

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

租賃及營運學生宿舍

緒言

於二零二六年五月二十一日，本公司的間接非全資附屬公司阡集香港與業主訂立營運租約，據此，阡集香港已同意向業主租賃位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街 39、41、43、45 及 47 號之該物業，並根據香港特區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

《上市規則》涵義

上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，故為本公司之關連人士。業主為上實集團之間接全資附屬公司，故為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號，營運租約項下租賃之該物業將確認為使用權資產，而營運租約項下擬進行之交易將由本公司確認為使用權資產之收購。因此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立營運租約將構成本公司之一次性關連交易。

鑒於本公司根據香港財務報告準則第 16 號就營運租約確認之使用權資產價值相關之一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 0.1%但全部低於 5%，故訂立營運租約及其項下擬進行之交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

緒言

於二零二六年五月二十一日，本公司之間接非全資附屬公司阡集香港與業主訂立營運租約，據此，阡集香港已同意向業主租賃該物業，並根據香港特區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

營運租約

日期

二零二六年五月二十一日

訂約方

- (1) 阡集香港；及
- (2) 業主

標的事項

業主為該物業之擁有人，目前正將該物業改建為學生宿舍。根據營運租約，阡集香港已同意向業主租賃該物業，並根據香港特區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

該物業

該物業位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街 39、41、43、45 及 47 號，樓高 21 層，總建築面積約為 4,045 平方米及有 114 個房間。

年期

營運租約之初始租期為 28 個月，自起始日期起計算。起始日期為以下兩者中之較後者：(a) 業主將該物業以空置、可交付及合理適合作學生宿舍籌備及營運之狀態交付予阡集香港當日；及 (b) 已取得香港屋宇署或其他相關當局所頒發之一切必要批准、同意書或證明書，且業主已提供其作為業主所有必要之同意書及授權之日。

阡集香港擁有優先續租權，可將租約續期，每次續期為期三年。續租租金應根據當時之市場租金進行磋商。任何續租均須遵守適用之《上市規則》。

租金

期間	金額
自起始日期起至二零二七年八月三十一日止 (若起始日期在二零二七年九月一日之前)	免租
二零二七年九月一日至十二月三十一日	4,000,000 港元 (若起始日期在二零二七年九月一日之後, 則按比例減少)
截至二零二八年十二月三十一日止年度	每年 16,000,000 港元
截至二零二九年十二月三十一日止年度	每年 16,000,000 港元

阡集香港根據營運租約在初始期內應付之租金乃由訂約方參考(i)租賃面積, (ii)該物業周邊區域之地理位置和概況, 以及(iii)該物業所在同一區域內類似物業當時之市場租金按公平磋商原則釐定。阡集香港根據營運租約在初始期限內應付之最高租金金額為 36,000,000 港元。租金應以港元按月支付。

營運安排

阡集香港應全權負責學生宿舍之日常營運及管理, 包括制定宿舍政策及規則、招募及管理宿生、訂立宿生協議、釐定住宿費用及收費, 以及聘用員工和服務供應商。阡集香港有權保留學生宿舍所產生之所有營運收入。阡集香港應承擔所有與改建該物業為學生宿舍相關之開支, 以及所有營運開支, 包括員工成本、保安、清潔、日常維護、能耗費、網絡、牌照及保險費用。

業主之義務

業主應負責差餉、地租、物業稅及歸屬於業主之其他政府費用, 以及公契所規定之資本出資。業主應提供所有必要之業主層面同意書、授權書及文件, 以便阡集香港辦理學生宿舍之牌照及營運。

交易事項之理由及裨益

該物業正根據香港特區政府之「城中學舍計劃」進行翻新及改建為學生宿舍。營運租約讓本集團能運用其在物業管理及營運方面的專業知識, 從學生宿舍業務中獲得穩定的營運收入, 從而為本公司及其股東創造價值。訂立營運租約亦為本集團一個重要里程碑, 標誌著本集團策略性進軍香港房地產市場。本集團透過經營學生宿舍在香港房地產行業建立據點, 將能充分把握香港學生住宿需求日益增長之契機, 同時為本集團在香港房地產市場探索更多機會奠定基礎。董事會相信, 此次進軍香港的戰略擴張將提升本集團之地域多元化, 擴寬其收入基礎, 並鞏固其在區內之長期競爭地位。

董事（包括獨立非執行董事）認為，營運租約乃於本集團之日常及一般業務過程中，按一般商業條款或就本集團而言更佳的條款訂立，且營運租約條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於營運租約中擁有重大權益，亦無須就相關董事會決議案放棄投票。然而，（i）冷偉青女士（上實集團的執行董事、董事長）；（ii）張芊先生（上實集團的執行董事、總裁）；及（iii）姚嘉勇先生（上實集團的執行董事），彼等已自願就批准營運租約的董事會決議案放棄表決。

一般資料

本集團主要從事基建環保、房地產及消費品業務。

阡集香港為上實城開（即本公司的非全資附屬公司）的間接全資附屬公司，主要從事房地產及物業管理、住宿及餐飲服務。

業主為於香港註冊成立之有限公司，並為上實集團之間接全資附屬公司。業主為該物業之法定擁有人。

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。其由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。

上實城開為於百慕達註冊成立的有限公司，為一家投資控股公司。

《上市規則》涵義

上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，故為本公司之關連人士。業主為上實集團之間接全資附屬公司，故為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號，營運租約項下租賃之該物業將確認為使用權資產，而營運租約項下擬進行之交易將由本公司確認為使用權資產之收購。因此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立營運租約構成本公司之一次性關連交易。

鑒於本公司根據香港財務報告準則第 16 號就營運租約確認之使用權資產之一項或多項適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 0.1%但全部低於 5%，故訂立營運租約及其項下擬進行之交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「阡集香港」	上實城開阡集（香港）置業經營管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為上實城開之間接全資附屬公司
「起始日期」	營運租約項下租賃初始期限開始之日期
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，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」	本公司連同其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則
「香港特區政府」	香港政府
「香港」	中國香港特別行政區
「業主」	黃金地段購物中心有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為上實集團之間接全資附屬公司
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「營運租約」	阡集香港與業主於二零二六年五月二十一日訂立之營運租約，據此，阡集香港同意租賃及營運該物業作為學生宿舍
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「該物業」	位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街 39、41、43、45 及 47 號之物業
「股東」	本公司股份持有人
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563）
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二六年五月二十一日

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