

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份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)

內幕消息 有關出售附屬公司股份

本公告由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部下的內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

於二零二五年十一月十三日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意任命配售代理，及配售代理同意擔任本公司的代理，以促使承配人根據配售協議的條款以配售價購買(或倘未能成功配售，則由其自行購買)本公司持有的合共49,500,000股配售股份，配售股份佔截至本公告日期華潤萬象生活已發行股份總數約2.17%。

華潤萬象生活為本公司之附屬公司。於本公告日期，本公司直接持有華潤萬象生活1,650,000,000股股份，即華潤萬象生活已發行股份總數約72.29%。於配售完成後(假設華潤萬象生活的已發行股份總數由本公告日期至配售完成日期期間並無變動)，本公司持有華潤萬象生活的股權將減少至其已發行股份總數約70.12%。華潤萬象生活會繼續為本公司之附屬公司，而華潤萬象生活之財務業績會繼續併入本集團之財務報表。

有關出售事項並不構成本公司於上市規則第14章下的須予披露交易。

配售協議

根據配售協議且受限於其條款及條件，(i)本公司已同意任命配售代理，(ii)而配售代理同意擔任，為本公司的代理以促使承配人以配售價購買(或倘未能成功配售，則由其自行購買)共49,500,000股配售股份。配售的詳情載於下文。

配售代理

UBS AG Hong Kong Branch同意擔任本公司的代理促使承配人以每股41.70港元購買(或倘未能成功配售，則由其自行購買)共49,500,000股配售股份。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均獨立於華潤萬象生活、本公司以及其各自之聯繫人及關連人士，且與彼等概無關連。

承配人及其獨立身份

承配人的選擇將由配售代理全權酌情決定，惟須符合上市規則及收購守則的規定。各承配人須為專業機構及其他投資者，而承配人及其各自之最終實益擁有人須為獨立於華潤萬象生活及其關連人士(包括本公司)或其任何各自之聯繫人，且與彼等概無關連，並於配售完成後將不會成為華潤萬象生活的主要股東。

配售股份數目

假設華潤萬象生活已發行股份總數於本公告日期至配售完成日期期間並無變動，而所有配售股份均成功配售，配售股份佔華潤萬象生活於本公告日期已發行股份總數約2.17%。

配售價

每股配售股份的配售價為41.70港元，較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股46.12港元折讓約9.58%；及
- (b) 於緊接配售協議日期前最後五個連續交易日及包括最後交易日在聯交所所報之平均收市價42.24港元折讓約1.27%。

配售價乃經本公司及配售代理參考，包括但不限於，華潤萬象生活股份的現行市場價格及近期交易量後公平磋商釐定。董事認為配售價及配售協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售所得款項

預計的所得款項淨額(經扣除專業費用及其他配售開支)估計約為2,061,270,400港元。

配售的先決條件

配售為無條件，但配售於若干終止事件發生後(除配售代理豁免以外)將不予完成。

配售完成

配售預期將於交易日後2個營業日(或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期)完成。

華潤萬象生活為在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。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。

華潤萬象生活為本公司之附屬公司。於本公告日期，本公司直接持有華潤萬象生活1,650,000,000股股份，即華潤萬象生活已發行股份總數約72.29%。於配售完成後(假設華潤萬象生活的已發行股份總數由本公告日期至配售完成日期期間並無變動)，本公司持有華潤萬象生活的股權將減少至已其發行股份總數約70.12%，而中國華潤作為華潤萬象生活之最終控股股東，透過本公司、華潤集團(置地)有限公司及合貿有限公司間接持有華潤萬象生活的股權則會減少至華潤萬象生活已發行股份總數約71.55%。華潤萬象生活會繼續為本公司之附屬公司，其財務業績會繼續併入本集團之財務報表。

禁售安排

本公司已向配售代理承諾(惟根據配售協議出售配售股份者則除外)，於配售完成日期起計六十日期間內，其將不會並將促使其代名人及受其控制的公司及與其有關的信託(不論各別或共同及不論直接或間接)將不會(i)要約、借出、抵押、發行、出售、訂立合約出售、出售任何購股權或訂立合約購買、購買任何購股權或訂立合約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)由本公司實益擁有或持有的任何股份或其任何權益，或任何可轉換、行使或交換為與該等股份或權益大致相同的任何證券；或(ii)訂立任何掉期或類似協議，以轉讓全部或部分該等股份擁有權的經濟風險，而不論上文(i)或(ii)項所述交易是否以交付股份或其他證券、

現金或其他方式結算；或(iii)宣佈有意訂立上述(i)或(ii)項所述任何該等交易或致使該等交易生效，除非獲配售代理的事先書面同意除外。

擬定所得款項用途

出售事項所得款項淨額（經扣除專業費用及其他配售開支）估計約為2,061,270,400港元。出售事項所得款項淨額擬用作本集團收購儲備土地、開發成本及一般營運資金。

出售事項的理由及裨益

本公司認為配售可以令華潤萬象生活的股東結構更多元從而能夠鼓勵及吸引機構投資者對華潤萬象生活作出投資、並增加其股份的流動性，增強市場信心及提高華潤萬象生活股份價值，而本公司作為華潤萬象生活的控股股東亦能夠藉此受益。

基於以上理由，董事認為出售事項符合本公司及股東的整體利益。

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：

「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開放進行一般銀行業務的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）
「合貿有限公司」	指	一家於香港註冊成立的有限公司，為華潤集團的全資附屬公司
「完成」	指	根據配售協議的條款配售完成

「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
「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(置地)有限公司」	指	華潤集團(置地)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，最終控股公司為中國華潤，並間接持有本公司股份總數約59.51%
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為華潤集團的中間控股公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	以配售形式出售配售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	2025年11月12日，即簽訂配售協議前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「承配人」	指	配售代理根據配售協議促使購買配售股份的任何專業機構及其他投資者
「配售」	指	配售代理根據配售協議的條款配售配售股份

「配售代理」	指	UBS AG Hong Kong Branch
「配售協議」	指	本公司與配售代理訂立日期為2025年11月13日有關配售的配售協議
「配售價」	指	每股配售股份41.70港元(不包括任何證監會交易徵費、會財局交易徵費、聯交所交易費及承配人可能應付的其他費用或徵費)
「配售股份」	指	配售代理配售合共49,500,000股華潤萬象生活的已發行股份，佔華潤萬象生活於本公告日期已發行股份總數約2.17%
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告目的而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	華潤萬象生活股本中的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則(可能經不時修訂及補充)
「交易日」	指	2025年11月13日
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二五年十一月十三日

於本公告日期，本公司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；本公司非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；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。