华联控股股份有限公司

收购报告书摘要

上市公司名称：华联控股股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：华联控股

股票代码：000036

收购人：华联发展集团有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦

签署日期：二〇二六年十一月十七日

目 录

收购人声明 2

释 义 3

第一节 收购人介绍 4

第二节 收购决定及收购目的 10

第三节 收购方式 12

第四节 资金来源 14

第五节 免于发出要约的情况 15

第六节 其他重要事项 16

收购人声明 17

收购人声明

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本报告书依据《公司法》《证券法》《收购管理办法》《回购规则》《格式准则第 16 号》等相关法律、法规和规范性文件编写。

二、依据《证券法》《收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了收购人在华联控股拥有权益的股份。

截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在华联控股拥有权益。

三、收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次收购系华联控股注销部分回购股份而减少总股本，导致收购人持有上市公司股份的比例被动增至 30%以上。本次收购符合《回购规则》第十六条、《收购管理办法》第六十三条第一款第二项及《9 号指引》第十一条第三款的规定免于发出要约的情形。

五、本次收购是根据本报告书所载明资料进行的。除本收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

六、收购人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

释 义

本报告书中，除非特别说明，下列简称具有如下特定意义：

释义项	指	含义
本报告书、收购报告书	指	《华联控股股份有限公司收购报告书》
华联集团、收购人	指	华联发展集团有限公司
华联控股、上市公司	指	华联控股股份有限公司
恒裕资本	指	深圳市恒裕资本管理有限公司，系收购人之控股股东
恒裕集团	指	深圳市恒裕实业（集团）有限公司，系收购人控股股东之关联方
河南富鑫	指	河南富鑫投资有限公司，系收购人之股东
本次收购、本次回购注销	指	华联控股注销部分回购股份而减少总股本，导致收购人持有的上市公司股份的比例被动增加至 30%以上
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法（2023 年修订）》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法（2025 年修正）》
《回购规则》	指	《上市公司股份回购规则（2025 年修正）》
《格式准则第 16 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书（2025 年修正）》
《9 号指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 9 号——回购股份（2025 年修订）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

本报告书中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入造成。

第一节 收购人介绍

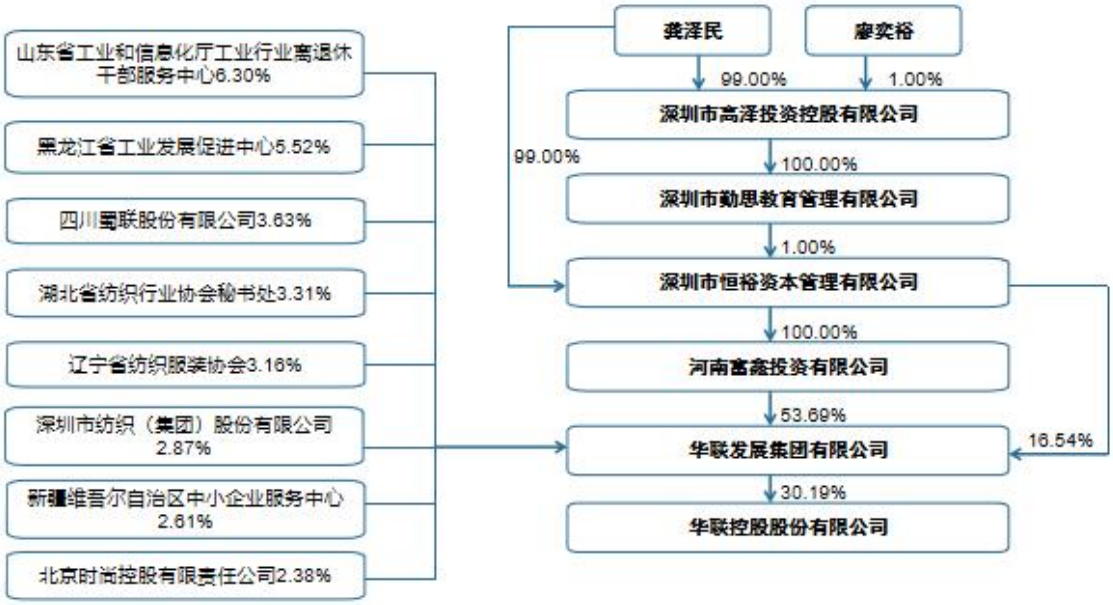
一、收购人基本情况

截至本报告书签署日，收购人的基本信息如下：

项目	内容
公司名称	华联发展集团有限公司
统一社会信用代码	91440300190337957U
注册资本	9,061 万元
法定代表人	龚泽民
成立日期	1983 年 8 月 23 日
营业期限	1983 年 8 月 23 日至 2051 年 8 月 23 日
公司类型	有限责任公司
注册地址	广东省深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦
联系电话	(0755) 83667260
经营范围	一般经营项目是：房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；投资文化产业；文化活动的组织策划；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。，许可经营项目是：化工、纺织、服装等产品的生产。

二、收购人的股权控制关系

截至本报告书签署日，收购人的股权结构及其控制关系如下图所示：



截至本报告书签署日，收购人的控股股东为恒裕资本，实际控制人为恒裕资本、龚泽民。恒裕资本及其关联方合计持有华联集团 70.23%股权。

三、收购人控股股东、实际控制人基本情况

（一）收购人控股股东基本情况

截至本报告书签署日，恒裕资本为收购人的控股股东，其基本情况如下：

项目	内容
公司名称	深圳市恒裕资本管理有限公司
统一社会信用代码	91440300349907756R
注册资本	100000 万元
法定代表人	龚泽民
成立日期	2015-08-25
公司类型	有限责任公司
注册地址	深圳市南山区南山街道登良路恒裕中心 A 座 9 层
经营范围	一般经营项目是:受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）;项目投资（具体项目另行申报）;财务咨询、投资咨询、企业管理咨询（以上不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）;投资兴办实业（具体项目另报）;国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（以

项目	内容
	上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）

（二）收购人实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，恒裕资本、龚泽民为收购人的实际控制人，其中龚泽民先生同时担任华联集团法定代表人。

（三）收购人控股股东、实际控制人所控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况

截至本报告书签署日，收购人控股股东恒裕资本控制的核心企业及业务情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	营业范围
1	河南富鑫投资有限公司	1,200.00	100.00%	以自有资金对制造业、电力、热力生产业、建筑业、生态保护和环境治理业的投资。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
2	深圳市物产国际贸易有限公司	12,000.00	100.00%	一般经营项目是:货物及技术进出口（法律、行政法规规定禁止的项目除外;法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）;国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）;在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务;信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）。
3	华联发展集团有限公司	9,061.00	恒裕资本直接持有收购人16.54%的股权，并通过其全资子公司河南富鑫投资有限公司间接	一般经营项目是：房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；投资文化产业；文化活动的组织策划；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业

			持有收购人 53.69% 的股权	（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。 许可经营项目是：化工、纺织、服装等产品的生产。

截至本报告书签署日，除恒裕资本外，收购人实际控制人龚泽民控制的核心企业及业务情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	营业范围
1	深圳市高泽投资控股有限公司	15,000.00	99.00%	一般经营项目是：投资咨询。机动车充电销售。物业租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
2	深圳市皮皮誉临文化传媒有限公司	10,000.00	51.00%	一般经营项目是：组织文化艺术交流活动；广告制作；广告发布；其他文化艺术经纪代理；文化娱乐经纪人服务；电影摄制服务；个人互联网直播服务；摄像及视频制作服务；会议及展览服务；包装服务；项目策划与公关服务；专业设计服务；文艺创作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；服装制造；服装服饰零售；服装辅料销售；服装、服饰检验、整理服务；国内贸易代理；贸易代理；贸易经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：广播电视节目制作经营；演出经纪；信息网络传播视听节目；第一类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
3	临潭县兰商博雅土特产加工有限公司	50.00	100.00%	农产品初加工服务；农、林、牧、渔产品批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

四、收购人从事的主要业务及财务状况的简要说明

（一）收购人从事的主要业务

华联发展集团有限公司成立于 1983 年 8 月 23 日，华联集团是以房地产开发为主业、以高新技术和创业投资为辅业的股权多元化企业集团，拥有上市企业华联控股及三十多家全资、控股企业，产业主要分布在深圳、浙江、上海等地。

（二）收购人最近三年主要财务数据

华联集团最近三年合并口径的主要财务数据如下表所示：

单位：人民币元

项目	2025 年 12 月 31 日/2025 年度	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产总额	13,095,901,121.12	12,927,157,006.12	12,737,806,672.09
负债合计	4,126,424,262.20	4,037,999,160.29	3,633,030,056.44
所有者权益合计	8,969,476,858.92	8,889,157,845.83	9,104,776,615.65
资产负债率	31.51%	31.24%	28.52%
营业总收入	855,347,186.97	678,817,283.42	801,541,111.99
主营业务收入	854,028,527.57	676,428,923.79	776,739,566.84
利润总额	159,589,262.44	119,255,324.17	206,667,800.83
净利润	114,920,860.58	78,217,098.29	175,447,305.73
净资产收益率	1.02%	0.94%	2.40%
归属于母公司股东的净利润	48,126,905.13	43,883,952.71	110,769,217.87

五、收购人最近五年受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，收购人最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、收购人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本报告书签署日，收购人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区居留权
龚泽民	董事长、总经理	中国	广东深圳	否
张勇华	董事	中国	广东深圳	否
纪洛衡	董事	中国	广东深圳	否
陈彬彬	监事会主席	中国	广东深圳	否
卢国超	监事	中国	广东深圳	否
钟传边	职工监事	中国	广东深圳	否

截至本报告书签署日，上述董事、监事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

七、收购人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

截至本报告书签署日，除华联控股外，收购人不存在在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况，亦不存在作为两个或两个以上上市公司的控股股东或实际控制人的情形。

八、收购人关于最近两年控股股东、实际控制人发生变更的情况说明

截至本报告书签署日，收购人最近两年控股股东、实际控制人均未发生变更。

第二节 收购决定及收购目的

一、本次收购的背景和目的

本次收购的原因是华联控股注销回购专用证券账户中 2024 年回购方案中剩余的 17,100,000 股股份，导致华联集团持有华联控股的股份比例被动增加至 30%以上。本次收购未导致上市公司的控股股东、实际控制人发生变更。

二、未来十二个月内增持或处置上市公司股份的计划

截至本报告书签署日，收购人暂无在未来 12 个月内继续增持上市公司股票或处置其已拥有权益的股份的计划。如收购人根据实际需要在未来 12 个月内进行前述安排，将严格依照相关法律法规的要求，及时履行相应法律程序和信息披露义务。

三、本次收购所履行的相关程序

本次收购是因上市公司注销回购股份导致收购人持有的上市公司股份的比例被动增加至 30%以上，因此不涉及收购人就本次收购决定需履行的相关程序。

上市公司已履行的与本次回购注销相关的程序如下：

1.2024 年 1 月 10 日，上市公司召开第十一届董事会第十二次（临时）会议，审议通过了《关于回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分人民币普通股 A 股股份，回购资金总额不低于人民币 5,000 万元（含）且不超过人民币 10,000 万元（含）。2024 年 2 月 1 日，上市公司召开第十一届董事会第十四次（临时）会议，审议通过《关于增加回购股份资金总额的议案》，同意将回购资金总额调整为不低于人民币 15,000 万元（含）且不超过人民币 30,000 万元（含）。

2.截至 2025 年 1 月 9 日，上市公司上述回购方案已实施完毕，通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份 97,215,300 股，占其当时总股本的 6.55%。

3.2025 年 4 月 25 日，上市公司召开第十一届董事会第二十三次会议，审

议通过了《关于变更部分回购股份用途并注销暨减少公司注册资本的议案》，同意将上述回购股份中的80,115,300股用途由“用于实施股权激励或员工持股计划”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”。该事项已经上市公司2024年度股东会审议通过，并已于2025年7月25日办理完成股份注销手续，注销完成后上市公司总股本由1,483,934,025股变更为1,403,818,725股。

4.2026年8月26日，上市公司召开第十二届董事会第十四次会议，并于2026年9月15日召开2026年第一次临时股东会，审议通过了《关于变更回购股份用途并注销暨减少注册资本、修订<公司章程>的议案》，拟对回购专用证券账户中，2024年回购方案回购的且尚未使用的17,100,000股华联控股股份的用途进行变更，将该部分股份原用途由“用于实施股权激励或员工持股计划”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”，同时董事会提请股东会授权华联控股管理层办理本次股份注销、减少公司注册资本及修订《公司章程》的相关手续。本次注销完成后，公司股份总数将由1,403,818,725股变更为1,386,718,725股，公司2024年回购方案回购的股份将全部处理完毕。

5.2026年9月16日，上市公司披露《关于注销回购股份减少注册资本暨通知债权人的公告》（公告编号：2026-051），债权申报期为2026年9月16日至2026年10月30日；截至本报告书签署日，前述期限已届满，就本次注销事项已履行了通知债权人的程序。

第三节 收购方式

一、收购方式

本次收购系因上市公司注销部分回购股份导致收购人持有的上市公司股份的比例被动增加至30%以上，不涉及收购人在上市公司拥有权益的股份数量及种类的变更。

二、本次收购前收购人在上市公司中拥有权益的情况

本次回购注销事项前，华联集团直接持有华联控股418,670,959股股份，均为无限售条件流通股（人民币普通股），占华联控股本次回购注销前总股本1,403,818,725股的29.82%。

三、本次收购的具体情况

上市公司于2026年8月26日召开第十二届董事会第十四次会议、于2026年9月15日召开2026年第一次临时股东会，审议通过了《关于变更回购股份用途并注销暨减少注册资本、修订〈公司章程〉的议案》，拟对回购专用证券账户中2024年回购方案回购的且尚未使用的17,100,000股公司股份的用途进行变更，将该部分股份原用途由“用于实施股权激励或员工持股计划”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”。上述17,100,000股股份占上市公司回购注销前总股本的1.22%。

本次回购注销完成后，上市公司股份总数将由1,403,818,725股变更为1,386,718,725股，上市公司注册资本相应减少。华联集团持有华联控股的股份数量未发生变化，但因上市公司总股本减少，华联集团持股比例将由29.82%被动增加至30.19%，超过30%。本次收购未导致上市公司的控股股东、实际控制人发生变更。

本次权益变动前后持股情况如下：

股东名称	本次权益变动前持有股份		本次权益变动后持有股份	
	股数（股）	占总股本比例	股数（股）	占总股本比例

华联集团	418,670,959	29.82%	418,670,959	30.19%
上市公司总股本	1,403,818,725	100%	1,386,718,725	100%

注：1.上述表中“上市公司总股本”含华联控股股份有限公司回购专用证券账户所持股份。

2.本次权益变动后，上市公司2025年回购方案回购的8,414,980股股份仍存放于回购专用证券账户中，用途为维护公司价值及股东权益所必需，该部分股份不在本次变更用途及注销范围内。

3.本次权益变动后，扣除华联控股股份有限公司回购专用证券账户所持股份8,414,980股，上市公司具有表决权股份总数为1,378,303,745股。

四、收购人所持上市公司股份是否存在权利限制

截至本报告书签署日，收购人持有的上市公司418,670,959股股份不存在质押、冻结等任何权利限制的情况。

第四节 资金来源

本次收购系因上市公司注销部分回购股份导致收购人持有的上市公司股份的比例被动增加至30%以上，本次收购不涉及资金支付。

第五节 免于发出要约的情况

一、免于发出要约的事项及理由

根据《收购管理办法》第六十三条第一款第二项的规定，“有下列情形之一的，投资者可以免于发出要约：……（二）因上市公司按照股东会批准的确定价格向特定股东回购股份而减少股本，导致投资者在该公司中拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%”。

根据《回购规则》第十六条的规定，“因上市公司回购股份，导致投资者持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有该公司已发行的有表决权股份超过百分之三十的，投资者可以免于发出要约”。

根据《9号指引》第十一条第三款的规定，因上市公司回购注销股份导致投资者持股比例被动增至30%以上的，相关投资者可以免于发出要约。

本次收购系因上市公司注销部分回购股份导致收购人持有的上市公司股份的比例被动增加至30%以上。本次收购前后，收购人持有的上市公司股份数量未发生变动，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化，符合《收购管理办法》第六十三条第一款第二项、《回购规则》第十六条及《9号指引》第十一条第三款的规定，收购人可以免于发出要约。

二、本次收购前后上市公司股权结构变化

本次收购前后上市公司股权结构请见本报告书之“第三节 收购方式”之“三、本次收购的具体情况”。

第六节 其他重要事项

截至本报告书签署日，收购人已按有关规定对本次收购的相关信息进行了如实披露，不存在为避免本报告书内容产生误解收购人应当披露而未披露的其他重大信息，也不存在中国证监会或者深圳证券交易所依法要求收购人披露而未披露的其他信息。

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

收购人（盖章）：华联发展集团有限公司

法定代表人（签字）：_____

龚泽民

日期：2026 年 11 月 17 日

（此页无正文，为《华联控股股份有限公司收购报告书摘要》之签章页）

收购人（盖章）：华联发展集团有限公司

法定代表人（签字）：_____

龚泽民

日期：2026 年 11 月 17 日