

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之有限公司)

(股份代號：1109)

### 關連交易 — 收購物業管理公司

董事會欣然宣佈，於2020年8月26日，本公司間接全資附屬公司華潤置地(武漢)與中國華潤就買賣銷售股權訂立協議，內容有關根據協議所載的條款及條件以代價人民幣47,122,100元(相當於約52,774,219港元)收購目標公司全部註冊股本。

於本公告日期，中國華潤為本公司的控股股東，故中國華潤為本公司的關連人士。華潤置地(武漢)為本公司間接全資附屬公司，因此，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，收購事項僅須遵守上市規則項下申報及公告規定，並獲豁免上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於2020年8月26日，本公司間接全資附屬公司華潤置地(武漢)與中國華潤就買賣銷售股權訂立協議，內容有關根據協議所載的條款及條件以代價人民幣47,122,100元(相當於約52,774,219港元)收購目標公司全部註冊股本。

### 收購事項

協議的主要條款概述如下：

日期：2020年8月26日

訂約方：(1)中國華潤(作為賣方)，及(2)華潤置地(武漢)(作為買方)

## 主體事項

根據協議，中國華潤有條件同意出售，而華潤置地(武漢)有條件同意購買銷售股權(佔目標公司的全部註冊股本人民幣3,000,000元，有關股本於協議日期已經繳足)。

## 代價

收購的代價為人民幣47,122,100元(相當於約52,774,219港元)，須由華潤置地(武漢)於協議日期起計3個月內向中國華潤支付，惟須待協議所有先決條件達成或獲本公司豁免後方可作實。代價將以本集團內部資源撥付。

代價乃經本公司與中國華潤參考(其中包括)根據本公司所聘請的獨立及合資格估值師高力國際所編製目標公司的商業價值(「估值」)而按照收入法推算全部股權於2020年6月30日的估計市值約人民幣50,655,000元(相當於約56,742,076港元)及整體市況而公平磋商釐定。

中國華潤表示，目標公司是根據《企業國有產權無償劃轉管理暫行辦法》及相關法律法規，從一家國有企業(「前控股公司」)無償轉讓予中國華潤。

## 先決條件

完成及代價支付須待若干先決條件達成或獲豁免後方可作實，包括但不限於：

- (i) 各訂約方已就轉讓銷售股權根據適用法例及各訂約方及目標公司的組織章程取得必需的企業授權及／或股東批准；
- (ii) 中國華潤及目標公司就轉讓銷售股權取得所有必需第三方批准及同意(如適用)，而簽署及履行協議並無導致中國華潤或目標公司觸犯或違反任何適用法例或中國華潤或目標公司簽訂的任何協議；及
- (iii) 已就轉讓銷售股權根據政府或監管機構(包括但不限於國資委)施加的規則及法規取得或完成所有必需的許可、授權、確認、同意、批准、提交、註冊及公告。

## 完成

完成須於協議所載所有先決條件達成或獲豁免當日後的第二個營業日發生。

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

## 稅務

中國華潤將會承擔因轉讓銷售股權而產生的所得稅。其他因轉讓銷售股權而產生的稅項將由訂約方根據適用法例承擔。

## 訂約方及目標公司的資料

### 本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。截至本公告日期，本公司已發行股本的約59.55%由華潤(集團)間接持有，而華潤(集團)由中國華潤(為國資委所監督的國有企業)最終擁有。

本集團主要於中國從事發展及銷售物業、物業投資及管理、酒店管理，並提供建築、裝修服務及其他物業發展相關服務。

華潤置地(武漢)為本公司間接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國湖北省從事房屋租賃及物業管理業務。

### 中國華潤

中國華潤為於中國註冊成立的有限公司，為國資委所監督的國有企業。中國華潤為華潤(集團)的控股公司，是於香港及中國經營多項業務的大企業，包括但不限於消費品、醫療保健、能源服務、城市建設與營運、科技及金融。

### 目標公司

目標公司為中國華潤的全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司。目標公司於2017年10月註冊成立，註冊股本為人民幣3,000,000元。

目標公司主要從事房屋租賃及提供物業管理服務的業務，例如主要為中國湖北省不同類型物業(包括住宅物業及工業物業)提供園藝、樓宇及設施維修及保養以及清潔。目標公司分別於中國襄陽及武漢設立分公司。

除房屋租賃及物業管理主要業務外，目標公司亦經營幼兒園。目標公司已於2020年7月出售幼兒園。

以下為目標公司根據中國公認會計原則編製的截至2018年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度之若干財務資料：

	截至2018年 12月31日止年度 概約 人民幣千元	截至2019年 12月31日止年度 概約 人民幣千元
除稅前溢利	4,632	7,332
除稅後溢利	2,904	5,091

於2019年12月31日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣44,485,000元。

目標公司自2018年1月起可從前控股公司獲得補貼合共人民幣100,910,000元，作為主要支持目標公司業務營運及維持可能因向中國華潤轉讓股權而受影響的僱員社會醫療保險及／或其他福利的臨時措施，而該安排於前控股公司向中國華潤轉讓目標公司後一直持續且仍然持續，於2022年12月終止。補貼包括營運補貼、員工醫療福利及向若干合資格員工提供的補貼及薪酬補償。截至2020年6月30日，目標公司已獲得約人民幣60,546,000元，佔補貼總額約60%，剩餘補貼為約人民幣40,364,000元。預期收購事項不會影響目標公司繼續享有剩餘補貼。

## 收購事項的因由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。

根據本公司2019年度報告，本集團物業服務業務以「致力於成為中國最值得託付的資產運營服務商」為願景，聚焦品質物業。目標公司主要在中國湖北省經營房屋租賃及物業管理業務，湖北省的城鎮有巨大增長潛力。董事相信收購事項對本集團而言為相當吸引的投資機會，可進一步擴大本集團在中國湖北省的物業管理業務的地域覆蓋及規模，長遠將增加市場份額及增強物業管理業務的競爭力。

董事會(包括獨立非執行董事)認為協議及收購事項的條款乃經本公司及中國華潤公平磋商後釐定，屬公平合理，協議及收購事項於本公司日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於收購事項擁有任何重大權益，並須放棄就相關董事會決議案投票。

## 上市規則的盈利預測規定

鑑於估值基於收入法編製，涉及使用貼現現金流量法，故根據上市規則第14.61條估值屬盈利預測。因此，上市規則第14.60A及14.62條規定適用。

為遵守上市規則第14.60A及14.62條，估值基於的主要假設詳情如下：

### 一般假設

- 目標公司可自由交易，且目標公司將取得或重續經營業務所需一切相關法律批准、經營許可證或牌照；
- 目標公司符合一切所需法律及法規，且目前影響目標公司的法律及法規不會有重大變動；
- 目標公司經營所在地區的現時金融、經濟、稅務、技術、政治及一般市場狀況不會有重大變動；
- 通脹率、利率及稅率相比2020年6月30日的比率不會有重大變動；
- 目標公司經營所在市場的狀況(對業務的收益及成本屬重大)不會有重大變動；
- 目標公司有能力的管理層、主要人員及技術員工將留任支持目標公司的持續營運；及
- 目標公司管理層所提供有關目標公司的資料乃真實、準確、完整、最新及適合估值用途。

## 特殊假設

- 估值不包括有關幼兒園的業務(作為已終止業務)；
- 根據目標公司管理層提供的財務預測，預期目標公司可於2022年12月前取得自前控股公司餘下的營運補貼；
- 目標公司自前控股公司獲得所有員工醫療福利補貼後，預期目標公司將產生額外員工醫療福利費用；
- 目標公司自前控股公司獲得所有員工薪酬補貼後，目標公司不會產生重大額外員工成本；
- 目標公司將持有於2020年6月30日的資產負債表上確認為固定資產的物業，直至該等物業使用年期結束為止，且目標公司無意於相關土地租約到期日前處置物業；
- 於預測期內已考慮充足的維修及維護開支，目標公司於2020年6月30日的資產負債表上確認為固定資產的現有物業無需額外資本開支；及
- 目標公司管理層已根據其最佳估計及合理依據評估現時COVID-19對2020年7月1日至2025年12月31日的財務預測的影響。

## 確認函

安永會計師事務所已獲本公司委聘，以審閱估值基於的貼現未來現金流量的計算。

董事會已審閱和審議估值(包括估值基於的主要假設)。董事會亦已審議安永會計師事務所的報告。基於上文所述，董事會認為估值乃經適當審慎查詢後編製。

根據上市規則第14.60A及14.62條，董事會函件及安永會計師事務所報告載於本公告附錄。

## 專家及同意書

高力國際及安永會計師事務所的資格如下：

名稱	資格
高力國際 安永會計師事務所	專業估值師 註冊會計師

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，高力國際及安永會計師事務所各自均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，高力國際及安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權或擁有任何權利（不論是否可依法執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

高力國際及安永會計師事務所均已就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及文義載入其意見和建議及對其名稱之所有提述，且並無撤回同意書。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中國華潤為本公司的控股股東，故中國華潤為本公司的關連人士。華潤置地（武漢）為本公司間接全資附屬公司，因此，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，收購事項僅須遵守上市規則項下申報及公告規定，並獲豁免上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股權
「協議」	指	華潤置地（武漢）與中國華潤就買賣銷售股權訂立日期為2020年8月26日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除另有協定外，中國和香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六、星期日及公眾假期）

「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為本公司委聘的獨立合資格估值師
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「完成」	指	根據協議完成買賣銷售股權
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由中國華潤最終全資擁有
「華潤置地(武漢)」	指	華潤置地(武漢)物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「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
「訂約方」	指	協議的訂約方，即華潤置地(武漢)及中國華潤
「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
「前控股公司」	指	具有「收購事項—代價」分段賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司的全部註冊股本，截至協議日期，該等股本已繳足並由中國華潤擁有

「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	名列股東名冊作為股份登記持有人的人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	湖北潤聯物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「估值」	指	「收購事項—代價」分段所述高力國際編製的估值

已按1港元兌人民幣0.8929元的匯率將人民幣兌換為港元，僅供參考。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
總裁  
李欣

中國，2020年8月26日

於本公告日期，非執行董事為王祥明先生、閻颺先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；以及獨立非執行董事為何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。

## 附錄一 — 董事會函件

敬啟者：

### 關於：關連交易 — 收購一間物業管理公司

我們參閱華潤置地有限公司(「本公司」)日期為2020年8月26日有關標題事宜的公告(「該公告」)。除另有界定外，該公告所界定詞彙在本公告中具有相同涵義。

我們參閱高力國際(「估值師」)於2020年8月21日發佈的估值報告，內容有關基於貼現未來現金流量評估目標公司2020年6月30日的市值(「估值報告」)，屬於上市規則第14.61條所述盈利預測。

我們已與估值師討論不同範疇，包括編製估值報告所依據基準及假設，並已審閱估值師負責的估值報告。我們亦已考慮安永會計師事務所就估值是否已就計算按估值報告所載基準及假設妥善編製所發出的報告。我們留意到，估值報告之估值乃經精準計算並按於所有重大方面與本公司目前採納之會計政策貫徹一致之基準呈列。

根據上市規則第14.62(3)條的規定，本公司董事會認為估值師所編製的估值報告乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

上市科  
香港聯合交易所有限公司  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期12樓

為及代表董事會  
華潤置地有限公司  
總裁  
李欣  
謹啟

2020年8月26日

## 附錄二 — 安永會計師事務所報告

下文乃摘錄自安永會計師事務所發出之報告，以供載入本公告。

敬啟者：

華潤置地有限公司(「貴公司」)

有關湖北潤聯物業管理有限公司(下稱「湖北潤聯」)業務估值之折現未來現金流量計算之獨立鑒證報告

吾等提述高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力國際」)就評估湖北潤聯於2020年6月30日之市值所編製日期為2020年8月21日之估值報告所載估值(「估值」)依據之折現未來現金流量。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，由於估值根據折現未來現金流量編製，故被視作盈利預測。

### 董事之責任

貴公司的董事(「董事」)負責根據董事所確定及估值所載之基準及假設(「基準及假設」)編製折現未來現金流量。董事僅負責根據基準及假設編製折現未來現金流量。彼等的責任包括執行與編製估值所依據折現未來現金流量有關之適當程序及應用恰當編製基準；以及作出在相關情況下屬合理之估計。

### 獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之「專業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則上。

本所採用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱，及其他核證及相關服務委聘工作的公司之質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的已備案政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任乃就按程序計算折現未來現金流量進行報告。

吾等根據香港投資通函呈報委聘準則第500號「就盈利估計、營運資金充足聲明及債務聲明作出報告」，並參考香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就有關計算方法而言，董事是否已按董事所採納的基準及假設妥為編製折現未來現金流量。吾等之工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則所進行的審核範圍。因此，吾等並無發表審核意見。

折現未來現金流量並無涉及採納會計政策。折現現金流量取決於未來事項和多項假設，而此等事項和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事項和假設均可在整個期間內維持有效。吾等之工作是僅為了根據上市規則第14.62(2)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。吾等不會對任何其他人士就吾等之工作，或因吾等之工作而產生或與吾等之工作有關的事宜而承擔任何責任。

## 意見

吾等認為，就計算方法而言，折現未來現金流量已根據估值所載的董事採納之基準及假設妥善編製。

此致

華潤置地有限公司  
董事會  
中國香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈46樓

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2020年8月26日