

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。

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的邀請或要約。



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)

(1) 有關建議收購華潤(集團)有限公司若干物業
而涉及
發行新股之須予披露及關連交易

(2) 重續持續關連交易

(3) 有關出售杭州一個物業項目之40.0%權益之關連交易

華潤置地有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



聯昌國際證券(香港)有限公司

建議收購華潤(集團)有限公司若干物業

於二零一零年九月二十日(在交易時間後)，本公司及賣方訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售相當於迅領全部已發行股本之待售股份，買賣代價為港幣7,901.40百萬元(可予調整)。

迅領為投資控股公司，其主要資產為其於項目地塊(包括中國之海南石梅灣項目、武漢橡樹灣項目及蘇州昆山項目)之全部間接權益。

買賣代價港幣7,901.40百萬元(可予調整)，乃於本公司與賣方公平磋商後而達致，並經參考(其中包括)賣方於二零一零年八月三十一日應佔目標集團未經審核經調整合併資產淨值之權益約港幣8,875.20百萬元後而釐定。買賣代價較目標集團於二零一零年八月三十一日之經調整合併資產淨值折讓約11.0%。

買賣代價包括現金代價港幣2,370.42百萬元及股份代價港幣5,530.98百萬元(即海南石梅灣項目之全部代價及武漢橡樹灣項目與蘇州昆山項目之部分代價)。倘於二零一零年八月三十一日(即目標集團最新近管理賬目日期)後至完成買賣日(包括該日)，賣方透過其注入新資金予目標集團之方式作出額外投資，則現金代價須按相當於該賣方作出之額外投資金額調整而增加。在任何情況下，該調整不得超過代價調整上限港幣200.00百萬元。

現金代價須以現金支付的方式分兩期支付(可視乎代價調整上限予以調整)，港幣1,500.00百萬元將於二零一零年十二月十日或之前支付，而餘下部分港幣870.42百萬元則將於二零一一年三月三十一日或之前支付。而任何未付之現金代價須自完成買賣日起按每日香港銀行同業拆息加150個基點計息。

股份代價須透過配發及發行入賬列為繳足之代價股份的方式支付，而該等代價股份與配發及發行當時之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該等代價股份上市及買賣。

於本公告日期，賣方為控股股東華潤之全資附屬公司。故此，根據上市規則之含義，賣方與華潤均為本公司之關連人士，訂立買賣協議因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定就收購事項而言之若干適用百分比率超逾5.0%，故收購事項為一項須受上市規則第14A章所載之申報、公告及獲獨立股東批准之規定規限的關連交易。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。

重續持續關連交易

本集團已於其日常業務過程中就其物業組合訂立租賃及許用安排，本集團之成員公司將物業出租予華潤總公司集團之成員公司。由於本集團預期該等持續關連交易將繼續發生及若干租賃及許用安排的年期預期較先前所訂的安排為長，於二零一零年九月二十日，本公司與華潤已訂立租賃及許用框架協議，作為規管自租賃及許用框架協議日期至二零一二年十二月三十一日之該等持續關連交易之主要條款。

由於對上市規則第14A章所述本公司適用的百分比率而言，並無年度上限超過5.0%，故因交易各方是本公司控股股東的聯繫人而構成有關租賃及許用安排的持續關連交易，僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告之規定。根據上市規則第14A.35條所規定，非豁免持續關連交易的年期不得超過三年，惟於特別情況下，因有關交易的性質所限而規定合約期須超過三年者除外。

此外，本集團於中國從事提供建築及裝修服務以及家具生產及銷售。本公司透過其若干附屬公司，於日常業務過程中提供該等建築及裝修服務及出售家具予華潤及其聯繫人(惟本集團之成員公司除外)。預期本公司於日後繼續提供該等服務及出售家具予該等關連人士。根據上市規則，該等交易將構成本公司之持續關連交易。

由於本公司持續關連交易之年度上限的一個或多個適用百分比率超逾5.0%，且各適用年度上限高於港幣一千萬元，因此，持續關連交易構成本公司之不獲豁免持續關連交易，並須受上市規則第14A章所載之申報、年度審閱、公告及獲獨立股東批准之規定規限。

出售杭州一個物業項目之40.0%權益

於二零一零年九月二十日(在交易時間後)，佳滿與新鴻基地產之間接全資附屬公司集明投資已訂立卓聯轉讓協議，據此，佳滿有條件同意出售，而集明投資有條件同意購買卓聯股份(相當於卓聯資源全部已發行股本)及卓聯股東貸款，有關卓聯轉讓代價為港幣475,377,845.30元，該代價乃經佳滿與集明投資公平磋商後而達致。

於本公告日期，佳滿及卓聯資源分別持有杭州潤鴻置業60.0%及40.0%之股權。卓聯轉讓完成後，本公司(透過佳滿)及新鴻基地產(透過集明投資，進而透過卓聯資源)將以合營企業之方式透過杭州潤鴻置業開發位於杭州之地產項目。杭州潤鴻置業現時於杭州擁有多幅總建築面積約為90,640平方米之地塊。

於本公告日期，集明投資為新鴻基地產之間接全資附屬公司，從而持有本公司兩間附屬公司之40.0%股權(因而為重要股東)，以於杭州及無錫分別開發杭州萬象城項目及無錫太湖國際社區項目。故此，根據上市規則之含義，集明投資為本公司之關連人士，訂立卓聯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條項下規定就卓聯轉讓而言之若干適用百分比率超逾0.1%但低於5.0%，故卓聯轉讓作為一項關連交易，僅須受上市規則第14A章所載之申報及公告規定規限。

一般資料

本公司已設立獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易，以及持續關連交易的條款(包括建築上限、裝修上限及家具上限)向獨立股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此及根據租賃及許用框架協議，就不超過20年之有關零售用途或零售輔助用途之該等租賃或許用安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。一份載有(其中包括)有關收購事項、目標集團及持續關連交易之進一步資料、獨立財務顧問提供之意見、獨立董事委員會提出之推薦建議、項目地塊之物業估值報告、召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將按照上市規則，於二零一零年十月十三日或之前寄發予股東。

華潤、賣方以及彼等各自之聯繫人作為於上述交易(惟卓聯轉讓除外)中擁有權益之本公司關連人士，均將於股東特別大會上放棄投票。獨立股東就批准買賣協議及其項下擬進行之交易以及持續關連交易之決議案，將於股東特別大會上以按股數投票表決方式進行表決。

I. 建議收購華潤(集團)有限公司若干物業

(A) 買賣協議

日期：二零一零年九月二十日(在交易時間後)

- 訂約各方：
- (1) 賣方：正新投資有限公司，華潤之全資附屬公司，其主要業務為投資控股
 - (2) 買方：本公司
 - (3) 擔保方：華潤(集團)有限公司

待售股份

2股每股1美元之普通股，於本公告日期為迅領之全部已發行股本(為以賣方之名義登記及由賣方實益擁有之股份)，以及迅領可能於完成買賣前發行之額外股份。

買賣代價

買賣代價港幣7,901.40百萬元包括股份代價港幣5,530.98百萬元(即海南石梅灣項目之全部代價及武漢橡樹灣項目與蘇州昆山項目之部分代價)及現金代價港幣2,370.42百萬元(即武漢橡樹灣項目與蘇州昆山項目之餘下代價)。

倘於二零一零年八月三十一日(即目標集團最新近管理賬目日期)後至完成買賣日(包括該日)，賣方透過其注入新資金予目標集團之方式作出額外投資(以有效之正式收據或本公司合理接納之其他支持文件為證)，則現金代價須按相當於該賣方作出之額外投資金額調整而增加。在任何情況下，該調整不得超過代價調整上限港幣200.00百萬元。

現金代價須分兩期以現金支付(可視乎代價調整上限予以調整)，該代價港幣1,500.00百萬元將於二零一零年十二月十日或之前支付，而餘下港幣870.42百萬元將於二零一一年三月三十一日或之前支付。而任何未付之現金代價須自完成買賣日起按每日香港銀行同業拆息加150個基點計息。

股份代價將以配發及發行代價股份之方式於完成買賣日獲支付。

先決條件

完成買賣須待：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決之方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於本公司收購待售股份)，及向賣家配發及發行代價股份(或依其指示)，以及(如適用)因買賣協議所產生之該等交易之條件達成後；及
- (2) 聯交所上市委員會無條件或僅根據賣家及本公司之合理導議而批准，該代價股份上市及進行交易，

方可作實。

以上條件在任何情況下均不得豁免。

倘條件未能於二零一零年十二月三十一日(或買賣協議之訂約各方可能書面協定之其他日期)前獲達成，買賣協議將告失效並無效。

彌償保證契約

於完成買賣後，本公司、賣方及華潤將訂立彌償保證契約。在彌償保證契約所載若干限制規限下，賣方向本公司承諾，就於完成買賣前因目標集團經營業務而產生之任何稅務負債，向本公司提供彌償保證及使本公司保持獲得彌償保證。

擔保

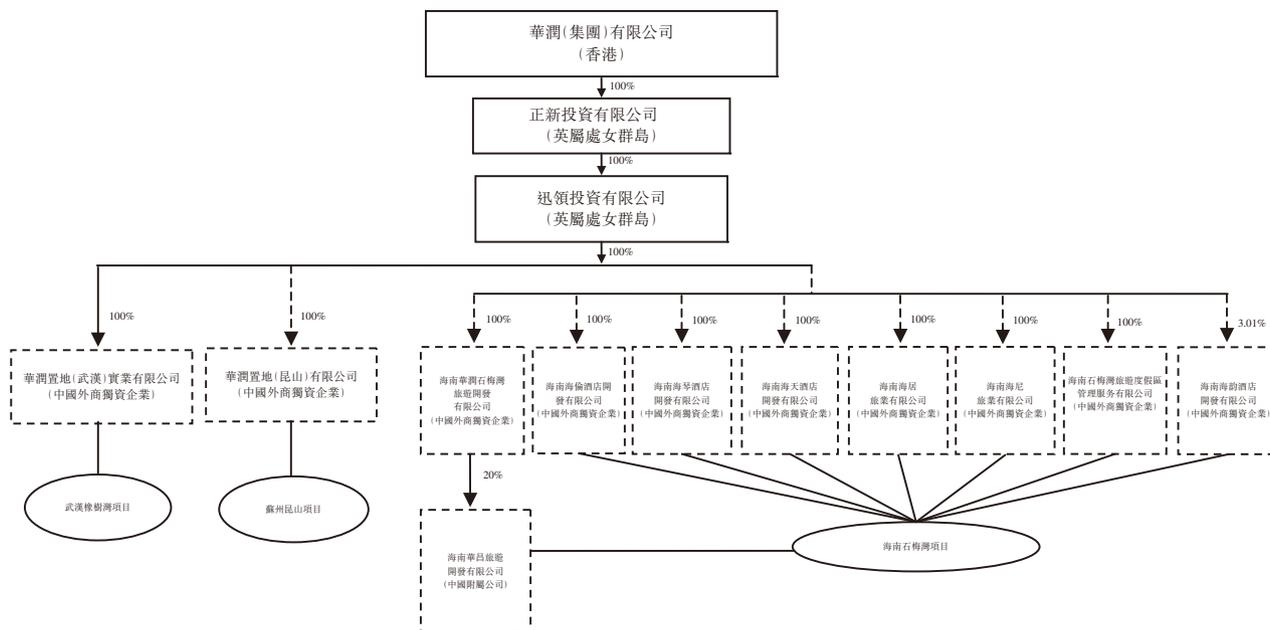
應賣方要求，作為一項主要義務，華潤無條件及不可撤回地向本公司擔保，賣方妥善且及時履行及遵守賣方之全部責任，且賣方及時解除買賣協議及彌償保證契約項下所產生之賣方向本公司應負之所有負債。

完成買賣

完成買賣將於根據買賣協議達成條件後第二個營業日或之前或買賣協議之訂約各方可協定之其他日期發生。

(B) 有關目標集團之資料

迅領為投資控股公司，其主要資產為其於項目地塊(包括中國之海南石梅灣項目、武漢橡樹灣項目及蘇州昆山項目)之全部(以下圖表特別者除外)間接權益。下圖載列目標集團於本公告日期之簡化股權架構：



附註：

1. 除上文另有說明者外，迅領於本公告日期在項目地塊中擁有全部間接權益。
2. 下圖中虛線表示於相關公司的間接股權。

以下為按香港財務報告準則編製目標集團截至二零零九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 二零零八年 十二月三十一日 止年度 約人民幣百萬元 (相當於約 港幣百萬元)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 約人民幣百萬元 (相當於約 港幣百萬元)
除稅前虧損	52.69 (60.33)	95.55 (109.40)
迅領股東應佔虧損	52.13 (59.69)	95.46 (109.30)

於二零一零年八月三十一日，目標集團之未經審核合併賬面淨值約為港幣3,685.10百萬元。於本公告日期，目標集團結欠華潤集團之股東貸款(目標集團內公司間之該等貸款除外)約為港幣1,036.82百萬元。股東貸款為無抵押。股東貸款應於完成買賣後七個營業日內償付，且該等待償還款項於上述期間概無任何應付利息。

海南石梅灣項目

海南石梅灣項目位於海南省東部的萬寧市。其距海口約160公里、距三亞90公里及距興隆12公里。度假區的規劃用地面積約為6,830,000平方米，其中約1.21百萬平方米將用作住宅用途、1.83百萬平方米將用作於酒店及其他商業用途、821,000平方米將用作道路和廣場及60,000平方米將用作公共設施。餘下約2.91百萬平方米將用作公園及綠化帶。

現時，約3.10百萬平方米土地之土地使用權證已獲頒發，可供發展。該區內已興建約10公里的公路，其中基礎設施包括水電供應、防洪及污水處理設施。區內亦已興建及營運艾美酒店、一個餐飲供應中心及臨時辦公場所，現時正在興建一個配套基地、遊艇俱樂部及直升機停機坪。住宅項目的一期工程預計將於今年第四季度動工。

待完成買賣後，本公司擬繼續收購石梅灣度假區的更多土地使用權。根據二零零八年修訂的石梅灣旅遊度假區總體規劃，石梅灣度假區的可供發展總地盤面積為約5,310,000平方米，其中華潤石梅灣旅遊開發已收購約2,770,000平方米。就石梅灣度假區餘下約為2,540,000平方米的土地而言，本公司相信，本公司可憑借有利條件取得該區內餘下土地之任何審批，原因如下：

1. 主要開發商華潤石梅灣旅遊開發在石梅灣度假區的整個規劃和發展階段佔有主導地位。其在各個方面(如規劃、區域管理及與各政府部門聯絡)擁有競爭優勢；及
2. 華潤石梅灣旅遊開發已完成其在石梅灣度假區的自身總體規劃，且已完成該區內主要公路網及公共設施的建設工程，及正協助該區內現有村莊之搬遷。

此外，華潤石梅灣旅遊開發亦於石梅灣度假區邊緣收購了零星土地面積約為323,295平方米。

武漢橡樹灣項目

武漢橡樹灣項目位於武漢市中心武昌區鐵機路。總地盤面積約為196,019平方米(包括用作項目開發的約190,269平方米及用作公路的約5,750平方米)，及總建築面積約為583,463平方米。

該地塊周邊有長江二橋及長江二七大橋，坐擁稀有的480米寬域江景。該地塊以南是鐵機路，以北是規劃公路，以東為國棉二廠宿舍區，以西為武九鐵路。

該地塊預期分三期發展，主要包括高層住宅。亦有中層住宅和輔助設施，包括會所、小學、幼兒園及商業大樓。於第一階段，計劃興建七棟33層的住宅樓，及該等單元計劃於今年第四季度開始預售。

蘇州昆山項目

蘇州昆山項目位於蘇州市中心虹橋路以東。周邊有廟涇河、張家港和葉荷河環繞，與昆山最高峰玉峰山遙遙相望，緊鄰歷史名勝亭林園—華東地區最大的森林公園。

該項目總地盤面積約為259,988平方米，容積率為1.1，總建築面積約為285,986平方米。該項目的定位是「市中心低密度高檔住宅區」。開發項目計劃包括190幢低密度臨水住房及900棟低層大宅。

該項目的設計乃充分融合了山的自然風光和海的迷人景色，並參考了棕櫚島的規劃及江南水鄉的住宅發展。其預期將成為昆山市房地產的代表作品。

該地盤第一期建築工程計劃於二零一零年十月開工，並於二零一二年竣工。

(C) 買賣代價之基準

買賣代價港幣7,901.40百萬元，乃於本公司與賣方公平磋商後而達致，並經參考(其中包括)賣方於二零一零年八月三十一日應佔目標集團未經審核經調整合併資產淨值之權益約港幣8,875.20百萬元後而釐定，有關金額源自(i)根據管理賬目，賣方於二零一零年八月三十一日應佔目標集團合併賬面淨值之權益約港幣3,685.10百萬元；及(ii)項目地塊約港幣5,190.10百萬元之增值(即項目地塊之估值與項目地塊於二零一零年八月三十一日之賬面淨值之差額)之總和，減遞延稅項。買賣代價較目標集團於二零一零年八月三十一日之經調整合併資產淨值折讓約11.0%。買賣代價約高於華潤集團對目標集團所作出的約港幣5,895百萬元之總投資成本(包括應計財務費用)之34.0%。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將須視乎獨立財務顧問之意見而定)認為，買賣代價之基準公平合理，以現金支付買賣代價及配發及發行代價股份整體上對本公司及股東有利。

獨立物業估值師(與本公司或其任何關連人士並無關連)編製之項目地塊於二零一零年八月三十一日之估值乃根據直接比較法(即參考相關市場之可資比較銷售憑證)而作出。根據上市規則，載有該資料之估值報告包括於將寄發予股東之通函內。

(D) 代價股份

於完成買賣後，將向賣方(或按其可能指示)配發及發行代價股份(現金總值為港幣5,530.98百萬元。代價股份將按每股港幣15.8827元之發行價發行，且較：

- (a) 股份於簽訂買賣協議前最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣17.02元折讓約6.7%；
- (b) 較港幣16.54元(即股份於聯交所所報緊接簽訂買賣協議前五個交易日的平均收市價約數)折讓約4.0%；
- (c) 較港幣16.20元(即股份於聯交所所報緊接簽訂買賣協議前十個交易日的平均收市價約數)折讓約2.0%；及
- (d) 較港幣15.59元(即股份於聯交所所報簽訂買賣協議前三十個交易日的平均收市價約數)溢價約1.9%。

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地位。鑑於收購事項構成本公司之關連交易，須經獨立股東批准，而非動用股東於二零一零年六月一日授出有關配發及發行股份之一般授權(批准董事配發及發行合共最多達1,007,286,734股股份，董事確認直至本公告日期概無動用該等授權)，故將向獨立股東尋求配發及發行代價股份之特別批准。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，其意見將視乎獨立財務顧問之意見而定)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。

下表載列本公司於本公告日期及緊隨完成買賣後的簡化股權：

股東	於本公告日期之股份數目	於本公告日期之股權百分比	緊隨完成買賣後之股份數目 (附註4)	緊隨完成買賣後之股權百分比 (附註5)
華潤	3,173,403,240 (附註1)	63.00%	3,521,642,519 (附註2)	65.39%
董事(附註3)	10,533,000	0.21%	10,533,000	0.20%
公眾人士	<u>1,853,502,428</u>	<u>36.79%</u>	<u>1,853,502,428</u>	<u>34.41%</u>
總計	<u>5,037,438,668</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,385,677,947</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) Gain Ahead Group Limited及合資有限公司分別直接持有3,173,401,240股及2,000股股份，且各自為華潤的全資附屬公司。華潤為CRC Bluesky Limited之全資附屬公司。CRC Bluesky Limited為華潤股份有限公司之全資附屬公司，而中國華潤總公司持有華潤股份有限公司之99.98%股權。
- (2) 華潤於發行代價股份後於本公司之權益為其透過Gain Ahead Group Limited、合資有限公司及賣方持有本公司之間接權益。賣方為華潤之全資附屬公司。本公司將向獨立股東尋求配發及發行代價股份之特別批准。
- (3) 董事包括王印先生、吳向東先生、蔣偉先生、閻颺先生、李福祚先生及杜文民先生。由於彼等或其各自之聯繫人並非買賣協議、持續關連交易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，該等董事亦為有權於股東特別大會上投票之股東。
- (4) 假設由本公告日期起至完成買賣日期並無收購及/或出售股份。
- (5) 於本公告日期，合共有13,935,000份僱員購股權尚未行使。假設於完成買賣日期或之前該等購股權獲悉數行使，則華潤、董事及公眾人士將持有本公司於發行股份代價後當時已擴大發行股本之約65.22%、0.20%及34.58%。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。

(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。

董事相信，收購事項為本集團增加於海南、武漢和蘇州之土地儲備之良機。董事相信，由於經濟環境不斷改善，該等省份及城市對優質物業之需求將繼續攀升，在該等地區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。收購事項後，本集團之土地儲備(以總建築面積計)將增加約1,200,000平方米。

於完成買賣後，迅領將成為本公司之全資附屬公司，因此，迅領之財務業績將綜合入本公司之財務報表。董事認為，緊隨完成買賣後，收購事項將不會對本集團之總資產、負債及業績產生重大影響。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將視乎獨立財務顧問之意見而定)認為，(a)買賣協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及(b)因股東貸款屬無抵押及不計息，條款較一般商業條款優厚，目標集團因而受惠。

(F) 上市規則之含義

於本公告日期，賣方為控股股東華潤之全資附屬公司。故此，根據上市規則之定義，賣方與華潤均為本公司之關連人士，訂立買賣協議因而構成本公司之關連交易。鑒於上市規則第14.07條項下規定就收購事項而言之若干適用百分比率超逾5.0%，故收購事項為一項須受上市規則第14A章所載之申報、公告及獲獨立股東批准之規定規限的關連交易。此外，根據上市規則計算之相關百分比率，根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之須予披露交易。

就股東貸款而言，鑑於其條款較一般商業條款優厚並使目標集團受惠(目標集團無需就股東貸款提供任何資產抵押)，根據上市規則第14A.65(4)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。

II. 更新持續關連交易

(A) 租賃及許用框架協議

本集團已於其日常業務過程中就其物業組合訂立租賃及許用安排，本集團之成員公司將物業出租予華潤總公司集團之成員公司。該等持續關連交易之有關詳情已於本公司日期為二零零八年十二月八日之公告中披露。

由於本集團預期該等持續關連交易將繼續發生及若干租賃及許用安排的年期預期較先前所訂的安排為長，於二零一零年九月二十日，本公司與華潤，華潤總公司集團之成員公司，已訂立租賃及許用框架協議，作為規管自租賃及許用框架協議日期至二零一二年十二月三十一日之該等持續關連交易之主要條款。

租賃及許用框架協議

日期： 二零一零年九月二十日

訂約方： 本公司及華潤

待進一步書面協議確定，本集團將在自租賃及許用框架協議日期至二零一二年十二月三十一日於一般及日常業務中按下列條款與華潤集團的成員公司(包括華潤之聯繫人)簽訂新的租賃協議或許用協議：

- (a) 本集團的成員公司與華潤集團的成員公司或華潤之聯繫人每進行一項租賃或許用安排，都會簽訂個別的書面協議，租期將不會超過二十年(零售用途或零售輔助用途)或三年(就任何其他用途而言)；及
- (b) 每一租賃或許用安排都會以一般商業條款進行，而本集團從華潤集團的任何成員公司或華潤之聯繫人所收取的租金、管理費及其他費用將按市價或不遜於獨立第三方向本集團提供的價格釐定。

建議年度上限

就截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，租賃及許用安排的建議年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度，
二零一零年 二零一一年 二零一二年
港幣百萬元 港幣百萬元 港幣百萬元

租賃及許用安排

—收取華潤集團的成員公司 及華潤之聯繫人的費用	65.0	75.0	80.0
----------------------------	------	------	------

年度上限乃參考以下因素制定：(i)根據現有租賃及許用安排下的租金水平；(ii)於現有租賃及許用安排期限屆滿後的預計租金水平；(iii)預期承租方每月的營業額(該等承租方的每月租金按其每月營業額計算)；及(iv)華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人增加租賃辦公室及零售店的可能性。董事(包括獨立非執行董事)認為，對股東(華潤集團及華潤之聯繫人除外)而言，以上的各個年度上限乃屬公平及合理。

交易事項之原因及好處

本集團擁有的物業組合包括深圳華潤中心、上海華潤時代廣場、北京華潤大廈、杭州萬象城一期及分佈於中國各大城市的其他物業。該等物業可透過租賃或許用安排出租予公眾。華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人從事不同的行業，包括日常消費產品的製造與銷售及零售及基建與公用項目的投資與營運，彼等需就營運租賃物業，主要為辦公室及零售店。租賃或許用安排的付款方式預計按每月以現金支付。董事(包括獨立非執行董事)認為，擬以上述框架條款訂立的租賃及許用安排乃於本集團一般日常業務中按一般商業條款進行，而此等租賃及許用安排的條款乃屬公平及合理，並符合本公司及其股東的整體利益。特別是，董事認為，零售連鎖店或零售百貨店運營商與業主簽訂長期租約，以確保順利營運及最大化零售店或運營商投資之潛在回報乃屬一般及慣常做法。

上市規則之含義

由於對上市規則第14A章所述本公司適用的百分比率而言，並無年度上限超過5.0%，故因交易各方是本公司控股股東的聯繫人而構成有關租賃及許用安排的持續關連交易，僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條有關申報及公告的規定。根據上市規則第14A.35條所規定，非豁免持續關連交易的年期不得超過三年，惟於特別情況下，因有關交易的性質所限而規定合約期須超過三年者除外。

聯昌國際已獲董事會委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就(其中包括)租賃及許用框架協議之有關零售用途或零售輔助用途之租期超過三年是否屬一般業務慣常做法提出意見。為開展評估工作，聯昌國際已按其盡悉，提述下列於聯交所上市且主要業務為經營百貨店及零售連鎖店之公司(「可資比較資料」)。鑒於根據租賃及許用框架協議項下之零售租賃之條款與可資比較資料的性質類似，故聯昌國際認為，提述可資比較資料可用作上述評估工作。下表載列可資比較資料之相關店鋪租賃協議條款：

可資比較公司名稱	租期(年)	店鋪地點
新世界發展有限公司	15	香港
新世界百貨中國有限公司	20/20	哈爾濱，中國／天津，中國
利福國際集團有限公司	20/15	上海，中國／香港
佳華百貨控股有限公司	15	深圳，中國

經考慮：

- (i) 零售連鎖店或零售百貨店運營商與業主簽訂長期租約，以確保順利營運及最大化零售店或營運商投資之潛在回報乃屬一般及慣常做法；
- (ii) 本集團與華潤集團的長期合作及業務關係；及
- (iii) 可資比較資料的零售店租賃的類似長期租賃安排；

聯昌國際認為，該類安排的租期超過三年乃屬一般業務慣常做法。

(B) 提供建築服務、裝修服務及家具服務框架協議

謹此提述本公司於二零零七年十二月三日及二零零八年六月六日刊發之公告，內容有關(其中包括)本集團與華潤集團就本集團在中國提供建築及裝修服務以及家具製造及銷售的持續關連交易。本集團提供的建築服務包括樓宇建築、機電工程和安裝，以及城市公用服務。本集團所提供之裝修服務包括室內設計、裝修及翻新辦公室、商業及住宅物業。本集團所提供的家具服務包括家具製造及銷售。

預期本公司透過其附屬公司於彼等日常業務中將繼續向華潤集團及華潤之聯繫人提供建築服務及裝修服務及銷售家具。於二零一零年九月二十日，本公司與華潤訂立提供建築服務、裝修服務及家具服務框架協議以規管截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度該等持續關連交易之主要條款，其中包括將按一般商業條款訂立之各建築、裝修或家具服務之合約，價格將按市價或不遜於獨立第三方向本集團提供的價格釐定。

由於提供建築服務、提供裝修服務及提供家具服務之業務在性質上有所不同(雖然相關)，因此需就該等業務設定三組不同之建議年度上限。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之該等建議年度上限如下：

建築上限

截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)
1,620 (1,855)	1,650 (1,889)	1,800 (2,061)

建築上限乃經參考(i)該等交易性質；(ii)本集團現有規模及業務經營；及(iii)根據其自二零一一年至二零一三年將予實施的計劃房地產開發項目預計華潤集團及華潤之聯繫人對於建築服務的需求後釐定。

裝修上限

截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)
390 (447)	400 (458)	410 (469)

裝修上限乃經參考(i)該等交易性質；(ii)本集團現有規模及業務經營；(iii)華潤集團及華潤之聯繫人的預計增長及業務發展；及(iv)根據其自二零一一年至二零一三年將予實施的計劃房地產開發項目預計華潤集團及華潤之聯繫人對裝修服務的需求後釐定。

家具上限

截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元 (約等於港幣百萬元)
18 (21)	18 (21)	18 (21)

家具上限乃經參考(i)該等交易性質；(ii)本集團現有規模及業務經營；(iii)根據其自二零一一年至二零一三年將予實施的業務發展計劃預計華潤集團及華潤之聯繫人對家具產品的需求；及(iv)潛在物價上漲後釐定。

交易事項之原因及好處

董事認為，該等交易符合本集團的業務及商業目標，將增加收入從而提高本集團的盈利能力。此外，由於華潤集團及華潤之聯繫人並不具備物業建設、裝修及家具業務方面的專業知識及管理資源，該等交易令本集團可於日常業務過程中向華潤集團及華潤之聯繫人提供建築、裝修及家具服務。

上市規則之含義

由於本公司持續關連交易之年度上限的一個或多個適用百分比率超過5.0%，且各適用年度上限高於港幣一千萬元，因此，持續關連交易構成本公司之不獲豁免持續關連交易，並須受上市規則第14A章所載之申報、年度審閱、公告及獲獨立股東批准之規定規限。

III. 出售杭州一個物業項目之40.0%權益

(A) 卓聯轉讓協議

日期： 二零一零年九月二十日(在交易時間後)

訂約各方： (1) 佳滿企業有限公司(本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股)，作為賣方

(2) 集明投資有限公司(新鴻基地產的間接全資附屬公司)，作為買方

佳滿有條件同意出售而集明投資有條件同意按卓聯轉讓代價購買相當於卓聯全部已發行股本之卓聯股份以及卓聯股東貸款。

卓聯股份：

為卓聯於本公告日期的全部已發行股本，為以佳滿之名義登記及由其實益擁有之1股面值為港幣1元的普通股。

卓聯轉讓代價：

港幣475,377,845.30元，包括卓聯股東貸款將按一港元換一港元之基準轉讓之代價以及卓聯股份代價，將自卓聯轉讓完成日起計七個營業日內以現金支付。

最後截止日期：

二零一零年十二月三十一日(或卓聯轉讓協議訂約各方可能書面協定的其他日期)。

(B) 關於卓聯及杭州潤鴻置業的資料

於本公告日期，佳滿及卓聯分別持有杭州潤鴻置業60.0%及40.0%之股權。根據卓聯轉讓協議，本公司(透過佳滿)及新鴻基地產(透過集明投資，進而透過卓聯)將以合營企業之方式透過杭州潤鴻置業開發位於杭州之地產項目。杭州潤鴻置業現時於杭州擁有多幅建築面積約90,640平方米之地塊。

(C) 卓聯轉讓代價之基準

卓聯轉讓代價為港幣475,377,845.30元，乃由佳滿與集明投資經公平磋商後達致。

(D) 卓聯轉讓之原因及好處

新鴻基地產(集明投資有限公司之控股公司)為本公司的長期夥伴。本公司認為由本公司與新鴻基地產組建的合營企業發展的兩個項目(即杭州萬象城項目及無錫太湖國際社區項目)非常成功。董事認為，新的合營企業以至杭州潤鴻置業進行的發展項目將令本集團可依賴訂約各方組建的兩個合營企業取得的經驗及成果，並將為杭州潤鴻置業所進行項目的發展增添協同效應。

於完成卓聯轉讓後，本公司預期將於本集團賬目中確認約港幣8,720,000元之收益。於完成卓聯轉讓後，卓聯將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於卓聯擁有任何權益。

本公司計劃將卓聯轉讓之銷售所得款項作為本集團的一般營運資金。

(E) 上市規則之含義

於本公告日期，集明投資為新鴻基地產之間接全資附屬公司，從而持有本公司兩間附屬公司之40.0%股權(因而為重要股東)，以於杭州及無錫分別開發杭州萬象城項目及無錫太湖國際社區項目。故此，根據上市規則之含義，集明投資為本公司之關連人士，訂立卓聯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條項下規定就卓聯轉讓而言之若干適用百分比率超逾0.1%但低於5.0%，故卓聯轉讓作為一項關連交易，僅須受上市規則第14A章所載之申報及公告規定規限。

IV. 一般資料

本公司已設立獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易、持續關連交易的條款(包括建築上限、裝修上限及家具上限)向獨立股東提供意見。聯昌國際證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此及根據租賃及許用框架協議就不超過20年之有關零售用途或零售輔助用途之該等租賃或許用安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)有關收購事項、目標集團及持續關連交易之進一步資料、獨立財務顧問提供之意見、獨立董事委員會提出之推薦建議、物業估值報告、召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將按照上市規則於二零一零年十月十三日或之前寄發予股東。

華潤、賣方以及彼等各自之聯繫人作為於上述交易(惟卓聯轉讓除外)中擁有權益之本公司關連人士，均將於股東特別大會上放棄投票。獨立股東就批准買賣協議及其項下擬進行之交易以及持續關連交易之決議案，將於股東特別大會上以投票表決方式進行表決。

V. 釋義

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議建議收購待售股份
「額外投資」	指	賣方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(以有效之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,包括但不限於二零一零年八月三十一日(即目標集團最新近管理賬目日期)後直至完成買賣日期(包括該日)之土地收購成本
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「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
「現金代價」	指	買賣代價中本公司應以現金付予賣方之金額為港幣2,370.42百萬元之部分(可予調整)
「卓聯」	指	卓聯資源有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司
「卓聯股份」	指	1股面值為港幣1元的普通股,為卓聯於本公告日期的全部已發行股本,登記於佳滿名下並由其實益擁有
「卓聯股東貸款」	指	佳滿為卓聯墊付的股東貸款,於卓聯轉讓協議簽署日期其本金總額為港幣466,659,348.60元

「卓聯轉讓」	指	根據卓聯轉讓協議建議自佳滿轉讓卓聯股份予集明投資
「卓聯轉讓協議」	指	佳滿與集明投資訂立的日期為二零一零年九月二十日之轉讓協議，內容有關轉讓卓聯股份及轉讓卓聯股東貸款
「卓聯轉讓完成」	指	根據卓聯轉讓協議條文完成卓聯轉讓及轉讓卓聯股東貸款
「卓聯轉讓代價」	指	集明投資根據卓聯轉讓協議就卓聯股份及轉讓卓聯股東貸款應付佳滿的代價港幣475,377,845.30元
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例附表五所載可進行第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供意見)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買賣協議及其項下擬進行之交易及持續關連交易之條款，以及根據租賃及許用框架協議就不超過20年之有關零售用途或零售輔助用途之該等租賃或許用安排之獨立財務顧問
「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「I.建議收購華潤(集團)有限公司若干物業—先決條件」一段所載之條件

「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價調整上限」	指	根據買賣協議就現金代價所作出之最多港幣200,000,000元之調整
「代價股份」	指	於完成買賣時將向賣方(或按其可能指示)配發及發行的348,239,279股新股份，現金總值為港幣5,530.98百萬元
「建築上限」	指	華潤集團之成員公司及華潤之聯繫人於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年就本集團向華潤集團及華潤之聯繫人提供之建築服務將付予本集團的建議最高年度代價
「持續關連交易」	指	本集團向華潤集團及華潤之聯繫人提供建築服務及裝修服務以及本集團向華潤集團及華潤之聯繫人銷售家具產品
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義
「華潤」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為一間投資控股公司
「華潤集團」	指	華潤及其附屬公司(不包括本集團)
「華潤總公司」	指	中國華潤總公司，一間在中國成立之國有企業，為本公司之最終控股公司
「華潤總公司集團」	指	華潤總公司及其附屬公司(不包括本集團)
「華潤石梅灣 旅遊開發」	指	海南華潤石梅灣旅遊開發有限公司，一間於中國成立的有限公司

「裝修上限」	指	華潤集團之成員公司及華潤之聯繫人於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年就本集團向華潤集團及華潤之聯繫人提供之裝修服務將付予本集團之建議最高年度代價
「彌償保證契約」	指	賣方、本公司與華潤將於完成買賣時訂立之彌償保證契約，內容關於目標集團於完成買賣前之稅項負債
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議之條款、其項下擬進行之交易及持續關連交易、建築上限、裝修上限及家具上限
「迅領」	指	迅領投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之全資附屬公司
「佳滿」	指	佳滿企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「家具上限」	指	華潤集團之成員公司及華潤之聯繫人於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年就採購家具產品將付予本集團的建議最高年度代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州潤鴻置業」	指	杭州潤鴻置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「香港銀行同業拆息」	指	任何指定牌價日上午十一時正(香港時間)就提供港幣存款之香港銀行同業拆息

「港幣」	指	香港不時之法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易、持續關連交易的條款、建築上限、裝修上限及家具上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票之股東(華潤、賣方以及彼等各自之聯繫人除外)
「集明投資」	指	集明投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基地產之間接全資附屬公司
「土地收購成本」	指	就收購目標集團所擁有之物業之所有權及業權而應支付之任何款項，包括但不限於須向政府機構及／或第三方支付之土地金、徵費、收費、其他成本及開支，例如須向該等物業之居民(個人或法人團體)支付之拆遷／安置賠償
「租賃及許用框架協議」	指	本公司與華潤於二零一零年九月二十日簽訂之框架協議，內容有關本集團於自租賃及許用框架協議日期至二零一二年十二月三十一日與華潤集團及華潤之聯繫人之間的租賃及許用安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理賬目」	指	目標集團於二零一零年八月三十一之未經審核合併資產負債表及目標集團截至二零一零年八月三十一日止八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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「項目地塊」	指	海南石梅灣項目、武漢橡樹灣項目及蘇州昆山項目
「提供建築服務、裝修服務及家具服務框架協議」	指	本公司與華潤於二零一零年九月二十日簽訂之框架協議，內容有關本集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度向華潤集團及華潤之聯繫人提供建築、裝修及家具服務
「人民幣」	指	中國不時之法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	本公司、賣方及華潤就買賣待售股份而於二零一零年九月二十日訂立之有條件買賣協議
「完成買賣」	指	根據買賣協議之條文完成待售股份之買賣
「買賣代價」	指	根據買賣協議，本公司就待售股份應付之代價港幣7,901.40百萬元
「待售股份」	指	2股每股面值1美元之普通股，於本公告日期為迅領之全部已發行股本(為以賣方之名義登記及由賣方實益擁有之股份)，以及迅領於完成買賣或以前向賣方發行之任何額外股份(如有)

「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	作為買賣代價的一部份(不包括現金代價)，港幣5,530.98百萬元將根據買賣協議之條款透過配發及發行代價股份而支付
「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	股份之持有人
「股東貸款」	指	於完成買賣日期目標集團結欠華潤集團之股東貸款總額(目標集團內之股東貸款除外)
「石梅灣度假區」	指	海南石梅灣旅遊度假開發區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0016)
「目標集團」	指	迅領及其附屬公司
「美元」	指	美國不時之法定貨幣美元
「賣方」	指	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，為華潤之全資附屬公司
「外商獨資企業」	指	於中國成立之外商獨資企業
「百分比」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
王印

香港，二零一零年九月二十日

於本公告日期，執行董事為王印先生(主席)及吳向東先生(董事總經理)；非執行董事為蔣偉先生、閻飈先生、李福祚先生、杜文民先生及丁潔民先生；以及獨立非執行董事為王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬時亨先生。

倘本公告所提及的中國實體的中文名稱與其英文譯名之間存在任何歧義，概以中文文本為準。

除另有訂明外，就本公告及僅就說明而言，人民幣兌港幣將按照人民幣1.0000元兌港幣1.1450元之概約匯率換算。概無作出聲明表示任何以港幣或人民幣列值之金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。