

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

CHICMAX

Shanghai Chicmax Cosmetic Co., Ltd.

上海上美化妝品股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2145)

收購使用權資產 有關租賃協議的 須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，本集團（作為租戶）已與獨立第三方上海天宇實宏企業發展有限公司（作為業主）訂立租賃協議。根據租賃協議，本集團同意租賃該物業，租期自2026年2月16日至2035年2月15日（包括首尾兩日），作辦公及研究用途。

上市規則涵義

由於有關租賃協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，租賃協議構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，其已批准本集團（作為租戶）與獨立第三方上海天宇實宏企業發展有限公司（作為業主）訂立租賃協議。根據租賃協議，本集團同意租賃該物業，租期自2026年2月16日至2035年2月15日（包括首尾兩日），作辦公及研究用途。

租賃協議的主要條款

- 訂約方：
- (i) 上海天宇實宏 (作為業主)
 - (ii) 本公司、上海上美化妝品銷售服務及上海中翊 (作為租戶)
- 物業： 上海宜山路710號XH221-01地塊4號樓3-20樓
- 租期： 自2026年2月16日至2035年2月15日 (包括首尾兩日)
- 物業擬定用途： 辦公及研究用途
- 租金總額及管理費： 人民幣591,283,099.96元
- 保證金： 人民幣16,617,278.88元

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，該物業的租賃將確認為使用權資產，金額約為人民幣344百萬元，乃經參考根據租賃協議將支付的租金總額現值計算。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事會認為，租賃協議符合本集團的營運需求，並支持本集團成為多品牌研究驅動型化妝品產業領導者的策略目標。租賃協議下的物業將由本集團用作辦公及研究用途。

租賃協議的條款及條件乃經公平磋商釐定，並參考(i)市場研究結果；及(ii)該物業的特點，包括其地理位置、面積及租期。董事會認為，租賃協議的條款屬公平合理，且訂立租賃協議符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本集團將就該物業的租賃於本集團綜合財務報表內確認使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於根據租賃協議租賃該物業有關的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。本集團將予確認的使用權資產的實際價值將由本集團核數師審閱並最終審核。

有關訂約方的一般資料

本公司

本公司是一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市。本公司主要在中國從事大眾護膚產品、母嬰&青少年產品、洗護個護產品、彩妝產品、功效（醫學）護膚產品及高端護膚產品的研發、生產及銷售。

上海上美化妝品銷售服務

上海上美化妝品銷售服務是一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要在中國從事彩妝產品及護膚品的銷售。

上海中翊

上海中翊是一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要在中國從事個護產品的製造及銷售。

上海天宇實宏

上海天宇實宏是一家於中國成立的有限公司，主要從事新能源技術推廣服務、園區管理服務、企業總部管理、物業管理、社會經濟諮詢、房地產開發經營，以及會議、展覽及相關服務，包括文化會展服務。

於本公告日期，根據公開資料，上海天宇實宏企業發展有限公司由上海諾卓企業管理有限公司持有55.00%，由上海航天科創企業發展有限公司持有39.89%，由上實城開(上海)城市建設開發有限公司持有5.00%及由上海航天技術研究院持有0.11%。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海天宇實宏及其最終實益擁有人為獨立第三方。

本公告所用詞彙

於本公告內，除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	上海上美化妝品股份有限公司的董事會
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告及作地區參考而言，除文義另有所指外，本公告所指「中國」不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「本公司」	指	上海上美化妝品股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資普通股，已於聯交所主板上市
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	並非本集團關連人士，且為獨立於本集團或其關連人士(定義見上市規則)並與其概無關連的第三方的人士
「業主」或「上海天宇實宏」	指	上海天宇實宏企業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，為獨立第三方

「租賃協議」	指	本集團(作為租戶)與上海天宇實宏(作為業主)就租賃該物業訂立的租賃協議(經日期為2025年8月28日的補充協議修訂)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	上海宜山路710號XH221-01地塊4號樓3-20樓
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海上美化妝品銷售服務」	指	上海上美化妝品銷售服務有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上海中翊」	指	上海中翊日化有限公司，為本公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股份及H股
「股東」	指	本集團股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「非上市股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足，為未上市股份，現時並無在任何證券交易所上市或買賣
「%」	指	百分比

承董事會命
上海上美化妝品股份有限公司
 董事長、執行董事兼首席執行官
呂義雄先生

中國上海
 2025年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事呂義雄先生、羅燕女士、馮一峰先生及宋洋女士；非執行董事孫昊先生；獨立非執行董事梁浩新先生、羅妍女士及李洋先生。