

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)

## 關連交易 合作協議

於2021年6月8日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司珠海潤地與華潤銀行就珠海潤地競投該土地及買賣目標物業的擬進行合作安排訂立該協議。

由於華潤銀行為本公司控股股東華潤股份的30%受控公司(定義見上市規則第十四A章)，故華潤銀行為華潤股份的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，珠海潤地訂立該協議構成本公司的一項關連交易。

由於代價的一項以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易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。

董事會欣然宣佈，於2021年6月8日，本公司的間接全資附屬公司珠海潤地與華潤銀行訂立該協議，內容有關珠海潤地競投該土地及根據該協議的條款及條件按總代價人民幣1,261,520,000元(可予調整)買賣目標物業的擬進行合作安排。

## 該協議

該協議的主要條款載列如下：

### 日期

2021年6月8日

### 訂約方

- (1) 珠海潤地
- (2) 華潤銀行

### 主體事項

根據該協議，訂約方同意珠海潤地須以參與公開競投的形式收購該土地的土地使用權。預計倘珠海潤地成功投得該土地，珠海潤地須在該土地進行物業開發，而華潤銀行將根據該協議的條款及條件購買目標物業（構成珠海潤地將在該土地建設及開發的物業及設施的一部分）。

訂約方協定，珠海潤地成功投得該土地後，珠海潤地（作為中標人）將與相關部門訂立相關土地出讓及監管協議。於該土地的開發計劃提交相關政府部門審批前，訂約方須協定目標物業的實際地點及華潤銀行於該土地相關部分享有的權利。視乎發展項目的實際進度而定，預期訂約方將於2023年上半年或前後根據該協議訂立目標物業轉讓協議（「買賣協議」）。

倘珠海潤地未能成功投得該土地，任何一方均可根據該協議的條款終止該協議。

### 代價

預售目標物業的代價為人民幣1,261,520,000元（可予調整）（「代價」），並須以下列方式結付：

- (i) 代價的20%（即人民幣252,304,000元）須由華潤銀行於珠海潤地與珠海市自然資源局訂立該土地的土地出讓協議當日起計30日內支付予珠海潤地。該部分代價被視為保證華潤銀行履行該協議的履約保證金，及將於訂約方訂立買賣協議當日被視為就代價支付的第一筆款項；及
- (ii) 代價的80%（即人民幣1,009,216,000元）須由華潤銀行於訂約方訂立買賣協議當日起計30日內支付予珠海潤地。

代價乃根據(i)就出讓予珠海潤地的該土地相關部分應付的估計土地出讓金以及相關契稅及印花稅；(ii)就開發目標物業的估計建設及開發成本(乃參考(其中包括)初步諮詢費、檢查費及施工費，以及材料費、保險費及所有其他相關管理費及應付政府當局的費用等預期開支)；(iii)華潤銀行就目標物業應付珠海潤地的溢價(乃按估計建設及開發成本的協定百分比計算)；及(iv)珠海潤地就銷售目標物業應付的稅項釐定。

代價可在交付目標物業產權後根據珠海潤地產生的實際建設及開發成本進行調整，惟珠海潤地產生的實際建設及開發成本不得超過經華潤銀行審閱及同意的預設成本。倘珠海潤地產生的實際建設及開發成本因華潤銀行的額外要求而高於預設成本，有關額外建設及開發成本須由華潤銀行承擔。倘珠海潤地產生的實際建設及開發成本少於預設成本，有關保留差額及原先由華潤銀行承擔的相應溢價須在不支付利息的情況下退還予華潤銀行，或按訂約方協定的方式投資於與目標物業有關的用途。訂約方亦協定華潤銀行就目標物業承擔的實際土地出讓金不得高於相關政府部門發佈的招標公告所述的基本競投價。倘珠海潤地在並無額外土地出讓金的情況下成功投得該土地，目標物業的土地出讓金應以目標物業相關政府批准的詳細價格為基礎。

本公司已參考珠海市公共資源交易中心發佈的招標公告所指明該土地的競投價範圍人民幣3,156,000,000元至人民幣4,734,000,000元，而在考慮(其中包括)鄰近地區的估值、該土地及鄰近地區的發展潛力、開發目標物業的估計建設及開發成本、華潤銀行就目標物業應付珠海潤地的溢價(乃按估計建設及開發成本的協定百分比計算)後，董事會(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 完成

珠海潤地須確保目標物業於珠海潤地收購該土地當日起計48個月內完成建設及開發並交付予華潤銀行。

## 有關目標物業的資料

該土地位於中國珠海高新技術產業開發區，場地總面積為146,009.86平方米，其中包括將予開發目標物業的相關地塊的土地面積為18,615.75平方米，並計劃作住宅

用途、商業用途及業務用途。誠如珠海市公共資源交易中心發佈的招標公告所指明，該土地的競投價範圍為人民幣3,156,000,000元至人民幣4,734,000,000元。

根據初步估計，預期目標物業的總建築面積約64,400平方米，並有大約605個地下停車位。將予開發的目標物業將包括：

- (1) 初步測算建築面積約45,000平方米的辦公室大樓；
- (2) 初步測算建築面積約6,440平方米的附屬商業大樓；
- (3) 初步測算建築面積約13,000平方米的服務式辦公室大樓；及
- (4) 上述樓宇約有605個配套停車位，

以及華潤銀行專用的部分，包括但不限於目標物業的地下空間、市政基礎設施、附屬大樓(構築物)、設施及設備。

根據該協議，預計華潤銀行擁有目標物業的所有權或獨家使用權，以及根據相關法律對目標物業及相應配套設施及設備進行管理及獲取收入的權利，而目標物業所在的該土地相關地段的國有建設用地使用權應由華潤銀行及其他業主依法共同管理。

## 有關訂約方的資料

### 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。

本集團的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、裝修和其他物業開發相關的服務。

本公司間接全資附屬公司珠海潤地為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業開發業務。

## 華潤銀行

華潤銀行為中國銀行業監督管理委員會規管下的持牌銀行，總部設於中國珠海，主要向個人及公司提供融資及儲蓄服務，並在中國不同城市設立多間分行及支行。

於本公告日期，華潤銀行由(i)中國華潤間接擁有約70.28%；(ii)珠海市人民政府國有資產監督管理委員會間接擁有約21.02%；(iii)深圳市南山區國有資產監督管理局間接擁有約6.70%；及(iv)麗珠醫藥集團股份有限公司(於聯交所及深圳證券交易所上市的公司)、袁原、珠海經濟特區恒隆集團有限公司(由蘇枝桓最終控制)、陳國彩、北京銀行股份有限公司(於深圳證券交易所上市的公司)及王蘇潮等其他投資者直接或間接擁有約2.00%。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除中國華潤外，上述股東均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 訂立該等交易的理由及裨益

本集團的主要業務活動為在中國的物業投資、開發及管理。

該土地位於粵港澳大灣區西岸交通樞紐—珠海北站核心區域的戰略位置，毗鄰具備廣泛公共運輸導向型開發(「**公共運輸導向型開發**」)特色的高科技產業園區。本公司認為，該等交易對本集團而言是一個寶貴機會，可以按預期投標價格潛在收購及開發粵港澳大灣區西岸的一塊具備廣泛公共運輸導向型開發特色的優質土地(佔地約150,000平方米，建設面積約360,000平方米)。本公司相信該等交易亦有助實現華潤股份集團將華潤銀行總部遷入珠海高新技術產業開發區的策略。

本公司認為根據該協議成功投得該土地後，本集團可在珠海高新技術產業開發區的核心開發區奠下堅實根基，有利於本集團其後在該區域的任何可能收購及開發，並加強對珠海高新區的瞭解。本公司相信，憑藉本集團在房地產開發方面的專業知識及華潤銀行在銀行業的豐富經驗及網絡，華潤銀行進駐該土地可進一步協同發展品牌影響力，促進該地區產業群的優良發展。該等交易亦可減輕本集團在該土地開發上的前期財務壓力，令本集團可更加確定該土地的未來規劃。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，而該協議乃按照一般商業條款在本集團日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東整體利益。

概無董事在該協議或就該等交易擁有任何重大利益，故彼等均無就相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於華潤銀行為本公司控股股東華潤股份的30%受控公司(定義見上市規則第十四A章)，故華潤銀行為華潤股份的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，珠海潤地訂立該協議構成本公司的一項關連交易。

由於代價的一項以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易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：

「該協議」	指	珠海潤地與華潤銀行就(其中包括)競投該土地及買賣目標物業所訂立日期為2021年6月8日的協議
「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
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間總部設於珠海的城市銀行，於本公告日期華潤股份持有其70.28%股權
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司

「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
「建築面積」	指	建築面積
「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
「該土地」	指	位於中國珠海高新技術產業開發區約146,009.86平方米的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	該協議訂約方(即(i)珠海潤地；及(ii)華潤銀行)
「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
「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	於股東名冊上登記為股份持有人的人士
「買賣協議」	指	訂約方根據該協議將訂立的目標物業轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	珠海潤地將在該土地其中部分之上建設及開發的預售物業。有關目標物業詳情，請參閱本公告中「有關目標物業的資料」一節
「該等交易」	指	該協議項下擬進行的交易

「珠海潤地」	指	珠海市潤地房地產有限公司，為本公司間接全資附屬公司，並為於中國註冊成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	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6月8日

於本公告日期，本公司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；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。