

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的有限公司)

(股份代號：1109)

須予披露交易 收購深圳地塊的土地使用權

緒言

於二零二四年十一月二十八日，深圳潤投(本公司間接全資附屬公司)及中海企業發展(獨立第三方)訂立聯合競買協議，內容有關聯合競買位於中國深圳市南山區粵海街道的地塊的土地使用權。

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月二日，由聯合夥伴(即深圳潤投(本公司間接全資附屬公司)及中海企業發展(獨立第三方))組成的聯合體透過掛牌出售成功競得地塊的土地使用權，代價為人民幣185.12億元(相當於約200.47億港元)，用作住宅及商業發展。

聯合體已與深圳交易集團訂立確認書，並將於訂立確認書後向當局申請訂立土地使用權出讓合同。

上市規則的涵義

由於本集團就收購事項的應付代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月二日，由聯合夥伴(即深圳潤投(本公司間接全資附屬公司)及中海企業發展(獨立第三方))組成的聯合體透過掛牌出售成功競得地塊的土地使用權，代價為人民幣185.12億元(相當於約200.47億港元)，用作住宅及商業發展。

聯合體已與深圳交易集團訂立確認書，並將於訂立確認書後向當局申請訂立土地使用權出讓合同。

收購事項的主要條款

競標日期	:	二零二四年十二月二日
訂約方	:	(i) 當局，作為轉讓方 (ii) 聯合體，作為受讓方 經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，當局及其最終實益擁有人為獨立第三方。
位置	:	位於中國深圳市南山區粵海街道，後海濱路與登良路交會處以東
地盤面積	:	38,566.56平方米
建築面積	:	263,000平方米
使用年期	:	70年
准許用途	:	住宅、商業及道路
代價	:	人民幣185.12億元(相當於約200.47億港元)

於本公告日期，深圳潤投及中海企業發展按分別為50%及50%的比例共同支付競標保證金人民幣25.304億元(相當於約27.402億港元)，其中深圳潤投支付人民幣12.652億元(相當於約13.701億港元)，將用於支付地塊代價的一部分。代價餘額將於土地使用權出讓合同日期起計六(6)個月內悉數支付。

代價

土地使用權出讓合同下的代價合計為人民幣185.12億元(相當於約200.47億港元)，深圳潤投負責的部分將由本集團內部資源撥付。代價於掛牌出售程序後而釐定。競標價按聯合夥伴在提交掛牌出售的競標時共同釐定。經考慮位置、准許用途、地塊的潛在發展前景及當前市場狀況後，本集團認為代價屬公平合理。

聯合競買協議的主要條款

根據聯合競買協議的條款，倘競標不成功，聯合夥伴同意終止聯合競買協議。然而，倘成功競得，聯合夥伴同意成立項目公司，該公司將由深圳潤投及中海企業發展分別持有50%及50%的股權，以開發地塊。根據聯合競買協議，聯合夥伴將按其各自於項目公司的股權比例支付代價。

深圳潤投已以本集團的內部資源支付其應付的保證金。深圳潤投於項目公司的資金承擔額及深圳潤投負責的代價餘額將以本集團內部資源支付。

有關收購事項訂約方的資料

本集團主要於中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建設、裝修及其他物業開發相關服務。於本公告日期，本公司已發行股本約59.51%由華潤集團(其控股公司及最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業))間接持有。

深圳潤投為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。深圳潤投為本公司的間接全資附屬公司。

中海企業發展為一間於中國成立的公司，並為中國海外發展的全資附屬公司。中國海外發展及其附屬公司主要從事物業開發、商業物業運營及其他業務。中國海外發展為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)。根據公開可得資料，於本公告日期，中國海外發展已發行股本約56.10%由中海持有，其最終控股公司為中建，該公司為一間於中國成立的實體，其主要股東為中國政府。中海企業發展、中國海外發展、中海及中建各自為一名獨立第三方。

當局為中國政府機關，負責(包括但不限於)管理及經營中國深圳市南山區的土地等天然資源及資產。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，當局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

深圳為本集團的重點戰略深耕城市。

本公司相信，收購事項將使本集團能夠補充優質地塊的土地儲備，有助提升盈利能力。

經考慮上述因素，董事認為收購事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於本集團就收購事項的應付代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	聯合體透過掛牌出售收購地塊的土地使用權
「董事會」	指	本公司董事會
「當局」	指	深圳市規劃和自然資源局南山管理局
「中海企業發展」	指	中海企業發展集團有限公司，於中國成立的公司，為中國海外發展的全資附屬公司
「中海」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的母公司，其最終控股公司為中建

「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「本公司」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「確認書」	指	聯合體於本公告日期與深圳交易集團訂立的成交確認書，以確認透過掛牌出售進行之收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	由聯合體支付的收購事項代價人民幣185.12億元(相當於約200.47億港元)，即收購地塊土地使用權的成交地價
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國成立的有限公司及受國資委監督的國有企業，為本公司的最終控股公司
「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及本公司的中間控股公司
「中建」	指	中國建築集團有限公司，於中國成立的實體，其主要股東為中國政府
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方

「聯合競買協議」	指	聯合夥伴訂立日期為二零二四年十一月二十八日的聯合競買協議，載有競買及開發地塊的主要條款
「聯合體」	指	聯合競買協議項下的聯合體安排（而非法團）
「聯合夥伴」	指	兩名聯合夥伴，即深圳潤投及中海企業發展
「地塊」	指	位於中國深圳市南山區粵海街道，後海濱路與登良路交會處以東，地塊編號為T107-0107
「土地使用權出讓合同」	指	聯合體與當局將就收購事項訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「掛牌出售」	指	由深圳交易集團受深圳市規劃和自然資源局委任進行的掛牌出售，其中地塊被提呈出售
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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）
「項目公司」	指	根據聯合競買協議的條款，聯合夥伴為競買及開發該地塊而成立的項目公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「深圳潤投」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「深圳交易集團」	指	深圳交易集團有限公司礦業權業務分公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二四年十二月二日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、郭世清先生、陳偉先生及徐榮先生；本公司非執行董事為竇健先生、黃挺先生及魏成林先生；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。

於本公告內，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.92343元之匯率換算。在適用的情況下，匯率僅用作說明，並不表示任何人民幣或港元金額已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換，亦不代表有任何兌換進行。