

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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公佈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。

本公佈只供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司股份的邀請或要約。



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)

關連、須予披露及股份交易 收購華潤萬家業務及蘇果的權益

華潤創業有限公司董事宣佈，本公司已與華潤控股及華潤股份於二零零四年十二月三日訂立一項有條件收購協議，以代價港幣660,300,000元收購華潤控股擁有的三家 BVI 公司的全部100%股權。有關的收購代價將由本公司向華潤控股發行57,971,905股新股（「代價股份」）方式支付。三家 BVI 公司已於二零零四年十二月三日分別與華潤股份集團相關成員簽訂有條件收購合同，在該等收購合同完成後，三家 BVI 公司將會擁有：(i)華潤萬家業務的35%權益；(ii)相關股東貸款人民幣35,000,000元（約相當於港幣32,900,000元）；及(iii)蘇果的11.5%權益。收購事項後，華潤萬家業務將由本集團全資擁有，而蘇果將由本集團擁有85%，其餘15%由江蘇果品食雜所擁有。江蘇果品食雜除因於蘇果持有15%權益而屬於本集團主要股東外是獨立第三方。

按二零零四年十二月三日華創股份於香港交易所之收市價為港幣11.5元計算，代價股份之總市值約為港幣666,700,000元。

由於華潤控股為本公司控股股東，而華潤股份為華潤控股的控股股東，故此，收購事項根據上市規則乃構成本公司的關連交易，須於本公司股東特別大會上取得獨立股東的批准，方可作實。本公司已組成獨立董事委員會，就收購事項一事向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會提供意見。

本集團於蘇果之73.5%權益是於兩年內收購得來，首先是於二零零二年十一月從江蘇果品食雜收購39.25%權益，之後，於二零零三年九月從一獨立第三方再收購10%。另外，於二零零四年九月再從江蘇果品食雜完成收購得24.25%權益。上述24.25%權益的收購屬本公司的一項關連交易，且已就簽訂的有關協議由本公司於二零零四年六月一日作出公告。如收購事項與上述24.25%權益收購的關連交易（作為過去12個月內的一系列關連交易）一併計算，則收購事項亦同時為本公司的須予披露交易。

本公司將在可行情況下盡快向股東寄出通函，其中載有（其中包括）收購事項詳情、獨立財務顧問的意見、獨立董事委員會的推薦建議、為批准收購事項而召開的股東特別大會的通告。

於二零零四年十二月三日訂立的收購協議

賣方	:	華潤控股
買方	:	本公司
保證方	:	華潤股份公司
將予收購資產	:	三家 BVI 公司的100%股權，及間接地，目標權益
代價	:	港幣660,300,000元

代價乃由買賣雙方經公平磋商後釐定，並已計及(其中包括)香港及中國連鎖店業內可資比較公司及交易的成交倍數，以及華潤萬家業務及蘇果集團的業務前景。代價亦同時代表華潤股份集團於華潤萬家業務及蘇果當中的權益(將由本公司透過收購協議所間接取得)的總投資成本。

根據華潤萬家業務按中國會計準則編製的於二零零四年九月三十日未經審計合併淨資產值約人民幣407,900,000元(約相當於港幣383,400,000元)計算，並包括增資項目，及華潤萬家尚欠的免息股東貸款人民幣100,000,000元(約相當於港幣94,000,000元)，華潤萬家業務於二零零四年九月三十日的經調整未經審計的合併淨資產值約為人民幣967,900,000元(約相當於港幣910,000,000元)。蘇果於二零零四年九月三十日止的未經審計綜合淨資產值約為人民幣445,900,000元(約相當於港幣419,100,000元)。根據目標權益應佔華潤萬家業務與蘇果集團於二零零四年九月三十日止的經調整合併淨資產值約人民幣387,400,000元(約相當於港幣364,200,000元)，代價較於目標權益應佔合併淨資產值溢價約港幣296,100,000元，即溢價約81.3%。

根據華潤萬家業務按中國會計準則編製的截至二零零三年十二月三十一日止的未經審計合併營業額約人民幣3,835,000,000元(約相當於港幣3,604,900,000元)及蘇果按中國會計準則編制的截至二零零三年十二月三十一日止經審計綜合營業額約人民幣3,258,300,000元(約相當於港幣3,062,800,000元)，以目標權益應佔華潤萬家業務及蘇果集團截至二零零三年十二月三十一日止合併營業額約為人民幣1,716,900,000元(約相當於港幣1,613,900,000元)計算，代價所代表的市值兌銷售比率約為0.41倍。

根據華潤萬家業務的業務前景，於香港及中國連鎖店業內可資比較公司的成交倍數，收購事項完成後本集團的超市業務進一步的整合及合作所產生的營運及財務方面的協同效應，本公司的董事認為（不包括獨立非執行董事的意見，其意見將會在取得獨立財務顧問的意見後才作出），收購協議是於日常業務過程中訂立，其條款為公平合理且對本公司的整體股東而言是有利。

付款安排 : 收購事項的代價將以發行代價股份形式支付。

根據收購協議，代價股份將會以每股發行價港幣11.39元發行，該發行價為華創股份於收購協議當日及之前四個交易日的平均收市價。代價股份的發行價約相等於華創股份截至及包括二零零四年十二月三日止五個交易日於香港交易所的平均收市價，並根據華創股份截至及包括二零零四年十二月三日止十個交易日於香港交易所的平均收市價，有1.0%溢價，而根據華創股份於二零零四年十二月三日於香港交易所的收市價，則有1.0%折讓。代價股份代表本公司於二零零四年十二月三日的已發行股本或本公司於發行代價股份後的經擴大股本的2.7%。

按二零零四年十二月三日華創股份於香港交易所之收市價為港幣11.5元計算，代價股份之總市值約為港幣666,700,000元。

代價股份在發行後將會在各方面相等於本公司其他已發行股份。代價股份發行後，華潤控股及其聯系人於本公司所佔的權益將從約55.1%增加至56.3%。

本公司將會向香港交易所申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件 : 收購協議的完成須取決於下述先決條件：

- (1) 獨立股東於本公司的特別股東大會上批准通過收購協議，獨立股東是指本公司的股東，但不包括華潤控股及其聯系人（按上市規則定義）；
- (2) 國內協議已獲審批機關批准並有效地完成，且三家 BVI 公司已全部履行其在該等國內協議下的義務；及
- (3) 香港交易所批准（或同意批准）代價股份於香港交易所上市及買賣。

截止日期 : 收購協議規定，倘先決條件未能於二零零五年六月三十日前達成，收購協議將終止。

華潤萬家業務的資料

華潤萬家業務包含了華潤萬家集團及華潤萬佳集團。由於本集團現時分別於華潤萬家及華潤萬佳擁有65%權益，華潤萬家集團及華潤萬佳集團均同時由華潤萬家管理。華潤萬家業務主要於廣東省從事經營連鎖店的業務。

根據中國商務部編製之二零零三年最大三十家連鎖企業及其他業內資料，本公司董事相信華潤萬家業務是廣東省現時最大的超市連鎖店的經營商。於二零零四年九月三十日，華潤萬家業務已於(包括但不限於)深圳、中山、珠海、廣州等地設有18間大賣場，22間綜合超市，及72間標準超市。

本集團原於華潤萬佳集團的權益為50%，後來於二零零二年七月向一獨立第三方進行收購而將權益增加至65%。本公司亦於二零零二年七月首次從華潤股份集團取得華潤萬家的65%權益。

截至二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度，華潤萬家業務的未經審計合併營業額、除稅及非經常性項目前及後的純利(按各公司的審計報告計算)，與及分別截至二零零三年九月三十日止及二零零四年九月三十日止的九個月未經審計的合併營業額、除稅及非經常性項目前及後的純利如下。該等華潤萬家業務未經審計的業績是按中國會計准則編備：

	二零零三年一月一日 至二零零三年 十二月三十一日		二零零二年一月一日 至二零零二年 十二月三十一日		二零零四年一月一日 至二零零四年 九月三十日		二零零三年一月一日 至二零零三年 九月三十日	
	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)
營業額	<u>3,835.0</u>	<u>3,604.9</u>	<u>3,064.5</u>	<u>2,880.6</u>	<u>3,018.1</u>	<u>2,837.0</u>	<u>2,863.3</u>	<u>2,619.5</u>
綜合稅前及非經常 項目前的純利/ (虧損)	<u>(257.0)</u>	<u>(241.6)</u>	<u>28.1</u>	<u>26.4</u>	<u>(107.6)</u>	<u>(101.1)</u>	<u>(201.4)</u>	<u>(189.3)</u>
股東應佔純利/(虧損)	<u>(256.5)</u>	<u>(241.1)</u>	<u>20.6</u>	<u>19.4</u>	<u>(106.5)</u>	<u>(100.1)</u>	<u>(201.1)</u>	<u>(189.0)</u>

註： 以上華潤萬家業務未經審計的財務數據乃是根據中國會計准則所編製。

由於華潤萬家業務的業績已在根據香港普通採納之會計准則作出調整後綜合於本集團的財務賬上，截至二零零三年十二月三十一日止財政年度及分別截至二零零三年九月三十日止及二零零四年九月三十日止的九個月，華潤萬家業務按香港普通採納之會計准則編製的業績如下：

	二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月三十一日 未經審計 港幣(百萬元)	二零零四年 一月一日至 二零零四年 九月三十日 未經審計 港幣(百萬元)	二零零三年 一月一日至 二零零三年 九月三十日 未經審計 港幣(百萬元)
營業額	<u>3,625.2</u>	<u>2,859.1</u>	<u>2,705.5</u>
綜合稅前及非經常項目的 純利／(虧損)	<u>(209.0)</u>	<u>(83.8)</u>	<u>(177.8)</u>
股東應佔純利／(虧損)	<u>(156.5)</u>	<u>(61.5)</u>	<u>(132.1)</u>

註：以上華潤萬家業務的財務數據乃是根據中國會計准則所編製，並已計入根據香港普通採納之會計准則須作出的調整。

於二零零三年十二月三十一日華潤萬家業務按中國會計準則編製的未經審計合併淨資產值(按各公司的審計報告)約為人民幣509,900,000(約相當於港幣479,300,000元)。

華潤萬家有若干免息股東貸款，當中的人民幣280,000,000元(約相當於港幣263,200,000元)已於二零零四年十一月轉為註冊資本。這項轉資後，華潤萬家現時尚有人民幣100,000,000元的免息股東貸款(約相當於港幣94,000,000元)，當中欠本公司的貸款約為港幣61,100,000元(約相當於人民幣65,000,000元)，欠華潤股份公司的貸款為人民幣35,000,000元(約相當於港幣32,900,000元)。華潤萬佳的註冊資本於二零零四年十一月增加了人民幣180,000,000元(約相當於港幣169,200,000元)，以作為於二零零三年十月向一獨立第三者購買由華潤萬家業務用作其大賣場的一所物業的部分資金來源。經計及並包括了增資項目及華潤萬家尚有人民幣100,000,000元(約相當於港幣94,000,000元)的免息股東貸款，於二零零四年九月三十日華潤萬家業務按中國會計準則編製的經調整未經審計合併淨資產值約為人民幣960,400,000元(約相當於港幣902,800,000元)。

有關蘇果的資料

根據中國商務部編製之二零零三年最大三十家連鎖企業及其他業內資料，本公司董事相信，蘇果為現時中國江蘇省的最大的超市連鎖店的經營商。蘇果是於一九九六年七月成立，於二零零四年九月三十日在江蘇省南京經營79間綜合超市、989間超級市場及225間便利店。

本公司於二零零二年十一月首次收購蘇果39.25權益，其後於二零零三年九月將其所持權益增至49.25%，並再於二零零四年九月增持至73.5%權益。

蘇果截至二零零三年十二月三十一日止兩個財政年度的經審計綜合營業額、除稅及非經常項目前及後的純利，及分別截至二零零三年九月三十日止及二零零四年九月三十日止的九個月未經審計綜合營業額、除稅及非常性項目前及後的純利如下。這些經審計及未經審計的蘇果業績是按中國會計准則編製：

	二零零三年一月一日 至二零零三年 十二月三十一日		二零零二年一月一日 至二零零二年 十二月三十一日		二零零四年一月一日 至二零零四年 九月三十日		二零零三年一月一日 至二零零三年 九月三十日	
	經審計 人民幣 (百萬元)	經審計 相當於港幣 (百萬元)	經審計 人民幣 (百萬元)	經審計 相當於港幣 (百萬元)	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)	未經審計 人民幣 (百萬元)	未經審計 相當於港幣 (百萬元)
營業額	<u>3,258.3</u>	<u>3,062.8</u>	<u>2,604.5</u>	<u>2,448.2</u>	<u>3,194.5</u>	<u>3,002.8</u>	<u>2,383.8</u>	<u>2,240.8</u>
綜合稅前及非經常 項目前的純利/ (虧損)	<u>73.9</u>	<u>69.5</u>	<u>61.1</u>	<u>57.4</u>	<u>70.3</u>	<u>66.1</u>	<u>42.2</u>	<u>39.7</u>
股東應佔純利/(虧損)	<u>46.8</u>	<u>44.0</u>	<u>40.9</u>	<u>38.4</u>	<u>45.2</u>	<u>42.5</u>	<u>26.7</u>	<u>25.1</u>

註：以上蘇果集團的財務數據乃是根據中國會計准則所編製。

自蘇果於二零零三年十月成為本集團的附屬公司後，蘇果的業績在作出按香港普通採納之會計准則的若干調整後已綜合到本集團的財務賬上。根據香港普通採納之會計准則，蘇果截至二零零三年十二月三十一日止年度及分別截至二零零三年九月三十日止及二零零四年九月三十日止九個月的業績如下：

	二零零三年 一月一日至 二零零三年 十二月三十一日 未經審計 港幣(百萬元)	二零零四年 一月一日至 二零零四年 九月三十日 未經審計 港幣(百萬元)	二零零三年 一月一日至 二零零三年 九月三十日 未經審計 港幣(百萬元)
營業額	<u>3,105.9</u>	<u>3,121.8</u>	<u>2,240.8</u>
綜合稅前及非經常項目前的 純利/(虧損)	<u>63.0</u>	<u>82.0</u>	<u>39.7</u>
股東應佔純利/(虧損)	<u>38.3</u>	<u>58.4</u>	<u>25.1</u>

註： 以上有關蘇果集團的財務數據乃根據中國會計准則編製，但已計入根據香港普通採納之會計准則須作出的調整。

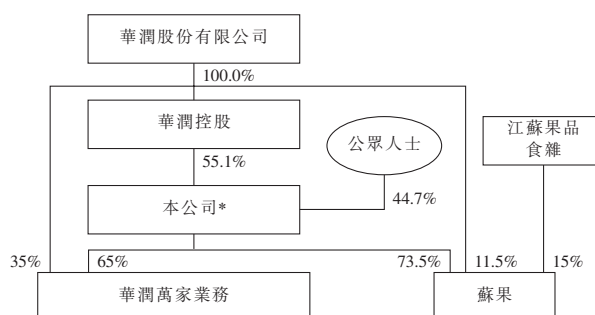
於二零零三年十二月三十一日，蘇果按中國會計準則編製的經審計綜合淨資產值約為人民幣400,700,000元(約相當於港幣376,700,000元)。於二零零四年九月三十日，蘇果按中國會計準則編製的未經審計的綜合淨資產值約為人民幣445,900,000元(約相當於港幣419,100,000元)。

收購事項的理由

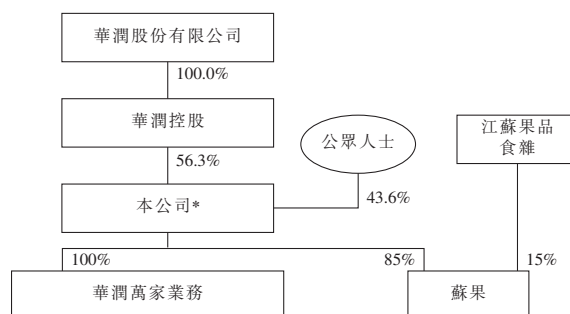
本集團目前於中國的超市業務主要透過兩間附屬公司華潤萬家及蘇果管理。本公司董事認為本集團乃中國最大型的超市經營商之一，並於廣東省及江蘇省擁有具有領導地位的市場份額。華潤萬家業務一直專注於中國南部，而蘇果集團則集中於華東地區。

雖然華潤萬家業務於截至二零零三年十二月三十一日止當年及截至二零零四年九月三十日止九個月有虧損，但經過若干成本控制措施、低效益店舖的關閉及來自供應商回饋收益的增加，盈利能力在過去每年及本年度頭九個月均有可觀增長。考慮到中國法律將從二零零四年十二月十一日起放寬並容許非中國實體持有中國零售連鎖店100%權益，本公司董事相信現時為本公司從華潤股份集團收購華潤萬家業務及蘇果集團餘下的權益的良好時機，並可從而優化其超市業務的股權結構。於收購項目完成前後，本集團於華潤萬家業務及蘇果集團的權益如下：

於收購事項前本集團於華潤萬家業務及蘇果的股權



於收購事項後本集團於華潤萬家業務及蘇果的股權



註： 包括直接或間接權益

* 餘下權益由本公司董事持有

收購項目後，本集團將可進一步統一管理職能、減低行政費用、按業態加強管理，及強化與供應商之關係。收購項目亦可加快華潤萬家業務及蘇果集團的整合，使本集團於廣東省及江蘇省的供應鎖變得更有效率，銷售網絡亦可隨之擴大及更有效地得以運用。本公司董事認為就此可產生的協同效應最終可產生更高的盈利能力。

有關本公司的資料

本公司乃一間於香港交易所上市的公司，業務重心在於香港和中國內地的分銷業務。本集團於香港及中國內地的業務組合多元化，其中計有零售、飲品、食品加工及分銷、紡織品、石油及化工產品分銷、物業以及其他投資。

一般資料

由於華潤控股為本公司控股股東，佔本公司已發行股本約55.1%，而華潤股份為華潤控股的控股股東，收購事項根據上市規則構成本公司的一項關連交易，須經獨立股東於本公司的股東特別大會上批准，方可作實。華潤集團及其聯系人(定義見上市規則)將不會在該股東大會上投票)。本公司已組成獨立董事委員會，就收購事項一事向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會提供意見。

本集團於蘇果之73.5%權益是於兩年內收購得來，首先是於二零零二年十一月從江蘇果品食雜收購39.25%權益，之後，於二零零三年九月從一獨立第三方再收購10%。另外，於二零零四年九月再從江蘇果品食雜完成收購得24.25%權益。上述24.25%權益的收購屬本公司的關連交易，且已就所簽訂的有關協議由本公司於二零零四年六月一日作出公告。如收購事項與上述24.25%權益收購的關連交易(作為過去12個月內的一系列關連交易)一併計算，則收購事項亦同時為本公司的須予披露交易。

本公司將在可行情況下盡快向股東寄出通函，其中載有(其中包括)收購事項詳情，獨立財務顧問的意見、獨立董事委員會的推薦建議、為批准收購事項而召開的股東特別大會的通告。

定義

「收購事項」	指	收購協議下所指有關致力投資、彩裕投資及穩信投資100%股權的收購項目
「收購協議」	指	本公佈所指於二零零四年十二月三日簽訂的收購協議
「審批機關」	指	所有相關就審批國內協議的中國政府機關(包括中國商務部)或其授權機關
「致力投資」	指	致力投資有限公司，一家於英屬維京群島成立的公司，為華潤控股的全資附屬公司
「三家 BVI 公司」	指	致力投資、彩裕投資及穩信投資

「增資事項」	指	於二零零四年十一月華潤萬佳註冊資本增加人民幣180,000,000元(約相當於港幣169,200,000元)，該增資已由華潤萬佳所有股東按股本比例全數支付到位；及於二零零四年十一月，華潤萬家中有人民幣280,000,000元(約相當於港幣263,200,000元的免息股東貸款轉為股本；並根據此等增資，華潤萬佳的註冊資本為港幣226,200,000元，全數資本已到位，而華潤萬家的註冊資本為人民幣712,500,000元(約相當於港幣670,000,000元)，全數資本已到位
「華潤股份公司」	指	華潤股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，為華潤控股的控股股東，並為華潤股份集團的控股公司
「華潤股份集團」	指	華潤股份公司及其附屬企業(但不包括本集團)
「華潤控股」	指	華潤(集團)有限公司，持有本公司已發行股本約55.1%的控股股東，為一家於香港成立的有限公司，並為華潤集團的控股公司
「華潤集團」	指	華潤控股及其附屬公司
「華潤萬家」	指	華潤萬家有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團所擁有的65%子公司，其餘35%由華潤股份公司擁有
「華潤萬家業務」	指	華潤萬家集團及華潤萬佳集團
「華潤萬家集團」	指	華潤萬家及其附屬公司
「華潤萬佳」	指	深圳華潤萬佳超級市場有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團擁有65%的子公司，其餘35%由華潤股份公司所擁有
「華潤萬佳集團」	指	華潤萬佳及其附屬公司
「本公司」	指	華潤創業有限公司，一家於香港註冊成立並於香港交易所上市的公司
「先決條件」	指	收購協議進行成交前的先決條件
「代價股份」	指	本公司將就收購事項發行予華潤控股57,971,905股的新華創股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「江蘇果品食雜」	指	江蘇果品食雜總公司，一家於中國成立的集體企業，持有蘇果15%權益

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證卷上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「國內協議」	指	由三家 BVI 公司就有關目標權益於二零零四年十二月三日與華潤股份集團相關成員所簽訂的若干有條件收購合同
「中國會計准則」	指	中國「企業會計准則」及「企業會計制度」
「蘇果」	指	蘇果超市有限公司，一家於中國成立的公司，為本集團擁有73.5%的子公司，其餘15%由江蘇果品食雜擁有
「蘇果集團」	指	蘇果及其子公司
「穩信投資」	指	穩信投資有限公司，一家於英屬維京群島成立的公司，為華潤控股的全資子公司
「華創股份」	指	本公司的股本中面值港幣1元的股份
「香港交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標權益」	指	由華潤股份公司所持有華潤萬家業務的35%權益連同相關股東貸款人民幣35,000,000元（約相當於港幣32,900,000元）；及由華潤股份公司集團所持有蘇果11.5%的權益
「彩裕投資」	指	彩裕投資有限公司，一家於英屬維京群島成立的公司，為華潤控股的全資子公司

承董事會命
華潤創業有限公司
公司秘書
李業華

香港，二零零四年十二月三日

於本公佈刊載日期，本公司執行董事為寧高寧先生(主席)、宋林先生(副主席兼董事總經理)、陳樹林先生(副董事總經理)、喬世波先生(副董事總經理)、閻颺先生(副董事總經理)、姜智宏先生(副董事總經理)、劉百成先生、王群先生、鍾義先生及鄺文謙先生；非執行董事為蔣偉先生及謝勝喜先生；獨立非執行董事則為陳普芬博士、黃大寧先生及李家祥博士。

請同時參閱本公佈於(信報)刊登的內容。