

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。

本公告僅供參考，並非收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本公告並非於美國或任何其他司法權區提呈出售任何證券之要約或要約購買任何證券之招攬，倘未根據任何該等司法權區之證券法辦理登記或符合資格前而於上述地區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本公告所述證券不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)進行登記，且不會於美國提呈發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不在證券法登記規定規限之交易除外。將於美國公開發售的任何證券將須以招股章程方式作出，有關招股章程將載有關於作出要約之公司及其管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意在美國公開發售任何證券。

謹請閣下不要過度信賴本公告所載前瞻性陳述(如有)。本公司並不保證該等前瞻性陳述結果正確。該等前瞻性陳述並非未來業績的保證，且涉及若干風險、假設及不確定因素。本公司並無責任基於任何新資料、未來事件或其他原因而更新或修改任何本公告所載的前瞻性陳述。



**華潤置地有限公司**

**China Resources Land Limited**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1109)

**華潤萬象生活有限公司**

**建議分拆及**

**在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市**

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十六日的公告(「可能分拆公告」)。除另有指明外，本公告所用詞彙與可能分拆公告所界定者具有相同涵義。

本公司建議將本公司附屬公司華潤萬象生活有限公司(「分拆公司」)分拆並且將分拆公司股份另行在聯交所主板上市。分拆公司股份另行上市，屬於應用指引第15條所指本公司將分拆公司分拆。於二零二零年八月三十一日，分拆公司向聯交所提交上市申請，申請將分拆公司股份在聯交所主板上市買賣。

## 建議分拆

建議分拆是將分拆公司分拆，並且通過全球發售方式將分拆公司股份另行在聯交所主板上市，惟細節尚未落實。截至本公告日期，分拆公司是本公司的全資附屬公司，計劃當建議分拆及上市完成後，分拆公司將仍是本公司的附屬公司。

## 分拆公司集團

分拆公司集團主要業務是在中國提供住宅物業管理服務和商業運營及物業管理服務。

## 建議分拆的理由及利益

董事會認為建議分拆符合本公司及其股東的整體利益，原因如下：

- (a) 建議分拆可給予本公司及其股東機會，透過一個獨立的分拆公司集團業務平台，實現於分拆公司集團投資的價值。投資者將獲得分拆公司集團業務經營業績的更多詳情並將有機會專門投資分拆公司集團的業務。
- (b) 建議分拆將為保留集團及分拆公司集團設定更明確的業務重點。鑑於兩個集團的發展道路及業務策略有所不同，建議分拆可為保留集團及分拆公司集團的業務發展建立獨立平台。
- (c) 保留集團及分拆公司集團業務所要求的專業知識及專業技能因各自業務的不同性質而有所差異，而建議分拆將明確分離營運及管理。這將使得保留集團及分拆公司集團的業務戰略更為集中且資源分配更為有效。

- (d) 分拆公司股份獨立上市令分拆公司管理層的責任及職責更直接吻合其營運及財務業績，亦可令分拆公司高級管理層與股東及投資者直接溝通。此舉將增強管理層的專注力，進而完善決策程序，迅速應對市場變化，以及提升營運效率。分拆公司的高級管理層團隊將直接受投資者之嚴格監督，該上市亦可將分拆公司與聯交所同類上市公司於股市之表現作出比較，更易於據此評價管理層之績效，並可將管理層之獎勵與該績效掛鉤，從而增強管理層的工作積極性及投入程度。
- (e) 建議分拆可令分拆公司集團提升企業形象，繼而提升其吸引正於物業管理和商業運營服務尋求投資業務的策略投資者(可為分拆公司集團帶來協同效應)於分拆公司集團投資並與分拆公司集團直接建立戰略夥伴關係的能力。
- (f) 建議分拆可令分拆公司集團進一步建立聲譽，洽商業務更具優勢，有利於爭取更多業務，尤其可令分拆公司擴大獨立第三方。
- (g) 建議分拆可令分拆公司定位為獨立上市公司，可直接進入債務及股本市場以為未來增長提供資金。建議分拆可向根據經營分拆公司集團相關業務的公司之信用評級作出分析或貸款的金融機構提供有關分拆公司集團信貸狀況的明確資料。

### 保證配額和進一步公告

倘若董事會及分拆公司的董事會決定進行建議分拆及全球發售(須達成若干條件，包括上市委員會批准上市)，董事會將充分顧及股東的權益，在全球發售通過優先申請分拆公司股份的方式為合資格股東提供分拆公司股份的保證配額。保證配額的細節仍未落實，本公司會在適當時就此另行公告。

### 本集團資料

本公司是在開曼群島註冊成立的有限公司，股份在聯交所上市。於本公告日期，本公司全部已發行股本約59.55%由華潤(集團)有限公司間接持有，而華潤(集團)有限公司最終由中國國務院國有資產監督管理委員會屬下的國有企業中國華潤有限公司所擁有。

本集團主要業務是在中國開發物業以供銷售、物業投資及管理、經營酒店及提供建造、裝修和其他物業開發相關的服務。

## 上市規則規定

根據上市規則第14.29條，建議分拆視為本公司出售附屬公司權益。根據上市規則第14.07條，建議分拆各相關百分比率預料會低於5%，如落實進行，預料建議分拆不會屬於上市規則第14章所指本公司的須予通知交易，且建議分拆毋須股東批准。

## 一般資料

預料分拆公司上市文件的申請版本（「申請版本」）可於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex.htm>查閱及下載。申請版本載有（其中包括）分拆公司集團若干業務和財務資料。申請版本屬於草擬本，其中所載資料可予作出重大變更。

股東及其他投資者謹請留意，並不保證上市委員會會批准建議分拆及上市。本公司會在適當時另行發出有關建議分拆的公告。

由於上市（除其他條件外）須待上市委員會批准、董事會與分拆公司董事會最終決定、市場狀況及其他考慮因素而定，建議分拆未必進行。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，以下詞語有以下涵義：

- |       |   |                                                   |
|-------|---|---------------------------------------------------|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會；                                           |
| 「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，已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：1109）； |
| 「董事」  | 指 | 本公司董事；                                            |

「全球發售」	指	提呈分拆公司股份供香港公眾認購及向若干專業及機構投資者和其他投資者提呈國際發售(包括向合資格股東優先發售)；
「本集團」	指	本公司及本公司的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市」	指	分拆公司股份在聯交所主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「不合資格股東」	指	註冊地址在指定地區或本公司從其他方面得知是居於指定地區的股東；
「應用指引第15條」	指	上市規則應用指引第15條；
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本公告中對「中國」之提述均不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「建議分拆」	指	建議將分拆公司分拆並且在聯交所主板另行上市；
「合資格股東」	指	除不合資格股東以外，於記錄日期名列本公司股東名冊的股東；
「記錄日期」	指	確定可以獲得保證配額的合資格股東的日期；
「保留集團」	指	除分拆公司集團以外的本公司及本公司的附屬公司；
「股東」	指	本公司股東；
「指定地區」	指	香港以外的司法權區且基於當地適用法例的法律限制或監管機構或交易所規定，本公司及分拆公司認為有必要或應當不包括登記地址在該司法權區或本公司從其他方面得知是居於該司法權區的股東；

「分拆公司」	指	華潤萬象生活有限公司，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；
「分拆公司股份」	指	分拆公司股本的普通股；
「分拆公司集團」	指	分拆公司及其附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分率。

承董事會命  
華潤置地有限公司  
總裁  
李欣

中國，二零二零年八月三十一日

於本公告日期，本公司非執行董事為王祥明先生、閻飈先生、陳鷹先生、王彥先生及陳榮先生；本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、謝驥先生、沈彤東先生及吳秉琪先生；以及本公司獨立非執行董事為何顯毅先生、閻焱先生、尹錦滔先生、鐘偉先生及孫哲先生。