

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

## 關連交易

### 就溫州項目

### 與北京秀領潤睿信息諮詢中心(有限合夥)

### 成立合營企業

於2021年10月20日，上海泓喆(為本公司的全資附屬公司)與北京秀領潤睿訂立合作協議，據此，雙方同意(a)倘北京秀領潤睿獲選為溫州潤茂的最終投資者，其將增加溫州潤茂的股本，據此，上海泓喆及北京秀領潤睿將分別按51%及49%的股權比例持有溫州潤茂，以投資於溫州項目；及(b)合作協議將規範彼等各自於溫州潤茂的權利及責任。

北京秀領潤睿為華潤股份的附屬公司，而華潤股份則為本公司的控股股東。因此，北京秀領潤睿為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，擬議交易構成本公司的關連交易。

由於就擬議交易計算的其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故擬議交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

## 緒言

於2021年3月31日，上海泓喆投得溫州市鹿城區黃龍商貿城街坊三期地塊的土地使用權。於2021年4月21日，上海泓喆成立溫州潤茂作為其直接全資附屬公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於2021年4月22日，溫州潤茂與溫州市自然資源

和規劃局就溫州項目訂立土地使用權轉讓合約。上海泓喆有意通過公開形式徵集投資者對溫州潤茂的註冊資本進行增資。

於2021年10月20日，上海泓喆（為本公司的全資附屬公司）與北京秀領潤睿訂立合作協議，據此，雙方同意(a)倘北京秀領潤睿獲選為溫州潤茂的最終投資者，其將增加溫州潤茂的註冊資本，據此，上海泓喆及北京秀領潤睿將分別按51%及49%的股權比例持有溫州潤茂，以投資於溫州項目；及(b)合作協議將規範彼等各自於溫州潤茂的權利及責任。

## 合作協議

### 日期

2021年10月20日

### 訂約方

- (a) 上海泓喆，為本公司的全資附屬公司；及
- (b) 北京秀領潤睿，為華潤股份的非全資附屬公司。

### 溫州潤茂增資

倘擬議交易得以完成，則上海泓喆及北京秀領潤睿將分別持有溫州潤茂的51%及49%股權。溫州潤茂將被視作本公司的合營企業。

上海泓喆及北京秀領潤睿在合作協議中同意以下有關溫州潤茂的主要條款。

資本承擔                   ： 增加溫州潤茂的註冊資本

溫州潤茂的註冊資本將由人民幣50,000,000元（約相當於60,500,000港元）增至人民幣98,039,215.69元（約相當於118,627,450.98港元）。北京秀領潤睿將按其於溫州潤茂的相關股權出資以增加資本如下：

北京秀領潤睿	人民幣48,039,215.69元（約相當於58,127,450.98港元）
--------	--

北京秀領潤睿對溫州潤茂的註冊資本及項目資本出資，乃訂約各方經參考溫州項目的建議資本需求及訂約各方於溫州潤茂的權益後公平磋商而釐定。

## 溫州潤茂第二次增加註冊資本

待溫州潤茂第一次增加註冊資本完成後，溫州潤茂的股權持有人將參與溫州潤茂第二次增加註冊資本。溫州潤茂的註冊資本將由人民幣98,039,215.69元（約相當於118,627,450.98港元）增至人民幣2,400,000,000元（約相當於2,904,000,000港元），並由溫州潤茂的股權持有人按彼等各自於溫州潤茂的股權比例出資如下：

上海泓喆 人民幣1,174,000,000元（約相當於1,420,540,000港元）

北京秀領潤睿 人民幣1,127,960,784.31元（約相當於1,364,832,549.02港元）

向溫州潤茂的註冊資本及項目資本的相關出資，乃訂約各方經參考溫州項目的建議資本需求及訂約各方在溫州潤茂的權益後公平磋商而釐定。

董事會組成：溫州潤茂的董事會由五(5)名董事組成，上海泓喆委任其中三(3)名董事，而北京秀領潤睿則委任另外兩(2)名董事。

溫州潤茂董事會主席由北京秀領潤睿委任。

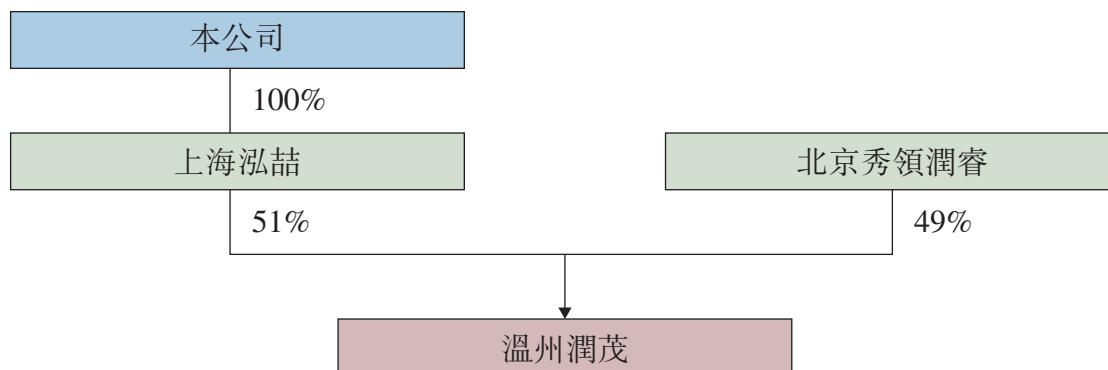
溫州潤茂的一(1)名監事由上海泓喆委任。在不違反上述各項下，除此之外，監事不得為溫州潤茂的董事或高級管理人員。

溫州潤茂的決策：上海泓喆將委任一名總經理，彼亦為溫州潤茂的授權法定代表人。

北京秀領潤睿將委任溫州潤茂的財務總監，而上海泓喆將委任溫州潤茂的副財務總監，就溫州潤茂產生或與之相關的所有財務費用須由財務總監及副財務總監共同簽署及批准。

## 溫州潤茂的擁有權結構

下表列示於北京秀領潤睿根據擬議交易增加溫州潤茂的註冊資本後，溫州潤茂的擁有權結構：



## 有關溫州潤茂及溫州項目的資料

溫州潤茂為一間公司，成立目的為取得與溫州項目有關的土地使用權、項目融資、建設、管理、營運、維修及尋求商機。

溫州項目為位於中國溫州鹿城區的新地產項目（「該地塊」）。溫州項目所涉及該地塊面積約為40,559平方米。溫州項目涉及西式洋房、住宅公寓及商用零售店的建設。根據合作協議，溫州項目的預計竣工時間為2023年10月，而交付時間為2023年12月。

## 進行擬議交易的原因及裨益

華潤信託、北科建科睿及北京科寰於房地產發展項目擁有豐富經驗。上述各方於過去三(3)年內成功合作推出三(3)個房地產發展項目，被視為本公司值得信賴的合作夥伴。

本公司認為擬議交易使本集團資本承擔方面的負擔及於中國房地產項目的相關風險減低，故此對本集團有利。溫州項目亦讓本公司與華潤信託聯手合作，擴展本公司於中國的資產管理範圍及聲譽。

董事（包括獨立非執行董事）認為，擬議交易乃訂約方經公平磋商後在本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，擬議交易的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。概無董事於擬議交易中擁有重大權益，故此概無董事須就批准擬議交易的董事會決議案放棄表決。

## 一般資料

本集團的主要業務是在中國進行物業投資、開發及管理。

上海泓喆為本公司全資附屬公司，而本公司為華潤股份附屬公司，華潤股份則由中國華潤(為受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。本公司主要於香港及中國從事銷售物業發展、物業投資及管理，以及其他物業發展相關服務業務。

北京秀領潤睿為位於中國的有限合夥企業，主要從事經濟及貿易諮詢業務。北京秀領潤睿由華潤信託、北京科寰及北科建科睿共同擁有。

## 上市規則的涵義

北京秀領潤睿為華潤股份的附屬公司，而華潤股份則為本公司的控股股東。因此，北京秀領潤睿為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，擬議交易構成本公司的關連交易。

由於就擬議交易計算的其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故擬議交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

## 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：

「北京科寰」	指	北京科寰信息諮詢中心(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，為持有北京秀領潤睿49.96%的股東；
「北京秀領潤睿」	指	北京秀領潤睿信息諮詢中心(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，為持有溫州潤茂49%的股東；
「北科建科睿」	指	北科建科睿資本管理(北京)有限公司，於中國成立的有限責任公司，為持有北京秀領潤睿0.08%的股東；
「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」及「關連交易」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「合作協議」	指	上海泓喆與北京秀領潤睿就投資溫州項目所訂立日期為2021年10月20日有關溫州潤茂的合作協議；
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於中國成立的有限責任公司，為持有北京秀領潤睿49.96%的股東；
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司；
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由中國華潤最終擁有，並間接持有本公司59.55%股份及北京秀領潤睿25.48%股份；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「擬議交易」	指	訂立合作協議及其項下擬進行的擬議交易；
「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；

「上海泓喆」	指	上海泓喆房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司，為持有溫州潤茂51%的股東；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「溫州項目」	指	在溫州市鹿城區黃龍商貿城街坊三期地塊開發住宅地產項目，詳情載於本公告「有關溫州潤茂及溫州項目的資料」一節；
「溫州潤茂」	指	溫州潤茂房地產開發有限公司，於中國成立為有限責任公司的合營公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
總裁  
李欣

中國，2021年10月20日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；本公司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。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公佈內，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.21港元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。