

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購華潤置地有限公司證券之邀請或要約。

本公告並不構成出售或勸誘購買任何證券之要約，而本公告或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之任何部份。本公告或其任何副本不得帶進美國或於該地分發或給予任何美籍人士。在無登記或不獲豁免登記的情況下，不得在美國提呈發售或出售證券，而本公告所述證券將根據所有適用法例及法規出售。



# 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)

有關建議收購  
華潤股份有限公司及華潤(集團)有限公司之  
若干物業權益而涉及發行新股份  
之須予披露及關連交易  
及  
華潤(集團)有限公司全資附屬公司  
華潤集團(置地)有限公司  
提出之回補發售  
及  
暫停辦理股份登記手續  
及  
建議增加法定股本

華潤置地有限公司之財務顧問



華潤(集團)有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



## 建議收購華潤股份及華潤集團之若干物業權益

謹此提述本公司日期為二零一四年八月十九日之公告，內容有關董事會宣佈本公司與正新就冠德收購事項訂立無法律約束力之諒解備忘錄。

於二零一四年十二月八日(交易時段後)，本公司與正新訂立收購協議，據此：(a)本公司有條件同意收購及正新有條件同意出售待售股份，即冠德全部已發行股本；及(b)正新有條件同意促使華潤股份於待售股份完成時訂立股權轉讓協議，據此，本公司(或其附屬公司)將向華潤股份收購待售股權，即深圳潤越100%股權。待售股份及待售股權之收購代價為人民幣14,795百萬元(相當於約港幣18,642百萬元)。

冠德為投資控股公司，主要資產為於深圳大沖村項目、深圳三九銀湖項目、濟南興隆項目及濟南檔案館東項目之項目公司之100%間接股權。冠德亦間接持有深圳帝王居項目之項目公司55%註冊股本之權益。深圳潤越為投資控股公司，直接持有深圳帝王居項目之項目公司45%註冊股本之權益。所有項目地塊均位於中國。根據合約安排，於本公告日期，一名獨立第三方持有深圳帝王居項目之項目公司之18%權益(深圳帝王居項目之裙樓除外)，而冠德及深圳潤越合共持有深圳帝王居項目之項目公司之餘下權益。

### 收購代價

收購代價為人民幣14,795百萬元(相當於約港幣18,642百萬元)，包括人民幣10,000百萬元(相當於港幣12,600百萬元)之股份代價及人民幣4,795百萬元(相當於約港幣6,042百萬元)之現金代價。收購代價由本公司與賣方經公平磋商後達致，並參考目標集團於二零一四年十月三十一日之經調整資產淨值約人民幣23,021百萬元(相當於約港幣29,006百萬元)釐定，並載於下文。

收購代價分拆並須按以下方式支付：

- (1) 股份代價包含深圳大沖村項目、深圳三九銀湖項目及部分濟南興隆項目之收購成本，將包括699,595,789股代價股份，每股作價港幣18.0104元(較緊接本公告日期前十個交易日之股份於聯交所所報平均收市價折讓7%)。其將於待售股份完成後透過向華潤(置地)(按正新指示)配發及發行入賬為繳足股款之代價股份結付，該等股份將與有關配發及發行時已發行股份在所有方面享有同地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。
- (2) 現金代價包含濟南檔案館東項目、部分濟南興隆項目、深圳帝王居項目、華潤置地(山東)開發有限公司之收購成本人民幣2,978百萬元(相當於約港幣3,752百萬元)以及目標集團之利息費用人民幣1,817百萬元(相當於約港幣2,290百萬元)。
  - 部分現金代價人民幣795百萬元(相當於約港幣1,002百萬元)將以現金或現金等價物支付，目前計劃以本集團內部資源撥資，須於二零一五年十二月三十一日或之前支付。毋須就此支付利息。
  - 現金代價餘下部分人民幣4,000百萬元(相當於約港幣5,040百萬元)將以現金或現金等價物支付，須於二零一六年十二月三十一日或之前支付。毋須就此支付利息。目前計劃以本集團內部資源支付有關代價。

釐定股份代價及現金代價之基準由本公司與賣方經公平磋商後釐定，並計及本集團內部資源、添置項目地塊對本集團之協同效益及項目地塊及餘下地塊之預期開發時間表。

倘於二零一四年十月三十一日(即目標集團最近期管理賬目之日期)起至待售股份完成日期(包括當日)，華潤股份集團透過向目標集團注入新增資金作出任何額外投資，則現金代價可予上調。現金代價增幅等同華潤股份集團作出的有關額外投資之金額。有關調整一概不得超過代價調整上限人民幣1,500百萬元(相當於約港幣1,890百萬元)。額外投資(如有)須在待售股份完成日期後的30日內以現金支付。

## 深圳大沖村項目之餘下地塊

於本公告日期，深圳大沖村項目合共有十二幅土地，就其中七幅土地，深圳大沖村項目公司已與深圳國土局訂立國有土地使用權出讓合同，而餘下地塊尚未訂立國有土地使用權出讓合同。根據戴德梁行進行的獨立物業估值，餘下地塊於二零一四年十月三十一日之當前市值(扣除指定地價)(前提是(其中包括)已簽署國有土地使用權出讓合同及已簽發國有土地使用權證)約為人民幣14,604百萬元(相當於約港幣18,401百萬元)。

於二零一四年十月二十七日，深圳國土局向深圳大沖村項目公司發出信函，指(其中包括)(a)深圳大沖村項目公司可根據相關規則及法規就餘下地塊訂立國有土地使用權出讓合同；及(b)餘下地塊適用之基準價格(就各餘下地塊將支付之地價之基準)可根據深圳市二零一一年公告基準地價標準計算。根據該基準，估計深圳大沖村項目公司就餘下地塊應支付之地價(不包括相關稅項及成本)將約為人民幣1,323百萬元(相當於約港幣1,667百萬元)。儘管如此，餘下地塊之國有土地使用權出讓合同最終未必訂立，因此，深圳大沖村項目公司未必取得餘下地塊之國有土地使用權證。

董事獲本公司之中國法律顧問告知，深圳大沖村項目公司就餘下地塊訂立國有土地使用權出讓合同不存在法律障礙，而在遵守若干程序(即簽署國有土地使用權出讓合同、支付物業之地價及相關稅項及成本)的前提下，深圳大沖村項目公司就餘下地塊取得國有土地使用權證不存在法律障礙。

## 須予披露及關連交易

於本公告日期，賣方即(a)正新為華潤集團之全資附屬公司；及(b)華潤股份為華潤集團之間接控股公司，而華潤集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則之含義，賣方均為本公司之關連人士，於二零一四年十二月八日訂立收購協議（據此將於待售股份完成時訂立股權轉讓協議）因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定有關收購事項之若干適用百分比率彙總計算後超逾5%但低於25%，故收購事項為須遵守上市規則第14A章所載申報、公告及獨立股東批准之規定的關連交易。此外，根據上市規則計算之相關百分比率，按照上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。

獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司擬召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項以及配發及發行代價股份。華潤集團、賣方及彼等各自之聯繫人各自均為本公司之關連人士，並於收購事項中擁有重大權益（有別於獨立股東之權益），均將於股東特別大會上放棄投票。獨立股東就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案，將於股東特別大會上以按股數投票表決方式進行表決。

## 有關華潤(置地)之回補發售

為使合資格股東有機會進一步參與本公司業務及分享增長成果，並最低限度可維持其於本公司之持股量而不被收購事項攤薄，在以待售股份完成為條件及在其限制下，華潤(置地)初步擬訂按於記錄日期營業時間結束時每持有九股股份有權認購兩股發售股份之比例基準，以每股發售股份港幣18.0104元（較緊接本公告日期前十個交易日之股份於聯交所所報平均收市價折讓7%）（相等於根據收購協議代價股份之發行價）向合資格股東發售不多於415,308,393股發售股份（相等於代價股份約59.36%）。根據上述假設，415,308,393股發售股份相當於經於記錄日期發行代價股份擴大後本公司全部已發行股份約6.36%。

合資格股東將有權申請相等於或少於或超過其保證配額(以100股發售股份為下限)之發售股份數目。各合資格股東之保證配額將向下調整至最接近之發售股份整數，致使將不會發售任何碎股。華潤(置地)將不會就發售提供碎股配對服務。

合資格股東之發售股份保證配額不得轉讓或不得放棄，且未繳股款之配額將不會於聯交所買賣。合資格股東不購買或接納之任何發售股份可供其他合資格股東作額外申請。

華潤(置地)之董事將按公平合理基準酌情根據額外申請分配發售股份，並在可行情況下參考各份申請所申請之額外發售股份數目而按比例作出分配。不會優先處理將零碎股份補足至完整買賣單位之情況。

由於發售須待待售股份完成後方可作實，故發售不一定進行。股東於買賣本公司股份時務須審慎行事。

### **建議增加法定股本**

於本公告日期，本公司之法定股本為港幣700,000,000元，分為7,000,000,000股股份，其中已發行5,831,218,790股股份。緊隨待售股份完成後，倘並無發行新股份，且本公司並無購回股份，本公司將有6,530,814,579股未發行股份。為配合本集團未來擴展及增長，董事建議藉增設額外1,000,000,000股新股份，將本公司法定股本由港幣700,000,000元，分為7,000,000,000股股份，增加至港幣800,000,000元，分為8,000,000,000股股份。股本增加須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方告落實。除發行代價股份外，董事目前無意發行任何未行使之未發行股份，包括建議根據股本增加將增加之部分。

### **一般事項**

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項、目標集團及發售之進一步資料；(ii)嘉林資本就收購事項提供之意見；(iii)獨立董事委員會就收購事項提出之推薦建議；(iv)項目地塊(包括餘下地塊)之物業估值報告；(v)股本增加之資料；及(vi)召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函將於二零一四年十二月二十二日(星期一)或之前寄交股東。

以待售股份完成為條件及在其限制下，本公司與華潤(置地)將於股東特別大會後在可行情況下盡快共同刊發發售章程(現時預期將於二零一五年一月二十一日(星期三)或前後刊發)，向合資格股東提供發售之更詳細資料。印有各合資格股東保證配額之申請表格及額外申請表格亦將會連同發售章程一併寄發予每名合資格股東。

## (I) 建議收購華潤股份及華潤集團之若干物業權益

謹此提述本公司日期為二零一四年八月十九日之公告，內容有關董事會宣佈本公司與正新就冠德收購事項訂立無法律約束力之諒解備忘錄。

於二零一四年十二月八日(交易時段後)，本公司與正新訂立收購協議，據此：(a)本公司有條件同意收購及正新有條件同意出售待售股份，即冠德全部已發行股本；及(b)正新有條件同意促使華潤股份於待售股份完成時訂立股權轉讓協議，據此，本公司(或其附屬公司)將向華潤股份收購待售股權，即深圳潤越100%股權。收購協議之進一步詳情列載如下。

### (A) 收購協議

日期 二零一四年十二月八日(交易時段後)

訂約方 (1) 賣方： 華潤集團全資附屬公司正新投資有限公司，  
主要從事投資控股

(2) 買方： 本公司

#### 待售股份

冠德於本公告日期之全部已發行股本(即2股每股1.00美元之普通股，以正新名義登記及由其實益擁有)，以及冠德可能於待售股份完成或之前向正新發行之有關額外股份(如有)。

#### 收購代價

收購代價為人民幣14,795百萬元(相當於約港幣18,642百萬元)，包括人民幣10,000百萬元(相當於約港幣12,600百萬元)之股份代價及人民幣4,795百萬元(相當於約港幣6,042百萬元)之現金代價。金額乃經本公司與賣方公

平磋商後達致，並參考目標集團於二零一四年十月三十一日之經調整資產淨值約人民幣23,021百萬元(相當於約港幣29,006百萬元)釐定，並載於下文。

收購代價分拆並須按以下方式支付：

- (1) 股份代價包含深圳大沖村項目、深圳三九銀湖項目及部分濟南興隆項目之收購成本，將包括699,595,789股代價股份，每股作價港幣18.0104元(較緊接本公告日期前十個交易日之股份於聯交所所報平均收市價折讓7%)。其將於待售股份完成後透過向華潤(置地)(按正新指示)配發及發行入賬為繳足股款之代價股份結付，該等股份將與有關配發及發行時已發行股份在所有方面享有同等地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。
- (2) 現金代價包含濟南檔案館東項目、部分濟南興隆項目、深圳帝王居項目、華潤置地(山東)開發有限公司之收購成本人民幣2,978百萬元(相當於約港幣3,752百萬元)以及目標集團之利息費用人民幣1,817百萬元(相當於約港幣2,290百萬元)。
  - 部分現金代價人民幣795百萬元(相當於約港幣1,002百萬元)將以現金或現金等價物支付，目前計劃以本集團內部資源撥資，須於二零一五年十二月三十一日或之前支付。毋須就此支付利息。
  - 現金代價餘下部分人民幣4,000百萬元(相當於約港幣5,040百萬元)將以現金或現金等價物支付，須於二零一六年十二月三十一日或之前支付。毋須就此支付利息。目前計劃以本集團內部資源支付有關代價。

釐定股份代價及現金代價之基準由本公司與賣方經公平磋商後釐定，並計及本集團內部資源、添置項目地塊對本集團之協同效益及項目地塊及餘下地塊之預期開發時間表。

倘於二零一四年十月三十一日(即目標集團最近期管理賬目之日期)起至待售股份完成日期(包括當日)，華潤股份集團透過向目標集團注入新增資金作出任何額外投資，則現金代價可予上調。現金代價增幅等同華潤



股份集團作出的有關額外投資之金額。有關調整一概不得超過代價調整上限人民幣1,500百萬元(相當於約港幣1,890百萬元)。額外投資(如有)須在待售股份完成日期後的30日內以現金支付。

### 先決條件

待售股份完成取決於以下條件：

- (1) 獨立股東已於股東特別大會藉投票表決批准收購協議及據此擬進行之交易，包括但不限於本公司進行收購事項、向華潤(置地)(按正新指示)配發及發行代價股份，以及(如適用)源於及根據收購協議進行之交易；及
- (2) 聯交所上市委員會無條件或僅根據正新及本公司不會合理反對之條件批准代價股份上市及買賣。

上述條件(1)及(2)一概不得豁免。

倘於二零一五年十二月三十一日(或收購協議訂約方可能書面協定的其他日期)，上述條件(1)及(2)尚未達成，收購協議屆時將告失效及廢止。

### 彌償保證契約

待售股份完成時，本公司、華潤股份及正新將訂立彌償保證契約。根據彌償保證契約所載若干限制，華潤股份(就深圳潤越、深圳帝王居項目及相關項目公司)及正新(就深圳潤越、深圳帝王居項目及相關項目公司以外之目標集團)將就待售股份完成或買賣待售股權完成日期(視乎情況而定)前涉及目標集團業務活動之任何稅項負債及彌償保證契約列明之其他負債彌償本公司及確保本公司獲彌償。

### 股權轉讓協議

待售股份完成時，本公司(或其附屬公司)及華潤股份將訂立股權轉讓協議。在股權轉讓協議所載條款及條件規限下，本公司(或其附屬公司)將同意收購及華潤股份將同意出售待售股權，作價由本公司、正新及華潤股份分配及確定，作為部分收購代價。華潤股份為華潤集團之間接控股公司，而華潤集團為本公司之控股股東，主要從事投資控股。

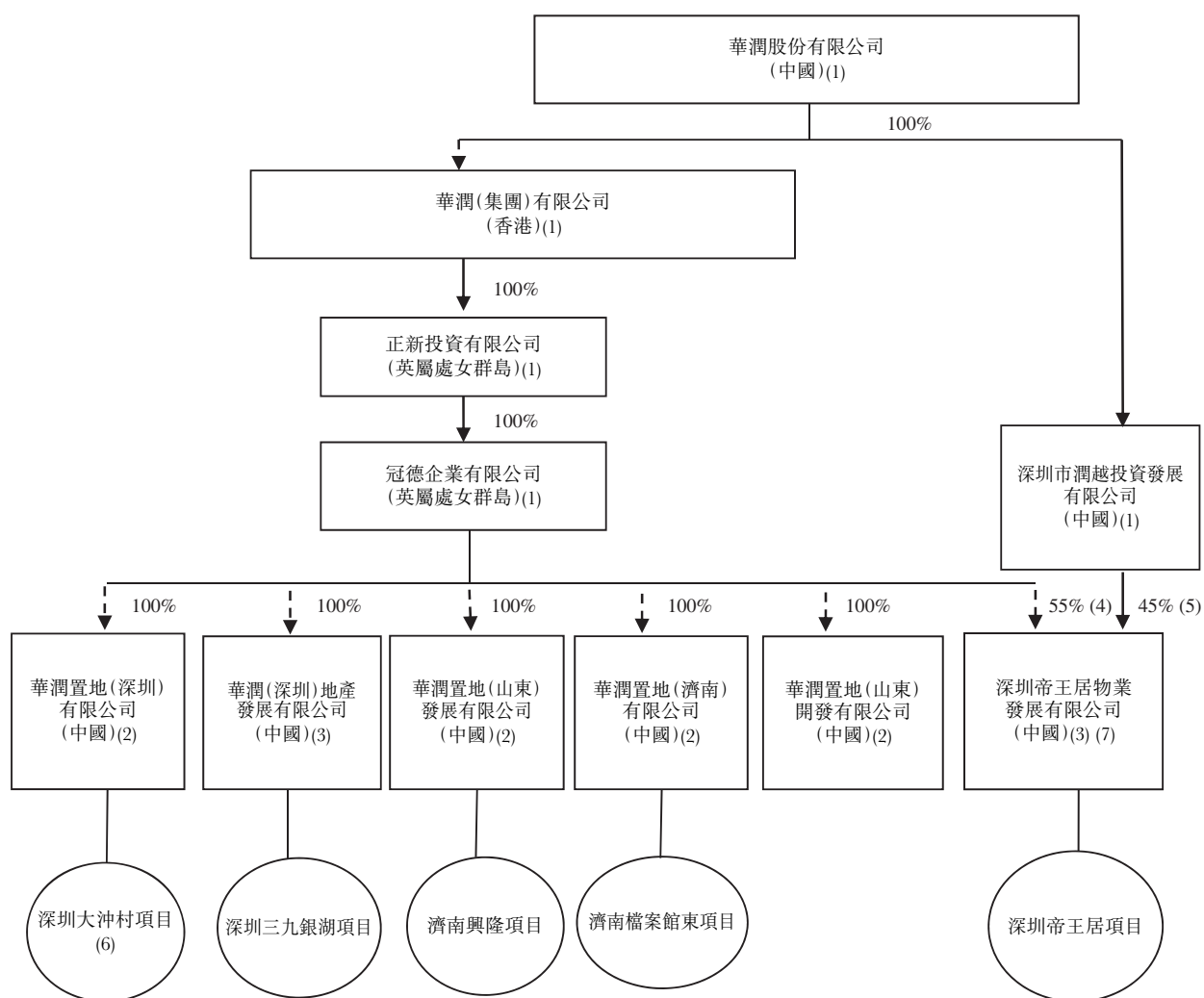
## 待售股份完成

待售股份完成將於根據收購協議達成條件(1)及(2)後第十五(15)個營業日或之前或收購協議訂約方可能協定之其他日期發生。

## (B) 目標集團之資料

冠德為投資控股公司，主要資產為於深圳大沖村項目、深圳三九銀湖項目、濟南興隆項目及濟南檔案館東項目之項目公司之100%間接股權。冠德亦間接持有深圳帝王居項目之項目公司55%註冊股本之權益。深圳潤越為投資控股公司，直接持有深圳帝王居項目之項目公司45%註冊股本之權益。所有項目地塊均位於中國。根據合約安排，於本公告日期，一名獨立第三方持有深圳帝王居項目之項目公司之18%權益(深圳帝王居項目之裙樓除外)，而冠德及深圳潤越合共持有深圳帝王居項目之項目公司之餘下權益。

下圖載列目標集團於本公告日期之簡化股權架構：



附註：

1. 該等公司均主要從事投資控股。
2. 該等公司均主要從事物業發展及營運。
3. 該等公司均主要從事物業發展、營運及管理。
4. 冠德間接擁有深圳帝王居物業發展有限公司55%註冊股本之權益。
5. 深圳市潤越投資發展有限公司擁有深圳帝王居物業發展有限公司45%註冊股本之權益。
6. 於本公告日期，合共有12塊土地用作發展深圳大沖村項目，深圳大沖村項目公司及深圳國土局就其中七幅土地訂立國有土地使用權出讓合同，餘下地塊的國有土地使用權出讓合同尚未訂立。

7. 深圳帝王居物業發展有限公司為中外合作經營企業，其18%權益(深圳帝王居項目之裙樓除外)由一名獨立第三方持有。
8. 圖中虛線表示於相關公司之間接權益。

就本公告而言，假設目標集團自二零一二年一月一日已成立，以下為按香港財務報告準則編製目標集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之若干未經審核合併財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (概約港幣 百萬元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (概約港幣 百萬元)
除稅前合併虧損	80	56
除稅後合併虧損	61	37

華潤股份集團於二零零六年開始發展項目地塊。於二零一四年十月三十一日，目標集團之未經審核合併賬面淨值為人民幣8,398百萬元(相當於約港幣10,582百萬元)。於本公告日期，目標集團結欠華潤股份集團之關連人士貸款總額(包括本金及應計利息)約為人民幣2,457百萬元(相當於約港幣3,096百萬元)。華潤股份間接擁有本公司控股股東華潤集團之全部已發行股本。關連人士貸款為無抵押、附息且按一般商業條款提供。

### 項目地塊

本集團之戰略是致力提供高質量樓宇及在中國具有重要戰略意義之不同地區增加優質土地儲備。項目地塊當中三幅位於廣東省深圳，兩幅則位於山東省濟南。

下表呈列各項目地塊透過建築面積劃分之土地使用明細。

項目地塊	深圳大沖村 項目	深圳三九 銀湖項目	深圳帝王居 項目	濟南興隆 項目	濟南檔案 館東項目	總額
地點	深圳	深圳	深圳	濟南	濟南	
總建築面積	2,321,888 <sup>1</sup>	460,620	63,601	404,965	788,400	4,039,474
住宅	1,381,599	242,730	2,445	300,378	209,850	2,137,002
商業	464,989	8,800	31,173	4,127	274,700	783,789
寫字樓	425,300	—	656	—	303,850	729,806
酒店	50,000	—	—	—	—	50,000
其他	—	209,090 <sup>2</sup>	29,327	100,460	—	338,877

<sup>1</sup> 不包括還遷住宅及包括餘下地塊

<sup>2</sup> 包括保障性住房、社區文娛中心、公共配套設施、重置區、停車場及其他

### 深圳大沖村項目

深圳大沖村項目位於深圳南山區高新技術產業園區之中東部，迄今為止，是中國廣東省最大型的城市重建項目。深圳大沖村項目覆蓋之土地面積為685,000平方米，總建築面積為2.3百萬平方米，將發展為大型城市綜合大樓，包括1,381,599平方米之住宅物業、425,300平方米之寫字樓空間、464,989平方米之商業面積及50,000平方米之酒店面積。第一期住宅物業已於二零一四年十月展開預售，且獲得市場一致好評。深圳大沖村項目第一期實際預售單位價格達每平方米人民幣43,500元(相當於約每平方米港幣54,810元)。商業面積預期將於二零一六年初展開預售。該項目地塊預期將於二零二零年才為本公司帶來收益。

於本公告日期，深圳大沖村項目合共有十二幅土地，就其中七幅土地，本公司已與深圳國土局訂立國有土地使用權出讓合同(當中供銷售及投資用途的兩幅土地的總地盤面積約為88,297平方米，其規劃總建築面積為642,907平方米(包括地下面積)及374,331平方米(不包括地下面積)，而供還遷房用途之餘下五幅土地的總地盤面積為135,698平方米，其規劃總建築面積為1,123,986平方米)，而餘下地塊的總地盤面積約為157,960平方米，規劃總建築面積約為1,678,981平方米(包括地下面積)及1,236,184平方米(不包括地下面積)，本公司尚未就此訂立國有土地使用權出讓合同。根據戴德梁行進行的獨立物業估值，餘下地塊於二零一四年十月三十一

日之當前市值(扣除指定地價)(前提是(其中包括)已簽署國有土地使用權出讓合同及已簽發國有土地使用權證)約為人民幣14,604百萬元(相當於約港幣18,401百萬元)。

於二零一四年十月二十七日，深圳國土局向深圳大沖村項目公司發出信函，指(其中包括)(a)深圳大沖村項目公司可根據相關規則及法規就餘下地塊訂立國有土地使用權出讓合同；及(b)餘下地塊適用之基準價格(就各餘下地塊將支付之地價之基準)可根據深圳市二零一一年公告基準地價標準計算。根據該基準，估計深圳大沖村項目公司就餘下地塊應支付之地價(不包括相關稅項及成本)將約為人民幣1,323百萬元(相當於約港幣1,667百萬元)。儘管如此，餘下地塊之國有土地使用權出讓合同最終未必訂立，因此，深圳大沖村項目公司未必取得餘下地塊之國有土地使用權證。

董事獲本公司之中國法律顧問告知，深圳大沖村項目公司就餘下地塊訂立國有土地使用權出讓合同不存在法律障礙，而在遵守若干程序(即簽署國有土地使用權出讓合同、支付物業之地價及相關稅項及成本)的前提下，深圳大沖村項目公司就餘下地塊取得國有土地使用權證不存在法律障礙。

### 深圳三九銀湖項目

深圳三九銀湖項目位於深圳羅湖區銀湖北環大道以北，鄰近深圳兩個中心商務區，即羅湖中心商務區及福田中心商務區，景觀獨特，可飽覽銀湖風景區。根據一項針對目標住房買家及該土地之特質的分析，深圳三九銀湖項目定位為高端住宅項目，配套設施齊備，包括零售、小學、幼稚園、運動設施及社區服務，是繼深圳幸福里後另一個高級住宅區。

計及發展土地面積58,747平方米，深圳三九銀湖項目之總土地面積為89,076平方米，建築面積為460,620平方米，包括242,730平方米之住宅空間、57,200平方米之政府保障性住房、8,800平方米之零售面積及151,890平方米之配套設施。第一期住宅物業已自二零一四年十一月起展開預售。該項目地塊預期於二零一七年才為本公司帶來收益。

### 深圳帝王居項目

深圳帝王居項目位於深圳羅湖區寶安南路，土地面積為33,000平方米，總建築面積為63,601平方米。自二零零零年開始進行住宅物業預售，現剩餘2,445平方米之高層住宅單位可供銷售，而持作租賃之商業面積則有31,173平方米，656平方米之寫字樓空間、27,097平方米之地下停車場及2,230平方米之多用途樓宇。

深圳帝王居項目位於羅湖金融商業區之中心地帶，東鄰深圳萬象城，南接五星級酒店深圳君悅酒店及深圳幸福里。北面座落地標建築物，包括深圳大劇院、深圳地王大廈、中國人民銀行大廈、平安銀行大廈及多間國內外金融機構分行，包括中國建設銀行、中國農業銀行、香港上海匯豐銀行有限公司、渣打銀行及星展銀行有限公司。

### 濟南興隆項目

濟南興隆項目位於千佛山風景保護區，可供發展之總土地面積為3.59百萬平方米。建築面積為404,965平方米，包括300,378平方米之住宅空間、4,127平方米之商業空間、54,231平方米之地下停車場、22,952平方米之地下貨倉及23,277平方米之其他公共設施。

濟南興隆項目於二零一二年底展開預售。濟南興隆項目第一期(別墅)之實際預售單位價格達每平方米人民幣24,571元(相當於約每平方米港幣30,959元)，而第二期(高層大廈)則為每平方米人民幣10,094元(相當於約每平方米港幣12,718元)。於本公告日期，已取得人民幣3,350百萬元(相當於約港幣4,221百萬元)之訂約銷售總額。第一期住宅開發區100,000平方米已於二零一四年六月底交付，而商業空間之預售則預計於二零一五年展開。該項目地塊預期將於二零一七年才為本公司帶來收益。

### 濟南檔案館東項目

濟南檔案館東項目位於濟南東部的新中央商務中心，覆蓋土地面積78,000平方米，建築面積為788,400平方米，包括209,850平方米之住宅物業、303,850平方米之寫字樓空間及274,700平方米之商業空間。

濟南檔案館項目將分兩期開發，第一期包括萬象城購物中心，以及建築面積達460,550平方米(包括地下面積)及329,700平方米(不包括地下面積)的兩座寫字樓，而第二期則包括兩座服務式住宅單位及兩座寫字樓，建築面積分別為327,850平方米(包括地下面積)及238,600平方米(不包括地

下面積)。住宅物業預期於二零一六年展開預售，並於二零二零年才確認收益。49,600平方米的商業空間預期將於二零一七年展開預售。

### (C) 收購代價之基準

收購代價為人民幣14,795百萬元(相當於約港幣18,642百萬元)，包括股份代價及現金代價。收購代價由本公司與賣方經公平磋商後達致，並參考目標集團之經調整資產淨值釐定，計算如下：

於二零一四年十月三十一日之資料	人民幣百萬元	港幣百萬元 (概約)
目標集團之資產淨值	8,398	10,582
項目地塊(不包括餘下地塊及已扣除潛在遞延稅項)之增值	6,716	8,461
餘下地塊(已扣除潛在遞延稅項及指定地價)之增值	<u>7,907</u>	<u>9,963</u>
<b>目標集團之經調整資產淨值</b>	<b>23,021</b>	<b>29,006</b>
收購代價	14,795	18,642
收購代價較目標集團經調整資產淨值之折讓	35.7%*	35.7%*

\* 折讓並無計及免息遞延付款安排。

收購代價較華潤股份集團於二零一四年十月三十一日對目標集團之過往投資成本總額人民幣8,830百萬元(相當於約港幣11,126百萬元)高出約67.5%。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將視乎嘉林資本之意見而定)認為，收購代價基準誠屬公平合理，而以現金及配發及發行代價股份之方式結付收購代價整體上對本公司及股東有利。

項目地塊於二零一四年十月三十一日之估值由獨立物業估值師戴德梁行(與本公司或其任何關連人士概無關連)根據直接比較法編製，當中參考相關市場上可取得之可資比較銷售憑證，亦已計及已支銷建築成本及為



完成發展項目以反映落成發展項目的質素而將需支付之成本。載有該等資料之估值報告將載入根據上市規則將寄發予股東之通函內。

#### **(D) 代價股份**

於待售股份完成後，代價股份將配發及發行予華潤(置地)(按正新指示)。代價股份將按港幣18.0104元發行，較緊接本公告日期前十個交易日股份於聯交所所報之平均收市價折讓約7%。

代價股份佔：

- (a) 本公司全部現有已發行股份約12.00%；及
- (b) 本公司經發行代價股份擴大之全部已發行股份約10.71%。

代價股份於發行時將列作繳足，並不附帶所有產權負擔及與配發及發行代價股份當時之已發行股份在所有方面享有同等地位。鑒於收購事項構成本公司之關連交易，須經獨立股東批准，本公司將徵求獨立股東批准配發及發行代價股份之特別授權。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將視乎嘉林資本之意見而定)認為，代價股份之條款公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

#### **(E) 進行收購事項之原因及好處**

本集團之主要業務為在中國從事物業投資、發展及管理。

進行收購事項之原因及好處如下：

##### **(1) 增加於一線及二線城市之土地儲備**

董事相信，收購事項為本集團增加於深圳及濟南之土地儲備之良機。董事相信，由於經濟環境不斷改善，該等城市日後對優質物業之需求將繼續攀升，在該等城市增加土地儲備亦對本集團之長遠發展有著策略上之重要性。待售股份完成及完成買賣待售股權後，按銷售及投資用途之規劃總建築面積計算，本集團之土地儲備(不包括餘下地塊)將增加約2,360,193平方米，令本公司之土地儲備總建築面積由現時之

42.6百萬平方米增至45.0百萬平方米。收購餘下地塊後，按銷售及投資用途之規劃總建築面積計算，本集團之土地儲備將進一步增加約1,678,981平方米(包括地下面積)及約1,236,184平方米(不包括地下面積)。

(2) 即時貢獻穩定合約銷售及現金流

收購事項亦將即時對本公司之合約銷售及現金流作出貢獻。截至二零一四年十月三十一日止十二個月，深圳大沖村項目及濟南興隆項目之總合約銷售為人民幣2,704百萬元(相當於約港幣3,407百萬元)及現金流人民幣2,097百萬元(相當於約港幣2,642百萬元)。

下表列載該兩幅項目地塊之合約銷售影響。

(人民幣百萬元)	合約銷售變動
本集團截至二零一四年十月三十一日 止十二個月之合約銷售	62,774
深圳大沖村項目截至二零一四年十月三十一日 止十二個月之貢獻 <sup>1</sup>	1,124
濟南興隆項目截至二零一四年十月三十一日 止十二個月之貢獻	<u>1,580</u>
<b>交易後合約銷售</b>	<b><u><u>65,478</u></u></b>

<sup>1</sup> 第一期住宅物業於二零一四年十月開始預售

下表列載該兩幅項目地塊之現金流影響。

(人民幣百萬元)	合約銷售 現金流變動
截至二零一四年六月三十日止十二個月之 合約銷售現金流	57,620
深圳大沖村項目截至二零一四年十月三十一日 止十二個月之貢獻 <sup>1</sup>	538
濟南興隆項目截至二零一四年十月三十一日止十二 個月之貢獻	<u>1,559</u>
<b>交易後現金流</b>	<b><u><u>59,717</u></u></b>

<sup>1</sup> 第一期住宅物業於二零一四年十月開始預售

### (3) 經重估資產淨值的增值影響

收購事項為本公司之經重估資產淨值帶來增值影響，增幅為1.6%。

下表列載經重估資產淨值增幅之計算：

	收購事項前	增加： 目標集團 經調整 資產淨值	減：現金代價	收購事項後
經重估資產淨值（港幣百萬元）	165,950 <sup>1</sup>	29,006	6,042	188,914
股份數目（百萬股）	5,831			6,531
每股經重估資產淨值（港幣元）	28.46			28.93
增幅				1.6%

<sup>1</sup> 根據中介經紀聯昌國際、Credit Suisse、DBS Vickers、德意志銀行、高盛、滙豐、J.P. Morgan、Macquarie、Nomura、瑞士銀行之估計

於待售股份完成及完成買賣待售股權後，冠德及深圳潤越將成為本公司之全資附屬公司，據此，冠德及深圳潤越之財務業績將綜合計入本公司之財務報表。董事認為，緊隨待售股份完成及完成買賣待售股權後，收購事項將對本集團之資產淨值造成正面影響。

董事（不包括獨立非執行董事，其意見將視乎嘉林資本之意見而定）認為：(a)收購協議及股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益；及(b)關連人士貸款為無抵押，其條款與本公司現有銀行貸款一致，並按一般商業條款訂立。

## (F) 估值基準

本公司委任物業估值師戴德梁行對收購事項涉及之五幅項目地塊進行估值。各項目地塊的估值代表其根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則定義之市值。下表列出其價值：

項目地塊	項目地塊 於本公告日期 之現況及 法定情況下 於二零一四年 十月三十一日 之市值 (人民幣 百萬元)
深圳大沖村項目	7,614
深圳三九銀湖項目	5,593
深圳帝王居項目	822
濟南興隆項目	2,947
濟南檔案館東項目	1,267
其他 <sup>1</sup>	147
<b>估值總額</b>	<b><u>18,390</u></b>

<sup>1</sup> 中國深圳福田區皇崗路新閣社區新閣大廈8棟18及19樓及單身宿舍3棟全棟

對本集團有意收購以於中國銷售或投資之物業進行估值時，戴德梁行已使用直接比較法，假設以現狀按交吉形式銷售各項該等物業，當中參考相關市場可取得的可資比較銷售交易資料；或戴德梁行於適合時使用投資法，方法為考慮現有租約所得資本化租金收入，並適當扣減物業之任何復歸收入潛力。

就本集團有意收購以於中國銷售或投資之物業而言，各項該等物業已按物業將根據最新發展建議(如有)發展及落成之基準估值，並假設已在沒有繁重條件或延誤下取得相關政府當局就發展建議之所有同意、批文及牌照。發展項目的設計及建築假定為符合當地規劃規例，並獲有關當局批准。已採用直接比較法，當中參考相關市場上可取得的可資比較銷售憑證；戴德梁行於於適合時採用投資法，方法為考慮該等物業之復歸租

金收入潛力，藉此評估該等物業於完成後之發展價值。“完成後之發展價值”指物業已於估值日期完成之發展項目總售價之意見。於達致該等物業於現狀下之最終價值時，已計及已支銷建築成本及完成發展項目所需支銷以反映落成發展項目之質素之成本。

## (II) 須予披露及關連交易

於本公告日期，賣方，即(a)正新為華潤集團之全資附屬公司；及(b)華潤股份為華潤集團之間接控股公司，而華潤集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則之含義，賣方均為本公司之關連人士，於二零一四年十二月八日訂立收購協議(據此將於待售股份完成時訂立股權轉讓協議)因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定有關收購事項之若干適用百分比率彙總計算後超逾5%但低於25%，故收購事項為須遵守上市規則第14A章所載申報、公告及獨立股東批准之規定的關連交易。此外，根據上市規則計算之相關百分比率，按照上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。就關連人士貸款而言，鑒於其條款按一般商業條款並以目標集團利益訂立(目標集團或本集團毋須就關連人士貸款提供任何資產抵押)，根據上市規則第14A.90條，該等財務資助獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司擬召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項以及配發及發行代價股份。華潤集團、賣方及彼等各自之聯繫人各自均為本公司之關連人士，並於收購事項中擁有重大權益(有別於獨立股東之權益)，均將於股東特別大會上放棄投票。獨立股東就批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案，將於股東特別大會上以按股數投票表決方式進行表決。

### (III)有關華潤（置地）之回補發售

為使合資格股東有機會進一步參與本公司業務及分享增長成果，並最低限度可維持其於本公司之持股量而不被收購事項攤薄，在以待售股份完成為條件及在其限制下，華潤（置地）初步擬訂按於記錄日期營業時間結束時每持有九股股份有權認購兩股發售股份之比例基準，以每股發售股份港幣18.0104元（較緊接本公告日期前十個交易日之股份於聯交所所報平均收市價折讓7%）（相等於根據收購協議代價股份之發行價）向合資格股東發售不多於415,308,393股發售股份（相等於代價股份約59.36%）。有關詳情載於下文。根據上述假設，415,308,393股發售股份相當於經於記錄日期發行代價股份擴大後本公司全部已發行股份約6.36%。

由於發售須待待售股份完成後方可作實，故發售不一定進行。股東於買賣本公司股份時務須審慎行事。

發售之主要條款：

**發售股份數目：** 初步不多於415,308,393股股份及將根據下文“保證配額”一段所載發售比例就合資格股東於截至記錄日期（包括該日）止所持股份數目任何增額向上調整。

**發售價：** 每股發售股份港幣18.0104元（釐定為較股份於緊接本公告日期前十個交易日於聯交所所報之平均收市價折讓約7%），相等於每股代價股份之發行價，不包括適用費用、徵費及合資格股東須繳付之0.1%買方從價印花稅。

**保證配額：** 股東於記錄日期營業時間結束時每持有九股現有股份有權認購兩股發售股份。

合資格股東將有權申請相等於或少於或超過其保證配額(以100股發售股份為下限)之發售股份數目。各合資格股東之保證配額將向下調整至最接近之發售股份整數，致使將不會發售任何碎股。華潤(置地)將不會就發售提供碎股配對服務。

**轉讓性：**

合資格股東之發售股份保證配額不得轉讓或不得放棄，且未繳股款之配額將不會於聯交所買賣。合資格股東不購買或接納之任何發售股份可供其他合資格股東作額外申請。

**發售股份之地位：**

根據發售將予出售之發售股份將繳足及在各方面與現有股份享有同等地位，並不受任何留置權、抵押、產權負擔、優先購股權及任何性質之其他第三方權利所規限，包括足額收取於發行代價股份之日或之後所宣派、派付或支付之所有股息及其他分派(如有)。

**額外申請：**

合資格股東可申請已發售惟未獲承購之發售股份。申請方法為填妥隨附發售章程之額外申請表格。華潤(置地)之董事將按公平合理基準酌情分配額外發售股份，並在可行情況下參考各份申請所申請之額外發售股份數目而按比例作出分配。不會優先處理將零碎股份補足至完整買賣單位之情況。

**合資格股東：**

於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之所有獨立股東，海外股東則除外。

**條件：** 發售須待待售股份完成後方可作實。倘待售股份完成未能於二零一五年十二月三十一日或之前，或本公司可能宣佈之該等較後日期落實，發售將告失效，合資格股東根據發售就發售股份所作之任何申請將被拒絕受理。

**發售股份之股票  
寄發日期：** 二零一五年二月十一日(星期三)

**發售股份開始買賣：** 二零一五年二月十二日(星期四)

### **發售安排**

鑒於發售涉及按比例向合資格股東發售股份，以讓合資格股東進一步參與及分享本公司之成長，發售章程將由本公司與華潤(置地)共同刊發。本公司將提供對推行發售屬必要及權宜的行政協助，例如暫停辦理股份過戶登記以釐定合資格股東之保證配額，以及通過本公司之股份過戶登記分處寄發發售章程及申請表格。推行發售之成本及費用將由華潤(置地)承擔。華潤(置地)將主要負責編製發售章程及其他有關發售之文件，而本公司將負責為華潤(置地)提供合理之協助，以確保發售章程及其他有關發售之文件所載資料準確及足夠。

### **購股權**

於本公告日期，5,290,000份購股權尚未行使。

倘若所有該等尚未行使購股權於記錄日期前獲行使，本公司將會發行5,290,000股新股份。在此情況下，按於記錄日期營業時間結束時每持有九股現有股份有權認購兩股發售股份之比例基準，最多1,175,555股額外發售股份將提呈發售予合資格股東(不包括海外股東)，而各合資格股東之保證配額將會向下調整至最接近之發售股份整數。



## 收購事項及發售對本公司股權架構之影響

下表載列本公司於本公告日期、緊隨待售股份完成後及緊隨發售完成後之股權架構，當中假設(i)除華潤(置地)配發及發行之代價股份以及轉讓之發售股份外，於本公告日期至發售完成期間內，本公司之已發行股本、華潤集團及其聯營公司所持有之股份以及董事所持有之股份並無變動；及(ii)初步415,308,393股發售股份獲合資格股東悉數接納，僅供說明用途：

	於本公告日期		緊隨待售股份完成後		緊隨發售完成後	
	股份數目	估已發行 股份總數 概約百分比	股份數目 (附註4)	估已發行 股份總數 概約百分比 (附註5)	股份數目	估已發行 股份總數 概約百分比
<b>華潤集團(附註1)</b>						
現有股份	3,962,331,021	67.950	3,962,331,021	60.671	3,547,022,628	54.312
代價股份(附註2)	—	—	699,595,789	10.712	699,595,789	10.712
<b>小計</b>	<b>3,962,331,021</b>	<b>67.950</b>	<b>4,661,926,810</b>	<b>71.383</b>	<b>4,246,618,417</b>	<b>65.024</b> (附註7)
<b>董事(附註3)</b>						
現有股份	4,761,000	0.082	4,761,000	0.073	4,761,000	0.073
發售股份(附註6)	—	—	—	—	1,058,000	0.016
<b>小計</b>	<b>4,761,000</b>	<b>0.082</b>	<b>4,761,000</b>	<b>0.073</b>	<b>5,819,000</b>	<b>0.089</b>
<b>其他現有股東</b>						
現有股份	1,864,126,769	31.968	1,864,126,769	28.544	1,864,126,769	28.544
發售股份(附註6)	—	—	—	—	414,250,393	6.343
<b>小計</b>	<b>1,864,126,769</b>	<b>31.968</b>	<b>1,864,126,769</b>	<b>28.544</b>	<b>2,278,377,162</b>	<b>34.887</b>
<b>總計</b>	<b>5,831,218,790</b>	<b>100.000</b>	<b>6,530,814,579</b>	<b>100.000</b>	<b>6,530,814,579</b>	<b>100.000</b>

附註：

- (1) 華潤(置地)及合資有限公司分別直接持有3,959,501,021股及2,830,000股股份，且各自為華潤集團的全資附屬公司。華潤集團為CRC Bluesky Limited之全資附屬公司。CRC Bluesky Limited為華潤股份之全資附屬公司，而中國華潤總公司全資擁有華潤股份之權益。
- (2) 華潤集團於發行代價股份後於本公司之權益為其透過華潤(置地)及合資有限公司持有本公司之間接權益。

- (3) 由於彼等或其各自之聯繫人並非收購協議及股權轉讓協議或須於股東特別大會上獲獨立股東批准之任何其他交易之訂約各方，故該等董事亦為有權於股東特別大會上投票之股東。
- (4) 除配發及發行代價股份外，假設由本公告日期至待售股份完成日期，華潤集團、其聯繫人或董事並無收購及／或出售股份。
- (5) 於本公告日期，合共有5,290,000份購股權尚未行使。假設於待售股份完成日期或之前該等購股權獲悉數行使，則華潤集團、董事及其他股東將持有本公司於發行代價股份後當時經擴大已發行股本約71.33%、0.07%及28.60%。除上述購股權外，截至本公告日期，本公司並無已發行可轉換為股份之尚未行使證券。
- (6) 合資格股東將有權於記錄日期營業時間結束時按每持有九股股份獲發兩股發售股份之比例基準申請發售股份。
- (7) 假設5,290,000份尚未行使之購股權獲悉數行使，華潤集團將持有發售完成後本公司當時經擴大已發行股本約64.97%。

## 預期時間表

發售之指示性時間表如下：

股東特別大會及公佈股東特別大會

投票結果之日期 ..... 二零一五年一月九日(星期五)

附帶保證配額之股份之最後買賣日期..... 二零一五年一月十二日(星期一)

沒有附帶保證配額之股份之首個買賣日..... 二零一五年一月十三日(星期二)

為符合資格取得保證配額，遞交填妥

股份過戶表格及相關股票之最後時間..... 二零一五年一月十四日(星期三)  
下午四時正

就發售暫停辦理股份過戶登記手續

之期間 ..... 二零一五年一月十五日(星期四)至  
二零一五年一月十九日(星期一)  
(包括首尾兩日)

記錄日期..... 二零一五年一月十九日(星期一)

待售股份完成／發行代價股份..... 二零一五年一月十九日(星期一)

本公司恢復辦理股份過戶登記..... 二零一五年一月二十日(星期二)

寄發發售章程及接納表格 ..... 二零一五年一月二十一日(星期三)

發售期間.....二零一五年一月二十一日(星期三)至  
二零一五年一月三十日(星期五)  
(包括首尾兩日)

遞交發售股份申請及繳付股款之

最後時間.....二零一五年一月三十日(星期五)  
下午四時正

公佈發售結果.....二零一五年二月三日(星期二)

寄發發售股份之股票.....二零一五年二月十一日(星期三)

發售股份開始買賣.....二零一五年二月十二日(星期四)

附註： 此乃假設獨立股東於股東特別大會上批准收購事項，而聯交所亦已批准代價股份上市及買賣。

本公告內提述之所有時間均為香港時間。上文所述時間表內之事件日期僅屬指示性質，並可予延長或修改。發售之預期時間表若有任何變動將於適當時候作出公告。

#### 就發售暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年一月十五日(星期四)至二零一五年一月十九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東於記錄日期之保證配額。於該期間內，將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格取得保證配額，務請於二零一五年一月十四日(星期三)下午四時正前將所有股份過戶文件連同相關股票一併送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

#### (IV) 建議增加法定股本

於本公告日期，本公司之法定股本為港幣700,000,000元，分為7,000,000,000股股份，其中已發行5,831,218,790股股份。緊隨待售股份完成後，倘並無發行新股份，且本公司並無購回股份，本公司之已發行股本將增至6,530,814,579股。為配合本集團未來擴展及增長，董事建議藉增設額外1,000,000,000股新股份，將本公司法定股本由港幣700,000,000元，分為7,000,000,000股股份，增加至港幣800,000,000元，分為8,000,000,000股股份。股本增加須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方告落實。除發行代價股份外，董事目前無意發行任何未行使之未發行股份，包括建議根據股本增加將增加之部分。

## (V) 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項、目標集團及發售之進一步資料；(ii)嘉林資本就收購事項提供之意見；(iii)獨立董事委員會就收購事項提出之推薦建議；(iv)項目地塊(包括餘下地塊)之物業估值報告；(v)股本增加之資料；及(vi)召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函將於二零一四年十二月二十二日(星期一)或之前寄交股東。以待售股份完成為條件及在其限制下，本公司與華潤(置地)將於股東特別大會後在可行情況下盡快共同刊發發售章程(現時預期將於二零一五年一月二十一日(星期三)或前後刊發)，向合資格股東提供發售之更詳細資料。印有各合資格股東保證配額之申請表格及額外申請表格亦將會連同發售章程一併寄發予每名合資格股東。

## 釋義

“收購事項”	指	冠德收購事項及深圳潤越收購事項
“收購協議”	指	本公司與正新就(其中包括)買賣待售股份所訂立日期為二零一四年十二月八日之有條件買賣協議
“收購代價”	指	本公司根據收購協議及股權轉讓協議就待售股份及待售股權應付之代價人民幣14,795百萬元(相當於約港幣18,642百萬元)，包括股份代價及現金代價
“額外投資”	指	華潤股份集團以注資或股東貸款或其他方式向目標集團注入之任何額外新資金(以有效正式收據或本公司合理接納之其他支持文件為證)，以彌補目標集團於日常業務過程中產生之任何成本，包括但不限於就二零一四年十月三十一日(即目標集團最近期管理賬目日期)後直至待售股份完成日期(包括該日)向未償付註冊資本注資

“聯繫人”	指	具有上市規則賦予之涵義
“保證配額”	指	根據本公告所述基準，合資格股東可根據發售申請發售股份之配額
“董事會”	指	董事會
“營業日”	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六及星期日)
“英屬處女群島”	指	英屬處女群島
“股本增加”	指	建議將本公司法定股本由港幣700,000,000元增加至港幣800,000,000元
“現金代價”	指	本公司以現金應付賣方之人民幣4,795百萬元(相當於約港幣6,042百萬元)之部分收購代價，即收購代價與股份代價之差額(可予上調)
“正新”	指	Central New Investments Limited(正新投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為華潤集團之全資附屬公司
“本公司”	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
“條件”	指	本公告“(A)收購協議”一節中“先決條件”一段所載之條件
“關連人士”	指	具有上市規則賦予之涵義
“代價調整上限”	指	根據收購協議作出最多人民幣1,500百萬元(相當於約港幣1,890百萬元)之代價調整

“代價股份”	指	699,595,789股於待售股份完成時將向華潤(置地)(按正新指示)配發及發行之新股份
“控股股東”	指	具有上市規則賦予之涵義
“華潤股份”	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期，間接持有華潤集團100%之已發行股本
“華潤股份集團”	指	華潤股份及其附屬公司(不包括本集團)
“華潤集團”	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為華潤股份之間接全資附屬公司，於本公告日期，持有華潤(置地)之100%股份
“華潤(置地)”	指	華潤集團(置地)有限公司，為華潤集團之全資附屬公司，於本公告日期，持有本公司股本約67.95%權益
“彌償保證契約”	指	本公司、華潤股份與正新將於待售股份完成時訂立之彌償保證契約，內容關於目標集團於待售股份完成前或買賣待售股權完成前(視乎情況而定)之稅項負債，以及其中列明之其他負債
“董事”	指	本公司董事
“股東特別大會”	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議之條款及其項下擬進行交易及股本增加
“股權轉讓協議”	指	本公司(或其附屬公司)與華潤股份將於待售股份完成時就買賣待售股權所訂立之股權轉讓協議

“建築面積”	指	建築面積
“本集團”	指	本公司及其附屬公司
“嘉林資本”	指	嘉林資本有限公司，一間根據證券及期貨條例附表5所載獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就收購協議之條款及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
“國有土地使用權出讓合同”	指	深圳國土局與深圳大沖村項目公司就深圳大沖村項目之地塊所訂立或將訂立之國有土地使用權出讓合同
“香港”	指	中國香港特別行政區
“控股公司”	指	具有上市規則賦予之涵義
“獨立董事委員會”	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，藉以就收購協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
“獨立股東”	指	毋須於股東特別大會放棄投票之股東(華潤集團、賣方及彼等各自之聯繫人除外)
“獨立第三方”	指	本身及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及華潤股份集團及彼等之關連人士之第三方，且與本集團及華潤股份集團概無關連
“濟南檔案館東項目”	指	華潤置地(濟南)有限公司所承接位於濟南檔案館東之發展項目及有關該項目之業務及資產

“濟南興隆項目”	指	華潤置地(山東)發展有限公司所承接位於濟南興隆之發展項目及有關該項目之業務及資產
“上市規則”	指	聯交所證券上市規則
“管理賬目”	指	目標集團於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日之未經審核合併資產負債表，及目標集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月之未經審核合併收益表，有關報表均根據香港財務報告準則編製
“資產淨值”	指	資產淨值
“發售”	指	向合資格股東提呈根據將寄發之發售章程及申請表格所載之條款及條件並在其規限下購買發售股份
“發售股份”	指	根據發售初步發售不多於415,308,393股股份(假設本公司已發行股本於本公告日期起至記錄日期(包括當日)止期間並無任何變動)，可按本公告“(III)有關華潤(置地)之回補發售”一節所載予以調整
“海外股東”	指	於記錄日期營業時間結束時，其於本公司股東名冊上之地址位於香港以外地區之已登記股份持有人。為免生疑問，內地投資者可透過滬港通(香港交易及結算所有限公司、上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司共同發展的證券買賣及結算互聯互通計劃)購買本公司證券並將其證券存放在香港中央結算(代理人)有限公司，故將不會被視為海外股東



“中國人民銀行”	指	中國人民銀行
“中國”	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
“項目地塊”	指	深圳大沖村項目、深圳三九銀湖項目、深圳帝王居項目、濟南興隆項目及濟南檔案館東項目
“發售章程”	指	有關發售之發售章程
“合資格股東”	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，華潤集團、其聯繫人、海外股東除外
“記錄日期”	指	二零一五年一月十九日(星期一)，即確定保證配額之記錄日期
“關連人士貸款”	指	於本公告日期，目標集團結欠華潤股份集團之關連人士貸款及應計利息未償還總額(包括本金及應計利息)約人民幣2,457百萬元(相當於約港幣3,096百萬元)
“餘下地塊”	指	深圳大沖村項目中十二幅地塊其中五幅於本公告日期尚未簽署國有土地使用權出讓合同之地塊
“待售股份”	指	兩股每股面值1.00美元之普通股，相當於冠德於本公告日期之全部已發行股本(為以正新之名義登記及由正新實益擁有之股份)，以及冠德於待售股份完成或之前向正新發行之任何額外股份(如有)

“待售股份完成”	指	根據收購協議之條文完成買賣待售股份
“待售股份完成日期”	指	根據收購協議之條款落實待售股份完成當日
“待售股權”	指	於深圳潤越之100%股權(以華潤股份之名義登記及由華潤股份實益擁有)
“證券及期貨條例”	指	香港法例第571章證券及期貨條例
“股份代價”	指	人民幣10,000百萬元(相當於約港幣12,600百萬元)，即不包括現金代價的部分收購代價，將根據收購協議之條款以配發及發行代價股份支付
“購股權”	指	本公司授出之購股權，賦予該等購股權持有人認購股份之權利
“股份”	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
“股東”	指	股份持有人
“深圳大沖村項目”	指	華潤置地(深圳)有限公司所承接位於深圳大沖村之發展項目及有關該項目之業務及資產
“深圳大沖村項目公司”	指	華潤置地(深圳)有限公司，目標集團旗下承接深圳大沖村項目發展之項目公司

“深圳帝王居項目”	指	深圳帝王居物業發展有限公司所承接深圳都市名園之發展項目(位於深圳市羅湖區蔡屋圍村“A”地塊)及有關該項目之業務及資產
“深圳國土局”	指	深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局
“深圳三九銀湖項目”	指	華潤(深圳)地產發展有限公司所承接位於深圳三九銀湖之發展項目及有關該項目之業務及資產
“深圳潤越收購事項”	指	建議本公司根據股權轉讓協議收購待售股權
“深圳潤越”	指	深圳市潤越投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為華潤股份之全資附屬公司
“平方米”	指	平方米
“聯交所”	指	香港聯合交易所有限公司
“目標集團”	指	冠德、深圳潤越及彼等之附屬公司
“交易日”	指	於聯交所買賣之日子
“冠德”	指	Top Virtue Enterprises Limited(冠德企業有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為正新之全資附屬公司
“冠德收購事項”	指	建議本公司根據收購協議收購待售股份

“美國”	指	美利堅合眾國、其領土及屬土、美國任何州份，以及哥倫比亞特區
“美籍人士”	指	就一九三三年美國證券法(經修訂)規例S而言被視為美籍人士之任何人士或實體
“賣方”	指	正新及華潤股份
“港幣”	指	香港不時之法定貨幣港幣
“人民幣”	指	中國不時之法定貨幣人民幣
“美元”	指	美國不時之法定貨幣美元
“%”	指	百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
副主席  
唐勇

香港，二零一四年十二月八日

於本公告日期，執行董事為吳向東先生、唐勇先生及俞建先生；非執行董事為閻飈先生、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、陳鷹先生及王彥先生；以及獨立非執行董事為王石先生、閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生。

就本公告而言及僅供參考，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.0000元兌港幣1.2600元之概約匯率作出，並不代表任何港幣或人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。