

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應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。

閣下如已售出或轉讓名下所有的華潤創業有限公司的股份，應立即將本通函連同附奉的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他證券代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華潤創業有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

關連交易

收購萬佳百貨股份 有限公司的股權

獨立董事委員會的獨立財務顧問



新加坡發展亞洲融資有限公司

獨立董事委員會於二零零二年六月二十四日發出的函件載於本通函第9頁，當中有關於收購事項和可能行使選購權的推薦建議。獨立財務顧問新加坡發展亞洲致獨立董事委員會的意見函件載於本通函第10頁至第14頁。

華潤創業有限公司謹訂於二零零二年七月十日(星期三)上午十時正，假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈3908室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第26至27頁，而代表委任表格亦已隨函附奉。閣下無論能否出席股東特別大會並於會上投票，務請填妥隨附的代表委任表格，並盡快交回本公司的註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3908室，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零二年六月二十四日

	頁次
釋義	1
董事局函件	
引言	3
於二零零二年六月三日訂立的收購協議	4
於二零零二年六月三日訂立的選購權協議	5
有關萬佳的資料	6
訂立收購事項及選購權的理由	7
有關本公司的資料	7
一般事項	7
股東特別大會	7
推薦意見	8
其他資料	8
獨立董事委員會函件	9
新加坡發展亞洲函件	10
附錄 — 一般資料	15
股東特別大會通告	26

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	按收購協議的規定，收購萬佳百分之六十五股權
「收購協議」	指	本公司與賣方於二零零二年六月三日訂立有關收購事項的收購協議
「審批機關」	指	在任何事宜上，所有相關的中國機關，而且須根據中國相關法規取得該等機關的同意和批文
「董事局」	指	董事局
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控權股東
「本公司」	指	華潤創業有限公司
「完成日期」	指	所有條件已告達成並且收購協議內指定的若干完成文件已交付本公司後第十個營業日當日
「條件」	指	完成收購協議的先決條件
「華潤總公司」	指	中國華潤總公司，於中國成立的國有企業
「新加坡發展亞洲」	指	新加坡發展亞洲融資有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊的投資顧問及證券交易商，由本公司委任向獨立董事委員會提供有關收購事項及可能行使選購權的意見
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司就批准收購事項及可能行使選購權而於二零零二年七月十日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈3908室舉行的股東特別大會，大會通告載於本通函第26至27頁
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「歷史成本」	指	賣方於其餘權益中的加權平均投資成本，目前為人民幣200,400,000元(約合188,376,000港元)，連同華潤總公司或其附屬公司(以其餘權益的持有人身份)日後可能再向萬佳提供的出資額

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由兩位獨立非執行董事 — 陳普芬博士與黃大寧先生組成的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除華潤集團及其聯繫人(定義見上市規則)以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零零二年六月十七日，即確定本文件內所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選購權」	指	本公司可按選購權協議的規定，從華潤總公司收購其餘權益中任何部份的一項或多項選購權
「選購權協議」	指	本公司與華潤總公司於二零零二年六月三日訂立的選購權協議
「選購權權益」	指	選購權行使時所收購的其餘權益中的任何一部份
「中國」	指	中華人民共和國
「其餘權益」	指	華潤總公司或其附屬公司不時持有萬佳的其餘股權(現為百分之三十五)
「披露權益條例」	指	證券(披露權益)條例(香港法例第396章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「萬佳」	指	萬佳百貨股份有限公司，建議易名為華潤萬佳有限公司
「賣方」	指	華潤總公司和中潤
「中潤」	指	中潤國內貿易公司，華潤總公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣

註：人民幣已按人民幣1元兌0.94港元的兌換率折算為港元，僅供說明用途。該等折算不代表以人民幣列值的數額可能已按、能夠或將可按上述匯率或按任何匯率或無論如何均能夠折算成為港元。



華潤創業有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

董事：

寧高寧(主席)

宋林(副主席兼董事總經理)

陳樹林(副董事總經理)

喬世波(副董事總經理)

閻飏(副董事總經理)

姜智宏(副董事總經理)

劉百成

陳威武

王群

鍾義

鄺文謙

蔣偉*

謝勝喜*

陳普芬†

黃大寧†

盧雲龍†

註冊辦事處

暨總公司：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

3908室

* 非執行董事

† 獨立非執行董事

敬啟者：

關連交易

收購萬佳的股權

引言

董事局於二零零二年六月三日宣佈，本公司已經與華潤總公司及中潤訂立一項有關收購萬佳百分之六十五股權的收購協議，代價為人民幣372,000,000元(約合349,680,000港元)。

本公司亦於同日與華潤總公司訂立一份選購權協議，據此，本公司獲授選購權，在符合中國監管環境的規定及／或審批機關容許時，可按應佔歷史成本向華潤總公司(一次過或分多次)購入其餘股權的全部或部分。

董事局函件

由於中潤為華潤總公司的全資附屬公司，而華潤總公司則為持有本公司已發行股本約百分之五十五點六的控權股東華潤集團的控股公司，故此，華潤總公司與中潤均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，收購事項乃構成(倘若選購權獲行使亦將會構成)本公司的關連交易，故此，需於股東特別大會上取得獨立股東的批准。華潤集團及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就批准收購事項及可能行使選購權一事投票。收購事項完成後，華潤總公司將繼續持有萬佳百分之三十五股權。獨立董事委員會已經組成，成員包括陳普芬博士和黃大寧先生，負責就收購事項及可能行使選購權一事向獨立股東提供意見。由於另一位獨立非執行董事盧雲龍先生在本通函編製時不在港，因此不會出任獨立董事委員會之成員。新加坡發展亞洲已獲委任為獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會提供上述事宜的意見。

本通函旨在為閣下提供更多有關收購事項及選購權的資料，載附獨立董事委員會就收購事項及可能行使的選購權的推薦意見及新加坡發展亞洲的意見函件，並尋求閣下於股東特別大會上批准本通函內的普通決議案。

於二零零二年六月三日訂立的收購協議

- 賣方 : (1) 華潤總公司
(2) 中潤
- 買方 : 本公司或任何由本公司指派的全資附屬公司
- 將予收購的資產 : 萬佳的百分之六十五股權
- 代價 : 人民幣372,000,000元(約合349,680,000港元)

代價乃由賣方與本公司經公平磋商後釐定，並參照市盈率後計算，相等於賣方由二零零一年八月起至二零零二年五月止期間內，多次收購萬佳股權時的總投資成本約百分之六十五。根據萬佳截至二零零一年十二月三十一日止年度的綜合純利計算，代價等同往績市盈率約12.36倍。

董事認為，收購協議乃在日常業務中進行，且按股東而言乃屬公平合理的一般商業條款訂立。

收購事項的代價將以下列方式以現金(從內部資源中撥付)償付:

- 代價的一半，即人民幣186,000,000元(約合174,840,000港元)須於完成日期支付；及

董事局函件

- 代價的餘額，即人民幣186,000,000元（約合174,840,000港元）須於萬佳的新營業執照發出後，證明萬佳向本公司或其代名人轉讓百分之六十五股權一事已告完成後十個營業日內支付。

- 條件：
收購協議須待（其中包括）下列各項達成後，方可作實：
- (1) 獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案批准收購協議；及
 - (2) 收購事項已獲審批機關批准。
- 截止日期：
收購協議規定，倘（其中包括）全部條件未能於二零零二年十二月三十一日或以前達成，則收購協議將告終止。

於二零零二年六月三日訂立的選購權協議

- 授予人：
華潤總公司
- 持有人：
本公司
- 選購權的主旨：
中國法例及法規或任何審批機關容許本公司或其任何全資附屬公司可擁有萬佳超過百分之六十五的股權後，可隨時購入全部或任何部分其餘權益的選購權。選購權可由本公司或任何由本公司指派的全資附屬公司分批行使，惟不可於二零零三年十二月三十一日以後行使。於二零零三年十二月三十一日以後，倘華潤總公司決定向任何第三方人士（華潤總公司的附屬公司除外）出售全部或任何部分其餘權益時，本公司擁有優先購買權。
- 獲授選購權的代價：
本公司需訂立收購協議
- 行使選購權的條件：
行使選購權須待（其中包括）獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案批准選購權協議以及可能行使選購權後，方可作實
- 每次行使選購權的代價：
選購權權益應佔的歷史成本部分。按最後實際可行日期歷史成本的現值人民幣200,400,000元（約合188,376,000港元）為基準，並假設選購權於最後實際可行日期已全面行使計算，行使選購權的代價應為人民幣200,400,000元（約合188,376,000港元）

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，選購權協議乃在日常業務中進行，且按股東而言乃屬公平合理的一般商業條款訂立。

行使選購權時，本公司須遵從上市規則當時生效的額外規定，以及就此另行發表公佈。

萬佳於二零零一年十二月三十一日的綜合經審核有形資產淨值約為人民幣333,300,000元(約合313,300,000港元)。萬佳於截至二零零一年十二月三十一日止兩個財政年度，除稅及非經常項目前後的綜合經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零一年 人民幣千元	二零零零年 人民幣千元
除稅及非經常項目前的 綜合經審核純利	55,572 (約合 52,200,000港元)	38,382 (約合 36,100,000港元)
除稅及非經常項目後的 綜合經審核純利	46,304 (約合 43,500,000港元)	32,033 (約合 30,100,000港元)

有關萬佳的資料

萬佳主要在廣東省經營大賣場業務。

一九九一年，萬佳在深圳市經營首間大賣場，並已於深圳市、中山市、珠海市及廣州市建立九間連鎖式大賣場。根據廣東省連鎖經營協會採集的數據，萬佳的銷售額榮登二零零一年廣東省主要零售企業之冠。

每間萬佳大賣場租賃物業的面積由8,000平方米至23,000平方米不等，出售超過60,000種貨品。二零零一年，食品約佔其營業額的百分之三十。每間萬佳大賣場亦出售製藥、個人護理、快餐及其他各類不同產品及服務。

萬佳最初於一九九一年在中國成立為一間有限責任公司，其後於一九九四年轉制成為股份有限公司。華潤總公司與中潤由二零零一年八月起，已分別與萬佳當時個別的股東訂立多項收購協議，收購萬佳百分之一的股權。收購事項完成後，萬佳將轉制成為中外合資合營企業，由華潤總公司及本公司(或本公司的全資附屬公司)分別持有其百分之三十五及百分之六十五的股權。

訂立收購事項及選購權的理由

基於中國加入世界貿易組織以及國內消費增長強勁等考慮因素，預期中國的零售額於未來數年將有所提高。特別是鑑於連鎖式零售店較傳統零售店更受普羅大眾歡迎，連鎖式零售店的銷售額應可取得較高增長幅度。

收購事項將為本集團提供良機，以鞏固其作為廣東省連鎖式零售店市場的領導地位。於收購事項後，萬佳連同本集團現有超市網絡的銷售額將成為全廣東省零售商之冠。因此，收購事項將有利實踐本公司擬轉型成為國內以零售為主的大型經銷商的計劃。

憑藉萬佳對地區市場的集中滲透與專業知識，加上本集團在中國各省市的多元化業務利益，萬佳將會進一步擴展至深圳市以外的其他地區。

萬佳與本集團超市業務的合併銷售，亦將促使本集團得以統一採購與物流安排，從而減低相關經營成本並提升整體效益。

根據現行中國法例及法規，本公司或任何全資附屬公司均不得在國內零售業務中佔有多數權益。董事預期，就本公司(或其任何全資附屬公司)收購萬佳百分之六十五的股權一事，將可取得審批機關的批文，惟目前未能確定本公司何時才會獲准收購更多的萬佳股權。由於本公司有志於全面進軍國內零售業務，故此一旦中國法例及法規容許可如此行事時，本公司即可利用選購權收購更多的萬佳股權。

有關本公司的資料

本公司乃一間於香港聯交所上市的公司，業務重心在於香港及中國內地的分銷業務。本公司及其附屬公司主要從事物業投資、經銷食品及飲品、石油及化學品、紡織品以及經營在香港和中國內地均為最具規模之一的連鎖式零售店。

一般資料

由於華潤總公司是華潤集團的控股公司，而華潤集團則是持有本公司已發行股本約百分之五十五點六的控權股東，而中潤則為華潤總公司的全資附屬公司，因此，根據上市規則，收購事項及可能行使選購權均構成本公司的關連交易，須經獨立股東於股東特別大會上批准。華潤總公司及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就批准收購事項及可能行使選購權一事投票。

股東特別大會

本通函第26至27頁載附股東特別大會的通告。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上的指示填妥及盡快交回本公司的註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣

道26號華潤大廈3908室，惟無論如何最遲須於大會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

經考慮收購事項及可能行使選購權的理由、收購協議及選購權協議的有關條款及新加坡發展亞洲的意見後，獨立董事委員會認為收購事項及可能行使選購權一事對獨立股東而言屬公平合理。故此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上為批准收購事項及可能行使選購權而提呈的各決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函的獨立董事委員會函件、新加坡發展亞洲的意見函件及附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
華潤創業有限公司
主席
寧高寧
謹啟

二零零二年六月二十四日



華潤創業有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

敬啟者：

關連交易

收購萬佳的股權

吾等茲提述本公司於二零零二年六月二十四日致股東之通函(「通函」)，本函件屬於通函之一部分。除非文義所需，否則本通函所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已獲委任向獨立股東提供有關收購事項及可能行使選購權的意見。此外，新加坡發展亞洲已獲委任為獨立財務顧問，就有關事宜向獨立董事委員會提供意見。

敬請閣下垂注本通函第3至第8頁的董事局函件，內有關於收購事項及可能行使選購權的資料及訂立收購事項及可能行使選購權的原因。

吾等身為獨立董事，已經與本公司之管理層討論訂立收購協議及選購權的理由，以及達成有關條款之基礎。吾等亦已考慮本通函第10至第14頁，新加坡發展亞洲函件所載該公司在達至有關收購事項及可能行使選購權的意見時曾考慮的主要因素。吾等認同新加坡發展亞洲的見解，一致認為收購事項及可能行使選購權符合本公司與獨立股東的利益，而且有關條款亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成通函第26至27頁所載的普通決議案，批准收購協議、選購權協議及可能行使的選購權。

於最後實際可行日期，陳普芬博士實益擁有506,000股股份，佔本公司已發行股本約百分之零點零二四。陳普芬博士已經表示會投票贊成上述之決議案。獨立董事委員會的其他成員並無持有任何股份。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

陳普芬

黃大寧

謹啟

二零零二年六月二十四日

以下是新加坡發展向獨立董事委員會發出有關收購建議及選購權的函件全文，以供納入本通函內。



新加坡發展亞洲融資有限公司

香港中環德輔道中68號萬宜大廈16樓

敬啟者：

關連交易

收購萬佳的股權

茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員在收購事項及可能行使選購權之獨立財務顧問，有關詳情載於二零零二年六月二十四日致獨立股東之通函（「通函」）內，本函件屬於通函之一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等在擬定推薦意見時，依賴了通函所載或所述之資料及事實。吾等假設通函所載或所述之資料及聲明於作出時均屬真實準確，且於通函寄發當日仍然真實準確。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已接獲董事知會，並且相信通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為已審閱足夠資料以達至有資料根據的意見，亦證明可依賴通函所載資料之真確性，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實獲提供之資料，亦無深入調查貴公司或萬佳或任何彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務。

主要考慮因素

吾等在提供關於收購事項及可能行使選購權的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

收購事項

理由

貴集團的主要業務包括物業投資、食品及飲品經銷、石油及化學品、紡織品以及在香港和國內經營最大零售連鎖店之一，其中以香港和國內的經銷業務為重點。

吾等得悉萬佳早於一九九一年已經成立，現已在廣東省成立九間連鎖大賣場，銷售額榮登廣東省主要零售企業之冠。以萬佳穩建確立的零售網絡和業績記錄來看，吾等認為萬佳應可鞏固 貴集團在國內的零售和分銷業務。而且中國加入世界貿易組織後，加上中國強勁的國內消費，吾等認同董事的意見，均認為國內的零售銷售額在未來會繼續增長。

考慮到(i)萬佳的主要業務與 貴集團在零售及分銷業的策略業務重點一致；(ii)萬佳現時在廣東省的分銷網絡和市場地位；(iii)萬佳截至二零零一年十二月三十一日止年度的財務表現；及(iv)對 貴集團擴充和鞏固國內零售和分銷網絡上、提高營運效率、在 貴集團與供應商交易時提高大量購貨的議價能力上，收購事項均有潛在利益，吾等因而認為收購事項符合 貴公司和股東的整體利益。

代價

收購事項的代價(「代價」)達人民幣372,000,000元(約合349,700,000港元)，經訂約雙方參考12.36倍的過往市盈率(「市盈率」)、萬佳截至二零零一年十二月三十一日止年度的綜合純利約人民幣46,300,000元(約合43,500,000港元)後，基於各自獨立的利益而釐定。按萬佳於二零零一年十二月三十一日的綜合資產淨值約人民幣333,300,000元(約合313,300,000港元)計算，代價比萬佳於當日的資產淨值約有46.6%(人民幣155,400,000元(約合146,000,000港元))的溢價。

由於萬佳從事零售分銷業務，加上有經常現金流量，吾等因而認為相對比較代價和萬佳的資產淨值，以市盈率為參考基準是常用的估值基準，實屬合理妥當。

吾等在評估代價是否公平合理時，已參考香港業務與萬佳接近的可資比較公司(見下文)。吾等找出吉之島(香港)百貨公司(「吉之島」)，作為業務相近的可資比較公司。但嚴格而言，吉之島亦不算是大賣場經營商，而且香港市場的大小、市場環境以至經濟狀況均有別於國內。吾等留意到，雖然吉之島在香港這個相對成熟的市場經營，但根據吉之島最新公佈截至二零零二年二月二十八日止年度的經審核財務資料顯示，吉之島股份於收購協議訂立當日的過往市盈率亦約達15.0倍。在本市盈率分析中，即使吉之島與萬佳之間的差異以及萬佳並非上市公司，吾等仍認為代價是公平合理的。

由於香港只有一間可資比較上市公司，因此吾等亦參考了國內（萬佳的主要市場）、美國（零售市場大小與國內相若）以及法國（頂尖大賣場經營商之一——Carrefour S.A.的駐守地）等地的證交所上市，而且業務與萬佳相若的可資比較公司（統稱「可資比較國家」）的市盈率：

可資比較國家	過往市盈率幅度（倍）（附註1）		
	高	低	平均
國內	127.3	44.5	64.1
美國（附註2）	42.5	12.3	28.2
法國（附註3）	29.4	9.1	19.9
萬佳			12.36

附註：

1. 按可資比較國家的公司最新公佈的二零零一年經審核財務資料以及於二零零二年六月四日各自的收市價計算。
2. 此等可資比較公司中，Wal-Mart 在中國有業務經營，股份的過往市盈率約為35.7倍。
3. 此等可資比較公司中，Carrefour S.A.在中國有業務經營，股份的過往市盈率約為29.4倍。

代價引申出的萬佳過往市盈率比吉之島的過往市盈率低，介乎可資比較國家公司過往市盈率幅度之內，而且可與可資比較國家公司的平均市盈率作比較。

考慮到以上吉之島和可資比較國家的市盈率分析，吾等認為代價對於 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

選購權

在收購事項完成時， 貴公司將成為萬佳的控股股東，而華潤總公司則繼續保留其餘權益。選購權可由 貴公司或 貴公司提名的任何一間全資附屬公司行使，甚至可分階段但必須於二零零三年十二月三十一日之前行使。吾等認為選購權有助 貴公司在時機適合及中國法規許可下收購萬佳的全部股權。吾等留意到， 貴公司訂立收購協議是獲授選購權的代價。基於上述訂立收購協議的理由，加上 貴公司並無因持有選購權而招致額外成本，再考慮到選購權賦予可收購其餘權益的權利，吾等認為選購權符合 貴公司和獨立股東的利益。

行使選購權的代價亦即選購權權益的應佔歷史成本。歷史成本相等於賣方於選購權協議訂立當日，在萬佳的加權平均投資成本人民幣200,400,000元（約合188,400,000港元）和華潤總公司或其附屬公司日後可能在萬佳的出資額的總和。吾等認為在本情況採用投

資成本法釐定選購權的行使代價是相對保守的方法，因為行使價並不反映萬佳由收購協議訂立當日起至二零零三年十二月三十一日止期間的盈利能力和增長潛力，因此以投資成本法計算是符合 貴公司和獨立股東的利益。 貴公司在收購事項完成時將成為萬佳的控股股東，因此適合釐定萬佳的資本開支以及華潤總公司須按比例支付的出資額。

以盈利前景評估時，假設選購權行使前再無產生額外的資本開支，按選購協議訂立當日，收購事項引申的估值計算，其餘權益的代價相等於應佔萬佳的權益，即萬佳截至二零零一年十二月三十一日的綜合純利有過往市盈率約12.36倍。此外，以萬佳截至二零零一年十二月三十一日止年度的歷史業績計算，加權平均資本的回報率(即純利除以股東資本所得的商數)約為18%，相等於過往市盈率約5.6倍。假設過往資本回報率在收購事項完成後維持不變，按一元對一元的代價計算，華潤總公司額外出資額約相等於市盈率5.6倍，比可資比較國家公司的市盈率更理想。

基於上述分析，吾等認為選購權的行使代價對 貴公司和獨立股東而言屬公平合理。

考慮到(i) 貴公司在收購事項完成時在萬佳的控股權益；(ii) 貴公司積極參與國內的零售業務是 貴公司的策略業務重點和承諾；(iii)選購權的條款 — 貴公司可完全酌情分階段行使，而且即使選購權屆滿(二零零三年十二月三十一日)後， 貴集團在收購其餘權益上仍享有優先購買權；及(iv)上文有關行使選購權準則的解釋，吾等因而認為可能行使選購權對 貴公司和獨立股東的利益而言屬公平合理。

備考財務影響

盈利

截至二零零一年十二月三十一日止年度， 貴公司股東應佔的經審核綜合盈利約達1,205,000,000港元。按萬佳截至二零零一年十二月三十一日止年度的綜合業績計算，及假設收購事項已於二零零一年一月一日完成，並為代價在年內按1.9厘的息率可能賺取的利息收入(除稅後)和估計每年的商譽金額(如下文解釋)作出調整後， 貴集團在收購事項完成時的備考綜合純利應約為1,220,000,000港元(已經為下文闡釋的年度商譽而調整)。以最後實際可行日期已發行的股數計算，每股備考經調整盈利應會因收購事項而由約0.581港元升至0.589港元。

在收購事項完成時，將會出現約達人民幣155,400,000元（約合146,000,000港元）的商譽。據吾等所知，該筆商譽會按直線法在二十年內攤銷。假設商譽以二十年直線法的會計政策處理，則估計每年的商譽約為7,300,000港元。即使出現該筆商譽，但考慮到收購事項對提高整體盈利的影響後，吾等與董事的意見一致，均認為收購事項會為貴集團的盈利基礎帶來正面影響。

資產淨值

貴集團於二零零一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約達11,987,000,000港元。假設收購事項於二零零一年十二月三十一日已告完成，本集團經調整綜合資產淨值於收購事項完成時大概應會維持不變。

營運資金

考慮到貴集團在二零零一年十二月三十一日的現金及銀行結餘約5,884,000,000港元後（代價約佔該筆現金及銀行結餘的百分之六），並且與董事討論貴集團的未來資本開支計劃後，吾等認為貴集團的營運資金狀況不會受收購事項嚴重影響。

推薦意見

經考慮上述各項主要因素及理由後，吾等認為收購事項及可能行使選購權乃符合貴公司和獨立股東的利益，而有關條款對貴公司和獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等提議獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上，投票贊成將予提呈的普通決議案，批准收購事項及可能行使選購權。

此致

華潤創業有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
新加坡發展亞洲融資有限公司
董事 董事
劉志華 洪琬貽
謹啟

二零零二年六月二十四日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何陳述具有誤導成份。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，陳普芬博士個人實益擁有506,000股股份的權益，並以司法受託人身份持有70,000股股份。宋林先生因其妻擁有200,000股份的權益，而被視為擁有該等股份的權益。

於最後實際可行日期，以下董事於根據本公司及其相聯法團的購股權計劃授出的購股權中擁有的權益如下：

- (a) 根據本公司購股權計劃授出的購股權，全部可由授出日期起計不超過十年的期間內行使以認購股份（於批授中另有所指者除外）

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目
寧高寧	一九九六年五月十一日	3.856	3,300,000
	二零零零年六月二十日	7.190	3,300,000
	二零零二年二月七日	7.170	1,200,000
宋林	二零零零年六月二十日	7.190	200,000 (附)
	二零零二年二月七日	7.170	2,000,000
陳樹林	二零零零年十一月二十一日	7.080	1,186,000
	二零零二年二月七日	7.170	1,326,000
喬世波	二零零二年二月七日	7.170	1,800,000
閻 颺	一九九六年五月十一日	3.856	1,700,000
	二零零零年六月二十日	7.190	3,000,000
	二零零二年二月七日	7.170	1,000,000
姜智宏	二零零零年六月二十日	7.190	1,400,000
	二零零二年二月七日	7.170	500,000
劉百成	二零零零年六月二十日	7.190	1,000,000
	二零零二年二月七日	7.170	500,000
陳威武	二零零零年六月二十日	7.190	800,000
	二零零二年二月七日	7.170	300,000

附註： 根據披露權益條例第31條，宋林先生被視為擁有本公司向其妻授出的200,000股股份購股權的權益。

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目
王 群	一九九六年五月十一日	3.856	40,000
	二零零零年六月二十日	7.190	400,000
	二零零二年二月七日	7.170	400,000
鍾 義	一九九六年五月十一日	3.856	80,000
	二零零零年六月二十日	7.190	1,500,000
鄺文謙	二零零二年二月七日	7.170	2,000,000
蔣偉	二零零二年三月八日	7.500	600,000
謝勝喜	二零零二年三月八日	7.500	380,000

(b) 根據一間相聯法團 — 華潤置地有限公司購股權計劃授出的購股權

董事姓名	授出日期 (附註)	行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目
寧高寧	一九九七年六月二十七日	4.592	2,500,000
	二零零零年七月二十日	0.990	2,500,000
閻 颺	一九九七年六月二十七日	4.592	2,300,000
	二零零零年七月二十日	0.990	2,400,000
姜智宏	一九九七年六月二十七日	4.592	2,000,000
	二零零零年七月二十日	0.990	1,300,000
鍾 義	二零零零年七月二十日	0.990	2,000,000
蔣 偉	二零零二年三月四日	1.590	720,000
謝勝喜	二零零二年三月四日	1.590	460,000

附註： 華潤置地有限公司於二零零二年三月四日授出的購股權的行使期介乎授出之日起計十年之內。除此以外，所有其他購股權的行使期限均由授出當日起至二零零七年五月二十七日止。

- (c) 購股權乃根據一間相聯法團 — 華潤勵致有限公司的購股權計劃而授出，所有購股權可由授出日期起計十年期間予以行使

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	尚未行使 購股權數目
寧高寧	二零零二年五月二十二日	0.920	1,000,000
宋林	二零零零年九月二十一日	0.590	8,000,000
閻颺	二零零一年十二月四日	0.790	6,000,000
蔣偉	二零零二年四月九日	0.820	720,000
謝勝喜	二零零二年四月九日	0.820	450,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其任何相聯法團的股本或有關股本的購股權中，擁有根據披露權益條例第28條或上市規則所規定上市公司董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所申報的權益（包括根據披露權益條例第31條或附表第一部彼等被視作或計作擁有的權益），或根據披露權益條例第29條須登記於該條例所指的登記冊中的權益。

於最後實際可行日期，董事或新加坡發展亞洲概無於本集團任何成員公司自二零零一年十二月三十一日（即本集團最近期的經審核綜合財務報表的結算日期）以來所購買或出售或租賃，或擬訂購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂，不可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

於本通函刊發日期，董事並無在任何仍然有效且對本公司或本集團任何成員公司的業務有重大影響的合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知或在彼等作出合理查詢後可確認，直接或間接地持有任何類別股本面值百分之十或以上權益(附有權利在任何情況下可於本集團任何成員公司的股東大會上投票)的人士如下：

持有權益方名稱	以持有權益方名義登記或持有權益方應佔的股份數目	持股量百分比
華潤總公司	1,153,776,475股	55.64
華潤集團	1,153,776,475股	55.64

附註：華潤集團是本公司的直屬控股公司，而華潤總公司則為華潤集團的控股公司，因此，根據披露權益條例第8條，華潤總公司和華潤集團均被視為擁有本公司股本同等權益。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量百分比
華潤啤酒有限公司 (前稱華潤創業啤酒有限公司)	South African Breweries International (Asia) Limited	49
長春華潤啤酒有限公司	長春威士龍啤酒有限公司	15
鞍山華潤啤酒有限公司	鞍山啤酒廠	10
華潤藍劍(廣安)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(樂山)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(成都)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(達州)啤酒 有限公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
華潤藍劍(邛崃)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(綿竹)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(綿陽)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(南充)啤酒 有限公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(內江)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(什邡)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
華潤藍劍(自貢)啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
大連華潤棒極島啤酒 有限公司	大連棒極島啤酒股份有限公司	20
吉林華潤啤酒有限公司	吉林松源食品醫葯工業公司	10
哈爾濱華潤啤酒有限公司	黑龍江新三星集團股份有限公司	30
遼陽華潤美月啤酒有限公司	遼陽美月啤酒股份有限公司	40

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
瀋陽華潤啤酒有限公司	瀋陽市釀酒廠	10
四川華潤藍劍啤酒 有限責任公司	四川藍劍(集團)有限責任公司	38
瀋陽華潤雪花啤酒有限公司	瀋陽啤酒廠	10
瀋陽華潤創業釀酒有限公司	瀋陽望花啤酒廠	20
瀋陽盛陽啤酒有限公司	瀋陽啤酒廠	10
瀋陽雪花啤酒有限公司	瀋陽啤酒廠	10
武漢華潤啤酒有限公司	武漢東西湖啤酒(集團)股份 有限公司東啤廠	40
武漢華潤東西湖啤酒有限公司	武漢東西湖啤酒(集團)股份 有限公司東啤新廠	40
武漢華潤行吟閣啤酒有限公司	武漢東西湖啤酒(集團)股份 有限公司東啤二廠	40
Senica International Limited	Cheung Kong Investment Company Limited Crownmax Limited	22.5 22.5
大連華潤油脂化學有限公司	大連油脂化學廠	10

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
博興華潤油脂化學有限公司	博興縣蓮源化工有限公司	15
上海華潤保潔用品有限公司	上海張江實業總公司	10
Tactical Solutions Incorporated	Esprit China Distribution Limited	49
Upmarket Enterprises Limited	Splendid Approach Group Limited	45
南京華潤東方投資 管理有限責任公司	南京東方商城有限責任公司	10
南京華潤石油氣有限公司	南京公用控股(集團)有限公司	25
	南京中北(集團)股份有限公司	14
	南京市公共交通總公司	10
常熟華潤石油化工有限公司	常熟市沿江經濟開發集團	10
珠海經濟特區機動車器材 供應有限公司	廣東省拱北汽車運輸有限責任公司	20
深圳市蛇口船舶燃料運輸 供應有限公司	深圳市中貿源實業發展有限公司	20

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
深圳華潤特種油劑有限公司	深圳市維比工業軟件有限公司	30
中山市華虹石化有限公司	中山市長虹石油貿易有限公司	30
東莞華潤石油化工有限公司	廣東省東莞市石油公司	49
潤順(香港)有限公司	撫順遠航蜡製品實業公司	45
北京京港潤豐有限公司	中糧酒飲料食品進出口公司 北京市糧油食品進出口公司	10
China International Fisheries Corp.	中國水產總公司	49
China International Fisheries Hong Kong Limited	劉汝全	49
中國酒業貿易有限公司	歐陽亦芃	10
中港聯合生豬有限公司	中國生豬貿易有限公司 香港生豬貿易有限公司 聯能貿易有限公司	15.59 15.59 17.82
杭州五豐嘉興冷食有限公司	杭州冷氣製品廠	40
杭州五豐冷食有限公司	杭州冷氣製品廠	40

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
湖北五豐肉類食品有限公司	湖北省公安縣肉聯廠	49
湖州五豐冷食有限公司	杭州冷氣製品廠	40
江西五豐食品有限公司	會昌縣精製米食公司	42
江西立新食品有限公司	江西省糧油食品進出口公司	49
江西五豐畜牧科技有限公司	江西省糧油食品進出口公司	49
江西五豐牧業有限公司	江西省糧油食品進出口公司	49
九龍生牛貿易有限公司	葉滿棠	20
	建天有限公司	20
聯友企業有限公司	四川省糧油食品進出口公司	49
香港文聯運輸有限公司	中糧深圳糧油食品進出口公司	20
五豐屠房(香港)有限公司	富高企業有限公司	30
廣東華潤超級市場有限公司	中山市城鄉消費合作社	15

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

本集團成員公司 (附註)	主要股東名稱 (附註)	持股量 百分比
上海華潤超級市場有限公司 (自動清盤中)	上海豫園(集團)有限公司	40
上海五豐畜禽食品有限公司	上海市食品進出口公司	49
山東華潤厚木尼龍有限公司	日本厚木株式會社	40
通州華潤印染有限公司	江蘇八一印染織造集團有限公司	11.61
煙台華潤木製品有限公司	煙台市聚氨酯製品工業公司	45

除上文所披露者外，股東名冊上並無錄得任何其他人士持有任何類別股本面值百分之十或以上的權益(附有權利在任何情況下可於本集團任何成員公司的股東大會上投票)。

4. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零一年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財政狀況或業務前景出現任何重大變動。

5. 專家同意書

新加坡發展亞洲已就本通函的刊行發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

新加坡發展亞洲並無擁有本集團任何成員公司股本的實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

附註：本集團成員公司的主要股東的中文名稱已翻譯為英文(如適用)。

6. 其他事項

本公司的公司秘書為香港執業律師李業華。

本公司的股份過戶登記處為標準證券登記有限公司，地址為香港中環干諾道中111號永安中心5樓。

本通函及代表委任表格的中英文文本如有歧異，概以英文文本為準。

7. 備查文件

以下文件可由本通函刊發日期起直至二零零二年七月十日(包括該日)星期一至六(公眾假期除外)一般辦公時間內，在本公司的註冊辦事處查閱：

- (a) 該收購協議；
- (b) 本公司與華潤總公司於二零零二年六月三日訂立的協議，協議關於向本公司(或其全資附屬公司)授出在華潤總公司及其附屬公司的中國零售業務的現有投資或新投資機會的優先購買權；
- (c) 該選購權協議；
- (d) 本通函所載新加坡發展亞洲函件；
- (e) 本附錄第5段所述新加坡發展亞洲同意書；及
- (f) 本通函所載由獨立董事委員會向獨立股東發出的建議書。



華潤創業有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

茲通告本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)將於二零零二年七月十日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈3908室舉行，以考慮並酌情通過下列於會上提呈的決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 批准中國華潤總公司(「華潤總公司」)、中潤國內貿易公司(「中潤」)與本公司於二零零二年六月三日為本公司(或其全資附屬公司)以人民幣372,000,000元的代價，向華潤總公司和中潤收購萬佳百貨股份有限公司百分之六十五股權而訂立的有條件收購協議(「收購協議」)(註有「A」字樣的協議乙份已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及批准根據收購協議進行的交易，並授權本公司董事(或任何一位)代表本公司簽署、蓋章、簽立、完成和交付所有實行收購協議所需或適合或合宜或與其有關的該等文件，以及採取所有實行收購協議所需或適合或合宜或與其有關的步驟和作出任何其他及所有行動和事宜，包括但不限於在彼等酌情認為適合並符合本公司利益時，直接或間接行使或執行本公司在收購協議內的任何權利，以及對收購協議的條款作出彼等認為適合並符合本公司利益的修訂並同意該等修訂；
- (2) 待股東於股東大會上批准第(1)項決議案後，批准華潤總公司與本公司於二零零二年六月三日為向本公司(或其全資附屬公司)授出選購權，收購華潤總公司或其附屬公司不時持有的萬佳其餘股權全部或部份而訂立的有條件選購權協議(「選購權協議」)(註有「B」字樣的協議乙份已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)，以及批准根據選購權協議進行的交易，並透過本公司獨立董事的決議案，授權本公司董事按照選購權協議的條款，一次或多次行使選購權，並授權本公司任何董事代表本公司簽署、蓋章、簽立、完成和交付所有實行選購權協議所需或適合或合宜或其有關的

股東特別大會通告

該等文件，以及採取所有實行行使選購權及選購權協議所需或適合或合宜或與其有關的步驟和作出任何其他及所有行動和事宜，包括但不限於在彼等酌情認為適合並符合本公司利益時，直接或間接行使或執行本公司在選購權協議內的任何權利。」

承董事局命
公司秘書
李業華

香港，二零零二年六月二十四日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任一名或以上的受委代表出席，並於以投票表決時代其投票。受委代表無需為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3908室，方為有效。