

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的有限公司)

(股份代號：1109)

持續關連交易 工程代建管理服務框架協議

董事會謹此宣佈，於二零二四年九月二十日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司深圳潤置與華潤飲料訂立工程代建管理服務框架協議，據此，深圳潤置集團同意向華潤飲料集團提供工程代建管理服務(包括但不限於華潤飲料集團生產設施及工廠的管理設計及工程代建服務以及處理相關行政程序)，有效期自華潤飲料股份於聯交所開始買賣之日起至二零二六年十二月三十一日止。

於本公告日期，華潤集團擁有本公司已發行股本約59.55%的權益，故為本公司的關連人士(定義見上市規則)。由於華潤集團亦為華潤飲料的控股股東，於本公告日期擁有華潤飲料已發行股本的60%權益，故華潤飲料為華潤集團的聯繫人，因此根據上市規則華潤飲料為本公司的關連人士。

由於上市規則第14.07條所載的最高適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故工程代建管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則項下的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二四年九月二十日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司深圳潤置與華潤飲料訂立工程代建管理服務框架協議，據此，深圳潤置集團同意向華潤飲料集團提供工程代建管理服務(包括但不限於華潤飲料集團生產設施

及工廠的管理設計及工程代建服務以及處理相關行政程序)，有效期自華潤飲料股份於聯交所開始買賣之日起至二零二六年十二月三十一日止。

工程代建管理服務框架協議

以下為工程代建管理服務框架協議的主要條款：

日期：二零二四年九月二十日(交易時段後)

訂約方：
— 深圳潤置，本公司的全資附屬公司
— 華潤飲料，本公司的關連人士

主旨：根據工程代建管理服務框架協議，深圳潤置集團可不時提供工程代建管理服務，包括但不限於就華潤飲料集團擁有的生產設施及其他工廠向華潤飲料集團提供管理設計及工程代建服務，以及根據工程代建管理服務框架協議的條款處理相關行政程序。

根據工程代建管理服務框架協議的條款，深圳潤置集團與華潤飲料集團將訂立有關為相關項目提供工程代建管理服務的個別協議，當中列明具體條款及條件，包括建設項目詳情、建設費用及付款條款。

期限：自華潤飲料股份於聯交所開始買賣之日起至二零二六年十二月三十一日止，可經雙方同意續期，並須遵守所有適用法律及法規。

定價政策及定價條款：

華潤飲料集團根據工程代建管理服務框架協議須支付的費用將包括(1)分包商收取的項目建設資金；及(2)服務費。項目建設資金(即建設成本總額)將存入由深圳潤置集團專門為工程代建管理目的而設立的特定賬戶，且深圳潤置集團將代表華潤飲料集團從項目建設資金中向分包商作出進一步付款。深圳潤置集團僅將收取服務費，該服務費乃由訂約雙方經公平磋商並參考現行市場費率後釐定，條款不遜於提供予本集團任何獨立第三方客戶的類似服務者。

建議年度上限及年度上限釐定基準：

工程代建管理服務框架協議於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下(不含稅)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
		(人民幣 百萬元)	
項目建設資金 (不含利息)	410	1,650	1,060
提供工程代建管理 服務的服務費	10	50	30
總計	420	1,700	1,090

有關工程代建管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限乃由訂約雙方考慮以下各項因素後經公平磋商達致，其中包括：

- (i) 根據華潤飲料集團的業務計劃及華潤飲料集團現有生產設施的升級計劃而制訂的目前新生產設施及工廠的建設計劃，其中包括各項組成部分，例如相關建設項目的擬建設進度表、預計完工時間、付款進度表及所產生的成本。其中，考慮到(a)預計於二零二五年動工的建設項目的數目增加；及(b)預計於二零二五年完工的若干在建建設項目的相關建設進度表，預計二零二五年工程代建管理服務框架協議項下的估計交易金額將隨著華潤飲料集團目前的建設計劃而大幅增加，因此預計截至二零二五年十二月三十一日止年度的建議年度上限將高於截至二零二六年十二月三十一日止年度的建議年度上限；
- (ii) 深圳潤置集團就在建建設項目提供工程代建管理服務的過往交易金額及收取的服務費率；及
- (iii) 經考慮截至二零二六年十二月三十一日止三個年度預期建設項目的建築材料及勞工成本的預期增加後，項目建設資金及服務費率的預期增加。

過往交易金額

下表載列有關截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月與項目建設資金及向華潤飲料集團提供工程代建管理服務的服務費有關的過往交易金額(不含稅)：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
		(人民幣	六月三十日
		百萬元)	止六個月
項目建設資金(不含利息)	122	987	40
提供工程代建管理服務的服務費	4	30	1
總計	126	1,017	41

訂立工程代建管理服務框架協議的理由及裨益

工程代建管理服務框架協議為深圳潤置集團向華潤飲料集團提供長期工程代建管理服務的事宜提供框架，並致力減少訂約雙方就其項下擬進行的持續交易招致的磋商時間及成本。根據工程代建管理服務框架協議提供工程代建管理服務與本集團的業務策略一致，即利用本集團在工程代建管理方面的專業知識及經驗於日常業務過程中為本集團獲得額外收益，實現本公司及股東整體回報的最大化。

全體董事(包括獨立非執行董事)認為，工程代建管理服務框架協議乃按公平基準磋商，按一般商務條款進行，並於本集團日常及一般業務過程中訂立，而相關條款及年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控

本集團已實施以下與持續關連交易有關的內部監控措施：

- 本集團將根據本公司有關持續關連交易的內部監控制度所載程序監督持續關連交易。本集團業務部的相關人員將進行不定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易是否根據工程代建管理服務框架協議的條款進行，並將定期更新市場價格，以供彼等考慮就特定交易收取的價格是否屬公平合理及根據上述定價政策作出；

- 本集團已批准內部指引，規定倘任何建議關連交易的價值預期超過若干限額，則相關單位必須向主管關連交易的單位報告擬進行的交易，以便本公司開展必要的額外評估及批准程序，並確保本公司將遵守上市規則第14A章項下的適用規定；及
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以供彼等對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則項下的規定，獨立非執行董事將每年向董事會確認持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否按一般商務條款進行，以及是否符合規管該等交易的協議，且有關條款是否屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益，而核數師將每年向董事會確認其是否注意到任何事項，致使其認為持續關連交易尚未經董事會批准、於各重大方面是否沒有根據本集團的定價政策進行、於各重大方面是否沒有根據規管該等交易的相關協議進行或超過上限。

一般資料

本集團

本集團主要於中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建設、裝修及其他物業開發相關服務。於本公告日期，本公司已發行股本約59.55%由華潤集團(其控股公司及最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業))間接持有。

深圳潤置集團

深圳潤置為於中國成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。深圳潤置集團主要於中國從事建設、物業開發及建設管理。

華潤飲料集團

華潤飲料為於一九九五年七月在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維爾京群島商業有限責任公司，並於二零二四年四月遷冊至開曼群島。於本公告日期，華潤飲料由華潤集團（其控股公司及最終實益擁有人為中國華潤（受國資委監督的國有企業））及Plateau Consumer Limited（「Plateau」）分別間接持有60%及40%權益。Plateau為主要從事投資控股的機構，由Dong Yi女士最終控制。

華潤飲料集團主要從事生產及分銷包裝飲用水及軟飲飲料。

上市規則的涵義

於本公告日期，華潤集團擁有本公司已發行股本約59.55%的權益，故為本公司的關連人士（定義見上市規則）。由於華潤集團亦為華潤飲料的控股股東，於本公告日期擁有華潤飲料已發行股本的60%權益，故華潤飲料為華潤集團的聯繫人，因此根據上市規則華潤飲料為本公司的關連人士。

由於上市規則第14.07條所載的最高適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故工程代建管理服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司於上市規則項下的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於工程代建管理服務框架協議中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准工程代建管理服務框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票，且概無董事已放棄投票。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

「工程代建管理服務 框架協議」	指	深圳潤置與華潤飲料於二零二四年九月二十日訂立的 工程代建管理服務框架協議
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國成立的有限公司及受國資 委監督的國有企業，為本公司的最終控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司及 本公司的中間控股公司
「華潤飲料」	指	華潤飲料(控股)有限公司(前稱華潤麒麟飲料(大中華) 有限公司及華潤飲料(大中華)有限公司)，於一九 九五年七月四日在英屬維爾京群島註冊成立的英屬維 爾京群島商業有限責任公司，並於二零二四年四月十 六日遷冊至開曼群島
「華潤飲料集團」	指	華潤飲料及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「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	獨立於本集團及本公司關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國 澳門特別行政區及台灣)
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳潤置」	指	深圳市潤置城市建設管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳潤置集團」	指	深圳潤置及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二四年九月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；本公司非執行董事為竇健先生、程紅女士、黃挺先生及魏成林先生；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。