

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 有關成立基金的合作協議

董事會欣然宣佈，於2016年2月4日，華潤深圳(本公司間接持有之全資子公司)、華潤信託、吳先生、吳小姐、新豐樂及新豐宏就(其中包括)成立基金簽訂了合作協議，並以該基金發展目標項目。

基金首先由SPV(作為普通合夥人)出資人民幣1萬元，LP份額的初始募集總規模預計為人民幣47.98億元，基金的LP份額分為3類：

- (i) 機構投資者(包括但不限於金融機構)將出資人民幣40億元認購A類LP份額；
- (ii) 華潤深圳(或其指定主體)將出資人民幣1.73億元、華潤信託(或其指定主體)將出資人民幣1.15億元，共同認購B類LP份額；
- (iii) 吳先生及吳小姐(或其指定主體)將出資人民幣5.1億元，分別認購C1類LP份額人民幣2.88億元和C2類LP份額人民幣2.22億元。

## 上市規則的含義

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。據此，成立基金的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的規定。

由於華潤深圳的出資金額的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但少於5%，該交易僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

董事會欣然宣佈，於2016年2月4日，華潤深圳(本公司間接持有之全資子公司)、華潤信託、吳先生、吳小姐、新豐樂及新豐宏就(其中包括)成立基金簽訂了合作協議，並以該基金發展目標項目。

## 合作協議

合作協議主要條款如下：

- 日期                    :     2016年2月4日
- 訂約方                :     (i) 華潤深圳(本公司間接持有之全資子公司)
- (ii) 華潤信託
- (iii) 吳先生、吳小姐
- (iv) 新豐樂
- (v) 新豐宏

就董事所知、所悉及所信，並經過所有合理查詢，吳先生、吳小姐、新豐宏及其最終實益擁有人均是本公司及其關連人士以外的獨立第三者。

## 基金的募集

基金首先由SPV(作為普通合夥人)出資人民幣1萬元，LP份額的初始募集總規模預計為人民幣47.98億元，基金的LP份額分為3類：

- (i) 機構投資者(包括但不限於金融機構)將出資人民幣40億元認購A類LP份額；
- (ii) 華潤深圳(或其指定主體)將出資人民幣1.73億元、華潤信託(或其指定主體)將出資人民幣1.15億元，共同認購B類LP份額；
- (iii) 吳先生及吳小姐(或其指定主體)將共同出資人民幣5.1億元，分別認購C1類LP份額人民幣2.88億元和C2類LP份額人民幣2.22億元。

華潤深圳擬透過本集團的內部資源為基金出資提供資金。

基金初始募集規模及各方的認出資金額均以各方預計的目標項目地塊的地價款及其它前期相關費用共計人民幣47.98億元為基礎所計算，後續如地價款有調整，則按照各方原本出資之比例相應調整。

基金不會作為本公司的子公司而納入本公司合併會計報表的合併範圍。

## 基金的管理

基金的執行事務合夥人代表由華潤深圳委派的人員擔任。華潤信託將擔任基金投資管理人的角色，向基金提供其現有的專業管理團隊，負責基金的募集、運營和投資人的利益分配及退出。

基金的普通合夥人即SPV、新豐樂的董事會均由5人組成，其中華潤深圳委派3人，吳先生及吳小姐委派2人。SPV的董事長由華潤深圳委派的董事擔任。

### **禁售期**

B類LP、C類LP中的任何一方在未獲得其他兩方明確書面批准前，均不得在目標項目銷售物業已售面積(以簽約面積為準)達到銷售物業全部可售面積85%之前的任何時候出售、贈與、作價出資、質押或其他任何方式處分基金的有限合夥份額。如目標項目銷售物業已售面積(以簽約面積為準)達到銷售物業全部可售面積85%時，目標項目的地下物業仍未全部建成的，則C類LP仍然不得出售、贈與、作價出資、質押或其他任何方式處分基金的有限合夥份額，直至目標項目的地下物業全部建成為止。

### **優先購買權**

任何一方對第三方出售的有限合夥份額，在同等條件下，其他有限合夥人享有優先購買權。同時，任何一方均不得將基金的有限合夥份額轉讓給華潤深圳的競爭對手。

華潤深圳指定的B類LP可向華潤深圳指定的關聯公司轉讓其持有的基金有限合夥份額，華潤信託指定的B類LP可向華潤信託指定的關聯公司轉讓其持有的基金有限合夥份額，不受合作協議約定的約束。

### **違約**

如任何一方違反合作協議的約定或有其他重大違約行為，則守約方將有權轉讓或以其他方式處分基金的有限合夥份額，不再受合作協議約定的約束。

## 進行合作協議項下交易的理由及裨益

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，透過合作協議，公司能發展及擴大其於中國房地產的發展規模。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，而有關條款亦屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。於董事會在2016年2月4日就批准(其中包括)合作協議項下的事宜而舉行之會議上，俞建先生及魏斌先生已因彼等各自在華潤信託擔任職務(彼等分別擔任華潤信託之監事及董事)而於合作協議項下的事宜之決議案放棄投票。除所披露者外，概無任何其它董事於合作協議項下的事宜中擁有重大權益。

## 有關本集團、華潤深圳、華潤信託、新豐樂及新豐宏的資料

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。

華潤深圳為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司。華潤深圳主要從事房地產開發經營。

華潤信託為一家於中國成立之有限責任公司，由華潤股份持有其51%註冊股本。華潤信託是一家綜合金融服務供應機構。

新豐樂為一家於澳門成立的有限責任公司，主要從事會議展覽，物業管理，商業地產投資及經營業務。本公司持有新豐樂49.9%的股份。

新豐宏為一家於澳門成立的有限責任公司，主要從事會議展覽，物業管理，商業地產投資及經營業務。

## 上市規則的含義

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。據此，成立基金的交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的規定。

由於華潤深圳的出資金額的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但少於5%，該交易僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但可豁免獨立股東批准的規定。

## 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：

「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	華潤深圳、華潤信託、吳先生、吳小姐、新豐樂及新豐宏於2016年2月4日訂立的合作協議
「華潤深圳」	指	華潤(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司間接持有之全資子公司

「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，一間於中國註冊成立經營信託業務的金融機構
「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，於本公告日期，間接持有本公司61.27%股份
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	一家有限合夥形式，且募集總規模預計為人民幣47.9801億元的私募股權投資基金
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LP」	指	認購基金有限合夥份額的有限合夥人
「LP份額」	指	基金的有限合夥份額，分為A類、B類和C類，C類又分為C1類和C2類
「吳先生」	指	吳驥年先生，與吳小姐共同持有新豐樂的50.1%股權及新豐宏的100%股權
「吳小姐」	指	吳霏蘭小姐，與吳先生共同持有新豐樂的50.1%股權及新豐宏的100%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「新豐樂」	指	新豐樂置業發展有限公司，一間於澳門成立的有限責任公司
「新豐宏」	指	新豐宏置業發展有限公司，一間於澳門成立的有限責任公司
「股東」	指	股份持有人
「SPV」	指	一家新豐樂作為目標項目的澳門合格申請主體在橫琴成立的全資控股子公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標項目」	指	由華潤深圳、華潤信託、吳先生、吳小姐、新豐樂及新豐宏合作，位於珠海市橫琴新區的項目
「%」	指	百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
副主席  
唐勇先生

香港，2016年2月4日

於本公告日期，執行董事為吳向東先生、唐勇先生及俞建先生；非執行董事為閻颯先生、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。