

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，並明確表示概不就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)

**關連交易
收購目標公司的股權**

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月二十三日，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方及目標公司就買賣目標股權訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標股權(相當於目標公司全部註冊資本的100%)，代價為人民幣200,791,265.57元(相當於約218,251,375.62港元)及適用利息，惟須受股權轉讓協議所載的條款及條件規限。

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。賣方為華潤股份的間接全資附屬公司，故賣方亦為華潤股份的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的一項以上適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二五年五月二十三日，買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方及目標公司就買賣目標股權訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標股權（相當於目標公司全部註冊資本的100%），代價為人民幣200,791,265.57元（相當於約218,251,375.62港元）及適用利息，惟須受股權轉讓協議所載的條款及條件規限。

收購事項

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二五年五月二十三日

訂約方：

- (1) 買方，
- (2) 賣方，及
- (3) 目標公司

主體事項

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標股權，相當於目標公司全部註冊資本人民幣720,000,000元的100%，有關股本於股權轉讓協議簽署之日已經繳足。

於本公告日期，目標公司為該等地塊的土地使用權及該等地塊上所建物業的擁有人。於地塊2上興建的物業已抵押予一間銀行，作為目標公司的信貸融資擔保，有關信貸融資的最高金額為人民幣1,200,000,000元。

代價

收購事項的代價人民幣200,791,265.57元（相當於約218,251,375.62港元）（「代價」）及適用利息將由買方支付，詳情如下：

- (a) 代價的30%（即人民幣60,237,379.67元）應於股權轉讓協議生效日期起計5個工作日內以現金支付（「首筆付款」）；及
- (b) 代價的70%（即人民幣140,553,885.90元）連同自首筆付款日期至代價全數已付之日期間的利息（按中國人民銀行公佈的一年期貸款市場報價利率（即一年期LPR）計算，日利率=年利率/360），應於首筆付款日期起計一年屆滿之日以現金支付（「第二筆付款」）。

華潤置地(本公司的間接全資附屬公司及買方的中間控股公司)將根據擔保函就股權轉讓協議項下的第二筆付款提供不可撤回擔保。

於二零二四年十二月三十一日，目標公司應付賣方的未償還股東貸款約為人民幣185,719,727.46元(相當於約201,869,268.98港元)(「股東貸款」)。股東貸款自二零二五年一月一日起至股權轉讓協議簽訂日期止期間的利息(按賬面年利率2.76%計算)應由目標公司於股權轉讓協議日期起計十個營業日內支付予賣方。

自股權轉讓協議日期翌日起，買方將成為股東貸款的債權人。此外，買方須承擔賣方欠付華潤股份的等額借款的責任，並按年利率2.8%計息及於二零二七年十二月三十一日前償還。

代價乃買方與賣方經參考(其中包括)(1)目標股權的評估價值；(2)賣方的股東貸款及其後作出的投資及貢獻；及(3)整體市況而公平磋商釐定。

根據本公司委聘的獨立合資格估值師北京中企華資產評估有限責任公司(「獨立估值師」)對目標公司進行的估值，截至評估基準日(即二零二四年七月三十一日)，在目標公司將持續經營的前提下，獨立估值師以資產基礎法評估目標股權的價值為人民幣200,791,265.57元(相當於約218,251,375.62港元)。

就此而言，董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款及收購事項屬公平合理，股權轉讓協議的訂立及收購事項乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待若干先決條件獲達成或豁免後方可作實，包括但不限於：

- (a) 所有交易文件已經簽署，且買方及賣方在簽署前述文件時均已根據其各自的章程及適用法例的規定完成相關內部批准程序，包括但不限於取得其各自的董事會、股東及華潤集團的批准；
- (b) 訂立及履行股權轉讓協議不會導致違反適用法例或目標公司或賣方訂立的任何其他協議；

- (c) 買方已完成對目標公司的盡職審查，並取得相應的盡職審查報告；
- (d) 賣方及目標公司已訂立債權債務清理確認書，完成相關內部批准程序，並妥為履行債權債務清理確認書項下的所有義務；及
- (e) 股權轉讓協議項下協定的其他先決條件。

完成

在先決條件獲達成或豁免(倘適用)的前提下，賣方及買方應於股權轉讓協議項下協定的所有先決條件獲達成或豁免(倘適用)後30日內辦理有關目標公司股權所有權相關變動的登記程序，並簽立完成確認書。簽立完成確認書將被視為完成確認。

於本公告日期，目標公司由賣方持有100%權益。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

有關訂約方的資料

買方及華潤置地

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，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(為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發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

買方為本公司間接全資附屬公司，並為於中國註冊成立的有限公司，主要從事企業管理諮詢、企業管理及市場調查。

華潤置地為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

賣方

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方由華潤股份間接擁有100%權益，而華潤股份由中國華潤(為受國資委監督的中國國有企業)最終擁有。賣方主要從事互聯網資訊服務、生物科技推廣服務、自然科學及醫療研發、軟件開發、物業租賃等業務。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，目標公司由賣方擁有100%權益，其主要從事生物科技推廣服務、自然科學及醫療研發、醫療設備銷售、資產管理及物業租賃及管理。

下文載列目標公司根據中國公認會計原則所編製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若干經審核財務資料：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 概約 人民幣千元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 概約 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	(168,303.76)	(33,553.24)
除稅後溢利／(虧損)	(133,924.05)	(67,932.95)

於二零二四年十二月三十一日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣182,107,680.45元。

支付予賣方的目標股權的原始收購成本為人民幣808,585,100.00元。

進行收購事項的理由及裨益

該地塊位於北京大興生物醫藥產業基地的核心地帶，是一個主要產業聚集區。該基地是北京市政府重振現代生物產業的旗艦項目。鑒於其戰略性的工業位置，該地塊上的項目具有成為行業示範項目的巨大潛力。該項目的開發不僅將加強本公司的產業佈局，亦與本公司作為「3+1」城市投資開發運營商的戰略定位完美結合。此次結合彰顯本公司致力於推進其戰略目標並為生物產業的振興作出貢獻的決心。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款及收購事項屬公平合理，股權轉讓協議的訂立及收購事項乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

於二零二五年二月十七日就批准(其中包括)收購事項而舉行的董事會會議上，概無董事於收購事項中擁有任何重大權益或已就有關收購事項的決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。賣方為華潤股份的間接全資附屬公司，故賣方亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的一項以上適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標股權
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成買賣目標股權
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	具有「收購事項一代價」一節賦予的涵義
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為受國資委監督的國有企業，並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的有限公司，為本公司的中間控股公司
「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
「華潤置地」	指	華潤置地控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司就買賣目標股權於二零二五年五月二十三日訂立的股權轉讓協議
「首筆付款」	指	具有「收購事項 — 代價」一節賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保函」	指	華潤置地於二零二五年五月二十三日就買方根據股權轉讓協議支付第二筆付款的責任向賣方出具的擔保函
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	具有「收購事項—代價」一節賦予的涵義
「利息」	指	具有「收購事項—代價」一節賦予的涵義
「地塊1」	指	位於中國北京中關村科技園區大興生物醫藥產業基地的地塊，構成地塊的一部分，地塊編號為0012075
「地塊2」	指	位於中國北京中關村科技園區大興生物醫藥產業基地的地塊，地塊編號為0000142
「該等地塊」	指	地塊1及地塊2的統稱

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	股權轉讓協議的訂約方，即買方、賣方及目標公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣
「買方」	指	北京潤置商業運營管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「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
「第二筆付款」	指	具有「收購事項 — 代價」一節賦予的涵義
「股東」	指	名列股東名冊作為股份登記持有人的人士
「股東貸款」	指	具有「收購事項 — 代價」一節賦予的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	華潤生命科學產業發展有限公司，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
「目標股權」	指	目標公司註冊資本的100%權益，截至股權轉讓協議簽署之日，該等股本已繳足並由賣方擁有

「賣方」	指	華潤生命科學集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司。於本公告日期，其持有目標公司的100%股權
「工作日」	指	除股權轉讓協議另有協定外，週六、週日和中國法定假日以外中國及香港的銀行均開門營業的任何一天

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，二零二五年五月二十三日

於本公告日期，本公司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；本公司非執行董事為黃挺先生及魏成林先生；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。

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0.92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。