

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。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00980)

關連交易  
及  
須予披露交易  
及  
持續關連交易

收購華聯超市股份有限公司

補充租賃協議

**A. 買賣協議**

董事會宣佈，於二零零九年六月二十六日，本公司及聯華超市發展與百聯集團及百聯置業訂立買賣協議，據此(i)本公司有條件同意以代價人民幣488,831,631.05元向百聯集團收購華聯超市的99.4%股權；及(ii)本公司的附屬公司聯華超市發展有條件同意以代價人民幣2,950,693.95元向百聯集團的附屬公司百聯置業收購華聯超市的0.6%股權。待收購事項有關的所有先決條件完成後，華聯超市將成為本公司的附屬公司。

**上市規則含義 – 關連交易及須予披露交易**

由於百聯集團為本公司主要股東上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司的聯繫人士，故根據上市規則，百聯集團為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易（定義見上市規則）。由於有關收購事項的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，故收購事項須遵守上市規則下的申報及公佈規定以及獨立股東批准的規定。此外，根據適用百分比率，收購事項亦構成上市規則第14.08條下本公司的須予披露交易。

**寄發通函**

一份載有買賣協議詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件的通函連同股東特別大會通告將儘快寄發予股東。

## B. 補充租賃協議

謹此提述該公告及該通函，內容有關（其中包括）根據上海浦東租賃協議租賃物業。

董事會宣佈，於二零零九年六月二十六日，世紀聯華及好美家訂立補充租賃協議，以修訂上海浦東租賃協議剩餘年期內物業租金及管理費的支付條款。

### 上市規則含義

於本公告日期，世紀聯華為本公司附屬公司，而好美家為本公司控股股東友誼股份的附屬公司。補充租賃協議下的交易構成上市規則下本公司的持續關連交易。

誠如該公告及該通函所載，根據當時的上市規則規定，上海浦東租賃協議與上海魯班租賃協議及上海仙霞租賃協議合併計算。由於補充租賃協議、上海魯班租賃協議及上海仙霞租賃協議下應付的總租金的各有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，補充租賃協議僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

## A. 買賣協議

董事會宣佈，於二零零九年六月二十六日，本公司及聯華超市發展與百聯集團及百聯置業就收購事項訂立買賣協議。買賣協議的詳情載列如下：

日期： 六月二十六日

訂約方： 百聯集團；  
百聯置業；  
本公司；及  
聯華超市發展

### 收購事項

- (i) 本公司有條件同意以代價人民幣488,831,631.05元向百聯集團收購華聯超市的99.4%股權；及
- (ii) 本公司的附屬公司聯華超市發展有條件同意以代價人民幣2,950,693.95元向百聯集團的附屬公司百聯置業收購華聯超市的0.6%股權。

待收購事項有關的所有先決條件完成後，華聯超市將成為本公司的附屬公司。

## 代價

- (i) 本公司就收購華聯超市的99.4%股權應付百聯集團的代價為人民幣488,831,631.05元，將由本公司按下列方式以現金支付：
- (a) 代價的30%（即人民幣146,649,489.32元）須由本公司於買賣協議在臨時股東大會上獲批准後五個營業日內支付予百聯集團；及
  - (b) 餘額（即代價的70%）人民幣342,182,141.73元須由完成日期起五個營業日內由本公司支付予百聯集團。
- (ii) 聯華超市發展就收購華聯超市的0.6%股權應付百聯置業的代價為人民幣2,950,693.95元，將由聯華超市發展按下列方式以現金支付：
- (a) 代價的30%（即人民幣885,208.18元）須由聯華超市發展於買賣協議在臨時股東大會上獲批准後五個營業日內支付予百聯置業；及
  - (b) 餘額（即代價的70%）人民幣2,065,485.77元須由聯華超市發展於完成日期起五個營業日內支付予百聯置業。

收購事項的代價乃由各方經考慮華聯超市截至二零零八年十二月三十一日經審核淨資產並參考香港及中國多家與華聯超市類似業務公司的估值水平後，按公平基準磋商釐定。

## 額外代價

根據買賣協議之條款，本公司及聯華超市發展將根據其各自所持有的股份享受二零零九年七月一日起至完成日期間華聯超市的盈利或虧損。因而：

- (i) 本公司應由完成日期起五個營業日內支付額外代價予百聯集團。該額外代價按下列方式計算：

額外代價分為兩部分。額外代價的第一部分經以下得出：

代價的30%（須由本公司支付，即人民幣146,649,489.32元）x 銀行貸款利率（即於買賣協議日期中國人民銀行6個月內到期貸款的基本利率）x 由二零零九年七月一日至代價的30%的實際支付日期的日數 / 365日

額外代價的第二部分經以下得出：

代價的70% (須由本公司支付，即人民幣342,182,141.73元) x 銀行貸款利率 (即於買賣協議日期中國人民銀行6個月內到期貸款的基本利率) x 由二零零九年七月一日至完成日期的日數 / 365日

- (ii) 聯華超市發展應由完成日期起五個營業日內支付額外代價予百聯置業。該額外代價按下列方式計算：

額外代價分為兩部分。額外代價的第一部分經以下得出：

代價的30% (須由聯華超市發展支付，即人民幣885,208.18元) x 銀行貸款利率 (即於買賣協議日期中國人民銀行6個月內到期貸款的基本利率) x 由二零零九年七月一日至代價的30%的實際支付日期的日數 / 365日

額外代價的第二部分經以下得出：

代價的70% (須由聯華超市發展支付，即人民幣2,065,485.77元) x 銀行貸款利率 (即於買賣協議日期中國人民銀行6個月內到期貸款的基本利率) x 由二零零九年七月一日至完成日期的日數 / 365日

額外代價的確定經由協議雙方經考慮(i)自二零零九年七月一日起，華聯超市將由本公司管理；及(ii)本公司及聯華超市發展將分別按照其擁有的股權比例享受華聯超市自二零零九年七月一日起至完成日期止期間的盈利或損失。考慮到完成日期將晚於二零零九年七月一日且收購事項的全部代價將於完成日期後支付，協議雙方同意本公司及聯華超市發展根據市場通行銀行貸款利率計算額外代價並分別支付給百聯集團及百聯置業。董事相信根據市場通行銀行貸款利率計算額外代價是公平合理的。

## 買賣協議的先決條件

買賣協議項下的收購事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (1) 取得使收購事項生效屬必要的政府機構所有批文及同意，包括但不限於：
  - (i) 國有資產委員會批准及存檔華聯超市的估值報告；
  - (ii) 根據中國法律及規例，相關政府機構發出使收購事項生效的所有必要批文；及
  - (iii) 根據上市規則規定，聯交所批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

- (2) 取得所有買賣協議的訂約各方內部批准收購事項，包括但不限於（根據相關法律及公司章程）：
  - (i) 百聯集團董事會批准；
  - (ii) 百聯置業董事會批准；
  - (iii) 股東於臨時股東大會上批准；及
  - (iv) 聯華超市發展董事會批准。
- (3) 華聯超市董事會及／或股東大會批准收購事項；
- (4) 完成買賣協議項下轉讓華聯超市的法定程序；及
- (5) 根據相關法律及規例達成所有有關收購事項的程序。

## 華聯超市的資料

華聯超市於二零零六年註冊成立，其註冊股本為人民幣300,000,000元，百聯集團與第三方分別投資99.4%及0.6%的註冊資本，其中百聯集團最初注入資本為人民幣298,200,000元。

華聯超市的主要業務為於中國經營連鎖超市。於買賣協議日期，百聯集團與百聯置業分別持有華聯超市99.4%及0.6%的權益。百聯置業就華聯超市0.6%的權益支付的原購買成本為人民幣1,800,000元。於買賣協議完成後，華聯超市將成為本公司的附屬公司，而華聯超市的業績、資產及負債將併入本公司的財務報表內。

根據有關中國會計準則，華聯超市於二零零八年十二月三十一日的經審核合併資產淨值為人民幣257,493,180.25元。截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，華聯超市的合併營業收入分別為人民幣2,271,470,420.60元及人民幣2,958,315,507.76元。截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，華聯超市的合併應收純利（除稅及非經常項目前）分別為人民幣10,721,609.09元及人民幣57,459,933.25元。截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，華聯超市的合併應收純利（除稅及非經常項目後）分別為人民幣9,144,064.12元及人民幣34,928,526.89元。華聯超市股東應佔合併應收純利分別為人民幣9,290,145.65元及人民幣32,829,427.05元。

## 訂立買賣協議的理由及裨益

本公司完成收購華聯超市後，將主要獲得以下利益：(i)本公司在長江三角洲區域，尤其是上海地區的市場份額將進一步擴大，且超級市場業態將在上海市場獲得主導性的市場地位，網點布局將進一步深化；(ii)本公司能夠進一步擴大經營規模優勢，採購規模的進一步擴大將使本公司對供應商獲得更大的談判優勢；及(iii)本公司加盟業態將得到顯著提升，在上海市場本公司預計會成為超級市場業態的主要加盟品牌，且本公司在浙江省及江蘇省的加盟業務規模亦將獲得顯著增長。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後於通函內刊載彼等的意見）認為買賣協議的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的含義

### 關連交易及須予披露交易

由於百聯集團為本公司主要股東上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司的聯繫人士，故根據上市規則，百聯集團為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易（定義見上市規則）。由於有關收購事項的一項或多項相關百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，故收購事項須遵守上市規則下的申報及公佈規定以及獨立股東批准的規定。此外，根據適用百分比率，收購事項亦構成上市規則第14.08條下本公司的須予披露交易。

百聯集團、其聯繫人士（上海實業聯合集團商務網絡發展有限公司）及任何於買賣協議中擁有重大權益的股東，將於臨時股東大會上就批准買賣協議的決議案放棄投票，而根據上市規則，該決議案將以投票方表決。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已委任獨立董事委員會，就買賣協議的條款向本公司獨立股東提供意見。益華證券有限公司已委聘為獨立財務顧問，就買賣協議的條款向本公司獨立董事委員會及本公司獨立股東提供意見。

### 寄發通函

一份載有買賣協議詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件的通函連同股東特別大會通告將儘快寄發予股東。

## B. 補充租賃協議

謹此提述有關（其中包括）租賃上海浦東租賃協議項下物業的該公告及該通函。

董事會宣佈，於二零零九年六月二十六日，世紀聯華與好美家訂立補充租賃協議，以修訂上海浦東租賃協議餘下租賃期內物業租金及管理費的付款條款。

日期： 六月二十六日

訂約方： 世紀聯華；及

好美家

### 修訂上海浦東租賃協議付款條款

上海荻林乃物業的業主。於二零零二年三月二十八日，好美家（作為承租人）與上海荻林（作為出租人）就物業訂立荻林租賃協議。於二零零四年二月十三日，好美家藉訂立上海浦東租賃協議將物業出租予世紀聯華。上海荻林為獨立第三方。

根據上海浦東租賃協議的條款，年租金及管理費為人民幣6,000,000元，由第四年起及其後每三年增加5%。

為簡化租約管理，好美家與世紀聯華同意訂立補充租賃協議，將上海浦東租賃協議的條款修訂如下：

#### 調低租金

根據補充租賃協議，自二零零九年七月一日起，年租金及管理費將由人民幣6,300,000元減至人民幣6,090,000元，且上海浦東租賃協議所規定的餘下租期的租金增長率不變。

#### 向上海荻林直接支付租金

租金將由世紀聯華直接支付予上海荻林而非好美家及管理費將繼續由世紀聯華支付予好美家。

## 修訂租金及管理費的付款條款

於上海浦東租賃協議餘下租賃期內世紀聯華應付上海荻林的租金之付款條款及世紀聯華應付好美家的管理費修訂如下：

	世紀聯華每季 應付的租金及 管理費總額 (人民幣)	世紀聯華每季 應付上海荻林的 租金 (人民幣)	世紀聯華每季 應付好美家的 管理費 (人民幣)
二零零九年七月一日至 二零一零年九月三十日	1,522,500.00	706,250.00	816,250.00
二零一零年十月一日至 二零一二年九月三十日	1,598,625.00	706,250.00	892,375.00
二零一二年十月一日至 二零一三年九月三十日	1,598,625.00	739,062.50	859,562.50
二零一三年十月一日至 二零一六年九月三十日	1,678,556.30	739,062.50	939,493.80
二零一六年十月一日至 二零一七年九月三十日	1,762,484.10	739,062.50	1,023,421.60
二零一七年十月一日至 二零一九年九月三十日	1,762,484.10	773,515.60	988,968.40
二零一九年十月一日至 二零二二年九月三十日	1,850,608.30	773,515.60	1,077,092.60

除補充租賃協議所述的修訂外，上海浦東租賃協議的其他條款及條件將維持不變及繼續有效。

根據補充租賃協議，調低租金及修訂上海浦東租賃協議餘下租賃期內應付上海荻林的租金之付款條款及應付好美家的管理費乃由訂約方按公平基準磋商並經參考市場慣例及相關地區內類似物業之現行市值後釐定。



## 有關補充租賃協議之年度上限

根據補充租賃協議，有關租金及管理費之年度上限載列如下。年度上限基於根據補充租賃協議項下應付之租金及管理費、中國現行市況及可供比較物業之市值而釐定。

	補充租賃協議下的 年度上限 (人民幣)
截至二零零九年十二月三十一日止年度	6,195,000.00
截至二零一零年十二月三十一日止年度	6,166,125.00
截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年	6,394,500.00
截至二零一三年十二月三十一日止年度	6,474,431.30
截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年	6,714,225.20
截至二零一六年十二月三十一日止年度	6,798,153.00
截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年	7,049,936.40
截至二零一九年十二月三十一日止年度	7,138,060.60
截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年	7,402,433.20
截至二零二二年十二月三十一日止年度	5,551,824.90

## 訂立補充租賃協議的理由及好處

隨著物業周圍物業的入住率上升及居民消費水平提高，物業內的大型綜合超市的經營業績理想。及時訂立補充租賃協議，向上海荻林支付租金及向好美家支付管理費以簡化其行政結構，有助世紀聯華保持與上海荻林及好美家（物業的業主及出租人）的關係。此外，因世紀聯華與好美家已建立長期的合作關係，好美家已同意調低年租金及管理費以支持世紀聯華之營運。

鑒於上述，本公司董事（包括獨立非執行董事）認為補充租賃協議的條款及條件乃一般商業條款、屬公平合理及符合股東整體利益。

## 上市規則含義

於本公告日期，世紀聯華為本公司附屬公司，而好美家為本公司控股股東友誼股份的附屬公司。補充租賃協議下的交易構成上市規則下本公司的持續關連交易。

誠如該公告及該通函所載，根據當時的上市規則規定，上海浦東租賃協議與上海魯班租賃協議及上海仙霞租賃協議合併計算。由於補充租賃協議、上海魯班租賃協議及上海仙霞租賃協議下應付的總租金的各有關百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於2.5%，補充租賃協議僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

## 一般資料

本公司主要從事連鎖零售業務，以及在中國經營大型綜合超市、超級市場及便利店。

百聯集團主要從事有關國內貿易、提供生產資訊、物流及開發商務物業的業務。

百聯置業主要從事房地產開發、房產租賃、物業管理。

世紀聯華主要於中國經營大型綜合超市。

好美家主要從事銷售建築材料及家庭電器。

聯華超市發展主要從事超級市場業態的連鎖零售業務。

## 釋義

「收購事項」	指	於買賣協議項下(i)本公司從百聯集團收購華聯超市99.4%股權；及(ii)聯華超市發展從百聯置業收購華聯超市0.6 %股權
「該公告」	指	本公司日期為二零零五年十月二十七日的公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「百聯集團」	指	百聯集團有限公司
「百聯置業」	指	百聯集團置業有限公司，百聯集團的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「世紀聯華」	指	上海世紀聯華超市發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，現由本公司及本公司一家非全資附屬公司分別擁有77.91%及22.09%。其於中國經營大型綜合超市

「該通函」	指	本公司日期為二零零五年十一月十五日的通函
「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
「完成日期」	指	於相關中國工商局完成所有有關本公司及聯華超市發展作為華聯超市的法定所有人的登記程序的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「荻林租賃協議」	指	好美家（作為承租人）與上海荻林（作為業主）就物業於二零零二年三月二十八日所訂立的租賃協議
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將舉行的臨時股東大會，以批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行的交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「好美家」	指	好美家裝潢建材有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為友誼股份的非全資附屬公司，主要從事銷售建築材料及家庭電器
「華聯超市」	指	華聯超市股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「聯華超市發展」	指	上海聯華超市發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）

「物業」	指	中國上海浦東新區濟陽路1875號的物業
「發起人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	百聯集團、百聯置業、本公司及聯華超市發展就收購事項而訂立日期為二零零九年六月二十六日的買賣協議
「上海友誼購物中心」	指	上海友誼購物中心發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，友誼股份的非全資附屬公司，主要從事物業開發、管理及物業租賃
「上海荻林」	指	上海荻林工貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「友誼股份」	指	上海友誼集團股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其A股及B股於上海證券交易所上市，為本公司發起人之一，並持有本公司34.03%已發行股份
「上海魯班租賃協議」	指	世紀聯華（作為承租人）與好美家（作為出租人）就位於中國上海盧灣區斜土路645號的物業而於二零零二年十二月三日訂立的租賃協議
「上海浦東租賃協議」	指	世紀聯華（作為承租人）與好美家（作為出租人）就物業而於二零零四年二月十三日訂立的租賃協議
「上海仙霞租賃協議」	指	世紀聯華（作為承租人）與上海友誼購物中心（作為出租人）就位於中國上海長寧區仙霞西路88號的物業而於二零零三年九月三十日訂立的租賃協議及其附屬物業管理協議
「股東」	指	本公司股東
「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

「%」 指 百分比

承董事會命  
聯華超市股份有限公司  
聯席公司秘書  
徐苓苓 莫仲堃

中國上海，二零零九年六月二十六日

於本公告日期，董事如下：

執行董事：王志剛、良威、徐苓苓及蔡蘭英

非執行董事：馬新生、徐波、成田恒一、王德雄及華國平

獨立非執行董事：李國明、張暉明及夏大慰