

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國太平保險控股有限公司

China Taiping Insurance Holdings Company Limited
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：966)

須予披露交易 收購項目公司股權

股權轉讓協議

董事會謹此宣佈，於 2023 年 9 月 15 日交易時段後，本公司之非全資附屬公司太平人壽與世紀金源、賣方及項目公司簽訂了股權轉讓協議，據此，太平人壽同意收購，且賣方同意出售，項目公司的全部股權，對價基於目標項目商定價值的人民幣 20.85 億元。目標項目是在位於中國北京市順義區李橋鎮的目標地塊上開發及建設的養老社區，且項目公司是目標項目的唯一所有者。

收購事項完成後，太平人壽將持有項目公司 100% 的股權，因此項目公司將成為本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

由於收購事項相關的一項或多項適用百分比率，超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守公告規定，但無須獲股東批准。

介紹

董事會謹此宣佈，於 2023 年 9 月 15 日交易時段後，本公司之非全資附屬公司太平人壽與世紀金源、賣方及項目公司簽訂了股權轉讓協議，據此，太平人壽同意收購，且賣方同意出售，項目公司的全部股權，對價基於目標項目商定價值的人民幣 20.85 億元。目標項目是在位於中國北京市順義區李橋鎮的目標地塊上開發及建設的養老社區，且項目公司是目標項目的唯一所有者。

收購事項完成後，太平人壽將持有項目公司 100% 的股權，因此項目公司將成為本公司的附屬公司。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的重大條款概述如下：

日期：2023年9月15日

訂約方：(1) 太平人壽為買方；
(2) 世紀金源；
(3) 賣方；及
(4) 項目公司

主體事項：太平人壽對項目公司全部股權的收購，項目公司是目標項目的唯一所有者。

於本公告之日，項目公司由賣方全資擁有。收購事項完成後，太平人壽將持有項目公司100%的股權，因此，項目公司將成為本公司的附屬公司，且其財務業績將併入本集團的合併財務報表。

對價：為目標項目商定價值（即人民幣20.85億元）扣除合同未付款實際支付金額後的金額（於股權轉讓協議簽署日預估為目標項目商定價值的10%）（「對價」）。

對價的最高金額為目標項目商定價值。

支付條款：太平人壽應分三期向賣方支付對價：

- (1) 第一筆轉讓對價（為目標項目商定價值的80%）：人民幣16.68億元將在滿足對價支付的先決條件（「對價條件」）1(a)至(b)後的10個工作日內支付，經太平人壽豁免的對價條件除外（「第一筆轉讓對價」）；
- (2) 第二筆轉讓對價（為目標項目商定價值的5%）：人民幣1.0425億元將在滿足對價條件2(a)至(k)後的10個工作日內支付，經太平人壽豁免的對價條件除外（「第二筆轉讓對價」）；及
- (3) 第三筆轉讓對價（為目標項目商定價值的5%）：人民幣1.0425億元將在滿足對價條件3(a)至(e)後的10個工作日內支付，經太平人壽豁免的對價條件除外（「第三筆轉讓對價」）。

目標項目商定價值的剩餘10%將預留作為支付合同未付款的預計扣減款項。

合同未付款相關的調整：(1) 若合同未付款超過目標項目商定價值的10%，則超出部分金額（即合同未付款減目標項目商定價值的10%）由太平人壽從第一筆轉讓對價中扣除；
(2) 若合同未付款未超過或等於目標項目商定價值的10%，則不對第一筆股權轉讓對價進行調整；

- (3) 若合同未付款實際支付金額超過實際扣減款項的，則超出部分金額（即合同未付款實際支付金額減實際扣減款項）由賣方承擔，賣方應於合同未付款支付期間屆滿之日後 10 個工作日內向太平人壽或項目公司支付，或由太平人壽選擇在第三筆轉讓對價中扣除；及
- (4) 若合同未付款實際支付金額未超過實際扣減款項的，則未超出部分金額（即實際扣減款項減合同未付款實際支付金額）由項目公司在太平人壽向賣方支付第三筆轉讓對價後 10 個工作日內支付給賣方。若在太平人壽向賣方支付第三筆轉讓對價後 10 個工作日合同未付款支付期間尚未屆滿的，則未超出部分金額由項目公司在合同未付款支付期間屆滿之日後 10 個工作日內支付給賣方。

對價條件 : (1) 第一筆轉讓對價的先決條件：

- (a) 股權轉讓協議已經有效簽署並生效，且持續有效。相關各方均不存在股權轉讓協議項下的違約行為；及
- (b) 交割已根據股權轉讓協議約定完成。

(2) 第二筆轉讓對價的先決條件：

- (a) 太平人壽已簽署第一筆股權轉讓對價確認函；
- (b) 一期項目的 8 號、9 號樓均完成工程竣工驗收（含各專項驗收），且已合法有效取得不動產權證，並通過太平人壽交付驗收；
- (c) 一期項目的 9 號樓已按醫療機構標準完成精裝修二次消防驗收，且已按股權轉讓協議配置相關設施設備，且太平人壽已對此予以認可。相關成本費用由賣方承擔；
- (d) 目標項目已取得北京首都國際機場臨空經濟區管委會同意一期項目的 9 號樓用於開辦醫療機構的書面文件；
- (e) 一期項目的 9 號樓專項裝修工程及相關設備配置仍由賣方負責完成，取得相關資質文件並經太平人壽驗收合格後交付項目公司使用；
- (f) 目標項目已取得 LEED 社區規劃與設計認證；
- (g) 就目標項目接管及承接查驗時所發現的問題（即股權轉讓協議中的需整改問題清單中所列明的問題）而言，其中重要項的問題已經全部被賣方合法妥善處理並解決，且經太平人壽認可；其中一般項的問題 90%及以上已被賣方合法妥善處理並解決，且經太平人壽認可；前述解決的全部成本費用均由賣方承擔；
- (h) 一期項目通過環評驗收；
- (i) 一期項目完成全部竣工結算工作；

- (j) 賣方、世紀金源、項目公司於股權轉讓協議項下不存在違約行為；及
- (k) 項目公司的任何資產以及財務狀況無重大不利變化，也不存在任何會導致前述重大不利變化的事件發生。

特別的，若上述先決條件未在 2024 年 10 月 31 日前全部達成，則太平人壽及項目公司有權利（但無義務）自負成本／費用以達成相關先決條件，而太平人壽及項目公司為此所支出的一切成本／費用均應於第二筆轉讓對價中扣除。

(3) 第三筆轉讓對價的先決條件：

- (a) 太平人壽已簽署第一筆股權轉讓對價確認函及第二筆股權轉讓對價確認函；
- (b) 交割日（見下述定義）起至滿 36 個月之日止，目標項目及項目公司未出現任何因交割日（見下述定義）前的原因而導致的行政處罰、負債、或有負債、擔保責任或其他任何債務（賣方、世紀金源已通過太平人壽所認可的方式對此等責任及債務進行了妥善的承擔及彌補的除外）；
- (c) 交割日（見下述定義）起至滿 36 個月之日止，目標項目及項目公司未出現任何因賣方、世紀金源、當代節能置業股份有限公司（「當代節能」）或其關聯方原因而導致的行政處罰、負債、或有負債、擔保責任或其他任何債務（賣方、世紀金源已通過太平人壽所認可的方式對此等責任及債務進行了妥善的承擔及彌補的除外）；
- (d) 就目標項目接管及承接查驗時所發現的問題（即股權轉讓協議中的需整改問題清單中所列明的問題）而言，其中一般項的問題已經全部被賣方合法妥善處理並解決，且經太平人壽認可，前述解決的全部成本費用均由賣方承擔；及
- (e) 賣方、世紀金源、項目公司於股權轉讓協議項下不存在違約行為。

交割： 太平人壽應在所有交割先決條件（「交割條件」）得到滿足（太平人壽豁免或調整的除外）之日（「基準日」）後，從賣方處收到項目公司的全部股權。

由太平人壽認可的審計機構於基準日對項目公司進行交割審計。審計機構應於基準日起 10 個工作日內向太平人壽提交交割審計報告的初稿。賣方及世紀金源應於收到交割審計報告後 5 個工作日內對交割審計報告內容進行確認。若賣方及世紀金源對交割審計報告中的相關數據存在異議的，應及時向太平人壽提出，各方應協商解決。各方應於基準日後 15 個工作日內完成交割審計報告內容的確認，以及合同未付款項下的預估合同調整額及未決訴訟之預留款項的確認，並簽署《交割審計報告及合同未付款確認函》（以股權轉讓協議規定的格式）。

太平人壽、賣方、世紀金源對交割審計報告內容確認後，項目公司應於《交割審計報告及合同未付款確認函》出具後次一工作日將太平人壽的名稱及其有關持股情況記載於項目公司的股東名冊，並於當日向市場監督管理局提交經太平人壽確認的股權轉讓變更登記申請，就項目公司100%的目標股權辦理變更（包括但不限於股東、股權結構、章程、董事、監事、高級管理人員、法定代表人變更的登記備案手續）。市場監督管理局對該等變更申請核准通過之日為交割日（「交割日」）。

太平人壽及賣方同意盡其最大合理努力以儘快實現各項交割條件的滿足。在任何情況下，交割日不得遲於2023年10月31日或雙方另行同意的其他日期（「最後交割期限」）。賣方應在各項交割條件全部滿足後立即書面通知太平人壽。

- 交割條件**：
- (1) 股權轉讓協議已經有效簽署，且持續有效。相關各方均不存在股權轉讓協議項下的違約行為；
 - (2) 賣方合法有效的持有項目公司100%股權；
 - (3) 各方已按照法律和相關法規的要求就收購事項完成有關主管部門所要求的相關審批手續（如有），並各方已經就收購事項取得各自內部批准文件；
 - (4) 太平人壽對一期項目交付部分和二期項目證照報審文件（如有）及設計成果（如有）開展承接查驗工作。該等承接查驗工作應於股權轉讓協議簽訂之日起10個工作日內結束，且各方對承接查驗發現問題按股權轉讓協議形成需整改問題清單。不存在太平人壽所認定的對目標項目及項目公司存在重大不利影響的問題；
 - (5) 就目標項目運營而言，當代摩斯時光養老服務（北京）有限公司（「摩斯時光」）與項目公司所簽署的《委託運營管理合同》已合法有效解除，且摩斯時光與項目公司不存在任何爭議與糾紛，亦無任何應付未付款項；
 - (6) 就目標項目所採取的會員制產品營銷而言，於股權轉讓協議簽署日所存續的所有非以項目公司名義簽署的合作合同（包括但不限於相關客戶所填寫的《當代時光里頤養公寓會員資格意向登記表》、以及因會員制產品營銷而與相關外包服務商所簽署的服務合同），項目公司均已合法有效的作為一方主體重新進行簽署或已合法有效的享有該等合作合同項下約定的權益，且已取得太平人壽的認可；
 - (7) 項目公司已合法有效的取得與目標項目相匹配的房地產開發資質，且該等資質持續有效；
 - (8) 賣方於基準日當日向太平人壽披露項目公司截至基準日的留存案件，且太平人壽同意該等留存案件可不予以消解；及

- (9) 各方對項目公司截至股權轉讓協議簽署日已履行完畢、正在履行或未到期的全部合同（具體合同清單載於股權轉讓協議）梳理完畢。就梳理過程中所發現的問題，賣方已按太平人壽的要求合法妥善處理並解決（包括但不限於變更合同、解除合同等）。項目公司與前述合同相對方無爭議及糾紛，且已取得太平人壽的認可。由此產生的成本費用均由賣方承擔。

交割後安排：若合同未付款超過預計扣減款項的，則太平人壽應於交割日後10個工作日內一次性將合同未付款支付至項目公司帳戶；若合同未付款未超過預計扣減款項的，則太平人壽應於交割日後10個工作日內一次性將預計扣減款項支付至項目公司帳戶。前述款項應專項用於合同未付款項下相關款項的結算。

合同未付款應由賣方負責繼續與相關方推進結算和支付工作，直至全部合同未付款均結算和支付完畢，但合同未付款項下每一筆款項最終的支付審核、確認、復核權限由太平人壽或其關聯方享有。

交割日後，一期項目的竣工結算工作、一期項目的 8 號、9 號樓主樓的工程管理工作仍由賣方負責。

違約責任：若任何一方（「**違約方**」）違反股權轉讓協議項下的任何義務、責任、承諾及保證的，均應視為違約。受限於股權轉讓協議的其他約定，違約方應向其他方賠償因其違約所引致的全部經濟損失。

特別的，世紀金源確認其對賣方於股權轉讓協議項下的陳述、承諾與保證、違約等所引致的責任均承擔連帶責任。

賣方和／或世紀金源違約的，太平人壽有權選擇直接從對價中扣除相應款項以彌補太平人壽及項目公司的全部經濟損失。

終止：(1) 在股權轉讓協議簽署後發生任何下述情況，且賣方與太平人壽就下述情況協商未果，在不損及太平人壽根據股權轉讓協議享有的其他權利的情況下，太平人壽可通知其他各方後終止股權轉讓協議：

- (a) 賣方未能或無法在最後交割期限屆滿前滿足全部交割條件（經太平人壽豁免的交割條件除外），且逾期超過 60 日的；或各方於基準日後 60 個工作日內無法完成交割審計報告內容及合同未付款的確認的；
- (b) 在全部交割條件已滿足的情況下賣方拒絕配合太平人壽進行移交／交割的；
- (c) 目標地塊部分或全部被政府收回的；
- (d) 目標項目部分或全部被責令拆除或被要求恢復原狀的；
- (e) 目標地塊、目標項目出現任何足以使太平人壽無法達到股權轉讓協議項下交易目的的情形的，包括但不限於不得用於經營養老、醫療服務用途、目標地塊、目標項目被徵收等；

(f) 太平人壽根據股權轉讓協議相關約定解除股權轉讓協議的；及

(g) 賣方、世紀金源隱瞞重要事實、故意實施欺詐，或者嚴重違反其在股權轉讓協議項下的義務、陳述、保證或承諾的情形，且賣方、世紀金源未能在該等情形出現後 30 日內予以有效補救或改正。

(2) 若太平人壽終止股權轉讓協議，賣方應當按照太平人壽書面通知要求立即歸還太平人壽已投入資金總額，並足額賠償太平人壽因此而產生的或遭受的全部損失。

有關項目公司及目標項目之資料

項目公司為於 2016 年 2 月 16 日在中國註冊成立的有限責任公司，為目標項目的唯一所有人。除目標項目外，項目公司並無其他投資。目標項目位於北京市順義區李橋鎮，總建築面積 176,601.82 平方米，其中地上計容建築面積 123,693 平方米，地下計容建築面積 52,908.82 平方米。目標項目規劃建設養老公寓 1,387 間，其中一期項目 561 間，二期項目 826 間，床位約 2,200 張，並配置約 4,000 平方米的醫療中心，及餐廳、娛樂、商業等配套設施。截至本公告日期，一期項目已基本建設完成，而二期項目尚未開工建設。

項目公司於 2023 年 7 月 31 日的股東權益賬面值約為人民幣 25.21 億元，而項目公司於 2023 年 7 月 31 日的股東全部權益評估值約為人民幣 25.26 億元，由獨立估值師按照資產基礎法評估。

項目公司截至 2022 年 12 月 31 日止兩年度按中國註冊會計師審計準則編制之經審核業績如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2022	2021
	(人民幣元)	(人民幣元)
稅前虧損	456,345,916.09	756,524.24
稅後虧損	456,345,916.09	756,524.24

進行本交易的原因及裨益

目標項目是本公司深入貫徹落實「健康中國 2030」規劃綱要精神，踐行本集團十四五發展規劃和高質量發展戰略，加快醫康養產業投資佈局落地，助力醫康養生態圈建設的具體舉措。根據太平人壽業務發展需要，結合區域經濟發展水平，經前期考察調研、綜合比較，本集團決定投資目標項目。目標項目投資在本集團戰略規劃、產業佈局和綜合協同效應方面有重要意義，能夠在提高人民健康水平和增強養老保障供給能力等方面體現金融央企擔當。

對價乃參考本集團購置同類資產的內部要求，按照市場慣例和專業規範，在項目物業和項目土地的市場價值基礎上，結合最新市況，經過訂約方之間公平談判最終確定。對價將由太平人壽之內部資源撥付。

董事認為，收購事項乃按一般商業條款進行，而股權轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項相關的一項或多項適用百分比率，超過 5%但低於 25%，故根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守公告規定，但無須獲股東批准。

一般資料

有關本公司的資料

本公司的主要業務為投資控股。本公司的附屬公司主要從事中國內地、香港、澳門及新加坡的直接人壽保險業務，中國內地、香港及海外的直接財產保險業務，養老及團體人壽保險，以及各類全球再保險業務。此外，本公司之附屬公司亦從事資產管理、保險中介、金融租賃、物業投資、醫康養投資、證券交易及經紀業務。

有關太平人壽的資料

太平人壽為一家於中國註冊成立的有限責任公司，並擁有營運國內人壽保險業務的全國性牌照。太平人壽主要於中國從事承保直接人壽保險合約。於本公告之日，太平人壽為本公司之附屬公司，由本公司擁有其 75.1%的股權。

有關賣方的資料

賣方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，並由世紀金源實際控制。賣方主要從事房地產行業的投資控股及管理。於本公告之日，賣方為西藏山南騰雲麗美的全資附屬公司，而西藏山南騰雲麗美為世紀金源的間接附屬公司，由世紀金源間接擁有其 75%的股權。

有關世紀金源的資料

世紀金源為一家於中國註冊成立的有限責任公司，是一家主要從事地產開發、酒店文旅、生活服務、保健服務及智慧出行等業務的中國企業集團。

於本公告之日，賣方及世紀金源的最終受益擁有人為黃濤和黃世榮。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告之日，(i) 賣方、世紀金源、當代節能置業股份有限公司、摩斯時光及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方；及 (ii) 當代節能及摩斯時光均獨立於賣方及世紀金源及其最終實益擁有人。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 太平人壽根據股權轉讓協議對賣方持有的項目公司全部股權的收購，以及該協議項下擬進行的交易

「實際扣減款項」	指	若合同未付款超過預計扣減款項的，則太平人壽應於交割日後 10 個工作日內一次性將合同未付款支付至項目公司，此時實際扣減款項即為合同未付款；若合同未付款未超過預計扣減款項的，則太平人壽應於交割日後 10 個工作日內一次性將預計扣減款項支付至項目公司，此時實際扣減款項即為預計扣減款項
「合同未付款實際支付金額」	指	指於合同未付款支付期間內，項目公司於(A)交割審計報告「資產負債表」中所載明的「負債合計」項下；(B) 預估合同調整額項下；及(C) 未決訴訟之預留款項項下所實際支付的金額
「市場監督管理局」	指	有權對項目公司進行登記備案和頒發營業執照的主管市場監督管理部門
「目標項目商定價值」	指	即為股權轉讓之目的，股權轉讓協議各方確認的目標項目的總體價值，為人民幣 20.85 億元
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國太平保險控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「預估合同調整額」	指	項目公司為了達到一期項目完整交付而尚需支出的除交割審計報告資產負債表中所載明的負債合計以外的全部成本及費用，具體金額於交割審計報告中載明
「預計扣減款項」	指	目標項目商定價值的 10%
「世紀金源」	指	世紀金源投資集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「LEED」	指	能源與環境設計先鋒
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合同未付款」	指	指截至基準日，(A)、(B)、(C)金額的總和。其中，(A)為交割審計報告資產負債表中所載明的負債合計；(B) 為預估合同調整額；(C)為未決訴訟之預留款項項下金額，具體金額於交割審計報告中載明

「合同未付款支付期間」	指	自基準日起至(i)交割審計報告資產負債表中所載明的負債合計已支付完畢；(ii)一期項目已竣工驗收結算完畢且已滿足股權轉讓協議約定的交付標準；(iii)未決訴訟之預留款項已支付完畢（以孰晚為準）時止的期間
「一期項目」	指	目標項目的第一期
「二期項目」	指	目標項目的第二期
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京當代久運置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告發佈之日，由賣方全資所有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股權轉讓協議」	指	太平人壽、世紀金源、賣方與項目公司就收購事項於 2023 年 9 月 15 日簽訂的股權轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標地塊」	指	指項目公司持有並開發建設的一塊位於北京市順義區的地塊
「目標項目」	指	當代時光里養老社區項目，即目標地塊上開發及建設的養老社區項目
「西藏山南騰雲麗美」	指	西藏山南騰雲麗美企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，且於本公告之日，為世紀金源的間接附屬公司
「太平人壽」	指	太平人壽保險有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司，於本公告日期，本公司持有其 75.1% 股權
「賣方」	指	深耕拓展投資（北京）有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，且於本公告之日，為世紀金源的間接附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國太平保險控股有限公司
公司秘書
張若晗

香港，2023 年 9 月 15 日

於本公告日期，本公司董事會由 10 名董事組成，其中王思東先生、尹兆君先生及李可東先生為執行董事，郭兆旭先生、胡興國先生及張翠女士為非執行董事，諸大建先生、胡定旭先生、解植春先生及羅范椒芬女士為獨立非執行董事。