

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，概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 有關補充租賃協議之 主要交易

### 補充租賃協議

於二零二四年四月七日，董事會欣然宣佈，由於原租賃協議期限將於二零二四年六月七日期滿，租戶、業主及上海佳萍同意訂立補充租賃協議，以進一步延長租賃期限，由二零二四年六月八日起至二零四二年三月七日止。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立補充租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就該物業之租賃確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立補充租賃協議將被視為上市規則第14章項下的資產收購。

由於補充租賃協議項下交易的最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的補充租賃協議項下該物業的使用權資產價值計算）超過25%，故補充租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的報告、公告及股東批准規定。

## 股東周年大會

本公司將召開股東周年大會，以供股東考慮及酌情批准訂立補充租賃協議及其項下擬進行的交易。

載有(其中包括)(i)補充租賃協議的詳情；(ii)股東周年大會通告；及(iii)上市規則所規定的其他資料的通函預計將於本公告刊發後超過十五個營業日發出，並於二零二四年五月六日或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間以準備通函及股東周年大會的其他相關資料。

### I. 補充租賃協議

於二零二四年四月七日，董事會欣然宣佈，由於原租賃協議期限將於二零二四年六月七日期滿，租戶、業主及上海佳萍同意訂立補充租賃協議，以進一步延長租賃期限，由二零二四年六月八日起至二零四二年三月七日止。

補充租賃協議的主要條款概要載列如下：

**日期** : 二零二四年四月七日

**訂約方** : (1) 世紀聯華南匯(作為租戶)；

(2) 騰藤(作為業主)；及

(3) 上海佳萍(作為物業管理服務提供商)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，業主、上海佳萍及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

- 該物業** : 上海市浦東新區惠南鎮城東路378至390號(雙號)
- 用途** : 用於大型綜合超市經營
- 期限** : 根據補充租賃協議,租賃期限應自二零二四年六月八日起至二零四二年三月七日止,為期十七年九個月。

根據補充租賃協議的條款,倘業主成功續期該物業之土地使用權,世紀聯華南匯或同意將租賃期限進一步延長兩年三個月,即租賃期限將至二零四四年六月七日止。

- 免租期** : 補充租賃協議的免租期為三個月,自二零二四年六月八日起至二零二四年九月七日止。

- 租金** : 於補充租賃協議期限內,在上一個三年期年度租金的基礎上每三年增長5%,而首三年期間(即二零二四年六月八日至二零二七年六月七日)的初始年度租金為人民幣10,407,088.45元(受限於上文所載免租期)。補充租賃協議項下租戶應付租金總計為約人民幣2.0639億元。補充租賃協議期限內的租金詳情載列如下:

<b>期限</b>	<b>租金</b>
自二零二四年 六月八日起至 二零二四年九月七日	三個月人民幣零元(免租期)
自二零二四年 九月八日起至 二零二五年六月七日	九個月人民幣7,783,931.91元

自二零二五年 六月八日起至 二零二七年六月七日	每年人民幣10,407,088.45元
自二零二七年 六月八日起至 二零三零年六月七日	每年人民幣10,927,442.87元
自二零三零年 六月八日起至 二零三三年六月七日	每年人民幣11,473,815.02元
自二零三三年 六月八日起至 二零三六年六月七日	每年人民幣12,047,505.77元
自二零三六年 六月八日起至 二零三九年六月七日	每年人民幣12,649,881.06元
自二零三九年 六月八日起至 二零四一年六月七日	每年人民幣13,282,375.11元
自二零四一年 六月八日起至 二零四二年三月七日	九個月人民幣9,934,488.78元

補充租賃協議項下應付租金乃由訂約方經計及該物業之位置、質量及面積，周邊地區近年來的居民導入增加、商業氛圍理想，以及相鄰地區可資比較物業的現行市場價格，經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供之條款及條件。

**物業管理費** : 根據補充租賃協議，該物業的年度物業管理費在前一期年度物業管理費的基礎上每三年增長5%，而首年（即二零二四年六月八日至二零二五年六月七日）的初始年度物業管理費為人民幣6,473,275元（與目前物業管理費保持一致，受限於自二零二四年六月八日起至二零二四年九月七日止三個月的物業管理費免除期），即根據補充租賃協議，二零二四年六月八日至二零二五年六月七日期間該物業的物業管理費總計為人民幣4,841,655元。

補充租賃協議項下應付物業管理費乃由訂約方經計及近年來人工成本的增長以及可資比較物業的現行市場價格，經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方所提供之條款及條件。

**支付方式** : 根據補充租賃協議，租金及物業管理費須按季度支付。

**終止及違約情況** : 受原租賃協議條款所規限，根據補充租賃協議，倘因一方的違約行為而導致守約方終止補充租賃協議，該違約方應向守約方支付違約金人民幣1,000萬元。給守約方造成損失的，倘違約方支付的違約金不足以抵付守約方損失的，違約方應向守約方補足損失與違約金的差額部分，且原租賃協議及任何補充協議以及補充文件應即行終止。

騰藤同意於補充租賃協議履行二十四個月後，倘世紀聯華南匯任何單個門店出現最高三個月的持續虧損，為雙方長遠利益考慮，世紀聯華南匯可事先向業主發出不少於一個月的書面通知以終止補充租賃協議，並於補充租賃協議終止後補償騰藤兩個半月之租金。與此同時，原租賃協議、任何補充協議及補充文件應相應予以終止。世紀聯華南匯毋須就任何其他違約情況承擔責任。

## **使用權資產**

本公司根據補充租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值為約人民幣1.41億元，即根據香港財務報告準則第16號於補充租賃協議期限內應付總基本租金現值，另加補充租賃協議項下租期開始時的估計租賃恢復成本。

## **II. 訂立補充租賃協議的理由及裨益**

位於該物業的商店在惠南鎮已經成熟經營近二十年，周邊客群穩定，深受當地百姓喜歡。且該物業地處浦東新區惠南鎮，屬於臨港開發片區，根據相關規劃，預計未來將有一定人口導入，發展預期穩定。同時，考慮到位於該物業的商店歷來盈利情況良好，依托浦東新區及臨港地區未來的發展規劃，該物業續租後位於該物業的商店的業績將得到保障。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充租賃協議的條款公平合理，乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### **III. 上市規則的涵義**

根據香港財務報告準則第16號，訂立補充租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就該物業之租賃確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立補充租賃協議將被視為上市規則第14章項下的資產收購。

由於補充租賃協議項下交易的最高適用百分比率(基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的補充租賃協議項下該物業的使用權資產價值計算)超過25%，故補充租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的報告、公告及股東批准規定。

### **IV. 股東周年大會及寄發通函**

本公司將召開股東周年大會，以供股東考慮及酌情批准訂立補充租賃協議及其項下擬進行的交易。

據董事所深知，由於概無股東於補充租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，倘本公司就批准上述事項召開股東大會，概無股東須於會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)補充租賃協議的詳情；(ii)股東周年大會通告；及(iii)上市規則所規定的其他資料的通函預計將於本公告刊發後超過十五個營業日發出，並於二零二四年五月六日或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間以準備通函及股東周年大會的其他相關資料。

## V. 一般資料

### 有關本公司的資料

本公司主要在中國從事連鎖零售業務，主要經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

### 有關世紀聯華南匯的資料

世紀聯華南匯主要在上海市浦東新區南匯區域從事經營大型綜合超市。

### 有關騰藤的資料

騰藤主要從事實業投資，國內貨物運輸代理，建築材料、裝潢材料、五金電器銷售及自有房屋租賃。騰藤由本公司獨立第三方董林先生全資擁有。

### 有關上海佳萍的資料

上海佳萍為一間於中國註冊成立的公司，主要從事物業管理。上海佳萍由本公司獨立第三方尹學惠先生全資擁有。

## VI. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」 指 本公司將予召開的股東周年大會，以考慮及(如適用)批准(其中包括)補充租賃協議

「董事會」 指 本公司董事會



「世紀聯華南匯」或「租戶」	指	上海世紀聯華超市南匯有限公司，本公司之附屬公司
「本公司」	指	聯華超市股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司註冊股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原租賃協議」	指	本公司與業主所訂立的日期為二零零三年一月十日的原租賃協議（經租戶與業主的若干補充協議所補充），及租戶與上海佳萍所訂立的物業管理協議，內容有關該物業的租賃，租期自二零零三年一月十日起至二零二四年六月七日止

「中國」	指	中華人民共和國（僅以本公告為目的，不包含香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「該物業」	指	上海市浦東新區惠南鎮城東路378至390號（雙號）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海佳萍」	指	上海佳萍物業管理有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充租賃協議」	指	世紀聯華南匯（作為租戶）、騰藤（作為業主）及上海佳萍（作為物業管理服務提供商）於二零二四年四月七日就該物業的租賃所訂立的原租賃協議的補充協議
「騰藤」或「業主」	指	上海騰藤實業有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**聯華超市股份有限公司**  
 董事長  
**濮韶華**

中國上海，二零二四年四月七日

於本公告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：種曉兵及張慧勤；

非執行董事：濮韶華、胡曉、張申羽、董小春及王德雄；

獨立非執行董事：夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晟。