

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 須予披露交易

斜土租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二五年四月二十九日，世紀聯華盧灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與申達集團（作為業主）及星海時尚（作為業主的授權經營管理人）訂立斜土租賃協議，據此，申達集團及星海時尚同意向世紀聯華盧灣出租斜土物業，作為大型綜合超市及地下停車庫使用，租賃期限自二零二五年五月一日至二零三零年四月三十日止（包括首尾兩天）。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立斜土租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就斜土物業之租賃確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立斜土租賃協議將被視為上市規則第14章項下的資產收購。

由於斜土租賃協議項下交易各自的最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的斜土租賃協議項下斜土物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，故斜土租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

一、斜土租賃

董事會欣然宣佈，於二零二五年四月二十九日，世紀聯華盧灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與申達集團（作為業主）及星海時尚（作為業主的授權經營管理人）訂立斜土租賃協議，據此，申達集團及星海時尚同意向世紀聯華盧灣出租斜土物業，作為大型綜合超市及地下停車庫使用，租賃期限自二零二五年五月一日至二零三零年四月三十日止（包括首尾兩天）。

I. 斜土租賃協議

斜土租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二五年四月二十九日

訂約雙方

- (1) 世紀聯華盧灣（作為租戶）；
- (2) 申達集團（作為業主）；及
- (3) 星海時尚（作為業主的授權經營管理人）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，申達集團、星海時尚及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

斜土物業及用途

上海市黃浦區斜土路645號底樓101室、102室和2、3樓整層的房屋，總租賃面積為12,390.91平方米（用作商場經營）；及上海市黃浦區斜土路645號地下一層，總租賃面積為4,842.90平方米（用作地下停車庫）。

期限

根據斜土租賃協議，租賃期限自二零二五年五月一日至二零三零年四月三十日止（包括首尾兩天），為期五年。

免租期

根據斜土大型綜合超市租賃協議及斜土停車庫租賃協議（經斜土補充協議補充），世紀聯華盧灣（作為租戶）將獲授予(i)為期九十一天的免租期，包括(x)自二零二五年五月一日至二零二五年六月三十日止六十一天期間，及(y)自二零三零年四月一日至二零三零年四月三十日止三十天期間；以及(ii)進一步為期合共一百八十三天的免租及物業管理費免除期，包括(a)自二零二六年三月一日至二零二六年三月三十一日止三十一天期間，(b)自二零二六年九月一日至二零二六年九月三十日止三十天期間，(c)自二零二七年三月一日至二零二七年三月三十一日止三十一天期間，(d)自二零二七年九月一日至二零二七年九月三十日止三十天期間，(e)自二零二八年三月一日至二零二八年三月三十一日止三十一天期間及(f)自二零二八年九月一日至二零二八年九月三十日止三十天期間。

斜土租賃協議的代價及支付條款

斜土大型綜合超市 租賃協議

斜土停車庫租賃協議

租金： 受限於上文「免租期」一節的相關安排，於斜土大型綜合超市租賃協議租期內，本公司應付的初始月租金為人民幣756,260元，月租金每三年環比遞增6%（即，自二零二八年五月一日起上調）。 受限於上文「免租期」一節的相關安排，於斜土停車庫租賃協議租期內，本公司應付的初始月租金為人民幣70,706元，月租金每三年環比遞增6%（即，自二零二八年五月一日起上調）。

期限	月租金(含稅)	期限	月租金(含稅)
自二零二五年五月一日起至二零二八年四月三十日止	每月人民幣 756,260元	自二零二五年五月一日起至二零二八年四月三十日止	每月人民幣 70,706元
自二零二八年五月一日起至二零三零年四月三十日止	每月人民幣 801,635元	自二零二八年五月一日起至二零三零年四月三十日止	每月人民幣 74,948元

物業管理費： 受限於上文「免租期」一節的相關安排，於斜土大型綜合超市租賃協議內，本公司應付的初始月物業管理費為人民幣189,065元，月物業管理費每三年環比遞增6%（即，自二零二八年五月一日起上調）。 受限於上文「免租期」一節的相關安排，於斜土停車庫租賃期限內，本公司應付的初始月物業管理費為人民幣17,676元，月物業管理費每三年環比遞增6%（即，自二零二八年五月一日起上調）。

支付方式： 於斜土租賃協議期內，租金及物業管理費須由世紀聯華盧灣按季度先付後租。

斜土租賃協議項下應付租金的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，且租金乃經參考下列各項後釐定：(i)與位於斜土租賃協議項下出租物業之可資比較地段的類似物業的通行市場租金費用；(ii)參考(其中包括)於整段租期內的預期年度通脹率及於可資比較地段的類似物業的市場租金預測年度增長率的綜合因素後，斜土租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的租金單價增幅約6%；及(iii)斜土租賃協議下的較長租期。綜合考慮租金水平、斜土物業位置所帶來的客流影響，本公司認為斜土租賃協議項下的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，在斜土租賃協議簽訂日三十日內，世紀聯華盧灣應向業主支付人民幣2,200,000元作為斜土物業租賃保證金，在斜土租賃協議終止且返還斜土物業後十五日內，業主應向世紀聯華盧灣退還該筆租賃保證金。

使用權資產

本公司根據斜土租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值為約人民幣3,700萬元，即根據香港財務報告準則第16號於斜土租賃協議期限內應付總基本租金現值。

II. 訂立斜土租賃協議的理由及裨益

位於斜土物業的商場戰略性地定位於打浦橋商圈，地處黃浦區及徐匯區的交界地區，地理位置優越、交通便利、商業繁華、歷史文化底蘊深厚，周邊居民區密集、客群穩定且消費能力較強。本公司旗下的世紀聯華為知名的超市零售品牌，具有良好的品牌形象和廣泛的顧客基礎，憑藉其豐富多樣的商品種類、合理的價格策略以及優質的服務體驗，深受廣大消費者喜愛，未來經營和發展預期向好。

通過訂立斜土租賃協議，本公司一方面能進一步提升上海地區的市場份額及品牌影響力；另一方面也將借鑒其餘門店的經驗，持續優化商品結構、不斷提升門店服務，從而增強本公司的獲利能力。

董事認為，斜土租賃協議的條款公平合理，乃按一般商業條款於本公司日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

III. 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立斜土租賃協議將要求本公司於本集團綜合財務報表內就斜土物業之租賃確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立斜土租賃協議將被視為上市規則第14章項下的資產收購。

由於斜土租賃協議項下交易各自的最高適用百分比率（基於本公司將根據香港財務報告準則第16號確認的斜土租賃協議項下斜土物業的使用權資產價值計算）超過5%但低於25%，故斜土租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免股東批准義務。

IV. 相關方的資料

有關本集團的資料

本集團主要在中國從事連鎖零售業務，主要經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

有關世紀聯華盧灣的資料

世紀聯華盧灣主要在上海市黃浦區從事大型綜合超市經營。

有關申達集團的資料

申達集團主要從事於房地產開發經營、物業管理、停車場(庫)經營、房地產經紀、住房租賃、非居住房地產租賃、商務諮詢、開展對銷貿易和轉口貿易等業務。申達集團由上海紡織(集團)有限公司全資持有，而上海紡織(集團)有限公司由東方國際(集團)有限公司(一家由上海市國有資產監督管理委員會直接及間接全資持有的市管國企)持有約96.6487%股權。申達集團的實益擁有人為上海市國有資產監督管理委員會。

有關星海時尚的資料

星海時尚主要從事於物業管理、停車場(庫)管理、住房租賃、非居住房地產租賃、房地產經紀、園林綠化工程施工等業務。星海時尚由上海紡織(集團)有限公司全資持有，而上海紡織(集團)有限公司由東方國際(集團)有限公司(一家由上海市國有資產監督管理委員會直接及間接全資持有的市管國企)持有約96.6487%股權。星海時尚的實益擁有人為上海市國有資產監督管理委員會。

二、釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「世紀聯華盧灣」	指	上海世紀聯華超市盧灣有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之附屬公司
「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（股份代號：00980）
「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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會發佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「斜土大型綜合超市物業」	指	上海市黃浦區斜土路645號底樓101室、102室和2、3樓整層的房屋，總租賃面積為12,390.91平方米，用作商場經營
「斜土停車庫物業」	指	上海市黃浦區斜土路645號地下一層，總租賃面積為4,842.90平方米，用作地下停車庫
「斜土物業」	指	斜土大型綜合超市物業及斜土停車庫物業
「斜土租賃協議」	指	世紀聯華盧灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與申達集團（作為業主）及星海時尚（作為業主的授權經營管理人）就斜土物業的租賃所訂立的租賃協議，即斜土大型綜合超市租賃協議、斜土停車庫租賃協議及斜土補充協議
「斜土大型綜合超市租賃協議」	指	世紀聯華盧灣（本公司之附屬公司，作為租戶）與申達集團（作為業主）及星海時尚（作為業主的授權經營管理人）於二零二五年四月二十九日就斜土大型綜合超市物業租賃所訂立的租賃協議

「斜土停車庫租賃協議」	指	世紀聯華盧灣(本公司之附屬公司，作為租戶)與申達集團(作為業主)及星海時尚(作為業主的授權經營管理人)於二零二五年四月二十九日就斜土停車庫物業租賃所訂立的租賃協議
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「申達集團」	指	上海申達(集團)有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「斜土補充協議」	指	訂約方於斜土大型綜合超市租賃協議及斜土停車庫租賃協議該日訂立的補充協議，內容有關(其中包括)進一步免租期安排

「星海時尚」 指 上海星海時尚物業經營管理有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司

「%」 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，二零二五年四月二十九日

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、陳瑋及趙歆晟。