

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。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

公告 關連交易

彭浦租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月三十日，世紀聯華彭浦（本公司之附屬公司，作為租戶）與百聯集團（作為業主）訂立彭浦租賃協議，據此，百聯集團同意向世紀聯華彭浦出租彭浦物業，作為大型綜合超市使用，租賃期限自二零二五年七月一日至二零三零年六月三十日止（包括首尾兩天）。

南橋租賃協議

董事會欣然進一步宣佈，於二零二五年六月三十日，世紀聯華南橋（本公司之附屬公司，作為租戶）與百聯南橋（作為業主）訂立南橋租賃協議，據此，百聯南橋同意向世紀聯華南橋出租南橋物業，作為大型綜合超市使用，租賃期限自二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止（包括首尾兩天）。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立彭浦租賃協議及南橋租賃協議將分別要求本公司於本集團綜合財務報表內就彭浦物業及南橋物業之租賃確認使用權資產。

於本公告日期，百聯集團為主要股東，因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，訂立彭浦租賃協議及南橋租賃協議以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。

由於彭浦租賃協議及南橋租賃協議項下交易的各最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的彭浦租賃協議項下彭浦物業及南橋租賃協議項下南橋物業的使用權資產價值計算）超過0.1%但低於5%，故彭浦租賃協議及南橋租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

1. 彭浦租賃

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月三十日，世紀聯華彭浦（本公司之附屬公司，作為租戶）與百聯集團（作為業主）訂立彭浦租賃協議，據此，百聯集團同意向世紀聯華彭浦出租彭浦物業，作為大型綜合超市使用，租賃期限自二零二五年七月一日至二零三零年六月三十日止（包括首尾兩天）。

彭浦租賃協議

彭浦租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二五年六月三十日

訂約雙方

- (1) 世紀聯華彭浦(作為租戶);
- (2) 百聯集團(作為業主)。

彭浦物業

中國上海市靜安區臨汾路500號(鵬程寶都商業中心項目C座1至3樓若干部分(約25,158.64平方米))

期限

根據彭浦租賃協議，租賃期限自二零二五年七月一日至二零三零年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期五年。

免租期

彭浦租賃協議項下之免租期分別自二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止為期12個月。

彭浦租賃協議的代價及支付條款

租金： 受限於上文「免租期」一節的相關安排，於彭浦租賃協議期內，本公司應付的租金(含稅)自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日為每年人民幣500萬元，自二零二八年七月一日起為每年人民幣525萬元。

根據彭浦租賃協議，百聯集團同意承擔世紀聯華彭浦所投入的對彭浦物業的相關房屋重置成本(包括結構加固、電梯更新及整改、市政配套等室外改造費用)，總金額不超過人民幣6.2百萬元，雙方同意自二零二六年七月一日起按季度平均在世紀聯華彭浦應付租金中予以抵扣。

物業管理費： 由於世紀聯華彭浦須自行管理彭浦物業，故彭浦租賃協議項下概無需支付的物業管理費。

支付方式： 本公司須按季度預付彭浦租賃協議項下之租金。

彭浦租賃協議項下應付租金的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方提供的條款及條件。租金乃經參考下列各項後釐定：(i)與位於彭浦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，彭浦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)彭浦租賃協議下的較長租期。綜合考慮租金水平、該物業位置所帶來的客流影響，本公司認為彭浦租賃協議項下的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

使用權資產

本公司根據彭浦租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值為約人民幣1,300萬元，即根據香港財務報告準則第16號於彭浦租賃協議期限內應付總基本租金現值。

訂立彭浦租賃協議的理由及裨益

彭浦物業周邊住宅密集，兩公里範圍內常駐人口約33萬人；且交通便捷發達，附近公園、醫院、學校集中。位於彭浦物業的商店在彭浦新村商圈已經成熟經營近二十年，周邊居民區聚集、客群穩定，深受當地百姓喜歡，且租金低於周邊市場水平，預計其於此處的業績將保持穩健。

通過訂立彭浦租賃協議，本公司一方面能進一步填補在該地區網點空白，提升上海地區的市場份額及品牌影響力；另一方面也將借鑒其餘門店的經驗，持續優化商品結構、不斷提升門店服務，以期增強本公司的獲利能力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，彭浦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。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立彭浦租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就彭浦物業之租賃確認使用權資產。

於本公告日期，百聯集團為主要股東，因此為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，訂立彭浦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。

由於彭浦租賃協議項下交易的各最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的彭浦租賃協議項下彭浦物業的使用權資產價值計算）超過0.1%但低於5%，故彭浦租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

相關方的資料

有關本集團的資料

本集團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。

有關世紀聯華彭浦的資料

世紀聯華彭浦主要在上海市靜安區從事大型綜合超市經營。

有關百聯集團的資料

百聯集團主營業務涵蓋主題百貨、購物中心、大型綜合超市、超級市場、便利店及專業專賣等零售業態，經營汽車貿易、電子商務、倉儲物流、消費服務及電子信息等領域。百聯集團由上海市國有資產監督管理委員會持有71%、上海地產(集團)有限公司持有19%及上海市財政局持有10%。

2. 南橋租賃

董事會欣然宣佈，於二零二五年六月三十日，世紀聯華南橋(本公司之附屬公司，作為租戶)與百聯南橋(作為業主)訂立南橋租賃協議，據此，百聯南橋同意向世紀聯華南橋出租南橋物業，作為大型綜合超市使用，租賃期限自二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)。

南橋租賃協議

南橋租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二五年六月三十日

訂約雙方

- (1) 世紀聯華南橋(作為租戶)；
- (2) 百聯南橋(作為業主)。

南橋物業

中國上海市奉賢區南橋鎮百齊路288號B1樓、1樓及2樓若干部分(租賃總面積合共約10,016.6平方米)。

期限

根據南橋租賃協議，租賃期限自二零二五年七月一日至二零二六年六月三十日止(包括首尾兩天)，為期一年。

免租期

南橋租賃協議項下並無免租安排。

南橋租賃協議的代價及支付條款

租金： 於南橋租賃協議內，本公司應付的月租金約為人民幣34.070萬元(含稅)。

物業管理費： 於南橋租賃協議內，本公司應付的月物業管理費約為人民幣6.093萬元(含稅)，根據南橋物業淨使用面積約9,106平方米計算。

支付方式： 本公司須按季度預付南橋租賃協議項下之租金及物業管理費。

南橋租賃協議項下應付租金的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，且不遜於獨立第三方提供的條款及條件。租金乃經參考下列各項後釐定：(i)與位於南橋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；及(ii)物業現狀及租賃情況，本公司認為南橋租賃協議項下的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

使用權資產

本公司根據南橋租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值為約人民幣400萬元，即根據香港財務報告準則第16號於南橋租賃協議期限內應付總基本租金現值。

訂立南橋租賃協議的理由及裨益

訂立南橋租賃協議，本公司一方面能保持現有市場份額；另一方面該網點已開業十多年，客源穩定，商圈競爭壓力趨緩，具備良好的發展空間。

董事(包括獨立非執行董事)認為，南橋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。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立南橋租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就南橋物業之租賃確認使用權資產。

於本公告日期，百聯集團為主要股東，且百聯南橋為百聯集團之附屬公司，因此百聯南橋為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。因此，訂立南橋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。

由於南橋租賃協議項下交易的各最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的南橋租賃協議項下南橋物業的使用權資產價值計算）超過0.1%但低於5%，故南橋租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

相關方的資料

有關本集團的資料

本集團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。

有關世紀聯華南橋的資料

世紀聯華南橋主要在上海市奉賢區從事大型綜合超市經營。

有關百聯南橋的資料

百聯南橋經營範圍包括日用百貨等的批發、零售，食品銷售，食用農產品的銷售，煙草專賣零售，商務信息諮詢，設計、製作各類廣告，利用自有媒體發佈廣告。百聯南橋由上海友誼百貨有限公司持有100%股權，上海友誼百貨有限公司由上海百聯集團股份有限公司持有100%股權。

三、釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，為控股股東
「百聯南橋」	指	上海百聯南橋購物中心有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為百聯集團之附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「世紀聯華南橋」	指	上海世紀聯華超市南橋有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之附屬公司
「世紀聯華彭浦」	指	上海世紀聯華彭浦超市有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之附屬公司

「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（股份代號：980）
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為上市規則項下獨立於本公司的第三方人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南橋物業」	指	中國上海市奉賢區南橋鎮百齊路288號B1樓、1樓及2樓若干部分

「南橋租賃協議」	指	世紀聯華南橋(本公司之附屬公司，作為租戶)與百聯南橋(作為業主)就南橋物業租賃所訂立的租賃協議
「彭浦物業」	指	靜安區臨汾路500號(鵬程寶都商業中心項目C座1至3樓)
「彭浦租賃協議」	指	世紀聯華彭浦(本公司之附屬公司，作為租戶)與百聯集團(作為業主)就彭浦物業租賃所訂立的租賃協議
「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	中國法定貨幣人民幣
「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，二零二五年六月三十日

