

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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)

關於 租賃協議及許可協議的 持續關連交易

本公司董事會謹公佈如下：

- (一)於二零零七年七月五日，本公司作為租客/被許可人與國際標作為業主/許可人，分別就夏慤大廈辦事處及夏慤大廈泊車位訂立租賃協議及許可協議；
- (二)於二零零七年七月五日，本公司作為被許可人與香港天廚作為許可人，就傲雲峰泊車位之使用簽訂許可協議；
- (三)於二零零七年四月二十二日，本公司之全資附屬公司上實管理作為租客與上海上實作為業主，就租用金鐘廣場辦事處訂立租賃協議；
- (四)於二零零七年一月一日，本公司之全資附屬公司南洋煙草作為被許可人與國際標作為許可人，就使用黃埔花園泊車位訂立許可協議。

於該等協議首兩年期內，每年所涉租金總額及許可使用費連同應付管理費等合計約為12,962,400 港元。

上實集團為本公司之控股股東，而上海上實、國際標和香港天廚均為上實集團之全資附屬公司，因此，彼等均為本公司的關連人士。該等協議項下交易構成本公司的持續關連交易。

由於該等協議是本集團與互有關連的交易方於十二個月期內進行的交易，根據上市規則第14A.25 條，該等協議各自所涉交易金額須合併計算。由於根據上市規則以預計年度交易上限計算的各項百分比率均低於 2.5%，因此，根據上市規則第 14A.34(1)條，該等協議獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條內有關申報及公告規定。

該等協議

(一) 夏慤新租賃協議及夏慤新許可協議

由於夏慤原協議已期滿失效，本公司作為租客/被許可人與國際標作為業主/許可人，於二零零七年七月五日，就夏慤大廈辦事處之租賃及夏慤大廈泊車位之使用分別訂立夏慤新租賃協議及夏慤新許可協議，協議期均由二零零七年七月一日起計為期兩年。夏慤大廈辦事處的總可銷售面積約 19,901 平方呎(1,848.84 平方米)是本公司辦事處現址。

夏慤新租賃協議所訂之每月租金為 720,000 港元(不包括差餉，管理費及空調費)，租金乃由協議雙方按公平原則並參考獨立估值司 DTZ 戴德梁行，於二零零七年五月二十九日依據夏慤大廈市值租金所評估的租金磋商而釐定，現時經上實集團繳交的每月管理費及空調費約 90,000 港元。本公司需於簽訂夏慤新租賃協議時繳付相當於兩個月租金的按金共 1,440,000 港元。

夏慤新許可協議所訂之每月使用費為 16,800 港元，乃由協議雙方按公平原則並參考由獨立第三者於夏慤大廈提供出租泊車位所收取的使用費而釐定。

(二) 傲雲峰許可協議

於二零零七年七月五日，本公司作為被許可人與香港天廚作為許可人，就傲雲峰泊車位之使用訂立傲雲峰許可協議，使用期由二零零七年一月一日起計為期二年，傲雲峰泊車位之每月使用費為 2,200 港元，乃由協議雙方按公平原則並參考獨立第三者於傲雲峰出租泊車位所收取的使用費而釐定。

(三) 金鐘廣場新租賃協議

由於金鐘廣場原租賃協議已期滿失效，上實管理(本公司之全資附屬公司)作為租客與上海上實作為業主，於二零零七年四月二十二日，就金鐘廣場辦事處之租賃訂立金鐘廣場新租賃協議，租賃期由二零零七年五月一日起計為期兩年。金鐘廣場辦事處之總樓面面積約 2,092.05 平方米，為本公司上海地區總部辦事處現址。

金鐘廣場租賃協議所訂之每月租金(不包括水費、電費、電話費及管理費)為 25,500 美元(約相當於 198,900 港元)，租金乃由協議雙方按公平原則並參考獨立估值司 DTZ 戴德梁行，於二零零七年四月三日依據金鐘廣場市值租所評估的租金磋商而釐定。現時上實管理向上海上實繳交的每月管理費約人民幣 50,000 元(約相當於 50,000 港元)。

(四) 黃埔花園許可協議

於二零零七年一月一日，本公司之全資附屬公司南洋煙草作為被許可人與國際標作為許可人，就黃埔花園泊車位之使用訂立黃埔花園許可協議，使用期由二零零七年一月一日起計為期三年，黃埔花園泊車位之每月使用費為 2,200 港元，乃由協議雙方按公平原則並參考獨立第三者於黃埔花園出租泊車位所收取的使用費而釐定。

持續關連交易

上實集團為本公司之控股股東，而上海上實、國際標和香港天廚均為上實集團之全資附屬公司，因此，根據上市規則，彼等均為本公司之關連人士，而根據該等協議項下的交易構成為本公司之持續關連交易。由於該等協議是本集團與互有關連的交易方於十二個月期內進行的交易，根據上市規則第 14A.25 條，該等協議各自所涉交易金額須合併計算。

年度交易金額上限

就夏慤大廈辦事處、金鐘廣場辦事處之租賃及夏慤大廈泊車位、傲雲峰泊車位、黃埔花園泊車位之使用，於二零零八年十二月三十一日止兩個年度所涉每年租金及許可使用費連同現時管理費等之總額如下：

| | <u>2007</u> 港元 | <u>2008</u> 港元 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| (i) 夏慤大廈辦事處 | 8,580,000 | 9,720,000 |
| (ii) 金鐘廣場辦事處 | 2,986,800 | 2,986,800 |
| (iii) 夏慤大廈泊車位、傲雲峰泊車位、黃埔花園泊車位 | 255,600 | 255,600 |
| | <u>11,822,400</u> | <u>12,962,400</u> |

按以上計算及有鑒於夏慤新租賃協議及金鐘廣場新租賃協議項下應付之管理費及空調費於協議期內可能會或可能不會調整，因此，預計於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的租金、管理費及使用費的總額上限將約為 11,910,000 港元及 13,150,000 港元。

由於根據上市規則以預計年度交易上限計算的各項百分比率均低於 2.5%，因此，根據上市規則第 14A.34(1)條，該等協議獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第 14A.45 至 14A.47 條內有關申報及公告規定。該等協議的詳情將於相關交易仍然持續的下一個及繼后的財政年度內刊發的年度報告及帳目中披露。

進行持續關連交易之理由

夏慤大廈辦事處及金鐘廣場辦事處分別為本公司及其上海地區總部辦事處現址，上述辦事處及泊車位的租賃及許可安排乃根據本集團實際業務需要而進行。繼續租用辦事處現址，可使本集團免除因租賃新辦事處而產生搬遷費、裝修費及所有其他相關的支出和費用。

本公司董事會(包括獨立非執行董事)認為該等協議條款屬一般商業條款，且為公平和合理，並符合本公司股東整體利益。

一般資料

本公司及其附屬公司主要從事基建、醫藥、消費品等業務。

上海上實、國際標、及香港天廚為上實集團的全資附屬公司。上海上實的主要業務為投資控股和物業投資。國際標的主要業務為物業投資。香港天廚的主要業務為物業投資及生產和銷售食物調味及化學產品。

釋義

除非文義另有所指，以下詞語具有文所載之涵義：

| | |
|-----------|--|
| 「該等協議」 | 夏愨新租賃協議、夏愨新許可協議、傲雲峰許可協議、金鐘廣場新租賃協議及黃埔花園許可協議 |
| 「本公司」 | 指上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士（等）」 | 指上市規則賦予該詞語之涵義 |
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「金鐘廣場辦事處」 | 位於上海市盧灣區淮海中路 98 號金鐘廣場 21 層 2101 及 2102 號單位、22 層 2201 號室及 24 層 2401 號室之物業 |
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「夏愨大廈辦事處」 | 位於香港灣仔告士打道 39 號夏愨大廈 26 樓全層及 27 樓部份樓面之物業 |
| 「夏愨大廈泊車位」 | 位於香港灣仔告士打道 39 號夏愨大廈停車場二樓 16、17、35 及 36 號之四個泊車位 |
| 「國際標」 | 國際標有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司及上實集團的全資附屬公司 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「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責任公司及本公司的全資附屬公司 |
| 「夏愨新租賃協議」 | 於二零零七年七月五日，本公司作為租客與國際標作為業主，就租用夏愨大廈辦事處訂立的租賃協議 |
| 「夏愨新許可協議」 | 於二零零七年七月五日，本公司作為被許可人與國際標作為許可人，就使用夏愨大廈泊車位訂立的許可協議 |

| | |
|-------------|---|
| 「金鐘廣場新租賃協議」 | 於二零零七年四月二十二日，本公司之全資附屬公司上實管理作為租客與上海上實作為業主，就租用金鐘廣場辦事處訂立的租賃協議 |
| 「夏愨原協議」 | 於二零零五年七月四日，本公司作為租客/被許可人與國際標作為業主/許可人，分別就夏愨大廈辦事處的租賃及夏愨大廈泊車位的使用訂立的租賃協議及許可協議，均為期兩年，至二零零七年六月三十日止 |
| 「金鐘廣場原租賃協議」 | 於二零零五年四月二十六日，上實管理作為租客與上海上實作為業主，就租用金鐘廣場辦事處訂立的租賃協議，為期兩年，至二零零七年四月三十日止 |
| 「上實集團」 | 上海實業集團有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司及本公司的控股公司 |
| 「上實管理」 | 上實管理(上海)有限公司，於中國設立的公司及本公司的全資附屬公司 |
| 「上海上實」 | 上海上實(集團)有限公司，於中國設立的公司及上實集團的全資附屬公司 |
| 「傲雲峰許可協議」 | 於二零零七年七月五日，本公司作為被許可人與香港天廚作為許可人，就使用傲雲峰泊車位訂立的許可協議 |
| 「傲雲峰泊車位」 | 位於香港九龍土瓜灣傲雲峰 R17 號之泊車位 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「香港天廚」 | 香港天廚有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司及上實集團的全資附屬公司 |
| 「黃埔花園泊車位」 | 位於香港九龍紅磡黃埔花園第 5 期 402 號泊車位 |
| 「黃埔花園許可協議」 | 於二零零七年一月一日，南洋煙草作為被許可人與國際標作為許可人，就使用黃埔花園泊車位訂立的許可協議 |

承董事會命
上海實業控股有限公司
 公司秘書
黃美玲

香港，二零零七年七月五日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括：

八位執行董事：

蔡來興先生、蔡育天先生、瞿定先生、呂明方先生、丁忠德先生、錢世政先生、姚方先生、唐鈞先生

三位獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生