**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)**

## (1) 持續關連交易及主要交易
## 經續期中化金融服務框架協議
## (2) 持續關連交易及主要交易
## 2026年保理服務框架協議

**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5至28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29至30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31至65頁。

本公司謹訂於2026年11月24日(星期二)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82至84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。

2026年11月9日

# 目　錄

*頁次*


釋義 . . . . . 1

董事會函件 . . . . . 5

獨立董事委員會函件 . . . . . 29

紅日資本函件 . . . . . 31

附錄一　本集團之財務資料 . . . . . 66

附錄二　一般資料 . . . . . 68

股東特別大會通告 . . . . . 82

*於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「2018年保理服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化保理於2018年3月28日訂立的保理服務框架協議，已於2021年3月27日屆滿 |
| 「2022年保理服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化保理於2022年4月19日訂立的保理服務框架協議，已於2025年4月18日屆滿 |
| 「2025年保理服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化保理於2025年9月30日訂立的保理服務框架協議 |
| 「2026年保理服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化保理於2026年11月2日訂立的保理服務框架協議 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「現有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，並經補充協議一及補充協議二修訂及補充 |
| 「融資性保理服務」 | 指 | 如本通函「2026年保理服務框架協議之主要條款」一節下「服務範圍」部分第(i)段所詳述 |

| | | |
|---|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為考慮及批准2026年保理服務框架協議及經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限而將於2026年11月24日(星期二)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 |
| 「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2026年保理服務框架協議及經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限向獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 毋須於股東特別大會上放棄投票的股東，即(i)就批准2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限而言，除中化香港以外的股東；及(ii)就批准經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限而言，除中國中化及其聯繫人以外的股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2026年11月4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 |
| 「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 |
| 「非融資性保理服務」 | 指 | 如本通函「2026年保理服務框架協議之主要條款」一節下「服務範圍」部分第(ii)段所詳述 |

| | | |
|---|---|---|
| 「中國人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「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，已獲委任為獨立財務顧問，以就2026年保理服務框架協議及經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「經續期中化金融服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化財務於2026年11月2日訂立的金融服務框架協議 |
| 「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 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「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 |
| 「中化保理」 | 指 | 中化商業保理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由中國中化間接持有92.7845%股權 |

| | | |
|---|---|---|
| 「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38.35%，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 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「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 |

**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
高見先生
楊列輝女士

***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：

**(1) 持續關連交易及主要交易**
**經續期中化金融服務框架協議**
**(2) 持續關連交易及主要交易**
**2026年保理服務框架協議**

## (1) 緒言

茲提述本公司日期為2026年11月2日的公告，內容有關(i)本公司與中化財務訂立經續期中化金融服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用中化財務

以非獨家方式提供的金融服務；及(ii)本公司與中化保理訂立2026年保理服務框架協議，據此，本集團將繼續於其認為有需要時不時使用中化保理提供的融資性保理服務及非融資性保理服務，並提高融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)以及非融資性保理服務的年度服務費用上限金額。

本通函旨在向　閣下提供(i)有關(1)經續期中化金融服務框架協議及其項下擬進行的交易及(2) 2026年保理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。

## (2) 經續期中化金融服務框架協議

### 經續期中化金融服務框架協議下之交易

茲提述本公司與中化財務所訂立的現有中化金融服務框架協議，該協議將於2026年12月31日到期。於2026年11月2日，本公司與中化財務訂立經續期中化金融服務框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。經續期中化金融服務框架協議自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止。

### 經續期中化金融服務框架協議之主要條款

**日期**

2026年11月2日

**訂約方**

(i) 本公司

(ii) 中化財務

**服務範圍**

本集團將於其認為有需要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

(i) 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；

(ii) 按一般商業條款向本集團提供貸款(不包括委託貸款及有擔保貸款)，而本集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；唯對於經營性物業貸款或併購貸款，根據監管政策要求，本集團須提供必要的資產抵押、權利質押和其他擔保；

(iii) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員之資金可通過財務代理供本集團另一家成員使用；

(iv) 向本集團提供結算服務；

(v) 應本集團的要求，就投標活動或履行其他合同責任提供非融資性擔保，而本集團毋須提供反擔保；

(vi) 向本集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；

(vii) 向本集團提供網上銀行服務；及

(viii) 向本集團提供由金融監管總局批准的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務。

**有效期**

經續期中化金融服務框架協議將自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止，但經續期中化金融服務框架協議下的存款服務及有擔保貸款服務須待獨立股東批准後方始生效。

**費用及收費**

經續期中化金融服務框架協議下應付中化財務的費用及收費按下列基準釐定：

(i) 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率(以較高者為準)；

(ii) 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立商業銀行在同等條件下所提供的貸款利率；

(iii) 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商業銀行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；

(iv) 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；

(v) 當提供非融資性擔保時，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；

(vi) 當提供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；

(vii) 當提供網上銀行服務時，將不會收取任何服務費；及

(viii) 當提供任何其他金融服務時，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)。

**抵銷權**

倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

**每日餘額**

本集團從中化財務及中國中化的其他成員單位獲得貸款的年日均餘額(按歷年計算，未滿一年按該年1月1日起的天數計算)應大於本集團於中化財務存款的年日均餘額。

**承諾**

中化財務承諾：

(i) 將本集團存入之全部款項用於金融監管總局及有關法律法規允許的用途；

(ii) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位(不包括本集團)的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方(不包括本集團)所收到的存款的總和；

(iii) 就其任何信用評級變動立即通知本公司；

(iv) 每月向本公司提供其月度財務報表；及

(v) 每月向本公司交付關於本集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

**歷史數據**

下表載列截至2026年12月31日止四個年度本集團與中化財務交易的上限金額。董事認為，截至2026年12月31日止年度本集團與中化財務交易的上限金額將不會被超出：

| | **截至2023年12月31日止年度** | **截至2024年12月31日止年度** | **截至2025年12月31日止年度** | **截至2026年12月31日止年度** |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 每日最高存款餘額(包括應計利息) | 10,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 |
| 有擔保貸款服務(包括經營性物業貸款及併購貸款)的每日最高結存餘額(包括應計利息) | 0 | 0 | 4,000 | 4,000 |

下表載列截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間，本集團與中化財務的歷史交易金額：

| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 | 2026年1月1日至2026年8月31日期間 |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *（人民幣百萬元）* | *（人民幣百萬元）* | *（人民幣百萬元）* | *（人民幣百萬元）* |
| 每日最高存款餘額（包括應計利息） | 9,961 | 14,961 | 14,991 | 14,965 |
| 有擔保貸款服務（包括經營性物業貸款及併購貸款）的每日最高結存餘額（包括應計利息） | 0 | 1,086.48[附註] | 2,350.63[附註] | 2,965.87[附註] |

*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。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2027年1月1日起至2029年12月31日止，每日最高存款餘額（包括應計利息）及有擔保貸款服務的上限金額如下：

| | 截至2027年12月31日止年度 | 截至2028年12月31日止年度 | 截至2029年12月31日止年度 |
|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *（人民幣百萬元）* | *（人民幣百萬元）* | *（人民幣百萬元）* |
| 每日最高存款餘額（包括應計利息） | 18,000 | 18,000 | 18,000 |
| 有擔保貸款服務的每日最高結存餘額（包括應計利息） | 10,000 | 10,000 | 10,000 |

**上限釐定基準**

於預計本集團與中化財務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：

(i) 對本集團成員通過其於中化財務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。中化財務並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。本集團可於中化財務存入大量資金以免費使用結算服務；

(ii) 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(如中化財務)是本公司可能不時採用的選擇之一；

(iii) 本集團的業務發展及財政需要。本集團的總資產已從截至2025年12月31日的約人民幣441,734百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣482,260百萬元，增幅約9.2%。此外，本集團的貨幣資金結餘總額已從截至2025年12月31日的約人民幣32,389百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣42,892百萬元，增幅約32.4%。隨著本集團的業務發展，預期本集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；

(iv) 現有中化金融服務框架協議下的每日最高餘額的使用情況。本集團於截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間向中化財務存放存款的歷史最高餘額相當於動用現有中化金融服務框架協議下的每日最高餘額的約99.77%；及

(v) 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。存款服務的每日最高餘額僅為本集團可於中化財務存入存款的每日最高餘額，但本集團並無責任向中化財務存入該等餘額。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。

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：

(i) 本集團的業務發展及財政需要。於截至2025年12月31日止兩個年度及2026年1月1日至2026年6月30日期間內，本集團經營性物業貸款及併購貸款的歷史最高總額分別達人民幣28,055百萬元及人民幣31,294百萬元，其中中化財務向本集團提供者僅分別佔約8.38%及9.48%。考慮本集團的業務發展及對穩定資金的需求，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；

(ii) 現有中化金融服務框架協議項下的每日結存最高餘額的使用情況。中化財務於截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間提供的有擔保貸款服務的歷史最高結存餘額一直持續增長，且2026年1月1日至2026年8月31日期間的歷史最高結存餘額相當於現有中化金融服務框架協議項下的每日結存最高餘額的動用率約74%。因此，董事認為提高上限金額以滿足對有擔保貸款服務預期持續增長的需求乃屬合理；

(iii) 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。考慮到上文第(i)段所述本集團經營性物業貸款及併購貸款的高額有擔保貸款餘額，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；

(iv) 中化財務的融資能力，乃經考慮(其中包括)其資本實力、流動性狀況及其向中國中化成員單位及其聯繫人提供金融服務的歷史往績。上限金額乃經本公司與中化財務公平磋商並達成共識後釐定，代表於經續期中化金融服務框架協議期限內本集團可要求以及中化財務準備以自願及非獨家基準提供的最高服務金額；

(v) 鑒於物業市場穩定發展，董事認為本集團的業務營運及資金需求將繼續有序增長。因此，釐定上限金額旨在透過提供更大靈活性以獲取中化財務可提供的服務等多元化融資渠道，滿足本集團的融資需求。這將使本集團能夠以自願及非獨家方式不時在市場上選擇最優惠的融資條款，從而實現效益最大化，藉以支持其營運資金及整體資金成本的有效管理，同時為未來業務發展保留充足空間；及

(vi) 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準變化，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。

## 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金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

(i) 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前，本公司將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，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率；

(ii) 在本集團任何成員與中化財務訂立有關貸款、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；

(iii) 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率(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)連同中化財務提供的條款將於取得後提呈本公司財務資本部等相關部門審閱，確保中化財務提供的條款分別嚴格遵守經續期中化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；

(iv) 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，經本公司財務資本部等相關部門審閱後，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閱。首席財務官將在適當情況下尋求本公司主席批准是否接受中化財務提供的條款；

(v) 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：

(a) 本集團各成員根據經續期中化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；

(b) 中化財務的任何信用評級變動；及

(vi) 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

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。

## 訂立經續期中化金融服務框架協議下之交易的原因及益處

董事認為，作為本集團的金融服務提供者，中化財務的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：

(i) 中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此本集團接受中化財務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；

(ii) 根據金融監管總局頒佈的有關法律及規定，以及中化財務之公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中國中化(作為中化財務的控股公司)已向本集團出具安慰函，承諾其有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及

(iii) 根據經續期中化金融服務框架協議，本集團擁有抵銷權，倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據經續期中化金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務提供的金融服務有下列好處：

(i) 中化財務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；

(ii) 中化財務不就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。由於中化財務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臺。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；

(iii) 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。中化財務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；

(iv) 作為一家大型房地產項目開發商及營運商，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

(v) 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中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂經續期中化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(不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函內的獨立董事委員會函件)認為，經續期中化金融服務框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而經續期中化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。

由於崔焱先生及劉文先生為中國中化僱員，被視為於經續期中化金融服務框架協議下的交易中擁有重大權益，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

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約38.35%，為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之附屬公司中化股份及間接附屬公司中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。

由於經續期中化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100%，但提供存款服務並不構成本公司的收購事項，中化財務提供存款服務並不構成非常重大收購事項，但構成上市規則第14章下本公司的主要交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准的規定。

由於中化財務根據經續期中化金融服務框架協議提供存款服務的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，該等存款服務下的交易及有關上限須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於經續期中化金融服務框架協議項下的有擔保貸款服務交易之每日最高結存餘額的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，該等有擔保貸款服務下的交易及有關上限須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

經續期中化金融服務框架協議項下的貸款服務(不包括委託貸款及有擔保貸款)獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，原因為提供該等貸款構成本集團從一名關連人士收取的財務資助，而該項財務資助根據上市規則第14A.90條，按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以本集團的資產作抵押。

經續期中化金融服務框架協議項下的所有其他金融服務獲豁免遵守上市規則第14A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，原因為該等金融服務乃按一般商業條款或更佳條款提供，且本公司預計就該等服務應付予中化財務的年度費用及收費總額根據上市規則第14A.76(1)(a)條將不會超過0.1%的最低限額。

**經續期中化金融服務框架協議項下的財務影響**

鑒於中化財務就存款服務向本集團提供的利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率(以較高者為準)，由於中化財務可能提供較高的存款利息，本集團盈餘資金的回報將會提高。

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提供的報價(就訂立有關貸款的任何協議而言),由於中化財務可能提供較低的報價,本集團的貸款利息成本將會降低。

預期使用有擔保貸款服務將增加本集團的現金及負債。在釐定本集團可能使用有擔保貸款服務的程度時,本公司將考慮對其資產及負債的整體影響,以維持本集團財務狀況的穩定。

因此,本公司認為,經續期中化金融服務框架協議將不會對本集團的盈利、資產及負債產生重大影響。

**(3) 2026年保理服務框架協議下之交易**

茲提述本公司日期為2018年3月28日、2022年4月19日及2025年9月30日之公告,內容有關本公司與中化保理訂立之2018年保理服務框架協議、2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議。2018年保理服務框架協議及2022年保理服務框架協議已分別於2021年3月27日及2025年4月18日屆滿。

於2026年11月2日,本公司與中化保理訂立2026年保理服務框架協議,據此,本集團將繼續於其認為有需要時不時使用中化保理提供的融資性保理服務及非融資性保理服務,並提高融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)以及非融資性保理服務的年度服務費用上限金額。2026年保理服務框架協議自2027年1月1日起生效,有效期至2029年12月31日止。於2026年保理服務框架協議生效前,本公司與中化保理權利義務仍以2025年保理服務框架協議約定為準;於2026年保理服務框架協議生效後,則2025年保理服務框架協議將自動終止。

## 2026年保理服務框架協議之主要條款

### 日期

2026年11月2日

### 訂約方

(i) 本公司

(ii) 中化保理

### 交易原則

本集團將在自願、非排他的基礎上使用中化保理之服務，並無義務聘用中化保理提供任何特定或全部服務。就2026年保理服務框架協議下每一項具體交易，本集團與中化保理將按照一般商業條款及2026年保理服務框架協議確定的原則，另行簽訂具體協議，當中訂明具體服務類型、利息、服務費、付款條款及時間、雙方的權利與義務等。

### 服務範圍

本集團將於其認為有需要時不時使用中化保理提供的下列融資性保理服務及非融資性保理服務：

(i) 融資性保理服務：本集團將向中化保理轉讓其應收賬款，以於應收賬款到期前從中化保理獲得相當於應收賬款賬面值的融資額度。於融資期屆滿時，本集團將按賬面值向中化保理回購其應收賬款，並向中化保理支付融資利息。本集團成員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，包括：

(a) 應收賬款的管理、催收及諮詢服務；

(b) 供應鏈保理服務及相關管理、催收及諮詢服務；及

(c) 經有權機關批准的其他保理服務。

**定價原則**

2026年保理服務框架協議下本集團就融資性保理服務及非融資性保理服務應付中化保理的利息及費用應遵循公平合理的原則，參考現行市價、應收賬款金額、相關客戶的信用狀況釐定，並且不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用。

為確保本集團遵循上述定價原則，本公司已制定了嚴格的內部控制程序及企業管治措施，詳情請見下文「內部控制程序及企業管治措施」一節。

**有效期**

2026年保理服務框架協議自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止。於2026年保理服務框架協議生效前，本公司與中化保理權利義務仍以2025年保理服務框架協議約定為準；於2026年保理服務框架協議生效後，則2025年保理服務框架協議將自動終止。另行簽署的具體協議的期限不得超過2026年保理服務框架協議的有效期。

**上限金額**

**歷史金額**

下表載列截至2026年12月31日止四個年度，中化保理分別根據2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議向本集團提供的融資性保理服務的上限金額。董事認為，截至2026年12月31日止年度中化保理向本集團提供的融資性保理服務的上限金額將不會被超過：

| | **截至2023年12月31日止年度** | **截至2024年12月31日止年度** | **截至2025年12月31日止年度** | **截至2026年12月31日止年度** |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 融資性保理服務的單日最高餘額 | 1,400 | 1,400 | 900 | 900 |

下表載列截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間，中化保理分別根據2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議向本集團提供的融資性保理服務的每日最高餘額：

| | **截至2023年12月31日止年度** | **截至2024年12月31日止年度** | **截至2025年12月31日止年度** | **2026年1月1日至2026年8月31日期間** |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 融資性保理服務的每日最高餘額 | 1,100 | 694 | 0 | 800 |

下表載列截至2026年12月31日止四個年度，中化保理分別根據2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議向本集團提供的非融資性保理服務的上限金額。董事認為，截至2026年12月31日止年度中化保理向本集團提供的非融資性保理服務的上限金額將不會被超過：

| | **截至2023年12月31日止年度** | **截至2024年12月31日止年度** | **截至2025年12月31日止年度** | **截至2026年12月31日止年度** |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 非融資性保理服務的費用 | 28 | 28 | 30 | 30 |

下表載列截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間，中化保理根據2025年保理服務框架協議向本集團提供的非融資性保理服務的費用：

| | 截至2023年12月31日止年度 | 截至2024年12月31日止年度 | 截至2025年12月31日止年度 | 2026年1月1日至2026年8月31日期間 |
|---|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 非融資性保理服務的費用 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## 上限金額

本公司預計，於2027年1月1日起至2029年12月31日止，中化保理向本集團提供的融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)及非融資性保理服務年度費用的上限金額如下：

| | 截至2027年12月31日止年度 | 截至2028年12月31日止年度 | 截至2029年12月31日止年度 |
|---|---|---|---|
| | *概約* | *概約* | *概約* |
| | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* | *(人民幣百萬元)* |
| 融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息) | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 非融資性保理服務年度費用 | 30 | 30 | 30 |

**上限釐定基準**

於預計融資性保理服務每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)的上限時，董事已考慮：

(i) 於2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年8月31日四個時點本集團應收賬款平均賬面餘額約為人民幣4,770百萬元，以及於2026年8月31日本集團物業銷售項下的合約負債餘額約為人民幣101,000百萬元及相應合約項下的應收賬款規模。因此，於2026年8月31日本集團可用於向中化保理轉讓以進行融資的賬面餘額(包括(a)本集團的應收賬款；及(b)本集團物業銷售項下的合約負債餘額及相應合約項下的應收賬款規模)遠高於每日最高餘額的上限金額人民幣10,000百萬元；

(ii) 與2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議項下所提供者相比，融資性保理服務每日最高餘額上限的增加主要是由於可用於保理的資產基礎擴大。中化保理根據2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議向本集團提供的融資性保理服務每日最高餘額上限，主要僅參考本集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日三個時點的應收賬款平均賬面結餘約人民幣4,617百萬元釐定。考慮到根據2026年保理服務框架協議可用於向中化保理轉讓的額外資產基礎(即於2026年8月31日本集團物業銷售項下的合約負債餘額約人民幣101,000百萬元及相應合約項下的應收賬款規模)，董事認為上限的增加屬公平合理；

(iii) 本集團將以自願及非獨家方式使用中化保理的融資性保理服務，且並無責任委聘中化保理提供任何服務。融資性保理服務每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)的上限僅代表本集團可向中化保理要求的該等服務的最高金額，這將使本集團在選擇該等服務供應商及分配其資源方面具有更大的靈活性；及

(iv) 與中化保理進行相關交易的歷史金額，並考慮了保理服務收取利息及費用的市場水準以及本集團業務的預期增長。

於預計非融資性保理服務年度費用上限時，董事已考慮了於2025年保理服務框架協議生效日（即2025年9月30日）至2025年12月31日及2026年1月1日至2026年8月31日期間與中化保理進行相關交易的歷史金額，並考慮了（經向本集團供應商徵詢後）預計供應商同意就本集團未付合同款使用中化保理提供的供應鏈保理服務的金額，並考慮了保理服務收取利息及費用的市場水準以及本集團業務的預期增長。

## 內部控制程序及企業管治措施

本集團將就使用中化保理所提供的保理服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

(i) 在本集團與中化保理訂立任何具體協議之前，本公司將會就同種類保理服務向獨立保理公司取得最少兩個報價。該等報價連同中化保理所提出的條款將會隨即呈交予本公司首席財務官主管的財務資本部，以供審核。

(ii) 本公司將會每年度向獨立非執行董事匯報本集團與中化保理訂立的具體協議的匯總情況，連同自獨立保理公司取得的可資比較報價的資料。

(iii) 在本公司提前五個工作日向中化保理發出通知的情況下，中化保理將就其最近一期已呈交監管機構的監管報告向本公司提供副本。

## 訂立2026年保理服務框架協議下之交易的原因及益處

董事認為，就本集團業務的穩定及可持續發展而言，為提高資金使用效率及加快銷售回款，本集團對供應鏈保理、應收帳款保理融資等多樣化業務具有更多需求，因而與中化保理訂立2026年保理服務框架協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為2026年保理服務框架協議項下之交易乃於本公司日常業務過程中按照一般商業條款進行,公平合理,並符合本公司及其股東的整體利益,且2026年保理服務框架協議項下之交易的上限金額亦屬公平合理。

由於崔焱先生及劉文先生為中國中化僱員,被視為於2026年保理服務框架協議下之交易中擁有重大利益。因此,彼等已就為批准2026年保理服務框架協議、其項下之交易及有關上限的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

中國中化為本公司的最終控股股東,間接持有本公司已發行股份總數約38.35%,為本公司的關連人士,中化保理由中國中化間接持有92.7845%股權。因此,中化保理為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章,2026年保理服務框架協議及其項下之交易構成本公司的持續關連交易。

由於融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%,因此該等融資性保理服務下的交易及有關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,並構成上市規則第14章下本公司的主要交易,須遵守該章下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

由於非融資性保理服務年度費用的上限金額的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%,須遵守上市規則第14A章下的申報、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。

## 2026年保理服務框架協議項下的財務影響

鑒於本集團於2026年保理服務框架協議項下應付中化保理的利息及費用應遵循公平合理的原則釐定,且不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用,由於中化保理可能提供較低的報價,本集團的利息成本將會降低。

預期使用融資性保理服務將增加本集團的現金及負債。在釐定本集團使用融資性保理服務的程度時，本公司將考慮對其資產及負債的整體影響，以維持本集團財務狀況的穩定。預期2026年保理服務框架協議項下的融資性保理服務將主要用於補充本集團的短期資金需求。因此，因使用融資性保理服務而產生的任何現金及負債增加均屬有限且具有短期性質。

因此，除上文所披露者外，本公司認為2026年保理服務框架協議將不會對本集團的盈利、資產及負債產生重大影響。

**有關訂約方的資料**

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臺企業。本公司主營業務專注於住宅與綜合物業開發、酒店經營、零售商業、商務租賃、物業服務、建築科技、城市代建及城市更新等領域。

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，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。

中化保理是一家專業從事商業保理的非銀行金融機構，其主要業務包括：應收賬款貿易融資；應收賬款的收付結算、管理與催收；客戶資信調查與評估；及應收賬款的相關諮詢服務。中化保理為中國中化的間接非全資附屬公司，而中國中化由國資委全資擁有。中國中化的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，是大型綜合性化工企業。

**(4) 股東特別大會**

本公司謹訂於2026年11月24日(星期二)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82至84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2026年保理服務框架協議及經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限。

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，就股東特別大會通告所載之普通決議案以投票方式進行表決。

鑒於中國中化於經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議的權益，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38.35%)的本公司直接控股股東)須就及應就將於股東特別大會上提呈以批准2026年保理服務框架協議及經續期中化金融服務框架協議、其項下擬進行的交易及有關上限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本公司股份數目並無差異。

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。

**(5) 推薦建議**

董事(包括獨立非執行董事)認為，經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議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，符合本公司及股東整體利益，且經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限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，以批准經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限。

**其他資料**

獨立董事委員會(成員包括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)已獲成立，以就(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)及有擔保貸款服務(包括每日最高餘額)；及(ii) 2026年保理服務框架協議(包括融資性保理服務的每日最高餘額)，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29至30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31至65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

2026年11月9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：

**(1) 持續關連交易及主要交易**
**經續期中化金融服務框架協議**
**(2) 持續關連交易及主要交易**
**2026年保理服務框架協議**

吾等謹此提述本公司日期為2026年11月9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(i)經續期中化金融服務框架協議；及(ii) 2026年保理服務框架協議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(i)經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限(即存款服務(包括每日最高餘額)及有擔保貸款服務(包括每日最高餘額))；及(ii) 2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限(包括融資性保理服務的每日最高餘額)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(i)經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限(即存款服務(包括每日最高餘額)及有擔保貸款服務(包括每日最高餘額));及(ii) 2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限(包括融資性保理服務的每日最高餘額)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(i)經續期中化金融服務框架協議；及(ii) 2026年保理服務框架協議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(i)經續期中化金融服務框架協議、其項下的交易及有關上限(即存款服務(包括每日最高餘額)及有擔保貸款服務(包括每日最高餘額));及(ii) 2026年保理服務框架協議、其項下的交易及有關上限(包括融資性保理服務的每日最高餘額)的條款就獨立股東而言乃屬公平合理。

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

2026年11月9日

*以下為紅日資本就(i)經續期中化金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)及有擔保貸款服務(包括每日最高餘額);及(ii)2026年保理服務框架協議(包括融資性保理服務的每日最高餘額)及其項下分別擬進行的交易以及有關上限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。*

紅日资本有限公司
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:

**(I)持續關連交易及主要交易**
**經續期中化金融服務框架協議**
**及**
**(II)持續關連交易及主要交易**
**2026年保理服務框架協議**

## 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)經續期中化金融服務框架協議項下存款服務及有擔保貸款服務的年度上限;及(ii)2026年保理服務框架協議,包括融資性保理服務的每日最高餘額(統稱「**框架協議**」),詳情載於 貴公司日期為2026年11月9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通函所定義者具有相同涵義。

**經續期中化金融服務框架協議之背景**

誠如董事會函件所述， 貴公司與中化財務所訂立的現有中化金融服務框架協議將於2026年12月31日到期。於2026年11月2日， 貴公司與中化財務訂立經續期中化金融服務框架協議，據此， 貴集團將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。經續期中化金融服務框架協議自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止。

**2026年保理服務框架協議之背景**

誠如董事會函件所述，2018年保理服務框架協議及2022年保理服務框架協議已分別於2021年3月27日及2025年4月18日屆滿。於2026年11月2日， 貴公司與中化保理訂立2026年保理服務框架協議，據此， 貴集團將繼續於其認為有需要時不時使用中化保理提供的(其中包括)融資性保理服務，並提高融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)。

**上市規則的涵義**

中國中化為 貴公司的最終控股股東，於最後實際可行日期間接持有 貴公司已發行股份總數約38.35%，為 貴公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之附屬公司中化股份及間接附屬公司中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為 貴公司的關連人士。

由於經續期中化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100%，但提供存款服務並不構成 貴公司的收購事項，中化財務提供存款服務並不構成非常重大收購事項，但構成上市規則第14章下 貴公司的主要交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准的規定。

由於中化財務根據經續期中化金融服務框架協議提供存款服務的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，該等存款服務下的交易及有關上限須遵守上市規則第14A章下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於經續期中化金融服務框架協議項下有擔保貸款服務交易之每日最高結存餘額的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，該等有擔保貸款服務下的交易及有關上限須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

中化保理由中國中化間接持有92.7845%股權。因此，中化保理為　貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2026年保理服務框架協議及其項下之交易構成了　貴公司的持續關連交易。由於融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此該等融資性保理服務下的交易及有關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，並構成上市規則第14章下　貴公司的主要交易，須遵守該章下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

如上所述，框架協議項下擬進行的交易及其項下之交易構成了上市規則下　貴公司的持續關連交易(「**持續關連交易**」)。

## 獨立董事委員會

誠如董事會函件所載，董事會包括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、高見先生及楊列輝女士；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。

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，以就框架協議、其項下擬進行的交易及有關上限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、中化保理、彼等各自的股東、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修訂中化金融服務框架協議及平安金融服務框架協議有關之持續關連交易及須予公佈交易(詳情載於　貴公司日期為2025年11月4日的通函)獲委任為　貴公司獨立財務顧問外，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，吾等獲委任為金茂物業服務發展股份有限公司(「**金茂服務**」)的獨立財務顧問，內容有關(其中包括)　貴集團與金茂服務之間的若干持續關連交易。

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、中化保理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、中化財務及中化保理事宜的所有意見、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、中化財務及中化保理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，以及中國中化的房地產開發業務的平台企業。 貴公司主營業務專注於住宅與綜合物業開發、酒店經營、零售商業、商務租賃、物業服務、建築科技、城市代建及城市更新等領域。

以下分別載列　貴集團截至2024年及2025年12月31日止年度以及截至2025年及2026年6月30日止六個月的財務資料，分別摘錄自　貴集團截至2025年12月31日止年度的年報(「**2025年年報**」)以及　貴集團截至2026年6月30日止六個月的中期報告(「**2026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 | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2025年** | **2026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 | 59,052,954 | 59,371,324 | 25,112,612 | 21,418,171 |
| 銷售成本 | (50,456,068) | (50,149,990) | (21,053,767) | (18,928,620) |
| 毛利 | 8,596,886 | 9,221,334 | 4,058,845 | 2,489,551 |
| 以下人士應佔年度／期內利潤／(虧損)： | | | | |
| －母公司所有者 | 1,064,809 | 1,253,200 | 1,090,116 | 879,223 |
| －非控制權益 | 1,134,888 | 934,934 | 184,775 | 426,466 |

***截至2025年12月31日止年度(「2025財年」)及截至2024年12月31日止年度(「2024財年」)的綜合財務表現***

誠如2025年年報所載， 貴集團於2025財年的收入約為人民幣59,371.3百萬元，與2024財年的約人民幣59,053.0百萬元相比大致保持穩定。於2025財年， 貴集團的收入主要包括(i)物業開發產生的收入約人民幣49,475.9百萬元；及(ii)金茂服務相關收入約人民幣3,204.3百萬元。

於2025財年，母公司所有者應佔溢利約為人民幣1,253.2百萬元，而2024財年母公司所有者應佔溢利約為人民幣1,064.8百萬元。該項增加主要是由於以下各項的綜合影響所致：(i)由於收入增加及銷售成本減少，毛利增加約人民幣624.4百萬元；(ii)其他費用及損失淨額減少約人民幣575.7百萬元；(iii)2025財年應佔合營公司虧損約為人民幣3.8百萬元，而2024財年應佔合營公司溢利約為人民幣988.4百萬元；及(iv)所得稅開支增加約人民幣541.2百萬元。

***截至2026年6月30日止六個月(「2026年上半年」)及截至2025年6月30日止六個月(「2025年上半年」)的綜合財務表現***

誠如2026年中期報告所載， 貴集團的收入由2025年上半年的約人民幣25,112.6百萬元減少約人民幣3,694.4百萬元或14.7%至2026年上半年的約人民幣21,418.2百萬元。有關減少乃主要由於物業開發產生的收入由2025年上半年的約人民幣20,016.8百萬元減少約16.1%至2026年上半年的約人民幣16,787.6百萬元。

2026年上半年，母公司所有者應佔溢利由2025年上半年的約人民幣1,090.1百萬元減少約人民幣210.9百萬元或19.3%至2026年上半年的約人民幣879.2百萬元，主要歸因於以下各項的淨影響：(i)上述收入減少；(ii)毛利減少約人民幣1,569.3百萬元；(iii)其他收入及收益增加約人民幣452.3百萬元；及(iv)所得稅費用減少約人民幣866.9百萬元。

***貴集團綜合財務狀況表概要***

| | **於12月31日** | | **於6月30日** |
|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2026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 | 216,200,744 | 219,967,174 | 224,090,971 |
| 流動資產 | 193,055,674 | 221,766,627 | 258,168,701 |
| 非流動負債 | 127,648,772 | 118,569,047 | 118,221,799 |
| 流動負債 | 173,329,044 | 203,603,320 | 239,954,719 |
| 母公司所有者應佔權益 | 53,575,131 | 53,237,052 | 54,632,248 |

***於2025年12月31日及2024年12月31日的綜合財務狀況***

於2025年12月31日， 貴集團的資產總額約為人民幣441,772.8百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣409,256.4百萬元。 貴集團於2025年12月31日的資產總額主要包括：(i)發展中物業(非流動部分及流動部分)約人民幣136,452.1百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣109,450.5百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項和其他資產(非流動部分及流動部分)約人民幣48,148.0百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣43,009.0百萬元；(iii)投資物業約人民幣39,319.4百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣36,482.0百萬元；及(iv)持作出售物業約人民幣37,039.3百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣39,250.4百萬元。

於2025年12月31日， 貴集團的負債總額約為人民幣322,172.4百萬元，相較於2024年12月31日的約人民幣300,977.8百萬元保持穩定。 貴集團於2025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(非流動部分及流動部分)約人民幣129,012.0百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣122,800.9百萬元；(ii)其他應付款項和應計款項(非流動部分及流動部分)約人民幣90,365.4百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣72,960.8百萬元；及(iii)流動負債下的應付關聯方款項約人民幣57,315.7百萬元，而2024年12月31日則約為人民幣53,534.1百萬元。

於2025年12月31日，母公司所有者應佔權益約為人民幣53,237.1百萬元，與2024年12月31日的約人民幣53,575.1百萬元基本持平。

***於2026年6月30日及2025年12月31日的綜合財務狀況***

於2026年6月30日， 貴集團的資產總額約為人民幣482,259.7百萬元，較2025年12月31日的約人民幣441,733.8百萬元增加約9.2%。 貴集團於2026年6月30日的資產總額主要包括：(i)發展中物業(非流動部分及流動部分)約人民幣164,632.8百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣136,452.1百萬元；(ii)預付款項、其他應收款項和其他資產(非流動部分及流動部分)約人民幣52,606.7百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣48,148.0百萬元；(iii)投資物業約人民幣39,187.1百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣39,319.4百萬元；(iv)持作出售物業約人民幣38,261.3百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣37,039.3百萬元；及(v)現金及現金等價物約人民幣37,345.3百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣28,403.2百萬元。

於2026年6月30日， 貴集團的負債總額約為人民幣358,176.5百萬元，相較於2025年12月31日的約人民幣322,172.4百萬元增加約11.2%。 貴集團於2026年6月30日的負債總額主要包括：(i)計息銀行貸款及其他借款(非流動部分及流動部分)約人民幣122,757.9百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣129,012.0百萬元；(ii)其他應付款項和應計款項(非流動部分及流動部分)約人民幣117,878.4百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣90,365.4百萬元；及(iii)應付關聯方款項(非流動部分及流動部分)約人民幣74,256.1百萬元，而2025年12月31日則約為人民幣62,413.6百萬元。

於2026年6月30日，母公司所有者應佔權益約為人民幣54,632.2百萬元，與2025年12月31日的約人民幣53,237.1百萬元基本持平。

**2. 中化財務及中化保理的資料**

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，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。

經與管理層討論，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。此外，據悉，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，包括但不限於須維持特定財務比率，包括(其中包括)資本充足率及流動性比率。

吾等亦從董事會函件中注意到，中化保理是一家專業從事商業保理的非銀行金融機構，其主要業務包括：應收賬款貿易融資；應收賬款的收付結算、管理與催收；客戶資信調查與評估；及應收賬款的相關諮詢服務。中化保理為中國中化的間接非全資附屬公司，而中國中化由國資委全資擁有。中國中化的背景已載於上文。

**3. 中國房地產行業概況**

根據中國國家統計局於2026年10月發佈的初步國內生產總值數據[1]，截至2026年9月30日止九個月，中國的國內生產總值(「**GDP**」)錄得比上年同期增長約4.6%。

1 中國國家統計局發佈的數據*(來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202610/t20261019_1965618.html)*

根據中國國務院於2026年1月發佈的文件[2]，中國將於2026年加大力度推進房地產領域高質量發展、推進城市更新並加快建築業升級，力爭在「十五五」規劃期間（2026年至2030年）實現住房和城鄉建設良好開局。值得注意的是，中國政府應堅持因城施策和精準施策的方針，著力於控制新增供應、消化存量以及提高住房供應品質。亦將致力於支持開發商的合理融資需求，並更好地滿足居民的剛性住房需求及其對改善性住房的需求。展望未來，中國將更加重視技術創新的應用，大力發展智能建造和綠色建築，並加快培育建築領域的新質生產力。

因此，中國房地產市場的發展繼續受到中國政府在國家和區域層面實施的政策的影響，該等政策旨在促進房地產行業的可持續和健康長期發展、當時的普遍市場環境以及中國的整體經濟發展。鑒於上述情況，預期中國經濟的持續發展及房地產的市場需求將繼續推動中國房地產行業整體的增長。

**4. 訂立經續期中化金融服務框架協議及2026年保理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經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議的原因及益處如下。

***經續期中化金融服務框架協議***

董事認為，作為　貴集團的金融服務提供者，中化財務的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：(i)中化財務受中國人民銀行及金融監管總局規管，其必須遵守上述機構規定的有關規則及經營規定；(ii)根據金融監管總局頒佈的有關法律及規定，以及中化財務之公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中國中化（作為中化財務的控股公司）已向　貴集團出具安慰函，承諾其有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及(iii)根據經續期中化金融服務框架協議，　貴集團擁有抵銷權。倘　貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，　貴集

2　中國國務院發佈的題為「住房城鄉建設部部長：中國將加大力度追求高質量住房及城鄉發展」的文章（*來源：https://www.gov.cn/zhengce/202601/content_7055691.htm*）

團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據經續期中化金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事會函件亦載列了董事所考慮的使用中化財務所提供金融服務的優勢。

***2026年保理服務框架協議***

董事認為，為實現其業務的穩定及可持續發展， 貴集團對供應鏈保理、應收賬款保理融資等多樣化業務具有更多需求，因而與中化保理訂立2026年保理服務框架協議，以提高資金使用效率，加快銷售回款。

經考慮(其中包括)(i)經續期中化金融服務框架協議項下的金融服務範圍，以及2026年保理服務框架協議項下的融資性保理服務及非融資性保理服務的範圍， 貴公司及其附屬公司可能需要不時使用該等服務，於2026年6月30日， 貴集團錄得(a)現金及現金等價物以及受限制銀行結餘(合計)約人民幣42,892.1百萬元；(b)計息銀行及其他借款總額結餘約人民幣122,757.9百萬元；及(c)超過人民幣4,900百萬元的貿易應收款項及應收票據，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)除上文(i)所述 貴集團規模龐大的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘外，根據 貴集團日期為2026年7月17日的公告，亦注意到 貴集團已完成發行2026年度第二期中期票據，本金金額為人民幣2,500百萬元；(iii)誠如董事會函件所載，經續期中化金融服務框架協議項下的金融服務(包括存款服務)以及2026年保理服務框架協議項下的服務可能於 貴集團日常及一般業務過程中不時使用；(iv)誠如管理層所告知，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的長期業務關係的證明， 貴公司與中化財務於過往合作良好；(v)中國房地產行業的發展(非 貴公司所能控制)將推動對 貴集團主營業務的需求，而持續關連交易將提供靈活性以支持 貴集團的資金及融資管理；及(vi)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。

**5. 框架協議的主要條款**

***經續期中化金融服務框架協議之主要條款***

根據董事會函件，現將經續期中化金融服務框架協議之主要條款摘要載列如下。

**日期：** 2026年11月2日

**訂約方：** 貴公司與中化財務

**服務範圍：** 貴集團將於其認為有需要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

(i) 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；

(ii) 按一般商業條款向 貴集團提供貸款(不包括委託貸款及有擔保貸款)，而 貴集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；唯對於經營性物業貸款或併購貸款，根據監管政策要求， 貴集團須提供必要的資產抵押、權利質押和其他擔保；

(iii) 作為金融代理為 貴集團安排委託貸款，藉此將 貴集團一名成員的資金引導予 貴集團另一名成員使用；

(iv) 向 貴集團提供結算服務；

(v) 應 貴集團的要求，就投標活動或履行其他合約義務向 貴集團提供非融資性擔保，而毋須 貴集團提供反擔保；

(vi) 向　貴集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理和諮詢服務；

(vii) 向　貴集團提供網上銀行服務；及

(viii) 向　貴集團提供金融監管總局批准的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務。

中化財務可能不時向　貴集團提供的其他金融服務的進一步詳情載於董事會函件。

**年期：** 經續期中化金融服務框架協議將自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止，但經續期中化金融服務框架協議下的存款服務及有擔保貸款服務須待獨立股東批准後方始生效。

**費用及收費：** 經續期中化金融服務框架協議下應付中化財務的費用及收費按下列基準(其中包括)釐定：

(i) 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率(以較高者為準)；

(ii) 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立商業銀行在同等條件下所提供的貸款利率；

(iii) 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息在同等條件下不得高於中國的獨立商業銀行就期限相同的委託貸款所提供的服務費及利息；

(iv) 當提供結算服務時，將不收取任何服務費；

(v) 當提供非融資性擔保時，據此所收取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；

(vi) 當提供非融資性保理服務時，據此所收取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；

(vii) 當提供網上銀行服務時，將不收取任何服務費；及

(viii) 當提供任何其他金融服務時，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)。

中化財務可能不時向　貴集團提供的其他金融服務之定價基準的進一步詳情載於董事會函件。

**抵銷權**

倘　貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，　貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

有關金融服務框架協議的進一步詳情，請參閱董事會函件所載「經續期中化金融服務框架協議之主要條款」一節。

***2026年保理服務框架協議之主要條款***

根據董事會函件，現將2026年保理服務框架協議之主要條款摘要載列如下。

**日期：** 2026年11月2日

**訂約方：** 貴公司與中化保理

**交易原則：** 貴集團將在自願、非排他的基礎上使用中化保理之服務，並無義務聘用中化保理提供任何特定或全部服務。就2026年框架協議下每一項具體交易， 貴集團與中化保理將按照一般商業條款及2026年框架協議確定的原則，另行簽訂具體協議，當中訂明具體服務類型、利息、服務費、付款條款及時間、雙方的權利與義務等。

**服務範圍：** 貴集團將於其認為有需要時不時使用中化保理提供的下列融資性保理服務：

融資性保理服務： 貴集團將向中化保理轉讓其應收賬款，以於應收賬款到期前從中化保理獲得相當於應收賬款賬面值的融資額度。於融資期屆滿時， 貴集團將按賬面值向中化保理回購其應收賬款，並向中化保理支付融資利息。 貴集團成員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)。

有關非融資性保理服務的詳情，請參閱董事會函件。

**定價原則：** 2026年框架協議下 貴集團就融資保理服務及非融資保理服務應付中化保理的利息及費用應經參考現行市價、應收款項金額、相關客戶信用狀況並遵循公平合理的原則釐定，且不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用。

**年期：** 2026年保理服務框架協議自2027年1月1日起生效，有效期至2029年12月31日止。於2026年保理服務框架協議生效前， 貴公司與中化保理權利義務仍以2025年保理服務框架協議約定為準；於2026年保理服務框架協議生效後，則2025年保理服務框架協議將自動終止。雙方另行簽署的具體協議的期限不得超過2026年保理服務框架協議的有效期。

有關2026年保理服務框架協議的進一步詳情，請參閱董事會函件所載「2026年保理服務框架協議之主要條款」一節。

**6. 吾等對框架協議主要條款的分析**

***吾等對經續期中化金融服務框架協議之主要條款所進行之分析及工作***

根據吾等的審閱及管理層的告知，經續期中化金融服務框架協議項下的條款與現有中化金融服務框架協議項下的條款原則上保持不變，尤其是費用及收費條款以及抵銷權、每日餘額及上文所述的承諾等保障措施。

為評估現有中化金融服務框架協議項下交易的公平性及合理性，吾等已自管理層獲取並審閱了截至2024年、2025年12月31日止三個年度及截至2026年6月30日止六個月(「**回顧期間**」)的九宗交易樣本，包括 貴集團成員使用中化財務提供的存款服務的三宗交易樣本(「**關連存款樣本**」)(分別於2024年、2025年及2026年訂立，並按隨機基準選取，特別著重選取大額(即不少於人民幣9億元)存款服務)，以及 貴集團使用獨立第三方提供的存款服務的六宗可比交易樣本(「**獨立第三方存款樣本**」)。基於上文所載選取基準，且樣本涵蓋2024年、2025年及2026年各年，吾等認為，若以現有中化金融服務框架協議項下關連存款樣本的交易金額為基準進行評估，樣本規模屬充足且具代表性。根據吾等開展的工作以及關連存款樣本與獨立存款樣本的比較，注意到關連存款樣本的利率不低於獨立存款樣本，因此被認為屬公平合理。

為評估現有中化金融服務框架協議項下有擔保貸款服務交易的公平性及合理性，吾等已自管理層獲取並審閱了回顧期間的九宗交易樣本，包括　貴集團成員使用中化財務提供的有擔保貸款服務的三宗交易樣本(「**關連貸款樣本**」)(分別於2024年、2025年及2026年訂立，並按隨機基準選取，特別著重選取大額(即不少於人民幣50百萬元)有擔保貸款服務)，以及　貴集團使用獨立第三方提供的有擔保貸款服務的六宗可比交易樣本(「**獨立第三方貸款樣本**」)。基於上文所載選取基準，且樣本涵蓋2024年、2025年及2026年各年，吾等認為，若以現有中化金融服務框架協議項下關連貸款樣本的交易金額為基準進行評估，樣本規模屬充足且具代表性。根據吾等開展的工作以及關連貸款樣本與獨立第三方貸款樣本的比較，注意到關連貸款樣本的利率不高於獨立第三方貸款樣本，因此被認為屬公平合理。

關於抵銷權，管理層確認於回顧期間並未行使抵銷權。儘管如此，吾等已取得由管理層編製的明細表，當中載列於回顧期間(i)　貴集團結欠中化財務的貸款日均餘額(「**貸款日均餘額**」)；及(ii)　貴集團存放於中化財務的存款日均餘額(「**存款日均餘額**」)，並注意到貸款日均餘額高於存款日均餘額。

除上述各項外，吾等向管理層作出查詢，且管理層確認於回顧期間並無涉及　貴集團的中化財務違約事件，且截至最後實際可行日期，　貴公司並不知悉涉及中化財務且會對中化財務的信譽產生重大不利影響的任何重大不利事件。

在此基準上，且鑒於中化財務為中國中化之附屬公司，而國資委為其唯一股東，在沒有不可預見的情況下，吾等認為有效實施　貴集團既定的保障措施及內部控制程序應可保障　貴集團根據金融服務框架協議存放／將存放在中化財務的存款。

***吾等對2026年保理服務框架協議主要條款所進行之分析及工作***

誠如董事會函件所載，就中化財務不時向　貴集團提供的融資性保理服務而言，　貴集團將向中化保理轉讓其應收賬款，以於應收賬款到期前從中化保理獲得相當於應收賬款賬面值的融資額度。於融資期屆滿時，　貴集團將按賬面值向中化保理回購其應收賬款，並向中化保理支付融資利息。　貴集團成員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)。

作為吾等評估融資性保理服務公平性及合理性工作的一部分，吾等已自管理層獲得於回顧期間進行的九宗抽樣交易。就此而言，吾等已獲取並審閱了中化財務向　貴集團提供的三宗歷史融資性保理服務交易(「**融資性保理服務抽樣交易**」)。經管理層確認，吾等已獲取並審閱　貴集團與中化財務於回顧期間訂立的所有融資性保理服務交易。因此，吾等認為，若以回顧期間融資性保理服務抽樣交易的交易金額為基準進行評估，樣本規模屬充足且具代表性。

為評估融資性保理服務抽樣交易，吾等已取得六宗歷史市場交易／　貴集團與獨立第三方保理服務提供者之間的交易(「**融資性保理服務可資比較交易**」)。鑒於樣本涵蓋回顧期間進行的交易，故吾等認為所選用於吾等分析的樣本屬合理。

吾等將融資性保理服務抽樣交易的條款與融資性保理服務可資比較交易的條款進行比較，包括標的融資的利率以及期限。吾等亦從審閱中注意到融資性保理服務抽樣交易的利率付款條款與融資性保理服務可資比較交易一致。根據管理層提供的資料，融資性保理服務抽樣交易的上述條款對　貴集團而言不遜於獨立第三方所提供或與之交易的條款。在此基準上，吾等認為融資性保理服務抽樣交易的條款屬公平合理。

***吾等就內部控制程序開展之工作***

就經續期中化金融服務框架協議之內部控制程序而言，　貴公司將就使用中化財務將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：

(i) 存款將由　貴集團按自願及非獨家基準存放在中化財務。在向中化財務存放任何存款前，　貴公司將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，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率；

(ii) 在　貴集團任何成員與中化財務訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議之前，　貴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；

(iii) 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率(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)連同中化財務提供的條款將於取得後提呈 貴公司財務資本部等相關部門審閱,確保中化財務提供的條款嚴格遵守經續期中化金融服務框架協議下的條款及條件(包括定價條款),並對 貴集團而言不遜於獨立金融機構所提供者;

(iv) 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 貴公司財務資本部等相關部門審閱後,獨立金融機構的報價及中化財務的出價將送呈 貴公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求 貴公司主席批准是否接受中化財務提供的條款;

(v) 貴公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項:

(a) 貴集團各成員根據經續期中化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率;

(b) 中化財務的任何信用評級變動;及

(vi) 貴公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

就2026年保理服務框架協議之內部控制程序而言, 貴公司將就使用中化保理提供的保理服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施:

- 在 貴集團與中化保理訂立任何具體協議之前, 貴公司將會就同種類保理服務向獨立保理公司取得最少兩個報價。該等報價連同中化保理所提出的條款將會隨即呈交予 貴公司首席財務官主管的財務資本部審閱;

- 貴公司將會每年度向獨立非執行董事匯報　貴集團與中化保理訂立的具體協議的匯總情況，連同自獨立保理公司取得的可資比較報價的資料；及

- 在　貴公司提前五個工作日向中化保理發出通知的情況下，中化保理將就其最近一期已呈交相關監管機構的監管報告向　貴公司提供副本。

此外，為評估內部控制程序，吾等已自管理層取得回顧期間的九套內部審批記錄，包括有關存款服務的三套、有關貸款服務的三套及有關融資性保理服務的三套。吾等的工作包括(其中包括)(i)審閱呈交予　貴公司財務資本部以批准標的交易條款的證明文件，證明標的交易條款屬公平合理，該部門由　貴公司首席財務官主管，以供審閱；(ii)保理服務相關持續關連交易的匯總情況已每年度向獨立非執行董事匯報；及(iii)應要求向　貴公司提供了中化保理呈交予相關監管機構的監管報告。

***概要***

基於吾等開展的上述工作，吾等認為有效實施　貴集團採納的內部控制程序應可確保框架協議項下的持續關連交易按公平合理的條款進行。

**7.　吾等對建議年度上限的分析及已進行工作**

***7.1　存款服務年度上限的基準及吾等的分析***

根據董事會函件及管理層提供的資料，就存款服務年度上限而言，吾等載列以下各項：(i)回顧期間現有中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)項下存款服務的每日最高餘額；(ii)回顧期間存放於中化財務的每日最高存款餘額；(iii)回顧期間現有中化金融服務框架協議(經補充協議一及二修訂)項下存款服務每日最高餘額的使用情況；(iv)　貴集團分別於2025年12月31日及2026年6月30日的貨幣資金結餘；及(v)截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度(即有關期間)現有中化金融服務框架協議(經補充協議一及補充協議二修訂)項下存款服務的每日最高餘額。

*表1：存款服務及存款服務年度上限資料*

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2026年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 現有中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額 | 15,000 | 15,000 | 15,000 |
| 存放於中化財務的每日最高存款餘額 | 14,961 | 14,991 | 14,965<br>*(附註)* |
| 現有金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的使用率 | 99.7% | 99.9% | 99.8%<br>*(附註)* |

| | **於12月31日** | **於12月31日** | **於6月30日** |
|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2026年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 貨幣資金結餘(即現金及現金等價物結餘) | 30,805 | 28,403 | 37,345 |

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2027年** | **2028年** | **2029年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 經續期中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額(「**存款服務年度上限**」) | 18,000<br>(「**2027年存款服務年度上限**」) | 18,000<br>(「**2028年存款服務年度上限**」) | 18,000<br>(「**2029年存款服務年度上限**」) |

*附註：* 自2026年1月1日起至2026年8月31日止(包括該日)期間

誠如董事會函件所載及管理層所告知，存款服務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中化財務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。中化財務並無就所提供的結算服務向　貴集團收取任何服務費。　貴集團可於中化財務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(如中化財務)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2025年12月31日的約人民幣441,734百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣482,260百萬元，增幅約9.2%。此外，　貴集團的貨幣資金結餘總額已從截至2025年12月31日的約人民幣32,389百萬元增加至截至2026年6月30日的約人民幣42,892百萬元，增幅約32.4%。隨著　貴集團的業務發展，預期　貴集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；

(iv) 現有中化金融服務框架協議下的每日最高餘額的使用情況。　貴集團於截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間向中化財務存放存款的歷史最高餘額相當於動用現有中化金融服務框架協議下的每日最高餘額的約99.77%；及

(v) 貴集團將以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。存款服務的每日最高餘額僅為　貴集團可於中化財務存入存款的每日最高餘額，但　貴集團並無責任向中化財務存入該等款項。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。

為評估存款服務年度上限的公平性及合理性，吾等已作出分析並考慮以下因素，其中包括：

(i) 2024財年、2025財年及2026年上半年各期的過往每日最高存款餘額分別佔相關過往存款服務年度上限的99%以上。在此基準上，且鑒於 貴集團的持續發展，調高存款服務年度上限被認為屬必要；

(ii) 根據吾等對2025年年報的審閱，吾等注意到：(a)截至2024年及2025年12月31日止各年度， 貴集團分別錄得母公司所有者應佔溢利約人民幣2,199.7百萬元及人民幣2,188.1百萬元；及(b)截至2026年6月30日止六個月， 貴集團錄得母公司所有者應佔溢利約人民幣879.2百萬元。此外，於2024年及2025年12月31日以及2026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在不少於人民幣30,000百萬元至超過人民幣42,000百萬元之間波動。

此外，根據吾等對 貴公司發佈的公告的分析，吾等注意到，根據 貴集團日期為2026年7月17日的公告， 貴集團已於2026年7月完成發行境內中期票據(「**2026年中期票據**」)，本金金額為人民幣2,500百萬元。吾等自 貴公司獲悉，於所得款項淨額動用之前， 貴公司可在其認為合適的情況下不時將所得款項淨額存入金融機構。

就此而言，基於(a) 貴集團於2026年6月30日的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘約為人民幣42,892.1百萬元；及(b)2026年中期票據募集資金約為人民幣2,500百萬元，(a)與(b)的合計金額將約為人民幣45,392.1百萬元。此表明 貴集團對存款服務的需求水平。此外，人民幣18,000百萬元的存款服務年度上限僅佔上述合計金額的一部分(即約39.7%)。基於上述分析，存款服務年度上限可滿足 貴集團對存款服務的部分而非全部需求，因此支持存款服務年度上限的基準屬合理。儘管如此，應當指出的是， 貴集團未來的實際現金狀況可能會繼續波動，這取決於(其中包括) 貴集團於關鍵時間點因其經營活動、投資活動及融資活動而產生的現金流入及流出，因此 貴集團對存款服務的實際需求可能高於或低於上述分析；

(iii) 根據吾等與管理層的討論，注意到　貴集團一直以來慣常不時按所提供的條款及條件，使用包括中化財務在內的各金融機構的存款服務，且管理層預期該慣例將於截至2027年、2028年及2029年12月31日止年度繼續維持，鑒於如上文所分析對存款服務的潛在需求，此舉支持了存款服務年度上限的基準；

(iv) 貴集團的經營及財務表現以及現金流量受市場狀況及情緒等多種因素驅動，因此本質上難以預測。吾等對　貴集團歷史財務表現的分析載於本函件上文「1. 貴集團的資料」一段。因此，管理層認為，且吾等亦同意，在釐定存款服務年度上限時，有必要保持足夠的靈活性，以期為　貴集團提供必要的迴旋空間，以便不時管理其營運資金及流動資金狀況；及

(v) 金融服務框架協議項下的存款服務須遵守本函件上文「金融服務框架協議之內部控制程序」一節所載的相關定價政策及內部控制程序。

經考慮上述各項後，吾等認為存款服務年度上限屬公平合理，並符合　貴公司的整體利益。

***7.2　有擔保貸款年度上限的基準及吾等的分析***

根據董事會函件及管理層提供的資料，就有擔保貸款年度上限而言，吾等載列以下各項：(i)　貴集團分別於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的計息銀行及其他借款結餘；及(ii)有擔保貸款服務年度上限：

*表2：貴集團計息銀行及其他借款以及有擔保貸款年度上限資料*

| | 於12月31日／截至該日止年度 | | 於8月31日／截至該日止八個月 |
|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2026年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 原有擔保貸款年度上限 | – | 4,000.0 | 4,000.0 |
| 有擔保貸款服務(包括經營性物業貸款及併購貸款)的每日最高結存餘額(包括應計利息) | 1,086.5*附註* | 2,350.6*附註* | 2,965.9*附註* |
| 計息銀行及其他借款結餘 | 122,800.9 | 129,012.0 | 122,757.9 |

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2027年** | **2028年** | **2029年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 有擔保貸款年度上限 | 10,000.0 (「**2027年貸款年度上限**」) | 10,000.0 (「**2028年貸款年度上限**」) | 10,000.0 (「**2029年貸款年度上限**」) |

*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)訂立貸款協議及抵押協議，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達人民幣1,500百萬元的經營性物業貸款，且北京展拓置業有限公司同意向中化財務提供資產抵押擔保。該交易已於2024年6月19日舉行股東特別大會上獲 貴公司當時獨立股東批准，並自2024年6月24日起計為期十二年。隨後，北京展拓置業有限公司根據上述協議提取部分貸款本金並提供相應的資產抵押擔保。

誠如董事會函件所載及管理層所告知，有擔保貸款年度上限乃經考慮多項因素後達致，包括：

(i) 貴集團的業務發展及財政需要。於截至2025年12月31日止兩個年度及2026年1月1日至2026年6月30日期間內， 貴集團經營性物業貸款及併購貸款的最高歷史總金額分別約為人民幣28,055百萬元及人民幣31,294百萬元，其中僅約8.4%及9.5%由中化財務向 貴集團提供。考慮集團的業務發展及對穩定資金的需求，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；

(ii) 現有中化金融服務框架協議項下每日最高結存餘額的使用情況。中化財務於截至2025年12月31日止三個年度及2026年1月1日至2026年8月31日期間內所提供有擔保貸款服務的歷史最高結存餘額持續增加，且2026年1月1日至2026年8月31日期間內的歷史最高結存餘額相當於動用現有中化金融服務框架協議項下每日最高結存餘額的約74%。因此，董事認為增加上限金額以迎合對有擔保貸款服務預期持續增長的需求乃屬合理；

(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。考慮到上文第(i)段所述 貴集團經營性物業貸款及併購貸款的高額有擔保貸款結餘，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；

(iv) 中化財務的融資能力，乃經考慮(其中包括)其資本實力、流動資金狀況以及向中國中化成員及其聯繫人提供金融服務的歷史往績記錄。上限金額乃經 貴公司與中化財務經公平磋商並達成共同協議後達致，代表 貴集團於經續期中化金融服務框架協議期限內在自願及非獨家基準上可要求的最高服務金額，以及中化財務準備提供的最高服務金額；

(v) 鑒於房地產市場的穩定發展，董事認為 貴集團的業務營運及資金需求將繼續按有序方式增長。因此，釐定上限金額旨在通過提供獲取多樣化融資渠道(包括中化財務所提供的服務)的更大靈活性，以迎合 貴集團的融資需求。此舉將使 貴集團能夠在自願及非獨家基準上，最大程度受惠於從市場上不時挑選最優惠的融資條款，從而支持其營運資金及整體資金成本的高效管理，同時為未來的業務發展保留充足的空間；及

(vi) 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準變化，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。

為評估有擔保貸款年度上限是否公平合理，吾等已作出吾等的獨立分析並開展工作，且考慮以下因素，其中包括：

(i) 根據本函件上文「1. 貴集團的資料」一節所載的吾等分析，吾等注意到：(a) 貴集團母公司所有者應佔溢利自2024財年至2025財年錄得約17.7%的增長，但自2025年上半年至2026年上半年錄得母公司所有者應佔溢利減少約19.3%；及(b) 貴集團於2024財年錄得經營活動所用現金流量淨額約人民幣3,628.3百萬元，及2025年上半年約人民幣8,122.0百萬元，這表明 貴集團錄得的收入與 貴集團經營活動的實際現金流量之間存在時間差，因此可能不時需要外部融資以履行 貴集團的付款義務；

(ii) 根據吾等對2025年年報的審閱，吾等注意到截至2025年12月31日， 貴集團自2025年以來已在超過10個中國城市(包括北京、上海及廣州)收購了超過20個物業開發項目。該等項目的可銷售面積介乎不少於22,000平方米至接近200,000平方米不等。根據吾等對2026年中期報告的審閱，截至2026年6月30日， 貴集團持有的物業開發項目未銷售面積約為2,330萬平方米，且自2026年以來已為超過10個物業項目獲取土地儲備。吾等認為上述各項乃 貴集團融資及營運資金需求之持續驅動力，由於收購新土地及為該等物業開發項目進行投資，以及於獲取土地後該等物業開發項目的建設及開發成本，將由 貴集團內部資源及／或外部額外財政資源(如債務融資)(如適用)撥付。

吾等開展的工作及吾等上述分析以及吾等對 貴集團做優增量、盤活存量的既定策略的審閱，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 貴集團持續的業務及發展需求，表明 貴集團對有擔保貸款服務有持續資金及／或營運資金需求及實際需求，以期在日常業務過程中不時滿足上述需求。根據上文(i)及(ii)項所載數據，其中載列(其中包括) 貴集團於2025年上半年錄得經營活動所用現金流量淨額超過人民幣8,100百萬元，且 貴集團於2025年已為超過20個物業項目獲取土地儲備，自2026年以來已為超過10個物業項目獲取土地儲備(「**手頭項目**」)。根據吾等所獲得的資料，每個物業項目進行開發可能需要不少於人民幣260百萬元至高達人民幣2,740百萬元的投資(不包括土地收購成本)(「**物業項目投資範圍**」)，取決於項目的總建築面積、項目定位、項目設計的複雜程

度、所用材料及地理位置等。吾等認為上述各項乃　貴集團就收購新土地及為該等物業開發項目進行投資，以及於獲取土地後該等物業開發項目的建設及開發成本的持續融資需求之關鍵驅動力。在此基準上，按規模約為物業項目投資範圍中位數計，人民幣10,000百萬元的有擔保貸款年度上限僅足以涵蓋少於七個物業項目所需的總投資金額。鑒於手頭項目的估計規模及數量多於將使用人民幣10,000百萬元有擔保貸款年度上限的七個物業項目，故吾等認為　貴集團有充足的預期需求以證明人民幣10,000百萬元有擔保貸款年度上限規模的合理性。吾等自管理層處獲悉，倘借款需求增加，　貴集團將考慮其他融資替代方案及／或來源。

(iii) 此外，　貴集團於2026年6月30日錄得計息銀行貸款及其他借款(非流動部分及流動部分)約人民幣122,757.9百萬元，即將到期的借款可能需要　貴集團不時進行再融資及／或償還，故正如吾等上述工作及分析所支持以及下文所載，吾等認為人民幣10,000百萬元的有擔保貸款年度上限屬合理。

如上文表2所示，截至2027年、2028年及2029年12月31日止各年度，有擔保貸款年度上限(即包括應付利息的每日最高結存餘額)為人民幣10,000百萬元，分別佔　貴集團於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日的計息銀行及其他借款總額的10%以下。

吾等進一步分析了　貴集團近期的財務狀況，並注意到在上文所列　貴集團計息銀行及其他借款總額中，三個日期中的最高歷史結餘為於2025年12月31日的約人民幣129,012.0百萬元(「**2025年總借款**」)及於2026年6月30日的約人民幣122,757.9百萬元(「**2026年上半年總借款**」)。在此基準上，各年人民幣10,000百萬元的相關有擔保貸款年度上限佔2025年總借款的8%以下，且佔2026年上半年總借款的8.2%以下，故將為　貴公司提供一項選擇，以連同管理層可獲取並將於適當情況下考慮的其他選擇，滿足其未來適度部分的融資需求；

(iv) 此外，有擔保貸款服務乃按非獨家基準提供，且　貴集團有權但無義務向包括(其中包括)中化財務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中化財務及其他金融機構於關鍵時間所提供的因素，例如期限、利率及其他條款；

(v) 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(包括中化財務)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2027年、2028年及2029年12月31日止各年度繼續維持；

(vi) 吾等亦自管理層了解到，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與現金流量乃受市場驅動且不可預測，因此在釐定有擔保貸款年度上限時，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，有擔保貸款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；及

(vii) 有擔保貸款服務須遵守本函件上文「6. 吾等對框架協議主要條款的分析」一節所載的相關定價政策及內部控制程序。

經考慮上述各項後，吾等認為有擔保貸款年度上限屬公平合理，並符合 貴公司的整體利益。

***7.3 保理服務年度上限的基準及吾等的分析***

根據董事會函件及管理層提供的資料，吾等載列董事所考慮因素的概要，包括(i) 貴集團應收賬款的過往平均賬面結餘、於2026年8月31日 貴集團物業銷售項下的合約負債結餘以及相應合約項下的應收賬款規模；(ii)相較於2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議項下，融資性保理服務每日最高餘額上限的增加主要歸因於可用於保理的資產基礎擴大。經考慮2026年保理服務框架協議項下可用於轉讓予中化保理的新增資產基礎(即於2026年8月31日 貴集團物業銷售項下的合約負債結餘約為人民幣101,000百萬元以及相應合約項下的應收賬款規模)，其進一步詳情載於董事會函件；(iii) 貴集團將以自願及非獨家方式使用中化保理的融資性保理服務，並無責任委聘中化保理提供任何服務；及(iv)與中化保理相關交易的歷史數據以及 貴集團業務的預期增長。

*表3：保理服務及保理服務年度上限資料*

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** | **2026年** |
| | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* | *人民幣百萬元* |
| 2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議項下保理服務的每日最高餘額 | 1,400 | 900 | 900<br>800 |
| 中化財務提供的保理服務每日最高餘額 | 694 | – | *(附註1)* |
| 2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議項下保理服務每日最高餘額的使用率 | 49.6% | 無 | 88.9%<br>*(附註1)* |

| | 截至12月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2027年** | **2028年** | **2029年** |
| 2026年保理服務框架協議項下保理服務的每日最高餘額(「**保理服務年度上限**」) | 10,000<br>(「**2027年保理服務年度上限**」) | 10,000<br>(「**2028年保理服務年度上限**」) | 10,000<br>(「**2029年保理服務年度上限**」) |

*附註：*

(1) 自2026年1月1日起至2026年8月31日(包括該日)止期間。

為評估保理服務年度上限的公平性及合理性，吾等已作出分析並考慮以下因素，其中包括：

(i) 誠如上文表3所載，截至2024年及2025年12月31日止年度以及截至2026年8月31日止八個月，中化保理提供的保理服務每日最高未償還結餘分別為約人民幣694百萬元、人民幣零元及人民幣800百萬元。根據吾等與管理層的討論，2022年保理服務框架協議及2025年保理服務框架協議項下保理服務歷史最高金額的波動，可能是由於保理服務乃按非獨家基準提供，且 貴集團有權但無義務向其他金融機構尋求保理服務，且管理層將在訂立相關協議之前考慮該等潛在服務提供者於關鍵時間所提供的因素，例如期限、利率及其他條款。

此外，歷史每日最高未償還金額反映了關鍵時間的未償還結餘，並不代表　貴集團對保理服務的整體需求或實際需求的全部程度。考慮到上述所有情況，吾等認為保理服務的歷史每日最高未償還結餘並非衡量保理服務年度上限合理性的相關基準；

(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)　貴集團母公司所有者應佔溢利自2024財年至2025財年錄得約17.7%的增長，但自2025年上半年至2026年上半年錄得母公司擁有人應佔溢利減少約19.3%；及(b)　貴集團於2024財年錄得經營活動所用現金流量淨額約人民幣3,628.3百萬元，及2025年上半年約人民幣8,122.0百萬元，這表明　貴集團母公司擁有人應佔溢利及其經營活動現金流量將不時波動，因此獲取不同隨時可用的融資選擇符合　貴公司的利益，以期滿足其經營及投資活動不時產生的營運資金及融資需求；

(iii) 截至2025年12月31日，　貴集團自2025年以來已在超過10個中國城市(包括北京、上海及廣州)收購了超過20個物業開發項目。該等項目的可銷售面積介乎不少於22,000平方米(「**平方米**」)至接近200,000平方米。根據吾等對2026年中期報告的審閱，於2026年6月30日　貴集團持有的物業開發項目未銷售面積約為2,330萬平方米，且自2026年以來已為超過10個物業項目獲取土地儲備。此表明　貴集團就其持續業務及發展需求存在融資及營運資金需求，而保理服務的保理服務年度上限可作為　貴集團可以考慮並在受限於其項下條款的情況下於適當時候予以利用的融資選擇之一；

(iv) 吾等已取得並審閱由管理層就保理服務年度上限的基準所編製的明細表，且吾等已進一步進行下文所載之獨立工作；

(v) 如上文表3所示，截至2027年、2028年及2029年12月31日止各年度，保理服務年度上限(即包括應付利息的每日最高未償還結餘)建議為人民幣10,000百萬元。保理服務年度上限由兩個主要部分組成，即(a)　貴集團的貿易應收款項及應收票據結餘；及(b)　貴集團因其不時進行的合約銷售而有權享有的未來經濟權利。

就此而言，注意到(a) 貴集團於2024年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘約為人民幣4,798.3百萬元，且截至2024年12月31日止年度的合約銷售金額約為人民幣98,255百萬元；及(b) 貴集團於2025年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘約為人民幣4,955.5百萬元，且截至2025年12月31日止年度的合約銷售金額約為人民幣113,500百萬元。在此基準上，人民幣10,000百萬元的保理服務年度上限佔上文(a)及(b)項下各項合計結餘的10%以下。

儘管如此，應當指出的是， 貴集團未來的實際貿易應收款項及應收票據結餘以及合約銷售金額可能會繼續波動，取決於(其中包括)當時的中國整體經濟、市場狀況及普遍市場需求，因此， 貴集團對保理服務的實際需求可能高於或低於上述分析(僅供參考)；

(vi) 根據吾等與管理層的討論，注意到 貴集團一直以來的慣例是不時考慮來自各金融機構(包括中化保理)的不同融資方式(視乎所提供的條款及條件而定)，且管理層預期該慣例將於截至2027年、2028年及2029年12月31日止年度繼續維持。此情況支持保理服務年度上限的基準，該上限將繼續作為 貴集團的融資選擇之一，為管理層在未來決定首選融資方式時提供靈活性；

(vii) 此外，根據吾等與管理層的討論，此舉進一步受到吾等對中國房地產開發行業近期主要政策發展的研究的支持，包括審閱中國政府的住房和城鄉建設部、自然資源部、國家金融監督管理總局於2026年8月28日聯合發佈的《關於完善商品住房銷售制度的通知》[3](「**該通知**」)，其載列(其中包括)商品房預售的最新標準，吾等從審閱該通知中了解到，最新標準變得更為嚴格，並推遲至整個施工週期的後期，從而導致房地產開發商的現金流入延遲，且根據吾等收集及分析的資料，結算購買商品房代價所產生的現金流入(可能包括購買者的首期付款及其按揭貸款)將存入資金管理賬戶(「**指定賬戶**」)，房地產開發商直至接近標的物業交付時不一定可直接動用該等資金(「**新政策**」)。鑒於新政策帶來的變動，吾等認為，僅憑歷史交易金額

3 《關於完善商品住房銷售制度的通知》(來源：https://gi.mnr.gov.cn/202608/t20260828_2937228.html)

及／或年度上限使用率來單獨評估保理服務年度上限的公平性及合理性並不合適，原因為物業開發項目未來的現金週期及營運資金需求將不再與過往直接可比，詳見吾等下文的進一步分析。

根據吾等對獨立市場研究的審閱，包括一家國際信貸評級機構[4]日期為2026年9月30日及一家國際投資銀行[5]日期為2026年8月31日的刊物(「**獨立刊物**」)，吾等注意到實施旨在支持中國房地產開發行業長期健康發展的新政策，可能會影響並延長中國房地產開發商的現金週期，並推高其營運資金需求，乃由於根據新政策，包括　貴集團在內的中國房地產開發商可能直至及當物業開發項目達到竣工驗收階段且滿足交付條件(例如已安裝水、電、燃氣及供熱相關設施)之時，方可直接動用該等指定賬戶中的資金。吾等從獨立刊物中注意到，在新政策實施前，房地產開發商通常能夠在收購土地後的9至12個月內動用物業項目的大部分銷售所得款項。而在新政策實施後，預期將需要超過24個月。因此，彼等的資金回籠可能會延遲約12至15個月。就此而言，吾等亦已取得並審閱由管理層編製、新政策實施前後典型物業開發項目按階段劃分的估計現金週期，並注意到因政策及／或程序變更而預期出現的現金週期延長(詳見下文進一步分析)。

就此而言，吾等從獨立刊物所載資料以及管理層提供的資料中獲悉，於引入新政策後，　貴集團典型物業開發項目的現金週期(從獲取土地至就物業銷售向　貴集團發放按揭貸款項下資金)預期將較引入新政策前出現顯著延後(「**延長期間**」)。此乃由管理層提供並經吾等審閱的按階段劃分的估計現金週期所支持。在此基礎上，此舉將導致延長期間的額外資金需求。根據所獲得的資料以及吾等與管理層的討論，吾等獲悉實際延長期間將受(除其他因素外)標的物業開發項目的進度、關鍵時間的物業銷售水平以及從指定賬戶實際發放資金的時間影響，而下文分析乃根據管理層估計的延長期間。

4　一家國際信貸評級機構題為「中國新房地產規則將重塑現金週期並減少供應」(China's New Property Rules to Reshape Cash Cycles and Reduce Supply)的刊物*(來源：www.fitchratings.com/research/corporate-finance/fitch-ratings-chinas-new-property-rules-to-reshape-cash-cycles-reduce-supply-30-09-2026)*

5　一家國際投資銀行題為「中國房地產：預售制度改革以短期陣痛換取長遠健康」(China Property: Presale System Reform Trades Near-term Pain For A Healthier Development Path)的刊物*(來源：uobkh.com.sg/en/research/sector-gc-31082026)*

經考慮吾等開展的工作及分析，包括(a)為評估因新政策而導致　貴集團於延長期間可能需要的額外融資金額，吾等研究並審閱了　貴公司日期為2026年1月9日的公告，並摘錄了　貴集團截至2025年12月31日止年度的合約銷售金額約為人民幣113,500百萬元，除2026年保理服務框架協議項下可用於轉讓予中化保理的更高資產基礎外(即於2026年8月31日　貴集團物業銷售項下的未經審核合約負債結餘超過人民幣100,000百萬元以及相應合約項下的應收賬款規模)，因此可用於保理的結餘及／或資產顯著高於保理服務年度上限；及(b)　貴集團於2025年12月31日的貿易應收款項及應收票據結餘約為人民幣4,955.5百萬元(根據2025年年報)，兩者合計約為人民幣118,455.5百萬元，即　貴集團可用於保理服務的估計金額。根據吾等的分析，人民幣10,000百萬元的保理服務年度上限佔上述所載約人民幣118,455.5百萬元合計結餘不足8.5%，僅佔　貴集團整體融資及／或營運資金需求的適度部分，吾等認為屬公平合理，原因為　貴集團將繼續不時考慮來自各金融機構的不同融資方式，且保理服務年度上限將為　貴集團提供一項選擇，讓其可在未來決定首選融資方式時，按其認為合適的方式採用該等保理服務；

(v) 貴集團有權但無義務向包括(其中包括)中化保理在內尋求保理服務，且管理層將在訂立相關協議之前考慮中化保理及其他金融機構於關鍵時間所提供的因素，例如期限、利率及其他條款；

(vi) 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(包括中化保理)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2027年、2028年及2029年12月31日止各年度繼續維持；

(vii) 吾等亦自管理層了解到，為滿足　貴集團因其營運及投資活動而產生的營運資金及融資需求，並應對不斷變化的經濟環境及市場狀況(其本質上難以預測)，在釐定保理服務年度上限時，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(視情況而定)。因此，保理服務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；及

(viii) 保理服務須遵守本函件上文「6. 吾等對框架協議主要條款的分析」一節所載的相關定價政策及內部控制程序。

經考慮上述各項後，吾等認為保理服務年度上限屬公平合理，並符合　貴公司的整體利益。

**推薦建議**

經考慮上述因素及理由後，吾等認為：(i)經續期中化金融服務框架協議及訂立2026年保理服務框架協議乃於　貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)經續期中化金融服務框架協議(包括存款服務年度上限及有擔保貸款年度上限)及2026年保理服務框架協議(包括保理服務年度上限)的條款乃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。

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，以批准經續期中化金融服務框架協議及2026年保理服務框架協議(包括各自的年度上限)。

此致

*中國金茂控股集團有限公司*
*獨立董事委員會及獨立股東*　台照

代表
**紅日資本有限公司**
**黎振宇**
*董事總經理*
謹啟

2026年11月9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，具備約20年的機構融資行業經驗。*

## 本集團之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度及截至2026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)；

- 於2026年4月23日刊發的截至2025年12月31日止年度的年報(第145至280頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0423/2026042302456_c.pdf)；及

- 於2026年9月10日刊發的截至2026年6月30日止六個月的中期報告(第58至108頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0911/2025091101243_c.pdf)。

## 債務

於2026年9月30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24,368百萬元，均為無擔保及無抵押；及(ii)銀行及其他借款約人民幣95,421百萬元，其中約人民幣51,203百萬元以本集團的資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售的物業、投資物業及資產權利)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9,616百萬元的擔保。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823百萬元。

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2026年9月30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、承兑負債或承兑信貸、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

2026年是「十五五」規劃開局之年，中國經濟延續了總體平穩、向新向優的發展態勢。房地產行業仍處探底築底過程中，政策暖風頻吹，市場分化加劇，強者恒強格局愈發突顯。2026年上半年，公司深化四極致，落實三創標，系統推進六力三比，各單位堅定落實「心中有圖、精準施策」執行策略。2026年上半年，本公司實現簽約銷售金額人民幣575億元，同比增長8%，行業排名升至第7位，進一步鞏固公司持續向好的勢頭，現金流總體充裕。有關進一步詳情，請參閱本公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告。

未來五年是宏觀經濟穩增長調結構的關鍵階段，也是房地產構建發展新模式、推動高質量發展的攻堅窗口期，行業總量中樞下行態勢趨緩，但結構性機會凸顯，具備穩健財務、領先品質的企業實現突圍發展的關鍵機遇期。

本公司致力於將中國金茂打造成為產品領先、結構合理、特色突出的頭部城市運營商。短期來看，房地產行業整體仍處於磨底築底階段。首要任務是系統應對新政，堅持盤活存量。我們將保持戰略定力，緊緊圍繞「三攻堅、兩重視」，堅決打贏經營業績兑現、產品文化構建、第二曲線加速的三場戰役，更加重視存量攻堅、更加重視負債壓降。不斷積蓄煥新向上動力，朝着「活得好」、「活出彩」目標堅定邁進。

## 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 | 10,800,000(好倉) | — | 0.080% |
| 張輝先生 | 實益擁有人 | 1,484,000(好倉) | — | 0.011% |
| 喬曉潔女士 | 實益擁有人 | 4,500,000(好倉) | – | 0.033% |

*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<br>按4.250%計息之<br>優先擔保票據*(附註1)* |

*附註1：* 指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。

## 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 | 38.35% |
| 中化股份 | 好倉 | 受控法團權益*(附註1)* | 5,183,735,902 | 38.35% |
| 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 | 38.35% |
| 中國中化 | 好倉 | 受控法團權益*(附註1)* | 5,183,735,902 | 38.35% |
| 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 | 13.22% |
| 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 | 13.22% |
| 新華人壽保險股份有限公司 | 好倉 | 實益擁有人 | 1,234,475,138 | 9.13% |

*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 |
|---|---|---|
| 楊列輝女士 | 平安壽險 | 總部投資中心風險監控副總經理 |
| 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2025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2025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2026年11月9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2025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) 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);

(b) 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);

(c) 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)；

(d) 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)；

(e) 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)；

(f) 西安順茂、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);

(g) 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);

(h) 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);

(i) 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）；

(j) 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**」）與杭州濱鑒企業管理有限公司（「**杭州濱鑒**」）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鑒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）；

(k) 北京亦城與嘉興珵茂企業管理合夥企業（有限合夥）（「**嘉興珵茂**」）、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，據此嘉興珵茂、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、嘉興珵茂、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)；

(l) 本公司間接非全資附屬公司北京喜茂與其股東北京亦城、嘉興珵茂、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、嘉興珵茂、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、嘉興珵茂、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，北京喜茂向嘉興珵茂、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)；

(m) 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)；

(n) 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)；

(o) 北京兆興與其股東北京方興亦城置業有限公司(「**方興亦城**」)、建發盛高及福州裕誠於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、建發盛高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、建發盛高及福州裕誠(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)；

(p) 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)；

(q) 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)；

(r) 本公司間接非全資附屬公司上海沁茂佳置業有限公司(「**上海沁茂佳**」)與其股東西安葆茂置業有限公司(「**西安葆茂**」)及沁睿佳(上海)置業有限公司(「**沁睿佳上海**」)於2025年11月28日訂立框架協議，據此，上海沁茂佳同意按照西安葆茂及沁睿佳上海所持股權比例，並根據相同的條款與條件向西安葆茂及沁睿佳上海(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11月28日的公告)；

(s) 上海金茂與三亞巒茂酒店管理有限公司(「**三亞巒茂**」,由已完成發行的「中信証券－中國金茂三亞酒店資產支持專項計劃」的計劃管理人中信証券股份有限公司100%持有,作為受讓方)於2025年12月23日透過公開掛牌程序摘牌訂立產權交易合同,據此,三亞巒茂同意收購而上海金茂同意出售三亞旅遊100%的股權,最終轉讓總對價為人民幣2,264.6百萬元。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2025年11月21日、2025年12月23日及2025年12月31日的公告)。該交易已於2025年12月31日完成;

(t) 本公司間接非全資附屬公司成都泉茂置業有限公司(「**成都泉茂**」)與其股東北京亦城及成都經開城市更新建設發展有限公司(「**成都經開**」)於2026年4月16日訂立框架協議,據此,成都泉茂同意按照北京亦城及成都經開所持股權比例,並根據相同的條款與條件向北京亦城及成都經開(或其各自指定的實體)提供貸款。於框架協議有效期內,成都泉茂向成都經開所提供貸款的每日最高結存餘額(包括應計利息)將為人民幣1,568百萬元。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2026年4月16日的公告);

(u) 本公司10家間接非全資附屬公司(合稱「**項目公司**」)與其各股東(包括本公司間接全資附屬公司北京興茂置業有限公司(「**興茂置業**」)、本公司間接全資附屬公司凱喜有限公司(「**凱喜**」)、桐鄉豪吉置業有限公司(「**豪吉置業**」)、桐鄉豪慶置業有限公司(「**豪慶置業**」)及中海企業發展集團有限公司(「**中海發展**」))於2026年5月12日訂立續訂框架協議,據此,項目公司同意繼續分別按照本公司(透過興茂置業及凱喜)、豪吉置業、豪慶置業及中海發展各自所持對應項目公司的股權比例,並根據相同的條款與條件向各股東(或其各自指定的實體)提供貸款。於該續訂框架協議的有效期內,項目公司向(i)豪吉置業及豪慶置業(或其各自指定的實體)所提供貸款的合計每日最高結存餘額(包括應計利息)為人民幣660百萬元;及(ii)中海發展(或其指定的實體)所提供貸款的合計每日最高結存餘額(包括應計利息)為人民幣840百萬元。根據上市規則第14章,本次交易構成本公司的一項須予披露交易。(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2026年5月12日的公告);

(v) 本公司間接全資附屬公司北京亦城與嘉興琮茂股權投資合夥企業(有限合夥)(「**嘉興琮茂**」)於2026年6月16日簽署股權轉讓協議，據此，北京亦城同意收購而嘉興琮茂同意出售天津體茂置業有限公司(「**天津體茂**」)51%的股權及債權本息約人民幣521.636百萬元，總對價約為人民幣884.2百萬元。於本次交易完成後，天津體茂將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2026年6月16日的公告)。該交易已於2026年6月18日完成；

(w) 本公司間接非全資附屬公司上海瀚茂置業有限公司(「**上海瀚茂**」)與唯一股東西安昶茂，及西安昶茂之股東各方包括本公司、上海金茂、嘉興瑾茂企業管理合夥企業(有限合夥)(「**嘉興瑾茂**」)及嘉興瑤茂企業管理合夥企業(有限合夥)(「**嘉興瑤茂**」)於2026年7月10日共同訂立框架協議，據此，上海瀚茂同意根據本公司、上海金茂、嘉興瑾茂及嘉興瑤茂各自所持西安昶茂之股權比例，按照41.08%:24.56%:34.36%的實際比例，並根據相同的條款與條件向上海金茂、嘉興瑾茂及嘉興瑤茂提供貸款。於該框架協議的有效期內，上海瀚茂合計向嘉興瑾茂及嘉興瑤茂所提供貸款的每日最高結存餘額(包括應計利息)將為人民幣2,842百萬元。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2026年7月10日的公告)；

(x) 本公司間接非全資附屬公司上海寶楊與其股東蘇州騰茂、上海寶冶及上海楊行訂立框架協議之補充協議，據此，各方同意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)將分別由人民幣626百萬元及人民幣1,750百萬元提升至人民幣1,036百萬元及人民幣2,897百萬元。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2026年8月20日的公告)；及

(y) 本公司間接非全資附屬公司杭州濱昂房地產開發有限公司(「**杭州濱昂**」)與其七名股東,即上海金茂、杭州濱江房產集團股份有限公司(「**杭州濱江**」)、杭州兆瑞房地產有限公司(「**杭州兆瑞**」)、杭州星煥商務諮詢有限公司(「**杭州星煥**」)、浙江建杭置業集團有限公司(「**浙江建杭**」)、國泰世紀有限公司(「**國泰世紀**」)及杭州富恆和金企業管理有限公司(「**杭州富恆**」)訂立框架協議,據此,杭州濱昂同意按照彼等各自所持股權比例(包括透過杭州濱鑒間接持有的比例),並根據相同的條款與條件向彼等各自提供貸款。於框架協議有效期內,杭州濱昂向杭州濱江、杭州兆瑞、杭州星煥、浙江建杭、國泰世紀及杭州富恆所提供貸款的合計每日最高結存餘額(包括應計利息)將為人民幣2,786.21百萬元。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2026年10月29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資深會員。

(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) 經續期中化金融服務框架協議；

(b) 2026年保理服務框架協議；

(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31至65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2026年11月24日(星期二)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、確認及追認經續期中化金融服務框架協議(定義及詳情見日期為2026年11月9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)根據經續期中化金融服務框架協議提供如通函所述的存款服務的每日最高餘額及有擔保貸款服務的每日最高結存餘額；及

(c) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及經續期中化金融服務框架協議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2026年保理服務框架協議(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、確認及追認通函載述的2026年保理服務框架協議項下的融資性保理服務的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)；及

(c) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及2026年保理服務框架協議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。」

承董事會命
**中國金茂控股集團有限公司**
*主席*
**陶天海**

香港，2026年11月9日

*附註：*

(1) 本公司將於2026年11月19日(星期四)至2026年11月24日(星期二)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2026年11月18日(星期三)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2026年11月24日(星期二)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，須盡快且無論如何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、高見先生及楊列輝女士；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。*