

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

關連交易

物業租賃協議

於二零二四年七月十六日，本公司之間接非全資附屬公司上海城開與上海寰宇就租賃位於中國上海市徐匯區龍騰大道2763號5號樓之物業用作上海城開及其附屬公司之辦公室訂立租賃協議。

上海寰宇為由徐匯國資委全資擁有之公司。徐匯國資委為上海城開之主要股東，持有上海城開 41%股權。因此，上海寰宇為徐匯國資委之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士。根據適用於本公司之《香港財務報告準則》第 16 號，物業租賃協議項下擬進行之租賃交易確認為收購使用權資產。根據《上市規則》第十四 A 章，租賃交易構成本公司之一次性關連交易。由於 (i) 有關租賃交易之一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 1%但全部低於 5%；(ii) 物業租賃協議項下擬進行之租賃交易為本集團與本公司附屬公司層面之關連人士之間的關連交易；(iii) 董事已批准物業租賃協議；及 (iv) 獨立非執行董事已確認物業租賃協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易按一般商業條款於本集團之日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東之整體利益，根據《上市規則》第十四 A 章，物業租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

物業租賃協議

物業租賃協議之主要條款載列如下：

日期 ： 二零二四年七月十六日

訂約方 ： 上海寰宇（作為出租人）；及
 上海城開（作為承租人）

上海寰宇為由徐匯國資委全資擁有之公司。徐匯國資委為上海城開之主要股東，持有上海城開41%股權。因此，上海寰宇為徐匯國資委之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士。

- 物業：中國上海市徐匯區龍騰大道2763號5號樓。
- 建築面積：上海城開及其附屬公司將佔用總建築面積9,236平方米。
- 年期：初始年期為自二零二四年五月一日起至二零二九年四月三十日止五年。上海城開有權於初始年期屆滿時將年期再延長五年。
- 租金：上海城開及其附屬公司的應付租金為每年人民幣16,225,993元（不包括物業管理費以及水、通訊及電費，其將由上海城開承擔），按季度支付。
- 用途：該物業僅可用作辦公室。
- 車位：上海城開將向上海寰宇租賃20個車位，費用為每個車位每月人民幣600元。

物業租賃協議之條款由上海城開與上海寰宇經公平磋商後釐定，乃經參考就規模、位置及設施而言具有可比性物業之當前市場租金；物業規模，尤其是可供使用之總建築面積；該物業之位置，包括與公共交通及商業區之距離；該物業之狀況；及租賃期限。

本公司估計，根據物業租賃協議之條款，物業租賃協議項下將予以確認之使用權資產總值為約人民幣134,695,367元。有關金額包括使用該物業及20個車位，並假設租賃於初始年期5年屆滿時重續另一個年期5年而計算得出。本集團預計，物業租賃協議項下應付租金將主要由本集團之內部資源撥付。

訂立物業租賃協議之理由及裨益

上海城開擬使用該物業作為上海城開及其附屬公司之辦公物業。董事（包括獨立非執行董事）認為，該物業將為本集團提供一個有利於提高運營效率之戰略位置，確保為員工及業務運營提供一個穩定及適宜之環境，並體現出符合本集團財務規劃及可持續發展目標之成本效益決策。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業租賃協議乃在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或對本集團而言更佳的條款訂立，物業租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。概無董事於物業租賃協議中擁有重大權益，亦無需就相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團之資料

本集團主要從事基建環保、大健康、房地產及消費品業務。

上海城開為在中國成立之有限責任公司。其為由上實城開（為本公司之非全資附屬公司）擁有59%權益之附屬公司，上海城開餘下41%由徐匯國資委擁有。上海城開主要從事物業開發業務。

有關上海寰宇及徐匯國資委之資料

上海寰宇為在中國成立之有限責任公司並由徐匯國資委全資擁有。上海寰宇為上海市徐匯區之商用物業開發商。徐匯國資委為獲上海市徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理中國徐匯區管有之國有資產。

上市規則之涵義

上海寰宇為由徐匯國資委全資擁有之公司。徐匯國資委為上海城開之主要股東，持有上海城開41%股權。因此，上海寰宇為徐匯國資委之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士。根據適用於本公司之《香港財務報告準則》第16號，物業租賃協議項下擬進行之租賃交易確認為收購使用權資產。根據《上市規則》第十四A章，租賃交易構成本公司之一次性關連交易。由於（i）有關租賃交易之一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》）超過1%但全部低於5%；（ii）物業租賃協議項下擬進行之租賃交易為本集團與本公司附屬公司層面之關連人士之間的關連交易；（iii）董事已批准物業租賃協議；及（iv）獨立非執行董事已確認物業租賃協議之條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易按一般商業條款於本集團之日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東之整體利益，根據《上市規則》第十四A章，物業租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| 「聯繫人」、 「關連人士」及 「附屬公司」 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 董事會 |
| 「本公司」 | 上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363） |

| | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「《香港財務報告準則》」 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「《上市規則》」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 中華人民共和國（僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣） |
| 「該物業」 | 中國上海市徐匯區龍騰大道2763號5號樓 |
| 「物業租賃協議」 | 上海寰宇（作為出租人）與上海城開（作為承租人）於二零二四年七月十六日就租賃該物業及若干車位訂立之物業租賃協議 |
| 「人民幣」 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「上海寰宇」 | 上海寰宇城市投資發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由徐匯國資委全資擁有 |
| 「上實城開」 | 上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563），並為本公司之非全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「上海城開」 | 上海城開（集團）有限公司，一家於中國成立之公司及由上實城開擁有59%權益之附屬公司。上海城開餘下41%股權由徐匯國資委擁有 |
| 「徐匯國資委」 | 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力 |
| 「%」 | 百分比 |

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零二四年七月十六日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

冷偉青女士、姚嘉勇先生及張芊先生

獨立非執行董事：

吳家瑋先生、梁伯韜先生及袁天凡先生