

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分內容而產生或因依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
成立合營企業
以於中國昆山進行物業發展
及
視作出售

成立合營企業及視作出售

本公司全資附屬公司華潤置地(常州)經拍賣(掛牌出售)成功投得位於中國江蘇省蘇州市昆山高新區傳是路北側、顧家宅河西側的該幅土地的土地使用權，代價為人民幣13.45億元(相當於約港幣15.33億元)。

於二零二二年九月二日，華潤置地(常州)、深圳滬昆及昆山潤璽訂立合作協議，以成立合營企業及由華潤置地(常州)開發該幅土地。根據合作協議的條款，訂約方已同意訂立增資協議，以股權認購的方式成立合營企業，其後昆山潤璽將由(i)華潤置地(常州)及(ii)深圳滬昆分別直接持有70%及30%權益。根據該建議交易，昆山潤璽將繼續為本公司的附屬公司。

昆山潤璽的初期註冊資本為人民幣5億元(即約港幣5.7億元)，並將根據合作協議增加至人民幣15億元(即約港幣17.1億元)。華潤置地(常州)及深圳滬昆向昆山潤璽作出的資本承擔總額預期為人民幣15億元(即約港幣17.1億元)。根據合作協議的條款，華潤置地(常州)投入的總金額估計為人民幣10.5億元(即約港幣11.97億元)，將以本集團內部資源撥付。

上市規則的涵義

股權認購完成後，本集團於昆山潤璽的股權將由100%攤薄至70%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視作出售本集團於昆山潤璽的股權。

深圳滬昆為華潤股份的間接全資附屬公司，而華潤股份為本公司的控股股東。因此，深圳滬昆為本公司的關連人士(定義見上市規則)，而該建議交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於經參考該建議交易後計算的一項或以上適用百分比率超過0.1%惟少於5%，故該建議交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

緒言

本公司全資附屬公司華潤置地(常州)經拍賣(掛牌出售)成功投得位於中國江蘇省蘇州市昆山高新區傳是路北側、顧家宅河西側的該幅土地的土地使用權，代價為人民幣13.45億元(相當於約港幣15.33億元)。

於二零二二年九月二日，華潤置地(常州)、深圳滬昆及昆山潤璽訂立合作協議，以成立合營企業及由華潤置地(常州)開發該幅土地。

合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

日期：

二零二二年九月二日

訂約方：

- (i) 華潤置地(常州)；
- (ii) 深圳滬昆；及
- (iii) 昆山潤璽。

昆山潤璽的擁有權

根據合作協議的條款，訂約方已同意訂立增資協議，以股權認購的方式成立合營企業，其後昆山潤璽將由(i)華潤置地(常州)及(ii)深圳滬昆分別直接持有70%及30%權益。根據該建議交易，昆山潤璽將繼續為本公司的附屬公司。

昆山潤璽的註冊資本及資本承擔

昆山潤璽的初期註冊資本為人民幣5億元(即約港幣5.7億元)，並將根據合作協議增加至人民幣15億元(即約港幣17.1億元)。華潤置地(常州)及深圳滬昆向昆山潤璽作出的資本承擔總額預期為人民幣15億元(即約港幣17.1億元)。

上述資本承擔總額乃由合作協議訂約各方經參考該幅土地發展的資金需求後公平磋商達致。預期注資將用作為該幅土地的物業發展提供資金。

根據合作協議的條款，華潤置地(常州)投入的總金額估計為人民幣10.5億元(即約港幣11.97億元)，將以本集團內部資源撥付。

昆山潤璽的管理架構

根據合作協議，昆山潤璽的董事會將由三名成員組成，其中華潤置地(常州)有權提名兩名董事，而深圳滬昆有權提名一名董事。昆山潤璽的董事長將由華潤置地(常州)提名。

昆山潤璽的決策

昆山潤璽將設有一名總經理，該名總經理將由董事會根據華潤置地(常州)的建議委任。昆山潤璽將設有兩名監事，華潤置地(常州)及深圳滬昆各自有權提名一名監事。

有關該幅土地的資料

該幅土地位於中國江蘇省蘇州市昆山高新區傳是路北側、顧家宅河西側，總佔地面積約為36,332.4平方米。

進行該建議交易的理由及裨益

本集團主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。本公司認為，透過成立合營企業與深圳

滬昆合作開發該幅土地乃於其一般及日常業務過程中進行。此外，本集團於過往項目中曾與華潤信託合作，成績理想。

成立合營企業將導致深圳滬昆分攤該幅土地的開發成本，從而分擔其風險及資金。本集團的現金流量狀況將受惠於開發該幅土地的較低資金需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行交易屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。由於概無董事於合作協議中擁有任何重大權益，故概無董事須就通過相關董事會決議案放棄表決。

一般事項

本集團主要從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

華潤信託為一家於中國成立的有限責任公司，由華潤金控投資有限公司及深圳市投資控股有限公司(由中國深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擁有的公司)分別擁有51%及49%股權。其最終實益擁有人為中國華潤，而中國華潤由國資委實益擁有。華潤信託為一家綜合金融服務供應商。

深圳滬昆為一家於中國成立的有限合夥企業，由華潤信託及潤巍管理分別擁有99.78%及0.22%股權。深圳滬昆的最終實益擁有人為中國華潤，而中國華潤由國資委實益擁有。深圳滬昆主要以自有資金從事投資活動。

華潤置地(常州)為一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。華潤置地(常州)主要從事物業的開發及經營、物業管理及房地產信息諮詢服務。

昆山潤璽為一家於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期及股權認購前，為本公司的間接全資附屬公司。昆山潤璽主要從事房地產開發及經營。

上市規則的涵義

股權認購完成後，本集團於昆山潤璽的股權將由100%攤薄至70%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視作出售本集團於昆山潤璽的股權。

深圳滬昆為華潤股份的間接全資附屬公司，而華潤股份為本公司的控股股東。因此，深圳滬昆為本公司的關連人士(定義見上市規則)，而該建議交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於經參考該建議交易後計算的一項或以上適用百分比率超過0.1%惟少於5%，故該建議交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「拍賣(掛牌出售)」	指	該機構於二零二二年六月二十四日至七月二十九日期間主辦的拍賣(掛牌出售)程序，以拍賣該幅土地
「該機構」	指	昆山市自然資源和規劃局
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	訂約方將根據合作協議訂立增資協議，以根據合作協議透過股權認購的方式成立昆山潤璽的合營企業
「本公司」	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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	訂約各方所訂立日期為二零二二年九月二日的合作協議
「華潤置地(常州)」	指	華潤置地(常州)有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司

「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司並為受國資委監督的國有企業
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其由中國華潤實益擁有，且於本公告日期間接持有本公司59.55%股份及深圳滬昆51.10%權益
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，其由華潤金控投資有限公司及深圳市投資控股有限公司(由中國深圳市人民政府國有資產監督管理委員會擁有的公司)分別擁有51%及49%股權；其最終實益擁有人為中國華潤
「視作出售」或「股權認購」	指	深圳滬昆根據合作協議的條款及條件並在其規限下認購昆山潤璽股權的建議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的人士或公司
「成立合營企業」	指	按合作協議項下擬進行的股權認購方式成立合營企業

「昆山潤璽」	指	昆山潤璽房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，於股權認購後，將由(i)華潤置地(常州)間接擁有70%權益，及(ii)由深圳滬昆間接擁有30%權益
「該幅土地」	指	一幅位於中國江蘇省蘇州市昆山高新區傳是路北側、顧家宅河西側的住宅用地(宗地編號：昆地網[2022]掛字11號)，總佔地面積約為36,332.4平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	合作協議訂約方，即華潤置地(常州)、深圳滬昆及昆山潤璽
「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
「該建議交易」	指	成立合營企業及視作出售
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「潤巍管理」	指	潤巍管理諮詢(上海)合夥企業(有限合夥)，為中國華潤的間接全資附屬公司
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳滬昆」	指	深圳市滬昆投資企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，並為一項由華潤信託管理的物業項目投資基金；深圳滬昆由華潤信託及潤巍管理分別擁有99.78%及0.22%股權

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二二年九月二日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；本公司非執行董事為劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；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。

就本公告而言及僅供參考，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.00元兌港幣1.14元的概約匯率作出，並不代表任何港幣或人民幣金額已經或可能已經按上述匯率或任何其他匯率換算。