

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。

本公告只可作參考用途，並不構成邀請或在香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其附屬公司任何證券的要約。



華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1109)

**公開募集基礎設施證券投資基金之建議分拆及
在上海證券交易所上市
以及
關連交易**

建議分拆

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十二日，華夏基金及中信証券向中國證監會及上海證券交易所提交了公募基金註冊及上市的申請材料。於建議上市申請前，本公司已向聯交所提交應用指引第15項申請及就豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段有關保證配額要求的申請，且聯交所已授出該豁免，並確認本公司可進行建議分拆。

建議分拆構成(i)向基礎設施REIT出售該等項目公司100%股權，及(ii)本集團認購公募基金34%的基金份額。由於根據上市規則第14.07條計算有關建議分拆之所有適用百分比率將低於5%，故建議分拆將毋須遵守上市規則第14章項下之申報、公告或股東批准規定。

本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

承諾及反承諾

根據中國證監會及上海證券交易所的相關規定，中國華潤向中國證監會作出承諾，倘嚴重違反法律及法規(包括有巢深圳提供的資料隱瞞重大事實或編製重大虛假資料)，且本公司、華潤置地控股及有巢深圳未能根據彼等各自向中國證監會作出的承諾購回公募基金的所有基金份額或該等項目的全部股權，中國華潤承諾購回或促使指定實體購回公募基金的所有基金份額或本公司、華潤置地控股或有巢深圳未購回的該等項目的全部股權。於二零二二年九月二十二日，應中國華潤的要求，本公司向中國華潤提供反承諾，據此，倘任何監管機構要求中國華潤根據承諾購回或促使指定實體購回公募基金的所有基金份額或該等項目的所有股權，則本公司保證購回或促使指定實體購回。於本公告日期，中國華潤持有本公司約59.55%股權，故為本公司的控股股東及關連人士。因此，承諾及反承諾項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於承諾將按一般商業條款提供且將不會以本集團資產作抵押，故根據上市規則第14A.90條，承諾獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。由於有關反承諾之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故反承諾須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

股東及有意投資者務請注意，公募基金的上市須受(其中包括)中國證監會及上海證券交易所審閱及／或註冊規限。因此，股東及有意投資者應注意，概不保證公募基金的公開發售將會進行或何時會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

建議分拆

董事會欣然宣佈，於二零二二年九月二十二日，華夏基金及中信証券向中國證監會及上海證券交易所提交了公募基金註冊及上市的申請材料。

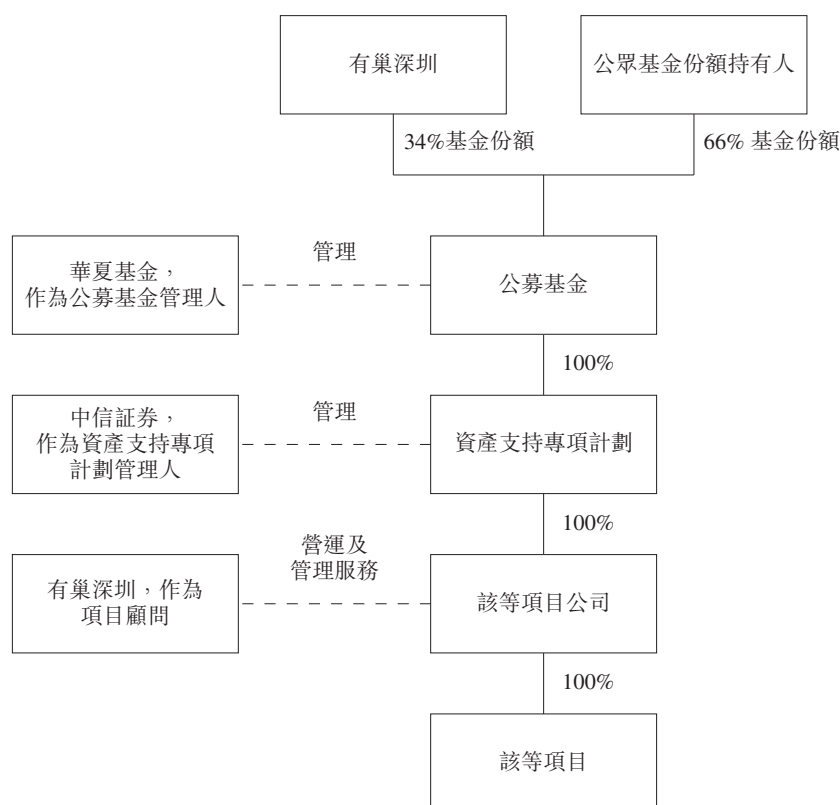
基礎設施REIT的相關資產為(i)位於上海市松江區泗涇鎮的保障租賃住房，即泗涇項目，由泗涇項目公司擁有；及(ii)位於上海市松江區松江工業區東部園區的保

障性租賃住房，即東經濟區項目，由東經濟區項目公司擁有。於本公告日期，本公司間接持有泗涇項目公司及東經濟區項目公司的100%股權。

就建議分拆而言，華夏基金(作為公募基金管理人)將設立公募基金作為公開上市的基礎設施證券投資基金。目前預計公募基金將募集人民幣1,120百萬元。於建議上市時，本公司將作為戰略投資者認購已發行基金份額總數約34%。就建議分拆而言及根據適用中國法律及法規的規定，資產支持專項計劃將由資產支持專項計劃管理人設立。於建議上市完成後，公募基金將動用所得款項認購資產支持專項計劃的全部權益，其後，資產支持專項計劃將動用認購款項向本集團收購該等項目公司的全部權益。於有關收購完成後，該等項目公司將由基礎設施REIT持有100%權益，並將不再為本公司的附屬公司。因此，基礎設施REIT將不會成為本公司的附屬公司，亦將不會併入本公司的財務賬目。

公募基金管理人、該等項目公司及有巢深圳將訂立營運管理服務協議，據此，有巢深圳將作為項目顧問向該等項目提供營運及管理服務，包括行政支援。基礎設施REIT將就此等服務支付管理費。

建議分拆及建議上市完成後基礎設施REIT的架構載列如下：



本公司已向聯交所提交應用指引第15項申請，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。建議分拆須待(其中包括)中國證監會及上海證券交易所批准建議上市後，方可作實。本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

建議分拆的上市規則涵義

建議分拆構成(i)向基礎設施REIT出售該等項目公司100%股權，及(ii)本集團認購公募基金34%的基金份額。由於根據上市規則第14.07條計算有關建議分拆之所有適用百分比率將低於5%，故建議分拆將毋須遵守上市規則第14章項下之申報、公告或股東批准規定。

進行建議分拆之理由及裨益

董事認為，建議分拆將對本集團及基礎設施REIT均有利，理由如下：

- (1) 建議上市為本公司提供另一種以股權為基礎的融資方式，其將使本集團的融資方式及平台多元化，並減少對傳統債務融資方式的依賴。通過建議上市，本公司將能夠盤活其基礎設施資產，避免基礎設施投資恢復期較長及資產周轉率較低的不利影響。此舉亦將增強本公司的滾動投資能力及可持續營運，有利於本公司的長期表現。
- (2) 長遠而言，本公司將繼續受惠於基礎設施REIT之業務前景及業績，透過作為基金份額持有人以分派方式收取穩定回報。上市後，該等項目的價值將以市場價格反映，其將導致對本公司於該等項目中持有的權益進行更合理及權威的評估。
- (3) 建議分拆為本集團發展創新融資渠道的有利嘗試，其亦將提升本集團的形象及聲譽，從而持續提升其吸引戰略投資者的能力。
- (4) 建議上市將為本集團及基礎設施REIT各自的營運及未來擴展提供獨立的集資平台。尤其是，於建議分拆及建議上市完成後，基礎設施REIT將於中國擁有一個個別及獨立的上市平台，使其可直接進入中國資本市場，並增強其探索新融資及集資渠道以發展其業務的可能性。

基於上文所述，董事會認為建議分拆對本集團具有明顯商業利益。

豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段的規定

應用指引第15項第3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須適當考慮其現有股東之利益，以實物分派被分拆實體現有股份或優先申請認購被分拆實體現有股份或新發售股份的方式，向其現有股東提供被分拆實體股份之保證配額。

經本公司中國法律顧問漢坤律師事務所告知，就建議分拆而言，根據中國相關法律及法規，投資者認購公募基金份額，應當持有人民幣普通證券賬戶、封閉式基金賬戶或經中國證券登記結算有限責任公司持有的開放式基金賬戶（「**中國結算開放式基金賬戶**」）進行交易。人民幣普通證券賬戶及封閉式基金賬戶僅可由(i)合資格中國投資者（包括18歲以上的中國公民，以及16歲以上的中國公民，其主要支持來源為來自其自身勞工、具有中國永久居民身份的外國人及普通中國機構投資者的收入）；(ii)合資格外國投資者（包括在中國內地工作及居住的香港、澳門及台灣居民）；及(iii)合資格專項機構及產品（主要包括證券公司及其資產管理附屬公司、基金管理公司及其附屬公司、保險公司、信託公司、銀行及其商業銀行理財附屬公司、經中國有關部門批准的境外戰略投資者、證券公司資產管理計劃的證券投資產品、基金管理公司資產管理計劃、期貨公司資產管理計劃、保險資產管理公司資產管理計劃、證券投資基金、信託產品、保險產品、銀行資產管理產品、企業年金計劃、專業年金計劃、養老基金、社保基金、私募基金、合資格境外機構投資者及人民幣合資格境外機構投資者開立。中國結算開放式基金賬戶僅可由(iv)持有若干有效身份證明文件的個人投資者；及(v)符合基金銷售代理機構開戶標準的其他機構及個人投資者（(i)至(v)統稱「**合資格投資者**」）開立。

由於本公司無法確定透過香港中央結算(代理人)有限公司持有本公司股份的股東身份或進一步評估該等股東是否為合資格投資者。因此，並非所有現有股東(如有)將符合資格於建議上市後持有基金份額，故就建議上市遵守應用指引第15項第3(f)段將不可行。

此外，本公司的中國法律顧問亦告知，根據《中華人民共和國證券投資基金法》、該指引及《上海證券交易所公開募集基礎設施證券投資基金(REITs)規則適用指引第2號—發售業務(試行)》等相關法律及法規的規定，除法律另有規定外，禁止基礎設施REITs的投資者獲優先分配份額，理由是所有投資者應獲得平等對待。除按照適用法律及法規向基礎設施REIT的原始權益人或其同一控制下的關聯方進行的戰略配售及向網下投資者發售的基金份額外，相關法律及法規未授予其他特定實體優先認購特定比例公募基金份額的權利。根據適用中國法律及法規，本公司無法確定股東身份或進一步評估該等股東是否符合資格參與優先分配。因此，本公司無法透過優先分配基金份額向股東提供保證配額。

此外，根據該指引的相關規定，基礎設施資產的原始權益人或其同一控制下的關聯方參與戰略配售認購的基礎設施REIT份額比例不得低於其總數的20%。倘基礎設施資產的原始權益人持有不少於20%的基礎設施REIT份額，其必須於基礎設施REIT上市日期起計至少60個月內持有20%的基礎設施REIT份額，而該原始權益人持有超過20%的任何份額必須於基礎設施REIT上市日期起計至少36個月內持有。誠如中國法律顧問所告知，由於建議本公司(透過其附屬公司)將於建議上市完成後持有超過20%的基金份額，故根據該指引，本公司(透過其附屬公司)將須自建議上市日期起持有基金份額至少36個月。因此，本公司向股東轉讓或分派基金份額並不可行。

經審慎周詳考慮建議分拆及經考慮中國法律顧問就達成有關規定的法律障礙向本公司提供的意見後，董事會認為本公司就建議分拆遵守應用指引第15項第3(f)段並不可行。因此，由於向外國投資者發售中國上市份額(包括建議向股東發售基金份額)的法律限制，董事會已議決不向股東提供建議上市項下保證配額，並認為建議分拆及不提供有關建議分拆的保證配額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本公司亦已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守應用指引第15項第3(f)段的規定。

承諾及反承諾

根據中國證監會及上海證券交易所的規定，就建議上市而言，中國華潤向中國證監會作出承諾，倘嚴重違反法律及法規(包括有巢深圳提供的資料隱瞞重大事實或編製重大虛假資料)，且本公司、華潤置地控股及有巢深圳未能根據彼等各自向中國證監會作出的承諾購回公募基金的所有基金份額或該等項目的全部股權，中國華潤承諾購回或促使指定實體購回公募基金的所有基金份額或本公司、華潤置地控股或有巢深圳未購回的該等項目的全部股權。

於二零二二年九月二十二日，應中國華潤的要求，本公司以中國華潤為受益人就其於承諾項下的責任向中國華潤提供反承諾。根據反承諾，倘任何監管機構要求中國華潤根據承諾購回或促使指定實體購回公募基金的所有基金份額或該等項目的所有股權，則本公司保證購回或促使指定實體購回。

承諾及反承諾將自簽署日期起無限期生效。

提供反承諾之理由及裨益

中國華潤同意根據中國證監會有關建議上市的相關規定提供承諾，董事認為於完成後，其將為本集團帶來各種商業利益。反承諾僅就其於承諾項下的責任向中國華潤提供背對背擔保，以促進建議上市。此外，就擔保人於擔保項下之責任向其提供反承諾屬一般商業慣例，並符合有關基礎設施REIT之相關法律及法規之規定。

基於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，承諾及反承諾乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，而承諾及反承諾之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於反承諾中擁有重大權益，且概無董事須就批准反承諾之董事會決議案放棄投票。

承諾及反承諾的上市規則涵義

於本公告日期，中國華潤持有本公司約59.55%股權，故為本公司的控股股東及關連人士。因此，承諾及反承諾項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

中國華潤向本集團提供承諾構成本公司關連人士提供的財務資助。由於承諾將按一般商業條款提供且不會以本集團資產作抵押，根據上市規則第14A.90條，承諾獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

本集團向中國華潤提供反承諾構成本集團向關連人士提供財務資助。由於有關反承諾之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故反承諾須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

訂約方的一般資料

(1) 中國華潤

中國華潤為於中國成立的有限責任公司，為受國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。於本公告日期，彼為持有本公司約59.55%股權的控股股東。中國華潤為一家企業集團，於中國及香港持有多種業務，包括但不限於消費品、綜合能源、城市建設及運營、醫療保健、工業金融、科技及新興行業。

(2) 本公司

本公司為於開曼群島成立的有限公司，其股份於聯交所上市。於本公告日期，約59.55%本公司已發行股份由中國華潤最終擁有。本公司主要從事開發及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店經營及提供有關物業開發的建設、翻新改造及其他服務。本集團主要業務活動為於中國進行物業投資、開發及管理。

股東及有意投資者務請注意，公募基金的建議分拆及上市須受(其中包括)當時市況及中國證監會及上海證券交易所審閱及／或註冊規限。因此，股東及有意投資者應注意，概不保證公募基金的建議分拆及公開發售將會進行或何時會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告使用之下列詞彙具有以下涵義：

「資產支持專項計劃」	指	資產支持專項計劃管理人管理之一項基礎設施資產支持特殊目的計劃，以證券化該等項目
「董事會」	指	本公司董事會
「華夏基金」或「公募基金管理人」	指	華夏基金管理有限公司
「中信証券」或「資產支持專項計劃管理人」	指	中信証券股份有限公司
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「反承諾」	指	本公司就其在承諾項下的義務向中國華潤提供的反承諾
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國成立的有限責任公司，為受中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業
「華潤置地控股」	指	華潤置地控股有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事

「東經濟區項目」	指	位於上海市松江區松江工業區東部園區的保障性租賃住房
「東經濟區項目公司」	指	有巢房屋租賃(上海)有限公司，於中國成立的有限責任公司，持有東經濟區項目，為有巢深圳的全資附屬公司
「保障性租賃住房」	指	保障性租賃住房
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該指引」	指	由中國證監會頒佈的《公開募集基礎設施證券投資基金指引(試行)》
「香港」	指	中國香港特別行政區
「基礎設施REIT」	指	根據中國證監會及國家發改委的試點計劃建立的基礎設施領域不動產投資信託基金
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「國家發改委」	指	國家發展和改革委員會
「應用指引第15項」	指	上市規則應用指引第15項
「應用指引第15項申請」	指	本公司根據應用指引第15項向聯交所提出有關建議分拆的申請
「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)
「該等項目」	指	泗涇項目及東經濟區項目
「該等項目公司」	指	泗涇項目公司及東經濟區項目公司
「建議上市」	指	基金份額建議在上海證券交易所上市
「建議分拆」	指	透過於上海證券交易所的一項基礎設施REIT的結構將該等項目分拆及獨立上市

「公募基金」	指	華夏基金華潤有巢租賃住房封閉式基礎設施證券投資基金，為基礎設施REIT架構內設立的公募基礎設施證券投資基金
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「泗涇項目」	指	位於上海市松江區泗涇鎮的保障性租賃住房
「泗涇項目公司」	指	上海有巢優廈房屋租賃有限公司，於中國成立的有限責任公司，持有泗涇項目，為有巢深圳的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「基金份額」	指	公募基金之份額
「承諾」	指	中國華潤向中國證監會提供的承諾
「有巢深圳」	指	有巢住房租賃(深圳)有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二二年九月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；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。