

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。



**聯合公告**  
**關連交易**  
**就買賣該物業訂立意向協議**

**意向協議**

於2021年11月22日，華潤置地的間接全資附屬公司華潤深圳(作為賣方)與華潤水泥的間接全資附屬公司華潤水泥投資(作為買方)訂立意向協議，據此，華潤深圳同意出售而華潤水泥投資同意購買該物業，代價為人民幣809,571,680元(相當於約987,677,450港元)。該物業擬用作華潤水泥投資及其部分附屬公司的辦公物業。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，華潤深圳為華潤置地(其控股股東為華潤(集團)，華潤(集團)則為華潤水泥的控股股東)的間接全資附屬公司，而華潤水泥投資為華潤水泥的間接全資附屬公司。因此，華潤置地及華潤水泥為彼此的關連人士，根據上市規則第14A章，擬議交易構成華潤置地及華潤水泥各自的關連交易。

就華潤置地及華潤水泥而言，由於上市規則第14.07條所載有關擬議交易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、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及獨立股東批准規定。

## 意向協議及該物業

### 日期

2021年11月22日

### 訂約方

- (a) 華潤置地的間接全資附屬公司華潤深圳(作為賣方); 及
- (b) 華潤水泥的間接全資附屬公司華潤水泥投資(作為買方)。

### 標的物

該項目為華潤深圳目前建設及開發的物業發展項目，擬用作產業研發等創新型產業功能及相關配套服務，位於中國廣東省深圳市羅湖區清水河五路。

華潤水泥投資將向華潤深圳收購的該物業，為該項目1至4樓、6至10樓、14至23樓及13樓01室，由合共91個單位組成，計劃總建築面積為26,725.81平方米。有關價格及實際樓面面積的具體詳情以華潤深圳與華潤水泥投資將簽立的最終交易文件為準。

### 代價

代價人民幣809,571,680元(相當於約987,677,450港元)乃根據備案價格下調10%及鄰近地區可比物業現行市場價格並經訂約雙方公平磋商後釐定。

### 付款條款

華潤水泥投資將以現金分三期支付代價，將以內部產生的資金撥付。首期款項將於簽署意向協議之日五個營業日內支付，金額為人民幣161,914,336元(相當於約197,535,490港元)，即總代價的20%。第二期款項將於簽署預售合約之日五個營業日內支付，金額為人民幣607,178,760元(相當於約740,758,087港元)，即總代價的75%。第三期款項將於華潤水泥投資接獲華潤深圳發出的入伙通知書之日五個營業日內支付，金額為人民幣40,478,584元(相當於約49,383,873港元)，即總代價的5%。

### 完成

擬議交易將於2023年4月30日完成。

## 有關擬議交易訂約方及其最終實益擁有人的資料

華潤置地集團的主要業務是在中國進行物業投資、開發及管理。

華潤水泥為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及買賣（股份代號：1313）。於本公告日期，華潤水泥約68.72%的已發行股份由華潤（集團）間接持有，而華潤（集團）最終由中國華潤有限公司所擁有。華潤水泥集團主要在中國及香港從事水泥、混凝土及其他相關產品及服務生產與銷售。

華潤深圳為華潤置地的間接全資附屬公司，亦為華潤置地集團旗下六家區域公司之一，負責中國廣東、廣西、海南及福建省的專用綜合商業物業開發、營運及管理。

華潤水泥投資為華潤水泥的間接全資附屬公司，於中國持有多家主要從事水泥、熟料及混凝土生產與銷售的附屬公司的投資。

中國華潤有限公司（華潤置地及華潤水泥的最終實益擁有人）為於中國註冊成立的有限責任公司，為中國國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業。中國華潤有限公司乃華潤（集團）的控股公司，為於中國及香港經營多項業務的企業集團，包括但不限於大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業。

## 進行擬議交易的原因及裨益

在現行市場上商業辦公室持續供應過剩的情況下，擬議交易有望成為本年度深圳市場為數不多的高調交易成功案例之一，進一步提升華潤置地集團的市場形象。此外，華潤水泥投資以該物業為總部，亦將加強華潤置地集團與羅湖區當地政府的合作關係，可望帶動區內其他項目銷售。

華潤水泥集團擁有企業總部大廈可樹立良好企業形象，有利於優秀管理及科技研發人才引進和穩定，有利於統一管理，提升管理效率；華潤水泥集團購置自有企業總部大廈亦可享受政府補貼，長期來看較租用辦公場地使用成本更為低廉，基

於羅湖區的「灣區樞紐、萬象羅湖」新定位的規劃及其優越的地理位置，購置自有總部大廈可作為華潤水泥集團優質固定資產。

華潤置地集團於2020年5月11日完成購買該物業並於完成收購項目重建之後才向華潤水泥集團出售該物業。華潤深圳預計在擬議交易中確認收益約人民幣120,377,100元(相當於約146,860,062港元)，即在擬議交易日期經扣除開支後代價高出初始買入成本的溢價。擬議交易所得款項將用於華潤深圳日常營運，包括但不限於償還貸款及繳付稅項。

華潤置地董事及華潤水泥董事(包括彼等各自董事會的獨立非執行董事)均認為，意向協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而訂立意向協議是在華潤置地集團及華潤水泥集團各自的日常業務中進行並符合華潤置地集團、華潤水泥集團及彼等各自股東整體利益。鑑於李福利先生於華潤(集團)的高級管理職位，作為良好企業管治措施，李福利先生在討論、表決及批准擬議交易時缺席華潤水泥董事局會議，而鑑於張量先生於華潤水泥的前高級管理職位，作為良好企業管治措施，張量先生在討論、表決及批准擬議交易時缺席華潤置地董事會會議。除上文所披露者外，概無華潤置地董事或華潤水泥董事於擬議交易中擁有重大權益，故此概無其他華潤置地董事或概無其他華潤水泥董事須就批准擬議交易的董事會決議案放棄表決。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，華潤深圳為華潤置地(其控股股東為華潤(集團))，華潤(集團)則為華潤水泥的控股股東)的間接全資附屬公司，而華潤水泥投資為華潤水泥的間接全資附屬公司。因此，華潤置地及華潤水泥為彼此的關連人士，根據上市規則第14A章，擬議交易構成華潤置地及華潤水泥各自的關連交易。

就華潤置地及華潤水泥而言，由於上市規則第14.07條所載有關擬議交易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、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及獨立股東批准規定。

## 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：

「意向協議」	指	華潤深圳(作為賣方)與華潤水泥投資(作為買方)就買賣該物業所訂立日期為2021年11月22日的意向協議；
「營業日」	指	中國持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)；
「華潤(集團)」	指	華潤(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「華潤深圳」	指	華潤(深圳)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由華潤置地間接全資擁有；
「代價」	指	具有本公告「意向協議及該物業 — 代價」一段賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「華潤水泥」	指	華潤水泥控股有限公司，一家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：1313)；
「華潤水泥董事」	指	華潤水泥董事；
「華潤水泥集團」	指	華潤水泥及其附屬公司；
「華潤水泥投資」	指	華潤水泥投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由華潤水泥間接全資擁有；
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一家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)；
「華潤置地董事」	指	華潤置地董事；

「華潤置地集團」	指	華潤置地及其附屬公司；
「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；
「該項目」	指	開發位於廣東省深圳市羅湖區清水河街道清水河五路與環倉東路交匯處的潤啟科技大廈的項目；
「該物業」	指	標的物業為該項目1至4樓、6至10樓、14至23樓及13樓01室，由合共91個單位組成，計劃總建築面積為26,725.81平方米；
「擬議交易」	指	訂立意向協議及其項下擬議交易；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「潤啟科技大廈」	指	潤啟科技大廈，即該項目將開發的標的樓宇；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
總裁  
李欣

承董事局命  
華潤水泥控股有限公司  
總裁  
紀友紅

中國，2021年11月22日

於本公告英文版本內，中國實體之英文名稱為中文名稱之譯名，以資識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.22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。

於本公告日期，華潤置地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；華潤置地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；以及華潤置地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。

於本公告日期，華潤水泥非執行董事為李福利先生(主席)、朱平先生、陳康仁先生及楊長毅先生；華潤水泥執行董事為紀友紅先生(總裁)；以及華潤水泥獨立非執行董事為葉澍堃先生、石禮謙先生、曾學敏女士及林智遠先生。