

閣下對本通函的任何方面或閣下應採取的行動如有任何疑問，請諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華潤創業有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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) 潛在須予披露及關連交易－首次公開發售認購權**
- (7) 潛在非豁免持續關連交易－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



目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	11
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二甲 — 零售業務目標集團財務資料	II-A-1
附錄二乙 — 房地產物業業務目標集團財務資料	II-B-1
附錄二丙 — 目標集團管理層討論及分析	II-C-1
附錄三 — 擴大後集團未經審計備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函中，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，於最後實際可行日期，為利原之直接全資附屬公司
「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
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「核數師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，香港執業會計師
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「行政總裁」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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，其已發行股份於聯交所主板上市

釋 義

「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	(i)二零一四年二月二十八日及(ii)達成投資協議內之所有先決條件後第五個營業日(以較遲者為準)，或訂約各方可能協定之其他日期
「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
「關連人士」		具有上市規則賦予之涵義
「已劃撥業務」	指	於完成交易時，目標集團將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房地產合資企業權益並非由目標集團持有)
「控制權」	指	(包括「被控制」一詞)就任何人士(「對象」)而言，指任何其他人士或一組人士有權藉以下方式直接或間接確保對象之事務根據有關其他人士或一組人士之意願進行： (a) 持有其全部已發行股份逾50%，或擁有於對象或與其有關之任何股東大會可予行使之全部投票權逾50%； (b) 擁有權利可委任或罷免對象之管理團隊大部份成員；或 根據憲章或公司文件或規管對象之任何其他文件授予之任何權力
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義

釋 義

「CPHL」	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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，為利原之直接全資附屬公司
「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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，為利原之直接全資附屬公司
「擴大後集團」	指	完成交易後，本公司及其附屬公司，包括目標集團

釋 義

「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，於最後實際可行日期，為Ondereel之直接全資附屬公司
「利原集團」	指	利原及其附屬公司，於最後實際可行日期，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
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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

釋 義

「初步現金付款」	指	具有「籌組合資企業－(I)投資協議－總代價」一節賦予之意義
「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(為已劃撥業務之擁有人)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)，並於二零一四年二月二十二日由訂約方修訂及重列
「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－啟動上市之權利及授出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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零一四年二月十九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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	二零一四年十月一日
「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
「Ondereel」	指	Ondereel Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，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

釋 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，就本通函而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「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	八家合資企業，主要業務為在中國持有房地產物業，而Tesco或其聯屬人士擁有50%股本權益 即 Anshan (BVI) Limited、Fushun (BVI) Limited、Qinhuangdao (BVI) Limited、Pushang (BVI) Co, Limited、Qixing (BVI) Co., Limited 及 Shenyang (BVI) Co., Limited、Tesco (Fujian) Industry Limited 及 Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co., Limited

釋 義

「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
「房地產物業業務目標集團」	指	目標集團於中國從事房地產業務的有關部分
「房地產相關公司」	指	Tesco Property Limited、樂都控股(香港)有限公司、Fushun Ledu Commercial Co. Limited、Qinhuangdao Ledu Commercial Co. Limited、Anshan Ledu Commercial Co. Limited、Qingdao Sifang Ledu Commercial Co. Limited、Fuzhou Ledu Property Management Co. Limited及Xiamen Qixing Ledu Property Management Co. Limited
「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日後以類似多種類零售業態(以及任何前述業務之網上／互聯網同類店舖)作出之多種類零售
「零售業務目標集團」	指	目標集團於中國從事零售業務的有關部分
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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	已發行股份持有人
「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，於最後實際可行日期，由華潤萬家(香港)及彩裕分別合法擁有65%及35%

釋 義

「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，於最後實際可行日期，為Tesco之間接全資附屬公司
「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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，為利原之直接全資附屬公司
「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，於最後實際可行日期，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	於完成交易時，目標公司及其附屬公司，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

釋 義

「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或其聯屬人士目前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，於最後實際可行日期，為利原之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

陳朗先生(主席)
洪杰先生(首席執行官)
劉洪基先生(副主席)
黎汝雄先生(首席財務官)

註冊辦事處、總辦事處及

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
39樓

非執行董事：

杜文民先生
魏斌先生
閻飈先生
黃道國先生
陳鷹先生

獨立非執行董事：

黃大寧先生
李家祥博士
鄭慕智博士
陳智思先生
蕭炯柱先生

敬啟者：

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) 潛在須予披露及關連交易－首次公開發售認購權
- (7) 潛在非豁免持續關連交易－知識產權協議

緒言

謹此提述(i)本公司之自願公告(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；及(ii)本公司之

公告(日期為二零一三年十月二日)，本公司於二零一三年十月一日(倫敦時間)宣佈，利原及Ondereel(均為本公司全資附屬公司)、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。

於投資協議日期，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%，已分別根據第14.44條，批准認購事項、注入事項、增購期權、違約認沽權及違約認購權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)籌組合資企業之其他資料；(ii)本集團之若干有關財務資料；及(iii)目標集團之若干有關財務資料。

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)，經訂約方於二零一四年二月二十二日修訂及重列

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，而Tesco並無任何控股或主要股東。

認購人為投資控股公司，由Tesco間接全資擁有。

Tesco將目標公司(為已劃撥業務之擁有人)之全部已發行股本及Tesco房地產合資企業權益之經濟權益轉讓予利原(「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。

已劃撥業務可分為零售業務目標集團及房地產物業業務目標集團。目標公司一直持有零售業務目標集團，而CPHL一直持有房地產物業業務目標集團。CPHL持有的所有物業控股公司將於注入事項前轉讓予目標公司，致使目標公司屆時將擁有零售業務目標集團及房地產物業業務目標集團。然而，注入事項後，CPHL本身不會成為將予轉讓至本公司的目標集團的一部分。

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，Tesco或其聯屬人士(透過CPHL)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。完成交易後，房地產合資企業將如常繼續營運，而CPHL及房地產相關公司將負責房地產合資企業之日常運作(惟重大決定將與利原董事會磋商後方可作實)。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。由於本公司或合資企業被視為持有房地產合資企業之50%股權，該等房地產合資企業將不會被視為合資企業或本公司之附屬公司。倘被視為本公司持有之Tesco房地產合資企業權益有任何變

董事會函件

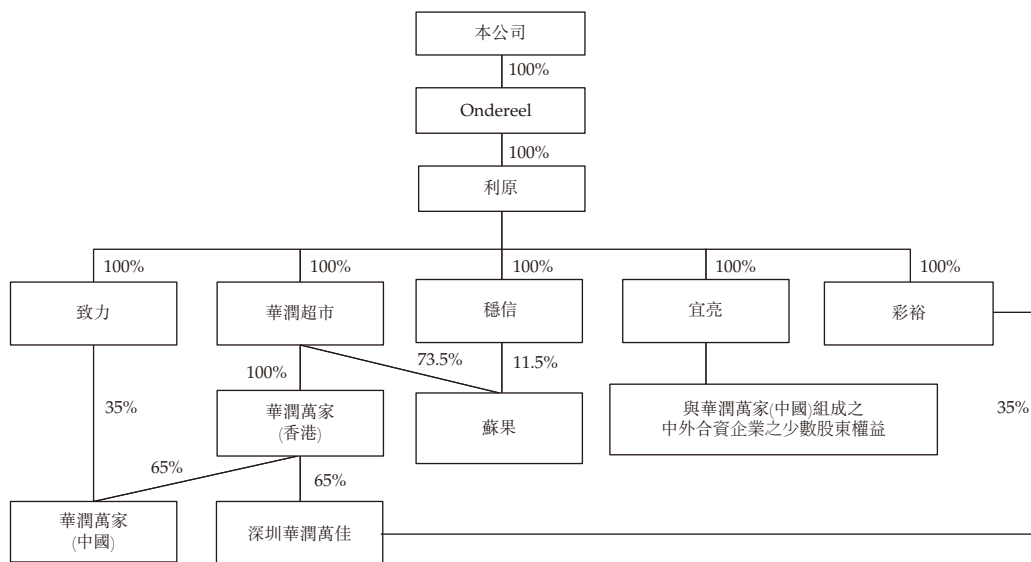
動，該等會計處理可能會改變。於董事會認為合適時，本公司將就Tesco房地產合資企業權益轉入合資企業之狀況適時及定期向股東提供最新資訊。

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。

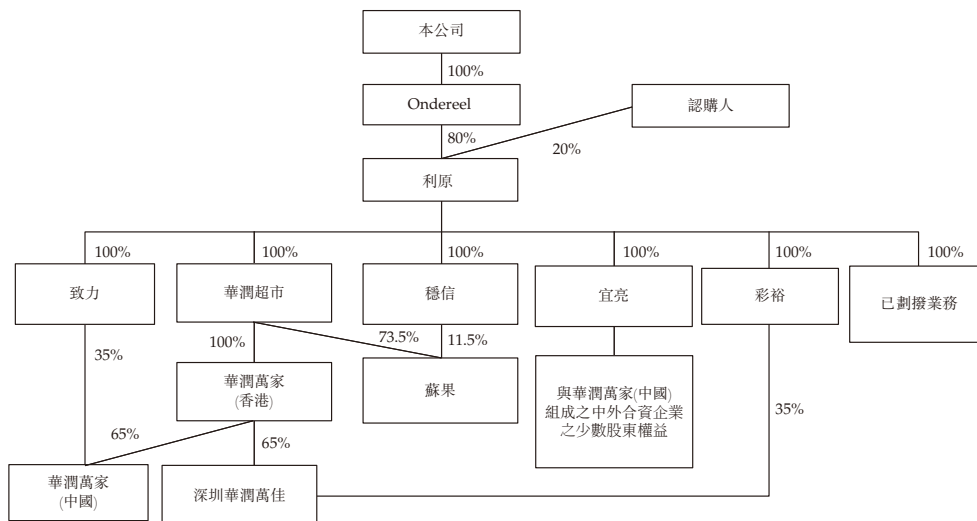
注入事項及認購事項之整體影響是確保認購人將持有合資企業之20%權益(將包括原本由本公司持有及營運之零售業務及將由目標公司於完成交易時持有之已劃撥業務)。

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：



董事會函件

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) 於二零一三年十月二日支付港幣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相關商業價值，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

撥業務之相關商業價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。

為確認目標集團及利原集團房地產物業價值由本交易開展磋商起並無大幅下跌，認購人及Ondereel須委任一名獨立估值師，以於投資協議列明之有關日期對其若干物業進行估值(相比本交易磋商時獲提供之原估值，該等日期為較近期及接近完成交易)。倘釐定有關估值金額為低於上述物業賬面估值之90%，認購人及／或Ondereel(視乎情況而定)須向利原付款，金額等同由此釐定之價值與賬面估值之90%之差額(前提為各認購人及Ondereel之應付金額不得超過人民幣9.94億元)。

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(緊隨完成交易後)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，而Ondereel擬動用該筆特別股息作為擴大後集團之一般業務用途。

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於合資企業內之一般業務用途。

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。

於最後實際可行日期，上文第(ii)段所載之先決條件已獲達成。

完成交易

於(i)二零一四年二月二十八日及(ii)達成全部先決條件後第五個營業日(以較遲者為準)，或訂約各方可能協定之其他日期(「完成日期」)，將完成交易。

於二零一四年二月二十八日或之前，Tesco或其聯屬人士以股東貸款或股權撥付的方式，向目標集團及／或房地產合資企業提供金額合共不少於人民幣4.70億元的現金，供目標集團及／或房地產合資企業發展業務之用。

根據投資協議協定之原則，完成交易時，所有(i)由利原集團結欠本集團或本公司控股股東之款額港幣116.09億元；及(ii)由目標集團結欠Tesco集團之款額人民幣12.09億元之現有非貿易貸款將獲資本化、結付或豁免(倘適用)。完成交易後，除貿易債務外，Tesco集團概無結欠目標集團任何債務。所有現有貿易債務將由利原集團或目標集團(視乎情況而定)結付，而結欠房地產合資企業的貸款亦予結付，並將根據其各自之條款或慣常做法執行。於完成交易後，倘存在任何現有貿易債務，預料於完成交易後結債有關貿易債務(或由貿易債務代表之交易)，將不會導致構成任何關連或持續關連交易，從而規定本公司須遵守任何申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

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)。獨立專家之人選須由Ondereel及認購人協定。倘Ondereel及認購人無法於指定期間就此達成協議，則獨立專家之人選將由國際專業技術中心(ICC International Centre for Expertise)或Ondereel及認購人可合理接納之其他合資格機構選定。

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。

利原董事會負責其業務之整體管理工作。利原董事會會議之法定人數為三(3)名董事，當中應包括Ondereel及認購人提名之兩名及一名董事。

股東大會

股東大會之法定人數為個別或合共持有利原已發行股份50%以上之任何股東，或彼等之正式授權代表，前提是該等股東須包括Ondereel及認購人(或彼等各自之正式授權代表)。

聯合工作小組

本公司將就合資企業成立聯合工作小組，以作為利原董事會之諮詢及顧問機構，並作為利原董事會、Ondereel及認購人之溝通橋樑。聯合工作小組將不會擁有任何決策權力或獲利原董事會授予任何權力(而為免生疑，將不會擁有任何對利原董事會決策的否決權)及聯合工作小組的任何意見、推薦建議或輸出文件將對利原董事會不具法律約束力。

聯合工作小組將由華創及Tesco具有影響力之高級行政人員或經理出任，而華潤創業及Tesco之代表數目相同。

保留事項

在認購人及／或其聯屬人士持有合資格股權之情況下，除非下列事宜已由認購人所提名的最少一名董事作出批准，或出現具體適用例外情況，合資公司任何成員公司概不可辦理或進行(其中包括)以下事項：

- (a) 提供任何貸款、墊款、擔保、彌償保證或其他抵押權益，或就合資企業任何成員的任何資產設立任何產權負擔；
- (b) 出售或轉讓合資企業任何成員的資產；
- (c) 因作出任何投資或資本開支而超過規定限額，或進行任何合併及收購(並非根據相關年度預算進行，而其價值超過規定限額)；
- (d) 合資企業整體業務範疇、性質及／或活動的任何重大變動；
- (e) 產生任何債項，其金額超過規定限額；
- (f) 合資企業的關連交易政策作出任何修訂，或(除非根據有關政策)與關連人士訂立任何交易或一系列交易；及
- (g) 核數師的任何變更，而該公司並非「四大」會計師行、就香港會計準則及香港財務報告準則以外的綜合賬目的會計政策作出任何重大變動、或就財政年度作出的任何變更，而其並非適用法律所規定。

只要認購人及／或其聯屬人士持有合資格股權，則除非下列事宜已由認購人作出批准，或有具體適用例外情況，概無相關事宜應由合資企業任何成員公司辦理或進行：

- (h) 合資企業任何成員的組織章程大綱及章程細則或憲章文件的任何修訂；
- (i) 合資企業任何成員發行任何新股或進行股本集資活動(包括股東貸款及其他債務工具)，或變更或更改股本；及
- (j) 就合資企業任何主要成員的解散、破產申請或清盤提出任何訴訟、表示同意、提交任何呈請或訂立任何安排(任何有關行動已終止者除外)，或終止業務或取消登記或類似行動。

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，惟於任何承諾下，本公司及Tesco均容許純粹就財務投資用途擁有證券，但金額不得超過其全部已發行證券面值之5%(前提是作出有關投資前，另一方得悉有關投資決定)。

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。

股息政策

各方建議由二零一七年財政年度開始，合資企業綜合純利之若干金額將分派予其股東作為股息。

融資

合資企業須自籌經費。倘合資企業之財政資源不足以滿足營運資金需求，則除另行協定者外，股東應首先全力向第三方銀行或金融機構籌措貸款及備用透支。倘無法順利取得有關貸款及備用透支，則利原董事會將進行真誠磋商，商討股東融資方案。

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持有之利原股份(「**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利原股份售予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)。獨立專家之人選須由Ondereel及認購人協定。倘Ondereel及認購人無法於指定期間就此達成協議，則獨立專家之人選將由香港會計師公會或Ondereel及認購人可合理接納之其他合資格機構選定。

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利原股份，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」)。獨立專家之人選須由Ondereel及認購人協定。倘Ondereel及認購人無法於指定期間就此達成協議，則獨立專家之人選將由香港會計師公會或Ondereel及認購人可合理接納之其他合資格機構選定。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。

權利失效

倘認購人的股權跌至低於合資格股權，則上文「保留事項」一段所載之保留事項將不再適用，惟第(h)及(i)項除外(前提是股份發行乃按非優先基準進行，且不利於認購人及／或其聯屬人士)，而認購人將僅獲提供合資企業相關之年度及中期財務資料。

(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合併業務使用。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，利原集團內部可使用Tesco知識產權；
- (b) 一項非獨家免專利費之特許，利原集團內部可於完成交易起計24個月期間繼續使用Tesco品牌；及
- (c) 一項非獨家免專利費之特許，據Tesco批准，利原集團內部可按個別產品基準就自有品牌產品使用Tesco品牌，

各項特許旨在於大中華經營利原的零售業務及須按照目標集團於完成交易前18個月內使用之方式進行。

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合併業務，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。

合資企業依賴Tesco的知識及經驗，以物色任何對合資企業有利的現有知識產權及／或新知識產權。於接獲合理書面通知後，Tesco將按「公開賬冊」基準向合資企業披露所有有關現有知識產權及新知識產權的相關資料。

於完成交易後，聯合工作小組將在切實可行的情況下儘快就下列各項達致初步高層磋商：(a)資訊科技及系統、(b)網上零售、(c)採購、分銷、購買及供應鏈、(d)自有品牌、(e)物流、(f)顧客忠誠度計劃卡、個人化及會籍卡、(g)數碼娛樂及(h)綠色節能科技。

此外，Tesco可向合資企業的人員提供Tesco物業旗下的Tesco員工聯繫，以促進專業知識及知識產權的分享。

於最後實際可行日期，Tesco與合資企業尚未協定將向合資企業提供何種知識產權。預期各方僅於兩項業務進行結合(預料於完成交易後短期內進行)期間或之後，方會就此釐定合適者。

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)認購人不再持有合資格股權；(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。

注入事項及認購事項之財務影響

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表將不會因認購事項(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。

擴大後集團之未經審計備考財務資料，載於本通函附錄三，闡述注入事項及認購事項對本集團資產及負債之財務影響。誠如附錄所示，假設注入事項及認購事項已於二零一三年六月三十日完成，本集團總資產應由港幣1,372.70億元增加至約港幣1,662.44億元，而本集團總負債應由約港幣824.86億元增加至約港幣958.67億元。

儘管目標集團最近數年錄得虧損淨額，但管理層預期透過與本集團現有業務整合之協同效應，加上擴大後集團之業務規模，將有利目標集團之經營表現。此外，本集團財務狀況穩健，足以支持目標集團之經營。

利原及零售業務之資料

該公司主要從事零售、食品、啤酒以及飲品業務。

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。於最後實際可行日期，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計綜合營業額及除稅前及除稅後純利列載如下：

港幣百萬元
(未經審計)

總營業額	79,691
除稅前純利	976
除稅後純利	286

於二零一三年六月三十日，利源集團之未經審計總資產為港幣547.69億元，而利原集團擁有人應佔之未經審計綜合資產淨值為港幣47.70億元。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。其雜貨零售業務覆蓋整個大中華區。於二零一三年十二月三十一日，利原在中國及香港經營超過3,173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房地產物業業務。

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11間Lifespace購物商場及其中8間以合資企業(例如房地產合資企業)形式經營，各佔一半權益。有11間Lifespace商場目前在營運中(其中四間屬全資擁有)，餘下八間則在發展中。一旦商場落成，則房地產合資企業或目標集團持有之部份商場，將會租賃予從事零售業務之目標集團成員公司，務求為目標集團之物業業務及零售業務締造協同效益。

董事會函件

Tesco房地產合資企業權益均僅就直接或間接持有下列房地產發展項目而持有，而下列房地產發展項目均位於中國。房地產合資企業並無持有任何具重大價值之其他資產。房地產合資企業受相關董事會規管(各董事會之50%成員由Tesco選出，其餘50%成員由相關合資企業夥伴選出)。各項目之日常商業管理工作按下列方式分配。

房地產合資

企業名稱	發展項目	目前狀況
Anshan (BVI) Ltd	位於遼寧省鞍山市建國南路與民生東路交界之樂都滙購物商場及多用途寓所綜合大樓	項目已竣工。購物商場自二零一零年十月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。
Fushun (BVI) Ltd	位於遼寧省撫順市順城區新華大街與臨江路交界之樂都滙購物商場及多用途寓所綜合大樓	項目已竣工。購物商場自二零一零年一月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。
Qinhuangdao (BVI) Ltd	位於河北省秦皇島市海港區河北大街與文化路交界之樂都滙購物商場	項目已竣工。購物商場自二零一零年一月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。
Qixing (BVI) Co. Limited	位於福建省廈門市思明區七星路之樂都滙購物商場	項目已竣工。購物商場自二零一一年十二月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。
Pushang (BVI) Co. Ltd	位於福建省福州市倉山區浦上大道之樂都滙購物商場	項目已竣工。購物商場自二零一一年四月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。
Shenyang (BVI) Co. Ltd	位於遼寧省瀋陽市大東區北海街以西之樂都滙購物商場	項目已竣工。購物商場自二零一三年八月起啟用及運作(由Tesco聯屬人士管理)。

董事會函件

房地產合資

企業名稱	發展項目	目前狀況
Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co. Ltd	位於江蘇省南京市秦淮區 中山南路顏料坊之物業	項目計劃、設計及興建一所 購物商場，目前正處於施 工及發展階段(由房地產夥 伴Good First International Holding Limited之聯屬人 士管理)。預計於二零一七 年至二零一八年期間竣 工，屆時商場將會啟用及 投入運作。
Tesco (Fujian) Industry Ltd	位於福建省廈門市湖裏區 五緣灣分區金湖路以北 及雲頂北路以東交界的 五緣灣發展區第4及5號 地段之樂都滙購物商場 及住宅綜合大樓	購物商場已竣工，並由二零 一二年十二月起啟用及 運作(由Tesco聯屬人士管 理)。住宅綜合大樓正處 於發展階段(由房地產夥 伴Good First International Holding Limited之聯屬人 士管理)，預計於二零一五 年至二零一六年期間竣工。

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。於最後實際可行日期，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及截至二零一三年八月二十五日止六個月之除稅前及除稅後經審計綜合虧損淨額載列如下：

	截至 二零一三年 八月二十五日 止六個月 人民幣百萬元 (經審計)	截至 二零一三年 二月二十八日 止財政年度 人民幣百萬元 (經審計)	截至 二零一二年 二月二十九日 止財政年度 人民幣百萬元 (經審計)
除稅前純利	(737)	(2,229)	(1,191)
除稅後純利	(778)	(2,397)	(1,424)

於二零一三年八月二十五日，目標集團之經審計綜合資產總值為人民幣199.88億元，而目標集團之經審計綜合資產淨值為人民幣75.23億元。

有關目標集團之詳盡財務資料於附錄二甲及附錄二乙內披露。

完成交易後，目標公司及其附屬公司將分別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。由於目標公司持有(或於完成交易後，合資企業被視為持有)房地產合資企業僅50%股權，該等房地產合資企業將不會被視為目標公司(或於完成交易後，合資企業)之附屬公司。倘被視為由合資企業擁有之房地產合資企業股權百分比出現任何變動，該等會計處理可能會變動。

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集團於截至二零一三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、已建立之基建設施、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資企業，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，並為大中華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。

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。雖然實際行使價並未能於授出時釐定，

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，本公司已向聯交所申請並取得一項豁免，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)，及根據：

- (a) 倘(i) Tesco蓄意且惡意的未根據知識產權協議履行責任，或(ii) Tesco或認購人資不抵債，則違約認購權應確保本公司可立即退出合資企業(即於正式終止合資企業前，毋須給予更多時間完成上市規則下的合規程序)；及
- (b) 倘獲授有關豁免，則本公司於違約認購權之權利，僅與Tesco於違約認沽權之權利相等。

倘發生違約認購權之相關觸發事項，則本公司將刊發公告，務求就行使違約認購權與否，向股東提供最新資訊。

潛在須予披露及關連交易－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。本公司將於適當時就行使首次公開發售認購權遵守上市規則第14及／或14A章之規定。

潛在非豁免持續關連交易－知識產權協議

由於完成交易後，Tesco將成為利原之主要股東(因而成為本公司之關連人士)，倘根據知識產權協議之年度交易額計算之任何適用百分比率(除溢利比率外)超過1%，知識產權協議可能構成非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及／或獨立股東批准規定。於此情況下，第14A.33(3)條之最低限額豁免將不再適用。據董事所深知及全悉，知識產權協議項下之交易金額規模測試目前預期跌至低於最低限額下限之1%，故第14A.33(3)條之最低限額豁免適用於知識產權協議。本公司將密切監察實際及估計知識產權協議之年度交易額，並將遵守上市規則第14A章所載相關規定(如有需要)。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，就注入事項、認購事項、增購期權、違約認沽權及違約認購權各自之股東批准，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。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%，已根據第14.44條分別批准認購事項、增購期權、違約認沽權及違約認購權。

據此，本公司將依賴華潤集團(創業)有限公司提供之股東書面批准，代替舉行股東大會，以批准認購事項、注入事項、增購期權、違約認沽權及違約認購權。

董 事 會 函 件

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零一四年二月二十五日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於下列文件披露，其已刊發於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cre.com.hk)：

- 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報，於二零一一年四月二十日刊發(第107至186頁)；
- 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報，於二零一二年四月二十日刊發(第99至174頁)；及
- 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報，於二零一三年四月二十二日刊發(第113至187頁)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一三年十二月三十一日(為本通函付印前就此債務聲明之最後實際可行日期)營業結束時，擴大後集團之未償還總借貸約為港幣283.82億元，當中包括銀行貸款約為港幣268.76億元、目標集團結欠Tesco集團之未償還借貸約港幣14.52億元，及結欠一名第三方之未償還借貸約港幣54,000,000元。

擴大後集團之總銀行貸款約為港幣268.76億元，當中有抵押總額約為港幣7.48億元，其以若干物業(包括投資物業、在建工程、土地及樓宇，以及相關物業)作抵押，合共約港幣1.27億元之金額由第三方擔保，而約港幣38,000,000元之金額則以物業作抵押並由第三方擔保。

或然負債

於日常業務過程中產生的多項或然負債一旦變現，預期將不會令擴大後集團產生重大負債。當可能須要結付且有關付款金額能可靠估計時，擴大後集團會確認負債撥備。

免責聲明

除上述者及集團間負債外，於二零一三年十二月三十一日營業結束時，擴大後集團並無任何債務證券、任何其他未行使貸款資本、任何其他借貸或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據及應付款項除外）或其他類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外匯金額已按二零一三年十二月三十一日營業結束時之現行匯率兌換為港幣。

3. 營運資本

董事認為，考慮到擴大後集團可動用財務資源，包括內部產生之現金流、信貸融資及手頭現金，擴大後集團擁有充足營運資本，以滿足其於本通函日期起計最少十二個月之目前需要。

4. 擴大後集團之財務及業務前景

本公司專注於零售、啤酒、食品及飲品四個核心業務，並以成為中國最大的消費品企業為使命。

儘管過去數年中國經濟波動，本公司仍然持續透過併購及逐漸擴充擴展業務，及專注提升本公司核心競爭力，從而鞏固本公司的領導地位及帶來長期持續盈利。

於二零一三年，本公司宣佈，其將籌組合資企業，加快擴展大中華零售業務。合資企業將結合Tesco及本公司的實力，抓緊該快速增長行業所存的機遇。此外，本公司一間附屬公司亦成功向金威啤酒集團有限公司收購其啤酒業務及資產（主要位於中國生產、分銷及銷售啤酒），現金代價為人民幣53.842億元。已收購業務及資產與本公司啤酒業務結合，將提升本公司優勢以把握任何中國啤酒市場的進一步增長。該項交易於二零一三年九月十七日完成，而應付收購公司董事之酬金總額及其應收實物利益並無因為向金威啤酒集團有限公司作出收購而有所變動。該等收購有助本公司業務以更有利位置鞏固其於相關行業的領導地位並加速相關行業發展。除此等擴展外，更重要的是，本公司已準備就緒，以抓緊經濟復甦所帶來的各種機遇。

於二零一四年，本公司將努力提升旗下各項消費品業務的市場份額，同時藉著規模優勢改善經營效率，締造長遠價值。本公司將繼續密切留意經濟環境，採取嚴謹的成本及風險管理，維持高流動性及財務效率，達致業務可持續增長。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，彼等概不知悉本集團財務或業務狀況自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審計綜合財務報表之編製日期)起出現任何重大不利變動。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

二零一四年二月二十五日

致：華潤創業有限公司董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Ting Cao (C.I.) Holding Corp.及其附屬公司(主要於中國內地從事零售業務，詳情載於下文第II節附註29，統稱為「零售業務目標集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告。此等財務資料包括零售業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日以及二零一三年八月二十五日之綜合資產負債表，及零售業務目標集團截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止各年度以及截至二零一三年八月二十五日止六個月(「有關期間」)之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

此財務資料載於下文第I至III節，編製以供載入華潤創業有限公司(「貴公司」)日期為二零一四年二月二十五日之通函(「通函」)附錄二甲，內容有關 貴公司建議與Tesco PLC建立合資企業。

零售業務目標集團已採納二月二十八日或二十九日為其財政年結日。

於本報告日組成零售目標集團的該等公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據公司註冊地的相關會計原則編製。該等公司的法定核數師詳情載於第II節附註29。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

Ting Cao (C.I.) Holding Corp. 的董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製零售業務目標公司及其附屬公司於有關期間公平呈列的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照另行訂立的業務約定書，普華永道中天會計師事務所(於中華人民共和國註冊的執業會計師)已根據國際審計及鑒證準則委員會(「**國際審計及鑒證準則委員會**」)頒佈的國際核數準則(「**國際核數準則**」)審計相關財務報表。

財務資料乃根據相關財務報表編製，並已作出適當調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則以及 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)截至二零一三年六月三十日止期間之中期報告中所載 貴集團所採納之會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映零售業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日以及二零一三年八月二十五日的事務狀況，以及零售業務目標集團於截止該等日期止之有關期間之業績及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱通函附錄二甲所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括零售業務目標集團截至二零一二年八月二十六日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責按照下文第II節附註4所載之呈列基準，並根據下文的會計政策，以及 貴公司截至二零一三年六月三十日止期間的中期報告所載 貴集團所採納的會計政策編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註4所載的會計政策編製。

I 零售業務目標集團之財務資料

以下為零售業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日以及截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止各年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月之財務資料，其由 貴公司董事編製。

綜合損益表

		截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
附註		二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)	
營業額	8	12,277,441	14,226,419	15,164,120	6,976,893	7,092,442
銷售成本		<u>(8,863,472)</u>	<u>(10,121,412)</u>	<u>(10,878,331)</u>	<u>(5,019,914)</u>	<u>(5,093,476)</u>
毛利		3,413,969	4,105,007	4,285,789	1,956,979	1,998,966
銷售及分銷費用		(3,277,721)	(4,140,454)	(4,939,659)	(2,395,073)	(2,274,510)
一般及行政費用		(705,657)	(656,723)	(566,985)	(355,914)	(322,925)
源於物業相關項目之虧損		<u>(12,365)</u>	<u>(44,382)</u>	<u>(285,193)</u>	<u>(5,952)</u>	<u>(32,119)</u>
經營虧損		(581,774)	(736,552)	(1,506,048)	(799,960)	(630,588)
財務收入	9	17,361	11,741	9,766	12,174	40,176
財務成本	9	<u>(86,520)</u>	<u>(171,953)</u>	<u>(139,964)</u>	<u>(88,587)</u>	<u>(57,929)</u>
除稅前虧損		(650,933)	(896,764)	(1,636,246)	(876,373)	(648,341)
稅項	14	<u>(69,994)</u>	<u>(229,533)</u>	<u>(157,098)</u>	<u>(73,016)</u>	<u>(40,798)</u>
零售業務目標公司之擁有人應佔虧損	10	<u>(720,927)</u>	<u>(1,126,297)</u>	<u>(1,793,344)</u>	<u>(949,389)</u>	<u>(689,139)</u>

綜合全面收益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
				(未經審計)	
年度／期間虧損	(720,927)	(1,126,297)	(1,793,344)	(949,389)	(689,139)
其他全面收益					
外幣匯兌差額	6,601	-	-	-	-
零售業務目標公司之擁有人					
應佔年度／期間全面虧損總額	<u>(714,326)</u>	<u>(1,126,297)</u>	<u>(1,793,344)</u>	<u>(949,389)</u>	<u>(689,139)</u>

綜合資產負債表

	附註	於			
		二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動資產					
固定資產	15	3,837,311	4,520,175	4,872,393	4,966,822
遞延稅項資產	16	199,523	165,792	143,804	160,399
		<u>4,036,834</u>	<u>4,685,967</u>	<u>5,016,197</u>	<u>5,127,221</u>
流動資產					
存貨	17	1,151,611	1,408,683	1,651,830	1,574,829
貿易及其他應收款項	18	1,319,213	1,287,444	1,972,279	2,290,356
現金及銀行結存		988,876	871,735	981,833	657,586
		<u>3,459,700</u>	<u>3,567,862</u>	<u>4,605,942</u>	<u>4,522,771</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	(6,293,571)	(6,768,560)	(7,861,879)	(6,512,653)
短期貸款	20	(745,240)	(1,655,511)	(718,482)	(1,802,909)
應付稅項		(71,515)	(79,239)	(96,302)	(44,937)
		<u>(7,110,326)</u>	<u>(8,503,310)</u>	<u>(8,676,663)</u>	<u>(8,360,499)</u>
流動負債淨值		<u>(3,650,626)</u>	<u>(4,935,448)</u>	<u>(4,070,721)</u>	<u>(3,837,728)</u>
總資產減流動負債		<u>386,208</u>	<u>(249,481)</u>	<u>945,476</u>	<u>1,289,493</u>
非流動負債					
貿易及其他應付款項	19	(501,660)	(605,448)	(704,142)	(765,579)
長期貸款	20	(700,000)	(875,000)	(725,000)	(725,000)
		<u>(1,201,660)</u>	<u>(1,480,448)</u>	<u>(1,429,142)</u>	<u>(1,490,579)</u>
淨負債		<u>(815,452)</u>	<u>(1,729,929)</u>	<u>(483,666)</u>	<u>(201,086)</u>
股本及儲備					
股本	21	410,300	410,300	410,300	410,300
股份溢價	21	810,482	1,026,685	4,076,395	5,052,395
其他儲備		95,669	91,286	81,183	88,582
累計虧損		(2,131,903)	(3,258,200)	(5,051,544)	(5,752,363)
零售業務目標公司之 擁有人應佔股本 虧絀總額		<u>(815,452)</u>	<u>(1,729,929)</u>	<u>(483,666)</u>	<u>(201,086)</u>

綜合現金流量表

附註	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
經營活動之現金流量					
經營所得／(所用)之現金	23	671,118	(206,070)	362,835	(814,416)
已付所得稅		(98,104)	(188,078)	(118,047)	(77,155)
已付利息		(92,540)	(109,640)	(179,812)	(114,591)
經營活動所得／(所用)之現金淨額		480,474	(503,788)	64,976	(1,006,162)
投資活動之現金流量					
向關連人士收取貸款還款		173,939	495,146	350,242	43,242
向關連人士收取利息		9,652	3,203	32,975	4,155
出售物業、廠房及設備所得款項		1,002	1,689	142	501
購買物業、廠房及設備		(1,118,998)	(1,097,388)	(1,222,529)	(469,870)
向關連人士授出貸款		(300,000)	(265,010)	(1,120,500)	(263,000)
投資活動所用現金淨額		(1,234,405)	(862,360)	(1,959,670)	(684,972)
融資活動之現金流量					
發行普通股所得款項		798,890	216,203	3,049,710	1,768,365
借貸所得款項		2,792,532	5,158,583	2,645,984	1,485,000
償還借款		(2,944,765)	(4,120,170)	(3,689,637)	(1,350,344)
融資活動所得之現金淨額		646,657	1,254,616	2,006,057	1,903,021
淨現金及現金等價物(減少)/增加		(107,274)	(111,532)	111,363	211,887
現金及現金等價物之匯兌虧損		(882)	(5,609)	(1,265)	(283)
年/期初現金及現金等價物		1,097,032	988,876	871,735	871,735
年/期末現金及現金等價物		988,876	871,735	981,833	1,083,339

綜合權益變動表

	附註	零售業務目標公司之擁有人應佔					總權益 人民幣 千元
		股本 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	匯兌儲備 人民幣 千元	以股份 形式付款 人民幣 千元	累計虧損 人民幣 千元	
於二零一零年 二月二十八日 (未經審計)		410,300	11,592	23,334	23,346	(1,410,976)	(942,404)
外幣匯兌差額		-	-	6,601	-	-	6,601
年度虧損		-	-	-	-	(720,927)	(720,927)
年度全面虧損總額		-	-	6,601	-	(720,927)	(714,326)
以股份形式付款 發行股份	22 21	- -	- 798,890	- -	42,388 -	- -	42,388 798,890
於二零一一年 二月二十八日		<u>410,300</u>	<u>810,482</u>	<u>29,935</u>	<u>65,734</u>	<u>(2,131,903)</u>	<u>(815,452)</u>
於二零一一年 二月二十八日		<u>410,300</u>	<u>810,482</u>	<u>29,935</u>	<u>65,734</u>	<u>(2,131,903)</u>	<u>(815,452)</u>
年度虧損		-	-	-	-	(1,126,297)	(1,126,297)
年度全面虧損總額		-	-	-	-	(1,126,297)	(1,126,297)
以股份形式付款 發行股份	22 21	- -	- 216,203	- -	(4,383) -	- -	(4,383) 216,203
於二零一二年 二月二十九日		<u>410,300</u>	<u>1,026,685</u>	<u>29,935</u>	<u>61,351</u>	<u>(3,258,200)</u>	<u>(1,729,929)</u>
於二零一二年 二月二十九日		<u>410,300</u>	<u>1,026,685</u>	<u>29,935</u>	<u>61,351</u>	<u>(3,258,200)</u>	<u>(1,729,929)</u>
年度虧損		-	-	-	-	(1,793,344)	(1,793,344)
年度全面虧損總額		-	-	-	-	(1,793,344)	(1,793,344)
以股份形式付款 發行股份	22 21	- -	- 3,049,710	- -	(10,103) -	- -	(10,103) 3,049,710
於二零一三年 二月二十八日		<u>410,300</u>	<u>4,076,395</u>	<u>29,935</u>	<u>51,248</u>	<u>(5,051,544)</u>	<u>(483,666)</u>

零售業務目標公司之擁有人應佔						
附註	股本 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	匯兌儲備 人民幣 千元	以股份 形式付款 人民幣 千元	累計虧損 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
於二零一三年 二月二十八日	410,300	4,076,395	29,935	51,248	(5,051,544)	(483,666)
期間虧損	-	-	-	-	(689,139)	(689,139)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(689,139)	(689,139)
以股份形式付款 發行股份	22 21	- 976,000	- -	7,399 -	(11,680) -	(4,281) 976,000
於二零一三年 八月二十五日	410,300	5,052,395	29,935	58,647	(5,752,363)	(201,086)
(未經審計)						
於二零一二年 二月二十九日	410,300	1,026,685	29,935	61,351	(3,258,200)	(1,729,929)
期間虧損	-	-	-	-	(949,389)	(949,389)
期間全面虧損總額	-	-	-	-	(949,389)	(949,389)
以股份形式付款 發行股份	22 21	- 1,768,365	- -	27,479 -	- -	27,479 1,768,365
於二零一二年 八月二十六日	410,300	2,795,050	29,935	88,830	(4,207,589)	(883,474)

II 財務資料附註

1. 一般資料

Ting Cao (C.I.) Holding Corp. (「零售業務目標公司」) 為 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過直接及間接合法實益擁有權持有之全資附屬公司，而其最終控股公司 Tesco PLC 為於倫敦證券交易所主板上市之公司。零售業務目標集團主要從事各類零售業務，並於中國內地經營大型綜合超市和便利店。

零售業務目標公司為有限責任公司，於開曼群島註冊成立及存續，其註冊辦事處地址為 2nd Floor, Midtown Plaza, Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands。

2. 綜合財務報告之編製基準

零售業務目標集團之財務資料已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除下文附註4主要會計政策特別指明外，財務資料乃根據過往成本慣例編製。

截至二零一三年八月二十五日止六個月，零售業務目標集團產生淨虧損人民幣689,139,000元，且於二零一三年八月二十五日錄得累計虧損人民幣5,752,363,000元。於二零一三年八月二十五日，零售業務目標集團之流動負債比其流動資產多出人民幣3,837,728,000元，錄得擁有人股本虧絀人民幣201,086,000元。零售業務目標集團之業務能否持續，主要依賴Tesco PLC及貴公司之持續財務支援，讓零售業務目標集團可於負債到期時償還負債，並於可見未來繼續營運其業務而營運不會遭受重大限制。由於Tesco PLC及貴公司已協定，將於綜合財務報表批准日期起計十二個月，向零售業務目標集團提供持續支援，貴公司管理層相信零售業務目標集團將繼續按持續基準營運，因此綜合財務報表已按持續經營基準編製。

3. 採納新及經修訂準則、修訂及詮釋

零售業務目標集團已於有關期間，貫徹採納對現有準則之新準則、修訂及詮釋(於所呈列之有關期間生效)，惟受相關準則禁止追溯應用者除外。

下列新及經修訂準則、修訂及詮釋經已頒佈但尚未生效。

香港會計準則第32號(修訂)	金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂)	投資實體
香港財務報告準則詮釋第21號	徵費

零售業務目標集團並未提前採用香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。零售業務目標集團已就該等新準則、修訂及詮釋之影響展開評估，惟未能確定該等新準則、修訂及詮釋對其營運業績及財務狀況是否有重大影響。

4. 主要會計政策

(a) 綜合入賬

零售業務目標集團之綜合財務報表包括零售業務目標公司及其全部直接及間接附屬公司之財務報表。於年內收購或出售之附屬公司之業績乃由其實際收購日期起計或截至出售生效日期止(視情況而定)納入計算。所有集團內部之重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於二零一零年一月一日之前，增加現有附屬公司權益與收購附屬公司的處理方法一致，即商譽或優惠承購增益在適當情況下被確認。就減少附屬公司權益，不管出售附屬公司是否導致零售業務目標集團失去了該等附屬公司之控制，已收代價與出售所佔淨資產的賬面值間之差額在綜合損益表中確認。從二零一零年一月一日起，零售業務目標集團不涉及失去現有附屬公司控制權之所有權權益變動，均列作股權交易，不會影響商譽或損益。當附屬公司的控制權因一個交易、事件或其他情況而喪失，零售業務目標集團終止確認所有資產、負債和非控制股東權益的賬面金額。任何對前附屬公司之保留權益按喪失控制權當日之公允價值確認，而產生的收益或虧損在綜合損益表中確認。

(b) 附屬公司

附屬公司為零售業務目標集團擁有控制權之實體(包括架構實體)。當零售業務目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則零售業務目標集團控制該實體。附屬公司於控制權轉讓予零售業務目標集團當日綜合入賬，並於控制權終止當日終止綜合入賬。

(c) 金融資產及負債

零售業務目標集團的金融資產劃分為「貸款及應收款項」。金融負債劃分為「按公允價值計入損益的金融負債以外的金融負債(其他金融負債)」。

分類及量值詳情如下：

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可確定金額付款之非衍生金融資產(並非在交投活躍之市場掛牌)，初步按公允價值進行量值。於首次確認後之每個資產負債表結算日，貸款及應收款項乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確定之減值虧損後列賬。

減值虧損在有客觀證據證明有關資產已出現減值時在損益中確認，按該資產之賬面值與按原始實際利率折讓之估計未來現金流量現值兩者間之差額衡量。減值的客觀證據包括：債務人的重大財政困難、零售業務目標集團以往追討款項的經驗、以及與拖欠應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可察覺的變化。

當有關資產的可收回款項之增額可客觀地證實涉及某件於確認減值之後發生的事件時，則減值虧損可於其後予以撤銷，但必須遵守一項限制，即有關資產於撤銷減值當日之賬面值不得超逾倘不確認減值而原應出現的攤銷成本。

(b) 其他金融負債

其他金融負債初步按公允價值進行量值及於日後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(c) 取消確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及零售業務目標集團已將金融資產之所有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益表內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額，於損益表內確認。

(d) 固定資產

(a) 其他物業、廠房及設備

在建工程以外之固定資產按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

其他固定資產之折舊乃在計入其估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法攤銷其資產成本。剩餘價值及可使用年期於每個結算日加以審閱，並在適當情況下作出調整。所採用之估計可使用年期如下：

- 持作自用之營業租約土地權益於租約期內按直線基準攤銷
- 位於租約土地之樓宇於剩餘租約期與其估計可使用年期兩者中之較短期間(即20至40年)計算折舊
- 廠房及機器、傢俱及設備 5至25年
- 汽車 5至6年
- 租賃物業裝修 按3至10年或按剩餘租賃年期兩者中較短者

(b) 固定資產之減值

於各結算日，為評估是否有跡象顯示固定資產需要減值，內部及外來之有關資料均會列入考慮。倘有跡象顯示減值存在，有關資產的可收回數額會予以估計，並(如有關)確認減值虧損，以將該項資產撇減至其可收回數額。該項減值虧損會在損益表確認。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值會增加至經修訂的估計可收回數額，惟該項減值虧損撥回數額不得超過該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算的賬面值。減值虧損撥回乃在確認撥回數額的年度計入損益表。

出售或棄置某項固定資產所產生之損益為出售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，於損益表中確認。

(e) 遞延稅項

因資產及負債的評稅基準與財務報表所示資產及負債賬面值之間的暫時差異而引致的遞延稅項作全數撥備，只有少數情況例外。遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。計算遞延稅項時，會以資產變現或負債清還所屬期間預期適用的稅率計算。

(f) 存貨

存貨包括易耗品及製成品。其價值乃按成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本乃按先入先出基準計算。

可變現淨值乃按估計淨銷售價減有關市場推廣、銷售及分銷之成本而釐定。

(g) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允價值計量，指在一般業務過程中提供商品與服務所應收的款項(扣除折扣)。

銷售在交付商品及服務時確認；利息收入於產生時在損益表確認。

(h) 營業租約費用

零售業務目標集團對不享有所有權之絕大部份回報及無需承擔風險之所有租賃均視作營業租約入賬。

營業租約之租金收入或開支(扣除任何作為獎勵訂立營業租約而已收及應收之利益)在個別租約的租約期以直線法在損益表確認，若有另一基準更能代表用戶得益的時間模式，則作別論。

購入營業租約土地之成本乃於租約期內按直線基準攤銷。

(i) 借貸成本

借貸成本按應計基準入賬，並於產生年度之損益表扣除，惟直接涉及收購、建設或生產必須經過一段頗長時間之後才能準備就緒作擬定用途或出售之合資格資產之成本則撥充資本，作為該等資產之部份成本，直至有關資產大致上可投入作擬定用途或出售為止。

為安排銀團貸款備用額及債務證券而支付的費用為遞延費用，採用實際利息法按攤銷成本列賬。

(j) 外匯

在編列個別集團實體之財務報告時，以該實體之功能貨幣以外其他貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期通行之匯率兌換為功能貨幣(即有關實體營業所在主要經濟環境之貨幣)列賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日通行之匯率重新換算。以外幣為單位按公允價值列賬之非貨幣項目按釐定公允價值當日通行之匯率重新換算。按歷史成本計量而以外幣為單位之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益表確認，惟屬於零售業務目標集團於海外業務之淨額投資一部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，該等匯兌差額在綜合財務報表中確認為其他全面收益。因重新換算非貨幣項目而產生之匯兌損益直接確認為其他全面收益。

在編列綜合財務報表時，零售業務目標集團之海外業務之資產及負債按結算日通行之匯率兌換為零售業務目標公司之列賬貨幣(即人民幣)，其收支項目則按全年之平均匯率換算，惟期內匯率曾出現大幅波動者除外。在此情況下，則改用交易當日通行之匯率換算。匯兌差額(如有)確認為其他全面收益和累積至零售業務目標集團之匯兌儲備。該等匯兌差額於出售有關海外業務之期間內在綜合損益表中確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之商譽及就所收購可辨認資產作出之公允價值調整列作該海外業務之資產及負債，並按結算日通行之匯率換算。因此而產生之匯兌差額在匯兌儲備中確認。

二零零五年一月一日前，收購海外業務而產生之商譽及就所收購可辨認資產作出之公允價值調整，視為收購人的非貨幣外匯項目，採用收購日期通行的歷史成本申報。

(k) 以股份形式付款

零售業務目標公司之最終控股公司Tesco PLC曾就零售業務目標集團若干僱員提供之服務向彼等授予購股權及紅股，讓彼等根據Tesco PLC之購股權計劃及紅股計劃認購Tesco PLC之股份。所獲服務之公允價值乃參考所授購股權及紅股於授出日期之公允價值釐定，並於授予期間列作支出，而權益或負債則相應增加。

5. 重要會計估計

(a) 折舊

零售業務目標集團作出判斷，以釐定物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值。資產按其估計可使用年期折舊至其剩餘價值。

(b) 減值

(i) 資產減值

零售業務目標集團就減值測試，將各間店鋪釐定為獨立現金產生單位。倘有跡象顯示出現減值，則零售業務目標集團會進行減值測試。

現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值與公允價值減銷售成本之較高者。使用價值根據五年至二十年的現金流量預測，使用零售業務目標集團最近期的內部預測數據計算。公允價值減銷售成本根據具約束力銷售協議、資產的活躍市場或最佳可得之資料，以反映零售業務目標公司於報告期末，從自願訂約方在知情情況下的公平交易中出售資產可能取得之金額(扣除出售成本後)。該等計算須使用附註4所載之估計。

(ii) 貿易及其他應收款項減值

零售業務目標集團制定貿易及其他應收款項減值撥備，以確認其貿易及其他應收款項所產生之減值虧損。該等計算須使用金融工具會計政策附註所載之估計。

(c) 遞延所得稅資產

遞延所得稅使用於結算日已頒佈或大致上已頒佈的稅率(及稅法)釐定，該稅率(及稅法)預期於變現相關遞延所得稅資產或結算遞延所得稅負債時應用。遞延所得稅資產在可能有未來應課稅溢利，可用作抵銷臨時差異的情況下確認。

零售業務目標集團管理層根據已頒佈或大致上已頒佈的稅率及法例，以及所深知的零售業務目標集團就預期收回遞延所得稅資產的未來年度的溢利預測釐定遞延所得稅資產。管理層將於各結算日修訂該等假設及溢利預測。

6. 財務風險管理目標及政策

零售業務目標集團之業務令其須承受各類財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

(a) 信貸風險

零售業務目標集團就金融資產面對的最高風險為現金及現金等價物及貿易及其他應收款項於結算日之賬面值。管理層已制定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

就現金及現金等價物而言，零售業務目標集團透過挑選信譽卓著的本地銀行或國有銀行作為財務機構，限制其信貸風險。

就貿易應收款項而言，零售業務目標集團透過進行信貸審閱及監察其主要客戶的財務實力限制其信貸風險，並在適當及必要時要求提供抵押品。零售業務目標集團根據客戶的信貸水平對客戶進行評估及評級，並會考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。管理層設定個別風險限制，並會定期監察該等信貸限制之使用。貿易應收款項一般自發票日期起計30日內到期。零售業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，概無單一客戶佔貿易應收款項總額及有關期間總收入超過10%。

零售業務目標集團源自貿易及其他應收款項的信貸風險之更多數字披露載於附註18。

概無其他金融資產附帶重大信貸風險。

(b) 流動資金風險

現金流量預測於零售業務目標集團之經營實體進行。管理層監察零售業務目標集團流動資金需求之滾動預測，以確保其擁有足夠現金，滿足營運需求，同時維持未提取承擔借貸融資隨時有充足餘額，致使零售業務目標集團不會違反其任何借貸融資之借貸限額或契諾（如適用）。有關預測計及零售業務目標集團之債務融資計劃、契諾合規情況、符合內部資產負債表比率目標，及（如適用）外部監管或法律規定，例如貨幣限制。

零售業務目標集團之資金需求主要源自開設新店鋪及償還借貸。零售業務目標集團透過結合經營產生之資金及來自銀行及最終母公司的額外借貸為其營運資金需求撥資。

下表分析零售業務目標集團於結算日之非衍生金融負債。表中披露之金額為合約未折現現金流。

	一年內 人民幣 千元	於一至 兩年之間 人民幣 千元	於兩至 五年之間 人民幣 千元	超過五年 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於二零一一年 二月二十八日					
借貸	806,820	587,949	150,700	–	1,545,469
貿易及其他應付款項	4,674,822	9,189	34,592	457,879	5,176,482
	<u>5,481,642</u>	<u>597,138</u>	<u>185,292</u>	<u>457,879</u>	<u>6,721,951</u>
於二零一二年 二月二十九日					
借貸	1,729,724	172,276	735,875	–	2,637,875
貿易及其他應付款項	4,129,872	10,032	45,937	549,479	4,735,320
	<u>5,859,596</u>	<u>182,308</u>	<u>781,812</u>	<u>549,479</u>	<u>7,373,195</u>
於二零一三年 二月二十八日					
借貸	743,588	735,875	–	–	1,479,463
貿易及其他應付款項	4,477,236	9,771	69,256	625,115	5,181,378
	<u>5,220,824</u>	<u>745,646</u>	<u>69,256</u>	<u>625,115</u>	<u>6,660,841</u>
於二零一三年 八月二十五日					
借貸	1,831,985	725,000	–	–	2,556,985
貿易及其他應付款項	3,556,789	12,280	34,628	718,671	4,322,368
	<u>5,388,774</u>	<u>737,280</u>	<u>34,628</u>	<u>718,671</u>	<u>6,879,353</u>

(c) 利率風險

零售業務目標集團之收入及經營現金流大部分獨立於市場利率變動，因為零售業務目標集團並無重大計息資產(定期存款及現金及銀行結餘除外)。零售業務目標集團就利率變動之風險主要源自其借貸。浮息借貸導致零售業務目標集團承受現金流利率風險。定息借貸導致零售業務目標集團承受公允價值利率風險。零售業務目標集團借貸之實際利率及償還條款於附註20披露。

定息借貸百分比載列如下：

	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 八月二十五日
定息借貸百分比	38%	92%	100%	100%

為紓緩利率波動之影響，管理層密切監察零售業務目標集團之利率風險。管理層在有需要時可能使用遠期利率協議、利率掉期、上下限協議，以達致適宜的定息及浮息組合。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，倘借貸利率增加／減少10個基點，而其他所有變數不變，則零售業務目標集團就有關期間的利息開支變動如下：

	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 八月二十六日	二零一三年 八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息開支增加／(減少)					
—增加10個基點	84	167	136	87	56
—減少10個基點	(84)	(167)	(136)	(87)	(56)

(d) 外匯風險

所有公司之功能貨幣均是人民幣。零售業務目標集團主要於中國經營，而大部分交易以人民幣結算。然而，零售業務目標集團之借貸、商品採購及源自海外供應商的若干開支須以外幣結算。人民幣不能自由兌換為其他外幣，人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。貴集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日的貿易及其他應收款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項及借貸主要以人民幣以外的貨幣計值，主要為美元(「美元」)及英鎊(「英鎊」)(統稱「非功能貨幣金融資產／負債」)。

零售業務目標集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層密切監察外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，倘人民幣兌英鎊／美元貶值／升值10%，而其他所有變數不變，則零售業務目標集團就有關期間之稅前虧損之變動如下：

	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元 (未經審計)
英鎊					
稅前虧損增加／(減少)					
－升值10%	(24,774)	(15,175)	(25,476)	(28,446)	(21,980)
－貶值10%	24,774	15,175	25,476	28,446	21,980
美元					
稅前虧損增加／(減少)					
－升值10%	(3,361)	6,519	(338)	(1,645)	(1,428)
－貶值10%	3,361	(6,519)	338	1,645	1,428

7. 資本風險管理

零售業務目標集團實行資本管理的目的，是要確保零售業務目標集團內實體能持續經營，同時通過債務與權益結餘的優化，提高利益群體的回報。

零售業務目標集團整體策略於有關期間維持不變。零售業務目標集團的資本結構包括債務(包括附註20所披露的借貸)、現金及現金等價物、零售業務目標公司擁有人應佔權益(於綜合權益變動表披露)。

零售業務目標集團管理層定期審議資本結構。零售業務目標集團考慮資本成本及各類資本的相關風險，並通過支付股息、發行新股，以至籌措借貸或贖回現有債務等方式，對整體資本結構作出平衡。

8. 營業額

零售業務目標集團之營業額包括已確認收益如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元 (未經審計)
銷售商品	11,590,467	13,390,225	14,198,122	6,506,282	6,604,660
租金收入及其他	686,974	836,194	965,998	470,611	487,782
	<u>12,277,441</u>	<u>14,226,419</u>	<u>15,164,120</u>	<u>6,976,893</u>	<u>7,092,442</u>

9. 財務收入及成本

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
財務收入：					
利息收入	17,361	11,741	9,766	12,174	40,176
財務成本：					
借貸之利息開支	(84,090)	(167,312)	(136,436)	(87,030)	(56,104)
其他財務成本	(2,430)	(4,641)	(3,528)	(1,557)	(1,825)
	<u>(86,520)</u>	<u>(171,953)</u>	<u>(139,964)</u>	<u>(88,587)</u>	<u>(57,929)</u>

10. 年度／期間虧損

年度／期間虧損已扣除以下各項：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
核數師酬金	2,974	2,050	1,784	1,025	892
員工成本(包括董事酬金)	1,344,842	1,462,298	1,517,848	802,024	784,635
就以下項目確認減值虧損					
— 固定資產	(107,381)	43,426	354,230	6	-
— 存貨	300,136	383,599	352,285	163,396	169,982
折舊	407,137	491,382	558,162	271,611	267,581
土地及樓宇之營業租約費用	805,579	1,072,540	1,152,731	525,229	609,022
確認為開支之存貨成本	9,603,055	10,019,162	10,765,959	4,950,830	5,021,782

11. 董事酬金

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，董事並無就向零售業務目標集團提供服務收取任何袍金或酬金。

12. 五位最高薪僱員

五位最高薪僱員所獲支付之酬金詳情如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
基本薪金及其他福利	41,312	34,069	34,367	20,183	16,282
公積金供款	2,177	1,511	1,514	863	729
花紅	3,861	1,018	-	-	-
	<u>47,350</u>	<u>36,598</u>	<u>35,881</u>	<u>21,046</u>	<u>17,011</u>

五位最高薪僱員之酬金介乎下列幅度：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	(未經審計)				
人民幣千元					
2,000,001-2,500,000	-	-	-	-	1
2,500,001-3,000,000	-	-	-	-	1
3,000,001-3,500,000	-	-	-	-	1
3,500,001-4,000,000	-	-	-	3	-
4,000,001-4,500,000	-	-	-	1	1
4,500,001-5,000,000	-	-	-	-	1
5,000,001-5,500,000	-	-	-	1	-
5,500,001-6,000,000	-	-	2	-	-
6,000,001-6,500,000	-	2	-	-	-
6,500,001-7,000,000	-	2	-	-	-
7,000,001-7,500,000	2	-	1	-	-
7,500,001-8,000,000	-	-	1	-	-
9,000,001-9,500,000	1	-	-	-	-
9,500,001-10,000,000	1	-	1	-	-
10,000,001-10,500,000	-	1	-	-	-
13,000,001-13,500,000	1	-	-	-	-
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13. 職員公積金

零售業務目標集團在中國內地之僱員均屬於中國內地有關地方政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。零售業務目標集團須向該計劃支付佔工資特定百分比的供款，作為福利資金。零售業務目標集團在此等計劃的唯一責任便是作出特定供款。

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，為上述的中國內地退休計劃而在綜合損益表中扣除的總成本分別為人民幣178,860,900元、人民幣223,569,800元、人民幣241,332,900元、人民幣119,679,900元及人民幣125,796,000元。

14. 稅項

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	(未經審計)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	111,857	195,802	135,110	73,651	57,393
遞延稅項：					
暫時差異的產生	(41,863)	33,731	21,988	(635)	(16,595)
	<u>69,994</u>	<u>229,533</u>	<u>157,098</u>	<u>73,016</u>	<u>40,798</u>

個別實體稅項虧損不得以獲利實體作為整體寬免。因此，就零售業務目標集團之除稅前虧損計算之稅項有別於按適用於綜合實體虧損之加權平均稅率所計算之理論稅款，詳情如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
除稅前虧損	(650,933)	(896,764)	(1,636,246)	(876,373)	(648,341)
按適用稅率25%計算之稅項	(162,733)	(224,191)	(409,062)	(219,093)	(162,085)
不可扣稅之支出	6,994	16,575	24,496	13,733	12,088
未有確認之稅項虧損	162,898	353,686	441,175	195,451	151,993
並無確認遞延所得稅資產之 其他臨時差額	62,835	33,463	90,428	82,925	19,747
年度／期間之報稅調整	-	50,000	10,061	-	19,055
	<u>69,994</u>	<u>229,533</u>	<u>157,098</u>	<u>73,016</u>	<u>40,798</u>

於有關期間，涉及其他全面收入部分之稅項(支出)／抵免為零。

於有關期間，直接計入權益之所得稅(支出)／抵免為零。

15. 固定資產

	土地及樓宇 ^(a) 人民幣千元	其他固定 資產 ^(b) 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一零年二月二十八日(未經審計)	2,104,115	2,795,582	4,899,697
添置	498,453	629,560	1,128,013
重新分類	(164,306)	164,306	–
出售	(83)	(51,717)	(51,800)
於二零一一年二月二十八日	2,438,179	3,537,731	5,975,910
添置	726,525	501,898	1,228,423
重新分類	(223,851)	223,851	–
出售	–	(130,767)	(130,767)
於二零一二年二月二十九日	2,940,853	4,132,713	7,073,566
添置	899,289	366,529	1,265,818
重新分類	(363,870)	363,870	–
出售	–	(13,294)	(13,294)
於二零一三年二月二十八日	3,476,272	4,849,818	8,326,090
添置	208,149	164,050	372,199
重新分類	(238,082)	238,082	–
出售	(27,759)	(22,085)	(49,844)
於二零一三年八月二十五日	3,418,580	5,229,865	8,648,445
成本(未經審計)			
於二零一二年二月二十九日	2,940,853	4,132,713	7,073,566
添置	188,932	153,833	342,765
重新分類	(142,741)	142,741	–
出售	–	(4,960)	(4,960)
於二零一二年八月二十六日	2,987,044	4,424,327	7,411,371
累計折舊及減值虧損			
於二零一零年二月二十八日(未經審計)	564,375	1,320,854	1,885,229
出售	(6)	(46,380)	(46,386)
年度折舊	82,983	324,154	407,137
年度減值虧損	6,648	25,346	31,994
年度減值撥回	(139,375)	–	(139,375)
於二零一一年二月二十八日	514,625	1,623,974	2,138,599
出售	–	(120,016)	(120,016)
年度折舊	105,874	385,508	491,382
年度減值虧損	43,426	–	43,426
於二零一二年二月二十九日	663,925	1,889,466	2,553,391
出售	–	(12,086)	(12,086)
年度折舊	121,969	436,193	558,162
年度減值虧損	354,230	–	354,230
於二零一三年二月二十八日	1,140,124	2,313,573	3,453,697
出售	(20,704)	(18,951)	(39,655)
期間折舊	61,881	205,700	267,581
於二零一三年八月二十五日	1,181,301	2,500,322	3,681,623

	土地及樓宇 ^(a) 人民幣千元	其他固定 資產 ^(b) 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊及減值虧損			
(未經審計)			
於二零一二年二月二十九日	663,925	1,889,466	2,553,391
出售	—	(4,459)	(4,459)
期間折舊	58,589	213,022	271,611
期間減值虧損	6	—	6
於二零一二年八月二十六日	722,520	2,098,029	2,820,549
賬面淨值			
於二零一一年二月二十八日	1,923,554	1,913,757	3,837,311
於二零一二年二月二十九日	2,276,928	2,243,247	4,520,175
於二零一三年二月二十八日	2,336,148	2,536,245	4,872,393
於二零一三年八月二十五日	2,237,279	2,729,543	4,966,822
於二零一二年八月二十六日(未經審計)	2,264,524	2,326,298	4,590,822

- (a) 土地及樓宇包括樓宇、土地使用權、租賃物業裝修及在建工程。在建工程於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之賬面淨值列示如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
在建工程	401,916	471,048	659,376	452,403

零售業務目標集團於租賃土地及土地使用權之權益全部指中國以內以中期租賃(二十至五十年)持有之權益。

- (b) 其他包括設備、固定裝置、器材及汽車。

16. 遞延稅項資產

於有關期間已確認遞延稅項資產之變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元	減值撥備 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年二月二十八日 (未經審計)	61,866	95,794	157,660
在綜合損益表記賬	<u>24,410</u>	<u>17,453</u>	<u>41,863</u>
於二零一一年二月二十八日	86,276	113,247	199,523
在綜合損益表(扣除)/記賬	<u>(41,645)</u>	<u>7,914</u>	<u>(33,731)</u>
於二零一二年二月二十九日	44,631	121,161	165,792
在綜合損益表(扣除)/記賬	<u>(26,344)</u>	<u>4,356</u>	<u>(21,988)</u>
於二零一三年二月二十八日	18,287	125,517	143,804
在綜合損益表(扣除)/記賬	<u>(2,012)</u>	<u>18,607</u>	<u>16,595</u>
於二零一三年八月二十五日	<u>16,275</u>	<u>144,124</u>	<u>160,399</u>
於二零一二年二月二十九日	44,631	121,161	165,792
在綜合損益表(扣除)/記賬 (未經審計)	<u>(23,380)</u>	<u>24,015</u>	<u>635</u>
於二零一二年八月二十六日 (未經審計)	<u>21,251</u>	<u>145,176</u>	<u>166,427</u>

零售業務目標集團來自持續經營業務的未動用稅項虧損如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
已確認遞延稅項資產	345,104	178,523	73,147	65,099
概無已確認遞延稅項資產	<u>1,363,970</u>	<u>2,513,385</u>	<u>4,305,366</u>	<u>5,551,827</u>
來自持續經營業務的未動用 貿易稅項虧損	<u>1,709,074</u>	<u>2,691,908</u>	<u>4,378,513</u>	<u>5,616,926</u>

未確認稅項虧損乃源於未來溢利流之不可預測性，其到期情況如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
不超過一年	44,831	54,996	233,419	233,419
超過一年但不超過五年	1,319,139	2,458,389	4,071,947	5,318,408
	<u>1,363,970</u>	<u>2,513,385</u>	<u>4,305,366</u>	<u>5,551,827</u>

17. 存貨

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
轉售之商品	<u>1,151,611</u>	<u>1,408,683</u>	<u>1,651,830</u>	<u>1,574,829</u>

18. 貿易及其他應收款項

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
預付款項及其他應計收入	349,417	324,474	328,867	287,394
其他應收款項	562,934	783,008	710,174	689,622
貸款予關連人士 (附註27(c))	372,601	143,344	909,364	1,282,117
來自關連人士之其他應收款項 (附註27(b))	<u>34,261</u>	<u>36,618</u>	<u>23,874</u>	<u>31,223</u>
	<u>1,319,213</u>	<u>1,287,444</u>	<u>1,972,279</u>	<u>2,290,356</u>

零售業務目標集團之貿易及其他應收款項於結算日之賬面值與其公允價值相若。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，概無已逾期但並無減值之其他應收款項。

預付款項及其他應計收入之減值撥備變動如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
於年初	30,471	19,570	24,125	24,125	28,263
應收款項減值撥備	1,281	4,682	5,388	605	1,448
於年度/期間撤銷為不可收回之 應收款項	(12,182)	(127)	(1,250)	-	(385)
於年末	<u>19,570</u>	<u>24,125</u>	<u>28,263</u>	<u>24,730</u>	<u>29,326</u>

貿易及其他應收款項之其他類別不包括已減值資產。

於報告日期所承受的最大信貸風險為上述各類別應收款項的賬面值。零售業務目標集團並無持有任何抵押品作為抵押。

19. 貿易及其他應付款項

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	3,481,920	3,453,974	3,697,614	2,998,640
應計款項及遞延收入	1,427,260	1,799,762	2,394,907	1,914,286
其他應付款項	1,402,441	1,688,861	1,902,750	1,792,307
其他稅項及社會保險應付款項	191,489	209,198	253,971	255,011
應付關連人士之款項 (附註27(b))	<u>292,121</u>	<u>222,213</u>	<u>316,779</u>	<u>317,988</u>
	6,795,231	7,374,008	8,566,021	7,278,232
減非流動部分：遞延收入	<u>(501,660)</u>	<u>(605,448)</u>	<u>(704,142)</u>	<u>(765,579)</u>
流動部分	<u>6,293,571</u>	<u>6,768,560</u>	<u>7,861,879</u>	<u>6,512,653</u>

應付關連人士之款項為無抵押、免息且並無固定還款期。

以下為貿易應付款項於結算日之賬齡分析：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
0-30天	1,923,606	2,390,505	2,163,916	2,246,062
31-60天	1,066,965	649,155	954,513	538,666
61-90天	254,242	296,476	192,083	156,912
>90天	237,107	117,838	387,102	57,000
	<u>3,481,920</u>	<u>3,453,974</u>	<u>3,697,614</u>	<u>2,998,640</u>

零售業務目標集團之貿易及其他應付款項於結算日之公允價值與其賬面值相若。

20. 借貸

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動				
關連人士借貸	-	725,000	725,000	725,000
銀行借貸	700,000	150,000	-	-
	<u>700,000</u>	<u>875,000</u>	<u>725,000</u>	<u>725,000</u>
流動				
委託借貸	-	51,968	-	30,000
銀行借貸	745,240	1,603,543	718,482	1,772,909
	<u>745,240</u>	<u>1,655,511</u>	<u>718,482</u>	<u>1,802,909</u>
借貸總額	<u>1,445,240</u>	<u>2,530,511</u>	<u>1,443,482</u>	<u>2,527,909</u>
代表：				
－有擔保	1,445,240	1,753,543	718,482	1,772,909
－無擔保	-	776,968	725,000	755,000
	<u>1,445,240</u>	<u>2,530,511</u>	<u>1,443,482</u>	<u>2,527,909</u>
分析如下：				
－須於五年內悉數償還	<u>1,445,240</u>	<u>2,530,511</u>	<u>1,443,482</u>	<u>2,527,909</u>

銀行借貸於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之加權平均實際年利率如下：

	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 八月二十五日
銀行借貸	5.06%	6.39%	5.78%	5.03%

於二零一二年二月二十九日之委託借貸指透過渣打銀行(中國)有限公司向第三方借入的借貸，於二零一二年四月二十六日到期，平均票面年息率為4.5%。

於二零一三年八月二十五日之委託借貸指向Tesco Joint Buying Service (Shanghai) Co., Ltd. (零售業務目標公司之母公司集團附屬公司)借入的借貸，以作營運資金用途，於二零一三年十月十六日到期，平均票面年息率為3%。

於二零一三年八月二十五日之關連人士借貸指向Tesco Store Limited (零售業務目標公司之母公司集團附屬公司)借入的貸款，於二零一四年八月二十七日到期，平均票面年息率為3% (二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日：每年3%)。

所有零售業務目標集團之銀行借貸獲Tesco PLC (零售業務目標公司之最終控股公司)提供擔保。關連人士及委託借貸並無擔保。

於各結算日之借貸總額須按以下期限支付：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
應付借貸：				
—一年內	745,240	1,655,511	718,482	1,802,909
—一至兩年	550,000	150,000	725,000	725,000
—兩至五年	150,000	725,000	—	—
	<u>1,445,240</u>	<u>2,530,511</u>	<u>1,443,482</u>	<u>2,527,909</u>

於報告期末，零售業務目標集團之借貸承受之利率變動及合約再定價日期如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
十二個月或以下	1,445,240	1,805,511	718,482	1,802,909
一至五年	—	725,000	725,000	725,000
	<u>1,445,240</u>	<u>2,530,511</u>	<u>1,443,482</u>	<u>2,527,909</u>

借貸之公允價值與賬面值相若，因為貼現的影響甚微。

21. 股本及溢價

	每股面值 1美元之 法定普通股 股份數目	股份數目	已發行及繳足		總計
			普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年二月二十九日 (未經審計)	100,000,000	50,000,000	410,300	11,592	421,892
注資	—	3	—	798,890	798,890
於二零一一年二月二十八日	<u>100,000,000</u>	<u>50,000,003</u>	<u>410,300</u>	<u>810,482</u>	<u>1,220,782</u>
於二零一一年二月二十八日 注資	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>216,203</u>	<u>216,203</u>
於二零一二年二月二十九日	<u>100,000,000</u>	<u>50,000,006</u>	<u>410,300</u>	<u>1,026,685</u>	<u>1,436,985</u>
於二零一二年二月二十九日 注資	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>3,049,710</u>	<u>3,049,710</u>
於二零一三年二月二十八日	<u>100,000,000</u>	<u>50,000,016</u>	<u>410,300</u>	<u>4,076,395</u>	<u>4,486,695</u>
於二零一二年二月二十九日 注資	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>1,768,365</u>	<u>1,768,365</u>
於二零一二年八月二十六日 (未經審計)	<u>100,000,000</u>	<u>50,000,011</u>	<u>410,300</u>	<u>2,795,050</u>	<u>3,205,350</u>
於二零一三年二月二十八日 注資	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>976,000</u>	<u>976,000</u>
於二零一三年八月二十五日	<u>100,000,000</u>	<u>50,000,020</u>	<u>410,300</u>	<u>5,052,395</u>	<u>5,462,695</u>

於截至二零一一年二月二十八日止年度，零售業務目標公司之直接母公司 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過發行3股每股面值1美元的股份，額外向零售業務目標公司投資1.33億美元(相當於人民幣798,890,000元)，股本錄得3美元(相當於人民幣20元)及股份溢價錄得1.33億美元(相當於人民幣798,890,000元)。

於截至二零一二年二月二十九日止年度，零售業務目標公司之直接母公司 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過發行3股每股面值1美元的股份，額外向零售業務目標公司投資0.33億美元(相當於人民幣216,203,000元)，股本錄得3美元(相當於人民幣19元)及股份溢價錄得0.33億美元(相當於人民幣216,203,000元)。

於截至二零一三年二月二十八日止年度，零售業務目標公司之直接母公司 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過發行10股每股面值1美元的股份，額外向零售業務目標公司投資4.85億美元(相當於人民幣3,049,710,000元)，股本錄得10美元(相當於人民幣62元)及股份溢價錄得4.85億美元(相當於人民幣3,049,710,000元)。

於截至二零一二年八月二十六日止六個月，零售業務目標公司之直接母公司 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過發行5股每股面值1美元的股份，額外向零售業務目標公司投資2.79億美元(相當於人民幣1,768,365,000元)，股本錄得5美元(相當於人民幣32元)及股份溢價錄得2.79億美元(相當於人民幣1,768,365,000元)。

於截至二零一三年八月二十五日止六個月，零售業務目標公司之直接母公司 Cheshunt Holding Guernsey Limited 透過發行4股每股面值1美元的股份，額外向零售業務目標公司投資1.59億美元(相當於人民幣976,000,000元)，股本錄得4美元(相當於人民幣24元)及股份溢價錄得1.59億美元(相當於人民幣976,000,000元)。

22. 以股份形式之付款

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，零售業務目標集團確認或撥回下列以股份形式付款(將以權益或現金結算)，其由購股權計劃及紅股付款組成。

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元 (未經審計)
以權益結算	42,388	(4,383)	(10,103)	27,479	7,399
以現金結算	11,456	17,845	9,046	12,620	10,840
以股份形式付款開支/(撥回)總額	<u>53,844</u>	<u>13,462</u>	<u>(1,057)</u>	<u>40,099</u>	<u>18,239</u>

購股權計劃

零售業務目標公司於報告期間擁有設有一項購股權計劃，其為權益結算計劃：

全權購股權計劃(二零零四年)於二零零四年七月五日採納。此計劃批准授出有關普通股的經許可、未經許可及國際購股權予經選定行政人員。購股權一般可於授出日期起計三至十年間行使，行使價不低於普通股於交易日或授出日期前三個交易日的中位收市價或平均中位收市價。購股權之行使一般須待達成與三年期每股盈利年度增長百分比有關之指定表現目標後，方可作實。此計劃將不會授出折現購股權。

尚未行使購股權之數目及其相關加權平均行使價(「加權平均行使價」)之變動載列如下：

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一零年二月二十八日尚未行使(未經審計)	2,015,885	352.01
授出	1,111,617	419.80
沒收	(276,027)	364.52
於二零一一年二月二十八日尚未行使	<u>2,851,475</u>	377.23
行使價範圍		—
於二零一一年二月二十八日尚未行使	2,851,475	377.23
沒收	(702,604)	371.24
行使	(4,912)	388.48
截至二零一二年二月二十九日止年度	<u>2,143,959</u>	379.21
行使價範圍		388.48
於二零一二年二月二十九日尚未行使	2,143,959	379.21
沒收	(184,387)	371.42
於二零一三年二月二十八日尚未行使	<u>1,959,572</u>	379.94
行使價範圍		—
於二零一二年二月二十九日尚未行使	2,143,959	379.21
沒收(未經審計)	(154,130)	365.59
於二零一二年八月二十六日尚未行使(未經審計)	<u>1,989,829</u>	380.26
行使價範圍(未經審計)		—
於二零一三年二月二十八日尚未行使	1,959,572	379.94
沒收	(1,035,701)	407.04
行使	(66,326)	357.72
於二零一三年八月二十五日尚未行使	<u>857,545</u>	348.93
行使價範圍		369.35至384.00

紅股計劃

經選定行政人員參與零售業務目標集團紅股計劃(表現掛鈎紅股計劃)。支付予僱員的金額乃根據薪金百分比計算，且部分以現金支付，部分以股份支付。紅股會獎勵予已完成規定服務期的經選定行政人員，並視乎企業目標成績而定。截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，紅股累計現金部分為人民幣14,596,000元、人民幣17,903,000元、人民幣3,101,000元及人民幣10,577,000元。

經選定之行政人員參與表現股份計劃(二零一一年)。根據計劃所作之獎勵一般於授出獎勵日期三年後無償歸屬。歸屬一般將視乎是否達成指定表現目標(有關三年表現期間內之投放資本之回報及每股盈利)。

該等計劃下獎勵之股份之公允價值為其於獎勵日期的市值。

23. 經營產生／(使用)之現金

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
除稅前虧損	(650,933)	(896,764)	(1,636,246)	(876,373)	(648,341)
就下列各項調整：					
物業、廠房及設備折舊	407,137	491,382	558,162	271,611	267,581
出售物業、廠房及設備之虧損	4,412	9,062	1,066	-	628
物業、廠房及設備減值 (撥回)/撥備	(107,381)	43,426	354,230	6	-
融資成本淨額	84,973	172,921	137,701	87,313	56,001
以股份為基礎之付款	42,388	(4,383)	(10,103)	27,479	7,399
營運資金變動前之經營虧損	(219,404)	(184,356)	(595,190)	(489,964)	(316,732)
貿易及其他應收款項變動	(224,763)	(201,570)	52,448	62,129	14,106
股份變動	(120,919)	(257,072)	(243,147)	33,036	77,001
貿易及其他應付款項變動	1,236,204	436,928	1,148,724	(419,617)	(1,117,562)
經營產生／(使用)之現金	<u>671,118</u>	<u>(206,070)</u>	<u>362,835</u>	<u>(814,416)</u>	<u>(1,343,187)</u>

24. 資本承擔

有關期間未已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
固定資產	<u>980,891</u>	<u>1,580,101</u>	<u>1,799,904</u>	<u>1,555,907</u>

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，所承擔的資本開支主要與店鋪發展有關。

25. 營業租約承擔

零售業務目標集團根據不可撤銷營業租賃協議租賃各個零售門市、辦事處及倉庫。租期介乎1至30年，而大部分租賃協議可於租賃期末按市價重續。

根據不可撤銷營業租賃之未來最低租賃付款總值如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
不遲於一年	866,336	1,050,869	1,150,114	1,167,038
遲於一年但不遲於五年	3,716,617	4,553,835	4,852,160	4,949,994
遲於五年	10,233,577	10,382,178	9,535,473	9,135,704
	<u>14,816,530</u>	<u>15,986,882</u>	<u>15,537,747</u>	<u>15,252,736</u>

26. 零售業務目標公司之一間附屬公司SHANGHAI KANGREN HYMALL HYPERMARKET AND TRADING CO., LTD. (「GUANGXIN店」)之其他承擔及或然負債

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
不遲於一年	-	9,033	14,333	17,733
遲於一年但不遲於五年	-	91,833	113,333	123,333
遲於五年	-	582,765	546,931	526,931
	<u>-</u>	<u>683,631</u>	<u>674,597</u>	<u>667,997</u>

Guangxin店之租賃合約包含支付若干水平之稅項予指定政府機構之承擔。總租賃期間之承擔總值為人民幣689,000,000元。於簽立時，擬以正常業務過程所付稅項補足稅項承擔。倘未能達致有關水平，則須支付額外租金。

於各有關期間末，管理層評估稅項承擔於餘下租賃期間之總值，並將有關期間之不足金額於綜合損益表記錄作營運租金開支。

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
稅項承擔於餘下租賃期間之總值	-	683,631	674,597	667,997
各年/期間所收不足金額	-	-	10,400	6,600

正常業務過程中產生若干或然負債，倘得以實現，預期不會導致零售業務目標集團承擔重大負債。於很大可能須作出結付及有關付款之金額可準確估計時，零售業務目標集團確認撥備。

27. 關連交易

零售業務目標公司之母公司Cheshunt Holdings Guernsey Limited (於英國註冊成立，其持有全部零售業務目標公司股份)。零售業務目標公司之最終母公司為Tesco PLC。於呈報年／期間與零售業務目標公司進行交易之其他關連人士包括：

關連人士名稱	關係
Tesco Plc	母公司
Tesco Stores Limited	母公司集團附屬公司
Ek-Chai Distribution System Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Global Employment Company Limited	母公司集團附屬公司
Homeplus Co. Limited	母公司集團附屬公司
Tesco Stores (Malaysia) Sdn Bhd	母公司集團附屬公司
Tesco Global Stores Privately Held Co. Limited	母公司集團附屬公司
Tesco Stores ČR a.s.	母公司集團附屬公司
Tesco Stores SR, a.s.	母公司集團附屬公司
Tesco Polska Sp. z o.o.	母公司集團附屬公司
Tesco Kipa Kitle	母公司集團附屬公司
Tesco International Sourcing Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Hindustan Services Centre Private Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco International Services Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Property Limited	母公司集團附屬公司
Tesco. Logistics (Zhejiang) Co. Ltd.	母公司集團附屬公司
Tesco Qingdao Mingxia Property Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Huludao Tesco Real Estate Co. Limited	母公司集團附屬公司
Tesco Zibo Property Co. Limited	母公司集團附屬公司
Tesco Dalian Zhangqian Property Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Guangzhou Zhongshan Property Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Dunnhumby China	母公司集團附屬公司
Dunnhumby International Ltd	母公司集團附屬公司
China Property Holdings (HK) Limited	母公司集團附屬公司
Tesco Qingdao Renmin Property Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Shenyang Property Co. Limited	母公司集團附屬公司
LifeSpace	母公司集團附屬公司
Tesco Nanjing Pukou Property Co. Ltd	母公司集團附屬公司
Tesco Qinhuangdao Property Co. Ltd	合資公司

- (a) 除其餘部分所披露者外，於有關期間，零售業務目標集團與關連人士進行下列交易：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
與最終母公司之交易					
收入					
服務費	-	169	136	113	2
開支					
僱員福利開支	9,062	7,572	8,073	-	-
服務費	4,500	4,194	3,167	-	-
與其他關連人士之交易					
母公司集團附屬公司					
所收費用					
僱員福利開支	119,336	123,087	119,457	54,069	45,383
服務費	20,185	18,299	25,953	15,062	27,073
佣金費用	13,427	14,328	23,427	9,862	8,339
利息開支	-	12,746	22,235	10,937	11,117
來自母公司集團附屬公司					
之購買					
購買貨品	-	6,387	-	-	2,103
源於母公司集團附屬公司					
之收入					
服務費	21,296	24,433	40,859	12,460	14,215
其他	972	703	1,353	537	486

零售業務目標集團與其關連人士之交易乃根據參與各方訂立之合約協議進行。

(b) 零售業務目標集團於結算日與關連人士之往來賬目結餘如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
與最終母公司之結餘				
貿易及其他應付款項	19,002	29,575	40,320	54,478
貿易及其他應收款項	<u>-</u>	<u>169</u>	<u>305</u>	<u>307</u>
與其他關連人士之結餘				
貿易及其他應付款項	273,119	192,638	276,459	263,510
貿易及其他應收款項	<u>34,261</u>	<u>36,449</u>	<u>23,569</u>	<u>30,916</u>

截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，與母公司及其他關連人士之該等結餘為(i)無抵押、不計息及並無固定還款期；或(ii)須遵守協定信貸期(倘為貿易應收款項)。

(c) 貸款予關連人士(附註18)

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
				(未經審計)	
貸款予母公司集團 附屬公司					
期初結餘	242,203	372,601	143,344	143,344	909,364
期內墊付之貸款	300,000	265,010	1,120,500	263,000	814,000
已收貸款還款	(173,939)	(495,146)	(350,242)	(43,242)	(457,040)
已計利息	13,989	4,082	28,737	7,800	40,570
已收利息	<u>(9,652)</u>	<u>(3,203)</u>	<u>(32,975)</u>	<u>(4,155)</u>	<u>(24,777)</u>
於年/期末	<u>372,601</u>	<u>143,344</u>	<u>909,364</u>	<u>366,747</u>	<u>1,282,117</u>

母公司集團附屬公司之貸款於六個月內到期，於各年/期間應計平均利息如下。

	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 八月二十六日	二零一三年 八月二十五日
				(未經審計)	
平均利率	<u>5.62%</u>	<u>7.93%</u>	<u>7.77%</u>	<u>7.95%</u>	<u>7.62%</u>

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，毋須就母公司集團附屬公司之貸款計提撥備。

28. 零售業務目標公司之資產負債表

	於			
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之權益(附註)	1,080,067	1,296,325	4,290,690	5,246,690
流動資產淨值	1,648	2,086	56,149	58,050
	<u>1,081,715</u>	<u>1,298,411</u>	<u>4,346,839</u>	<u>5,304,740</u>
股本及儲備				
股本及溢價(附註21)	1,220,782	1,436,985	4,486,695	5,462,695
累計虧損	(161,289)	(160,693)	(161,975)	(180,074)
其他儲備	22,222	22,119	22,119	22,119
	<u>1,081,715</u>	<u>1,298,411</u>	<u>4,346,839</u>	<u>5,304,740</u>

附註：於有關期間之主要附屬公司詳情載於附註29。

29. 主要附屬公司

目前組成零售業務目標集團之主要附屬公司如下：

主要附屬公司	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	法定核數師	主要業務
於香港註冊成立，直接持有				
Tesco Holding (HK) Limited	813,848,340股每股 1美元之普通股	100.0	不適用	投資控股
於中國內地註冊成立，間接持有				
jiading Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
上海康誠倉儲有限公司	人民幣81,094,695元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Shenyang Kangcheng Storage Co., Ltd.	人民幣82,884,060元	100.0	遼寧華商會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Kangren Hymall Hypermarket and Trading Co., Ltd.	人民幣10,000,000元	100.0	上海上諮會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Qibao Hymall Shopping Center Co., Ltd.	人民幣10,000,000元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務

主要附屬公司	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	法定核數師	主要業務
Shanghai Kangyu Hymall Hypermarket Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	上海華申會計事務所有限公司	超市業務
Shenyang Hymall Hypermarket Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務
Shanghai Zhenbei Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	上海華申會計事務所有限公司	超市業務
Tianjin Tanggu Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣6,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Ningbo Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣10,000,000元	100.0	上海華申會計事務所有限公司	超市業務
Dandong Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務
Tianjin Jinzhong Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Dalian Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務
Shanghai Xinzhuan Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	上海上諮會計師事務所有限責任公司	超市業務
Changzhou Wujin Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	常州恒盛會計師事務所有限公司	超市業務
Shanghai Pudong Jinxiu Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣8,000,000元	100.0	上海上諮會計師事務所有限責任公司	超市業務
Dalian Xigang Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務
Shanghai Zhenning Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上諮會計師事務所有限責任公司	超市業務
Dalian Youhao Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務
Changchun Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Hangzhou Qingchun Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海華申會計事務所有限公司	超市業務
Shenyang Tiexi Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所有限責任公司	超市業務

主要附屬公司	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	法定核數師	主要業務
Tianjin Development District Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	天津市君天會計師事務所有限公司	超市業務
Shanghai Jinshan Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shenyang Yuhong Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣3,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Jilin Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Hangzhou Hebin Hymall Hypermarket Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Shenyang Shenhe Hymall Hypermarket Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	遼寧華商會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Tianjin Jinyou Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	天津市君天會計師事務所有限公司	超市業務
Shanghai Baoshan Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Xinsong Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Hualing Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Teergou Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	不適用	超市業務
Shanghai Nanhui Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Shanghai Fengxian Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	人民幣5,000,000元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Shanghai Dushi Tesco Hypermarket Co., Ltd.	人民幣1,000,000元	100.0	上海上謫會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Tesco Commercial (Shanghai) Co Ltd	人民幣344,810,600元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Guangdong) Co Ltd	人民幣299,780,900元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Hymall – Tesco Commercial (Beijing) Co Ltd	人民幣150,941,336元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務

主要附屬公司	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	法定核數師	主要業務
Tesco Commercial (Tianjin) Co Ltd	人民幣164,395,000元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Jiangsu) Co Ltd	人民幣662,678,500元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Zhejiang) Co Ltd	人民幣341,002,900元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Liaoning) Co Ltd	人民幣309,376,700元	100.0	遼寧華商會計師事務所 有限責任公司	超市業務
Tesco Commercial (Shandong) Co Ltd	人民幣130,773,350元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Anhui) Co Ltd	人民幣179,338,950元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Hebei) Co Ltd	人民幣244,147,960元	100.0	河北康龍德會計師事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Xiamen) Co Ltd	人民幣53,327,264元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Holdings (China) Co Ltd	人民幣205,655,600元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Qingdao) Co Ltd	人民幣159,791,820元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務
Tesco Commercial (Fujian) Co Ltd	人民幣83,706,100元	100.0	上海華申會計事務所 有限公司	超市業務

30. 有關期間後事項

於二零一三年十月一日，Tesco PLC及Cheshunt Holdings Guernsey Limited (「Tesco」)與華潤創業有限公司及其若干附屬公司(「華潤創業」)訂立投資協議，據此，訂約各方已有條件同意成立合資企業。成立合資企業涉及以下程序：

- (1) Tesco出售及華潤創業收購零售業務目標集團全部已發行股本及其中國母公司集團附屬公司，其於中國從事房地產物業開發及持有物業業務；
- (2) 華潤創業發行新股予Tesco，致使華潤創業及Tesco將分別持有80%及20%合資企業權益。Tesco將藉上述出售事項及現金總額港幣43.25億元結付有關股份之代價；
- (3) Tesco將有權認購華潤創業若干附屬公司之額外股份，致使Tesco所持之合資企業總權益於初步公開發售或完成交易第五週年(以較早者為準)時將增加5%(按全面攤薄基準)。Tesco亦將獲授權利，可於若干事項即將發生時，將其於合資企業之權益售予華潤創業，或獲授一次性權利，於完成交易第七週年後隨時為合資企業籌備初步公開發售；及
- (4) Tesco及華潤創業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)予若干華潤創業附屬公司(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。

於本報告日期，上述建議交易須待相關政府部門及華潤創業股東批准後，方可作實。

III 其後財務報表

零售業務目標集團並無就二零一三年八月二十五日後任何期間及截至本報告日期，編製經審計財務報表。零售業務目標集團概無就二零一三年八月二十五日後任何期間作出分派。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

二零一四年二月二十五日

致：華潤創業有限公司董事

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中國地產控股(香港)有限公司及其附屬公司(主要於中國內地從事房地產物業業務，詳情載於下文第II節附註33，統稱為「房地產物業業務目標集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告。此等財務資料包括房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日以及二零一三年八月二十五日之合併資產負債表，及房地產物業業務目標集團截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止各年度以及截至二零一三年八月二十五日止六個月(「有關期間」)之合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

此財務資料載於下文第I至III節，編製以供載入華潤創業有限公司(「貴公司」)日期為二零一四年二月二十五日之通函(「通函」)附錄二乙，內容有關 貴公司建議與Tesco PLC建立合資企業。

房地產物業業務目標集團已採納二月二十八日或二十九日為其財政年結日。

於本報告日期組成房地產物業業務目標集團的該等公司的經審計財務報表(受限於法定審計規定)已根據公司註冊地的相關會計原則編製。該等公司的法定核數師詳情載於第II節附註33。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中國地產控股(香港)有限公司的董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製房地產物業業務目標集團於有關期間公平呈列的合併財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照另行訂立的業務約定書，普華永道中天會計師事務所(於中華人民共和國註冊的執業會計師)已根據國際審計及鑒證準則委員會(「國際審計及鑒證準則委員會」)頒佈的國際核數準則(「國際核數準則」)審計相關財務報表。

財務資料乃根據相關財務報表按照下文第II節附註2所載呈列基準編製，並已作出適當調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載之編製基準及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則以及 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一三年六月三十日止期間之中期報告中所載 貴集團採納之會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，根據下文第II節附註2所載基準呈列的財務資料已真實而公平地反映房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日以及二零一三年八月二十五日的合併事務狀況以及房地產物業業務目標集團於截止該等日期止之有關期間之合併業績及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱通函附錄二乙所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括房地產物業業務目標集團截至二零一二年八月二十六日止六個月的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責按照下文第II節附註2所載之呈列基準及下文第II節附註4所載的會計政策，以及貴公司截至二零一三年六月三十日止期間的中期報告所載貴集團所採納的會計政策，編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，根據下文第II節附註2所載基準呈列之追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註4所載的會計政策編製。

I 房地產物業業務目標集團之財務資料

以下為房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日以及截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止各年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月之財務資料，其由 貴公司董事編製。

合併損益表

	附註	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
		二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
營業額	9	25,136	59,187	70,781	34,471	33,319
銷售成本		(8,914)	(16,986)	(21,050)	(10,632)	(9,841)
毛利		16,222	42,201	49,731	23,839	23,478
其他收入	10	56,383	57,114	93,609	58,060	31,388
銷售及分銷費用		(4,400)	(2,488)	(1,356)	(2,045)	(182)
一般及行政費用		(229,651)	(352,595)	(347,867)	(200,962)	(134,296)
其他(虧損)/收益						
一淨額	11	(212,840)	(6,528)	(219,058)	(42,196)	6,343
財務收入	12	5,037	32,508	54,556	26,207	25,661
財務成本	12	(19,246)	(42,104)	(29,808)	(25,948)	(23,032)
應佔合資企業虧損	19	(24,186)	(22,128)	(192,061)	(84,907)	(18,201)
除稅前虧損		(412,681)	(294,020)	(592,254)	(247,952)	(88,841)
稅項	17	(2,216)	(3,688)	(11,235)	(3,630)	(61)
年度/期間虧損	13	<u>(414,897)</u>	<u>(297,708)</u>	<u>(603,489)</u>	<u>(251,582)</u>	<u>(88,902)</u>
以下人士應佔：						
房地產物業業務						
目標集團之擁有人		(414,768)	(297,708)	(603,489)	(251,582)	(88,902)
非控股權益		<u>(129)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(414,897)</u>	<u>(297,708)</u>	<u>(603,489)</u>	<u>(251,582)</u>	<u>(88,902)</u>

合併全面收益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
年度／期間虧損	(414,897)	(297,708)	(603,489)	(251,582)	(88,902)
其他全面虧損					
外幣匯兌差額	<u>(8,297)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度／期間全面虧損總額	<u>(423,194)</u>	<u>(297,708)</u>	<u>(603,489)</u>	<u>(251,582)</u>	<u>(88,902)</u>
以下人士應佔：					
房地產物業業務目標					
集團之擁有人	(423,065)	(297,708)	(603,489)	(251,582)	(88,902)
非控股權益	<u>(129)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(423,194)</u>	<u>(297,708)</u>	<u>(603,489)</u>	<u>(251,582)</u>	<u>(88,902)</u>

合併資產負債表

		二零一一年 附註 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動資產					
固定資產					
—投資物業	18	3,372,832	4,606,533	5,203,797	5,830,565
—其他物業、廠房及 設備	18	48,922	90,083	70,119	69,531
投資於合資企業	19	1,700,164	2,054,267	1,892,925	2,013,759
貿易及其他應收款項	20	392,441	396,834	414,769	418,283
		<u>5,514,359</u>	<u>7,147,717</u>	<u>7,581,610</u>	<u>8,332,138</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	20	612,500	255,510	352,673	453,346
現金及銀行結存		1,748,202	1,707,595	1,464,465	1,135,572
衍生金融工具	21	—	—	267	17,633
		<u>2,360,702</u>	<u>1,963,105</u>	<u>1,817,405</u>	<u>1,606,551</u>
持作出售非流動資產	22	—	—	351,617	398,928
		<u>2,360,702</u>	<u>1,963,105</u>	<u>2,169,022</u>	<u>2,005,479</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	(728,033)	(848,912)	(940,884)	(934,266)
短期貸款	25	(874,169)	(1,100,027)	(1,073,074)	(1,193,268)
衍生金融工具	21	—	—	(744)	—
應付稅項		(2,909)	(3,626)	(369)	(404)
		<u>(1,605,111)</u>	<u>(1,952,565)</u>	<u>(2,015,071)</u>	<u>(2,127,938)</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>755,591</u>	<u>10,540</u>	<u>153,951</u>	<u>(122,459)</u>
總資產減流動負債		<u>6,269,950</u>	<u>7,158,257</u>	<u>7,735,561</u>	<u>8,209,679</u>

		二零一一年 附註 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動負債					
長期貸款	25	(343,837)	(574,410)	(384,016)	(470,639)
遞延稅項負債	26	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,404)</u>	<u>(14,515)</u>
		<u>(343,837)</u>	<u>(574,410)</u>	<u>(394,420)</u>	<u>(485,154)</u>
淨資產		<u>5,926,113</u>	<u>6,583,847</u>	<u>7,341,141</u>	<u>7,724,525</u>
股本及儲備					
資本儲備	27	6,391,251	7,339,151	8,698,481	9,169,076
所有其他儲備	28	4,080	18,521	15,166	21,494
累計虧損	28	<u>(476,395)</u>	<u>(773,825)</u>	<u>(1,372,506)</u>	<u>(1,466,045)</u>
		<u>5,918,936</u>	<u>6,583,847</u>	<u>7,341,141</u>	<u>7,724,525</u>
非控股權益		<u>7,177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總權益		<u>5,926,113</u>	<u>6,583,847</u>	<u>7,341,141</u>	<u>7,724,525</u>

合併現金流量表

		截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
附註		二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)	
經營活動之現金流量						
經營所用之現金	29(a)	(177,483)	(75,923)	(286,486)	(187,556)	(68,946)
已收利息		5,037	10,875	20,271	13,090	2,843
已付利息		(13,746)	(31,779)	(35,349)	(26,809)	(24,722)
經營活動所用之						
現金淨額		(186,192)	(96,827)	(301,564)	(201,275)	(90,825)
投資活動之現金流量						
向合資企業收取						
貸款還款		-	15,000	16,000	16,000	22,650
向合資企業收取						
利息		-	2,609	5,622	1,275	3,955
出售固定資產所得						
款項		32,625	204	1,327	432	1,002
就出售附屬公司						
所得現金		270,018	354,684	-	-	-
添置固定資產		(1,960,553)	(848,318)	(939,169)	(459,758)	(601,585)
收購附屬公司，						
扣除所得現金	29(b)	(333,169)	(888,571)	(114,460)	(43,323)	(99,561)
向合資企業投資及						
授出貸款		(501)	(61,545)	(42,661)	(30,000)	(249,035)
投資活動所用現金						
淨額		(1,991,580)	(1,425,937)	(1,073,341)	(515,374)	(922,574)

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
融資活動之現金流量					
發行普通股所得款項	1,932,615	947,900	1,359,330	1,044,455	470,595
借款所得款項	1,351,869	2,581,265	1,396,133	576,093	1,124,848
償還借款	<u>(210,477)</u>	<u>(2,047,008)</u>	<u>(1,623,688)</u>	<u>(1,217,044)</u>	<u>(910,937)</u>
融資活動所得之 現金淨額	<u>3,074,007</u>	<u>1,482,157</u>	<u>1,131,775</u>	<u>403,504</u>	<u>684,506</u>
淨現金及現金等價物 增加／(減少)	896,235	(40,607)	(243,130)	(313,145)	(328,893)
年／期初現金及 現金等價物	<u>851,967</u>	<u>1,748,202</u>	<u>1,707,595</u>	<u>1,707,595</u>	<u>1,464,465</u>
年／期末現金及 現金等價物	<u><u>1,748,202</u></u>	<u><u>1,707,595</u></u>	<u><u>1,464,465</u></u>	<u><u>1,394,450</u></u>	<u><u>1,135,572</u></u>

合併權益變動表

	房地產物業業務目標集團股東應佔權益						
	以股份				小計	非控股權益	總權益
	股本儲備	形式付款	匯兌儲備	累計虧損			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年 二月二十八日 (未經審計)	4,458,636	-	7,159	(69,140)	4,396,655	7,306	4,403,961
其他全面虧損							
－匯兌儲備	-	-	(8,297)	-	(8,297)	-	(8,297)
年度虧損	-	-	-	(414,768)	(414,768)	(129)	(414,897)
全面虧損總額	-	-	(8,297)	(414,768)	(423,065)	(129)	(423,194)
與擁有人交易總額							
以股份形式付款	-	5,218	-	7,513	12,731	-	12,731
發行股份所得款項	1,932,615	-	-	-	1,932,615	-	1,932,615
與擁有人交易總額	1,932,615	5,218	-	7,513	1,945,346	-	1,945,346
於二零一一年 二月二十八日	<u>6,391,251</u>	<u>5,218</u>	<u>(1,138)</u>	<u>(476,395)</u>	<u>5,918,936</u>	<u>7,177</u>	<u>5,926,113</u>
於二零一一年 二月二十八日	<u>6,391,251</u>	<u>5,218</u>	<u>(1,138)</u>	<u>(476,395)</u>	<u>5,918,936</u>	<u>7,177</u>	<u>5,926,113</u>
全面虧損總額							
年度虧損	-	-	-	(297,708)	(297,708)	-	(297,708)
與擁有人交易							
以股份形式付款	-	14,347	-	278	14,625	-	14,625
發行股份所得款項	947,900	-	-	-	947,900	-	947,900
出售一間附屬公司	-	-	94	-	94	(7,177)	(7,083)
與擁有人交易總額	947,900	14,347	94	278	962,619	(7,177)	955,442
於二零一二年 二月二十九日	<u>7,339,151</u>	<u>19,565</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(773,825)</u>	<u>6,583,847</u>	<u>-</u>	<u>6,583,847</u>

房地產物業業務目標集團股東應佔權益							
	以股份				小計	非控股權益	總權益
	股本儲備	形式付款	匯兌儲備	累計虧損			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年 二月二十九日	<u>7,339,151</u>	<u>19,565</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(773,825)</u>	<u>6,583,847</u>	<u>-</u>	<u>6,583,847</u>
全面虧損總額 年度虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(603,489)</u>	<u>(603,489)</u>	<u>-</u>	<u>(603,489)</u>
與擁有人交易							
以股份形式付款	-	(3,355)	-	4,808	1,453	-	1,453
發行股份所得款項	<u>1,359,330</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,359,330</u>	<u>-</u>	<u>1,359,330</u>
與擁有人交易總額	<u>1,359,330</u>	<u>(3,355)</u>	<u>-</u>	<u>4,808</u>	<u>1,360,783</u>	<u>-</u>	<u>1,360,783</u>
於二零一三年 二月二十八日	<u><u>8,698,481</u></u>	<u><u>16,210</u></u>	<u><u>(1,044)</u></u>	<u><u>(1,372,506)</u></u>	<u><u>7,341,141</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>7,341,141</u></u>
於二零一三年 二月二十八日	<u>8,698,481</u>	<u>16,210</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(1,372,506)</u>	<u>7,341,141</u>	<u>-</u>	<u>7,341,141</u>
全面虧損總額 期間虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(88,902)</u>	<u>(88,902)</u>	<u>-</u>	<u>(88,902)</u>
與擁有人交易							
以股份形式付款	-	6,328	-	(4,637)	1,691	-	1,691
發行股份所得款項	<u>470,595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>470,595</u>	<u>-</u>	<u>470,595</u>
與擁有人交易總額	<u>470,595</u>	<u>6,328</u>	<u>-</u>	<u>(4,637)</u>	<u>472,286</u>	<u>-</u>	<u>472,286</u>
於二零一三年 八月二十五日	<u><u>9,169,076</u></u>	<u><u>22,538</u></u>	<u><u>(1,044)</u></u>	<u><u>(1,466,045)</u></u>	<u><u>7,724,525</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>7,724,525</u></u>

房地產物業業務目標集團股東應佔權益

以股份

股本儲備	形式付款	匯兌儲備	累計虧損	小計	非控股權益	總權益
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註27)						

(未經審計)

於二零一二年

二月二十九日

7,339,151	19,565	(1,044)	(773,825)	6,583,847	-	6,583,847
-----------	--------	---------	-----------	-----------	---	-----------

全面虧損總額

期間虧損

-	-	-	(251,582)	(251,582)	-	(251,582)
---	---	---	-----------	-----------	---	-----------

與擁有人交易

以股份形式付款

-	14,543	-	-	14,543	-	14,543
---	--------	---	---	--------	---	--------

發行股份所得款項

1,044,455	-	-	-	1,044,455	-	1,044,455
-----------	---	---	---	-----------	---	-----------

與擁有人交易總額

1,044,455	14,543	-	-	1,058,998	-	1,058,998
-----------	--------	---	---	-----------	---	-----------

於二零一二年

八月二十六日

8,383,606	34,108	(1,044)	(1,025,407)	7,391,263	-	7,391,263
-----------	--------	---------	-------------	-----------	---	-----------

II 財務資料附註

1. 一般資料

房地產物業業務目標集團主要於中國內地從事房地產物業業務(「物業業務」)，包括中國地產控股(香港)有限公司(「CPHL」)之附屬公司及於房地產合資企業(「房地產合資企業」)之50%股權，並於合併財務資料附註19及附註33表載。CPHL為Tesco PLC之全資附屬公司。

2. 合併財務報表之編製基準

合併財務報表編製以供載入 貴公司就建議與Tesco PLC籌組合資企業刊發之公眾通函。於合併財務報表之各財政年度結束時，Tesco PLC為房地產物業業務目標集團之法定擁有人。

進行重組前，房地產物業業務目標集團由CPHL擁有，重組詳情載於下文。完成重組後，利原有限公司將透過收購Ting Cao (C.I.) Holding Corp. (「Ting Cao」) 而擁有房地產物業業務目標集團。此前，須進行以下重組步驟：

- 全資擁有物業控股公司，即Hong Kong Tesco Beijing Investment Company Limited (HK)、Glory Investment International Holdings Limited (BVI)、南京特易購投資有限公司、Pacemaker Investments Limited、Quick Success Investments Limited、台中有限公司、Tesco Brookfield (HK) Co. Limited、特易購華東物流(香港)有限公司、Tesco Marlborough (HK) Co. Limited、Tesco Qingdao Mingxia (HK) Co. Limited、Tesco Sheffield (HK) Co. Limited、Tesco Xiamen Xianglu (HK) Co. Limited及特易購揚州維揚(香港)投資有限公司(「物業控股公司」)將獲CPHL轉讓予Ting Cao；
- 於房地產合資企業及多間管理房地產合資企業之全資附屬公司之50%股權之經濟權益於完成交易時將由Ting Cao持有；及
- Ting Cao將被注入Tesco PLC與 貴公司成立之合資企業。

根據投資協議，CPHL(「非轉讓實體」)(曾為房地產物業業務之組成部分)之資產及負債並無轉讓予合資企業。由於CPHL為房地產物業業務之組成部分，有關期間之合併財務資料按將轉讓予合資企業之該等資產及負債之相同基準計入非轉讓實體。

從事物業業務之公司之合併財務報表由 貴公司董事編製，以呈列由CPHL所管理之房地產物業業務目標集團截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止三個年度各年度及分別截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止兩個六個月期間(「有關期間」)之合併業績及現金流量，及房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一二年八月二十六日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之合併資產負債表。

編製房地產物業業務目標集團於各有關期間之合併損益表、合併全面收益表、合併現金流量表及合併權益變動表時所採用之財務資料，來自合併公司各註冊成立／成立日期或合併公司或其部份首次被CPHL控制當日(以較短者為準)以來，CPHL共同控制且從事物業業務的公司。房地產物業業務目標集團於有

關期間的合併資產負債表乃編製以呈列從事物業業務之合併公司於該等日子之資產與負債，猶如物業業務架構於該等日子已存在。物業業務之淨資產及業績採用CPHL方面之現有賬面值合併。

房地產物業業務目標集團之合併財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除下文附註4主要會計政策特別指明外，財務資料乃根據過往成本慣例編製。

截至二零一三年八月二十五日止六個月，房地產物業業務目標集團產生淨虧損人民幣88,902元，且於二零一三年八月二十五日錄得累計虧損人民幣1,466,045元。房地產物業業務目標集團之流動負債比其流動資產多出人民幣122,459,000元。房地產物業業務目標集團之業務能否持續，主要依賴Tesco PLC及貴公司之持續財務支援，讓房地產物業業務目標集團可於負債到期時償還負債，並於可見未來繼續營運其業務而營運不會遭受重大限制。由於Tesco PLC及貴公司已協定，將於合併財務報表批准日期起計十二個月，向房地產物業業務目標集團提供持續支援，貴公司管理層相信房地產物業業務目標集團將繼續按持續基準營運，因此合併財務報表已按持續經營基準編製。

3. 採納新及經修訂準則、修訂及詮釋

房地產物業業務目標集團已於有關期間貫徹採納對現有準則之新準則、修訂及詮釋（於所呈列之有關期間生效），惟受相關準則禁止追溯應用者除外。

下列新及經修訂準則、修訂及詮釋經已頒佈但尚未生效。

香港會計準則第32號（修訂）	金融資產及金融負債之抵銷
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂）	香港財務報告準則第9號之強制性生效 日期及過渡披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂）	投資實體
香港財務報告準則詮釋第21號	徵費

房地產物業業務目標集團並未提前應用香港會計師公會已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。房地產物業業務目標集團已就該等新準則、修訂及詮釋之影響展開評估，惟未能確定該等新準則、修訂及詮釋對其營運業績及財務狀況是否有重大影響。

4. 主要會計政策

a 綜合入賬

房地產物業業務目標集團之合併財務報表包括組成房地產物業業務目標集團之所有公司之財務報表。於年內收購或出售之附屬公司之業績乃由其實際收購日期起計或截至出售生效日期止(視情況而定)納入計算。所有集團內部之重大交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

於二零一零年一月一日之前，增加現有附屬公司權益與收購附屬公司的處理方法一致，即商譽或優惠承購增益在適當情況下被確認。就減少附屬公司權益，不管出售附屬公司是否導致房地產物業業務目標集團失去了該等附屬公司之控制，已收代價與出售所佔淨資產的賬面值間之差額在合併損益表中確認。從二零一零年一月一日起，組成房地產物業業務目標集團之現有附屬公司之所有權權益變動(倘不涉及失去附屬公司控制權)，均列作股權交易，不會影響商譽或損益。當附屬公司的控制權因一個交易、事件或其他情況而喪失，房地產物業業務目標集團終止確認所有資產、負債和非控制股東權益的賬面金額。任何對前附屬公司之保留權益按喪失控制權當日之公允價值確認，而產生的收益或虧損在合併損益表中確認。

b 附屬公司

附屬公司為房地產物業業務目標集團擁有控制權之實體(包括架構實體)。當房地產物業業務目標集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則房地產物業業務目標集團控制該實體。附屬公司於控制權轉讓予房地產物業業務目標集團當日綜合入賬，並於控制權終止當日終止綜合入賬。

c 合資企業

房地產物業業務目標集團應佔合資企業之業績使用會計權益法計入合併損益表。於合資企業之投資於資產負債表按成本加收購後房地產物業業務目標集團應佔實體資產淨值之變動，減任何減值列賬。於合資企業之投資賬面值包括已收購商譽。

倘房地產物業業務目標集團應佔合資企業虧損等於或超出其於合資企業之投資，則房地產物業業務目標集團不會確認其他虧損，惟其招致要作出此舉之責任或代合資企業作出付款則除外。

源自與合資企業的交易之未變現收益以房地產物業業務目標集團於實體的權益為限撤銷。

d 金融資產及負債

房地產物業業務目標集團的金融資產劃分為「貸款及應收款項」。金融負債劃分為「按公允價值計入損益的金融負債以外的金融負債(其他金融負債)」。

分類及量值詳情如下：

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可確定金額付款之非衍生金融資產(並非在交投活躍之市場掛牌)，初步按公允價值進行量值。於首次確認後之每個資產負債表結算日，貸款及應收款項乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已確定之減值虧損後列賬。

減值虧損在有客觀證據證明有關資產已出現減值時在損益表中確認，按該資產之賬面值與按原始實際利率折讓之估計未來現金流量現值兩者間之差額衡量。減值的客觀證據包括：債務人的重大財政困難、房地產物業業務目標集團以往追討款項的經驗、以及與拖欠應收款項相關的全國或地方經濟狀況的可察覺的變化。

當有關資產的可收回款項之增額可客觀地證實涉及某件於確認減值之後發生的事件時，則減值虧損可於其後予以撤銷，但必須遵守一項限制，即有關資產於撤銷減值當日之賬面值不得超逾倘不確認減值而原應出現的攤銷成本。

(b) 其他金融負債

其他金融負債初步按公允價值進行量值及於日後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(c) 取消確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及房地產物業業務目標集團已將金融資產之所有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益表內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額，於損益表內確認。

e 固定資產**(a) 投資物業**

投資物業為持有作長線收租及／或資本增值用途之土地及樓宇權益。該等物業(不包括在建投資物業)按公允價值列入資產負債表。投資物業公允價值變動於出現變動期間直接在損益表確認。

由於在建投資物業之公允價值不能確實釐定，其按成本減減值列賬。在建投資物業之公允價值將於完工或其公允價值能確實釐定時重新計量，以較先者為準。

(b) 其他物業、廠房及設備

投資物業以外之固定資產按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

其他固定資產之折舊乃在計入其估計剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法攤銷其資產成本。剩餘價值及可使用年期於每個結算日加以審閱，並在適當情況下作出調整。所採用之估計可使用年期如下：

— 廠房及機器、傢俱及設備	5至25年
— 汽車	5至6年
— 租賃物業裝修	按3至10年或按剩餘租賃年期兩者中較短者

(c) 固定資產之減值

於各結算日，為評估是否有跡象顯示投資物業以外之固定資產需要減值，內部及外來之有關資料均會列入考慮。倘有跡象顯示減值存在，有關資產的可收回數額會予以估計，並(如有關)確認減值虧損，以將該項資產撇減至其可收回數額。該項減值虧損會在損益表確認。

倘於其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值會增加至經修訂的估計可收回數額，惟該項減值撥回數額不得超過該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損所計算的賬面值。減值虧損撥回乃在確認撥回數額的年度計入損益表。

出售或棄置某項固定資產所產生之損益為出售所得款項與資產賬面值兩者間之差額，於損益表中確認。

f 遞延稅項

因資產負債的評稅基準與財務報告所示資產負債賬面值之間的暫時差異而引致的遞延稅項作全數撥備，只有少數情況例外。遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。計算遞延稅項時，會以資產變現或負債將清還所屬期間預期適用的稅率計算。

g 持作出售的資產

如非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過出售交易而不是通過持續使用而被收回，將列為持作出售。當出售為極有可能及資產或出售組別可以在現有情況下立即出售，這條件才被視為符合。分類為持作出售的非流動資產或出售組別以資產或出售組的前賬面值及公允價值減出售成本較低者計算。

h 衍生金融工具

除非被指定且合資格成為有效對沖工具，衍生金融工具於各結算日按公允價值確認，並視作持有做買賣的金融資產／負債。房地產物業業務目標集團指定若干衍生工具為公允價值對沖或現金流量對沖。

i 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允價值計量，指在一般業務過程中提供服務所應收的款項(扣除折扣)。

銷售在交付服務時確認；利息收入於產生時在損益表確認。

j 營業租約費用

房地產物業業務目標集團對不享有所有權之絕大部份回報及無需承擔風險之所有租賃均視作營業租約入賬。

營業租約之租金收入或開支(扣除任何作為獎勵訂立營業租約而已收及應收之利益)在個別租約的租約期以直線法在損益表確認，若有另一基準更能代表用戶得益的時間模式，則作別論。

購入營業租約土地之成本乃於租約期內按直線基準攤銷。

k 外匯

在編列個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外其他貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期通行之匯率兌換為功能貨幣(即有關實體營業所在主要經濟環境之貨幣)列賬。於各結算日，以外幣為單位之貨幣項目按結算日通行之匯率重新換算。以外幣為單位按公允價值列賬之非貨幣項目按釐定公允價值當日通行之匯率重新換算。按歷史成本計量而以外幣為單位之非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益表確認，惟屬於房地產物業業務目標集團於海外業務之淨額投資一部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，該等匯兌差額在合併財務報表中確認為其他全面收益。因重新換算非貨幣項目而產生之匯兌損益直接確認為其他全面收益。

在編列合併財務報表時，房地產物業業務目標集團之海外業務之資產及負債按結算日通行之匯率兌換為合併財務報表之列賬貨幣(即人民幣)，其收支項目則按全年之平均匯率換算，惟如期內匯率曾出現大幅波動者除外。在此情況下，則改用交易當日通行之匯率換算。匯兌差額(如有)

確認為其他全面收益和累積至房地產物業業務目標集團之匯兌儲備。該等匯兌差額於出售有關海外業務之期間內在合併損益表中確認。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之商譽及就所收購可辨認資產作出之公允價值調整列作該海外業務之資產及負債，並按結算日通行之匯率換算。因此而產生之匯兌差額在匯兌儲備中確認。

二零零五年一月一日前，收購海外業務而產生之商譽及就所收購可辨認資產作出之公允價值調整，視為收購人的非貨幣外匯項目，採用收購日期通行的歷史成本申報。

1 以股份形式付款

房地產物業業務目標集團之最終控股公司Tesco PLC曾就 貴集團若干僱員提供之服務向彼等授予購股權及紅股，讓彼等根據Tesco PLC之購股權計劃及紅股計劃認購Tesco PLC之股份。所獲服務之公允價值乃參考所授購股權及紅股於授出日期之公允價值釐定，並於授予期間列作支出，而權益或負債則相應增加。

5. 重要會計估計

a 投資物業

投資物業之公允價值每年按現有用途基準按市值釐定，或計算租金收入淨額，並計入復歸業權可能帶來之收入。在作出判斷時，主要考慮以於結算日之市況作依據之假設。

評估在建投資物業之公允價值時，經考慮若干因素後得出之結論為未能釐定公允價值。例如，由於投資物業為位於市中心外的大賣場，因此，可比市場交易較少。並且，由於並無訂立租賃協議而無法獲得折現現金流量預測，因此並無可靠的其他公允價值估計可供使用。

b 折舊

房地產物業業務目標集團作出判斷，以釐定物業、廠房及設備的可使用年期及剩餘價值。資產按其估計可使用年期折舊至其剩餘價值。

c 資產減值

房地產物業業務目標集團就減值測試，將各間商場釐定為獨立現金產生單位。倘有跡象顯示出現減值，則房地產物業業務目標集團會進行減值測試。

現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值與公允價值減銷售成本之較高者。使用價值根據五年的現金流量預測，使用房地產物業業務目標集團最近期的內部預測數據計算。公允價值減銷售成本根據具約束力銷售協議、資產的活躍市場或最佳可得之資料，以反映房地產物業業務目標集團於報告期末，從自願訂約方在知情情況下的公平交易中出售資產可能取得之金額(扣除出售成本後)。

d 貸款及應收款項減值

房地產物業業務目標集團制定貸款減值撥備，以確認其列為貸款及應收款項之貸款組合之減值虧損，並以攤銷成本列賬。

e 所得稅

鑑於房地產物業業務目標集團之業務性質，若干交易及最終稅項判斷之計算為不確定。房地產物業業務目標集團根據會否產生額外稅項之估計，就預計稅項審計事宜確認負債。倘有關事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出有關判斷之期間內即期及遞延所得稅資產及負債。

6. 財務風險管理目標及政策

房地產物業業務目標集團之業務令其須承受各類財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。管理層致力管理及監察該等風險，確保及時採取有效措施。

(a) 信貸風險

房地產物業業務目標集團並無重大信貸風險集中。計入合併資產負債表之現金及現金等價物及貿易及其他應收款項之賬面值指房地產物業業務目標集團就其財務資產承擔之最大信貸風險。

現金存款已存入具有高信貸水平的機構，其被視為擁有低風險。管理層預期不會因任何對手方違約而招致任何虧損。

房地產物業業務目標集團已制訂政策，確保物業乃出租予財政健全及已支付適當份額訂金的租戶。租戶須於租賃開始前支付按金及訂金。房地產物業業務目標集團僅向具備充足財政實力的大型租戶授出信貸。其亦實施其他監察程序，以確保採取跟進行動，收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的按金，而該按金可於業務夥伴就業務合作已接獲租金墊款時予以收回。房地產物業業務目標集團密切監察該等按金及墊款，確保倘出現任何違約風險，可採取行動收回該等結餘。

(b) 流動資金風險

房地產物業業務目標集團已制定流動資金風險管理政策，貫徹實施謹慎的財務政策，維持足夠的現金及可動用之長期資金。管理層密切監察房地產物業業務目標集團之流動資金狀況。

下表分析房地產物業業務目標集團的金融負債，按結算日至合約屆滿日期的餘下期間，劃分為有關到期組別。表內披露之金額為合約未貼現現金流量。

	一年內 人民幣千元	於一至 兩年之間 人民幣千元	於兩至 五年之間 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年 二月二十八日					
借貸	874,169	17,500	90,000	236,337	1,218,006
借貸之利息付款	24,749	22,693	59,302	94,768	201,512
貿易及其他應付款項	630,236	-	-	-	630,236
	<u>1,529,154</u>	<u>40,193</u>	<u>149,302</u>	<u>331,105</u>	<u>2,049,754</u>
於二零一二年 二月二十九日					
借貸	1,100,027	50,500	221,000	302,910	1,674,437
借貸之利息付款	65,506	40,988	122,964	145,090	374,548
貿易及其他應付款項	836,258	-	-	-	836,258
	<u>2,001,791</u>	<u>91,488</u>	<u>343,964</u>	<u>448,000</u>	<u>2,885,243</u>
於二零一三年 二月二十八日					
借貸	1,073,074	35,500	172,500	176,016	1,457,090
借貸之利息付款	59,202	28,406	85,217	42,231	215,056
貿易及其他應付款項	931,324	-	-	-	931,324
	<u>2,063,600</u>	<u>63,906</u>	<u>257,717</u>	<u>218,247</u>	<u>2,603,470</u>
於二零一三年 八月二十五日					
借貸	1,193,268	40,462	281,032	149,145	1,663,907
借貸之利息付款	58,499	35,348	87,002	26,609	207,458
貿易及其他應付款項	922,981	-	-	-	922,981
	<u>2,174,748</u>	<u>75,810</u>	<u>368,034</u>	<u>175,754</u>	<u>2,794,346</u>

(c) 利率風險

管理層並不預期利率變動會對計息資產造成重大影響，因為銀行存款的利率預期不會大幅波動。

房地產物業業務目標集團承受之利率變動風險主要源自其借貸。按浮息發出的借貸可能導致房地產物業業務目標集團承受利率風險。於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日、二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日，房地

產物業業務目標集團所有銀行借貸按浮動利率計息。房地產物業業務目標集團借貸之利率及還款期於附錄25披露。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日、二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日，倘借貸市場利率增加／減少10個基點，而其他所有變數不變，則有關期間的稅前虧損將變動如下：

	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
稅前虧損增加／(減少)					
－增加10個基點	1,018	899	691	762	470
－減少10個基點	(1,018)	(899)	(691)	(762)	(470)

(d) 外匯風險

組成房地產物業業務目標集團的所有公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的銀行結餘、若干應收／付關連人士款項及若干借貸須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動可能影響房地產物業業務目標集團之經營業績。管理層使用遠期合約管理房地產物業業務目標集團就其功能貨幣面對的部分外匯風險(附註21)。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，倘人民幣兌美元升值／貶值10%，而所有變數維持不變，則有關期間的稅前虧損將變動如下：

	截至下列日期止年度			截至下列日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
稅前虧損增加／(減少)					
－增加10%	102,420	92,378	120,272	98,501	73,135
－減少10%	(102,420)	(92,378)	(120,272)	(98,501)	(73,135)

7. 資本風險管理

房地產物業業務目標集團管理資本時，旨在保障其能夠按持續經營基準繼續營運，以為股東及其他持份者帶來回報及利益，並維持最佳資本架構，以削減資本成本。

為維持或調整資本架構，房地產物業業務目標集團或會調整派付予股東之股息金額、向股東發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

房地產物業業務目標集團按照行業慣例，根據資產負債比率監察資本，該比率按淨債務除以總資本計算。淨債務之計算方法為總借貸(包括即期及非即期借貸(誠如合併資產負債表所示))減現金及現金等價物。總資本之計算方法為合併資產負債表所示之「權益」加淨債務。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之資產負債比率如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
借貸	1,218,006	1,674,437	1,457,090	1,663,907
減：現金及現金等價物	(1,748,202)	(1,707,595)	(1,464,465)	(1,135,572)
淨債務	(530,196)	(33,158)	(7,375)	528,335
總權益	5,926,113	6,583,847	7,341,141	7,724,525
總資本	<u>5,395,917</u>	<u>6,550,689</u>	<u>7,333,766</u>	<u>8,252,860</u>
資產負債比率	<u>0%</u>	<u>0%</u>	<u>0%</u>	<u>6%</u>

8. 公允價值估計

下表根據估值方法分析按公允價值列賬之金融工具。不同層級之定義如下：

- 就相同資產或負債於活躍市場未經調整之報價(第一層級)。
- 第一層級報價以外之輸入數據，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察與資產或負債相關的數據(第二層級)。
- 資產或負債之輸入數據並非根據可觀察市場數據(而根據不可觀察輸入數據)(第三層級)。

房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之資產及負債分別按公允價值計量，並呈列於下表：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
資產：				
遠期外匯合約				
二零一一年二月二十八日	-	-	-	-
二零一二年二月二十九日	-	-	-	-
二零一三年二月二十八日	-	-	267	267
二零一三年八月二十五日	-	-	17,633	17,633
投資物業				
二零一一年二月二十八日	-	-	-	-
二零一二年二月二十九日	-	-	-	-
二零一三年二月二十八日	-	-	-	-
二零一三年八月二十五日	-	-	658,000	658,000
	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
負債：				
遠期外匯合約				
二零一一年二月二十八日	-	-	-	-
二零一二年二月二十九日	-	-	-	-
二零一三年二月二十八日	-	-	(744)	(744)
二零一三年八月二十五日	-	-	-	-

年／期內並無於各層級間轉讓。

於活躍市場買賣的金融工具之公允價值以結算日的市場報價為基準。倘該報價可即時及定期自交易所、交易商、經紀、行業集團、股價服務機構或規管機構獲得，該等報價代表按公平基準磋商之真實及定期發生的市場交易，則該市場視為活躍市場。

並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)之公允價值乃採用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴實體之特定估計。如計算金融工具之公允價值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該金融工具列入第二層。

如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第三層。

貴公司董事已估計其附屬公司及合資企業於有關期間所持投資物業之公允價值，並參考獨立專業估值師戴德梁行有限公司編製之日期為二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之估值報告。估值經參考同類物業之近期交易價格市場憑證後達致。

投資物業之公允價值使用貼現現金流模型(「貼現現金流模型」)而釐定，以致該等計量分類為公允價值等級的第三層級。貼現現金流模型使用可反映第三方投資者就該類投資要求之回報率之適用貼現率，將該等物業之未來現金流淨額貼現至其各自的現值。

貴集團主要使用的第三層級輸入數據如下：

- 該等物業之估計未來現金流淨額
- 貼現率

估計大致上與房地產物業業務目標集團根據管理層的經驗及市況認識而內部制定的預算一致。該等物業之估計未來現金流淨額越高，而貼現率越低，則投資物業的公允價值越高。

估值方法於有關期間並無變動。

9. 營業額

房地產物業業務目標集團之營業額包含以下已確認收益：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
租金收入	14,080	38,021	48,323	23,574	23,882
物業管理費	7,634	15,936	18,914	8,982	8,079
佣金收入	3,422	5,230	3,544	1,915	1,358
	<u>25,136</u>	<u>59,187</u>	<u>70,781</u>	<u>34,471</u>	<u>33,319</u>

10. 其他收入

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
服務費(附註32(a))	<u>56,383</u>	<u>57,114</u>	<u>93,609</u>	<u>58,060</u>	<u>31,388</u>

該金額指向關連人士收取之顧問服務費。

11. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
投資物業之公允價值虧損 (附註18)	(150,761)	(42,302)	(212,620)	(31,687)	(36,054)
撥回持作出售非流動資產之 減值撥備	-	-	-	-	40,000
出售附屬公司收益／(虧損)(附註)	(13,198)	69,340	-	-	-
外匯收益／(虧損)	(51,749)	(47,512)	(15,888)	4,007	(28,342)
衍生金融工具之公允價值 收益／(虧損)	20,294	21,060	6,325	(15,548)	30,868
其他收益／(虧損)	(17,426)	(7,114)	3,125	1,032	(129)
	<u>(212,840)</u>	<u>(6,528)</u>	<u>(219,058)</u>	<u>(42,196)</u>	<u>6,343</u>

附註：

於截至二零一一年二月二十八日止年度，房地產物業業務目標集團向一名第三方出售其附屬公司Shenyang (BVI) Co., Limited、Pushang (BVI) Co., Limited及Qixing (BVI) Co., Limited之50%權益，代價為42,477,000美元(相當於人民幣279,845,000元)，並確認出售事項虧損人民幣36,207,000元。根據經修訂組織章程細則，房地產物業業務目標集團及該第三方於出售事項後共同控制該等實體之業務。

於截至二零一一年二月二十八日止年度，房地產物業業務目標集團向一名第三方出售其附屬公司Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co., Limited之50%權益，代價為81,602,000美元(相當於人民幣537,602,000元)，並確認出售事項收益人民幣23,009,000元。根據經修訂組織章程細則，房地產物業業務目標集團及該第三方於出售事項後共同控制該實體之業務。

於截至二零一二年二月二十九日止年度，房地產物業業務目標集團向一名第三方出售其附屬公司Tesco (Fujian) Industry Limited (「Fujian Industry」)之50%權益，代價為54,761,000美元(相當於人民幣349,334,000元)，並確認出售事項收益人民幣23,328,000元。根據Fujian Industry之經修訂組織章程細則，房地產物業業務目標集團及該第三方於出售事項後共同控制Fujian Industry之業務。

於截至二零一二年二月二十九日止年度，房地產物業業務目標集團向一名第三方出售其附屬公司Yichia Investment Co., Ltd.之全部90%權益，代價為人民幣150,000,000元，並確認出售事項收益人民幣46,012,000元。

12. 財務收入及成本

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
財務收入					
銀行存款利息收入	1,949	10,875	20,271	13,090	2,843
貸款予關連人士之利息收入 (附註32(a))	3,088	21,633	34,285	13,117	22,818
	<u>5,037</u>	<u>32,508</u>	<u>54,556</u>	<u>26,207</u>	<u>25,661</u>
財務成本					
借貸利息	(25,501)	(63,628)	(70,708)	(41,569)	(45,276)
減：資本化利息	6,255	21,524	40,900	15,621	22,244
	<u>(19,246)</u>	<u>(42,104)</u>	<u>(29,808)</u>	<u>(25,948)</u>	<u>(23,032)</u>

13. 年度／期間虧損

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
年度／期間虧損已扣除					
以下各項：					
員工成本(包括董事酬金) (附註14)	78,129	187,979	134,713	85,037	49,828
核數師酬金	2,000	2,300	2,300	-	-
折舊及減值費用(附註18、20)	10,136	16,821	25,082	11,802	11,172
營業租約費用	26,284	40,977	34,828	21,677	10,844
	<u>116,549</u>	<u>248,077</u>	<u>196,923</u>	<u>118,516</u>	<u>71,844</u>
及經計入以下各項					
租金收入總額	25,136	59,187	70,781	34,471	33,319
減：相關支出	(8,914)	(16,986)	(21,050)	(10,632)	(9,841)
	<u>16,222</u>	<u>42,201</u>	<u>49,731</u>	<u>23,839</u>	<u>23,478</u>
租金收入淨額	<u>16,222</u>	<u>42,201</u>	<u>49,731</u>	<u>23,839</u>	<u>23,478</u>

14. 董事酬金

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，董事並無就向房地產物業業務目標集團提供服務收取任何袍金或酬金。

15. 五位最高薪僱員

五位最高薪僱員所獲支付之酬金詳情如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
基本薪金及其他福利	21,771	23,344	27,701	17,744	10,782
公積金供款	168	434	895	192	623
花紅	1,844	763	-	-	-
	<u>23,783</u>	<u>24,541</u>	<u>28,596</u>	<u>17,936</u>	<u>11,405</u>

五位最高薪僱員之酬金介乎下列幅度：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣				(未經審計)	
1,000,001-1,500,000	-	-	-	-	1
1,500,001-2,000,000	-	-	-	-	2
2,000,001-2,500,000	-	-	-	-	1
2,500,001-3,000,000	-	1	-	1	-
3,000,001-3,500,000	3	1	-	2	-
3,500,001-4,000,000	1	1	-	-	-
4,000,001-4,500,000	-	-	1	2	1
4,500,001-5,000,000	-	-	2	-	-
6,500,001-7,000,000	-	1	-	-	-
7,000,001-7,500,000	-	-	1	-	-
7,500,001-8,000,000	-	-	1	-	-
8,000,001-8,500,000	-	1	-	-	-
10,000,001-10,500,000	1	-	-	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

16. 職員公積金

房地產物業業務目標集團在中國內地之僱員均屬於中國內地有關地方政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。房地產物業業務目標集團須向該計劃支付佔工資特定百分比的供款，作為福利資金。房地產物業業務目標集團在此等計劃的唯一責任便是作出特定供款。

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，為上述中國內地退休計劃而在合併損益表中扣除的總成本分別約為人民幣9,361,000元、人民幣22,642,000元、人民幣21,975,000元、人民幣10,982,000元及人民幣3,889,000元。

17. 稅項

- (a) 根據英屬處女群島法例及法規，房地產物業業務目標集團毋須於英屬處女群島繳納任何所得稅。
- (b) 由於房地產物業業務目標集團在有關期間於香港並無應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

已就組成房地產物業業務目標集團之公司(於中國註冊成立)計提中國企業所得稅撥備，稅率為就中國法定財務報告而言之溢利之25%，並已就中國企業所得稅而言為不應課稅或不可扣減之項目作出調整。

- (d) 於合併損益表扣除之所得稅開支指：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 八月二十六日	二零一三年 八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
即期稅項：					
—中國企業所得稅	2,222	778	(2,799)	-	61
—香港預扣所得稅	(6)	2,910	3,630	3,630	-
	2,216	3,688	831	3,630	61
遞延稅項：					
(附註26)	-	-	10,404	-	-
	2,216	3,688	11,235	3,630	61

房地產物業業務目標集團之除所得稅前虧損稅項有別於按適用於房地產物業業務目標集團之已頒佈稅率所計算之理論稅款，詳情如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
除稅前虧損	(412,681)	(294,020)	(592,254)	(247,952)	(88,841)
減：應佔合資企業虧損	24,186	22,128	192,061	84,907	18,201
	<u>(388,495)</u>	<u>(271,892)</u>	<u>(400,193)</u>	<u>(163,045)</u>	<u>(70,640)</u>
按25%稅率繳稅	(97,124)	(67,973)	(100,048)	(40,761)	(17,660)
以下各項之影響：					
就稅項而言不可扣稅之					
開支(附註)	18,767	63,964	56,547	26,376	15,062
毋須繳稅之收入	(1,221)	(2,191)	(4,044)	-	(6,203)
概無已確認遞延稅項					
資產之稅項虧損	81,794	9,888	58,780	18,015	8,862
已繳稅項	<u>2,216</u>	<u>3,688</u>	<u>11,235</u>	<u>3,630</u>	<u>61</u>

附註：

就所得稅而言不可扣稅之開支影響主要源於在香港註冊成立之實體所產生之開支，其就稅項而言為不可扣稅。

18. 固定資產

	投資物業 人民幣千元	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值／成本			
於二零一零年二月二十八日(未經審計)	2,942,553	42,639	2,985,192
收購附屬公司(附註29b)	590,384	–	590,384
添置	2,008,769	30,815	2,039,584
出售	(27,972)	(9,602)	(37,574)
出售附屬公司50%權益(附註11)	(1,990,141)	(499)	(1,990,640)
估值調整(附註11)	(150,761)	–	(150,761)
於二零一一年二月二十八日	3,372,832	63,353	3,436,185
收購附屬公司(附註29b)	1,170,314	–	1,170,314
添置	835,298	22,868	858,166
轉撥	(34,916)	34,916	–
出售	–	(230)	(230)
出售附屬公司(附註11)	(100,769)	–	(100,769)
出售附屬公司50%權益(附註11)	(593,924)	–	(593,924)
估值調整(附註11)	(42,302)	–	(42,302)
於二零一二年二月二十九日	4,606,533	120,907	4,727,440
收購附屬公司(附註29b)	98,064	21	98,085
添置	1,057,555	11,996	1,069,551
轉撥	(1,824)	1,643	(181)
出售	–	(5,305)	(5,305)
轉撥至持作出售非流動資產(附註22)	(343,911)	(16,002)	(359,913)
估值調整(附註11)	(212,620)	–	(212,620)
於二零一三年二月二十八日	5,203,797	113,260	5,317,057
添置	670,261	4,624	674,885
轉撥	(7,439)	7,439	–
出售	–	(5,080)	(5,080)
估值調整(附註11)	(36,054)	–	(36,054)
於二零一三年八月二十五日	<u>5,830,565</u>	<u>120,243</u>	<u>5,950,808</u>
(未經審計)			
於二零一二年二月二十九日	4,740,533	91,793	4,832,326
添置	337,154	7,118	344,272
轉撥	(104)	104	–
出售	–	(1,211)	(1,211)
估值調整(附註11)	(31,687)	–	(31,687)
於二零一二年八月二十六日	<u>5,045,896</u>	<u>97,804</u>	<u>5,143,700</u>

	投資物業 人民幣千元	其他物業、 廠房及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊			
於二零一零年二月二十八日(未經審計)	–	(8,988)	(8,988)
年度折舊	–	(7,942)	(7,942)
出售	–	2,499	2,499
於二零一一年二月二十八日	–	(14,431)	(14,431)
年度折舊	–	(16,421)	(16,421)
出售	–	28	28
於二零一二年二月二十九日	–	(30,824)	(30,824)
年度折舊	–	(23,532)	(23,532)
轉撥至持作出售非流動資產(附註22)	–	8,477	8,477
出售	–	2,738	2,738
於二零一三年二月二十八日	–	(43,141)	(43,141)
年度折舊	–	(10,715)	(10,715)
出售	–	3,144	3,144
於二零一三年八月二十五日	–	(50,712)	(50,712)
(未經審計)			
於二零一二年二月二十九日	–	(27,471)	(27,471)
年度折舊	–	(11,665)	(11,665)
出售	–	364	364
於二零一二年八月二十六日	–	(38,772)	(38,772)
賬面淨值			
於二零一一年二月二十八日	3,372,832	48,922	3,421,754
於二零一二年二月二十九日	4,606,533	90,083	4,696,616
於二零一三年二月二十八日	5,203,797	70,119	5,273,916
於二零一二年八月二十六(未經審計)	5,045,896	59,032	5,104,928
於二零一三年八月二十五日	5,830,565	69,531	5,900,096

截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一二年八月二十六日及二零一三年八月二十五日止六個月，物業、廠房及設備折舊開支總額為人民幣7,942,000元、人民幣16,421,000元、人民幣23,532,000元、人民幣11,665,000元及人民幣10,715,000元，其已於銷售成本及行政開支扣除。

投資物業於有關期間之估值由貴公司董事估計，並參考獨立專業估值師戴德梁行有限公司編製之日期為二零一三年二月二十八日之估值報告。估值經參考同類物業之近期交易價格市場憑證後達致。在建投建投資物業之公允價值不能可靠地計量，故此按成本減減值列賬，於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，分別為人民幣3,372,832元、人民幣4,606,533元、人民幣5,203,797元及人民幣5,172,565元。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，金額分別為人民幣1,009,901,000元、人民幣1,879,207,000元、人民幣1,183,143,000元及人民幣1,132,280,000元之投資物業被抵押作為房地產物業業務目標集團借貸的抵押品(附註25)。

二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 八月二十五日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

物業權益賬面值包括：

中國內地

按中期租賃(二十至五十年)

持有之物業

3,372,832	4,606,533	5,203,797	5,830,565
-----------	-----------	-----------	-----------

19. 於合資企業之投資

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 八月二十六日	二零一三年 八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	894,700	1,700,164	2,054,267	2,054,267	1,892,925
年度/期間應佔業績-虧損	(24,186)	(22,128)	(192,061)	(84,907)	(18,201)
向合資企業注資	-	49,952	30,719	473	-
添置	829,650	326,279	-	-	-
注入合資企業之金額(附註)	-	-	-	-	139,035
期末結餘	1,700,164	2,054,267	1,892,925	1,969,833	2,013,759

附註：

截至二零一三年八月二十五日止六個月，房地產物業業務目標集團向合資企業Anshan (BVI) Limited注入人民幣139,035,000元，用作物業發展之用。

房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日之合資企業詳情載列如下：

實體名稱	註冊成立 國家	於有關期間持有權益百分比				計量方法
		二零一一年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一三年 二月二十八日	二零一三年 八月二十五日	
Qinhuangdao (BVI) Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Anshan (BVI) Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Fushun (BVI) Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co., Limited (「Nanjing Zhongshan」)	香港	50%	50%	50%	50%	權益
Pushang (BVI) Co., Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Shenyang (BVI) Co., Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Qixing (BVI) Co., Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	權益
Tesco (Fujian) Industry Limited	中國	100%	50%	50%	50%	權益

房地產物業業務目標集團合資企業之財務資料使用權益法入賬，其概要載列於下文：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
資產				
非流動資產	947,996	2,676,081	2,721,518	2,951,521
流動資產	1,845,288	1,009,656	895,017	837,131
	<u>2,793,284</u>	<u>3,685,737</u>	<u>3,616,535</u>	<u>3,788,652</u>
負債				
非流動負債	536,174	1,056,995	625,979	823,985
流動負債	556,946	574,475	1,097,631	950,908
	<u>1,093,120</u>	<u>1,631,470</u>	<u>1,723,610</u>	<u>1,774,893</u>
資產淨值	<u>1,700,164</u>	<u>2,054,267</u>	<u>1,892,925</u>	<u>2,013,759</u>

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
收入	109,070	321,455	162,304	116,051	194,314
開支	(133,256)	(343,583)	(354,365)	(200,958)	(212,515)
除稅後虧損	(24,186)	(22,128)	(192,061)	(84,907)	(18,201)

上述資料反映合資企業財務報表已就房地產物業業務目標集團及合資企業之間的會計政策差異作出調整所呈列的金額。

20. 貿易及其他應收款項

	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十五日	二月二十八日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易款項－淨額(附註(a))	1,411	2,715	16,360	11,207		
貸款予關連人士(附註32(c))	334,395	384,533	430,316	527,221		
應收關連人士款項(附註32(b))	163,527	77,149	80,909	92,146		
出售附屬公司之應收款項(附註(b))	279,845	124,796	124,796	124,796		
其他應收款項	225,763	63,151	115,061	116,259		
	<u>1,004,941</u>	<u>652,344</u>	<u>767,442</u>	<u>871,629</u>		
減非流動部份：						
貸款予關連人士	334,395	338,788	356,723	360,237		
出售附屬公司之應收款項(附註(b))	58,046	58,046	58,046	58,046		
	<u>392,441</u>	<u>396,834</u>	<u>414,769</u>	<u>418,283</u>		
流動部份：	<u>612,500</u>	<u>255,510</u>	<u>352,673</u>	<u>453,346</u>		

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，貿易應收款項及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要為租賃物業之應收租金。出租物業的租金將根據相關租賃協議之年期收取，詳情載列如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
90日內	1,341	2,467	15,502	10,271
90日以上至1年內	2,029	1,147	2,503	3,183
1年以上	235	1,695	501	356
	<u>3,605</u>	<u>5,309</u>	<u>18,506</u>	<u>13,810</u>

該等逾期但未減值貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
90日內	286	1,962	14,462	10,180
90日以上	-	310	974	936
	<u>286</u>	<u>2,272</u>	<u>15,436</u>	<u>11,116</u>

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，金額分別為人民幣2,194,000元、人民幣2,594,000元、人民幣2,146,000元及人民幣2,603,000元的貿易應收款項被視為已減值。

- (b) 金額指就出售附屬公司50%權益，於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日將收取買方的未結算總代價，分別為人民幣279,845,000元、人民幣124,796,000元、人民幣124,796,000元、人民幣124,796,000元，包括人民幣58,046,000元將於12個月後收回。

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
				(未經審計)	
期初結餘	-	2,194	2,594	2,594	2,146
應收款項減值撥備	2,194	400	1,550	137	457
年內/期內不可收回而 撤銷之應收款項	-	-	(1,998)	(931)	-
期末結餘	<u>2,194</u>	<u>2,594</u>	<u>2,146</u>	<u>1,800</u>	<u>2,603</u>

21. 衍生金融工具

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
資產：				
遠期外匯合約	-	-	267	17,633
負債：				
遠期外匯合約	-	-	(744)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(477)</u>	<u>17,633</u>

於二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，所有遠期外匯合約將於12個月內到期。所有衍生工具均不符合資格作對沖會計法處理。

於二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，未交割遠期外匯合約的名義本金額為170,000,000美元。

22. 持作出售非流動資產

根據於二零一三年五月七日的董事會決議案，房地產物業業務目標集團與第三方訂立轉讓協議，以出售房地產物業業務目標集團於一間附屬公司的全部100%股權，代價為人民幣487,619,000元。該出售已於二零一三年九月完成。

於二零一三年二月二十八日，出售集團總賬面值人民幣351,617,000元之資產已轉撥至流動資產，作為持作出售非流動資產。

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
分類為持作出售之出售集團資產				
物業、廠房及設備	-	-	110,782	158,093
土地使用權	-	-	240,835	240,835
總資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>351,617</u>	<u>398,928</u>

於二零一三年二月二十八日，人民幣103,077,000元的持作出售資產已抵押作房地產物業業務目標集團借貸的抵押品(附註25)。

23. 貿易及其他應付款項

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
貿易應付款項	201,606	204,839	341,569	438,132
收購附屬公司之應付款項	306,884	378,716	341,986	236,144
其他稅項	3,598	5,981	3,609	3,507
其他應付款項	29,643	103,838	58,297	52,788
應付關連人士款項(附註32(b))	92,103	69,352	88,121	102,559
預提費用	94,199	86,186	107,302	101,136
	<u>728,033</u>	<u>848,912</u>	<u>940,884</u>	<u>934,266</u>

以下為貿易應付款項於結算日之賬齡分析：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
0-30天	109,482	101,040	315,076	177,573
31-60天	80,507	66,304	328	9,984
61-90天	4,120	(1,720)	1,310	1,013
> 90天	7,497	39,215	24,855	249,562
	<u>201,606</u>	<u>204,839</u>	<u>341,569</u>	<u>438,132</u>

24. 以股份形式付款

於有關期間，房地產物業業務目標集團確認或撥回下列以股份形式付款(將以權益或現金結算)，其由購股權計劃及紅股付款組成：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
				(未經審計)	
以權益結算	7,594	16,029	(2,072)	14,543	6,328
以現金結算	(519)	9,503	1,493	5,975	4,520
	<u>7,075</u>	<u>25,532</u>	<u>(579)</u>	<u>20,518</u>	<u>10,848</u>

購股權計劃

房地產物業業務目標集團於政財年度／期間設有一項購股權計劃，其為權益結算計劃：

全權購股權計劃(二零零四年)於二零零四年七月五日採納。此計劃批准授出有關普通股的經許可、未經許可及國際購股權予經選定行政人員。購股權一般可於授出日期起計三至十年間行使，行使價不低於普通股於交易日或授出日期前三個交易日的中位收市價或平均中位收市價。購股權之行使一般須待達成與三年期每股盈利年度增長百分比有關之指定表現目標後，方可作實。此計劃將不會授出折現購股權。

尚未行使購股權之數目及其相關加權平均行使價(「加權平均行使價」)之變動載列如下：

截至二零一一年二月二十八日止年度

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一零年二月二十八日尚未行使	216,790	346.50
授出	261,313	419.80
沒收	(102,435)	356.54
	<u>375,668</u>	
於二零一一年二月二十八日尚未行使	<u>375,668</u>	394.75

截至二零一二年二月二十九日止年度

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一一年二月二十八日尚未行使	375,668	394.75
沒收	(63,353)	400.38
	<u>312,315</u>	
於二零一二年二月二十九日尚未行使	<u>312,315</u>	393.61

截至二零一三年二月二十八日止年度

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一二年二月二十九日尚未行使	312,315	393.61
沒收	(103,376)	393.64
	<u>208,939</u>	
於二零一三年二月二十八日尚未行使	<u>208,939</u>	391.12

截至二零一三年八月二十五日止六個月

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一三年二月二十八日尚未行使 沒收	208,939 <u>(141,720)</u>	391.12 412.39
於二零一三年八月二十五日尚未行使	<u>67,219</u>	346.27

(未經審計)

截至二零一二年八月二十六日止六個月

	購股權	加權平均 行使價 便士
於二零一二年二月二十九日尚未行使 沒收	312,315 <u>(40,989)</u>	393.61 390.77
於二零一二年八月二十六日尚未行使	<u>271,326</u>	394.04

紅股計劃

經選定行政人員參與房地產物業業務目標集團紅股計劃(表現掛鉤紅股計劃)。支付予僱員的金額乃根據薪金百分比計算，且部分以現金支付，部分以股份支付。紅股會獎勵予已完成規定服務期的經選定行政人員，並視乎企業目標成績而定。於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，紅股累計／(撥回)現金元素分別為人民幣(6,191,000)元、人民幣2,147,000元、人民幣(1,247,000)元及人民幣3,273,000元。

經選定之行政人員參與表現股份計劃(二零一一年)。根據計劃所作之獎勵一般於授出獎勵日期三年後無償歸屬。歸屬一般將視乎是否達成指定表現目標(有關為三年表現期間內之投放資本之回報及每股盈利)。

該等計劃下獎勵之股份之公允價值為其於獎勵日期的市值。

25. 借貸

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
非流動				
銀行借貸—有抵押(附註(a))	343,837	574,410	384,016	372,145
銀行借貸—有擔保(附註(b))	—	—	—	98,494
	<u>343,837</u>	<u>574,410</u>	<u>384,016</u>	<u>470,639</u>
流動				
銀行借貸—有抵押(附註(a))	—	—	156,000	—
銀行借貸—有擔保(附註(b))	—	299,358	121,000	68,000
來自關連人士的委託借貸	864,669	775,169	766,074	1,095,268
非流動銀行借貸之即期部分 —有抵押(附註(a))	<u>9,500</u>	<u>25,500</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u>874,169</u>	<u>1,100,027</u>	<u>1,073,074</u>	<u>1,193,268</u>
借貸總額	<u>1,218,006</u>	<u>1,674,437</u>	<u>1,457,090</u>	<u>1,663,907</u>

附註：

- (a) 於二零一一年二月二十八日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸人民幣353,337,000元乃由其價值人民幣1,009,901,000元之投資物業作抵押(附註18)。

於二零一二年二月二十九日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸人民幣599,910,000元乃由其價值人民幣1,879,207,000元之投資物業作抵押(附註18)。

於二零一三年二月二十八日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸人民幣570,016,000元乃由其價值人民幣1,183,143,000元之投資物業(附註18)及價值人民幣103,077,000元之持作出售非流動資產(附註22)作抵押。

於二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸人民幣402,145,000元乃由其價值人民幣1,132,280,000元之投資物業作抵押(附註18)。

- (b) 於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸零、人民幣299,358,000元、人民幣121,000,000元及人民幣68,000,000元乃由房地產物業業務目標集團最終母公司Tesco PLC作擔保。於二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團之銀行借貸人民幣98,494,000元乃由Tesco PLC之附屬公司Tesco Holdings (China) Co., Ltd作擔保。

房地產物業業務目標集團之借貸之償還情況如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
一年內	874,169	1,100,027	1,073,074	1,193,268
一至兩年	17,500	50,500	35,500	40,462
兩至五年	90,000	221,000	172,500	281,032
五年以上	236,337	302,910	176,016	149,145
	<u>1,218,006</u>	<u>1,674,437</u>	<u>1,457,090</u>	<u>1,663,907</u>

房地產物業業務目標集團借貸之利率變動風險及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)載列如下：

	六個月或以下 人民幣千元	六至十二個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：			
於二零一一年二月二十八日	236,000	107,837	343,837
於二零一二年二月二十九日	226,000	348,410	574,410
於二零一三年二月二十八日	-	384,016	384,016
於二零一三年八月二十五日	-	470,639	470,639
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
計入流動負債的借貸：			
於二零一一年二月二十八日	672,379	201,790	874,169
於二零一二年二月二十九日	967,786	132,241	1,100,027
於二零一三年二月二十八日	526,074	547,000	1,073,074
於二零一三年八月二十五日	522,308	670,960	1,193,268
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

借貸於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日的加權平均實際年利率分別為5.84%、4.26%、4.77%及4.66%。

非流動借貸的賬面值及公允價值載列如下：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
於二零一一年二月二十八日	343,837	355,455
於二零一二年二月二十九日	574,410	591,766
於二零一三年二月二十八日	384,016	399,765
於二零一三年八月二十五日	<u>470,639</u>	<u>488,628</u>

短期借貸的賬面值與公允價值相若。公允價值乃根據貼現現金流量計算，所採用之貼現率分別基於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日的加權平均借貸利率6.60%、6.55%、6.55%及6.55%。

26. 遞延稅項

遞延稅項負債之變動載列如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十六日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
期初結餘	-	-	-	-	(10,404)
期初調整	-	-	-	-	(4,111)
其他(附註17)	-	-	(10,404)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,404)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期末結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,404)</u>	<u>-</u>	<u>(14,515)</u>

由於未能預測未來溢利流，故於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團並無就金額分別為人民幣448,773,000元、人民幣488,048,000元、人民幣723,168,000元、人民幣758,615,000元之稅項虧損，確認遞延所得稅資產人民幣112,124,000元、人民幣122,012,000元、人民幣180,792,000元、人民幣189,654,000元。該等稅項虧損全部將於五年內到期。

27. 資本儲備

資本儲備主要指組成房地產物業業務目標集團的公司的總股本及股份溢價。

28. 所有其他儲備及累計虧損

房地產物業業務目標集團所有其他儲備及累計虧損之變動詳情載於第10至12頁的合併權益變動表。

29. 合併現金流量表附註

(a) 經營所用之現金

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元 (未經審計)
所得稅後虧損	(414,897)	(297,708)	(603,489)	(251,582)	(88,902)
就以下各項作出調整：					
額外／(撥回)減值費用撥備	2,194	400	1,550	137	(39,543)
投資物業公允價值虧損	150,761	42,302	212,620	31,687	36,054
銷售物業、廠房及設備 (收益)／虧損	(2,951)	(2)	1,240	415	934
應佔合資企業虧損	24,186	22,128	192,061	84,907	18,201
折舊	7,942	16,421	23,532	11,665	10,715
財務收入	(5,037)	(32,508)	(54,556)	(26,207)	(25,661)
財務成本	19,246	42,104	29,808	25,948	23,032
借款及貸款予關連人士之 匯兌(收益)／虧損	(351)	3,105	3,420	220	(1,016)
出售附屬公司之虧損／ (收益)	13,198	(69,340)	-	-	-
	(205,709)	(273,098)	(193,814)	(122,810)	(66,186)
營運資金變動：					
貿易及其他應收款項	(19,306)	168,288	(89,447)	(89,825)	(20,441)
貿易及其他應付款項	47,532	28,887	(3,225)	25,079	17,681
經營所用現金	<u>(177,483)</u>	<u>(75,923)</u>	<u>(286,486)</u>	<u>(187,556)</u>	<u>(68,946)</u>

(b) 收購附屬公司

於截至二零一一年二月二十八日止年度，房地產物業業務目標集團完成收購 Zibo Zhangdian Tesco Property Limited、Pacemaker Investments Limited、Glory Investment International Holdings Limited、南京特易購投資有限公司及彼等之附屬公司之全部股權，總代價分別為人民幣84,121,000元、人民幣83,525,000元、人民幣202,800,000元及人民幣167,656,000元。

於截至二零一二年二月二十九日止年度，房地產物業業務目標集團完成收購香港特易購北京投資有限公司、Tesco Marlborough (HK) Co. Limited、Quick Success Investments Limited及彼等之附屬公司之全部股權，總代價分別為人民幣511,991,000元、人民幣284,557,000元及人民幣349,779,000元。

於截至二零一三年二月二十八日止年度，房地產物業業務目標集團完成收購Tesco Qingdao Zhengyang Property Co., Limited全部股權，總代價為人民幣71,161,000元。

董事認為，上述收購事項實際上為資產收購，而非業務合併，因此於完成交易日期將按有關資產及負債之購買價值，直接合併至房地產物業業務目標集團之合併財務報表。

所獲得之資產及負債如下：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元 (未經審計)
物業、廠房及設備	59,184	42,354	30,108	-	-
土地使用權	531,200	1,127,960	67,977	-	-
現金及現金等價物	88,909	1,091	25	-	-
貿易及其他應收款項	402	9,236	13,088	-	-
貿易及其他應付款項	(141,593)	(34,314)	(30,547)	-	-
借貸	-	-	(9,490)	-	-
淨資產總值	<u>538,102</u>	<u>1,146,327</u>	<u>71,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總購買代價	538,102	1,146,327	71,161	-	-
減：以應收款項結付之代價	(30,564)	(178,241)	-	-	-
未結付代價	<u>(124,210)</u>	<u>(129,110)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以現金結付之購買代價	383,328	838,976	71,161	-	-
減：所收購附屬公司之現金 及現金等價物	<u>(88,909)</u>	<u>(1,091)</u>	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
收購事項現金流出	<u>294,419</u>	<u>837,885</u>	<u>71,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

30. 資本承擔

於結算日已訂約但未於合併財務報表確認的資本開支(包括合資企業的資本承擔)載列如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
物業、廠房及設備	<u>4,249,042</u>	<u>2,764,019</u>	<u>2,397,524</u>	<u>2,103,127</u>

31. 營業租約承擔

根據不可撤銷營業租約之未來最低租賃付款總值如下：

	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
不遲於一年	12,146	15,644	7,085	9,286
一至兩年內	10,862	10,419	10,527	7,866
遲於兩年	<u>6,422</u>	<u>-</u>	<u>2,672</u>	<u>-</u>
	<u>29,430</u>	<u>26,063</u>	<u>20,284</u>	<u>17,152</u>

32. 關連交易

房地產物業業務目標集團之最終母公司為Tesco PLC。與房地產物業業務目標集團進行交易的其他關連人士包括：

關連人士名稱	關係
Shenyang (BVI) Co., Limited	合資企業
Pushang (BVI) Co., Limited	合資企業
Qixing (BVI) Co., Limited	合資企業
Fushun (BVI) Limited	合資企業
Anshan (BVI) Limited	合資企業
Qinhuangdao (BVI) Limited	合資企業
Tesco (Fujian) Industry Limited	合資企業
Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co., Limited	合資企業
Tesco Fujian Property Limited	一間合資企業之附屬公司
Xiamen Hete Property Co., Limited	一間合資企業之附屬公司
Fushun Jinxiu Real Estate Development Co., Ltd.	一間合資企業之附屬公司
Anshan Tesco Real Estate Development Co., Ltd.	一間合資企業之附屬公司
Tesco Qinhuangdao Property Co., Ltd.	一間合資企業之附屬公司
Tesco Shenyang Property Co., Ltd.	一間合資企業之附屬公司
Tesco Nanjing Zhongshan Property Co., Ltd.	一間合資企業之附屬公司
Tesco Commercial (Zhejiang) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Shanghai) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Jiangsu) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Fujian) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Liaoning) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Anhui) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Guangdong) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Hebei) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Beijing) Co., Limited	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Xiamen) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Qingdao) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Commercial (Shandong) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Stores Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco International Services Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
上海康誠倉儲有限公司	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Qibao Hymall Shopping Center Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Kangren Hymall Hypermarket and Trading Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Changzhou Wujin Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Kangjiao Hymall Hypermarket Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Longhua Hymall Life Style Shopping Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Holdings (China) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Hepan Xingzuan Shopping Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Management (Shanghai) Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Tesco Global Employment Company Limited	Tesco PLC之附屬公司
TSL Group Costs	Tesco PLC之附屬公司
Homeplus Co., Limited	Tesco PLC之附屬公司
Shanghai Hymall Logistics Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司
Ningbo Hymall Life Style Shopping Center Co., Ltd.	Tesco PLC之附屬公司

- (a) 除其他部分所披露外，於有關期間，房地產物業業務目標集團與關連人士有下列重大交易：

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零一一年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 二月二十九日 人民幣千元	二零一三年 二月二十八日 人民幣千元	二零一二年 八月二十六日 人民幣千元 (未經審計)	二零一三年 八月二十五日 人民幣千元
與最終母公司之交易					
開支					
利息開支	185	3,493	3,456	3,166	3,534
其他	793	1,325	1,025	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
收入					
服務費(附註10)	-	40	-	-	-
利息收入(附註12)	3,088	1,346	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
與合資企業之交易					
源自合資企業之收入					
服務費(附註10)	56,266	33,680	30,555	11,915	22,900
利息收入(附註12)	-	20,287	26,496	13,117	22,818
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合資企業所收費用					
租金及物業管理費	2,958	7,285	5,703	2,740	2,225
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
與Tesco PLC附屬公司之交易					
源自Tesco PLC附屬公司之收入					
服務費(附註10)	117	23,394	63,054	46,145	8,488
租金及物業管理費(附註9)	8,533	35,983	42,213	22,679	18,124
豁免利息(附註12)	-	-	7,789	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Tesco PLC附屬公司所收費用					
利息開支	3,440	2,888	19,917	6,497	17,286
其他	72,197	36,789	70,666	23,833	23,863
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

房地產物業業務目標集團與其關連人士之交易乃根據參與各方訂立之合約協議進行。

(b) 房地產物業業務目標集團於結算日與關連人士之流動賬目結餘如下：

附註		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
		二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十五日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與最終母公司之結餘					
貿易及其他應付款項	23	738	2,570	2,970	3,879
與合資企業之結餘					
貿易及其他應付款項	23	9,350	3,020	7,079	3,001
貿易及其他應收款項	20	162,360	69,184	49,454	65,136
與其他關連人士之結餘					
貿易及其他應付款項	23	82,015	63,762	78,072	95,679
貿易及其他應收款項	20	1,167	7,965	31,455	27,010

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，該等與最終母公司及其他關連人士之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期；或倘為貿易應收款項則以協定信貸期為限。

(c) 貸款予關連人士

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	二月二十八日	二月二十九日	二月二十八日	八月二十五日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款予合資企業				
期初結餘	-	334,395	384,533	430,316
年度／期間墊付之貸款	334,395	60,000	42,650	110,000
已收取貸款之還款	-	(15,000)	(16,000)	(22,650)
已扣除利息	-	20,287	26,496	22,818
已收取利息	-	(2,609)	(5,622)	(3,955)
外幣兌換	-	(12,540)	(1,741)	(9,308)
期末結餘	334,395	384,533	430,316	527,221

33. 組成房地產物業業務目標集團之公司之詳情

下表載列目前組成房地產物業業務目標集團之公司：

公司名稱	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	主要業務
於香港註冊成立			
Tesco Yinkou (HK) Co. Limited	319,141,003股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Qingdao Mingxia (HK) Co. Limited	50,475,001股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Brookfield (HK) Co. Limited	31,527,000股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
南京特易購投資有限公司	318,863,481股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
特易購揚州維揚(香港)投資 有限公司	60,069,540股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Sheffield (HK) Co. Limited	18,021,001股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Guangdong (HK) Co. Limited	11,407股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Covent Garden (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Fulwood (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Islington (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Kensington (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Mayfair (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Notting Hill (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Russell Square (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Swindon (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股

公司名稱	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	主要業務
Tesco Vauxhall (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Westminster (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
Tesco Clapham (HK) Co. Limited	10,000股每股1美元 之普通股	100.0	投資控股
中國地產控股(香港)有限公司	8,995,770,711股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
特易購華東物流(香港) 有限公司	36,325,999股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Pacemaker Investments Limited	397,178,259股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
樂都控股(香港)有限公司	4,025,001股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
香港特易購北京投資有限公司	419,803,091股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
特易購葫蘆島投資有限公司	449,458,702股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Qingdao Renmin (HK) Co. Limited	107,515,421股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Xiamen Xianglu (HK) Co. Limited	31,475,100股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
Suissue International Investment (Dalian) Limited	500,141,385股每股 港幣1元之普通股	100.0	投資控股
Tesco Marlborough (HK) Co. Limited	31,468,879股每股 1美元之普通股	100.0	投資控股
於中國內地註冊成立			
Fushun Ledu Commercial Co. Limited	人民幣3,334,360元	100.0	物業管理
Anshan Ledu Commercial Co. Limited	人民幣3,300,147.5元	100.0	物業管理
Yingkou Ledu Commercial Co. Limited	人民幣3,282,380元	100.0	物業管理

公司名稱	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	主要業務
Yingkou Tesco Property Company Limited	人民幣300,000,000元	100.0	物業管理
Tesco Qingdao Mingxia Property Co. Limited	人民幣324,240,000.03元	100.0	物業管理
Qingdao Zhengyang Property Co. Limited	人民幣265,000,000元	100.0	物業管理
Nanjing Pukou Tesco Property Limited Company	人民幣463,769,751.01元	100.0	物業管理
Tesco Yangzhou Wenchang Property Co. Limited	人民幣398,330,060元	100.0	物業管理
Tesco Hefei Changjiang Property Limited	人民幣122,913,000元	100.0	物業管理
Tesco logistics (Zhejiang) Co Ltd.	人民幣306,285,133.65元	100.0	分銷中心
Tesco Guangzhou Zhongshan Property Co. Limited	人民幣334,999,167.88元	100.0	物業管理
Fuzhou ledu Property Management Co. Limited	人民幣3,244,900元	100.0	物業管理
Xiamen Qixing Ledu Property Management Co. Limited	人民幣3,153,650元	100.0	物業管理
Qinhuangdao Ledu commercial Co. Limited	人民幣3,307,640元	100.0	物業管理
Qingdao Sifang Ledu Commercial Co. Limited	人民幣6,815,760元	100.0	物業管理
Beijing Yaojiayuan Tesco Property Co. Ltd	人民幣350,000,000元	100.0	物業管理
Huludao Tesco Real Estate Co. Limited	人民幣407,093,970元	100.0	物業管理
Tesco qingdao Renmin Property Co. Limited	人民幣695,000,000元	100.0	物業管理
Zibo Zhangdian Tesco Property Limited	人民幣284,000,000元	100.0	物業管理

公司名稱	已發行普通股本／ 註冊股本面值	貴集團 應佔股本 百分比	主要業務
Tesco Dalian Zhangqian properties Co. Limited	人民幣416,551,750元	100.0	物業管理
Ningbo Qianhu Ledu Property Co. Limited	人民幣203,262,500元	100.0	物業管理
Tesco Property Limited	100,000,000美元	100.0	總辦事處
於英屬處女群島註冊成立			
Target Choice Limited	13,744股每股1美元之普通股	100.0	投資控股
Glory Investment International Holdings Limited	12,587股每股1美元之普通股	100.0	投資控股
Quick Success Investment Limited	54,784股每股1美元之普通股	100.0	投資控股

於本報告日期組成房地產物業業務目標集團之公司之法定財務報表(其受限於法定審計規定)已由PricewaterhouseCoopers Zhong Tian LLP審計。

34. 有關期間後事項

於二零一三年十月一日，Tesco PLC及Cheshunt Holdings Guernsey Limited (統稱「Tesco」)與 貴公司及其若干附屬公司(統稱「華潤創業」)訂立投資協議，據此，訂約各方已有條件同意成立合資企業。成立合資企業涉及以下程序：

- (1) Tesco出售及華潤創業收購房地產物業業務目標集團全部已發行股本及其中國母公司集團附屬公司，其從事多種零售業務；
- (2) 華潤創業發行新股予Tesco，致使華潤創業及Tesco將分別持有80%及20%合資企業權益。Tesco將藉上述出售事項及現金總額港幣43.25億元結付有關股份之代價；
- (3) Tesco將有權認購華潤創業若干附屬公司之額外股份，致使Tesco所持之合資企業總權益於初次公開發售或完成交易第五週年(以較早者為準)時將增加5%(按全面攤薄基準)。Tesco亦將獲授權利，可於若干事項即將發生時，將其於合資企業之權益售予華潤創業，或獲授一次性權利，於完成交易第七週年後隨時為合資企業籌備初次公開發售；及
- (4) Tesco及華潤創業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)予若干華潤創業附屬公司(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。

於本報告日期，上述建議交易須待相關政府部門及華潤創業股東批准後，方可作實。

III 其後財務報表

組成房地產物業業務目標集團之公司並無就二零一三年八月二十五日後任何期間及截至本報告日期，編製經審計財務報表。組成房地產物業業務目標集團之公司概無就二零一三年八月二十五日後任何期間作出分派。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港

零售業務目標集團

業務回顧

零售業務目標集團於中國(主要為華東、華北及華南地區)從事發展及經營大賣場及便利店。

於二零一三年八月二十五日，零售業務目標集團於中國經營134間店舖，120間為大賣場及14間為快捷店。截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一三年八月二十五日止六個月，各類店舖之數目如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
大賣場	120	117	110	93
快捷店	14	14	14	12
總計	<u>134</u>	<u>131</u>	<u>124</u>	<u>105</u>

截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一三年八月二十五日止六個月，零售業務目標集團源於門店業務之呈報收益及虧損如下：

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
收益	7,092	15,164	14,226	12,277
期間溢利／虧損	(689)	(1,793)	(1,126)	(721)
按年增長	260	(667)	(405)	(296)
按年增長(%)	27.4%	(59.2)%	(56.2)%	(69.7)%

於回顧期內，零售業務目標集團自商品銷售錄得以下銷售增長：

	二零一三年 八月二十五日 %	二零一三年 二月二十八日 %	二零一二年 二月二十九日 %	二零一一年 二月二十八日 %
同比	(3.5)	(1.1)	4.1	5.5
新店淨額	<u>4.5</u>	<u>6.9</u>	<u>11.4</u>	<u>14.8</u>
總計	<u>1.0</u>	<u>5.8</u>	<u>15.5</u>	<u>20.3</u>

期內同比銷售額有所下降，主因是本地生產總值增長放緩及業內出現健康恐慌。

新店增長淨額受多間店舖開業及結業影響，詳情如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
期初	131	124	105	88
店舖開業—大賣場	5	12	19	14
店舖開業—快捷店	0	0	2	5
店舖結業—大賣場	(2)	(5)	(2)	(1)
店舖結業—快捷店	0	0	0	(1)
期末	<u>134</u>	<u>131</u>	<u>124</u>	<u>105</u>

零售業務目標集團繼續於市場投資，於二零一零年三月一日至二零一三年八月二十五日期間開設57間店舖，當中48間為大賣場，9間為快捷店。

在家購物網上服務於二零一三年六月開展，讓客戶可在網上如常購物，並為上海地區住戶提供送貨服務。現已擬定計劃，於日後在更多地區／店舖提供有關服務。

個別店舖表現檢討為正常業務一部分。於二零一零年三月一日至二零一三年八月二十五日期間，若干店舖銷售表現下滑，對業務表現造成重大不利影響，導致合共11間店舖結業，當中10間為大賣場，1間為快捷店。

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
貴公司擁有人應佔虧損	(689)	(1,793)	(1,126)	(721)
貴公司擁有人應佔虧損(銷售百分比)	(9.7)	(11.8)	(7.9)	(5.9)

於回顧之三年半期間，貴公司擁有人應佔虧損(銷售百分比)持續上升，此趨勢主要源於銷售成本上升、工資及物業成本上升，包括於回顧期內開設新店之影響。此外，於截至二零一三年二月二十八日止年度，業務進行重組，並決定因業務表現下滑而關閉五間店舖，令重組及店舖結業成本上升。

展望未來，零售業務目標集團將繼續以大賣場為主要零售方式，並於零售業務目標集團已佔有可觀份額之地區，擴展其多種類店舖網絡。

財務回顧

資本及資金

零售業務目標集團之流動資金風險管理政策，為貫徹審慎財務政策及維持充足現金及可動用長期資金。管理層緊密監察零售業務目標集團之流動資金狀況。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，零售業務目標集團之綜合現金及銀行結存分別達人民幣9.89億元、人民幣8.72億元、人民幣9.82億元及人民幣6.58億元。於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，零售業務目標集團之借貸須按以下期限償還：

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
一年內	1,803	718	1,656	745
一至五年內(包括首尾 兩年)	<u>725</u>	<u>725</u>	<u>875</u>	<u>700</u>
	<u><u>2,528</u></u>	<u><u>1,443</u></u>	<u><u>2,531</u></u>	<u><u>1,445</u></u>

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，零售業務目標集團處於淨借貸狀況。按照淨借貸與股東資金及非控股權益之比較，零售業務目標集團之資產負債狀況概述如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
	%	%	%	%
資產負債比率	(923.7)	(94.7)	(93.2)	(54.4)

利用以下貨幣列值之零售業務目標集團現金及現金等價物及借貸百分比載列如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
現金及現金等價物				
以美元列值	0.2%	0.2%	2.5%	0.3%
以人民幣列值	99.8%	99.8%	97.5%	99.7%
借貸				
以美元列值	0%	0%	2.1%	0.3%
以人民幣列值	100.0%	100.0%	97.9%	99.7%

零售業務目標集團之主要資產、負債、收益及付款以人民幣列值。零售業務目標集團之借貸主要按固定息率計息。由於零售業務目標集團大部分資產、負債、收益及付款以各集團實體之功能貨幣列值，預期外幣風險極為微小。

資產抵押

於二零一三年八月二十五日、二零一三年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一一年二月二十八日，零售業務目標集團並無任何已抵押資產。

或然負債

附屬公司 *Shanghai Kangren Hymall Hypermarket and Trading Co., Ltd.* (「Guangxin 店」) 之其他承擔及或然負債

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
不遲於一年	18	14	9	—
遲於一年但不遲於 五年	123	113	92	—
遲於五年	527	547	583	—
總計	668	674	684	—

Guangxin 店之租賃合約載有承擔，須向指定政府機構支付若干水平之稅項。整個租賃期內的承擔總值為人民幣689,000,000元。於簽訂合約時，該稅項承擔擬以於正常業務過程中作出之稅項付款補足。倘未能達到有關水平，則須支付額外租金。

於各有關期間末，管理層評估該稅項承擔於餘下租賃期間之總值，並記錄有關期間之不足金額，於綜合損益表中列作營運租金開支。

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
稅項承擔於餘下租賃 期間之總值	668	674	684	—
各年度／期間所扣除之 不足金額	7	10	—	—

其他或然負債

正常業務過程中會產生若干或然負債，倘若變現，預期不會令零售業務目標集團產生重大負債。於很大可能須作出結付及有關付款之價值得以準確估計時，零售業務目標集團會就負債確認撥備。

僱員

於回顧期間，零售業務目標集團員工人數及總薪酬成本載列如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
人數	29,758	30,811	29,585	27,440
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪酬	785	1,518	1,462	1,345

薪酬待遇按工作性質、個人表現及市場趨勢釐定，並輔以各種現金支付之獎勵。

房地產物業業務目標集團**業務回顧**

房地產物業業務目標集團主要於中國從事收購土地及發展和經營購物商場。該業務於二零零八年開始收購土地，並由二零一零年起開始開設及經營商場。

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一三年八月二十五日止六個月，房地產物業業務目標集團已開設及經營四間、七間、八間及十二間商場。於八月二十五日，房地產物業業務目標集團擁有八個商場發展項目、十一間經營商場及一個分銷中心，包括十二個全資項目及八個持有50%擁有權的項目。上海東蘭項目已於二零一一年出售及青島人民商場已於二零一三年出售。

於截至二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日止年度及截至二零一三年八月二十五日止六個月，房地產物業業務目標集團藉全資擁有商場租賃及商場經營錄得之呈報收益及虧損如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收益	33	71	59	25
期間／年度虧損	(89)	(603)	(298)	(415)

於上述期間，截至二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止年度之收益增加主要由於持續開設商場及分銷中心。截至二零一三年八月二十五日止六個月之收益微跌主要由於青島人民商場結束營業以及於營口商場開始進行主要資產改善工程，即商場翻新，以致收入減少。

截至二零一一年二月二十八日止年度出售上海東蘭項目之虧損及截至二零一三年二月二十八日止年度出售青島人民商場之累計撥備導致上述截至二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日止年度以及截至二零一三年八月二十五日止六個月之虧損上落不定。於有關期間，房地產物業業務目標集團推行多項經營成本控制措施，包括整合物業及零售資源以提升協同效應，精簡房地產物業業務目標集團的組織架構及經營程序以推動節省成本。此舉有助抵銷出售上海東蘭項目及青島人民商場之虧損帶來的影響。

財務回顧

資本及資金

房地產物業業務目標集團之流動資金風險管理政策，為貫徹審慎財務政策及維持充足現金及可動用長期資金。管理層緊密監察房地產物業業務目標集團之流動資金狀況。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團之綜合現金及銀行結存分別為人民幣17.48億元、人民幣17.08億元、人民幣14.64億元及人民幣11.36億元。

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團之借貸須按以下期限償：

	二零一三年 八月二十五日 人民幣百萬元	二零一三年 二月二十八日 人民幣百萬元	二零一二年 二月二十九日 人民幣百萬元	二零一一年 二月二十八日 人民幣百萬元
一年內	1,194	1,073	1,100	874
一至五年內	321	208	271	108
五年以上	149	176	303	236
	<u>1,664</u>	<u>1,457</u>	<u>1,674</u>	<u>1,218</u>

房地產物業業務目標集團於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日及二零一三年二月二十八日處於淨現金狀況，並於二零一三年八月二十五日處於淨借款狀況。按照淨借貸與股東資金及非控股權益之比較，房地產物業業務目標集團於二零一三年八月二十五日之資產負債狀況約為6.95%。

房地產物業業務目標集團的主要資產、負債、收益及付款均以人民幣及美元列值。房地產物業業務目標集團使用遠期合約管理其人民幣功能貨幣之外匯風險。

利用以下貨幣列值之現金及現金等價物及借貸百分比載列如下：

	二零一三年 八月二十五日	二零一三年 二月二十八日	二零一二年 二月二十九日	二零一一年 二月二十八日
現金及現金等價物				
以美元列值	65.0%	78.0%	74.0%	70.0%
以人民幣列值	34.0%	21.0%	21.0%	30.0%
以港幣列值	1.0%	2.0%	5.0%	0.0%
借貸				
以美元列值	27.0%	17.0%	39.0%	43.0%
以人民幣列值	73.0%	83.0%	61.0%	57.0%

房地產物業業務目標集團之借貸主要按浮動利率計息。然而，管理層預期利率變動將不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結存利率預期不會大幅變動。

資產抵押

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，賬面淨值為人民幣10.09億元、人民幣18.79億元、人民幣11.83億元及人民幣11.32億元之資產已抵押作為房地產物業業務目標集團借貸之抵押品。

或然負債

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，房地產物業業務目標集團的員工人數分別約為735人、863人、591人及541人。於二零一一年二月二十八日、二零一二年二月二十九日、二零一三年二月二十八日及二零一三年八月二十五日，僱員薪酬(包括董事酬金)為人民幣0.78億元、人民幣1.88億元、人民幣1.35億元及人民幣0.50億元。薪酬待遇按工作性質、個人表現及市場趨勢釐定，並輔以各種現金支付之獎勵。

以下為擴大後集團之未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)，僅供說明，當中包括擴大後集團之未經審計備考綜合資產及負債表，其編製基準載於下文附註，以說明緊隨 貴公司據籌組合資企業擬進行之建議交易後的影響，交易包括(1)將Tesco目前於中國經營的零售業務及房地產物業業務注入利原(「注入事項」)；(2)利原向認購人發行新股份，致使Ondereel及認購人將分別持有合資企業80%及20%之權益(「認購事項」)；(3)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(第(1)至(3)項統稱為「該項交易」)，猶如該項交易於二零一三年六月三十日已進行。

根據注入事項，於完成交易時，作為利原根據認購事項發行股份之代價一部分，認購人將轉讓Ting Cao (C.I.) holdings Corporation(「目標公司」)之全部已發行股本及Tesco或其聯屬人士持有之房地產合資企業50%權益的經濟利益(「Tesco房地產合資企業權益」)予利原。目標公司擁有(或將於完成交易時擁有)目標公司及其附屬公司(「目標集團」)目前於中國經營的零售業務及房地產物業業務，及(倘於完成交易時，目標集團並無間接擁有任何Tesco房地產合資企業權益)Tesco房地產合資企業權益的經濟利益。目標公司及主要從事零售業務的公司稱為零售業務目標集團。主要從事房地產物業業務(包括Tesco房地產合資企業權益的經濟利益)的公司稱為房地產物業業務目標集團。零售業務目標集團及房地產物業業務目標集團統稱為「已劃撥業務」。

於完成注入事項及認購事項後，貴公司及Tesco將各自持有合資企業80%及20%之權益。於行使增購期權後及假設認購人於完成交易後尚未出售任何其於合資企業的權益，Ondereel及認購人將分別擁有合資產企業75%及25%之權益。

編製未經審計備考財務資料採用的會計政策與 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發未經審計中期報告所載者一致。

未經審計備考財務資料編製僅供說明，基於其假設性質使然，倘該項交易已於二零一三年六月三十日，或任何未來日期完成，其未必能如實反映擴大後集團的財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函其他地方所載之其他財務資料一併閱覽。

(I) 擴大後集團未經審計備考綜合資產及負債表

	貴集團 於二零一三年 六月三十日 未經調整之 未經審計綜合 資產及負債表 港幣百萬元 (附註1)	零售業務 目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註2)	房地產物業 業務目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註3)	備考調整	擴大後集團 未經審計 備考資產及 負債表 港幣百萬元 (附註5)	擴大後集團 未經審計 備考資產及 負債表 港幣百萬元 (附註9)
非流動資產						
固定資產	61,097	6,236	7,407	(35)		74,705
商譽	15,132	-	-			15,132
其他無形資產	312	-	-			312
於合資企業之投資	-	-	2,528			2,528
於聯營公司之權益	401	-	-			401
可供出售投資	109	-	-			109
預付款項	1,018	-	-			1,018
貿易及其他應收款項	-	-	525			525
遞延稅項資產	1,066	201	-			1,267
	<u>79,135</u>	<u>6,437</u>	<u>10,460</u>			<u>95,997</u>

備考調整

	貴集團 於二零一三年 六月三十日 未經調整之 未經審計綜合 資產及負債表 港幣百萬元 (附註1)	零售業務 目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註2)	房地產物業 業務目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註3)	港幣百萬元 (附註5)	港幣百萬元 (附註8)	港幣百萬元 (附註9)	擴大後集團 未經審計 備考資產及 負債表 港幣百萬元
流動資產							
存貨	20,769	1,977	-				22,746
貿易及其他應收款項	15,371	2,875	569	1,000	(849)		18,966
衍生金融工具	2	-	23				25
可退回稅項	184	-	-				184
已抵押銀行結存	359	-	-				359
持作出售之非流動資產	-	-	500				500
現金及銀行結存	21,450	826	1,426	3,765			27,467
	<u>58,135</u>	<u>5,678</u>	<u>2,518</u>				<u>70,247</u>
	<u>137,270</u>	<u>12,115</u>	<u>12,978</u>				<u>166,244</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	61,142	8,176	1,173	100	(849)		69,742
短期貸款	3,592	2,263	1,498	(608)			6,745
應付稅項	942	57	1				1,000
	<u>65,676</u>	<u>10,496</u>	<u>2,672</u>				<u>77,487</u>

備考調整

	貴集團 於二零一三年 六月三十日 未經調整之 未經審計綜合 資產及負債表 港幣百萬元 (附註1)	零售業務 目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註2)	房地產物業 業務目標公司 於二零一三年 八月二十五日 之資產及負債表 港幣百萬元 (附註3)	港幣百萬元 (附註5)	港幣百萬元 (附註8)	港幣百萬元 (附註9)	擴大後集團 未經審計 備考資產及 負債表 港幣百萬元
非流動負債							
長期貸款	14,461	910	591	(910)			15,052
遞延稅項負債	1,650	-	18				1,668
貿易及其他應付款項	-	961	-				961
其他非流動負債	699	-	-				699
	<u>16,810</u>	<u>1,871</u>	<u>609</u>				<u>18,380</u>
	<u>82,486</u>	<u>12,367</u>	<u>3,281</u>				<u>95,867</u>

擴大後集團未經審計備考財務資料之附註：

1. 貴集團於二零一三年六月三十日未經調整之未經審計綜合資產及負債表乃摘錄自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發未經審計中期報告。
2. 調整反映Tesco將零售業務目標集團注入利原，當中假設該項交易已於二零一三年六月三十日完成。零售業務目標公司於二零一三年八月二十五日之資產及負債表乃摘錄自本通函附錄二甲所載之零售業務目標集團的會計師報告，並按人民幣1元兌港幣1.25541元之匯率將呈列貨幣人民幣兌換為港幣。
3. 調整反映Tesco將房地產物業業務目標集團注入利原，當中假設該項交易已於二零一三年六月三十日完成。房地產物業業務目標公司於二零一三年八月二十五日之資產及負債表乃摘錄自本通函附錄二乙所載之房地產物業業務目標集團的會計師報告，並按人民幣1元兌港幣1.25541元之匯率將呈列貨幣人民幣兌換為港幣。
4. 中國地產控股(香港)有限公司(「CPHL」)為房地產物業業務目標集團之投資控股公司(曾為房地產物業業務的組成部分但並無轉讓予合資企業)。由於CPHL為房地產物業業務目標集團的組成部分，故房地產物業業務目標集團於有關期間之合併財務資料已計入CPHL，而綜合基準與該等將轉讓予合資企業之資產及負債的基準相同。

於二零一三年八月二十五日，CPHL之資產淨值主要包括附屬公司及合資企業之投資成本以及與關連人士之貸款。根據投資協議，由於CPHL之應收款項及應付款項將轉讓予擴大後集團或由擴大後集團清償，預期於CPHL不再為房地產物業業務目標集團之投資控股公司時，資產淨值將不會有重大差異，故並無就編製未經審計備考財務資料作出調整。

5. 該調整反映根據日期為二零一三年十月一日之投資協議(「投資協議」)進行的注入事項及認購事項的綜合影響。

待達成先決條件後，於完成交易時，認購人將根據投資協議之條款認購利原認購股份，致使 貴公司及Tesco將各自持有合資企業80%及20%之權益。認購人將以(1)注入事項；及(2)現金總額港幣43.25億元(其中港幣33.25億元預計將於完成日期或之前支付)支付認購事項之總代價(「總代價」)。

總代價經 貴公司與Tesco公平磋商後釐定，已考慮利原目前經營之零售業務及已劃撥業務之預計相關商業價值，及Tesco作出之現金注資人民幣4.70億元(相當於約港幣5.90億元)，及股東貸款之市值人民幣12.09億元(相當於約港幣15.18億元)之資本化或豁免，並基於已劃撥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。該調整亦反映估計交易成本。

就編製未經審計備考財務資料而言，假設已劃撥業務之公允價值與可資識別資產及負債於二零一三年八月二十五日之賬面值相同。由於已劃撥業務之代價及資產及負債於實際完成日期的公允價值可能與編製擴大後集團未經審計備考財務資料時所用的公允價值出現重大差異，已識別淨資產(包括無形資產)之最終金額，可能與本報告呈列之金額出現差異，且有關差異可能屬重大。

6. 根據投資協議，認購人應有權額外認購利原股份，致使認購人所持有之合資企業的總權益在(a)上市或(b)完成交易第五週年(以較早者為準)後將增加5%(按全面攤薄基準)。增購期權可就全部而非部分5%額外權益(按全面攤薄基準)予以行使，行使價相等於(視情況而定)上市時每股股份之發行價或完成交易第五週年合資企業的公允市值(將由獨立專家釐定)。增購期權獲行使後並假設認購人在完成交易後尚未出售其於合資企業的任何權益，Ondereel及認購人將分別擁有合資企業75%及25%的權益。

就未經審計備考財務資料而言，期權之價值被視為極為微少或微不足道，因為期權的行使價通常相等於合資企業5%股權的公允價值。

7. 根據投資協議，認購人應有權行使違約認沽權，以按屆時將由獨立專家釐定的公平市值銷售其於合資企業的權益予 貴公司；或認購人將行使其權利，在完成交易第七週年後任何時間促使合資企業上市，而倘 貴公司不擬落實上市，則 貴公司將行使其權利，在有關促使上市通知三個月內，收購認購人於合資企業的所有權益，作價為屆時由獨立專家釐定的公平市值。

就未經審計備考財務資料而言，權利及／或期權價值被視為極為微少或微不足道，因為權利及／或期權的行使價通常會相等於Tesco於合資企業的權益的公允價值。

8. 此調整指就房地產物業業務目標集團向零售業務目標集團出租的該等物業的若干投資物業重新分類至物業、廠房及設備。
9. 此調整指零售業務目標集團及房地產物業業務目標集團之間的結餘對銷。
10. 除該項交易外，概無對擴大後集團未經審計備考財務資料作出其他調整，以反映 貴集團於二零一三年六月三十日後及零售業務目標集團或房地產物業業務目標集團於二零一三年八月二十五日後之任何貿易業績或訂立的其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製通函內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致華潤創業有限公司列位董事

本所已對 貴公司董事對華潤創業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及將由Tesco PLC(「Tesco」)注入利原有限公司(「利原」)的零售業務及房地產物業業務(「目標集團」)(統稱「擴大後集團」)編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就日期為二零一四年二月二十五日的通函第III-1至III-6頁所載於二零一三年六月三十日的未經審計備考資產及負債表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。通函乃就 貴公司就籌組合資企業擬進行之建議交易而刊發，包括(1) Tesco向利原注入Tesco目前於中國經營的零售業務及房地產物業業務；(2)利原向Cheshunt Holdings Guernsey Limited(「認購人」)發行新股份，致使Ondereel Ltd.及認購人將分別擁有合資企業80%及20%的權益；(3)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(第(1)至(3)項統稱「該項交易」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於附註1至10。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一三年六月三十日已發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一三年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公佈任何審計或審閱報告。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈二十二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審計備考財務資料。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一三年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估貴公司董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及

- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年二月二十五日

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別承擔全部責任)乃根據上市規則提供有關本公司的資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事實，致使本文或本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括本公司董事及最高行政人員根據《證券及期貨條例》的條文規定被列為或視作擁有的權益及淡倉)(如有)；或(ii)須根據《證券及期貨條例》第三百五十二條規定記錄在該條規定本公司須予存置的登記冊內的權益及淡倉(如有)；或(iii)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

(a) 於本公司已發行普通股及相關股份中擁有的權益

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	相關	共佔權益
			股份數目 ¹	百分比 ³ (%)
陳朗	好倉	500,000	—	0.02
洪杰	好倉	350,000	290,000 ²	0.03
黎汝雄	好倉	110,000	—	0.01
杜文民	好倉	100,000	—	0.01
閻颺	好倉	500,000	—	0.02
李家祥	好倉	200,000	—	0.01
陳智思	好倉	40,000	—	0.01

附註：

1. 指根據本公司購股權計劃已授出購股權所涉及的本公司相關股份，該等購股權是屬於非上市以實物交收的股本衍生工具。
2. 購股權可由二零零四年五月二十五日至二零一四年五月二十四日期間行使。授出代價為港幣1.00元。行使價為港幣9.15元。
3. 指本公司股份及相關股份中的好倉總數佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。
4. 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

(b) 於相聯法團已發行普通股及相關股份中擁有的權益

於最後實際可行日期，若干董事於本公司相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的已發行普通股及根據購股權計劃所授出購股權涉及的相關股份中擁有權益，該等購股權是屬於非上市以實物交收的股本衍生工具：

- (i) 於一間相聯法團—華潤置地有限公司(「華潤置地」)已發行普通股及根據華潤置地購股權計劃尚未行使購股權之權益：

董事姓名	好倉/淡倉	股份數目	尚未行使		授出日期	共佔權益	
			購股權數目 ¹	行使價 港幣元		百分比 ²	(%)
黎汝雄	好倉	10,000	-	-	-	0.01	
杜文民	好倉	640,000	-	-	-	0.01	
閻颺	好倉	1,992,000	-	-	-	0.03	
陳鷹	好倉	500,000	-	-	-	0.01	
洪杰	好倉	50,000	-	-	-	0.01	

附註：

1. 購股權數目指購股權所涉及的華潤置地相關股份數目。
2. 指所持有的華潤置地股份及相關股份好倉總數佔華潤置地於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。
3. 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

- (ii) 於一間相聯法團－華潤燃氣控股有限公司(「華潤燃氣」)已發行普通股及根據華潤燃氣購股權計劃尚未行使購股權之權益：

董事姓名	好倉／淡倉	股份數目	尚未行使		授出日期	共佔權益 百分比 ² (%)
			購股權數目 ¹	行使價 港幣元		
劉洪基	好倉	372,000	-	-	-	0.02
黎汝雄	好倉	10,000	-	-	-	0.01
杜文民	好倉	54,000	-	-	-	0.01

附註：

1. 購股權數目指購股權所涉及的華潤燃氣相關股份數目。
2. 指所持有的華潤燃氣股份及相關股份好倉總數佔華潤燃氣於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。
3. 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

- (iii) 於一間相聯法團－華潤電力控股有限公司(「華潤電力」)已發行普通股及根據華潤電力購股權計劃尚未行使購股權之權益：

董事姓名	好倉／ 淡倉	股份數目	尚未行使		授出日期	共佔權益 百分比 ⁴ (%)
			購股權數目 ¹	行使價 港幣元		
陳朗	好倉	-	152,700 ⁵	4.641	18/11/2005 ²	0.01
			203,600 ⁵	6.925	05/09/2006 ³	
洪杰	好倉	5,000	-	-	-	0.01
劉洪基	好倉	61,080	-	-	-	0.01
黎汝雄	好倉	10,000	-	-	-	0.01
杜文民	好倉	480,240	-	-	-	0.01
閻颯	好倉	570,080	-	-	-	0.01

附註：

1. 購股權數目指購股權所涉及的華潤電力相關股份總數。
2. 購股權分五期授出，每期百分之二十，可由授出日期首個週年起計，於授出日期每一週年授出，全部購股權將於二零一五年十一月十八日屆滿。上述每次授出的代價為港幣1.00元。
3. 購股權分五期授出，每期百分之二十，可由授出日期首個週年起計，於授出日期每一週年授出，全部購股權將於二零一六年九月五日屆滿。上述每次授出的代價為港幣1.00元。
4. 指所持有的華潤電力股份及相關股份好倉總數佔華潤電力於最後實際可行日期之已發行股本總數的百分比。
5. 陳朗先生被視為透過其配偶權益於356,300股相關股份中擁有權益。
6. 除附註5另有指明者外，上文披露之所有權益由各董事以實益擁有人身份持有。

(iv) 於一間相聯法團－華潤水泥控股有限公司(「華潤水泥」)已發行普通股及根據華潤水泥購股權計劃尚未行使購股權之權益：

董事姓名	好倉/ 淡倉	股份數目	尚未行使		授出日期	共佔權益 百分比 ² (%)
			購股權數目 ¹	行使價 (港幣元)		
洪杰	好倉	500,000	-	-	-	0.01
劉洪基	好倉	922,000	-	-	-	0.01
黎汝雄	好倉	40,000	-	-	-	0.01
陳鷹	好倉	230,000	-	-	-	0.01

附註：

1. 購股權數目指購股權所涉及的華潤水泥相關股份數目。
2. 指華潤水泥股份及相關股份好倉總數佔華潤水泥於最後實際可行日期之已發行股本總數的百分比。
3. 上文所披露之權益全部由各董事以實益擁有人之身份持有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據《證券及期貨條例》第XV部第七及第八分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼根據《證券及期貨條例》的該等條文規定被列為或視作擁有的權益及淡倉)；(b)須根據《證券及

期貨條例》第三百五十二條規定記錄在該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益披露

於最後實際可行日期，根據本公司按《證券及期貨條例》第三百三十六條規定存置的登記冊，及據董事所知，以下人士或實體於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部條文向本公司披露，或直接或間接擁有所有情況下附帶權利在本公司、或為本集團成員公司之任何其他公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權之權益：

持有權益方名稱	好倉／淡倉	持有權益方 被視為擁有權益 的股份數目	持股量 百分比 (%)
中國華潤總公司 (「華潤總公司」)(附註1)	好倉	1,232,764,380	51.29
華潤股份有限公司 (「華潤股份」)(附註1)	好倉	1,232,764,380	51.29
CRC Bluesky Limited (附註1)	好倉	1,232,764,380	51.29
華潤(集團)有限公司 (「華潤集團」)(附註1)	好倉	1,232,764,380	51.29
世名投資有限公司(附註1)	好倉	1,232,764,380	51.29
Genesis Asset Managers, LLP (附註2)	好倉	144,188,662	6.00
Commonwealth Bank of Australia (附註3)	好倉	157,360,628	6.55

附註：

1. 世名投資有限公司(現稱為華潤集團(創業)有限公司，為華潤集團的全資附屬公司)以實益擁有人之身份持有股份。華潤集團為CRC Bluesky Limited的全資附屬公司，而CRC Bluesky Limited為華潤股份的全資附屬公司，至於華潤股份則由華潤總公司持有100%權益。因此，華潤集團、CRC Bluesky Limited、華潤股份及華潤總公司被視為於股份擁有公司權益。
2. Genesis Asset Managers, LLP以投資經理身份持有股份。
3. 根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部下向本公司披露之資料，除以下企業(由Commonwealth Bank of Australia按下述方式持有)外，該等股份由Commonwealth Bank of Australia直接或間接控制100%權益之企業持有。

企業名稱	由Commonwealth Bank of Australia 間接持有之權益百分比
Colonial First State Investments Limited	50%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉，任何其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部的條文向本公司披露，或直接或間接擁有所有情況下附帶權利在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上，或記錄在本公司須根據《證券及期貨條例》第三百三十六條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

3. 共同董事

以下列述之本公司董事亦為於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉而須根據《證券及期貨條例》第XV部第二及第三分部條文向本公司披露的公司之董事：

董事姓名	於股份擁有權益(附註) 而董事亦於其擔任董事的 公司的名稱
陳朗	中國華潤總公司 華潤股份有限公司 華潤(集團)有限公司
杜文民	中國華潤總公司 華潤股份有限公司 華潤(集團)有限公司

董事姓名	於股份擁有權益(附註) 而董事亦於其擔任董事的 公司的名稱
魏斌	中國華潤總公司 華潤股份有限公司 華潤(集團)有限公司
閻飈	CRC Bluesky Limited 世名投資有限公司(現稱為華潤集團(創業)有限公司)

附註： 所有該等公司於股份權益中持有好倉。

4. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事與擴大後集團任何成員公司訂立任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約)。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於擴大後集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最新已刊發經審計綜合財務報表編製之日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。
- (c) 概無董事於最後實際可行日期仍有效及對擴大後集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務擁有任何權益。

6. 訴 訟

於最後實際可行日期，概無擴大後集團成員公司牽涉任何屬重大之訴訟、仲裁或行政程序，及就董事所知，擴大後集團任何成員公司並無任何待決或面臨屬重大之訴訟、仲裁、行政程序或索償。

7. 專 家 資 格 及 同 意 書

- (a) 以下為於本通函出具意見或建議的專家的資格：

名稱	資 格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，核數師並無於擴大後集團任何成員公司擁有任何控股權或任何可認購或提名人士認購擴大後集團任何成員公司之證券的權利(不論是否可依法執行)。
- (c) 於最後實際可行日期，核數師概無於擴大後集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最新已刊發經審計賬目編製之日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。
- (d) 核數師已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及內容轉載其函件及提述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

8. 重要合約

除下文披露者外，概無擴大後集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立任何於擴大後集團一般業務過程以外訂立之合約(不論是否屬重大)。

- (a) 有關訂約方於二零一四年二月二十二日訂立之投資協議，連同修訂及重列契約；
- (b) 華潤雪花啤酒有限公司(本公司擁有51%之附屬公司)(為買方)與金威啤酒集團有限公司(為賣方)訂立日期為二零一三年二月五日之買賣協議，以買賣以下各項：
 - (i) 金威啤酒(中國)有限公司、金威啤酒集團(成都)有限公司、金威啤酒(東莞)有限公司、金威啤酒(佛山)有限公司、金威啤酒(汕頭)有限公司、金威啤酒(天津)有限公司、金威啤酒(西安)有限公司、深圳金威啤酒釀造有限公司及粵海金威銷售有限公司各自之全部股本；
 - (ii) 金威啤酒集團(成都)有限公司、金威啤酒(佛山)有限公司、金威啤酒(汕頭)有限公司、金威啤酒(天津)有限公司及金威啤酒(西安)有限公司所結欠之股東貸款；及
 - (iii) 金威啤酒(中國)有限公司、金威啤酒集團(成都)有限公司、金威啤酒(東莞)有限公司、金威啤酒(佛山)有限公司、粵海金威銷售有限公司、金威啤酒(汕頭)有限公司、金威啤酒(天津)有限公司、金威啤酒(西安)有限公司及深圳金威啤酒釀造有限公司各自結欠深圳金威啤酒有限公司之應付款項，

總代價為人民幣53.842億元。

9. 其他事項

- (a) 公司秘書黎汝雄先生為香港會計師公會之會員及澳洲會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函的中英文版本倘有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之文本由本通函日期起直至其後十四日止期間的任何營業日的一般辦公時間內，在本公司的香港註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈39樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第11至32頁；
- (c) 本附錄第七段所述之核數師同意書；
- (d) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二甲及二乙；
- (e) 核數師簽署之書面聲明，載列對目標集團之會計師報告作出的調整；
- (f) 擴大後集團未經審計備考資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「重要合約」一段所述之重要合約；及
- (h) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度之年報。