

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)

持續關連交易

本集團在日常業務中不時會向華潤集團及其聯繫人租入以零售物業和辦公室為主的各種物業。由於該等租賃交易將持續發生，故框架協議已獲簽訂，以管理由框架協議日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的該等交易。

由於華潤公司為本公司的中間控股股東，在上市規則下，華潤公司成為本公司的關連人士。因此，框架協議及其項下所擬進行的交易構成本公司在上市規則下的持續關連交易。

本公司的董事(包括獨立非執行董事)認為，擬於框架協議項下進行的交易，乃於本集團日常業務中按一般商務條款進行，而框架協議的條款及年度上限屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於上述持續關連交易的年度上限，均不超過本公司於上市規則第14A章所述的適用百分比率的5%，故該等持續關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告的規定。

背景

本集團在日常業務中不時會向華潤集團及其聯繫人租入以零售物業和辦公室為主的各種物業。由於該等租賃交易將持續發生，故框架協議已獲簽訂，以管理由框架協議日期起至二零一二年十二月三十一日止期間的該等交易。

框架協議

日期：二零一零年九月二十日

訂約方： 本公司

華潤公司

根據本公司和華潤公司簽訂的有效期由協議日起至二零一二年十二月三十一日止的框架協議，當華潤集團或其聯繫人向本集團的任何成員提供任何租賃協議時，雙方同意（其中包括）該等交易應以一般商務條款進行。交易的作價將按市價或其他作價（如果當時市場上沒有該等市價或因為任何特殊的原因令雙方同意不能或不應採用市價），則雙方必須視對方為獨立第三方，按公平合理原則訂定交易價格。此外，主要用作零售或作為零售配套用途的物業，其每筆交易將會訂定個別有效期將不會超過二十年的書面協議，其他用作零售或作為零售配套用途以外的物業的書面協議有效期將不會超過三年。

華潤公司與本公司的關係

由於華潤公司為本公司的中間控股股東，在上市規則下，華潤公司成為本公司的關連人士。因此，框架協議及其項下所擬進行的交易構成本公司在上市規則下的持續關連交易。

租賃協議期限超出三年的原因和天財資本對此的意見

根據上市規則第14A.35條規定，除基於交易性質而需協議年期超過三年的特殊情況外，非獲豁免持續關連交易的期限不得超過三年。

為遵守上市規則的規定，董事會已委任天財資本為獨立財務顧問，就框架協議中訂明主要用作零售或作為零售配套用途的物業，其每筆交易將會由本集團和華潤集團或其聯繫人訂定個別有效期將不會超過二十年的租賃協議的條款，向彼等發表意見。

天財資本已與本公司的代表進行討論，並獲告知訂立長期租約的原因如下：

(i) 零售物業的長期租約能讓本集團避免在短期內，再度產生高昂的初期投資成本，諸如初期開辦費及內部裝修；

(ii) 零售營運商的業務性質促使本集團在競爭激烈的零售業環境裏，需要簽定長期租賃協議以鎖定具戰略意義和優質的地點。為增加客戶的忠誠度和維持本集團營業額的穩定性，而為零售物業簽定長期租賃協議是本集團的一般商業慣例。本公司確認本集團大部分零售物業的租賃協議均超過三年期；及

(iii) 長期租賃協議也可免使本集團受市場租金波動影響。

在考慮零售業務租賃協議的年期超過三年是否符合一般商業慣例時，天財資本審閱了若干零售業務營運商涉及租賃物業的可資比較的交易（「可資比較交易」）。天財資本指出，可資比較交易所訂立的租約年期一般均超過三年，多數介乎於十年至二十年之間。因此，

天財資本認為框架協議項下，將主要用作零售或作為零售配套用途的物業租賃協議的年期訂定為不會超過二十年，是介乎於可資比較交易的年期範圍內的。

鑑於上文所述，天財資本認為，主要用作零售或作為零售配套用途的物業租賃協議的年期訂定為不會超過二十年，乃符合該類合約的一般商業慣例。

交易的原因

華潤集團主要從事零售、電力、飲品、地產、食品、醫藥、紡織、化工、燃氣和壓縮機業務。由於華潤集團及其聯繫人成員公司在中國與香港擁有包括商業、零售及工業樓房的龐大物業投資，框架協議項下擬進行的交易將為本集團業務取得物業。

本公司的董事(包括獨立非執行董事)認為，擬於框架協議項下進行的交易，乃於本集團日常業務中按一般商務條款進行，而框架協議的條款屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司的董事于該交易中並無任何重大利益。

就截至二零零九年十二月三十一日止兩年及截至二零一零年七月三十一日止的七個月華潤集團及其聯繫人所收取的合計費用金額而言，分別約為港幣58,200,000元、港幣63,900,000元和港幣37,500,000元。

擬於框架協議項下進行的交易的付款方式將由訂約方不時按照市場慣例而訂定。

本集團與華潤集團及其聯繫人並沒有過往的交易需根據上市規則第14A.25條的要求而作合併計算。

擬定的年度上限

華潤集團及其聯繫人(作為出租人)與本集團(作為承租人)租賃交易截至二零一二年十二月三十一日止三個年度擬定的年度上限，分別為港幣125,000,000元、港幣235,000,000元和港幣283,000,000元。

年度上限乃參考以下因素制定：(一)相關交易過去的金額；(二)由框架協議之日期起至二零一二年十二月三十一日止期間，本集團因預計中國和香港的零售及其他營運業務擴展而需增加租賃的物業；(三)對部份以銷售額百分比作為租金的零售店鋪，作出租金可變動的考慮；(四)人民幣的升值可能；及(五)本集團業務可能進一步增長的緩衝準備。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，年度上限屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司的資料

本公司為香港交易所上市的公司，主要在中國及香港經營消費業務。本集團的核心業務為零售、飲品及食品加工和經銷。

一般資料

由於上述持續關連交易的年度上限均不超過本公司於上市規則第14A章所述的適用百分比率的5%，故該等持續關連交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告的規定。

定義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及為本公司的中間控股公司
「華潤集團」	指	華潤公司及其附屬公司
「框架協議」	指	由本公司與華潤公司就有關物業租賃協議而簽訂的日期為二零一零年九月二十日的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港交易所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國；就本公告而言，中國乃指除香港以外的中國內地
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂的證券及期貨條例（香港法例第571章）
「香港交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天財資本」	指	天財資本亞洲有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，出任獨立財務顧問就框架協議的條款提供意見

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，二零一零年九月二十日

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)及黎汝雄先生(副董事總經理)；非執行董事為蔣偉先生、閻颺先生、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。