

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)

### 重續持續關連交易

#### 訂立

- (1)二零二五年框架貸款協議；
- (2)二零二五年戰略合作協議；
- (3)二零二五年租賃融資及保理服務框架協議；
- (4)二零二五年IT產品服務採購框架協議；
- (5)二零二五年工程代建管理服務框架協議；
- (6)二零二五年增值服務框架協議；及
- (7)二零二五年租賃物業項目框架協議

#### 背景

於二零二二年十月二十五日，本公司與華潤銀行訂立二零二二年華潤銀行戰略合作協議，與華潤信託訂立二零二二年華潤信託戰略合作協議，與華潤租賃訂立二零二二年租賃融資及保理服務框架協議，與華潤數科訂立二零二二年信息化服務及產品採購框架協議，及與華潤集團訂立二零二二年租賃及許用框架協議；於二零二二年十二月三十日，本公司分別與華潤集團及華潤股份訂立二零二二年框架貸款協議。由於上述協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，於二零二五年十二月九日，本公司分別與華潤銀行、華潤信託、華潤租賃、華潤數科、華潤集團及華潤股份訂立二零二五年持續關連交易框架協議，藉此亦根據二零二五年持續關連交易框架協議重續年度上限，而本公司亦已根據二零二五年工程代建管理服務框架協議及二零二五年增值服務框架協議訂立新持續關連交易。

## 上市規則的涵義

由於華潤股份為華潤集團的控股股東，而華潤集團持有本公司約59.55%權益，故華潤股份、華潤集團及其各自的聯繫人為本公司的關連人士(定義見上市規則)。於本公告日期，由於華潤股份(本公司控股股東)持有華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科分別約49.77%、51%、72.19%、100%的股權，故根據上市規則，華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科為本公司的關連人士。因此，本公司與華潤股份、華潤集團、華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科於二零二五年持續關連交易框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於二零二五年持續關連交易框架協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

## 背景

於二零二二年十月二十五日，本公司與華潤銀行訂立二零二二年華潤銀行戰略合作協議，與華潤信託訂立二零二二年華潤信託戰略合作協議，與華潤租賃訂立二零二二年租賃融資及保理服務框架協議，與華潤數科訂立二零二二年信息化服務及產品採購框架協議，及與華潤集團訂立二零二二年租賃及許用框架協議；於二零二二年十二月三十日，本公司分別與華潤集團及華潤股份訂立二零二二年框架貸款協議。由於上述協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，於二零二五年十二月九日，本公司分別與華潤銀行、華潤信託、華潤租賃、華潤數科、華潤集團及華潤股份訂立二零二五年持續關連交易框架協議，藉此亦根據二零二五年持續關連交易框架協議重續年度上限，而本公司亦已根據二零二五年工程代建管理服務框架協議及二零二五年增值服務框架協議訂立新持續關連交易。

## 1. 二零二五年框架貸款協議

### 二零二五年境外框架貸款協議

訂約方：	本公司及華潤集團
日期：	二零二五年十二月九日
開始日期：	二零二六年一月一日
協議期限：	截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)
貸款人：	本公司及其任何同意二零二五年境外框架貸款協議條款並成為訂約方(但不包括於中國成立的任何實體)的附屬公司。
借款人：	華潤集團、華潤系上市公司以及其任何同意二零二五年境外框架貸款協議條款並成為訂約方(但不包括於中國成立的任何實體及本集團任何成員公司)的附屬公司。每名借款人均可以港元、人民幣或美元借款。
本集團所作貸款的擔保人：	華潤集團(借款人為華潤集團時除外)，及就向華潤系上市公司的附屬公司作出的貸款而言，該華潤系上市公司。於還款日(或提前還款日，如適用)，並非由華潤集團全資擁有的借款人須就華潤集團於相關期間提供的擔保向華潤集團支付擔保費，金額為本集團向相關借款人提供的墊款金額，按年利率0.05%計算。擔保費費率乃參照第三方金融機構收取的現行擔保費費率釐定。
將予墊付總額：	本集團根據兩份二零二五年框架貸款協議借出的最高未償還款項總額不得超過載列於下文「年度貸款上限及釐定基準」一節的金額。
還款日：	根據二零二五年境外框架貸款協議所作出的墊款的還款日不得遲於墊款日起計六個月。

港元貸款的利率：	相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該港元墊款的有關香港銀行同業拆息；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於： (a) (i)華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的港元款項所支付的利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率(以較高者為準)；減 (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的香港銀行同業拆息，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報香港銀行同業拆息。
美元貸款的利率：	相關貸款人與借款人所釐定的年利率，為(i)該美元墊款的有關擔保隔夜融資利率；加(ii)息差的總和，而該息差不得為負數，且不得低於： (a) (i)華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠向一間銀行或金融機構借取與有關墊款金額相同的美元款項所支付的利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率(以較高者為準)；減 (b) 相等於或類似有關期間的一段期間的擔保隔夜融資利率，為相關貸款人簽訂提取承諾時的最近期所報擔保隔夜融資利率。
人民幣貸款的 利率：	相關貸款人與借款人就貸款所釐定的年利率(不得為負數)。利率不得低於(i)華潤集團或境況相若的企業借款人就有關期間能夠於香港向一間銀行或金融機構借取與有關貸款金額相同的人民幣款項所支付利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間於香港向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率(以較高者為準)。

- 擔保：** 擔保人將不可撤回地向相關貸款人保證，借款人(倘擔保人為華潤集團)或屬擔保人附屬公司的借款人(倘擔保人為華潤系上市公司)將就貸款人根據二零二五年境外框架貸款協議貸款予借款人而切實及依時履行借款人對該貸款人負有的義務。就此而言，屬華潤系上市公司的每名擔保人須訂立擔保契據，其附屬公司方獲准根據二零二五年境外框架貸款協議借貸。
- 提前償還：** 借款人可透過發出不少於十個營業日的書面通知，以要求提前償還貸款及累計利息。
- 貸款基準：** 全部貸款將由貸款人全權酌情作出。借款人概不提供資產抵押。全部貸款應於發生加速償還事件時按要求即時償還，加速償還事件包括借款人未付款；借款人違背該協議，且未於規定期限內糾正；巨額連帶違約；執行抵押權益；破產；解散；廢除協議；華潤集團直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或就相關借款人而言出現二零二五年境外框架貸款協議所述的重大不利變動。

## **二零二五年境內框架貸款協議**

- 訂約方：** 本公司及華潤股份
- 日期：** 二零二五年十二月九日
- 開始日期：** 二零二六年一月一日
- 協議期限：** 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非期限經進一步延長)
- 貸款人：** 本公司於中國成立的任何同意二零二五年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司。

借款人：	華潤股份，以及由華潤股份或華潤系上市公司於中國成立的任何同意二零二五年境內框架貸款協議條款並成為訂約方的附屬公司，但不包括華潤銀行、華潤信託及本公司任何附屬公司。每名借款人均可以人民幣借款。
擔保人：	華潤股份(惟借款人為華潤股份的情況除外)
將予墊付總額：	本集團根據兩份二零二五年框架貸款協議借出的未償還最高總額均不得超出載列於下文「年度貸款上限及釐定基準」一節的金額。
還款日：	根據二零二五年境內框架貸款協議所作出的墊款的還款日概不遲於墊款日起計六個月。
利率：	年利率由相關貸款人與借款人釐定。利率為以下兩項的較高者：(i)華潤股份或境況相若的企業借款人就相關期間能夠向一間銀行或金融機構以人民幣借取相同款項時所支付的利率，及(ii)貸款人就有關金額及期間向一間銀行或金融機構所獲得的存款利率。
擔保：	華潤股份不可撤回地向相關貸款人保證切實及依時履行二零二五年境內框架貸款協議的所有借款人義務。於還款日(或提前還款日，如適用)，並非由華潤股份全資擁有的借款人須就華潤股份於相關期間提供的擔保向華潤股份支付擔保費，金額為本集團向相關借款人提供的墊款金額，按年利率0.05%計算。擔保費費率乃參照第三方金融機構收取的現行擔保費費率釐定。

盡最大努力：	倘若貸款人根據二零二五年境內框架貸款協議向屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人作出墊款，則在作出墊款前，該華潤系上市公司將簽署一項承諾契據，承諾倘因屬華潤系上市公司旗下附屬公司的借款人違約致使華潤股份須就二零二五年境內框架貸款協議向貸款人付款，則該華潤系上市公司將盡最大努力促使借款人有充裕資金迅速付還有關款項予華潤股份。這可能包括(在中國法律允許的範圍內)由該華潤系上市公司以饋贈或注資或向借款人提供股東貸款的方式付款。
提前償還：	借款人可透過發出不少於十個營業日的書面通知，以要求提前償還貸款及累計利息。
貸款基準：	所有墊款將由貸款人全權酌情作出。借款人將不提供資產作抵押。倘發生加速償還事件時，所有墊款將按要求立即償還，加速償還事件包括借款人不還款；借款人違反協議，並無於指明期間糾正；巨額連帶違約；強制執行抵押；破產；解散；廢除協議；華潤股份直接或間接不再為相關借款人的單一最大股東；或相關借款人發生二零二五年境內框架貸款協議所述的重大不利變動。

## 歷史交易金額

下表載列本集團於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月根據二零二二年框架貸款協議於每日貸出的未償還最高總額(包括已收及應收利息)：

	截至 十二月三十一日 止年度	二零二五年 九月三十日止 九個月	截至 十二月三十一日 止年度	二零二五年 九月三十日止 九個月
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元
年／期內最高每日 未償還總額	2,000	160		0

## 年度貸款上限及釐定基準

本集團於二零二五年框架貸款協議期限內任何單日的建議年度貸款上限如下：

	截至十二月三十一日止年度	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
年內最高每日未償還 總額	6,000	6,000	6,000	6,000

該最高每日未償還總額適用於有關年度內的每一日，而該最高每日未償還總額乃按個別基準計算作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，且不與之前日子所產生的每日金額合計。

本集團於每日根據兩份二零二五年框架貸款協議可貸出的未償還最高總額上限(包括已收及預期應收利息，已約整至最接近的百萬位)乃基於本集團預計暫時盈餘現金資源經評估本集團根據二零二五年框架貸款協議準備承擔於任何時間的最高風險金額及經考慮本集團近年來的整體增長後釐定。

上述建議年度貸款上限乃經本公司、華潤集團與華潤股份公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)以下因素及假設：(i)未來數年本集團經營所得現金正流量的預期增長；及(ii)為提升本集團現金盈餘的收益，本集團的慣常做法為投資中國境內銀行的短期保本投資產品。然而，上述產品的收益礙於市場環境轉變而呈現下行趨勢，因此，為維持或進一步提升本集團現金盈餘收益，本集團考慮以其他風險較低且保本的投資產品取替上述產品實屬合理之舉。根據上述基準，二零二五年框架貸款協議項下將予作出的貸款由本公司控股股東全面擔保，其風險水平易於控制，足以取代本金受保障投資，且讓本集團得以透過動用其現金盈餘織造及提升回報。於二零二四年十二月三十一日(重述後)及二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘分別約為人民幣133,294.72百萬元及人民幣120,235.16百萬元。

### 擔保人的財務狀況

視乎相關二零二五年框架貸款協議及借款人身份而定，所有提供予華潤股份系任何成員公司的墊款將由(i)華潤股份；(ii)華潤集團；或(iii)華潤集團連同一間華潤系上市公司擔保。華潤股份及華潤集團在其本身市場均被視為財務狀況毋庸置疑的借款人。華潤股份為中國債券發行人，根據獨立評級機構聯合資信評估股份有限公司，其主要長期信貸評級為AAA級。華潤股份及華潤集團的綜合財務狀況摘要如下：

	華潤集團		華潤股份	
	二零二四年 經審核 十億 港元	二零二三年 經審核 十億 港元	二零二四年 經審核 人民幣 十億元	二零二三年 經審核 人民幣 十億元
總資產	2,581	2,566	2,762	2,650
現金及銀行結餘	261	237	273	243
公司股東應佔股權	510	488	445	411
公司股東應佔溢利	32	36	27	27
經營產生的現金流量	125	102	110	89

## 2. 二零二五年戰略合作協議

### 二零二五年華潤銀行戰略合作協議

訂約方： 華潤銀行及本公司

協議日期： 二零二五年十二月九日

協議開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)。

存款服務： 本集團可不時將存款存入華潤銀行。本集團在華潤銀行的存款計息方式按中國人民銀行公佈的存款利率執行且該利率不應低於華潤銀行任何其他客戶申請類似存款的同等利率。

其他金融服務： 除存款服務外，本集團可不時使用華潤銀行的商業銀行服務，包括授信服務(如企業貸款、商票保貼、應收賬款保理、應收賬款質押貸款等)；結算業務；存款類業務(如通知存款、外幣存款等)；代理業務(如委託貸款代理、代收代繳業務、代發工資、代理商業保險、代理保管、保管箱、代理證券發行與買賣等各項代理服務)；現金管理業務(如資金歸集和匯兌業務、電子銀行服務、現金集中管理和增值服務等)；財務顧問服務(如項目融資、管理諮詢、風險管理、企業理財等業務)、跨境服務(如跨境融資，跨境結算，結售匯、資本金等相關服務)以及雙方同意並約定的其他金融業務。此等服務將按適用於華潤銀行其他客戶的一般商業條款提供，並須遵守中國人民銀行就同類金融服務不時頒佈的有關標準(如適用)。華潤銀行提供的其他金融服務及產品的費用及收費將由訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，且原則上不得高於華潤銀行所公佈適用於其獨立客戶的費率。

## 二零二五年華潤信託戰略合作協議

訂約方： 華潤信託及本公司

協議日期： 二零二五年十二月九日

協議開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)。

信託服務： 本集團可不時使用華潤信託提供的其有權經營的、符合監管最新要求的金融服務，包括但不限於設立資產服務信託、資產管理信託、股權及其他權益工具等投資合作(含存量合作項目的資產盤活和投資退出)、財務顧問服務等。此等服務將按一般商業條款提供，並參照同期主要信託公司就同類金融服務所收取的費用水平確定，應不遜於同等條件下華潤信託向獨立第三方提供同種類服務所收取的費用水平。

## 歷史交易金額

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團存放於華潤銀行的最高每日存款金額(包括應付利息)及華潤銀行及華潤信託根據戰略合作協議條款於任何單一日期向本集團提供的金融服務及產品的最高每日金額的概約歷史交易金額(約整至最接近的百萬位)：

	截至 十二月三十一日止年度 二零二三年 人民幣百萬元	截至 九月三十日止 二零二四年 人民幣百萬元	截至 九月三十日止 二零二五年 人民幣百萬元
年／期內存放於華潤 銀行的最高每日存款額	4,526.08	4,554.99	4,108.11
年／期內華潤銀行及 華潤信託所提供之其他 金融服務及產品的最高 每日金額	1,517	355	235

## 年度上限及釐定基準

於二零二五年華潤銀行戰略合作協議期限內，本集團存放於華潤銀行的建議最高每日存款金額(包括應付利息)(約整至最接近的百萬位)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
年內存放於華潤銀行的 最高每日存款額	5,500	5,500	5,500

於二零二五年戰略合作協議年期內，華潤銀行及華潤信託向本集團提供的金融服務及產品的建議最高每日金額如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零二六年	二零二七年	二零二八年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

年內華潤銀行及華潤 信託所提供之其他金融 服務及產品的最高每日 金額	4,000	4,000	4,000
---	-------	-------	-------

該最高每日金額適用於有關年度內的每一日，而該最高每日款額乃按個別基準計算作為有關年度內每一日終結時的未償還金額，且不與過往期間所產生的每日金額合計。此外，鑑於華潤銀行提供的(i)存款服務與(ii)其他金融服務或產品之間性質各異，各項該等服務已設置獨立的每日金額上限。

二零二五年華潤銀行戰略合作協議項下存款結餘的建議最高每日金額乃經考慮(其中包括)(i)本集團過往存放於華潤銀行的存款金額；(ii)本公司計劃開始於華潤銀行存放更多存款，作為其改善現金管理及分散可能因過度依賴及集中於若干銀行而產生的投資風險計劃的一部分；(iii)本集團業務的預期增長導致本集團可能存入華潤銀行的現金流入淨額增加；及(iv)本集團的資金需求及庫務政策而釐定。於二零二四年十二月三十一日(重述後)及二零二五年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘分別約為人民幣133,294.72百萬元及人民幣106,816.10百萬元。

二零二五年戰略合作協議項下有關華潤銀行及華潤信託所提供之金融產品的建議最高每日金額乃經考慮(其中包括)(i)本集團的流動資金及資本管理需求；(ii)本集團的業務需求；(iii)有關潛在集資活動或本集團將進行的其他交易的金融或信託服務的預期需求；及(iv)本集團業務的預期增長導致本集團的現金流入淨額增加(可能用於向華潤銀行及華潤信託購買金融服務或產品)後釐定。

## 來自華潤銀行及華潤信託的金融產品及服務

華潤銀行及／或華潤信託提供的金融服務及產品的定價條款因金融服務及產品的類型及性質而異。據本公司所深知及全悉，華潤銀行及華潤信託所提供之金融產品的本金額及利息以及本集團就華潤銀行及華潤信託所提供之其他金融產品及服務應付的服務費及佣金一般由華潤銀行及華潤信託(視情況而定)經考慮以下因素後釐定：

- (i) 就華潤銀行及華潤信託將予提供的金融產品而言，有關該等金融產品的本金及利息金額一般取決於金融產品的規模、性質及質量；及
- (ii) 就華潤銀行及／或華潤信託將予提供的金融服務而言，本集團僅須支付服務費及／或佣金，該等服務費及佣金一般由華潤銀行及／或華潤信託根據於交易時同類金融服務的類型、性質及質素的現行市場費率釐定及收取。

作為本集團與華潤銀行交易有關的內部審批及監控程序的一部分，本集團在與華潤銀行訂立任何新存款安排前將就相若年期的類似存款服務向至少兩家其他獨立金融機構取得報價，而有關報價連同華潤銀行的報價將根據本集團的內部審批程序審閱及批准。此外，本集團於決定購買華潤銀行及／或華潤信託提供的金融產品或使用華潤銀行及／或華潤信託提供的金融服務前，亦將向其他至少兩家獨立金融服務供應商取得報價，或比較其他至少兩家獨立金融服務供應商提供的金融產品的本金及利息金額或服務費。

預期本集團就華潤銀行及華潤信託於二零二五年戰略合作協議期限內分別提供的金融服務所支付的費用及佣金的年度總額之適用規模測試百分比率(盈利比率除外)將不會超過的0.1%，且該等安排將構成上市規則第14A章項下符合最低豁免水平的交易。

倘本集團於二零二五年戰略合作協議期限內就華潤銀行及華潤信託提供的金融服務分別支付的費用及佣金的年度總額之適用規模測試百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，則該等安排將構成獲豁免獨立股東批准的持續關連交易，惟須由獨立非執行董事及本公司核數師進行年度審閱，且本公司將於必要時作出進一步公告，列明相關上限。除非本公司事先獲得其獨立股東批准，否則在任何情況下於任何一個財政年度支付之費用及佣金金額之適用規模測試百分比率(盈利比率除外)均不會超過5%。

### 3. 二零二五年租賃融資及保理服務框架協議

#### 二零二五年租賃融資及保理服務框架協議

訂約方： 華潤租賃及本公司

日期： 二零二五年十二月九日

開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)

事項： 華潤租賃集團將根據二零二五年租賃融資及保理服務框架協議的條款及條件向本集團提供一般融資租賃及相關諮詢服務，主要包括融資租賃業務、經營性租賃業務、租賃交易諮詢及其他華潤租賃可開展的業務等；以及一般商業保理及相關諮詢服務，包括保理融資、銷售分戶(分類)賬管理、應收賬款催收、非商業性壞賬擔保、客戶資信調查與評估及與商業保理相關的諮詢服務等。

就二零二五年租賃融資及保理服務框架協議項下各項特定融資租賃服務的特定條款(包括租賃本金、利率、服務費、付款條款、訂約方的權利及義務)及各項特定商業保理服務的特定條款(包括服務類別、利率、服務費、付款條款、訂約方的權利及義務)而言，華潤租賃集團與本集團將根據二零二五年租賃融資及保理服務框架協議的條款及條件訂立個別協議。

定價政策： 華潤租賃集團收取的服務費及佣金須符合國家金融監督管理總局就同類金融服務不時頒佈的收費標準(如適用)，符合至少兩家市場獨立第三方提供的同類服務的價格水平，且不高於華潤租賃集團就提供同類服務向其他同類獨立第三方客戶收取的利息或服務費率。

## 歷史交易金額

以下載列於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月根據二零二二年租賃融資及保理服務框架協議，華潤租賃集團向本集團收取的概約歷史交易金額：

截至 十二月三十一日止年度	截至 二零二三年 九月三十日止 九個月	截至 二零二五年 九月三十日止 九個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

本集團向華潤租賃集團  
支付的服務費用和佣金

0 0 0

## 年度上限及釐定基準

二零二五年租賃融資及保理服務框架協議截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
--------------	-----------------	-----------------	-----------------

本集團向華潤租賃集團  
支付的服務費用和佣金

2,000 2,000 2,000

面對不斷變化的行業及海外資本市場，本集團一貫採取審慎的財務管理政策，採取多種措施優化融資要素，創新商業資產證券化模式，在「三道紅線」政策下，保持在綠區的同時，持續提升財務靈活性和抗風險能力。本公司認為，訂立二零二五年租賃融資及保理服務框架協議是維持其財務靈活性的重要方式之一。

二零二五年租賃融資及保理服務框架協議項下的年度上限乃經參考(i)國家金融監督管理總局就同種類金融服務不時頒佈的槓桿倍數、融資集中度及關聯度等監管指標(如適用)及(ii)華潤租賃集團與本集團於二零二五年租賃融資及保理服務框架協議期間的融資租賃及商業保理業務合作的潛在規模預測後釐定。

#### 4. 二零二五年IT產品服務採購框架協議

##### 二零二五年IT產品服務採購框架協議

訂約方： 華潤數科及本公司

日期： 二零二五年十二月九日

開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，除非進一步延長期限

事項： 根據二零二五年IT產品服務採購框架協議，本集團可不時採購華潤數科集團提供的科技、數字化及智能化服務(「**IT產品服務**」)，主要包括(i)一般應用及操作系統的維護服務，包括日常維護、軟件採購及軟件許可；(ii)特定實施服務，包括開發及實施統一應用系統；(iii)基礎設施，包括雲端平台及軟硬件，以及傳統資源庫信息化的技術支援服務；及(iv)其他服務，包括數據安全、智能製造及智能園區、工業物聯網(IoT)等總承包項目，以及收取有關軟件本地化的外部適用軟件許可費。

**定價政策：**

在確定華潤數科集團向本集團提供IT產品服務的市場價格時，本集團主要考慮以下因素：

關於二零二五年IT產品服務採購框架協議項下的IT產品服務的價格，須由雙方參考當時現行市場價格，並考慮服務水平、服務類型及質量以及其他條款(如付款條款)，按公平基準確定。當本集團在其一般及日常業務過程中採購相關IT產品服務時，會根據採購的種類及規模選擇供應商，並通過磋商確定相關採購條款。作為本集團與華潤數科集團進行交易的內部審批及監控程序的一環，在本集團與華潤數科集團訂立任何新採購安排前，本集團將就採購類似產品或服務向至少兩家其他獨立供應商詢價獲取報價，並考慮評估標準(包括價格、質量、合適程度、付款條款及提供產品或服務所需時間)，對該等報價(連同華潤數科集團提供的價格)予以審閱，並通過本公司科創與智數部審批程序。本集團已實施充分的內部監控措施，以監察其所有持續關聯交易，包括(但不限於)定期向本公司財務部報告交易量，以監察相關交易金額不超過年度上限。

**歷史交易金額**

以下載列截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月本集團向華潤數科集團作出相關採購的概約歷史交易金額：

	截至 十二月三十一日止年度 二零二三年 人民幣百萬元	截至 九月三十日止 二零二四年 人民幣百萬元	截至 九個月 二零二五年 人民幣百萬元
採購IT產品服務的 交易金額	294	261	144

## 年度上限及釐定基準

二零二五年IT產品服務採購框架協議截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
採購IT產品服務的 交易金額	350	350	400

於釐定二零二五年IT產品服務採購框架協議項下擬進行交易的建議年度上限時，本公司已考慮其項下擬進行的服務範圍，並考慮(其中包括)(i)本集團向華潤數科集團採購服務的過往金額；(ii)預期華潤數科集團的服務範圍較過往的服務範圍有所提升(如數據安全、雲端平台服務、收取軟件許可費等)；(iii)考慮到(其中包括)本集團營運的數字化，隨著本集團持續擴展其業務，本集團對相關服務需求的預期增加；及(iv)未來相關服務平均價格的預期增加。

## 5. 二零二五年工程代建管理服務框架協議

### 二零二五年工程代建管理服務框架協議

日期：二零二五年十二月九日

開始日期：二零二六年一月一日

協議期限：截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，除非進一步延長期限

訂約方：本公司及華潤集團

事項：根據二零二五年工程代建管理服務框架協議，華潤集團關連人士可不時委託本集團對其位於中國的建設工程項目提供工程代建管理服務，包括但不限於設計管理、施工管理(含安全、成本、質量、工期等)及手續辦理等(「工程代建管理服務」)。

根據二零二五年工程代建管理服務框架協議的條款，本集團與華潤集團關連人士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，例如工程代建管理服務費，付款進度和方式，管理費及其他雜費等。

定價政策：

華潤集團關連人士根據二零二五年工程代建管理服務框架協議須支付本集團的服務費（「**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。本集團亦已採取以下措施，以確保服務費將符合一般商務條款，且不遜於提供予獨立第三方的條款。(i)本集團的業務部門將定期收集市場資訊以掌握市況，從而發展業務。經整理的資料將形成資料庫，亦讓本集團可衡量市場上可比較工程代建管理服務的現行價格，並考慮適用的情況，包括但不限於發展項目的類型及規模、時間表、成本、安全、質量、功能、範圍、技術規格及質量保證要求，以檢查本集團有否遵守二零二五年工程代建管理服務框架協議的定價政策；(ii)在訂立根據二零二五年工程代建管理服務框架協議擬進行的任何交易前，本集團的業務部門將檢討本集團當時向獨立第三方客戶就可比較的服務範圍及其他交易條款所提供的費用報價，並比較該等費用報價。若向華潤集團關連人士收取的服務費與向其他獨立第三方收取的服務費相比有重大的差異且對本集團而言較為遜色，在欠缺合理商業理由的情況下，本集團的業務部門須對提供工程代建管理服務的服務費、工作範圍及／或建議協議的其他條款作出調整；及(iii)本集團的業務部門將定期檢討向華潤集團關連人士收取的服務費是否符合上述定價政策，並檢查服務費將不低於向本集團獨立第三方客戶就可比較服務及交易條款提供的服務費，以確保二零二五年工程代建管理服務框架協議項下的交易條款不遜於向獨立第三方提供的條款，且公平合理。

## 歷史交易金額

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月本集團向華潤集團關連人士提供工程代建管理服務並收取服務費的歷史交易金額：

	截至 十二月三十一日止年度 二零二三年 人民幣百萬元	截至 二零二四年 人民幣百萬元	截至 九月三十日止 九個月 人民幣百萬元
提供工程代建管理服務 的交易金額	34.07	10.96	22

## 年度上限及釐定基準

二零二五年工程代建管理服務框架協議於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度 二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
提供工程代建管理服務 的交易金額 <sup>(1)</sup>	210	210	210

附註1：交易金額上限不包括本公司全資附屬公司深圳市潤置城市建設管理有限公司(「深圳潤置」)及其附屬公司(「深圳潤置集團」)為華潤飲料(控股)有限公司(「華潤飲料」)及其附屬公司(「華潤飲料集團」)提供工程代建管理服務收取的服務費。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月二十日的公告。根據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，深圳潤置集團向華潤飲料集團提供工程代建管理服務收取的服務費於截至二零二六年十二月三十一日止年度的年度上限(人民幣30百萬元)與二零二五年工程代建管理服務框架協議項下於截至二零二六年十二月三十一日止年度的年度上限合計為人民幣240百萬元。

有關二零二五年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) 根據自二零二三年起本集團已與華潤集團內各業務單元簽訂工程代建管理服務合同額的增長趨勢，基於華潤集團內各業務單元的投資建設計劃，考慮到建設項目的建築材料及勞工成本預期上漲帶來的投資預期增加及工程代建管理服務內容的增加，預計未來通過二零二五年工程代建管理服務框架協議落地的交易金額也將增加；
- (ii) 本集團就在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；
- (iii) 經考慮截止二零二八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。

## 6. 二零二五年增值服務框架協議

### 二零二五年增值服務框架協議

日期： 二零二五年十二月九日

開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，除非進一步延長期限

訂約方： 本公司及華潤集團

事項：

根據二零二五年增值服務框架協議，華潤集團關連人士在日常業務中，會不時向本集團採購增值服務（「**增值服務**」），具體包括：弱電智能化系統施工工程、綜合機電工程施工、弱電智能化、建築節能、智慧園區等方案設計與諮詢、工程管理、系統調試、功能查驗、運維等服務、弱電智能化系統設備、能源管理、智慧化產品供應、通信設備、音視頻（會議）設備及會議系統集成及維保等、智慧化統籌規劃、系統建設、數據採集、空間建模、可視化應用、實施及運營等服務（城市、園區、社區、案場、工地等空間）及智能家居相關產品設計、供應、安裝交付與售後保障（「**『空間智慧』項目**」）；承接查驗，能源審計，智能化及管控系統，場館及園區運營中心及平台，能控動力中心，光存儲，冷熱源，建築能耗設備升級改造及運維，合同能源管理，能源託管（「**『能源科技』項目**」，與「**『空間智慧』項目**」合稱**「增值服務項目」**）。

根據二零二五年增值服務框架協議的條款，本集團與華潤集團關連人士將訂立有關增值服務項目合作的個別協議，當中列明具體條款及條件，例如付款進度和方式、服務費等。

定價政策：

為確保本集團向華潤集團關連人士提供的服務費用符合定價政策及公平合理，雙方將就增值服務項目合作協議的商業條款等進行協商，考慮不少於四項服務費用參考價格（「服務費用參考價格」），該等參考價格來源於：(i) 市場可獲得獨立第三方提供的服務的費用資料；或(ii) 華潤集團關連人士先前與其他獨立第三方訂立位於類似地區具有類似性質及質量的增值服務項目合作協議的服務費用。雙方認可本集團提供的服務費應不低於本集團提供增值服務項目服務的成本（例如勞工及材料成本），亦不低於相關服務費用參考價格的平均值；(iii) 《華潤置地2025–2026年度弱電智能化系統戰略合作協議》中相關費用資料；(iv) 經本集團業務部門進行成本測算並加計合理利潤後形成的內部定價。

### 歷史交易金額

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月本集團向華潤集團關連人士提供增值服務的歷史交易金額：

提供增值服務的 交易金額	截至 十二月三十一日止年度		截至 九月三十日止 九個月	
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	0	3		58

## 年度上限及釐定基準

二零二五年增值服務框架協議於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
提供增值服務的 交易金額	700	700	700

有關二零二五年增值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) 根據自二零二三年起本集團已與華潤集團內各業務單元簽訂增值服務合同額的增長趨勢，基於華潤集團內各業務單元的投資建設計劃，並綜合考慮在營項目節能改造需求的持續擴大及空間智慧服務範圍的進一步延伸，預計未來增值服務合同簽訂的交易金額也將增加；
- (ii) 本集團就正在進行的增值服務業務中的過往交易金額及收取的服務費率；
- (iii) 經考慮截止二零二八年十二月三十一日止三個年度預期建設項目的建築材料、能源費用及勞工成本的預期增加後，增值服務費率的預期增加。

## 7. 二零二五年租賃物業項目框架協議

### 二零二五年租賃物業項目框架協議

訂約方： 華潤集團及本公司

協議日期： 二零二五年十二月九日

協議開始日期： 二零二六年一月一日

協議期限： 截至二零二八年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)。

事項： 華潤集團關連人士於一般及日常業務過程中自本集團租賃於中國的若干物業，主要為辦公室及商鋪，以作自用或分租。

本集團與華潤集團關連人士訂立之各項租賃安排，均將簽訂個別書面協議，而租期概不會超過：

- (i) (倘租賃物業用途為咖啡店)十一年；
- (ii) (倘租賃物業用途為超級市場)二十一年；及
- (iii) (倘租賃物業用途為其他用途)三年。

**定價政策：**

各項租賃安排將按照一般商業條款訂立，本集團向任何華潤集團關連人士收取之租金、物業管理費及其他費用，將符合市場價格或對本集團而言不遜於獨立第三方提供之價格。

就辦公或運營租賃而言，租金由相關各方參考(i)物業位置、品質及面積；及(ii)可比的同類物業租金，尤其是該等同類物業當前市場租金、本集團就同類物業向獨立第三方收取的租金而公平磋商釐定，所訂立的交易條款對於本集團而言，不遜於本集團給予獨立第三方或獨立第三方給予本集團的條款；

就商業租賃而言，租金乃參考(i)物業位置、品質及面積；(ii)提供該等服務的預計經營成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及(iii)當前市場租金及本集團就同類物業向獨立第三方收取的租金而公平磋商釐定，所訂立的交易條款對於本集團而言，不遜於本集團給予獨立第三方的條款；及若有政府指標適用於租賃安排下的任何收費，則有關收費須按適用的政府指標或指定價格設定。

## 歷史交易金額

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年九月三十日止九個月，本集團根據現有租賃及許用安排的條款向華潤集團關連人士收取的概約歷史交易金額：

	截至十二月三十一日止年度 二零二三年 人民幣百萬元	九月三十日止 九個月 人民幣百萬元	截至 二零二五年 九月三十日止 九個月 人民幣百萬元
華潤集團關連人士自 本集團租賃物業的 交易金額	466	523	394

## 年度上限及釐定基準

二零二五年租賃物業項目框架協議截至二零二五年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度 二零二六年 人民幣百萬元	二零二七年 人民幣百萬元	二零二八年 人民幣百萬元
華潤集團關連人士自 本集團租賃物業的 交易金額 <sup>(1)</sup>	725	782.5	840

附註1：交易金額上限已包括華潤萬象生活集團為華潤集團關連人士提供物業管理服務（就商業物業而言）收取的物業管理費。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月二十九日的公告。

釐定交易金額上限時已參考：(i)現有租賃及許用安排之租金；(ii)按現有租賃及許用安排將支付之預測租金上漲；及(iii)本公司經計算及與華潤集團關連人士進行租賃及許用安排預期持續上升之需求後，預測華潤集團關連人士可能增加租用物業。

## **持續關連交易的理由及裨益**

### **(1) 二零二五年框架貸款協議**

訂立二零二五年框架貸款協議，為本公司提供更高彈性，靈活管理其盈餘現金資源，容許本公司將旗下及其附屬公司之部份盈餘現金資源，貸予其他華潤股份系成員公司(包括華潤股份及華潤集團)。本集團於任何單日可貸出的年度最高貸款總額上限，乃經評估本集團按其估計暫時盈餘現金資源根據二零二五年框架貸款協議準備承擔於任何時間的最高風險金額及經考慮本集團近年來的整體增長後釐定。

### **(2) 二零二五年戰略合作協議**

訂立二零二五年戰略合作協議，將容許本集團使用華潤信託及華潤銀行的存款服務及其他金融服務，並在符合一般商業條款，以及規模不致令本集團資源面臨風險，或影響本集團與其他金融機構關係的情況下，支援其於華潤股份系內的發展。

### **(3) 二零二五年租賃融資及保理服務框架協議**

二零二五年租賃融資及保理服務框架協議預期將使本集團能夠擴闊融資渠道，有助本集團優化其資產結構、加速資產流轉效率、節省成本、提升資本使用效率、擴闊融資渠道及減輕融資成本。交易切合本公司的整體發展策略，且符合本公司及其股東的整體利益。

### **(4) 二零二五年IT產品服務採購框架協議**

二零二五年IT產品服務採購框架協議將使本集團能夠採購華潤數科集團提供的資訊科技服務，以支持本集團的業務，確保服務來源穩定可靠，便利本集團整體業務營運及帶來協同效應，並在符合一般商業條款，以及規模不致令本集團資源面臨風險，或影響本集團與獨立第三方供應商關係的情況下，支援其於華潤數科集團內的發展。根據二零二五年IT產品服務採購框架協議，本集團毋須僅向華潤數科集團採購信息化服務及產品。董事會認為，本集團將保留靈活性及酌情權，按公平基準磋商及經考慮商業條款及考慮因素，選擇華潤數科集團及／或其他獨立第三方供應商。

## **(5) 二零二五年工程代建管理服務框架協議**

二零二五年工程代建管理服務框架協議為本集團向華潤集團系成員公司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。根據二零二五年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。

## **(6) 二零二五年增值服務框架協議**

二零二五年增值服務框架協議為本集團向華潤集團系成員公司提供長期空間智慧、能源科技增值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。根據二零二五年增值服務框架協議提供增值服務與本集團策略一致，即利用本集團在空間智慧、能源科技領域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。

## **(7) 二零二五年租賃物業項目框架協議**

預期二零二五年租賃物業項目框架協議將繼續為本集團提供來自高質素租戶的安全而穩定的收入。本集團擁有的物業組合包括分佈於中國各大城市的辦公大樓、購物中心及其他物業。該等物業可透過租賃或許用安排出租予公眾。華潤集團系成員公司從事不同的行業，包括但不限於日常消費產品的製造與分銷及零售以及基建與公用事業項目的投資與營運，彼等需就營運租用物業，主要為辦公室及零售店。租賃或許用安排的付款方式預計按每月以現金方式支付。將其部分物業出租予華潤集團系成員公司，因為該等公司通常為高質素租戶，符合本集團的商業利益，無力支付或拖欠租金的風險較低。

全體董事（包括獨立非執行董事）認為二零二五年持續關連交易框架協議乃按公平基準磋商，以一般商業條款或更佳條款為基準並於本集團一般及日常業務過程中訂立，而有關條款及年度上限誠屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 一般資料

### 本集團

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。

### 華潤股份

華潤股份為華潤集團的中介控股公司，由中國華潤最終擁有。中國華潤為於中國成立的有限責任公司，為受國務院國資委監督的國有企業。華潤股份為華潤集團的控股公司，並為一家企業集團，於中國及香港持有多種業務，包括但不限於消費品、綜合能源、城市建設及運營、醫療保健、工業金融、科技及新興行業。

### 華潤集團

華潤集團為於香港註冊成立的有限公司，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)。華潤集團的業務涵蓋大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業等領域。

### 華潤銀行

華潤銀行為國家金融監督管理總局規管下的持牌銀行，總部設於中國珠海。華潤銀行的眾多分行及支行遍佈中國不同地區，於該等地區經營並提供金融及商業銀行服務。於本公告日期，華潤銀行由華潤股份、南方電網產融控股集團有限公司及深圳中電投資有限公司分別持有其約49.77%、18.24%及10.95%股權，彼等的最終實益擁有人分別為中國華潤(受國資委監督的國有企業)、國資委及國資委。除上文所述者外，概無其他股東持有華潤銀行10%及以上股權。

### 華潤信託

華潤信託是一家綜合金融服務機構。於本公告日期，華潤信託由華潤股份及深圳市投資控股有限公司分別持有其51%及49%股權，彼等的最終實益擁有人分別為中國華潤(受國資委監督的國有企業)及深圳市人民政府國有資產監督管理委員會。華潤信託的註冊資本約為人民幣110億元。總部設於中國深圳的華潤信託獲有關監管機構授權在中國全國各地經營業務。

## **華潤租賃**

華潤租賃為根據中國法律註冊成立的有限公司，華潤租賃主要從事融資租賃服務。於本公告日期，華潤租賃由華潤股份間接持有72.19%股權，其最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業)。

## **華潤數科**

華潤數科為於中國註冊成立的有限公司，由華潤數科控股有限公司全資擁有，而華潤數科控股有限公司由華潤股份全資擁有，其最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業)。華潤數科主要從事數字化及智能化發展，其為國家高技術企業及領先的數字智能及資訊科技服務及產品綜合服務提供商。

## **內部控制措施**

本集團已就本集團的持續關連交易實施以下內部控制措施：

本集團將根據本公司有關持續關連交易的內部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定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照該協議的條款進行，並將定期更新市價，以供彼等考慮就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合上述定價政策；

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，相關員工必須向相關業務單位主管報告建議交易，以便本公司開展必要的額外評估及批核程序，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。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將就持續關連交易是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立及是否按屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款根據規管該等交易的協議進行向董事會提供年度確認，而核數師將就彼等是否注意到任何事宜致使彼等相信持續

關連交易未獲董事會批准、於所有重大方面並未按照本集團的定價政策進行及在各重大方面並未根據相關交易的協議進行或已超過上限進行向董事會提供年度確認。

## 上市規則的涵義

由於華潤股份為華潤集團的控股股東，而華潤集團持有本公司約59.55%權益，故華潤股份、華潤集團及其各自的聯繫人為本公司的關連人士(定義見上市規則)。於本公告日期，由於華潤股份(本公司控股股東)持有華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科分別約49.77%、51%、72.19%、100%的股權，故根據上市規則，華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科為本公司的關連人士。因此，本公司與華潤股份、華潤集團、華潤銀行、華潤信託、華潤租賃及華潤數科於二零二五年持續關連交易框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於二零二五年持續關連交易框架協議項下之持續關連交易之適用規模測試百分比率超過0.1%但低於5%，故其項下擬進行之交易僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則的獨立股東批准規定。

本公司非執行董事黃挺先生由於身為華潤信託的董事，已就批准二零二五年戰略合作協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案迴避表決。除上文所述者外，概無其他董事於二零二五年持續關連交易框架協議項下的交易中擁有重大權益，故概無其他董事就批准二零二五年持續關連交易框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案迴避表決。

## 獨立財務顧問的意見

由於根據二零二五年租賃物業項目框架協議將予訂立的若干類型租賃的期限有可能超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司委任新百利為獨立財務顧問，以就相關租賃年期超過三年的原因提供意見，並確認此類協議的期限符合正常商業慣例。

為達致意見，新百利已審閱(其中包括)本公告所載資料、二零二五年租賃物業項目框架協議及本集團與獨立第三方所訂立若干現有租賃的資料。

為了解根據二零二五年租賃物業項目框架協議項下將予訂立的超級市場及咖啡店租賃（「該等租賃」）的期限超過三年的原因，新百利與本公司管理層討論，並注意到(a)該等租賃期限較長將有助該等租賃的租戶減少與物業的初步設置及內部裝修支付開支；及(b)零售營運商於該等租賃項下相關租賃的商業性質，需要訂立長期租賃協議以於競爭激烈的零售業中佔據具戰略優勢的位置，藉以提升客戶忠誠度並維持穩定銷售收入。

於考慮具有該等租賃類似性質的租賃協議設立有關期限是否屬正常商業慣例，新百利已：

- (i) 取得並審閱本集團與獨立第三方所訂立現有租賃協議的樣本，有關樣本涉及本集團向獨立第三方出租物業以營運超級市場及咖啡室；
- (ii) 識別及審閱二零二二年一月一日起至本公告日期期間由香港上市超級市場營運商所公佈涉及出租物業以營運超級市場的交易；及
- (iii) 識別及審閱二零二二年一月一日起至本公告日期期間由香港上市餐廳營運商所公佈涉及租賃物業以營運餐廳的交易（上文項目(i)、(ii)及(iii)統稱「可資比較交易」）。

值得留意的是，由於(a)除上述項目(i)有關於本集團的物業營運咖啡室的可資比較交易外，可從聯交所網站識別涉及其他香港上市公司租賃物業營運咖啡室的可資比較交易數目不多；及(b)餐廳及咖啡室營運有相似之處，因此新百利擴大研究範圍以計及租賃物業營運餐廳。

基於上文所述，新百利注意到(a)有關超級市場營運的可資比較交易的期限介乎約3年至20年；及(b)有關上述營運咖啡室／餐廳的可資比較交易期限介乎約9個月至12年。因此，該等租賃的期限與可資比較交易期限可作比較。

基於上述考慮因素，新百利認為二零二五年租賃物業項目框架協議所允許該等租賃的建議期限就此等類別協議設定有關期限而言屬正常商業慣例。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「聯繫人」	指 具有上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指 本公司董事會；
「本公司」	指 華潤置地有限公司，為一間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；
「華潤銀行」	指 珠海華潤銀行股份有限公司，一間總部位於珠海的城市商業銀行，於本公告日期，由華潤股份持有其約49.77%股權；
「二零二二年華潤 銀行戰略合作 協議」	指 華潤銀行與本公司於二零二二年十月二十五日訂立的戰略合作協議；
「二零二五年華潤 銀行戰略合作 協議」	指 華潤銀行與本公司於二零二五年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「華潤數科」	指 華潤數字科技有限公司(前稱為潤聯軟件系統(深圳)有限公司)，一間於中國註冊成立的有限公司，為華潤股份的間接全資附屬公司；
「華潤數科集團」	指 華潤數科及其附屬公司；
「華潤租賃」	指 華潤融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於本公告日期由華潤股份持有其72.19%權益；
「華潤租賃集團」	指 華潤租賃及保理公司；
「華潤萬象生活」	指 華潤萬象生活有限公司，一間於二零一七年五月十八日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(股份代號：1209)；
「華潤萬象生活 集團」	指 華潤萬象生活及其附屬公司；

「華潤信託」	指 華潤深國投信託有限公司，於本公告日期由華潤股份持有其51%股權；
「二零二二年華潤信託戰略合作協議」	指 華潤信託與本公司於二零二二年十月二十五日訂立的戰略合作協議；
「二零二五年華潤信託戰略合作協議」	指 華潤信託與本公司於二零二五年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「中國華潤」	指 中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限公司，為國資委監管下的國有企業，為本公司的最終控股公司；
「華潤集團」	指 華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之中間控股公司；
「華潤集團關連人士」	指 華潤集團、其控股公司、彼等各自的附屬公司及彼等的聯繫人(不包括本公司及其聯繫人)；
「華潤集團系」	指 華潤集團及其有關的附屬公司；
「華潤股份」	指 華潤股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，為華潤集團的中間控股公司；
「華潤股份系」	指 華潤股份、華潤集團及其各自的附屬公司；
「華潤系上市公司」	指 於本公告日期，華潤股份系於聯交所主板上市之任何一間公司(或多間公司)，惟本公司除外；
「董事」	指 本公司董事；
「保理公司」	指 華潤商業保理(天津)有限公司(前稱潤鑫商業保理(天津)有限公司)，一間於中國註冊成立的公司，為華潤租賃的全資附屬公司；
「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；

「獨立財務顧問」或「新百利」	指 新百利，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，根據上市規則第14A.52條為本公司有關二零二五年租賃物業項目框架協議之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指 華潤股份及其聯繫人(定義見上市規則)以外的本公司股東；
「二零二二年信息化服務及產品採購框架協議」	指 本公司與華潤數科於二零二二年十月二十五日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度向華潤數科集團採購諮詢科技、數字化及智能化服務；
「二零二五年IT產品服務採購框架協議」	指 本公司與華潤數科於二零二五年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度向華潤數科集團採購諮詢科技、數字化及智能化服務；
「二零二二年租賃融資及保理服務框架協議」	指 本公司與華潤租賃於二零二二年十月二十五日訂立之框架協議，內容有關本集團與華潤租賃集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的一般融資租賃、商業保理及相關諮詢服務安排；
「二零二五年租賃融資及保理服務框架協議」	指 本公司與華潤租賃於二零二五年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團與華潤租賃集團於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度的一般融資租賃、商業保理及相關諮詢服務安排；
「二零二二年租賃及許用框架協議」	指 本公司與及華潤集團於二零二二年十月二十五日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系成員公司之間的租賃安排；
「二零二五年租賃物業項目框架協議」	指 本公司與及華潤集團於二零二五年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二八年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系成員公司之間的租賃安排；
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)；

「二零二五年持續 關連交易框架 協議」	指	(1)二零二五年框架貸款協議；(2)二零二五年戰略合作協議；(3)二零二五年租賃融資及保理服務框架協議；(4)二零二五年IT產品服務採購框架協議；(5)二零二五年工程代建管理服務框架協議；(6)二零二五年增值服務框架協議；及(7)二零二五年租賃物業項目框架協議的統稱；
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港及澳門特別行政區)；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「二零二二年戰略 合作協議」	指	二零二二年華潤銀行戰略合作協議及二零二二年華潤信託戰略合作協議；
「二零二五年戰略 合作協議」	指	二零二五年華潤銀行戰略合作協議及二零二五年華潤信託戰略合作協議；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；及
「%」	指	百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
李欣

中國，二零二五年十二月九日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、張大為先生、徐榮先生、郝忠明先生、趙偉先生及陳偉先生；非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；以及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。