

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。



公告

須予披露交易及關連交易

重續現有持續關連交易

重續現有百聯中環租賃協議

謹此提述本公司日期為二零零九年三月二日的公告，內容有關(其中包括)根據本公司(作為租戶)與百聯中環(百聯股份之全資附屬公司，作為業主)訂立的租賃百聯中環物業的現有百聯中環租賃協議。

於二零一四年九月，現有百聯中環租賃協議的協議一方由本公司變更為世紀聯華西部商業中環路店(為世紀聯華西部商業的分支機構)。

於二零二四年九月十三日，世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議。根據重續現有百聯中環租賃協議，百聯中環與世紀聯華西部商業同意將百聯中環物業的租賃面積由約13,170.02平方米變更為合共約6,360.19平方米並將原二十年租期(二零零六年十二月二十一日至二零二六年十二月二十日)改為新租期十年(二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日)。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立新百聯中環租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表中確認與租賃百聯中環物業有關的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)(根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算)超過5%但低於25%，故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

於本公告日期，百聯股份為主要股東，而百聯中環為百聯股份的直接全資附屬公司。故百聯中環為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司於上市規則第14A章項下的一次性關連交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)(根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算)超過5%，故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易。本公司將成立由所有獨立非執行董事（彼等於相關關連交易並無重大權益）組成的獨立董事委員會，以就重續現有百聯中環租賃協議向獨立股東提供意見。本公司已委任力高為獨立財務顧問，根據上市規則就重續現有百聯中環租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)重續現有百聯中環租賃協議的詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預計將於本公告刊發後超過十五個營業日發出，並於二零二四年十一月十九日或之前寄發予股東，因為本公司需要額外時間為股東特別大會編製通函及其他相關資料。

背景

謹此提述本公司日期為二零零九年三月二日的公告，內容有關(其中包括)根據本公司(作為租戶)與百聯中環(百聯股份之全資附屬公司，作為業主)訂立的現有百聯中環租賃協議租賃百聯中環物業。

於二零一四年九月，現有百聯中環租賃協議的協議一方由本公司變更為世紀聯華西部商業中環路店(為世紀聯華西部商業的分支機構)。

於二零二四年九月十三日，世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議。根據重續現有百聯中環租賃協議，百聯中環與世紀聯華西部商業同意將百聯中環物業的租賃面積由約13,170.02平方米變更為合共約6,360.19平方米並將原二十年租期(二零零六年十二月二十一日至二零二六年十二月二十日)改為新租期十年(二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日)。

重續現有百聯中環租賃協議

於二零二四年九月十三日，世紀聯華西部商業及百聯中環同意通過訂立終止協議及就大型綜合超市租賃及貨梯及收貨區租賃訂立新百聯中環租賃協議重續現有百聯中環租賃協議，主要條款概述如下：

A. 終止協議

日期

二零二四年九月十三日

訂約方

- (1) 世紀聯華西部商業(作為租戶)；及
- (2) 百聯中環(作為業主)

物業

中國上海市普陀區真光路1288號的部分區域，租賃面積約為13,702.02平方米

主要條款

業主與租戶同意通過訂立新百聯中環租賃協議終止現有百聯中環租賃協議及修訂租賃面積及租期。

B. 新百聯中環租賃協議

日期

二零二四年九月十三日

訂約方

- (1) 世紀聯華西部商業(作為租戶); 及
- (2) 百聯中環(作為業主)

期限

新百聯中環租賃協議為期十年，自二零二四年九月一日起至二零三四年八月三十一日(包括首尾兩天)。

百聯中環物業

地址： 中國上海市普陀區真光路1288號B1層及地上一層的若干部分

總租賃面積： 合共約6,360.19平方米，包括(x)大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37平方米及(y)地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米

新百聯中環租賃協議的主要條款

	新百聯中環大型綜合超市 租賃協議	新百聯中環貨梯及收貨區 租賃協議
租賃面積：	大型綜合超市業務的約 6,263.37平方米	地上一層貨梯及收貨區的約 96.82平方米

根據重續現有百聯中環租賃協議，世紀聯華西部商業與百聯中環同意將百聯中環物業的租賃面積由13,170.02平方米變更為合共6,360.19平方米，包括(x)大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37 平方米及(y)地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米。

租期：根據新百聯中環租賃協議，大型綜合超市租賃及貨梯收貨區租賃各自之租期均為十年（二零二四年九月一日至二零三四年八月三十一日）。

租金：

大型綜合超市租賃應付月租金(不含稅)應按大型綜合超市租賃期間每平方米每天人民幣3.15元至人民幣3.83元的單位租金(不含稅)計算。新百聯中環大型綜合超市租賃協議期間的租金詳情如下：

貨梯及收貨區租賃應付月租金(不含稅)應按貨梯及收貨區租賃期間每平方米每天人民幣2.28元至人民幣2.78元的單位租金(不含稅)計算。新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議期間的租金詳情如下：

期間	單位租金(不含稅)	期間	單位租金(不含稅)
自二零二四年 九月一日 至二零二四年 十一月三十日	每平方米每天 人民幣3.15元	自二零二四年 九月一日 至二零二四年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.28元
自二零二四年 十二月一日 至二零二四年 十二月三十一日	每平方米每天 人民幣3.27元	自二零二四年 十二月二十一日 至二零二七年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.40元
自二零二五年 一月一日 至二零二七年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.31元	自二零二七年 十二月二十一日 至二零三零年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.52元
自二零二七年 十二月二十一日 至二零三零年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.48元	自二零三零年 十二月二十一日 至二零三三年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣2.65元
自二零三零年 十二月二十一日 至二零三三年 十二月二十日	每平方米每天 人民幣3.65元	自二零三三年 十二月二十一日 至二零三四年 八月三十一日	每平方米每天 人民幣2.78元
自二零三三年十二月 二十一日 至二零三四年八月 三十一日	每平方米每天 人民幣3.83元		

管理費： 於新百聯中環大型綜合超市租賃協議期內，大型綜合超市租賃的單位物業管理費（含稅）應為每平方米每天人民幣0.7586元。 於新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議期內，貨梯及收貨區租賃的單位物業管理費（含稅）應為每平方米每天人民幣1元。

本集團根據新百聯中環租賃協議應付的物業管理費（含稅）總額約為人民幣17,695,975.2元。

支付方式： 於新百聯中環租賃協議期內，租金及物業管理費須由世紀聯華西部商業按季度先付後租。

除上文所披露者外，其他條款與現有百聯中環租賃協議類似。

使用權資產

本公司根據新百聯中環租賃協議確認的使用權資產未經審計價值合共約為人民幣7,000萬元，即根據香港財務報告準則第16號於新百聯中環租賃協議期限內應付總基本租金現值。

重續現有百聯中環租賃協議的理由及裨益

該店位於百聯中環物業，自二零零六年十二月二十一日開業以來，已營業約十八年，交通便利(300米範圍內有2個公交站、7條公交車路線；距離地鐵14號線真光路站約800米)，且外圍居住人口密度高。同時，百聯中環物業位於普陀區核心商業區，是普陀區「一核四柱」商業地標中的中央商圈溫馨質量新地標。為更好地支持位於百聯中環物業的店鋪應對新的消費需求、推動其細分領域調整升級、豐富個性化、質量化、體驗式消費供給以及滿足住戶的高質量消費需求，位於百聯中環物業的店鋪已準備好進行升級改造。為更好地促進門市轉型及長期經營，擬簽訂新百聯中環租賃協議，以延長租賃期限，減少租賃面積，從而增強獲利能力及門店穩定性。

此外，透過訂立新百聯中環租賃協議，本公司將減少租賃面積，而延長租賃期限將有利於店鋪改造及長期經營，這將使本集團有效降低成本，尋求優化銷售結構的機會，進而提升本集團的獲利能力。再者，延長百聯中環物業租賃期限將有利於本公司中長期營運穩定。

新百聯中環租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，及租金乃經參考下列各項後釐定：(i)與位於新百聯中環租賃協議項下出租物業之可資比較地段的類似物業的通行市場租金費用；(ii)參考(其中包括)於整段租期內的預期年度通脹率及於可資比較地段的類似物業的市場租金預測年度增長率的綜合因素後，新百聯中環租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的租金單價增幅約5%；及(iii)新百聯中環租賃協議下的較長租期。

董事(不包括獨立非執行董事,彼等經參考獨立財務顧問在此方面的建議而對於事項的意見載於通函內)認為,新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易(包括百聯中環物業的經修訂價格)屬公平合理,按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

董事會批准

董事會已批准訂立終止協議及新百聯中環租賃協議,且概無董事於其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

由於濮韶華先生、張慧勤女士、種曉兵先生、張申羽女士及楊琴女士於百聯集團及／或其附屬公司擔任高級職務或董事,彼等已就批准終止協議及新百聯中環租賃協議的董事會相關決議案放棄投票。除上文所披露者外,概無其他董事須就批准相關董事會決議案放棄投票。

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。

有關世紀聯華西部商業的資料

世紀聯華西部商業是一家根據中國法律註冊成立的公司,主要從事經營位於上海百聯中環物業內的大型綜合超市。於本公告日期,世紀聯華西部商業為本公司的間接全資附屬公司。

有關百聯中環的資料

百聯中環是一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事食品銷售、酒類經營、食用農產品零售、日用品銷售、餐飲管理、房地產經紀、非居住房地產租賃等。於本公告日期，百聯中環為百聯股份的全資附屬公司，百聯股份為一家於中國註冊成立的公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600827/900923）並為百聯集團的附屬公司。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立新百聯中環租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表中確認與租賃百聯中環物業有關的使用權資產。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為上市規則第14章項下的須予披露交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）（根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

於本公告日期，百聯股份為主要股東，而百聯中環為百聯股份的直接全資附屬公司。故百聯中環為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士。因此，訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本公司於上市規則第14A章項下的一次性關連交易。

由於新百聯中環租賃協議項下交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)(根據新百聯中環租賃協議項下百聯中環物業的使用權資產價值計算)超過5%，故訂立新百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，百聯集團及其附屬公司百聯股份合共持有本公司約513,869,400股股份，約佔本公司已發行股本45.90%。百聯集團及／或其附屬公司作為新百聯中環租賃協議的一方，於相關關連交易中擁有重大權益。因此，百聯集團及百聯股份須就股東特別大會上提呈的重續現有百聯中環租賃協議的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准有關關連交易的決議案放棄投票。

本公司將成立由所有獨立非執行董事(彼等於相關關連交易並無重大權益)組成的獨立董事委員會，以就重續現有百聯中環租賃協議向獨立股東提供意見。本公司已委任力高為獨立財務顧問，根據上市規則就重續現有百聯中環租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

載有(其中包括)(i)重續現有百聯中環租賃協議的詳情;(ii)獨立董事委員會的推薦意見函件;(iii)獨立財務顧問意見函件;及(iv)股東特別大會通告的通函預計將於本公告刊發後超過十五個營業日發出,並於二零二四年十一月十九日或之前寄發予股東,因為本公司需要額外時間為股東特別大會編製通函及其他相關資料。

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:

「百聯中環」	指	上海百聯中環購物廣場有限公司,為百聯股份的全資附屬公司
「百聯集團」	指	百聯集團有限公司,一家於中國註冊成立的有限責任公司,並為主要股東
「董事會」	指	本公司董事會
「百聯中環物業」	指	位於中國上海市普陀區真光路1288號的物業B1層及地上一層的若干部分
「世紀聯華西部商業」	指	上海世紀聯華西部商業有限公司,為本公司的全資附屬公司
「世紀聯華西部商業中環路店」	指	上海世紀聯華西部商業有限公司中環路店,為世紀聯華西部商業的分支機構

「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(股份代號：980)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)新百聯中環租賃協議
「現有百聯中環租賃協議」	指	世紀聯華西部商業中環路店(作為租戶)與百聯中環(作為業主)於二零零六年九月十五日就租賃百聯中環物業訂立的租賃協議
「貨梯及收貨區租賃」	指	百聯中環物業地上一層貨梯及收貨區的租賃面積96.82平方米
「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」	指	中國香港特別行政區
「大型綜合超市租賃」	指	百聯中環物業B1層大型綜合超市業務的租賃面積6,263.37平方米
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則第14A章成立的董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	除於重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「力高」或「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，是一家根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌機構，為獲委任的獨立財務顧問，以就重續現有百聯中環租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就貨梯及收貨區租賃訂立的新租賃協議
「新百聯中環大型綜合超市租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就大型綜合超市租賃訂立的新租賃協議
「新百聯中環租賃協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就百聯中環物業訂立的新租賃協議，即新百聯中環大型綜合超市租賃協議及新百聯中環貨梯及收貨區租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「百聯股份」	指	上海百聯集團股份有限公司，為主要股東
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	世紀聯華西部商業與百聯中環於二零二四年九月十三日就租賃百聯中環物業訂立的終止協議
「%」	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，二零二四年九月十三日

於本公告日期，本公司的董事為：

執行董事：種曉兵及張慧勤；

非執行董事：濮韶華、胡曉、張申羽、楊琴及王德雄；

獨立非執行董事：夏大慰、李國明、陳璋及趙歆晟。