

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份內容而產生或因倚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之有限公司)

(股份代號：1109)

關連交易
有關
成立合營企業
以擔保方式提供財務資助
選擇權安排

成立合營企業

於二零一三年十二月十七日，本公司之全資附屬公司華潤置地(瀋陽)與華潤信託、遼寧富地及富瑞達訂立投資合作協議，以成立合營企業，進行瀋陽項目。

於本公告日期，富瑞達的註冊股本為人民幣5,000萬元，並由遼寧富地全資擁有。於二零一三年八月三十日，富瑞達於該場拍賣上成功投得瀋陽土地，土地代價為人民幣491,829,943.88元(相當於約港幣614,787,429.85元)。

根據投資合作協議，增資後，富瑞達的註冊股本將增至人民幣2億元，分別由華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地擁有36%、30%及34%。富瑞達將為合營企業開發瀋陽項目的工具。

以擔保方式提供財務資助

根據投資合作協議，華潤信託將提供該筆貸款(金額為人民幣3.9億元)予富瑞達，作為資金，以支付土地代價、瀋陽項目的建築成本及償還結欠其關連方的貸款。未償還該筆貸款本金額之51%(連同其利息)將以華潤置地(瀋陽)擔保作質押，而未償還該筆貸款本金額之49%(連同其利息)將以(其中包括)遼寧富地擔保作為質押。

選擇權安排

於評估日，倘有任何業績目標未能達成，華潤信託可於評估日行使首個退出選擇權，要求富瑞達立刻在評估日起計六個月內，悉數償還該筆貸款連同利息，以及於悉數償還前述款項後，要求華潤置地(瀋陽)及遼寧富地於償還有關款項後10日內各自購買華潤信託持有的富瑞達15%股權，有關代價將由協定的方程式釐定。

倘業績目標於評估日達成，華潤信託可於以下日期中較後者：(i)瀋陽項目的可售物業售出達85%當日；及(ii)富瑞達悉數償還該筆貸款的本金連同利息予華潤信託當日，行使第二個退出選擇權，要求華潤置地(瀋陽)及遼寧富地各自購買華潤信託持有的富瑞達15%股權，有關代價將由協定的方程式釐定。

根據投資合作協議，合營企業各訂約方將向其他訂約方授出違約選擇權，其於一名訂約方嚴重違反投資合作協議下之責任時可予行使。行使違約選擇權時，並無違約之訂約方可酌情要求違約之訂約方收購其於合營企業之權益，作價等同有關訂約方於合營企業之投資總額(包括注資及股東貸款)之120%。

上市規則之涵義

於本公告日期，由於(i)華潤集團為本公司控股股東及華潤股份的全資附屬公司；及(ii)華潤股份實益擁有華潤信託的51%註冊股本，因此華潤信託為本公司之關連人士(定義見上市規則)。據此，合營企業、華潤置地(瀋陽)擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權各自構成本公司的關連交易。由於合營企業、華潤置地(瀋陽)擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權(假設退出選擇權已獲行使)、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權(假設違約選擇權已獲行使)之若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，合營企業、華潤置地(瀋陽)擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權僅須遵守上市規則項下的申報及公告規定，而獲豁免上市規則第14A章之獨立股東批准規定。由於首個退出選擇權、第二個退出選擇權及違約選擇權各自會否行使並非由華潤置地(瀋陽)決定，本公司將於華潤信託行使首個退出選擇權、第二個退出選擇權或華潤信託行使違約選擇權後，根據上市規則14A.69(2)條刊發公告。本公司亦將於華潤信託通知華潤置地(瀋陽)，其將不會行使首個退出選擇權、第二個退出選擇權或違約選擇權或該等選擇權因其他原因失效後，根據上市規則第14A.69(3)條刊發公告。

(A) 緒言

於二零一三年十二月十七日，本公司之全資附屬公司華潤置地（瀋陽）與華潤信託、遼寧富地及富瑞達訂立投資合作協議，以成立合營企業，進行瀋陽項目。

於本公告日期，富瑞達的註冊股本為人民幣5,000萬元，並由遼寧富地全資擁有。於二零一三年八月三十日，富瑞達於該場拍賣上成功投得瀋陽土地，作價為土地代價。瀋陽土地之規劃佔地面積約為26,986.85平方米，並指定作商業及住宅用途。瀋陽土地的土地使用權的授出期限預期為70年作住宅用途及40年作商業用途。瀋陽土地鄰近瀋陽萬象城。瀋陽萬象城為本集團營運的大型商住綜合物業項目。

(B) 投資合作協議

日期： 二零一三年十二月十七日

訂約方： (1) 華潤置地（瀋陽）有限公司
 (2) 華潤深國投信託有限公司
 (3) 遼寧富地投資有限公司
 (4) 瀋陽富瑞達地產開發有限公司

增資

根據投資合作協議，富瑞達的註冊股本將由人民幣5,000萬元增至人民幣2億元。新增註冊股本人民幣1.5億元將分別由華潤置地（瀋陽）、華潤信託及遼寧富地注入，方式如下（「增資」）：

- (i) 華潤置地（瀋陽）將注入現金人民幣7,200萬元；
- (ii) 華潤信託將注入現金人民幣6,000萬元；及
- (iii) 遼寧富地將注入現金人民幣1,800萬元。

緊接及緊隨增資前後已注入及將由華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地注入的註冊股本金額及華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地已持有及將持有的股權列載如下：

公司	增資前富瑞達 已注入的 註冊股本 (人民幣百萬元)	增資前 佔富瑞達 的股權 (%)	將根據增資 作出的注資 (人民幣百萬元)	增資後富瑞達 已注入的 註冊股本 (人民幣百萬元)	增資後 佔富瑞達 股權 (%)
華潤置地(瀋陽)	0	0%	72	72	36%
華潤信託	0	0%	60	60	30%
遼寧富地	50	100%	18	68	34%

完成增資後，富瑞達將分別由華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地擁有36%、30%及34%。由於(其中包括)華潤置地(瀋陽)將於完成增資後控制富瑞達董事會的大多數投票權，華潤置地(瀋陽)將負責合營企業的日常營運及與華潤信託之選擇權安排，而富瑞達將入賬作為本公司擁有51%權益之非全資附屬公司及其財務業績將綜合計入本公司之財務報表。預期富瑞達將使用增資中的人民幣1.5億元現金支付餘下土地代價及瀋陽項目之發展成本。

增資由訂約方經公平磋商後釐定，已參考：(i)瀋陽項目的估計資本及融資需求；(ii)富瑞達的註冊股本人民幣5,000萬元全數由遼寧富地注入；(iii)瀋陽項目的前景；(iv)富瑞達的經審核資產淨值(於二零一三年十月三十一日為人民幣5,000萬元，根據中國公認會計原則編製)；及(v)富瑞達的估值資產淨值(於二零一三年十月三十一日為人民幣5,364萬元，由獨立估值師編製)。

華潤置地(瀋陽)將以本集團的內部資源提供增資的資金。

富瑞達的管理架構

富瑞達董事會將由五位成員組成。華潤置地(瀋陽)將有權委任富瑞達董事會的三名成員，而華潤信託及遼寧富地將各自有權委任富瑞達董事會的一名成員。富瑞達董事會的主席應為華潤置地(瀋陽)提名的富瑞達董事會成員，彼亦將為富瑞達的法定代表。富瑞達董事會副主席應為遼寧富地提名的富瑞達董事會成員。富瑞達總經理、副總經理、財務總監及其他高級管理人員應由富瑞達董事會委任或罷免。

富瑞達將有兩名監事。華潤信託及遼寧富地將各自委任富瑞達的一名監事。

華潤信託融資

根據投資合作協議，華潤信託將以股東貸款或信託貸款方式提供融資予富瑞達（「該筆貸款」），條款如下（「華潤信託融資」）：

貸款金額：	人民幣3.9億元
貸款期：	由貸款提取日起計十八個月
利率：	年利率10.5%。利息應由貸款提取日起計每六個月的第二十一日支付
償還該筆貸款：	富瑞達應於該筆貸款期末時悉數償還該筆貸款的本金額予華潤信託
提早償還該筆貸款：	由貸款提取日起計十二個月後，富瑞達可提早償還該筆貸款的本金額，前提是每次提早償還之款項不少於人民幣1億元及為人民幣1,000萬元的倍數

預期富瑞達會將該筆貸款用於支付瀋陽項目任何餘下土地代價、建築成本及償還結欠其關連方的貸款。

概不會為擔保該筆貸款而抵押本集團之資產，惟華潤置地（瀋陽）將就未償還該筆貸款本金額之51%（相當於貸款提取日之人民幣1.989億元）及其利息，提供以華潤信託為受益人之擔保（「華潤置地（瀋陽）擔保」）。遼寧富地將（其中包括）就未償還該筆貸款本金額之49%（相當於貸款提取日之人民幣1.911億元）及其利息，提供同樣以華潤信託為受益人之擔保（「遼寧富地擔保」）。

華潤信託融資的條款由訂約方公平磋商後釐定，已參考瀋陽項目的估計資本及融資需求、富瑞達可使用融資選擇及市場上相若融資條款。

富瑞達之業務範疇

富瑞達之擬定業務範疇主要為從事項目投資及管理。富瑞達將是合營企業的工具，藉以進行瀋陽項目的開發。

溢利攤分

富瑞達的溢利(如有)將由華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地按各自所佔的富瑞達股權比例攤分。然而，除非訂約方另行協定，不然，未悉數償還該筆貸款連同利息予華潤信託，概不可分派富瑞達的溢利。

選擇權安排

於評估日，將評估以下業績目標(「**業績目標**」)：

- (i) 瀋陽項目的物業銷售所得款項變現總額是否已達人民幣8億元或以上；
- (ii) 瀋陽項目的可售物業是否已售出達60%或以上；及
- (iii) 就瀋陽項目全部物業的竣工後驗收程序，是否已完成報請適當中國主管當局作相關備案的手續。

倘於評估日有任何業績目標未能達成，華潤信託可於評估日行使一項選擇權(「**首個退出選擇權**」)，要求富瑞達在評估日起計的六個月內，悉數償還該筆貸款之款項連同利息，而如此還款後，要求華潤置地(瀋陽)及遼寧富地於悉數償還有關款項後10日內各自購買華潤信託持有的15%富瑞達股權，有關代價將按以下公式釐定：

$$\text{人民幣 } 3,000 \text{ 萬元} + \left(\text{人民幣 } 3,000 \text{ 萬元} \times 10.5\%/365 \times \begin{array}{l} \text{由華潤信託貢獻其所佔之} \\ \text{增資部分之日期至華潤置地(瀋陽)} \\ \text{支付有關代價之日期之間之日數} \end{array} \right)$$

倘業績目標於評估日達成，華潤信託可於以下日期中較後者：(i)瀋陽項目的可售物業售出達85%當日；及(ii)富瑞達悉數償還該筆貸款連同利息予華潤信託當日，行使選擇權(「**第二個退出選擇權**」)，要求華潤置地(瀋陽)及遼寧富地各自購買華潤信託持有的15%富瑞達股權，有關代價將按下列方式釐定：

倘清盤時之名義投資回報為負數：

$$\text{人民幣 } 3,000 \text{ 萬元} + \left(\text{人民幣 } 3,000 \text{ 萬元} \times 10.5\%/365 \times \begin{array}{l} \text{由華潤信託貢獻其所佔之} \\ \text{增資部分之日期至華潤置地(瀋陽)} \\ \text{或遼寧富地(視乎情況而定)} \\ \text{支付有關代價之日期之間之日數} \end{array} \right)$$

倘清盤時之名義投資回報為正數：

$$\text{人民幣 3,000 萬元} + \left(\text{人民幣 3,000 萬元} \times 10.5\% / 365 \times \begin{array}{l} \text{由華潤信託貢獻其所佔之增資} \\ \text{部分之日期至華潤置地(瀋陽)} \\ \text{或遼寧富地(視乎情況而定)支} \\ \text{付有關代價之日期之間之日數} \end{array} \right) + \text{清盤時之名義投資回報} / 2$$

待本集團符合上市規則，包括但不限於(如有需要)獲得股東或獨立股東批准後，華潤置地(瀋陽)方可藉行使第二個退出選擇權，完成轉讓富瑞達之股權。倘股東或獨立股東並不批准據第二個退出選擇權擬進行之交易，則第二個退出選擇權將失效。本公司將適時遵守上市規則之規定。

緊接及緊隨全面行使首個退出選擇權或第二個退出選擇權前後，華潤置地(瀋陽)、華潤信託及遼寧富地已持有及將持有的股權列載如下：

公司	行使首個 退出選擇權或 第二個退出選擇權前 佔富瑞達的股權 (%)	全面行使首個 退出選擇權或 第二個退出選擇權後 佔富瑞達的股權 (%)
華潤置地(瀋陽)	36%	51%
華潤信託	30%	0%
遼寧富地	34%	49%

根據投資合作協議，合營企業各訂約方將向其他訂約方授出一項選擇權(「**違約選擇權**」)，其於一名訂約方嚴重違反投資合作協議下之責任時可予行使。行使違約選擇權時，並無違約之訂約方可酌情要求違約之訂約方收購其於合營企業之權益，作價等同有關訂約方於合營企業之投資總額(包括注資及股東貸款)之120%。

根據投資合作協議，授出首個退出選擇權、第二個退出選擇權及違約選擇權時毋須支付費用。

(C) 訂約方的資料

本集團

本集團的主要業務活動為於中國的物業投資、開發及管理。華潤置地(瀋陽)為於中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司。華潤置地(瀋陽)主要從事物業發展。

華潤信託

華潤信託為於中國成立之有限責任公司，由華潤股份擁有51%。華潤信託是一家綜合金融服務供應機構。

遼寧富地

遼寧富地為於中國成立的有限責任公司。遼寧富地主要從事項目投資及管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，遼寧富地及其最終實益擁有人為獨立第三方。

富瑞達

富瑞達為二零零九年三月十一日於中國成立的有限責任公司。富瑞達主要從事物業發展。於本公告日期，富瑞達的註冊股本為人民幣5,000萬元，並由遼寧富地全資擁有。

於二零一三年八月三十日，富瑞達於該場拍賣上成功投得瀋陽土地，土地代價為人民幣491,829,943.88元(相當於約港幣614,787,429.85元)。

下文列載富瑞達若干經審核財務資料的概要，內容根據中國公認會計原則編製：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
溢利／(虧損)淨額(除稅前)	(2,285,144.69)	1,288,500.94
溢利／(虧損)淨額(除稅後)	(2,285,144.69)	1,288,500.94

富瑞達於二零一三年十月三十一日的經審核資產淨值(根據中國公認會計原則編製)為人民幣5,000萬元。富瑞達的估值資產淨值(由獨立估值師編製)於二零一三年十月三十一日為人民幣5,364萬元。

(D) 成立合營企業的因由及裨益

董事認為合營企業將可使本集團得享瀋陽土地的開發潛力。瀋陽土地的位置得天獨厚，毗鄰瀋陽萬象城，為本集團營運的大型商住綜合物業項目。發展瀋陽項目將與瀋陽萬象城相輔相成。華潤信託融資將為富瑞達帶來現金流量，加速瀋陽項目的發展。該等資金亦會將富瑞達要求的對外借貸金額減至最低，從而整體減少富瑞達承擔的財務成本及行政開支。

董事會（包括獨立非執行董事）認為合營企業之條款（包括但不限於增資、授出首個退出選擇權、第二個退出選擇權、違約選擇權、華潤置地（瀋陽）擔保及華潤信託融資）乃經公平磋商後達成，誠屬公平合理，且符合股東之整體利益。概無董事於合營企業中擁有任何重大權益（包括但不限於增資、授出首個退出選擇權、第二個退出選擇權、違約選擇權、華潤置地（瀋陽）擔保及華潤信託融資）。

(E) 上市規則之涵義

於本公告日期，由於(i)華潤集團為本公司控股股東及華潤股份的全資附屬公司；及(ii)華潤股份實益擁有華潤信託的51%註冊股本，因此華潤信託為本公司之關連人士（定義見上市規則）。據此，合營企業、華潤置地（瀋陽）擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權各自構成本公司的關連交易。

由於合營企業、華潤置地（瀋陽）擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權（假設其已獲行使）、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權（假設違約選擇權已獲行使）之若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，合營企業、華潤置地（瀋陽）擔保、向華潤信託授出首個退出選擇權、授出第二個退出選擇權及授出違約選擇權僅須遵守上市規則項下的申報及公告規定，並獲豁免上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

由於首個退出選擇權、第二個退出選擇權及於華潤置地（瀋陽）違約時的違約選擇權各自會否行使並非由華潤置地（瀋陽）決定，本公司將於華潤信託行使首個退出選擇權、第二個退出選擇權及／或違約選擇權後，根據上市規則第14A.69(2)條刊發公告。本公司亦將於華潤信託通知華潤置地（瀋陽），其將不會行使首個退出選擇權、第二個退出選擇權或違約選擇權或該等選擇權因其他原因失效（視乎情況而定）後，根據上市規則第14A.69(3)條刊發公告。

釋義

「評估日」	指	貸款提取日起計滿十二個月當日
「該場拍賣」	指	瀋陽市土地交易中心於二零一三年八月三十日舉辦之土地拍賣會
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	具有「(B)投資合作協議 — 增資」一節賦予之涵義
「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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由華潤股份擁有51%。華潤信託是一家綜合金融服務供應機構
「華潤信託融資」	指	具有「(B)投資合作協議 — 華潤信託融資」一節賦予之涵義
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，為華潤集團之控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為一家投資控股公司，於本公告日期，間接持有本公司67.96%股份
「華潤置地(瀋陽)」	指	華潤置地(瀋陽)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產開發
「華潤置地(瀋陽)擔保」	指	具有「(B)投資合作協議 — 華潤信託融資」一節賦予之涵義

「違約選擇權」	指	具有「(B)投資合作協議 — 選擇權安排」一節賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「首個退出選擇權」	指	具有「(B)投資合作協議 — 選擇權安排」一節賦予之涵義
「富瑞達」	指	瀋陽富瑞達地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，主要從事項目投資及管理，並將為合營企業的工具
「富瑞達董事會」	指	富瑞達董事會
「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
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連之獨立第三方
「投資合作協議」	指	(i)華潤置地(瀋陽)；(ii)華潤信託；(iii)遼寧富地；及(iv)富瑞達就成立合營企業訂立之協議，日期為二零一三年十二月十七日
「合營企業」	指	以下各方籌組的合營企業：(i)華潤置地(瀋陽)；(ii)華潤信託；及(iii)遼寧富地，以發展瀋陽項目，所依循的條款及條件載於(其中包括)投資合作協議
「土地代價」	指	瀋陽土地的代價，即人民幣491,829,943.88元
「遼寧富地」	指	遼寧富地投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「遼寧富地擔保」	指	具有「(B)投資合作協議 — 華潤信託融資」一節賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款提取日」	指	華潤信託向富瑞達提供該筆貸款的日期，應為該筆貸款的相關擔保及抵押有效設立當日
「清盤時之名義投資回報」	指	相等於(a)瀋陽項目銷售所得款項加瀋陽項目未出售部分之市值之90%；(b)減瀋陽項目發展成本總額；及(c)減發展瀋陽項目之所有相關稅項及徵費所得金額30%之款項
「訂約方」	指	投資合作協議的訂約方
「業績目標」	指	(i)瀋陽項目的物業銷售所得款項變現總額達人民幣8億元或以上；(ii)瀋陽項目的可出售物業售出達60%或以上；及(iii)就瀋陽項目全部物業已完成竣工後驗收程序，報請適當中國主管當局作相關備案的手續
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「第二個退出選擇權」	指	具有「(B)投資合作協議 — 選擇權安排」一節所賦予之涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽土地」	指	瀋陽項目之相關土地，位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區(土地號碼：2013-037)，規劃土地面積約為26,986.85平方米及指定作為「瀋河體育場」
「瀋陽項目」	指	富瑞達將於瀋陽土地上開發的住宅綜合物業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「港幣」	指	港幣，香港不時之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國不時之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
吳向東

中國，二零一三年十二月十七日

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、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、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。

就本公告而言，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.00元兌港幣1.25元之概約匯率換算，惟僅供識別用途，並不代表任何港幣或人民幣金額已經或可能已經按上述匯率或按任何其他匯率兌換。