

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部份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
修訂中化金融服務框架協議

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。

董事會謹此宣佈，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、權利質押和其他擔保。

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，將於生效日期起生效。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。

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38.38%，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，補充協議二項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就有擔保貸款服務的每日最高結存餘額（包括應計利息）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。

獨立董事委員會已獲成立，以就補充協議二、其項下的交易及有關上限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。

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議二及有關上限尋求獨立股東批准，並將根據上市規則於本公告刊發後15個營業日內（即2025年10月22日或以前）向股東發出會議通知及通函，當中載有關於補充協議二的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

背景

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。

董事會謹此宣佈，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、權利質押和其他擔保。

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，將於生效日期起生效。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

訂立日期： 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、權利質押和其他擔保。

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)
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。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

上限確定基準

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年上半年各自期間內，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數據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，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；及
- 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。

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。

而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。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，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。

而其他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（不包括獨立非執行董事，其意見將載於通函內的獨立董事委員會函件）認為，補充協議二乃由本公司在日常業務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、其項下的交易及有關上限的董事會決議案放棄投票。

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。

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38.38%，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，補充協議二及其項下的交易構成本公司的持續關連交易。

就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。

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。

獨立董事委員會已獲成立，以就補充協議二、其項下的交易及有關上限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。

本公司將召開股東特別大會，以就補充協議二、其項下的交易及有關上限尋求獨立股東批准，並將根據上市規則於本公告刊發後15個營業日內（即2025年10月22日或以前）向股東發出會議通知及通函，當中載有關於補充協議二的詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件，以及股東特別大會通告。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則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，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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、其項下的交易及有關上限之日
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准補充協議二、其項下的交易及、其項下的交易及有關上限而召開之股東特別大會
「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，以就補充協議二、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	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，就批准補充協議二、其項下的交易及有關上限而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東

「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」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就補充協議二、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）
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「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
「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
「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

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9月29日

於本公告日期，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。