

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 持續關連交易

物業管理業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行物業管理框架協議。

由於現行物業管理框架協議將於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三十一日，本公司與百聯集團訂立物業管理業務合作框架協議，據此，百聯集團及／或其附屬公司同意為本集團若干場地（包括辦公室和零售門店）提供物業管理服務，包括但不限於清潔衛生服務、保養和維修服務、安保服務和環境綠化及種植服務，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

物業出租業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行物業出租框架協議。

由於現行物業出租框架協議將於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三十一日，本公司與百聯集團訂立物業出租業務合作框架協議，據此，本集團同意將物業租賃給百聯集團及／或其附屬公司，以供其作為商場、辦公室或其他目的使用，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

上市規則之涵義

於本公告日期，百聯集團為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行交易建議年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，因此物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

I. 物業管理業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行物業管理框架協議。

由於現行物業管理框架協議將於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三十一日，本公司與百聯集團訂立物業管理業務合作框架協議，據此，百聯集團及／或其附屬公司同意為本集團若干場地(包括辦公室和零售門店)提供物業管理服務，包括但不限於清潔衛生服務、保養和維修服務、安保服務和環境綠化及種植服務，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

物業管理業務合作框架協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二四年十二月三十一日

訂約方

(a) 本公司(作為服務接受方)；及

(b) 百聯集團(作為服務提供方)

期限

物業管理業務合作框架協議的年期自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年。

物業管理服務

根據物業管理業務合作框架協議，百聯集團及／或其附屬公司同意於自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止三個年度，為本集團一些場地（包括辦公室和零售門店）提供物業管理服務，包括但不限於清潔衛生服務、保養和維修服務、安保服務和環境綠化及種植服務。

訂約雙方及／或其附屬公司將訂立個別物業管理合約，載列提供物業管理服務的具體條款（包括物業管理費的定價原則、結算方式、付款方式及付款時間）。有關條款將與物業管理業務合作框架協議所載的原則及條款保持一致。如果個別物業管理合約與物業管理業務合作框架協議有任何衝突，以後者為準。

代價及付款

- (1) 物業管理業務合作框架協議項下提供物業管理服務的費用主要經訂約雙方參考市場中同類物業的物業管理費用的時價並按公平合理原則經公平商業磋商後釐定。
- (2) 根據管理的房屋面積的不同、年度物業管理費規模的不同以及對方公司業務規模的不同，本公司於物業管理業務合作框架協議項下應付的費用將按月或按約期以銀行轉帳方式支付。
- (3) 物業管理業務合作框架協議項下擬進行交易將於本公司及百聯集團雙方日常業務過程中按一般商業條款及不遜於可從獨立第三方獲取的條款進行。

歷史金額

百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供物業管理服務的歷史交易金額如下：

截止年度／期間	交易金額 (人民幣萬元)
二零二二年十二月三十一日	1,382.0
二零二三年十二月三十一日	1,229.4
二零二四年十一月三十日	589.0

年度上限及年度上限基礎

根據物業管理業務合作框架協議，本公司分別於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年應付的最高年度交易金額載列如下：

截止年度	最高交易金額 (人民幣萬元)
二零二五年十二月三十一日	1,500.0
二零二六年十二月三十一日	1,500.0
二零二七年十二月三十一日	1,500.0

該等最高年度交易金額乃根據以下因素釐定：

- (i) 百聯集團及／或其附屬公司過往向本公司提供物業管理服務的歷史交易金額；
- (ii) 本公司業務規模的不斷擴大以致對物業管理服務的需求持續增加；及
- (iii) 百聯集團及／或其附屬公司多項運營費用的增加導致未來幾年物業管理費用的預期增加。

董事認為以上就百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供有關物業管理服務的年度上限屬公平合理。

內部監控及定價政策

為確保百聯集團及／或其附屬公司所提供的物業管理服務的條款不遜於獨立第三方所提供的條款，本公司已採納下列措施：

- (1) 本公司將根據本公司有關持續關連交易程序的內部控制指引監督該等持續關連交易；
- (2) 本集團將獲取至少兩家獨立物業管理公司提供的可資比較的服務的價格，並通過公平磋商確定百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供的服務的價格。就本集團而言，該價格須先提交本公司相關附屬公司的業務部門審核，或根據實際情況由本公司相關附屬公司的相關業務部門上報相關附屬公司的管理層，並由其進一步審核。相關業務部門和管理層（視情況而定）將考慮包括獨立物業管理服務公司提供的相關可資比較的服務的範圍、質量和價格等因素，以確保百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供服務收取的服務費屬公平合理，並按一般商業條款及不遜於本集團自獨立第三方所得條款而訂立；
- (3) 本公司的外部核數師將會對持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核；
- (4) 本公司的審計委員會將每年至少兩次審閱由本公司管理層根據本公司及／或相關附屬公司實施持續關連交易的情況所編製的分析報告及改進措施；及
- (5) 獨立非執行董事將每年審閱該等持續關連交易的實施及執行情況。

訂立物業管理業務合作框架協議的理由及裨益

百聯集團及其附屬公司於物業管理服務行業擁有多年的經驗，擁有優質的服務水平，並收取合理的服務費用。本公司接受百聯集團的物業管理服務，能夠使本集團的物業包括門店及辦公室得到有效管理，支持本集團的穩定經營。

鑒於上文所述，董事認為物業管理業務合作框架協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

II. 物業出租業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行物業出租框架協議。

由於現行物業出租框架協議將於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月三十一日，本公司與百聯集團訂立物業出租業務合作框架協議，據此，本集團同意將物業租賃給百聯集團及／或其附屬公司，以供其作為商場、辦公室或其他目的使用，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

物業出租業務合作框架協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二四年十二月三十一日

訂約方

- (a) 百聯集團(租賃方)；及
- (b) 本公司(出租方)

期限

物業出租業務合作框架協議的年期自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年。

物業出租

根據物業出租業務合作框架協議，本公司同意向百聯集團及／或其附屬公司出租一些物業，用作商場、辦公或其他目的。

訂約雙方及／或其附屬公司將訂立個別租賃合約，載列具體條款(包括交易價格的確定、結算方式、付款方式及付款時間)。有關條款將與物業出租業務合作框架協議所載的原則及條款保持一致。如果個別租賃合約與物業出租業務合作框架協議有任何衝突，以後者為準。

代價及付款

- (1) 物業出租業務合作框架協議項下本公司出租給百聯集團的物業的租金主要經訂約雙方參考所在地區的相似場地不時的市價並按公平合理原則進行公平商業磋商後釐定。

- (2) 根據不同的房屋用途、所處的地理位置、年度租金規模以及對方公司業務規模，百聯集團於物業出租業務合作框架協議項下應付的費用將按月或約期以銀行轉帳方式支付，並符合可資比較物業出租的一般市場付款方式。
- (3) 物業出租業務合作框架協議項下擬進行的交易將於本公司及百聯集團雙方日常業務過程中按一般商業條款及不遜於可從獨立第三方獲得的條款進行。

歷史金額

百聯集團及／或其附屬公司支付給本公司的過往租金的交易金額如下：

截止年度／期間	交易金額 (人民幣萬元)
二零二二年十二月三十一日	739.9
二零二三年十二月三十一日	1,158.1
二零二四年十一月三十日	842.9

年度上限及年度上限基礎

截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年就物業出租業務合作框架協議項下本公司向百聯集團出租物業的最高年度交易金額如下：

截止年度	最高交易金額 (人民幣萬元)
二零二五年十二月三十一日	1,500
二零二六年十二月三十一日	1,500
二零二七年十二月三十一日	1,500

該等最高年度交易金額乃根據以下因素釐定：

- (i) 本公司過往向百聯集團及／或其附屬公司出租相似場地的歷史交易金額；
- (ii) 本公司與百聯集團及／或其附屬公司在業務合作上的日益密切；及
- (iii) 近幾年來上海商業區持續增長的租金費用。

董事認為，上述物業出租業務合作框架協議項下的年度上限屬公平合理。

內部監控及定價政策

為確保本公司向百聯集團所提供的物業出租服務的條款不遜於獨立第三方提供的條款，本集團採取了以下措施：

- (1) 物業出租業務合作框架協議項下本公司出租給百聯集團的物業的租金主要經訂約雙方參考本公司在同一時間段將所在地區的相似物業出租給兩到三家獨立第三方的市價（如適用）並按公平合理原則進行公平商業磋商後釐定。就本集團而言，本公司相關業務部門和管理層（視情況而定）將對本公司出租予百聯集團及／或其附屬公司的物業的租金價格予以審核，考慮出租給獨立第三方的相關可資比較的物業之條款，以確保有關租金公平合理，並按一般商業條款及不遜於本集團租賃予獨立第三方的條款而訂立；
- (2) 本公司將根據本公司有關持續關連交易程序的內部控制指引監督該等持續關連交易。本集團相關業務部門將定期審核及評估相關持續性關連交易項下的交易是否按協議條款進行，並將定期更新市場價格，以確保特定交易收取的價格屬公平合理，並遵循上述定價政策；
- (3) 本公司的外部核數師將會對持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核；
- (4) 本公司的審計委員會將每年至少兩次審閱由本公司管理層根據本公司及／或其相關附屬公司實施持續關連交易的情況所編製的分析報告及改進措施；及
- (5) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易的實施及執行情況。

訂立物業出租業務合作框架協議的理由及裨益

通過訂立物業出租業務合作框架協議，本公司將提升本公司物業地產的營運效率，最大化利用本公司地產，從而獲取穩定的租金收入，提高本公司租賃業務的穩定發展和本公司的長期發展。

鑒於上文所述，董事認為物業出租業務合作框架協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

III. 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，包括經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

有關百聯集團的資料

百聯集團主要業務涵蓋主題百貨、購物中心、大型綜合超市、超級市場、便利店、專業專賣等零售業態，經營汽車貿易、電子商務、倉儲物流、消費服務、電子信息等領域。百聯集團由上海國資委持有71%股權，由上海地產(集團)有限公司持有19%股權，由上海市財政局持有10%股權。

IV. 董事會批准

董事會已批准訂立物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議及其各自的年度上限，且並無董事於擬進行之交易中擁有任何重大權益。

鑒於濮韶華先生、王曉琰女士、張慧勤女士、曹海倫先生及楊琴女士在百聯集團及／或其附屬公司擔任高級管理職位或董事，彼等已就批准訂立物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議的董事會相關決議案放棄投票。

V. 上市規則的涵義

於本公告日期，百聯集團為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行交易建議年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，因此物業管理業務合作框架協議及物業出租業務合作框架協議各項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

VI. 釋義

除非文義另有所指，於本公告內，下列詞匯具有以下相關涵義：

「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，為本公司控股股東
「董事會」	指	董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「現行物業出租 框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二一年九月二十四日訂立的物業出租框架協議，詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日之公告
「現行物業管理 框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二一年九月二十四日訂立的物業管理框架協議，詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日之公告

「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業出租業務合作框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二四年十二月三十一日就百聯集團租賃若干物業而訂立的物業出租業務合作框架協議
「物業管理業務合作框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二四年十二月三十一日就提供物業管理服務而訂立的物業管理業務合作框架協議
「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
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二四年十二月三十一日

於本公告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事： 王曉琰及張慧勤；

非執行董事： 濮韶華、沈沉、曹海倫、楊琴及王德雄；

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晟。