

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

收購一家位於安徽省合肥之物業控股公司以經營大型綜合超市 以及相關財務資助

華潤創業有限公司董事宣佈於二零一零年二月二十二日，華潤萬家廣州（本集團的全資附屬公司）與賣方訂立協議，以總代價約人民幣179,800,000元（約相當於港幣204,972,000元）收購目標公司所有股本權益，其中包括承擔目標公司一些特定債務。該代價將以現金支付。於前述日期，華潤萬家廣州和華潤超市（本集團的全資附屬公司）亦同時與賣方及擔保人訂立一份貸款協議，根據該協議華潤超市同意向賣方提供一筆本金額為5,600,000美元（約相當於港幣43,680,000元）之貸款，僅供資助賣方對目標公司註冊資本未繳部份進行出資。擔保人就賣方根據貸款協議項下的歸還借款行為向華潤超市承擔連帶擔保責任。目標公司的主要資產為該物業，而華潤萬家廣州將會發展該物業以經營一間大型綜合超市。

賣方、擔保人和目標公司均是華潤公司的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。為此，該收購、華潤萬家廣州承擔目標公司債務和本集團提供該貸款構成本公司的關連交易。與以往交易合併計算後，上市規則第 14.07 條項下每一適用之百分比率均少於 2.5%，因此股權轉讓協議和貸款協議項下擬進行之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。

股權轉讓協議

日期： 二零一零年二月二十二日

出讓方： 賣方

買方： 華潤萬家廣州

將予收購資產： 100%的目標公司股本權益

代價： 人民幣 179,800,000 元（約相當於港幣 204,972,000 元），將以現金支付。基於賣方已完成對目標公司出資約人民幣 37,324,000 元（即目標公司註冊資本未繳部份），該代價包含股權轉讓對價約人民幣 141,139,000 元，以及由華潤萬家廣州承擔目標公司一些特定債務約人民幣 38,661,000 元，當中包括應付某些華潤公司聯繫人的欠款。股權轉讓代價約人民幣 141,139,000 元將按下列方式分開四期支付：

- (i) 約人民幣 15,572,000 元將於股權轉讓協議簽署後十個工作日內支付；
- (ii) 約人民幣 19,712,000 元將於賣方完成對目標公司出資和股權轉讓協議獲相關政府機關批准後十個工作日內支付；
- (iii) 約人民幣 49,399,000 元將於下列條件（其中包括）達成後的十個工作日內支付：
 - 相關政府部門批准華潤萬家廣州（或其指定的關聯公司）發展該物業，並同意延長目標公司對該物業的合理的開發建設期限；及
 - 目標公司的工商變更登記已完成，並顯示華潤萬家廣州為其唯一股東；
- (iv) 約人民幣 56,456,000 元將於雙方書面確定華潤萬家廣州已從賣方接收目標公司所有相關財產及文件當日支付，除非雙方另有約訂。

最後完成日期： 如果在股權轉讓協議簽署日起八個月內，沒有就股權轉讓取得所需批准，華潤萬家廣州或賣方可以終止該協議。在股權轉讓協議終止後的十個工作日內，賣方須向華潤萬家廣州全額退還賣方和目標公司已從華潤萬家廣州收到的金額及應計利息。

貸款協議

日期： 二零一零年二月二十二日

訂約方：

- (i) 華潤超市，作為放款人；
- (ii) 賣方，作為借款人；
- (iii) 深國投（香港）商用置業有限公司，就賣方根據貸款協議項下的償還該貸款行為向華潤超市承擔連帶責任的擔保人；
- (iv) 華潤萬家廣州。

該貸款詳情： 華潤超市將向賣方提供一筆本金額為 5,600,000 美元（約相當於港幣

43,680,000 元)之貸款，僅供資助賣方對目標公司出資約人民幣 37,324,000 元，即目標公司註冊資本未繳部份。

還款： 賣方同意在華潤萬家廣州已向賣方支付該收購第三期代價(其詳情見本公告內“股權轉讓協議”為標題的部份)後十五個工作天內全額歸還該貸款。如果賣方未有按照前述限期全額償還該貸款，華潤萬家廣州有權暫停支付該收購最後一期付款即股權轉讓代價的 40%，直至賣方足額歸還該貸款。

如果賣方依中國有關法律和法規未能完成對目標公司進行上述出資，其必須在相關政府部門確定該結果後十個工作天內向華潤超市全額歸還該貸款。此外，如無法完成出資，在任何情況下，賣方須於華潤超市向其提供該貸款後的九十天內全額歸還該貸款。

在目標公司出資完成後，如因任何原因股權轉讓協議項下的股權轉讓無法完成，賣方須於該結果獲確定後十個工作天內向華潤超市全額歸還該貸款。

違約金： 如果賣方使用該貸款所得作貸款協議指定以外用途，或未有按照股權轉讓協議條款歸還該貸款，華潤超市有權要求賣方立即償還該貸款，並且每逾期一日，向賣方收取該貸款未歸還金額的 0.1%作為補償金。此外，如果賣方故意在簽訂股權轉讓協議八個月內不去完成目標公司全額出資事宜，賣方須支付華潤超市和華潤萬家廣州各人民幣 5,000,000 元。

目標公司的資料

目標公司於二零零五年在中國安徽省合肥市成立，經營期限為五十年，而其經營範圍為地產開發。目標公司的主要資產為該物業，其土地面積約為 27,400 平方米，而該物業部份地庫建築工程已經完成。

根據目標公司按中國公認會計原則所編制的經審核財務報表：

- (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 80,586,000 元(約相當於港幣 91,868,000 元)；
- (二) 目標公司截至二零零七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 1,670,000 元(約相當於港幣 1,904,000 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 3,738,000 元（約相當於港幣 4,261,000 元）。

根據目標公司按中國公認會計原則所編制的未經審核管理帳，目標公司截至二零零九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 2,864,000 元（約相當於港幣 3,265,000 元）。

收購和提供該貸款之原因

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。本集團在合肥市已擁有 34 間門店，而當中只有一間是大型綜合超市。華潤萬家廣州擬在該收購後興建一座四層的建築物，以經營一間大型綜合超市。該收購將可鞏固本集團在合肥的市場地位，尤其是大型綜合超市業務，並且提升其競爭力抵禦市內其他大型綜合超市經營者。為了獲得相關政府部門對股權轉讓協議的批准，賣方必須先完成目標公司未繳註冊資本的出資。本集團將提供該貸款，僅供賣方用作該出資之用，令該收購可以根據中國法律和法規生效。

代價之基準

總代價人民幣179,800,000元（約相當於港幣204,972,000元）乃經參考了目標公司於二零零九年十月三十一日未經審核的經華潤萬家廣州調整資產淨值約人民幣78,291,000元（約相當於港幣89,252,000元）、華潤萬家廣州將承擔目標公司負債的金額、賣方將於該收購完成前對目標公司出資人民幣37,324,000元（約相當於港幣42,549,000元），以及由一位獨立估值師對該物業評估於二零零九年十一月二十五日的市值即人民幣264,700,000元（約相當於港幣301,758,000元）後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議和貸款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

賣方、擔保人和目標公司均是華潤公司的聯繫人，因此屬於本公司的關連人士。為此，該收購、華潤萬家廣州承擔目標公司債務和本集團提供該貸款構成本公司的關連交易。與以往交易合併計算後，上市規則第 14.07 條項下每一適用之百分比率均少於 2.5%，因此股權轉讓協議和貸款協議項下擬進行之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 華潤萬家廣州收購目標公司所有股本權益
「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
「華潤超市」	指 華潤超級市場（BVI）有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「華潤萬家廣州」	指 華潤萬家生活超市（廣州）有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資經營企業，是本公司全資附屬公司
「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 51.4% 權益
「董事」	指 本公司的董事
「股權轉讓協議」	指 一份就該收購由華潤萬家廣州及賣方訂定日期為二零一零年二月二十二日的股權轉讓協議，其詳細內容可見於本公告內“股權轉讓協議”為標題的部份
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保人」	指 深國投（香港）商用置業有限公司，一家於香港註冊成立的公司並間接持有目標公司 35% 的股本權益，其業務性質為貿易
「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
「該貸款」	指 將由華潤超市借予賣方一筆本金額為 5,600,000 美元之貸款，僅供資助賣方就目標公司未繳註冊資本進行出資之用

「貸款協議」	指 一份就該貸款由華潤超市、華潤萬家廣州、賣方及擔保人訂定日期為二零一零年二月二十二日的貸款協議，其詳細內容可見於本公告內“貸款協議”為標題的部份
「中國」或「內地」	指 中華人民共和國
「以往交易」	指 本集團收購一間位於湖南省之物業控股公司的所有股本權益及向其提供資金，該等交易構成本公司的關連交易，並已於二零零九年十月十九日由本公司公告
「該物業」	指 位於中國安徽省合肥市廬陽區長豐路西一幅商業用地以及該土地的在建工程
「人民幣」	指 中國的法定貨幣人民幣
「賣方」	指 傑瑋有限公司，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 合肥深國投商用置業有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「美元」	指 美國的法定美元貨幣

注：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。本公告內所有美元金額對港元匯率為人民幣 1 元：港幣 7.8 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

栢斯，澳洲，二零一零年二月二十二日

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。