

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

就中國北京市門頭溝區之土地開發 成立合營公司

就中國北京市門頭溝區之土地開發成立合營企業

於二零一四年八月七日，本公司擁有97%權益之附屬公司華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號訂立合作協議，內容有關以合營企業形式承接門頭溝項目。合營公司將開發位於中國北京市門頭溝區樓面面積約29,235.04平方米之門頭溝土地。

根據合作協議，預期合營公司將由華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號分別擁有55%及45%權益。預期華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號將向合營公司作出之資本承擔總額為人民幣22.50億元(相當於約港幣28.125億元)，此乃經華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號公平磋商後釐定，並參考開發門頭溝項目之估計資本需求。預期華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號將向合營公司分別出資人民幣12.375億元(相當於約港幣15.46875億元)及人民幣10.125億元(相當於約港幣12.65625億元)，相當於彼等各自於合營公司之55%及45%股權比例。根據合作協議之條款，資本承擔將以注入註冊資本及股東貸款方式作出。本公司將以其內部資源提供華潤置地(北京)資本承擔之資金。

獲豁免遵守獨立股東批准規定之關連交易

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之全資附屬公司；(ii)華潤股份之附屬公司為深圳市潤鑫四號之唯一有限責任合夥人；及(iii)華潤集團之全資附屬公司擁有華威永盛51%註冊資本，華威永盛為基金經理並因其有權代表深圳市潤鑫四號作出投資決策而擁有深圳市潤鑫四號控制權，而深圳市潤鑫四號為合營公司45%股份之擁有人，因此深圳市潤鑫四號及合營公司均可能被視為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

由於深圳市潤鑫四號可能被視為本公司之關連人士，預期合營企業構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關合營企業(經計及合作協議訂約各方之資金需求)之若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，屬關連交易之合營企業僅須遵守上市規則第14A.35、14A.49、14A.68及14A.71條所載申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章之通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

就位於中國北京市門頭溝區之物業項目成立合營企業

(A) 合作協議

於二零一四年八月七日，本公司擁有97%權益之附屬公司華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號訂立合作協議，內容有關以合營企業形式承接門頭溝項目。合營公司將開發位於中國北京市門頭溝區樓面面積約29,235.04平方米之門頭溝土地。

預期合營公司將於門頭溝土地開發公寓、辦公室、LOFT、商舖及停車場，惟須待門頭溝區地方規劃機關最終審批後，方可作實。

日期 二零一四年八月七日

訂約方 (1) 華潤置地(北京)股份有限公司，為本公司擁有97%權益之附屬公司，主要從事投資控股及項目開發；及

- (2) 深圳市潤鑫四號投資合夥企業(有限合夥)，為由華威永盛管理之物業項目投資基金。華威永盛為商業顧問及管理服務供應機構。

合營公司之擁有權

根據合作協議，預期合營公司將由華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號分別擁有55%及45%權益。合營公司將被視為本公司之附屬公司，預期其財務業績將綜合計入本公司之財務報表。

合營公司之註冊資本

根據合作協議之條款，預期合營公司之註冊資本將為人民幣1,000萬元(相當於約港幣1,250萬元)，將自其註冊成立日期起計一個月內全數注入。合營公司之註冊資本將由華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號根據彼等各自於合營公司之55%及45%股權比例以現金注入。

華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號之資本承擔

根據合作協議，預期華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號將向合營公司作出之承擔總額(包括向合營公司注入註冊資本)為人民幣22.50億元(相當於約港幣28.125億元)，此乃經華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號公平磋商後釐定，並參考開發門頭溝項目之估計資本需求。預期華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號將向合營公司分別出資人民幣12.375億元(相當於約港幣15.46875億元)及人民幣10.125億元(相當於約港幣12.65625億元)，相當於彼等各自於合營公司之55%及45%股權比例。根據合作協議之條款，資本承擔將以注入註冊資本及股東貸款(「股東貸款」)方式作出。本公司將以其內部資源提供華潤置地(北京)資本承擔之資金。

合營公司之管理架構

根據合作協議，合營公司董事會將由五名成員組成，其中華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號分別有權提名三名及兩名董事。合營公司董事會主席亦將出任本公司法定代表人，將由華潤置地(北京)所提名三名董事當中提名。

合營公司將有一名總經理及一名財務總監，彼等均由董事會按照華潤置地(北京)之推薦建議委任。

合營公司之業務範圍及合營企業之宗旨

合營公司之建議業務範圍為房地產開發及銷售以及物業管理。合營公司將為開發門頭溝項目之合營企業工具。

顧問安排

根據合作協議，華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號悉數支付股東貸款起計三個月內，合營公司將訂立顧問協議，委聘華潤置地(北京)(或其聯屬公司)提供：(i)開發門頭溝項目之項目開發管理顧問服務；及(ii)有關租賃及銷售門頭溝項目所開發物業之顧問服務。由於該等顧問服務乃按正常商業條款提供，並預期合營公司根據該兩類交易各自應付之年度費用涉及之適用百分比率低於0.1%，該等持續關連交易獲豁免遵守上市規則之全部申報、公告及獨立股東批准規定。倘預期該兩類交易任何一類涉及之適用百分比率日後超過0.1%限額，本公司將重新遵守上市規則之適用規定。

(B) 成立合營企業之理由及裨益

合營企業安排將令深圳市潤鑫四號分擔門頭溝項目之開發成本，從而分擔項目風險及融資。本集團現金流量狀況將因開發門頭溝項目之資金需求減少而受惠。此外，預期合營企業將合營公司所需外部借貸減至最低，以致整體財務費用及行政開支得以減少。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營企業及據此擬進行交易誠屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。由於概無董事於合作協議中擁有任何重大權益，故董事毋須於通過相關董事會決議案時放棄投票。

(C) 獲豁免遵守獨立股東批准規定之關連交易

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之全資附屬公司；(ii)華潤股份之附屬公司為深圳市潤鑫四號之唯一有限責任合夥人；及(iii)華潤集團之全資附屬公司擁有華威永盛51%註冊資本，華威永盛為基金經理並因其有權代表深圳市潤鑫四號作出投資決策而擁有深圳市潤鑫四號控制權，而深圳市潤鑫四號為合營公司45%股份之擁有人，因此深圳市潤鑫四號及合營公司均可能被視為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

由於深圳市潤鑫四號可能被視為本公司之關連人士，預期合營企業構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算有關合營企業(經計及合作協議訂約各方之資金需求)之若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，屬關連交易之合營企業僅須遵守上市規則第14A.35、14A.49、14A.68及14A.71條所載申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章之通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「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
「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
「合作協議」	指	華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號就成立合營企業承接門頭溝項目所訂立日期為二零一四年八月七日之協議
「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%權益，並為綜合金融服務供應機構
「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，並為投資控股公司，於本公告日期間接持有本公司67.95%股份
「華潤置地(北京)」	指	華潤置地(北京)股份有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司擁有97%權益之附屬公司，主要從事投資控股及項目開發
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「華威永盛」	指	華威永盛企業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，主要提供商業顧問及管理服務
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	受(其中包括)合作協議所載條款及條件規限下，華潤置地(北京)與深圳市潤鑫四號就開發門頭溝項目成立之合營企業
「合營公司」	指	一間於中國成立之有限責任合營公司，以根據合作協議承接門頭溝項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「門頭溝土地」	指	位於中國北京市門頭溝區的門頭溝新城MC00-0017-6007號等地塊之門頭溝項目相關土地，樓面面積約為29,235.04平方米
「門頭溝項目」	指	將由合營公司在門頭溝土地開發之綜合商業物業
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳市潤鑫四號」	指	深圳市潤鑫四號投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限責任合夥企業，為由華威永盛管理之物業項目投資基金

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

就本公告而言及僅供參考，人民幣兌港幣乃根據人民幣1.00元兌港幣1.25元之概約匯率作出，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任何其他匯率換算。

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
吳向東先生

香港，二零一四年八月七日

於本公告日期，本公司執行董事為吳向東先生(主席)及唐勇先生(董事總經理)；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。