

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分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。



華潤創業有限公司

China Resources Enterprise, Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：291)

與TESCO PLC 籌組合資企業

- (1) 主要交易－注入已劃撥業務
- (2) 主要交易－認購零售業務之20%權益
- (3) 主要交易－增購期權
- (4) 主要交易－違約認沽權
- (5) 主要交易－違約認購權
- (6) 須予披露交易－首次公開發售認購權
- (7) 持續關連交易－知識產權協議

華潤創業有限公司的財務顧問
(按首字母順序)

Morgan Stanley
摩 根 士 丹 利



籌組合資企業

緒言

謹此提述自願公告(日期為二零一三年八月九日)，內容關於本公司與Tesco就可能籌組合資企業訂立無法律約束力之合約細則，而合資企業將在大中華從事大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務及酒類專賣店之營運。

於二零一三年十月一日(倫敦時間)，利原及Ondereel(各為本公司之全資附屬公司)、本公司(作為利原及Ondereel履行當中各自之責任之擔保人)、認購人(Tesco之全資附屬公司)及Tesco(作為認購人履行當中責任之擔保人)訂立投資協議，據此，訂約方有條件地同意藉籌組合資企業而成立合資企業。籌組合資企業將包括：(1) Tesco出售及利原收購目標公司之全部已發行股本；(2) 利原發行新股份予認購人，使Ondereel與認購人將分別擁有合資企業之80%及20%權益及認購人根據下述向利原支付一筆額外現金；(3)授出期權；及(4)訂立知識產權協議。

注入事項及認購事項

在達成先決條件之前提下，認購人將於完成交易時，根據投資協議之條款認購利原認購股份，使本公司及Tesco將分別持有合資企業80%及20%權益。認購人將以(1)注入事項；及(2)現金總額港幣43.25億元，支付認購事項之總代價。

根據注入事項，於完成交易時，作為根據認購事項發行利原認購股份之部分代價，Tesco會將目標公司之全部已發行股本轉讓予利原。因此，於完成交易時，零售業務將與已劃撥業務合併歸於合資企業旗下。

完成交易後，合資企業將為本公司(及其附屬公司)及Tesco(及其聯屬人士)之單一平台，主要於大中華通過從事經營大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務、酒類專賣店(以及任何前述各項之網上／互聯網同類店舖)進行多種零售業務。

授出期權

根據投資協議，認購人應有權認購利原額外股份，使認購人持有之合資企業總權益將增加5%(按全面攤薄基準)，認購時間為以下兩者中較早者：(a)上市或(b)完成交易第五週年。增購期權可就5%額外權益之全部(而非部分)(按全面攤薄基準)行使，而行使價相等於(視乎情況而定)上市時之每股發行價或合資企業於完成交易第五週年之公平市值(將由一名獨立專家釐定)。於行使增購期權後及假設認購人並無於完成交易後出售其持有之合資企業任何權益，Ondereel及認購人將分別擁有合資企業之75%及25%權益。

於完成交易同時，利原股東協議將由有關訂約方簽立，以規管其有關利原之關係及事務。利原股東協議規定(其中包括)：(i)認購人將獲授予權利，在發生若干事項時，將所持有之合資企業權益出售予本公司，作價為其時之公平市值(將由一名獨立專家釐定)；(ii)本公司獲授予權利，在發生若干事項時，收購認購人所持有之合資企業權益，作價為其時之公平市值(將由一名獨立專家釐定)；及(iii)認購人將獲授予一次性權利，可於完成交易第七週年後任何時間，啟動合資企業上市，而認購人行使該權利時，在本公司不擬推行上市之情況下，將觸發本公司之權利，可收購認購人所持有合資企業之所有權益，收購時間為啟動上市通知後三個月內，作價為其時之公平市值(將由一名獨立專家釐定)。

知識產權協議

於完成交易同時，Tesco及利原將訂立知識產權協議，據此，Tesco(作為特許人)，同意授出特許及提供旗下若干知識產權資產(不時存續)予利原(作為特許持有人)，以供合資企業於大中華營運之零售業務使用。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，籌組合資企業包括六項獨立交易，即：(1)認購事項；(2)注入事項；(3)增購期權；(4)違約認沽權；(5)違約認購權；及(6)首次公開發售認購權，連同知識產權協議形成之持續關連交易。

根據上市規則第14.07條計算，由於認購事項及注入事項各自之一個或多個相關百分比率超過25%但低於75%，故此，認購事項及注入事項各自構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。根據上市規則第14.76(1)條，授出(及假設行使)增購期權及違約認沽權亦各自構成本公司一項潛在主要交易，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定，因為Tesco可酌情行使任何一項該等期權。

根據上市規則第14.75(1)條，由於行使之酌情權完全歸屬於本公司，以及違約認購權乃無償授予本公司，故此授出違約認購權獲豁免上市規則第14章之公告及股東批准規定。一般而言，行使該項認購權時，將須根據其時釐定之有關百分比率，遵守上市規則第14章及14A章其時有關係文之規定。然而，本公司建議向聯交所申請一項豁免，使本公司可就關於籌組合資企業之其他交易徵求股東批准的同時，基於將行使違約認購權視作本公司一項主要交易(收購)，而此舉純粹為保障本公司於合資企業之持倉之合約權利，就此事先徵求股東批准。倘獲授該項豁免，於行使時，將毋須再取得其他股東批准。

此外，知識產權協議構成潛在非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定，因為於完成交易後，Tesco將成為利原之主要股東(因而成為本公司之關連人士)。

本公司連同Tesco正在釐定知識產權協議適用之年度上限。年度上限之更多詳情及釐定基準將於妥善達成後，納入本公司就籌組合資企業編製之通函，亦將就此另行刊發公告。

根據上市規則第14.44及14A.43條，就注入事項、認購事項、增購期權、違約認沽權、違約認購權(取決於是否獲聯交所授予有關豁免)及知識產權協議各自之股東批准，在以下情況，可藉股東書面批准之方式取得，以代替舉行股東大會：倘(a)本公司召開股東大會以取得股東批准，概無股東須放棄投票；及(b)已向一名或一組密切聯繫之股東(合共持有賦予出席股東大會及批准該等交易權利之本公司已發行股本面值超過50%)，取得股東書面批准。

董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，交易文件之對方(即認購人及／或Tesco及彼等各自之聯屬人士)為獨立第三方，故此倘本公司召開股東大會，概無股東須放棄投票。於本公告日期，控股股東華潤集團(創業)有限公司持有1,232,764,380股股份，佔本公司已發行股本約51.31%，其已發出書面證書予本公司，批准籌組合資企業及隨附事項，亦確認其及其聯繫人概無於上述交易中擁有任何重大權益。故此，本公司建議根據第14.44及14A.43條，運用股東書面批准，而將不會舉行本公司股東大會。

本公司將在二零一三年十二月三十一日或之前寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)籌組合資企業、知識產權協議之更多詳情、目標集團之會計師報告及關於知識產權協議之獨立財務顧問函件。寄發通函之時間表比上市規則所設定者長，但就此等事項而言，預期需要如此時間，方足以編製目標集團之會計師報告。

由於須達成多項條件後，方可完成交易，故此籌組合資企業未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

緒言

謹此提述自願公告(日期為二零一三年八月九日)，內容關於本公司與Tesco就可能籌組合資企業訂立無法律約束力之合約細則，而合資企業將在大中華從事大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務及酒類專賣店之營運。

於二零一三年十月一日(倫敦時間)，利原、Ondereel、本公司(作為利原及Ondereel履行當中各自之責任之擔保人)、認購人及Tesco(作為認購人履行當中責任之擔保人)訂立投資協議，據此，訂約方有條件地同意藉籌組合資企業而成立合資企業。

籌組合資企業將包括：(1) Tesco出售及利原收購目標公司之全部已發行股本；(2) 利原發行新股份予認購人，使Ondereel與認購人將分別擁有合資企業之80%及20%權益，以及認購人根據下述向利原支付一筆額外現金；(3) 授出期權；及(4) 訂立知識產權協議。再者，於行使增購期權後及假設認購人於完成交易後不會出售其所持有之合資企業任何權益，Ondereel及認購人將分別持有合資企業之75%及25%權益。

籌組合資企業

(I) 投資協議

投資協議之主要條款如下：

日期 二零一三年十月一日(倫敦時間)

訂約方

- (1) 利原
- (2) Ondereel
- (3) 本公司，作為利原及Ondereel履行當中各自之責任之擔保人
- (4) 認購人
- (5) Tesco，作為認購人履行當中責任之擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，認購人及Tesco為獨立第三方。

認購人為投資控股公司，由Tesco全資擁有。

Tesco將目標公司之全部已發行股本轉讓予利原(「注入事項」)

根據注入事項，於完成交易時，作為根據認購事項發行利原認購股份之部分代價，認購人會將目標公司之全部已發行股本轉讓予利原。目標公司擁有(或將於完成交易時擁有)已劃撥業務。因此，於完成交易時，零售業務將與已劃撥業務合併歸於合資企業旗下。目標公司及已劃撥業務之詳情於下文披露。

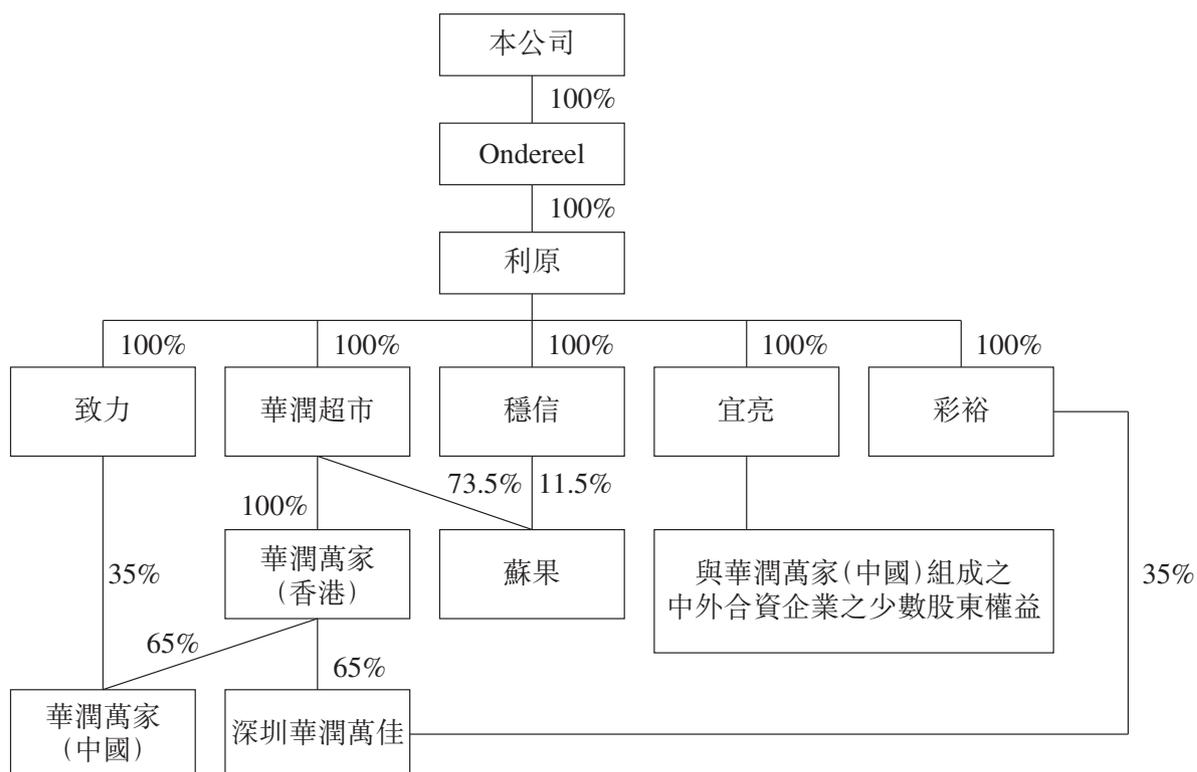
此外，由完成交易起及待Tesco之相關房地產夥伴同意轉讓Tesco房地產合資企業權益予合資企業後，認購人將持有Tesco房地產合資企業權益的經濟利益，享有及負擔合資企業之利益及成本。倘於完成交易第五週年前，任何Tesco房地產合資企業權益並未合法地注入或轉讓予合資企業(因為未取得有關房地產夥伴之同意)，此等經濟安排於認購人支付一筆現金代價(金額等同有關Tesco房地產合資企業權益其時之公平市值)時將告終止。

認購人認購利原認購股份(「認購事項」)

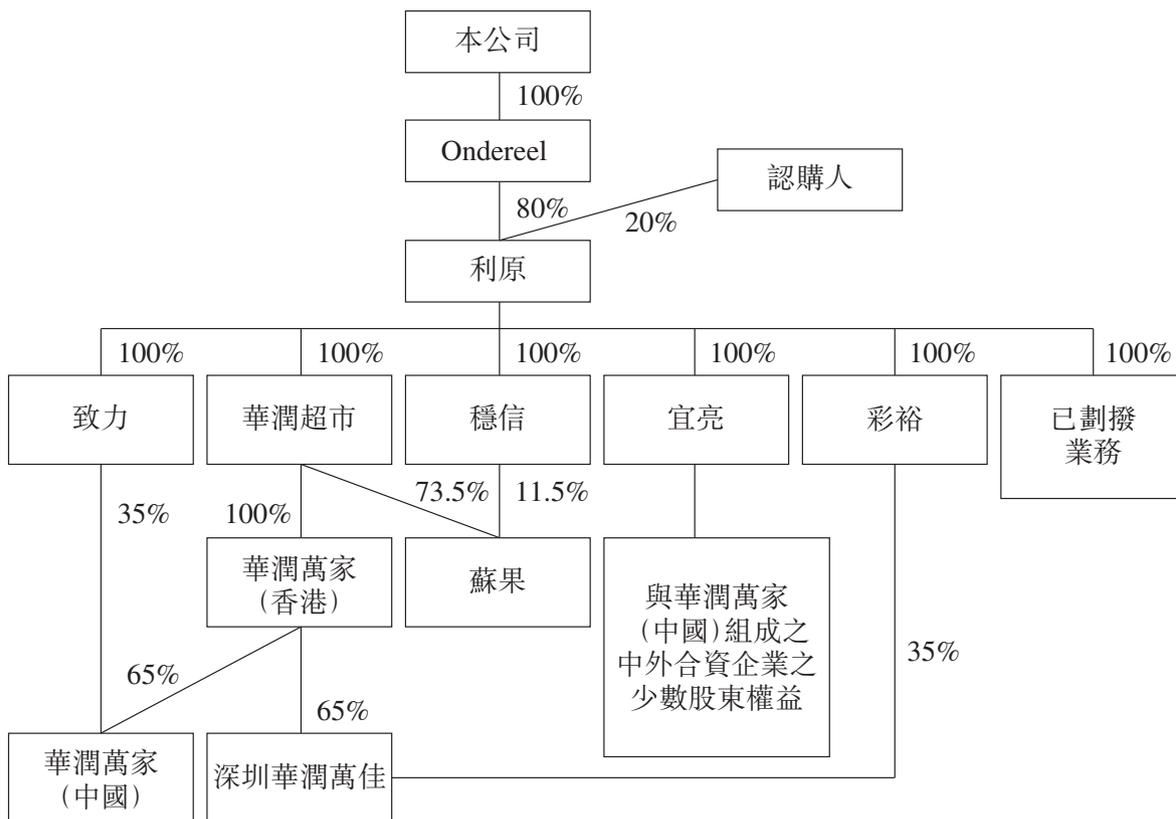
在達成先決條件之前提下，認購人將於完成交易時，根據投資協議之條款，認購利原認購股份。利原認購股份將在各方面與所有現有利原股份具有相同地位。

注入事項及認購事項之整體影響是確保認購人將持有合資企業之20%權益(將包括原本由本公司持有及營運之零售業務及目前由目標公司持有之已劃撥業務)。

於緊接籌組合資企業前之零售業務簡化企業架構圖列載如下：



緊隨完成交易後及不計及增購期權之影響之合資企業簡化企業架構圖列載如下：



總代價

認購利原認購股份之總代價(「總代價」)應由認購人以下述方式支付予利原：

- (i) 於完成交易時完成注入事項；
- (ii) 於投資協議簽署的日期或該日期前後支付港幣5億元予Ondereel與認購人委任之託管代理(「初步現金付款」)，倘完成交易，該筆款項將於完成日期交予利原；倘並無完成交易，該筆款項將退予認購人；
- (iii) 港幣5億元於完成日期支付予利原(「初步完成現金付款」)；
- (iv) 港幣23.25億元於完成日期支付予利原(「進一步完成現金付款」)；及
- (v) 港幣10億元於完成日期起計第一週年支付予利原(「遞延現金付款」)。

總代價經本公司與Tesco公平磋商後釐定，已考慮零售業務及已劃撥業務之預計的相關估值，並基於兩項業務已經及將會繼續營運，方式與其日常慣例相符一致，並在日常及一般業務過程中進行。零售業務及已劃撥業務之相關估值乃基於各自對收入之貢獻、應佔資產值及未來協同效應，以及其整體規模及市場定位。

總代價之用途

利原將使用認購人就利原認購股份支付之認購款項一部份，支付(緊隨收取初步完成現金付款後)將宣派及應付予Ondereel(完成交易前利原之唯一登記股東)之特別股息港幣10億元。

此外，利原將使用認購人就利原認購股份支付之認購款項一部份，進一步支付(緊隨於完成日期第一週年收取遞延現金付款後)將宣派及應付予Ondereel(完成交易前利原之唯一登記股東)之特別股息港幣10億元。

利原如前段所述可宣派及派付之特別股息之金額，應足以使利原向Ondereel派付合共港幣20億元之特別股息。為免生疑問，僅Ondereel將有權獲得該等特別股息。

利原於支付前述特別股息後收取之總代價現金付款之餘額將用作合資企業之一般營運資金。

先決條件

完成交易須待達成以下先決條件(「先決條件」)後方可作實：

- (i) 就據交易文件擬進行之交易，根據中國《反壟斷法》取得由中華人民共和國商務部反壟斷局無條件地出具或視作將出具或同意之批文(缺乏批文令完成交易成為不合法或在其他方面被禁止或受限制)，或不反對確認書(「反壟斷局批文」)，或倘反壟斷局批文包含任何條件及限制，該等條件及限制須為本公司及Tesco在合理行動的情況下可接受，而該反壟斷局批文於完成交易前並無撤回、取消或修改；及

(ii) 倘上市規則有規定，則須根據上市規則就：

- (a) 利原在交易文件下之責任；
- (b) 簽署交易文件(如適用)；及
- (c) 注入事項、認購事項、增購期權、違約認沽權、違約認購權及知識產權協議，

取得股東批准。

無論如何，先決條件概不可獲豁免。訂約方應合理努力，促使於最後完成日期前達成先決條件。倘先決條件並未於最後完成日期前達成，投資協議將自動終止。

完成交易

達成全部先決條件後第五個營業日或訂約各方可能協定之其他日期(「完成日期」)，將完成交易。

授出增購期權

根據投資協議，認購人應有權認購利原額外股份，使認購人持有之合資企業總權益將增加5%(按全面攤薄基準)，認購時間為以下兩者中較早者：上市或完成交易第五週年。增購期權可就5%額外權益之全部(而非部分)(按全面攤薄基準)行使，而行使價相等於上市時之每股發行價或合資企業於完成交易第五週年之公平市值(將由一名獨立專家釐定)。

增購期權乃無償授予認購人。於行使後合資企業將收取之所得款項將用作合資企業之一般營運資金及擴展業務。

於行使增購期權後及假設認購人並無於完成交易後出售其持有之合資企業任何權益，Ondereel及認購人將分別擁有合資企業之75%及25%權益。

轉讓Lifespace商標

於完成交易時，Tesco已同意轉讓或促使其有關集團無償轉讓Lifespace商標予利原(或其代名人)，純粹供零售門店及購物商場作品牌用途。

(II) 利原股東協議

於完成交易同時，利原、Ondereel、認購人、本公司及Tesco將訂立利原股東協議，以規管其有關利原之關係及事務，主要條款如下：

利原之董事會及管理層

利原董事會將包含最多十名董事。認購人在持有利原之合資格股權之情況下，將有權委任一名董事，以及在認購人在持有利原之合資格較大股權之情況下，將有權委任兩名董事。Ondereel有權委任利原董事會之餘下董事。

不競爭

本公司及Tesco各自承諾除經合資企業外，其將不會及將促使其聯屬人士不會於大中華主要從事大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務及酒類專賣店(以及任何前述各項之網上／互聯網同類店舖)之營運。

該項不競爭承諾於本公司與Tesco(或任何彼等各自之聯屬人士)持有合資企業任何權益之期間，以及於其(或其任何聯屬人士)不再持有合資企業之任何權益後一年內有效。

違約認沽權／違約認購權

在以下情況，Ondereel有權收購所有認購人股份(「**違約認購權**」)：倘(a)認購人或Tesco嚴重違反若干主要條款(見下文提述)；或(b) Tesco或其聯屬人士蓄意、惡意或嚴重失責，沒有根據知識產權協議分享專業知識；或(c) Tesco或認購人出現無力償債事件。

在以下情況，認購人有權將其所有股份售予Ondereel(「**違約認沽權**」)：倘(a)本公司、Ondereel或利原嚴重違反若干主要條款；或(b)本公司不再於聯交所上市；或(c)本公司或Ondereel出現無力償債事件；或(d) Tesco之競爭者收購本公司之控制權(指直接或間接行使於或就本公司超過50%投票權之權力；或委任及罷免本公司管轄機關之大部分成員(「**Ondereel違約**」))。

就違約認購權及違約認沽權而言，利原股東協議之主要條款指當中關於：(i) 股份轉讓；及(ii) 上文列述之不競爭條文。僅就違約認沽權而言，利原股東協議之其他主要條款指關於認購人委任及罷免其提名的董事、發行新證券及若干保留事項之條文。

違約認沽權乃無償授予認購人，而違約認購權乃無償授予Ondereel。根據違約認沽權或違約認購權收購之任何認購人股份之代價應等於有關行使時間之公平市值(將由一名獨立專家釐定)。

啟動上市之權利及授出首次公開發售認購權

認購人將有一次性權利，可於完成交易第七週年後任何時間，啟動合資企業上市。

倘認購人行使該權利，本公司有權收購認購人持有之全部合資企業權益，作價為其時之公平市值(將由一名獨立專家釐定)，而該權利可於啟動上市通知後三個月內行使(「首次公開發售認購權」)。倘本公司並無行使首次公開發售認購權，合資企業將進行上市程序，惟程序須於首次公開發售認購權失效後18個月內完成。首次公開發售認購權乃無償授予本公司。

管轄權失效

倘認購人持有之股權跌至低於合資格股權，大部分管轄權將失效，除了：

- (a) 若干少數股東保障權；及
- (b) 收取合資企業年度及中期財務資料之有限資訊權。

(III) 知識產權協議

授出知識產權之權利

於完成交易同時，Tesco及利原將訂立知識產權協議，據此，Tesco(作為特許人)，同意授出特許及提供旗下若干知識產權資產予利原，供合資企業於大中華營運零售業務使用。完成交易後，Tesco擁有及將根據知識產權協議授予利原集團之知識產權及專業知識將令合資企業之合併業務營運受惠。

根據及受限於知識產權協議之條款，Tesco將授出或應促使其集團公司授出以下特許予利原，於完成交易後生效：

- (a) 一項非獨家免專利費之永續特許，據此可按目標集團於完成交易前18個月使用Tesco知識產權之同一方式使用有關知識產權；
- (b) 一項非獨家免專利費之特許，據此可按目標集團於完成交易前18個月使用之同一方式繼續使用Tesco品牌；及
- (c) 一項非獨家免專利費之特許，據Tesco批准，按個別產品基準就自有品牌產品使用Tesco品牌。

授出更多知識產權之特許

倘若若干Tesco擁有之知識產權資產(其並非屬於授予利原的特許範圍內)會有助於合資企業的零售業務，Tesco須就有關知識產權不時向聯合工作小組提供詳情。利原將有選擇權取得該等知識產權的特許。就新知識產權而言，利原須對開發成本出資(根據利原集團營業額佔該營業額加亦使用新知識產權的Tesco集團成員公司的綜合營業額之總和之比例)。就現有知識產權而言，利原將毋須對開發成本出資。就新知識產權及現有知識產權，利原須支付所有有關該等知識產權之本土化及投入使用之合理費用。

終止

知識產權協議將一直有效，直至其中一方終止。利原可藉著發出六個月之書面通知終止知識產權協議。倘(i)認購人持有之利原之股權跌至少於10%；(ii)利原股東協議根據其條款被終止；或(iii)發生利原股東協議條款所指之Ondereel違約事項，Tesco可發出書面通知予利原以終止知識產權協議，立刻生效。任何一方可就重大未補救違約行為終止協議。

利原及零售業務之資料

利原

利原為於二零一二年八月三十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，利原之全部已發行股本由Ondereel合法實益持有。利原集團(包括華潤萬家(中國))主要從事零售業務。

利原集團於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度全年之未經審核綜合營業額及除稅前及除稅後純利列載如下：

港幣百萬
(未經審核)

總營業額	79,691
除稅前純利	976
除稅後純利	286

於二零一二年十二月三十一日，利源集團之未經審核總資產為港幣531.08億元，而利原集團擁有人應佔之未經審核綜合資產淨值為港幣41.04億元。完成交易後，利原及其附屬公司將分別繼續為本公司之附屬公司，其業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

簡介零售業務

零售業務主要以「華潤萬家」及「蘇果」之品牌名稱經營。華潤萬家(中國)之雜貨零售業務覆蓋整個大中華區。於二零一二年十二月三十一日，利原在中國及香港經營超過2,986間店舖。

已劃撥業務及目標集團之資料

已劃撥業務包括中國零售業務及物業業務。

目標集團於11個省份設有134間店舖，主力發展上海、天津及遼寧省等高增長地區的業務。其擁有約11間Lifespace購物商場，其中8間是與地方夥伴組成之合營企業，各佔一半權益。有9間Lifespace商場目前在營運中(其中兩間屬全資擁有)，餘下10間則在發展中。

目標公司為於一九九八年三月三日於開曼群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司之全部已發行股本由認購人合法實益擁有。

目標集團截至二零一三年二月二十八日及二零一二年二月二十九日止各個財政年度之除稅前及除稅後未經審核綜合純利載列如下：

	截至 二零一三年 二月二十八日 止財政年度 港幣百萬 (未經審核)	截至 二零一二年 二月二十九日 止財政年度 港幣百萬 (未經審核)
除稅前純利	(2,785)	(1,570)
除稅後純利	(2,996)	(1,861)

於二零一三年二月二十八日，目標集團之未經審核綜合資產淨值為港幣88.92億元。

上述金額按1英鎊兌港幣12.56元之匯率由英鎊兌換為港幣，僅供參考，並不代表任何英鎊金額可以或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而其業績將綜合計入本集團之綜合財務報表。

TESCO之資料

Tesco為公眾有限公司，其股份於倫敦證券交易所主板市場上市。Tesco是英國最大零售商，也是環球領先之國際零售商之一。Tesco集團於截至二零一二年二月之年度錄得銷售額達724億英鎊，產生稅前經營利潤35億英鎊。於二零一三年二月，Tesco於十二個國家有6,784間店舖，僱用超過530,000名僱員，包括在英國有3,146間店、歐洲其他市場有1,507間店(捷克共和國、匈牙利、愛爾蘭、波蘭、斯洛文尼亞及土耳其)及亞洲有2,131間店(中國、馬來西亞、南韓及泰國)。Tesco是多元業態、多渠道之企業，經營特大市場、大賣場、超級市場、便利店及網購送貨到家服務。

籌組合資企業之因由及裨益

合資企業將為本公司(及其附屬公司)及Tesco(及其聯屬人士)之獨家平台，主要於大中華通過從事大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務和酒類專賣店(以及任何前述各項之網上/互聯網同類店舖)進行多種類零售業務。

本公司有雄厚之市場知識、供應商連繫、已建立之基礎設施、規模及品牌，加上曾與聲譽昭著之國際企業成功於大中華組成合營企業，具有傲人的往績。Tesco為經驗豐富之國際性多渠道零售商，具有獨特之專長及優秀營運操作，涵蓋自有品牌、顧客忠誠度計劃、資訊科技、電子商貿及其他增值服務等範疇。

董事會認為合資企業是創造價值之良機，藉此可與Tesco建立穩健夥伴關係，從而：(a)成為大中華領先之多業態的零售商；(b)在大中華建立可持續之長期平台，支持快速增長及提升盈利能力；(c)國內專才與國際最佳營運實踐達成矚目之融合；(d)定位卓越，可帶領大中華之零售業發展，並為中國消費者提供更優良的零售服務；及(e)結合兩個業務的同時，可達成龐大之成本及營運協同效益。

董事會(包括獨立非執行董事)認為交易文件乃經公平磋商及敲定，誠屬公平合理，符合股東之整體利益。概無董事於籌組合資企業中擁有重大權益。

根據本公司可取得之最近期財務資料，估計本公司之綜合損益賬將不會因認購事項(根據上市規則第14.29條，作為本公司一項視作出售)而確認損益。

上市規則之涵義

注入事項

由於根據上市規則第14.07條，注入事項(即利原集團收購已劃撥業務)有一個或多個相關百分比率超過25%但低於100%，注入事項構成本公司一項主要交易(收購)，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

認購事項

由於根據上市規則第14.07條，認購事項(即利原集團視作出售零售業務之20%權益)有一個或多個相關百分比率超過25%但低於75%，認購事項構成本公司一項主要交易(出售)，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

增購期權

根據上市規則第14.74(1)條，由於行使之酌情權完全歸屬於認購人，增購期權被分類為猶如於授出時已悉數行使。雖然實際行使價並未能於授出時釐定，根據上市規則第14.76(1)條，增購股權(授出及行使)被視為本公司一項主要交易(出售)，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

此外，倘根據第14.22條，結合認購事項計算，授出及行使增購期權可被視為本公司出售零售業務之25%權益。由於根據上市規則第14.07條，對增購期權(與認購事項合併計算)適用之一項或以上之有關百分比率超過25%但低於75%，授出增購期權(與認購事項合併計算)構成本公司一項主要交易(出售)，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

違約認沽權

根據上市規則第14.74(1)條，由於行使之酌情權完成歸屬於認購人，違約認沽權亦被分類為猶如已於授出時完全行使。雖然實際行使價未能於授出時釐定，然而根據上市規則第14.76(1)條，違約認沽權(授出及行使)被視為本公司一項主要交易(收購)，須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

違約認購權

根據上市規則第14.75(1)條，由於行使之酌情權完全歸屬於本公司，以及違約認購權乃無償授予本公司，故此授出違約認購權獲豁免上市規則第14章之公告及股東批准規定。

一般而言，行使該項認購權時，將須根據其時釐定之有關百分比率，遵守上市規則第14章及14A章其時有關條文之規定。然而，本公司建議向聯交所申請一項豁免，使本公司可就關於籌組合資企業之其他交易徵求股東批准的同時，基於將行使違約認購權視作本公司一項主要交易(收購)，而此舉純粹為保障本公司於合資企業之持倉之合約權利，就此事先徵求股東批准。倘獲授該項豁免，於行使時，將毋須再取得其他股東批准。

首次公開發售認購權

根據上市規則第14.75(1)條，由於行使之酌情權完全歸屬於本集團，以及首次公開發售認購權乃無償授予本公司，故此授出首次公開發售認購權獲豁免上市規則第14章之通知、公告及股東批准規定。

於行使首次公開發售認購權時，行使價(有待於行使時進一步釐定)，以及合資企業於其時之價值、溢利及收入將用於計算有關百分比率。另外，由於認購人將持有利原已發行股本之20%(或25%，倘認購人行使增購期權及於該次行使前並無出售所持有之合資企業之任何權益)，根據上市規則第14A章，認購人及Tesco將分別成為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，行使首次公開發售認購權可被視為本公司之一項非豁免關連交易。本公司將於其時考慮行使首次公開發售認購權是否須遵守上市規則第14及/或14A章之任何合規規定。

持續關連交易－知識產權協議

知識產權協議構成一項非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定，因為於完成交易後，Tesco將成為利原之主要股東(因而成為本公司之關連人士)。

本公司連同Tesco正在釐定知識產權協議適用之年度上限。一般而言，上市規則第14A.35(2)條規定，年度上限必須以實際貨幣值而非百分比表達。然而，在目前情況及基於在此階段，本公司未能有把握地確切得知合資企業將需要或有用途之新知識產權(或甚至現有知識產權)，本公司建議向聯交所申請豁免，批准以收入百分比表達年度上限。年度上限之更多詳情及釐定基準將於妥善達成後，納入本公司就籌組合資企業編製之通函，亦將就此另行刊發公告。

上市規則第14A.35(1)條規定，持續關連交易協議必須確立固定年限及反映正常商業條款，除特殊情況外，不可超過三年。在目前情況下，董事會認為知識產權協議之條款對本集團而言，優於正常商業條款，其設計旨在供合資企業在有效經營期使用，因為Tesco提供知識產權及專業知識為合資企業必不可少的部分。據此，本公司將委聘獨立財務顧問，在通函中闡釋及佐證何以知識產權協議並無固定年期，以及其存續期限很可能超過三年，也確認就知識產權協議性質之協議而言，並無固定年期屬正常商業慣例。

股東書面批准

根據上市規則第14.44及14A.43條，就注入事項、認購事項、增購期權、違約認沽權、違約認購權(取決於是否獲聯交所授予有關豁免)及知識產權協議各自之股東批准，在以下情況，可藉股東書面批准之方式取得，以代替舉行股東大會：(a)倘本公司召開股東大會以取得股東批准，概無股東須放棄投票；及(b)已向一名或一組密切聯繫之股東(合共持有賦予出席股東大會及於會上投票批准該等交易權利之本公司已發行股本面值超過50%)，取得股東書面批准。

董事確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，交易文件之對方(即認購人及／或Tesco及彼等各自之聯屬人士)為獨立第三方，故此倘本公司召開股東大會，概無股東須放棄投票。於本公告日期，控股股東華潤集團(創業)有限公司持有1,232,764,380股股份，佔本公司已發行股本約51.31%，其已發出書面證書予本公司，分別批准認購事項、增購期權、違約認沽權、違約認購權及知識產權協議，亦確認其及其聯繫人概無於上述交易中擁有任何重大權益。故此，本公司建議根據第14.44及14A.43條，運用書面股東批准，而將不會舉行本公司股東大會。

本公司將在二零一三年十二月三十一日或之前寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)籌組合資企業、知識產權協議之更多詳情、目標集團之會計師報告及關於知識產權協議之獨立財務顧問函件。寄發通函之時間表比上市規則所設定者長，但就此等事項而言，預期需要如此時間，方足以編製目標集團之會計師報告。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

- 「聯屬人士」 指 就任何人士而言，指該人士之附屬公司、或該人士之控股公司或該控股公司之任何其他附屬公司，或由該人士控制之公司，惟：
- (a) 合資企業內之集團公司概不屬本公司或Tesco之聯屬人士；及
 - (b) 就本公司及其附屬公司而言，聯屬人士應僅包括彼等各自之附屬公司，或由本公司或其附屬公司(如適用)控制之任何公司

「致力」	指	致力投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，為本公司之間接全資附屬公司
「反壟斷局批文」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－先決條件」一節賦予之意義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	華潤創業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	根據投資協議完成注入事項及認購事項
「完成日期」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－完成交易」一節賦予之意義
「先決條件」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－先決條件」一節賦予之意義
「已劃撥業務」	指	目標集團於中國經營之零售業務及房地產物業業務，以及Tesco房地產合資企業經濟權益(倘於完成交易時，有任何Tesco房地產營企業權益並非由目標集團間接持有)
「CPHK」	指	中國地產控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期，為Tesco之間接全資附屬公司
「華潤超市」	指	華潤超級市場(BVI)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為利原之全資附屬公司
「華潤萬家(香港)」	指	華潤萬家(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為華潤超市之直接全資附屬公司

「華潤萬家(中國)」	指	華潤萬家有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由利原間接全資擁有100%權益
「違約認購權」	指	具有「籌組合資企業-(II)利原股東協議-違約認沽權/違約認購權」一節賦予之意義
「違約認沽權」	指	具有「籌組合資企業-(II)利原股東協議-違約認沽權/違約認購權」一節賦予之意義
「遞延現金付款」	指	具有「籌組合資企業-(I)投資協議-總代價」一節賦予之意義
「董事」	指	本公司董事
「宜亮」	指	宜亮投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，為利原之直資全資附屬公司
「現有知識產權」	指	Tesco或Tesco集團成員公司於二零一三年十二月三十一日擁有之知識產權或專業知識，惟有若干例外
「進一步完成現金付款」	指	具有「籌組合資企業-(I)投資協議-總代價」一節賦予之意義
「利原」	指	Gain Land Limited (利原有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「利原集團」	指	利原及其附屬公司，以及華潤萬家(中國)，於本公告日期，主要從事零售業務
「利原股份」	指	利原每股面值1.00美元之普通股
「利原股東協議」	指	關於利原之股東協議，將於完成交易後由本公司、Tesco、Ondereel、認購人及利原訂立
「利原認購股份」	指	於完成交易時，將由利原發行及由認購人認購之利原股份，股數足以確保認購人於緊隨完成交易後擁有合資企業之20%權益

「大中華」	指	中國、香港及澳門特別行政區之統稱
「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
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本集團主要行政人員或主要股東或彼等任何各自之聯繫人，以及與彼等概無關連(定義見上市規則)之個人或公司
「初步完成現金付款」	指	具有「籌組合資企業-(I)投資協議-總代價」一節賦予之意義
「注入事項」	指	具有「籌組合資企業-(I)投資協議-Tesco將目標公司之全部已發行股本及Tesco房地產合資企業權益轉讓予利原」一節賦予之意義
「投資協議」	指	本公司、Ondereel、利原、Tesco及認購人就籌組合資企業訂立之投資協議，日期為二零一三年十月一日(倫敦時間)
「知識產權」	指	所有版權、數據庫之權利、設計之權益、互聯網域名及所有其他知識產權(在各種情況，不論是否已註冊)，連同所有應用及申請任何該等權利之權利，惟有若干例外
「知識產權協議」	指	完成交易後，將由Tesco與利原就與合資企業共享知識產權及專業知識之知識產權及專業知識協議
「首次公開發售認購權」	指	具有「籌組合資企業-(II)利原股東協議-首次公開發售認購權」一節賦予之意義
「聯合工作小組」	指	合資企業董事會的顧問及諮詢組織，將由Tesco及本公司的代表組成

「合資企業」	指	本公司與Tesco將藉名下持有之利原股權成立之合資企業
「籌組合資企業」	指	藉據交易文件擬進行之交易以籌組合資企業，該等交易包括但不限於：(1)認購事項；(2)注入事項；(3)授出期權；及(4)知識產權協議
「專業知識」	指	知識、訣竅、經驗、技術、技巧、工藝、商業秘密、機密資料、技術資料及數據、方程式、公式、方法、發現等
「Lifespace商標」	指	LIFESPACE品牌於中國註冊的若干商標
「上市」	指	利原之全部或任何股份，或其時擁有利原集團幾乎全部資產之有關其他實體之全部或任何股份，或代表該等股份(包括存託憑證、寄存股份及/或其他文據)之證券，於聯交所或任何認可證券交易公司(定義見證券及期貨條例附表1第1部之定義)上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	由投資協議日期起計滿十二個月當日
「新知識產權」	指	Tesco或Tesco集團成員公司擁有之任何知識產權或專業知識，而該等知識產權或專業知識於二零一四年一月一日或之後創立，以及對利原集團於大中華之業務有所裨益，惟有若干例外情況
「Ondereel」	指	Ondereel Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「Ondereel違約」	指	具有「籌組合資企業－(II)利原股東協議－違約認沽權/違約認購權」一節賦予之意義
「授出期權」	指	授出增購期權、違約認購權、違約認沽權及首次公開發售認購權之統稱

「訂約方」	指	利原、Ondereel、本公司、認購人及Tesco
「百分比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「合資格較大股權」	指	認購人及／或其聯屬人士持有利原全部已發行股份合計15%或以上，惟倘由於利原在未有根據利原股東協議取得批准之情況下發行證券，導致認購人及／或其聯屬人士持有之利原全部已發行股份少於15%，則認購人及／或其聯屬人士不應被視作持有利原全部已發行股份合共少於15%
「合資格股權」	指	認購人及／或其聯屬人士持有利原全部已發行股份合計10%或以上，惟倘由於利原在未有根據利原股東協議取得批准之情況下發行證券，導致認購人及／或其聯屬人士持有之利原全部已發行股份少於10%，則認購人及／或其聯屬人士不應被視作持有利原全部已發行股份合共少於10%
「房地產合資企業」	指	在中國持有房地產物業之若干合資企業，而Tesco或其聯屬人士擁有50%股本權益
「房地產夥伴」	指	除Tesco及其聯屬人士外，房地產合資企業餘下股本權益之登記持有人
「零售業務」	指	利原集團目前營運之業務，主要從事經營大賣場、超級市場、便利店、現購自運業務或酒類專賣店或任何類似多種類零售業態(以及任何前述各項之網上／互聯網同類店舖)作出之多種類零售
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值港幣1.0元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「深圳華潤萬佳」	指	深圳華潤萬佳超級市場有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由華潤萬家(香港)及彩裕分別合法擁有65%及35%
「增購期權」	指	授予認購人之權利，可進一步收購合資企業之5%權益，可於上市及完成交易第五週年(以較早者為準)時行使，以收購合資企業5%權益之全部(而非部分)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Cheshunt Holdings Guernsey Limited，一間於根西島註冊成立之有限公司，於本公告日期為Tesco之全資附屬公司
「認購事項」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－認購人認購利原認購股份」一節賦予之意義
「蘇果」	指	蘇果超市有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由華潤超市、穩信及本公司及其聯屬人士之獨立第三方分別合法擁有73.5%、11.5%及15%
「穩信」	指	穩信投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，為利原直接全資擁有之附屬公司
「目標公司」	指	Ting Cao (C.I.) Holdings Corporation，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，為Tesco之間接全資附屬公司，完成交易時，將擁有已劃撥業務
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司連同CPHK及其附屬公司，主要從事已劃撥業務之零售業務及房地產物業業務

「Tesco」	指	Tesco PLC，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之公眾有限公司，其股份於倫敦證券交易所主板市場上市
「Tesco 品牌」	指	目標集團於完成交易前十八個月使用之Tesco品牌，配合商業外觀、產品包裝及品牌
「Tesco 知識產權」	指	目標集團於完成交易前十八個月之業務中使用而由Tesco集團擁有之知識產權(不包括目標集團擁有之該等知識產權)
「Tesco 房地產合資企業權益」	指	Tesco或其聯屬人士持有的房地產合資企業50%股本權益
「總代價」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－總代價」一節賦予之意義
「交易文件」	指	籌組合資企業之正式及具法律約束力之協議之統稱，包括但不限於投資協議、利原股東協議、知識產權協議
「彩裕」	指	彩裕投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，為利原之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤創業有限公司
首席財務官、
執行董事及
公司秘書
黎汝雄

倫敦，二零一三年十月二日(香港時間)

於本公告日，本公司的執行董事為陳朗先生(主席)、洪杰先生(首席執行官)、劉洪基先生(副主席)及黎汝雄先生(首席財務官)。非執行董事為杜文民先生、魏斌先生、閻飈先生、黃道國先生及陳鷹先生。獨立非執行董事則為黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。