



# 華潤創業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 關連交易

華潤創業有限公司董事宣佈，萬佳(本公司擁有65%的附屬公司)於二零零二年九月二十五日與華潤建築訂立兩份合同(「該等合同」)，藉此分別(i)於深圳興建其物流中心，代價為人民幣54,110,000元(約合50,860,000港元)；及(ii)興建及裝飾萬佳位於廣州天河區內的華標店，總代價為人民幣19,460,000元(約合18,300,000港元)。

華潤建築為華潤總公司的間接全資附屬公司，而華潤總公司則為持有本公司已發行股本約55.47%的本公司控股股東華潤集團的最終控股公司，故此，根據上市規則，該等合同均為本公司的關連交易。

### 於二零零二年九月二十五日訂立的合同

#### 訂約方：

- (1) 萬佳
- (2) 華潤建築

#### 訂約目的

##### 深圳物流中心的建築合同

根據建築合同將予進行的主要建築工程，其中包括鄰近地區的地盤平整和地基工程、位於深圳三層高樓面面積約為44,083平方米的物流中心上蓋結構的建築工程和規定通風、保安和排水系統的安裝。預期建築工程將於二零零三年二月竣工。

##### 廣州華標店的建築及裝飾合同

根據建築及裝飾合同將予進行的工程包括：(i)就萬佳位於廣州天河區內的華標店進行所有室內安裝及裝飾工程；及(ii)所有空調購置及安裝以及敷設管線的工程。廣州華標店所佔總樓面面積超過17,000平方米。預期該等工程將於二零零二年十一月全部完成。

該等合同乃根據萬佳作出的招標而訂立，而每次有四至五間建築公司參與。經審慎考慮各份呈交的標書後(主要包括投標價及各投標人的規模及信譽)，華潤建築獲選為該等不同項目的承建商。

#### 代價

##### 深圳物流中心的建築合同

根據建築合同，萬佳須向華潤建築分期支付總額人民幣54,110,000元(約合50,860,000港元)。該筆款項乃參照該項建築工程的建議設計及規格以估計總建築成本為基準而釐定。因此，倘有關設計或其他因素有變，導致建築成本增加或減少，經萬佳指定的地盤現場工程師核實後，該筆款項可予以調整。在整筆款項當中，為數人民幣8,120,000元(約合7,630,000港元)的款項(佔整筆款項的15%)須於簽訂建築合同當日起計十四(14)天內支付。人民幣43,970,000元(約合41,330,000港元)將參照該項建築工程的進度分期每月以不同金額支付。最後一期付款人民幣2,020,000元(約合1,900,000港元)(佔應付總額約3.74%)將只須於工程完成後起計兩年保證期屆滿後十四(14)天內支付。此外，華潤建築亦會向萬佳提供現金履約保證金人民幣3,000,000元(約合2,820,000港元)。該筆履約保證金將於建築工程完成後十四(14)個營業日內退回予華潤建築。預期物流中心落成後將佔據有利位置，為廣東省內所有主要大賣場提供物流及經銷服務。

##### 廣州華標店的建築及裝飾合同

根據建築及裝飾合同，萬佳須向華潤建築支付：(i)人民幣15,000,000元(約合14,100,000港元)，並參照裝飾工程的進度以不同金額分期支付，及(ii)人民幣4,460,000元(約合4,200,000港元)，參照不同的安裝及敷設管線的工程完成進度而分期支付。建築及裝飾合同進一步規定，在應付裝飾工程款項人民幣15,000,000元(約合14,100,000港元)當中，人民幣5,550,000元(約合5,220,000港元)(佔該筆款項的37%)將只須於萬佳滿意工程的完成後三天內支付，而最後一期付款人民幣450,000元(約合420,000港元)(佔總代價的3%)將只須於工程完成後起計一年保證期屆滿後支付；而倘根據建築及裝飾合同將予進行的裝飾工程預期不變，則人民幣1,000,000元(約合940,000港元)由萬佳留存。在空調及通風工程的應付款項人民幣4,460,000元(約合4,200,000港元)當中，最後一期付款人民幣446,000元(約合419,240港元)將只須於工程完成後起計兩年保證期屆滿後十五(15)天內支付。各代價乃按所涉及的工程估計總成本為

基準釐定。華標店為萬佳即將於廣州天河區內設立的首間店舖，預期開設華標店將有助萬佳於廣東省內進一步擴充經銷及零售網絡。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，該等合同的條款就本公司的獨立股東而言乃屬公平合理。

#### 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。本集團在香港及中國內地均擁有一個多元化的業務組合，包括零售、飲品、食品加工及經銷、紡織、石油及化學品分銷、物業及其他投資。

#### 一般資料

由於華潤建築為華潤總公司的間接全資附屬公司，華潤總公司是華潤集團的最終控股公司，而華潤集團則是持有本公司已發行股本約55.47%的本公司控股股東，因此，華潤建築是本公司的關連人士(定義見上市規則)。根據該等合同，應付總代價乃低於10,000,000港元或本公司於二零零一年十二月三十一日的經審核綜合賬目所示本公司有形資產淨值賬面值的3%(以較高者為準)。根據上市規則第14.25(1)條，該等合同的詳情將於本公司下次刊發的年報及賬目內披露。

#### 釋義

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「華潤建築」    | 指 | 華潤建築有限公司，於中華人民共和國註冊成立並為華潤總公司的間接全資附屬公司   |
| 「本公司」     | 指 | 華潤創業有限公司  |
| 「該等合同」    | 指 | 建築合同和建築及裝飾合同  |
| 「該項建築工程」  | 指 | 根據建築合同於深圳平湖興建一座三層高物流中心  |
| 「建築及裝飾合同」 | 指 | 萬佳與華潤建築於二零零二年九月二十五日訂立的一份建築及裝飾合同，其內容乃有關華潤建築為萬佳位於廣州的華標店進行(i)若干建築及裝飾工程；及(ii)空調及通風的工程 |
| 「建築合同」    | 指 | 萬佳與華潤建築於二零零二年九月二十五日就有關該項建築工程而訂立的一份建築合同  |
| 「華潤集團」    | 指 | 華潤(集團)有限公司，為本公司的控股股東  |
| 「華潤總公司」   | 指 | 中國華潤總公司，於中國成立的國有企業  |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「萬佳」      | 指 | 華潤萬佳超級市場有限公司，為本公司擁有65%的附屬公司   |

承董事會命  
華潤創業有限公司  
公司秘書  
李業華

香港，二零零二年九月二十五日