

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) 二零二二年戰略合作協議；
- (2) 二零二二年租賃及許用框架協議；
- (3) 二零二二年增值服務框架協議；
- (4) 二零二二年租賃融資及保理服務框架協議；
- (5) 二零二二年信息化服務及產品採購框架協議；
- (6) 二零二二年平台及營銷服務框架協議；

### 及

- (7) 二零二二年物業管理服務框架協議

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十二月九日之公告，內容有關訂立二零一九年持續關連交易協議；(ii)本公司日期為二零二一年八月二十七日之公告，內容有關訂立二零二一年保理服務框架協議及二零二一年租賃融資框架協議；(iii)本公司日期為二零二一年八月三十日之公告，內容有關修訂二零一九年租賃及許用框架協議項下之年度上限；及(iv)本公司日期為二零二二年十月二十五日之公告，內容有關訂立平台及營銷服務框架協議。由於二零一九年持續關連交易協議、二零二一年保理服務框架協議、二零二一年租賃融資框架協議以及平台及營銷服務框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，本公司已訂立新安排，藉此亦根據新持續關連交易協議重續年度上限，而本公司亦已根據二零二二年信息化服務及產品採購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、華潤數科及華網數據分別約70.28%、51%、81.36%、100%及100%的註冊資本，故根據上市規則，華潤銀行、華潤信託、華潤租賃、華潤數科及華網數據為本公司的關連人士。

由於新持續關連交易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

茲提述(i)本公司日期為二零一九年十二月九日之公告，內容有關訂立二零一九年持續關連交易協議；(ii)本公司日期為二零二一年八月二十七日之公告，內容有關訂立二零二一年保理服務框架協議及二零二一年租賃融資框架協議；(iii)本公司日期為二零二一年八月三十日之公告，內容有關修訂二零一九年租賃及許用框架協議項下之年度上限；及(iv)本公司日期為二零二二年十月二十五日之公告，內容有關訂立平台及營銷服務框架協議。由於二零一九年持續關連交易協議、二零二一年保理服務框架協議、二零二一年租賃融資框架協議以及平台及營銷服務框架協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，本公司已訂立新安排，藉此亦根據新持續關連交易協議重續年度上限，而本公司亦已根據二零二二年信息化服務及產品採購框架協議訂立新持續關連交易。

### 1. 二零二二年戰略合作協議

#### 二零二二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：	二零二二年十月二十五日
協議開始日期：	二零二三年一月一日
協議期限：	截至二零二五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。根據該等安排存放於華潤銀行的任何存款將按適用於華潤銀行任何其他客戶作出的類似存款的相同利率計息，並按相同條款及條件計息，有關利率乃參考有關其他更優惠利率釐定，並須遵守中國人民銀行頒佈的有關標準。

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、應收賬款保理服務、應收賬款質押貸款等）；結算服務；代理服務（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）、現金管理服務（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）、財務諮詢服務（如項目融資、管理諮詢、風險管理、結構性存款、利率互換、貨幣互換、利率期權、外匯期權、外匯投資、債市通等）及訂約方協定的其他金融服務。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。

## 二零二二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：	二零二二年十月二十五日
協議開始日期：	二零二三年一月一日
協議期限：	截至二零二五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服務，包括但不限於現金管理、資產管理、股權合作、諮詢服務及其他信託服務。此等服務將按一般商業條款提供，並按不遜於向華潤信託任何其他客戶提供類似服務適用費率收費。

## 二零二二年戰略合作協議之年度上限

下表載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團存放於華潤銀行的每日最高存款金額(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向本集團提供的金融服務及產品(不包括華潤銀行及華潤信託提供的存款服務及金融服務，其中僅使用本集團支付的費用及佣金計算相關百分比)的每日最高金額的概約歷史數據(約整至最接近的百萬位)：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零二二年 六月三十日 止六個月
	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	人民幣百萬元
年／期內存放於華潤銀行的 最高每日存款額	3,255	3,323	3,457
年／期內華潤銀行及華潤信託 所提供其他金融服務及產品 的最高每日金額	2,089	475	98

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的二零二二年戰略合作協議項下任何單日的金融服務建議年度上限如下：

於二零二二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每日最高存款金額(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的		
	每日存款金額上限		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
華潤銀行	4,700	4,700	4,700

於二零二二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(不包括華潤銀行及華潤信託提供的存款服務及金融服務，其中僅使用本集團支付的費用及佣金計算相關百分比)的建議每日最高金額如下：

	截至十二月三十一日止年度金融服務及產品的		
	每日最高金額		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
華潤銀行及華潤信託	5,000	5,000	5,000

該每日最高金額適用於有關年度內的每一日，而該每日最高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，鑒於華潤銀行提供的(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。

華潤銀行戰略合作協議項下存款結餘的建議每日最高金額乃經考慮(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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘分別約為人民幣116,447百萬元及人民幣108,748百萬元。

有關華潤銀行及華潤信託所提供金融產品的建議每日最高本金額及利息乃經考慮(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，亦將向其他獨立金融服務供應商取得報價，或比較其他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二零二二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將不會超過上市規則的百分比(盈利比率除外)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。



倘本集團於二零二二年戰略合作協議年期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超過相關百分比的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均不會超過上市規則之百分比(溢利比率除外)5%。

## 2. 二零二二年租賃及許用框架協議

### 二零二二年租賃及許用框架協議

- 訂約方：華潤集團及本公司
- 協議日期：二零二二年十月二十五日
- 協議開始日期：二零二三年一月一日
- 協議期限：截至二零二五年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)。
- 服務範圍：待進一步訂立最終書面協議後，自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日(包括首尾兩日)，本集團將就本集團成員公司於一般及日常業務過程中按以下條款向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人租賃物業的商業物業的物業組合訂立新租賃協議或新許用協議：
- (a) 本集團成員公司與華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人訂立之各項租賃或許用安排，均將簽訂個別書面協議，而租期概不會超過：
    - (i) (倘租賃物業用作咖啡室)十一年；
    - (ii) (倘租賃物業用作超級市場)二十一年；及
    - (iii) (倘租賃物業用作其他用途)三年；及

- (b) 本公司履行根據二零二二年租賃及許用框架協議訂立的各租賃或許用協議項下的責任須遵守上市規則。

定價政策：

各項租賃或許用安排將按照一般商業條款訂立，本集團向任何華潤集團系成員公司或華潤集團聯繫人收取之租金、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。於釐定本集團收取的租金、物業管理費及其他費用時，本集團考慮以下因素，包括但不限於(i)向獨立第三方就類似地區的類似物業收取的現行市場租金及費用；(ii)獨立第三方就(尤其是)類似地區的類似物業向華潤集團系或華潤集團聯繫人收取的費用；(iii)相關租賃物業的地理位置及樓層；及(iv)華潤集團系相關成員公司及華潤集團聯繫人訂立的租賃及許用安排的過往條款及條件(如適用)。該等報價須經本集團內部批准。



## 二零二二年租賃及許用框架協議之年度上限

下表載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團根據現有租賃及許用安排的條款向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的概約歷史數據：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零二二年 六月三十日 止六個月
	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	人民幣百萬元
租賃及許用安排			
一 向華潤集團系成員公司及 華潤集團聯繫人收取的 實際金額	476	520	252

二零二二年租賃及許用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		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
租賃及許用上限 <sup>(1)</sup>	1,000	1,200	1,400

附註1： 租賃及許用上限已包括華潤萬象生活集團(就商業物業而言)收取的物業管理費。有關進一步詳情，請參閱本公告「7.二零二二年物業管理服務框架協議」。

釐定租賃及許用上限時已參考：(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系成員公司及華潤集團聯繫人進行租賃及許用安排預期持續上升之需求後，預測華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人可能增加租用物業。

### 3. 二零二二年增值服務框架協議

#### 二零二二年增值服務框架協議

訂約方：	華潤集團及本公司
協議日期：	二零二二年十月二十五日
協議開始日期：	二零二三年一月一日
協議期限：	截至二零二五年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)。
服務範圍：	本集團一直在其正常業務過程中，向華潤集團系相關成員公司及華潤集團聯繫人提供建築及裝修服務並向其採購及銷售建築材料。本集團提供的建築服務包括樓宇建築、機電工程及安裝以及城市公用設施。本集團提供的裝修服務包括室內設計、辦公室、商住物業之裝修及粉飾。採購及銷售的建築材料包括無機人造石及其他建築材料。
定價政策：	各份建築、裝修及建築材料銷售合約將按一般商業條款訂立，而價格將為市價或不遜於本集團向獨立第三方提供之價格。本集團的服務及所收取費用一般按成本外加特定加成而釐定，以達致合理毛利。本集團定價政策的主要參考因素包括：(i) 原材料及設備以及機器、勞工及分包商的供應及成本；(ii) 本公司向地方住房和城鄉建設局成本單位訂購的每月成本資料手冊所載各類原材料的地方指導價格；(iii) 項目時間表、相關項目的複雜程度及規模，以及工程範圍的潛在修訂；(iv) 項目地盤的地理位置及環境狀況；(v) 本集團對競標的估計(如適用)；及(vi) 合約風險。本公司財務部將不時編製及更新定價清單，當中載列相關費用(未計及標準化調整及如何應用標準化調整以釐定最終售價)。該等報價須經本公司財務部批准。

每份採購建築材料的合約將按一般商業條款訂立，而價格將按市價或就本集團而言不遜於向獨立第三方提供的價格釐定。本集團就購買建築材料應付華潤集團系的價格釐定時應參考(i)根據本集團其他獨立第三方供應商收取的類似材料及類似數量的價格計算的適用市場費率，有關價格由本集團透過定期價格研究獲得，以釐定華潤集團系提供的價格及條款是否與適用市場費率相若；及(ii)華潤集團系與本集團經考慮質量、所供應材料的實際數量、交付時間表、符合本集團要求及標準的能力以及所提供價格後公平磋商。本公司採購部門會監察將進行的交易過程，以確保有關價格對本集團有利。

## 二零二二年增值服務框架協議項下的年度上限

以下載列本集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月根據現有提供建築服務、裝修服務及建築材料銷售安排的條款向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的概約歷史數據，及華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人就本集團於日常業務過程中按正常商業條款向華潤集團系及華潤集團聯繫人採購建築材料而向本集團收取的概約歷史數據(其構成上市規則第14A章項下符合最低豁免水平的交易)：

	截至十二月三十一日		截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年 六月三十日 止六個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建築服務安排 — 本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	1,380	657	190
裝修服務安排 — 本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	70	189	32
建築材料銷售 — 本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人收取的實際金額	72	40	—
採購建築材料 — 華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人向本集團收取的實際金額	17	53	37

二零二二年增值服務框架協議截至二零二五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		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建築上限	1,800	1,800	1,800
裝修上限	650	650	650
建築材料(銷售)上限	200	200	200
建築材料(採購)上限	800	800	800

自訂立二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議以來，本集團對旗下建築服務、裝修服務供應及銷售建築材料等業務的戰略開始調整定位，故上述框架協議期間相關增值服務產生的交易金額較小。本公司認為，在本集團戰略重新調整後，相關增值服務(包括採購建築材料)預期將有所恢復。因此，二零二二年增值服務框架協議項下的年度上限乃按上文所述本公司的預期設定。

建築上限時乃經參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及營運；及(iii)華潤集團系及華潤集團聯繫人基於其將於二零二三年至二零二五年落實的計劃房地產開發項目對建築服務的預期需求後釐定。

裝修上限乃經參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及營運；(iii)華潤集團系及華潤集團聯繫人業務的預期增長及發展；及(iv)華潤集團系及華潤集團聯繫人基於其將於二零二三年至二零二五年落實的計劃房地產開發項目對裝修服務的預期需求後釐定。

建築材料(銷售)上限及建築材料(採購)上限乃經參考(i)交易性質；(ii)本集團現有業務規模及營運；(iii)華潤集團系及華潤集團聯繫人各自於二零二三年至二零二五年對建築材料的預期需求；及(iv)基於其將於二零二三年至二零二五年落實的計劃房地產開發項目，本集團對建築材料的預期需求後釐定。

#### 4. 二零二二年租賃融資及保理服務框架協議

##### 二零二二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：二零二二年十月二十五日

開始日期：二零二三年一月一日

協議期限：截至二零二五年十二月三十一日止三個年度(除非進一步延長期限)

服務範圍：華潤租賃集團將根據二零二二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、商業保理及相關諮詢服務，包括經營租賃融資及融資租賃、保理融資、銷售分戶(分類)、應收賬款催收、非商業壞賬擔保、客戶信貸調查及評估以及有關商業保理的諮詢服務。

就二零二二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二零二二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。

提供服務的原則：根據二零二二年租賃融資及保理服務框架協議，華潤租賃集團已承諾：(i)向本集團提供優質高效的金融服務及產品，並盡快考慮本集團就該等服務及產品提出的意見；及(ii)積極支援本集團的營運、優先審批本集團提出的融資申請及根據業務情況啟用重要客戶綠色渠道(如適用)。

定價政策：

本集團將向華潤租賃集團支付的交易金額須遵守中國人民銀行或中國銀保監會就同類金融服務不時頒佈的有關槓桿比率、貸款集中比率及相關比率(如適用)的相關標準，以及華潤租賃集團與本集團於二零二二年租賃融資及保理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。

華潤租賃集團收取的服務費及佣金須符合中國人民銀行或中國銀保監會就同類金融服務不時頒佈的相關標準(如適用)，且原則上不得高於華潤租賃集團就提供類似服務向獨立第三方收取的利率或服務費率。

### 二零二二年租賃融資及保理服務框架協議項下的年度上限

以下載列於截至二零二一年十二月三十一日止四個月及截至二零二二年六月三十日止六個月各自根據二零二一年租賃融資框架協議及二零二一年保理服務框架協議現有條文條款華潤租賃集團向本集團收取的概約歷史數據：

截至 二零二一年 十二月三十一日 止四個月 人民幣百萬元	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣百萬元
------------------------------------------	----------------------------------------

本集團與華潤租賃集團於期／年內的交易  
金額及本集團於期／年內向華潤租賃集  
團支付的利息及服務費

—

—

二零二二年租賃融資及保理服務框架協議截至二零二五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		
二零二三年	二零二四年	二零二五年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元

本集團與華潤租賃集團於期／年內  
的交易金額及本集團於期／年內  
向華潤租賃集團支付的利息及服務費

2,000	2,000	2,000
-------	-------	-------

### 年度上限釐定基準

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，訂立二零二二年租賃融資及保理服務框架協議是維持其財務靈活性的主要方式之一。

二零二二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)中國人民銀行或中國銀保監會就同類金融服務不時頒佈的有關槓桿融資及融資集中度的相關標準(如適用)，原則上且不高於華潤租賃集團就提供類似服務向獨立第三方收取的利息或服務費率、及(ii)華潤租賃集團與本集團於二零二二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。



## 5. 二零二二年信息化服務及產品採購框架協議

### 二零二二年信息化服務及產品採購框架協議

訂約方：	華潤數科及本公司
日期：	二零二二年十月二十五日
開始日期：	二零二三年一月一日
協議期限：	截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，除非進一步延長期限
服務範圍：	根據二零二二年信息化服務及產品採購框架協議，本集團可不時採購華潤數科集團提供的資訊科技、數字化及智能化服務，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)資訊科技基礎設施，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(IIoT)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：	資訊科技服務及產品的價格須由訂約方經參考公開市場價格，並考慮服務水平、服務質素以及其他條款(如提供服務及產品所需的付款條款及時間)後，透過雙方磋商按公平原則釐定。

過往，華潤數科集團於日常業務過程中按一般商業條款向本集團提供資訊科技服務及產品，構成上市規則第14A章項下符合最低豁免水平的交易。以下載列截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月本集團向華潤數科集團作出相關採購的概約歷史數據：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二二年六月三十日止六個月
	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	人民幣百萬元
採購資訊科技服務及產品 <sup>(1)</sup>	90	133	90

附註1：該數據包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的交易。

二零二二年信息化服務及產品採購框架協議截至二零二五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		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
採購資訊科技服務及產品	300	350	400

#### 年度上限釐定基準

於釐定二零二二年信息化服務及產品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。

## 6. 二零二二年平台及營銷服務協議

### 二零二二年平台及營銷服務框架協議

訂約方： 本公司及華網數據

日期： 二零二二年十月二十五日

開始日期： 二零二三年一月一日

協議期限： 截至二零二五年十二月三十一日止三個年度（除非進一步延長期限）

服務範圍： 本集團將向華網數據提供營銷服務，並協助華網數據推廣使用該平台，旨在利用本集團的資源為該平台建立活躍及忠誠的會員基礎，包括但不限於(i)安排員工進行面對面互動，以吸引客戶註冊為該平台的會員（「會員」）；(ii)於其場所內宣傳及推廣該平台以鼓勵更多註冊；及(iii)參與與該平台相關的各種線上營銷活動（「營銷服務」）。本集團亦會向會員提供優惠，以及給予會員參與本集團不時舉行的推廣活動的機會。

華網數據須向本集團提供該平台的服務，包括但不限於(i)營運及管理該平台；(ii)透過華網數據設立的客戶熱線向會員提供協助；(iii)提供與該平台相關的信息及諮詢服務；(iv)提供維護服務以確保該平台穩定及安全運營；及(v)為使用該平台的任何交易提供結算支援（「平台服務」）。

就二零二二年平台及營銷服務框架協議項下將予提供的服務的特定條款（包括服務類別、服務費、付款條款、訂約方的權利及義務）而言，本集團與華網數據將根據二零二二年平台及營銷服務框架協議的條款及條件另行訂立協議。

定價政策：

採購平台服務及營銷服務的代價須由訂約方經參考所提供的服務類別以及其他條款(如付款條款)後按公平原則釐定。華網數據將按一般商業條款向本集團提供平台服務，並按不遜於提供予華網數據任何其他客戶之類似服務適用之費率收取費用。本公司於比較及考慮若干因素後釐定市價，該等因素包括(其中包括)報價、服務質素、對手方的特定要求、服務供應商的技術優勢、本集團客戶的要求、服務供應商滿足技術規格的能力及服務供應商的資格以及相關經驗。而營銷服務將按一般商業條款提供，並按不遜於提供予本集團任何其他客戶之類似服務適用之費率收取費用。

過往，本集團一直不時使用該平台及華網數據作營運及營銷用途，作為本集團日常及一般業務過程的一部分，並按一般商業條款進行。茲提述本公司日期為二零二二年十月二十五日的公告，當中載列本公司與華網數據於二零二二年一月一日至二零二二年九月三十日的過往交易以及平台及營銷服務框架協議項下的建議年度上限。

二零二二年平台及營銷服務框架協議截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限如下：

	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
營銷服務 — 由華網數據向本集團支付	200	400	600
平台服務 — 由本集團向華網數據支付	400	600	900

## 年度上限釐定基準

於釐定二零二二年平台及營銷服務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)本集團業務的現有規模及營運以及使用該平台進行交易的過往交易金額；(ii)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的業務計劃；及(iii)本集團對使用該平台需求及狀況變動的預測。

## 7. 二零二二年物業管理服務框架協議

### 二零二二年物業管理服務框架協議

訂約方：	華潤萬象生活及華潤集團
日期：	二零二二年十月二十五日
開始日期：	二零二三年一月一日
協議期限：	截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，除非進一步延長期限，惟須待華潤萬象生活獨立股東批准
服務範圍：	華潤萬象生活集團可不時就華潤集團關連人士開發及／或擁有的住宅及／或商業物業及其他物業向彼等提供物業管理服務。
定價政策：	受限於政府機關可能施加的任何指引價格，物業管理費須經公平磋商後釐定，並參考(i)物業的類型、位置及規模；(ii)物業的品牌及定位；(iii)將提供服務的範圍及標準；(iv)提供該等服務的預期營運成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(v)客戶概況；及(vi)公開市場類似服務的現行市場費率及過往收費率。

下表載列華潤萬象生活集團與華潤集團關連人士於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的相關交易金額概約過往數據：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二零年 人民幣百萬元	二零二一年 人民幣百萬元	二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣百萬元
華潤萬象生活集團收取／將收取的物業管理費(就商業物業而言)	202	191	103
華潤萬象生活集團收取／將收取的物業管理費(就住宅物業及其他非商業設施而言)	32	38	27

二零二二年物業管理服務框架協議於截至二零二五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		
	二零二三年 人民幣百萬元	二零二四年 人民幣百萬元	二零二五年 人民幣百萬元
華潤萬象生活集團收取的物業管理費(就商業物業而言)	295	395	495
華潤萬象生活集團收取的物業管理費(就住宅物業及其他非商業設施而言)	570	1,000	1,250
<b>總計</b>	<b>865</b>	<b>1,395</b>	<b>1,745</b>

#### 年度上限釐定基準

上述建議年度上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 就商業物業的物業管理服務而言，具體而言：截至二零二二年十月二十五日，華潤萬象生活集團已與華潤集團關連人士的現有合同及現有前期項目數目，當中計及截至二零二五年十二月三十一日止三個年度預期將開始的六個新項目(估計總建築面積約為300,000平方米)；

- (2) 就住宅物業及其他非商業物業的物業管理費而言：(a)截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的過往交易金額及增長趨勢；(b)截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年華潤集團關連人士將交付的住宅物業及其他非商業物業的估計額外管總建築面積約25百萬平方米；及(c)住宅物業的過往平均空置率；(d)將收取管理服務的每平方米估計費用；
- (3) 截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的過往交易金額；及
- (4) 預期華潤萬象生活集團產生的營運成本增加。

### 持續關連交易的理由及裨益

訂立二零二二年戰略合作協議，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。

預期二零二二年租賃及許用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及華潤集團聯繫人從事不同的行業，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及華潤集團聯繫人，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。

二零二二年增值服務框架協議符合本集團的業務及商業目標，預期將增加收入，從而提高本集團的盈利能力。由於華潤集團系及華潤集團聯繫人並不具備物業建設及裝修業務方面的專業知識及管理資源，故根據二零二二年增值服務框架協議擬進行的交易令本集團可於日常業務過程中向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供有關服務。此外，本集團、華潤集團系及華潤集團聯繫人對所採購及供應的建築材料方面具有相關專業知識，故本集團認為此舉對本集團目前及未來營運有利。



二零二二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。

二零二二年信息化服務及產品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。根據二零二二年信息化服務及產品採購框架協議，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。

預期二零二二年平台及營銷服務框架協議將提升本集團的品牌知名度及加強其商業化能力。透過該平台進行的營銷及推廣活動預期將為本集團建立活躍及忠誠的會員基礎，從而提升其忠誠度及鼓勵於本集團場所重複消費。透過該平台的便利，本集團能夠憑藉其行業優勢為客戶提供優質的商品及服務，同時利用該平台作為橋樑，以更好地滿足客戶的需求，從而改善其整體客戶服務或配合營銷策略所需。

華潤萬象生活集團的主要業務活動為提供物業管理服務，物業管理服務框架協議以此為華潤萬象生活集團帶來額外收入。

全體董事(包括獨立非執行董事)認為新持續關連交易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

### 華潤銀行

華潤銀行為二零二二年華潤銀行戰略合作協議的訂約方，為一間受中國銀保監會監管的持牌銀行，總部位於珠海市。於二零二二年九月三十日，華潤銀行擁有約114間分行及支行，包括位於珠海市的一個總辦事處、兩間分行（一間位於橫琴，另一間位於珠海）及37間支行、位於深圳市的兩間分行（一間位於前海，另一間位於深圳）及27間支行、位於中山市的一間分行及五間支行、位於佛山市的一間分行及九間支行、位於東莞市的一間分行及八間支行、位於惠州市的一間分行及十間支行、位於廣州市的一間分行及六間支行、位於江門市的一間分行、位於肇慶市的一間分行以及分別位於廣東德慶及廣西百色的一間村鎮銀行。

過去數年，華潤銀行無論是營運規模、地區版圖還是資本基礎，均有長足進展。下表顯示由二零一六年十二月三十一日至二零二一年十二月三十一日止五個年度期間，華潤銀行的資產、存款、貸款及總權益的增長情況：

	於十二月三十一日		百分比升幅 %
	二零一六年 人民幣十億元	二零二一年 人民幣十億元	
總資產	137.73	279.32	102.80
存款	81.43	186.67	129.24
貸款	62.98	152.27	141.78
公司擁有人應佔權益	9.60	21.16	120.42

### 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。華潤數科主要從事數字化及智能化發展。其為國家高新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。

### 華潤租賃

華潤租賃為根據中國法律註冊成立的有限公司，由華潤股份間接持有81.36%權益。華潤租賃主要從事融資租賃服務。

### 華潤萬象生活

華潤萬象生活為於二零一七年五月十八日在開曼群島註冊成立的有限公司。華潤萬象生活集團主要於中國從事提供住宅物業管理服務以及商業運營及物業管理服務。於本公告日期，華潤萬象生活由本公司持有約72.29%權益。

## 華潤信託

華潤信託為二零二二年華潤信託戰略合作協議的訂約方。於本公告日期，華潤股份持有華潤信託51%股權，而華潤信託餘下49%股權則由深圳市投資控股有限公司持有。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。

過去數年，華潤信託無論是營運規模、地區版圖還是資本基礎，均有可觀增長。下表顯示由二零一六年十二月三十一日至二零二一年十二月三十一日五個年度期間，華潤信託的資產及總權益的增長情況：

	於十二月三十一日		百分比升幅 %
	二零一六年 人民幣十億元	二零二一年 人民幣十億元	
總資產	18.98	33.03	74.03
公司擁有人應佔權益	16.84	27.88	65.56
受託管理資產	808.23	1308.94	61.95
年內收入	3.00	4.59	53.00

## 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。其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。

## 華網數據

華網數據為一間於中國註冊成立的有限公司，由華潤網絡控股(深圳)有限公司全資擁有，而華潤網絡控股(深圳)有限公司由華潤股份全資擁有。華網數據主要從事提供互聯網及相關服務。

## 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。

本集團由二零二零年至二零二二年的營業額、總資產及現金結餘如下表所示：

	於 二零二二年 六月三十日/ 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	於 二零二一年 十二月三十一日/ 截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度	於 二零二零年 十二月三十一日/ 截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	二零二零年 十二月三十一日至 二零二一年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日至 二零二二年 六月三十日
	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元	百分比升幅 %	百分比升幅 %
總資產	1011.0	949.8	869.0	9.3	6.4
現金及銀行結餘	116.4	108.7	89.5	21.5	7.1
年/期內營業額	72.89	212.1	179.59	18.1	不適用

## 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控制手冊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、華潤數科及華網數據分別約70.28%、51%、81.36%、100%及100%的註冊資本，故根據上市規則，華潤銀行、華潤信託、華潤租賃、華潤數科及華網數據為本公司的關連人士。

由於新持續關連交易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。

概無董事於新持續關連交易協議項下的交易中擁有重大權益，故概無董事就批准新持續關連交易協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 獨立財務顧問的意見

由於根據二零二二年租賃及許用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、二零二二年租賃及許用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。

為了解根據二零二二年租賃及許用框架協議項下將予訂立的超級市場及咖啡室租賃(「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詳盡清單，分別包括34及108宗交易涉及本集團向獨立第三方出租中國物業以營運超級市場及咖啡室；
- (ii) 識別及審閱49宗由香港上市超級市場營運商所披露涉及出租中國物業以營運超級市場的交易，而有關交易於本公告日期仍然有效；及
- (iii) 識別及審閱香港上市餐廳營運商所披露涉及租賃中國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」)。

值得注意的是，由於(a)除上述項目(i)有關於本集團的中國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中國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中國物業營運餐廳。

基於上文所述，新百利注意到(a)83宗有關超級市場營運的可資比較交易(包括上述項目(i)項下34宗交易及項目(ii)項下49宗交易)的期限介乎約7至21年，其中58宗可資比較交易的租賃年期為15年或以上；(b)108宗有關上述項目(i)項下營運咖啡室的可資比較交易期限介乎約四個月至15年，而該108宗可資比較交易其中80宗的租賃年期為10年或以上；及(c)有關上述項目(iii)營運餐廳的可資比較交易的期限介乎約1至20年。因此，該等租賃的最高期限屬於可資比較交易期限範圍內。

基於上述考慮因素，新百利認為二零二二年租賃及許用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，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年持續關連交易協議」	指	(1)二零一九年戰略合作協議；(2)二零一九年租賃及許用框架協議；及(3)二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議的統稱；
「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；
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會；
「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；
「建築上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供建築服務將付予本集團之建議最高年度代價；
「建築材料(採購)上限」	指	本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人購買建築材料將付予華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人之建議最高年度代價；
「建築材料(銷售)上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人銷售建築材料將付予本集團之建議最高年度代價；



「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70.28%股權；
「二零一九年華潤銀行戰略合作協議」	指	華潤銀行與本公司於二零一九年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「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；
「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」或「租賃融資公司」	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81.36%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；
「二零一九年華潤信託戰略合作協議」	指	華潤信託與本公司於二零一九年十二月九日訂立的戰略合作協議；
「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；

「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；
「裝修上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供裝修服務將付予本集團之建議最高年度代價；
「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，由華潤股份持有81.36%權益；
「二零二一年保理服務框架協議」	指	本公司與保理公司於二零二一年八月二十七日訂立之框架協議，內容有關本集團與保理公司之間的商業保理及相關諮詢服務安排，有效期由二零二一年八月二十七日起至二零二二年十二月三十一日止；
「綠色渠道」	指	租賃融資公司／保理公司遵照租賃融資公司／保理公司(視乎適用情況)的內部體制就處理本集團的融資申請所提供的優先批准程序；

「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；
「華網數據」	指	華網數據科技(廣州)有限公司，於中國註冊成立的公司，由華潤股份間接全資擁有；
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，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條為本公司有關二零二二年租賃及許用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；
「資訊科技服務及產品」	指	各類資訊科技服務及產品，包括(i)共性應用及系統運維服務，包括日常運維、軟件及軟件使用許可服務；(ii)專項實施，包括統建應用系統開發及實施服務；(iii)資訊科技基礎設施服務，包括雲平台及傳統資源池信息化軟硬件及技術支持服務；及(iv)其他服務，包括信息安全、智能製造及智慧園區等總包項目、工業互聯網、軟件國產化等外部適用軟件授權費採集等；
「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與租賃融資公司的一般融資租賃及相關諮詢服務安排；
「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；

「二零二一年租賃融資框架協議」	指	本公司與租賃融資公司於二零二一年八月二十七日訂立之框架協議，內容有關本集團與租賃融資公司之間的一般融資租賃及相關諮詢服務安排，有效期由二零二一年八月二十七日起至二零二二年十二月三十一日止；
「租賃及許用上限」	指	華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年就本集團向華潤集團系成員公司及華潤集團聯繫人提供的租賃或許用安排將付予本集團之建議最高年度代價；
「二零一九年租賃及許用框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一九年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度與華潤集團系以及華潤集團聯繫人之間的租賃及許用安排，其年度上限已獲修訂(詳情見本公司日期為二零二一年八月三十日的公告)；
「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及華潤集團聯繫人之間的租賃及許用安排；
「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)；
「新持續關連交易協議」	指	(1)二零二二年戰略合作協議；(2)二零二二年租賃及許用框架協議；(3)二零二二年增值服務框架協議；(4)二零二二年租賃融資及保理服務框架協議；(5)二零二二年信息化服務及產品採購框架協議；(6)二零二二年平台及營銷服務框架協議以及(7)二零二二年物業管理服務框架協議的統稱；
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行；

「該平台」	指	華潤通，由華潤股份的全資附屬公司華潤網絡控股(深圳)有限公司開發的電子商務互聯網服務平台；
「平台及營銷服務框架協議」	指	本公司與華網數據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網數據的平台及營銷安排，有效期由二零二二年十一月一日起至二零二二年十二月三十一日止；
「二零二二年平台及營銷服務框架協議」	指	本公司與華網數據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網數據之平台及營銷安排；
「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)；
「二零一九年建築服務、裝修服務及家具服務供應以及建築材料銷售框架協議」	指	本公司與華潤集團於二零一九年十二月九日訂立之框架協議，內容有關本集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度向華潤集團系及華潤集團聯繫人提供建築、裝修及家具服務以及銷售建築材料；
「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；
「二零一九年戰略合作協議」	指	二零一九年華潤銀行戰略合作協議及二零一九年華潤信託戰略合作協議；
「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；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義；

「二零二二年增值服務框架協議」 指 本公司與華潤集團於二零二二年十月二十五日訂立之框架協議，內容有關本集團與華潤集團系及華潤集團聯繫人之間於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度提供增值服務；及

「%」 指 百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
李欣

中國，二零二二年十月二十五日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、吳秉琪先生、張大為先生、謝驥先生及郭世清先生；非執行董事為劉曉勇先生、張量先生、竇健先生及程紅女士；以及獨立非執行董事為閻焱先生、何顯毅先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。