

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)

(1) 關連交易 — 成立合營企業；及 (2) 根據上市規則第13.18條作出公告

(1) 關連交易 — 成立合營企業

於二零二三年一月三十一日(交易時段後)，華潤集團、華潤置地海外(本公司的全資附屬公司)與合營企業訂立股份認購協議，據此(其中包括)，華潤集團及華潤置地海外同意認購於合營企業的股份，而合營企業同意分別向華潤集團及華潤置地海外配發及發行於合營企業的5,499股及4,500股股份，致使於緊隨股份認購完成後，華潤集團及華潤置地海外將分別持有合營企業已發行股本的55%及45%。華潤集團、華潤置地海外與合營企業就股份認購協議訂立股東協議。

合營企業為該地塊的註冊擁有人。完成於簽訂股份認購協議及股東協議同日落實。完成後，合營企業將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績將不會在本集團的財務業績合併入賬。

華潤集團為本公司控股股東，即間接擁有本公司已發行股本總額約59.55%。緊接完成前，合營企業的全部已發行股本由華潤集團持有。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易。

由於有關該交易計算的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

(2) 根據上市規則第13.18條作出公告

為撥付部分補地價，合營企業(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及華潤集團(作為擔保人)與貸款人就本金總額為5,493,576,000港元的定期貸款訂立融資協議。有關定期貸款已於二零二三年一月三十日悉數提取，而定期貸款的年期為自提取日期起計一年。於華潤置地海外持有合營企業45%股權後，本公司及華潤集團各自將根據彼等各自於合營企業的股權百分比按個別基準及按比例擔保合營企業於融資協議項下的責任。此外，融資協議對華潤集團施加(其中包括)特定履約責任，要求其於本公司維持至少35%股權並繼續為本公司單一最大股東。倘違反該等責任，根據融資協議擔保責任的條款，本公司可能須根據融資協議承擔合營企業45%的責任。因此，本公告乃由本公司根據上市規則第13.18條作出。

(1) 關連交易 — 成立合營企業

背景

於二零二三年一月三十一日(交易時段後)，華潤集團、華潤置地海外(本公司的全資附屬公司)與合營企業訂立股份認購協議。根據股份認購協議，於完成後，華潤集團將於合營企業持有5,500股股份，相當於合營企業已發行股本的55%，而華潤置地海外將於合營企業持有4,500股股份，相當於合營企業已發行股本的45%。同日，華潤集團、華潤置地海外與合營企業就股份認購協議訂立股東協議。

合營企業為該地塊的註冊擁有人。合營企業就換地提出申請，合營企業簽立的新批地契已於二零二三年一月三十一日提交予政府機關。

完成於簽訂股份認購協議及股東協議同日落實。完成後，合營企業將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績將不會在本集團的財務業績合併入賬。

股份認購協議

股份認購協議的主要條款載列如下：

股份認購協議日期 ： 二零二三年一月三十一日

- 股份認購協議的訂約方 : (1) 華潤集團
(2) 華潤置地海外
(3) 合營企業
- 主體事項 : 根據股份認購協議的條款及條件 :
- (a) 華潤集團同意認購，而合營企業同意向華潤集團配發及發行於合營企業的5,499股股份(連同華潤集團於緊接完成前於合營企業持有的一股股份，相當於緊隨完成後合營企業已發行股本的55%)，以及於完成時向合營企業墊付華潤集團股東貸款；及
- (b) 華潤置地海外同意認購，而合營企業同意向華潤置地海外配發及發行於合營企業的4,500股股份(相當於緊隨完成後合營企業已發行股本的45%)，以及於完成時向合營企業墊付華潤置地海外股東貸款。
- 完成前安排 : 根據股份認購協議，於完成日期及緊接完成前，華潤集團應墊付一筆無擔保及免息貸款予合營企業(「**華潤集團貸款**」)，本金金額為1,985,084,885港元，而華潤置地海外應墊付一筆無擔保及免息貸款予合營企業(「**華潤置地海外貸款**」)，本金金額為4,881,885,115港元，僅用於由合營企業支付補地價。華潤置地海外貸款包括之前由華潤置地海外於二零二二年六月就該交易支付的保證金80,000,000港元，該保證金被視為已由華潤置地海外出資並用作華潤置地海外貸款的一部分。
- 代價 : 合營企業的華潤置地海外出資為4,881,885,115港元，應於完成時按如下方式結付 :
- (a) 在華潤置地海外貸款中，金額2,133,818,182港元應被視為已支付及作為華潤置地海外出資的一部分出資，並用於華潤置地海外認購股份的認購價總額；及

- (b) 在華潤置地海外貸款中，金額2,748,066,933港元應被視為已支付及作為華潤置地海外出資的一部分出資，並自完成起被視為華潤置地海外股東貸款。

華潤置地海外出資乃訂約方經參考(i)合營企業就換地應付的補地價金額；(ii)根據獨立估值師以市場法進行的估值，該地塊於二零二二年六月三十日(換地前)的現有使用價值為2,608,000,000港元(「市值」)；及(iii)訂約方於合營企業的相關權益後公平磋商釐定。

華潤置地海外出資由本集團內部資源提供資金。

合營企業的華潤集團出資為5,966,748,474港元，應於完成時按如下方式結付：

- (a) 金額2,608,000,000港元(即相當於市值的100%)應被視為華潤集團按等額方式已作出的華潤集團出資的一部分(並不要求華潤集團提供任何實際資金予合營企業)，並應用於華潤集團認購股份的認購價；
- (b) 華潤集團於完成前向合營企業墊付本金額為1,373,663,589港元的貸款，以支付補地價的10%作為按金及相關政府行政費用，被視為華潤集團於完成時應付合營企業的出資及支付華潤集團出資的一部分，該金額應被視為華潤集團股東貸款的一部分；及
- (c) 華潤集團貸款應被視為華潤集團於完成時應付本公司的出資及支付華潤集團出資的一部分，該金額自完成起應被視為華潤集團股東貸款的一部分。

完成 : 根據股份認購協議,完成須待以下若干條件達成(及獲豁免,如適用)後方可作實,包括(i)合營企業已正式單方面簽訂新批地契,及(ii)合營企業已悉數支付補地價;及(iii)合營企業已獲得本金額最多為5,493,576,000港元的外部銀行貸款,用於支付部分補地價。

完成的所有先決條件已達成,完成於合營企業悉數支付補地價後的股份認購協議日期落實。

完成後,合營企業將不會成為本公司的附屬公司,其財務業績將不會在本集團的財務業績合併入賬。

股東協議

訂約方就股份認購協議訂立股東協議,以規範合營企業的管理及事務。股東協議的主要條款載列如下:

股東協議日期 : 二零二三年一月三十一日

股東協議的訂約方 : (1) 華潤集團
(2) 華潤置地海外
(3) 合營企業

合營企業的目的 : 合資企業的唯一業務應為持有及開展該物業項目以獲取利潤(並應以與該地塊相關批地文件中指定的用途一致的方式營運)。

董事會組成 : 合營企業董事會應由五名董事組成。華潤集團將有權委任三名董事,華潤置地海外將有權委任兩名董事。華潤集團應有權委任合營企業的董事會主席。

合資企業的融資 : 完成後,華潤置地海外出資中的款項2,748,066,933港元及華潤集團出資中的3,358,748,474港元的款項已被指定為華潤置地海外及華潤集團分別授予合營企業的股東貸款。

根據股東協議，華潤置地海外及華潤集團就合營企業的出資、墊款或就其資產設立擔保權益或擔保銀行融資的承擔總額分別不得超過8,343,000,000港元及10,197,000,000港元。

受制於以上限額，華潤集團及華潤置地海外於股東協議進一步承諾的出資金額將盡可能由合營企業通過銀行或金融機構的貸款來解決。倘合營企業無法從銀行或金融機構獲得融資，華潤集團及華潤置地海外應以股東貸款形式向合營企業出資，出資方式為按彼等各自在合營企業的股東比例個別按比例出資。合營企業股東出資的確切方式應由合營企業股東及合營企業在考慮稅收、法律、會計及監管因素後於相關時間釐定。

倘華潤集團及華潤置地海外須提供任何擔保、保證、賠償或承諾，以保證任何銀行融資項下的任何義務，則有關擔保、保證、賠償及承諾將由華潤集團及華潤置地海外根據彼等各自於合資企業的股東比例個別按比例提供。倘銀行或金融機構要求股東共同及個別提供任何擔保、保證、彌償保證或承諾，則各股東應賠償其他股東，使其免於承擔超出上述義務的額外責任。

轉讓限制

- : 除非獲得其他股東的事先書面同意，或出售、轉讓或轉移乃根據股東協議的規定進行，否則合營企業股東不得出售、轉讓及／或以其他方式轉移其於合營企業的權益。

有關該地塊的資料

於換地前該地塊(即位於新九龍內地段第6003號餘下部分的地塊)稱為九龍長沙灣發祥街1號潤發倉庫，於一九八五年以私人協約方式批予華潤集團。於二零零一年，經香港政府機關批准及支付相關行政費用後，該地塊由華潤集團以代價540,000,000港元轉讓予合營企業(於完成前一直由華潤集團全資擁有)。於換地完成前，根據批地文件，該地塊的准許用途為工業／倉庫。

合營企業根據香港法例第131章城市規劃條例第16條向城市規劃委員會提出規劃申請，建議進行住宅及商業用途的綜合發展，並提供社區福利設施及公眾停車場，該申請的最新批准是於二零二零年取得。自此，合營企業已開始與政府機關磋商換地的相關程序。於二零二二年十一月，政府機關授出具有約束力的換地要約基本條款(包括補地價金額)，合營企業於二零二二年十二月接納有關條款。

於簽訂新批地契後，該物業項目涉及將該地塊重建為一個主要由私人住宅物業及商業物業組成的綜合開發項目。根據新批地契及合營企業當前的開發計劃，住宅用途總建築面積估計為137,610平方米，商業用途總建築面積估計為9,174平方米。

進行建議交易的理由及裨益

物業開發及投資是本集團的主要業務之一。換地前，該地塊主要由合營企業(於當時由華潤集團全資擁有)用作倉庫。本集團擬投資於合營企業並將該地塊重建為一個主要由私人住宅物業及商業物業組成的綜合開發項目。

該地塊位於九龍長沙灣的一個完善的市區住宅區，擁有良好的社區設施及成熟的社區。本公司認為，重建完成後，市場對該區住宅物業的需求應足夠。此外，參與該地塊的重建符合中國華潤系及本公司立足於香港物業開發業務的戰略，本公司長遠對此持樂觀態度。

完成時，華潤置地(海外)服務有限公司(即本公司的全資附屬公司，作為物業管理人)亦已就該物業項目與合營企業訂立項目管理協議，讓華潤置地(海外)服務有限公司管理及監督該物業項目。由於該地塊將以合營方式重建，華潤置地(海外)服務有限公司(作為項目管理人)將不會就項目管理協議項下提供的服務收取管理費，但合營企業將補償項目管理人因履行其在項目管理協議項下擬承擔的職責或服務而合理產生的現金成本及開支(包括任何合理成本及相關開支以及與成立項目管理辦事處及僱用新的全職員工、借調的全職員工及兼職員工有關的經常性開支)。儘管本集團保留根據項目管理協議管理及經營該物業項目的權利，但

與華潤集團成立的合營企業將導致華潤置地海外按照股權百分比分擔該地塊的開發成本及未來產生的一切利潤，從而分擔風險及利益。本公司認為該交易及其條款乃在其正常及日常業務過程中進行，長遠符合本公司整體的商業利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份認購協議、股東協議、項目管理協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款釐定，均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於股份認購協議、股東協議及項目管理協議中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

一般資料

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。華潤置地海外主要從事投資控股。本集團主要於中國及香港從事銷售物業發展、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修服務以及其他物業發展相關服務。

華潤集團為於香港註冊成立的有限公司，為主要從事投資控股的公司，由中國華潤(為受中國國務院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。

合營企業為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並根據香港法例第622章公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。作為一家投資控股公司，其為該地塊的註冊擁有人，其主要資產為該地塊。

以下載列合營企業截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(21,697,872)	3,790,149
除稅後溢利／(虧損)	(21,576,872)	1,455,618

根據合營企業截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，合營企業於二零二二年十二月三十一日的資產淨值為274,646,544港元，主要來自換地前該地塊的歷史成本。

於完成日期，合營企業並無任何附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤集團為本公司控股股東，擁有本公司已發行股本總額約59.55%。緊接完成前，合營企業的全部已發行股本由華潤集團持有。因此，華潤集團及合營企業各自均為關連人士。故此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易。

由於有關該交易的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A章，項目管理協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。由於本集團根據項目管理協議獲得的年度營業額的百分比率(盈利比率除外)均不超過0.1%，故根據上市規則第14A.76條，本集團可獲完全豁免。本集團提供的服務期限為自項目管理協議日期(即二零二三年一月三十一日)起計約7年直至最終開發完成(預期將為二零二九年)，為期超過3年。本公司委聘的獨立財務顧問認為，該項目管理協議的期限屬合適，並符合合營企業及其股東的利益，因為其將確保開發由始至終委善完成。在物業開發行業中，該類項目管理協議的期限亦是正常的商業慣例。

(2) 根據上市規則第13.18條作出公告

為撥付部分補地價，合營企業(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及華潤集團(作為擔保人)與貸款人就本金總額為5,493,576,000港元的定期貸款訂立融資協議。有關定期貸款已於二零二三年一月三十日悉數提取，而定期貸款的年期為自提取日期起計一年。於華潤置地海外持有合營企業45%股權後，本公司及華潤集團各自將根據彼等各自於合營企業的股權百分比按個別基準及按比例擔保合營企業於融資協議項下的責任。

根據融資協議，倘(i)華潤集團不再為擁有合共不少於本公司已發行股本35%實益擁有權及控制權的單一最大股東；或(ii)華潤集團並無或不再有權從實際角度控制本公司董事會大多數董事的委任及罷免，即屬違約事件。倘中國政府機關(具有上市規則所賦予之涵義)不再為華潤集團超過50%已發行股本之實益擁有人，則亦構成違約事件。

倘發生融資協議項下的違約事件，貸款人可宣佈取消任何承諾及/或所墊付款項(連同應計利息及融資協議項下所有其他應計款項)即時到期及應付。在此情況下，根據融資協議擔保責任的條款，本公司可能須承擔合營企業45%的責任。因此，本公告乃由本公司根據上市規則第13.18條作出。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華潤置地有限公司，為一間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)
「完成」	指	根據股份認購協議的條款完成股份認購
「關連人士」及 「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為受國資委監管的國有企業，並為本公司最終控股公司

「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司的中層控股公司，由中國華潤最終擁有
「華潤集團出資」	指	華潤集團於完成時應將向合營企業支付的初始出資額5,966,748,474港元，以認購價2,608,000,000港元(即換地前該地塊的市值)認購華潤集團認購股份及華潤集團股東貸款3,358,748,474港元的形式支付
「華潤集團貸款」	指	具有本公告第3頁所賦予涵義
「華潤集團股東貸款」	指	華潤集團於完成時向合營企業墊付的股東貸款，本金額為3,358,748,474港元，即華潤集團出資的一部分
「華潤集團認購股份」	指	將由合營企業於完成時發行並由華潤集團認購的5,499股股份，連同華潤集團於緊接完成前於合營企業持有的一股股份，相當於緊隨完成後合營企業已發行及繳足股本的55%
「華潤置地海外」	指	華潤置地(海外)有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「華潤置地海外出資」	指	華潤置地海外於完成時應向合營企業支付的初始出資額4,881,885,115港元，以認購價2,133,818,182港元認購華潤置地海外認購股份及華潤置地海外股東貸款的形式支付
「華潤置地海外貸款」	指	具有本公告第3頁所賦予涵義
「華潤置地海外股東貸款」	指	華潤置地海外於完成時將向合營企業墊付的股東貸款，本金額為2,748,066,933港元，即華潤置地海外出資的一部分
「華潤置地海外認購股份」	指	將由合營企業於完成時發行並由華潤置地海外認購的4,500股股份，相當於完成後合營企業已發行及繳足股本的45%
「董事」	指	本公司董事
「融資協議」	指	日期為二零二三年一月二十七日的融資協議，內容有關最多為5,493,576,000港元的定期貸款融資

「政府機關」	指	香港地政總署
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	Dragon Rider Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為該地塊的註冊擁有人
「換地」	指	合營企業將舊地段交予香港政府以換取獲授新地段
「補地價」	指	合營企業就新批地契應付香港政府的補地價13,733,940,000港元
「貸款人」	指	中國工商銀行股份有限公司香港分行、中國銀行(香港)有限公司及Oversea-Chinese Banking Corporation Limited
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「市值」	指	具有本公告第4頁所賦予涵義
「新批地契」	指	合營企業完成向香港政府交出舊地段(即新九龍內地段第6003號餘下部分的地塊)(「舊地段」)後，香港政府(作為授予人)與合營企業(作為承授人)就該地塊訂立的交換條件，以換取香港政府於換地中批出新地段(即新批地契下新九龍內地段第6631號地塊(以交換上述舊地段))(「新地段」)
「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)
「項目管理協議」	指	本公司全資附屬公司華潤置地(海外)服務有限公司與合營企業就該物業項目訂立日期為二零二三年一月三十一日的物業管理協議

「該物業項目」	指	與該地塊相關的物業重建項目
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股持有人
「股東協議」	指	華潤集團、華潤置地海外與合營企業訂立日期為二零二三年一月三十一日的股東協議
「股份認購」	指	根據股份認購協議的條款，由華潤置地海外認購於合營企業的華潤置地海外認購股份，以及由華潤集團認購於合營企業的華潤集團認購股份
「股份認購協議」	指	華潤集團、華潤置地海外與合營企業訂立日期為二零二三年一月三十一日的股份認購協議
「該地塊」	指	於換地完成前位於舊地段的地塊，或於換地完成後的新地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	訂立股份認購協議及股東協議以及其項下擬進行的交易
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二三年一月三十一日

於本公告日期，本公司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、竇健先生及程紅女士；以及本公司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。