

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
收購目標公司**

於二零二二年十二月二十八日，買方與賣方及目標公司訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售股權及債權。目標集團主要於中國從事物業開發及銷售、物業投資及物業管理。

於本公告日期，買方為本公司的全資附屬公司。由於有關協議的其中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%但所有有關比率均低於25%，故協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

收購事項

於二零二二年十二月二十八日，買方與賣方及目標公司訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售股權及債權。目標集團主要於中國從事物業開發及銷售、物業投資及物業管理。

協議的主要條款概述如下：

協議日期：二零二二年十二月二十八日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 買方
- (2) 賣方
- (3) 目標公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及目標公司以及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項：根據協議：

- (1) 買方已同意收購且賣方2已同意出售目標1及目標2的全部股權；
- (2) 買方已同意收購且賣方3已同意出售目標3的60%股權；
- (3) 買方已同意收購且賣方4已同意出售目標4的全部股權；及
- (4) 買方已同意收購且賣方已同意出售目標集團的債權。

代價：收購事項的總代價為人民幣124.00億元，其中：

- (1) 收購目標股權1的代價為人民幣1元；
- (2) 收購目標股權2的代價為人民幣1元；
- (3) 收購目標股權3的代價為人民幣1元；
- (4) 收購目標股權4的代價為人民幣1元；及
- (5) 收購債權的代價為人民幣12,399,999,996元。

代價可根據協議調整。

代價基準：

代價乃由買方及賣方公平協商後釐定，已參考（其中包括）：(i)由獨立合資格估值師根據於基準日（即二零二二年九月三十日）的市值使用資產法及／或收入法編製的估值報告所載目標1、目標2、目標3及目標4各自的估值，原因為目標公司為房地產開發、物業投資及物業管理公司的投資控股公司；(ii)目標集團結欠賣方的債權；(iii)位於武漢市武昌區及南京市秦淮區的目標項目的經濟潛力及前景；(iv)目標集團的過往財務表現；及(v)誠如「進行收購事項的理由及裨益」一節所載，本集團有能力控制及影響目標公司及目標項目的管理及營運所產生的利益。

經考慮上述因素後，董事認為代價及協議條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

預計代價將由本集團的內部資源及／或銀行融資撥付。

付款計劃：

買方須分五期向賣方支付代價，詳情如下。

- (1) 首筆付款人民幣40.00億元須於根據協議達成或豁免收購事項先決條件後五個營業日內或於二零二三年三月三十一日支付，以較後者為準（「**首筆付款**」）。倘目標3未能就高度限制取得相關批准，則首筆付款將暫時被扣除人民幣12.50億元。
- (2) 第二筆付款人民幣20.00億元須於二零二三年十二月三十一日或之前支付（「**第二筆付款**」）。
- (3) 第三筆付款人民幣20.00億元須於二零二四年十二月三十一日或之前支付（「**第三筆付款**」）。

- (4) 第四筆付款人民幣20.00億元須於(i)二零二五年十二月三十一日或之前，或(ii)賣方根據協議履行目標項目產業引入的義務時支付，以較後者為準(「**第四筆付款**」)。倘第四筆付款於二零二六年十二月三十一日前尚未達成付款條件，則買方有權在第五筆付款中暫扣因目標項目產業引入義務所帶來的風險事項的付款對應金額。除此以外，第四筆付款須於二零二六年十二月三十一日或之前支付。
- (5) 第五筆付款人民幣24.00億元，即代價餘額，須於二零二六年十二月三十一日或之前支付。根據協議，最終付款金額須以賣方履行的責任、義務、相關付款及買方根據上述條件扣減該等付款(如有)為準。

先決條件：

收購事項完成須待達成或買方豁免(視情況而定，其中包括)以下先決條件後，方可作實：

- (1) 協議各方已向相關規管機構及監管機關就收購事項取得批准；
- (2) 就武漢長江項目而言，賣方已根據協議履行目標項目產業引入的義務，或取得政府就目標項目產業引入的義務發出豁免的書面批准；
- (3) 賣方已促使安徽創控放棄其對目標股權3的優先購買權，並同意將目標股權3從賣方3轉讓予買方，及賣方與安徽創控就目標3訂立補充協議；及
- (4) 賣方協調平安銀行股份有限公司武漢分行與目標2就其先前簽訂的《定向開發合作協定》簽訂一份補充協議。

倘上述條件於二零二三年三月三十一日前未獲達成或由買方豁免(視情況而定)，或者任何目標項目或目標集團出現任何重大不利變化，買方及賣方須就收購事項進行磋商，據此磋商成功則須簽訂補充協議，否則買方或賣方均可終止協議而毋須承擔任何責任。

完成： 完成須於根據協議條款支付首筆付款當日雙方落實交割及展開變更持股登記手續後落實。

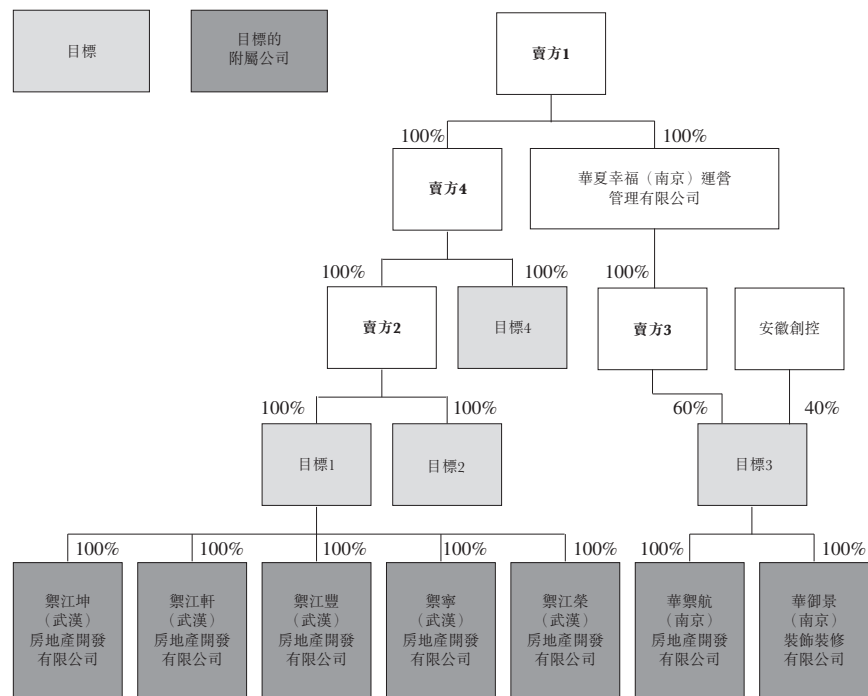
進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事已開發物業開發及銷售、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業開發相關服務。收購事項乃於日常及一般業務過程中進行。本集團堅持以戰略引領投資，聚焦重點主要城市及核心區域。目標項目位於中國省會城市武漢及南京的核心區域，享有優越的地理位置及交通網絡優勢，具有長遠發展潛力。董事認為目標項目符合本集團的長期發展戰略及投資策略，有助鞏固及提升本集團在中國的市場份額及競爭力，並持續為本集團帶來投資回報。

有關目標集團的資料

目標集團的架構

下圖載述目標集團的股權架構：



目標1

目標1為於中國成立的有限公司，由賣方2全資擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

目標2

目標2為於中國成立的有限公司，由賣方2全資擁有。其主要從事物業開發。

目標3

目標3為於中國成立的有限公司，60%股份由賣方3擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

目標4

目標4為於中國成立的有限公司，由賣方4全資擁有。其主要從事物業管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，各目標公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及／或其任何關連人士且與其概無關連的第三方。

以下分別載列目標集團截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日止年度的若干財務資料（基於根據中國公認會計原則編製的目標集團綜合管理賬目）：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 概約 人民幣百萬元	截至 二零二二年 九月三十日 止之九個月 概約 人民幣百萬元
除稅前溢利／（虧損）	(2,753)	(1,218)
除稅後溢利／（虧損）	(2,124)	(1,828)

附註：除稅前及除稅後溢利／（虧損）主要受中國公認會計原則下的減值撥備所影響。

於二零二二年九月三十日，目標集團的綜合賬面淨值約為人民幣8.4894億元。

有關訂約方的資料

本集團

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。

本集團主要從事已開發物業開發及銷售、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業開發相關服務。

買方

買方(本公司的間接全資附屬公司)為於中國成立的有限公司，主要從事企業管理及商業諮詢業務。

賣方1

賣方1為於中國成立的有限公司，其已發行A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600340)。

賣方2

賣方2為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方4全資擁有。其最終實益擁有人為賣方1。

賣方3

賣方3為於中國成立的有限公司。其最終實益擁有人為賣方1。

賣方4

賣方4為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1全資擁有。其最終實益擁有人為賣方1。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的全資附屬公司。由於有關協議的其中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%但所有有關比率均低於25%，故協議項下擬進行的交易構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於協議項下擬進行的收購事項須待若干先決條件獲達成後方可作實，故收購事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購股權及債權
「協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項所訂立日期為二零二二年十二月二十八日的協議
「安徽創控」	指	安徽創控置業有限公司，於中國成立的有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）
「關連人士」及 「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購股權及部分債權金額將予支付賣方的款項人民幣124.00億元
「債權」	指	目標集團於完成時結欠賣方的全部債權金額（不論本金、利息或其他），將不低於人民幣14,233,394,976元
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標股權1、目標股權2、目標股權3及目標股權4的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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（經不時修訂）

「南京大校場項目」	指	南京大校場項目，位於南京市秦淮區南部新城中心。該項目集住宅大廈、辦公大樓及購物中心於一體。
「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
「買方」	指	華潤置地控股有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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或其授權人士
「賣方1」	指	華夏幸福基業股份有限公司，於中國成立的有限公司，其已發行A股於上海證券交易所上市（股票代碼：600340）
「賣方2」	指	華夏幸福（武漢）房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方3」	指	華禦寧（南京）房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方4」	指	華夏幸福（深圳）運營管理有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3及賣方4的統稱
「股東」	指	作為本公司股份登記持有人名列股東名冊的人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標1」	指	華禦江（武漢）房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「目標2」	指	華禦漢（武漢）房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司

「目標3」	指	華禦元(南京)房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司
「目標4」	指	華禦城(深圳)物業管理有限公司，於中國成立的有限公司
「目標公司」	指	目標1、目標2、目標3及目標4的統稱
「目標股權1」	指	目標1的全部股權，由賣方2擁有
「目標股權2」	指	目標2的全部股權，由賣方2擁有
「目標股權3」	指	目標3的60%股權，由賣方3擁有
「目標股權4」	指	目標4的全部股權，由賣方4擁有
「目標集團」	指	目標公司及其各自的附屬公司的統稱，包括禦寧(武漢)房地產開發有限公司、禦江豐(武漢)房地產開發有限公司、禦江軒(武漢)房地產開發有限公司、禦江坤(武漢)房地產開發有限公司、禦江榮(武漢)房地產開發有限公司、華禦航(南京)房地產開發有限公司及華御景(南京)裝飾裝修有限公司
「目標項目」	指	南京大校場項目、武漢長江項目及武漢中北項目的統稱
「武漢長江項目」	指	武漢長江中心項目，位於武漢市武昌區濱江的核心中央商業區，毗鄰長江東岸。該項目集住宅大廈、辦公大樓及購物中心於一體。

「武漢中北項目」 指 武漢中北路項目，位於武漢市武昌區傳統商業區的核心地帶，靠近沙湖南岸的湖邊。該項目集住宅大廈及辦公大樓於一體。

「%」 指 百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二二年十二月二十八日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；非執行董事為劉曉勇先生、竇健先生及程紅女士；以及獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。