

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

成立惠州項目合營公司

於2021年1月21日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司深圳潤投與(其中包括)合營公司、政浩、惠陽錦祥、華潤信託及新合營夥伴就擬進行的股權轉讓及後續合營公司的管理訂立補充協議。

於本公告日期，合營公司分別由深圳潤投及政浩擁有51%及49%股權。在擬進行的股權轉讓後，合營公司將為由深圳潤投與新合營夥伴分別擁有51%及49%股權的合營公司，並將繼續為本公司的附屬公司。由於新合營夥伴乃由華潤信託及潤展投資(均為本公司之控股股東中國華潤之附屬公司)持有30%權益之受控制公司(定義見上市規則第十四A章)，故華潤信託、潤展投資及新合營夥伴各自為中國華潤的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，深圳潤投訂立補充協議構成本公司的關連交易。

由於有關本公司對合營公司作出的承諾總額的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，成立合營公司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。

背景資料

合營公司為本集團的非全資附屬公司，由深圳潤投與政浩(根據合作協議為本公司當時的獨立第三方)於2020年9月成立。於本公告日期，合營公司分別由深圳潤投及政浩擁有51%及49%股權。由於政浩擬將其於合營公司的權益轉讓給新合營夥伴，於2021年1月21日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司深圳潤投與(其中包括)合營公司、政浩、惠陽錦祥、華潤信託及新合營夥伴就擬進行的股權轉讓及後續合營公司的管理訂立補充協議。

儘管補充協議或擬進行的股權轉讓並無規定深圳潤投作出重大額外的承諾或導致深圳潤投於合營公司持有的控制權或權益減少，在擬進行的股權轉讓後，合營公司將成為由深圳潤投與新合營夥伴分別擁有51%及49%股權的合營公司。合營公司將繼續為本公司的附屬公司，而其財務資料將繼續計入本集團的綜合財務報表。

合營公司

合營公司的資料及合作協議的主要條款(經補充協議修訂及補充)載列如下：

補充協議日期： 2021年1月21日

補充協議的訂約方：

- (1) 合營公司
- (2) 深圳潤投
- (3) 政浩
- (4) 惠陽錦祥
- (5) 華潤信託
- (6) 新合營夥伴
- (7) 趙翔先生

- 合營公司的註冊資本總額： 人民幣650,000,000元：
- (i) 人民幣331,500,000元(佔合營公司註冊資本總額的51%)由深圳潤投認購；及
 - (ii) 人民幣318,500,000元(佔合營公司註冊資本總額的49%)由政浩認購。

出資金額乃由深圳潤投與政浩根據合作協議經參照經營合營公司之初始資金需求及訂約方之過往經驗經公平磋商後釐定。於本公告日期，深圳潤投已支付人民幣208,080,000元，政浩已支付人民幣199,920,000元。本公司投入的資本以本集團內部資源支付。預期在擬進行的股權轉讓完成後，償付政浩未繳付註冊資本的責任將由新合營夥伴繼續履行。

成立合營公司的目的： 根據合作協議，合營公司於2020年9月根據中國法律成立，以獲取該土地的土地使用權及該項目的後續開發。合營公司於2020年10月通過公開競投程序獲取該土地。

合營公司的主要業務： 合營公司主要從事房地產開發業務。

合營公司管理層及
董事會之組成：

深圳潤投有權委任並已委任一名總經理，負責合營公司營運的日常管理及該項目。

合營公司董事會由三名董事組成，其中兩名由深圳潤投提名，餘下董事由政浩提名。深圳潤投的其中一名代表董事將為董事長。根據補充協議，新合營夥伴有權提名一名由華潤信託委任的董事，以在擬進行的股權轉讓完成後取代由政浩委任的現有董事。

監督合營公司：

深圳潤投及政浩各自有權提名一名代表監事，以(其中包括)監督合營公司的財務狀況以及合營公司董事及高級管理層的決策及表現。根據補充協議，新合營夥伴有權提名一名監事，以在擬進行的股權轉讓完成後取代由政浩委任的現有監事。

合營公司的融資：

深圳潤投及新合營夥伴將按各自於合營公司的權益比例對合營公司作出資本承擔。倘獲取銀行融資需要股東擔保以發展該項目，深圳潤投及其關聯方以及政浩關聯方及其關聯方將分別按51%:49%的比例提供該擔保。倘合營公司自有銀行貸款或其他財務資源未能涵蓋所需的資本，深圳潤投及新合營夥伴將按各自於合營公司的權益比例，提供資金撥付合營公司所需的資本。

利潤分配：合營公司的利潤經償還任何貸款、履行其他到期應付責任後，可根據合營公司股東各自於合營公司的權益按比例分派稅後利潤予合營公司股東。利潤分配方案須於合營公司的股東會上獲批准。

股權轉讓限制及產權負擔：除非另有協定或深圳潤投及新合營夥伴書面一致同意外，否則在下列所有事件達成之前，股東無權轉讓其於合營公司的股權或就此設立任何產權負擔：

- (i) 已出售該項目可銷售物業比例達90%後；及
- (ii) 已取得該項目的竣工驗收備案證明。

隨售權

倘深圳潤投建議將其於合營公司的權益轉讓或出售予任何第三方（並非本集團之成員公司或其關連人士），其須先向新合營夥伴至少提前30天發出書面通知，說明該建議出售的價格、條款及條件，而於收取深圳潤投該通知之日起10天內，新合營夥伴有權酌情行使其隨賣權，以按相同的條款及條件向該第三方出售其於合營公司的權益。

優先購買權

倘新合營夥伴建議轉讓於合營公司的任何權益或就此設立任何產權負擔獲深圳潤投同意，深圳潤投有權酌情行使其對該等權益的優先購買權，以根據補充協議的條款首先向新合營夥伴購買該等權益或接受該等產權負擔。

有關訂約方及合營公司的資料

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，本公司已發行股份約59.55%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企業集團，包括但不限於消費品、醫療保健、能源服務、城市建設及營運、科技與金融。

本集團主要於中國從事銷售物業發展、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修服務及其他物業發展相關服務。

深圳潤投為本公司的間接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務及提供投資或企業管理諮詢服務。

政浩

政浩為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。於本公告日期，政浩分別由張小偉先生及趙翔先生直接擁有35%及65%股權。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於緊接訂立合作協議前，政浩及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。由於政浩持有合營公司(為本集團附屬公司)股權，於本公告日期，政浩為本公司的關連人士。

惠陽錦祥

惠陽錦祥為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資、銷售、建築材料、機械產品及物業投資業務。於本公告日期，惠陽錦祥由戴宏英女士及趙翔先生直接擁有，而趙翔先生亦為(其中包括)政浩的主要股東兼董事。

除趙先生亦為(其中包括)政浩(如上文所披露為本公司的關連人士)的股東兼董事外，就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，惠陽錦祥及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方。

華潤信託

華潤信託為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資及融資業務。其為中國華潤間接擁有51%股權的附屬公司，因此為本公司的關連人士。

新合營夥伴

新合營夥伴為根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事投資控股業務及提供投資諮詢服務。於本公告日期，新合營夥伴的總資本由(i)華潤信託作為優先級有限合夥人注資人民幣200,000,000元；(ii)惠陽錦祥作為劣後級有限合夥人注資人民幣252,000,000元；及(iii)潤展投資(中國華潤的間接全資附屬公司及因此為本公司的關連人士)作為普通合夥人注資人民幣1,000,000元。

趙翔先生

趙翔先生為政浩的主要股東、董事、法定代表人兼總經理。除所披露者外，就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，趙翔先生為獨立於本公司的第三方。

合營公司

合營公司為於中國註冊成立的有限公司。其於2020年9月根據合作協議註冊成立，註冊資本為人民幣650,000,000元。其主要從事房地產開發經營業務。於本公告日期，合營公司為本集團的非全資附屬公司，分別由深圳潤投及政浩持有51%及49%股權。

成立合營公司的理由及裨益

本集團的主要業務活動為於中國的物業投資、開發及管理。合營公司由深圳潤投及政浩(為本公司當時的獨立第三方)於2020年9月成立，以收購該土地及建議發展該項目。

由於政浩擬轉讓其於合營公司的權益予新合營夥伴，董事會認為，深圳潤投有必要與(其中包括)新合營夥伴及合營公司訂立補充協議，以就擬進行的股權轉讓闡明合營公司的未來營運及管治。董事會認為，訂立補充協議可提高深圳潤投及新合營夥伴的權利及責任以及合營公司的營運及管治基於擬進行的股權轉讓之確定性，惟不會規定深圳潤投作出任何重大額外的承諾或導致深圳潤投於合營公司持有的控制權或權益減少。再者，董事會亦相信，與新合營夥伴成立合營公司可擴闊合營公司的股東基礎，因而提升其多樣性及可能提升其融資能力，這有利於合營公司的未來營運。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，補充協議的條款屬公平合理，且訂立補充協議乃按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於補充協議或就成立合營公司擁有任何重大權益，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，於本公司已發行股本總額中擁有約59.55%的權益，故根據上市規則第十四A章華潤(集團)及中國華潤各自為關連人士。由於新合營夥伴乃由華潤信託及潤展投資(均為本公司之控股股東中國華潤之附屬公司)持有30%權益之受控制公司(定義見上市規則第十四A章)，故華潤信託、潤展投資及新合營夥伴各自為中國華潤的聯繫人，因此為本公司的關連人士。緊隨擬進行的股權轉讓後，合營公司將為由深圳潤投與新合營夥伴所組建分別擁有51%及49%股權的合營公司，並將繼續為本公司的附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，深圳潤投訂立補充協議構成本公司的關連交易。由於有關本公司對合營公司作出的承諾總額的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，成立合營公司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：

| | | |
|--------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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 |
| 「合作協議」 | 指 | 深圳潤投與政浩就成立合營公司(即合營公司)訂立日期為2020年8月31日的合作協議。該協議經補充協議修訂及補充 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「華潤信託」 | 指 | 華潤深國投信託有限公司，於中國註冊成立的有限公司及中國華潤的間接非全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「惠陽錦祥」 | 指 | 惠州市惠陽錦祥實業有限公司，於中國註冊成立的有限公司 |
| 「合營公司」 | 指 | 惠州市潤浩房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司及本集團的非全資附屬公司，其於本公告日期分別由深圳潤投及政浩擁有51%及49%股權 |
| 「該土地」 | 指 | 位於中國惠州市大亞灣區約100,000平方米的地塊 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「趙翔先生」 | 指 | 趙翔先生，政浩的主要股東、董事、法定代表人兼總經理 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「新合營夥伴」 | 指 | 深圳市潤鑫六號投資合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥企業 |
| 「訂約方」 | 指 | 補充協議的訂約方，即(i)合營公司；(ii)深圳潤投；(iii)政浩；(iv)惠陽錦祥；(v)華潤信託；(vi)新合營夥伴；及(vii)趙翔先生 |
| 「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 |
| 「該項目」 | 指 | 與該土地有關的物業發展項目 |
| 「擬進行的股權轉讓」 | 指 | 擬進行的以現金代價人民幣199,920,000元向新合營夥伴轉讓政浩於合營公司持有的49%股權 |
| 「潤展投資」 | 指 | 深圳市潤展投資諮詢企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥企業，由中國華潤間接全資擁有 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「國資委」 | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會 |
| 「股東」 | 指 | 名列股東名冊作為股份登記持有人的人士 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充協議」 | 指 | 訂約方訂立日期為2021年1月21日的補充協議，以就擬進行的股權轉讓修訂及補充合作協議 |

| | | |
|---------|---|---------------------------------------|
| 「深圳潤投」 | 指 | 深圳市潤投諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司 |
| 「政浩」 | 指 | 惠州市政浩投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司 |
| 「政浩關聯方」 | 指 | 政浩、惠陽錦祥及趙翔先生的統稱 |

承董事會命
華潤置地有限公司
總裁
李欣

中國，2021年1月21日

於本公告日期，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；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。