

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



## 公告

### 須予披露交易

#### 訂立江灣租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年一月三日，世紀聯華江灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與華潤萬家（作為業主）訂立江灣租賃協議，據此，華潤萬家同意向世紀聯華江灣出租江灣物業，用作大型綜合超市、配套辦公室、倉庫及其他商業用途，租賃期限自二零二四年七月一日至二零二九年十二月三十一日止（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，訂立江灣租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就江灣物業之租賃確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立江灣租賃協議將被視為上市規則第14章項下的資產收購。

由於江灣租賃協議項下交易各自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號確認的江灣租賃協議項下江灣物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，故江灣租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但豁免股東批准規定。

## 一、江灣租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年一月三日，世紀聯華江灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與華潤萬家（作為業主）訂立江灣租賃協議，據此，華潤萬家同意向世紀聯華江灣出租江灣物業，作為大型綜合超市、配套辦公室、倉庫及其他商業項目使用，租賃期限自二零二四年七月一日至二零二九年十二月三十一日止（包括首尾兩天）。

江灣租賃協議之主要條款概要載列如下：

### 日期

二零二五年一月三日

### 訂約雙方

- (1) 世紀聯華江灣（作為租戶）；及
- (2) 華潤萬家（作為業主）；

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，華潤萬家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。

### 江灣物業

上海市虹口區逸仙路580號物業，總租賃面積為29,340.42平方米（其中，一層7,287.12平方米、二層7,558.15平方米、三層7,558.15平方米、四層1,373平方米及同棟樓宇的地下停車場5,564平方米），用作大型綜合超市、配套辦公室、倉庫及其他商業用途。

訂約雙方協定世紀聯華江灣有權將部分江灣物業轉租予第三方，惟租期不得超過江灣租賃協議項下的租期，轉租面積不得超過江灣租賃協議項下總租賃面積（地上部分）的75%。世紀聯華江灣須每年向華潤萬家通報一次轉租情況，包括轉租面積及轉租率。

## 期限

根據江灣租賃協議，租賃期限自二零二四年七月一日至二零二九年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期五年零六個月。

世紀聯華江灣須提前六個月書面告知華潤萬家及江灣物業業主(獨立第三方)是否重續江灣租賃協議，倘於二零二九年十二月三十一日前仍未達成重續租賃協議，訂約雙方協定世紀聯華江灣須在江灣租賃協議屆滿後及於二零三零年一月三十日前遷出江灣物業並歸還予華潤萬家，且華潤萬家同意免收上述期間的佔用費。

## 免租期

江灣租賃協議項下不設免租期。

## 租金

於江灣租賃協議期限內，世紀聯華江灣在江灣租賃協議項下租賃付款額(含增值稅)總計為約人民幣10,037萬元。江灣租賃協議期限內的租賃詳情載列如下：

期限	租金
自二零二四年七月一日起至 二零二六年二月二十八日止	每月人民幣1,458,350元
自二零二六年三月一日起至 二零二九年二月二十八日止	每月人民幣1,531,267元
自二零二九年三月一日起至 二零二九年十二月三十一日止	每月人民幣1,607,830元

江灣租賃協議項下租賃付款額乃由訂約方經計及江灣物業之位置、質量及面積，周邊地區近年來的商業氛圍理想，以及相鄰地區可資比較物業的現行市場價格及江灣租賃協議期限內的預期租金漲幅，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

根據江灣租賃協議，租金須按每兩月提前5個營業日支付。

## 使用權資產

本公司根據江灣租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值為約人民幣8,700萬元，即根據香港財務報告準則第16號於江灣租賃協議租期開始時總租賃付款額現值。

## 二、訂立江灣租賃協議的理由及裨益

位於江灣物業的商店在大柏樹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，且江灣物業地處虹口區，發展預期穩定。同時，考慮到位於江灣物業的商店擁有良好的盈利記錄，預計其於此處的業績將保持穩健。

## 三、上市規則之涵義

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

由於江灣租賃協議項下交易各自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號確認的江灣租賃協議項下江灣物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，故江灣租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但豁免股東批准規定。

## 四、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。

### 有關世紀聯華江灣的資料

世紀聯華江灣主要在上海市虹口區江灣鎮從事大型綜合超市經營。

### 有關華潤萬家的資料

華潤萬家主要從事於銷售及零售行業，涵蓋日用百貨、五金產品、文具用品、服裝服飾、家用電器、藥品、酒類、食品、煙草製品等品類。華潤萬家由華潤萬家商業(上海)有限公司及華潤超級市場有限公司分別持有其90%股權及10%股權。華潤萬家商業(上海)有限公司由中國華潤有限公司及華潤超級市場有限公司(一家由良星企業有限公司間接全資持有的公司)分別持有其90%股權及10%股權。華潤萬家實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。

## 五、釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「世紀聯華江灣」 指 上海世紀聯華江灣超市有限公司，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	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，乃上市規則項下獨立於本公司之第三方人士
「江灣物業」	指	上海市虹口區逸仙路580號物業，總租賃面積為29,340.42平方米
「江灣租賃協議」	指	世紀聯華江灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與華潤萬家（作為業主）於二零二五年一月三日就江灣物業的租賃所訂立的租賃協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「華潤萬家」	指	上海華潤萬家超市有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，為獨立第三方
「%」	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，二零二五年一月三日

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。