

日期：2025年7月18日

Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited
(作为按揭方)

与

CITIC Securities International Company Limited
中信证券国际有限公司
(作为承接人)

质押契据

本质押契据（“本契据”）订立于2025年2月18日并由：

Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited，一家根据开曼群岛法律成立的有限责任公司，公司成立证书号码为297669，其注册办事处位于the offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1 – 1205 Cayman Islands（“按揭方”）

给予

CITIC Securities International Company Limited（中信证券国际有限公司），一家根据香港法律成立的有限责任公司，商业登记号码为21652080，其注册办事处位于香港中环添美道1号中信大厦26楼（“承接人”）。

鉴于：

- (A) 于2025年2月18日，按揭方以受让方（“受让方”）的身份与承接人以转让方（“转让方”）的身份共同签署上海市产权交易合同（合同编号：G32024SH1000531，以下简称“产权交易合同”），其中转让方作为 CLSA Premium Limited（港交所上市公司，股份代号：6877.HK）（以下简称“标的企业”）1,200,310,001股普通股的法定和实益所有人，占标的企业已发行股份总数约59.03%，同意向受让方出售其持有的标的企业813,316,000股普通股股份，占标的企业已发行股份总数的40%（以下简称“产权交易标的”）。产权交易标的的交易价款为港币97,994,000元（以下简称“交易价款”）；及
- (B) 作为转让方同意受让方分次支付产权交易标的的交易价款的条件之一，按揭方须于质押账户（定义见下述）全数存入产权交易标的，作为向承接人提供的抵押。为此，按揭方和承接人同意订立本契据。

双方现达成协议如下：

1. 释义

1.01 定义及解释 在本契据中，除非文义另有所指，否则：

- (a) 在本契据中使用的词语及语句，其含义或解释与产权交易合同作出定义及解释的词语及语句相同；
- (b) “工作日”是指香港持牌银行及港交所一般办公营业之任何日子（不包括星期六、星期日及香港的公众假期）；
- (c) “港交所”是指香港联合交易所有限公司；

- (d) “公司条例”是指《公司条例》（香港法例第 622 章）；
- (e) “证券及期货条例”是指《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）；
- (f) “质押账户”是指按揭方以其名义于托管金融机构开立的账户，账户号码为 8590010888，包括任何不时另行开立的重置账户、替代账户或其他账户，无论是否经转账、重新定名、重新编号，或以其他方式取代和任何这些账户的分账户；
- (g) “供押记的财产”是指载于本契据附件 A 的财产；
- (h) “托管金融机构”是指中信证券经纪（香港）有限公司 CITIC Securities Brokerage (HK) Limited；
- (i) “交易文件”是指产权交易合同、本契据、任何转让方与受让方共同指定为交易文件的任何文件，或其中任何一份；
- (j) “可执行事件”是指本契据第 6 条所指的可执行事件；
- (k) “可能的可执行事件”是指随着给予通知、时间的流逝、任何适用条件的实现将合理地被预期会发生可执行事件的事件或情况；
- (l) “接管人”是指承按人就本契据所授予的担保所指定的任何接管人、经理人、或类似职能的人员；及
- (m) “抵押债项”是指受让方及/或按揭方在任何时间可能在交易文件下尚欠或负有或应付的所有款项（包括但不限于受让方在产权交易合同项下应付的交易价款、利息或其他费用）及应遵守履行的其他责任（不论是实际的或是或有的，不论是现有的或是以后产生的，不论是单方责任还是与其他人共同的连带或按份责任，也不论是其作为负责任的主体、担保人或其他身份）。

1.02 继承人及受让人 凡文义允许的，“按揭方”及“承按人”应包括其各自的继承人、允许的受让人及任何其他取得其权属的人士。

1.03 其他事项 在本契据中，除非文义另有所指，否则凡提及法定条文，应解释为该等条文不时的替补、修订、修改或重新制订的条文；单数词语包含其众数，反之亦然；有关某一性别的词语概包含每一性别；凡提及本契据或任何其他交易文件，应解释为有关该等文件不时的修订、补充或更替；除非特别指明，否则所提及的条款及附件，是指本契据的条款及附件。条款的标题仅供参考之用，在解释本契据时可无须理会。

2. 押记

2.01 支付承诺 按揭方承诺在承按人要求时支付并清偿抵押债项。

2.02 第一固定押记 按揭方以法定所有权 (legal title) 及/或实益所有权 (beneficial title) 拥有人的身份, 通过第一固定押记的方式, 将供押记的财产抵押予承按人, 作为按揭方妥善及准时偿还及履行抵押债项的持续性担保。

2.03 第一浮动押记 在不损害第 2.02 条的前提下, 按揭方以法定所有权及/或实益所有权拥有人的身份, 通过第一浮动押记的方式, 将所有未能以第一固定押记方式有效抵押的供押记的财产抵押予承按人, 作为按揭方妥善及准时偿还及履行抵押债项的持续性担保。在本契据下的任何押记如果作为浮动押记运作, 承按人可以在任何时间, 通过书面通知按揭方, 将该浮动押记转为固定押记。尽管有上述规定, 除了一般法律规定的情况外, 如发生以下情形, 该浮动押记将自动转为固定押记:

- (a) 按揭方召开任何股东或董事会议考虑关于清算、解散或重组按揭方的决议时;
- (b) 任何人对按揭方提交清算申请 (除非是无根据或恶意的申请) 或发起类似程序、委任清盘人或对其任何资产委任接管人之前;
- (c) 按揭方未能遵守本契据项下的任何义务;
- (d) 任何人对任何抵押债项进行或试图进行扣押、执行或没收;
- (e) 任何人对就按揭方的任何资产提交申请或提出执行令、财产扣押令、扣款令或抵押令; 或
- (f) 发生可执行事件或可能的可执行事件。

2.04 质押账户的运作 按揭方同意并确认在本契据订立时或之前把产权交易标的存入质押账户。承按人有权在本契据规定变得可强制执行的情况下, 于质押账户提取或以其他方式转让或处置任何或部分产权交易标的、现金余额和其他证券或资产, 用以支付抵押债项。除非在第 2.07 (b) 条允许的情况下或承按人 (按其全权酌情决定) 书面同意的情况下, 按揭方不得由质押账户提取或以其他方式转让或处置任何质押账户内的供押记的财产。

2.05 担保通知 按揭方在订立本契据时:

- (a) 须同时以本契据附件 B 第 1 部分所列形式及内容书面通知托管金融机构; 并

- (b) 确保托管金融机构在五天内向承按人提供以附表 B 第 2 部分所列形式及内容书写的确认函。

2.06 质押登记 按揭方须履行以下质押登记及申报程序：

- (a) 按揭方应在本契据签署当日按照适用法律法规在其按揭及押记登记册 (Register of Mortgages and Charges) 登记本契据的信息，并向承按人提供其按揭及押记登记册的经核证副本；
- (b) 按揭方应在本契据签署后的 3 个工作日内按照证券及期货条例的要求向港交所提交权益申报表，就签订本契据所涉及的股份权益变更作出披露；并
- (c) 若按揭方在本契据签署后根据公司条例第 16 部注册成为注册非香港公司（以公司条例第 2(1)条对该词汇的界定为准），应立即按照公司条例第 8 部的规定
- (i) 向香港公司注册处提交 NM1 表格（押记详情的陈述）或香港公司注册处指定的其他登记表格，并向承按人提供登记表格的经核证副本；在取得由香港公司注册处出具的押记登记证明书后，应立即向承按人提供押记登记证明书的经核证副本；及
- (ii) 在其押记登记册 (Register of Charges) 中登记本契据的信息，并向承按人提供其押记登记册的经核证副本。

2.07 解除

- (a) 受限于第 17.04 条，在所有抵押债项令承按人满意的情况下获无条件和不可撤销地全部清偿后，承按人在按揭方提出书面要求并承担相关费用的条件下，可按承按人批准的方式，全面解除本契据设定的押记。
- (b) 如按揭方无条件和不可撤销地清偿部分抵押债项令承按人满意，承按人可按其全权酌情决定，容许按揭方从质押账户中提取或以其他方式转让部分供押记的财产。前述承按人容许的任何部分提取或转让被视为承按人部分解除相关供押记的财产的押记，但根据本条的部分解除不对质押账户中剩余的供押记的财产设定的押记造成任何损害或影响。在此种情况下，按揭方应始终遵守证券及期货条例中与权益申报相关的要求，包括但不限于及时提交相关的权益变更通知（若需）。

3. 持续性担保

- 3.01 本契据属于一项持续性的担保，在抵押债项获无条件和不可撤销地全部清偿前，仍全面保持有效，而不论按揭方、受让方或任何其他人士是否无力偿债、清盘、解散、丧失任何行为能力、改组或地位的改变、账目结算或其他事项。本契据是

承接人目前或将来任何时间所拥有或得到的任何押记、担保、其他抵押、权利或补救办法的补充，并且独立于此等押记、担保、其他抵押、权利或补救办法。

4. 声明及保证

4.01 声明及保证 按揭方向承接人作出以下声明及保证：

- (a) 按揭方是一家根据开曼群岛法律合法设立并有效存续的有限责任公司，具有一切拥有本身的财产、资产及经营业务的权力、权能及法律权利；
- (b) 按揭方是供押记的财产的唯一法定及/或实益业权拥有人，并拥有订立本契据及进行本契据规定交易的全部权力、权能及法律权利；
- (c) 按揭方已采取或取得所有为授权签署以及履行本契据及其要求相关文件所必要的行动、许可及批准；
- (d) 本契据对按揭方构成合法、有效、具有优先性及约束力的责任，并可根据其所载条款执行；
- (e) 本契据的签署、按揭方履行本契据的任何责任或行使本契据的权利，均不会或将不会抵触或导致违反适用于按揭方或本契据的任何法律、规例、判决、命令、授权、协议或责任，或使本契据受到任何限制，或使其越权，或违反或与按揭方的公司组织性文件相抵触或使其受到任何限制，或违反或与按揭方或其资产有约束力的任何协议或文件相抵触，或导致对供押记的财产设定押记或按揭方被要求对供押记的财产设定押记（但按本契据或依据本契据以承接人利益所设定的押记除外）；
- (f) 已取得为本契据的签署、效力及履行及依据本契据设立的抵押或与此有关的所有必要政府、其他机关或按揭方任何股东（如需要）或债权人（如适用）的授权，该等授权均属全面有效，亦无出现违反该等授权任何条件的情况；
- (g) 目前并无任何向按揭方、其资产或收入而进行中、待决或威胁提出的诉讼、仲裁、行政程序、或任何性质的调查、冻结、查封、限制等；
- (h) 无须为确保其在香港、开曼群岛或任何其他相关司法管辖地进行法律诉讼的效力、可执行性、优先权或被采纳为证据的可能性而向香港、开曼群岛或其他地方的机关呈交或登记本契据或任何其他文件，或支付有关本契据或任何其他文件的印花税、文件登记费或其他任何税款；
- (i) 按揭方能够在到期时履行其于本契据项下的义务和偿还债务，且并未承认或已经承认不能支付其到期债务或由此导致其已经中止支付其任何债务。

按揭方未因实际的或预期的财务困难已开始或意图开始与其债权人进行协商以对其任何债务做出重新安排。根据本陈述做出或重复之时的事实情况，按揭方有足够的资金开展其业务；

- (j) 除法律强制要求优先偿还的债务之外，按揭方在其为一方当事人的各交易文件项下的债务至少与其所有其他无担保的和非次级的债权人的支付请求处于相同的清偿顺序；
- (k) 本契据就供押记的财产所设定的所有保证、财产、资产及权利无论是现在或将来被接收时，都是由按揭方法定及/或实益拥有而没有附带任何押记或权益负担(但按本契据或依据本契据以承按人利益所设定的押记除外)；按揭方并无向任何其他人士给予有关任何供押记的财产的任何权益、期权或其他权利；
- (l) 除在正常经营过程中通过法律的实施而产生的或已向承按人书面披露并已获得承按人书面同意的留置权外，按揭方的财产、资产或收入的全部及任何部份不存在任何押记或权益负担；
- (m) 按揭方不知悉有任何事实或情况可合理预期损害本契据及/或依据本契据设立的押记的合法性或有效性；
- (n) 在谈判、签订及/或履行本契据的过程中，按揭方及其代表人、代理人及职员等向承按人提供的任何信息、材料及本契据内所提供的情况及确认的事项(包括但不限于按揭方的债务现状、财务状况及就此向承按人出具的承诺事项)，在所有实质方面是真实的、准确的、全面的，没有遗漏任何可能导致误解的实质性事实或内容；
- (o) 在按揭方所知或可预见的范围内，不存在任何没有向承按人书面披露并可能不利地影响其履行本契据能力的事实；
- (p) 按揭方或其任何资产没有享有豁免被起诉、执行、查封或其他法律程序。按揭方订立本契据，是为私人及商业目的所作的私人及商业行为；
- (q) 按揭方不存在开展或以任何形式参与与洗钱或资助恐怖主义行为相联系的情况，并且其业务符合且将持续符合反洗钱的相关法定要求；
- (r) 按揭方不存在由任何环境法律引致或有关的任何形式的责任并可能严重不利地影响按揭方履行其于各交易文件的责任；
- (s) 按揭方在其开展业务及/或任何其资产所在地的开展相同或实质相同业务的公司通常投保的险种范围内，已在其业务及资产上或就其业务及资产向有声誉的保险公司投保有效的保险；

- (t) 按揭方已经在允许的时限内未受处罚地根据适用法律法规按时支付和缴纳了针对其或其资产征收的税款。按揭方无递交任何报税单的重大延迟。不存在关于税项而对按揭方提出的支付要求或者有合理理由可能对其提出的支付要求；
- (u) 在任何适用于按揭方、其资产或收入的法律、规例、判决、命令、授权、协议或责任的规定下，按揭方并无任何可能不利地影响按揭方履行其于本契据的责任及/或行为可导致发生可执行事件或可能的可执行事件，亦无发生任何可执行事件或可能的可执行事件，也无对其业务或财务状况有不利影响；及
- (v) 于本契据日期，按揭方并非注册非香港公司（以公司条例第 2(1)条对该词汇的界定为准）；若按揭方在本契据签署后根据公司条例第 16 部注册成为注册非香港公司（以公司条例第 2(1)条对该词汇的界定为准），应立即书面通知承接人。

4.02 持续的声明及保证 按揭方亦向承接人声明、保证及承诺，在本契据持续期内，上述的声明及保证，在参照不时存在的事实及情况下将会保持真确。

5. 承诺

5.01 按揭方向承接人承诺及同意，在产权交易合同项下的交割日将产权交易标的转入质押账户，并于该交割日向承接人提供令承接人满意的转账证明。

5.02 按揭方向承接人承诺及同意，在本契据持续期内，除非承接人给予事先书面同意，否则只要抵押债项或其任何部份仍未清偿，按揭方：

- (a) 不得对全部或任何部份的供押记的财产或其任何权益，或对其全部或任何部份财产、资产、收入、权利或收入设定、试图或同意设定、允许产生或存在任何押记或其他权益负担，或转让、处置或出售全部或任何部份的供押记的财产（根据或按照本契据进行的情况除外）；
- (b) 不得订立任何可能对其财务或其他状况构成重大不利影响的协议或责任；
- (c) 不得作出任何会导致其于清盘时产生任何其他债权人优先于抵押债项的债权的行为；
- (d) 不得 (i) 从任何第三者借贷（除非新取得的贷款将用于偿还抵押债项，但在取得该贷款之前按揭方需获得承接人的事先书面同意）；及 (ii) 向任何第三者提供贷款、抵押、保证、担保或其他任何形式的留置权或作出任

何其他投资；

- (e) 不得通过任何决议藉以对标的企业提出清盘；
- (f) 不得收购任何公司、股份、证券、业务或企业（根据或按照产权交易合同或本契据进行的情况除外）；
- (g) 不得进行任何形式的合并、兼并及收购，亦无任何形式的被合并、被兼并及被收购；
- (h) 不得任何其他人士给予有关供押记的财产的任何权益、期权或其他权利；
- (i) 除根据本契据向承接人抵押其合法拥有（包括现在及将来）的供押记的财产的权益及权利外，在所有时间均保持为供押记的财产的唯一法定及/或实益拥有人；
- (j) 不得对其组织大纲或章程细则作出修改或补充（相关法律要求的除外），并承诺在本契据存续期内，不发生控制权或实际控制人及董事变更的情形；
- (k) 不得开展或以任何形式参与与洗钱或资助恐怖主义行为相联系的情况，并且其业务符合且将持续符合反洗钱的相关法定要求；
- (l) 保持第 4.01 (f) 条所指的所有授权全面有效，并立即采取适当的步骤取得及在其后保持该条款所述目的必要的或适当的任何其他授权，以及遵守所有已取得的授权附带的一切条件；
- (m) 作出或允许作出承接人为行使其在本契据项下享有的权利而不时要求作出的行为或事项；
- (n) 不作出、亦不会促使或允许作出任何使承接人在本契据的供押记的财产减值、价值受损或影响的事情；
- (o) 除非根据或按照本契据进行的情况除外，按揭方在任何时候都不可以于质押账户提取任何股份、证券或现金、出售或处置股份或证券或其他供押记的财产；
- (p) 确保在本契据存续期间所有与产权交易标的相关的可能不时发行的股息、利息、分配或其他已支付或应支付给按揭方的款项的收益或金额（包括但不限于在红利或配股中发行的股票和股份）交付或存入质押账户，并且这些资产将成为供押记的财产的一部分并受本契据条款的约束；为上述目的按揭方应签署及采取承接人要求的所有文件及其他必要行动；

- (q) 按揭方应及时及全额支付与产权交易标的相关的所有分期款项、认购金额及其他到期应付款项。如出现付款违约，承接人可（但无义务）代按揭方支付该等款项。承接人为此支付的任何款项应按照承接人决定的利率计收利息，并应在承接人要求时由按揭方偿还，并构成抵押债项的一部分并以供押记的财产作为担保；及
- (r) 按揭方在任何时候都不可以于质押账户买入任何股份或证券。

6. 可执行事件

以下事件将构成可执行事件：

- (a) 按揭方未能按时支付及清偿到期或应付的部分或全部抵押债项；
- (b) 按揭方试图在供押记的财产或其任何部份设定或同意设定、允许产生或存在任何押记，或试图转让、处置或出售全部或任何部份的供押记的财产（根据或按照本契据进行的情况除外），或任何第三者对该等资产提出设定任何押记或其他权益负担的要求；
- (c) 本契据设定的押记或其任何部份因任何理由全面无效、被终止、受到危害、变为无效或不能执行，或上述押记存在任何争议，或有任何有关终止上述押记的计划，或按揭方履行本契据下的任何责任或承接人行使本契据下的所有或任何权利、权力或补救办法变成不可能或不合法；
- (d) 按揭方未能妥善及按时履行或遵守其在本契据的声明、保证、责任或承诺；或
- (e) 发生违反任何交易文件的任何条款的事情或情况。

7. 执行

- 7.01 执行 一旦发生可执行事件，本契据设定的押记将根据本契据规定立即变得可强制执行，承接人可（但无义务）在强制执行前向按揭方发出书面通知。
- 7.02 承接人的权力 在本契据所设定的押记变为可强制执行后的任何时间，承接人可行使所有本契据附件 C 及其他条款中明示或默示授予接管人的权力及酌情权（就明示的权力及酌情权而言，所提及的接管人就如同承接人）以及由法律或其他规定所赋予承接人或接管人的一切其他权力，而无需给予进一步通知，也不论是否委任接管人。
- 7.03 接管人的委任 在本契据所设定的押记变得可强制执行后的任何时间，或当按揭方要求时，承接人可以书面委任任何一名或超过一名人士担任供押记的资产

的接管人，并且可以不时决定其报酬，免去所委任之接管人及另行委任另一接管人。当委任超过一名接管人时，本契据中有关一名接管人的规定适用于所有获承接人委任的接管人，而有关委任应视为共同及个别的委任，以使赋予接管人的权利、权力、责任及酌情决定权可由所委任的接管人共同或个别地行使。接管人应拥有附件 C 所述的及适用法律赋予的一切权利、权力、特权、权限、酌情权及豁免权。

7.04 任何接管人将为按揭方作任何目的的代理人。按揭方须为接管人的合约、委任、作为、不作为及过失单独负上责任。按揭方须对接管人的报酬以及所有其他合理费用、损失、负债及开支单独负上责任。

7.05 买方无责任进行查询 买方或其他人士无需过问承接人的权利或接管人行使本契据所赋予的权力是否已产生、行使该等权力的适当性、以及所得款项的运用。按揭方亦无权过问买方的资料。

8. 按揭方的索赔要求

8.01 按揭方向承接人作出声明及承诺，按揭方目前并无而将来亦不会向任何人士取得任何有关按揭方在本契据的债务的抵押。只要按揭方对承接人仍有任何结欠，按揭方不得对任何其他为抵押债项提供担保或作出抵押的人士行使任何代位权、某一项担保的任何其他权利、执行任何抵押或其他权利或向该等人士提出索赔要求，或在任何按揭方或任何该等人士无力偿债或清盘时提出索赔要求，因而与承接人构成竞争；如按揭方违反本第 8.01 条规定而取得任何款项或利益，按揭方须为承接人托管该等款项或利益，作为抵押债项的持续性担保。

9. 税项及其他扣减

9.01 按揭方按照本契据支付的所有款项必须全数支付，不得用以抵销、反索赔、受任何限制或任何条件约束，并且免除任何性质的税项扣减、其他扣减或预扣税。按揭方或任何其他人士如须按照任何法律或规例的规定，在任何付款中（为缴税或其他目的）扣减任何款项或预扣税，按揭方须在该笔应付款项中，额外支付一笔款项，以确保承接人收到在不存在扣减或预扣税的情况下应收款项（免除任何税项、其他扣减或预扣税）。按揭方须尽快向承接人送交有关按揭方已向有关税务或其他机关支付全部扣减款项或预扣税的正式收据副本或其他凭证。

10. 费用、收费及支出

10.01 按揭方须按承接人不时的要求，立即向承接人支付或偿还：

(a) 有关本契据及任何其他所需的文件的洽谈、拟备、签署及登记（如适用）、以及对本契据作出修订、延长任何与本契据有关的许可及豁免期所招致的

所有费用、收费及支出（包括法律费用、其他费用（须以全数赔偿的基础支付或偿还）及其他开支）；

- (b) 承接人或接管人行使其在本契据的权利或权力、提起诉讼以追讨或试图追讨本契据中到期应缴款项、保存或执行其在本契据或其他方面的权利、对承接人提出任何有关本契据的索赔要求作出辩护，或解除或转让本契据招致的所有费用、收费及支出（包括印花税、税费、佣金、法律费用及其他费用（须以全数赔偿的基础支付或偿还）及其他开支）；及
- (c) 应付予接管人及托管金融机构的所有报酬。

在上述款项获全数支付前，该等费用、收费及支出须构成本契据抵押债项的一部份。

11. 赔偿

11.01 一般性赔偿责任 对于承接人为签署或履行本契据所载条件及细则而招致的所有损失、责任、损害赔偿、费用和支出，以及承接人因按揭方未有履行或遵守本契据所载的任何承诺及协议，或在任何方面作出或未有作出任何有供押记的财产的事宜或事情而招致、蒙受或产生的所有法律行动、法律程序、索赔要求、要求、费用、收费及支出，按揭方须向承接人作出赔偿。

11.02 关于货币的赔偿责任 如果按揭方所欠承接人的金额是一种货币（“第一种货币”），而承接人所收到的是另一种货币（“第二种货币”），按揭方在本契据的责任，仅在承接人在收到该笔款项后根据一般的银行程序以第二种货币可购买的第一种货币的金额后始能解除。如购买所得第一种货币金额，在扣除外汇收费及其他相关费用后，低于到期的金额，按揭方须向承接人补偿差额。此项赔偿责任须独立于按揭方在本契据的其他责任，并作为该等其他责任的补充。即使按揭方获得任何时间宽限或其他方面的优待、取得任何判决或命令，或提出有关按揭方破产（或类似的法律程序）的索赔要求，本项赔偿责任仍然有效。

11.03 付款及担保 为使本条款所载的赔偿责任产生效力，承接人可保留及按本契据条款运用其持有的所有款项。按揭方应按本条款支付的所有款项构成本契据抵押债项的一部份。

12. 进一步保证

12.01 进一步保证 作为本契据项下承诺支付或抵押的所有款项、义务及责任的担保，或为完善及完成有关承接人在本契据的权利、利益或责任的转让，按揭方须于任何时间及不时（不论在设定的押记可予执行之前或之后）签署承接人要求对供押记的财产的进一步法定或其他按揭、押记或转让书，以及办理和作出承接人要求

的转让、保证、行动及事情；按揭方亦须根据承接人的要求发出所有通知、命令及指示。

12.02 同意签署进一步文件 在前述规定不受限制的前题下，按揭方同意不时签署及签订，或促使当时作为按揭方提名人而持有任何股份的人士签署及签订承接人为妥善取得承接人对任何供押记的财产的权属、授予或使承接人可向本身、其提名人或任何供押记的财产的权属而要求的所有转让书、授权书及其他文件。

12.03 行使承接人的权利 为保证承接人能够行使其在本契据的权利，按揭方须作出或允许作出承接人不时要求的事情，并容许承接人为该目的而使用按揭方的名义行事。

13. 授权书

13.01 作为一项担保，按揭方不可撤销地委任承接人为受权人（具有全面的代替权），可以其名义或代表按揭方签署、盖章、送交、完成及办理承接人为对按揭方履行本契据的责任、行使本契据赋予的任何权力，或给予承接人本项担保所有利益而认为适当或恰当的所有契据、文书、行动及事情；承接人通过该项委任，在受权人可合法行事的范围内有权代表按揭方办理任何事项。按揭方须追认、确认及同意追认及确认该受权人或代替人签署或办理的任何契据、文书、行动或事项。

14. 债务的凭证

14.01 显示受让方在产权交易合同或受让方、按揭方作为其中一方的任何交易文件的欠款或按揭方在本契据的欠款的任何账目记录，在承接人的正式授权人员核实无误和签字后，如无明显的错误，应作为欠款的最终凭证。

15. 暂记账户

15.01 承接人因本契据而收取的任何款项（不论在按揭方无力偿债或清盘之前或之后），可按承接人视为适当的情况下，存入一个不带利息的暂记账户和保管该笔款项，以保存承接人向按揭方或任何其他人士提出起诉或在追讨全部欠款时作为追讨证明的权利。

16. 放弃权利及可分割性

16.01 如承接人未能或延迟行使其在本契据项下的权利、权力或补救办法时，其享有的权利、权力或补救办法不得受损害，亦不得构成弃权论。如只行使某一项或部份权利、权力或补救办法时，亦不得妨碍承接人进一步行使该项、部份或任何其他权利、权力或补救办法。本契据规定的权利、权力及补救办法属累积性的，并且不受法律规定的任何其他权利、权力及补救办法所排斥。如本契据任何条款于任何时间在任何方面被任何司法管辖地视为或变为非法、无效或不能予以执行，

该等条款在任何其他司法管辖地的合法性、效力、可执行性及本契据余下条款不得因此受影响或损害。

17. 其他规定

17.01 持续性的责任 按揭方在本契据的责任及义务, 在全部抵押债项完全不可撤销地、适当而有效地获抵偿前仍保持有效, 而不论任何作为、不作为、事件或出现任何情况。

17.02 保障性条款 在第 17.01 条的规定不受限制的前提下, 按揭方在本契据的责任及本契据及/或依据本契据设立的押记的效力或可执行性不得受以下各项的损害、影响或解除:

- (a) 向受让方或按揭方或任何其他人士给予时间或宽限;
- (b) 产权交易合同、任何交易文件或其提及的任何其他文件的变更或修订;
- (c) 受让方在产权交易合同或按揭方作为其中一方的任何交易文件的任何义务或责任无效或不能执行;
- (d) 产权交易合同、本契据或任何其他交易文件的签署无效或不符合规定;
- (e) 受让方或按揭方订立的任何交易文件的权力或履行其在该等交易文件、协议或文件的责任方面出现问题, 或受让方或按揭方履行责任时不符合规定, 或声称受让方或按揭方代表的任何人士并无权力或权利;
- (f) 受让方或按揭方破产、无力偿债、清盘、死亡、丧失履行责任能力、无行为能力, 或其组织或地位受到限制或出现任何改变;
- (g) 因承按人已得到、将会得到或可获得的任何其他交易文件、押记、担保或其他抵押、权利或补救办法, 或因其全部或部份已经或将会变为无效、可予无效、不能执行或已受损害, 或因承按人在任何时间解除、不予执行、变更或以其他方式处置以上的交易文件、押记担保或其他抵押, 或承按人目前或日后向按揭方或任何其他人士取得或对其采取的任何权力、权利或补救办法;
- (h) 放弃对受让方或任何其他人士的权利、对该等人士行使或不行使权利, 与其妥协、延续或免除其享有的权利, 或与受让方或任何其他人士任何妥协、作出安排或达成和解; 或
- (i) 如非本条的规定, 将会或可能对本契据造成损害、影响、使本契据或按揭方在本契据的责任被解除的任何作为、不作为、事件或情况。

- 17.03 执行权利不受限制 本契据可予以执行而无须承接人先寻求任何其他抵押或权利，或对按揭方或任何其他人士采取任何其他步骤或法律行动，本契据亦可在通过其他一个或多个途径取得本契据的款项、清偿欠款、义务及责任后，对任何结欠强制执行。
- 17.04 解除及免除 即使承接人与按揭方之间不时有任何责任的解除、免除或达至和解，但假如按揭方或任何其他人士向承接人提供或支付有关抵押债项的担保、处置或款项，因任何当时生效并且有关于破产、无力偿债、清盘、结业、债务和解或安排，或基于任何其他原因而失效、作废、被勒令退回、支付、退还或减少时，承接人此后仍有权执行本契据，犹如并无解除、免除任何责任或达至任何和解一样。
- 17.05 修订 如对本契据任何条款进行修订或豁免任何条款，或在出现本契据所规定的任何可执行事件时放弃权利，该等修订、豁免或权利的放弃必须以书面作出并由承接人及按揭方签署才有效。
- 17.06 副本 本契据可由双方分别在多份文本上签署，每份经签署及送交的文本须为正本，但全部副本应视作单一及相同的文件。

18. 转让

- 18.01 按揭方 按揭方不得转让其在本契据享有的权利。
- 18.02 承接人 承接人可向一名或多名人士转让其在本契据享有或因本契据产生的全部或任何权利、利益及责任，并且签署及采取完成转让该等权利、利益及责任所需的所有转让书、转让契据、保证、行动及事项转让给其他方或容许其他方参与，并且有权根据第 21 条的规定作出披露。

19. 通知

- 19.01 送交 本契据规定给予或发出的每一项通知、要求或其他通讯，须以书面给予或发出，并送交或发送至收件方下列地址、传真号码或电邮地址（或收件方向发件方事先发出五日书面通知所指定的其他地址、传真号码或电邮地址）：

如发给按揭方： 香港湾仔港湾道 18 号中环广场 5406 室
电邮地址： katherine@trthi.com
传真号码： 34272010
收件人： Katherine Chan

如发给承接人： 香港中环添美道 1 号中信大厦 26 楼

电邮地址: cosec@clsa.com
传真号码: 不适用
收件人: Corporate Secretarial Team

19.02 视为已送交 任何发给有关方的通知、要求或其他通讯应在下述时间被视作为有关本协议方收到, (a) 如以平邮方式寄发, 投寄当日后的两(2)天; 如以空邮方式寄发, 投寄当日后的四(4)天; (b) 如由专人送递, 在信件送往至有关地址时; (c) 如以电邮发出或提出, 在发送后取得回答代码确认时, 及(d) 如以传真发出或提出, 则在发送时。

19.03 书写语言 任何一方就本契据向另一方发出或提出的每项通知、要求或其他通讯, 及一方在本契据项下需要交付予另一方的任何其他文件或契约须以中文或英文书写。

20. 管辖法律及司法管辖权

20.01 法律 本契据、双方的权利和责任均受香港法律管辖, 并按香港法律解释。

20.02 司法管辖权 为了承接人的利益, 按揭方不可撤销地同意, 由本契据引起或与本契据有关的任何法律行动或法律诉讼, 可向香港法院提出, 按揭方不可撤销地愿意受该等法院非专属的司法管辖权。

20.03 第三者权利 《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章) 并不适用于本契据, 非本契据订立方的人士(除接管人外) 没有或不会获得按该条例强制执行本契据任何条款的任何权利。

20.04 不对法律行动的权利作出限制 本契据并不限制承接人在其他有管辖权的国家或地区法院, 对按揭方及/或其任何财产提起任何司法诉讼或司法程序, 也不限制任何为适用法律所允许的送达程序。承接人在一个或多个有管辖权的国家或地区法院提起诉或进行诉讼, 并不排除在其他有管辖权的国家或地区法院起诉, 无论两者是否同时进行。

20.05 放弃, 最终判决 对本契据而产生的司法诉讼、或与本契据有关的司法诉讼, 如果现在或将来选择在本契据容许的法院提起诉讼, 按揭方在此不可撤销并无条件地放弃有关这方面的任何异议。按揭方也同意, 在这一司法诉讼中对其作出的最终判决, 应当具有终局效力, 并可以在其他有管辖权的国家或地区执行。判决的确认副本应被认为是债务事实和债务金额的最终证据。

20.06 放弃豁免 在进行抵销、司法诉讼或司法程序(无论是在香港或其他地方)的过程中, 按揭方或其财产可能享有豁免权(包括送达程序的豁免、法院及仲裁庭的司法管辖权的豁免、判决前扣押财产的豁免或执行判决的豁免), 这种豁免

在性质上可能是主权豁免或其他性质的豁免，按揭方不可撤销地予以放弃。

21. 机密资料及披露

21.01 本契据双方须对本契据以及根据本契据签订的其他协定的存在和条款保密，且不得为本契据以外的目的使用或向任何人士披露。

21.02 第 21.01 条不适用于在下列情况下作出披露或使用：

- (a) 该披露或使用为相关法例、任何相关证券交易所（包括港交所）或其他相关监管机构所（包括香港证券及期货事务监察委员会）要求，但就有关本契据的该等披露需承接人书面同意；
- (b) 该披露是为本契据拟进行之交易向一方的专业顾问而作出的，如承接人认为适当，承接人可在机密的基础上向 (i) 任何受让承接人、参与者或可能的受让承接人或参与者及其关联方，(ii) 按揭方任何控股公司，或 (iii) 承接人任何子公司或控股公司或其关联方披露有关按揭方的资料；
- (c) 披露或使用的资料在没有违反保密责任下成为公开的资料；
- (d) 本契据其他方就该披露或使用给予事先书面允许；或
- (e) 本契据另有明确规定允许披露的情况。

22. 法律声明

22.01 按揭方特此承认及确认，其已被明确建议对本契据各项条款、任何其他有关本契据的交易事项自行寻求独立法律意见。

[本页下无正文]

签署页

本契据由双方在以最先写上的日期签署、盖章及交付，并且作为契约 (deed) 生效，以兹证明。

按揭方

由 姬廣琨 代表)
BEIJING TONG REN TANG)
(CAYMAN) LIMITED)
以契据方式签署、盖章及交付)

姬廣琨
职位: 董事

见证人 (签名) 陳炯昭

见证人姓名: 陳炯昭

见证人地址: 香港灣仔港灣道18號
中環廣場5406室



签署页

本契据由双方在以最先写上的日期签署、盖章及交付，并且作为契约 (deed) 生效，以兹证明。

承接人



由 于棉 代表)
CITIC SECURITIES INTERNATIONAL)
COMPANY LIMITED)
(中信证券国际有限公司))
以契据方式签署、盖章及交付)

职位: 董事

见证人 (签名)

见证人姓名: 余晓君

见证人地址: 香港中环添美道1号中信大厦26楼

附件 A
供押记的财产的详情

- 供押记的财产:
- (1) 质押账户;及
 - (2) 所有存放于质押账户的产权交易标的(在产权交易合同项下的交割日為标的企业 813,316,000 股普通股)及所有现在或未来于质押账户存放之其他股份股票、款项、证券、和其他任何形式的资产及其项下的任何相关权利。“相关权利”指,就任何上述资产而言:(a) 已付或应付的任何股息或利息,及该供押记的财产衍生的任何其他资产、已付或应付金钱或所得款项;(b) 销售、转让或其他处置或协议销售、转让或其他处置该供押记的财产的任何所得款项;(c) 有关该供押记的财产的任何权利、申索、保证、弥偿保证、担保或契诺;(d) 在任何时间根据选择权或其他权利通过赎回、替代、交换、奖励或优先权方式产生或提供的任何权利、款项或财产;以及 (e) 涉及该等供押记的财产或与该等资产进行的所有投资或交易相关的法律权利、权益及利益。

附件 B
第 1 部分
质押契据书面通知

中信证券经纪(香港)有限公司
CITIC Securities Brokerage (HK) Limited
香港中环添美道 1 号
中信大厦 26 楼
2025 年__月__日

敬啟者

质押契据书面通知

現特通知我司 **Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited** 作為按揭方 (“按揭方”) 与 **CITIC Securities International Company Limited** (中信证券国际有限公司) 作為承按人 (“承按人”) 在 2025 年__月__日 签署一份质押契据 (“质押契据”) (附上副本)。

根据质押契据, 我司已以第一固定押记及第一浮动押记的方式, 向承按人抵押了下列账户 (“质押账户”) 及质押账户中存放的 CLSA Premium Limited (“标的企业”) 普通股股份 (在产权交易合同项下的交割日為标的企业 813,316,000 股普通股) 及所有现在或未来于质押账户存放之其他股份及股票、款项、证券、和其他任何形式的资产及其项下的相关权利 (定义见质押契据) (“供押记的财产”) :

账户名称: Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited
账户号码: 8590010888

根据质押契据, 除非承按人 (按其全权酌情决定) 书面同意的情况下, 我司不得对全部或任何部份的供押记的财产试图或同意设定、允许产生或存在任何押记或其他权益负担, 或转让、处置或出售全部或任何部份的供押记的财产。

我司现不可撤销地指示和授权貴行, 在承按人向貴行书面确认质押契据已全面解除前, 貴行須:

- 随时按承按人要求向承按人披露任何与供押记的财产相关的信息。
- 根据承按人的书面指示, 支付或提取或以其他方式转让或处置质押账户中存放的全部或任何部分标的企业股份、款项及/或其他供押记的财产。
- 遵守及执行承按人向貴行发送的任何其他与质押账户及/或供押记的财产相关的书面通知或指示。

我司不可撤销地同意并确认贵行可在没有我司进一步许可的情况下,遵循本通知中的指示。贵行执行承接人的该等指令无需通知我司或获得我司的同意。本通知中的指示只能在获得承接人向 贵行发出书面同意的情况下撤回或修订。我司承担贵行根据本通知执行承接人指示所产生的一切开支。

我司进一步同意:

- 贵行无义务或责任查询、确定或核实任何文件、承接人在供押记的财产之上的押记和/或质押契据和或任何文件项下预期进行的交易或活动的效力、合法性、适当性或可强制执行性。在所有情况下,对于承接人由于任何文件、承接人在供押记的财产之上的押记和/或上述各项规定的交易或活动的效力、合法性、适当性或可强制执行性可能发生或蒙受的任何损失、义务、损害、成本或开支,贵行不承担任何责任。
- 对于我司或承接人由于质押契据和或本通知产生的或针对我司或承接人主张的或与之相关的任何和所有损失(包括但不限于处罚、诉讼、要求、和解、调查、程序、判决、成本、开支、损害、责任或索赔(包括律师费和其他专业顾问的费用和开支)(合称为“损失”)) (包括由于与任何供押记的财产相关的任何作为或不作为产生的任何损失), 贵行不承担任何责任。
- 对于供押记的财产代持人、托管人、经纪人、结算代理人、证券存托人或其他可能持有或控制供押记的财产或通过其实施任何交易的任何第三方的偿付能力、行为或不行为, 贵行不承担任何责任。
- 对于我司或承接人在与供押记的财产相关的任何适用法令、法律、法规或任何相关政府机关或监管机关的规定项下的任何披露义务, 贵行不承担任何形式的责任或义务。
- 对于贵行及其任何员工、高管或董事(各称为“受偿方”)直接或间接由于遵守本通知产生或蒙受的所有索赔、义务、损失、损害、成本和/或开支(包括任何和所有法院费用和法律费用), 我司应全额赔偿任何受偿方。

我司以契据形式签立及交付本通知。本通知及因其或其形成而产生的任何争议或索赔(包括非合同争议或索赔)应受香港法律管辖,并按香港法律解释。

《合约(第三者权利)条例》(香港法例第 623 章)并不适用于本通知。除贵行、承接人及受偿方外,第三者没有或不会获得按该条例强制执行本通知任何条款的任何权利。

请通过将附带的确认函发送给承接人(地址:香港中环添美道 1 号中信大厦 26 楼)并抄送我司确认收到本通知及确认贵行同意本通知的条款并承诺按照其规定行事。

此致，

敬礼

由_____代表)

BEIJING TONG REN TANG)

(CAYMAN) LIMITED)

以契据方式签署、盖章及交付) _____

职位：

见证人（签名）_____

见证人姓名：_____

见证人地址：_____

附件 B
第 2 部分
确认函

CITIC Securities International Company Limited
(中信证券国际有限公司)
香港中环添美道 1 号
中信大厦 26 楼

抄送：Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited (“按揭方”)
香港湾仔港湾道 18 號中环广场 5406 室

敬啟者

确认函-质押契据书面通知

我行收悉按揭方于 2025 年__月__日向我行发出的质押契据书面通知 (“该通知”)，根据按揭方作为按揭方与贵司作为承按人在 2025 年__月__日签署的一份质押契据 (“质押契据”)，按揭方向贵司抵押了下述质押账户 (“质押账户”) 及质押账户中所有股份、股票、款项和其他任何形式的资产及其项下的任何相关权利 (包括但不限于利息权益)。

我行确认：

- 我行接受该通知中的指示，并同意遵守该通知。特别地，我行同意按照承按人可能向我行发出的书面指示，支付或提取或以其他方式转让或处置质押账户中存放的全部或任何部分标的企业股份、款项及/或其他供押记的财产。
- 在未事先获得贵司书面同意的情况下，不允许按揭方或任何第三方从质押账户中提取、转让、处置或出售全部或任何部份的供押记的财产。
- 我行未收到任何第三方对质押账户的权益通知。如收到该等通知，我行将立即通知贵司。
- 我行既未主张或行使，也不会主张或行使与该质押账户及其他供押记的财产相关的任何担保权益、抵消、反诉或其他权利。

该质押账户信息为：

账户名称：Beijing Tong Ren Tang (Cayman) Limited
账户号码：8590010888

本确认函及其或其形成而产生的任何争议或索赔（包括非合同争议或索赔）应受香港法律管辖，并按香港法律解释。

我行以契据形式签立及交付本确认函。

此致

敬礼,

由_____代表)

CITIC SECURITIES BROKERAGE)

(HK) LIMITED)

(中信证券经纪(香港)有限公司))

以契据方式签署、盖章及交付) _____

职位:

见证人(签名) _____

见证人姓名: _____

见证人地址: _____

附件 C
接管人的权利及权力

根据第 7.03 条委任的任何接管人以其自身名义或以按揭方或其他名义并以接管人认为合适的方式及根据接管人认为合适的条款及条件单独或与任何其他人士共同拥有权利及权力（仅在本契据项下的担保权益已成为可强制执行的情况）：

(a) 行使管有权

接管、进入及收取全部或任何部分供押记的财产，并要求向其或承按人支付任何股息，在不损害上述各项的情况下，促使全部或任何部分供押记的财产以其自身名义或以其代名人名义或以其任何买方名义登记；

(b) 合约

订立任何与供押记的财产有关的合约或安排及履行、废除、撤销或更改按揭方作为订约方的任何与供押记的财产有关的合约或安排，以及作出一切行动并以按揭方的名义及代表按揭方签订任何与供押记的财产有关的契约、收据或其他文件；

(c) 印章

就关于供押记的财产的事宜使用按揭方的印章；

(d) 处理供押记的财产

以公开要约或拍卖、招标或私人合约向任何人士出售、转让、出让、交换、出租、借出、许可或以其他方式处置或变现全部或任何部分供押记的财产，以取得任何性质的代价（可一次性或分期或延迟支付或交付），包括但不限于直接向托管金融机构发出处置全部或部分供押记的财产的指示；

(e) 借入款项

借入款项或筹集资金，可以为无担保或担保全部或任何部分供押记的财产（优先于本契据项下的担保权益或其他）；

(f) 所有权

管理及使用全部或任何部分供押记的财产以及行使及执行所有权利及事宜，如同接管人若为全部或任何部分供押记的财产的绝对实益拥有人所能够行使或执行；

(g) 法律诉讼

提出、检控、执行、辩护及终止与全部或任何部分供押记的财产有关的诉讼、讼案及法律程序；

(h) 申索

解决、调整、提请仲裁、和解及安排任何人士牵涉或提出或与全部或任何部分供押记的财产有关的任何申索、账目、争议、问题及要求；

(i) 破产申索

对欠付按揭方债务的任何人士破产、无力偿债、被查封或清盘时参与排序并提出申索及收取股息，并同意加入为任何该等人士的债权人而订立的信托契约；

(j) 清盘呈请

提交或抗辩要求按揭方清盘的呈请；

(k) 担保赎回

赎回对全部或任何部分供押记的财产设立的任何担保（不论是否优先于本契据项下的担保权益），并以全部或任何部分供押记的财产的权益结算任何人士的账户；

(l) 顾问

委任一名律师或会计师或其他专业合资格人士以协助其履行职能；

(m) 授权

以任何方式向任何人士授出可由接管人根据本契据予以行使的任何权利，且可按其认为适当的条款及条件（包括转授权力）作出授权，并向任何该等授权代表转交保密信息；

(n) 收据

出具任何款项的有效收据并作出对变现全部或部分供押记的财产属必要或权宜的任何事宜；及

(o) 其他权力

作出其认为变现全部或任何部分供押记的财产属适当或行使接管人根据或凭借

本契据、所有适用法律法规及普通法获赋予的任何权利所附带的任何其他事宜。