

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

- (1) 簽訂租賃框架協議；及**
(2) 簽訂建築框架協議

(1) 租賃框架協議

本集團(作為承租人)在日常業務中不時會向華潤集團及其聯繫人(作為出租人)租入以零售物業和辦公室為主的各種物業。此外，本集團(作為出租人)擬向華潤集團及其聯繫人(作為承租人)租出其若干物業或當中任何部分(可能包括零售物業和辦公室)，以供後者在未來進行彼等各自的業務。就本公司董事所深知及確信，向本集團租入物業的華潤集團及其聯繫人主要承租人為珠海華潤銀行集團，珠海華潤銀行集團擬於本集團的超市或雜貨店設置自動櫃員機及銀行設施。就此，租賃框架協議已獲簽訂，以管理由二零一三年一月一日至二零一五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，租賃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，擬於租賃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，而租賃框架協議的條款(包括年度上限總額)屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於上市規則第14.07條載列有關租賃框架協議項下各年度上限總額的各適用百分比率(利潤比率除外)按年度計算預期高於0.1%但低於5%，租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

(2) 建築框架協議

本集團在日常業務中不時會向華潤建築及其聯繫人批出建築工程、附帶的設計及工程管理工作。由於該等工程交易將持續發生，故建築框架協議已獲簽訂，以管理由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間的該等交易。

由於華潤建築為華潤總公司(本公司的最終控股股東)的非全資附屬公司，在上市規則下，華潤建築成為本公司關連人士的聯繫人。因此，建築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，擬於建築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，而建築框架協議的條款(包括年度上限總額)屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於上市規則第14.07條載列有關建築框架協議項下各年度上限的各適用百分比率(利潤比率除外)按年度計算預期高於0.1%但低於5%，建築框架協議項下擬進行的持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

(1)租賃框架協議

背景

本集團(作為承租人)過往數年在日常業務中不時會向華潤集團及其聯繫人(作為出租人)租入以零售物業和辦公室為主的各種物業。有關類似租賃交易的詳情，茲提述本公司日期為二零一零年九月二十日的公告。此外，本集團(作為出租人)擬向華潤集團及其聯繫人(作為承租人)租出其若干物業或當中任何部分(可能包括零售物業和辦公室)，以供後者在未來進行彼等各自的業務。就本公司董事所深知及確信，向本集團租入物業的華潤集團及聯繫人主要承租人為珠海華潤銀行集團(主要在中國從事銀行業務)，珠海華潤銀行集團擬於本集團的超市或雜貨店設置自動櫃員機及銀行設施。就此，租賃框架協議已獲簽訂，以管理由二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日止期間的該等交易。

租賃框架協議

日期：二零一二年十二月二十一日

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二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止的租賃框架協議，雙方同意(其中包括)(i)本集團可向華潤集團及其聯繫人租入各種物業，相反，華潤集團及其聯繫人可向本集團租入各種物業；(ii)當華潤集團或其聯繫人(不

論作為出租人或承租人)和本集團的任何成員(不論作為出租人或承租人)簽訂任何租賃協議時，該等交易應以一般商務條款進行；及(iii) 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，每筆交易將會訂定個別書面協議。就本集團(不論作為出租人或承租人)和華潤集團或其聯繫人(不論作為出租人或承租人)主要用作零售或作為零售配套用途的物業租賃而言，相關租賃的有效期將不會超過二十年。就本集團(不論作為出租人或承租人)和華潤集團或其聯繫人(不論作為出租人或承租人)用作零售或作為零售配套用途以外的物業租賃而言，相關租賃的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，租賃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，不屬第14A.33條的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，就租賃框架協議中訂明如本集團(不論作為出租人或承租人)和華潤集團或其聯繫人(不論作為出租人或承租人)用作零售或作為零售配套用途而租賃相關物業，有效期將不會超過二十年的若干租賃協議的條款，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：

本集團作為承租人

(i) 過去十年，由於國家經濟增長蓬勃，中國的物業價格大幅上升，尤其是優質零售地段。經濟增長及隨之而來的物業價格升幅，意味零售物業租賃協議的年期延長將不但有效將租金開支保持在相對穩定的水平，亦大幅減低本集團承受房地產租賃市場波動的風險；

(ii) 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。由於本集團業務佔用的物業空間一般較大，初始開辦及裝潢產生的金額可能會很龐大。因此，藉着盡量減低搬遷至新零售地點的需要，本集團可節省開辦及裝潢的相關成本；及

(iii) 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。於優質地段維持據點亦為本集團的主要戰略，對本集團的形象有利。

本集團作為出租人

(i) 零售物業的長期租約能讓本集團在長時間內，自未使用物業(或當中任何部分)取得穩定的收入；

(ii) 就本公司董事所深知及確信，向本集團租入物業的華潤集團及其聯繫人主要承租人為珠海華潤銀行集團，珠海華潤銀行集團擬於本集團的超市或雜貨店設置自動櫃員機及銀行設施。設立該等銀行設施一般涉及珠海華潤銀行集團重大的資源投入，包括但不限於建立電訊系統及保安基建設施，而珠海華潤銀行集團僅會在租賃年期較長的情況下方會設置該等銀行設施。此外，於超市設置銀行設施的便利與顧客活動相輔相成，為本集團的超市吸引更多顧客；及

(iii) 零售物業的長期租約一定程度上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大型零售店舖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，天財資本認為租賃框架協議項下，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超過二十年，乃符合該類合約的一般商業慣例。

訂立租賃框架協議的理由

華潤集團主要從事日用消費品、電力、地產、水泥、燃氣、醫藥及財務，亦包括其他業務如醫療、微電子、紡織、化工、壓縮機業務及海外物業。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，本集團作為承租人於租賃框架協議項下擬進行的租賃交易，將確保本集團獲提供適合其業務的物業。

除營業使用的租賃物業外，本集團亦擁有若干物業。然而，由於本集團業務需要不斷改變，本集團部分物業(或當中任何部分)可能不適合於本集團的業務。與其將寶貴土地資源棄而不用，本集團有意將有關物業(或當中任何部分)出租予華潤集團，供後者用於其業務活動。就本集團而言，租賃框架協議項下擬進行本集團為業主的租賃交易將更充份利用本集團現有資源，以獲取收益。

擬於租賃框架協議項下進行交易的付款方式將由訂約方不時按照市場慣例而訂定。本公司的董事(包括獨立非執行董事)認為，擬於租賃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，而租賃框架協議的條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

截至二零一一年十二月三十一日止兩年及截至二零一二年九月三十日止九個月，華潤集團及其聯繫人(作為業主)就與本集團(作為承租人)訂立的租賃交易而收取的合計費用金額，分別約為港幣68,400,000元、港幣69,700,000元和港幣54,600,000元。於上述過往期間產生的實際年度費用金額少於二零一零年九月二十日公佈的估計年度上限，主要由於本集團擴充零售店鋪的建議計劃並未完全落實，因為中國近年宏觀經濟有欠明朗。鑒於有多個跡象顯示中國經濟正逐步改善，對於本集團的擴充計劃，本公司持審慎樂觀的態度，並將未來三年的建議年度上限提高。

建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三年，華潤集團及其聯繫人(作為業主)與本集團(作為承租人)於租賃框架協議項下租賃交易的建議年度上限分別為港幣250,000,000元、港幣300,000,000元和港幣300,000,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止三年，本集團(作為業主)與華潤集團或其聯繫人(作為承租人)於租賃框架協議項下租賃交易的建議年度上限分別為港幣4,000,000元、港幣9,500,000元和港幣18,000,000元。

因此，截至二零一五年十二月三十一日止三年總年度上限(將上述兩個獨立年度上限相加)分別為港幣254,000,000元、港幣309,500,000元和港幣318,000,000元。

華潤集團(作為承租人)與華潤集團及其聯繫人(作為業主)於租賃框架協議項下租賃交易的建議年度上限乃經訂約方公平磋商，並參考以下因素制定：(一)類似交易過去金額及現行市價；(二)由二零一三年一月一日起至二零一五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。

本集團(作為業主)與華潤集團及其聯繫人(作為承租人)於租賃框架協議項下租賃交易的建議年度上限乃經訂約方公平磋商，並參考以下因素制定：(一)類似交易現行市價；(二)由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間，華潤集團及其聯繫人因預計業務擴展而需增加租賃的物業；(三)人民幣的升值可能；及(四)華潤集團及其聯繫人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，租賃框架協議項下之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

關於租賃框架協議項下各總年度上限，上市規則第14.07條所載各項適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算超過0.1%但不足5%，故此租賃框架協議項下的持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，豁免遵守獨立股東批准規定。

敬悉概無本公司董事於租賃框架協議擁有任何重大利益，彼等一概毋須就批准租賃框架協議及項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

(2) 建築框架協議

背景

本集團於過去數年在日常業務中不時會向華潤建築及其聯繫人批出建築工程、附帶的設計及工程管理合同。有關類似工程交易的詳情，請參考本公司日期為二零一零年七月六日及二零一一年八月一日的公告。由於該等工程交易將持續發生，已簽訂建築框架協議，以管理由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間的該等交易。

建築框架協議

日期：二零一二年十二月二十一日

訂約方：本公司
華潤建築

根據本公司與華潤建築簽訂的有效期由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止的建築框架協議，當華潤建築集團或其聯繫人向本集團提供任何建築工程、附帶的設計及工程管理服務時，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)，而屆時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，每筆交易將會訂定個別的書面協議，且有效期不會超過三年。

華潤建築與本公司的關係

由於華潤建築為華潤總公司(本公司的最終控股股東)的非全資附屬公司，根據上市規則，華潤建築成為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則，建築框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

訂立建築框架協議的理由

本集團主要從事零售、啤酒、食品及飲料業務，華潤建築主要從事提供各種工程服務及銷售建築材料。建築框架協議項下擬進行的交易將使本集團獲得一家具規模的工程服務承辦

商。擬於建築框架協議項下進行交易的付款方式及信貸年期將由訂約方不時按照市場慣例而訂定。本公司的董事(包括獨立非執行董事)認為，擬於建築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，而建築框架協議的條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

就截至二零一一年十二月三十一日止兩年及截至二零一二年九月三十日止九個月，華潤建築及其聯繫人向本集團及本公司提供建築工程、附帶設計和工程管理服務的費用金額分別約為港幣3,200,000元、港幣397,500,000元和港幣29,700,000元。於上述過往期間產生的實際年度費用金額少於二零一零年七月六日公佈及二零一二年八月一日修訂的估計年度上限，主要由於本集團擴充零售店舖的建議計劃並未完全落實，因為中國宏觀經濟有欠明朗。鑒於有多個跡象顯示中國經濟正逐步改善，對於本集團的擴充計劃，本公司持審慎樂觀的態度，並將未來三年的建議年度上限提高。

建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三年，華潤建築及其聯繫人向本集團提供建築工程、附帶設計和工程管理服務費用金額的建議年度上限分別約為港幣450,000,000元、港幣800,000,000元及港幣550,000,000元。

建議年度上限乃經訂約方公平磋商，並參考以下因素制定：(一)相關交易過去金額；(二)由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間，本集團因預計業務擴展而需增購的物業所引致的預計建築工程、附帶的設計和工程管理服務；(三)人民幣的升值可能；(四)建築工程、附帶的設計和工程管理服務的價格波動；及(五)該等業務可能進一步增長的緩衝準備。截至二零一四年十二月三十一日止年度，建議年度上限較高是由於本集團之兩個現行項目預計將於二零一四年進入該等項目的建築施工工程的高峰期。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，建築框架協議項下之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

一般事項

關於建築框架協議項下各年度上限，上市規則第14.07條所載各項適用百分比率(溢利比率除外)按年度基準計算超過0.1%但不足5%，故此建築框架協議項下的持續關連交易僅須遵守上市規則有關申報、公告及年度審閱的規定，豁免遵守獨立股東批准規定。

敬悉概無本公司董事於建築框架協議擁有任何重大利益，彼等一概毋須就批准建築框架協議及項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

本公司的資料

本公司為香港交易所主板上市的公司，主要在中國及香港經營消費品業務，其核心業務為零售、啤酒、食品及飲品業務。

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，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(股份代號：291)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「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，並為本公司的中間控股公司；
「華潤集團」	指	華潤(集團)及其附屬公司(但不包括本公司及其聯繫人)；
「珠海華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，於中國成立的有限公司，為華潤總公司的非全資附屬公司及華潤集團的聯繫人；
「珠海華潤銀行集團」	指	珠海華潤銀行及其附屬公司；
「華潤建築」	指	華潤建築有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為華潤總公司的非全資附屬公司；
「華潤建築集團」	指	華潤建築及其附屬公司；
「華潤總公司」	指	中國華潤總公司，一家於中國成立的國有企業，並為本公司的最終控股公司；
「建築框架協議」	指	由本公司與華潤建築就華潤建築及其聯繫人向本集團提供建築工程、附帶的設計和工程管理服務而簽訂的日期為二零一二年十二月二十一日的建築框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「租賃框架協議」	指	由本公司與華潤(集團)就華潤集團及其聯繫人與本集團就物業租賃簽訂的日期為二零一二年十二月二十一日的租賃框架協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「香港交易所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「天財資本」	指	天財資本亞洲有限公司，一家根據香港法例第571章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租賃框架協議的條款提供意見。

承董事會命
華潤創業有限公司
 首席財務官、執行董事
 及公司秘書
黎汝雄

香港，二零一二年十二月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為陳朗先生（主席）、洪杰先生（首席執行官）、劉洪基先生（副主席）及黎汝雄先生（首席財務官）。非執行董事為杜文民先生、閻颺先生、魏斌先生、黃道國先生及陳鷹先生。獨立非執行董事則為黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。