

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)

有關租賃協議的關連交易

於二零二零年十一月十九日，華潤置地深圳(作為承租人)就營運物業作為購物中心分別與出租人1及出租人2訂立(i)華潤金融大廈租賃協議；及(ii)中國華潤大廈租賃協議，期限由二零一八年十二月十八日至二零二三年十二月十七日為期五年。

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。華潤集團為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。由於出租人是華潤集團的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表確認租賃協議項下物業租賃之使用權資產價值。因此，租賃協議項下的交易將被視為華潤置地深圳收購使用權資產，且根據上市規則第14A章將構成本公司的一次性關連交易。

由於根據本集團就租賃協議將予確認的使用權資產價值計算的最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

租賃協議

於二零二零年十一月十九日，華潤置地深圳(作為承租人)就營運物業作為購物中心分別與出租人1及出租人2訂立(i)華潤金融大廈租賃協議；及(ii)中國華潤大廈租賃協議，期限由二零一八年十二月十八日至二零二三年十二月十七日為期五年。

1. 華潤金融大廈租賃協議

華潤金融大廈租賃協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零二零年十一月十九日
- 訂約方：(1) 出租人1，華潤集團的間接全資附屬公司(作為出租人)；及
(2) 華潤置地深圳，本公司的全資附屬公司(作為承租人)
- 處所：中國深圳南山區華潤金融大廈購物商場(包括地庫一樓至四樓)
- 建築面積：總建築面積為20,000平方米
- 用途：購物中心
- 租期：二零一八年十二月十八日至二零二三年十二月十七日為期五年
- 租金：華潤置地深圳應付的租金(不包括管理費及公用事業支出)將包括：
- (i) 租賃期首三年(即二零一八年十二月十八日至二零二一年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣56元，合計人民幣1,120,000元(含稅)；
 - (ii) 租賃期第四年(即二零二二年十二月十八日至二零二三年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣72元，合計人民幣1,440,000元(含稅)；及

(iii) 租賃期第五年(即二零二二年十二月十八日至二零二三年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣73.45元，合計人民幣1,469,000元(含稅)。

除二零一八年十二月十八日起至二零二零年十月三十一日止期間產生的租金(於簽署華潤金融大廈租賃協議後30天內支付)外，華潤置地深圳將於每個曆月第十天向出租人1支付月租。

- 管理費 : 華潤置地深圳可於租期內委聘物業管理公司提供物業管理服務，包括該等處所保安、清潔、園藝及設施維修保養。華潤置地深圳將獨力負責相關管理費。
- 其他費用 : 與該等處所有關的水、電、電話及其他公用事業支出將由華潤置地深圳根據其實際使用情況支付。
- 續租選擇權 : 於租期屆滿後，華潤置地深圳有續租選擇權，可再續租15年，前提是華潤置地深圳須於租期屆滿前不少於180天以書面通知出租人1。

訂約方其後將就續訂租賃協議磋商條款及租金。

2. 中國華潤大廈租賃協議

中國華潤大廈租賃協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零二零年十一月十九日
- 訂約方：(1) 出租人2，華潤集團的間接全資附屬公司(作為出租人)；及
(2) 華潤置地深圳，本公司的全資附屬公司(作為承租人)
- 處所：中國深圳南山區中國華潤大廈地庫一樓、地庫上層及一樓所有上述樓層部分
- 建築面積：總建築面積為4,300平方米
- 用途：購物中心
- 租期：二零一八年十二月十八日至二零二三年十二月十七日為期五年
- 租金：華潤置地深圳應付的租金(不包括管理費及公用事業支出)將包括：
- (i) 租賃期首三年(即二零一八年十二月十八日至二零二一年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣56元，合計人民幣240,800元(含稅)；
 - (ii) 租賃期第四年(即二零二二年十二月十八日至二零二三年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣72元，合計人民幣309,600元(含稅)；及
 - (iii) 租賃期第五年(即二零二二年十二月十八日至二零二三年十二月十七日)的月租為每平方米人民幣73.45元，合計人民幣315,835元。

除二零一八年十二月十八日起至二零二零年十月三十一日止期間產生的租金(於簽署中國華潤大廈租賃協議後30天內支付)外，華潤置地深圳將於每個曆月第十天向出租人2支付月租。

- 管理費 : 華潤置地深圳可於租期內委聘物業管理公司提供物業管理服務，包括該等處所保安、清潔、園藝及設施維修保養。華潤置地深圳將獨力負責相關管理費。
- 其他費用 : 與該等處所有關的水、電、電話及其他公用事業支出將由華潤置地深圳根據其實際使用情況支付。
- 續租選擇權 : 於租期屆滿後，華潤置地深圳有續租選擇權，可再續租15年，前提是華潤置地深圳須於租期屆滿前不少於180天以書面通知出租人2。

訂約方其後將就續訂租賃協議磋商條款及租金。

各租賃協議的條款由各訂約方公平磋商協定及為一般商業條款。月租由各訂約方經考慮(其中包括)物業的建築面積及每平方米特定成本(經考慮物業其他租戶應付的租金)、物業地點以及鄰近物業且條件與物業相若的其他物業之當前市場租金後協定。租金將以本集團的內部財務資源支付。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務活動為中國物業投資、開發及管理。特別是，作為中國購物中心行業的其中主要領跑者之一，本集團於中國不同省份經營及管理多間購物中心。

本公司的深圳灣萬象城項目之購物中心（「購物中心」），鄰近華潤金融大廈及中國華潤大廈）建築面積僅約60,000平方米。董事會認為，該相對小建築面積無可避免為購物中心的發展及其後營運帶來若干限制。華潤金融大廈及中國華潤大廈同樣戰略上位於中國深圳南山區的黃金地段中心區。董事會相信，華潤金融大廈的商場部分及中國華潤大廈的地下辦公設施在物業及購物中心鄰近地區增加人流及使客戶群多元化上擔當不可替代的角色。華潤置地深圳自二零一八年四月起一直獲出租人授權佔用及經營物業。華潤置地深圳於訂立租賃協議前並無向出租人支付租金。自二零一八年四月起，各訂約方考慮訂立租賃協議及已決定確立正式安排，故租賃協議的租期被視為已自二零一八年十二月開始。由於華潤置地深圳可根據租賃協議酌情決定自由分租部分而非全部物業（包括但不限於商舖及廣告位）予任何獨立第三方，董事相信，訂立租賃協議對本集團為具吸引力的投資機會，可按具競爭力的租金取得物業的物業權益作經營購物中心或分租物業以取得較高回報，以及改善就物業及購物中心（鄰近物業）提供管理服務的整體成本效益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為租賃協議的條款乃經本公司與各出租人公平磋商後釐定，屬公平合理，租賃協議於本公司日常及一般業務過程中訂立，按一般商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於租賃協議擁有任何重大權益，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

各訂約方的資料

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。截至本公告日期，本公司已發行股份的約59.55%由華潤集團間接持有，而華潤集團最終由中國華潤(為國資委所監督的國有企業)擁有。

本集團主要於中國從事待售物業開發、物業投資及管理、酒店業務，並提供建築、裝修服務及其他物業開發相關服務。

本公司的間接全資附屬公司華潤置地深圳為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發、物業租賃、酒店管理、體育場館經營等業務。

出租人

出租人各自為於中國註冊成立的有限公司及華潤集團的間接全資附屬公司。出租人各自主要從事投資控股業務。出租人1為華潤金融大廈的投資者及發展商，而出租人2為中國華潤大廈的投資者及發展商。

上市規則的涵義

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。華潤集團為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。由於出租人是華潤集團的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，訂立租賃協議構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務狀況表確認租賃協議項下物業租賃之使用權資產價值。因此，租賃協議項下的交易將被視為華潤置地深圳收購使用權資產，且根據上市規則第14A章將構成本公司的一次性關連交易。

本公司將根據租賃協議確認的使用權資產之未經審核總值約為人民幣256,963,000元(根據華潤金融大廈租賃協議約人民幣211,492,000元，以及根據中國華潤大廈租賃協議約人民幣45,471,000元)，即根據香港財務報告準則第16號於租賃協議年期(及包括選擇權期間)內應付租金總額的現值。貼現率4.9%用於計算租賃協議項下應付租金總額的現值。請股東必須注意，上述數字未經審核，日後可予調整。

由於根據本集團就租賃協議將予確認的使用權資產價值計算的最高百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，因此租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「中國華潤大廈」	指	位於中國深圳南山區的中國華潤大廈
「中國華潤大廈租賃協議」	指	出租人2與華潤置地深圳就租賃中國華潤大廈的地庫一樓、地庫上層及一樓所有上述樓層部分於二零二零年十一月十九日訂立的租賃協議
「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
「控股股東」	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，於中國註冊成立的有限公司

「華潤金融大廈」	指	位於中國深圳南山區的華潤金融大廈
「華潤金融大廈租賃協議」	指	出租人1與華潤置地深圳就租賃華潤金融大廈商場部分(包括地庫一樓及一樓至四樓)於二零二零年十一月十九日訂立的租賃協議
「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(深圳)發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	華潤金融大廈租賃協議及中國華潤大廈租賃協議
「出租人1」	指	華潤萬家(深圳)發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由華潤集團間接全資擁有
「出租人2」	指	華潤深圳灣發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司，由華潤集團間接全資擁有
「出租人」	指	出租人1及出租人2

「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
「物業」	指	(i)華潤金融大廈的商場部分(包括地庫一樓及一樓至四樓)；及(ii)中國華潤大廈的地庫一樓、地庫上層及一樓所有上述樓層部分的統稱，分別為根據華潤金融大廈租賃協議及中國華潤大廈租賃協議各自租賃的處所
「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	於股東名冊上列為本公司股份登記持有人的人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
華潤置地有限公司
總裁
李欣

中國，二零二零年十一月十九日

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、沈彤東先生及吳秉琪先生；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。