

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 租賃上海市長寧區物業

租賃協議

董事會宣佈，於二零二六年八月二十七日，本公司間接非全資附屬公司阡集上海與出租人訂立租賃協議，據此，阡集上海同意向出租人租賃該物業，即位於中國上海市長寧區江蘇北路89號樓宇內之12個樓層，用以經營上實城開集團  品牌下之住宅公寓，自上實城開獨立股東於其股東特別大會上批准租賃協議當日起計為期最多15年，可每三年續租一次。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，出租人為上藥股份之直接非全資附屬公司，而上藥股份則為上實集團（即本公司控股股東）之附屬公司。因此，根據《上市規則》第14A章，出租人為上實集團之聯繫人，並為本公司之關連人士。根據《上市規則》第14A章，阡集上海與出租人訂立租賃協議以及其項下擬進行之交易，構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下租賃之該物業將由本公司確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將由本公司分類為使用權資產之收購。因此，根據《上市規則》第14A章，租賃協議項下擬進行之交易將被視為一次性關連交易。本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產之（未經審核）價值，預期約為人民幣90,110,911元，該金額為整個15年租期內之租賃付款之現值，並已根據香港財務報告準則第16號採用加權平均增量借款利率進行貼現。租賃負債之加權平均增量借款利率乃參考上實城開集團外部借款之當前利率而釐定。

由於根據本公司預期將在租賃項下確認之使用權資產之（未經審核）價值計算之一個或多個適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 0.1%但均低於 5%，故此，根據《上市規則》第14A章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，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

董事會宣佈，於二零二六年八月二十七日，本公司間接非全資附屬公司阡集上海與出租人訂立租賃協議，據此，阡集上海同意向出租人租賃該物業，即位於中國上海市長寧區江蘇北路89號樓宇內之12個樓層，用以經營上實城開集團品牌下之住宅公寓，自上實城開獨立股東於其股東特別大會上批准租賃協議當日起計為期最多15年，可每三年續租一次。

租賃協議之主要條款

租賃協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年八月二十七日

訂約方

- (1) 上海上藥新亞藥業有限公司，作為出租人
- (2) 阡集上海，作為承租人

標的事項

出租人為該物業之註冊擁有人。根據租賃協議，阡集上海已同意向出租人租賃該物業。

該物業

該物業為位於中國上海市長寧區江蘇北路89號、名為「上藥新亞大廈」之樓宇之一部分。該物業包括該樓宇第3層至第14層，共12個樓層，總建築面積約為10,359.40平方米。該物業可用作商業、辦公室或住宅用途。此外，根據租賃，承租人有權免費使用該樓宇內12個地下停車位。

年期

租賃年期自上實城開獨立股東於其股東特別大會上批准租賃協議當日起計為期最多15年，可每三年續租一次。每次續租之前提是，上藥股份取得必要之授權及批准，並符合適用規定（包括《上市規則》之規定）。

租金

根據租賃協議，阡集上海應支付之租金為：（i）第一至第五個租賃年度，每年人民幣7,339,800元；（ii）第六至第十個租賃年度，每年人民幣7,559,994元；及（iii）第十一至第十五個租賃年度，每年人民幣7,786,794元，即在租賃期間內每五年調升3%。租金須按月預

付，且阡集上海須支付人民幣611,650元之租金保證金，該金額相當於第一至第五個租賃年度應付之一個月租金。

租賃協議之租賃條款，乃經訂約方公平磋商後釐定，當中參考下列因素：規模、位置及狀況與該物業相類似之物業之當前市場租金水平；該物業之規模，具體而言為可供使用之建築面積；該物業之位置，包括其鄰近大眾運輸系統及商業區之程度；該物業之現況；以及租賃期限。

在租賃協議年期內，阡集上海須按每月每平方米人民幣19.88元之費率，支付該物業之物業管理費。該物業管理費應支付予上海舒興物業管理有限公司。上海舒興物業管理有限公司為上藥新亞大廈之物業管理公司，亦為上藥新亞大廈第1層及第2層之業主上海新奮企業發展有限公司之聯屬機構。上海舒興物業管理有限公司及上海新奮企業發展有限公司均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

提前終止

根據租賃協議，除租賃協議明確允許提前終止之情況外，任何一方均可於租期屆滿前，透過向另一方提前三個月發出書面通知，終止租賃協議。提出提前終止之一方應向另一方支付提前終止費，該費用金額相當於每日租金之兩倍再乘以提前終止之天數，並且不得超過根據租賃協議當時應支付之三個月月租。

交易事項之理由及裨益

阡集上海擬以上實城開集團  品牌將該物業營運為中端白領公寓項目，此舉符合上實城開集團擴展其租賃公寓業務，並以  品牌作為其開發中端白領公寓產品核心平台之持續戰略。租賃使上實城開集團得以取得一項龐大之可出租資產，同時無需承擔直接收購物業所涉及之資本開支，並可透過轉租模式產生持續之租金收入流。

該物業位於上海市長寧區之黃金地段，坐落於三大商業區（中山公園、曹家渡及環球港）之交匯處。該物業交通便利，距離地鐵11號線及13號線之隆德路站約700米步行距離，可轉乘2號線、3號線、4號線及14號線，連接上海各大商業區，使該物業總計享有六條地鐵線之交通優勢。周邊地區亦擁有完善之公共設施、商務及生活配套，且辦公人員密度較高。該物業現有之物理狀況及格局極易改建為住宅單位，預期無需進行重大結構改動。綜上所述，這些因素顯著降低了將該物業提升至可出租住宅標準所需之執行風險及資本支出，從而提升了上實城開集團在此交易中之整體潛在回報。

鑒於出租人集團對該物業並無營運需求，且有意將其出租，本集團認為此乃一項有利機會，可租賃該物業之全部（即該樓宇之12個樓層），並進一步將其拆分為較小單位轉租予個別租戶從而獲取利潤。根據初步營運規劃，該物業在裝修完工後預期可提供約240個住宅單位，平均單位面積約為40.5平方米。單位類型將涵蓋設有共用設施之單間公寓，以至一房及兩房公寓，目標客群為在周邊中山公園商業區工作之年輕白領租戶。

本集團認為，中山公園商業區展現出強勁之租賃需求潛力，且該區之品牌公寓市場仍存在缺口，現有之品牌公寓供應量有限。因此，該物業可定位為面向白領租戶之中端公寓，從而避免與低端市場構成直接競爭。透過鎖定這個服務度不足之細分市場，上實城開集團預期將能獲得比在更為飽和之細分市場中更為穩健之出租率及租金回報率，同時在該地區建立獨樹一幟之品牌形象。

經考慮交易條款（包括應付租金及租賃之期限，並參照可比交易及當前市況），董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且租賃協議之條款屬公平合理，符合一般商業條款或更為有利，並符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。然而，出席相關董事會會議的張芊先生（上實集團的執行董事兼總裁）已自願就批准租賃協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團、阡集上海、上實城開及上實集團

本集團主要從事基建環保、房地產及消費品業務。

阡集上海為於中國成立之有限責任公司，並為上實城開（即本公司的間接非全資附屬公司）之間接全資附屬公司。該公司主要從事物業管理，並以  品牌經營本集團之出租公寓業務。

上實城開為於百慕達註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。上實城開集團為中國物業發展商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

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

出租人

出租人為於中國成立之公司，主要從事該物業的持有。出租人為該物業之註冊擁有人。出租人乃上藥股份之直接非全資附屬公司，上藥股份之A股於上海證券交易所上市（股份代號：601607），其H股於聯交所主板上市（股份代號：2607）。上藥股份為上實集團之附屬公司。

上藥股份總部位於上海，是中國一家全國性之綜合醫藥企業，在藥品生產及分銷市場均處於領先地位。上藥股份之業務主要涵蓋兩個板塊，即藥業與藥品業務。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，出租人為上藥股份之直接非全資附屬公司，而上藥股份則為上實集團（即本公司控股股東）之附屬公司。因此，根據《上市規則》第 14A 章，出租人為上實集團之聯繫人，並為本公司之關連人士。根據《上市規則》第 14A 章，阡集上海與出租人訂立租賃協議以及其項下擬進行之交易，構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下租賃之該物業將由本公司確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將由本公司分類為使用權資產之收購。因此，根據《上市規則》第14A章，租賃協議項下擬進行之交易將被視為一次性關連交易。本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產之（未經審核）價值，預期約為人民幣90,110,911元，該金額為整個15年租期內之租賃付款之現值，並已根據香港財務報告準則第16號採用加權平均增量借款利率進行貼現。租賃負債之加權平均增量借款利率乃參考上實城開集團外部借款之當前利率而釐定。

由於根據本公司預期將在租賃項下確認之使用權資產之（未經審核）價值計算之一個或多個適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 0.1%但均低於 5%，故此，根據《上市規則》第 14A 章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守申報及公告規定，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，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「董事會」	董事會
「阡集上海」或 「承租人」	上實城開阡集（上海）置業經營管理有限公司，一家於中國成立之公司，為上實城開之間接全資附屬公司
「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）
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「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」	中國香港特別行政區
「租賃」或「租賃協議」	阡集上海與出租人於二零二六年八月二十七日訂立之租賃協議，據此，阡集上海同意租賃該物業，自上實城開獨立股東於其股東特別大會上批准租賃協議當日起計為期最多十五年，並可每三年續租一次
「出租人」	上海上藥新亞藥業有限公司，一家於中國成立之公司，為上藥股份之直接非全資附屬公司
「《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、中國澳門特別行政區及台灣）
「該物業」	中國上海市長寧區江蘇北路 89 號第 3 層至第 14 層
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上藥股份」	上海醫藥集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其 A 股於上海證券交易所上市（股份代號：601607）及 H 股於聯交所主板上市（股份代號：2607）
「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）
「上實城開集團」	上實城開連同其附屬公司
「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，二零二六年八月二十七日

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