

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)

關連交易

收購目標公司的49%股權

董事會欣然宣佈，於2023年12月4日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方及目標公司就買賣標的股權(佔目標公司全部註冊資本的49%)訂立股權轉讓協議，內容有關根據股權轉讓協議所載的條款及條件，買方以總代價約人民幣1,007,007,695元(相當於約1,108,038,660港元，包括應付最高資金佔用費)收購標的股權。

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。賣方為華潤股份的附屬公司，故賣方亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於2023年12月4日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方及目標公司就買賣標的股權(佔目標公司全部註冊資本的49%)訂立股權轉讓協議，內容有關根據股權轉讓協議所載的條款及條件，買方以總代價約人民幣1,007,007,695元(相當於約1,108,038,660港元，包括應付最高資金佔用費)收購標的股權。

收購事項

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2023年12月4日

訂約方： (1) 買方，
(2) 賣方，及
(3) 目標公司

主體事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買標的股權（佔目標公司的全部註冊資本人民幣200,000,000元49%的股權，有關股本於股權轉讓協議簽署之日已經繳足）。

代價

收購標的股權的代價為人民幣982,940,000元（「代價」），而收購事項的總代價（包括第二筆付款（定義見下文）項下應付最高資金佔用費）約為人民幣1,007,007,695元，將以本集團內部資源撥付及由買方按以下方式支付：

- (a) 代價的30%（即人民幣294,882,000元）應於股權轉讓協議簽署之日起5個工作日內完成支付；及
- (b) 代價的70%（即人民幣688,058,000元）連同自股權轉讓協議簽署之日起至實際支付日期間的資金佔用費（以中國人民銀行公佈的一年期貸款市場報價利率（即一年期LPR）計，日利率=年利率/360）（「第二筆付款」），應於股權轉讓協議簽署之日後12個月內完成支付。

代價乃經本公司與賣方參考（其中包括）目標公司全部股權對應的評估值及整體市況而公平磋商釐定。根據賣方所聘請的經買方及賣方確認的獨立及合資格估值師沃克森（北京）國際資產評估有限公司（「獨立估值師」）對目標公司進行的評估，截至評估基準日（即2023年6月30日），在目標公司持續經營前提下，獨立估值師以資產基礎法評估的目標公司股東全部權益價值為人民幣207,757.52萬元（相當於約228,601.40萬港元）。

就此而言，董事會（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於2023年12月4日，賣方於目標公司之過往投資成本總額約為人民幣612,500,000元（相當於約673,950,837港元）。

先決條件

完成須待若干先決條件達成後方可作實，包括但不限於：

- (i) 所有交易文件已完成簽署且生效，且買方及賣方簽署前述文件均已根據其各自章程以及適用法律的要求履行完畢相應的內部批准、外部披露（如適用）等有關程序；
- (ii) 賣方作為目標公司持股49%的股東，做出了同意下述事項的股東決定文件：同意簽訂和履行股權轉讓協議、同意進行股權轉讓協議、同意根據股權轉讓協議約定解聘現任董事和監事及聘請新任董事和監事、同意相應修改目標公司章程；及
- (iii) 股權轉讓協議約定的其他先決條件。

完成

完成日為標的股權完成工商變更登記日期。在辦理標的股權的變更登記過程中，如果根據工商部門的要求需辦理其他手續的，買方及賣方應配合辦理。

於本公告日期，目標公司由買方及賣方分別持有51%及49%權益。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

訂約方的資料

買方

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，本公司約59.55%的已發行股份由華潤股份間接持有，而華潤股份由中國華

潤(為受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。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築、裝修及其他物業發展相關服務。

買方為本公司間接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要從事以自有資金從事投資活動；創業投資(限投資未上市企業)；社會經濟諮詢服務。

賣方

賣方為於中國註冊成立的有限合夥企業，由華威永盛擔任普通合夥人及執行事務合夥人，由深圳紅樹林創業投資有限公司(華潤信託之全資附屬公司)擔任有限合夥人，由深圳紅樹林創業投資有限公司及華威永盛分別持有約99.99%及0.01%權益，主要從事投資管理(不含證券、期貨、保險及其他金融業務)；投資諮詢(不含人才中介、證券、保險、基金、金融業務及其它限制項目)；投資興辦實業(具體項目另行申報)。

目標公司

目標公司為於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期，由本公司全資附屬公司華潤置地(泰州)有限公司及賣方分別持有51%及49%權益，主要從事項目投資、資產經營管理及物業管理。

以下為目標公司根據中國公認會計原則編製的截至2021年12月31日止年度及截至2022年12月31日止年度之若干經審核財務資料：

	截至2021年 12月31日止年度 概約 人民幣千元	截至2022年 12月31日止年度 概約 人民幣千元
除稅前溢利	121,406	42,237
除稅後溢利	90,984	31,626

於2023年6月30日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣935,340,876.06元。

收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。目標公司持有的昆山萬象匯項目是位於中國江蘇省昆山市核心區的TOD物業，自2019年開業以來，經營狀況持續向好，已成為輻射昆山全市的城市級購物中心，資產質量較優。本集團擬收購合作方華潤信託間接持有的49%股權，實現對目標公司100%持有，能夠為本集團帶來持續穩定的租金收益。同時，昆山萬象匯項目商業條件優越、經營情況良好，預計未來可作為消費基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)擴募的優質資源儲備，將進一步為本集團貢獻資產退出利潤及現金流。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款及收購事項屬公平合理，股權轉讓協議的訂立及收購事項乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

於日期為2023年12月1日為批准(其中包括)收購事項而舉行的董事會會議上，本公司非執行董事黃挺先生由於身為華潤信託的董事，已就有關收購事項之決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於收購事項擁有任何重大權益或就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。賣方為華潤股份的附屬公司，故賣方亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「收購事項」 指 收購標的股權

「董事會」 指 本公司董事會

「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	根據股權轉讓協議完成買賣標的股權
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為中國華潤，而中國華潤由國資委實益擁有
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為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，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司之中間控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為華潤集團的中間控股公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司就買賣標的股權於2023年12月4日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華威永盛」	指	深圳市華威永盛企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由華潤投資創業(天津)有限公司及深圳紅樹林創業投資有限公司分別持有其51%及49%權益，其最終實益擁有人為中國華潤，而中國華潤由國資委實益擁有

「昆山萬象匯項目」	指	由目標公司開發的位於中國江蘇省昆山市之商住綜合樓宇
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	股權轉讓協議的訂約方，即買方、賣方及目標公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣
「買方」	指	華潤商業資產控股有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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	名列股東名冊作為股份登記持有人的人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	華潤置地(昆山)發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「標的股權」	指	佔目標公司的註冊資本49%的股權，截至股權轉讓協議簽署之日，該等股本已繳足並由賣方擁有
「賣方」	指	深圳市潤鑫一號投資合夥企業(有限合夥)，於中國註冊成立的有限合夥企業。於本公告日期，其持有目標公司的49%股權

「工作日」 指 除週六、週日和中國的法定節假日之外的任何一天，
不包括中國政府宣佈臨時調整為休息日的週一至週
五，但包括中國政府宣佈為臨時工作日的週六和週日

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，2023年12月4日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為竇健先生、程紅女士及黃挺先生；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。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣0.90882元兌1.00港元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。