

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

- (1) 投資合作協議；
- (2) 搬遷補償協議；及
- (3) 代建服務合同

投資合作協議、代建服務合同及搬遷補償協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月二十二日(交易時段後)，本公司與華潤啤酒透過其各自的全資附屬公司為成立合營公司而簽訂投資合作協議以及就該項目簽訂代建服務合同。合營公司於成立後不會成為本公司的附屬公司。

另外，深圳市潤投及華潤雪花投資已以合營公司股東的身份為及代表合營公司與華潤雪花就該物業重建及轉讓簽訂搬遷補償協議。

上市規則的涵義

由於中國華潤是本公司及華潤啤酒的控股股東，故根據上市規則，華潤啤酒為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行的該等交易構成本集團的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就該等協議項下擬進行的該等交易規定的適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等協議項下擬進行的該等交易構成關連交易，而須遵守上市規則第14A章項下的年度報告及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月二十二日(交易時段後)，本公司與華潤啤酒透過其各自的全資附屬公司為成立合營公司而簽訂投資合作協議以及就該項目簽訂代建服務合同。合營公司不會成為本公司的附屬公司。另外，深圳市潤投及華潤雪花投資已以合營公司股東的身份為及代表合營公司與華潤雪花就該物業重建及轉讓簽訂搬遷補償協議。

於根據投資合作協議成立合營公司後，根據搬遷補償協議，合營公司將負責拆除該等樓宇及搬遷該地塊，及其後向深圳政府申請該地塊的土地改建。該地塊的改建涉及向深圳政府相關部門重新登記該地塊作一般工業及新興工業用途，其後，華潤雪花及合營公司將分別獲授雪花啤酒地塊及合營公司地塊。

合營公司擬將合營公司地塊轉型為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體，將提呈銷售及出租。

就雪花啤酒地塊而言，華潤雪花將根據代建服務合同委任華潤置地深圳為該項目的項目管理人。

該等協議須待取得及達成任何適用證券規例(包括但不限於上市規則)項下的任何必需批准或合規規定後方會生效。

投資合作協議

投資合作協議的主要條款如下：

日期： 二零二一年一月二十二日

訂約方： (1) 深圳市潤投；及
(2) 華潤雪花投資

合營公司

根據投資合作協議，深圳市潤投及華潤雪花投資同意設立合營公司。深圳市潤投及華潤雪花投資將分別持有合營公司50%及50%的股權及權益。合營公司成立後不會作為本公司的附屬公司，其財務業績將不會列入本集團的綜合財務報表。

合營公司將主要從事房地產的開發及管理。合營公司將負責目標項目。合營公司地塊將重建為一個集辦公室、商業物業、廠房、休閒設施、超市、餐廳及酒吧等為一體的綜合體。

合營公司之註冊資本及擁有權

根據投資合作協議，合營公司的總註冊資本為人民幣1,000,000,000元，其中深圳市潤投及華潤雪花投資將各自分別出資人民幣500,000,000元(佔合營公司註冊資本的50%)。

註冊資本金的繳付時間表及金額由合營公司總經理根據目標項目重建及建設進度需要決定。合營公司應於資本金的實際使用日期前十個營業日通知其股東，而股東屆時應無條件按照其各自持股比例繳付有關資本金。

合營公司的資本承擔乃由深圳市潤投及華潤雪花投資經參考各自於合營公司的擬定持股比例後公平磋商釐定。本公司擬由其內部資源為其資金承擔提供資金。

所有資金承擔須以現金支付。

合營公司的董事會組成及其他

合營公司董事會將由四(4)名董事組成，其中深圳市潤投及華潤雪花投資各自有權委任兩(2)名董事。合營公司的董事長將由深圳市潤投提名，董事會聘任。

合營公司將會設兩(2)名監事，其中深圳市潤投及華潤雪花投資各自有權委任一(1)名監事。合營公司董事和高級管理人員不得兼任監事。

合營公司的高級管理層將包括一(1)名總經理、一(1)名負責啤酒品牌相關所有事項的副總經理、一(1)名財務總監及一(1)名副財務總監。總經理及副財務總監由深圳市潤投提名，而負責啤酒品牌相關所有事項的副總經理及財務總監等由華潤雪花投資提名。

股權轉讓限制

除非及直至滿足以下先決條件(「禁售期」)，否則投資合作協議訂約方禁止向任何第三方轉讓、質押或託管其於合營公司的股權、債權及股東權益：

- (1) 合營公司地塊銷售物業已銷售比例達到95%且合營公司已清繳土地增值稅；及
- (2) 合營公司地塊已取得竣工驗收證明。

投資合作協議訂約方承諾，不通過任何直接或間接方式違反禁售限制，包括不得以任何方式(包括轉讓、質押、託管、代持、協定控制等)處置各自持有合營公司的股權及對合營公司的債權。

禁售期屆滿後，投資合作協議的任一方均可選擇一次性向其他股東或第三方轉讓其名下的合營公司全部或部分股權。如轉讓方選擇向第三方轉讓其名下的合營公司全部或部分股權，應當經其他合營公司股東同意。屆時，轉讓方應向其他合營公司股東發出書面通知告知禁售期屆滿、股權轉讓意向及售價等擬定轉讓事項的條件，其他股東自接到有關通知之日起三十日未答覆的，視為同意該擬定轉讓。

利潤分配比例

深圳市潤投及華潤雪花投資按照各自在合營公司持股比例分配合營公司的任何稅後利潤或虧損。

未來融資

合營公司地塊重建的任何額外資金或資本將安排如下：

- (1) 倘若合營公司需要額外資金，深圳市潤投或華潤雪花投資(或其關聯方)可提供股東貸款，貸款本金額由其自行酌情決定。有關貸款的利率屆時將由合營公司與該股東公平磋商釐定。
- (2) 倘若(a)深圳市潤投及華潤雪花投資決定不向合營公司提供股東貸款，(b)授出的股東貸款不能滿足合營公司的融資需要，或(c)第三方金融機構提供的條款優於股東所提供的條款，合營公司可自有關第三方金融機構獲得融資。
- (3) 倘合營公司的現有註冊資本並無達成第三方金融機構的融資要求，深圳市潤投及華潤雪花投資將向合營公司注入額外資本以滿足合營公司的融資需要。
- (4) 如合營公司自第三方金融機構獲得信貸額度，合營公司應首先以其自有資產作為擔保。如上述擔保不足，深圳市潤投及華潤雪花投資將按彼等各自於合營公司的股權比例提供信用擔保。深圳市潤投及／或華潤雪花投資提供的有關擔保應按個別基準作出。

搬遷補償協議

日期： 二零二一年一月二十二日

- 訂約方：
- (1) 深圳市潤投(代表合營公司)；
 - (2) 華潤雪花投資(代表合營公司)；及
 - (3) 華潤雪花。

由於合營公司於搬遷補償協議日尚未成立，深圳市潤投及華潤雪花投資已以合營公司股東的身份為及代表合營公司與華潤雪花簽訂搬遷補償協議。雙方同意，搬遷補償協議下的任何受讓人義務及責任由合營公司獨自承擔，而深圳市潤投及華潤雪花投資則毋須承擔其項下的有關責任。

根據深圳政府頒佈並自二零一二年一月二十一日生效的《深圳市城市更新辦法實施細則》的政策，搬遷補償協議的搬遷人在被確認為項目實施主體後，進行建築物拆除並向房地產登記部門申請註銷原有房屋產權登記，再由政府主管部門與搬遷人簽訂土地使用權出讓合同。由於合營公司將於成立後負責重建，合營公司其後將按與本公告披露的現有搬遷補償協議相同的條款及條件，與華潤雪花簽立一份新的搬遷補償協議。深圳市潤投及華潤雪花投資（作為合營公司的股東以及為及代表合營公司）須促使合營公司簽立一份新的搬遷補償協議。新的搬遷補償協議將於成立合營公司一個月內訂立，而現有搬遷補償協議屆時將予以終止及被取代。

補償範圍

根據搬遷補償協議，搬遷補償的範圍包括：

- (1) 該地塊的土地使用權和該物業；
- (2) 任何停產停業導致的損失；
- (3) 該等樓宇停止經營及營運而產生的任何資產損失，包括但不限於機器設備、存貨、裝修損失及搬遷運費；

- (4) 華潤雪花深圳分公司因關停，涉及到的任何員工安置費用，包括但不限於員工的辭退及其勞動合同解除補償；
- (5) 華潤雪花及其廣東銷售分公司在該地塊拆除重建期間發生的任何過渡期費用和成本，包括但不限於辦公場所遷移的過渡期租賃費和裝修以及安置產生的員工補償金；
- (6) 該地塊中的動產由華潤雪花負責處置，處置收益歸華潤雪花；以及
- (7) 除搬遷補償協議另有約定外，補償範圍和補償費用擬包括搬遷補償該地塊及該物業的全部補償，不存在其它任何遺漏未補的項目及任何費用，華潤雪花保證今後不再提出增加任何其它補償名目或提高補償標準的要求。

搬遷安排

於合營公司已確認為實施重建的實體七(7)天後，華潤雪花應撤離該物業及向合營公司交付該物業。合營公司其後將繼續拆除該等樓宇，而華潤雪花委託合營公司向深圳政府申請取消登記合營公司地塊，華潤雪花將申請取消登記雪花啤酒地塊。

取消登記該地塊之目的為將該地塊用途由一般工業用途改為一般工業及新興工業用途。其後，華潤雪花及合營公司將透過與深圳政府訂立其各自相關土地使用權出讓合同分別獲授雪花啤酒地塊及合營公司地塊。

搬遷補償

根據搬遷補償協議，合營公司將向華潤雪花支付的代價包括以下：

- (1) 貨幣補償款人民幣4,650,000,000元，乃經參考搬遷補償協議項下全部補償標的以及重建合營公司地塊後產生的估計收益後公平磋商釐定；以及
- (2) 如目標項目最終總含稅銷售額超過人民幣159.33億，合營公司額外再向華潤雪花追加一定金額的補償，追加貨幣補償等於實際含稅銷售額減人民幣157.75億的30.29%；如目標項目最終總含稅銷售額低於人民幣156.17億，合營公司將降低補償款，調減貨幣補償等於人民幣157.75億減實際含稅銷售額的30.29%。

預定比率乃根據搬遷補償協議的訂約方公平磋商釐定，並參考了深圳土地的土地補償費率範圍以及合營公司地塊(已升級為普通工業、新型產業用地)的估計市值。

目標銷售額乃根據將在合營公司地塊上建造的物業的估計市值而釐定，並考慮了合營公司地塊的未來規劃。

除上述貨幣補償費之外，合營公司將毋須向華潤雪花支付任何其它貨幣補償費。深圳市潤投及華潤雪花投資擬由合營公司的內部資源支付補償金額。所有補償金額將以人民幣現金支付。

最高額外補償金採用合營公司地塊上待售物業估計未來價值的上限釐定，並參考了深圳市寶安區(即合營公司地塊所在區域並為深圳市的一個工業區)「新型產業用途」物業市值的歷史數值以及潛在增幅。最高額外補償金亦參考了寶安區過去三年中的類似土地改建項目以及深圳市龍崗區(為深圳市的另一個工業區，可獲得區內可資比較項目的資料用作估計最高額外補償金的參考)過去一年中正在進行的可資比較項目。

支付條款

搬遷補償款將由合營公司根據合營公司地塊上所建造物業的重建階段支付：

- (1) 首筆付款在交付首期預售物業後的次年5月支付，支付金額等於貨幣補償款乘以首期交付物業(交付當期及以前已實現銷售部分)佔總銷售物業面積比例；
- (2) 第二期款項將於完成銷售首期物業當年12月支付，支付金額等於貨幣補償金額乘以累計至當年銷售物業面積佔總銷售物業面積比例扣減累計已支付貨幣補償金額；以及
- (3) 其後分期款項(如有)亦將會根據上文(2)段安排，直至全部售出合營公司地塊上的擬作銷售物業為止。

該物業的財務資料

該物業由華潤雪花擁有。該物業於二零一九年十二月三十一日的賬面值約為人民幣179,961,000元。根據估值報告，合營公司地塊於二零二零年十二月三十一日的市值按該物業已升級為普通工業、新型產業用地的基準評估，約為人民幣2,349,400,000元。該物業曾用作華潤雪花啤酒廠。該啤酒廠已於二零一九年十一月關閉。

誠如華潤啤酒所告知，鑑於該物業原本連同其他資產一同收購，概無有關該物業獨自的可識別原收購成本。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，該物業應佔除稅前及除稅後淨利潤約為如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止 六個月 人民幣百萬元
除稅前淨利潤／(虧損)	19.638	(101.950)	(8.413)
除稅後淨利潤／(虧損)	16.097	(79.501)	(8.826)

合營公司地塊為該物業的一部分，其將根據搬遷補償協議出讓予合營公司。

代建服務合同

日期：二零二一年一月二十二日

訂約方：(1) 華潤雪花
(2) 華潤置地深圳

代建服務合同期限

協議期限自代建服務合同簽訂之日起至取得竣工驗收證明及交付予華潤雪花(以時間在後者為準)後滿兩(2)年。

建造服務的範圍

根據代建服務合同，華潤置地深圳將由華潤雪花委聘為該項目的項目管理人。該項目包括為華潤雪花建造總部、研發中心、員工宿舍及啤酒博物館。

建造服務的範圍包括項目的規劃及執行、建築設計、項目建設的管理及實施、監督及採購建築材料、安排建築專業人士的招標、預算規劃及控制、質量控制、提交並完成相關批准程序、產權及所有權登記、信息管理、竣工後缺陷管理等。

建造服務費用

華潤雪花將收取建造服務費作為代價，建造服務費基準費率為項目總建設成本的3%。

根據代建服務合同，建造服務費最初總價為人民幣60,000,000元。

本公司將支付之建造服務費最終金額將根據總建設成本的實際金額確定，惟有關建造服務費在任何情況下將不會超過人民幣100,000,000元。

上述服務費可參照完成該項目整體工程所需的全部成本(即全面履行華潤置地深圳於代建服務合同項下的義務，以在代建服務合同所規定施工標準的可使用條件下建設該項目的整體工程)予以調整：

- (1) 如實際成本超出目標成本2%，華潤雪花有權扣減5%的建造服務費；
- (2) 如實際成本少於目標成本，惟差額低於目標成本的2%，則華潤雪花將不會提供任何額外金錢獎勵；以及
- (3) 如實際成本低於目標成本且實際成本與目標成本的差額高於目標成本的2%，則華潤雪花將根據以下公式提供額外金錢獎勵：

實際成本與目標成本之間的差額扣減目標成本的2%乘以5%

調整機制乃經公平磋商後並參考本集團先前建築項目中的調整機制、建築規模及復雜程度而釐定。

建造服務費用支付條款

建造服務費將由華潤雪花於完成以下所載的該項目各階段後支付。華潤置地深圳將在達成各建設階段的先決條件當月前五(5)日提交付款申請，連同整套支持文件。華潤雪花其後將審查有關申請及支持文件。相應的服務費將由華潤雪花在達成支付條件並收到華潤置地深圳開具的發票後十五(15)日內支付。

所有補償金額將以人民幣現金支付。

以下所載為支付服務費的時間表：

階段	將予支付之 總服務費 的百分比
1. 預付款項	10%
2. 完成該項目的地基和基礎工程	20%
3. 完成該項目的結構(+/-0)	10%
4. 完成該項目主體的1/3	10%
5. 完成該項目主體的2/3	10%
6. 完成該項目主體的結構	10%
7. 完成該項目的幕牆	5%
8. 該項目消防系統竣工驗收	5%
9. 該項目竣工驗收及該項目的備案及移交完成	5%
10. 完成結算該項目的成本	—
11. 質量保證(其將於該項目竣工驗收備案後 兩年後支付，並已履行保修義務)	3%

附註：

- (1) 第1-9筆支付金額等於(建造服務費暫定金額)乘以支付比例；其中，完成第9筆付款後，華潤置地深圳已獲支付建造服務費總比例應為85%。
- (2) 第10筆支付金額等於按工程結算金額核算的建造服務費扣減(第1-9筆支付金額)扣減質量保證金。
- (3) 第11筆支付金額等於按工程結算金額核算的建造服務費乘以支付比例3%。

履約擔保

代建服務合同簽訂後，華潤置地深圳應向華潤雪花提供擔保金額為建造服務費50%的履約保函，履約保函為無條件、不可撤銷、見索即付的銀行獨立保函，且應由華潤雪花認可的銀行出具。

履約保函的有效期限應為保函開具之日起至取得竣工驗收證明、房屋權屬證書及交付予華潤雪花(以時間在後者為準)後60日止。

訂約方的資料

本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市。於本公告日期，本公司已發行股份的約59.55%由華潤集團間接持有，而華潤集團由中國華潤(受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。

本集團主要業務是在中國開發物業以供銷售、物業投資及管理、經營酒店及提供建造、裝修服務和其他物業開發相關的服務。

深圳市潤投為於中國註冊成立之有限公司，是本公司的全資附屬公司。其主要從事投資諮詢、商務信息及企業管理諮詢。

華潤置地深圳為於中國註冊成立之有限公司，是本公司的全資附屬公司。其主要從事房地產開發及管理、房地產代理、建設及工程以及工程諮詢。

華潤雪花集團的資料

華潤啤酒為於香港註冊成立之有限公司，其最終控股公司為中國華潤(受國資委監督的中國國有企業)。該公司主要從事啤酒產品的製造、銷售及分銷。中國華潤是於香港及中國經營多項業務的大企業，包括但不限於消費品、醫療保健、能源服務、城市建設與營運、科技及金融。

華潤雪花投資為於中國註冊成立之有限公司，是華潤啤酒的間接全資附屬公司。其主要從事啤酒業的投資及再投資。

華潤雪花為於中國註冊成立之有限公司，是華潤啤酒的間接全資附屬公司。其主要從事啤酒產品的生產及銷售。

該等交易的理由及裨益

該地塊處於粵港澳大灣區東岸發展軸線的戰略性位置，承接深圳前海及南山高新區資源外溢的前沿地帶，具有戰略性的區位條件。拆除重建後重建規模可觀，規劃業態豐富，有望打造為具備區域影響力的綜合體項目。透過與華潤啤酒集團成立合營公司，可為本公司與華潤啤酒集團創造協同效應，其中，華潤啤酒集團可投入其在啤酒行業的專門知識及經驗，而本公司可投入在房地產及物業開發方面的豐富經驗，因此該地塊的重建將進一步提高本公司的盈利能力。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議項下擬進行的該等交易的條款公平合理，屬一般商業條款，儘管不是在本公司一般及日常業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。

就董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無董事於該等交易擁有重大權益，亦無董事須就批准該等協議項下擬進行之該等交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於中國華潤是本公司及華潤啤酒的控股股東，故根據上市規則，華潤啤酒為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及其項下擬進行的該等交易構成本集團的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就該等協議項下擬進行的該等交易規定的適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等協議項下擬進行的該等交易構成關連交易，而須遵守上市規則第14A章項下的年度報告及公告規定，惟獲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，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	投資合作協議、搬遷補償協議及代建服務合同
「董事會」	指	本公司董事會
「該等樓宇」	指	該地塊上建立或矗立的現有樓宇及構築物，其包括啤酒廠、辦公樓及宿舍
「營業日」	指	除另有協定外，中國和香港銀行一般開門營業之日 子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「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)
「代建服務合同」	指	華潤置地深圳與華潤雪花訂立的日期為二零二一年 一月二十二日的代建服務合同

「華潤啤酒」	指	華潤啤酒(控股)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：291)
「華潤啤酒集團」	指	華潤啤酒及其附屬公司
「華潤雪花」	指	華潤雪花啤酒(中國)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是華潤啤酒的間接全資附屬公司
「華潤雪花投資」	指	華潤雪花啤酒(中國)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，是華潤啤酒的間接全資附屬公司
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是本公司的最終控股公司
「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
「華潤置地深圳」	指	華潤置地城市運營管理(深圳)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，是本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合營公司」	指	根據投資合作協議將註冊成立並成立為合營公司的公司
「投資合作協議」	指	深圳市潤投與華潤雪花投資就合營公司訂立日期為二零二一年一月二十二日的投資合作協議
「合營公司地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的四幅地塊(名為01-03、01-04、01-07及03-01號宗地)，其將由合營公司擁有，為普通工業、新型產業用地
「該地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的七幅地塊(名為01-03、01-04、01-07、03-01、02-02、02-03及02-05號宗地)，其現由華潤雪花擁有，為普通工業用地
「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
「該項目」	指	雪花啤酒地塊的建設及開發
「該物業」	指	該地塊及該等樓宇
「搬遷補償協議」	指	深圳市潤投(代表合營公司)、華潤雪花投資(代表合營公司)與華潤雪花訂立的日期為二零二一年一月二十二日的搬遷補償協議，其後將被合營公司與華潤雪花將訂立的新搬遷補償協議替代
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會

「深圳市潤投」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，是本公司的全資附屬公司
「雪花啤酒地塊」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道創業二路的三幅地塊(名為02-02、02-03及02-05號宗地)，其將由華潤雪花擁有，為普通工業、新型產業用地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標項目」	指	合營公司地塊之上的房地產重建及建設項目
「該等交易」	指	投資合作協議、搬遷補償協議及代建服務合同以及各節所載的擬進行交易
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
總裁
李欣

中國，二零二一年一月二十二日

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。