

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

收購目標公司的26%股權

董事會欣然宣佈，於2020年12月24日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方就買賣銷售股權(佔目標公司全部註冊資本的26%)訂立該協議，內容有關根據該協議所載的條款及條件透過公開轉讓程序於北京產權交易所總代價約人民幣265,718,000元(包括公開轉讓程序的配套交易費用及應付最高利息)買賣銷售股權。

於本公告日期，華潤(集團)為本公司的控股股東，擁有本公司已發行股本總額中約59.55%的權益，故華潤(集團)為本公司於上市規則第十四A章項下的關連人士及控權人。華潤(集團)亦為華潤電力的控股股東，故華潤電力為華潤(集團)的聯繫人。由於第一股東(華潤電力的全資附屬公司以及華潤(集團)的聯繫人)於目標公司的全部註冊資本中擁有超過10%權益，故收購事項構成上市規則第14A.28(2)項下的關連交易。由於有關收購事項中多於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的申報及公告規定，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

董事會欣然宣佈，於2020年12月24日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方就買賣銷售股權(佔目標公司全部註冊資本的26%)訂立該協議，內容有關根據該協議所載的條款及條件透過公開轉讓程序於北京產權交易所總代價約人民幣265,718,000元(包括公開轉讓程序的配套交易費用及應付最高利息)買賣銷售股權。

收購事項

該協議的主要條款概述如下：

日期：2020年12月24日

訂約方：(1) 賣方，及
(2) 買方

主體事項

根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方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566,380,000元的26%，有關股本於該協議日期已經繳足)。

代價

銷售股權於北京產權交易所掛牌出售，而買方中標並成為銷售股權的受讓人。銷售股權買賣的代價為人民幣265,100,000元(「代價」)，而收購事項的總代價(包括第二筆付款項下應付最高利息及買方應付公開轉讓程序的配套交易費用)約為人民幣265,718,000元，將以本集團內部資源撥付及由買方按以下方式支付：

- (a) 代價的50%(扣除買方於訂立該協議前支付的保證金人民幣53,020,000元)(即人民幣79,530,000元)應於該協議日期後2個營業日內存放於北京產權交易所的指定賬戶；
及

- (b) 代價的餘下結餘(即人民幣132,550,000元)連同按於該協議日期的一年期貸款最優惠利率累計的利息(「第二筆付款」),應於該協議日期後30天內由買方向賣方支付。買方亦已就其第二筆付款的付款責任訂立擔保協議。根據於該協議日期的一年期貸款最優惠利率,假設利息於該協議日期後第30天支付,買方應付的最高利息將不超過人民幣425,265元。

公開轉讓程序的配套交易費用總額將由買方及賣方共同平等承擔。就收購事項應付的代價按照賣方於公開轉讓上設定的銷售股權底價釐定。底價設定為人民幣265.1百萬元,而本公司理解到該底價乃經參考目標公司股權於2020年3月31日的估值約人民幣1,019,551,600元而釐定,該估值乃根據由賣方與第三股東共同委托的一名獨立合資格中國估值師使用資產基礎法出具的資產估值報告申報。本公司亦已參考沃克森(北京)國際資產評估有限公司(本公司委聘的獨立合資格估值師)進行的業務估值,而目標公司於2020年10月31日的全部股權根據資產基礎法評估之市值約為人民幣1,023,552,300元。就此而言,董事會(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待若干先決條件達成後方可作實,包括但不限於:

- (i) 賣方已確認買方的資格;
- (ii) 已從北京產權交易所取得銷售股權轉讓的憑證(產權交易憑證);及
- (iii) 買方已完成支付總代價。

根據該協議，買方及賣方均須盡其最大努力遵守或協助遵守備案責任（包括配合相關審批機關的任何合理要求及查詢），以就該協議及其項下擬進行交易取得批文及／或許可。

完成

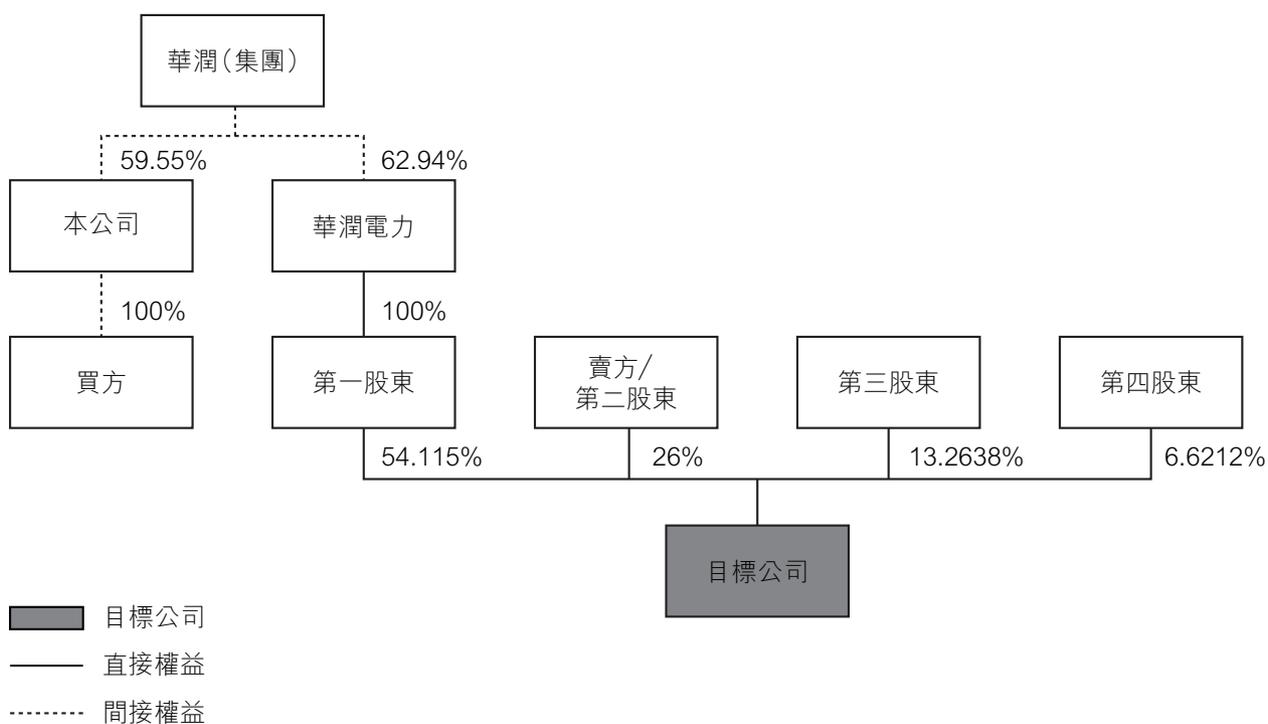
完成須於該協議所載的所有先決條件達成當日後發生，而買方及賣方均須合作完成有關銷售股權轉讓的登記過程，並取得相關正式通知。

於完成後，目標公司將：(i)由第一股東擁有54.115%；(ii)由買方擁有26%；(iii)由第三股東擁有13.2638%；及(iv)由第四股東擁有6.6212%。

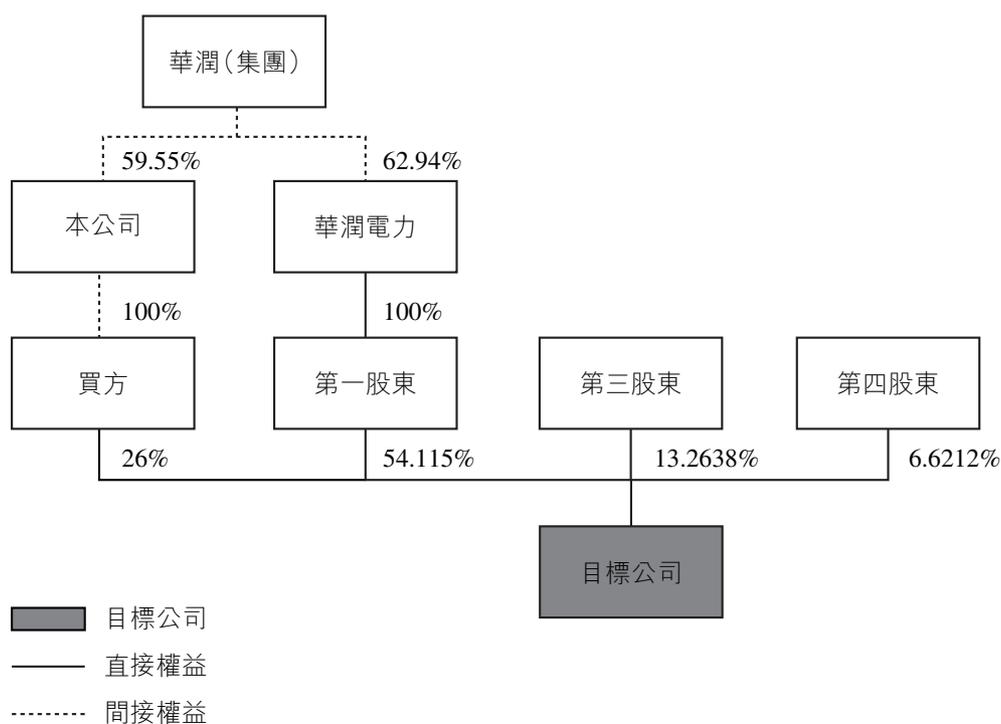
股權架構

下圖說明目標公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成收購後的簡化公司及概約股權架構：

目標公司於本公告日期的公司架構



目標公司於緊隨完成收購後的公司架構



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。於本公告日期，本公司已發行的約59.55%股份由華潤(集團)間接持有，而華潤(集團)由中國華潤(為受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。中國華潤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。

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。

買方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，主要從事物業發展業務。

賣方

賣方為於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市，主要從事火電、供熱以及灰、煤及金屬材料銷售。於本公告日期，賣方亦由中國華電集團有限公司（「中國華電集團」，由國資委管理的中國國有發電企業）間接擁有。中國華電集團主要從事發電、熱力生產供應、開發與電力相關的主要能源（例如煤）以及相關技術服務。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及中國華電集團為獨立於本公司的第三方。華潤電力及第一股東為本公司的關連人士。由於賣方為目標公司的主要股東，而目標公司為華潤電力的間接非全資附屬公司，故賣方及其控股公司各自亦為華潤電力的關連人士。

目標公司

目標公司為於中國註冊成立的有限責任公司，於1993年註冊成立，註冊資本為人民幣566,380,000元。其於中國瀋陽經營一間電熱廠，並主要從事電力及熱力生產銷售、能源勘探、能源儲備諮詢業務以及相關服務。目標公司持有沈海熱力的60%股權，而沈海熱力為於中國註冊成立的公司，並主要從事供熱及蒸汽、熱力開發以及熱水銷售業務。

於本公告日期，目標公司由：(i)第一股東（為華潤電力的全資附屬公司，華潤電力約62.94%的全部已發行股本由華潤（集團）間接持有，而華潤（集團）最終由中國華潤擁有）擁有54.115%股權；(ii)賣方擁有26%股權；(iii)第三股東（由中國華電集團全資擁有）擁有13.2638%股權；及(iv)第四股東（由國家電網有限公司最終擁有）擁有6.6212%股權。國家電網有限公司為於中國成立的國有企業，並主要從事電網的投資、建設及運營業務。

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／(虧損)	(82,126)	20,173
除稅後溢利／(虧損)	(82,378)	19,357

於2019年12月31日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣674,992,452元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。

本集團參與在中國瀋陽發展的一個戰略合作項目，並於政府收回土地後通過招拍掛程序收購該土地後負責再開發大東區的若干區域(包括發電廠所在區域及周邊地區)。

儘管本集團已購得該土地作再開發，但作為政府向本集團出讓該土地使用權的條件一部分，於發電廠關閉後，方可向本集團交付該土地(包括該土地的再開發計劃僅於屆時方可實施)。於本公告日期，發電廠仍於該土地上營運，對於關閉發電廠的預計日期及／或本集團何時可擁有該土地，尚無達成共識。為提高生產力以及防止該土地再開發項目成本超支及延誤，本集團認為，有必要有效地監控、控制及執行關閉、搬遷及拆除區內發電廠(「**施工前程序**」)，以便安全、有效、及時地進行後續的規劃及施工工作。董事會認為，收購擁有發電廠的目標公司股權(不包括華潤電力集團擁有的權益)可讓本集團利用

其專業知識及經驗，並與華潤電力集團合作以有效地監控及執行上述施工前程序。視乎目標公司其他股東（第一股東除外）的意向及市場狀況，本公司擬於適當時候進一步收購目標公司的餘下19.885%股權（「少數股東權益」），以便本集團及華潤電力可合作以有效並及時地執行施工前程序。董事會相信，透過收購少數股東權益，本集團將與華潤電力更好地控制施工前程序，本集團亦可在切實可行的情況下盡快擁有該土地作再開發，以減少發展項目的任何超支成本或已付土地價格的資本成本。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款及收購事項屬公平合理，該協議的訂立及收購事項乃按一般商業條款進行，並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，亦無董事就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤（集團）為本公司的控股股東，擁有本公司已發行股本總額中約59.55%的權益，故華潤（集團）為本公司於上市規則第十四A章項下的關連人士及控權人。華潤（集團）亦為華潤電力的控股股東，故華潤電力為華潤（集團）的聯繫人。由於第一股東（華潤電力的全資附屬公司以及華潤（集團）的聯繫人）於目標公司的全部註冊資本中擁有超過10%權益，故收購事項構成上市規則第14A.28(2)項下的關連交易。由於有關收購事項中多於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的申報及公告規定，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股權
「該協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股權於2020年12月24日訂立的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除另有協定外，中國銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「中國華電集團」	指	中國華電集團有限公司，受國資委管理的中國國有發電企業
「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	根據該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
「華潤電力」	指	華潤電力控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：836)

「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
「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
「該土地」	指	約42,000平方米的地塊，發電廠的部分位於該土地之上
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	該協議的訂約方，即買方及賣方
「發電廠」	指	位於中國瀋陽市的熱電廠(包括周邊地區的相關設施及樓宇)，由目標公司及／或沈海熱力擁有及營運
「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
「買方」	指	瀋陽潤投房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「銷售股權」	指	目標公司的26%註冊股本，截至該協議日期，該等股本已繳足並由賣方擁有
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「第一股東」	指	華潤電力投資有限公司，於中國成立的外商獨資企業並為華潤電力的全資附屬公司。於本公告日期，其持有目標公司的54.115%股權
「第三股東」	指	華電金山能源有限公司，於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其持有目標公司的13.2638%股權
「第四股東」	指	遼寧電力經濟開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其持有目標公司的6.6212%股權
「股東」	指	名列股東名冊作為股份登記持有人的人士
「沈海熱力」	指	瀋陽沈海熱力供暖有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並由目標公司非全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	瀋陽華潤熱電有限公司，於中國註冊成立的有限公司

「賣方」或「第二股東」 指 瀋陽金山能源股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其持有目標公司的26%股權

承董事會命
華潤置地有限公司
總裁
李欣

中國，2020年12月24日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、吳秉琪先生及郭世清先生；以及本公司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。