

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售要約或招攬購買任何證券的要約，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該要約、招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈發售或出售任何證券。本公告所提及的本公司股份未曾及不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，除已辦理登記手續或獲得一九三三年美國證券法(經修訂)的登記規定豁免外，不得在美國提呈發售或出售。本公司、賣方或配售代理不會在美國進行本公司股份的公開發售。本公告及當中所載資料不得直接或間接送往美國或於美國派發。



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)

配售現有股份及
根據一般授權
先舊後新認購新股份

配售代理

Goldman Sachs 高盛

於二零一九年十月二十二日，賣方及本公司與配售代理訂立該協議，據此，配售代理已同意擔任賣方(排除所有其他人士)的代理，按每股股份33.65港元的價格，向不少於六名獨立承配人配售(或倘未能成功配售，則由其自行購買)賣方所擁有合共200,000,000股配售股份。將由配售代理配售的股份相當於本公司於本公告日期已發行股本約2.9%及本公司經認購擴大的已發行股本約2.8%(假設自本公告日期起至認購完成時本公司除發行認購股份外已發行股本並無變動)。根據該協議，賣方已有條件同意認購及本公司已有條件同意向賣方按認購價配發及發行200,000,000股認購股份，相等於配售股份數目。

經扣除專業費用及實付費用後，認購所得款項淨額估計約為67.2億港元。本公司擬將認購所得款項淨額用作(i)購置及開發與本集團項目有關的土地及(ii)本集團一般營運資金用途。

該協議

日期： 二零一九年十月二十二日

協議方： 本公司、賣方及配售代理。

根據該協議且受其條款及條件所限，(i)賣方已同意配售，而配售代理已同意代表賣方向不少於六名獨立承配人配售配售股份；及(ii)賣方亦已同意認購，而本公司已同意向賣方配發及發行認購股份。配售及認購的詳情載於下文。

該協議項下的配售

賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為華潤集團的全資附屬公司。華潤集團為於香港註冊成立的有限公司，由中國華潤間接控制。於該協議日期，賣方實益擁有4,243,788,418股股份，相當於本公司現有已發行股本約61.2%。

配售代理

高盛(亞洲)有限責任公司已同意擔任賣方(排除所有其他人士)的配售代理，按每股股份33.65港元的價格，向不少於六名獨立承配人配售(或倘未能成功配售，則由其自行購買)賣方所擁有合共200,000,000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獨立於賣方、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。

配售股份總數

配售股份總數為200,000,000股股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約2.9%及本公司經認購擴大的已發行股本約2.8%（假設自本公告日期起至認購完成時本公司除發行認購股份外已發行股本並無變動）。

配售價

配售價33.65港元較：

- (i) 最後交易日於聯交所所報收市價36.15港元折讓約6.9%；及
- (ii) 緊接該協議日期前最後五個交易日平均收市價36.23港元折讓約7.1%。

配售價每股股份33.65港元乃經本公司、賣方及配售代理參考市場狀況及近期每股股份的收市價後公平磋商釐定。董事認為，配售條款按目前的市場狀況屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

賣方及承配人各自將承擔其分佔與配售有關的印花稅、聯交所交易費與證券及期貨事務監察委員會交易徵費。

經扣除最終將由本公司承擔的所有專業費用及賣方產生的其他實付費用後，淨配售價估計約為每股配售股份33.61港元。

配售股份的權利

配售股份將在不涉及一切留置權、抵押及產權負擔的情況下獲出售，並連同截至相關交易日隨附的所有權利，且配售股份在所有方面與現有股份具有同等地位。承配人或（倘其選擇承購配售股份）配售代理將可收取於相關交易日及之後宣派、作出或派付的所有股息及分派。

承配人的獨立身份

配售股份將配售予不少於六名獨立承配人。該等承配人為經配售代理或其代表按照該協議批准、選擇及／或安排的專業、機構或其他投資者，而其及其最終實益

擁有人獨立於本公司及其關連人士或其任何各自之聯繫人，且與彼等概無關連，以及於配售完成後將不會成為本公司的主要股東。

配售完成

預期配售將於二零一九年十月二十四日或之前或賣方與配售代理可能協定的其他時間或日期完成。

配售條件

配售為無條件，但除配售代理豁免者外，配售於下列若干終止事件發生後將不予完成。

禁售安排

賣方已向配售代理承諾（惟根據該協議出售配售股份者則除外），於配售完成日期起計九十日期間內，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將不會（不論各別或共同及不論直接或間接）(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出售（不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式）任何股份（包括認購股份）或賣方於當中實益擁有或持有的任何權益或可轉換、行使或交換為任何股份或權益或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)項所述交易乃以交付股份或其他證券、現金或其他方式交收；或(iii) 宣佈有意訂立上文(i)或(ii)項所述任何該等交易或致使該等交易生效，惟獲配售代理事先書面同意者則除外。

本公司已向配售代理承諾，而賣方亦已向配售代理承諾促使自配售完成日期起計九十日期間，除向賣方配發及發行認購股份，在並無事先取得配售代理書面同意的情況下，本公司將不會：

- (A) 配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購（不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式）任何股份或任何股份權益或可轉換或行使或交換作任何股份或股份權益或與該等股份或股份權益大致相同的任何證券；
- (B) （有條件或無條件）同意訂立任何與上文(A)項所述任何交易的經濟效益相同的交易或致使該等交易生效；或
- (C) 宣佈有意訂立上文(A)或(B)項所述任何交易或致使其生效。

該協議項下的認購

認購人

賣方

發行人

本公司

認購股份數目

認購股份數目為合共200,000,000股股份，相當於本公司於本公告日期現有已發行股本約2.9%及本公司經認購擴大的已發行股本約2.8%（假設自本公告日期起至認購完成時本公司除發行認購股份外已發行股本並無變動）。認購股份數目與配售股份數目相同。認購股份的總面值為20,000,000港元。

認購價

認購價相等於配售價。本公司將承擔賣方就配售及認購所產生的費用。經扣除該等費用後，每股認購股份的淨認購價估計約為每股認購股份33.61港元。

發行認購股份的一般授權

認購股份將根據一般授權發行。直至本公告日期，本公司並無根據一般授權發行任何股份。基於以上所述，認購毋須另外獲得股東批准。

認購股份的地位

已繳足股款的認購股份將於各方面與認購股份發行當日的已發行股份具有同等地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購條件

賣方認購認購股份須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 配售根據該協議的完成；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣（且有關上市及批准其後並無於代表認購股份的確實股票交付前撤回）。

認購完成

認購將於須予達成的最後一項條件達成當日後第二個營業日完成，惟不得遲於二零一九年十一月五日或之前（即該協議日期後十四日）或賣方與本公司可能書面協定的其他時間及／或日期完成。倘該等條件未能於該協議日期起計十四日內（或賣方與本公司可能協定的其他較後日期）達成，則賣方與本公司於認購項下的義務及責任將告無效及失效，且本公司或賣方均不得向對方申索費用、損害賠償、補償或其他款項，惟本公司須向賣方償付賣方就配售及認購有義務支付的任何法律費用及實付費用。

倘認購未能於該協議日期起計十四日內完成，則將構成本公司的非豁免關連交易，而本公司須遵守上市規則規定，包括取得獨立股東批准。倘有需要，本公司將根據上市規則作出適當公告。

配售及認購之完成須待達成該協議先決條件後方可作實。由於配售及認購未必一定進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份及本公司的其他證券時務須審慎行事。

配售及認購的影響

下文載列(i)於本公告日期；(ii)緊隨配售完成後但於認購完成前；及(iii)緊隨配售及認購完成後的本公司股權架構，並假設(a)除發行認購股份外，本公司股本於本公告日期至認購完成期間將無任何其他變動；及(b)除配售股份外，承配人並無及不會持有任何股份：

股東	目前		緊隨配售完成後 但於認購完成前		緊隨配售及 認購完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其緊密聯繫人	4,246,618,418	61.27	4,046,618,418	58.38	4,246,618,418	59.55
董事	2,592,000	0.04	2,592,000	0.04	2,592,000	0.04
承配人	不適用	不適用	200,000,000	2.89	200,000,000	2.80
其他公眾股東	<u>2,681,729,161</u>	<u>38.69</u>	<u>2,681,729,161</u>	<u>38.69</u>	<u>2,681,729,161</u>	<u>37.61</u>
總計	<u>6,930,939,579</u>	<u>100.00</u>	<u>6,930,939,579</u>	<u>100.00</u>	<u>7,130,939,579</u>	<u>100.00</u>

該協議之終止

不論該協議另外有何規定，倘於配售完成日期上午九時正（香港時間）前任何時候：

(a) 下列情況發展、發生或生效：

- (i) 香港、中國、美國或英國頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例發生任何變動或出現涉及潛在變動的事態發展，而配售代理合理認為其已經或可能對本集團的整體財務狀況造成重大不利影響；或
- (ii) 本地、國家或國際貨幣、經濟、財政、政治或軍事狀況出現任何重大變動（無論是否永久），而配售代理合理認為該等變動對配售能否成功進行已經或將會造成重大不利影響；或
- (iii) 本地、國家或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制出現任何重大變動（無論是否永久），而配售代理合理認為該等變動對配售能否成功進行已經或將會造成重大不利影響；或導致配售並不切實可行或成為不智或不宜；或

- (iv) 有關當局宣佈全面停止香港、中國、倫敦或紐約的商業銀行活動或香港、中國、英國或美國的商業銀行或證券結算或交收服務嚴重中斷；或
 - (v) 出現可能對本集團整體、配售股份或其轉讓造成不利影響的稅項變動或涉及潛在稅項變動的事態發展；或
 - (vi) 涉及香港、中國、英國或美國的敵對衝突或恐怖主義活動爆發或升級，或香港、英國或美國宣佈全國進入緊急狀態或戰爭狀態；或
 - (vii) 於任何期間暫停股份買賣(因配售而導致者則除外)；或
 - (viii) 於配售完成日期前任何時間，聯交所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克因特殊金融狀況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴重限制股份或證券買賣；或
- (b) 配售代理獲悉本公司及／或賣方違反於該協議中作出的任何聲明、保證及承諾或於該協議日期或之後及配售完成日期之前發生或出現任何事件或任何事項，而有關事件或事項倘於該協議日期之前發生或出現，將令任何該等聲明、保證及承諾於任何方面失實或不準確，而任何該等違反或未能履行屬重大或(配售代理合理認為)已經或將會對本集團的財務狀況或業務造成重大不利影響或已經或將會對配售能否成功進行造成重大不利影響，或(配售代理合理認為)賣方及／或本公司已嚴重違反或未能履行該協議的任何其他條文；或
- (c) 本集團整體的一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或財務或交易狀況出現任何不利變動或涉及潛在變動的事態發展，而配售代理認為其已經對配售能否成功進行造成重大不利影響；

則在任何有關情況下，配售代理可於配售完成日期上午九時正(香港時間)前任何時間向賣方及本公司發出書面通知終止該協議，而毋須對賣方及本公司承擔責任。

進行配售及認購的理由以及所得款項用途

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自一九九六年十一月八日起於聯交所上市。本集團主要於中國區域從事物業開發及銷售、物業投資及管理、酒店運營業務並提供建築裝修服務及其他與物業開發相關的服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售及認購將鞏固本公司的資本基礎。本公司估計，認購所得款項淨額將約為67.2億港元。本公司擬將認購所得款項淨額用作以下用途：

- 約60.5億港元(約相當於90.0%的認購所得款項淨額)用於購置及開發與本集團項目有關的土地；及
- 約6.7億港元(約相當於10.0%的認購所得款項淨額)用於本集團一般營運資金用途。

過去十二個月的集資活動

本公司並無於本公告日期前十二個月內進行任何股權集資活動。

董事確認，緊隨配售及認購完成後，本公司的公眾持股量將不少於本公司經認購擴大的已發行股本25%(假設自本公告日期起至認購日期間本公司除發行認購股份外已發行股本並無變動)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，並相信配售及認購符合本公司及股東的整體最佳利益。

基於(i)本公司、賣方及配售代理經公平商業磋商後釐定僅九十日的禁售期與市場慣例一致；及(ii)禁售期可確保股份的有序市場，故董事(包括獨立非執行董事)進一步認為，上述本公司的禁售期屬公平合理。

釋義

「該協議」	指	本公司、賣方及配售代理訂立日期為二零一九年十月二十二日的配售、包銷及認購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「營業日」	指	香港銀行一般營業的日子(不包括星期六)

「本公司」	指	華潤置地有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1109)
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司(前稱中國華潤總公司)，一間於中國成立的公司，為本公司最終控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接控股公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	根據於二零一九年六月六日舉行的本公司股東週年大會上由股東所通過的普通決議案向董事授予的一般授權，據此，本公司已獲授權配發、發行及處理最多1,386,187,915股新股份(相當於截至通過該決議案當日本公司當時已發行股本20%)
「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	二零一九年十月二十一日，為簽訂該協議前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售」	指	配售代理根據該協議作為代理(排除所有其他人士)代表賣方配售配售股份
「配售代理」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「配售價」	指	每股配售股份33.65港元
「配售股份」	指	賣方現時所擁有並將根據該協議而配售合共200,000,000股股份

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	賣方根據該協議認購認購股份
「認購價」	指	相等於配售價的金額
「認購股份」	指	根據該協議本公司將發行及賣方將認購合共200,000,000股新股份
「賣方」	指	華潤集團(置地)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有本公司於該協議日期的已發行股本約61.2%
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
唐勇

香港，二零一九年十月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為唐勇先生、李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；本公司非執行董事為閻颺先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；以及本公司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。