

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)

有關訂立租賃協議的持續關連交易

該等租賃協議

於二零二六年一月五日，南洋煙草及本公司（作為承租人）各自分別與南企置業及國際標（作為業主）訂立租賃協議（即屯門租賃協議及夏慤租賃協議），租賃期由二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日（包括首尾兩日），以重續兩者均於二零二五年十二月三十一日到期的該等現有租賃協議（即現有租賃協議 I 及現有租賃協議 II），以供本集團營運。

《上市規則》涵義

南洋煙草為本公司的間接全資附屬公司。上實集團為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，因而為本公司的關連人士。南企置業及國際標均為上實集團的全資附屬公司，因而為上實集團的聯繫人及本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立屯門租賃協議及夏慤租賃協議構成本公司的持續關連交易。

由於根據屯門租賃協議及夏慤租賃協議的合計年度上限的一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但全部低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，屯門租賃協議及夏慤租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於二零二六年一月五日，南洋煙草及本公司（作為承租人）分別各自與南企置業及國際標（作為業主）訂立租賃協議（即屯門租賃協議及夏慤租賃協議），租賃期由二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日（包括首尾兩日），以重續兩者均於二零二五年十二月三十一日到期的該等現有租賃協議（即現有租賃協議 I 及現有租賃協議 II），以供本集團營運。

屯門租賃協議及夏慤租賃協議的主要條款概述如下。

該等租賃協議

1. 屯門租賃協議

日期

二零二六年一月五日

訂約方

- (a) 南洋煙草（本公司的間接全資附屬公司）（作為承租人）
- (b) 南企置業（上實集團的全資附屬公司）（作為業主）

有關屯門物業、租期及月租的說明

屯門物業位於香港新界屯門青楊街 9 號。屯門物業為一幢總建築面積約 423,244 平方呎的 16 層高物業，現供南洋煙草用作辦公樓及廠房用途。

屯門租賃協議的租期自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日屆滿（包括首尾兩天），為期一年。

屯門租賃協議的月租（不包括差餉、管理費及其他支出）為 2,750,000 港元。

根據屯門租賃協議應付的租金，乃由協議訂約方參考屯門物業按照現有租賃協議 I 付予南企置業的現行租金及獨立估值師評估屯門物業的市場租金按公平基準釐定。

2. 夏慤租賃協議

日期

二零二六年一月五日

訂約方

- (a) 本公司（作為承租人）
- (b) 國際標（上實集團的全資附屬公司）（作為業主）

有關夏慤大廈辦公樓、租期及月租的說明

夏慤大廈辦公樓位於香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 26 樓全層及 27 樓部分樓面。夏慤大廈辦公樓為本公司辦公樓現址，總實用面積約為 19,901 平方呎。

夏慤租賃協議的租期自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日屆滿（包括首尾兩天），為期一年。

夏慤租賃協議的月租（不包括差餉、管理費及其他支出）為 937,400 港元。

根據夏慤租賃協議應付的租金，乃由協議訂約方參考夏慤大廈辦公樓按照現有租賃協議 II 付予國際標的現行租金及獨立估值師評估夏慤大廈辦公樓的市場租金按公平基準釐定。

年度上限

合計年度上限指（i）南洋煙草根據屯門租賃協議就二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日止期間應付南企置業的租金為 33,000,000 港元；及（ii）本公司根據夏慤租賃協議就二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日止期間應付國際標的租金為 11,248,800 港元的總額 44,248,800 港元。

南洋煙草根據現有租賃協議 I 就截至二零二五年十二月三十一日止年度，租用屯門物業應付予南企置業的總金額為 33,000,000 港元。本公司根據現有租賃協議 II 就截至二零二五年十二月三十一日止年度租用夏慤大廈辦公室應付予國際標的總金額為 11,248,800 港元。

年度上限乃參考（a）根據該等現有租賃協議南洋煙草應付予南企置業及本公司應付予國際標的總金額，及（b）該等租賃協議訂明的租金而釐定。

進行交易的理由及裨益

自一九九七年以來，南洋煙草一直向南企置業租賃屯門物業，用作辦公樓及廠房用途，並擬通過屯門租賃協議於現有租賃協議 I 屆滿後繼續租用。租賃上述物業乃為滿足本集團的實際業務需要。訂立屯門租賃協議將租賃續期，南洋煙草可避免因遷往新址而產生的搬遷費、裝修費及所有其他附帶成本及開支。

本公司租賃夏慤大廈辦公樓用作辦公樓用途已超逾 20 年，並擬通過夏慤租賃協議於現有租賃協議 II 屆滿後繼續租用。租賃上述物業乃為滿足本集團的實際業務需要。訂立夏慤租賃協議將租賃續期，本公司可避免因遷往新址而產生的搬遷費、裝修費及所有其他附帶成本及開支。

董事（包括獨立非執行董事）認為，屯門租賃協議及夏慤租賃協議（包括年度上限）雖非屬本集團日常及一般業務，惟其條款屬一般商務條款，且屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於屯門租賃協議及夏慤租賃協議中擁有重大權益，因此概無任何董事

須就批准屯門租賃協議及夏慤租賃協議的有關董事會決議案放棄表決。然而，冷偉青女士為上實集團的執行董事、董事長；張芊先生為上實集團的執行董事、總裁；姚嘉勇先生為上實集團的執行董事，彼等已自願就批准屯門租賃協議及夏慤租賃協議的董事會決議案放棄表決。

《上市規則》涵義

南洋煙草為本公司的間接全資附屬公司。上實集團為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，因而為本公司的關連人士。南企置業及國際標均為上實集團的全資附屬公司，因而為上實集團的聯繫人及本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立屯門租賃協議及夏慤租賃協議構成本公司的持續關連交易。

由於根據屯門租賃協議及夏慤租賃協議的合計年度上限的一項或多項適用百分比率超過 0.1%但全部低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，屯門租賃協議及夏慤租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一般資料

本集團主要從事基建環保、房地產及消費品業務。

南洋煙草為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為香煙製造及銷售。

上實集團主要從事金融投資、醫藥、基建環保、房地產及消費品業務，其由上海市政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

南企置業為上實集團的全資附屬公司，其主要業務為持有投資物業。

國際標為上實集團的全資附屬公司，其主要業務為物業投資。

釋義

於本公告中，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	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，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）
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予的涵義

「董事」	本公司董事
「該等現有租賃協議」	現有租賃協議 I 及現有租賃協議 II
「現有租賃協議 I」	南洋煙草（作為承租人）與南企置業（作為業主）訂立日期為二零二五年一月六日的租賃協議，內容有關於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日租賃屯門物業
「現有租賃協議 II」	本公司（作為承租人）與國際標（作為業主）訂立日期為二零二五年一月六日的租賃協議，內容有關於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日租賃夏慤大廈辦公樓
「本集團」	本公司及其附屬公司
「夏慤大廈辦公樓」	位於香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 26 樓全層及 27 樓部分樓面的物業
「夏慤租賃協議」	本公司（作為承租人）與國際標（作為業主）訂立日期為二零二六年一月五日的租賃協議，內容有關於二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日繼續租賃夏慤大廈辦公樓，為期一年
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「國際標」	國際標有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為上實集團的全資附屬公司
「該等租賃協議」	夏慤租賃協議及屯門租賃協議
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「南企置業」	南企置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為上實集團的全資附屬公司
「南洋煙草」	南洋兄弟煙草股份有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「百分比率」	具有《上市規則》所賦予的涵義

「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有《上市規則》所賦予的涵義
「屯門租賃協議」	南洋煙草（作為承租人）與南企置業（作為業主）訂立日期為二零二六年一月五日的租賃協議，內容有關於二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日繼續租賃屯門物業，為期一年
「屯門物業」	位於香港新界屯門青楊街 9 號的整幢物業
「%」	百分率

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零二六年一月五日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生及徐有利先生

獨立非執行董事：

梁伯韜先生、袁天凡先生、張黔教授及唐嘉盛先生