

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 成立合營企業 以於中國武漢市進行物業發展

合作協議

於二零二三年四月四日(交易時段後)，武漢潤置(本公司的間接全資附屬公司)、珠海橫琴潤弘、武漢格律詩房地產開發與合營企業就成立合營企業及開發該土地訂立合作協議。根據合作協議，(i)武漢潤置有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業的51%股權及51%債權人權利，代價為人民幣289,991,247.1元；及(ii)珠海橫琴潤弘有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業9%股權及9%債權人權利，代價為人民幣51,174,926.0元。於完成後，(i)合營企業將由本公司、武漢格律詩房地產開發及華潤資產分別最終實益擁有51%、40%及9%；及(ii)合營企業將成為本公司的附屬公司，其財務業績將於本集團的財務業績中綜合入賬。

該土地位於中國湖北武漢市江岸區建設大道西北側，惠濟二路東側，總地盤面積約為21,949.97平方米，而合營企業擬將該土地重建為包括私人住宅物業及商業物業。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)華潤股份為本公司控股股東，擁有本公司已發行股本總額約59.55%；及(ii)華潤資產的全部註冊資本由華潤股份持有。因此，根據上市規則，華潤資產及珠海橫琴潤弘均為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，建議交易構成本公司的關連交易。

由於有關建議交易的一項或以上適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，建議交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

於二零二三年四月四日(交易時段後)，武漢潤置(本公司的間接全資附屬公司)、珠海橫琴潤弘、武漢格律詩房地產開發與合營企業就成立合營企業及開發該土地訂立合作協議。根據合作協議，(i)武漢潤置有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業的51%股權及51%債權人權利，代價為人民幣289,991,247.1元；及(ii)珠海橫琴潤弘有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業9%股權及9%債權人權利，代價為人民幣51,174,926.0元。於完成後，(i)合營企業將由本公司、武漢格律詩房地產開發及華潤資產分別最終實益擁有51%、40%及9%；及(ii)合營企業將成為本公司的附屬公司，其財務業績將於本集團的財務業績中綜合入賬。

於本公告日期，武漢格律詩房地產開發為該土地的註冊擁有人。根據合作協議，該土地將於完成前在合營企業名下登記，屆時合營企業擬將該土地重建為包括私人住宅物業及商業物業。

合作協議

合作協議的主要條款載列如下：

合作協議日期：二零二三年四月四日（交易時段後）

合作協議訂約方：

- (1) 武漢潤置（本公司的間接全資附屬公司）；
- (2) 珠海橫琴潤弘；
- (3) 武漢格律詩房地產開發；及
- (4) 合營企業。

主體事項：根據合作協議的條款及條件：

- (1) 武漢潤置有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業的51%股權及51%的債權人權利（「武漢潤置出資」）；
- (2) 珠海橫琴潤弘有條件同意購買以及武漢格律詩房地產開發有條件同意出售合營企業的9%股權及9%的債權人權利（「珠海橫琴潤弘出資」）；及
- (3) 於完成後，就根據搬遷補償協議的條款及條件支付搬遷補償而言，武漢潤置、珠海橫琴潤弘及武漢格律詩房地產開發須按彼等於合營企業的持股比例向合營企業墊付股東貸款。更多詳情請參閱本公告「搬遷補償協議」一節。

由於合營企業為一間自二零二三年三月起新成立公司，故本公告並無合營企業的財務資料或過往表現可予披露。根據合作協議，於完成後，合營企業的主要資產將為該土地。

合營企業的融資：

根據合作協議，合營企業的註冊資本為人民幣5.60億元，並將由武漢格律詩房地產開發於完成前悉數出資。

對合營企業的武漢潤置出資為人民幣289,991,247.1元，其中人民幣285,600,000元將用於合營企業的51%股權，而人民幣4,391,247.1元將用於51%的債權人權利。

武漢潤置代價乃由合作協議訂約方經參考訂約方各自於合營企業的註冊資本及權益後公平磋商釐定。武漢潤置出資的資金以本集團內部資源撥付。

珠海橫琴潤弘出資為人民幣51,174,926.0元，其中人民幣50,400,000元將用於合營企業的9%股權，而人民幣774,926.0元將用於9%的債權人權利。

先決條件及完成：

根據合作協議，完成須待若干先決條件達成（及（如適用）獲豁免）後方可作實，包括(i)武漢格律詩房地產開發已促使正式簽立搬遷補償協議；(ii)合營企業已註冊為該土地的土地使用權持有人；(iii)武漢格律詩房地產開發已繳足合營企業的註冊資本人民幣5.60億元；(iv)完成須待國資委對該土地的國有資產進行價格評估備案後方可作實；(v)P(2021)147號地塊和P(2022)020號地塊土地出讓金票據開具至合營公司名下；(vi)該土地出讓價款及契稅和印花稅全額支付完畢；及(vii)就後續武漢潤置、珠海橫琴潤弘盡調發現的問題，各方已簽訂補充協議。

於完成後，合營企業將成為本公司的附屬公司，其財務業績將於本集團的財務業績中綜合入賬。

合營企業董事會組成及其他事項：

合營企業的董事會將由五名成員組成，其中武漢潤置有權提名三名董事，而武漢格律詩房地產開發有權提名兩名董事。合營企業的董事會主席將由武漢格律詩房地產開發提名，並由合營企業的董事會委任。

合營企業將有一名總經理，由合營企業董事會根據武漢潤置的提名建議委任。總經理將負責合營企業有關該項目開發及建設的日常營運及管理。

合營企業將擁有一名財務總監（將由武漢潤置提名）及一名財務經理（將由武漢格律詩房地產開發提名）。批准付款及財務事宜將須由財務總監及財務經理共同簽署。

轉讓限制：

除非及直至以下先決條件（「禁售期」）獲達成，否則武漢潤置及珠海橫琴潤弘不得向任何第三方轉讓、質押或委託其於合營企業的股權、債權人權利及股東權利：

- (1) 就珠海橫琴潤弘而言，於該土地的已售住宅物業百分比達到95%；及
- (2) 就武漢潤置而言，當(a)該土地的已售住宅物業百分比達到95%；及(b)該項目交付。

合作協議訂約方已承諾不會直接或間接違反禁售限制，包括不會以任何方式（包括轉讓、質押、託管、代名人持有及協定控制等）出售其各自於合營企業的股權及對合營企業的債權人權利。

於禁售期屆滿後，武漢潤置及／或珠海橫琴潤弘將其各自於合營企業的全部股權轉讓予其他股東或第三方。

未來融資： 於完成後，武漢潤置、珠海橫琴潤弘及武漢格律詩房地產開發須按其於合營企業的持股比例向合營企業墊付股東貸款，年利率為4.75%，以用於根據搬遷補償協議的條款及條件支付搬遷補償。

搬遷補償協議

根據合作協議的條款及條件，完成須待若干先決條件（包括武漢格律詩房地產開發已促使妥善簽立搬遷補償協議）獲達成後方可作實。

搬遷補償協議的主要條款載列如下：

搬遷補償協議的訂約方：

- (1) 花橋村民委員會；
- (2) 武漢格律詩房地產開發；及
- (3) 合營企業。

補償範圍： 該土地的搬遷補償範圍涵蓋：

- (1) 該土地的土地使用權；及
- (2) 受拆遷影響的物業擁有人、租戶及經營夥伴的一切補償費用。

搬遷補償： 根據搬遷補償協議，合營企業因拆除該土地而向花橋村民委員會支付的搬遷補償金額不得超過人民幣1,774,817,433.6元。

根據將取得的建設工程規劃許可證，搬遷補償金額按該土地的計容可售面積進行調整。預先釐定的搬遷補償金額乃經搬遷補償協議訂約方參考該土地的估計市值後公平磋商釐定。

除上述貨幣補償費用外，合營企業毋須向花橋村民委員會支付任何其他貨幣補償費用。

付款條款：

合營企業擬以來自武漢潤置、珠海橫琴潤弘及武漢格律詩房地產開發的股東貸款撥付搬遷補償金額。

於完成後，合營企業將分七期自武漢潤置、珠海橫琴潤弘及武漢格律詩房地產開發收取股東貸款。於收到每筆分期股東貸款後，合營企業須於收到股東貸款分期後三日內向花橋村民委員會的指定賬戶支付各自的搬遷補償金額。

有關該土地的資料

該土地位於中國湖北武漢市江岸區建設大道西北側，惠濟二路東側，總地盤面積約為21,949.97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。本集團擬投資於合營企業並將該土地開發為包括私人住宅物業及商業物業。該土地位於中國武漢市江岸區二環，並位於武漢市核心區域的戰略位置。拆改後重建將有較大規模，可能成為具有區域影響力的綜合項目。與華潤資產及武漢格律詩房地產開發成立合營企業，將分攤該土地的開發成本及所有未來溢利，從而分享其風險及利益。本公司認為，本集團的現金流量狀況將受惠於開發該土地的較低資本需求，而重建該土地將進一步提升本公司的盈利能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，合作協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，並於本集團正常及日常業務過程中進行。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無董事於合作協議中擁有任何重大權益，且概無董事須就批准合作協議項下擬進行的建議交易的董事會決議案放棄投票。

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，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，本公司約59.55%的已發行股份由華潤股份間接持有，而華潤股份由中國華潤(為受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。本集團主要於中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

武漢潤置

本公司的間接全資附屬公司武漢潤置為於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事開發及銷售房地產、房地產租賃、物業管理、房地產資料諮詢、銷售及營銷、裝修及設計。

珠海橫琴潤弘

珠海橫琴潤弘為一間於中國成立的有限合夥企業，註冊資本為人民幣0.1億元，主要從事股權投資及投資諮詢。於本公告日期，珠海橫琴潤弘由華潤股份透過華潤資產間接全資擁有。華潤資產於中國提供一系列資產管理服務，包括資產收購、投資、融資、基金管理及顧問服務。華潤資產主要從事股本及債務投資，於二零二二年十二月三十一日，其資產管理規模約為人民幣540億元。

珠海橫琴潤弘的主要管理人員包括歐小武先生，其履歷載列如下。

歐小武先生

歐小武先生現任華潤資產黨委委員、副總經理，並獲華潤資產指派監督珠海橫琴潤弘業務。彼從事管理不良資產行業20餘年。彼於二零一五年加入華潤資產，曾任投資發展部總監及總經理等多個職務。彼主導深圳某人民幣50億元債務破產重整項目的方案設計，獲得通過及實施。彼持有合肥工業大學工商管理碩士(MBA)學位。

深圳善鑫

深圳善鑫為於中國成立的有限合夥企業，註冊資本為人民幣9億元，主要從事股權投資及投資諮詢。於本公告日期，深圳善鑫由華潤股份透過華潤資產間接全資擁有。

武漢格律詩房地產開發

武漢格律詩房地產開發為於中國註冊成立的有限公司，由武漢花橋集團全資擁有。其最終實益擁有人為花橋村民委員會。武漢格律詩房地產開發主要從事房地產開發及商業房地產銷售。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，武漢格律詩房地產開發及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及／或其任何關連人士且與彼等概無關連的第三方。

合營企業

合營企業為於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其由武漢格律詩房地產開發全資擁有。於完成後，合營企業將由本公司、武漢格律詩房地產開發及華潤資產分別最終實益擁有51%、40%及9%。合營企業主要從事房地產開發及營運、住宅室內設計以及工程建造工程。由於合營企業為一間自二零二三年三月起新成立公司，故本公告並無合營企業的財務資料或過往表現可予披露。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)華潤股份為本公司控股股東，擁有本公司已發行股本總額約59.55%；及(ii)華潤資產的全部註冊資本由華潤股份持有。因此，根據上市規則，華潤資產及珠海橫琴潤弘均為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，建議交易構成本公司的關連交易。

由於有關建議交易的一項或以上適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，建議交易僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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
「完成」	指	根據合作協議的條款，武漢格律詩房地產開發分別完成向武漢潤置及珠海橫琴潤弘轉讓合營企業股權及債權人權利
「關連人士」或 「關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「合作協議」	指	武漢潤置、珠海橫琴潤弘、武漢格律詩房地產開發及合營企業訂立日期為二零二三年四月四日的合作協議
「華潤資產」	指	華潤資產管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為中國華潤全資附屬公司
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國成立的有限公司，為受國資委監管的國有企業，並為本公司最終控股公司
「債權人權利」	指	武漢格律詩房地產開發向合營企業提供貸款所產生的應收賬款涉及的武漢格律詩房地產開發附屬權利、所有權及利益，賬面值預估為人民幣8,610,288.4元
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，為本公司的中層控股公司
「董事」	指	本公司董事
「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

「花橋村民委員會」	指	武漢市江岸區後湖鄉人民政府花橋村民委員會；其由超過700名成員(作為實益擁有人)組成
「合營企業」	指	武漢格律詩地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「該土地」	指	三幅地塊，即P(2012)264號地塊(城中村地塊)K2二期的A2地塊、P(2021)147號地塊及P(2022)020號地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「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	建設及重建該土地
「建議交易」	指	訂立合作協議及其項下擬進行之建議交易
「搬遷補償協議」	指	花橋村民委員會、武漢格律詩房地產開發與合營企業根據合作協議的條款及條件訂立的搬遷補償協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「深圳善鑫」	指	深圳市善鑫叁號投資企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「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
「武漢格律詩房地產開發」	指	武漢格律詩房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司

「武漢花橋集團」	指	武漢花橋集團有限責任公司，於中國成立的有限公司
「武漢潤置」	指	武漢潤置房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「武漢潤置出資」	指	武漢潤置於完成時應付合營企業的初始出資額人民幣289,991,247.1元
「珠海橫琴潤弘」	指	珠海橫琴潤弘叁號投資企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「珠海橫琴潤弘出資」	指	珠海橫琴潤弘於完成時應付合營企業的初始出資額人民幣51,174,926.0元
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二三年四月四日

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。