

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佈之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CONVENIENCE RETAIL ASIA LIMITED

### 利亞零售有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00831)

### 關連交易 出售附屬公司權益

### 完成後之持續關連交易

董事會欣然宣佈，於二零一五年八月二十五日，本公司之全資附屬公司 CRA 與馮氏控股 1937 訂立買賣協議，據此，CRA 已同意出售而馮氏控股 1937 已同意購買銷售股份及銷售債務利益，總現金代價為 104,500,000 港元（可予調整）。完成後（已於緊隨買賣協議簽訂後發生），CRA 於中國廣州之 OK 便利店業務（包括其資產和債務）已轉給馮氏控股 1937。

馮氏控股 1937 透過其全資附屬公司馮氏零售集團有限公司，為本公司控股股東，於本公佈日期持有本公司 311,792,000 股股份，相當於本公司現有已發行股本約 41.33%。因此，馮氏控股 1937 為本公司之關連人士，出售事項構成本公司於上市規則第 14A 章項下之關連交易。由於有關出售事項之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 0.1%但均低於 5%，故出售事項須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，惟豁免於尋求獨立股東批准的規定。

本公司預期出售事項的一次性收益約 50,000,000 港元。目標集團主要於廣州經營便利店業務，其自二零零二年投入營運以來一直錄得重大虧損。董事認為，中國便利店業務之經營環境仍然充滿挑戰，並難以估計其營運何時可以帶來理想的財務回報。出售事項可提供即時退出機會以放下目標集團的財務負擔，從而提高本集團之總體盈利能力，符合本公司及股東之整體利益。

## 完成後之持續關連交易

出售事項緊隨買賣協議簽訂後完成。目標集團成員公司於完成後不再為本公司附屬公司，並因作為馮氏控股 1937 附屬公司而成為本公司之關連人士。

為確保 OK 便利店中國集團經營之 OK 便利店業務於完成後順利過渡，訂約雙方已同意目標集團與本集團之間所有現行營運安排及相關的條款及條件將大致維持不變。根據上市規則第 14A.60 條，本公司須就有關持續關連交易遵守上市規則第 14A 章項下適用的申報及披露規定。在該等交易中，由於本集團於完成後將繼續向 OK 便利店中國集團經營之 OK 便利店業務銷售食品類產品，本公司亦已與馮氏控股 1937 訂立採購總協議，詳情載於本公佈下文。

由於有關本集團根據採購總協議所收取的最高代價總額（即採購上限）之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 0.1%但均少於 5%，故採購總協議項下擬進行之交易僅須遵守年度審閱、申報及公佈規定，惟豁免於尋求獨立股東批准的規定。

### A1. 買賣協議

#### 日期

二零一五年八月二十五日

#### 訂約方

- (1) CRA，本公司之全資附屬公司，作為賣方；及
- (2) 馮氏控股 1937，作為買方。

#### 將予出售之資產

- (1) OK 便利店中國銷售股份，相當於 OK 便利店中國之全部股本權益；
- (2) 利亞中國物業投資銷售股份，相當於利亞中國物業投資之全部股本權益；
- (3) NS 銷售股份，相當於 New Success 之全部股本權益；及
- (4) 銷售債務利益。

銷售債務相當於目標集團於完成日期結欠 CRA 之全部債務，於二零一五年六月三十日，目標集團結欠 CRA 之債務總額為約 209,800,000 港元。

## 代價

根據買賣協議，銷售股份及銷售債務利益之總代價為 104,500,000 港元（可予調整）。代價由訂約方於計及目標集團業務（即 OK 便利店於中國廣州之業務）之價值和業務前景以及交易之整體條款，經參考(a)目標集團於二零一五年六月三十日之合併虧絀淨值（經獨立物業估值調整後）為約 135,300,000 港元；及(b)銷售債務之本金金額，並經公平磋商後釐定。

以上代價將於完成後參考根據買賣協議編製之由二零一五年一月一日至完成日期之賬目（「完成賬目」），目標集團於完成日期之合併營運資金，並按以下方式進行調整：(a)若目標集團之合併營運資金高於 8,300,000 港元，代價將按相同金額增加；及(b)若目標集團之合併營運資金少於 8,300,000 港元，代價將按相同金額減少。目標集團於二零一五年六月三十日之合併營運資金為約 1,300,000 港元。

## 支付條款

代價將於完成時以現金支付。按上述方式對代價所進行之調整（如有）須於協定或釐定完成賬目起計五個營業日內支付。

## 完成

出售事項於買賣協議簽訂時完成。目標集團成員公司於完成後不再為本公司之附屬公司，而 CRA 於中國廣州之 OK 便利店業務（包括其資產和債務）已轉給馮氏控股 1937。

## A2. 有關目標集團之資料

### OK 便利店中國集團

OK 便利店中國為一間於香港註冊成立之公司，透過其擁有 99.3%權益之附屬公司利亞華南便利店，主要經營位於中國廣州之 80 多間 OK 便利店。利亞華南便利店業務於二零零二年開始營運。利亞華南便利店亦為兩間位於中國廣州的街面商舖之合法實益擁有人，該商舖現時及預期於完成後將繼續用以支持利亞華南便利店業務。

OK 便利店中國集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合虧損淨值（稅前及稅後）分別為約 20,500,000 港元及約 21,400,000 港元。OK 便利店中國集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合虧絀淨值為約 180,500,000 港元。

## 利亞中國物業投資

利亞中國物業投資為一間於香港註冊成立之公司。利亞中國物業投資為兩間位於中國廣州及東莞之街面商舖之合法實益擁有人，該商舖現時及預期於完成後將繼續用以支持利亞華南便利店業務。

利亞中國物業投資截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之未經審核純利（稅前及稅後）分別為約 400,000 港元及約 400,000 港元。利亞中國物業投資於二零一五年六月三十日之未經審核資產淨值為約 1,900,000 港元。

## New Success 與利亞諮詢

New Success 為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於本公佈日期主要為利亞諮詢之投資控股公司。New Success 與利亞諮詢均於二零一五年成立，自成立起並未從事任何業務。

### A3. 進行出售事項之理由及裨益

OK 便利店中國集團主要透過利亞華南便利店於廣州經營便利店業務，其自二零零二年投入營運以來一直錄得重大虧損。董事認為，便利店業務於中國之經營環境於短期內仍然充滿挑戰，該項業務投資能為本公司提供理想財務回報的投資回報期及財務業績亦難以估計。

有見及此，本公司決定出售其於目標集團之全部權益。出售事項可提供即時退出機會以放下目標集團的財務負擔，從而提高本集團之總體盈利能力，符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，本集團將不再繼續本公司於二零一四年十月八日之公佈所披露，有關本公司與中國石化銷售有限公司就位於中國廣州市營運管理 10 座石化加油站及易捷便利店試點合作方案的協定（該試點合作方案將已於二零一五年六月三十日屆滿），並將於完成後改由馮氏控股 1937 集團接手。

董事認為，買賣協議之條款（包括其代價）乃根據公平磋商原則並按照一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

馮國經博士及馮國綸博士（兩者均為馮氏控股 1937 之董事）因其於馮氏控股 1937 中被視作擁有權益而被認為於出售事項中擁有重大權益，故於有關出售事項之董事會決議案中放棄投票。而鄭有德先生及 Jeremy Paul Egerton Hobbins 先生因其為本公司及馮氏控股 1937 之董事，故於有關出售事項之董事會決議案中也放棄投票。

#### **A4. 出售事項對本公司之財務影響**

緊隨完成後，目標集團成員公司不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再綜合計入本集團之財務報表。本公司不再擁有目標集團的任何權益。

本集團預期出售事項的一次性收益約 50,000,000 港元，此乃參考代價減去目標集團於完成日期之合併虧絀淨值和銷售債務的估算金額及出售事項之交易成本計算得出。上述估算可能與出售事項之實際財務影響不同。

本集團擬將出售事項所得的款項淨額用作一般營運資金，並且於確定合適目標後，為本集團之未來項目投資提供資金。

#### **A5. 上市規則之涵義**

馮氏控股 1937 透過其全資附屬公司馮氏零售集團有限公司，為本公司控股股東，於本公佈日期持有本公司 311,792,000 股股份，相當於本公司現有已發行股本約 41.33%。因此，馮氏控股 1937 為本公司之關連人士，出售事項構成本公司於上市規則第 14A 章項下之關連交易。由於有關出售事項之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 0.1%但均低於 5%，故出售事項須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，惟豁免於尋求獨立股東批准的規定。

#### **B1. 完成後之持續關連交易**

出售事項於緊隨買賣協議簽訂後完成，此後，目標集團成員公司不再為本公司附屬公司，並因作為馮氏控股 1937 附屬公司而成為本公司之關連人士。

為確保於完成後 OK 便利店中國集團經營之 OK 便利店業務順利過渡，訂約雙方已同意目標集團與本集團之間所有現行營運安排及相關的條款及條件將大致維持不變。

OK 便利店中國集團及本集團間之安排及交易（載列如下）將於完成後繼續進行，並已成為本集團之持續關連交易。根據上市規則第 14A.60 條，本公司須遵守上市規則第 14A 章項下有關該等持續關連交易適用之申報及披露規定。

### 全面獲豁免交易

- (1) 共享管理及行政服務，包括但不限於 OK 便利店中國集團與本集團間之財務及會計、秘書服務及企業合規、資訊科技、人力資源管理，以及其他關於市場營銷、店舖設計、物流和店舖租賃等非營運性質的行政支援服務，有關開支按成本償付基準共享
- (2) OK 便利店中國集團向本集團提供寄賣節慶產品及相關市場營銷服務
- (3) 本集團向 OK 便利店中國集團租賃店舖物業及寫字樓
- (4) 本集團向 OK 便利店中國集團分授於中國的獲授權地區經營「OK 便利店」之特許經營權

根據上市規則第 14A.98 條，上文第(1)段所載交易獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下之披露責任。

由於參考根據上文第(2)、(3)及(4)段於二零一五年八月二十五日（完成日期）起至二零一五年十二月三十一日止期間內擬進行各項交易之預期最高應付總額計算之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）少於 5%，且各預期最高應付總額少於 3,000,000 港元，故根據上市規則第 14A.76 條，上文第(2)、(3)及(4)段所載交易獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下之申報及披露規定。

### 總協議 I 或總協議 II 涵蓋之不獲豁免交易

- (5) OK 便利店中國集團向本集團銷售食品及非食品類產品
- (6) OK 便利店中國集團向本集團分租零售店舖

完成後，上文第(5)段所載交易須受馮氏控股 1937 與本公司所訂立日期為二零一二年十一月二十二日之總協議 I 規定之年度上限金額所限，其詳情於本公司日期為二零一二年十一月二十二日之公佈披露。

完成後，上文第(6)段所載交易須受馮氏控股 1937 與本公司所訂立日期為二零一二年十一月二十二日之總協議 II 規定之年度上限金額所限，其詳情於本公司日期為二零一二年十一月二十二日之公佈披露。

## 須遵守上市規則第 14A 章項下申報及披露規定之不獲豁免交易

### (7) OK 便利店中國集團向本集團採購食品類產品

由於參考根據上文第(7)段擬進行交易之最高應付年度總額計算之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）高於 0.1%但少於 5%，因此，此等交易須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公佈及年度審閱的規定。

按以上所述，本公司與馮氏控股 1937 已訂立採購總協議，其主要條款載於下文。

### B2. 採購總協議

- 日期 : 二零一五年八月二十五日
- 訂約方 : (1) 馮氏控股 1937  
(2) 本公司
- 主旨事宜 : 根據採購總協議，本集團同意銷售及馮氏控股 1937 集團同意於採購總協議年內按非獨家基準採購食品類產品。
- 年期 : 由二零一五年八月二十五日起至二零一五年十二月三十一日止期間
- 定價基準 : 馮氏控股 1937 集團將按本集團之標準業務條款或不遜於向獨立第三方提供之條款向本集團採購食品類產品。
- 採購總協議項下之採購價須按有關產品之單價另加合理之漲價計算。根據現時的市場狀況及本公司的定價指引，董事預期漲價率介乎 0%至 20%，按相關產品種類而定。
- 目前，本集團之做法為參考競爭對手收取之價格及當前市況，定期審閱其標準業務條款及定價指引，以保持其整體競爭力及盈利能力。
- 付款條款 : 採購產品之款項將由馮氏控股 1937 集團向本集團於發出月底發票後最多 30 日內按月以現金支付。

## 歷史數據

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，OK 便利店中國集團向本集團採購食品類產品所支付的金額分別為約 17,100,000 港元、18,100,000 港元及 18,700,000 港元。

## 建議上限金額

根據採購總協議，馮氏控股 1937 集團於採購總協議年期內應付予本集團的最高代價總額不應超過 12,000,000 港元（「採購上限」）。採購上限乃基於本公司估計馮氏控股 1937 集團對採購產品之需求並經參考馮氏控股 1937 集團對有關產品之預計銷售額釐定。

### B3. 簽訂採購總協議之理由及裨益

完成前，目標集團成員公司為本公司之附屬公司，並向本集團其他成員公司（聖安娜餅屋（深圳）有限公司及廣州市聖安娜餅屋有限公司）採購食品類產品。鑑於本集團與馮氏控股 1937 集團之關係及業務需要和行政便利，已成為馮氏控股 1937 集團成員公司的目標集團成員公司將繼續向本集團成員公司採購食品類產品。

董事認為馮氏控股 1937 集團向本集團採購食品類產品乃本公司日常業務，並將會繼續進行，採購總協議之條款（包括採購上限）乃根據公平磋商原則並按照一般商務條款訂立，實屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

馮國經博士及馮國綸博士（兩者均為馮氏控股 1937 之董事）因其於馮氏控股 1937 中被視作擁有權益而被認為於採購總協議中擁有重大權益，故於有關採購總協議之董事會決議案中放棄投票。而鄭有德先生及 Jeremy Paul Egerton Hobbins 先生因其為本公司及馮氏控股 1937 之董事，故於有關採購總協議之董事會決議案中也放棄投票。



#### **B4. 檢討與馮氏控股 1937 集團進行之持續關連交易**

總協議 I、總協議 II 及採購總協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿。本公司將於二零一五年年底對馮氏控股 1937 集團與本集團之所有持續關連交易進行檢討及（倘需要）與馮氏控股 1937 集團成員公司訂立新總協議。本公司將於需要時作進一步公佈。

#### **B5. 上市規則之涵義**

由於馮氏控股 1937 透過其全資附屬公司馮氏零售集團有限公司，為本公司控股股東，於本公佈日期持有本公司 311,792,000 股股份（相當於本公司現有已發行股本約 41.33%），因此，馮氏控股 1937 為本公司之關連人士。相應地，馮氏控股 1937 集團成員公司也為本集團之關連人士，而馮氏控股 1937 集團成員公司向本集團成員公司採購食品類產品將構成本公司之持續關連交易。由於根據採購總協議馮氏控股 1937 集團將支付予本集團的最高代價總額（即採購上限）之適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 0.1% 但均少於 5%，故採購總協議項下擬進行之交易僅須遵守年度審閱、申報及公佈規定，惟獲豁免於尋求獨立股東批准的規定。

#### **一般事項**

本集團之主要業務為分別以「OK 便利店」及「聖安娜」品牌於香港、澳門及珠三角地區經營便利店及餅屋。

馮氏控股 1937 為一家投資控股公司。其四項主要業務為貿易、物流、分銷及零售。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「控股股東」	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	董事會
「OK 便利店中國」	OK 便利店中國投資有限公司，於香港註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司，於完成後成為馮氏控股 1937 之附屬公司
「OK 便利店中國集團」	OK 便利店中國及其附屬公司
「OK 便利店中國銷售股份」	OK 便利店中國股本中兩股普通股，相當於 OK 便利店中國全部已發行股份
「利亞中國物業投資」	利亞中國物業投資有限公司，於香港註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司，於完成後成為馮氏控股 1937 之附屬公司
「利亞中國物業投資銷售股份」	利亞中國物業投資股本中兩股普通股，相當於利亞中國物業投資全部已發行股份
「本公司」	利亞零售有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「完成」	根據買賣協議條款完成之出售事項
「完成賬目」	於本公佈 A1.買賣協議部份內代價一段中之定義
「完成日期」	事項之完成日期
「利亞諮詢」	利亞諮詢服務有限公司，於香港註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司，於完成後成為馮氏控股 1937 之附屬公司
「CRA」	Convenience Retail Asia (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司

「利亞華南便利店」	利亞華南便利店有限公司，於中國成立之公司，於完成前為本公司持有 99.3%權益之附屬公司，於完成後成為馮氏控股 1937 之附屬公司
「董事」	本公司董事
「出售事項」	CRA 根據買賣協議向馮氏控股 1937 出售銷售股份及銷售債務
「馮氏控股 1937」	馮氏控股(1937)有限公司，於香港註冊成立之公司
「馮氏控股 1937 集團」	馮氏控股 1937 及其聯繫人（不包括本集團），以及利豐有限公司、利標品牌有限公司及其附屬公司
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司（不包括目標集團）
「香港」	中國香港特別行政區
「港元」	香港法定貨幣港元
「上市規則」	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「澳門」	中國澳門特別行政區
「總協議 I」	本公司與馮氏控股 1937 於二零一二年十一月二十二日訂立之總協議，內容有關本集團向馮氏控股 1937 集團採購各類產品（即食品及非食品類產品）
「總協議 II」	本公司與馮氏控股 1937 於二零一二年十一月二十二日訂立之總協議，內容有關馮氏控股 1937 集團向本集團租賃物業及／或授予使用物業（當中之任何部分）之許可權利
「採購總協議」	本公司與馮氏控股 1937 於二零一五年八月二十五日訂立之總協議，內容關於馮氏控股 1937 集團向本集團採購食品類產品
「New Success」	New Success Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司，於完成後成為馮氏控股 1937 之附屬公司
「NS 銷售股份」	於 New Success 股本中面值 1.00 美元之一股股份，相當於 New Success 全部已發行股本

「中國」	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣）
「採購上限」	馮氏控股 1937 集團根據採購總協議應付予本集團之最高代價總額
「銷售債務」	目標集團於完成日期結欠 CRA 之全部債務
「銷售股份」	OK 便利店中國銷售股份、利亞中國物業投資銷售股份及 NS 銷售股份之統稱
「買賣協議」	CRA 與馮氏控股 1937 就出售事項於二零一五年八月二十五日訂立之有條件買賣協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	OK 便利店中國集團、利亞中國物業投資、New Success 及利亞諮詢
「%」	百分比

代表董事會  
利亞零售有限公司  
執行董事  
楊立彬

香港，二零一五年八月二十五日

於本公佈日期，本公司執行董事為楊立彬先生及白志堅先生；非執行董事為馮國經博士、馮國綸博士、Jeremy Paul Egerton Hobbins 先生、Godfrey Ernest Scotchbrook 先生及鄭有德先生；獨立非執行董事為區文中先生、羅啟耀先生、張鴻義先生及廖秀冬博士。