

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的有限公司)

(股份代號：1109)

持續關連交易
二零一九年框架貸款協議
二零一九年戰略合作協議
二零一九年租賃及許用框架協議
及
二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應
以及建築材料銷售框架協議

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月二十三日有關訂立二零一六年持續關連交易協議的公告。由於二零一六年持續關連交易協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿，本公司已訂立新安排，藉此亦根據新持續關連交易協議重續年度上限。

由於新持續關連交易協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

背景

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月二十三日有關訂立二零一六年持續關連交易協議的公告。由於二零一六年持續關連交易協議將於二零一九年十二月三十一日屆滿，本公司已訂立新安排，藉此亦根據新持續關連交易協議重續年度上限。

由於新持續關連交易協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

1. 二零一九年框架貸款協議

二零一九年境外框架貸款協議

訂約方：	本公司及華潤集團
日期：	二零一九年十二月九日
開始日期：	二零二零年一月一日
協議期限：	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度（除非期限經進一步延長）
貸款人：	本公司及其任何同意二零一九年境外框架貸款協議條款並成為訂約方（但不包括於中國成立的任何實體）的附屬公司。
借款人：	華潤集團、華潤系上市公司以及其任何同意二零一九年境外框架貸款協議條款並成為訂約方（但不包括於中國成立的任何實體及本集團任何成員公司）的附屬公司。每名借款人均可以港元、人民幣或美元借款。
本集團所作貸款的擔保人：	華潤集團，及就向華潤系上市公司的附屬公司作出的貸款而言，該華潤系上市公司。
將予墊付總額：	本集團根據兩份二零一九年框架貸款協議借出的最高未償還款項總額不得超過載列於下文「二零一九年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
還款日：	根據本協議所作出的墊款的還款日概不得遲於墊款日起計六個月。

港元貸款的利率：

相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該港元墊款的有關香港銀行同業拆息；加(ii)息差的總和，而該總差不得為負數，且不得低於：

- (a) (i) 華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的港元款項所支付的利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率（以較高者為準）；減
- (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的香港銀行同業拆息，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報香港銀行同業拆息。

美元貸款的利率：

相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該美元墊款的有關倫敦銀行同業拆息；加(ii)息差的總和，而該總差不得為負數，且不得低於：

- (a) (i) 華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的美元款項所支付的利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率（以較高者為準）；減
- (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的倫敦銀行同業拆息，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報倫敦銀行同業拆息。

人民幣貸款的利率：

相關貸款人與借款人就貸款所釐定的年利率(不得為負數)。利率不得低於(i)華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠於香港向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的人民幣款項所支付利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間於香港向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率(以較高者為準)。

擔保：

擔保人將無條件及不可撤回地向相關貸款人保證，借款人(倘擔保人為華潤集團)或屬擔保人附屬公司的借款人(倘擔保人為華潤系上市公司)將就貸款人根據二零一九年境外框架貸款協議貸款予借款人而切實及依時履行借款人對該貸款人負有的義務。就此而言，屬華潤系上市公司的每名擔保人須訂立擔保契據，其附屬公司方獲准根據二零一九年境外框架貸款協議借貸。

提前償還：

貸款人及借款人均可透過發出十個營業日的書面通知，以要求償還或預付(視乎情況而定)貸款及累計利息。

貸款基準：

全部貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。全部貸款應於發生加速清還事件時按要求即時償還，加速清還事件包括借款人未付款；借款人違背該協議，且未於規定期限內糾正；巨額連帶違約；執行抵押權益；破產；解散；廢除協議；華潤集團直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或就相關借款人而言出現二零一九年境外框架貸款協議所述的重大不利變動。

二零一九年境內框架貸款協議

訂約方：	本公司及華潤股份
日期：	二零一九年十二月九日
開始日期：	二零二零年一月一日
協議期限：	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度（除非期限經進一步延長）
貸款人：	本公司於中國成立的任何同意二零一九年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司。
借款人：	華潤股份，以及由華潤股份或華潤系上市公司於中國成立的任何同意二零一九年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司，但不包括華潤銀行、華潤信託及本公司任何附屬公司。每名借款人均可以人民幣借款。
擔保人：	華潤股份（惟借款人為華潤股份的情況除外）
將予墊付總額：	本集團根據兩份二零一九年框架貸款協議借出的未償還最高總額均不得超出載列於下文「二零一九年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
還款日：	根據該協議所作出的墊款的還款日概不遲於墊款日起計六個月。
利率：	年利率由相關貸款人與借款人釐定。利率不得低於以下兩項的較高者：(i) 華潤股份或境況相若的企業借款人就相關期間能夠向一間銀行或金融機構以人民幣借取相同款項時所支付的利率，及(ii) 貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率。
擔保：	華潤股份無條件及不可撤回地向相關貸款人保證切實及依時履行二零一九年境內框架貸款協議的所有借款人義務。

盡最大努力：

倘若貸款人根據二零一九年境內框架貸款協議向屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人作出墊款，則在作出墊款前，該華潤系上市公司將簽署一項承諾契據，承諾倘因屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人違約致使華潤股份須就二零一九年境內框架貸款協議向貸款人付款，則該華潤系上市公司將盡最大努力促使借款人有充裕資金迅速付還有關款項予華潤股份。這可能包括（在中國法律允許的範圍內）由該華潤系上市公司以饋贈或注資或向借款人提供股東貸款的方式付款。

貸款基準：

所有墊款將由貸款人全權酌情作出。借款人將不提供資產作抵押。倘發生加速清還事件時，所有墊款將按要求立即償還，加速清還事件包括借款人不還款；借款人違反協議，並無於指明期間糾正；巨額連帶違約；強制執行抵押；破產；解散；廢除協議；華潤股份直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或相關借款人發生二零一九年境內框架貸款協議所述的重大不利變動。

二零一九年框架貸款協議訂明的年度貸款上限

本集團於一年中的任何單日根據兩份二零一九年框架貸款協議可貸出的最高總額年度貸款上限（包括已收及預期應收利息，已約整至最接近的百萬位）乃經本集團按本集團估計暫時性盈餘現金資源評估其根據二零一九年框架貸款協議隨時準備承擔的最高風險金額後釐定。

下表載列本集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月根據二零一六年框架貸款協議於任何單日貸出的未償還最高總額(包括已收及應收利息)：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一九年 十月三十一日 止十個月
	二零一七年	二零一八年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年／期內每日未償還最高 總額	528	—	—

本集團於二零一九年框架貸款協議期限任何單日的建議年度貸款上限，及有關上限與本集團現金及銀行結餘總額及參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下：

截至十二月三十一日止年度任何單日的 年度貸款上限			於二零一九年 六月三十日的 未經審核 綜合現金及 銀行結餘	最高適用 百分比率 %
二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	
4,000	4,000	4,000	63,159	1.77

該每日最高金額適用於有關年度內的每一日，而該每日最高款額乃按個別基準計算作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，且不與之前日子所產生的每日金額合計。

擔保人的財務狀況

視乎相關二零一九年框架貸款協議及借款人身份而定，所有提供予華潤股份系任何成員公司的墊款將由(i)華潤股份；(ii)華潤集團；或(iii)華潤集團連同一家華潤系上市公司擔保。華潤股份及華潤集團在其本身市場均被視為財務狀況毋庸置疑的借款人。華潤股份為中國債券發行人，根據獨立評級機構聯合資信評估有限公司，其主要長期信貸評級為AAA級。華潤股份及華潤集團的綜合財務狀況摘要如下：

	華潤集團		華潤股份	
	二零一八年 經審核 十億港元	二零一七年 經審核 十億港元	二零一八年 經審核 人民幣 十億元	二零一七年 經審核 人民幣 十億元
總資產	1,523	1,330	1,458	1,234
現金及銀行結餘	161	138	157	132
公司股東應佔股權	292	275	215	200
公司股東應佔溢利	34	21	23	22
經營產生的現金流量	94	62	69	40

2. 二零一九年戰略合作協議

二零一九年華潤銀行戰略合作協議

訂約方：	華潤銀行及本公司
協議日期：	二零一九年十二月九日
協議開始日期：	二零二零年一月一日
協議期限：	截至二零二二年十二月三十一日止三個年度（除非期限經進一步延長）。
存款服務：	華潤銀行根據該等安排接受的任何存款，將按適用於華潤銀行其他客戶訂立類似存款的同等利率計息，並按相同條款和條件訂立，而有關利率參考有關其他更優惠的利率釐定。

其他金融服務：除存款服務外，本集團可不時使用華潤銀行之商業銀行服務，包括但不限於信用狀、擔保函、授出附有抵押品的貸款、票據承兌及貼現服務、應收賬款保理服務、人民幣及外幣結算、提供貸款及抵押、財富及現金管理服務、財務顧問服務及訂約方協定之其他金融服務。此等服務將按適用於華潤銀行其他客戶的一般商業條款提供。

二零一九年華潤信託戰略合作協議

訂約方：華潤信託及本公司

協議日期：二零一九年十二月九日

協議生效日期：二零二零年一月一日

協議期限：截至二零二二年十二月三十一日止三個年度（除非期限經進一步延長）

信託服務：本集團可不時使用華潤信託提供的服務，包括但不限於現金管理、資產管理、託管信託貸款服務、股本合作、應收賬款保理服務、買入和轉售服務、顧問服務及其他信託服務。此等服務將按一般商業條款提供，並按不遜於向華潤信託任何其他客戶提供類似服務適用費率收費。

二零一九年戰略合作協議之年度上限

以下載列截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月，根據戰略合作協議之條款，本集團於任何單日於華潤銀行存置之每日存款金額(包括應付利息)上限及華潤銀行及華潤信託向本集團提供金融服務及產品(不包括華潤銀行及華潤信託提供之存款服務及金融服務，而僅使用本集團支付的費用及佣金計算有關百分比率)的每日金額上限的概約歷史數字(調整至最接近百萬)：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年十月三十一日止十個月
	二零一七年	二零一八年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年／期內於華潤銀行的每日存款金額上限	2,343	2,496	2,460
年／期內華潤銀行及華潤信託提供其他金融服務及產品的每日金額上限	—	550	500

兩份二零一九年戰略合作協議下的金融服務的單日建議年度上限，均經考慮本集團的流動資金、業務需要及根據二零一九年戰略合作協議獲華潤銀行及華潤信託提供服務的預期水平而釐定。

本集團於二零一九年華潤銀行戰略合作協議期限內存入華潤銀行的建議每日存款金額上限(包括應付利息(調整至最接近百萬))，及有關上限與本集團之現金及銀行結餘總額及參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下：

截至十二月三十一日止年度之每日存款金額上限			於二零一九年六月三十日之未經審核綜合現金及銀行結餘	最高適用百分比率
二零二零年	二零二一年	二零二二年		
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
3,500	3,500	3,500	63,159	2.89

華潤銀行及華潤信託於二零一九年戰略合作協議期限內向本集團提供金融服務及產品的建議每日金額上限(不包括華潤銀行及華潤信託提供之存款服務及金融服務，而僅使用本集團支付的費用及佣金計算有關百分比率)，及有關上限與參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下：

	截至十二月三十一日止年度之 每日金額上限			最高適用 百分比率
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
華潤銀行及華潤信託	5,000	5,000	5,000	4.13

該每日金額上限適用於有關年度內的每一日，而該每日金額上限乃按個別基準計算，作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，並不與之前日子所產生的每日金額合計。此外，鑒於華潤銀行提供的(i)存款服務與(ii)其他金融服務或產品之間性質各異，各項該等服務已設置獨立的每日金額上限。

就華潤銀行及華潤信託分別提供之金融服務而言，預期本集團於二零一九年戰略合作協議期限內支付之費用及佣金年度總額將不會超過上市規則之百分比率之0.1%，惟溢利比率除外，而根據上市規則，該等安排將構成最低豁免金額交易。

就華潤銀行及華潤信託分別提供之金融服務而言，倘本集團於二零一九年戰略合作協議期限內支付之費用及佣金年度總額超過有關百分比率之0.1%而低於5%，則該等安排將構成獲豁免獨立股東批准之持續關連交易，惟須遵守本公司獨立非執行董事及本公司核數師年度檢討之規定，而本公司將於有需要時刊發公告，以載列有關上限。除非本公司事先獲得其獨立股東批准，否則在任何情況下於任何一個財政年度支付之費用及佣金金額均不會超過上市規則之百分比率(溢利比率除外)5%。

3. 二零一九年租賃及許用框架協議

二零一九年租賃及許用框架協議

本集團已於其一般業務過程中，就其物業組合訂立租賃及許用安排，據此，本集團成員公司將物業出租予華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人。於二零一九年十二月九日，本公司與華潤集團訂立二零一九年租賃及許用框架協議，藉此按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需要及本集團將

自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日提供服務之預期水平，重續現有租賃及許用安排之年度上限。

於進一步訂立正式書面協議後，自二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩日），本集團將於一般正常業務過程中，與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人訂立新租賃協議或新許用協議，其條款如下：

- (a) 本集團成員公司與華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人訂立之各項租賃或許用安排，均將簽訂個別書面協議，而租期概不會超過：
 - (i) （倘租賃物業用作咖啡室）十一年；
 - (ii) （倘租賃物業用作超級市場）二十一年；及
 - (iii) （倘租賃物業用作其他用途）三年；
- (b) 各項租賃或許用安排將按照一般商業條款訂立，本集團向任何華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人收取之租金、管理費及其他費用，將符合市場價格或對本集團而言不遜於獨立第三方提供之價格；及
- (c) 本公司遵守上市規則履行根據二零一九年租賃及許用框架協議所訂立各項租賃或許用協議項下責任。

二零一九年租賃及許用框架協議之年度上限

以下載列於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月，本集團根據現有租賃及許用安排的條款，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取費用之概約歷史金額：

	截至 二零一九年 十二月三十一日止年度		截至 二零一九年 十月三十一日 止十個月
	二零一七年	二零一八年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃及許用安排			
一 向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取之實際金額	227	231	345

二零一九年租賃及許用框架協議截至二零二二年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃及許用上限	650	650	650

釐定租賃及許用上限時已參考：(i)現有租賃及許用安排之租金；(ii)於現有租賃及許用安排屆滿時之預測租金；(iii)承租人之預測每月營業額（對根據每月營業額計算每月租金之承租人而言）；及(iv)本公司經計及與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人進行租賃及許用安排預期持續上升之需求後，預測華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人可能增加租用辦公室及零售分銷店。

4. 二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議

二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議

本集團一直在其正常業務過程中，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築及裝修服務並向其銷售家具及建築材料。本集團提供的建築服務包括樓宇建築、機電工程及安裝以及城市公用設施。本集團提供的裝修服務包括辦公室及商住物業之室內設計、裝修及粉飾。本集團提供的家具服務包括家具製造及銷售。

於二零一九年十二月九日，本公司與華潤集團訂立二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議；據此，現有建築服務、裝修服務及家具服務供應安排下的年度上限獲更新，並就有關建築材料銷售釐定年度上限。各份建築、裝修或家具服務或建築材料銷售合約將按一般商業條款訂立，而價格將為市價或對本集團而言不遜於獨立第三方提供之價格。

二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議之年度上限

以下載列截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年十月三十一日止十個月，本集團根據現有建築服務、裝修服務及家具服務供應安排之條款，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人所收取費用之概約歷史金額：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年十月三十一日止十個月
	二零一七年	二零一八年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建築服務安排			
— 向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	198	817	800
裝修服務安排			
— 向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	191	255	132
建築材料銷售			
— 向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	26	112	50

截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建築上限	1,800	1,800	1,800
裝修上限	650	650	650
建築材料上限	1,000	1,000	1,000

預期本集團於二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議期限內，或會向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取之家具服務費年度總額將不會超過上市規則適用百分比率之0.1%，而根據上市規則，該等安排將構成最低豁免金額交易。

釐定建築上限時已參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及經營；及(iii)基於華潤集團系及華潤集團聯繫人於二零二零年至二零二二年期間將落實的計劃房地產發展項目，預期彼等對建築服務的需求。

釐定裝修上限時已參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及經營；(iii)華潤集團系及華潤集團聯繫人之預期業務增長及發展；及(iv)基於華潤集團系及華潤集團聯繫人於二零二零年至二零二二年期間將落實的計劃房地產發展項目，預期彼等對裝修服務的需求。

釐定建築材料上限時已參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及經營；及(iii)基於華潤集團系及華潤集團聯繫人於二零二零年至二零二二年期間將落實的計劃房地產發展項目，預期彼等對建築材料的需求。

5. 持續關連交易的理由及裨益

訂立二零一九年框架貸款協議，為本公司提供更高彈性，靈活管理其盈餘現金資源，容許本公司將旗下及其附屬公司之部份盈餘現金資源，貸予其他華潤股份系公司(包括華潤股份及華潤集團)。本集團於一年中的任意單日可貸出的年度最高貸款總額上限，乃經評估本集團在其估計暫時盈餘現金資源情況下，根據二零一九年框架貸款協議隨時準備承擔的最高風險金額，以及本公告第7頁所載本集團過往貸出的金額後釐定。

訂立二零一九年戰略合作協議，將容許本集團使用華潤信託及華潤銀行之存款服務及其他金融服務，並在符合一般商業條款，以及規模不致令本集團資源面臨風險，或影響本集團與其他金融機構關係的情況下，支援其於華潤股份系內的發展。

預期二零一九年租賃及許用框架協議將為本集團提供來自高質素租戶之安全而穩定之收入。本集團擁有的物業組合包括分佈於中國各大城市的辦公大樓、購物中心及其他物業。該等物業可透過租賃或許用安排出租予公眾。華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人從事不同的行業，包括但不限於日常消費產品的製造與分銷及零售以及基建與公用事業項目的投資與營運，彼等需就營運租用物業，主要為辦公室及零售店。租賃或許用安排的付款方式預計

按每月以現金支付。將其部分物業出租予華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人，因為該等公司通常為高質素租戶，符合本集團之商業利益，無力支付或拖欠租金之風險較低。

二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議符合本集團的業務及商業目標，預期將增加收入，從而提高本集團的盈利能力。此外，由於華潤集團系及華潤集團聯繫人並不具備物業建設、裝修及家具業務以及建築材料採購方面的專業知識及管理資源，據二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議擬進行之交易令本集團可於日常業務過程中向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務並銷售建築材料。

全體董事（包括獨立非執行董事）認為新持續關連交易協議乃按公平基準磋商，以一般商業條款為基準並於本集團一般及日常業務過程中訂立，而有關條款及年度上限誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

華潤股份

華潤股份為二零一九年境內框架貸款協議下的借款人及擔保人，亦為華潤集團的控股公司。

華潤集團

華潤集團為二零一九年境外框架貸款協議下的借款人及擔保人，為二零一九年租賃及許用框架協議以及二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議的訂約方，為中港兩地的綜合企業公司，主要從事七項核心業務，即消費品、電力、地產、水泥業、燃氣、醫藥及金融服務，以及其他業務，包括保健、微電子、紡織及化工產品。

華潤銀行

華潤銀行為二零一九年華潤銀行戰略合作協議的訂約方，為一間受中國銀行業監督管理委員會監管的持牌銀行，總部在珠海市。於二零一九年十一月三十日，華潤銀行擁有近100間分行及支行，包括位於珠海市的一個總辦事處、兩間分行（一間位於橫琴，另一間位於珠海）及37間支行、位於深圳市的一間分行及26間支行、位於中山市的一間分行及三間支行、位於佛山市的一間分行及七間支行、位於東莞市的一間分行及六間支行、位於惠州市的一間分行及三間支行、位於廣州市的一間分行以及分別位於廣東德慶及廣西百色的一間村鎮銀行。

過去數年，華潤銀行無論是營運規模、地區版圖還是資本基礎，均有長足進展。下表顯示由二零一三年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日止五個年度期間，華潤銀行的資產、存款、貸款及總權益的增長情況：

	於十二月三十一日		百分比升幅
	二零一三年 人民幣 十億元	二零一八年 人民幣 十億元	
總資產	129.58	174.51	34.67
存款	66.01	112.27	70.08
貸款	35.10	87.85	150.28
公司擁有人應佔權益	7.65	12.72	66.27

華潤信託

華潤信託為二零一九年華潤信託戰略合作協議的訂約方。於本公告日期，華潤股份持有華潤信託之51%股權，而華潤信託餘下的49%股權則由深圳市投資控股有限公司持有。華潤信託的註冊資本約為人民幣110億元。總部設於中國深圳的華潤信託獲有關監管機構授權在中國全國各地經營業務。

過去數年，華潤信託無論是營運規模、地區版圖還是資本基礎，均有可觀增長。下表顯示由二零一三年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日止五個年度期間，華潤信託的資產及總權益的增長情況：

	於十二月三十一日		百分比升幅
	二零一三年 人民幣 十億元	二零一八年 人民幣 十億元	
總資產	13.29	23.88	79.68
公司擁有人應佔權益	12.16	20.28	66.78
受託管理資產	364.30	954.92	162.12
年內收入	2.78	2.87	3.24

本集團

本集團主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

本集團由二零一七年至二零一九年的營業額、總資產及現金結餘如下表所示：

	於二零一九年 六月三十日／ 截至二零一九年 六月三十日 止六個月	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日 至二零一八年 十二月三十一日 百分比升幅	二零一八年 十二月三十一日 至二零一九年 六月三十日 百分比升幅
	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元	%	%
總資產	727.1	655.7	480.5	36.5	10.9
現金	63.2	71.0	53.8	32.0	(11.0)
年／期內營業額	45.8	121.2	101.9	18.9	不適用

上市規則之涵義

由於華潤股份為華潤集團之控股股東，而華潤集團持有本公司之控股權益，故華潤股份及華潤集團為本公司之關連人士（定義見上市規則）。於本公告日期，由於華潤股份（本公司控股股東）持有華潤銀行及華潤信託分別約75.33%及51%的註冊資本，故根據上市規則，華潤銀行及華潤信託為本公司之關連人士。

由於新持續關連交易協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

概無董事於新持續關連交易協議項下之交易中擁有重大權益，故概無董事就批准新持續關連交易協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

獨立財務顧問的意見

由於根據二零一九年租賃及許用框架協議所訂立若干類別租賃的年期有可能超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就相關租賃年期超過三年的原因提供意見，並確認此類協議設定有關期限屬正常商業慣例。

為達致意見，新百利融資已審閱（其中包括）本公告所載資料、二零一九年租賃及許用框架協議以及本集團與獨立第三方所訂立若干現有租賃的資料。

為了解二零一九年租賃及許用框架協議項下將訂立的超級市場及咖啡室租賃(「**該等租賃**」)的期限超過三年的原因，新百利融資與本公司管理層討論，並注意到(a)該等租賃期限較長將有助該等租賃的租戶減少重複就物業的初步設置及內部裝修支付開支；及(b)零售營運商於該等租賃項下相關租賃的商業性質，需要訂立長期租賃協議以於競爭激烈的零售業中佔據具戰略優勢的位置，藉以提升客戶忠誠度並維持穩定銷售收入。

於考慮具有該等租賃類似性質的租賃協議設立有關期限是否屬正常商業慣例，新百利融資已：

- (i) 取得並審閱本集團與獨立第三方所訂立現有租賃協議詳盡清單，其中分別包括13及54宗交易涉及本集團向獨立第三方出租中國物業以營運超級市場及咖啡室；
- (ii) 識別及審閱57宗由香港上市超級市場營運商所披露涉及出租中國物業以營運超級市場的交易，而有關交易於本公告日期仍然有效；及
- (iii) 識別及審閱香港上市餐廳營運商所披露涉及租賃中國物業以營運餐廳的交易(上述項目(i)、(ii)及(iii)統稱「**可資比較交易**」)。

值得注意的是，由於(a)除上述項目(i)有關於本集團的中國物業營運咖啡室的可資比較交易外，可從聯交所網站識別涉及其他香港上市公司租賃中國物業營運咖啡室的可資比較交易數目不多；及(b)餐廳及咖啡室營運有相似之處，因此新百利融資擴大研究範圍以計及租賃中國物業營運餐廳。

基於上文所述，新百利融資注意到(a)70宗有關超級市場營運的可資比較交易(包括上述項目(i)項下13宗交易及項目(ii)項下57宗交易)的期限介乎約9至21年，其中67宗可資比較交易的租賃年期為15年或以上；(b)54宗有關上述項目(i)項下營運咖啡室的可資比較交易期限介乎約5至16年，而該54宗可資比較交易其中36宗的租賃年期為10年或以上；及(c)有關上述項目(iii)營運餐廳的可資比較交易期限介乎約3至15年。因此，該等租賃的最高期限屬於可資比較交易期限範圍內。

基於上述考慮因素，新百利融資認為二零一九年租賃及許用框架協議所允許該等租賃的建議期限就此等類別協議設定有關期限而言屬正常商業慣例。

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：

「二零一六年持續 關連交易協議」	指	(1)二零一六年框架貸款協議；(2)二零一六年戰略合作協議；(3)本公司與華潤集團於二零一六年十二月二十三日簽訂之框架協議(內容有關本集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系及華潤集團聯繫人之間的租賃及許用安排)；及(4)本公司與華潤集團於二零一六年十二月二十三日訂立之框架協議(內容有關本集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務)的統稱；
「董事會」	指	本公司董事會；
「華潤系上市公司」	指	於本公告日期，華潤股份系於聯交所主板上市之任何一間公司(或多間公司)，惟本公司除外；
「本公司」	指	華潤置地有限公司，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；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「建築上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築服務將付予本集團之建議最高年度代價；
「建築材料上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人銷售建築材料將付予本集團之建議最高年度代價；
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間總部位於珠海的城市商業銀行，於本公告日期，由華潤股份持有約75.33%股權；

「二零一六年華潤銀行戰略合作協議」	指	華潤銀行與本公司於二零一六年十二月二十三日訂立的戰略合作協議；
「二零一九年華潤銀行戰略合作協議」	指	華潤銀行與本公司於二零一九年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於本公告日期，由華潤股份持有51%股權；
「二零一六年華潤信託戰略合作協議」	指	華潤信託與本公司於二零一六年十二月二十三日訂立的戰略合作協議；
「二零一九年華潤信託戰略合作協議」	指	華潤信託與本公司於二零一九年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，為華潤集團及華潤股份系持有權益的銀行及信託活動的控股公司；
「華潤股份系」	指	華潤股份、華潤集團及其各自的附屬公司；
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，是華潤股份系在香港的中間控股公司，持有華潤股份系的所有重大權益，惟其銀行及信託活動權益除外；
「華潤集團系」	指	華潤集團及其有關附屬公司；
「裝修上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供裝修服務將付予本集團之建議最高年度代價；
「董事」	指	本公司董事；

「二零一六年框架貸款協議」	指	華潤集團與本公司於二零一六年十二月二十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款以及華潤股份與本公司於二零一六年十二月二十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款；
「二零一九年框架貸款協議」	指	二零一九年境外框架貸款協議及二零一九年境內框架貸款協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆借利息；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	華潤股份及其聯繫人(定義見上市規則)以外的本公司股東；
「租賃及許用上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供租賃或許用安排將付予本集團的建議最高年度代價；
「二零一九年租賃及許用框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一九年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系及華潤集團聯繫人之間的租賃及許用安排；
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆借利息，或倘未能取得倫敦銀行同業拆息，則為市場上普遍可得且市場參與者普遍接受作為參考貸款利率的替代利率，該利率將由相關各方就二零一九年境外框架貸款協議選定以取代倫敦銀行同業拆息；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

「新持續關連交易協議」	指	(1)二零一九年框架貸款協議；(2)二零一九年戰略合作協議；(3)二零一九年租賃及許用框架協議；及(4)二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議的統稱；
「二零一九年境外框架貸款協議」	指	華潤集團與本公司於二零一九年十二月九日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款；
「二零一九年境內框架貸款協議」	指	華潤股份與本公司於二零一九年十二月九日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款；
「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)；
「二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一九年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務以及銷售建築材料；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，獲發牌根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，根據上市規則第14A.52條就二零一九年租賃及許用框架協議獲委任為本公司獨立財務顧問；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「二零一六年戰略合作協議」	指	二零一六年華潤銀行戰略合作協議及二零一六年華潤信託戰略合作協議；
「二零一九年戰略合作協議」	指	二零一九年華潤銀行戰略合作協議及二零一九年華潤信託戰略合作協議；

「%」 指 百分比。

已按人民幣1元兌1.12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
主席
唐勇

中國，二零一九年十二月九日

於本公告日期，本公司執行董事為唐勇先生、李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；本公司非執行董事為閻飈先生、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。