

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 持續關連交易

房屋租賃業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行租賃框架協議。

由於現行租賃框架協議於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二五年一月二十二日，本公司與百聯集團訂立房屋租賃業務合作框架協議，據此，百聯集團及／或其附屬公司同意向本集團出租若干場地，以供本公司開展各種經營活動，包括但不限於超級市場、便利店、倉庫和辦公室，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

上市規則之涵義

於本公告日期，百聯集團為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行交易建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此房屋租賃業務合作框架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、年度審閱、公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

I. 房屋租賃業務合作框架協議

茲提述本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告，內容有關現行租賃框架協議。

由於現行租賃框架協議於二零二四年十二月三十一日到期，董事會欣然宣佈，於二零二五年一月二十二日，本公司與百聯集團訂立房屋租賃業務合作框架協議，據此，百聯集團及／或其附屬公司同意向本集團出租若干場地，以供本公司開展各種經營活動，包括但不限於超級市場、便利店、倉庫和辦公室，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。

房屋租賃業務合作框架協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二五年一月二十二日

訂約方

- (a) 本公司(租賃方)；及
- (b) 百聯集團(出租方)

期限

房屋租賃業務合作框架協議的年期自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期三年。

場地租賃

根據房屋租賃業務合作框架協議，百聯集團同意向本公司出租一些場地，以供本公司開展各項經營工作，包括但不限於超級市場、便利店、倉庫和辦公室，但不包括大型綜合超市。

訂約雙方及／或其附屬公司將訂立個別租賃合約，載列具體條款(包括相關場地細節、租金定價原則、結算方式、付款方式及付款時間)。有關條款將與房屋租賃業務合作框架協議所載的原則及條款保持一致。如果個別租賃合約與房屋租賃業務合作框架協議有任何衝突，以後者為準。

代價及付款

- (1) 房屋租賃業務合作框架協議項下場地的租金主要經訂約雙方參考所在地區的相似場地不時的市價並按公平合理原則進行公平商業磋商後釐定。
- (2) 根據個別租賃合約項下擬進行的交易的具體條件，個別租賃合約項下的應付的費用應通過銀行轉帳按月或按約期進行。
- (3) 房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行的交易將於本公司及百聯集團雙方日常業務過程中按一般商業條款及不遜於可從獨立第三方獲取的條款進行。

歷史金額

百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供出租服務的歷史金額如下：

截止年度／期間	交易金額 (人民幣萬元)	使用權資產 (人民幣萬元)
二零二二年十二月三十一日	528.2	1,530.7
二零二三年十二月三十一日	318.5	152.3
二零二四年十一月三十日	487.0	1,080.8

年度上限及年度上限基礎

根據房屋租賃業務合作框架協議，本公司分別於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年應付的最高年度交易金額載列如下：

截止年度	最高交易金額 (人民幣萬元)
二零二五年十二月三十一日	900.0
二零二六年十二月三十一日	900.0
二零二七年十二月三十一日	900.0

註：自二零二五年一月一日至本公告日期間於房屋租賃業務合作框架協議項下產生的實際交易金額的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於0.1%。

該等最高年度交易金額乃根據以下因素釐定：

- (i) 百聯集團及／或其附屬公司過往向本集團出租相似場地的歷史交易金額；
- (ii) 本公司業務規模不斷擴大，以致對在不同區域持續發展公司業務所帶來的物業需求持續增加；及
- (iii) 近幾年來(尤其是上海商業區)持續增長的租金費用。

根據香港財務報告準則第16號，對於房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行的持續關連交易，本公司須就使用權資產的金額設定截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的年度上限。使用權資產應按預計成本進行初始計量，並應在租賃期內按直線法計提折舊。

根據房屋租賃業務合作框架協議，本公司分別於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年，最高使用權資產金額載列如下：

截止年度	最高使用權 資產金額 (人民幣萬元)
二零二五年十二月三十一日	1,800
二零二六年十二月三十一日	1,800
二零二七年十二月三十一日	1,800

註：自二零二五年一月一日至本公告日期間於房屋租賃業務合作框架協議項下確認的使用權資產金額的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於0.1%。

該等最高金額乃根據以下因素釐定：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年十一月三十日止十一個月期間，百聯集團及／或其附屬公司向本公司提供出租服務所涉及的的使用權資產的最高金額分別為人民幣1,530.7萬元、人民幣152.3萬元及人民幣1,080.8萬元。
- (ii) 未來三年本集團將增加向百聯集團及其附屬公司租賃場地，以滿足經營所需。

董事認為，上述百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供出租服務的年度上限屬公平合理。

內部監控及定價政策

為確保百聯集團及／或其附屬公司所提供的出租服務的條款不遜於獨立第三方提供的條款，本集團採取了以下措施：

- (1) 本公司將根據本公司有關持續關連交易程序的內部控制指引監督該等持續關連交易；
- (2) 租金費用按公平原則磋商，並按不遜於獨立第三方(如適用)就提供相同等級場地所提供之條款(就類似交易要求百聯集團及／或其附屬公司提供其向兩家獨立第三方的報價以供比較)核定。就本集團而言，該價格須先提交本公司相關附屬公司的業務部門審核，或根據實際情況由相關附屬公司的相關業務部門上報相關附屬公司的管理層，並由其進一步審核。相關附屬公司的相關業務部門和管理層(視情況而定)將考慮包括獨立第三方出租相關可資比較的場地所提供之條款，以確保百聯集團及／或其附屬公司向本集團提供的租金屬公平合理，並按一般商業條款及不遜於自獨立第三方所得條款而訂立；
- (3) 本公司的外部核數師將會對持續關連交易的定價及年度上限進行年度審核；
- (4) 本公司的審計委員會將每年至少兩次審閱由本公司管理層根據本公司及／或其相關附屬公司實施持續關連交易的情況所編製的分析報告及改進措施；及
- (5) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易的實施及執行情況。

訂立房屋租賃業務合作框架協議的理由及裨益

百聯集團及其附屬公司在上海擁有多處地產，且該地產多處於上海市中心區域，擁有良好的客流基礎。向百聯集團及其附屬公司租賃該地產有利於本公司在該區域開展商業經營活動。

鑒於上文所述，董事認為房屋租賃業務合作框架協議的條款屬公平合理，按一般商業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的整體利益。

II. 一般資料

有關本公司的資料

本公司主要在中國從事連鎖零售業務，包括經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

有關百聯集團的資料

百聯集團主要業務涵蓋主題百貨、購物中心、大型綜合超市、超級市場、便利店、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、電子信息等領域。百聯集團由上海國資委持有71%股權，由上海地產(集團)有限公司持有19%股權，由上海市財政局持有10%股權。

III. 董事會批准

董事會已批准訂立房屋租賃業務合作框架協議及其年度上限，且並無董事於擬進行之交易中擁有任何重大權益。

鑒於濮韶華先生、王曉琰女士、張慧勤女士、曹海倫先生及楊琴女士在百聯集團及／或其附屬公司擔任高級管理職位或董事，彼等已就批准訂立房屋租賃業務合作框架協議的董事會相關決議案放棄投票。

IV. 上市規則的涵義

於本公告日期，百聯集團為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於房屋租賃業務合作框架協議項下擬進行交易建議年度上限的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，因此房屋租賃業務合作框架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、年度審閱、公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

V. 釋義

除非文義另有所指，於本公告內，下列詞匯具有以下相關涵義：

「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，為本公司控股股東
「董事會」	指	董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「現行租賃框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二一年九月二十四日訂立的租賃框架協議，詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日之公告
「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
「房屋租賃業務合作框架協議」	指	本公司與百聯集團於二零二五年一月二十二日就本集團租賃若干場地而訂立的房屋租賃業務合作框架協議

「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 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
「%」	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，二零二五年一月二十二日

於本公告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事： 王曉琰、張慧勤及朱定平；

非執行董事： 濮韶華、沈沉、曹海倫及楊琴；

獨立非執行董事： 夏大慰、李國明、陳瑋及趙歆晨。