
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國金茂控股集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對任何就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



China Jinmao Holdings Group Limited 中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

持續關連交易及須予公佈交易

- (1)修訂中化金融服務框架協議；及
- (2)平安金融服務框架協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第7至33頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第34至37頁。獨立財務顧問紅日資本函件(載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第38至72頁。

本公司謹訂於2025年11月19日(星期三)上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第92至94頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期除外)交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2025年11月4日

目 錄

	頁碼
釋義.....	1至6
董事會函件.....	7至33
獨立董事委員會函件.....	34至37
紅日資本函件.....	38至72
附錄一 本集團之財務資料.....	73至75
附錄二 一般資料.....	76至91
股東特別大會通告.....	92至94

釋 義

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「上限」	指	指有擔保貸款服務於生效日期起至2025年12月31日止期間及截至2026年12月31日止年度之每日最高結存餘額（包括應計利息）
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東於股東特別大會批准補充協議二、其項下擬進行的交易及上限之日
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准(1)補充協議二、其項下擬進行的交易及上限；及(2)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）以及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）而將於2025年11月19日（星期三）上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III IV舉行之股東特別大會

釋 義

「現有平安金融服務 框架協議」	指	本公司與平安若干附屬公司訂立的日期為2022年11月16日的金融服務框架協議，將於2025年12月31日屆滿
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括(1)全部獨立非執行董事，即劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就補充協議二、其項下擬進行的交易及上限向獨立股東提供意見；及(2)獨立非執行董事，即孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，即(1)就批准補充協議二、其項下擬進行的交易及上限而言，除中國中化及其聯繫人以外的股東；及(2)就經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)而言，除平安及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2025年10月30日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「金融監管總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其A股(股份代號：601318)及H股(股份代號：2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市
「平安養老險」	指	平安養老保險股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安資管」	指	平安資產管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安銀行」	指	平安銀行股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司，其股份於深圳證券交易所上市
「平安成員企業」	指	平安銀行、平安產險、平安養老險及平安資管
「平安產險」	指	中國平安財產保險股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「紅日資本」或 「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）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，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就(1)補充協議二、其項下擬進行的交易及上限；及(2)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）以及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「經續期平安金融服務 框架協議」	指	本公司與平安成員企業訂立的日期為2025年9月29日的金融服務框架協議
「經修訂每日 最高存款餘額」	指	本公司建議修訂的中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高存款餘額（包括應計利息）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「有擔保貸款服務」	指	中化財務根據中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）及補充協議二向本公司提供的經營性物業貸款及併購貸款服務（如在股東特別大會上獲得獨立股東批准）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「中化資本」	指	中化資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接全資附屬公司
「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有
「中化香港」	指	中化香港(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接控股股東，持有已發行股份總數約38.38%，並為中國中化的間接附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「補充協議一」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2024年3月15日的中化金融服務框架協議之第一份補充協議
「補充協議二」	指	本公司與中化財務訂立的日期為2025年9月29日的中化金融服務框架協議之第二份補充協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元



China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

執行董事

陶天海先生 (主席)
張輝先生 (高級副總裁)
喬曉潔女士 (首席財務官)

非執行董事

崔焱先生
劉文先生
陳一江先生
王葳女士

獨立非執行董事

劉峰先生
孫文德先生
高世斌先生
鍾偉先生

註冊辦事處

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓47樓
4702-03室

敬啟者：

持續關連交易及須予公佈交易

- (1)修訂中化金融服務框架協議；及**
(2)平安金融服務框架協議

緒言

茲提述本公司日期為2025年9月29日的公告，內容有關(1)本公司與中化財務訂立補充協議二，以進一步修訂經補充協議一修訂的中化金融服務框架協議的部分條款約定，據此，本集團將於其認為有需要時，使用中化財務以非獨家方式提供的有擔保

貸款服務，並須根據相關貸款監管政策要求提供必要的資產抵押、權利質押和其他擔保；及(2)本公司與平安成員企業訂立經續期平安金融服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，直至2028年12月31日止。

本通函旨在向閣下提供(i)有關(1)補充協議二及其項下擬進行的交易及(2)經續期平安金融服務框架協議及其項下擬進行的交易的詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)紅日資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)上市規則規定的其他資料。

(1) 補充協議二項下之交易

茲提述本公司日期為2022年11月16日、2022年12月23日、2024年3月15日及2024年4月29日的公告及日期為2022年12月7日及2024年4月12日的通函，內容有關(其中包括)中化金融服務框架協議、補充協議一，據此，本集團將於其認為有需要時，使用中化財務以非獨家方式提供的存款、無擔保貸款等金融服務。經補充協議一修訂後的中化金融服務框架協議有效期延長至2026年12月31日止，連同其項下擬進行的交易、經修訂每日最高存款餘額已於2024年4月29日獲當時本公司的獨立股東批准。

於2025年9月29日，本公司與中化財務訂立補充協議二，以進一步修訂經補充協議一修訂的中化金融服務框架協議的部分條款約定，據此，本集團將於其認為有需要時，使用中化財務以非獨家方式提供的有擔保貸款服務，並須根據相關貸款監管政策要求提供必要的資產抵押、權利質押或其他擔保。

補充協議二及於其項下可能進行的有擔保貸款服務交易之每日最高結存餘額須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，於生效日期起生效。為免生疑問，經補充協議一及補充協議二修訂後的中化金融服務框架協議有效期至2026年12月31日屆滿不變。於任何情況下，於股東特別大會上獲獨立股東批准之前及於前述有效期內，本公司將繼續遵守中化金融服務框架協議(經補充協議一修訂)的條款及其項下持續關連交易。

補充協議二的主要條款

日期：2025年9月29日

訂約方：本公司與中化財務

條款內容：就中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）第3.2條有關中化財務按一般商業條款向本集團提供貸款（不包括委託貸款）服務，新增以下約定：

對於經營性物業貸款或併購貸款，根據相關監管政策要求，本集團須提供必要的資產抵押、權利質押或其他擔保。

除上文所披露者外，中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）的條款未以任何方式變更或修訂，而其他主要條款載於本公司日期為2024年3月15日的公告「中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款」一節。

歷史數據

下表載列截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月期間，本集團使用中化財務提供之經營性物業貸款及併購貸款的歷史交易金額：

	截至2023年 12月31日止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2025年 6月30日止六個月 概約 (人民幣百萬元)
經營性物業貸款每日最高結 存餘額(包括應計利息)	0	1,086.48 ^{附註}	1,061.33 ^{附註}
併購貸款每日最高結存餘額 (包括應計利息)	0	0	0

附註：於2024年4月26日，本公司間接全資附屬公司北京展拓置業有限公司（作為借款人）與中化財務（作為貸款人）訂立借款合同及抵押合同，據此，中化財務同意向北京展拓置業有限公司提供本金總額最高人民幣1,500百萬元的經營性物業貸款，北京展拓置業有限公司同意提供資產抵押擔保予中化財務。該交易已於2024年6月19日舉行之股東特別大會上獲當時本公司的獨立股東批准，自2024年6月24日起十二年內有效。隨後北京展拓置業有限公司根據上述合同提取了部分貸款本金並提供了相應資產抵押擔保。

上限金額

本公司預計，於生效日期起至2025年12月31日止期間及截至2026年12月31日止年度，有擔保貸款服務的上限金額如下：

	於生效日期起至 2025年12月31日 止期間 概約 (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)
有擔保貸款服務的每日最高結存餘額 (包括應計利息)	4,000	4,000

為免生疑問，(1)有擔保貸款服務的上限金額乃計入中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下經修訂每日最高存款餘額（截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度分別為人民幣15,000百萬元）；及(2)北京展拓置業有限公司與中化財務於2024年4月26日訂立之借款合同及抵押合同項下的交易金額人民幣1,500百萬元（「現有有擔保貸款融資」）將不會根據有擔保貸款服務的上限金額動用，由於此乃一項已於2024年6月19日舉行之股東特別大會上獲當時獨立股東批准的獨立關連交易。

上限金額確定基準

在釐定有擔保貸款服務之每日結存最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 本集團的業務發展及財政需要。於2024年度及2025年上半年內，本集團使用中化財務提供之經營性物業貸款及併購貸款的歷史金額分別僅佔本集團該兩類貸款總餘額的約13.34%和4.83%。考慮本集團的業務發展及對穩定資金的需求，特別是鑒於2025年上半年本集團在土地市場上積極有為，獲取多個項目，分佈於北京、上海、廣州、杭州、南京、武漢、成都、青島等重點城市，計容建築面積合計逾145萬平方米（詳見本集團2025年中期報告），後續仍將積極捕捉優質項目機會，以支撐未來業務發展。因此對於保

持融資渠道暢通、資金穩定可持續有明確需求。因此預期本集團採用經營性物業貸款及併購貸款服務仍將保持規模增長趨勢；

- 本集團對財務管理的策略。本集團根據業務和融資需求，實時監察並評估其對各類型貸款服務的使用情況和利率水平變化，檢討整體負債和擔保情況，包括檢討經營性物業貸款及併購貸款使用策略。本集團對經營性物業貸款及併購貸款保持緊密關注和開放的態度。本集團策略上將利用市場化競爭，綜合考慮授信規模、利率、期限、用途等條件，擇優選用包括中化財務在內的服務供應商；
- 本集團將以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。經營性物業貸款及併購貸款服務的上限金額僅為本集團可要求中化財務提供的該等貸款服務的最高金額，但本集團並無責任向中化財務申請該等貸款。設定經營性物業貸款及併購貸款服務的每日最高結存餘額將使本集團能夠更靈活地決定選用該等服務供應商及分配其資源；及
- 截至2025年6月30日，本集團的有擔保經營性物業貸款及併購貸款約為人民幣21,300百萬元，其中人民幣20,270百萬元由11家金融機構（「**其他金融機構**」）提供，餘額則屬現有有擔保貸款融資。於其他金融機構中，最大貸款人向本集團提供約人民幣4,000百萬元（「**最大貸款人**」）。董事認為，將有擔保貸款服務的每日最高結存餘額設定為人民幣4,000百萬元（該金額不超過最大貸款人提供的未償還貸款餘額）屬公平合理。

於本通函日期，除現有有擔保貸款融資下的結存餘額外，中化財務並無任何有擔保貸款服務的未償還貸款餘額。然而，基於上述市場狀況及融資策略，以及結欠最大貸款人的有擔保貸款餘額，董事認為將有擔保貸款服務的每日最高結存餘額設定為人民幣4,000百萬元，可在潛在未來業務增長與確保合理性（且不會過高）之間取得平衡。

內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用中化財務所提供的有擔保貸款服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 在本集團任何成員與中化財務訂立有關貸款服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的服務（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；
- 獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款的任何協議而言）（視情況而定）連同中化財務提供的條款將於取得後提呈本公司財務資本等部門審閱，確保中化財務提供的條款嚴格遵守中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）下的條款及條件（包括定價條款），並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- 就訂立有關貸款服務的任何協議而言，經本公司財務資本等部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈本公司首席財務官審批。
- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 本集團各成員根據中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）訂立的各項具體協議之執行情況，以及年度上限的利用情況；
 - (ii) 中化財務的任何信用評級變動；及
- 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控貸款的狀況。

董事會認為，本公司就其與中化財務之間的持續關連交易所採取的上述內部控制程序及企業管治措施屬合適及充分，且該等程序及措施足以向獨立股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

本公司就其與中化財務之間的持續關連交易所採取的其他內部控制程序載於本公司日期為2024年3月15日的公告「內部控制程序及企業管治措施」一節。

訂立補充協議二的原因及益處

本次訂立補充協議二以進一步修訂中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂），為基於本集團對經營性物業貸款及併購貸款日益增長的業務需求，加上近年來出台一系列房地產金融支持政策，本集團順勢而為積極調整債務結構，提高金融機構房地產相關類別貸款在整體債務中的佔比，從而充分發揮本集團房地產項目自身的融資優勢。於貸款類別中，經營性物業貸款和併購貸款是其中比較突出的兩個品類，特別是經營性物業貸款，眾多房地產企業均利用新政策獲取資金，降低債務風險，因此本集團對於該等貸款的需求預計會跟隨政策和市場的變化繼續增加。

根據相關監管政策要求，金融機構開展該等類型的貸款業務必須要求借款人提供擔保，根據(1)2024年1月發佈的《中國人民銀行辦公廳國家金融監督管理總局辦公廳關於做好經營性物業貸款管理的通知》規定：「商業銀行發放經營性物業貸款應以承貸物業作為抵押品。結合第三方評估公司價值評估情況等，審慎確定物業評估價值。借款人與承貸物業實際經營管理主體不一致的，可將承貸物業實際經營管理主體作為共同借款人或連帶責任保證擔保人。」；及(2) 2025年8月國家金融監督管理總局發佈的《商業銀行併購貸款管理辦法（徵求意見稿）》第二十條規定：「商業銀行原則上應當要求借款人提供能夠覆蓋併購貸款風險的擔保，包括但不限於資產抵押和股權質押，以及符合法律規定的其他形式的擔保。以目標企業股權質押時，商業銀行應當採用更為審慎的方法，評估其股權價值和確定質押率。」因此，監管機構對於經營性物業貸款及併購貸款需要附帶擔保有明確的要求和導向，為了合規利用中化財務的金融資源，董事認為有必要訂立補充協議二。就貸款品類而言，中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）並不排除經營性物業貸款或併購貸款，但排除了有擔保貸款。結合上述監管政策，實質對雙方開展該等貸款業務造成障礙，不利於本集團業務開展。因此，本公司與中

化財務簽訂補充協議二，以將本集團使用中化財務所提供的經營性物業貸款及併購貸款服務納入中化金融服務框架協議的規管範圍。

董事亦認為，使用中化財務提供的經營性物業貸款及併購貸款服務有下列好處：

- 中化財務多年來一直為本集團提供金融服務，對本集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助本集團維持營運資金的充足性及靈活性；
- 作為一家大型房地產項目開發商及運營商，本集團對經營性物業及併購貸款服務的需求將隨業務開展而增加。中化財務可以為本集團提供優惠且穩定的資金來源，從而促進本集團業務開展；及
- 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等貸款服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由中化財務所提供的貸款服務，而不會產生任何額外成本。訂立補充協議二將對本集團在選擇貸款服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性且將有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下擬進行之交易的其他原因及益處載於本公司日期為2024年3月15日的公告「中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易的原因及益處」一節。

董事（包括獨立非執行董事）認為，補充協議二乃由本公司在日常及一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，且補充協議二及其項下交易的條款及有關上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於崔焱先生及劉文先生為中國中化僱員，被視為於中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下擬進行之交易擁有重大利益，並已就批准補充協議二、其項下擬進行的交易及上限的董事會決議案放棄投票。

(2) 經續期平安金融服務框架協議下之交易

茲提述本公司日期為2022年11月16日及2022年12月23日的公告及日期為2022年12月7日的通函，內容有關（其中包括）本公司與中國平安的多間附屬公司所訂立的現有平安金融服務框架協議，該協議將於2025年12月31日到期。於2025年9月29日，本公司與平安成員企業訂立經續期平安金融服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，直至2028年12月31日止。

經續期平安金融服務框架協議之主要條款載列如下：

日期：2025年9月29日

訂約方：本公司與平安成員企業（包括平安銀行、平安產險、平安養老險及平安資管）

條款內容：本集團將於其認為有需要時不時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

- (a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；
- (b) 按一般商業條款向本集團提供貸款（包括信託貸款服務及保險債權計劃等融資類服務，但不包括委託貸款），而本集團可能需就此提供資產抵押、權利質押和其他擔保；
- (c) 按一般商業條款為本集團安排委託貸款；
- (d) 按一般商業條款為本集團安排房地產按揭貸款服務，包括中國金茂集團成員公司為客戶按揭貸款提供階段性擔保，而本集團須承諾於平安銀行開立一般賬戶／保證金賬戶及賬戶內存款用於承擔前述保證責任；
- (e) 按一般商業條款向本集團提供結算服務；

- (f) 向本集團提供保理服務（包括應收賬款融資性保理服務及非融資性保理服務）：
- (i) 應收賬款融資性保理服務：平安成員企業以提供融資為目的按照一般商業條款受讓本集團的應收賬款等一攬子安排，本集團無須提供任何資產抵押、權利質押或其他擔保（流動性支持除外）；
 - (ii) 非融資性保理服務：平安成員企業為本集團提供(1)應收賬款的管理與催收、相關諮詢服務；及(2)供應鏈保理服務及相關管理、催收及諮詢服務；
- (g) 按照一般商業條款為本集團提供商業保險服務，包括但不限於本集團根據自身需要為其員工、建築工程、財產、責任等投保的各類商業保險；及
- (h) 向本集團提供由金融監管總局、中國證監會等主管部門批准的任何其他金融服務，包括但不限於理財服務、票據服務及網上銀行服務。

期限： 經續期平安金融服務框架協議將自2026年1月1日起生效，有效期至2028年12月31日止，但經續期平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務須待獨立股東批准後方始生效。

費用及收費： 經續期平安金融服務框架協議下應付平安成員企業的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立同類金融機構在同等條件下所提供的貸款利率；
- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立同類金融機構在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供按揭貸款服務及結算服務時，將不會收取任何服務費；
- 當提供融資性保理服務時，融資成本不得高於在中國的其
他獨立保理公司提供的同種類融資成本（以較低者為準）；
- 當提供商業保險服務時，保費在同等條件下不得高於中國
的獨立保險公司就提供同種類保險服務而收取的保費；及
- 當提供任何其他金融服務（包括非融資性保理服務）時，
就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類
金融機構提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈
的標準價格（以較低者為準）。

承諾： 平安成員企業承諾：

- (i) 將本集團存入之全部款項用於金融監管總局及有關中國法律法規允許的用途；
- (ii) 在金融監管總局批准的範圍內提供金融服務；及
- (iii) 就其任何信用評級變動立即通知本公司。

歷史數據

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，現有平安金融服務框架協議項下交易的上限金額載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
現有平安金融服務框架協議項下的上限金額			
本集團存放於平安成員企業的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	8,000	8,000	8,000
平安成員企業向本集團提供的貸款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	10,000
平安成員企業向本集團提供的融資性保理服務於營業結束時點的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)	3,000	3,000	3,000
平安成員企業向本集團提供的所有其他金融服務的累計交易金額	20	21	22

董 事 會 函 件

截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月期間，本集團與平安成員企業之間的歷史交易金額分別載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2025年 6月30日 止六個月 概約 (人民幣百萬元)
本集團與平安成員企業之間的歷史交易金額及年度上限的利用率			
本集團存放於平安成員企業的存款於營業結			
束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	3,072.48	442.33	733.26
現有年度上限的利用率	38.41%	5.53%	9.17%
平安成員企業向本集團提供的貸款於營業結			
束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	2,900.00	1,899.90	2,397.59
現有年度上限的利用率	29.00%	19.00%	23.98%
平安成員企業向本集團提供的融資性保理服			
務於營業結束時點的每日最高餘額(包括			
應收賬款金額及應計利息)	0	0	0
現有年度上限的利用率	—	—	—
平安成員企業向本集團提供的所有其他金融			
服務的累計交易金額	19.31	8.30	8.55
現有年度上限的利用率	96.55%	39.52%	38.86%

上限金額

本公司預計，截至2028年12月31日止三個年度，經續期平安金融服務框架協議下各類交易的上限金額如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
經續期平安金融服務框架協議下的上限金額			
本集團存放於平安成員企業的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	8,000	8,000	8,000
平安成員企業向本集團提供的貸款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	10,000
平安成員企業向本集團提供的融資性保理服務於營業結束時點的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)	3,000	3,000	3,000
平安成員企業向本集團提供的所有其他金融服務的年度上限	26	26	26

上限確定基準

於預計本集團與平安成員企業之間的存款服務的每日最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 對本集團成員通過其於平安成員企業開立的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項的需要。平安成員企業並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。本集團可於平安成員企業存入大量資金以免費使用結算服務；

- 本集團對財務管理的策略。本公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮（其中包括）本公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構（如平安成員企業）是本公司可能不時採用的選擇之一；
- 本集團的業務發展及財政需要。本集團的總資產已從截至2022年12月31日的約人民幣421,895.64百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣443,777.49百萬元，增幅約5.2%。此外，本集團於截至2025年6月30日的貨幣資金結餘約人民幣38,553.36百萬元。隨著本集團的業務發展，預期本集團未來三年的貨幣資金結餘仍會保持當前或更高水平，且本集團對金融服務（包括存款服務）的需求將會上升；
- 本集團將以自願及非獨家方式使用平安成員企業的服務，並無責任委聘平安成員企業提供任何特定服務。存款服務的每日最高餘額僅為本集團可於平安成員企業存入存款的每日最高金額，但本集團並無責任向平安成員企業存入該等餘額。設定存款服務的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源；及
- 本集團根據經續期平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額上限金額乃參考本集團根據現有平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額上限金額（於截至2025年12月31日止三個財政年度各年為人民幣8,000百萬元）釐定。截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月，本集團根據現有平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額於營業結束時點的歷史交易金額分別為人民幣3,072.48百萬元、人民幣442.33百萬元及人民幣733.26百萬元。儘管歷史交易金額與上限金額存在差異，經計及所有上述因素，董事仍認為將本集團根據經續期平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額設定為相同上限金額人民幣8,000百萬元，可使本集團能夠在選用存款服務供應商及分配其資源方面保持最大靈活性，此舉絕對公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於預計本集團與平安成員企業之間的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 本集團於2025年6月30日的計息銀行和其他借款結餘約為人民幣123,296.9百萬元。截至2028年12月31日止三個年度，平安成員企業提供的各年貸款服務及融資性保理服務的合計每日最高餘額人民幣13,000百萬元僅佔本集團於2025年6月30日的計息銀行和其他借款結餘約10.5%。據此，即使本集團使用平安成員企業提供的貸款服務及融資性保理服務合計達到上述最高餘額，也不會致使本集團於單一金融機構的債務集中度過高而產生極端風險。因此，董事認為其在本集團各金融服務提供者當中屬合理比例及分配，且並未因平安成員企業屬關連人士而發生本集團與其集中交易的情況。此外，本集團於2025年6月30日應收貿易賬款結餘約為人民幣4,947.6百萬元，相當於融資性保理服務的每日最高餘額的1.6倍以上；

- 房地產是資本密集型的行業，而本集團的日後發展需要資金。經續期平安金融服務框架協議為本集團提供了可供適時選用的融資來源，有助於本集團在政策多變的市場中維持其發展的主動性及靈活性。平安成員企業是市場上高質素的金融服務提供者。本集團擬從平安成員企業獲得融資，以擴充融資渠道及確保其資金鏈安全；
- 貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額僅為本集團可能從平安成員企業獲得的每日最高貸款及保理融資額度，但本集團並無責任使用平安成員企業提供的該等服務。設定貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地挑選金融服務提供者；及
- 平安成員企業根據經續期平安金融服務框架協議向本集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額上限金額乃參考平安成員企業根據現有平安金融服務框架協議向本集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額上限金額（截至2025年12月31日止三個財政年度各年分別為人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元）釐定。截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月，平安成員企業根據現有平安金融服務框架協議向本集團提供的貸款服務每日最高餘額於營業結束時點的歷史交易金額分別為人民幣2,900百萬元、人民幣1,899.9百萬元及人民幣2,397.59百萬元。現有平安金融服務框架協議項下的融資性保理服務年度上限概無被動用。儘管歷史交易金額與上限金額存在差異，經計及所有上述因素，董事仍認為將平安成員企業根據經續期平安金融服務框架協議向本集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額設定為相同上限金額人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元，可使本集團能夠在選用金融服務供應商及分配其資源方面保持最大靈活性，此舉絕對公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於預計本集團與平安成員企業之間的所有其他金融服務的年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- 截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月，商業保險服務的歷史交易金額分別為人民幣19.3百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣8.6百萬元；及
- 根據本集團員工人數及項目的增加對保險業務需求進行預估而預估的本集團對商業保險服務（特別是員工保險及僱主責任險）需求的增長。

本集團貸款、存款策略隨外部市場及金融政策情況靈活安排，並通過市場充分比價進行選擇，以取得對本集團最有利的條件。歷史使用率情況受到當時貸款、存款策略、平安成員企業業務策略及市場比價情況的影響，故董事認為確定未來存款服務、貸款服務及融資性保理服務年度上限時，對歷史交易情況的參考更應側重於參考歷史與平安成員企業合作落地的業務類型是否滿足本集團需求、平安成員企業可否提供同等情況下最優條件。本集團建議設定經續期平安金融服務框架協議下擬進行的各類交易的上限金額時，主要考慮上限規模佔本集團相關業務的比例合理，並在簽署框架協議和設定上限金額後有利於本集團在條件最優時快速獲取服務。

內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用平安成員企業所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在平安成員企業。在向平安成員企業存放任何存款前，本公司將取得並比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率；
- 在本集團任何成員與平安成員企業訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資、同類保理服務或同險種商業保險（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；

- 獨立商業銀行的可比存款利率（就存放存款而言）或獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言）（視情況而定）連同平安成員企業提供的條款將於取得後提呈本公司財務資本等相關部門審閱，確保平安成員企業提供的條款分別嚴格遵守經續期平安金融服務框架協議下的條款及條件（包括定價條款），並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- 就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言，經本公司財務資本等相關部門審閱後，獨立金融機構的報價及平安成員企業的出價將送呈本公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求本公司首席執行官批准是否接受平安成員企業提供的條款；
- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 本集團各成員根據經續期平安金融服務框架協議訂立的各項具體協議之執行情況，以及年度上限的利用情況；
 - (ii) 平安成員企業的任何信用評級變動；
- 本公司將通過由平安成員企業提供的網上銀行服務監控其與平安成員企業的存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為，本公司就其與平安成員企業之間的持續關連交易所採取的上述內部控制程序及企業管治措施屬合適及充分，且該等程序及措施足以向獨立股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

訂立經續期平安金融服務框架協議的原因及益處

董事認為，作為本集團的金融服務提供者，平安成員企業的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：

- 平安成員企業均直接或間接受金融監管總局監管。因此本集團接受平安成員企業提供的金融服務的風險並不會比接受獨立金融機構所提供者更高。

董事亦認為，使用平安成員企業提供的金融服務有下列好處：

- 平安成員企業已為本集團提供金融服務多年，對本集團的經營及發展需求有較深入的理解。其可為本集團制定更為有利的存款組合，以增加本集團的資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；
- 平安成員企業不就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。由於平安成員企業熟悉本集團的營運及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費和其他行政費用；
- 作為一家大型房地產項目開發商及營運商，本集團在土地獲取及其他日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。平安成員企業可以為本集團提供可靠、穩定的資金來源，並可給予本集團中長期授信額度，優化本集團的資金結構；
- 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就有關金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由平安成員企業所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂經續期平安金融服務框架協議對本集團在選擇金融服務提供商方面提供了更多的選擇及更大的彈性，並有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經續期平安金融服務框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而經續期平安金融服務框架協議下交易的條款及有關上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

王歲女士作為中國平安的僱員，及劉峰先生作為平安銀行（於深圳證券交易所上市，股票代碼：000001.SZ）的獨立董事，被視為於經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

(1) 補充協議二

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有5,183,735,902股股份（相當於本公司已發行股份總數約38.38%），因此為本公司的關連人士。補充協議二項下擬進行的交易構成本集團收取財務資助，因此不會構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則，補充協議二項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於有擔保貸款服務交易之每日最高結存餘額所適用的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，補充協議二、其項下擬進行的交易及上限須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

(2) 經續期平安金融服務框架協議

中國平安通過其附屬公司持有1,787,077,435股股份（相當於本公司已發行股份總數約13.23%），因此為本公司的關連人士。各平安成員企業均為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。根據上市規則，經續期平安金融服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易：

- (i) 由於經續期平安金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，該等存款服務（包括每日最高餘額）須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定，並構成上市規則第14章下的主要交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准的規定；

- (ii) 由於經續期平安金融服務框架協議下的貸款服務及融資性保理服務經合併計算後所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，該等貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。此外，由於融資性保理服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，因此，融資性保理服務亦構成上市規則第14章下的須予披露交易，須遵守該章下的申報及公告規定；
- (iii) 由於經續期平安金融服務框架協議下的所有其他金融服務的年度上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等服務須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

補充協議二項下有擔保貸款服務的財務影響

鑒於中化財務就有擔保貸款服務向本集團提供的報價不得高於獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款任何協議而言），本集團貸款利息成本將因中化財務的報價可能較低而降低。

本公司認為，中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下的有擔保貸款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

經續期平安金融服務框架協議的財務影響

鑒於平安成員企業基於經續期平安金融服務框架協議向本集團提供的貸款服務、融資性保理服務的報價要按不高於其他在中國的同類獨立金融機構同等條件下所提供的報價進行，向本集團提供的存款服務利息利率要按不低於其他在中國的獨立商業銀行同等條件下存款利率進行，本集團的貸款利息成本將可能因此降低、存款利息收入將可能因此提升。

本公司認為，經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）、貸款服務、融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）及所有其他金融服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

有關訂約方的資料

本公司

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。本公司為中國中化控股有限責任公司的房地產開發業務的平台企業。本公司主營業務包括城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

中化財務

中化財務為受中國人民銀行及中國銀保監會規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化是大型綜合性化工企業，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中國中化的唯一股東為國資委。

平安成員企業

中國平安連同其附屬公司為中國一家保險及金融服務集團，能夠向企業及零售客戶提供多種保險及金融服務及產品。中國平安的A股（股份代號：601318）及H股（股份代號：2318）分別於上海證券交易所及聯交所上市。

平安銀行為中國平安的附屬公司，受金融監管總局監管，主要從事存貸款、結算、匯兌等各類商業銀行業務，其股份於深圳證券交易所上市。

平安產險為中國平安的附屬公司，主要從事財產保險等各類經金融監管總局批准的保險相關業務。平安養老險為中國平安的附屬公司，主要從事養老保險、人壽保險、健康保險及企業年金等經金融監管總局批准的業務。

平安資管為中國平安的附屬公司，主要從事自有資金管理、保險資金管理、受託資金管理及資金管理相關諮詢業務。

股東特別大會

本公司謹訂於2025年11月19日(星期三)上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第92至94頁。於股東特別大會上，本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(1)補充協議二、其項下擬進行的交易及上限；及(2)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)。

根據上市規則的規定，股東於任何股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。因此，大會主席將於股東特別大會上根據本公司組織章程細則第58(1)條要求以投票表決方式就股東特別大會通告所載之普通決議案進行表決。

鑒於中國中化於補充協議二的權益，中化香港(為中國中化的間接附屬公司，並為於最後實際可行日期持有5,183,735,902股股份(相當於已發行股份總數約38.38%)的本公司直接控股股東)須就將於股東特別大會上提呈以批准補充協議二、其項下擬進行的交易及上限的普通決議案放棄投票。

鑒於中國平安於經續期平安金融服務框架協議中的權益，中國平安人壽保險股份有限公司(「平安壽險」)(為中國平安的附屬公司，於最後實際可行日期持有1,787,077,435股股份(相當於已發行股份總數約13.23%))須就將於股東特別大會上提呈以批准經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)的普通決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有任何責任或權利，而據此其已經或可能將行使其股份之投票

權之控制權臨時或永久（不論是全面或按逐次基準）轉讓予第三方。因此，就董事所深知、盡悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權於股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（公眾假期除外）交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，(1)補充協議二；及(2)經續期平安金融服務框架協議乃由本公司在日常及一般業務中經公平磋商後按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益，且(1)補充協議二、其項下擬進行的交易及上限；及(2)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）以及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）的條款就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(1)補充協議二、其項下擬進行的交易及上限；及(2)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）以及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）。

其他資料

由於劉峰先生作為平安銀行（於深圳證券交易所上市，股票代碼：000001.SZ）的獨立董事，彼被視為於經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此彼將不會就經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的交易提供意見。因此，本公司已成立(1)由全體獨立非執行董事（即劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會，以就補充協議二、其項下擬進行的交易及上限向獨立股東提供意見；及(2)由獨立非執行董事（即孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會，以就經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日

董事會函件

最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注(i)本通函第34至37頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第38至72頁所載之紅日資本函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國金茂控股集團有限公司
主席
陶天海
謹啟

2025年11月4日



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

敬啟者：

持續關連交易

修訂中化金融服務框架協議

吾等謹此提述本公司日期為2025年11月4日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

為遵守上市規則，吾等已獲委任就補充協議二是否由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、符合本公司及股東的整體利益以及補充協議二、其項下擬進行的交易及上限的條款對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮補充協議二、其項下擬進行的交易及上限的條款以及獨立財務顧問紅日資本向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為補充協議二乃經公平磋商後由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益，且補充協議二、其項下擬進行的交易及上限的條款就獨立股東而言乃屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案。

此致

獨立股東 台照

中國金茂控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉峰

孫文德

高世斌

鍾偉

謹啟

2025年11月4日



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

敬啟者：

持續關連交易及須予公佈交易

平安金融服務框架協議

吾等謹此提述本公司日期為2025年11月4日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

為遵守上市規則，吾等已獲委任就經續期平安金融服務框架協議下存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)是否由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款進行、符合本公司及股東的整體利益及對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮經續期平安金融服務框架協議的條款以及獨立財務顧問紅日資本向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為經續期平安金融服務框架協議下存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)乃由本公司於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案。

此致

獨立股東 台照

中國金茂控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

孫文德

高世斌

鍾偉

謹啟

2025年11月4日

以下為紅日資本就(i)中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)項下的貸款服務(包括每日最高餘額)；及(ii)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**持續關連交易及須予公佈交易
修訂中化金融服務框架協議；及
平安金融服務框架協議**

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)項下的貸款服務(包括每日最高餘額)(「中化貸款服務」)；及(ii)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)(「平安存款服務」)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)(統稱「平安金融服務」)(中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)及經續期平安金融服務框架協議統稱「金融服務框架協議」)，及其項下分別擬進行的交易(包括截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度的建議

年度上限) (「建議年度上限」，統稱「持續關連交易」)，詳情載於 貴公司日期為2025年11月4日致股東通函 (「通函」) 內的董事會函件 (「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

金融服務框架協議之背景及上市規則的涵義

中化金融服務框架協議 (經補充協議一及補充協議二修訂)

誠如董事會函件所述，於2025年9月29日訂立補充協議二，乃基於 貴集團對經營性物業貸款及併購貸款業務需求增加，以進一步修訂中化金融服務框架協議 (經補充協議一修訂)。根據相關監管政策要求，從事此類貸款業務的金融機構必須要求借款人提供擔保。因此， 貴公司與中化財務訂立補充協議二，將 貴集團使用中化財務提供的經營性物業貸款及併購貸款服務納入中化金融服務框架協議的範圍。

經續期平安金融服務框架協議

誠如董事會函件所述， 貴公司與平安若干附屬公司訂立之現有平安金融服務框架協議將於2025年12月31日屆滿。據此， 貴公司與平安成員企業已於2025年9月29日訂立經續期平安金融服務框架協議，據此， 貴集團將於 貴公司認為有需要時繼續使用非獨家平安金融服務，直至2028年12月31日止。

上市規則的涵義

中國中化為 貴公司最終控股股東，間接持有5,183,735,902股股份 (相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股份總數的約38.38%)，因此為 貴公司的關連人士。補充協議二項下擬進行的交易將構成 貴集團收取財務資助，因此不會構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。於最後實際可行日期，由於中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權

益，因此中化財務為 貴公司之關連人士。因此根據上市規則，補充協議二項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

中國平安通過其附屬公司持有1,787,077,435股股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股份總數的約13.23%），因此為 貴公司的關連人士。各平安成員企業為中國平安附屬公司，因此亦為 貴公司的關連人士。根據上市規則，經續期平安金融服務框架協議下的平安金融服務構成 貴公司的持續關連交易。

誠如董事會函件所述，中化貸款服務及平安金融服務須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，而中化貸款服務及平安金融服務各自亦構成上市規則第14章項下之交易，並須分別遵守其項下的申報、公告及股東批准規定。

獨立董事委員會

陶天海先生（主席）、張輝先生及喬曉潔女士為執行董事；崔焱先生、劉文先生、陳一江先生及王葳女士為非執行董事；以及劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生為獨立非執行董事。

由上述全體獨立非執行董事（即劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)補充協議二項下的中化貸款服務及其項下擬進行的交易；及(ii)經續期平安金融服務框架協議項下的平安金融服務及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款、屬公平合理及於 貴集團日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等，紅日資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、中化財務、平安成員企業或其各自的股東、董事或行政總裁，且與彼等概無關連，故符合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，除是次委任及吾等就 貴公司與中國中化訂立的租賃框架協議項下若干持續關連交易（詳情載於 貴公司日期為2024年5月30日的通函）獲委任為獨立財務顧問外，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

僅供參考，於過去兩年，吾等曾就以下事項擔任金茂物業服務發展股份有限公司（股份代號：816）（「金茂物業服務」）的獨立財務顧問：(i)根據金茂物業服務與 貴公司訂立之服務框架協議進行之若干持續關連交易，詳情載於金茂物業服務日期為2023年11月30日之通函；(ii)根據金茂物業服務與中國中化控股有限責任公司訂立之服務框架協議進行之若干持續關連交易，詳情載於金茂物業服務日期為2023年12月7日之通函；及(iii)金茂物業服務向 貴公司收購某公司之關連交易，詳情載於金茂物業服務日期為2025年5月29日之通函。

除就是次委任及上述作為獨立財務顧問之聘用而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

意見之基礎及假設

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、中化財務及平安成員企業以及彼等各自的股東及管理層有關事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此全權負責）於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲

明（且其／彼等須就此全權負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團、中化財務及平安成員企業事宜的所有意見、信念及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、中化財務及平安成員企業以及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮持續關連交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

持續關連交易的背景資料

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

誠如董事會函件所載， 貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商及中國中化的房地產開發業務的平台企業。 貴公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

紅日資本函件

以下分別載列 貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務資料，分別摘錄自 貴集團截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）以及 貴集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中期報告**」）：

貴集團綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	72,403,613	59,052,954	21,974,938	25,112,612
銷售成本	(63,382,132)	(50,456,068)	(18,404,761)	(21,053,767)
毛利	9,021,481	8,596,886	3,570,177	4,058,845
以下人士應佔年度／期內 利潤／(虧損)：				
— 貴公司所有者	(6,896,644)	1,064,809	1,010,044	1,090,116
— 非控制權益	2,038,295	1,134,888	828,803	184,775

截至2024年12月31日止年度（「2024財年」）及截至2023年12月31日止年度（「2023財年」）的財務表現

誠如2024年年報所載， 貴集團的收入由2023財年的約人民幣72,403.6百萬元減少約人民幣13,350.7百萬元或18.4%至2024財年的約人民幣59,053.0百萬元。有關減少乃主要由於城市運營與物業開發分部產生的收入由2023財年的約人民幣62,781.9百萬元減少約21.5%至2024財年的約人民幣49,301.8百萬元。

於2024財年， 貴公司所有者應佔溢利約為人民幣1,064.8百萬元，而2023財年 貴公司所有者應佔虧損約為人民幣6,896.6百萬元。扭虧為盈的主要原因在於：(i) 其他費用及損失淨額顯著減少約人民幣3,390.1百萬元；(ii) 應佔合營公司及聯營公司損益總額增加約人民幣2,226.6百萬元；及(iii) 管理費用減少約人民幣951.6百萬元。

截至2025年6月30日止六個月(「2025年上半年」)及截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)的財務表現

誠如2025年中期報告所載，貴集團的收入由2024年上半年的約人民幣21,974.9百萬元增加約人民幣3,137.7百萬元或14.3%至2025年上半年的約人民幣25,112.6百萬元。有關增加乃主要由於土地及物業開發分部產生的收入由2024年上半年的約人民幣17,072.8百萬元增加約17.4%至2025年上半年的約人民幣20,041.0百萬元。

2025年上半年，貴公司所有者應佔溢利約為人民幣1,090.1百萬元，與2024年上半年約人民幣1,010.0百萬元的水平相若。相關財務表現主要歸因於：(i)上述收入增長；(ii)毛利增加約人民幣488.7百萬元；(iii)其他收入及收益減少約人民幣242.0百萬元；及(iv)應佔合營公司及聯營公司損益分別減少約人民幣127.0百萬元及人民幣212.0百萬元。

貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日		於6月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	219,967,817	216,200,744	244,077,577
流動資產	187,151,384	193,055,674	199,699,914
非流動負債	121,191,680	127,648,772	140,162,592
流動負債	176,090,404	173,329,044	182,849,420
貴公司所有者應佔權益	39,291,296	53,575,131	54,343,105

於2024年12月31日及2023年12月31日的財務狀況

於2024年12月31日，貴集團的資產總額約為人民幣409,256.4百萬元，與2023年12月31日的約人民幣407,119.2百萬元持平。貴集團於2024年12月31日的資產總額主要包括：(i)發展中物業的非流動部分約人民幣68,643.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣81,163.8百萬元減少約15.4%；(ii)預付款項、其他應收款項和其他資產的流動部分約為人民幣42,689.3百萬元，較2023年12月31日的約人民幣36,385.1百萬元增加約17.3%；及(iii)發展中物業的流動部分約人民幣40,807.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣49,567.3百萬元減少約17.7%。

於2024年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣300,977.8百萬元，相較於2023年12月31日的約人民幣297,282.1百萬元保持穩定。貴集團於2023年12月31日的負債總額主要包括：(i)計息銀行貸款及其他借款的非流動部分約人民幣101,193.9百萬元，較2023年12月31日的約人民幣103,516.9百萬元輕微減少約2.2%；(ii)其他應付款項和應計款項的流動部分約人民幣70,673.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣72,501.3百萬元輕微減少約2.5%；及(iii)應付關聯方款項的流動部分約人民幣53,534.1百萬元，較2023年12月31日的約人民幣44,295.5百萬元增加約20.9%。

於2024年12月31日，貴公司所有者應佔權益約為人民幣53,575.1百萬元，較2023年12月31日的約人民幣39,291.3百萬元增加約人民幣14,283.8百萬元或36.4%，主要歸因於永續資本工具增加約人民幣15,195.8百萬元。

於2025年6月30日及2024年12月31日的財務狀況

於2025年6月30日，貴集團的資產總額約為人民幣443,777.5百萬元，較2024年12月31日的約人民幣409,256.4百萬元增加約8.4%。貴集團於2025年6月30日的資產總額主要包括：(i)發展中物業的非流動部分約人民幣80,616.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣68,643.5百萬元增加約17.4%；(ii)發展中物業的流動部分約人民幣51,063.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣40,807.0百萬元增加約25.1%；及(iii)預付款項、其他應收款項和其他資產的流動部分約人民幣41,302.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣42,689.3百萬元微降約3.2%。

於2025年6月30日，貴集團的負債總額約為人民幣323,012.0百萬元，相較於2024年12月31日的約人民幣300,977.8百萬元增加約7.3%。貴集團於2023年12月31日的負債總額主要包括：(i)計息銀行貸款及其他借款的非流動部分約人民幣95,843.5百萬元，較2024年12月31日的約人民幣101,193.9百萬元輕微減少約5.3%；(ii)其他應付款項和應計款項的流動部分約人民幣75,007.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣70,673.5百萬元溫和增加約6.1%；及(iii)應付關聯方款項的流動部分約人民幣54,418.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣53,534.1百萬元輕微增加約1.7%。

於2025年6月30日，貴公司所有者應佔權益約為人民幣54,343.1百萬元，與2024年12月31日的約人民幣53,575.1百萬元基本持平。

2. 中化財務及平安成員企業的資料

經參考董事會函件，中化財務為受中國人民銀行及金融監管總局規管的金融服務公司。中化財務向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、石油化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中國中化的唯一股東為國資委。

貴公司已告知，中化財務須遵守由金融監管總局（前身為中國銀行保險監督管理委員會）頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》，以及由中國人民銀行及金融監管總局頒佈的其他法規。截至2025年9月，企業集團旗下財務公司須遵守中國境內集團財務公司營運相關之特定合規與風險管控要求／措施，包括但不限於須持續維持特定財務比率，包括：(i)資本充足率不得低於中國銀行保險監督管理委員會之最低監管規定；(ii)流動性比率不得低於25%；(iii)貸款結餘不得超過存款結餘與實收資本總額之80%；(iv)集團外部負債總額不得超過資本淨額；(v)承兌票據結餘不得超過資產總值的15%；(vi)承兌票據結餘不得超過銀行存款結餘的三倍；(vii)承兌票據結餘與再貼現總額合計不得超過資本淨額；(viii)承兌票據存款結餘不得超過存款總額的10%；(ix)投資總額不得超過資本淨額之70%；及(x)固定資產淨值不得超過資本淨額之20%。經與管理層討論後，吾等瞭解到中化財務於截至2023年及2024年12月31日止年度，以及自2025年1月1日起至最後實際可行日期止期間，均符合上述要求。

誠如董事會函件所述，中國平安及其附屬公司為中國保險及金融服務集團，向企業及零售客戶提供廣泛的保險及金融服務與產品。中國平安的A股（股份代號：601318）及H股（股份代號：2318）分別於上海證券交易所及聯交所上市。

有關平安成員企業（即平安銀行、平安產險、平安養老險及平安資管（各為經續期平安金融服務框架協議的訂約方））的進一步詳情，請參閱董事會函件「有關訂約方的資料」一節。

3. 訂立金融服務框架協議的原因及益處

吾等已根據董事會函件概述訂立金融服務框架協議的原因及益處如下。

中化金融服務框架協議之補充協議二

參照董事會函件，本次訂立補充協議二以進一步修訂中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂），為基於 貴集團對經營性物業貸款及併購貸款日益增長的業務需求，加上近年來出台一系列房地產金融支持政策， 貴集團順勢而為積極調整債務結構，提高金融機構房地產相關類別貸款在整體債務中的佔比，從而充分發揮 貴集團房地產項目自身的融資優勢。於貸款類別中，經營性物業貸款和併購貸款是其中比較突出的兩個品類，特別是經營性物業貸款，眾多房地產企業均利用新政策獲取資金，降低債務風險，因此 貴集團對於該等貸款的需求預計會跟隨政策和市場的變化繼續增加。

根據相關監管政策要求，金融機構開展該等類型的貸款業務必須要求借款人提供擔保，有關適用監管規定的進一步詳情，請參閱董事會函件。因此， 貴公司與中化財務簽訂補充協議二，以將 貴集團使用中化財務所提供的經營性物業貸款及併購貸款服務納入中化金融服務框架協議的規管範圍。

董事亦認為，使用中化財務提供的經營性物業貸款及併購貸款服務有下列好處：

(i)由於中化財務多年來一直為 貴集團提供金融服務，對 貴集團的業務及發展需求有深入的理解，使用其服務可協助 貴集團維持營運資金的充足性及靈活性；(ii)作為一家大型房地產項目開發商及運營商， 貴集團對經營性物業及併購貸款服務的需求將隨業務開展而增加。中化財務可以為 貴集團提供優惠且穩定的資金來源，從而促進 貴集團業務開展；及(iii)任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等貸款服務提供更為有利的條款，則 貴集團可終止使用中化貸款服務，而不會產生任何額外成本。訂立補充協議二將對 貴集團在選擇貸款服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性且將有利於 貴集團充分及合理地利用市場資源。更多詳情請參閱董事會函件。

經續期平安金融服務框架協議

參照董事會函件，平安成員企業多年來一直為 貴集團提供金融服務，對 貴集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助 貴集團制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性。此外，作為一家大型房地產項目開發商及運營商， 貴集團在土地獲取及其他日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。平安成員企業可為 貴集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化 貴集團的資金結構。任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則 貴集團可終止使用由平安成員企業所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂經續期平安金融服務框架協議將對 貴集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性，且將有利於 貴集團充分及合理地利用市場資源。

經考慮(其中包括)(i) 貴公司及其附屬公司可能不時需要使用的中化貸款服務及平安金融服務的範圍，於2025年6月30日， 貴集團分別有超過人民幣1,230億元的計息銀行及其他借款，以及超過人民幣340億元的現金及現金等價物，已表明存在該等需求。 貴集團綜合財務狀況的進一步分析已載於本函件上文「1. 貴集團的資料」一節；(ii)吾等注意到，根據吾等與管理層的討論以及 貴集團與中化財務建立超過16年的長期業務關係，以及與平安集團可追溯至2010年之前的業務關係證明， 貴公司與中化財務及平安成員企業於過往合作良好，乃基於吾等對已發佈資料及管理層所提供資料的審閱；及(iii)誠如董事會函件「內部控制程序及企業管治措施」一節所述， 貴集團已設立內部控制程序，確保持續關連交易之相關條款及條件對 貴集團而言不遜於獨立金融機構就類似服務所提供之條款及條件，吾等同意董事之觀點，認為金融服務框架協議項下之持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 金融服務框架協議的主要條款

根據董事會函件，現將(i)中化金融服務框架協議之補充協議二；及(ii)經續期平安金融服務框架協議之主要條款摘要載列如下。

4.1 中化金融服務框架協議之補充協議二

下文載列摘錄自董事會函件的補充協議二之主要條款：

日期：2025年9月29日

訂約方：貴公司與中化財務

條款內容：就中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）第3.2條有關中化財務按一般商業條款向 貴集團提供貸款（不包括委託貸款）服務，新增以下約定：

對於經營性物業貸款或併購貸款，根據相關監管政策要求， 貴集團須提供必要的資產抵押、權利質押或其他擔保。

誠如董事會函件所載，除上文所披露者外，中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）的條款未以任何方式變更或修訂，而其他主要條款載於 貴公司日期為2024年3月15日的公告「中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款」一節。

4.2 中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）的條款更改背景

參照董事會函件，中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下的中化貸款服務乃基於毋須就 貴集團資產作出抵押、質押或其他擔保之條件而提供；該條件將根據相關監管政策要求予以修訂，須根據補充協議二向中化財務提供必要的資產按揭、抵押或其他擔保。

就此，吾等自管理層瞭解到，條款變更的原因乃為符合中國監管機構最新發佈的擬議監管政策要求，包括但不限於中國人民銀行辦公廳與金融監管總局辦公廳聯合頒佈的《關於做好經營性物業貸款管理的通知》¹，以及國家金融監管總局就商業銀行收購

¹ 資料來源：www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5218615/index.html

貸款風險管理發佈的相關指引。鑒於上述情況，且市場上常見金融機構及／或貸款人要求借款人提供資產抵押、質押或其他擔保作為向中國房地產開發商提供營運及／或收購貸款的條件。

另須注意，在與中化財務訂立貸款協議前，標的交易須遵循 貴公司內部控制程序，包括比較獨立第三方所提供之報價及／或條款，或與獨立第三方進行交易，以及取得相關內部批准。進一步詳情請參閱下文「5. 吾等對金融服務框架協議主要條款及內部控制程序之分析」一節。

4.3 經續期平安金融服務框架協議

下文載列摘錄自董事會函件的經續期平安金融服務框架協議之主要條款：

日期： 2025年9月29日

訂約方： 貴公司與平安成員企業（包括平安銀行、平安產險、平安養老險及平安資管）

條款內容： 貴集團將於其認為有需要時不時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

- (a) 向 貴集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；
- (b) 按一般商業條款向 貴集團提供貸款（包括信託貸款服務及保險債權計劃等融資類服務，但不包括委託貸款），而 貴集團可能需就此提供資產抵押、權利質押或其他擔保；
- (c) 按一般商業條款為 貴集團安排委託貸款；
- (d) 按一般商業條款向 貴集團提供房地產按揭貸款服務，包括中國金茂集團成員公司為客戶按揭貸款提供階段性擔保，而 貴集團須承諾於平安銀行開立一般賬戶／保證金賬戶及賬戶內存款用於承擔前述保證責任；

- (e) 按一般商業條款向 貴集團提供結算服務；
- (f) 向 貴集團提供保理服務（包括融資性保理服務及非融資性保理服務）：
 - (i) 應收賬款融資性保理服務：平安成員企業以提供融資為目的按照一般商業條款受讓 貴集團的應收賬款等一攬子安排， 貴集團無須提供任何資產抵押、權利質押或其他擔保（流動性支持除外）；
 - (ii) 非融資性保理服務：平安成員企業為 貴集團提供(i)應收賬款的管理與催收、相關諮詢服務；及(ii)供應鏈保理服務及相關管理、催收及諮詢服務；
- (g) 按照一般商業條款為 貴集團提供商業保險服務，包括但不限於 貴集團根據自身需要為其員工、建築工程、財產、責任等投保的各類商業保險；及
- (h) 向 貴集團提供由金融監管總局、中國證監會等主管部門批准的任何其他金融服務，包括但不限於理財服務、票據服務及網上銀行服務。

期限： 經續期平安金融服務框架協議將自2026年1月1日起生效，有效期至2028年12月31日止，但經續期平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務須待獨立股東批准後方始生效。

費用及收費： 經續期平安金融服務框架協議下應付平安成員企業的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立同類金融機構在同等條件下所提供的貸款利率；
- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立同類金融機構在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供按揭貸款服務及結算服務時，將不會收取任何服務費；
- 當提供融資性保理服務時，融資成本不得高於在中國的其
他獨立保理公司提供的同種類融資成本（以較低者為準）；
- 當提供商業保險服務時，保費在同等條件下不得高於中國的獨立保險公司就提供同種類保險服務而收取的保費；及
- 當提供任何其他金融服務（包括非融資性保理服務）時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準價格（以較低者為準）。

承諾： 平安成員企業承諾：(i)將 貴集團存入之全部款項用於金融監管總局及有關法律法規允許的用途；(ii)在金融監管總局批准的範圍內提供金融服務；及(iii)就其任何信用評級變動立即通知 貴公司。

5. 吾等對金融服務框架協議主要條款及內部控制程序的分析

如董事會函件所載，中化財務根據中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）向 貴集團提供的中化貸款服務，包括（其中包括）按一般商業條款向 貴集團提供貸款（不包括委託貸款），而經營性物業貸款或併購貸款，根據相關監管政策要求，須提供必要的資產抵押、權利質押或其他擔保。

茲提述董事會函件，根據經續期平安金融服務框架協議（其中包括），(i)平安成員企業向 貴集團提供的平安存款服務，包括向 貴集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款及定期存款；(ii)平安成員企業向 貴集團提供的貸款服務，包括（其中包括）按一般商業條款向 貴集團提供的貸款（包括信託貸款服務及保險債權計劃等融資類服務，但不包括委託貸款），而 貴集團可能需就此提供資產抵押、權利質押或其他擔保（「平安貸款服務」）；及(iii)平安成員企業向 貴集團提供的融資性保理服務，包括（其中包括）平安成員企業以提供融資為目的按照一般商務條款受讓 貴集團的應收賬款等一攬子安排， 貴集團無須提供任何資產抵押、權利質押或其他擔保（流動性支持除外）（「平安融資性保理服務」）。

作為吾等評估中化貸款服務公平性及合理性工作的一部分，吾等已獲得截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月（即中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下中化貸款服務最近三個財政年度）進行的抽樣交易（包括與中化財務的貸款交易以及與獨立金融機構的貸款交易及／或報價）。就此，吾等已隨機獲取及審閱於截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月期間， 貴集團與中化財務之間進行的五宗歷史貸款交易（「中化貸款抽樣交易」）。所有中化貸款抽樣交易均為無抵押物業相關貸款，而非併購貸款，原因是 貴集團於上述回顧期間並無向中化財務取得任何併購貸款。

對於每宗中化貸款抽樣交易，吾等已取得不少於兩宗 貴集團與獨立第三方於同年內進行的歷史交易（「中化可資比較交易」）或獨立第三方提供的性質相若的報價。總體而言，吾等已審閱15宗來自獨立金融機構的歷史交易／報價樣本，其中包括五宗中化貸款抽樣交易、八宗中化可資比較交易及兩份由獨立第三方提供的貸款報價。鑒於

抽樣按隨機挑選基準進行並涵蓋於截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月期間進行的交易，且包含不同貸款金額與類似性質可資比較交易的交易，故吾等認為所選用於吾等分析的樣本屬公平及具代表性。

吾等將中化貸款抽樣交易的條款（例如利率、期限及抵押品規定）與獨立金融機構的報價及／或與獨立金融機構就可資比較貸款進行的貸款交易進行比較。根據管理層提供的資料，中化貸款抽樣交易的比較條款對貴集團而言不遜於獨立第三方所提供或與之交易的條款，尤其是利率、期限及抵押品，所有該等條款被評估為按不遜於貴集團之條款進行。有鑒於此，尤其是吾等的15宗交易／報價樣本涵蓋跨越三個財政年度的回顧期間，且吾等已對相關條款（例如利率、期限及所需抵押品（如有））進行比較，吾等認為中化貸款抽樣交易的條款屬公平合理。

下文載列吾等為評估各項(i)平安存款服務；(ii)平安貸款服務；及(iii)平安融資性保理服務的公平性及合理性而進行的工作。

就平安存款服務而言，吾等已審閱截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月，即現有平安金融服務框架協議項下平安貸款服務最近三個財政年度所進行之交易樣本（包括存放於平安成員企業及獨立金融機構之存款或獨立金融機構於關鍵時間點提供之存款利率）。就此而言，吾等已獲取及審閱不少於五宗隨機抽取的歷史存款交易樣本，以及來自獨立商業銀行的可比較存款利率及中國人民銀行頒佈的基準存款利率。吾等將貴集團與平安成員企業之間的抽樣存款交易條款與獨立商業銀行的可比較存款利率及中國人民銀行頒佈的基準存款利率進行比較。根據管理層提供的資料，與平安成員企業進行的抽樣存款交易的條款不遜於獨立第三方向貴集團所提供的條款。有鑒於此，與平安成員企業的抽樣存款交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理。

就平安貸款服務而言，吾等已獲得截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月（即現有平安金融服務框架協議下平安貸款服務最近三個財政年度）所進行的交易樣本（包括由平安成員企業及獨立金融機構提供的貸款）。然而，吾等與管理層討論時，管理層告知截至2023年12月31日止年度，貴集團並無訂立平

安貸款服務項下的新貸款。截至2023年12月31日止年度，平安成員企業向 貴集團提供的貸款（包括其應計利息）每日最高餘額（按各營業日結束時計算）約為人民幣2,900.0百萬元，此乃與 貴集團尚未完全結清的未償還貸款金額有關，惟該等貸款於截至2023年12月31日止年度之前訂立。

就此而言，吾等已獲得並審閱兩宗歷史貸款交易樣本，有關貸款的期限介乎5年至15年，而相關貸款協議分別於2024年9月及2025年2月訂立，該等交易代表上述期間進行的所有平安貸款服務交易。吾等將 貴集團與平安成員公司之間於2023年1月1日或之後及截至2025年6月30日止訂立的抽樣貸款交易（代表所有平安貸款服務交易）的條款與獨立金融機構合共四宗歷史貸款交易及／或報價進行比較，該等交易涵蓋截至2024年12月31日止年度進行的交易及截至2025年6月30日止六個月內獲得的報價，且涉及不同貸款金額，故吾等認為用於分析的樣本屬公平及具代表性。

根據管理層提供的資料，與平安成員企業的抽樣貸款交易的條款（例如利率、期限及所需抵押品（如有））對 貴集團而言不遜於獨立第三方提供或與之交易的條款。有鑒於此，尤其是吾等已取得並審閱截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月進行的所有平安貸款服務交易，吾等對條款（例如利率、期限及所需抵押品（如有））進行比較，吾等認為與平安成員企業進行的抽樣貸款交易乃按一般商業條款進行並屬公平合理。

吾等從管理層了解到， 貴集團於截至2023年及2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月並無使用平安融資性保理服務。因此，並無就檢測目的選取相關期間內平安融資性保理服務項下的交易。然而，管理層告知，就(i)平安貸款服務而言的同一套內部控制及審批程序亦適用於平安融資性保理服務項下的交易；及(ii)就與獨立第三方進行的融資性保理服務而言的內部控制及審批程序亦適用於平安融資性保理服務項下的交易。上述內部監控及審批程序證明所選服務供應商（不論其為 貴公司關連人士或獨立第三方）所提供的條款，均不遜於其他作比較服務供應商所提供／報價的條款，故確保其條款屬公平合理。就此而言，鑒於上文所述及吾等已對上述平安貸款服務的公平合理性評估進行評估，吾等認為已設立足夠的內部控制程序，以確保 貴集團將按屬公平合理的正常商業條款進行平安融資性保理服務項下的交易。有關吾等就內部控制程序所執行的工作，請參閱下文章節。

內部控制程序

誠如董事會函件所載，貴公司將就使用中化財務或平安成員企業提供的金融服務（如適用）採取以下內部控制程序及企業管治措施：

- 存款將由貴集團按自願及非獨家基準存放在平安成員企業。在向平安成員企業存放任何存款前，貴公司將取得並比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率；
- 在貴集團任何成員與中化財務或平安成員企業訂立有關貸款服務、信貸融資、保理服務或商業保險服務（視情況而定）的任何協議之前，貴公司將就期限相同的貸款、性質相同的服務（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價；
- 獨立商業銀行的可比存款利率（就存放存款而言）或獨立金融機構的報價（就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言）（視情況而定），連同中化財務或平安成員企業提供的條款，將於取得後提呈貴公司財務及其他部門審閱，以確保(i)中化財務提供的條款嚴格遵守中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下的條款及條件（包括定價條款）；或(ii)平安成員企業提供的條款嚴格遵守經續期平安金融服務框架協議下的條款及條件（包括定價條款），並且對貴集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；
- 在訂立有關貸款服務、信貸融資、保理服務或商業保險服務（視情況而定）的任何協議之前，經貴公司財務及其他部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務／平安成員企業的出價將送呈貴公司首席財務官審批，而獨立金融機構的報價及平安成員企業的出價將送呈貴公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求貴公司首席執行官批准是否接受中化財務／平安成員企業提供的條款；

- 貴公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 貴集團成員根據中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）及經續期平安金融服務框架協議訂立的具體協議的執行情況，以及各項年度上限的利用率；
 - (ii) 中化財務及經續期平安金融服務框架協議的信用評級的任何變動；及
- 貴公司將通過中化財務及平安成員企業提供的網上銀行服務監控其與中化財務及平安成員企業的存款、貸款及其他交易的狀況。

為評估上述內部監控程序，吾等已嘗試向管理層獲取至少五套有關中化貸款服務、平安存款服務及平安貸款服務截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月（「回顧期間」）的內部審批記錄。然而，由於回顧期間平安貸款服務項下僅進行兩筆貸款交易，故共獲取及審閱十二套內部審批記錄。上述12套記錄乃隨機選取，包括：(i)來自中化貸款服務的五套，其中截至2023年及2024年12月31日止兩個年度各一套，截至2025年6月30日止六個月三套；(ii)來自平安存款服務的五套，其中截至2023年12月31日止年度兩套，截至2024年12月31日止年度一套，餘下兩套來自截至2025年6月30日止六個月；及(iii)來自平安貸款服務的兩套，其中截至2024年12月31日止年度一套，截至2025年6月30日止六個月一套。吾等的工作包括（其中包括）貴公司財務部及其他部門對相關交易條款的審閱，以及貴公司首席執行官於訂立相關協議前對該協議的批准（如有），該等記錄表明職責分離，並由貴公司各內部部門的相關人員定期監控。

為確保根據中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）及經續期平安金融服務框架協議進行的交易按一般商業條款進行，根據 貴公司的內部監控程序， 貴集團相關人員及管理層應審閱並確保中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）及經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的交易均根據其各自的條款進行。

誠如董事會函件所載， 貴公司將就 貴集團成員公司訂立的持續關連交易向獨立非執行董事匯報。此外，吾等已審閱 貴公司截至2023年12月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）及2024年年報，尤其是2023年年報「董事會報告」一節下「二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易」分節「獨立非執行董事的確認」一段以及2024年年報「董事會報告」一節下「二、已獲獨立股東批准的持續關連交易」分節，並注意到（其中包括）(i)獨立非執行董事認為（其中包括），中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）及現有平安金融服務框架協議項下擬進行的交易均根據規管該等交易的相關協議進行；及(ii) 貴公司核數師並未注意到 貴公司任何持續關連交易未有根據規管該等持續關連交易的相關協議的條款訂立；亦未超出截至2023年及2024年12月31日止年度的相關上限。

綜上所述，吾等認為有效實施標的內部監控政策將確保金融服務框架協議項下的持續關連交易按公平合理的條款進行。

6. 建議年度上限的分析及已進行工作

6.1 中化貸款年度上限

根據董事會函件及管理層提供的資料，吾等載列以下各項：(i)中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下的貸款服務的每日最高餘額；(ii)相關過往交易金額；(iii) 貴集團計息銀行及其他借款總額；及(iv)補充協議二項下的貸款服務的每日最高餘額：

表1：中化貸款服務及中化貸款年度上限資料

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月
	2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)
中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下貸款（包括經營性物業貸款及併購貸款）每日最高結存餘額（包括應計利息）	–	1,086.48 (附註)	1,061.33 (附註)
	於12月31日 2023年 (人民幣百萬元)	2024年 (人民幣百萬元)	於6月30日 2025年 (人民幣百萬元)
貴集團計息銀行及其他借款結餘	127,379.3	122,800.9	123,296.9
	自生效日期起至12月31日止期間／截至12月31日止年度		
	2025年 (人民幣百萬元)	2026年 (人民幣百萬元)	
中化貸款年度上限	4,000	4,000	

附註：於2024年4月26日，貴公司間接全資附屬公司北京展拓置業有限公司（作為借款人）與中化財務（作為貸款人）訂立借款合同及抵押合同，據此，中化財務同意向北京展拓置業有限公司提供本金總額最高人民幣1,500百萬元的經營性物業貸款，北京展拓置業有限公司同意提供資產抵押擔保予中化財務。該交易已於2024年6月19日舉行之股東特別大會上獲當時 貴公司的獨立股東批准，自2024年6月24日起十二年內有效。隨後北京展拓置業有限公司根據上述合同提取了部分貸款本金並提供了相應資產抵押擔保。

為免生疑問，(i)有擔保貸款服務的上限金額乃計入中化金融服務框架協議（經補充協議一修訂）項下經修訂每日最高存款餘額（截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度分別為人民幣15,000百萬元）；及(ii)北京展拓置業有限公司與中化財務於2024年4月26日訂立之借款合同及抵押合同項下的交易金額人民幣1,500百萬元（「現有有擔保貸款融資」）將不會根據有擔保貸款服務的上限金額動用，由於此乃一項已於2024年6月19日舉行之股東特別大會上獲當時獨立股東批准的獨立關連交易。

誠如董事會函件所載，釐定中化貸款年度上限時已考慮多項因素，包括：

- (i) 貴集團的業務發展及財政需要。於2024年度及2025年上半年內，中化財務向貴集團提供的(a)經營性物業貸款（分別約為人民幣1,086.48百萬元及人民幣1,061.33百萬元）及(b)併購貸款（分別為零及零）的歷史金額分別僅佔貴集團該兩類貸款總餘額的約13.34%及4.83%。考慮貴集團的業務發展及對穩定資金的需求，特別是鑒於2025年上半年貴集團在土地市場上積極有為，獲取多個項目，分佈於北京、上海、廣州、杭州、南京、武漢、成都、青島等重點城市，計容建築面積合計逾145萬平方米（詳見貴集團2025年中期報告），且管理層擬繼續捕捉優質項目機會，以支撐未來業務發展，因此對於保持融資渠道暢通、資金穩定可持續有需求。因此預期貴集團採用經營性物業貸款及併購貸款服務仍將保持規模增長趨勢，且貴集團擬於未來將中化貸款年度上限用於（其中包括）經營性物業貸款及併購貸款；
- (ii) 貴集團對財務管理的策略。貴集團根據業務和融資需求，實時監察並評估其對各類型貸款服務的使用情況和利率水平變化，檢討整體負債和擔保情況，包括檢討經營性物業貸款及併購貸款使用策略。貴集團對經營性物業貸款及併購貸款保持緊密關注和開放的態度。貴集團策略上將利用市場化競爭，綜合考慮授信規模、利率、期限、用途等條件，擇優選用包括中化財務在內的服務供應商；

- (iii) 貴集團將以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無責任委聘中化財務提供任何特定服務。經營性物業貸款及併購貸款服務的上限金額僅為 貴集團可要求中化財務提供的該等貸款服務的最高金額，但 貴集團並無責任向中化財務申請該等貸款。設定經營性物業貸款及併購貸款服務的每日最高結存餘額將使 貴集團能夠更靈活地決定選用該等服務供應商及分配其資源；及
- (iv) 截至2025年6月30日， 貴集團的有擔保經營性物業貸款及併購貸款約為人民幣21,300百萬元，其中人民幣1,030百萬元乃由中化財務（於 貴公司於2024年舉行之股東特別大會批准）提供，餘額則分別由11家金融機構（「**其他金融機構**」）提供。於其他金融機構中，最大貸款人向 貴集團提供約人民幣4,000百萬元（「**最大貸款人**」）。董事認為，將有擔保貸款服務的每日最高結存餘額設定為人民幣4,000百萬元（該金額不超過最大貸款人提供的未償還貸款餘額）屬公平合理。

於本通函日期，中化財務並無任何有擔保貸款服務的未償還貸款餘額。然而，基於上述市場狀況及融資策略，以及結欠最大貸款人的有擔保貸款餘額，董事認為將有擔保貸款服務的每日最高結存餘額設定為人民幣4,000百萬元，可在潛在未來業務增長與確保合理性（且不會過高）之間取得平衡。

為評估中化貸款年度上限是否公平合理，吾等已考慮以下因素：

- (i) 如上文表1所示，截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，貸款（包括經營性物業貸款及併購貸款（包括應計利息））的每日最高結存餘額分別為零、約人民幣1,086.5百萬元及人民幣1,061.3百萬元。儘管與 貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的計息銀行及其他借款（約為人民幣122,000百萬元至人民幣128,000百萬元）相比，貸款的每日最高結存餘額屬中等水平，惟此顯示 貴集團於相關期間的借款需求。基於上文所載 貴集團的計息銀行及其他借款水平為中化貸款年度上限的30倍以上。此外， 貴集團自2025年以來所收購項目的計容建築面積（「**計容建築面積**」）超過145萬平方米，分佈於（其中包括）北京、廣東省、江蘇省、浙江省，而 貴集團持有的物業開發項目未銷售面

積為約2,681萬平方米（誠如2025年中期報告所載），以及 貴集團做優增量、盤活存量的既定策略。經考慮上述因素，特別是 貴集團過往計息銀行貸款及其他借款的水平、 貴集團自2025年以來獲取項目的計容建築面積超過145萬平方米（誠如2025年中期報告所載）、 貴集團持有的物業開發項目規模龐大以及 貴集團的既定策略，因此需要維持可行的融資渠道及穩定資金，儘管貸款的歷史每日最高結存餘額屬中等水平，吾等認為中化貸款年度上限人民幣4,000百萬元屬合理；

- (ii) 貸款的歷史每日最高結存餘額屬中等水平，或歸因於中化貸款服務乃按非獨家基準提供，而 貴集團有權利但無義務向包括但不限於中化財務的貸款人尋求借款。此外，管理層將於訂立貸款前，考慮中化財務及其他金融機構在關鍵時間提供的因素，例如貸款期限、利率及其他條款。因此，吾等認為貸款的歷史每日最高結存餘額不應作為衡量中化貸款年度上限規模合理性的唯一基準；
- (iii) 經與管理層進一步討論， 貴集團一直以來不時按所提供的條款及條件，使用多間金融機構（包括中化財務）的貸款服務，而管理層預期截至2025年及2026年12月31日止年度將繼續該慣例。茲提述上文所載由中化財務提供的於2025年上半年經營性物業貸款及併購貸款的歷史總金額，及中化貸款年度上限分別僅佔 貴集團該兩類貸款總餘額的約4.8%及18.2%，由此可見 貴集團對該等類貸款的融資需求遠超中化貸款年度上限，此乃由上述與中化財務或獨立第三方進行的歷史數據所證明；
- (iv) 鑒於實際市場情緒及狀況以及 貴集團的經營及財務表現及現金流量均受市場驅動且本質上難以預測，管理層認為，且吾等亦同意，在釐定中化貸款年度上限時，有必要維持充分的靈活性；
- (v) 中化財務已向 貴集團提供貸款服務逾16年，且 貴集團對中化財務的貸款服務表示滿意，並將繼續考慮將中化財務貸款服務作為一項選擇，以讓 貴集團靈活管理其營運資金及融資需求；及

- (vi) 中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下的中化財務貸款服務須遵守本函件上文「5.吾等對金融服務框架協議主要條款及內部控制程序的分析」一節所載的相關定價政策及內部監控程序。

經考慮上述各項，吾等認為中化貸款年度上限屬公平合理。

6.2 平安存款年度上限

茲提述董事會函件及管理層提供的資料，下文載列：(i)現有平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額；(ii)根據現有平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額；(iii)於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團的現金及現金等價物及受限制銀行結餘；及(iv)平安存款年度上限：

表2：平安存款服務及平安存款年度上限資料

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有平安金融服務框架協議項下 存款服務的每日最高餘額	8,000	8,000	8,000
存放於平安銀行的每日最高存款餘額	3,072.48	442.33	733.26*
存款服務的年度上限使用率	38.41%	5.53%	9.17%
	於12月31日		於6月30日
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現金及現金等價物以及受限制銀行結餘	37,836	34,856	38,553
	截至12月31日止年度		
	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
平安存款年度上限	8,000	8,000	8,000

* 截至2025年6月30日

誠如董事會函件所載，平安存款年度上限乃經考慮多項因素後達致，包括：

- (i) 對 貴集團成員通過其於平安成員企業開立的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項的需要。平安成員企業並無就所提供的結算服務向 貴集團收取任何服務費。 貴集團可於平安成員企業存入大量資金以免費使用結算服務；
- (ii) 貴集團對財務管理的策略。 貴公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮（其中包括） 貴公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構（如平安成員企業）是 貴公司可能不時採用的選擇之一；
- (iii) 貴集團的業務發展及財政需要。 貴集團的總資產已從截至2022年12月31日的約人民幣421,895.64百萬元增加至截至2025年6月30日的約人民幣443,777.49百萬元，增幅約5.2%。此外， 貴集團於截至2025年6月30日的貨幣資金結餘約人民幣38,553.36百萬元。隨著 貴集團的業務發展，預期 貴集團未來三年的貨幣資金結餘仍會保持當前或更高水平，且 貴集團對金融服務（包括存款服務）的需求將會上升；
- (iv) 貴集團將以自願及非獨家方式使用平安成員企業的服務，並無責任委聘平安成員企業提供任何特定服務。存款服務的每日最高餘額僅為 貴集團可於平安成員企業存入存款的每日最高金額，但 貴集團並無責任向平安成員企業存入該等餘額。設定存款服務的每日最高餘額將使 貴集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源；及
- (v) 貴集團根據經續期平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額上限金額乃參考 貴集團根據現有平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額上限金額（於截至2025年12月31日止三個財政年度各年為人民幣8,000百萬元）釐定。截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月， 貴集團根據現有平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額於營業結束時點的歷史交易金額分別為人民幣3,072.48百萬元、人民幣442.33百萬元及人民幣

733.26百萬元。儘管歷史交易金額與上限金額存在差異，經計及所有上述因素，董事仍認為將 貴集團根據經續期平安金融服務框架協議存放於平安成員企業的每日最高存款餘額設定為相同上限金額人民幣8,000百萬元，可使 貴集團能夠在選用存款服務供應商及分配其資源方面保持最大靈活性，此舉絕對公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

為評估平安存款年度上限的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

- (i) 如上文表2所載，截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，每日最高存款餘額分別約為人民幣3,072百萬元、人民幣442百萬元及人民幣733百萬元。儘管每日最高存款餘額相對於相關年度的過往年度上限屬中等水平，惟截至2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日， 貴集團的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘介乎人民幣35,000百萬元至人民幣39,000百萬元，該等金額未必會因 貴集團的營運、融資計劃及／或投資活動而不時增加。這表明 貴集團當時對現有平安金融服務框架協議下的存款服務每日最高餘額存在需求。鑒於 貴集團的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘（如上文所載）超過平安存款年度上限的四倍，換言之，根據 貴集團現金及現金等價物以及受限制銀行結餘的歷史範圍上限，平安存款年度上限僅能滿足 貴集團約20%的存款需求，吾等認為，儘管現有平安金融服務框架協議下的過往每日最高存款餘額屬中等水平，人民幣8,000百萬元的平安存款年度上限仍屬合理；
- (ii) 每日最高存款餘額的中等過往水平可能歸因於平安存款服務以非獨家基準提供，且 貴集團有權但無義務將其資金存入平安銀行，且管理層亦會考慮平安銀行與其他金融機構於關鍵時間點所提供的條款（包括存款利率），因此吾等認為，每日最高存款餘額的過往水平不應作為衡量平安存款年度上限規模的唯一基準；

- (iii) 值得注意的是，截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月，貴集團分別錄得母公司擁有人應佔溢利超過人民幣1,000百萬元。此外，截至2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團的現金及現金等價物與受限制銀行結餘介乎人民幣35,000百萬元至人民幣39,000百萬元。儘管貴集團未來的實際現金狀況將取決於（其中包括）貴集團於關鍵時間點的實際現金流入及流出，惟基於上述資料，截至2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘相對穩定，介乎人民幣35,000百萬元至人民幣39,000百萬元，且該金額為平安存款年度上限的四倍以上；
- (iv) 經與管理層討論，貴集團一直使用包括平安銀行在內的各種金融機構的存款服務，並受不時提供的條款及條件規限，而管理層預期截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度將繼續該慣例；
- (v) 鑒於實際市場情緒及狀況以及貴集團的經營及財務表現與現金流量均受市場驅動且本質上難以預測，管理層認為，吾等亦同意，在釐定平安存款年度上限時，有必要維持充分的靈活性；
- (vi) 管理層表示，平安銀行在2010年之前已向貴集團提供存款服務，貴集團對平安銀行的存款服務表示滿意，並將繼續考慮平安存款服務作為一項選擇，以便貴集團靈活管理其營運資金及流動資金狀況；及
- (vii) 經續期平安金融服務框架協議項下的平安存款服務應遵守本函件上文「5. 吾等對金融服務框架協議主要條款及內部控制程序的分析」一節所載的相關定價政策及內部控制程序。

經考慮上述各項，吾等認為維持不變的平安存款年度上限屬公平合理。

6.3 平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限

茲提述董事會函件及管理層提供的資料，吾等謹此載列下文各項(i)現有平安金融服務框架協議項下貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額；(ii)其各自的過往交易

紅日資本函件

金額；(iii)截至2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團的計息銀行及其他借款結餘；及(iv)平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限：

表3：平安金融服務及其各自年度上限的資料

	截至12月31日止年度		
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
現有平安金融服務框架協議項下年度上限：			
一 貸款服務每日最高餘額	10,000	10,000	10,000
一 融資性保理服務每日最高餘額	3,000	3,000	3,000
過往交易金額：			
一 貸款服務每日最高餘額	2,900.00	1,899.90	2,397.59*
一 融資性保理服務每日最高餘額	零	零	零*
以下各項年度上限的使用率：			
一 貸款服務	29.0%	19.0%	23.98%
一 融資性保理服務	—	—	—
	於12月31日		於6月30日
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)
計息銀行及其他借款結餘	127,379	122,801	123,297
	截至12月31日止年度		
	2026年 (人民幣 百萬元)	2027年 (人民幣 百萬元)	2028年 (人民幣 百萬元)
平安貸款年度上限	10,000	10,000	10,000
平安融資性保理年度上限	3,000	3,000	3,000

* 截至2025年6月30日

誠如董事會函件所載，平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限乃經考慮多項因素後達致，其中包括：

- (i) 貴集團於截至2025年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約為人民幣123,296.9百萬元。截至2028年12月31日止三個年度，平安成員企業提供的各年貸款服務及融資性保理服務的合計每日最高餘額人民幣13,000.0百萬元僅佔 貴集團於2025年6月30日的計息銀行和其他借款結餘約10.5%。據此，即使 貴集團使用平安成員企業提供的貸款服務及融資性保理服務合計達到上述最高餘額，亦不會導致 貴集團的債務過度集中於單一金融機構。因此，董事認為其在 貴集團各金融服務提供者當中屬合理比例及分配。此外， 貴集團於截至2025年6月30日應收貿易賬款結餘約為人民幣4,947.6百萬元，相當於融資性保理服務的每日最高餘額的1.6倍以上；
- (ii) 房地產是資本密集型的行業，而 貴集團的日後發展需要資金。經續期平安金融服務框架協議為 貴集團提供了可供適時選用的融資來源，有助於 貴集團在政策多變的市場中維持其發展的主動性及靈活性。平安成員企業是市場上高質素的金融服務提供者。 貴集團擬從平安成員企業獲得融資，以擴充融資渠道及確保其資金鏈安全；
- (iii) 貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額僅為 貴集團可能從平安成員企業獲得的每日最高貸款及保理融資額度，但 貴集團並無責任使用平安成員企業提供的該等服務。設定貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額將使 貴集團能夠更靈活地挑選金融服務提供者；及
- (iv) 平安成員企業根據經續期平安金融服務框架協議向 貴集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額上限金額乃參考平安成員企業根據現有平安金融服務框架協議向 貴集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額上限金額（截至2025年12月31日止三個財政年度各年分別為

人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元)釐定。截至2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年6月30日止六個月，平安成員企業根據現有平安金融服務框架協議向 貴集團提供的貸款服務每日最高餘額於營業結束時點的歷史交易金額分別為人民幣2,900百萬元、人民幣1,899.9百萬元及人民幣2,397.59百萬元。現有平安金融服務框架協議項下的融資性保理服務年度上限概無被動用。儘管歷史交易金額與上限金額存在差異，經計及所有上述因素，董事仍認為將平安成員企業根據經續期平安金融服務框架協議向 貴集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額設定為相同上限金額人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元，可使 貴集團能夠在選用金融服務供應商及分配其資源方面保持最大靈活性，此舉絕對公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

為評估平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

- (i) 如上文表3所示，截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，平安銀行提供的(a)貸款的每日最高結存餘額分別約為人民幣2,900百萬元、人民幣1,900百萬元及人民幣2,398百萬元；及(b)融資性保理的每日最高結存餘額分別為零、零及零。根據吾等與管理層的討論，現有平安金融服務框架協議下的平安金融服務的溫和過往最高金額可能歸因於平安金融服務以非獨家基準提供，且 貴集團有權但無義務向包括(其中包括)平安銀行在內的貸款人尋求借款，且管理層將在訂立相關協議之前考慮平安銀行及其他金融機構於關鍵時間所提供的條款，例如期限、利率及其他條款。此外，歷史最高每日未償還款額反映於關鍵時間的未償還餘額，並不代表 貴集團業務及營運的整體需求或實際融資需求的全部。經計及上述所有因素，吾等認為，貸款／融資性保理服務的過往每日最高結存餘額不應作為衡量平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限合理性的唯一基準；

- (ii) 誠如本函件上文「1. 貴集團的資料」一節所述，吾等注意到：(a) 貴集團盈利能力有所增長，貴公司擁有人應佔溢利分別自2023財年至2024財年增加約115.5%及自2024年上半年至2025年上半年增加約7.9%；(b)現金及現金等價物自2024財年至2025年上半年增加約10.6%；及(c) 貴集團自2025年以來獲取項目的計容建築面積超過145萬平方米，分佈於（其中包括）北京、廣東省、江蘇省、浙江省，而 貴集團持有的物業開發項目的未銷售面積為約2,681萬平方米（誠如2025年中期報告所載），此乃 貴集團融資及營運資金需求之驅動力，由於收購新土地及對該等物業開發項目進行投資（如適用）將由 貴集團現有內部財政資源及／或外部額外財政資源（如債務融資）撥付，以及 貴集團做優增量、盤活存量的既定策略其資本需求可能涉及 貴集團在認為適當的情況下籌集進一步債務融資，連同下文所分析的 貴集團持續業務及發展需求，表明 貴集團對相關金融服務（平安存款服務及平安金融服務為其中一部分）有持續資金及／或營運資金需求及實際需求；
- (iii) 儘管平安銀行提供的貸款每日最高結存餘額如上文詳述般屬中等水平，且截至2023年及2024年12月31日止各年度以及截至2025年6月30日止六個月，平安銀行提供的融資性保理均為零，貴集團於2023年及2024年12月31日及2025年6月30日計息銀行及其他借款介乎人民幣122,000百萬元至人民幣128,000百萬元，顯示 貴集團於上述年度／期間的借款需求。鑒於 貴集團於上述期間計息銀行及其他借款的水平約為截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度平安金融服務合計年度上限人民幣13,000百萬元之九至十倍，吾等認為平安貸款年度上限人民幣10,000百萬元及平安融資性保理年度上限人民幣3,000百萬元（建議維持與現有年度上限相同水平）屬合理，儘管過往使用量屬溫和；
- (iv) 管理層亦告知，貴集團一直以來慣常不時考慮及利用眾多金融機構（包括平安銀行）提供的各類融資（受制於所提供的條款及條件），且管理層預期該等慣例將於截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度繼續維持；

- (v) 鑒於不斷變化的經濟環境及市場狀況，以及 貴集團的經營及財務表現及現金流量乃受市場驅動且不可預測，管理層認為，吾等亦同意，在釐定平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限時，有必要保持足夠靈活性，以應對 貴集團業務及經營中可能導致其融資需求短期或長期波動的任何不可預見情況。因此，平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限將有助於有效執行其項下的持續關連交易，而毋須承受不當延誤及／或逐筆交易獲取獨立股東批准的行政負擔；
- (vi) 管理層表示，平安成員企業在2010年之前已向 貴集團提供金融服務， 貴集團對平安成員企業所提供的金融服務表示滿意，並將繼續考慮將平安金融服務作為一項選項，以使 貴集團在管理其營運資金及融資需求方面保持靈活性；及
- (vii) 平安金融服務須遵守本函件上文「5.吾等對金融服務框架協議主要條款及內部控制程序的分析」一節所載的相關定價政策及內部監控程序。

經考慮上述各項後，吾等認為平安貸款年度上限及平安融資性保理年度上限屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)訂立中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)及經續期平安金融服務框架協議乃按 貴集團一般及日常業務過程進行；及(ii)中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)及經續期平安金融服務框架協議的條款(包括彼等各自以每日最高餘額計算的年度上限)均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

紅日資本函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）（包括每日最高餘額）及經續期平安金融服務框架協議（包括彼等各自以每日最高餘額計算的年度上限）。

此致

中國金茂控股集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
黎振宇 梁志健
董事總經理 董事
謹啟

2025年11月4日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，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，具備逾18年的機構融資行業經驗。

梁志健先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，具備逾十年的機構融資行業經驗。

本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月的財務資料於香港交易及結算所有限公司之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinajinmao.cn)刊發的下列文件中予以披露：

- 於2023年4月24日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(第176至319頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401742_c.pdf)；
- 於2024年4月24日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報(第165至315頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0327/2024032700495_c.pdf)；
- 於2025年4月24日刊發的截至2024年12月31日止年度的年報(第169至307頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042402673_c.pdf)；及
- 於2025年9月11日刊發的截至2025年6月30日止六個月的中期報告(第60至107頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0911/2025091101243_c.pdf)。

債務

於2025年8月31日(即在本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還(i)公司債券及票據約人民幣31,363百萬元，均為無擔保及無抵押；及(ii)銀行及其他借款約人民幣114,797百萬元，其中約人民幣61,277百萬元以本集團的資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售的物業、投資物業及貿易應收款項)按揭作抵押，其餘均為無擔保及無抵押。此外，本集團已就本集團若干物業買家的按揭貸款，提供約人民幣14,274百萬元的擔保。本集團亦就其合營企業及聯營公司的若干銀行及其他借款向其提供擔保，本集團提供的擔保總額約為人民幣1,277百萬元。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債外，於2025年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行及發行在外或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或有負債。

營運資金

董事認為，經考慮本集團的在手現金及現金等價物、本集團擁有的財務資源及未來營運產生的現金，本集團擁有充足的營運資金以滿足其於本通函日期後至少未來十二個月內的要求。

本集團的財務及貿易前景

2025年上半年，中國經濟運行穩中有進，高質量發展取得新成效，展現出強大活力和韌性。房地產行業競爭格局加速演變，市場分化加劇，絕大多數城市仍處在深度調整階段，1-6月全國新建商品房銷售額同比下降5.5%，TOP10房企銷售額同比下滑14%，行業止跌回穩任重道遠。面臨艱難的外部形勢，公司堅定「做優增量、盤活存量」策略不動搖，着力推進「六力三比」主題年工作，系統提升全鏈競爭力，銷售業績在行業內率先出現止跌回穩勢頭，2025年上半年簽約人民幣533.5億元、排名行業第9位，行業地位穩中有進，現金流總體充裕。有關進一步詳情，請參閱本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告。

展望未來，中國房地產市場仍有很大的發展空間，中國中央政府提出「更大力度推動房地產市場止跌回穩」，彰顯穩定房地產市場的堅定決心，供需兩端政策利好的預期不斷加強，高質量城市更新與高品質「好房子」建設將給行業企穩向好注入新動能。從行業競爭來看，未來房地產行業將從完全競爭走向寡頭競爭，對於財務穩健、品質卓越房企是機會大於挑戰。

短期來看，行業仍將處於築底過程中。公司經營要圍繞「三個加快，一個重視」開展：以經營性現金流快速回正為核心，加快增量項目去化；以實現奮進任務為目標，加快存量項目盤活；以推動意識轉型、業績轉型為重點，加快第二曲線打造；重視風險隱患控制，助力公司業績兌現與高質量發展。中長期來看，隨着政策持續落地顯效、居民購房信心修復，行業逐步回歸平穩發展軌道。公司將在加快構建發展「新模式」方面探索佈局。

在堅持城市運營商定位的基礎上，把握好存量與增量兩個市場，持續深化業務戰略內涵。堅持以高品質開發為核心，強化科技賦能，持續夯實「綠色健康、智慧科技」價值標籤，建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，適應人民群眾高品質居住需要，不斷鞏固行業地位。進一步聚焦發展精品持有、品質服務及建築科技業務，強化服務增值與提效，加速培育業務競爭力。

1. 董事責任

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

2.1 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

於本公司股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	持有的股份數目	持有的相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註2)
陶天海先生	實益擁有人	7,700,000	2,000,000 (好倉)	0.072%
張輝先生	實益擁有人	6,484,000	2,000,000 (好倉)	0.063%
喬曉潔女士	實益擁有人	4,500,000	1,334,000 (好倉)	0.043%

附註1：指授予的購股權所涵蓋的相關股份，該購股權是非上市的實物結算股權衍生品。

附註2：指於最後實際可行日期，股份及相關股份的好倉總額佔本公司已發行股份總數的百分比。

於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的 債權證金額	債權證 本金總額	債權證類型
張輝先生	方興光耀有限公司	實益擁有人	1,000,000美元	500,000,000美元	於2029年到期按4.250% 計息之優先擔保票據 (附註1)
	方興光耀有限公司	實益擁有人	300,000美元	600,000,000美元	於2026年到期按3.200% 計息之優先擔保票據 (附註2)

附註1：指本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2019年7月23日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

附註2：指方興光耀有限公司於2021年4月9日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

2.2 主要股東的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士（除本公司董事及最高行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有任何：(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須知會本公司的權益或淡倉，或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指的本公司登記冊的權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,183,735,902	38.38%
中化股份	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.38%
中國中化集團有限公司 (「中化集團」)	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.38 %
中國中化	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.38 %

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有的 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國平安人壽保險股份有限公司(「平安壽險」)	好倉	實益擁有人 (附註2)	1,787,077,435	13.23%
中國平安保險(集團)股份有限公司(「中國平安」)	好倉	受控法團權益 (附註3)	1,787,077,435	13.23%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,234,475,138	9.14%

附註1：中國中化持有中化集團全部權益，而中化集團持有中化股份全部權益，而中化股份持有中化香港全部權益。就證券及期貨條例而言，中國中化、中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2：中國平安持有平安壽險99.51%的股權及中國平安資產管理(香港)有限公司全部股權。就證券及期貨條例而言，中國平安被視為於平安壽險實益擁有的1,787,077,435股股份中擁有權益。

附註3：於2019年8月6日，中化香港根據日期為2019年7月26日的配售及認購協議向平安壽險交付1,787,077,435股股份。平安壽險獲授場外轉讓的優先購股權，因此根據證券及期貨條例第317條，被視為於中化香港持有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例第317條，中化香港被視為於平安壽險持有的股份中擁有權益。

3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為一間公司的僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	本公司	
	主要股東名稱	於本公司主要股東之職位
崔焱先生	中國中化	中國中化附屬公司的專職外部董事
劉文先生	中國中化	中國中化附屬公司的專職外部董事

董事姓名	本公司	
	主要股東名稱	於本公司主要股東之職位
王葳女士	平安壽險	投資管理中心投資管理團隊風險專家
劉峰先生	平安銀行	獨立董事

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或交易狀況自2024年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來存在任何重大不利變動。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立於一年內免付賠償（法定賠償除外）不予以終止之現有或建議服務合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

7. 有關董事之其他安排

概無董事於與本集團業務有重大關係且於本通函刊發日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2024年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
紅日資本	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，為獨立財務顧問

於最後實際可行日期，紅日資本：

- (a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2025年11月4日的意見函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司的股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；及
- (c) 概無於自2024年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（不包括於日常業務過程中所訂立者）：

- (a) 上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」，本公司的全資附屬公司）與北京渤海潤澤商業管理有限公司（「渤海潤澤」）於2023年10月17日就上海金茂擬以人民幣2,801.83百萬元的代價向渤海潤澤出售其所持金茂（北京）置業有限公司100%的股權訂立產權交易合同（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月17日的公告）；

- (b) 金茂投資管理(天津)有限公司(「金茂天津」, 本公司的間接全資附屬公司)與南京耀方置業有限公司(「南京耀方」)於2023年10月21日訂立借款協議, 據此, 金茂天津同意按2023年9月公佈的全國銀行間1年期貸款市場報價利率(即3.45%)向南京耀方提供總額不超過人民幣2,445,292,200元的借款), 以促進各方就位於中國江蘇省蘇州市高新區竹園路綠化地南、大輪浜綠化地西編號為2023-WG-64的地塊的開發進行後續磋商(有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為2023年10月24日的公告);
- (c) 金茂物業服務發展股份有限公司(「金茂服務」, 本公司的非全資附屬公司)與中國中化於2023年11月9日訂立期限為2024年1月1日至2026年12月31日的新框架協議, 據此, 金茂服務同意向中國中化及其聯繫人(為免生疑問, 不包括本公司及其聯繫人)提供若干服務(有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為2023年11月9日的公告);
- (d) 寧波寧興房地產開發集團有限公司(「寧波寧興」, 本公司的間接全資附屬公司)、南京耀方及蘇州新茂置業有限公司(「新茂置業」)於2023年11月24日訂立合作協議, 據此, 寧波寧興將向南京耀方收購其於新茂置業的51%股權, 並向新茂置業注資人民幣1,881.9百萬元, 並提供股東投資人民幣45.9百萬元作為新茂置業的初始啟動資金(有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為2023年11月24日的公告);
- (e) 上海興秀茂商業管理有限公司(「上海興秀茂」, 作為出讓人)與ABS管理人(作為受讓人)代表中信証券金茂購物中心1號資產支持專項計劃(由ABS管理人管理的基礎設施資產支持專項計劃)於2023年11月23日訂立了一份股權轉讓協議, 以將本項目證券化(「ABS」), 據此, 上海興秀茂同意出售, 而ABS管理人代表ABS同意就該建議分拆收購長沙秀茂商業管理有限公司(「項目公司」)的全部股權, 該建議分拆涉及通過設立REITs作為封閉式公

開上市基礎設施證券投資基金將長沙金茂覽秀城（「項目」）在上海證券交易所獨立上市（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月26日、2023年11月28日、2023年12月30日及2024年3月4日的公告）；

- (f) 中化金茂物業管理（北京）有限公司（「金茂物業管理」，金茂服務的全資附屬公司）與中國化工集團有限公司（「中國化工」，中國中化的全資附屬公司）於2023年12月13日訂立租賃協議，據此，金茂物業管理（作為承租人）將向中國化工（作為出租人）租賃位於中國北京市海淀區阜石路19號中昊家園的82套建築面積為8,429平方米的空置住宅單元，租期為期五年（自2024年1月31日至2029年1月30日止）（更多詳情，請參閱本公司日期為2023年12月13日的公告）；
- (g) 杭州躍茂置業有限公司（「躍茂置業」，本公司的全資附屬公司）、杭州市城市土地發展有限公司（「杭州發展」）、杭州味地道餐飲管理有限公司（「味地道」）及杭州城昇置業有限公司（「城昇置業」）於2023年12月28日訂立交易文件，據此，(1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元，並收購味地道56.67%的股權；(2)躍茂置業同意按其56.67%的股權比例收購杭州發展向味地道提供的截至交易文件日期合共約人民幣882.67百萬元的股東貸款的部分債權，約為人民幣500.21百萬元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告）；
- (h) 本公司與金茂華東、杭州漫呈股權投資合夥企業（「杭州漫呈」）及深圳市豫祿企業管理有限公司（「深圳豫祿」）於2023年12月28日訂立增資協議，據此，金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂置業有限公司分別增資人民幣500百萬元、人民幣400百萬元及人民幣90百萬元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告）；
- (i) 合肥豐茂房地產開發有限公司（「合肥豐茂」，本公司的間接全資附屬公司）與北京首都開發股份有限公司（「北京首都開發」）及南京嘉泰築茂置業有限公司（「南京嘉泰」）於2024年1月26日訂立協議，據此，為彼等後續合作開

發位於中國南京市鼓樓宗地編號為2023G89的地塊，合肥豐茂(i)同意以誠意金形式向南京嘉泰提供總額不超過人民幣612,021,265元的貸款，年利率為5.5%；及(ii)有條件同意參與南京嘉泰增資的掛牌出售程序（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年1月26日的公告）；

- (j) 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」，中國中化的非全資附屬公司）於2024年3月15日訂立補充協議以修訂中化金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據法規更新，中化財務將提供的其他金融服務的範圍的更新；(ii)將協議有效期延長至2026年12月31日止；及(iii)對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團自身資金使用情況及資金調配安排，本公司建議修訂每個年度每日最高存款餘額（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月15日的公告及2024年4月12日的通函）；
- (k) 青島高新區投資開發集團有限公司、青島青茂置業有限公司與青島晟茂置業有限公司（「晟茂置業」）於2024年3月22日訂立協議，將青島東方伊甸園文化旅遊開發有限公司的註冊資本由人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元，而晟茂置業悉數認購新增註冊資本的總付款為人民幣450.10百萬元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月22日的公告）；
- (l) 北京展拓置業有限公司（「展拓置業」，本公司的間接全資附屬公司）與中化財務於2024年4月26日訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款；為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月26日的公告及日期為2024年5月30日的通函）；

- (m) 本公司與中國中化訂立新租賃框架協議，以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年5月7日的公告及日期為2024年5月30日的通函）；
- (n) 本公司間接全資附屬公司金茂西南企業管理（天津）有限公司（「金茂西南」）與嘉興振茂投資合夥企業（有限合夥）（「嘉興振茂」）及成都悅茂置業有限公司（「成都悅茂」）於2024年5月15日簽訂股權收購協議，據此，金茂西南同意收購而嘉興振茂同意出售成都悅茂49%的股權，總對價為人民幣1,192.81百萬元。於該交易完成後，成都悅茂會成為本公司的間接全資附屬公司（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年5月15日的公告）；
- (o) 金茂西南與嘉興文茂貳號投資合夥企業（有限合夥）（「嘉興文茂貳號」）及成都雋茂置業有限公司（「成都雋茂」）於2024年5月15日簽訂股權收購協議，據此，金茂西南同意收購而嘉興文茂貳號同意出售成都雋茂49%的股權，總對價為人民幣1,192.13百萬元。於該交易完成後，成都雋茂會成為本公司的間接全資附屬公司（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年5月15日的公告）；
- (p) 合肥豐茂與北京首都開發及南京嘉泰於2024年6月24日簽訂增資協議，據此，合肥豐茂同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣302,884,461元，並取得南京嘉泰51%股權；而北京首都開發同意向南京嘉泰提供資金投入人民幣269,410,599元，並持有南京嘉泰49%股權。增資完成後，南京嘉泰註冊資本金會增加至人民幣550百萬元，其會成為本公司的間接非全資附屬公司（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年6月24日的公告）；
- (q) 本公司間接非全資附屬公司三亞南繁榮茂置業有限公司（「南繁榮茂」）與其間接股東金茂天津、海南農墾南繁產業集團有限公司（「海南農墾」）及三亞崖州灣科技城控股集團有限公司（「三亞崖州」）訂立框架協議，自2024年6月28日起生效，有效期為三年。據此，南繁榮茂同意按照金茂天津、海南

農墾及三亞崖州所持南繁科技城有限公司的股權比例，並根據相同的條款與條件向金茂天津、海南農墾及三亞崖州提供貸款。南繁榮茂向海南農墾及三亞崖州所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將分別為人民幣3.4億元及人民幣1.7億元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年6月28日的公告）；

- (r) 本集團與中化信息技術有限公司（「中化信息」，中國中化間接全資附屬公司）於2024年7月26日訂立數字化服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化信息提供的數字化服務，直至2026年12月31日止（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年7月26日的公告）；
- (s) 本集團與中化商務有限公司（「中化商務」，中國中化間接非全資附屬公司）於2024年9月13日訂立招標採購服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化商務提供的招標採購服務，直至2026年12月31日止（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月13日的公告）；
- (t) 本公司間接全資附屬公司西安順茂置業有限公司（「西安順茂」）與嘉興央茂及西安明茂置業有限公司（「西安明茂」）於2024年9月29日簽訂股權轉讓協議，據此，西安順茂同意收購而嘉興央茂同意出售西安明茂40%的股權，總對價約為人民幣1,664.74百萬元。於該交易完成後，西安明茂會成為本公司的間接全資附屬公司（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告）；
- (u) 中國金茂（集團）有限公司（「金茂集團」）及金茂（海南）投資有限公司（「海南金茂」）（作為出讓方）與海南驪馳諮詢有限公司（「海南驪馳」）（作為受讓方）於2024年12月16日訂立產權交易合同，據此，海南驪馳同意收購而金茂集團及海南金茂同意出售待售股份及海南金茂同意出讓相關債權，最終轉讓總對價為人民幣1,848.88百萬元。該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月16日的公告）；

- (v) 本公司間接全資附屬公司北京方興亦城置業有限公司(「北京亦城」)與上海建發盛高企業發展有限公司(「建發盛高」)、福州裕誠房地產有限公司(「福州裕誠」)及北京兆興房地產開發有限公司(「北京兆興」)於2024年12月31日訂立協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作，北京亦城(i)同意向福州裕誠提供合計不超過人民幣921,150,810元的誠意金借款，按年利率6%計息；及(ii)有條件同意收購北京兆興36%股權。標的地塊的土地使用權由福州裕誠於2024年11月29日透過公開競買程序投得。北京兆興為福州裕誠為開發標的地塊而設立的項目公司。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月31日的公告)；
- (w) 本公司間接全資附屬公司湖州東茂置業有限公司(「湖州東茂」)與湖州南太湖新區管理委員會(「湖州南太湖管委會」)於2025年1月13日訂立土地收儲協議，據此，湖州東茂同意將位於湖州市濱湖東單元TH-07-01-06A、08B、08E、09A的共4宗地塊交由湖州南太湖管委會收儲，代價為人民幣781,000,000元，以現金補償。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月13日的公告)；
- (x) 北京亦城與華福證券有限責任公司(「華福證券」)於2025年5月16日訂立標的資產轉讓協議(「轉讓協議」，包括股權轉讓協議及債權轉讓協議)，據此，北京亦城根據優先收購權協議的條款行使對標的資產的優先收購權，最終行權價格為人民幣1,323百萬元。根據上市規則第14章，行使優先收購權構成本公司的須予披露交易(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月22日及2025年5月16日的公告)；
- (y) 本公司間接全資附屬公司西安順茂置業有限公司(「西安順茂」)與嘉興唐茂投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興唐茂」)及西安長茂置業有限公司(「西安長茂」)於2025年3月4日訂立股權轉讓協議，據此，西安順茂同意收購而嘉興

唐茂同意出售西安長茂49%的股權，總對價約為人民幣1,686.74百萬元。於該交易完成後，西安長茂成為本公司的間接全資附屬公司。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年3月4日的公告）；

- (z) 本公司間接全資附屬公司金茂投資管理（天津）有限公司（「金茂天津」）、上海思茂置業有限公司（「上海思茂」）與北京首都開發股份有限公司（「首開」）及開茂置業（杭州）有限公司（「開茂置業」）於2025年3月5日訂立補充協議，以將開茂置業向首開所提供貸款之每日最高結存餘額（包括應計利息）由人民幣620百萬元提高到人民幣720百萬元。根據上市規則第14章，於訂立補充協議後，該交易構成本公司的一項須予披露的交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年3月5日的公告）；
- (aa) 本公司間接非全資附屬公司西安匯茂置業有限公司（「西安匯茂」）與其股東西安祥茂置業有限公司（「西安祥茂」）、西安曲江國際會展投資控股有限公司（「曲江控股」）及陝西省地方電力航天置業有限公司（「陝西地電航天置業」）於2025年3月31日訂立框架協議，據此，西安匯茂同意按照西安祥茂、曲江控股及陝西地電航天置業所持股權比例，並根據相同的條款與條件向西安祥茂、曲江控股及陝西地電航天置業（或其各自指定的實體）提供貸款。預期於框架協議有效期內，西安匯茂向曲江控股及陝西地電航天置業所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）分別為人民幣234百萬元及人民幣585百萬元，合計為人民幣819百萬元。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年3月31日的公告）；
- (bb) 北京亦城與建發盛高、福州裕誠及北京兆興於2025年4月16日訂立轉讓協議，據此，北京亦城與建發盛高同意按相同的價格基準分別向福州裕誠收購其所持北京兆興36%及35%股權，以及分別向福州裕誠收購其對北京兆興的股東借款債權本息合計約人民幣1,840.11百萬元，總對價為人民幣1,840,111,571.10元。其中，北京亦城向福州裕誠收購其所持北京兆興36%股權及金額為人民幣933,014,317.74元的債權的對價為人民幣933,014,317.74元。於收購完成後，北京亦城、建發盛高及福州裕誠所持北

京兆興的股權比例分別為36%、35%及29%，北京兆興成為本公司的間接非全資附屬公司。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月31日及2025年4月16日的公告）；

- (cc) 本公司全資附屬公司上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」）與杭州濱豐企業管理有限公司（「杭州濱豐」）於2025年4月30日訂立借款協議，據此，為後續就標的地塊的開發開展合作談判，上海金茂同意向杭州濱豐提供合計不超過人民幣1,121,691,149元的誠意金借款，按年利率1.55%計息。根據上市規則第14章，提供誠意金借款構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月30日的公告）；
- (dd) 本公司間接全資附屬公司北京亦城與嘉興琨茂企業管理合夥企業（有限合夥）（「嘉興琨茂」）、揚州禧達股權投資合夥企業（有限合夥）（「揚州禧達」）、青島源璞南叁諮詢服務合夥企業（有限合夥）（「青島源璞」）及北京喜茂房地產開發有限公司（「北京喜茂」）於2025年6月10日訂立增資協議，據此嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞同意向北京喜茂分別支付增資對價人民幣816.80百萬元、人民幣314.21275百萬元及人民幣400.48725百萬元；北京亦城同意同步向北京喜茂投入增資價款人民幣1,010.79百萬元。於北京喜茂增資完成後，北京亦城、嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞分別持有北京喜茂40%、32%、12.31%及15.69%股權，並透過北京喜茂共同合作開發標的地塊。增資完成後，北京喜茂成為本公司的間接非全資附屬公司。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月10日的公告）；
- (ee) 本公司間接非全資附屬公司北京喜茂與其股東北京亦城、嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞於2025年6月20日訂立框架協議，據此，北京喜茂同意按照北京亦城、嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞所持股權比例，並根據相同的條款與條件向北京亦城、嘉興琨茂、揚州禧達及青島源璞（或其各自指定的實體）提供貸款。預期於框架協議有效期內，北京喜茂向嘉興琨

茂、揚州禧達及青島源璞所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將分別為人民幣1,553,442,208.00元、人民幣597,589,799.39元及人民幣761,672,132.61元。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月20日的公告）；

- (ff) 本公司間接全資附屬公司蘇州騰茂置業有限公司（「蘇州騰茂」）與蘇州淳茂投資合夥企業（有限合夥）（「蘇州淳茂」）於2025年6月24日訂立股權轉讓協議，據此，蘇州騰茂同意收購而蘇州淳茂同意出售上海洮茂置業有限公司（「上海洮茂」）49%的股權，總對價約為人民幣2,136.89百萬元。於該交易完成後，上海洮茂成為本公司的間接全資附屬公司。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月24日的公告）；
- (gg) 本公司間接非全資附屬公司上海寶楊茂業建設發展有限公司（「上海寶楊」）與其股東蘇州騰茂、上海寶冶集團有限公司（「上海寶冶」）及上海楊行城市建設有限公司（「上海楊行」）於2025年7月31日訂立框架協議，據此，上海寶楊同意按照蘇州騰茂、上海寶冶及上海楊行所持股權比例，並根據相同的條款與條件向蘇州騰茂、上海寶冶及上海楊行（或其各自指定的實體）提供貸款。預期於框架協議有效期內，上海寶楊向上海寶冶及上海楊行所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將分別為人民幣6.26億元及人民幣17.50億元。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月31日的公告）；
- (hh) 本公司間接非全資附屬公司北京兆興房地產開發有限公司（「北京兆興」）與其股東北京方興亦城置業有限公司（「方興亦城」）、上海建發盛高企業發展有限公司（「上海建發」）及福州裕誠房地產有限公司（「福州裕誠」）於2025年8月27日訂立框架協議，據此，北京兆興同意按照方興亦城、上海建發

及福州裕誠所持股權比例，並根據相同的條款與條件向方興亦城、上海建發及福州裕誠（或其各自指定的實體）提供貸款。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月27日的公告）；

- (ii) 本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利（北京）房地產開發有限公司（「保利房地產」）及北京朝新善築置業有限公司（「北京朝新」）於2025年9月16日訂立增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京朝新增資。其中，北京亦城將向北京朝新投入增資對價人民幣350百萬元，保利房地產將向北京朝新投入增資對價人民幣2,150百萬元。於增資完成後，北京亦城及保利房地產將分別持有北京朝新股權的30%及70%。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年9月16日的公告）；及
- (jj) 本公司間接全資附屬公司北京亦城與保利房地產及北京滿茂置業有限公司（「北京滿茂」）於2025年9月16日訂立增資協議，據此，北京亦城及保利房地產同意按相同的價格基準分別向北京滿茂增資。其中，北京亦城將向北京滿茂投入增資對價人民幣2,150百萬元，保利房地產將向北京滿茂投入增資對價人民幣350百萬元。於增資完成後，北京亦城及保利房地產將分別持有北京滿茂股權的70%及30%。根據上市規則第14章，該交易構成本公司的須予披露交易（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年9月16日的公告）。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅或對本集團提出之重大訴訟或申索。

11. 其他事項

- (a) 本公司秘書為廖繼勤先生。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位，為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）於聯交所之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinajinmao.cn)可供查閱：

- (a) 中化金融服務框架協議、補充協議一及補充協議二；
- (b) 經續期平安金融服務框架協議；
- (c) 紅日資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第38至72頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。



China Jinmao Holdings Group Limited

中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

股東特別大會通告

謹此通知，中國金茂控股集團有限公司（「本公司」）謹訂於2025年11月19日（星期三）上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會，以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認中化金融服務框架協議補充協議二（定義及詳情見日期為2025年11月4日致本公司股東的通函（「通函」），註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別的副本已呈交股東特別大會）；
- (b) 批准、確認及追認中化財務（定義見通函）根據中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）提供的有擔保貸款服務的每日最高結存餘額（包含其應計利息）；及
- (c) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及中化金融服務框架協議（經補充協議一及補充協議二修訂）項下擬進行的交易而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的存款服務（包括每日最高餘額）（定義及詳情見通函，註有「B」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別的副本已呈交股東特別大會）；
- (b) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的貸款服務（包括每日最高餘額）；
- (c) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的融資性保理服務（包括每日最高餘額）；及
- (d) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的存款服務、貸款服務及／或融資性保理服務而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
陶天海

香港，2025年11月4日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於2025年11月14日(星期五)至2025年11月19日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內不會進行任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有正式填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2025年11月13日(星期四)下午4時30分前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理股份過戶登記手續。於2025年11月19日(星期三)登記在股東名冊的股東均有權出席股東特別大會。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開的股東特別大會(或其任何續會)及在會上投票的股東，均可委派一名或多名代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (3) 就任何股份的聯名持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票的股東，惟倘該等聯名持有人中有超過一名親身或委派代表出席上述大會，則只有該等出席人士中在股東名冊上就該等股份排名首位的持有人方有權就該等股份投票。
- (4) 已根據委任表格所載的指示填妥的代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(公眾假期除外)送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
- (6) 若股東特別大會當日上午8時正依然懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈「因超強颱風引致的極端情況」正在生效，則股東特別大會將會推遲舉行。本公司將在本公司網站www.chinajinmao.cn及香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司董事為執行董事陶天海先生(主席)、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事崔焱先生、劉文先生、陳一江先生及王葳女士；以及獨立非執行董事劉峰先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。