

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中信銀行

CHINA CITIC BANK

## 中信銀行股份有限公司

### China CITIC Bank Corporation Limited

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：998)

#### 關連交易 物業處置

#### 緒言

根據本行存量資產處置工作總體安排，杭州分行在北京產權交易所評估值人民幣661,500,000元為底價有條件公開掛牌出售其原辦公樓。於2018年12月13日，杭州分行與杭州中信養老服務簽訂了《實物資產交易合同》（「**合同**」），售出杭州分行位於杭州市上城區的非住宅辦公物業（「**標的物業**」）。標的物業總建築面積約為2.27萬平方米，交易總對價為人民幣661,500,000元（「**本次交易**」）。

#### 香港上市規則之規定

鑒於杭州中信養老服務為中信集團之全資附屬公司，中信集團為本行的實際控制人，因而根據香港上市規則，杭州中信養老服務為本行之關連人士。因此，本次交易構成本行在香港上市規則14A章項下的關連交易。由於本次交易最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本次交易須遵守香港上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 董事會確認

董事會(包括獨立非執行董事)認為本次交易乃根據一般商業條款訂立，公平合理，且符合本行及本行股東的整體利益。

李慶萍董事長、曹國強董事於本次交易中有重大利益，並於董事會上放棄就本次交易進行表決。除上文披露外，概無董事在本次交易中有重大利益以及放棄就批准本次交易的董事會決議進行表決。

## 緒言

根據本行存量資產處置工作總體安排，杭州分行在北京產權交易所以評估值人民幣661,500,000元為底價有條件公開掛牌出售其原辦公樓。於2018年12月13日，杭州分行與杭州中信養老服務簽訂了合同，售出標的物業。標的物業總建築面積約為2.27萬平方米，交易總對價為人民幣661,500,000元。

標的物業於1999年開始作為杭州分行本部營業、辦公用房投入使用。2016年11月，杭州分行遷至新辦公樓，標的物業除一層營業網點外其餘閒置。標的物業土地使用面積為4,820平方米。2018年7月，經本行批准，杭州分行將標的物業閒置部分對外出租。經杭州分行與房管部門溝通核實，並經本行審核，標的物業房產和土地權屬清晰。

## 實物資產交易合同

日期： 2018年12月13日

訂約方： (1) 賣方：杭州分行

(2) 買方：杭州中信養老服務

- 標的物業： 標的物業位於杭州市上城區延安路88號，總建築面積約為2.27萬平方米。標的物業未設定任何形式的擔保，包括但不限於該標的物業存在抵押、或任何影響標的資產轉讓的限制或義務。轉讓標的物業也未被任何有權機構採取查封等強制性措施。
- 賬面淨值及估值： 截至2018年6月10日，標的物業帳面淨值為人民幣243,700,631元。經銀信資產評估有限公司以市場法進行評估，以2018年6月10日為評估基準日，標的物業估值為人民幣661,500,000元。
- 代價及支付安排：
- (1) 本次交易的代價為人民幣661,500,000元，包括保證金人民幣198,450,000元。買方將按照下列安排進行付款：
    - a. 採用一次性付款方式，將代價在合同簽訂後1個工作日內匯入北京產權交易所指定的結算帳戶；
    - b. 在北京產權交易所出具實物資產交易憑證後3個工作日內將代價劃轉至賣方指定帳戶；
  - (2) 標的物業交易過戶所產生的各種交易稅費按物業所在地房產交易規定執行，凡國家有明確規定由買賣雙方各自承擔的交易稅費由買賣雙方承擔，凡國家沒有明確規定的交易稅費由買方承擔，辦理房產證過戶的手續費由買方承擔；

- (3) 標的物業涉及的物業、水、電、暖等相關費用如有欠繳，辦理房產交付之日(買方在標的物業交付確認書上簽署的日期)前產生的費用由賣方承擔，辦理房產交付之日後產生的費用由買方承擔。

交割事項：

賣方應在買方支付了全部代價後十個工作日內與買方進行標的物業及相關權屬證明文件、技術資料的交接。買方在獲得北京產權交易所出具的合同項下的標的物業的產權交易憑證後十個工作日內，應按照國家有關規定到相關部門辦理標的物業的變更登記手續，賣方應給予必要的協助與配合。賣方應在上述約定的期限內，將標的資產移交給買方。

違約責任：

- (1) 合同生效後，任何一方無故提出終止合同，應按照合同轉讓價款的30%向對方一次性支付違約金，給對方造成損失的，還應承擔賠償責任。
- (2) 買方未按合同約定期限支付轉讓價款的，應向賣方支付逾期付款違約金。違約金按照延遲支付期間應付價款的每日萬分之五計算。逾期付款超過20日，賣方有權解除合同，要求買方按照本合同轉讓價款的30%承擔違約責任，並要求買方承擔賣方因此造成的損失。
- (3) 賣方未按合同約定交割轉讓標的資產，買方有權解除合同，並要求賣方按照合同轉讓價款的30%向買方支付違約金。

- (4) 標的資產存在重大事項未披露或存在遺漏，對標的資產可能造成重大不利影響，或可能影響轉讓價格的，買方有權解除合同，並要求賣方按照合同轉讓價款的30%承擔違約責任。買方不解除合同的，有權要求賣方就有關事項進行補償。補償金額應相當於上述未披露或遺漏事項可能導致的買方損失的損失數額。

## 代價釐定之基礎

標的物業初始入帳原值為人民幣156,900,000元(截至1999年10月18日)，2007年6月，杭州分行按股改上市評估值人民幣414,350,950元更新帳面原值，截至2018年6月10日，標的物業帳面淨值為人民幣243,700,631元。標的物業經合資格的銀信資產評估有限公司評估，根據評估公司以2018年6月10日為評估基準日出具的銀信評報字(2018)滬第0540號《資產評估報告》，標的物業評估值為人民幣661,500,000元，較同期帳面淨值增加人民幣417,799,369元。實際交易額扣減帳面淨值和稅費後，標的物業處置淨收益為人民幣244,246,769元，增值率為100.22%。

本次交易的標的物業代價乃訂約方在以評估值人民幣661,500,000元為底價進行公開拍賣，並按正常商業條款進行公平磋商而釐定。

## 出售事項之財物影響

標的物業評估值為人民幣661,500,000元，較同期帳面淨值增加人民幣417,799,369元。實際交易額扣減帳面淨值和稅費後，標的物業處置淨收益為人民幣244,246,769元，增值率為100.22%。

## 標的物業淨利潤

|             | 稅前<br>(人民幣元) | 稅後<br>(人民幣元) |
|-------------|--------------|--------------|
| 2016年       | -20,386,389  | -24,387,963  |
| 2017年       | -16,028,891  | -20,030,465  |
| 2018年10月31日 | -11,727,158  | -16,128,515  |

## 所得款項用途

出售標的物業將繳納增值稅及附加費、土地增值稅、印花稅等，實際交易額人民幣661,500,000元扣減應繳稅款人民幣173,467,600元和評估費85,000元後，標的物業處置淨收益人民幣244,246,769元。所得款項計入杭州分行營業外收入。

## 進行交易的理由及裨益

出售標的物業符合本行「輕資產、輕資本」的戰略發展要求。本次交易預計增加本行營業外收入約人民幣244,246,769元，釋放佔用風險資產約人民幣241,430,000元及每年節約大樓持有成本近人民幣20,000,000元(折舊及物業費等)。同時，出售標的物業可以有效減少本行閒置資產，提高內部管理及運營效率。

## 本行及杭州中信養老服務的背景和一般資料

本行是一家具有強大綜合競爭力的全國性商業銀行，已建立起成熟的覆蓋網路和穩固的市場地位。本行具有領先的市場能力，在全國範圍內為客戶提供全方位的金融產品和服務，其中公司銀行業務、個人銀行業務及金融市場業務是本行的主要業務。

杭州中信養老服務由上海中信養老服務發展有限公司及中信城開(寧波)企業管理有限公司共同投資，公司註冊地為杭州，主要從事養老機構運營，致力於為客戶提供專業化的高品質服務。

## 香港上市規則之規定

鑒於杭州中信養老服務為中信集團之全資附屬公司，中信集團為本行的實際控制人，因而根據香港上市規則，杭州中信養老服務為本行之關連人士。因此，本次交易構成本行在香港上市規則14A章項下的關連交易。由於本次交易最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本次交易須遵守香港上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 董事會確認

董事會(包括獨立非執行董事)認為本次交易乃按一般商業條款訂立，公平合理，且符合本行及本行股東的整體利益。

李慶萍董事長、曹國強董事於本次交易中有重大利益，並於董事會上放棄就本次交易進行表決。除上文披露外，概無董事在本次交易中有重大利益以及放棄就批准本次交易的董事會決議進行表決。

## 定義

|            |   |
|------------|---|
| 「本行」       | 中信銀行股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股和A股分別於香港聯交所(股份代號：998)及上交所(股份代號：601998)掛牌上市，除文義另有所指外，亦包括其所有附屬公司 |
| 「董事會」      | 本行董事會   |
| 「關連人士」     | 具有香港上市規則所賦予的含義  |
| 「董事」       | 本行董事會成員   |
| 「杭州分行」     | 本行杭州分行  |
| 「杭州中信養老服務」 | 杭州中信養老服務有限公司，為中信集團之全資附屬公司，主要從事養老機構運營  |
| 「香港上市規則」   | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則   |
| 「人民幣」      | 人民幣，中國法定貨幣  |

「中信集團」

中國中信集團有限公司，前稱為中國中信集團公司

承董事會命  
**中信銀行股份有限公司**  
**李慶萍**  
董事長

中國•北京  
2018年12月13日

於本公告日期，本行執行董事為李慶萍女士(董事長)、孫德順先生(行長)及方合英先生；非執行董事為曹國強先生、黃芳女士及萬里明先生；及獨立非執行董事為何操先生、陳麗華女士、錢軍先生及殷立基先生。