

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

#### 與上海一百訂立經修訂租賃協議

於二零一八年十二月十四日，世紀聯華金山與上海一百訂立經修訂租賃協議，以修改原租賃協議（定義見下文）的出租方。根據該協議，原租賃協議的出租方從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。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，上海一百為主要股東百聯集團的全資附屬公司。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。

由於經修訂租賃協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，相關交易須遵守上市規則第14A章下的申報，年度審核及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 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（「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，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將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。

## II. 經修訂租賃協議

經修訂租賃協議的主要條款如下：

日期

二零一八年十二月十四日



根據原租賃協議，世紀聯華金山應付的租金載列如下：

期間	期間總租金 (人民幣)	每個季度租金 (人民幣)
2015年10月1日至2016年5月31日	3,174,838.64	1,190,564.49
2016年6月1日至2019年5月31日	15,001,116.65	1,250,093.04
2019年6月1日至2022年5月31日	15,751,172.33	1,312,597.68

### 過往金額

如上所述，上海一百直到二零一八年五月方取得金山房產的所有權證書，因此世紀聯華金山沒有義務在二零一八年五月之前支付相關租金。金山房產自二零一五年九月七日（即上海一百根據法院的執行裁定書通過司法拍賣獲得金山房產所有權的日期）起至二零一八年十一月三十日止未償付的租金總額約為人民幣1,599萬元。世紀聯華金山計劃在二零一八年十二月三十一日之前向上海一百一次性支付該筆租金。

### 年度上限及年度上限基礎

#### 年度租金：

根據經修訂租賃協議，世紀聯華金山自二零一八年十二月一日起至二零二二年五月三十一日止期間應付的最高年租金為每年不超過人民幣550萬元。該年租金根據以下因素釐定：

1. 原租賃協議項下的過往交易金額；及
2. 根據原租賃協議的約定，自原租賃協議第一年起，年租金每三年增加5%。

## 年度上限和基準

根據香港聯交所的規定，由於香港財務報告準則第16號－「租賃」將於二零一九年一月一日起生效並適用於二零一九年一月一日或之後開始的財務年度，就二零一九年一月一日至二零二二年五月三十一日，本集團作為承租方的經修訂租賃協議下有關物業租賃的持續關連交易將以經修訂租賃協議下金山房產所涉及的使用權資產的總值設定年度上限，即為每年不超過人民幣1,810萬元。

## 簽訂經修訂租賃協議的理由及裨益

世紀聯華金山經營本集團一家大型綜合超市，自開業以來一直運作良好。訂立經修訂租賃協議將確保該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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經修訂租賃協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款，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整體利益。

## III. 內部監控及定價政策

為確保經修訂租賃協議項下的條款不遜於獨立第三方所提供者，本公司已採納以下措施：

1. 金山房產的年租金乃經參考同期至少兩家獨立第三方出租人就同一地點類似房產的現行市價以公平基準磋商而定；

2. 本公司將根據本公司有關持續關連交易的程序的內部控制指引監督該等持續關連交易。本公司業務部門的相關人員會定期檢查以檢討及評估相關持續關連交易項下擬進行之交易是否按其各自協議的條款進行，並會定期更新市價，以考慮特定交易的價格是否公平合理並符合上述定價政策；
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. 本公司的審核委員會將每年至少兩次審閱由本公司管理層根據本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落實情況。

#### **IV. 上市規則的涵義**

於本公告日期，上海一百為主要股東百聯集團的全資附屬公司。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。

由於經修訂租賃協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，有關交易須遵守上市規則第14A章下的申報，年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

#### **V. 獨立財務顧問的意見**

本公司已聘請建泉融資作為獨立財務顧問，根據上市規則第14A.52條的規定就經修訂租賃協議提供獨立意見，以解釋經修訂租賃協議超過三年的期限是必要的，並確認此類協議的持續時間超過三年是一般商業慣例。

根據上市規則第14A.52條，建泉融資在擬定其意見時已考慮以下因素：

- (1) 據本公司所告知，於釐定經修訂租賃協議項下的租賃期限時，本公司已考慮到以下事項：(i)世紀聯華金山在金山房產經營本集團一家大型綜合超市，自其開業以來一直運作良好；及(ii)訂立經修訂租賃協議將確保該大型綜合超市持續使用該房產，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；
- (2) 就上述事項而言，經進一步徵詢董事後，建泉融資注意到，自二零零七年以來，世紀聯華金山一直租賃金山房產以經營上述大型綜合超市。因此，經修訂租賃協議的較長租賃期不僅可以避免不必要的業務運營中斷，還可以節省可能的搬遷費用。根據因素(1)和(2)，經修訂租賃協議期限超過三年在商業上是合理的；
- (3) 另外，建泉融資理解，根據本集團現有零售連鎖業務，本集團已向其他出租人租賃若干物業以開展各種業務，包括超級市場及大型綜合超市，其期限超過三年。建泉融資已要求並審閱相關租賃協議的副本，並注意到其主要條款與經修訂租賃協議的主要條款相若；及
- (4) 建泉融資已進一步審閱其他與本集團有類似業務即零售連鎖相關業務的香港上市發行人發佈的最近的年度報告，並注意到該等可資比較公司（「可資比較公司」）亦已訂立租賃期限超過三年的租約或租賃協議。儘管可資比較公司的租約或租賃協議的背景可能與本公司完全相同或不完全相同，但與本集團有類似業務性質的公司亦因各種原因及根據自身情況的不同目的訂立期限超過三年的租約或租賃協議，可以證明此類協議的持續時間較長是一般的商業慣例。

請參閱以下可資比較公司清單：

公司名稱 (股票代碼)	主要業務	協議的性質	協議的大約期限
先施有限公司(244)	百貨商店經營，證券交易以及提供一般保險和人壽保險。	經營租賃	從一年到九年不等的固定期限
佳華百貨控股有限公司(602)	在中國經營和管理零售商店及其他相關業務，提供保理服務以及食品和餐飲。	經營租賃	從一年到十五年不等的固定期限
茂業國際控股有限公司(848)	在中國經營及管理百貨商店及物業發展。	經營租賃	從一年到十四年不等的固定期限
中國順客隆控股有限公司(974)	位於中國廣東省的超市連鎖店運營商，主要負責零售和批發分銷渠道。	經營租賃	從一年到十九年不等的固定期限
永旺(香港)百貨有限公司(984)	零售商店的經營。	經營租賃	從一年到十四年不等的固定期限
華地國際控股有限公司(1700)	在中國經營百貨商店及超級市場。	經營租賃	從一年到二十年不等的固定期限
百盛商業集團有限公司(3368)	在中國經營及管理百貨商店網絡。	經營租賃	從十五年到二十年不等的固定期限

資料來源：各上市公司發佈的最近的年度報告。

考慮到上述因素後，建泉融資認為本集團簽訂的經修訂租賃協議的租期超過三年是一般的商業慣例。



## VI. 董事會批准

董事會已批准訂立經修訂租賃協議及其年度上限，且並無董事於擬進行之交易中擁有任何重大權益。

鑒於葉永明先生，徐子瑛女士，錢建強先生及鄭小雲女士在百聯集團及／或其附屬公司中擔任高級管理職位或董事，彼等已就批准訂立經修訂租賃協議的董事會相關決議案放棄投票。

## VII. 一般資料

世紀聯華金山主要於金山房產經營大型綜合超市。

上海一百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。

## VIII. 釋義

除非文義另有所指，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「百聯集團」	指	百聯集團有限公司，為主要股東
「董事會」	指	董事會
「世紀聯華金山」	指	上海世紀聯華超市金山有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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

「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，本公司聘請的獨立財務顧問，以根據上市規則第14A.52條提供意見，及一家根據證券及期貨條例（香港法例第571章）進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）的受規管的活動的持牌法團
「金山房產」	指	位於中國上海市金山區朱涇鎮金龍新街388號的一樓和二樓
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「經修訂租賃協議」	指	世紀聯華金山與上海一百於二零一八年十二月十四日訂立的有關租賃金山房產的經修訂租賃協議
「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

