

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)

### 須予披露交易 建議就上海地塊發展成立合資公司

#### 合作協議

於 2023 年 11 月 13 日，上海市楊浦區規劃和自然資源局宣佈，揚州錦泰（本公司的間接全資附屬公司）與上海濱貿（獨立第三方）組成的聯合體被確定為上海楊浦區四宗地塊的公開遴選階段的實施主體。同一日期，因預期獲得該等地塊的土地出讓（需經公開遴選程序最終確定），董事會已批准根據揚州錦泰與上海濱貿於 2023 年 11 月 13 日簽署的合作協議項下擬進行的為該等地塊建設和開發而建議成立合資公司。在建議成立合資公司完成後，揚州錦泰將分別持有兩家合資公司 87% 的股權，彼等將成為本公司的合營企業，彼等財務業績將於本集團的賬目內以權益法入賬。揚州錦泰於合資公司之總資本承擔為約人民幣 108.01 億元。

#### 上市規則的涵義

由於建議成立合資公司的最高適用百分比率高於 5% 但不超過 25%，建議成立合資公司構成本公司於上市規則第 14 章項下的須予披露交易，並需遵守上市規則項下申報與公告的規定。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於 2023 年 11 月 13 日，上海市楊浦區規劃和自然資源局宣佈，揚州錦泰（本公司的間接全資附屬公司）與上海濱貿（獨立第三方）組成的聯合體被確定為上海楊浦區四宗地塊的公開遴選階段的實施主體。同一日期，因預期獲得該等地塊的土地出讓（需經公開遴選程序最終確定），董事會已批准根據揚州錦泰與上海濱貿於 2023 年 11 月 13 日簽署的合作協議項下擬進行的為該等地塊建設和開發而建議成立合

資公司。在建議成立合資公司完成後，揚州錦泰將分別持有兩家合資公司 87%的股權，彼等將成為本公司的合營企業，彼等財務業績將於本集團的賬目內以權益法入賬。揚州錦泰於合資公司之總資本承擔為約人民幣 108.01 億元。

## 合作協議

合作協議主要條款載列如下：

日期 2023 年 11 月 13 日

訂約方 揚州錦泰；及  
上海濱貿

合資公司的目的及主要業務範圍 合資公司的成立目的及主要業務範圍是開發該項目。合資公司將按照土地出讓條件及適用規劃要求將該等地塊發展為住宅及商業辦公用房，現時預計其中可售住宅約 10.38 萬平方米，可售辦公物業約 1.71 萬平方米，自持商業及辦公用途物業約 4.28 萬平方米。

合資公司的註冊資本及股權比例 合資公司一的初步註冊資本為人民幣 22.93 億元，其中揚州錦泰將注資及持有 87%之股權，而上海濱貿將注資及持有 13%之股權。

註冊成立後，合資公司一的股權結構如下：

股東名稱	將持有註冊資本 (人民幣元)	所佔股本 權益百分 比率
揚州錦泰	1,994,910,000	87%
上海濱貿	298,090,000	13%
<b>總計</b>	<b>2,293,000,000</b>	<b>100%</b>

合資公司二的初步註冊資本為人民幣 16 億元，其中揚州錦泰將注資及持有 87%之股權，而上海濱貿將注資及持有 13%之股權。

註冊成立後，合資公司二的股權結構如下：

股東名稱	將持有註冊資本 (人民幣元)	所佔股本 權益百分 比率
揚州錦泰	1,392,000,000	87%
上海濱貿	208,000,000	13%
<b>總計</b>	<b>1,600,000,000</b>	<b>100%</b>

### 該等地塊之詳情及土地使用權代價

該等地塊位於上海市楊浦區內，用地面積共計約 8.65 萬平方米，計容面積總計約 18.1 萬平方米，其中住宅約 11.3 萬平方米、商業辦公用房約 6.8 萬平方米。

如遴選成功，揚州錦泰與上海濱貿及兩家合資公司將就該等地塊批出分別與出讓方訂立土地出讓合同，其項下土地使用權代價預計合計約為人民幣 114.4 億元。土地使用權代價由合資公司根據土地出讓合同最終確定的付款金額及期限向出讓方支付，並利用其資本金及揚州錦泰與上海濱貿按持股比例授予的股東借款撥付。

為參與該等地塊的公開遴選，上海濱貿已以銀行保函形式向出讓方提交遴選保證（總額為人民幣 1 億元），揚州錦泰將就其按 87% 佔比應付遴選保證金份額（即人民幣 8,700 萬元）向上海濱貿支付利息及應付保函費用。該等利息的利率為按照該保函出具之日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的有效的一年期貸款市場報價利率。

### 資本承擔及釐定基準

結合該等地塊的土地使用權代價及契稅、該等地塊所在地區的現行物業市況、該等地塊的發展潛力，合資公司的總資本承擔預計為人民幣 124.15 億元。由於揚州錦泰將持有合資公司 87% 股權，揚州錦泰於合資公司之總資本承擔約為人民幣 108.01 億元，將由內部資源撥付。

### 未來資金需求

合資公司的未來資金需求應通過優先以銀行或金融機構向合資公司提供的貸款（「外部貸款」）予以滿足，並以合資公司的資產提供相應的擔保措施（如需）。如

合資公司融資時可供擔保的資產不足，在提供外部貸款的銀行或金融機構提出要求的情況下，揚州錦泰及上海濱貿應按持股比例各自提供相應擔保或向合資公司進行增資。

如外部貸款無法滿足該等地塊的開發建設資金或合資公司有其他資金需求，揚州錦泰及上海濱貿應按持股比例向合資公司提供股東借款（「**股東借款**」），合作協議約定股東借款利率為 7%/年。

上述外部貸款（包括外部貸款項下揚州錦泰及上海濱貿按持股比例各自提供相應擔保（如有）、增資及股東借款須經合資公司全體股東一致同意批准。

## 出資付款及利潤分配

揚州錦泰與上海濱貿將根據該等地塊土地出讓價款及開發建設資金的實際需求按持股比例同步實繳出資，並按實繳出資比例分享利潤、承擔風險及虧損。

## 治理

有關合資公司之重大事宜（包括但不限於增加或削減資本、修訂公司章程、審議批准融資安排（包括外部貸款及股東借款）、資產處置、對外擔保、開發成本總額預算及其調整、合併、分立、解散及清算）須經合資公司全體股東一致同意批准。

兩家合資公司的董事會將分別由五名董事組成，其中四名董事（含董事長）由揚州錦泰推薦委任，一名董事（為副董事長）由上海濱貿推薦委任。有關合資公司之重要事宜（包括但不限於增加或削減資本、利潤分配或彌補虧損方案、年度財務預算及決算方案、合併、分立及解散）須經合資公司全體董事一致表決通過。

## 生效條件

合作協議將於揚州錦泰及上海濱貿履行內部適用審批通過（其中包括經董事會批准及本公司按照上市規則履行適用信息披露義務）之日起生效（即為 2023 年 11 月 13 日）。

## 訂立合作協議之理由及裨益

該項目位處上海市楊浦區濱江門戶「八埭頭」板塊，是楊浦區核心區域，為商業、文化、工業歷史發展的源頭，也是上海 2035 規劃確定的中央活動區，與北外灘、外灘、董家渡、徐匯濱江、前灘形成「一江發展軸」，地塊發展潛力大，投資安全邊界較高，

經濟測算回報合理。該項目鄰近黃浦江北岸，與本公司全資子公司中信泰富有限公司合資經營的陸家嘴濱江金融城項目隔江而立，通過揚州錦泰成立合資公司發展該項目，能夠形成「兩岸雙星」項目聯動，延續發展本集團在上海豪宅、高端商業、甲辦市場的名氣與口碑，為本集團於上海區域的可持續發展進一步夯實基礎、奠定格局。

該項目屬於中央鼓勵推進的城市更新改造類項目，且符合中央對於房地產市場穩預期的總體要求，是提高本集團新型城鎮化板塊市場知名度和品牌美譽的良好機遇；從本集團發展戰略角度來看，該項目具有投資大、體量大、週期長的特點，能夠作為本集團推動新型城鎮化板塊加速發展建設的重要抓手，為板塊發展奠定堅實基礎，對未來發展帶來較大推動作用，是於當前市場風險中蘊藏的難得的投資機遇。

董事認為，合作協議的條款屬公平合理，並符合本集團及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於建議成立合資公司的最高適用百分比率高於5%但不超過25%，建議成立合資公司構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，並需遵守上市規則項下申報與公告的規定。

### 一般資料

#### 本公司

中信股份（股份代號：00267）是中國最大的綜合性企業集團之一，也是恒生指數成份股公司。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。

#### 揚州錦泰

揚州錦泰為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產投資、管理及開發業務，擁有房地產開發一級資質。已開發有中信泰富揚州錦園、錦辰、錦棠等項目。揚州錦泰積極提高核心競爭力和凝聚力，目前擁有大批高素質專業人才。隨著經營規模不斷壯大，其將繼續依法經營，規範管理，創造更多的優秀產品。截至本公告日期，揚州錦泰為本公司之間接全資附屬公司。

#### 上海濱貿

上海濱貿是一家在中國註冊成立的有限責任公司，是上海市楊浦區政府設立的投資管理平台公司，主要從事資產投資及管理、企業管理諮詢等業務。截至本公告日期，據董事作出一切合理詢問後所知、所悉及所信，上海濱貿及其最終實益擁有人上海市楊浦區國有資產監督管理委員會，均為獨立於本公司及關連人士的第三方。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列辭彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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）
「合作協議」	指	揚州錦泰與上海濱貿於 2023 年 11 月 13 日 訂立的合作協議
「董事」	指	本公司之董事
「出讓方」	指	上海市楊浦區規劃與自然資源局，該等地塊的出讓人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合資公司」	指	依合作協議將成立的合資公司
「土地出讓合同」	指	合資公司與出讓方就該等地塊訂立的土地出讓合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等地塊」	指	位於中國上海市楊浦區平涼社區的四幅土地（編號為 03B1-01、01F2-01、01F3-01 及 01E4-03），用地面積共計約 8.65 萬平方米，計容面積總計約 18.1 萬平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	該等地塊的建設與發展
「建議成立合資公司」	指	揚州錦泰與上海濱貿擬依據合作協議就該項目成立合資公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「上海濱貿」	指	上海濱貿企業管理有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，合作協議的交易對手方及本公司獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「揚州錦泰」 指 揚州錦泰地產發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，本公司間接全資附屬公司

「%」 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，2023年11月13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、楊小平先生及穆國新先生；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。