

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。



# 華潤置地有限公司 China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1109)

## 有關收購目標公司的關連交易

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

英高

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，本公司(透過其附屬公司)與華潤集團的若干附屬公司訂立四份獨立協議，內容有關建議根據收購事項的各協議所載的條款及條件以總代價約人民幣2,557,000,000元(相當於約2,796,338,623港元)收購目標公司。

收購事項毋須待各自的條件共同達成後方可作實，而任何一項收購事項的終止/完成將不會影響其他收購事項。

#### (1) 收購瀋陽銷售股權

於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，買方1與賣方1就以代價約人民幣1,299,000,000元(相當於約1,420,588,139港元)買賣瀋陽銷售股權(佔瀋陽目標全部註冊股本)訂立瀋陽買賣協議。瀋陽目標直接擁有瀋陽項目的全部權益。

## **(2) 收購北京銷售股權**

於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，買方2與賣方2就以代價約人民幣497,000,000元(相當於約543,519,865港元)買賣北京銷售股權(佔北京目標全部註冊股本)訂立北京買賣協議。北京目標直接擁有北京項目的全部權益。

## **(3) 收購寧波銷售股權**

於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，買方3與賣方3就以代價約人民幣238,000,000元(相當於約260,277,119港元)買賣寧波銷售股權(佔寧波目標全部註冊股本)訂立寧波買賣協議。寧波目標直接擁有寧波項目的全部權益。

## **(4) 收購深圳銷售股權**

於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，買方4與賣方4就以代價約人民幣523,000,000元(相當於約571,953,500港元)買賣深圳銷售股權(佔深圳目標全部註冊股本)訂立深圳買賣協議。深圳目標的附屬公司華潤潤欣作為深圳項目物業的承租人擁有深圳項目的物業權益。

## **上市規則的涵義**

於本公告日期，華潤集團為本公司的控股股東，故華潤集團為本公司的關連人士。賣方為華潤集團的間接全資附屬公司，而買方為本公司的間接全資附屬公司，因此，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，收購事項僅須遵守上市規則項下申報及公告規定，並獲豁免上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

收購事項須待各買賣協議所載的先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方告完成，惟收購事項毋須待各自的條件共同達成後方可作實，亦毋須同時完成。收購事項未必一定進行，或部分但非全部收購事項可能進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時，務請審慎行事。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月二十二日(交易時段後)，本公司(透過其附屬公司)與華潤集團的若干附屬公司訂立四份獨立協議，內容有關建議根據收購事項的各協議所載的條款及條件以總代價約人民幣2,557,000,000元(相當於約2,796,338,623港元)收購目標公司。

收購事項毋須待各自的條件共同達成後方可作實，而任何一項收購事項的終止/完成將不會影響其他收購事項。

### (1) 收購瀋陽銷售股權

瀋陽買賣協議的主要條款如下：

日期：二零二零年六月二十二日

訂約方：賣方1(作為賣方)

買方1(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)

於本公告日期，賣方1為本公司的控股股東華潤集團的間接全資附屬公司，因此，賣方1為本公司的關連人士。

#### 主體事項

根據瀋陽買賣協議，賣方1有條件同意作為合法及實益擁有人出售，而買方1有條件同意購買瀋陽銷售股權(佔瀋陽目標的全部註冊股本86,000,000美元，有關股本已經繳足)。

瀋陽目標直接擁有瀋陽項目的全部權益。

## 代價及付款條款

收購瀋陽銷售股權的代價約為人民幣1,299,000,000元(相當於約1,420,588,139港元)，須由買方1按中國人民銀行於緊接瀋陽買賣協議日期前連續五個營業日所公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率以港元向賣方1(或其代名人)支付，其中：

- (a) 50%的代價(「瀋陽首期付款」)將由買方1於瀋陽買賣協議日期(或在瀋陽買賣協議的條款的規限下，於二零二零年十二月十五日或之前)以現金向賣方1(或其代名人)支付；及
- (b) 待先決條件達成或獲豁免後，50%的代價(「瀋陽第二期付款」)將由買方1於二零二零年十二月十五日或之前(或在瀋陽買賣協議的條款的規限下，於二零二一年六月三十日或之前)以現金向賣方1(或其代名人)支付。

倘買方1選擇不於瀋陽買賣協議日期償付瀋陽首期付款，則買方1須於瀋陽首期付款的實際付款日期(不得遲於二零二零年十二月十五日)向賣方1(或其代名人)支付(i)按照市場利率及瀋陽首期付款計算自瀋陽買賣協議日期起計(但不包括該日)至瀋陽首期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)瀋陽首期付款。

倘買方1選擇不於二零二零年十二月十五日或之前償付瀋陽第二期付款，則買方1須於瀋陽第二期付款的實際付款日期(不得遲於二零二一年六月三十日)向賣方1(或其代名人)支付(i)按照市場利率及瀋陽第二期付款計算自二零二零年十二月十五日起計(但不包括該日)至瀋陽第二期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)瀋陽第二期付款。

## 代價的釐定基準

代價乃經買方1與賣方1公平磋商後釐定，當中參考：(i)根據本公司委任的獨立合資格估值師高力國際按照資產法編製的估值報告，瀋陽銷售股權於二零二零年三月三十一日的估計市值人民幣1,397,587,000元(相當於約1,528,403,014港元)；及(ii)訂約方經考慮區內市況公平磋商後協議的折讓約7%。

於二零二零年三月三十一日，賣方1投放的瀋陽目標過往投資成本總額約為人民幣633,331,000元（相當於約692,611,629港元）。

### 先決條件

有關買賣協議須待若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，包括：

- (i) 訂約雙方已根據有關買賣瀋陽銷售股權的所有適用法例及各訂約方的組織章程取得所有必需的企業授權或股東批准；
- (ii) 賣方1及瀋陽目標已根據瀋陽買賣協議取得股權轉讓的所有必需第三方批准及同意（如有），以及簽署及訂立交易文件，而並無導致賣方1或瀋陽目標觸犯或違反任何適用法例或協議；及
- (iii) 已取得或完成所有政府或監管機構（包括商務部門、國有資產監督管理委員會及聯交所）針對瀋陽買賣協議規定須取得或完成的所有必需的批准、授權、確認、同意、提交、註冊及公告，或已遵守其針對瀋陽買賣協議施加的規則及法規。

倘任何先決條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免，則賣方1及買方1須進行積極談判，以期達成解決方案。倘訂約雙方於最後截止日期起計3個月內無法達成解決方案，則瀋陽買賣協議將自動終止，而賣方1須退還買方1已支付的任何代價。

### 完成

根據瀋陽買賣協議的條款及條件，有關買賣協議須於所有先決條件達成或獲豁免當日後的第二個營業日完成。

於完成或之前，賣方1將及將促使其聯繫人及／或瀋陽目標與賣方1及／或其聯繫人安排及／或完成瀋陽目標的應收款項及貸款的償付。

於完成後，瀋陽目標將成為本公司的間接全資附屬公司，而瀋陽目標的財務業績將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

## 稅務及其他負債

賣方1將負責就轉讓瀋陽銷售股權編製及提交報稅表、與中國稅務機關磋商及通訊，以及繳付中國企業所得稅。根據瀋陽買賣協議的條款，倘由於賣方1未能提交上述任何報稅表及支付上述中國企業所得稅，導致任何中國稅務機關或政府部門針對買方1或瀋陽目標實施任何處罰，則賣方1須賠償買方1。

根據瀋陽買賣協議的條款，賣方1須就任何政府機關因完成前發生的事宜而就瀋陽項目向瀋陽目標追討的若干金錢索賠負責，惟：(i)發生該等金錢索賠時，瀋陽目標須仍為賣方1的聯繫人；(ii)賣方1應付的賠償總額最多為瀋陽銷售股權的收購代價的10%；及(iii)買方1須於二零二一年十月三十一日或之前提出賠償要求。

## (2) 收購北京銷售股權

北京買賣協議的主要條款如下：

日期： 二零二零年六月二十二日

訂約方： 賣方2(作為賣方)

買方2(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)

於本公告日期，賣方2為本公司的控股股東華潤集團的間接全資附屬公司，因此，賣方2為本公司的關連人士。

## 主體事項

根據北京買賣協議，賣方2有條件同意作為合法及實益擁有人出售，而買方2有條件同意購買北京銷售股權（佔北京目標的全部註冊股本人民幣750,000,000元）。截至本公告日期，北京目標的註冊股本人民幣430,070,885元已經繳足。

北京目標直接擁有北京項目的全部權益。

## 代價及付款條款

收購北京銷售股權的代價約為人民幣497,000,000元（相當於約543,519,865港元），須由買方2按中國人民銀行於緊接北京買賣協議日期前連續五個營業日所公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率以港元向賣方2（或其代名人）支付，其中：

- (a) 50%的代價（「北京首期付款」）將由買方2於北京買賣協議日期（或在北京買賣協議的條款的規限下，於二零二零年十二月十五日或之前）以現金向賣方2（或其代名人）支付；及
- (b) 待先決條件達成或獲豁免後，50%的代價（「北京第二期付款」）將由買方2於二零二零年十二月十五日或之前（或在北京買賣協議的條款的規限下，於二零二一年六月三十日或之前）以現金向賣方2（或其代名人）支付。

倘買方2選擇不於北京買賣協議日期償付北京首期付款，則買方2須於北京首期付款的實際付款日期（不得遲於二零二零年十二月十五日）向賣方2（或其代名人）支付(i)按照市場利率及北京首期付款計算自北京買賣協議日期起計（但不包括該日）至北京首期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)北京首期付款。

倘買方2選擇不於二零二零年十二月十五日或之前償付北京第二期付款，則買方2須於北京第二期付款的實際付款日期（不得遲於二零二一年六月三十日）向賣方2（或其代名人）支付(i)按照市場利率及北京第二期付款計算自二零二零年十二月十五日起計（但不包括該日）至北京第二期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)北京第二期付款。

## 代價的釐定基準

代價乃經買方2與賣方2公平磋商後釐定，當中參考：(i)根據本公司委任的獨立合資格估值師高力國際按照資產法編製的估值報告，北京銷售股權於二零二零年三月三十一日的估計市值人民幣535,034,000元(相當於約585,113,899港元)；及(ii)訂約方經考慮區內市況公平磋商後協議的折讓約7%。

於二零二零年三月三十一日，賣方2投放的北京目標過往投資成本總額約為人民幣491,508,400元(相當於約537,514,244港元)。

## 先決條件

有關買賣協議須待若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，包括：

- (i) 訂約雙方已根據有關買賣北京銷售股權的所有適用法例及各訂約方的組織章程取得所有必需的企業授權或股東批准；
- (ii) 賣方2及北京目標已根據北京買賣協議取得股權轉讓的所有必需第三方批准及同意(如有)，以及簽署及訂立交易文件，而並無導致賣方2或北京目標觸犯或違反任何適用法例或協議；及
- (iii) 已取得或完成所有政府或監管機構(包括商務部門、國有資產監督管理委員會及聯交所)針對北京買賣協議規定須取得或完成的所有必需的批准、授權、確認、同意、提交、註冊及公告，或已遵守其針對北京買賣協議施加的規則及法規。

倘任何先決條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免，則賣方2及買方2須進行積極談判，以期達成解決方案。倘訂約雙方於最後截止日期起計3個月內無法達成解決方案，則北京買賣協議將自動終止，而賣方2須退還買方2已支付的任何代價。



## 完成

根據北京買賣協議的條款及條件，有關買賣協議須於所有先決條件達成或獲豁免當日後的第二個營業日完成。

於完成或之前，賣方2將及將促使其聯繫人及／或北京目標與賣方2及／或其聯繫人安排及／或完成北京目標的應收款項及貸款的償付，而買方2須安排向賣方2及／或其聯繫人償還北京目標的應付款項淨額，有關還款須構成緊隨完成後買方2向北京目標提供的股東貸款。於本公告日期，該等應付款項合共約為人民幣163,000,000元。

於完成後，北京目標將成為本公司的間接全資附屬公司，而北京目標的財務業績將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

## 稅務及其他負債

賣方2將負責就轉讓北京銷售股權編製及提交報稅表、與中國稅務機關磋商及通訊，以及繳付中國企業所得稅。根據北京買賣協議的條款，倘由於賣方2未能提交上述任何報稅表及支付上述中國企業所得稅，導致任何中國稅務機關或政府部門針對買方2或北京目標實施任何處罰，則賣方2須賠償買方2。

根據北京買賣協議的條款，賣方2須就任何政府機關因完成前發生的事宜而就北京項目向北京目標追討的若干金錢索賠負責，惟(其中包括)：(i)發生該等金錢索賠時，北京目標須仍為賣方2的聯繫人；(ii)賣方2應付的賠償總額最多為北京銷售股權的收購代價的10%；及(iii)買方2須於二零二三年十月三十一日或之前提出賠償要求。

### (3) 收購寧波銷售股權

日期：二零二零年六月二十二日

訂約方：賣方3(作為賣方)

買方3(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)

於本公告日期，賣方3為本公司的控股股東華潤集團的間接全資附屬公司，因此，賣方3為本公司的關連人士。

#### 主體事項

根據寧波買賣協議，賣方3有條件同意作為合法及實益擁有人出售，而買方3有條件同意購買寧波銷售股權(佔寧波目標的全部註冊股本人民幣400,000,000元)。於本公告日期，寧波目標的註冊股本人民幣233,915,000元已經繳足。

寧波目標直接擁有寧波項目的全部權益。

#### 代價及付款條款

收購寧波銷售股權的代價約為人民幣238,000,000元(相當於約260,277,119港元)，須由買方3按中國人民銀行於緊接寧波買賣協議日期前連續五個營業日所公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率以港元向賣方3(或其代名人)支付，其中：

- (a) 50%的代價(「寧波首期付款」)將由買方3於寧波買賣協議日期(或在寧波買賣協議的條款的規限下，於二零二零年十二月十五日或之前)以現金向賣方3(或其代名人)支付；及
- (b) 待先決條件達成或獲豁免後，50%的代價(「寧波第二期付款」)將由買方3於二零二零年十二月十五日或之前(或在寧波買賣協議的條款的規限下，於二零二一年六月三十日或之前)以現金向賣方3(或其代名人)支付。

倘買方3選擇不於寧波買賣協議日期償付寧波首期付款，則買方3須於寧波首期付款的實際付款日期(不得遲於二零二零年十二月十五日)向賣方3(或其代名人)支付(i)按照市場利率及寧波首期付款計算自寧波買賣協議日期起計(但不包括該日)至寧波首期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)寧波首期付款。

倘買方3選擇不於二零二零年十二月十五日或之前償付寧波第二期付款，則買方3須於寧波第二期付款的實際付款日期(不得遲於二零二一年六月三十日)向賣方3(或其代名人)支付(i)按照市場利率及寧波第二期付款計算自二零二零年十二月十五日起計(但不包括該日)至寧波第二期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)寧波第二期付款。

### 代價的釐定基準

代價乃經買方3與賣方3公平磋商後釐定，當中參考：(i)根據本公司委任的獨立合資格估值師高力國際按照資產法編製的估值報告，寧波目標的全部股權於二零二零年三月三十一日的估計市值人民幣255,974,000元(相當於約279,933,509港元)；及(ii)訂約方經考慮區內市況公平磋商後協議的折讓約7%。

於二零二零年三月三十一日，賣方3投放的寧波目標過往投資成本總額為人民幣195,965,400元(相當於約214,308,024港元)。

### 先決條件

有關買賣協議須待若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，包括：

- (i) 訂約雙方已根據有關買賣寧波銷售股權的所有適用法例及各訂約方的組織章程取得所有必需的企業授權或股東批准；

- (ii) 賣方3及寧波目標已根據寧波買賣協議取得股權轉讓的所有必需第三方批准及同意(如有)，以及簽署及訂立交易文件，而並無導致賣方3或寧波目標觸犯或違反任何適用法例或協議；及
- (iii) 已取得或完成所有政府或監管機構(包括商務部門、國有資產監督管理委員會及聯交所)針對寧波買賣協議規定須取得或完成的所有必需的批准、授權、確認、同意、提交、註冊及公告，或已遵守其針對寧波買賣協議施加的規則及法規。

倘任何先決條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免，則賣方3及買方3須進行積極談判，以期達成解決方案。倘訂約雙方於最後截止日期起計3個月內無法達成解決方案，則寧波買賣協議將自動終止，而賣方3須退還買方3已支付的任何代價。

## 完成

根據寧波買賣協議的條款及條件，有關買賣協議須於所有先決條件達成或獲豁免當日後的第二個營業日完成。

於完成或之前，賣方3將及將促使其聯繫人及／或寧波目標與賣方3及／或其聯繫人安排及／或完成寧波目標的應收款項及貸款的償付，而買方3須安排向賣方3及／或其聯繫人償還寧波目標的應付款項淨額，有關還款須構成緊隨完成後買方3向寧波目標提供的股東貸款。於本公告日期，該等應付款項合共約為人民幣409,200,000元。

於完成後，寧波目標將成為本公司的間接全資附屬公司，而寧波目標的財務業績將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

## 稅務

賣方3將負責就轉讓寧波銷售股權編製及提交報稅表、與中國稅務機關磋商及通訊，以及繳付中國企業所得稅。根據寧波買賣協議的條款，倘由於賣方3未能提交上述任何報稅表及支付上述中國企業所得稅，導致任何中國稅務機關或政府部門針對買方3或寧波目標實施任何處罰，則賣方3須賠償買方3。

### (4) 收購深圳銷售股權

日期： 二零二零年六月二十二日

訂約方： 賣方4(作為賣方)

買方4(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)

於本公告日期，賣方4為本公司的控股股東華潤集團的間接全資附屬公司，因此，賣方4為本公司的關連人士。

### 主體事項

根據深圳買賣協議，賣方4有條件同意作為合法及實益擁有人出售，而買方4有條件同意購買深圳銷售股權(佔深圳目標的全部已發行股本100港元，有關股本已經繳足)。

深圳目標的附屬公司華潤潤欣為深圳項目物業的承租人。

### 代價及付款條款

收購深圳銷售股權的代價約為人民幣523,000,000元(相當於約571,953,500港元)，須由買方4按中國人民銀行於緊接深圳買賣協議日期前連續五個營業日所公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率以港元向賣方4(或其代名人)支付，其中：

- (a) 50%的代價(「深圳首期付款」)將由買方4於深圳買賣協議日期(或在深圳買賣協議的條款的規限下，於二零二零年十二月十五日或之前)以現金向賣方4(或其代名人)支付；及
- (b) 待先決條件達成或獲豁免後，50%的代價(「深圳第二期付款」)將由買方4於二零二零年十二月十五日或之前(或在深圳買賣協議的條款的規限下，於二零二一年六月三十日或之前)以現金向賣方4(或其代名人)支付。

倘買方4選擇不於深圳買賣協議日期償付深圳首期付款，則買方4須於深圳首期付款的實際付款日期(不得遲於二零二零年十二月十五日)向賣方4(或其代名人)支付(i)按照市場利率及深圳首期付款計算自深圳買賣協議日期起計(但不包括該日)至深圳首期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)深圳首期付款。

倘買方4選擇不於二零二零年十二月十五日或之前償付深圳第二期付款，則買方4須於深圳第二期付款的實際付款日期(不得遲於二零二一年六月三十日)向賣方4(或其代名人)支付(i)按照市場利率及深圳第二期付款計算自二零二零年十二月十五日起計(但不包括該日)至深圳第二期付款的實際付款日期止的利息；及(ii)深圳第二期付款。

#### 代價的釐定基準

代價乃經買方4與賣方4公平磋商後釐定，當中參考：(i)根據本公司委任的獨立合資格估值師高力國際按照資產法編製的估值報告，深圳目標集團的全部股權於二零二零年三月三十一日的估計市值人民幣562,042,000元(相當於約614,649,884港元)；及(ii)訂約方經考慮區內市況公平磋商後協議的折讓約7%。

於二零二零年三月三十一日，賣方4投放的深圳目標過往投資成本總額約為人民幣54,014,280元(相當於約59,070,089港元)。

## 先決條件

有關買賣協議須待若干先決條件達成或獲豁免後方告完成，包括：

- (i) 訂約雙方已根據有關買賣深圳銷售股權的所有適用法例及各訂約方的組織章程取得所有必需的企業授權或股東批准；
- (ii) 賣方4、深圳目標及華潤潤欣已根據深圳買賣協議取得股權轉讓的所有必需第三方批准及同意(如有)，以及簽署及訂立交易文件，而並無導致賣方4、深圳目標及華潤潤欣觸犯或違反任何適用法例或協議；及
- (iii) 已取得或完成所有政府或監管機構(包括商務部門、國有資產監督管理委員會及聯交所)針對深圳買賣協議規定須取得或完成的所有必需的批准、授權、確認、同意、提交、註冊及公告，或已遵守其針對深圳買賣協議施加的規則及法規。

倘任何先決條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免，則賣方4及買方4須進行積極談判，以期達成解決方案。倘訂約雙方於最後截止日期起計3個月內無法達成解決方案，則深圳買賣協議將自動終止，而賣方4須退還買方4已支付的任何代價。

## 完成

根據深圳買賣協議的條款及條件，有關買賣協議須於所有先決條件達成或獲豁免當日後的第二個營業日完成。

於完成或之前，賣方4將及將促使其聯繫人及／或深圳目標集團與賣方4及／或其聯繫人安排及／或完成深圳目標集團的應收款項及貸款的償付，而買方4須安排向賣方4及／或其聯繫人償還深圳目標集團的應付款項淨額，有關還款須構成緊隨完成後買方4向深圳目標集團提供的股東貸款。於本公告日期，該等應付款項合共約為人民幣159,000,000元。

於完成後，深圳目標將成為本公司的間接全資附屬公司，而深圳目標集團的財務業績將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

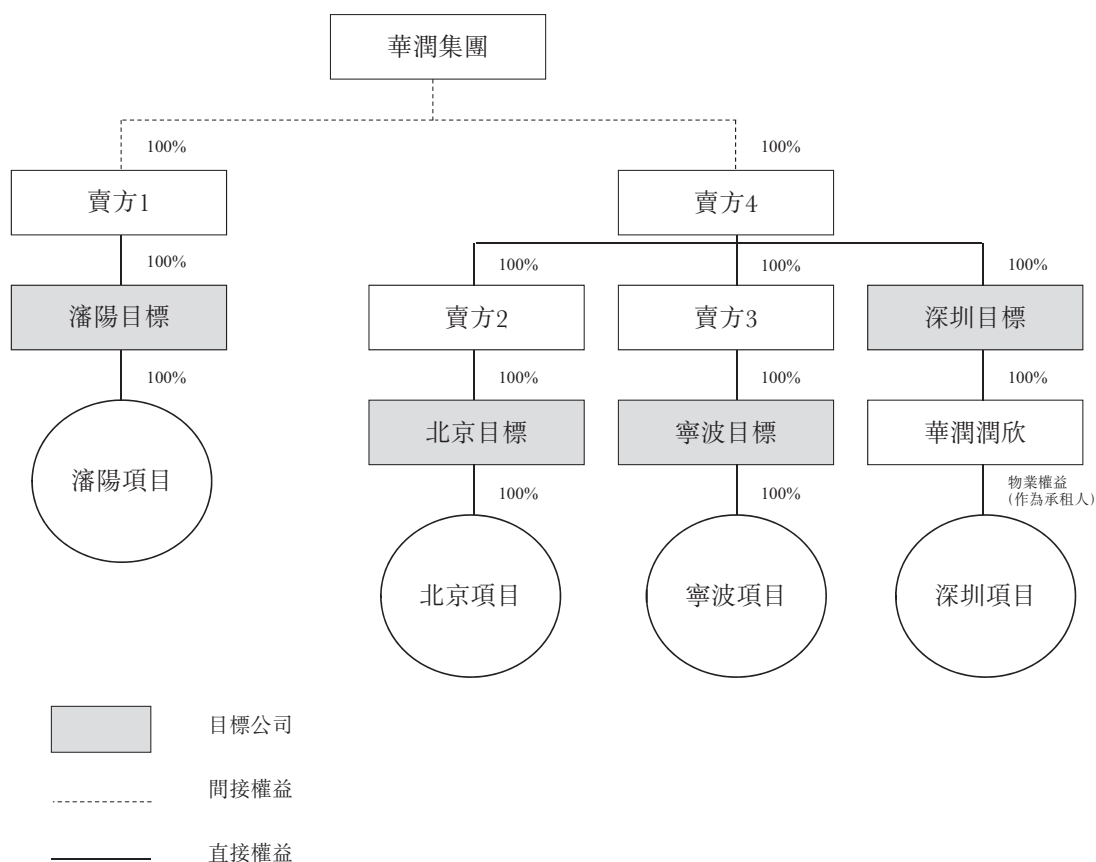
## 稅務

賣方4將會負責就轉讓深圳銷售股權可能產生的中國企業所得稅負債向中國稅務機關編製及提交報稅表。倘任何中國稅務機關因收購深圳銷售股權而向買方4收取中國企業所得稅，則賣方4同意及承諾為買方4承擔該等稅務負債。

## 股權架構

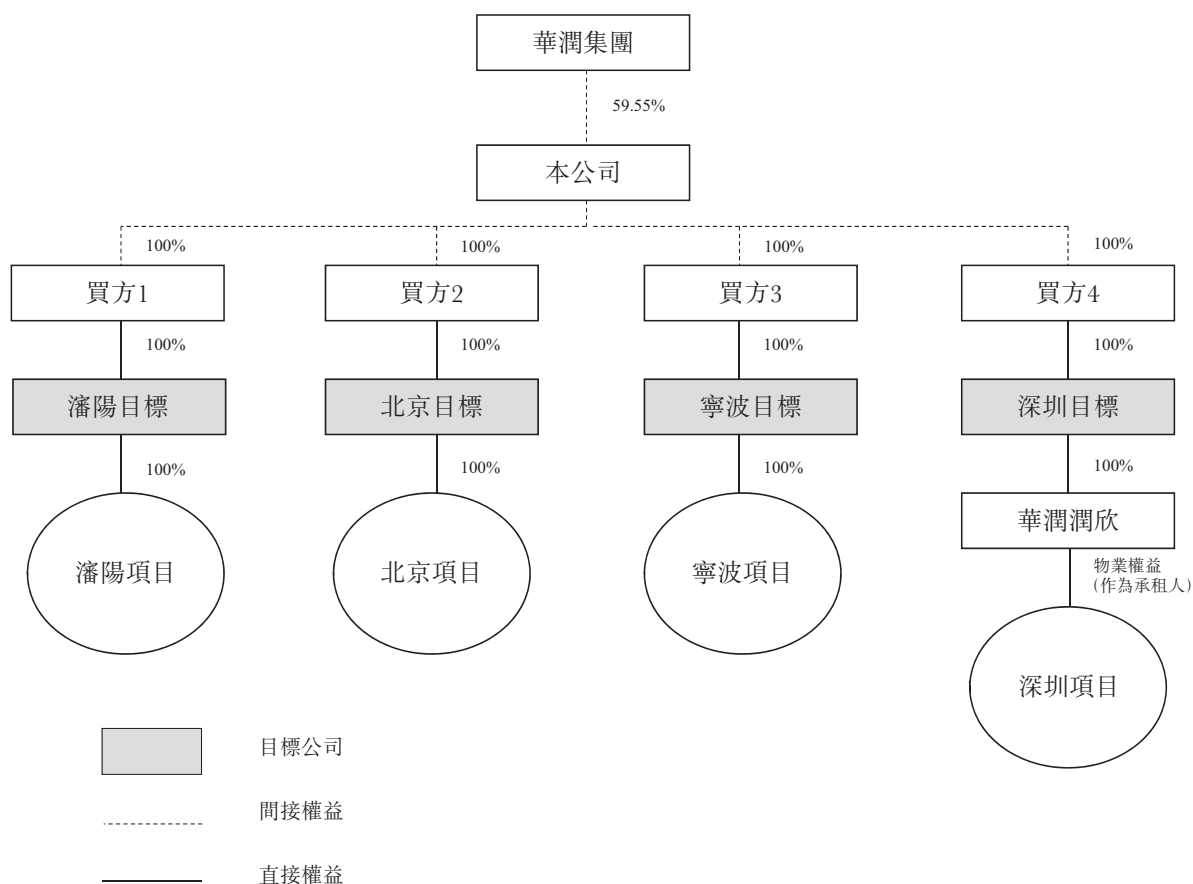
下圖顯示目標公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後的簡化公司及股權架構：

### 目標公司於本公告日期的公司架構





## 緊隨完成後



## 各訂約方的資料

### 本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。截至本公告日期，本公司全部已發行股本的約59.55%由華潤集團間接持有，即由中國華潤（為中國國務院國有資產監督管理委員會所監督的國有企業）最終擁有。

本公司及其附屬公司主要於中國從事發展及銷售物業、物業投資及管理、酒店管理，並提供建築、裝修服務及其他物業發展相關服務。

各買方均為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

## 賣方的資料

賣方1為於香港註冊成立的有限公司，並為一間於中國持有房地產權益及零售超市業務的投資控股公司。

賣方2、賣方3及賣方4均為於香港註冊成立的有限公司，並為於中國持有房地產權益的投資控股公司。

## 目標公司及項目的資料

瀋陽目標為一間物業發展公司，其直接持有瀋陽項目的全部權益。

北京目標為一間物業發展公司，其直接持有北京項目的全部權益。

寧波目標為一間物業發展公司，其直接持有寧波項目的全部權益。

深圳目標為一間投資控股公司，其直接持有華潤潤欣的全部股權。華潤潤欣為一間根據中國法例成立的公司，並作為深圳項目物業承租人於深圳項目中擁有物業權益。

以下為目標公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度(或於二零一九年十二月三十一日)的若干財務資料：

	截至以下日期止財政年度／於	
	二零一八年 十二月三十一日 概約 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 概約 人民幣千元
<b>瀋陽目標</b>		
除稅前溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(16,429)	(59,397)
除稅後溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(12,463)	(44,621)
賬面淨值 <sup>(附註2)</sup>		475,315
<b>北京目標</b>		
除稅前溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(5,715)	(413)
除稅後溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(5,715)	(413)
賬面淨值 <sup>(附註2)</sup>		297,841
<b>寧波目標</b>		
除稅前溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(2,192)	(5,470)
除稅後溢利／(虧損) <sup>(附註1)</sup>	(2,192)	(5,470)
賬面淨值 <sup>(附註2)</sup>		221,389
<b>深圳目標集團</b>		
除稅前溢利／(虧損) <sup>(附註3)</sup>	(36,375)	(1,875)
除稅後溢利／(虧損) <sup>(附註3)</sup>	(36,375)	(2,515)
賬面淨值 <sup>(附註4)</sup>		(44,563)

附註：

1. 基於相關目標截至二零一八年十二月三十一日或二零一九年十二月三十一日(視乎情況而定)止財政年度的經審核賬目。
2. 基於相關目標於二零一九年十二月三十一日的經審核賬目。
3. 基於截至二零一八年十二月三十一日或二零一九年十二月三十一日(視乎情況而定)止財政年度深圳目標的管理賬目(未經審核)及華潤潤欣的經審核賬目的綜合賬目。
4. 基於於二零一九年十二月三十一日深圳目標的管理賬目(未經審核)及華潤潤欣的經審核賬目的綜合賬目。

瀋陽項目為一個策略性選址於中國遼寧省瀋陽市和平區長白島的瀋陽市中央區的物業發展項目。瀋陽項目建於瀋陽地鐵4號線的上蓋，位處瀋陽市長白島的核心區域，長白島為華北最大的生態島嶼以及瀋陽市中心最宜居的地方。瀋陽項目的總地盤面積約為46,500平方米，並預期將打造成一個混合用途的綜合發展項目，包含總建築面積約296,000平方米的住宅大廈及購物中心。

北京項目為一個選址在中國北京市朝陽區姚家園路住宅區的物業發展項目。北京項目距離北京市核心中央商業區約4至6公里。北京項目總地盤面積約為19,000平方米，總建築面積將約為84,900平方米。北京項目將發展成為一個購物中心。

寧波項目為一個選址在鄞州區宋詔橋村的物業發展項目，鄞州區為寧波市的核心中央區之一。寧波項目毗鄰一個住宅區及一幅規劃商用土地，距離寧波地鐵3號線少於500米。寧波項目總地盤面積約為20,900平方米，總建築面積將約為96,400平方米。寧波項目將發展成為一個購物中心。

深圳項目為一個選址在深圳市龍崗區布吉街道翔鶴路與南環路交界處的購物中心。購物中心的總建築面積及可出租總面積分別約為124,500平方米及69,200平方米。購物中心最多可容納326間商店，當中的99%現已出租。

## 收購事項的因由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。

本集團的策略一直為於中國策略重地開發、營運及管理優質物業和補充土地儲備。由於項目選址在瀋陽市、北京市、寧波市及深圳市，故項目乃位於中國的省級或副省級城市。董事認為項目位於中國相應城市內的地理位置優越，能夠享有城市交通網絡的優勢，龐大增長潛力獲得鄰近的住宅區或商業區支撐。董事相信項目長遠將鞏固本公司於中國的市場份額及競爭力。

收購事項的總代價約為人民幣2,557,000,000元(相當於約2,796,338,623港元)擬以本公司的銀行借款及／或內部資源撥付。

鑒於上述原因，董事會(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款及收購事項乃經公平磋商後釐定，屬公平合理，買賣協議於本公司日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於收購事項擁有任何重大權益，並須放棄就相關董事會決議案投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，華潤集團為本公司的控股股東，故華潤集團為本公司的關連人士。賣方為華潤集團的間接全資附屬公司，而買方為本公司的間接全資附屬公司，因此，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，收購事項僅須遵守上市規則項下申報及公告規定，並獲豁免上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

## 警告

收購事項須待各買賣協議所載的先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，方告完成，惟收購事項毋須待各自的條件共同達成後方可作實，亦毋須同時完成。收購事項未必一定會進行，或部分但非全部收購事項可能進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時，務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	瀋陽銷售股權、北京銷售股權、寧波銷售股權及深圳銷售股權收購事項的統稱
「聯繫人」	指	就任何人士或實體而言，其指直接或間接控制有關人士或實體，或有關人士或實體的任何直接或間接附屬公司或直接或間接控股公司，以及控股公司的任何其他直接或間接附屬公司，或與有關人士或實體受到共同控制的其他實體；  本文所指任何個別人士或實體的「控制」包括直接或間接指示或促使指示有關人士或實體的管理及政策的權力，不論是否通過合約或另一方法持有股權投資或行使有關股權投資的投票權
「北京項目」	指	北京目標擁有的發展項目
「北京銷售股權」	指	北京目標的全部註冊股本，有關股本部分繳足，於本公告日期由賣方2實益及合法擁有
「北京買賣協議」	指	賣方2與買方2就買賣北京銷售股權訂立日期為二零二零年六月二十二日的買賣協議
「北京目標」	指	潤欣置業(北京)有限公司(前稱北京姚家園特易購置業有限公司)，為根據中國法例成立的外商獨資企業
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	除另有協定外，中國和香港銀行一般開門營業之日 子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司委任的 獨立合資格估值師
「本公司」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公 司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號： 1109)
「完成」	指	就有關買賣協議而言，根據有關買賣協議完成買賣 有關銷售股權
「完成日期」	指	就有關買賣協議而言，根據有關買賣協議完成當 日，預期不遲於最後截止日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「華潤潤欣」	指	華潤潤欣商業管理(深圳)有限公司，根據中國法例 成立的有限公司(台港澳法人獨資)
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公 司，由中國華潤間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月十五日
「市場利率」	指	一個月香港銀行同業拆息另加80個基點(0.8%)
「寧波項目」	指	寧波目標擁有的發展項目
「寧波銷售股權」	指	寧波目標的全部註冊股本，有關股本部分繳足，於本公告日期由賣方3實益及合法擁有
「寧波買賣協議」	指	賣方3與買方3就買賣寧波銷售股權訂立日期為二零二零年六月二十二日的買賣協議
「寧波目標」	指	寧波錢湖樂都置業有限公司，為根據中國法例成立的外商獨資企業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國企業所得稅」	指	任何中國機關就任何收購事項收取的稅項，包括但不限於國家稅務總局公告2015年第7號及國家稅務總局公告2017年第37號的非稅務居民企業的中國企業所得稅



「項目」	指	瀋陽項目、北京項目、寧波項目及深圳項目的統稱。「項目」指有關項目的任何一個(視情況而定)
「買方1」	指	景好投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買方2」	指	仁峰投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買方3」	指	佳輪投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買方4」	指	創潤發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買方」	指	買方1、買方2、買方3及買方4的統稱，全部均為本公司的間接全資附屬公司，並指定為瀋陽買賣協議、北京買賣協議、寧波買賣協議及深圳買賣協議的各買方。「買方」指有關買方的任何一名(視情況而定)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	瀋陽銷售股權、北京銷售股權、寧波銷售股權及深圳銷售股權的任何一項(視情況而定)
「股東」	指	於股東名冊上列為本公司股份登記持有人的人士
「瀋陽項目」	指	瀋陽目標擁有的發展項目
「瀋陽銷售股權」	指	瀋陽目標的全部註冊股本，有關股本已經繳足，於本公告日期由賣方1實益及合法擁有

「瀋陽買賣協議」	指	賣方1與買方1就買賣瀋陽銷售股權訂立日期為二零二零年六月二十二日的買賣協議
「瀋陽目標」	指	華潤萬家置業(瀋陽)有限公司，根據中國法例成立的外商獨資企業
「深圳項目」	指	位於中國深圳市龍崗區布吉街道的購物中心，華潤潤欣為承租人
「深圳銷售股權」	指	深圳目標的全部已發行股本，有關股本已經繳足，於本公告日期由賣方4實益及合法擁有
「深圳買賣協議」	指	賣方4與買方4就買賣深圳銷售股權訂立日期為二零二零年六月二十二日的買賣協議
「深圳目標」	指	華潤歡樂頌(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「深圳目標集團」	指	深圳目標及華潤潤欣
「買賣協議」	指	瀋陽買賣協議、北京買賣協議、寧波買賣協議及深圳買賣協議。「買賣協議」指買賣協議的任何一項(視情況而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瀋陽目標、北京目標、寧波目標及深圳目標
「賣方1」	指	華潤萬家(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為華潤集團的間接全資附屬公司

「賣方2」	指	香港潤欣北京投資有限公司(前稱香港特易購北京投資有限公司)，於香港註冊成立的有限公司，為華潤集團的間接全資附屬公司
「賣方3」	指	Runxin Marlborough (HK) Co. Limited (前稱Tesco Marlborough (HK) Co. Limited)，於香港註冊成立的有限公司，為華潤集團的間接全資附屬公司
「賣方4」	指	Ting Cao (C.I.) Holding Corp.，於開曼群島註冊成立的有限公司，為華潤集團的間接全資附屬公司
「賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3及賣方4的統稱
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

已按人民幣1元兌0.91441港元的匯率將人民幣兌換為港元，僅供參考。

承董事會命  
**華潤置地有限公司**  
總裁  
**李欣**

中國，二零二零年六月二十二日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；以及本公司獨立非執行董事為何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。