

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)

持續關連交易

二零一三年框架貸款協議

二零一三年戰略合作協議

二零一三年租賃及許用框架協議

及

二零一三年建築服務、裝修服務及
家具服務供應框架協議

謹此提述本公司、華潤系上市公司、華潤股份、華潤集團及華潤微電子之聯合公告(日期為二零一零年十一月二十二日)，內容有關訂立貸款總協議及戰略合作協議，以及本公司日期為二零一三年六月五日之公告，內容有關訂立一份戰略合作協議之補充協議。由於貸款總協議及戰略合作協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，本公司訂立新貸款安排，藉此按照本公司之營運規模及現金水平重續年度上限，亦訂立新戰略合作安排，藉此按照本集團之流動資金、業務需求及根據二零一三年戰略合作協議獲華潤銀行及華潤信託提供服務之預期水平重續年度上限。

謹此亦提述本公司日期為二零一零年九月二十日、二零一一年十二月二十三日及二零一二年十一月三十日之公告及本公司日期為二零一零年十月十三日之通函，內容有關(其中包括)本集團與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之間之租賃及許用安排，以及本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務。由於本集團預期該等持續關連交易將於二零一三年十二月三十一日後繼續進行，本公司訂立新租賃及許用安排，藉此按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需求及本集團根據二零一三年租賃及許用框架協議所提供服務之預期水平重續年度上限。有關新建築、裝修及家具服務之供應安排，按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需求及本集團根據二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議提供服務之預期水平重續年度上限。

由於二零一三年框架貸款協議、二零一三年戰略合作協議、二零一三年租賃及許用框架協議及二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%，但低於5%，故該等交易僅須遵守上市規則有關申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

背景

謹此提述本公司、華潤系上市公司、華潤股份、華潤集團及華潤微電子之聯合公告(日期為二零一零年十一月二十二日)，內容有關訂立貸款總協議及戰略合作協議，以及本公司日期為二零一三年六月五日之公告，內容有關訂立一份戰略合作協議之補充協議。由於貸款總協議及戰略合作協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，本公司訂立新貸款安排，藉此按照本公司之營運規模及現金水平重續年度上限，亦訂立新戰略合作安排，藉此按照本集團之流動資金、業務需求及根據二零一三年戰略合作協議獲華潤銀行及華潤信託提供服務之預期水平重續年度上限。

謹此亦提述本公司日期為二零一零年九月二十日、二零一一年十二月二十三日及二零一二年十一月三十日之公告及本公司日期為二零一零年十月十三日之通函，內容有關(其中包括)本集團與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之間之租賃及許用安排，以及本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務。由於本集團預期該等持續關連交易將於二零一三年十二月三十一日後繼續進行，本公司擬訂立新租賃及許用安排，藉

此按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需求及本集團根據二零一三年租賃及許用框架協議所提供服務之預期水平重續年度上限。有關新建築、裝修及家具服務之供應安排，按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需求及本集團根據二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議所提供服務之預期水平重續年度上限。

二零一三年框架貸款協議

二零一三年境外框架貸款協議

- 訂約方：華潤集團及本公司。
- 協議日期：二零一三年十二月十三日
- 協議生效日期：二零一四年一月一日。
- 協議期限：截至二零一六年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)。
- 貸款人：本公司及其任何同意二零一三年境外框架貸款協議條款並成為訂約方(但不包括於中國成立的任何實體)的附屬公司。
- 借款人：華潤集團、華潤系上市公司以及其任何同意二零一三年境外框架貸款協議條款並成為訂約方(但不包括於中國成立的任何實體及本集團任何成員公司)的附屬公司。每名借款人均可以港元、人民幣或美元借款。
- 本集團所作貸款的擔保人：華潤集團，及就向華潤系上市公司的附屬公司作出的貸款而言，該華潤系上市公司。
- 將予墊付總額：本集團根據兩份二零一三年框架貸款協議借出的最高未償還款項總額不得超過載列於下文「二零一三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
- 還款日：根據本協議所作出的貸款的還款日概不得遲於貸款日起計六個月。

港元貸款的利率： 相關貸款人及借款人所釐定的年利率為(i)該港元貸款的有關香港銀行同業拆息及(ii)息差(不得為負數)的總額。利率不得低於(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於有關期間能夠向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的港元款項所支付的利率，及(ii)於相關期間內貸款人向一間銀行或金融機構就相關款項所獲得的存款利率(以較高者為準)。

美元貸款的利率： 相關貸款人及借款人所釐定的年利率為(i)該美元貸款的有關倫敦銀行同業拆息及(ii)息差(不得為負數)的總額。利率不得低於(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於有關期間能夠向一間銀行或一間金融機構借取與有關貸款金額相同的美元款項所支付的利率，及(ii)於相關期間內貸款人向一間銀行或金融機構就相關款項所獲得的存款利率(以較高者為準)。

人民幣貸款的利率： 相關貸款人及借款人就貸款所釐定的年利率(不得為負數)。利率不得低於(i)華潤集團或境況相若的企業借款人於有關期間能夠於香港向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的人民幣款項所支付利率，及(ii)於相關期間內貸款人從香港一間銀行或金融機構就相關款項獲得的存款利率(以較高者為準)。

擔保： 擔保人將無條件及不可撤回地向相關貸款人保證，借款人(倘擔保人為華潤集團)或屬擔保人附屬公司的借款人(倘擔保人為華潤系上市公司)將準時妥當履行借款人就二零一三年境外框架貸款協議下貸款人貸款予借款人而對相關貸款人負有的義務。就此而言，屬華潤系上市公司的每名擔保人將訂立擔保契據，之後其附屬公司方獲准根據二零一三年境外框架貸款協議借貸。

提前償還： 貸款人及借款人均可透過發出十個營業日的書面通知，視情況藉以要求償還本息或預付貸款本金及累計利息。

貸款基準： 全部貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。全部貸款應於發生加速清還事件時按要求即時償還，加速清還事件包括借款人未付款；借款人違背該協議，且未於規定期限內糾正；巨額連帶違約；執行抵押權益；破產；解散；廢除協議；華潤集團不再直接或間接為相關借款人的單一最大股東；或就相關借款人而言出現二零一三年境外框架貸款協議所述的重大不利變動。

二零一三年境內框架貸款協議

訂約方： 華潤股份及本公司。

協議日期： 二零一三年十二月十三日

協議開始日期： 二零一四年一月一日。

協議期限： 截至二零一六年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)。

委託代理商： 獲准訂立委託貸款協議的商業銀行或金融機構，包括華潤銀行及華潤信託。

貸款人： 本公司於中國成立的任何同意二零一三年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司。

借款人： 華潤股份以及華潤股份或華潤系上市公司於中國成立的任何同意二零一三年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司，但不包括華潤銀行、華潤信託及本公司任何附屬公司。每名借款人均可以人民幣借款。

擔保人： 華潤股份。

- 將予墊付總額： 本集團根據二零一三年框架貸款協議借出的未償還最高總額均不得超出載列於下文「二零一三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限」一節的金額。
- 還款日： 根據該協議所作出的墊款的還款日概不遲於墊款日起計六個月。
- 利率： 年利率由相關貸款人及借款人釐定。利率不得低於以下兩項的較高者：(i)華潤股份或境況相若的企業借款人於相關期間可向一間銀行或金融機構以人民幣借取相同款項時所支付利率的95%，及(ii)貸款人可向一間銀行或金融機構就相關款項及期間所獲得的存款利率。
- 委託代理費用： 由委託代理向貸款人收取的所有費用將由相關借款人付還。
- 擔保： 華潤股份無條件及不可撤回地就所有借款人妥為及依時履行二零一三年境內框架貸款協議的所有責任向相關借款人提供擔保。
- 盡最大努力： 倘若貸款人根據二零一三年境內框架貸款協議向借款人(為華潤系上市公司旗下的附屬公司)作出墊款，則在作出墊款前，華潤系上市公司將簽署一項承諾契據，承諾倘因借款人(為華潤系上市公司旗下的附屬公司)違約致使華潤股份須就二零一三年境內框架貸款協議向貸款人或委託代理付款，則該華潤系上市公司將盡最大努力促使借款人有充裕資金迅速付還有關款項予華潤股份。這可能包括(在中國法律允許的範圍內)由該華潤系上市公司以饋贈或注資或向借款人提供股東貸款的方式以彌補所付還的款項。

貸款基準：

貸款將以委託貸款的形式提供。根據委託貸款安排，貸款人會存入將墊付予委託代理的款項，而委託代理則向借款人支付所墊付的款項，並就此收取一筆促成佣金。貸款風險由貸款人承擔，並收取借款人所支付的利息，扣除代理費。根據貸款人、借款人及委託代理商將予訂立的委託貸款協議，所有墊款須於發出十個營業日的書面通知時償付，或於發生加速清還事件時償付，該等條款與二零一三年境外框架貸款協議所列明之條款類似。

二零一三年框架貸款協議訂明的年度貸款上限

本集團於一年中的任意時間根據二零一三年框架貸款協議可貸出的最高總額上限(包括已收及預期應收利息，已約整至最接近的百萬位)乃經本集團經按本集團估計暫時性盈餘現金資源評估其根據二零一三年框架貸款協議隨時準備承擔的最高風險金額後釐定。

下表載列本集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各個年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月根據貸款總協議貸出的未償還最高總額(包括已收及應收利息)：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	港幣百萬元
年／期內未償還最高總額	0	0	1,875

本集團於二零一三年框架貸款協議期限的建議年度貸款上限，及有關上限與本集團現金及銀行結餘總額及參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下：

截至十二月三十一日止年度的			於二零一三年	最高適用 百分比率 %
年度貸款上限			六月三十日的 未經審核 綜合現金及 銀行結餘	
二零一四年	二零一五年	二零一六年	人民幣百萬元	
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
2,000	2,000	2,000	16,971	2.13

擔保人的財務狀況

視乎相關二零一三年框架貸款協議及借款人身份而定，所有提供予華潤集團任何成員公司的墊款將由(i)華潤股份；(ii)華潤集團；或(iii)華潤集團及華潤系上市公司擔保。華潤股份及華潤集團在其本身市場均被視為財務狀況無容置疑的借款人。華潤股份為中國債券發行人，根據獨立評級機構聯合資信評估有限公司，其主要長期信貸評級為AAA級。華潤股份及華潤集團的綜合財務狀況摘要如下：

	華潤集團		華潤股份	
	二零一二年 經審核 港幣十億元	二零一一年 經審核 港幣十億元	二零一二年 經審核 人民幣十億元	二零一一年 經審核 人民幣十億元
總資產	784	674	730	595
現金及銀行結餘	80	75	79	72
公司股東應佔股權	156	138	106	94
公司股東應佔溢利	18	16	12	13
經營產生的現金流量	50	17	44	20

二零一三年戰略合作協議

二零一三年華潤銀行戰略合作協議

- 訂約方：華潤銀行及本公司。
- 協議日期：二零一三年十二月十三日
- 協議生效日期：二零一四年一月一日。
- 協議期限：截至二零一六年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)。
- 存款服務：華潤銀行根據該等安排接受的任何存款，將按適用於華潤銀行其他客戶訂立類似存款的同等利率計息，並按相同條款和條件訂立，而有關利率現時由中國人民銀行釐定。
- 其他金融服務：除存款服務外，本集團可不時使用華潤銀行之商業銀行服務，包括但不限於信用狀、擔保函、授出附有抵押品的貸款、票據承兌及貼現服務、應收賬款保理服務、人民幣及外幣結算、提供委託貸款及抵押、財富及現金管理服務、財務顧問服務及訂約方協定之其他金融服務。此等服務將按一般商業條款提供。

二零一三年華潤信託戰略合作協議

- 訂約方：華潤信託及本公司
- 協議日期：二零一三年十二月十三日
- 協議生效日期：二零一四年一月一日。
- 協議期限：截至二零一六年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)。

信託服務： 本集團可不時使用華潤信託提供的服務，包括但不限於現金管理、資產管理、信託貸款服務、股本合作、股份代理人服務、應收賬款保理服務、買入和轉售服務、顧問服務及其他信託服務。此等服務將按一般商業條款提供，並按不遜於向華潤信託任何其他客戶提供類似服務適用費率收費。

二零一三年戰略合作協議下之年度上限

以下載列截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年十月三十一日止十個月，根據戰略合作協議之條款，本集團於華潤銀行存置之每日存款金額(包括應付利息)上限及華潤銀行及華潤信託向本集團提供金融服務及產品(不包括華潤銀行及華潤信託提供之存款服務及金融服務，而僅由本集團支付的費用及佣金用作計算有關百分比率)的每日金額上限的概約歷史數字：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	港幣百萬元
年/期內於華潤銀行的每日存款 金額上限	600.3	703.5	2,492.6
年/期內華潤銀行提供其他金融 服務及產品的每日金額上限	0	0	0
年/期內華潤信託提供其他金融 服務及產品的每日金額上限	0	12.3	12.3

二零一三年戰略合作協議下的金融服務的建議年度上限，均經考慮本集團的流動資金、業務需要及根據二零一三年戰略合作協議獲華潤銀行及華潤信託提供服務的預期水平而釐定。

於二零一三年六月五日，本公司訂立一份戰略合作協議之補充協議，以增加截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之存款上限。

本集團於二零一三年華潤銀行戰略合作協議期限內存入華潤銀行的建議每日存款金額上限(包括應付利息(調整至最接近百萬)),及有關上限與本集團之現金及銀行結餘總額及參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下:

截至十二月三十一日止年度之 每日存款金額上限			於二零一三年 六月三十日之 未經審核 綜合現金及 銀行結餘	最高適用 百分比率
二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
2,200	2,200	2,200	16,971	2.34

華潤銀行及華潤信託於二零一三年戰略合作協議期限內向本集團提供金融服務及產品的建議每日金額上限(不包括華潤銀行及華潤信託提供之存款服務及金融服務,而僅由本集團支付的費用及佣金用作計算有關百分比率),及有關上限與參照最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)所得出的本集團規模的比較如下:

截至十二月三十一日 止年度之 每日金額上限				最高適用 百分比率
	二零一四年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	%
華潤銀行	2,000	2,000	2,000	2.13
華潤信託	2,000	2,000	2,000	2.13

就華潤銀行及華潤信託分別提供之金融服務而言,預期本集團於二零一三年戰略合作協議期限內支付之費用及佣金年度總額將不會超過上市規則之百分比率之0.1%,惟溢利比率除外,而根據上市規則,該等安排將構成最低豁免金額交易。

就華潤銀行及華潤信託分別提供之金融服務而言,倘本集團於二零一三年戰略合作協議期限內支付之費用及佣金年度總額超過有關百分比率之0.1%而低於5%,則該等安排將構成獲豁免獨立股東批准之持續關連交易,惟須遵守本公司獨立非執行董事及本公司核數師年度檢討之規定,而本公司將於有需要時刊發公告,以載列有關上限。本公司於獲得其獨立股東事先同意前,概不

會於任何情況下於任何一財政年度支付超過上市規則之百分比率(溢利比率除外)5%之費用及佣金款項。

二零一三年租賃及許用框架協議

二零一三年租賃及許用框架協議

本集團已於其一般業務過程中，就其物業組合訂立租賃及許用安排，據此，本集團成員公司向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人租賃物業。於二零一三年十二月十三日，本公司與華潤集團訂立二零一三年租賃及許用框架協議，藉此按照華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之業務需要及本集團將自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日提供服務之預期水平，重續現有租賃及許用安排之年度上限。

於進一步訂立正式書面協議後，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日(包括首尾兩日)，本集團將於一般正常業務過程中，與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人訂立新租賃協議或新許用協議，其條款如下：

- (a) 本集團成員公司與華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人訂立之各項租賃或許用安排，均將簽訂個別書面協議，而租期概不會超過三年；及
- (b) 各項租賃或許用安排將按照一般商業條款訂立，本集團向任何華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人收取之租金、管理費及其他費用，將符合市場價格或不遜於本集團可向獨立第三方取得之價格。

二零一三年租賃及許用框架協議之年度上限

於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年十月三十一日止十個月，本集團根據現有租賃及許用安排的條款，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取之概約過往費用金額載列如下：

截至十二月三十一日止年度		截至二零一三年十月三十一日止十個月
二零一一年	二零一二年	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元

租賃及許用安排

一向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取之實際金額

116.3	163.2	171.1
-------	-------	-------

根據二零一三年租賃及許用框架協議，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限載列如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零一四年	二零一五年	二零一六年
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元

租賃及許用上限	239.3	283.5	300.7
---------	-------	-------	-------

釐定租賃及許用上限時已參考：(i)現有租賃及許用安排之租金；(ii)於現有租賃及許用安排屆滿後之預測租金；(iii)承租人之預測每月營業額(對根據每月營業額計算每月租金之承租人而言)；及(iv)本公司經計及與華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人進行租賃及許用安排預期持續上升之需求後，本公司所預測對華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人增加租賃辦公室及零售分銷店之可能性。

二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議

二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議

本集團一直在其正常業務過程中，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築及裝修服務並向其銷售家具。本集團提供的建築服務包括樓宇建築、機電工程及安裝以及城市公用設施。本集團提供的裝修服務包括室內設計、

辦公室、商住物業之裝修及粉飾。本集團提供的家具服務包括家具製造及銷售。於二零一三年十二月十三日，本公司與華潤集團訂立二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議，據此，經考慮華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人的業務需要及本集團由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間預期提供的服務水平，現有建築服務、裝修服務及家具服務供應安排下的年度上限獲更新。各份建築、裝修或家具服務合約將按一般商業條款訂立，而價格將為市價或不遜於本集團獲獨立第三方提供之價格。

二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議下之年度上限

以下載列截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年十月三十一日止十個月，本集團根據現有建築服務、裝修服務及家具服務供應安排之條款，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人所收取費用之概約歷史數字：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一三年十月三十一日止十個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
建築服務			
安排			
一向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際款項	1.5	42.4	0
裝修服務			
安排			
一向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際款項	341.4	385.1	264.0
家具服務			
安排			
一向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際款項	10.2	17.4	9.7

截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
建築上限	1,024	1,536	1,920
裝修上限	404.5	383.8	302.1

預期本集團於二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議期限內，向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取之家具服務費年度總額將不會超過上市規則適用百分比率之0.1%，而根據上市規則，該等安排將構成最低豁免金額交易。

釐定建築上限時已參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及經營；及(iii)基於華潤集團系及華潤集團聯繫人於二零一四年至二零一六年期間將落實的計劃房地產發展項目，預期其對建築服務的需求。

釐定裝修上限時已參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及經營；(iii)華潤集團系及華潤集團聯繫人之預期業務增長及發展；及(iv)基於華潤集團系及華潤集團聯繫人於二零一四年至二零一六年期間將落實的計劃房地產發展項目，預期彼等對裝修服務的需求。

上市規則之涵義

由於華潤股份為華潤集團之控股股東，而華潤集團持有本公司之控股權益，故華潤股份及華潤集團為本公司之關連人士(定義見上市規則)。由於於本公告日期，華潤股份(本公司控股股東)持有華潤銀行及華潤信託分別約75.33%及51%的註冊股本，故根據上市規則，華潤銀行及華潤信託為本公司之關連人士。

由於二零一三年框架貸款協議、二零一三年戰略合作協議、二零一三年租賃及許用框架協議及二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

由於本公司概無董事於二零一三年框架貸款協議、二零一三年戰略合作協議、二零一三年租賃及許用框架協議及二零一三年建築服務、裝修服務及家具服

務供應框架協議項下之交易中擁有任何重大權益，故概無董事就批准二零一三年框架貸款協議、二零一三年戰略合作協議、二零一三年租賃及許用框架協議及二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

建議的理由及裨益

訂立二零一三年框架貸款協議，為本公司提供更高彈性，靈活管理其盈餘現金資源，容許本公司將旗下及其附屬公司之部份盈餘現金資源，貸予其他華潤系公司(包括華潤股份及華潤集團)。本集團於一年中的任意時間可貸出的年度最高貸款總額上限，乃經評估本集團在其估計暫時盈餘現金資源情況下，根據二零一三年框架貸款協議隨時準備承擔的最高風險金額，以及本集團過往的貸款金額後釐定，詳情載於本公告第7頁。

訂立二零一三年戰略合作協議，將容許本集團運用華潤信託及華潤銀行之存款服務及其他金融服務，並在符合一般商業條款，以及規模不致令本集團資源面臨風險，或影響本集團與其他金融機構的關係下，支援其於華潤集團內的發展。

預期二零一三年租賃及許用框架協議將為本集團提供來自高質素租戶之安全而穩定之收入。本集團擁有的物業組合包括深圳華潤中心、上海華潤時代廣場、北京華潤大廈、杭州萬象城、瀋陽華潤中心、成都萬象城及分佈於中國各大城市的其他物業。該等物業可透過租賃或許用安排出租予公眾。華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人從事不同的行業，包括但不限於日常消費產品的製造與銷售及零售及基建與公用事業項目的投資與營運，彼等需就營運租賃物業，主要為辦公室及零售店。租賃或許用安排的付款方式預計按每月以現金支付。本集團為本身之商業利益，將其部分物業出租予華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人，因為該等公司通常為高質素租戶，無力支付或拖欠租金之風險較低。

二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議符合本集團的業務及商業目標，預期將增加收入，從而提高本集團的盈利能力。此外，由於華潤集團系及華潤集團聯繫人並不具備物業建設、裝修及家具業務方面的專業知識及管理資源，據二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議擬進行之交易令本集團可於日常業務過程中向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務。

本公司全體董事(包括本公司獨立非執行董事)認為二零一三年框架貸款協議、二零一三年戰略合作協議、二零一三年租賃及許用框架協議及二零一三年建

築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議乃按公平基準磋商，以一般商業條款為基準，而有關條款及年度上限誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

華潤股份、華潤集團、華潤銀行、華潤信託及本集團之資料

華潤股份

華潤股份為二零一三年境內框架貸款協議下的借款人及擔保人，亦為華潤集團的控股公司。

華潤集團

華潤集團為二零一三年境外框架貸款協議下的借款人及擔保人，為中港兩地的綜合企業公司，主要從事七項核心業務，即消費品、電力、地產、水泥業、燃氣、醫藥及金融服務，以及其它業務，包括微電子、紡織、化工產品及壓縮機。

華潤銀行

華潤銀行為一間受中國銀行業監督管理委員會監管的持牌銀行，總部在珠海市，設一個總辦事處，在珠海市內設49間支行，在深圳、中山和佛山市各設一間分行，並分別於廣東德慶及廣西百色設有一間村鎮銀行。

過去數年，華潤銀行無論是營運規模、地區版圖和資本基礎，均有長足進展。下表顯示由二零一零年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，華潤銀行的資產、存款、貸款及總權益的增長情況：

	於二零一二年 十二月三十一日		於二零一零年 十二月三十一日		升幅 %
	人民幣十億元	港幣十億元	人民幣十億元	港幣十億元	
總資產	103.0	128.7	16.6	20.7	522%
存款	50.7	63.4	13.9	17.4	264%
貸款	21.2	26.4	4.0	4.9	435%
總權益	7.4	9.2	1.5	1.8	401%

華潤信託

於本公告日期，華潤股份持有華潤信託之51%股權，而華潤信託餘下的49%則由深圳國有資產監督管理委員會持有。華潤信託的註冊資本約為人民幣26.3億元。總部設於中國深圳的華潤信託獲有關監管機構授權在中國全國各地經營業務。

過去數年，華潤信託無論是營運規模、地區版圖和資本基礎，均有可觀增長。下表顯示由二零一零年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日，華潤信託的資產及總權益的增長情況：

	於二零一二年 十二月三十一日		於二零一零年 十二月三十一日		升幅 %
	人民幣十億元	港幣十億元	人民幣十億元	港幣十億元	
總資產	11.9	15.3	9.7	12.4	23%
總權益	10.2	13.0	8.3	10.6	23%
受託管理資產	183.7	234.6	60.1	76.8	206%
年內/期內收入	2.1	2.7	1.6	2.1	26%

本集團

本集團主要在中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

本集團由二零一零年至二零一三年的營業額、總資產及現金結餘如下表所示：

	於二零一三年 六月三十日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日	二零一零年	二零一零年
				十二月三十一日 至二零一二年 十二月三十一日	十二月三十一日 至二零一三年 六月三十日
	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元	升幅/(跌幅) %	升幅/(跌幅) %
總資產	253.9	228.3	125.6	82%	102%
現金	21.2	22.0	12.0	83%	77%
年內/期內營業額	15.8	44.4	25.7	72%	不適用

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。

「華潤系」	指	華潤股份、華潤集團及其各自的附屬公司
「華潤系上市公司」	指	於本公告日期，華潤系於聯交所主板上市之任何一間公司(或多間公司)，惟本公司除外
「本公司」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)

「建築上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供之建築服務將付予本集團的建議最高年度代價
「華潤銀行」	指	珠海華潤銀行股份有限公司，一間城市商業銀行，總部位於珠海，於本公告日期，由華潤股份持有約75.33%股權
「二零一三年華潤銀行戰略合作協議」	指	本公司與華潤銀行於二零一三年十二月十三日訂立的戰略合作協議
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於本公告日期，由華潤股份持有51%股權
「二零一三年華潤信託戰略合作協議」	指	本公司與華潤信託於二零一三年十二月十三日訂立的戰略合作協議
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，為華潤集團及華潤系持有權益的銀行及信託活動的控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，是華潤系在香港的中間控股公司，持有華潤系的所有重大權益，惟其銀行及信託活動權益除外
「華潤集團系」	指	華潤集團及其附屬公司(不包括本集團)
「華潤微電子」	指	華潤微電子有限公司，華潤集團的間接附屬公司，於開曼群島註冊成立的有限公司
「裝修上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供之裝修服務將付予本集團之建議最高年度代價

「二零一三年框架貸款協議」	指	二零一三年境外框架貸款協議及二零一三年境內框架貸款協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆借利息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元及美元貸款總協議」	指	華潤集團、華潤系上市公司、若干華潤系內非上市公司、華潤微電子及本公司於二零一零年十一月二十二日訂立的貸款總協議及擔保，以取得港元及美元貸款
「獨立股東」	指	本公司的股東，不包括華潤集團及其聯繫人(定義見上市規則)
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆借利息
「租賃及許用上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年，就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供租賃或許用安排將付予本集團的建議最高年度代價
「二零一三年租賃及許用框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一三年十二月十三日簽訂之框架協議，內容有關本集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系及華潤集團聯繫人之間的租賃及許用安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款總協議」	指	港元及美元貸款總協議及人民幣貸款總協議
「二零一三年境外框架貸款協議」	指	華潤集團與本公司於二零一三年十二月十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得港元、人民幣及美元貸款
「二零一三年境內框架貸款協議」	指	華潤股份與本公司於二零一三年十二月十三日訂立的框架貸款協議及擔保，以取得人民幣貸款

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「二零一三年建築服務、裝修服務及家具服務供應框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一三年十二月十三日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「人民幣貸款總協議」	指	華潤股份、華潤系上市公司、華潤微電子及本公司於二零一零年十一月二十二日訂立的貸款總協議及擔保，以取得人民幣貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	於二零一零年十一月二十二日，華潤銀行、華潤信託、華潤系上市公司、華潤微電子及本公司就提供及聘用銀行業及信託服務訂立的戰略合作協議
「二零一三年戰略合作協議」	指	二零一三年華潤銀行戰略合作協議及二零一三年華潤信託戰略合作協議

於本公告內，已按人民幣1.00元兌1.25港元的匯率將港元兌換為人民幣，僅供參考。

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
吳向東

中國，二零一三年十二月十三日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生(主席)、唐勇先生(董事總經理)及王宏琨先生(副主席)；本公司非執行董事為閻飈先生、杜文民先生、丁潔民先生、魏斌先生、黃道國先生及陳鷹先生；以及本公司獨立非執行董事為王石先生、閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生及馬蔚華先生。