

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)

須予披露交易 訂立土地收儲協議

訂立土地收儲協議

於二零二零年四月十六日，本公司與普陀土地發展中心及真如發展訂立曹楊1405號土地收儲協議，據此，普陀土地發展中心及真如發展須向本公司支付人民幣214,080,000元，以補償本公司因曹楊1405號土地收儲所產生的房屋及其他相關損失。

同日，聯華快客與普陀土地發展中心及真如發展訂立曹楊1431號土地收儲協議，據此，普陀土地發展中心及真如發展須向聯華快客支付人民幣90,160,000元，以補償聯華快客因曹楊1431號土地收儲所產生的房屋及其他相關損失。

上市規則的涵義

由於曹楊1405號土地收儲協議項下擬進行交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，因此曹楊1405號土地收儲協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於曹楊1431號土地收儲協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此曹楊1431號土地收儲協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

I. 緒言

於二零二零年四月十六日，本公司與普陀土地發展中心及真如發展訂立曹楊1405號土地收儲協議，據此，普陀土地發展中心及真如發展須向本公司支付人民幣214,080,000元，以補償本公司因曹楊1405號土地收儲所產生的房屋及其他相關損失。

同日，聯華快客與普陀土地發展中心及真如發展訂立曹楊1431號土地收儲協議，據此，普陀土地發展中心及真如發展須向聯華快客支付人民幣90,160,000元，以補償聯華快客因曹楊1431號土地收儲所產生的房屋及其他相關損失。

II. 土地收儲協議

1. 曹楊1405號土地收儲協議

日期

二零二零年四月十六日

訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 普陀土地發展中心；及
- (3) 真如發展

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，普陀土地發展中心、真如發展及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。有關彼等各自的最終實益擁有人的詳情，請參閱下文「一般資料」一節。

標的事項

曹楊1405號土地位於上海普陀區曹楊路1405號。曹楊1405號土地的地籍號為219街坊22丘。曹楊1405號土地的性質為出讓，用途為倉儲。

根據房地產權證，曹楊1405號土地的總佔地面積為17,838平方米，其上房屋的總建築面積為24,168.34平方米。

曹楊1405號土地相關房地產權證的參考編號為普2003012747。

補償

普陀土地發展中心及真如發展須向本公司支付現金補償人民幣214,080,000元，當中包括曹楊1405號土地之房屋及裝修、其上配套設備及設施、設備搬遷及安裝等的補償以及有關土地收儲的其他補償。補償金額由本公司、普陀土地發展中心及真如發展經磋商後釐定，當中參考（其中包括）適用於上海市普陀區國有土地收儲的法律、法規及程序，以及根據獨立第三方估值師上海財瑞房地產土地估價有限公司對曹楊1405號土地之房屋進行的評估。根據該等評估，曹楊1405號土地之房屋於二零一九年十二月一日的價值為人民幣174,807,500元。

證書及曹楊1405號土地移交

本公司須於曹楊1405號土地收儲協議簽署後十日內向普陀土地發展中心及真如發展移交相關房地產權證及其他相關文件。待本公司完成向普陀土地發展中心及真如發展移交相關證書及曹楊1405號土地後，本公司、普陀土地發展中心及真如發展將簽署曹楊1405號土地移交確認書。

支付補償

普陀土地發展中心及真如發展須分三期向本公司支付補償。詳細的支付安排載列如下：

- (1) 普陀土地發展中心及真如發展須於本公司在訂立曹楊1405號土地收儲協議後向普陀土地發展中心及真如發展移交相關房地產權證及文件日期後的15個工作日內，向本公司支付補償的30%（即人民幣64,224,000元）。
- (2) 普陀土地發展中心及真如發展須於簽署曹楊1405號土地移交確認書後的15個工作日內，向本公司支付補償的40%（即人民幣85,632,000元）。
- (3) 普陀土地發展中心及真如發展須於支付上文第(2)段所述第二期款項後的15個工作日內，向本公司支付補償的30%（即人民幣64,224,000元）。

2. 曹楊1431號土地收儲協議

日期

二零二零年四月十六日

訂約方

- (1) 聯華快客；
- (2) 普陀土地發展中心；及
- (3) 真如發展

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，普陀土地發展中心、真如發展及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。有關彼等各自的最終實益擁有人的詳情，請參閱下文「一般資料」一節。

標的事項

曹楊1431號土地位於上海普陀區曹楊路1431號。曹楊1431號土地的地籍號為219街坊23丘。曹楊1431號土地的性質為出讓，用途為倉儲。

根據房地產權證，曹楊1431號土地的總佔地面積為7,511平方米，其上房屋的總建築面積為9,869.23平方米。

曹楊1431號土地相關房地產權證的參考編號為普2003014169。

補償

普陀土地發展中心及真如發展須向聯華快客支付現金補償人民幣90,160,000元，當中包括曹楊1431號土地房屋及裝修、其上配套設備及設施、設備搬遷及安裝等的補償以及有關土地收儲的其他補償。補償金額由聯華快客、普陀土地發展中心及真如發展經磋商後釐定，當中參考（其中包括）適用於上海市普陀區國有土地收儲的法律、法規及程序，以及根據獨立第三方估值師上海財瑞房地產土地估價有限公司對曹楊1431號土地之房屋進行的評估。根據該等評估，曹楊1431號土地之房屋於二零一九年十二月一日的價值為人民幣73,436,800元。

證書及曹楊1431號土地移交

聯華快客須於曹楊1431號土地收儲協議簽署後十日內向普陀土地發展中心及真如發展移交相關房地產權證及其他相關文件。待聯華快客完成向普陀土地發展中心及真如發展移交相關證書及曹楊1431號土地後，聯華快客、普陀土地發展中心及真如發展將簽署曹楊1431號土地移交確認書。

支付補償

普陀土地發展中心及真如發展須分三期向聯華快客支付補償。詳細的支付安排載列如下：

- (1) 普陀土地發展中心及真如發展須於聯華快客在訂立曹楊1431號土地收儲協議後向普陀土地發展中心及真如發展移交相關房地產權證及文件日期後的15個工作日內，向聯華快客支付補償的30%（即人民幣27,048,000元）。
- (2) 普陀土地發展中心及真如發展須於簽署曹楊1431號土地移交確認書後的15個工作日內，向聯華快客支付補償的40%（即人民幣36,064,000元）。
- (3) 普陀土地發展中心及真如發展須於支付上文第(2)段所述分期款項後的15個工作日內，向聯華快客支付補償的30%（即人民幣27,048,000元）。

III. 訂立土地收儲協議的財務影響及補償的用途

訂立土地收儲協議將不會影響本集團的日常營運。

本公司預期將根據土地收儲協議收取補償總金額人民幣304,240,000元。於二零一九年十二月三十一日，曹楊1405號土地及曹楊1431號土地上建築的賬面淨值分別為人民幣36,564,080元及人民幣17,205,803元（包括其上所建固定附著物的賬面淨值）。本公司預計將錄得除稅項及開支前收益約人民幣250,470,117元。本公司擬將該收益用作本公司的一般營運資金。

IV. 訂立土地收儲協議的理由及裨益

訂立土地收儲協議將使本集團抓住城市發展及改造的機會，實現現有資源的商業價值，並加強企業的整體效益及提升股東回報。

董事（包括獨立非執行董事）認為，土地收儲協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且其項下擬進行交易儘管並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但符合本公司及其股東的整體利益。

V. 上市規則的涵義

由於曹楊1405號土地收儲協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此曹楊1405號土地收儲協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於曹楊1431號土地收儲協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此曹楊1431號土地收儲協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

VI. 一般資料

本公司主要在中國從事零售連鎖業務，包括經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

聯華快客為本公司全資附屬公司，主要在中國從事經營便利店業務。

普陀土地發展中心隸屬於上海市普陀區房屋土地管理局，是上海市國土資源管理的主管部門，負責上海市普陀區的土地儲備管理工作。

真如發展由上海市普陀區國有資產監督管理委員會全資擁有，主要從事土地開發、拆遷及土地儲備。

VII. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「董事會」	指	董事會
「曹楊1405號土地」	指	位於上海市普陀區曹楊路1405號的土地，總佔地面積為17,838平方米
「曹楊1431號土地」	指	位於上海市普陀區曹楊路1431號的土地，總佔地面積為7,511平方米
「曹楊1405號土地收儲協議」	指	本公司與普陀土地發展中心及真如發展於二零二零年四月十六日訂立的土地收儲協議，詳請披露於本公告中

「曹楊1431號土地收儲協議」	指	聯華快客與普陀土地發展中心及真如發展於二零二零年四月十六日訂立的土地收儲協議，詳請披露於本公告中
「曹楊1405號土地移交確認書」	指	本公司與普陀土地發展中心及真如發展根據曹楊1405號土地收儲協議將簽署的土地移交確認書
「曹楊1431號土地移交確認書」	指	聯華快客與普陀土地發展中心及真如發展根據曹楊1431號土地收儲協議將簽署的土地移交確認書
「本公司」	指	聯華超市股份有限公司，在中華人民共和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
「總建築面積」	指	總建築面積
「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

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其關連人士（定義見上市規則）概無關連的第三方（及倘第三方為法團，則該法團及其最終實益擁有人）
「土地收儲協議」	指	曹楊1405號土地收儲協議及曹楊1431號土地收儲協議的合稱
「聯華快客」	指	上海聯華快客便利有限公司，本公司的全資附屬公司
「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
「普陀土地發展中心」	指	上海市普陀區土地發展中心，上海市國土資源管理的主管部門，負責上海市普陀區的土地儲備管理工作
「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

「真如發展」 指 上海真如城市副中心發展有限公司，由上海市普陀區國有資產監督管理委員會全資擁有

「%」 指 百分比

承董事會命
聯華超市股份有限公司
公司秘書
胡黎平

中國，上海，二零二零年四月十六日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事： 徐濤；

非執行董事： 葉永明、徐子瑛、徐宏、錢建強、鄭小芸及王德雄；

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晟。