

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之有限公司)

(股份代號：1109)

關連交易  
成立合營企業  
以於中國南京進行物業發展  
視作出售  
以貸款方式提供財務資助

### 合營企業成立及視作出售

誠如本公司日期為二零一四年六月二十五日之公告所披露，本公司全資附屬公司華潤置地(蘇州)經拍賣(掛牌出售)成功投得位於中國江蘇省南京市浦口區之該幅土地之土地使用權，代價為人民幣34.8億元(相當於約港幣43.5億元)。

於二零一四年十月二十日，華潤置地(蘇州)及華潤置地投資(均為本公司全資附屬公司)、深圳市潤鑫三號與華威永盛就成立合營企業訂立合作協議，以開發該幅土地。根據合作協議條款，訂約各方已同意透過股權認購成立合營企業，其後合營公司將由(i)華潤置地(蘇州)擁有不少於51%但不多於約75.27%權益，及(ii)由深圳市潤鑫三號擁有不少於約24.73%但不多於49%權益，視乎根據增資協議最終協定深圳市潤鑫三號將注資之金額而定。合營公司將繼續為本公司之附屬公司。

根據合作協議，合營公司之註冊資本初步定為人民幣20,000,000元(約港幣25,000,000元)，將增至人民幣10億元(約港幣12.5億元)連同資本儲備人民幣6億元(約港幣7.5億元)。華潤置地(蘇州)及深圳市潤鑫三號將向合營公司作出之資本承擔總額預期為人民幣31.7億元(約港幣39.625億元)，將參考彼等各自於合營公司之股權按比例以股權認購及分批貸款方式承擔。根據合作協議條款，估計華潤置地(蘇州)投入資金將不超過人民幣23.86億元(約港幣29.826億元)，將以本集團內部資源撥付。

### 以貸款方式提供財務資助

根據合作協議，於二零一四年九月十日，華潤置地投資按照貸款協議向合營公司授出合共人民幣17.4億元(約港幣21.75億元)之華潤置地投資貸款，為該幅土地之部份土地出讓金撥資。

### 上市規則之涵義

股權認購完成後，本集團於合營公司之股權將由100%攤薄至不少於51%但不多於75.27%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視作出售本集團於合營公司之股權。

於本公告日期，由於(i)華潤(集團)為本公司之控股股東及華潤股份之全資附屬公司；(ii)華潤股份一間附屬公司為深圳市潤鑫三號之唯一有限合夥人；及(iii)華潤(集團)一間全資附屬公司擁有華威永盛之51%註冊資本，華威永盛為深圳市潤鑫三號之無限責任合夥人並透過其為及代表深圳市潤鑫三號作出投資決策之權力控制深圳市潤鑫三號，而深圳市潤鑫三號將成為合營公司不少於24.73%及不多於49%股權之擁有人，故深圳市潤鑫三號及合營公司均可能被視為上市規則所界定之本公司之關連人士。

由於深圳市潤鑫三號可能被視為本公司之關連人士，預期合營企業成立、視作出售及授出華潤置地投資貸款構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條所規定有關成立合營企業、視作出售及授出華潤置地投資貸款(考慮到合作協議項下訂約各方之資金需求)之若干適用百分比率超過0.1%但少於5%，成立合營企業、視作出售及授出華潤置地投資貸款作為關連交易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，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及上市規則第14A章獨立股東批准之規定。

## 緒言

誠如本公司日期為二零一四年六月二十五日之公告所披露，本公司全資附屬公司華潤置地(蘇州)經拍賣(掛牌出售)成功投得位於中國南京市浦口區之該幅土地之土地使用權，代價為人民幣34.8億元(相當於約港幣43.5億元)。

於二零一四年十月二十日，華潤置地(蘇州)及華潤置地投資(均為本公司全資附屬公司)、深圳市潤鑫三號與華威永盛就成立合營企業及華潤置地投資土地訂立合作協議，以開發該幅土地。

## 成立合營企業及視作出售

合作協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一四年十月二十日

訂約各方：

- (i) 華潤置地(蘇州)；
- (ii) 華潤置地投資；
- (iii) 深圳市潤鑫三號；及
- (iv) 華威永盛。

## 合營公司之所有權

根據合作協議條款，訂約各方已同意訂立增資協議，以透過股權認購成立合營企業，其後合營公司將由(i)華潤置地(蘇州)間接擁有不少於51%但不多於75.27%權益，及(ii)由深圳市潤鑫三號擁有不少於24.73%但不多於49%權益，視乎根據增資協議最終協定深圳市潤鑫三號將注資之金額而定。合營公司將繼續為本公司之附屬公司。簽訂土地出讓合同為成立合營企業及股權認購之其中一項條件。

## 註冊資本及資本承擔

根據合作協議，合營公司之註冊資本初步定為人民幣20,000,000元(約港幣25,000,000元)，將增至人民幣10億元(約港幣12.5億元)連同資本儲備人民幣6億元(約港幣7.5億元)。華潤置地(蘇州)及深圳市潤鑫三號將向合營公司作出之資本承擔總額預期為人民幣31.7億元(約港幣39.625億元)(可予調整)，將參考彼等各

自於合營公司之股權按比例以股權認購及分批貸款方式承擔，條件為深圳市潤鑫三號須根據合作協議之條款及條件注資，金額為上述資本承擔總額首批(人民幣19.6億元(約港幣24.5億元))至少40%。

上述資本承擔總額乃由合作協議訂約各方經參考該幅土地發展之資金需求後公平磋商達致。預期注資將用作支付該幅土地之土地出讓金及資助該幅土地之物業發展。

根據合作協議條款，估計華潤置地(蘇州)投入資金將不超過人民幣23.86億元(約港幣29.826億元)，將以本集團內部資源撥付。

### 合營公司之管理架構

根據合作協議，合營公司之董事會將由五名成員組成，其中華潤置地(蘇州)有權提名三名董事，而深圳市潤鑫三號有權提名兩名董事。合營公司之董事會主席亦須為本公司之法定代表，須由華潤置地(蘇州)提名之三名董事提名。

合營公司須有一名將由董事會根據華潤置地(蘇州)之推薦意見委任之總經理。合營公司須有兩名監事，華潤置地(蘇州)及深圳市潤鑫三號各自有權委任一名監事。

### 合營公司之業務範圍

合營公司之業務範圍擬為房地產開發及經營。

### 顧問安排

根據合作協議，於合營公司註冊成立日期後三個月內，合營公司將訂立顧問協議，委聘華潤置地(蘇州)(或其聯屬公司)提供：(i)有關該幅土地發展之項目發展管理顧問服務；及(ii)有關在該幅土地所發展物業之租賃及銷售之顧問服務。由於提供該等顧問服務符合正常商業條款且合營公司於該兩類交易項下應付年費之適用百分比率預期少於0.1%，該等持續關連交易獲豁免遵守上市規則項下所有申報、公告及獨立股東批准之規定。倘該兩類交易各自之適用百分比率預期於日後超出0.1%上限，本公司將重新遵守適用上市規則規定。

## 以貸款方式提供財務資助

根據合作協議，於二零一四年九月十日，華潤置地投資按照貸款協議向合營公司授出合共人民幣17.4億元(約港幣21.75億元)之華潤置地投資貸款，為該幅土地之部份土地出讓金撥資。

華潤置地投資貸款按中國人民銀行所公佈該年度之半年度人民幣貸款基準利率加年利率10%計息，並無抵押或擔保。根據合作協議之條款及條件，華潤置地投資貸款之本金須於接獲股權認購後兩個營業日內由合營公司悉數償還，而來自華潤置地(蘇州)及深圳市潤鑫三號之首批股東貸款及相關利息須於收取售後收益起計各季度結束時由合營公司償還。

## 有關該幅土地之資料

該幅土地位於中國江蘇省南京浦口新城核心區中央大大道以東、豐子河路以南，總佔地面積約為279,215.5平方米。

## 進行交易之理由及裨益

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。本公司認為，透過成立合營企業與深圳市潤鑫三號合作發展該幅土地乃於其日常及一般業務過程中進行。

成立合營企業將導致深圳市潤鑫三號須分擔該幅土地之發展成本，從而分擔其風險及資金。本集團之現金流量狀況將受惠於開發該幅土地之較低資金需求。此外，成立合營企業及華潤置地投資貸款預期將減少合營公司所需對外借款金額，從而導致財務成本及行政開支整體減少。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及其項下擬進行交易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，故概無董事須就通過相關董事會決議案放棄表決。

## 上市規則之涵義

股權認購完成後，本集團於合營公司之股權將由100%攤薄至不少於51%但不多於75.27%。根據上市規則第14.29條，股權認購將構成視作出售本集團於合營公司之股權。

於本公告日期，由於(i)華潤(集團)為本公司之控股股東及華潤股份之全資附屬公司；(ii)華潤股份一間附屬公司為深圳市潤鑫三號之唯一有限合夥人；及(iii)華潤(集團)一間全資附屬公司擁有華威永盛之51%註冊資本，華威永盛為深圳市潤鑫三號之無限責任合夥人並透過其為及代表深圳市潤鑫三號作出投資決策之權力控制深圳市潤鑫三號，而深圳市潤鑫三號將成為合營公司不少於24.73%及不多於49%股權之擁有人，故深圳市潤鑫三號及合營公司均可能被視為上市規則所界定之本公司之關連人士。

由於深圳市潤鑫三號可能被視為本公司之關連人士，預期合營企業成立、視作出售及授出華潤置地投資貸款構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條所規定有關成立合營企業、視作出售及授出華潤置地投資貸款(考慮到合作協議項下訂約各方之資金需求)之若干適用百分比率超過0.1%但少於5%，成立合營企業、視作出售及授出華潤置地投資貸款作為關連交易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，但獲豁免通函(包括獨立財務意見)及上市規則第14A章獨立股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「拍賣(掛牌出售)」	指	該機構於二零一四年六月十三日至二十四日期間主辦之拍賣(掛牌出售)程序，以拍賣該幅土地
「該機構」	指	南京市國土資源局
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	訂約方將根據合作協議訂立增資協議，以透過股權認購方式成立合營公司之合營企業



「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	訂約各方所訂立日期為二零一四年十月二十日之合作協議
「華潤置地(蘇州)」	指	華潤置地(蘇州)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「華潤置地投資」	指	華潤置地投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「華潤置地投資貸款」	指	合作協議所述華潤置地投資於二零一四年九月十日向合營公司授出人民幣17.4億元(約港幣21.75億元)之貸款
「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
「視作出售」或「股權認購」	指	深圳市潤鑫三號根據合作協議之條款及條件建議認購合營公司之股權
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士且與彼等概無關連之人士或公司(具有上市規則賦予之涵義)
「成立合營企業」	指	按合作協議項下擬進行之股權認購方式成立合營企業
「合營公司」	指	華潤置地南京發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司，根據合作協議之條款，於股權認購後，將由(i)華潤置地(蘇州)間接擁有不少於51%但不多於75.27%權益，及(ii)由深圳市潤鑫三號間接擁有不少於24.73%但不多於49%權益，視乎深圳市潤鑫三號將注資之金額而定
「該幅土地」	指	位於中國江蘇省南京浦口新城核心區中央大道以東、豐子河路以南(2014G39號地塊)，總佔地面積約為279,215.5平方米之一幅土地
「土地出讓合同」	指	合營公司與該機構所訂立有關該幅土地之土地出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	華潤置地投資與合營公司就提供華潤置地投資貸款所訂立日期為二零一四年九月九日之委託貸款合同
「訂約方」	指	合作協議之訂約方，即華潤置地(蘇州)、華潤置地投資、深圳市潤鑫三號及華威永盛



「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面值港幣0.1元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳市潤鑫三號」	指	深圳市潤鑫三號投資合夥企業(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房地產項目投資基金
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
吳向東先生

香港，二零一四年十月二十日

於本公告日期，執行董事為吳向東先生(主席)、唐勇先生(董事總經理)及俞建先生；非執行董事為閻飈先生、魏斌先生、杜文民先生、丁潔民先生、陳鷹先生及王彥先生；以及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。