

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 以於中國東莞進行物業發展

補充合作協議

於二零二三年五月三十日(交易時段後)，潤投諮詢(本公司的間接全資附屬公司)與廣利升實業、智鑫物業、合營企業、景祈投資及凱東集團就建議交易及後續合營企業的管理訂立補充合作協議。合營企業為於二零二一年八月根據合作協議註冊成立的本公司非全資附屬公司，以開發該項目，其負責拆除該幅土地的建築物，其後向東莞市政府申請土地變更，涉及向東莞市政府相關部門重新登記該幅土地作住宅、辦公及商業用途。

於本公告日期，合營企業分別由潤投諮詢、廣利升實業及智鑫物業擁有51%、29%及20%股權。建議交易將不會導致潤投諮詢於合營企業中持有的控制權或權益減少。緊隨完成後，合營企業將成為潤投諮詢與景祈投資分別持有51%及49%股權的合營企業。

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%權益；及(ii)華潤資產的全部註冊資本由華潤股份持有，而景祈投資為華潤資產之聯繫人。因此，根據上市規則，華潤資產及景祈投資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。

補充合作協議訂約方：

- (1) 潤投諮詢
- (2) 廣利升實業
- (3) 智鑫物業
- (4) 合營企業
- (5) 景祈投資
- (6) 凱東集團

合營企業的註冊資本及出資方式：

於本公告日期，合營企業的註冊資本為人民幣10.40億元，其中潤投諮詢、廣利升實業及智鑫物業已分別實繳人民幣2,040萬元、人民幣1,160萬元及人民幣800萬元。完成後，償付合營企業未繳付註冊資本的義務將由潤投諮詢及景祈投資按補充合作協議約定履行。

根據補充合作協議，合營企業的註冊資本將增加至人民幣30億元，其中潤投諮詢及景祈投資分別同意認購人民幣15.30億元及人民幣14.70億元，佔合營企業註冊資本的51%及49%。合營企業的出資時間表如下：

- (1) 對合營企業的初始出資額合共為人民幣10.50億元，其中潤投諮詢及景祈投資將分別於該項目在東莞市公共資源交易網掛牌後10日內根據補充合作協議按比例出資。
- (2) 其後合營企業未繳付註冊資本餘額的出資將根據合營企業總經理的決定，按照該項目進展釐定的比例不時繳納。

合營企業出資金額乃由潤投諮詢及景祈投資經參照開發該項目之資金需求經公平磋商後釐定。潤投諮詢投入的資本已且將會以本集團內部資源及／或外部融資撥付。

成立合營企業的目的：

根據合作協議，合營企業於二零二一年十月根據中國法律成立，以開發該項目，並負責拆除該幅土地的建築物，其後向東莞市政府申請土地變更，涉及向東莞市政府相關部門重新登記該幅土地作住宅、辦公及商業用途。

先決條件及完成：

根據補充合作協議，完成須待若干先決條件獲達成後方可作實，包括：(i)廣利升實業、凱東集團及其最終實益擁有人已以潤投諮詢為受益人簽立承諾，以就該項目承擔個人及共同責任（「承諾」）；(ii)智鑫物業及其最終實益擁有人以潤投諮詢為受益人簽立承諾；(iii)智鑫物業股東已將其於智鑫物業的100%股權轉讓予廣利升實業，並已完成全部工商登記手續；及(iv)已取得簽立及履行補充合作協議所需的一切必要授權、批文及內容。

合營企業董事會及監事委員會之組成：

合營企業董事會由五名董事組成，其中潤投諮詢有權提名三名董事，而廣利升實業及智鑫物業有權提名一名。潤投諮詢提名的其中一名董事將為合營企業董事長。根據補充合作協議，景祈投資將有權提名兩名董事，以取代由廣利升實業及智鑫物業提名的現任董事。

合營企業監事委員會由三名成員組成，其中潤投諮詢、廣利升實業及智鑫物業各自有權提名一名監事。根據補充合作協議，景祈投資將有權提名兩名監事，以取代由廣利升實業及智鑫物業提名的現任監事。

潤投諮詢有權提名並已提名一名總經理負責合營企業及該項目營運的日常管理。

合營企業的融資：

根據補充合作協議：

- (1) 倘獲取商業銀行的融資以發展該幅土地而需要擔保，應首先以合營企業的資產提供擔保，如可供擔保的資產不足，潤投諮詢及景祈投資應按比例共同提供擔保(景祈投資以其持有的合營企業股權提供質押擔保)；及
- (2) 倘商業銀行要求合營企業股東提供保證擔保，凱東集團及及景祈投資(僅於商業銀行認為凱東集團提供的擔保不足的情況下)應提供有關擔保。

利潤分配：

合營企業的除稅後利潤可根據合營企業股東各自於合營企業的權益按比例分派予合營企業股東。利潤分配方案須於合營企業的股東大會上獲批准。

轉讓限制：

除非及直至以下先決條件獲達成(「禁售期」)，否則合營企業股東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) 於該幅土地的已售物業百分比達到95%；
- (2) 已就交付該項目取得證明；及
- (3) 就該項目將予開發的商業綜合體已運作三年。

於禁售期屆滿後，任何合營企業股東可選擇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。

成立合營企業的理由及裨益

由於廣利升實業及智鑫物業擬向景祈投資轉讓彼等於合營企業各自之全部權益，本集團認為，本公司有必要訂立補充合作協議，以就建議交易重新建立合資企業未來營運及治理的框架。董事會亦認為，訂立補充合作協議可提高潤投諮詢及補充合作協議其他訂約方的權利及責任以及合營企業的營運及治理基於建議交易之確定性，惟不會導致本集團於合營企業持有的控制權或權益減少。再者，董事會亦相信，擁有華潤資產為合資夥伴可提升其融資能力，這有利於合營企業的未來營運及該項目的發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充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，概無董事於補充合作協議中擁有任何重大權益，且概無董事須就批准補充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。

潤投諮詢

潤投諮詢為本公司間接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資、業務資料及業務管理諮詢業務。

廣利升實業

廣利升實業為於中國註冊成立的有限公司，主要從事國內貿易、供應鏈管理及企業管理諮詢業務。於本公告日期，廣利升實業由方武權最終實益擁有。

智鑫物業

智鑫物業為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業租賃、物業管理及商業租賃業務。於本公告日期，智鑫物業由謝燦輝最終實益擁有。

景祈投資

景祈投資為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業管理及房地產諮詢業務。於本公告日期，景祈投資的最終實益股東為華潤股份，其通過華潤資產經多個投資管道間接持有景祈投資約34.41%權益。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。

合營企業

合營企業為於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業開發及建設業務。於本公告日期，合營企業為本集團非全資附屬公司，並由潤投諮詢、廣利升實業及智鑫物業分別持有51%、29%及20%。於完成後，合營企業將由本公司及華潤資產分別最終實益擁有51%及49%。

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 人民幣 (經審核)	二零二一年 (附註) 人民幣 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	132,961.68	34,081.95
除稅後溢利／(虧損)	114,730.02	33,229.90

附註：自合營企業註冊成立日期二零二一年十月二十九日起至二零二一年十二月三十一日止。

根據合營企業截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，合營企業於二零二二年十二月三十一日的淨資產為人民幣40,147,959.92元。

合營企業於本公告日期並無任何附屬公司。

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%權益；及(ii)華潤資產的全部註冊資本由華潤股份持有，而景祈投資為華潤資產之聯繫人。因此，根據上市規則，華潤資產及景祈投資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，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華潤置地有限公司，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
「完成」	指	根據補充合作協議的條款，廣利升實業及智鑫物業分別完成將合營企業的29%及20%股權轉讓予景祈投資
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	潤投諮詢、廣利升實業及智鑫物業所訂立日期為二零二一年八月十日的合作協議(經補充合作協議修訂及補充)
「華潤資產」	指	華潤資產管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，並為中國華潤的全資附屬公司
「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，為受國資委監督的國有企業，並為本公司的最終控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，並為本公司的中層控股公司
「董事」	指	本公司董事
「廣利升實業」	指	深圳市廣利升實業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「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

「景祈投資」	指	深圳市景祈投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「合營企業」	指	東莞市東潤房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「凱東集團」	指	深圳市凱東集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「該幅土地」	指	位於中國東莞市東城街道東莞大道與鴻福路交匯處約296,000平方米的地塊
「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	拆除該幅土地的建築物及與該幅土地有關的物業開發項目，以作住宅、辦公及商業用途，惟須向東莞市政府相關部門進行土地變更重新登記
「建議交易」	指	訂立補充合作協議及其項下擬進行之建議交易
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「潤投諮詢」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充合作協議」	指	由潤投諮詢、廣利升實業、智鑫物業、合營企業、景祈投資及凱東集團於二零二三年五月三十日訂立的合作協議的補充協議，以修訂及補充合作協議
「智鑫物業」	指	東莞市智鑫物業投資有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二三年五月三十日

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、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。