

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)

須予披露交易

收購目標公司  
股權及債權

## 緒言

於二零二五年七月十七日，本公司全資附屬公司上海泓喆與獨立第三方上海南房就共同競投目標公司股權及債權訂立聯合體協議。

董事會欣然宣佈，上海泓喆與上海南房成立的聯合體成功競投已於上海聯交所公開掛牌轉讓的目標公司100%股權及債權，總代價約為人民幣24,469.99百萬元（相當於約26,890.10百萬港元），將由上海泓喆及上海南房分別按90%及10%比例共同支付。目標公司股權及債權將以捆綁方式收購。

聯合體已就收購事項取得競價結果通知，並於二零二五年八月一日與賣方就第二收購事項、第三收購事項及第四收購事項訂立產權交易合同。第一收購事項的產權交易合同預期將於二零二五年九月或之前與賣方訂立。收購完成後，上海泓喆及上海南房將分別持有目標公司90%及10%的股權及債權。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%以及所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 緒言

於二零二五年七月十七日，本公司全資附屬公司上海泓喆與獨立第三方上海南房就共同競投目標公司股權及債權訂立聯合體協議。

董事會欣然宣佈，上海泓喆與上海南房成立的聯合體成功競投已於上海聯交所公開掛牌轉讓的目標公司100%股權及債權，總代價約為人民幣24,469.99百萬元(相當於約26,890.10百萬港元)，將由上海泓喆及上海南房分別按90%及10%比例共同支付。目標公司股權及債權將以捆綁方式收購。

聯合體已就收購事項取得競價結果通知，並於二零二五年八月一日與賣方就第二收購事項、第三收購事項及第四收購事項訂立產權交易合同。第一收購事項的產權交易合同預期將於二零二五年九月或之前與賣方訂立。收購完成後，上海泓喆及上海南房將分別持有目標公司90%及10%的股權及債權。

## 收購事項

產權交易合同及收購事項之主要條款概述如下：

訂約方：

- (1) 聯合體，作為受讓人
- (2) 賣方，作為轉讓人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方、上海南房及目標公司以及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項：

聯合體已同意分別全數向賣方1及賣方2收購目標公司股權及債權。

賣方1已同意向聯合體全數出售目標股權1及目標債權1以及目標股權2及目標債權2。

賣方2已同意向聯合體全數出售目標股權3及目標債權3以及目標股權4及目標債權4。

代價： 約人民幣24,469.99百萬元，其中：

- 約人民幣8,555.10百萬元用於第一收購事項(「代價1」)；
- 約人民幣8,986.10百萬元用於第二收購事項(「代價2」)；
- 約人民幣1,497.30百萬元用於第三收購事項(「代價3」)；及
- 約人民幣5,431.50百萬元用於第四收購事項(「代價4」)。

付款安排： 上海泓喆及上海南房就支付代價承擔連帶責任。代價由上海泓喆及上海南房分別按90%及10%的比例以下列方式支付：

**(A) 第一收購事項**

聯合體已向上海聯交所繳付保證金約人民幣2,566.35百萬元(相當於約2,820.16百萬港元)，該保證金於簽署第一收購事項之產權交易合同後成為代價1之一部分。

聯合體須就收購事項交易過程中產生之費用向上海聯交所指定賬戶支付交易服務費。

聯合體須分期支付代價1：

- (i) **第一期**：約人民幣2,566.53百萬元(不少於代價1的30%)(包括保證金)須於簽署產權交易合同起3個工作天內由聯合體存入上海聯交所之指定賬戶
  - 第一期款項的90%將於上海聯交所發出產權交易憑證起3個工作天內轉賬予賣方1；及

- 第一期款項餘下10%須於賣方1向上海聯交所支付交易和諮詢服務費後轉賬予賣方1。
- (ii) **第二期**：餘款約人民幣5,988.57百萬元須於簽署第一收購事項之產權交易合同起90天內(包括簽署日期)存入上海聯交所之指定賬戶，而上海聯交所須於收到賣方1之轉讓要求起3個工作天內將第二期款項轉賬至賣方1之指定賬戶。

聯合體(i)須就扣除第一期價款後的代價1餘款向賣方1提供擔保及(ii)須自簽署第一收購事項之產權交易合同起第四個工作天起，按支付利息當日的市場報價利率或年利率3.9%(以較高者為準)向賣方1支付延期付款期間所產生利息。

#### **(B) 第二收購事項**

聯合體已向上海聯交所繳付保證金約人民幣2,694百萬元(相當於約2,960.44百萬港元)，該保證金於簽署第二收購事項之產權交易合同後成為代價2之一部分。

聯合體須就收購事項交易過程中產生之費用向上海聯交所指定賬戶支付交易服務費。

聯合體須於簽署第二收購事項之產權交易合同起3個工作天內，向上海聯交所之指定賬戶支付代價2餘款(扣除保證金後)及交易服務費：

- (i) 相當於保證金的金額須於獲發產權交易憑證起3個工作天內轉賬予賣方1；及
- (ii) 代價2餘款須於賣方1向上海聯交所支付交易和諮詢服務費起3個工作天內轉賬予賣方1。

**(C) 第三收購事項**

聯合體已向上海聯交所繳付保證金約人民幣449.18百萬元(相當於約493.60百萬港元)，該保證金於簽署第三收購事項之產權交易合同後成為代價3之一部分。

聯合體須就收購事項交易過程中產生之費用向上海聯交所指定賬戶支付交易服務費。

聯合體須於簽署第三收購事項之產權交易合同起3個工作天內，向上海聯交所之指定賬戶支付代價3餘款(扣除保證金後)及交易服務費：

- (i) 相當於保證金的金額須於獲發產權交易憑證起3個工作天內轉賬予賣方2；及
- (ii) 代價3餘款須於賣方2向上海聯交所支付交易和諮詢服務費起3個工作天內轉賬予賣方2。

#### (D) 第四收購事項

聯合體已向上海聯交所繳付保證金約人民幣1,629.44百萬元(相當於約1,790.59百萬港元)，該保證金於簽署第四收購事項之產權交易合同後成為代價4之一部分。

聯合體須就收購事項交易過程中產生之費用向上海聯交所指定賬戶支付交易服務費。

聯合體須於簽署第四收購事項之產權交易合同起3個工作天內，向上海聯交所之指定賬戶支付代價4餘款(扣除保證金後)及交易服務費：

- (i) 相當於保證金的金額須於獲發產權交易憑證起3個工作天內轉賬予賣方2；及
- (ii) 代價4餘款須於賣方2向上海聯交所支付交易和諮詢服務費起3個工作天內轉賬予賣方2。

代價的90%將由本集團以本集團可用資金及銀行借貸支付。

#### 期間利息付款：

就目標公司結欠賣方之目標債權1、目標債權2、目標債權3及目標債權4而言，由基準日(定義見下文)翌日至各收購事項之產權交易憑證發出日期期間所產生利息(「期間利息」)，須於各收購事項的產權交易憑證發出日期起3個工作天內由聯合體支付。

完成： 賣方及聯合體應於收訖各收購事項的代價及期間利息之日起15個工作天內，主動向相關政府機關辦理收購事項所涉及目標公司的相關股權變更登記，並於30個工作天內完成登記手續。

## 代價基準

收購事項的總代價約為人民幣24,469.99百萬元。代價乃根據買方之出價釐定，而買方之出價乃參考(其中包括)以下各項釐定：

- (a) 賣方於上海聯交所設定的投標轉讓掛牌價(即最低投標價)，該價格參考賣方聘請的獨立合資格估值師上海立信資產評估有限公司(「估值師」)使用資產基礎法編製的估值報告所載截至基準日(即二零二五年五月三十一日)(「基準日」)目標公司1、目標公司2、目標公司3及目標公司4各自的估值(「估值」)釐定；
- (b) 債權；
- (c) 位於上海的目標項目的經濟潛力及前景；及
- (d) 誠如「進行收購事項的理由及裨益」一節所載，因本集團有能力控制及影響目標公司及目標項目的管理及營運而產生的利益。

由於賣方為國有企業，且收購事項屬於國有資產交易，根據企業國有資產交易監督管理辦法財政部令第32號第十二條的規定，賣方應委託具有相應資格的評估機構對目標公司進行資產評估，掛牌價應以經核准或備案的評估結果為基礎確定。

估值以截至基準日目標公司的經審核財務報表為基礎。目標公司所提供與估值對象相關的資產及負債範圍清晰界定，能透過相關財務資料、採購及施工記錄以及實地調查予以識別。此外，基於各項資產及負債的特性以及應用估值方法的先決條件，確定單獨評估屬可行。因此，資產基礎法被視為適用。

經考慮上述因素後，董事會（包括獨立非執行董事）認為收購事項之代價及條款屬公平合理，而產權交易合同及收購事項乃於本集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體利益。

## 進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事已開發物業開發及銷售、物業投資及管理及其他物業開發相關服務。

上海作為中國高能級城市之一，亦是本集團的一個戰略重點城市。項目公司擁有權益的耀華路項目與余慶里項目的住宅區均位於上海市核心區域，憑藉其優越的區位優勢，市場潛力顯著。此外，余慶里項目的商業區亦坐落於中心城區核心地段，毗鄰地標性建築，具備打造兼具歷史特色與獨特風格的商業區的巨大潛力。

因此，收購目標公司可使本集團參與上述目標項目。董事認為，收購事項符合本集團的長期發展及投資戰略，有助鞏固及提升本集團在上海的市場份額、競爭力及品牌，並持續為本集團帶來投資回報及提升商業影響力。

## 有關目標公司的資料

### 目標公司1

目標公司1為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1全資擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

### 目標公司2

目標公司2為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1全資擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

### 目標公司3

目標公司3為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方2全資擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

## 目標公司4

目標公司4為於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方2全資擁有。其主要從事物業開發及物業投資。

由於目標公司於二零二四年十二月或二零二五年一月新成立，故本公告並無呈列目標公司截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料。目標公司自註冊成立以來並無經營業務。目標公司1、目標公司2、目標公司3及目標公司4各自的註冊資本均為人民幣10,000,000元。

鑒於股權及債權已於二零二五年六月二十六日於上海聯交所公開掛牌出讓，以下載列項目公司截至二零二五年五月三十一日止五個月的未經審核財務資料(基於根據中國公認會計原則編製)：

截至二零二五年五月  
三十一日  
止期間  
概約  
人民幣百萬元  
(四捨五入至最接近  
的小數點後3個位)

### 除稅前溢利／(虧損)

目標公司1	(0.001)
目標公司2	(0.001)
目標公司3	(0.001)
目標公司4	(0.002)

### 除稅後溢利／(虧損)

目標公司1	(0.001)
目標公司2	(0.001)
目標公司3	(0.001)
目標公司4	(0.002)

附註：除稅前及除稅後溢利／(虧損)主要受中國公認會計原則下的減值撥備所影響。

於二零二五年五月三十一日，目標公司的未經審核賬面淨值載列如下：

賬面淨值	概約 人民幣百萬元 (四捨五入至最接近 的小數點後3個位)
目標公司1	9.999
目標公司2	9.999
目標公司3	9.999
目標公司4	9.998

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為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。於本公告日期，本公司約59.55%的已發行股份由華潤股份間接持有，而華潤股份由中國華潤(受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。本集團主要於中國從事已開發物業開發及銷售、物業投資及管理、酒店營運及提供建築、裝修及其他物業開發相關服務。

### 上海泓喆

上海泓喆為本公司的全資附屬公司，而本公司則為華潤股份的附屬公司，而華潤股份由中國華潤(受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。本公司主要於香港及中國從事供銷售之物業開發、物業投資及管理以及其他物業開發相關服務業務。

### 上海南房

上海南房為上海市黃浦區國資平臺，主要從事上海市黃浦區城市更新以及房地產開發經營業務。

### 賣方1

賣方1為於中國成立的國有有限責任公司，主要從事舊區改造，自有房屋租賃，房地產開發經營，市政基礎設施建設投資等業務。

### 賣方2

賣方2為於中國成立的國有有限責任公司，主要從事舊區改造，房地產開發經營，房屋租賃，市政基礎設施建設，物業管理等業務。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%以及所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購股權及債權
「基準日」	指	二零二五年五月三十一日
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1109）
「完成」	指	根據產權交易合同完成買賣股權
「代價」	指	買方就收購事項將支付賣方的總金額約人民幣24,469.99百萬元
「代價1」	指	第一收購事項的代價
「代價2」	指	第二收購事項的代價
「代價3」	指	第三收購事項的代價
「代價4」	指	第四收購事項的代價
「聯合體」	指	上海泓喆與上海南房為收購事項而成立的聯合體
「聯合體合同」	指	上海泓喆與上海南房於二零二五年七月十七日就收購事項訂立之聯合體合同
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，受國資委監督的國有企業，本公司的最終控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，本公司的中間控股公司

「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，華潤集團的中間控股公司
「債權」	指	目標債權1、目標債權2、目標債權3及目標債權4的統稱
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標股權1、目標股權2、目標股權3及目標股權4的統稱
「產權交易合同」	指	於二零二五年八月一日與賣方所訂立第二收購事項、第三收購事項及第四收購事項的產權交易合同與預期於二零二五年九月或之前與賣方所訂立第一收購事項的產權交易合同的統稱，各為一份產權交易合同
「第一收購事項」	指	收購目標公司1的全部目標股權1及目標債權1
「第四收購事項」	指	收購目標公司4的全部目標股權4及目標債權4
「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
「期間利息」	指	就目標公司結欠賣方的債權而言，自二零二五年五月三十一日起至各收購事項的產權交易憑證發出之日止期間產生的期間利息
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會

「第二收購事項」	指	收購目標公司2的全部目標股權2及目標債權2
「賣方1」	指	上海城市更新建設發展有限公司，於中國成立的有限責任國有公司
「賣方2」	指	上海黃浦城市更新建設發展有限公司，於中國成立的有限責任國有公司
「賣方」	指	賣方1及賣方2的統稱
「上海泓喆」	指	上海泓喆房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「上海南房」	指	上海南房(集團)有限公司，於中國成立的有限責任公司
「股東」	指	作為本公司股份登記持有人名列股東名冊的人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所
「目標公司」	指	目標公司1、目標公司2、目標公司3及目標公司4的統稱
「目標公司1」	指	上海新霽周企業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標公司2」	指	上海新霽坊企業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標公司3」	指	上海新執里企業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標公司4」	指	上海新賢坊企業發展有限公司，於中國成立的有限責任公司

「目標債權1」	指	目標公司1結欠賣方1的債權及利息人民幣8,530,877,939.43元
「目標債權2」	指	目標公司2結欠賣方1的債權及利息人民幣8,956,994,947.50元
「目標債權3」	指	目標公司3結欠賣方2的債權及利息人民幣1,477,176,678.76元
「目標債權4」	指	目標公司4結欠賣方2的債權及利息人民幣5,409,638,874.40元
「目標股權1」	指	目標公司1的全部股權，由賣方1擁有
「目標股權2」	指	目標公司2的全部股權，由賣方1擁有
「目標股權3」	指	目標公司3的全部股權，由賣方2擁有
「目標股權4」	指	目標公司4的全部股權，由賣方2擁有
「目標項目」	指	耀華路項目及余慶里項目的統稱
「第三收購事項」	指	收購目標公司3的全部目標股權3及目標債權3
「產權交易憑證」	指	上海聯交所出具的產權交易憑證
「估值」	指	由獨立合資格估值師於基準日(即二零二五年五月三十一日)使用資產基礎法編製的估值報告
「估值師」	指	上海立信資產評估有限公司
「耀華路項目」	指	「浦東耀華路住宅地塊項目」，位於上海浦東世博園區，鄰近世博文化公園及前灘中央活動區(CAZ)。該項目為住宅用途開發，包含住宅區及自持商業區

「余慶里項目」 指 「黃浦余慶里風貌保護商住地塊項目」，位於上海黃浦區人民廣場區域，鄰近上海地標建築及市政商業區，交通便利。該項目為綜合用途開發

「%」 指 百分比

承董事會命  
華潤置地有限公司  
主席  
李欣

中國，二零二五年八月一日

於本公告日期，執行董事為李欣先生、徐榮先生、張大為先生、郭世清先生及陳偉先生；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。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣0.91元兌1.00港元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

僅供說明之用及除另有說明者外，本公告中的數字已四捨五入至最接近的小數點後兩個位。