

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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之有限公司)

(股份代號：1109)

I. 關連交易

收購華潤(集團)有限公司旗下
位於中國廣西壯族自治區南寧市
一項物業項目55%權益

及

II. 重續持續關連交易

華潤置地有限公司之財務顧問



新百利有限公司

I. 收購華潤旗下位於中國廣西壯族自治區南寧市一項物業項目55%權益

於二零一二年十一月三十日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司已無條件地同意收購及賣方已無條件地同意出售待售股份，代表海宇之全部已發行股本，代價為現金港幣21.17億元。

海宇為投資控股公司，其主要資產為所持有之南寧華潤中心項目之55%間接權益，南寧華潤中心項目位於中國廣西壯族自治區南寧市。

代價港幣21.17億元須以現金支付，金額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二零一二年十月三十一日之未經審核經調整合併資產淨值之權益約港幣22.284億元後釐定。代價較目標集團於二零一二年十月三十一日之應佔經調整合併資產淨值折讓約5.0%。

代價將由本公司於完成日期起計六個月內以現金支付。本公司將對完成日期起至本公司悉數支付日期止(包括首尾兩日)之未付代價支付利息，利率為一般商業利率，即三個月香港銀行同業拆息加190個基點。本公司將以內部資源支付代價。

豁免獨立股東批准規定之關連交易

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過0.1%但低於5%，故此，收購事項作為一項關連交易，僅須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准之規定。

II. 重續持續關連交易

本集團於其日常業務過程中就其物業組合訂立租賃及許用安排，據此，本集團成員公司出租物業予華潤集團成員公司及華潤之聯繫人。由於本集團預期該等持續關連交易將於二零一二年十二月三十一日後繼續，於二零一二年十一月三十日，本公司與華潤已訂立租賃及許用框架協議，規管由二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩日)該等持續關連交易之主要條款。

豁免獨立股東批准規定之持續關連交易

由於華潤為本公司之控股股東，故華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人均為本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此與華潤集團成員公司及華潤之聯繫人訂立之租賃及許用安排構成本公司之持續關連交易。由於根據租賃及許用安排之年度上限計算本公司適用之百分比率概無超過上市規則第14A章所述之5%，故此租賃及許用安排(為持續關連交易)僅須遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審閱規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

I. 收購華潤旗下位於中國廣西壯族自治區南寧市一項物業項目55%權益

(a) 買賣協議

日期 二零一二年十一月三十日(交易時段後)

訂約方 (1) 賣方：正新投資有限公司，為華潤之全資附屬公司，主要從事投資控股

(2) 買方：本公司

待售股份

海宇於本公告日期之全部已發行股本，即兩股每股面值1.00美元之普通股，並以賣方之名義登記及由其實益擁有，連同於完成買賣或之前海宇將發行予賣方之任何額外股份(如有)。

代價

代價將由本公司於完成日期起計六個月內以現金支付。本公司將對完成日期起至本公司悉數支付日期止(包括首尾兩日)之未付代價支付利息，利率為一般商業利率，即三個月香港銀行同業拆息加190個基點。本公司將以內部資源支付代價。

彌償保證契據

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，向本公司提供彌償保證及使本公司保持獲得彌償保證。

完成買賣

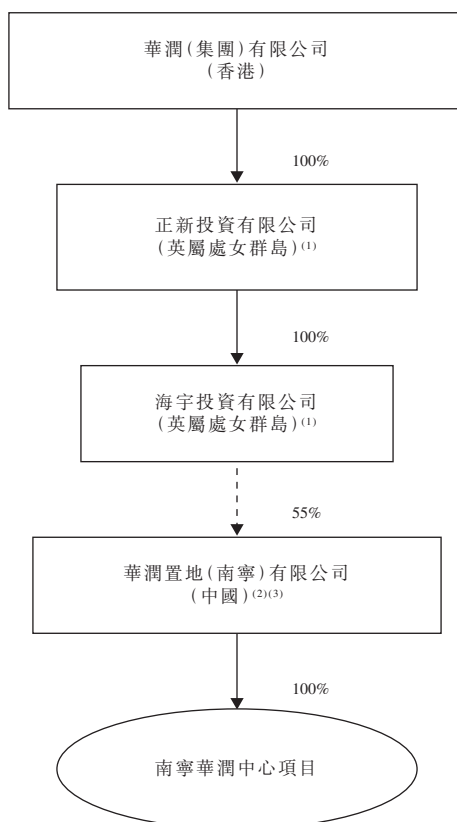
完成買賣於二零一二年十二月十七日或買賣協議訂約方可能協定之其他日期達成。

(b) 目標集團之資料

海宇為投資控股公司，其主要資產為所持有之南寧華潤中心項目之55%間接權益，南寧華潤中心項目位於中國廣西壯族自治區南寧市。

南寧華潤中心項目由華潤置地(南寧)於海宇及獨立第三方合營公司伙伴成立合營公司後收購。

下表列載目標集團於本公告日期之簡化控股架構：



附註：

1. 各公司均主要從事投資控股業務。
2. 該公司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(南寧)之45%權益由一名獨立第三方間接持有。
4. 上圖中虛線表示於華潤置地(南寧)的間接權益。

下表列載目標集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一二年十月三十一日止十個月之若干未經審核綜合財務資料，有關資料乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (概約 港幣百萬元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (概約 港幣百萬元)	截至 二零一二年 十月三十一日 止十個月 (概約 港幣百萬元)
除稅前溢利／(虧損)	(25.0)	(29.1)	641.5
目標集團股東應佔 溢利／(虧損)	(9.5)	(3.4)	303.3

於二零一二年十月三十一日，目標集團之未經審核綜合賬面淨值(不包括非控股權益)、銀行結餘及現金，以及銀行借貸，分別約為港幣12.235億元、港幣6.648億元及港幣7.034億元。

南寧華潤中心項目

本集團一貫策略是在中國不同之戰略性地區發展優質物業項目並增加土地儲備。南寧華潤中心項目位於中國西南部廣西壯族自治區南寧市，南寧市是廣西壯族自治區的首府，被認定是連繫中國與東南亞國家聯盟(「東盟」)的重要通道，箇中理由包括該市地理及交通上之優勢。南寧市正在發展成為中國與東南亞間之商貿重鎮，並湧現了大量外商投資機遇。南寧市現處於經濟騰飛期，二零一一年當地生產總值約人民幣2,200億元，按年增長13.5%。

南寧華潤中心項目位於南寧市東盟商務區的核心地帶，項目覆蓋面積約98,000平方米，建築面積約1,192,000平方米(包括地下面積)。項目將發展為大型商住綜合項目，發展項目的核心為萬象城，為樓高六層的集高端消費娛樂為一體的綜合購物中心，設有三層地下樓層，並連接華潤大廈(共三幢的國際甲級商業綜合樓)及幸福里(共九幢的豪華住宅綜合樓，共提供約一千個住宅單位)。

項目分兩期發展，預期於二零一八年全面落成。第一期包括萬象城、華潤大廈B座及幸福里一期。萬象城建築面積約274,000平方米，於二零一二年九月開業。萬象城是廣西壯族自治區內最大型購物娛樂中心之一，其商戶包括超市、百貨店、中高檔國際零售商、知名食肆、擁有亞洲一流設施的電影院，及一個奧運標準滑冰場。華潤大廈B座於二零一二年六月公開招售及招租，華潤大廈B座的業戶包括多家國際及中國企業。幸福里一期現正動工興建，於二零一二年一月開始預售。

項目第二期包括華潤大廈A及C座以及幸福里二期。預期華潤大廈C座及幸福里二期的建設工程於二零一三年上半年或前後動工，而華潤大廈A座則預計於二零一四年下半年或前後動工興建。華潤大廈A座擬透過授予專營權方式經營一家五星級酒店或甲級綜合寫字樓。

南寧華潤中心項目之全部權益由華潤置地(南寧)持有，後者乃一家合營公司，由華潤集團持有55%股份權益及一位獨立第三方間接持有45%股份權益。

(c) 代價基準

代價港幣21.17億元須以現金支付，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二零一二年十月三十一日之未經審核經調整綜合資產淨值之權益約港幣22.284億元而釐定，該金額為以下各項之和：(i)根據管理賬目，賣方於二零一二年十月三十一日應佔目標集團綜合賬面淨值之權益約港幣12.235億元；及(ii)賣方應佔南寧華潤中心項目約港幣10.049億元之增值(即南寧華潤中心項目之估值與華

潤中心項目於二零一二年十月三十一日之賬面淨值之差額)，並扣除遞延稅項。代價較目標集團於二零一二年十月三十一日之未經審核經調整綜合資產淨值折讓約5.0%。代價較華潤集團於二零一二年十月三十一日應佔目標集團之投資總值(主要包括股本及保留盈利)約港幣12.235億元高73.0%。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價基準屬公平合理，而以現金支付代價的安排對本公司及股東整體均有利。

南寧華潤中心項目於二零一二年十月三十一日之估值人民幣51.37億元(相當於約港幣63,951億元)乃由獨立第三方物業估值師世邦魏理仕有限公司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。

(d) 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寧市土地儲備之良機。董事相信，由於經濟環境不斷改善，日後市場對南寧市優質物業之需求將繼續攀升，在南寧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1,192,000平方米(包括地下面積)。

完成買賣後，海宇將成為本公司之全資附屬公司，因此，海宇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(包括獨立非執行董事)認為，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。由於概無董事於買賣協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，故此概無董事須就已通過之有關董事會決議案放棄投票。

(e) 豁免獨立股東批准規定之關連交易

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過0.1%但低於5%，故此，收購事項作為一項關連交易，僅須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條所載之申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准之規定。

II. 重續持續關連交易

(a) 租賃及許用安排

本集團於其日常業務過程中就其物業組合訂立租賃及許用安排，據此，本集團成員公司出租物業予華潤集團成員公司及華潤之聯繫人。本公司與華潤於二零一零年九月二十日訂立框架協議，並就截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之該等持續關連交易訂立年度上限，有關詳情於本公司日期為二零一零年九月二十日及二零一一年十二月二十三日之公佈及本公司日期為二零一零年十月十三日之通函披露。

由於本集團預期該等持續關連交易將於二零一二年十二月三十一日後繼續，於二零一二年十一月三十日，本公司與華潤已訂立租賃及許用框架協議，規管由二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩日)該等持續關連交易之主要條款。

(b) 租賃及許用協議

日期 二零一二年十一月三十日(交易時段後)

訂約方 (1) 本公司

(2) 華潤

待進一步訂立正式書面協議，由二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩日)，本集團於日常業務過程中，將與華潤集團成員公司(包括華潤之聯繫人)訂立新租賃協議或新許用協議，須遵循之條款如下：

- (a) 本集團成員公司與華潤集團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，租期將不會超過三年；及
- (b) 每項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。

(c) 年度上限

租賃及許用安排截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度上限如下：

截至
二零一三年
十二月三十一日
止年度
港幣百萬元

租賃及許用安排

一 收取華潤集團成員公司及華潤之聯繫人之費用 280

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)本公司預期華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人將增加租賃辦公室及零售店的可能性，其中已考慮華潤集團成員公司及華潤之聯繫人對租賃及許用安排之預期持續增長。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，以上的年度上限乃屬公平及合理。

(d) 租賃及許用安排之原因及好處

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、瀋陽華潤中心、成都萬象城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，包括但不限於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。本集團為本身之商業利益，將本集團物業組合中部分物業出租予華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人，因為該等公司通常為高質素租戶，未能或拖欠支付租金之風險較低。租賃或許用安排預期將為本集團提供來自高質素租戶之安全而穩定之收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為租賃及許用安排誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。由於概無董事於租賃及許用安排擁有重大利益，故此概無董事須放棄就通過有關董事會決議案投票。

(e) 豁免獨立股東批准規定之持續關連交易

由於華潤為本公司之控股股東，故華潤集團的成員公司及華潤之聯繫人均為本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此與華潤集團成員公司及華潤之聯繫人訂立之租賃及許用安排構成本公司之持續關連交易。由於根據租賃及許用安排之年度上限計算本公司適用之百分比率概無超過上市規則第14A章所述之5%，故此租賃及許用安排(為持續關連交易)僅須遵守上市規則第14A章所載之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

釋義

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購待售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之意義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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	按照買賣協議之條款完成買賣之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之意義
「代價」	指	根據買賣協議，金額為港幣21.17億元的代價，將由本公司以現金支付予賣方，以購買待售股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之意義
「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，並為投資控股公司，於本公告日期，間接持有本公司68.0%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(南寧)」	指	華潤置地(南寧)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由華潤集團及獨立第三方分別間接持有55%及45%
「彌償保證契據」	指	將由賣方與本公司就完成買賣訂立之彌償保證契據，內容關於完成買賣前，目標集團之稅務負債
「董事」	指	本公司董事
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	該人士或該等人士獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何各自之聯繫人，並與彼等概無關連
「租賃及許用協議」	指	本公司與華潤於二零一二年十一月三十日簽訂之框架協議，內容有關本集團由二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日(包括首尾兩日)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十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十月三十一日之未經審核綜合資產負債表，以及目標集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年十月三十一日止十個月之未經審核綜合收益表，均根據香港財務報告準則編製
「海宇」	指	海宇投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「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
「買賣協議」	指	本公司與賣方就買賣待售股份訂立之無條件買賣協議，日期為二零一二年十一月三十日
「完成買賣」	指	完成根據買賣協議的條文買賣待售股份

「待售股份」	指	兩股每股面值1.00美元之普通股，代表海宇於本公告日期之全部已發行股本，並以賣方之名義登記及由其實益擁有，連同於完成買賣或之前海宇將發行予賣方之任何額外股份(如有)
「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
「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	海宇及其附屬公司
「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，並為華潤之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港不時之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國不時之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國不時之法定貨幣
「%」	指	百份比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
王印

中國，二零一二年十一月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為王印先生(主席)及吳向東先生(董事總經理)；本公司非執行董事為閻飈先生、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、黃道國先生及陳鷹先生；及本公司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。

就本公告而言，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.0000元兌港幣1.2449元之概約匯率換算，惟僅供識別用途，並不代表任何港幣或人民幣金額已經或可能已經按上述匯率或按任何其他匯率兌換。