

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Morimatsu International Holdings Company Limited

森松國際控股有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：2155)

持續關連交易 租賃框架協議

茲提述本公司與森松化工訂立的原租賃框架協議，詳情於招股章程「關連交易」章節中披露。

由於原租賃框架協議項下的個別租賃協議的年期將於2023年12月31日屆滿，故本公司(為其本身及代表其附屬公司)與森松化工於2023年11月10日訂立物業租賃框架協議(「新租賃框架協議」)，以規管本集團與森松化工之間有關持續關連交易，自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期3年，惟受年度上限規限。

森松化工為森松精機的附屬公司，森松精機為本公司控股股東森松控股的全資附屬公司。森松化工根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所訂明新租賃框架協議的最高建議年度上限相關的一項或以上適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故新租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司與森松化工訂立的原租賃框架協議，詳情於招股章程「關連交易」章節中披露。

由於原租賃框架協議項下的個別租賃協議的年期將於2023年12月31日屆滿，故本公司(為其本身及代表其附屬公司)與森松化工於2023年11月10日訂立物業租賃框架協議(「**新租賃框架協議**」)，以規管本集團與森松化工之間有關持續關連交易，自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期3年，惟受年度上限規限。

新租賃框架協議

新租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2023年11月10日

訂約方： (i) 森松化工(作為出租人)；及
(ii) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)

年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期3年(「**目標年期**」)，包括緊隨2024年1月1日後十二(12)個月(「**第一年**」)的固定年期。自2024年1月1日起，原租賃框架協議將會失效，並將由新租賃框架協議取替。

主要事項： 森松化工同意於新租賃框架協議期限內不時向本集團出租位於中國上海浦東新區祝橋鎮金聞路29號的物業作辦公室及生產用途。

本集團將與森松化工訂立個別租賃協議，當中載列租賃安排的具體條款。該等條款應與新租賃框架協議的原則及條款一致。倘本集團擬於第一年後的目標年期後續期間繼續租賃安排，本集團將於第一年結束前三十(30)日內與森松化工重新磋商租金，並訂立新個別租賃協議，該等協議須受限於年度上限並須符合新租賃框架協議項下的條款及條件。

定價政策： 個別租賃協議項下的租金及其他條款將由訂約各方經參考當時現行市況及附近類似物業的租金後公平磋商而釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

過往交易金額

下表顯示過往於截至2023年12月31日止三個年度本集團向森松化工支付的含稅租金總額(約整至最接近人民幣百萬元)：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元) (未經審核)
租金	54	48	59

2024年建議個別租賃協議

下表載列新租賃框架協議項下2024年建議個別租賃協議的詳情：

承租人	租賃開始日期	期效	可租用面積	每月租金	
				(含稅及水電費)	物業用途
森松(中國)投資有限公司	2024年1月1日	1年	828.32平方米	人民幣119,178.68元	辦公室
森松(江蘇)重工有限公司	2024年1月1日	1年	31,774.76平方米，包括： • 辦公室：6,133.51平方米 • 生產車間：25,641.25平方米	人民幣2,727,120.95元	辦公室及生產
上海森松製藥設備工程有限公司	2024年1月1日	1年	24,148.11平方米，包括： • 辦公室：5,110.15平方米 • 生產車間：19,037.96平方米	人民幣2,104,839.22元	辦公室及生產
總計	—	—	56,751.19平方米	人民幣4,951,138.85元	—

建議年度上限

下表顯示截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限，相當於本集團將根據新租賃框架協議每年與森松化工訂立的個別租賃協議涉及的含稅租金總額：

	截至12月31日止年度		
	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)	2026年 (人民幣 百萬元)
建議年度上限	60.0	63.0	66.15

於釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團根據2024年建議個別租賃協議應付的每月租金；(ii)位處同區且規模與質量相若的物業的當前市場租金；及(iii)個別租賃協議的預期重續，估計年租金增幅不得超過5%。

本公司的獨立物業估值師確認，(i)新租賃框架協議及2024年建議個別租賃協議項下的應付租金均屬公平合理，並符合新租賃框架協議及2024年建議個別租賃協議生效時鄰近地區可資比較物業當前市場租金的一般範圍；(ii)新租賃框架協議及2024年建議個別租賃協議乃經各訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，並已參考當前的市場條款及條件；及(iii)新租賃框架協議及2024年建議個別租賃協議的條款均屬公平合理，且符合本集團與股東的整體利益。

鑑於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述新租賃框架協議項下建議年度上限屬公平合理，並符合本集團與股東的整體利益。

訂立新租賃框架協議的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)認為，向森松化工租用相關物業就本集團而言具有商業利益，原因乃預期本集團可受益於森松化工物業內可用的完善配套設施，而有關設施將提高本集團的營運及管理效率。本集團預期將繼續向森松化工租用有關物業，以滿足本集團未來不時業務所需。此外，訂立框架協議令本公司可以取得相對較為穩定的租賃條款。因此，本公司與森松化工訂立新租賃框架協議，以制定其可重續或訂立若干個別租賃協議的條款框架。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理，且新租賃框架協議及其項下擬進行交易在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更優惠條款訂立，符合本集團與股東的整體利益。

內部監控措施

為確保遵守新租賃框架協議的定價基準，本公司亦已就新租賃框架協議項下將予訂立的個別租賃協議採納下列內部監控措施：

- (i) 本集團相關營運部門及管理層將審視個別租賃協議項下建議租金，確保有關租金經訂約方公平磋商釐定，而個別租賃協議條款屬公平合理，根據一般商業條款以及不遜於本集團能自獨立第三方獲得的條款訂立；
- (ii) 本集團內控審計部門將定期(a)檢討個別租賃協議是否按照新租賃框架協議條款訂立；及(b)監察個別租賃協議金額，確保不超過建議年度上限；及
- (iii) 本集團將遵照上市規則的規定，由外聘核數師及獨立非執行董事對本集團的持續關連交易進行年度審閱。

透過實行上述措施，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為本集團已制定合適的內部監控措施，確保新租賃框架協議項下擬進行交易將按一般商業條款進行，並符合本集團與股東的整體利益。

本公司及森松化工的資料

本公司為一家於香港註冊成立的有限公司。本集團的主要業務為設計、製造、安裝以及運維業務，主要應用於包含化學反應、生物反應和聚合反應的核心設備、工藝系統(如工藝模塊)以及整體解決方案(如模塊化工業裝置)。目前本集團服務的下游行業／領域包括油氣煉化、日化、化工新材料、製藥(含生物製藥和化學合成藥)、動力電池原材料(含金屬礦、鋰電池原材料、中間化工原材料)和電子化學品(含光伏原材料和高純度化學試劑的生產)等。

森松化工為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事位於上海的工業物業的投資控股。

上市規則的涵義

森松化工為森松精機的附屬公司，森松精機為本公司控股股東森松控股的全資附屬公司，森松化工根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條所訂明新租賃框架協議的最高建議年度上限相關的一項或以上適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故新租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

森松化工為森松控股的間接附屬公司，森松控股由非執行董事松久晃基先生全資擁有。松久晃基先生因而被視為於新租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，並已就有關新租賃框架協議的董事會決議案放棄表決。除上文披露者外，概無董事於新租賃框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	森松國際控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義

「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	上市規則賦予的涵義所界定並非本公司關連人士的實體或人士
「個別租賃協議」	指	本集團與森松化工根據新租賃框架協議可能訂立的若干個別租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「森松化工」	指	上海森松化工成套裝備有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東的聯繫人
「森松控股」	指	森松ホールディングス株式會社，英文名稱為Morimatsu Holdings Co., Ltd.，前稱為森松工業株式會社(Morimatsu Industry Co., Ltd.)，於日本註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東之一
「森松精機」	指	上海森松精機有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，由森松控股全資擁有
「原租賃框架協議」	指	本公司與森松化工訂立日期為2021年2月17日的物業租賃框架協議，其規管本公司與森松化工於2021年2月17日至2023年12月31日期間訂立的若干個別租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2021年6月15日的招股章程

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份」	指	本公司的普通股
「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
「%」	指	百分比

承董事會命
森松國際控股有限公司
 行政總裁兼執行董事
西松江英

香港，2023年11月10日

於本公告日期，執行董事為西松江英先生、平澤準悟先生、湯衛華先生、盛擘先生及川島宏貴先生；非執行董事為松久晃基先生；及獨立非執行董事為陳遠秀女士、菅野真一郎先生及于建國先生。