

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)

關連交易 成立湖貝項目合營公司

於2021年4月21日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司華潤置地控股與華潤信託、深圳雲祥、深圳聖基、合營公司及項目公司就擬進行的轉讓事項及後續合營公司的管理訂立補充協議。

於本公告日期，合營公司為本公司的附屬公司，分別由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基擁有60%、20%及20%股權。緊隨擬進行的轉讓事項後，合營公司將為由華潤置地控股、深圳雲祥及華潤信託成立的合營公司(華潤置地控股、深圳雲祥及華潤信託分別擁有60%、20%及20%股權)，並將繼續為本公司的附屬公司。

由於華潤信託為本公司控股股東中國華潤的附屬公司，故華潤信託為中國華潤的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，華潤置地控股及合營公司訂立補充協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的規定。

由於有關本公司對合營公司作出的承諾總額的一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，成立合營公司僅須遵守上市規則項下的申報及公告規定，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

背景

合營公司為本公司的非全資附屬公司，由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基於2020年1月根據合作協議成立。除本公告所披露者外，深圳雲祥及深圳聖基一直為且於本公告日期為本公司的獨立第三方。於本公告日期，合營公司分別由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基擁有60%、20%及20%股權。鑒於擬進行的轉讓事項(據此，(其中包括)深圳聖基將向華潤信託轉讓其於合營公司的權益)，於2021年4月21日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司華潤置地控股與華潤信託、深圳雲祥、深圳聖基、合營公司及項目公司就擬進行的轉讓事項及後續合營公司的管理訂立補充協議。

補充協議及擬進行的轉讓事項均無規定華潤置地控股須作出重大的額外承諾或導致華潤置地控股於合營公司持有的控制權或權益減少。緊隨擬進行的轉讓事項後，合營公司將成為由華潤置地控股、深圳雲祥及華潤信託成立的合營公司(華潤置地控股、深圳雲祥及華潤信託分別擁有60%、20%及20%股權)。合營公司將繼續為本公司的附屬公司，而其財務資料將繼續計入本集團的綜合財務報表。

合營公司

合營公司的資料及合作協議的主要條款(經補充協議修訂及補充)載列如下：

合作協議日期： 2019年12月17日

合作協議訂約方：

- (1) 華潤置地控股
- (2) 深圳雲祥
- (3) 深圳聖基
- (4) 訊升投資有限公司
- (5) 項目公司
- (6) 利盈有限公司

補充協議日期： 2021年4月21日

補充協議訂約方：

- (1) 華潤置地控股
- (2) 深圳雲祥
- (3) 深圳聖基
- (4) 項目公司
- (5) 華潤信託
- (6) 合營公司

合營公司的註冊資本總額：

人民幣5,000,000,000元，其中：

- (i) 人民幣3,000,000,000元(佔合營公司註冊資本總額的60%)由華潤置地控股認購；
- (ii) 人民幣1,000,000,000元(佔合營公司註冊資本總額的20%)由深圳雲祥認購；以及
- (iii) 人民幣1,000,000,000元(佔合營公司註冊資本總額的20%)由深圳聖基認購。

出資金額乃由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基根據合作協議經參照經營合營公司之初始資金需求及訂約方之過往經驗經公平磋商後釐定。於本公告日期，華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基已分別實繳人民幣487,890,000元、人民幣162,630,000元及人民幣162,630,000元。本公司投入的資本已且將會以本集團內部資源支付。預期在擬進行的轉讓事項完成後，償付深圳聖基未繳付註冊資本的義務將由華潤信託或深圳聖基按有關協議約定履行。

成立合營公司的目的：

根據合作協議，合營公司於2020年1月根據中國法律成立，以收購項目公司及該項目的後續開發。

合營公司的主要業務：

合營公司主要從事投資、商務信息及投資管理諮詢業務。

合營公司管理層及
董事會之組成：

合營公司董事會由五名董事組成，其中三名由華潤置地控股提名，深圳雲祥及深圳聖基分別提名一名。華潤置地控股提名的其中一名董事將為董事長。根據補充協議，華潤信託將有權提名一名董事，以在擬進行的轉讓事項完成後取代由深圳聖基提名的現有董事。

華潤置地控股有權提名且已提名一名總經理負責合營公司及該項目的日常管理及經營。

合營公司的融資：

華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基按於本公告日期各自在合營公司的權益比例提供資金。

一旦項目公司具備融資條件，應優先考慮由項目公司自行進行融資。倘若項目公司無法籌集資金，合營公司的股東應以股東貸款的形式向合營公司提供資金。

根據補充協議，倘獲取商業銀行的融資以發展該項目需要股東擔保，華潤置地控股及其關聯方、深圳雲祥及其指定各方以及深圳聖基及其指定各方將分別按60%:20%:20%的比例提供有關擔保。

利潤分配：

合營公司的稅後利潤可根據合營公司股東各自於合營公司的權益按比例分配予合營公司股東。利潤分配方案須經合營公司股東會批准。

股權轉讓限制及產權負擔：

擬將權益轉讓予第三方，須經應擁有優先購買權的其餘股東同意。其餘股東應有權根據合作協議的條款行使有關權益的優先購買權，或優先向售股股東購買有關權益。

禁止轉讓予本公司在商業房地產開發及經營領域的競爭對手以及關聯方。

在此情況下，「轉讓」包括於合營公司所持股權的任何變化，包括出售、贈與、交換、質押。

隨售權

根據補充協議，倘華潤置地控股及／或深圳雲祥擬將各自於合營公司的權益轉讓予任何第三方，則必須先向華潤信託發出書面通知，說明有關擬進行轉讓事項的價格、條款及條件，而華潤信託有權酌情行使其隨售權，以按相同或華潤信託及第三方厘定的條款及條件向該第三方出售其於合營公司的權益。

有關訂約方及合營公司的資料

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。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，而華潤(集團)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。

本集團主要於中國從事銷售物業發展、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修服務及其他物業發展相關服務。

華潤置地控股為本公司的間接全資附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司，主要從事企業管理及商業諮詢業務。

訊升投資有限公司為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接非全資附屬公司。在2020年向合營公司轉讓項目公司前，項目公司由訊升投資有限公司全資擁有。

深圳雲祥及深圳聖基以及利盈有限公司

深圳雲祥為於中國註冊成立的有限公司，主要從事企業管理、信息及商業信息諮詢及新興業務投資業務。於本公告日期，深圳雲祥由李偉波最終實益擁有。

深圳聖基為於中國註冊成立的有限公司，主要從事移動通信設備、計算機軟硬件、通訊產品、電子產品開發以及銷售信息諮詢業務。於本公告日期，深圳聖基由李偉波最終實益擁有。

利盈有限公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資諮詢。於本公告日期，其由李偉波最終實益擁有。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於緊接訂立合作協議前，深圳雲祥、深圳聖基、利盈有限公司及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

華潤信託

華潤信託為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資及融資業務。其為中國華潤間接擁有51%股權的附屬公司，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，其由中國華潤及深圳市投資控股有限公司最終實益擁有，該等公司分別受中國國務院國資委及中國深圳市人民政府國資委監督。

合營公司

合營公司為於中國註冊成立的有限公司。其於2020年1月根據合作協議註冊成立，註冊資本為人民幣5,000,000,000元。其主要從事投資、商務信息及投資管理諮詢業務。於本公告日期，合營公司為本集團的非全資附屬公司，分別由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基擁有60%、20%及20%股權。

成立合營公司的理由及裨益

本集團的主要業務活動為於中國的物業投資、開發及管理。合營公司由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基於2020年1月成立，以收購該項目。

由於深圳聖基擬轉讓其於合營公司的權益予華潤信託，董事會認為，本公司有必要與華潤信託、深圳雲祥、深圳聖基、合營公司及項目公司訂立補充協議，以就擬進行的轉讓事項闡明合營公司未來營運及管治的架構。董事會認為，訂立補充協議可提高華潤置地控股及補充協議其他訂約方的權利及責任以及合營公司的營運及管治基於擬進行的轉讓事項之確定性，惟不會規定本集團須作出任何重大的額外承諾或導致本集團於合營公司持有的控制權或權益減少。再者，董事會亦相信，與華潤信託成立合營公司可擴闊合營公司的股東基礎，因而提升其多樣性及可能提升其融資能力，這有利於合營公司的未來營運。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，補充協議的條款屬公平合理，且訂立補充協議乃於本集團之正常及一般業務過程中按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於補充協議或就成立合營公司擁有任何重大權益，亦無董事就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤(集團)為本公司的控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約59.55%的權益，故根據上市規則第十四A章，華潤(集團)及中國華潤各自為關連人士。由於華潤信託為本公司控股股東中國華潤的附屬公司，故華潤信託為中國華潤的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，華潤置地控股訂立補充協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的規定。

由於有關本公司對合營公司作出的承諾總額的一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，成立合營公司僅須遵守上市規則項下的申報及公告規定，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，以下詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華潤置地有限公司，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
「合作協議」	指	華潤置地控股、深圳雲祥、深圳聖基、訊升投資有限公司、項目公司及利盈有限公司就成立合營公司(即合營公司)訂立日期為2019年12月17日的合作協議，經補充協議修訂及補充

「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於中國註冊成立的有限公司及中國華潤的間接非全資附屬公司
「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(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
「華潤置地控股」	指	華潤置地控股有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「合營公司」	指	深圳市湖貝順潤投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司及本集團的非全資附屬公司，其於本公告日期分別由華潤置地控股、深圳雲祥及深圳聖基擁有60%、20%及20%股權
「該土地」	指	位於中國深圳市羅湖區湖貝約340,000平方米的地塊
「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
「該項目」	指	與該土地有關的城市更新及物業發展項目
「項目公司」	指	華潤置地(深圳)開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為合營公司(持有該項目)的全資附屬公司
「擬進行的轉讓事項」	指	<p>就深圳聖基認購華潤信托成立的集合信托計劃中若干B類份額擬進行的：</p> <p>(i) 向華潤信托轉讓深圳聖基持有的合營公司20%股權，以由華潤信托代表集合信托計劃持有合營公司20%股權；</p> <p>(ii) 深圳聖基及深圳雲祥以華潤信托為受益人質押餘下的深圳聖基及深圳雲祥股東貸款(不附帶產權負擔)；及</p> <p>(iii) 以華潤信托為受益人質押深圳雲祥持有的合營公司20%股權；</p> <p>以作為深圳聖基認購華潤信托成立的集合信托計劃中若干B類份額的代價</p>
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	國有資產監督管理委員會
「股東」	指	名列股東名冊作為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

「補充協議」	指	華潤置地控股、深圳雲祥、深圳聖基、項目公司、華潤信託及合營公司鑒於擬進行的轉讓事項訂立日期為2021年4月21日的補充協議，以修訂及補充合作協議
「深圳聖基」	指	深圳市聖基科技有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「深圳雲祥」	指	深圳雲祥實業發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司

承董事會命
華潤置地有限公司
總裁
李欣

中國，2021年4月21日

於本公告日期，本公司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；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、吳秉琪先生及郭世清先生；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。