

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



華潤創業有限公司

China Resources Enterprise, Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號： 291)

關連交易

收購一家位於湖南省之物業控股公司以經營大型綜合超市

華潤創業有限公司董事宣佈於二零零九年十月十九日，華潤萬家（本集團之全資附屬公司）與第一位賣方和第二位賣方訂立協議，以總代價人民幣46,477,000元（約相當於港幣52,984,000元）收購目標公司所有股本權益，並以現金支付。此外，華潤萬家已同意償還人民幣7,183,000元（約相當於港幣8,189,000元）的目標公司一些特定負債。目標公司的主要資產為該物業，而華潤萬家將會發展該物業以經營一間大型綜合超市。

第一位賣方是華潤公司的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。當該收購和華潤萬家向目標公司提供資金償還欠付華潤公司聯繫人的債務被合併後，該等交易構成上市規則本公司的關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條項下每一適用之百分比率均少於 2.5%，前述交易只須遵照上市規則第 14A.45 及 14A.47 條的申報及公告要求。

該協議

日期： 二零零九年十月十九日

賣方： (i) 第一位賣方；及
(ii) 第二位賣方，而以董事所悉、所知及所信，並經過所有合理查詢後，該賣方是獨立第三方。

買方： 華潤萬家

將予收購資產： 合共 100%的目標公司股本權益，其中 35%從第一位賣方購入，而 65%則從第二位賣方購入。

代價： 人民幣 46,477,000 元（約相當於港幣 52,984,000 元），將以現金並按照第一位賣方和第二位賣方各自於目標公司的股權比例支付。此外，華潤萬家已同意償還人民幣 7,183,000 元（約相當於港幣 8,189,000 元）的目標公司一些特定負債，其中包括應付第一位賣方及其他華潤公司聯繫人的欠款合共約人民幣 6,698,000 元（約相當於港幣 7,636,000 元）。

代價人民幣 46,477,000 元的 30% 將於該協議簽署二十個工作日內或華潤萬家收到當地政府書面同意華潤萬家按照其建築方案發展該物業五個工作日內支付，以較晚者為準。支付該價款的同時，華潤萬家亦須向目標公司支付人民幣 7,183,000 元，專項用於清償其特定負債。

代價人民幣 46,477,000 元的 70% 將於下列條件達成後的十個工作日內支付：

- (i) 已經獲得使該協議及該協議項下交易生效的相關政府機構所有必要批准；
- (ii) 目標公司已完成該協議項下的股權轉讓工商變更登記；
- (iii) 目標公司董事會或股東已一致同意該協議及該協議項下交易；及
- (iv) 第一位賣方和第二位賣方已同意就華潤萬家將根據該協議收購的目標公司股權放棄行使優先購買權。

最後完成日期： 如果在簽署日起八個月內，股權轉讓還未完成並且沒有取得所需批准，華潤萬家可以終止該協議。在該協議終止後的五個工作日內，目標公司須向華潤萬家全額退還已支付用於清償目標公司債務的金額及應計利息。在該協議終止後的十個工作日內，第一位賣方和第二位賣方須向華潤萬家全額退還已支付的代價及應計利息。

目標公司的資料

目標公司於二零零七年在中國湖南省成立，經營期限為三十年，而其經營範圍包括地產開發、銷售、管理、出租。目標公司的主要資產為該物業，其土地面積約為 23,330 平方米。

根據目標公司按中國公認會計原則所編製的經審核財務報表：

- (一) 目標公司於二零零八年十二月三十一日的淨資產值約為人民幣 38,882,000 元（約相當於港幣 44,325,000 元）；
- (二) 目標公司自二零零七年四月十六日（經營執照簽發日）至二零零七年十二月三十一日止

期間的除稅項及非經常性項目前及後的虧損均約為人民幣 562,000 元（約相當於港幣 641,000 元）；及

(三) 目標公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅項及非經常性項目前及後的虧損均約為人民幣 556,000 元（約相當於港幣 634,000 元）。

收購之原因

本集團三個核心消費業務其中之一為於內地及香港經營超市。本集團的策略是要在管理層認為有高增長潛力的新市場拓展其超市業務。就華南區經營而言，本集團一直探討於廣東省以外區域發展新市場的可行性，而目標地區包括湖南省、海南省、廣西省及四川省。株洲是湖南省其中一個被華潤萬家確定優先重點拓展的城市。華潤萬家擬在該收購後於該物業上興建一座四層的建築物，以經營一間大型綜合超市。

代價之基準

總代價人民幣53,660,000元（約相當於港幣61,172,000元），其中包括該收購的價款人民幣46,477,000元（約相當於港幣52,984,000元）和專項用於償還目標公司一些特定債務的人民幣7,183,000元（約相當於港幣8,189,000元），乃經參考了目標公司截止二零零九年八月三十一日止未經審核資產淨值約人民幣38,608,000元（約相當於港幣44,013,000元），以及由一位獨立估值師對該物業評估於二零零九年九月二十八日的市值為人民幣103,000,000元（約相當於港幣117,420,000元）後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款乃經公平磋商釐定，為一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。

本公司的資料

本公司為香港交易所主版上市的公司，主要在內地及香港經營消費業務。本集團的核心業務為零售、飲品、食品加工及經銷及物業投資。

一般資料

第一位賣方是華潤公司的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。當該收購和華潤萬家向目標公司提供資金償還欠付華潤公司聯繫人的債務被合併後，該等交易構成上市規則本公司的關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條項下每一適用之百分比率均少於 2.5%，前述交易只須遵照上市規則第 14A.45 及 14A.47 條的申報及公告要求。

定義

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「該收購」	指 華潤萬家收購目標公司所有股本權益
「該協議」	指 一份就該收購由華潤萬家、第一位賣方及第二位賣方訂定日期為二零零九年十月十九日的股權轉讓協議，其詳細內容可見於本公告內“該協議”為標題的部份
「本公司」	指 華潤創業有限公司（股份代號：291），一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港交易所主板上市
「華潤公司」	指 華潤股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接控股公司，持有本公司已發行股本約 51.5% 權益
「華潤萬家」	指 華潤萬家有限公司，一家於中國註冊成立的公司，亦是本公司的全資附屬公司
「董事」	指 本公司的董事
「第一位賣方」	指 深圳市商置投資有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其經營範圍包括地產開發、投資諮詢及担保業務
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港幣」	指 香港的法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指 香港交易所主板之證券上市規則
「中國」或「內地」	指 中華人民共和國
「該物業」	指 位於中國湖南省株洲市荷塘區新華西路 83 號的一幅商住用地
「人民幣」	指 中國的法定貨幣人民幣
「第二位賣方」	指 凱得商用中國開發 D2(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其業務性質為投資控股

「香港交易所」 指 香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 株洲深國投商用置業有限公司，一家於中國註冊成立之公司

註： 本公告內所有人民幣金額對港元匯率為人民幣 1 元：港幣 1.14 元，只供參考之用。

承董事局命
華潤創業有限公司
執行董事及公司秘書
黎汝雄

香港，二零零九年十月十九日

於本公告日，本公司的執行董事為喬世波先生（主席）、陳朗先生（董事總經理）、王群先生（副董事總經理）、劉百成先生（副董事總經理）及黎汝雄先生（副董事總經理）；非執行董事為蔣偉先生、閻飈先生、李福祚先生及杜文民先生；獨立非執行董事則為陳普芬博士、黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。