

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分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 關連交易

上海金山租賃協議

茲提述本公司日期為二零一八年十二月十四日的公告，內容有關經修訂租賃協議。據此，原租賃協議的出租方由上海天樂變更為上海一百，而原租賃協議的其他條款保持不變。於訂立經修訂租賃協議時，原租賃協議項下之權利與義務已自二零一五年九月七日起轉讓予世紀聯華金山及上海一百，並由其履行。

於二零二三年四月二十一日，世紀聯華金山與上海一百簽訂上海金山租賃協議，據此，上海一百同意向世紀聯華金山繼續出租金山房產，用作大型綜合超市及外租區，租賃期限自二零二二年六月一日起至二零二五年五月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年。

上市規則的涵義

於本公告日期，百聯集團為主要股東，而上海一百為百聯集團的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，上海一百構成本公司的關連人士。

由於世紀聯華金山作為租戶訂立上海金山租賃協議，(a)其項下的固定租金將根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認為使用權資產，並根據上市規則第14A章構成本公司之一次性關連交易；及(b)根據上市規則第14A章，變動租金將被視為本公司之持續關連交易。

由於上海金山租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故上海金山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的規定。

由於上海金山租賃協議項下基於變動租金的最高年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則）按年化計算低於5%且低於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，其項下的變動租金構成符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

I. 背景

於二零零五年四月二十九日，本公司全資附屬公司世紀聯華金山與獨立第三方上海天樂簽訂租賃協議，內容有關上海天樂將金山房產租賃給世紀聯華金山，租賃期限自二零零七年六月一日起至二零二二年五月三十一日止，為期十五年（「**過往租賃協議**」）。於二零零七年十一月十二日，世紀聯華金山與上海天樂簽訂補充租賃協議（「**補充租賃協議**」，與租賃協議合稱為「**原租賃協議**」），以修訂過往租賃協議下的總租賃面積及年租金。

於二零一二年，金山房產被法院查封。根據二零一五年九月七日的法院執行裁定書，上海一百通過司法拍賣購買並獲得了金山房產的所有權。於二零一八年五月二十六日，上海一百獲得金山房產相關所有權證書。

於二零一八年十二月十四日，世紀聯華金山與上海一百簽訂經修訂租賃協議（「**經修訂租賃協議**」），以變更原租賃協議中的出租方。根據該協議，原租賃協議的出租方由上海天樂變更為上海一百，而原租賃協議的其他條款保持不變。於訂立經修訂租賃協議時，原租賃協議項下之權利與義務已自二零一五年九月七日起轉讓予世紀聯華金山及上海一百，並由其履行。由於上海一百為主要股東百聯集團的間接全資附屬公司，因此，經修訂租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於二零二三年四月二十一日，世紀聯華金山與上海一百簽訂上海金山租賃協議，據此，上海一百同意向世紀聯華金山繼續出租金山房產，用作大型綜合超市及外租區，租賃期限自二零二二年六月一日起至二零二五年五月三十一日止，為期三年（包括首尾兩天）。

II. 上海金山租賃協議

日期

二零二三年四月二十一日

訂約方

- (1) 世紀聯華金山（作為承租方）；及
- (2) 上海一百（作為出租方）

期限

上海金山租賃協議的期限自二零二二年六月一日起至二零二五年五月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年。

金山房產

地址： 中國上海市金山區朱涇鎮金龍新街388號一層(部分)及二層

總租賃面積： 約12,589.65平方米

金山租賃

根據上海金山租賃協議，上海一百同意向世紀聯華金山出租金山房產，用作大型綜合超市及外租區。

世紀聯華金山根據上海金山租賃協議應付的年度租金包括設備租金及物業管理費。年度租金計算如下：

- (1) 固定租金：每月人民幣125,000元，即每年人民幣1,500,000元；及
- (2) 變動租金：上海金山租賃協議項下的變動租金應包括：(i)年度固定租金與位於金山房產的門店在上海金山租賃協議期限內年度總銷售額的5%（當該金額超過年度固定租金，則應支付）二者之間的差額，該年度總銷售額應由雙方根據世紀聯華金山在上海金山租賃協議期間每年到期後一個月內向上海一百提供的相關年度的銷售報告商定；及(ii)外租區年度分租租金的20%，由雙方於每年5月31日前確定。

此外，根據上海金山租賃協議，世紀聯華金山亦應付押金人民幣145,000元，即一個月的租金人民幣125,000元及註冊保證金人民幣20,000元。

付款安排

根據上海金山租賃協議，除非雙方另有約定，否則世紀聯華金山應在本公告日期起7個工作日內支付租賃期限內第一年的年度固定租金及押金。在上海金山租賃協議的剩餘期限內，世紀聯華金山應在每三個月期間結束前10天按季度支付固定租金。

如需支付任何變動租金，世紀聯華金山應在上海金山租賃協議期限內每年到期後3個月內向上海一百支付變動租金。

使用權資產

根據適用於本集團之香港財務報告準則第16號，本集團根據上海金山租賃協議擬作出之付款包括不同組成部分，因此將應用不同會計方法處理。本集團將根據香港財務報告準則第16號確認固定租金為收購使用權資產，其為固定租金的折現總額，估計約為人民幣5百萬元(受限於審計)。根據上市規則第14A章，有關收購使用權資產將構成本公司之一次性關連交易。變動租金將於其產生期間在本集團損益表確認為開支，而根據上市規則第14A章，有關開支的支付將被視為本公司之持續關連交易。

簽訂上海金山租賃協議的理由及裨益

位於金山房產的世紀聯華金山門店，自開業以來一直運作良好。訂立上海金山租賃協議將確保大型綜合超市繼續使用該房產，避免不必要的業務營運中斷，以鞏固其市場地位及吸引更多客戶。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，上海金山租賃協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款且條款不遜於獨立第三方在現行當地市況下所提供之條款，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整體利益。

III. 一般資料

有關世紀聯華金山的資料

世紀聯華金山主要於上海市金山區經營大型綜合超市。

有關上海一百的資料

上海一百為百聯集團（主要股東）的間接全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發、自有物業租賃及物業管理等業務。百聯集團由上海市國有資產監督委員會持有100%股權。

IV. 上市規則的涵義

於本公告日期，百聯集團為主要股東，而上海一百為百聯集團的間接全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，上海一百構成本公司的關連人士。

由於世紀聯華金山作為租戶訂立上海金山租賃協議，(a)其項下的固定租金將根據香港財務報告準則第16號「租賃」確認為使用權資產，並根據上市規則第14A章構成本公司之一次性關連交易；及(b)根據上市規則第14A章，變動租金將被視為本公司之持續關連交易。

由於上海金山租賃協議項下使用權資產價值的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故上海金山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的規定。

由於上海金山租賃協議項下基於變動租金的最高年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則）按年化計算低於5%且低於3,000,000港元，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，其項下的變動租金構成符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

V. 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，為主要股東
「董事會」	指	本公司董事會
「世紀聯華金山」	指	上海世紀聯華超市金山有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「固定租金」	指	世紀聯華金山須就租賃金山房產向上海一百支付固定基本租金及費用，包括基本租金及物業管理費
「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	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金山房產」	指	中國上海市金山區朱涇鎮金龍新街388號一層（部分）及二層
「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
「上海金山租賃協議」	指	世紀聯華金山與上海一百於二零二三年四月二十一日就租賃金山房產訂立的租賃協議，其詳情於本公告內披露
「上海天樂」	指	上海天樂房產開發有限公司
「上海一百」	指	上海一百集團房地產有限公司，為百聯集團的間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「變動租金」 指 世紀聯華金山在上海金山租賃協議期限內應向上海一百支付的金額，該金額根據位於金山房產的門店的年度總銷售額及外租區年度分租租金而變化

「%」 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，二零二三年四月二十一日

於本公告日期，本公司的董事如下：

執行董事： 種曉兵；

非執行董事： 濮韶華、史小龍、徐潘華、張申羽、董小春及王德雄；

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晟。