

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)

公告
平安金融服務框架協議下的
持續關連交易及須予公佈交易

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。

上市規則的涵義

中國平安通過其附屬公司持有本公司已發行股份總數約13.23%，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、通函及股東批准的規定；

- (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。

獨立董事委員會已獲成立，以就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）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，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）及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）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，當中載有關於經續期平安金融服務框架協議的詳情、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。

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：

訂立日期： 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： 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，包括因各中國金茂集團成員因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務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（以較高者為準）；
- 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，融資成本不得高於其他在中國的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			
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
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
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
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

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；及
- 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餘額，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。

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13,000百萬元僅佔本集團於2025年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約10.5%，在本集團各金融服務提供者當中屬合理比例及分配。此外，本集團於截至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；
- 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；及
- 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。

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：

- 根據本集團的業務發展及員工人數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。

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，本公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同類存款利率；
- 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（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，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。

王葳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下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。

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，為中國中化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、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及科技與服務。

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。

上市規則的涵義

中國平安通過其附屬公司持有本公司已發行股份總數約13.23%，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。

獨立董事委員會已獲成立，以就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）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，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）及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）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，當中載有關於經續期平安金融服務框架協議的詳情、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
「金融監管總局」	指	中國國家金融監督管理總局
「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
「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
「現有平安金融服務框架協議」	指	本公司與中國平安的多間附屬公司於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議，該協議將於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）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，就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）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，指除中國平安及其聯繫人以外的股東

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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）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
「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，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「經續期平安金融服務框架協議」	指	本公司與平安成員企業於2025年9月29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
「股東」	指	本公司普通股之持有人
「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
「%」	指	百分比

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。