

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SUN ART

Retail Group Limited

SUN ART RETAIL GROUP LIMITED

高鑫零售有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：06808)

關連交易 物業租賃協議

背景

於二零二三年八月十五日，上海快行天下（作為出租人）與本公司全資附屬公司蘇州康誠倉儲（作為承租人）就租賃該等物業訂立物業租賃協議，租期自二零二三年八月十五日起為期五年。該等物業將用於本集團開展對外業務項目。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，淘寶中國直接及間接分別持有股份總數約27.33%及約46.33%，故根據《上市規則》，其為本公司的主要股東及關連人士。淘寶中國為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司。因此，根據《上市規則》，阿里巴巴控股亦為本公司的關連人士。

截至本公告日期，作為出租人，上海快行天下由浙江菜鳥供應鏈管理有限公司、黃玉樹先生、上海樂航企業管理合夥企業（有限合夥）及巨擘國際股份有限公司分別擁有約40%、42.86%、11.31%及5.83%。除浙江菜鳥供應鏈管理有限公司外，上海快行天下的其他股東均為本集團獨立第三方。由於浙江菜鳥供應鏈管理有限公司為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四A章，上海快行天下為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業租賃協議構成本公司的關連交易。

由於按照《上市規則》第14.07條計算的一個或多個適用百分比率（基於使用權資產估計價值金額約人民幣34.12百萬元）超過0.1%但低於5%，故物業租賃協議項下交易根據《上市規則》第14A.76條須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

緒言

於二零二三年八月十五日，上海快行天下（作為出租人）與本公司全資附屬公司蘇州康誠倉儲（作為承租人）就租賃該等物業訂立物業租賃協議，租期自二零二三年八月十五日起為期五(5)年。

物業租賃協議之主要條款

日期	二零二三年八月十五日
訂約方	(1)上海快行天下，作為出租人；及 (2)蘇州康誠倉儲，作為承租人
該等物業	中華人民共和國上海市綏德路470弄128支弄1、2號樓，建築面積為10,634平方米
用途	用於本集團開展對外業務項目，包括生鮮產品加工、包裝、分銷、儲存、運輸及運輸配套服務
租期	自二零二三年八月十五日起至二零二八年八月十四日止（包括首尾兩日）五(5)年
租金	約每月人民幣449,818元（不包括管理費、水電費、物業租賃稅、清潔費、停車位收費及設施維護費）
付款條款	蘇州康誠倉儲應向上海快行天下支付等於三(3)個月租金的金額作為按金及預付等於三(3)個月租金的額外金額。租金及物業管理費須按季度提前支付
提早終止	蘇州康誠倉儲可選擇提早終止物業租賃協議，於自物業租賃協議日期起三(3)年期間內，倘蘇州康誠倉儲持續六個月於該等物業出現經營虧損（基於蘇州康誠倉儲的財務報表），蘇州康誠倉儲可透過提前兩(2)個月的書面通知知會上海快行天下終止物業租賃協議。

會計涵義及上市規則的處理

根據適用於本集團的《國際財務報告準則》第16號，本集團將於綜合財務狀況表中確認本集團根據物業租賃協議將予支付的租金付款為收購使用權資產，這將構成本公司於《上市規則》第十四A章項下之一次性關連交易。物業租賃協議項下之使用權資產價值估計約為人民幣34.12百萬元。

訂立物業租賃協議的理由及裨益

鑒於本集團業務的持續發展，董事會認為訂立物業租賃協議可令本集團獲得一處長期物業以滿足本集團供應生鮮產品的對外業務需求。

所涉訂約方的資料

本集團

本集團的主要業務為於中國經營線下實體賣場及線上銷售渠道。

物業租賃協議的出租人

上海快行天下為根據中國法律註冊成立的公司，主要於中國從事提供供應鏈服務及解決方案。截至本公告日期，上海快行天下由浙江菜鳥供應鏈管理有限公司、黃玉樹先生、上海樂航企業管理合夥企業(有限合夥)及巨擘國際股份有限公司分別擁有約40%、42.86%、11.31%及5.83%。除浙江菜鳥供應鏈管理有限公司外，上海快行天下的其他股東均為本集團獨立第三方。

物業租賃協議的承租人

蘇州康誠倉儲為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事營運及提供倉儲及物流服務。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，淘寶中國直接及間接分別持有股份總數約27.33%及約46.33%，故根據《上市規則》，其為本公司的主要股東及關連人士。淘寶中國為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司。因此，根據《上市規則》，阿里巴巴控股亦為本公司的關連人士。上海快行天下供應鏈管理有限公司（出租人）為一家於中國註冊成立的有限責任公司，截至本公告日期，浙江菜鳥供應鏈管理有限公司持有其40%的股權。由於浙江菜鳥供應鏈管理有限公司為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第十四A章，上海快行天下為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，物業租賃協議項下交易構成本公司的關連交易。

由於按照《上市規則》第14.07條計算的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業租賃協議項下交易根據《上市規則》第14A.76條須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

截至本公告日期，韓鎣先生為阿里巴巴控股的本地服務集團副總裁兼蜂鳥物流總裁，及劉鵬先生為阿里巴巴控股的淘寶及天貓商業集團二期產業開發部總裁。為秉承良好企業管治，韓鎣先生及劉鵬先生各人自願就訂立物業租賃協議的相關董事會決議案放棄投票。董事（包括獨立非執行董事）認為，物業租賃協議的條款乃由上海快行天下與蘇州康誠倉儲按公平原則進行磋商後及於本公司一般及日常業務過程中達致，並已按正常商業條款訂立，及其條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

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：

「阿里巴巴控股」 指 阿里巴巴集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其美國存託股份（每股代表八股普通股）於紐約證券交易所上市（股份代號：BABA），其普通股於聯交所主板上市（股份代號：9988）

「董事會」 指 董事會

「本公司」	指	高鑫零售有限公司，一家根據香港法例於二零二零年十二月十三日註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「《國際財務報告準則》」	指	國際會計準則理事會不時頒布之《國際財務報告準則》
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業租賃協議」	指	上海快行天下（作為出租人）與蘇州康誠倉儲（作為承租人）訂立的日期為二零二三年八月十五日的物業租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海快行天下」	指	上海快行天下供應鏈管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其為本公司關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義

「蘇州康誠倉儲」	指	蘇州康誠倉儲有限公司上海分公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司全資附屬公司
「淘寶中國」	指	淘寶中國控股有限公司，一家於香港註冊成立的公司，並為阿里巴巴控股的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
高鑫零售有限公司
 執行董事兼首席執行官
林小海

香港，二零二三年八月十五日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

林小海（首席執行官）

非執行董事：

黃明端（主席）

韓鑾

劉鵬

獨立非執行董事：

張挹芬

陳尚偉

葉禮德