

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之證券之邀請或要約。

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(集團)有限公司之  
若干物業而  
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  
以及  
暫停辦理股份登記手續

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



## 建議收購華潤之若干物業

於二零一一年八月十九日(交易時段結束後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售待售股份，相當於迅山全部已發行股本，代價為港幣7,002.5百萬元。

迅山為投資控股公司，其主要資產為於南京悅府項目、常州國際社區項目及鄭州印象城項目之全部間接權益及於無錫悅府項目之95.7%間接權益，所有項目均位於中國。

代價港幣7,002.5百萬元乃本公司與賣方經公平磋商後達致，並參考賣方應佔目標集團於二零一一年六月三十日之未經審核經調整合併資產淨值之權益約港幣7,483百萬元後釐定。代價相當於目標集團於二零一一年六月三十日之未經審核經調整合併資產淨值折讓約6.42%。

代價港幣7,002.5百萬元包括現金代價港幣1,407百萬元(即南京悅府項目之部分代價及鄭州印象城項目之全部代價)及股份代價港幣5,595.5百萬元(即常州國際社區項目及無錫悅府項目之全部代價以及南京悅府項目之部分代價)。現金代價與股份代價之分攤乃由本公司與賣方經公平磋商後達致，並計及本集團內部資源而定。倘於二零一一年六月三十日(即目標集團最新近管理賬目日期)後至完成日期(包括該日)，華潤集團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華潤集團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230百萬元。

現金代價(可視乎代價調整上限予以調整)將由本集團自內部資源以現金撥付，並將於完成日期支付。股份代價須於買賣完成時透過向華潤(置地)(遵賣方指示)配發及發行入賬列為繳足之代價股份的方式支付，代價股份一經配發及發行，將在各方面與當時已發行股份享有同等權益。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。

## 須予披露及關連交易

於本公告日期，賣方為本公司控股股東華潤之全資附屬公司。因此，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%，故收購事項為一項須遵守上市規則第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，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。海通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、賣方及彼等各自之聯繫人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。獨立股東就批准買賣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，在以買賣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十三股股份有權認購一股發售股份之比例基準，以每股發售股份港幣12.7756元之價格(相等於根據買賣協議代價股份之發行價)發售僅供說明用途及不多於142,908,609股發售股份(相等於代價股份約32.63%)予合資格股東(假設本公告日期起至記錄日期(包括該日)止本公司已發行股本並無任何變動)。根據上述假設，142,908,609股發售股份相當於記錄日期經發行代價股份擴大之本公司已發行股本約2.45%。

合資格股東將有權申請相等於或少於其保證配額之發售股份數目，但不得申請多於其保證配額(以最少150股發售股份為限)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，致使將不會發行任何碎股。華潤(置地)將不會就發售事項提供碎股對盤服務。

合資格股東之發售股份保證配額不得轉讓，亦不可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將由華潤(置地)保留。

由於發售事項須待收購事項完成後方可作實，故發售事項不一定進行。股東於買賣本公司股份時務須審慎行事。

#### 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項、目標集團及發售事項之進一步資料、(ii)獨立財務顧問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)項目地塊之物業估值報告、(v)召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函將於二零一一年八月三十日(星期二)或之前寄交股東。

以買賣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(現時預期將於二零一一年十月十三日星期四或前後舉行)後在可行情況下盡快共同刊發售章程，向合資格股東提供發售事項之更詳細資料。印有保證配額之申請表格亦會連同發售章程一併寄發予每名合資格股東。

### (I) 建議收購華潤若干物業

#### (A) 買賣協議

日期 二零一一年八月十九日(交易時段結束後)

訂約各方 (1) 賣方： 華潤全資附屬公司正新投資有限公司，  
主要從事投資控股業務

(2) 買方： 本公司

待售股份

2股每股1.00美元之普通股，為迅山於本公告日期之全部已發行股本(為以賣方之名義登記及由賣方實益擁有之股份)，以及迅山可能於買賣完成或之前向賣方發行之額外股份(如有)。

## 代價

代價港幣7,002.5百萬元包括現金代價港幣1,407百萬元(即南京悅府項目之部分代價及鄭州印象城項目之全部代價)及股份代價港幣5,595.5元(即常州國際社區項目及無錫悅府項目之全部代價以及南京悅府項目之部分代價)。現金代價與股份代價之分攤乃由本公司與賣方經公平磋商後達致，並計及本集團內部資源而釐定。倘於二零一一年六月三十日(即目標集團最新近管理賬目日期)後至完成日期(包括該日)，華潤集團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華潤集團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230百萬元。

現金代價(可視乎代價調整上限予以調整)將由本集團以內部資源撥付，並將於完成日期支付。股份代價將於買賣完成時透過向華潤(置地)(遵賣方指示)配發及發行入賬列為繳足之代價股份的方式支付，代價股份一經配發及發行，將在各方面與當時已發行股份享有同等權益。

## 先決條件

買賣須待以下條件達成後，方告完成：

- (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)，及向華潤(置地)(按賣方指示)配發及發行代價股份，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方及本公司之合理導議而批准，該代價股份上市及進行交易。

以上條件在任何情況下均不得豁免。

倘條件未能於二零一一年十二月三十一日(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

於買賣完成後，本公司及賣方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，就於買賣完成前因目標集團經營業務而產生之任何稅務負債及彌償保證契約所指定之其他負債，向本公司提供彌償保證及使本公司保持獲得彌償保證。

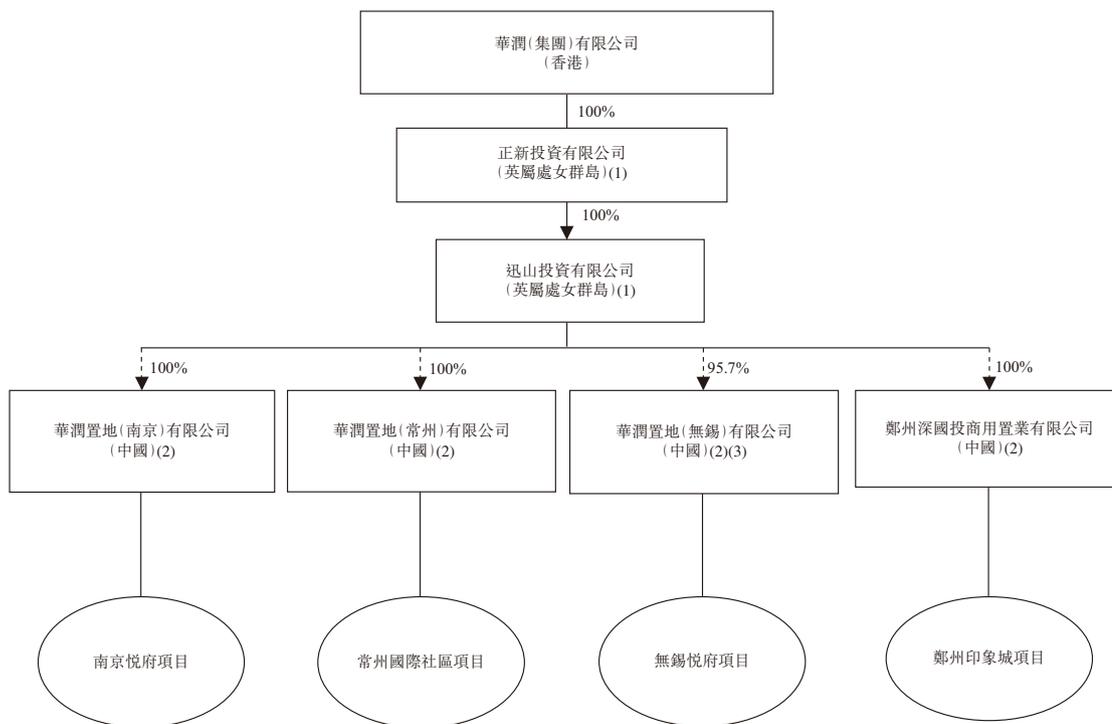
## 買賣完成

買賣完成將於根據買賣協議達成條件後第十五個營業日或之前或買賣協議之訂約各方可能協定之其他日期發生。

## (B) 有關目標集團之資料

迅山為投資控股公司，其主要資產為於南京悅府項目、常州國際社區項目、無錫悅府項目及鄭州印象城項目之全部間接權益以及無錫悅府項目之95.7%間接權益，該等項目均位於中國。

下圖載列目標集團於本公告日期之簡化股權架構：



附註：

1. 各公司均主要從事投資控股業務。
2. 各公司均主要從事物業發展及投資控股業務。
3. 於本公告日期，華潤置地(無錫)有限公司之4.3%少數權益由一名獨立第三方持有。本公司現時有意於買賣完成後向該名獨立第三方收購上述4.3%少數權益。
4. 上圖中虛線表示於相關公司的間接權益。

就本公告而言，假設目標集團自二零零九年一月一日已成立，以下為按香港財務報告準則編製目標集團截至二零一零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：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (概約 港幣百萬元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (概約 港幣百萬元)
除稅前虧損	78	37
除稅後虧損	75	31

於二零一一年六月三十日，目標集團之未經審核合併賬面淨值(不包括非控股權益)約為港幣6,780百萬元。於本公告日期，目標集團結欠華潤股份之關連人士貸款總額約為人民幣862百萬元(相當於約港幣1.051百萬元)，當中本金及應計利息分別為人民幣755百萬元(相當於約港幣920元)及人民幣107百萬元(相當於約港幣130百萬元)。華潤股份間接擁有本公司主要股東華潤之全部已發行股本。關連人士貸款以人民幣計值，為無抵押、付息且按一般商業條款提供。本公司擬定，(i)本金人民幣100百萬元(相當於約港幣22百萬元)及應計利息將於完成日期償還；(ii)本金人民幣505百萬元(相當於約港幣615百萬元)及應計利息將於二零一一年十月十四日償還；及(iii)根據有關貸款協議之條款，本金人民幣150百萬元(相當於約港幣183百萬元)及應計利息將於二零一一年十一月五日償還。

關連人士貸款將按以下息率計息：(i)人民幣100百萬元按中國人民銀行頒佈的人民幣基準半年期基本貸款利率；(ii)人民幣505百萬元按中國人民銀行頒佈的人民幣基準三年期基本貸款利率；及(iii)人民幣150百萬元按中國人民銀行頒佈的人民幣基準半年期基本貸款利率之1.05倍。關連人士貸款將以本集團內部資源償還。

### *項目地塊*

為配合本集團致力提供高質量樓宇及在中國不同地區增加優質土地儲備的戰略，本次收購的項目其中三個位於江蘇省。江蘇省經濟發展迅速，其二零一零年的生產總值更於全中國各省份的生產總值中排名第二，而第四個項目則位於河南省省會鄭州。

### *南京悅府項目*

南京是江蘇省省會，為長三角地區大型城市，是長江流域的重要航運物流中心。南京悅府項目所在的河西新城作為二零一四年南京舉辦第二屆夏季青年奧林匹克運動會的主要區域，規劃定位為商務、商貿、文體三大功能為主的城市副中心。

南京悅府項目定位為高檔住宅，配套設施包括高檔會所、幼兒園及社區商業，成為河西新城建設的重要的住宅載體。本項目佔地面積約為81,705平方米，總建築面積約375,882平方米，包括地上面積約276,160平方米及地下停車場面積約99,722平方米。項目共分為三期，一期項目預計二零一一年十月初進行預售，二零一二年十二月竣工；二期項目計劃二零一三年竣工；三期計劃於二零一五年竣工。

### *常州國際社區項目*

常州近年急速發展及城市化，其市政中心天寧區和其經濟中心武進區正積極融合發展，而華潤國際社區正是處於銜接兩區的金腰帶位置上，為未來重點發展區域。

常州國際社區項目是本集團進入常州的首個項目，作為大型社區，共配備了兩個主題會所、兩所幼兒園以及一所重點小學，近17萬平方米高端商業配套萬象城。社區周邊還配備了大面積的綠地公園供社區居民休

閑，另連接即將開通的地鐵站點。常州國際社區將成為集教育中心、休閒娛樂中心及商業中心於一體的大型綜合性生活體。

項目總佔地面積為約516,445平方米，地上建築面積約為1,345,903平方米，此外還包括地下車庫面積約32萬平方米。

項目共分八期開發，第一期包含公寓及花園洋房並已於二零一一年三月份開始銷售，公寓銷售均價為人民幣8,000元(相當於約港幣9,750元)/平方米；花園洋房銷售均值為人民幣14,000元(相當於約港幣17,063元)/平方米。一期預計在二零一二年八月份交付使用。整體項目大約在二零一六年全部完工。

### *無錫悅府項目*

無錫處於長三角地區中心位置、滬寧線的連接中點，屬於上海都市圈的重要城市。

無錫悅府項目位於無錫市中心地段，連接地鐵、交通便利。項目總佔地面積約為104,314平方米，容積率少於2.5，總建築面積(不包含地下面積)約258,827平方米，另地下停車場總面積約為71,237平方米。

悅府項目共分三期開發，物業類型為高層住宅。一期已開始預售，其建造工程預計於二零一三年六月底完工。整體項目預計於二零一六年完工。

### *鄭州印象城項目*

鄭州乃河南省省會及最大的城市。目前，以鄭州市為中心的中原城市群正積極發展，其中的鄭汴新區屬中原城市群的重點區域，定位為全河南省經濟社會發展的核心區。印象城坐落於鄭州核心商業圈內，是河南省最大及其中一個最繁華的商業區，該商圈包含數十家大型商場和數百家中小型商店及餐飲店。

該項目規劃用地總面積約20,322平方米，使用權面積約19,080平方米，總建築面積約73,656平方米，目前建有可租面積約44,101平方米的商場，其中停車場的總建築面積約為13,600平方米。該商場於二零零九年九月二十五日開業經營。

項目旁邊為一塊本公司於二零一零年購入的土地。購入此項目有利於本公司將兩者作綜合發展成為更具規模的商業社區，以使投資價值最大化並更好的抓緊日後發展的潛力。

### (C) 代價基準

代價港幣7,002.5百萬元乃本公司與賣方公平磋商後達致，並經參考賣方應佔目標集團於二零一一年六月三十日未經審核經調整合併資產淨值之權益約港幣7,483百萬元而釐定。有關金額源自：(i)根據管理賬目，賣方於二零一一年六月三十日應佔目標集團合併賬面淨值之權益約港幣6,780百萬元；及(ii)賣方應佔項目地塊約港幣703百萬元之增值(即項目地塊之估值與項目地塊於二零一一年六月三十日之賬面淨值之差額)之總和，減遞延稅項。代價較目標集團於二零一一年六月三十日之未經審核經調整合併資產淨值折讓約6.42%。代價約高於華潤集團於二零一一年六月三十日對目標集團所作出之過往總投資成本(包括應計財務費用)約港幣6,777百萬元之3.33%。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將須視乎獨立財務顧問之意見而定)認為代價基準屬公平合理，而以現金以及配發及發行代價股份之方式支付代價對本公司及股東整體均有利。

項目地塊於二零一一年六月三十日之估值乃由獨立物業估值師(與本公司或其任何關連人士均無關連)根據直接比較法編製，即參考於相關市場可得到的出售憑證作比較。載有有關資料之估值報告將載入本公司根據上市規則將寄發予股東之通函內。

## (D) 代價股份

於買賣完成後，現金總值港幣5,595.5百萬元之代價股份將配發及發行予華潤(置地)(按賣方指示)。代價股份將按發行價每股股份港幣12.7756元發行，較：

- (a) 股份於買賣協議日期在聯交所所報收市價每股港幣(12.78元折讓約0.03%；
- (b) 股份於買賣協議日期前最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣13.42元折讓約4.80%；
- (c) 股份於買賣協議日期前五個交易日在聯交所所報概約平均收市價每股港幣13.55元折讓約5.72%；
- (d) 股份於買賣協議日期前十個交易日在聯交所所報概約平均收市價每股港幣13.45元折讓約5.01%；及
- (e) 股份於買賣協議日期前三十個交易在聯交所所報概約平均收市價每股港幣14.48元折讓約11.77%。

代價股份較：

- a) 本公司現有已發行股本約8.13%；及
- b) 經發行代價股份擴大之本公司已發行股本約7.52%。

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。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。

## (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南京、常州、無錫和鄭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。收購事項後，本集團之土地儲備(以總建築面積計)將增加約2,445,505平方米(包括地下面積)。

於買賣完成後，迅山將成為本公司之全資附屬公司，因此，迅山之財務業績將綜合計入本公司之財務報表。董事認為，緊隨買賣完成後，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)關連人士貸款為無抵押，且其條款與本公司現有銀行貸款相符，並按一般商業條款訂立。

## (II) 須予披露及關連交易

於本公告日期，賣方為本公司控股股東華潤之全資附屬公司。因此，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%，故收購事項為一項須遵守上市規則第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.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。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。海通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、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。獨立股東就批准買賣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，在以買賣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十三股股份有權認購一股發售股份之比例基準，以每股發售股份港幣12.7756元之價格(相等於根據買賣協議代價股份之發行價)向合資格股東發售不多於142,908,609股發售股份(相等於代價股份約32.63%)(僅供說明用途及假設本公告日期起至記錄日期(包括該日)止本公司已發行股本並無任何變動)。有關詳情載於下文。根據上述假設，142,908,609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已發行股本約2.45%。

合資格股東務須注意，根據發售事項，發售股份將由華潤(置地)提呈發售，而本公司將不會發行任何其他新股份。因此，根據發售事項轉讓發售股份須分別繳付0.1%賣方從價印花稅及買方從價印花稅。

由於發售事項須待買賣完成後方可作實，故發售事項不一定進行。股東於買賣本公司股份時務須審慎行事。

#### 發售事項之主要條款

發售股份數目： 初步不多於142,908,609股股份(僅供說明用途及假設於本公告日期起至記錄日期(包括該日)止本公司已發行股本並無任何變動)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12.7756元，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十三股現有股份有權認購一股發售股份。
- 合資格股東將有權申請相等於或少於其保證配額(以150股發售股份為下限)之發售股份數目，但不得申請多於其保證配額之發售股份數目。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)將不會就發售事項提供碎股配對服務。
- 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將由華潤(置地)保留。
- 發售股份之地位：** 根據發售事項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)。
- 為免生疑問，倘完成於就確定中期股息之記錄日期(即二零一一年十一月十一日)或前落實，則發售股份將享有本公司日期為二零一一年八月十九日之中期業績公告所述之股息每股港幣9.5仙。
- 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，海外股東及本集團董事則除外。

**條件：**發售事項須待買賣完成後方可作實。倘買賣未能於二零一一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完成，發售事項將告失效，合資格股東根據發售事項就發售股份所作之任何申請將被拒絕受理。

## 發售事項之安排

鑒於發售事項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事項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。推行發售事項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事項之文件，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事項之文件所載資料準確及足夠。

## 購股權

於本公告日期，11,677,500份購股權尚未行使，當中250,000份購股權為董事持有。

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11,677,500股新股份。在此情況下並假設董事將全數出售因行使彼等之250,000份購股權而發行之新股份，將會按於記錄日期營業時間結束時每持有十三股現有股份有權認購一股發售股份之比例基準，最多898,269股額外發售股份提呈發售予合資格股東(不包括海外股東及本集團之董事)，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。倘全體董事選擇行使彼等全部之購股權及由獨立第三方出售該等股份，則根據發售事項提呈發售之最高股份數目將因此為143,806,879股，佔本公司於記錄日期之經代價股份及全面行使11,677,500份尚未行使購股權擴大之已發行股本約2.46%。

## 收購事項及發售事項對本公司股權架構之影響

下表載列本公司於本公告日期、緊隨買賣完成後及緊隨發售事項完成後之股權架構，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事項完成期間內，本公司之已發行股本、華潤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；(ii)於記錄日期並無海外股東；及(iii)初步142,908,609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		緊隨買賣完成後		緊隨發售事項完成後	
	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(附註1)</b>						
現有股份	3,521,642,519	65.36	3,521,642,519	60.45	3,378,733,910	58.00
代價股份(附註2)	-	-	437,983,343	7.52	437,983,343	7.52
小計	3,521,642,519	65.36	3,959,625,862	67.97	3,816,717,253	65.52 (附註7)
<b>董事(附註3)</b>						
現有股份	8,481,000	0.16	8,481,000	0.14	8,481,000	0.14
<b>其他現有股東</b>						
現有股份	1,857,811,928	34.48	1,857,811,928	31.89	1,857,811,928	31.89
發售股份(附註6)	-	-	-	-	142,908,609	2.45
小計	1,857,811,928	34.48	1,857,811,928	31.89	2,000,720,537	34.34
<b>總計</b>	<b>5,387,935,447</b>	<b>100.00</b>	<b>5,825,918,790</b>	<b>100.00</b>	<b>5,825,918,790</b>	<b>100.00</b>

附註：

- (1) 華潤集團(置地)有限公司(前稱Gain Ahead Group Limited)及合資有限公司分別直接持有3,521,640,519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，而中國華潤總公司全資擁有華潤股份有限公司之權益。
- (2) 華潤於發行代價股份後於本公司之權益為其透過華潤(置地)(前稱Gain Ahead Group Limited)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買賣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，該等董事亦為有權於股東特別大會上投票之股東。
- (4) 除分配及發行代價股份外，假設由本公告日期至買賣完成日期，華潤、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11,677,500份購股權尚未行使。假設於買賣完成日期或之前該等購股權獲悉數行使，則華潤、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67.83%、0.15%及32.02%。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每持有十三股股份獲發一股發售股份之基準申請發售股份。
- (7) 假設11,677,500份尚未行使之購股權獲悉數行使及所有董事於記錄日期或之前已出售彼等之全部股份，華潤將持有發售事項完成後本公司當時經擴大已發行股本約65.36%。

## 預期時間表

發售事項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.....二零一一年九月十六日(星期五)

附帶保證配額之股份之最後買賣日期...二零一一年九月二十九日(星期四)

沒有附帶保證配額之股份之首個買賣日...二零一一年九月三十日(星期五)

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.....二零一一年十月三日(星期一)下午四時正

#### 就發售事項暫停辦理股份過戶

登記手續之期間 ..... 二零一一年十月四日(星期二)  
至二零一一年十月七日(星期五)  
(包括首尾兩日)

記錄日期 ..... 二零一一年十月七日(星期五)

本公司恢復辦理股份過戶登記 ..... 二零一一年十月十日(星期一)

買賣完成/發行代價股份 ..... 二零一一年十月十日(星期一)

寄發發售章程及申請表格 ..... 二零一一年十月十三日(星期四)

發售期間 ..... 二零一一年十月十三日(星期四)  
至二零一一年十月十九日(星期三)  
(包括首尾兩日)

#### 遞交發售股份申請及

繳付股款之最後時間 ..... 二零一一年十月十九日(星期三)下午四時正

公佈發售事項結果 ..... 二零一一年十月二十四日(星期一)

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。發售事項之預期時間表若有任何變動將於適當時候作出公告。

#### 就發售事項暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年十月四日(星期二)至二零一一年十月七日(星期五)(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，務請於二零一一年十月三日(星期一)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

## (IV) 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項、目標集團及發售事項之進一步資料、(ii)獨立財務顧問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)項目地塊之物業估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告及代表委任表格之通函將於二零一一年八月三十日(星期二)或之前寄交股東。

以買賣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(現時預期將於二零一一年十月十三日(星期四)或前後舉行)後在可行情況下盡快共同刊發發售章程，向合資格股東提供發售事項之更詳細資料。印有保證配額之申請表格亦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	本公司根據買賣協議建議收購待售股份
「額外投資」	指	華潤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，包括但不限於二零一一年六月三十日(即目標集團最近期管理賬目日期)後直至完成日期(包括該日)向未償付註冊資本及土地收購成本注資
「聯繫人」	指	具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事項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
「現金代價」	指	本公司以現金應付賣方金額為港幣1,407百萬元之部分代價(可予上調)

「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
「完成日期」	指	根據買賣協議條款買賣完成當日
「條件」	指	本公告「先決條件」一段所載之條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議，本公司就待售股份應付之代價港幣7,002.5百萬元
「代價調整上限」	指	根據買賣協議所作出最多港幣230百萬元之代價調整
「代價股份」	指	437,983,343股於買賣完成時將向華潤(置地)(按賣方指示)配發及發行之新股份，現金總值港幣5,595.5百萬元
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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全部已發行股本
「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)全部股份
「華潤集團」	指	華潤及其附屬公司(不包括本集團)
「華潤(置地)」	指	華潤集團(置地)有限公司(前稱Gain Ahead Group Limited)，為華潤之全資附屬公司，於本公告日期持有本公司65.36%股份
「彌償保證契約」	指	賣方與本公司將於買賣完成時訂立之彌償保證契約，內容關於目標集團於買賣完成前之稅項負債，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	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議之條款及其項下擬進行之交易
「生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通」	指	海通國際資本有限公司，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買賣協議之條款及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「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，藉以就買賣協議之條款及其項下擬進行之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上放棄投票之股東(華潤、賣方以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公司及其關連人士之第三方，且與本公司概無關連
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理賬目」	指	目標集團於二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之未經審核合併資產負債表及目標集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年六月三十日止六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
「賬面淨值」	指	賬面淨值
「發售股份」	指	根據發售事項初步發售不多於142,908,609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
「發售事項」	指	按照及遵守將予寄發之發售章程及申請表格所載之條款及條件向合資格股東發出購買發售股份之要約
「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
「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	南京悅府項目、常州國際社區項目、無錫悅府項目及鄭州印象城項目
「發售章程」	指	有關發售事項之發售章程
「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、其聯繫人、海外股東及董事除外
「記錄日期」	指	二零一一年十月七日(星期五)，即確定保證配額之記錄日期

「關連人士貸款」	指	目標集團結欠華潤股份關連人士人民幣貸款及應計利息總額約人民幣862百萬元(相當於約港幣1,051百萬元)
「買賣協議」	指	本公司與賣方就買賣待售股份訂立日期為二零一一年八月十九日之有條件買賣協議
「買賣完成」	指	根據買賣協議之條文完成買賣待售股份
「待售股份」	指	2股每股面值1.00美元之普通股，相當於迅山於本公告日期之全部已發行股本(為以賣方之名義登記及由賣方實益擁有之股份)，以及迅山於買賣完成或之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	為數港幣5,595.5百萬元，即不包括現金代價的部分代價，將根據買賣協議之條款以配發及發行代價股份支付
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權，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
「迅山」	指	迅山投資有限公司，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
「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	迅山及其附屬公司

「交易日」	指	股份於聯交所買賣的日子
「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	就美國證券法規例S而言被視為美籍人士之任何人士或實體
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「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
「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  
主席  
王印

香港，二零一一年八月十九日

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)；非執行董事為閻飈先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、石善博先生及張海鵬博士；以及獨立非執行董事為王石先生、閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生及馬時亨先生。

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1.2188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。