

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

關於

- (I) 收購TNZ的全部已發行股本；
- (II) 終止有關深圳灣體育中心的經營權；及
- (III) 終止有關哈爾濱項目的《合作協議書》及《委託代建協議書》

(I) 收購TNZ的全部已發行股本

董事會欣然宣佈，於二零一八年四月三十日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，根據其條款及條件，賣方同意出售及本公司同意購買TNZ的全部已發行股本。於本公告日期，TNZ由賣方各自直接擁有50%。

TNZ收購事項的代價為人民幣1,734,000,000元(相當於約2,167,500,000港元)。

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，因此，華潤集團為本公司的關連人士。賣方為華潤集團的附屬公司。因此，TNZ收購事項構成本公司的關連交易。由於TNZ收購事項的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，TNZ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。

(II) 終止有關深圳灣體育中心的經營權

於二零一八年四月三十日(交易時段後)，華潤深圳灣與華潤置地(深圳)訂立《經營權授權終止協議》，終止授權委託書下的經營權許可並轉讓深圳灣體育中心的相關資產和負債予華潤置地(深圳)，交易總價為人民幣322,000,000元(相當於約402,500,000港元)。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤深圳灣為華潤集團的間接全資附屬公司，而華潤集團為本公司的控股股東。因此，華潤深圳灣為本公司的關連人士(定義見上市規則)，因此，訂立《經營權授權終止協議》構成本公司的關連交易。由於經營權授權終止的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，經營權授權終止僅須遵守上市規則項下申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

(III) 終止有關哈爾濱項目的《合作協議書》及《委託代建協議書》

謹此提述聯合公告，內容關於(i)本公司與華潤啤酒就合作發展哈爾濱項目的《合作協議書》；及(ii)華潤置地(哈爾濱)(本公司的全資附屬公司)與華潤萬家(遼寧)(華潤啤酒當時的全資附屬公司)就委任華潤置地(哈爾濱)為開發哈爾濱項目商用空間的項目經理的《委託代建協議書》。

於二零一八年四月三十日，本公司與華潤創業(其後於收購華潤啤酒的非啤酒業務時，代替華潤啤酒成為《合作協議書》的訂約方)訂立《合作協議書之終止協議》，以終止《合作協議書》，於二零一八年四月三十日起生效。於二零一八年四月三十日，華潤置地(哈爾濱)與華潤萬家(遼寧)訂立《委託代建協議書》的終止協議，以終止《委託代建協議書》，於二零一八年四月三十日起生效。

根據哈爾濱項目終止協議，華潤創業及華潤萬家(遼寧)各自於哈爾濱項目之全部權利及義務將被終止，而本公司及華潤置地(哈爾濱)各自將須就哈爾濱項目之發展及未來營運負責，並保留及承擔由此產生的一切利益及一切成本和風險，於二零一八年四月三十日起生效。

上市規則的涵義

本公司、華潤創業及華潤萬家(遼寧)分別由華潤集團間接擁有61.27%、100%及80%。因此，華潤集團為本公司、華潤創業及華潤萬家(遼寧)的控股股東。作為同系附屬公司，根據上市規則，華潤創業及華潤萬家(遼寧)為本公司的關連人士。按地塊估計價值連同哈爾濱項目商用部分的在建工程計算，所有適用百分比率超出0.1%但低於5%。因此，哈爾濱項目終止協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則項下申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於上文(I)、(II)及(III)節所述交易的所有適用百分比率合計超出0.1%但低於5%，上述交易須遵守上市規則項下申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(I) 收購TNZ的全部已發行股本

背景

董事會欣然宣佈，於二零一八年四月三十日(交易時段後)，本公司與賣方訂立買賣協議，根據其條款及條件，賣方同意出售及本公司同意購買TNZ的全部已發行股本。

TNZ收購事項

買賣協議的主要條款列載如下：

日期 : 二零一八年四月三十日

訂約方 : (i) 賣方：Ting Cao及正新

(ii) 買方：本公司

於本公告日期，TNZ由賣方各自直接擁有50%。

股權轉讓主體事項

根據買賣協議，正新及Ting Cao各自有條件同意以合法實益擁有人身份出售76,005,372股TNZ普通股，而本公司同意購買152,010,744股TNZ普通股，佔TNZ全部已發行股本，支付總價為人民幣1,734,000,000元(人民幣867,000,000元分別應付正新及Ting Cao)。

支付價款及付款條款

TNZ收購事項的代價為人民幣1,734,000,000元(相當於約2,167,500,000港元)。支付價款經本公司與賣方公平磋商後釐定，當中參考南京鍾山項目的估值，其載於獨立合資格估值師編製的估值報告，此乃根據於估值基礎日期使用餘值法得出的市值。

於二零一七年八月三十一日，賣方過去對TNZ投放的投資成本總額為人民幣1,360,265,138.36元(相當於約1,700,331,422.95港元)。

代價將於TNZ收購事項完成起計七日內以現金結付。

賣方

Ting Cao為於開曼群島註冊成立的有限公司，而正新為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Ting Cao及正新均為華潤集團的附屬公司，並由華潤集團分別最終擁有80%及100%股權。於該協議日期，Ting Cao及正新分別合法實益擁有76,005,372股TNZ股份，各佔TNZ現有已發行股本50%。

TNZ收購事項完成

根據買賣協議的條款及條件，TNZ收購事項預期將於買賣協議日同日完成。

TNZ收購事項完成後，TNZ將成為本公司的全資附屬公司。

緊隨TNZ收購事項完成後，本公司將安排償還華潤股份貸款予華潤股份(包括累計至還款日期(包括該日)的利息)，有關還款(連同累計利息)將構成本公司對TNZ的股東貸款。

TNZ的資料

TNZ為於香港註冊成立的投資控股公司，其主要資產為透過其附屬公司南京特易購所間接持有的南京鍾山項目的100%股權。

南京鍾山項目

南京鍾山項目位於南京秦淮區三山街，南京核心地段，地鐵1號線及規劃5號線上蓋，緊鄰南京著名景點夫子廟商圈，區域人口密集，配套成熟；項目所在土地總面積39,293.10平方米，保留建築雲章會所536.7平方米，地上建面70,055.3平方米，地下建築面積70,021.4平方米，總建築面積140,076.70平方

米，計容面積93,836.73平方米。南京鍾山項目擬建設地下二層，地上五層綜合購物中心及複建兩層的文化古跡雲章公所。預計二零二零年七月竣工，二零二零年九月正式開始營業。

彌償保證契據

TNZ收購事項完成後，本公司及各賣方將訂立獨立彌償保證契據。除相關彌償保證契據所載限制外，相關賣方將就及針對完成前有關TNZ集團業務活動的任何稅務負債，以及TNZ收購事項涉及的任何中國企業所得稅(定義見彌償保證契據，且包括其任何利息、懲處費用或罰款)向本公司提供及保持彌償保證。根據彌償保證契據，編製及提交任何及所有報稅表，以及中國企業所得稅的一切磋商、相應償付及悉數繳付行動乃正新及Ting Cao的責任。

TNZ集團的財務資料

TNZ集團架構

TNZ為投資控股公司及TNZ集團的主要資產為南京特易購(TNZ的全資附屬子公司)。南京特易購為南京鍾山項目的控股公司。

財務資料

就本公告而言，下文列載TNZ集團根據香港財務報告準則編製的若干綜合財務資料：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，經審核綜合除稅前及除稅後虧損分別為4,200,000港元及4,200,000港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，未經審核綜合除稅前及除稅後虧損分別為14,700,000港元及14,700,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，TNZ股東應佔TNZ集團未經審核賬面淨值為1,200,000,000港元。

TNZ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。

董事認為南京鍾山項目位於南京市中心商業區及南京夫子廟，所處地點無可比擬，未來前景可觀。南京鍾山項目為高端商業區，主要以甲級辦公大樓及配套商業物業組成。南京鍾山項目盡享交通及地標摩天大樓的全面優勢，長

遠而言將鞏固本集團於中國的市場份額及競爭力。經妥善審慎考慮後，董事會同意進行TNZ收購事項，當中已參考相關調查結果、鄰近物業估值及為TNZ編製的估值報告，為南京鍾山項目發展給予長期支持。董事會(包括獨立非執行董事)認為TNZ收購事項的條款乃經公平磋商後釐定，誠屬公平合理，且TNZ收購事項乃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TNZ收購事項擁有任何重大權益。

一般資料

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

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，因此，華潤集團為本公司的關連人士。賣方為華潤集團的附屬公司。因此，TNZ收購事項構成本公司的關連交易。

由於TNZ收購事項的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，TNZ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。

(II) 終止有關深圳灣體育中心的經營權

背景

於二零零八年十一月二十六日，南山政府與深圳市國土資源和房產管理局訂立深圳市土地使用權出讓合同書(深地合字(2008)0113號)，據此南山政府獲授予一幅土地(宗地號T107-0007)的使用權。於二零一三年五月三十一日，華潤深圳灣代表南山政府完成深圳灣體育中心的建設工程。

於二零一三年三月七日，華潤置地(深圳)與南山政府訂立《委託運營管理合同》。作為深圳灣體育中心項目的擁有人，南山政府授予華潤置地(深圳)管理深圳灣體育中心的獨家經營權，由二零一二年一月一日開始。

於二零一三年三月八日，華潤置地(深圳)向華潤深圳灣出具《授權委託書》，授權華潤深圳灣運營深圳灣體育中心並行使《委託運營管理合同》項下的權利和義務，以及代表華潤置地(深圳)處理有關《委託運營管理合同》及其他相關協議的任何爭議。授權期間由二零一三年三月七日開始，直至《委託運營管理合同》項下所有權利和義務妥為履行為止。

於二零一八年四月三十日(交易時段後)，華潤深圳灣與華潤置地(深圳)訂立《經營權授權終止協議》，終止授權委託書下的經營權許可並轉讓深圳灣體育中心的相關資產和負債予本公司，交易代價為人民幣322,000,000元(相當於約402,500,000港元)。

《經營權授權終止協議》

於二零一八年四月三十日(交易時段後)，華潤深圳灣與華潤置地(深圳)訂立《經營權授權終止協議》，據此華潤置地(深圳)已終止深圳灣體育中心根據授權委託書的經營權許可。

《經營權授權終止協議》的主要條款載列如下：

日期：二零一八年四月三十日

訂約方：(i) 華潤深圳灣；及
(ii) 華潤置地(深圳)

根據《經營權授權終止協議》，授予華潤深圳灣的深圳灣體育中心經營權許可將於經營權授權終止交割日終止。於過渡期，因資產轉讓和債務及負債轉讓所產生之所有損益將歸屬並由華潤深圳灣負擔。

根據《經營權授權終止協議》，華潤深圳灣向華潤置地(深圳)發出若干聲明及保證，在若干限制下，倘於經營權授權終止交割日前因涉及經營權的事件或事宜或經營權有效期變動或對行使經營權的方式施加限制而產生任何財務責任，則華潤深圳灣須向華潤置地(深圳)作出若干付款。

華潤深圳灣為在中國註冊成立的公司，及華潤股份的全資附屬公司。

資產、債務及責任轉移

華潤深圳灣將向華潤置地(深圳)轉讓其資產。此等資產的轉讓總價為人民幣185,677,899元。

華潤置地(深圳)將承擔華潤深圳灣的所有債務及法律責任，包括第三方貸款和相關營運債務，於參考日的金額達人民幣93,242,928元。

支付價款及支付條款

資產轉讓支付價款為人民幣185,677,899元。

計及華潤深圳灣自二零一三年以來對深圳灣體育中心所作的投入建設、經營等成本，華潤置地(深圳)同意，在資產轉讓代價之外，就深圳灣體育中心經營權授權終止向華潤深圳灣支付人民幣136,322,101元。

以上代價乃經華潤置地(深圳)與華潤深圳灣公平磋商後達致，並已參考華潤深圳灣於二零一七年八月三十一日之公平值估值(載於高力國際所編製估值報告內，基於折現未來現金流量計算)釐定。

華潤置地(深圳)將於經營權授權終止交割日起計七日內向華潤深圳灣支付上述代價。

盈利預測

估值方法構成上市規則第14.61條下之盈利預測(「盈利預測」)。

為遵守上市規則第14.60A條及14.62條，盈利預測所依據主要假設如下：

一般假設：

- 深圳灣體育中心現時營運或將會營運的司法權區概不會發生政治、法律、經濟或金融環境及稅務法例方面的重大變動，以致對源自深圳灣體育中心的收益構成重大影響(應付稅率維持不變並將遵守所有適用法律法規)；
- 深圳灣體育中心之財務預測已按合理基準編製，以反映華潤深圳灣管理層經盡職審慎考慮後達致的估計；
- 或會實現深圳灣體育中心之預測財務業績，而深圳灣體育中心將擁有充足資金運作；

- 深圳灣體育中心將成功展開其業務發展所需的一切活動；
- 深圳灣體育中心營運所在的市場趨勢及環境將不會嚴重偏離整體經濟預測；
- 華潤深圳灣管理層所提供的深圳灣體育中心之管理賬目已按真實準確地反映深圳灣體育中心於各結算日的財務狀況的方式編製；
- 主要管理層、主管人員及技術員工將一概留任，以支援深圳灣體育中心的後續營運；
- 深圳灣體育中心的業務策略及其營運架構將不會出現任何重大變動；
- 深圳灣體育中心經營或計劃經營之所在地點就經營所須而由任何地方政府或私人機構或組織發出之所有相關批文、營業證書、執照或其他法律或行政批准將可正式取得及於屆滿時重續，惟另有說明者除外。

特定假設：

- 深圳灣體育中心的經營權有效期由二零一二年一月一日開始。根據與華潤深圳灣管理層的討論，假設經營權合約年期為二零一二年一月一日至二零三八年十月十九日。假設收益增長率為溫和，即於預計年期二零一八年至二零二一年為約1-2%；及
- 多期超額收益模型採納邊際利得稅率25%。

董事會已審閱盈利預測所依據主要假設，認為盈利預測乃經周詳考慮及查詢後始行作出。

天職香港會計師事務所有限公司已獲本公司委聘，審閱高力國際編製估值報告所依據之折現未來現金流量之計算。

一份董事會函件及天職香港會計師事務所有限公司之報告已就上市規則第14.60A及14.62條之目的載入本公告附錄。

以下為高力國際與天職香港會計師事務所有限公司的資格：

名稱	資格
高力國際	專業估值師
天職香港會計師事務所有限公司	執業會計師

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，高力國際及天職香港會計師事務所有限公司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，高力國際及天職香港會計師事務所有限公司均無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可否合法強制執行）。

高力國際及天職香港會計師事務所有限公司已各自就刊發本公告及按本公告所載形式及內容載入其意見及建議以及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

先決條件

完成《經營權授權終止協議》概無任何先決條件，其將於《經營權授權終止協議》日期起計十日內發生。

於二零一七年八月三十一日，華潤深圳灣投放的深圳灣體育中心過往投資成本總額為人民幣1,183,658,729.04元（相當於約1,479,573,411.30港元）。

深圳灣體育中心的資料

深圳灣體育中心項目（含酒店）位於深圳市南山後海中心區、深圳灣15公里濱海休閒帶中段，毗鄰深圳灣和香港，地理位置佳，項目佔地面積30.74公頃，總建築面積330,000平方米。二零一七年，深圳灣體育中心項目（含酒店）實現全年營業收入人民幣316,700,000元，經營利潤人民幣83,820,000元，項目主營業務包括酒店經營、大眾健身項目、演出及非演出活動場地服務、商業租賃及賽事服務五大板塊。其中，深圳灣體育中心憑藉著「寓教於樂」主題商業模式，游泳、羽毛球、網球、籃球、足球多元化的大眾健身項目和各類大型演藝活動，已經成為深圳乃至全國極具影響力的綜合性休閒文化之地。深圳灣木棉花酒店位於深圳灣體育中心項目西側，毗鄰紅樹林海濱公園，距離深圳

灣口岸、大型購物中心海岸城、保利劇院約5分鐘車程，酒店客房數量為242間，另設400平方米的大宴會廳與多功能室、小南洋餐廳，可滿足各類型會議及大、小型聚會的需要。

財務資料

就本公告而言，下文列載華潤深圳灣根據中國會計準則編製的若干未經審核財務資料：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除稅前及除稅後溢利分別為人民幣61,210,000元及人民幣45,910,000元（相當於分別約72,230,000港元及57,390,000港元）。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除稅前及除稅後溢利分別為人民幣85,000,000元及人民幣63,750,000元（相當於分別約106,250,000港元及79,690,000港元）。

於二零一七年十二月三十一日，華潤深圳灣未經審核賬面淨值為人民幣103,070,000元（相當於約128,840,000港元）。

經營權授權終止的因由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。

本集團的策略一直為於中國策略重地開發、營運及管理優質物業和補充土地儲備。深圳灣體育中心對本集團長遠發展而言具有特別重大的策略價值，因為董事認為，基於持續經濟發展，深圳對優質物業的需求日後將繼續增加。經營權授權終止將使本集團更有能力達成建立體育及文化平台的目標。董事會（包括獨立非執行董事）認為經營權授權終止的條款乃經公平磋商後釐定，誠屬公平合理，且經營權授權終止乃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《經營權授權終止協議》擁有任何重大權益，惟俞建先生因彼亦兼任華潤置地（深圳）及華潤深圳灣的董事而已放棄就批准《經營權授權終止協議》的相關董事會決議案投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤深圳灣為華潤集團的間接全資附屬公司，而華潤集團為本公司的控股股東。因此，華潤深圳灣為本公司的關連人士(定義見上市規則)，因此，訂立《經營權授權終止協議》構成本公司的關連交易。由於經營權授權終止的所有適用百分比率超過0.1%但低於5%，經營權授權終止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。

(III) 終止有關哈爾濱項目的《合作協議書》及《委託代建協議書》

背景

謹此提述聯合公告，內容關於(i)本公司與華潤啤酒就合作發展哈爾濱項目的《合作協議書》；及(ii)華潤置地(哈爾濱)(本公司的全資附屬公司)與華潤萬家(遼寧)(華潤啤酒當時的全資附屬公司)就委任華潤置地(哈爾濱)為開發哈爾濱項目商用空間的項目經理的《委託代建協議書》。

根據《合作協議書》及《委託代建協議書》，華潤置地(哈爾濱)將於發展階段持有哈爾濱項目的土地擁有權。據擬定，華潤啤酒將按比例分擔土地成本及於項目完成後持有發展項目的大部分商業空間，而本集團將保留物業餘下部分(主要由住宅空間組成)的擁有權。

於二零一五年十月十九日，華潤啤酒與華潤創業訂立協議，以轉讓及更替其根據《合作協議書》的權利及義務至華潤創業，並追溯至二零一五年九月一日。

於二零一八年四月三十日，本公司與華潤創業(其後於收購華潤啤酒的非啤酒業務時，代替華潤啤酒為《合作協議書》的訂約方)訂立《〈合作協議書〉之終止協議》，以終止《合作協議書》，於二零一八年四月三十日起生效。

於二零一八年四月三十日，華潤置地(哈爾濱)與華潤萬家(遼寧)訂立《〈委託代建協議書〉的終止協議》，以終止《委託代建協議書》，於二零一八年四月三十日起生效。

哈爾濱項目

哈爾濱項目位於中國黑龍江省哈爾濱市松北區，為華潤置地(哈爾濱)負責發展的商住建築群。哈爾濱項目的總地盤面積約90,110平方米，許可建築面積為298,250平方米，其中包括地庫建築面積100,000平方米。哈爾濱項目商用空間包括中端的購物中心，定位於家庭客戶並包含超市、各式商店、遊戲中心、餐廳及多屏電影院。

哈爾濱項目終止協議

根據哈爾濱項目終止協議，華潤創業及華潤萬家(遼寧)各自於哈爾濱項目的全部權利及義務將被終止，而本公司及華潤置地(哈爾濱)各自將對哈爾濱項目的發展及未來營運負責，並保留及承擔由此產生的一切利益及一切成本和風險。

有關《〈委託代建協議書〉的終止協議》

日期：二零一八年四月三十日

訂約方：(a) 華潤置地(哈爾濱)；及
(b) 華潤萬家(遼寧)

終止《委託代建協議書》的生效日期：二零一八年四月三十日

根據有關《〈委託代建協議書〉的終止協議》，華潤置地(哈爾濱)將有權保留華潤萬家(遼寧)及其控股公司就發展哈爾濱項目作出的注資人民幣327,490,600元(包括但不限於土地成本、建設成本及相關稅項的注資)，其中包括人民幣86,041,600元之土地成本及人民幣241,449,000元之預付建設費用。此外，於有關《〈委託代建協議書〉的終止協議》之生效日期起，哈爾濱項目物業之所有土地使用權及所有權將歸華潤置地(哈爾濱)所有。

有關《〈合作協議書〉的終止協議》

日期：二零一八年四月三十日

訂約方：(a) 本公司；及
(b) 華潤創業

終止《合作協議書》之生效日期：二零一八年四月三十日

根據有關《合作協議書》的《委託代建協議書》，本公司將有權保留華潤創業及其聯屬公司就根據《合作協議書》及《委託代建協議書》發展哈爾濱項目作出的注資(包括但不限於土地成本、建設成本及相關稅項的注資)。由於華潤創業及其聯屬公司的注資已根據有關《〈委託代建協議書〉的終止協議》入賬，本公司將不會根據有關《〈合作協議書〉的終止協議》保留額外金額。

訂立哈爾濱項目終止協議的因由

考慮到哈爾濱項目商用空間將為住宅部分帶來的商業利益及增值，倘本集團承接所有權益及發展哈爾濱項目商用部分，將為住宅發展部分帶來均衡的商用空間。另一方面，由於華潤萬家集團改變業務策略，華潤萬家(遼寧)亦已表示不會進行哈爾濱項目。

於本公告日期，本集團就項目產生的總成本約為人民幣449,000,000元，其中本集團收取華潤創業約人民幣327,000,000元(根據哈爾濱項目終止協議將由本公司保有)，餘下約人民幣122,000,000元由本集團注入。董事(包括獨立非執行董事)認為，哈爾濱項目終止協議按一般商業條款訂立，乃經訂約方公平磋商後協定，誠屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

根據哈爾濱項目終止協議的終止生效日期，哈爾濱項目商用部分的土地使用權連同地基結構將按其估計價值於本公司財務狀況表確認為資產。於終止生效日期，終止協議項下的安排將不會對本公司的收益表造成重大財務影響。

概無董事於哈爾濱項目終止協議擁有任何重大權益，惟李欣先生及俞建先生因彼等亦兼任華潤置地(哈爾濱)的董事而已放棄就批准哈爾濱項目終止協議的相關董事會決議案投票。

一般資料

華潤置地(哈爾濱)為本公司的全資附屬公司，從事發展哈爾濱項目。華潤萬家集團主要於中國從事零售業務。Ondereel為華潤集團之直接全資附屬公司，而華潤萬家(遼寧)則為Ondereel間接擁有80%之附屬公司，從事超市業務。

上市規則的涵義

本公司、華潤創業及華潤萬家(遼寧)分別由華潤集團間接擁有61.27%、100%及80%。因此，華潤集團為本公司、華潤創業及華潤萬家(遼寧)的控股股東。作為同系附屬公司，根據上市規則，華潤創業及華潤萬家(遼寧)為本公司的關連人士。按地塊估計價值連同哈爾濱項目商用部分的在建工程計算，所有適用百分比率超出0.1%但低於5%。因此，哈爾濱項目終止協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則項下申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於上文(I)、(II)及(III)節所述交易的所有適用百分比率合計超出0.1%但低於5%，上述交易須遵守上市規則項下申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則項下獨立股東批准規定。

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：

「資產轉讓」	指	華潤深圳灣向華潤置地(深圳)轉讓獨立合資格估值師編製的估值報告內所列之相關資產
「授權委託書」	指	華潤置地(深圳)於二零一三年三月八日向華潤深圳灣出具的授權委託書
「董事會」	指	本公司董事會
「正新」	指	正新投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為華潤集團的全資附屬公司
「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，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)
「TNZ收購事項完成」	指	根據買賣協議的條款完成TNZ收購事項

「經營權授權終止交割完成」	指	根據《經營權授權終止協議》的條款及條件完成終止深圳灣體育中心根據授權委託書的經營權許可
「經營權授權終止交割日」	指	華潤深圳灣向華潤置地(深圳)完成資產轉讓當天
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「合作協議書」	指	華潤啤酒(自二零一五年九月一日起替代華潤創業)與本公司就合作發展哈爾濱項目的商用空間訂立日期為二零一一年三月二十五日的協議
「華潤啤酒」	指	華潤啤酒(控股)有限公司(前稱為華潤創業有限公司)，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：291)
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為華潤集團的控股公司
「華潤股份貸款」	指	根據華潤股份(為貸方)及南京特易購(為借方)訂立的貸款協議，由華潤股份向南京特易購貸出本金額人民幣97,000,000元的貸款
「華潤創業」	指	華潤創業有限公司(前稱為利得創投(香港)有限公司)，於香港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
「華潤置地(哈爾濱)」	指	華潤置地(哈爾濱)房地產有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「華潤深圳灣」	指	華潤深圳灣發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「華潤萬家集團」	指	Ondereel及其附屬公司

「華潤萬家 (遼寧)」	指	遼寧華潤萬家生活超市有限公司，於中國成立的有限公司，並為華潤集團間接擁有80%的附屬公司
「華潤置地 (深圳)」	指	華潤置地(深圳)發展有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「債務及負債 轉讓」	指	向華潤置地(深圳)轉讓華潤深圳灣於參考日時的全部債務及負債(包括第三方貸款及相關經營債務)
「契據」	指	華潤啤酒與華潤創業於二零一五年十月十九日訂立的契據，據此，華潤啤酒由二零一五年九月一日起向華潤創業轉讓其於《合作協議書》下的所有權利及義務
「彌償保證契據」	指	本公司與各賣方於TNZ收購事項完成時就TNZ集團的稅務及其他負債簽立的彌償保證契據
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈爾濱項目」	指	本集團將發展位於中國黑龍江省哈爾濱市松北區的商住建築群
「哈爾濱項目終止 協議」	合指	日期均為二零一八年四月三十日的《〈合作協議書〉之終止協議》及《〈委託代建協議書〉的終止協議》
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合公告」	指	華潤啤酒及本公司於二零一一年三月二十五日就合作發展哈爾濱項目之關連交易刊發的聯合公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經營權」	指	根據《委託運營管理合同》，華潤置地(深圳)對深圳灣體育中心的獨有運營管理權利

「經營權授權終止」	指	深圳灣體育中心的資產轉讓、債務及負債轉讓及經營權授權終止事宜
「經營權授權終止協議」	指	華潤置地(深圳)(為承讓人)與華潤深圳灣(為轉讓人)於二零一八年四月三十日訂立的《經營權授權終止協議》
「南京鍾山項目」	指	本公告「TNZ收購事項 — 南京鍾山項目」一節所述的房地產發展項目
「南京特易購」	指	南京鍾山特易購地產有限公司，於中國註冊成立的公司，由TNZ全資擁有
「南山政府」	指	中國深圳市南山區人民政府
「Ondereel」	指	Ondereel Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為華潤集團的直接全資附屬公司
「《委託運營管理合同》」	指	華潤置地(深圳)與南山政府訂立的深圳灣體育中心委託運營管理合同
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「《委託代建協議書》」	指	華潤萬家(遼寧)與華潤置地(哈爾濱)訂立日期為二零一一年四月十一日的協議，據此，華潤萬家(遼寧)委任華潤置地(哈爾濱)建設哈爾濱項目的商用空間
「參考日」	指	二零一七年八月三十一日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零一八年四月三十日就TNZ收購事項訂立的買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	於股東名冊上列為股份登記持有人的人士

「深圳灣體育中心」	指	由華潤置地(深圳)代南山政府所興建位於深圳南山區的多用途體育館
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Ting Cao」	指	Ting Cao (C.I.) Holding Corp.，於開曼群島註冊成立的有限公司，並為華潤股份的非全資附屬公司
「TNZ」	指	Tesco Nanjing Zhongshan (HK) Co. Limited，根據香港法律註冊成立的公司，由賣方各自擁有50%
「TNZ收購事項」	指	本公司向賣方收購TNZ的全部股權
「TNZ集團」	合指	TNZ及其於本公告日期的附屬公司
「過渡期」	指	參考日與經營權授權終止交割日之間的期間
「估值基礎日期」	指	二零一七年八月三十一日
「賣方」	指	Ting Cao及正新
「%」	指	百分比

已按人民幣1元兌1.25港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
副主席
唐勇

中國，二零一八年四月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生、唐勇先生、俞建先生、張大為先生、李欣先生及謝驥先生；本公司非執行董事為閻颺先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；以及本公司獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。

附錄一 — 董事會函件

香港聯合交易所有限公司
上市科
香港
港景街11號
國際金融中心一期11樓

敬啟者：

- 有關：(1) 收購TNZ的全部已發行股本；
(2) 終止有關深圳灣體育中心的經營權；及
(3) 終止有關哈爾濱項目的《合作協議書》及《委託代建協議書》

吾等提述華潤置地有限公司(「本公司」)日期為二零一八年四月三十日有關標題事宜之公告(「公告」)。除文義另有界定外，本函件所用詞彙與公告所定義者具有相同涵義。

吾等提述高力國際(「估值師」)根據折現未來現金流量就華潤深圳灣公平值於二零一七年八月三十一日之估值出具日期為二零一八年四月三十日之估值報告(「估值報告」)，其構成上市規則第14.61條之盈利預測。

吾等已與估值師就不同方面(包括編製估值報告所依據之基準及假設)進行討論，並已審閱估值師所負責的估值報告。吾等已考慮天職香港會計師事務所有限公司所出具之報告，內容關於盈利預測就會計政策及計算而言是否已按估值報告所載之基準及假設妥為編製。吾等注意到估值報告內之盈利預測算術準確，且於所有重大方面按符合本公司現行採用之會計政策的基準呈列。

根據上市規則第14.62(3)條之規定，本公司董事會認為估值師編製之估值報告乃經審慎周詳查詢後作出。

代表董事會
華潤置地有限公司
副主席
唐勇

二零一八年四月三十日

附錄二 — 天職香港會計師事務所有限公司報告

二零一八年四月三十日

參考編號：C1402/jg/dw/jw/u17

機密文件

華潤置地有限公司(「貴公司」)

董事會

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

46樓

敬啟者：

就華潤深圳灣發展有限公司(下文稱為「華潤深圳灣」)業務估值之折現未來現金流量之計算發出之獨立核證報告

本所(以下簡稱「我們」)提述高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力國際」)就估算華潤深圳灣於二零一七年八月三十一日的公平值而編製日期為二零一八年四月三十日的估值報告中所載估值(「估值」)所依據的折現未來現金流量。該估值基於折現未來現金流量，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段下的盈利預測。

董事的責任

貴公司董事(「董事」)負責根據董事所釐定並載於估值中的基準及假設(「基準及假設」)擬備折現未來現金流量。該責任包括就擬備估值所用的折現未來現金流執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《專業會計師職業道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。



BAKER TILLY

HONG KONG | 天職香港

香港

北角

英皇道625號2樓

T: +852 2525 0171

F: +852 2810 1417

enquiries@bakertillyhk.com

www.bakertillyhk.com

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62(2)段要求，就評估所依據的折現未來現金流量之計算作出報告。我們不會就折現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性和有效性作出報告，而且我們的工作也不構成針對華潤深圳灣的任何估值。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明之報告」及參考香港核證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱歷史財務資料之鑒證工作」。有關準則規定我們規劃及執行有關程序，以合理確定就有關計算方法而言，折現未來現金流量已根據董事採納的基準及假設妥善編製。我們按照董事所採納的基準及假設審閱折現未來現金流量的算術計算及擬備。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，我們不會發表任何審計意見。

折現未來現金流量並不涉及採納會計政策。折現現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。我們執行的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。我們不會向任何其他人士承擔我們的工作所涉及、產生或與之相關的任何責任。

意見

我們認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據估值所載董事所採納的基準及假設妥為擬備。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零一八年四月三十日