



日期：2026年4月29日

中国海外发展有限公司

与

中信银行股份有限公司

抵押贷款框架协议





本框架协议定于 2026 年 4 月 29 日

由

- (1) 中国海外发展有限公司，一家在香港成立的有限公司，其注册地址位于香港皇后大道东 1 号太古广场三期 10 楼（以下简称“中海发展”）；

与

- (2) 中信银行股份有限公司，一家在中国成立的有限公司，其注册地址位于中国北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层（以下简称“中信银行”）。

签署

背景：

- (A) 中海发展是在联交所主板上市的公司（股票代码：688）。中海发展集团主要从事房地产开发业务、商业物业运营业务以及其他业务。
- (B) 中信银行是在联交所主板上市的公司（股票代码：998）。中信银行是一家受国家金融监督管理总局所监管的全国性商业银行，主要业务为提供公司及个人银行服务、从事资金业务，并提供资产管理、金融租赁、理财业务及其他非银行金融服务。
- (C) 中国中信集团有限公司透过其附属公司间接拥有中海发展已发行股份约 10.01% 的权益，故为中海发展的主要股东。同时，中国中信集团有限公司透过其附属公司间接拥有中信银行已发行股份约 65.79% 的权益。因此，根据上市规则，中海发展集团成员与中信银行集团成员之间的持续交易均构成中海发展的持续关联交易。
- (D) 中信银行集团成员不时向中海发展集团成员提供不同抵押贷款（包括但不限于经营贷款及开发贷款），当中涉及中海发展集团成员资产作为抵押品/质押品。双方现同意订立本协议以就交易条款作出约定。

现同意并订立以下事项：

1. 释义

1.1 除上下文另有规定外：

(a) 本协议下列名词具有以下含义：

<u>词汇</u>	<u>涵义</u>
“协议”	本框架协议；
“关连人士”、“附属公司”、“主要股东”、“关连交易”及“持续关连交易”	根据上市规则中的定义；
“限额”	受本协议约束下，在本协议有效期间（即根据第 3.2 条确定的有效期间），中信银行集团成员向中海发展集团成员提供抵押贷款的已提取金额总和之每日最高余额；
“中海发展集团”	中海发展及其不时的附属公司（不包括在任何证券交易所上市的附属公司及其附属公司（如有）），而中海发展集团成员指前述的任何个体；
“中信银行集团”	中信银行及其不时的分行，而中信银行集团成员指前述的任何个体；
“中国”	中华人民共和国；
“香港”	中华人民共和国香港特别行政区；
“资产抵押”	中海发展集团成员的资产作为抵押/质押的安排；

“抵押贷款”	中信银行集团根据其银行业务提供的任何涉及资产抵押或质押的贷款，包括但不限于经营贷款及开发贷款；
“上市规则”	香港联合交易所有限公司证券上市规则；
“双方”	本协议的双方，“一方”指本协议的任何一方；
“单项贷款协议”	指中海发展集团成员与中信银行集团成员根据本协议不时订立或将订立的相关贷款协议、融资协议、贷款通知书及其他所需文件；
“联交所”	香港联合交易所有限公司；及
“交易”	按本协议所述就中信银行集团向中海发展集团提供抵押贷款的持续关连交易。为免误会，本协议仅约束抵押贷款，但不包括无资产抵押的贷款。

- (b) 除文义另有所指外，本协议内提述的条款，是指本协议内的条款；及
- (c) 本协议内的单数字眼应包括众数，反之亦然，所用之任何个性属应包括所有性属；所提述之任何人应包括所有个人、公司、属法团或非属法团的团体。

1.2 本协议内之标题乃为方便提述，无协助释义之作用。

2. 先决条件

本协议项下之交易（包括限额）的义务的生效以中海发展满足所有就订立本协议项下之交易（包括限额）必须遵守的上市规则的规定为先决条件，当中涉及公告、通函及独立股东审批等规定。

3. 交易

3.1 中海发展和中信银行双方彼此同意并确认，并促使双方的附属公司及分行（如适用）按照本协议的条款，并在限额范围内按各自正常及一般业务过程签单项贷款协议及进行交易。

3.2 受限于第 2 条中的先决条件满足，本协议将于 2026 年 7 月 1 日生效，有效期至 2029 年 6 月 30 日止（包括首尾两天），如先决条件满足日晚于 2026 年 7 月 1 日的，则以先决条件满足日为本协议生效日期或双方同意解除本协议，届时双方应以书面形式就本协议生效日期或终止本协议（视情况而定）予以确认。协议到期后经双方协商确认后可予书面形式续签。

3.3 贷款种类及性质：受限于本协议及相关贷款协议、融资协议及其他相关文件的条款及条件，贷款种类包括经营贷款、开发贷款、项目贷款及并购贷款等，而相关贷款涉及以中海发展集团成员提供资产抵押（为免误会，按一般商业条款并且不涉及中海发展集团成员提供任何资产抵押的贷款并根据上市规则构成完全豁免关联交易不需纳入本协议的限额计算）。中信银行集团可单独提供相关贷款或透过与独立第三方（非中海发展集团关连人士）组成的银团贷款或联合贷款参与。

贷款用途：中海发展集团获得的经营贷款，将用于中海发展集团日常经营活动、偿还有息负债及其他合法经营活动相关事项。中海发展集团获得的开发贷款、项目贷款及并购贷款等，将分别用于相关项目开发、建设或运营及相关收购交易。

依据本协议订立的单项贷款协议的条款(包括但不限于提取、还款、违约等约定),应根据一般商业条款并按适用银行监管要求及中信银行向独立第三方(非中海发展集团关连人士)提供的同类贷款之条款由双方协商拟定,且相关抵押贷款的利率不应高于独立第三方(非中海发展集团关连人士)主要商业银行提供同类贷款的最低利率。

- 3.4 **框架协议:** 本协议为框架协议,不能解释为中信银行集团成员具有按本协议签署单项贷款协议及放款的义务,在中海发展集团成员提出的贷款申请符合现行有效之法律、法规和监管规定,符合中信银行集团成员各项贷款条件,且中海发展集团成员的贷款申请按照中信银行集团成员规定的贷款审批程序获得中信银行集团成员贷款审批部门批准的前提下,双方将另行签署单项贷款协议。

中海发展集团成员与中信银行集团成员之间不时签订的单项贷款协议将列明贷款种类及性质及相关的任何其他条款,惟须遵守本协议的适用条款。所有详细及实际交易条款应受本协议及具体贷款协议、融资协议约束。

- 3.5 **最高贷款余额:** 中信银行集团成员向中海发展集团成员提供抵押贷款的已提取金额总和之每日最高余额为人民币【15,000,000,000】元(为免误会,按一般商业条款并且不涉及中海发展集团成员提供任何资产抵押的贷款并根据上市规则构成完全豁免关连交易不需纳入本协议的限额计算)。

依据本协议订立的单项贷款协议贷款金额应以根据相关中海发展集团成员申请的贷款金额、中信银行集团银行监管及自身风险管理要求,经中信银行集团内部审批并以签署的单项贷款协议为准。中海发展集团成员根据相关贷款实际提取金额的总和应不高于本协议约定的限额。抵押贷款可按人民币或其他货币提取,若以人民币以外货币提供,应以适用于每日之中国人民银行公布的人民币中间汇率转换成人民币金额计算限额。

如涉及中信银行集团透过独立第三方(非中海发展集团关连人士)组成的银团贷款或联合贷款参与贷款,中信银行集团在相关银团贷款或联合贷款的责任及权益(包括但不限于对抵押资产的权益)必需是个别及非连带,应以中海发展集团成员根据相关贷款实际提取的金额,并按中信银行集团承担的贷款比率作为限额的计算。

为免生疑义，倘若任何抵押资产被执行，中海发展集团就相关抵押贷款承担的最大潜在本金敞口应限于在相关时间点就相关抵押贷款已实际提取并尚未偿还的实际金额，且在任何情况下本金均不应超过每日最高余额人民币【15,000,000,000】元。即使该等抵押资产的价值可能超过相关抵押贷款的未偿还金额（包括前述已实际提取并尚未偿还的实际金额、利息、费用及其他款项），于相关抵押资产被执行后，在全部清偿相关抵押贷款项下所有未偿还金额后的任何剩余所得款项，须按照有关抵押协议的条款退还予中海发展集团。

- 3.6 所有详细及实际交易条款应受签订单项贷款协议约束（惟单项贷款协议须遵守本协议的适用条款），且本协议不构成中海发展集团成员向中信银行集团成员取得融资的具有约束力的义务，本协议不妨碍中海发展集团成员与中信银行集团成员以外的任何人进行任何融资交易，亦不构成中信银行集团成员向中海发展集团成员发放贷款的具有约束力的承诺。

4. 保证及承诺

- 4.1 本协议一方向另一方陈述、保证及承诺

- (a) 其已根据其成立地的法律妥为成立、注册及合法存续；
- (b) 其已进行所有必须行动以授权本协议的签订、送递及执行；
- (c) 其有权力并已获取所有必须的批准签订及履行本协议项下的义务，并无须取得任何其他同意；及
- (d) 就本协议和交易而言，将确保采取所需措施（如需）以持续符合适用法律法规及有关证券交易所的规则。

- 4.2 中信银行同意应中海发展的合理要求向中海发展及其核数师、董事（包括独立非执行董事）和独立财务顾问提供本协议项下所需的必要协助，以令其满足其于上市规则下的合规义务。

5. 进一步保证

本协议各方在此向对方保证，将会采取一切必要及合理的行动并执行所有契约及文件，以促使本协议条款及依本协议所预期进行的交易产生法律效力。

6. 杂项

- 6.1 本协议对后继者有约束力以及保证后继者利益的效力。除非已经获得另外一方的书面同意，协议各方不得转让本协议。各方明确，一方指定由其某一附属公司来履行本协议下的部分或全部内容，并不构成该方对本协议项下权利义务的转让。
- 6.2 兹在本协议下授予任何一方违反本协议的救济权属额外权利，且并无损其任何其他权利或救济。一方行使或不行使任何救济权都不应构成该方对此等权利或救济的放弃。
- 6.3 本协议应取代协议方之间之前的所有及任何就关于或任何本协议下提及的事宜的协议及安排，该等协议或安排（如有）自此日起停止生效。
- 6.4 如果本协议的任何条款在任何时候于任何方面属于或变为非法、无效或不可执行，本协议的其余条款不受影响或减损。
- 6.5 除非双方以书面形式签署或盖章，否则对本协议的任何修订均属无效。
- 6.6 本协议一式四份，中海发展持两份，中信银行持两份，自双方均有效签署本协议之日成立。每份文本均属正本，均具有同等法律效力。

7. 通知

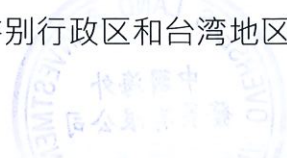
任何本协议下要求或允许给予的通知，一方都可用投递或预付信封挂号信的形式发送到另一方在本协议中所载的地址或是该另一方根据本条款通知所涉及一方的地址。当首次以正常送达方式递送此等通知到另一方地址并由收信方所接收，该等通知递送到同一地址均视为已由收信方收到。

8. 适用法律和管辖权

本协议的签署、有效性、解释、履行、执行及争议解决，均适用中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律并受其管辖和解释。

凡因本协议产生的及与本协议有关的争议，中海发展和中信银行应协商解决；协商不成的，双方均同意向中信银行住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（以下无正文）



兹证明本协议已在前述所载日期签署

本页为中信银行股份有限公司与中国海外发展有限公司抵押贷款框架协议之签署页

中国海外发展有限公司



盖章：

郭光峰

中信银行股份有限公司



盖章：

李合英