

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。



華潤創業有限公司
China Resources Enterprise, Limited
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：291)



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)

聯合公告
關連交易
由華潤創業有限公司與華潤置地有限公司
合作發展位於哈爾濱的物業項目

財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED **英高**

交易

於二零一一年三月二十五日，華創與華潤置地就華潤置地的項目公司華潤置地(哈爾濱)發展的哈爾濱項目訂立合作協議，據此，哈爾濱項目落成後，華創集團將持有其大部分商用空間，並按比例分擔土地成本(包括相關稅款)估計為約人民幣8,600萬元(相等於約港幣1億200萬元)。華創集團將訂立屬合作協議一部分的代建協議，據此委任華潤置地(哈爾濱)為項目管理人，負責發展哈爾濱項目的商用空間。商用空間建築成本估計為約人民幣8億480萬元(相等於約港幣9億5,470萬元)，而華創集團應付華潤置地(哈爾濱)的項目管理費用估計為約人民幣1,410萬元(相等於約港幣1,670萬元)。華創集團就哈爾濱項目商用空間應付總額估計約為人民幣9億490萬元。

哈爾濱項目完成後，華創集團將擁有該發展項目大部分商用空間，擬以「歡樂頌」品牌 - 定位於家庭消費者並以作為區域生活商場為核心理念，經營商用空間，部份空間則作經營華潤萬家超市。華潤置地將保留餘下物業(主要為住宅空間)的擁有權。

上市規則的涵義

華潤持有華創及華潤置地分別51.40%及65.37%權益，故此華潤成為華創及華潤置地的控股股東。華創及華潤置地均屬同系附屬公司，彼此為上市規則所指對方的關連人士。按土地估計成本連同項目管理費計算，華創與華潤置地適用的百分比率超出0.1%但不足5%。因此，根據合作協議及代建協議擬進行的交易構成華創及華潤置地各方的關連交易，故須遵從上市規則的申報及公告規定，但獲豁免遵從上市規則的獨立股東批准規定。

合作協議

於二零一一年三月二十五日，華創與華潤置地訂立合作協議，內容有關華潤置地的項目公司華潤置地(哈爾濱)發展的哈爾濱項目。根據合作協議，哈爾濱項目落成後，華創集團將擁有大部分商用空間，並按比例支付土地成本。

日期 二零一一年三月二十五日

訂約方 (a) 華潤置地；及

(b) 華創

標的事項

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)負責發展的住宅商用建築群。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。

華創集團同意與華潤置地集團合作參與哈爾濱項目的發展，並在哈爾濱項目落成後擁有建築面積約 170,000 平方米的大部分商用空間(包括地庫建築面積 70,000 平方米)。華創集團將按比例(即總土地成本連同相關稅項乘以地上商用部分建築面積與地上建築面積之比率)分擔土地成本。比例相等於華潤置地集團已付實際土地成本的約 50.5%。此外，華潤置地集團將委任華潤置地(哈爾濱)為項目管理人，負責發展其商用空間，進一步詳情載於下文。

哈爾濱項目商用面積將以「歡樂頌」品牌經營其中端的購物中心，定位于家庭消費者並于發展項目包含華潤萬家營運的超市、各式商店、遊戲中心、餐廳及多屏電影院。

代價及付款方法

根據合作協議，華創集團將付的估計土地成本(包括相關稅款)為約人民幣 8,600 萬元(相等於約港幣 1 億 200 萬元)，金額按其所佔哈爾濱項目商用部分的比例釐定。該土地經由華潤置地集團於二零一一年一月十八日以投標方式購得，代價為約人民幣 1 億 6,230 萬元，土地將注入華潤置地(哈爾濱)作為其註冊資本。華創集團亦已同意承擔華潤置地(哈爾濱)將哈爾濱項目商用空間轉入華創集團涉及的稅項開支。簽署合作協議後十個工作天內，華創集團將以其內部資源支付其分佔的土地成本。華潤置地集團將不會就合作協議產生損益。

代建協議

華潤置地(哈爾濱)成立之後，遼寧華潤萬家將與華潤置地(哈爾濱)訂立將屬合作協議一部分的代建協議，據此，遼寧華潤萬家(以委託人身份)將委任華潤置地(哈爾濱)為項目管理人，負責發展哈爾濱項目的商用空間。哈爾濱項目的承建商將通過招標程序挑選並經華潤置地(哈爾濱)委任。倘若華潤置地的全資附屬公司華潤建築有限公司獲選為承建商，獲提供的建築服務須受華潤建築有限公司與華創集團訂立的於二零一零年七月六日刊發之公告所述的框架協議規管，且須遵從相關的年度上限。

標的事宜

華潤置地(哈爾濱)將為哈爾濱項目的項目管理人。華潤萬家同意委任華潤置地(哈爾濱)為其項目管理人，負責發展估計面積為 170,000 平方米的商用空間，其中華潤置地(哈爾濱)將負責取得施工批准並提供建築設計、建築、項目管理及驗收服務。遼寧華潤萬家將委任其自聘的商業顧問，負責設計其商用物業的佈局。華潤置地(哈爾濱)負責統籌及設計哈爾濱項目，並配合華創集團提供商用部分的佈局設計。

代價及付款方法

根據代建協議，華潤萬家應付建築成本及項目管理費總額為就哈爾濱項目商用部分產生的總建築成本的 101.75%，預計約為人民幣 8 億 1,890 萬元(包括估計建築成本約為人民幣 8 億 480 萬元及項目管理費約為人民幣 1,410 萬元)。建築成本根據測算華潤萬家將產生的成本釐定及項目管理費經華潤置地(哈爾濱)與華潤萬家公平磋商後釐定。

項目管理費按哈爾濱項目商用部分建築工程進度分四期以華創集團內部資源支付。付款時間表詳情如下：

人民幣 420 萬元(相等於估計項目管理費的 30%)；	簽訂代建協議後，二零一一年六月十五日至二零一一年六月二十日期間支付；
人民幣 420 萬元(相等於估計項目管理費的 30%)；	地庫商用面積建築工程完成後十個工作天內支付；
人民幣 420 萬元(相等於估計項目管理費的 30%)；	樓宇結構建築及基本機械及電機裝置安裝完成後十個工作天內支付；及
人民幣 140 萬元(相等於估計項目管理費的 10% 且按實際建築費作出調整)；	最終釐定建築成本後十個工作天內支付。

建築成本按哈爾濱項目商用部分建築工程進度支付。付款時間表詳情如下：

人民幣 2 億 4,140 萬元(相等於估計建築成本的 30%)；	華潤置地(哈爾濱)與有關地方政府部門簽訂國有土地使用權出讓合同後十個工作天內支付；
人民幣 2 億 4,140 萬元(相等於估計建築成本的 30%)；	已付未動用建築費用低於人民幣 2,000 萬元後十個工作天內支付；
人民幣 2 億 4,140 萬元(相等於估計建築成本的 30%)；	已付未動用建築費用低於人民幣 2,000 萬元後十個工作天內支付；及
人民幣 8,050 萬元(相等於估計建築成本的 10%)；	樓宇結構建築及基本機械及電機裝置安裝完成後十個工作天內支付；已付未動用建築費用低於人民幣 1,000 萬元後十個工作天內支付(以較早發生者為準)；

估計建築成本與實際產生成本之差額須於商用空間實際建築成本落實後十五個工作天內繳清。

進行交易的理由及好處

合作協議及代建協議項下的安排有助華創以合理價格預先購入地理優越的物業之商用空間，以發展其目標客戶層，並委任華潤置地擔任項目管理人，其在中國物業發展的往績斐然。華創集團將委任其自聘的商業顧問，負責該商用物業發展階段的佈局設計，使其設計及結構符合華創的要求。

通過合作協議及代建協議，華潤置地能確保處於國內連鎖超市行業前列的華潤萬家將擁有及經營大部分該商用物業。商用物業將以「歡樂頌」品牌經營，有助提升哈爾濱項目的價值及住宅單位的預售表現。另外，華創集團將按照此安排分佔哈爾濱項目的部分土地及建築成本，亦即攤分了該項目的風險及財務負擔。華潤置地將就其向華創集團提供建築及項目管理服務獲取管理費用。

關於訂約方的資料

華創及遼寧華潤萬家

華創是以中國及香港的消費業務為重點的公司。華創的核心業務為零售、釀酒、飲品、食品加工及經銷。遼寧華潤萬家為華創全資附屬公司，從事超市經營業務。

華潤置地及華潤置地(哈爾濱)

華潤置地的主要業務為中國物業投資、發展及管理。華潤置地(哈爾濱)正辦理成立申請手續並將為華潤置地集團全資附屬公司，從事哈爾濱項目的發展。

上市規則的涵義

華潤持有華創及華潤置地分別 51.40%及 65.37%權益，故此華潤成為華創及華潤置地的控股股東。華創及華潤置地均屬同系附屬公司，彼此為上市規則所指對方的關連人士。按土地估計成本連同項目管理費計算，適用的百分比率超出 0.1%但不足 5%。因此，根據合作協議及代建協議擬進行的交易構成華創及華潤置地各方的關連交易故須遵從上市規則的申報及公告規定，但獲豁免遵從上市規則的獨立股東批准規定。

華創及華潤置地各方的董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及代建協議均按正常商業條款訂立，條款公平合理，且符合華創集團及華潤置地集團各方及彼等各自股東的整體利益。

並無華創及華潤置地董事已就華創董事會及華潤置地董事會上提呈有關批准合作協議及代建協議的相關決議案放棄投票。

釋義

於本公告，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義。

「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義；
「合作協議」	指	華創與華潤置地就合作發展哈爾濱項目商用空間於二零一一年三月二十五日訂立的協議；
「華創」	指	華潤創業有限公司，華潤的間接附屬公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「華創集團」	指	華創及其附屬公司；
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，華潤的間接附屬公司，為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「華潤置地集團」	指	華潤置地及其附屬公司；
「華潤置地(哈爾濱)」	指	華潤置地(哈爾濱)房地產有限公司，正在中國辦理成立為有限公司的申請手續，將成為華潤置地集團的全資附屬公司；
「華潤萬家」	指	華潤萬家有限公司，於中國成立的有限公司並為華創的全資附屬公司；
「遼寧華潤萬家」	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創集團下的全資附屬公司；
「華潤」	指	華潤(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為華創及華潤置地的控股股東；
「代建協議」	指	華潤萬家與華潤置地(哈爾濱)即將簽訂的協議，據此，華潤萬家委任華潤置地(哈爾濱)建設哈爾濱項目的商用空間；
「哈爾濱項目」	指	位於中國黑龍江省哈爾濱市松北區的項目，屬華潤置地集團發展的住宅商用建築群；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港及澳門特別行政區；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

就本公告而言，人民幣金額兌港幣的匯率為人民幣 1 元：港幣 0.843 元，僅供參考之用。

承董事會命
華潤置地有限公司
 主席
王印

承董事會命
華潤創業有限公司
 執行董事、首席執行官
陳朗

香港，二零一一年三月二十五日

於本公告日期，華潤置地的董事會包括兩名執行董事，即王印先生（主席）及吳向東先生（董事總經理）；六名非執行董事，即閻飆先生、杜文民先生、丁潔民先生、石善博先生、魏斌先生及張海鵬博士；以及五名獨立非執行董事，即王石先生、何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生及馬時亨先生。

於本公告日期，華創的董事會包括三名執行董事，即喬世波先生（主席）、陳朗先生（首席執行官）及黎汝雄先生（首席財務官）；五名非執行董事，即閻飆先生、杜文民先生、石善博先生、魏斌先生及張海鵬博士；六名獨立非執行董事，即陳普芬博士、黃大寧先生、李家祥博士、鄭慕智博士、陳智思先生及蕭炯柱先生。