

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CITIC Limited 中國中信股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：00267)

### 公告 關連交易 收購中信正業投資全部股權

#### 收購中信正業投資全部股權

於二零二三年九月十八日，本公司間接全資附屬公司中信城開與中信正業集團訂立股權轉讓協議，據此，中信城開同意收購中信正業投資的全部股權連同中信正業投資欠付中信正業集團的股東貸款以及其他債務，總代價為人民幣881,601,529.69元。本次交易完成後，中信正業投資將成為本公司的間接全資附屬公司，彼之財務業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，中信集團為本公司的控股股東而中信正業集團為中信集團之全資附屬公司，因此中信正業集團為上市規則第 14A 章所定義的中信集團的聯繫人及本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下的關連交易。

由於本次交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14A.76 條）超過 0.1%但低於 5%，該交易須遵守申報和公告要求，惟豁免遵守出具通函和獨立股東批准之規定。

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月十八日，本公司間接全資附屬公司中信城開參加天津產權交易中心公開掛牌轉讓並成功摘牌後與中信正業集團訂立股權轉讓協議，據此，中信城開同意收購中信正業投資的全部股權（「目標權益」），連同中信正業投資欠付中信正業集團的股東貸款以及其他債務（「股東借款」），總代價為人民幣 881,601,529.69 元（「交易」）。交易完成後，中信正業投資將成為本公司的間接全資附屬公司，彼之財務業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

## 股權轉讓協議

日期：

二零二三年九月十八日

訂約方：

- (1) 中信城開（作為買方）；以及
- (2) 中信正業集團（作為賣方）

交易標的： 目標權益及股東借款。

代價： 股權轉讓協議項下的總代價為人民幣 881,601,529.69 元，包括目標權益之代價人民幣 186,541,725.35 元以及股東借款之代價人民幣 695,059,804.34 元。

支付代價的安排： 中信城開將於股權轉讓協議訂立後的 10 個營業日內 (i) 通過現金支付人民幣 130,641,725.35 元（目標權益之代價扣除訂立股權轉讓協議前已支付的保證金人民幣 55,900,000.00 元之餘款）至天津產權交易中心的結算賬戶；及 (ii) 向中信正業投資提供股東借款人民幣 695,059,804.34 元（償還中信正業集團股東借款之餘款）。天津產權交易中心出具交易憑證後，按照相關價款劃轉流程將中信城開匯入其結算賬戶的款項全部劃轉至中信正業集團指定銀行賬戶。

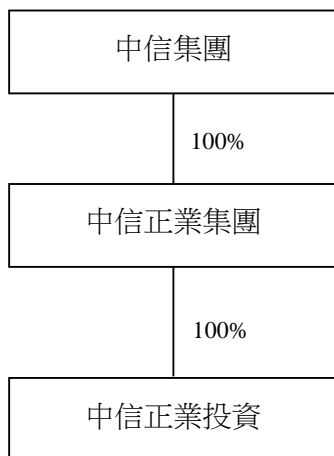
交割： 中信城開按照股權轉讓協議約定支付完畢全部交易價款後，天津產權交易中心向中信正業集團、中信城開雙方出具產權交易憑證。中信城開應自收到產權交易憑證後 30 个工作日内，辦理產權轉讓涉及的工商變更登記手續，中信正業集團配合中信城開提供辦理變更手續所需材料。

## 代價基準

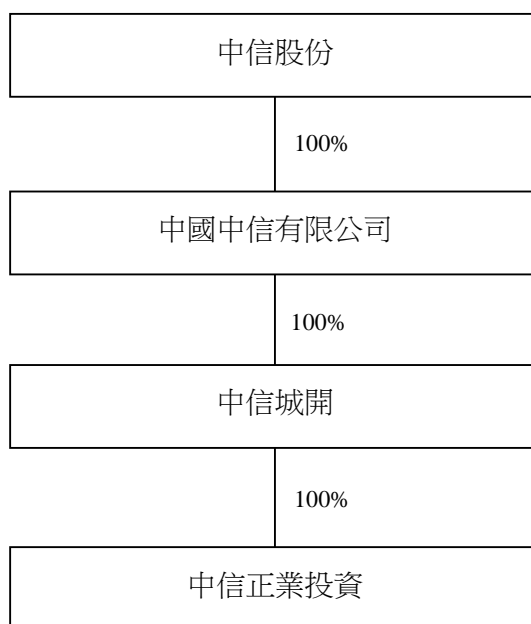
總代價參考以下因素為基礎釐定：(i) 目標權益的最終代價乃根據天津產權交易中心相關掛牌程序及規則釐定，最終確定等於掛牌底價。掛牌底價乃根據獨立評估師出具的就中信正業投資之全部股權所編制的估值報告所載目標權益評估值人民幣 186,541,725.35 元釐定（評估基準日為 2022 年 8 月 31 日）；及 (ii) 股東借款之代價為股東借款之賬面價值，即中信正業投資經審核財務報表內所載截至評估基準日之股東借款餘額人民幣 709,274,374.23 元，扣除中信正業投資於評估基準日後向中信正業集團已支付的金額為人民幣 14,214,569.89 元的股息。

### 緊隨交易完成前後目標公司的股權架構

於緊隨交易完成前中信正業投資簡化股權架構圖載列如下：



於緊隨交易完成後中信正業投資簡化股權架構圖載列如下：



### 中信正業投資的財務資料

下文載列中信正業投資截至 2021 年及 2022 年 12 月 31 日止之兩個年度的財務資料，摘錄自其依據中國會計準則編制的經審核財務報告：

	扣除稅項之前的淨利潤／（虧損）		扣除稅項之後的淨利潤／（虧損）	
	截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度	截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度	截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度	截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度
	（人民幣百萬元）			
中信正業投資	100.04	97.93	70.20	70.76

中信正業投資於 2022 年 12 月 31 日之淨資產約為人民幣 537.31 百萬元，資產總值約為人民幣 5,244.24 百萬元，分別摘錄自其依據中國會計準則編制的經審核財務報告。

### 本次交易的理由及裨益

董事相信，通過本次交易，將會為本集團帶來下列利益：

- (1) 中信正業投資主要從事基礎設施投資、產業地產與新城建設業務，其將與中信城開的現有業務產生協同效應。本次交易有利於本集團（尤其是中信城開）提升其房地產業務綜合能力及項目拓展能力；
- (2) 中信正業投資目前投資建設的項目穩定運營，預計將產生穩定收益，並在本次交易完成後的未來幾年為中信城開帶來收益增長貢獻；以及
- (3) 通過本次交易，中信城開將其業務區域覆蓋範圍拓展至中信正業投資佈局的中國湖北、四川、雲南等省份。

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，本次交易的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，其符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中信集團為本公司的控股股東而中信正業集團為中信集團之全資附屬公司，因此中信正業集團為上市規則第 14A 章所定義的中信集團的聯繫人及本公司的關連人士。因此，本次交易構成本公司於上市規則第 14A 章項下的關連交易。

由於本次交易的最高適用百分比率（定義見上市規則第 14A.76 條）超過 0.1%但低於 5%，該交易須遵守申報和公告要求，惟豁免遵守出具通函和獨立股東批准之規定。

朱鶴新先生、奚國華先生、劉正均先生、王國權先生、于洋女士、張麟先生、李女士及岳

學鯤先生在中信集團任職，為避免潛在利益衝突，故彼等已在批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案中迴避表決。除上文所披露者外，概無其他董事於本次交易擁有重大權益或於中信集團及/或其聯繫人擔任任何職務，因而須就有關董事會決議中迴避表決。

## 估值的有關盈利預測

獨立評估師對於目標權益的估值為考慮了中信正業投資之現金流預測後採用收益法進行釐定，鑒於此，該估值構成上市規則第 14.61 條下的一項盈利預測，本公告須遵守上市規則第 14.60A 條及 14.62 條有關盈利預測的規定。

## 主要假設

中信正業投資全部股權的估值所依據的主要假設詳情載列如下：

### 一般假設

#### (1) 交易假設：

假定所有待評估資產已經處在交易過程中，獨立評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

#### (2) 公開市場假設：

公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

#### (3) 持續使用假設：

持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

#### (4) 企業持續經營假設：

企業持續經營假設是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即評估對象作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；評估對象合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

### 特殊假設

#### (5) 國家現行的有關法律、法規及政策，國家宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地

區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。

- (6) 針對評估基準日資產的實際狀況，假設評估對象持續經營。
- (7) 假設評估對象的經營者是負責的，且評估對象管理層有能力擔當其職務。
- (8) 除非另有說明，假設評估對象完全遵守所有有關的法律和法規。
- (9) 假設評估對象未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
- (10) 假設評估對象在現有的管理方式和管理水準的基礎上，經營範圍、方式與現時方向保持一致。
- (11) 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化。
- (12) 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對評估對象造成重大不利影響。
- (13) 假設評估對象預測年度現金流為期末產生。
- (14) 假設評估對象對未來市場判斷及其相關收益成本按照目前現有計劃實現。
- (15) 假設評估對象的未來的經營能夠按照盈利預測按計劃實現。

## 確認

畢馬威會計師事務所，作為本公司就上市規則第 14.62(2)條而言的申報會計師，已報告估值所依據的折現未來現金流的計算方法，其中並不涉及會計政策之採用。

中信建投(國際)融資有限公司，作為本公司就上市規則第 14.62(3)條而言的財務顧問，已確認彼證實盈利預測乃經董事作出適當及審慎查詢後方行制訂。

畢馬威會計師事務所遵照上市規則第 14.62(2)條出具的同一日期的報告及中信建投(國際)融資有限公司遵照上市規則第 14.62(3)條出具的同一日期簽署的函件已提交聯交所，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

## 專家信息

以下為於本公告中給予其意見及建議的專家的資歷：

<b>名稱</b>	<b>資歷</b>
畢馬威會計師事務所 中信建投(國際)融資有限公司	執業會計師 根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
北京天健興業資產評估有限公司	中國合資格的資產評估師

於本公告日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述列載專家並無直接或間接持有本集團之任何成員的任何股份或任何權利（不論是否可合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

上述專家已各自就刊發本公告而發出其同意書，同意按其在本公告所出現的形式及涵義轉載其報告及／或引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

## 一般資料

### 中信股份

中信股份（股份代號：00267）是中國最大的綜合性企業集團之一，也是恆生指數成份股公司。中信成立於改革開放初期，與中國經濟共同發展壯大，創建了許多成功的業務，涵蓋綜合金融服務、先進智造、先進材料、新消費和新型城鎮化。中信獨特的平台、多元化的業務組合以及協同規模，使中信股份能夠更好地把握中國及世界經濟發展帶來的機遇，為股東創造長期價值。

### 中信集團

中信集團是一家隸屬於中國財政部的國有企業，主要資產為中信股份 58.13%的權益。自一九七九年成立以來，中信集團一直是中國經濟改革的先鋒，致力投資於具有長期回報潛力且符合國家發展戰略的領域。

### 中信城開

中信城開是一家依據中國法成立的有限責任公司。它是中信股份的間接全資附屬公司，主要從事城市更新改造和城市開發運營等業務。

### 中信正業集團

中信正業集團是一家依據中國法成立的有限責任公司。它是中信集團的間接全資附屬公司，

主要於中國從事基礎設施建設、產業地產、城市建設、酒店與酒業貿易業務。

## 中信正業投資

中信正業投資是一家依據中國法成立的有限責任公司。在簽訂股權轉讓協議前，它是中信正業集團的直接全資附屬公司，為一家主要從事基礎設施投資、產業地產和新城建設業務的投資公司。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司，一家於一九七九年成立的隸屬於中華人民共和國財政部的國有企業，為本公司控股股東
「中信城開」	指	中信城市開發運營有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，是中信股份的全資附屬公司
「中信正業集團」	指	中信正業控股集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，是中信集團的全資附屬公司
「中信正業投資」	指	中信正業投資發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於訂立股權轉讓協議前為中信集團的全資附屬公司
「本公司」或「中信股份」	指	中國中信股份有限公司，一家於香港成立的有限公司，於聯交所主板上市（股份代號：00267）
「股權轉讓協議」	指	中信城開與中信正業集團訂立的日期為二零二三年九月十八日的產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立評估師」	指	北京天健興業資產評估有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國會計準則」	指	中國企業會計準則
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「股東借款」	指	於二零二三年九月十八日中信正業投資欠付中信正業集團的股東貸款以及其他債務



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標權益」	指	中信正業投資之全部股權
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心有限公司
「交易」	指	收購目標權益連同股東借款
「評估基準日」	指	2022年8月31日，即獨立評估師確定目標權益價值的基準日
「評估報告」	指	由獨立評估師出具的就中信正業投資全部股權所編制的評估報告，以2022年8月31日為評估基準日
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國中信股份有限公司  
朱鶴新  
董事長

香港，二零二三年九月十八日

於本公告日期，本公司執行董事為朱鶴新先生（董事長）、奚國華先生、劉正均先生及王國權先生；本公司非執行董事為于洋女士、張麟先生、李芝女士、岳學鯤先生及楊小平先生；及本公司獨立非執行董事為蕭偉強先生、徐金梧博士、梁定邦先生、科爾先生及田川利一先生。

## 附錄一 – 申報會計師就中信正業投資全部股權估值之折現未來現金流量而出具的報告

以下是本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）提交的報告全文，以供載入本公告。



### 就中信正業投資發展有限公司股東全部權益價值估值有關折現未來現金流量發出之報告

#### 致中國中信股份有限公司董事會

我們提述北京天健興業資產評估有限公司就評估中信正業投資發展有限公司（「目標公司」）股東全部權益價值於2022年8月31日之市場價值而擬備並簽署於 2022年12月27日的估值（「估值」）所依據的折現未來現金流量。由於部分估值乃根據折現未來現金流量擬備，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61條下的盈利預測。

#### 董事的責任

中國中信股份有限公司董事（「董事」）負責根據董事確定並載於估值中的基準及假設擬備折現未來現金流量。該責任包括就擬備估值所用的折現未來現金流執行適當的程序，並應用適當的擬備基準；及根據情況作出合理估計。

#### 我們的獨立性及質量管理

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用的《香港質量管理準則》第 1 號「執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」要求本所設計、實施及運行質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程式守則。

#### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62(2)條的要求，就評估中所用的折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

## 意見的基礎

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第 3000 號（經修訂）「非審計或審閱歷史財務資料之鑒證工作」執行工作。此項準則要求我們規劃及執行有關程序，以就計算而言，董事是否已根據載於估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備折現未來現金流量獲取合理保證。我們按照董事所採納的基礎及假設對折現未來現金流量的擬備及算術計算執行程序。我們的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，我們不會發表任何審計意見。

## 意見

我們認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據載於估值中董事所採納之基準及假設妥為擬備。

## 其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，我們謹請閣下注意，我們並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，我們的工作亦不構成對目標公司作任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。因折現未来现金流量取决于未来事件，实际结果很可能因为未来事件和情况未能按照预期发展而与折现未来现金流量有差异，且该差异可能重大。我們執行的工作旨在根據上市規則第 14.62(2)條僅向閣下報告，而不作其他用途。我們不會向任何其他人士承擔我们的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2023 年 9 月 18 日

## 附錄二 – 財務顧問出具的有關盈利預測之函件

敬啟者:

吾等提述中國中信股份有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年九月十八日的公告(「該公告」),內容有關一項收購,其中,中信城市開發運營有限責任公司(「中信城開」)同意收購中信正業投資發展有限公司(「中信正業投資」)的全部股權(「收購」)。

該公告提述北京天健興業資產評估公司(「估值師」)所評估中信正業投資的估值,乃載於估值師就建議收購所編製日期為二零二二年十二月二十七日的資產評估報告(「資產評估報告」)。吾等瞭解到,資產評估報告及與收購相關的若干其他文件已提供予作為貴公司董事(「董事」)的閣下,以便閣下考慮建議收購。吾等瞭解到,估值師已採用收益法(稱為折現現金流量法)對中信正業投資的股權(「折現現金流資產」)實施評估。有關折現現金流量的評估被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 14.61 條項下的盈利預測。

吾等已審閱作出折現現金流資產估值所依據的資產評估報告所載的盈利預測。吾等已就資產評估報告中作出有關折現現金流資產的盈利預測所依據的基準及假設向董事、貴公司管理層及估值師作出查詢。吾等亦已審閱該公告附錄一所載畢馬威會計師事務所致董事日期為二零二三年九月十八日的報告,內容有關折現未來現金流量的計算方法。

基於前文所述,且在未有對估值師所選擇的評估方法、基準及假設(估值師及貴公司對此負責)的合理性提出任何意見的情況下,吾等信納,該公告所披露的盈利預測乃經閣下作出審慎周詳查詢後作出。董事對有關盈利預測負責,其中包括根據董事釐定並載於資產評估報告中的基準及假設編製的折現未來現金流量。該責任包括就編製資產評估報告所用的折現未來現金流量執行適當的程序,並應用適當的編製基準,及根據情況作出合理估計。為免生疑慮,本函件並不構成獨立評估或公平性意見,並明確限於本函件所述的事項。

吾等所開展的工作僅用於根據上市規則第 14.62(3)條的規定向閣下報告而並無其他用途。吾等並無獨立核證得出折現現金流資產的估值的假設或計算。吾等並無參與或涉及任何關於折現現金流資產價值的評估,亦不曾且不會向貴公司提供任何有關折現現金流資產的評估。吾等已假設貴公司及估值師向吾等提供的所有資料、材料及陳述(包括該公告所提述或載列的所有資料、材料及陳述)在提供或作出時均屬真實、準確、完整且並無誤導成分,且直至該公告刊發日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成分,而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等並不對有關資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。因此,吾等不對資產評估報告中折現現金流資產的估值承擔任何明確或隱含責任。

此致

香港  
中環添美道1號  
中信大廈  
32樓  
中國中信股份有限公司  
董事會 台照

代表  
中信建投（國際）融資有限公司

執行董事  
嚴昌麒  
謹啟

2023年9月18日