
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)

持續關連交易及主要交易

修訂中化金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額

獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至17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18頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第19至39頁。

本公司謹訂於2024年4月29日(星期一)上午10:00時正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54至55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。

2024年4月12日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
創富融資函件	19
附錄一 本集團之財務資料	40
附錄二 一般資料	42
股東特別大會通告	54

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，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
「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
「存款服務」	指	中化財務根據中化金融服務框架協議及（如在股東特別大會上獲得獨立股東批准）補充協議向本公司提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額而將於2024年4月29日（星期一）上午10:00時正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
「現有每日最高存款餘額」	指	根據當時本公司的獨立股東於2022年12月23日批准的中化金融服務框架協議項下截至2024及2025年12月31日止兩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）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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，即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款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，就批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年4月8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
「創富融資」或 「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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、其項下的交易及經修訂每日最高存款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」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「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
「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

釋 義

「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37.09%，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	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充協議」	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補充協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元



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

張增根先生 (主席)
陶天海先生 (首席執行官)
張輝先生 (高級副總裁)
喬曉潔女士 (首席財務官)

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

非執行董事

程永先生
陳愛華女士
安洪軍先生
王葳女士

獨立非執行董事

蘇錫嘉先生
孫文德先生
高世斌先生
鍾偉先生

敬啟者：

持續關連交易及主要交易

修訂中化金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額

緒言

茲提述本公司日期為2024年3月15日的公告，內容有關建議修訂中化金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)及其項下的交易詳情的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)創富融資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。

中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)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)中化金融服務框架協議，連同其項下擬進行的交易及現有每日最高存款餘額已於2022年12月23日獲當時本公司的獨立股東批准。

本公司與中化財務於2024年3月15日訂立補充協議以修訂中化金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)如下文(h)項所述，根據近期法規更新，中化財務將提供的其他金融服務的範圍的更新；(ii)將協議有效期延長至2026年12月31日止；及(iii)對定義「成員單位」的細微修訂。同時，經審視本集團自身資金使用情況及資金調配安排，本公司建議修訂每個年度每日最高存款餘額，以配合本集團潛在的業務增長及滿足本集團對存款服務的需求。

為免生疑問，補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額須於股東特別大會上獲獨立股東批准。於任何情況下，於股東特別大會上獲獨立股東批准之前及原定協議有效期內，本公司將繼續遵守中化金融服務框架協議的條款及其項下的交易(連同現有每日最高存款餘額)。

中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)的主要條款

訂立日期： 2024年3月15日

訂約方： 本公司與中化財務

董事會函件

條款： 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：

- (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（不包括委託貸款），而本集團毋須提供資產抵押、權利質押或其他擔保；
- (c) 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；
- (d) 向本集團提供結算服務；
- (e) 應本集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；
- (f) 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；
- (g) 向本集團提供網上銀行服務；及
- (h) 經補充協議修訂，提供《企業集團財務公司管理辦法》及其相關文件規定的範圍內的任何其他金融服務，以及根據中化財務的相關政策、授信審查進行風險評估和控制。

期限： 補充協議將於股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效，中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）有效期將從2023年1月1日起至2025年12月31日止，續展至2026年12月31日止。

董事會函件

費用及收費： 中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下應付中化財務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)；
- 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；
- 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；
- 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- 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(按曆年計算，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：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 就其任何信用評級變動立即通知本公司；
- (d) 每月向本公司提供其月度財務報表；及
- (e) 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。

成員單位範疇

經補充協議修訂，中化財務為其提供金融服務的成員單位包括母公司以及其控制的公司；母公司及其控制公司單獨或共同直接或間接持股20%以上的公司，或者即使母公司及其控股公司直接持股不足20%但仍屬其最大股東的公司；及母公司或其控制公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人。為清楚起見，母公司指中國中化，而母公司控制的公司指中國中化實際控制且並表管理的公司。

董事會函件

存款服務歷史交易金額及經修訂每日最高存款餘額

下表載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度，存款服務的歷史交易金額：

	截至2022年 12月31日止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 概約 (人民幣百萬元)
每日最高存款餘額(包括應計利息)	9,974	9,961

下表分別載列截至2026年12月31日止三個年度各年現有每日最高存款餘額及經修訂每日最高存款餘額：

	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)
現有每日最高存款餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	不適用
經修訂每日最高存款餘額(包括應計利息)	15,000	15,000	15,000

在釐定經修訂每日最高存款餘額時，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：
 - (a) 本集團於2023年的每日最高存款餘額多日達到人民幣600億元，而2022年每日最高存款餘額並未超過人民幣495億元，增幅超過21%。本公司預計於截至2026年12月31日止三個年度的每日最高存款餘額維持相同或更高水平。

- (b) 本集團於2023年獲得15個新項目，並於未來繼續獲取優質的一級及二級土地資源。新獲取項目將於未來三年推出銷售、竣工，並為本集團帶來銷售收入。預計於銷售旺季，本集團的存款餘額或會達到更高水平；
- 本公司截至2023年12月31日的貿易應付款項及應付票據結餘約為人民幣313億元。由於中化財務為本集團提供免費結算服務，本公司預計本集團成員公司在其日常業務期間對中化財務結算服務的需求將日益增加。為享受免費結算服務，本集團或會在中化財務存放更多資金。提高每日最高存款餘額將有利於本集團充分利用中化財務提供的便利且免費的結算服務；中化金融服務框架協議下的每日最高存款餘額的高使用率：本集團於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度向中化財務存放存款的歷史最高餘額分別相當於中化金融服務框架協議下現有的每日最高存款餘額的約99.7%和99.6%；
 - 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；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。存款服務的每日最高存款餘額僅為本集團可於中化財務存入存款的每日最高存款餘額，但本集團並無責任向中化財務企業存入該等餘額。設定存款服務的每日最高存款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。

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：

- 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；

董事會函件

- 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；
- 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、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。

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

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：

- 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；
- 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）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
- 根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂），本集團將擁有抵銷權。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。根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂），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：

- 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。其可協助本集團制定更為有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；
- 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。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運營商，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且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化本集團的資金結構；及
- 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用中化財務所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。訂立中化金融服務框架協議及補充協議將對本集團在選擇金融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。

由於程永先生及陳愛華女士為中國中化僱員，被視為於中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下擬進行之交易擁有重大權益，並已就批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額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37.09%，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，中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）下的交易構成本公司的持續關連交易：

- (a) 就存款服務而言，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過100%，補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。儘管經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比超過100%，但由於交易並無涉及出售或收購資產，根據上市規則第14章，提供存款服務構成本公司一項主要交易，補充協議及其項下的交易須遵守該章下的申報、公告、通函及股東批准的規定；

- (b) 貸款服務(不包括委託貸款)獲豁免遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定，原因為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；及
- (c) 所有其他金融服務均豁免遵守申報、公告、年度審閱、通函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將不會超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述0.1%的最低限額。

存款服務的財務影響

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類同期存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同類同期存款利率(以較高者為準)，本集團盈餘資金的回報將因中化財務的存款利率可能較高而提高。

本公司認為，中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的存款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

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，且為中國中化的房地產開發業務的平台企業。本公司的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。

中化財務及中國中化

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、基礎化工、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。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於2024年4月29日(星期一)上午10:00時正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，大會通告載於本通函第54至55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，以考慮及酌情批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額。

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)條要求以投票表決方式就股東特別大會通告所載之普通決議案進行表決。

鑒於中國中化於中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)中的權益，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已發行股份總數約37.09%的本公司直接控股股東)須就將於股東特別大會上提呈以批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額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。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為,補充協議乃經公平磋商後於本公司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,且補充協議之條款、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額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,以批准補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額。

其他資料

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事(即蘇錫嘉先生、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,以就補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立股東提供意見。創富融資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。

務請閣下垂註(i)本通函第18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19至39頁所載之創富融資函件,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
張增根
謹啟

2024年4月12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：

持續關連交易及主要交易

修訂中化金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額

吾等謹此提述本公司日期為2024年4月12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，吾等已獲委任就補充協議是否於本公司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，且補充協議之條款、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。創富融資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。

經考慮補充協議之條款、中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的存款服務以及獨立財務顧問創富融資向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為補充協議乃經公平磋商後於本公司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，且補充協議之條款、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額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

列位獨立股東 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

蘇錫嘉

孫文德

高世斌

鍾偉

謹啟

2024年4月12日

以下為獨立財務顧問就補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額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。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

持續關連交易及主要交易 修訂中化金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2024年4月12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。除非另有定義或文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

背景

誠如董事會函件所述，茲提述 貴公司日期為2022年11月16日及2022年12月23日的公告以及日期為2022年12月7日的通函，內容有關（其中包括）中化金融服務框架協議（於2022年12月23日獲 貴公司當時的獨立股東批准）連同其項下的交易及現有每日最高存款餘額。

貴公司與中化財務於2024年3月15日已訂立補充協議，以修訂中化金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據下文「3. 中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)之主要條款」一節第(viii)項所述的近期監管最新情況更新中化財務提供的其他金融服務的範圍；(ii)將協議期限延長至2026年12月31日；及(iii)對「成員單位」的定義進行小幅修訂。同時，貴集團在審閱資本使用情況及資本部署安排時，貴公司建議修訂各年度的每日最高存款餘額以應付貴集團業務的潛在增長及滿足貴集團的存款服務需求。

為免生疑，補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額須於股東特別大會上經獨立股東批准後，方可作實，在此之前，貴公司於任何情況下將於原協議期限內繼續遵守中化金融服務框架協議及其項下的交易(連同現有每日最高存款餘額)的條款。

中國中化為貴公司最終控股股東，間接持有貴公司已發行股份總數的約37.09%，因此為貴公司的關連人士。由於中化財務由中國中化擁有37%權益以及由中化股份及中化資本(兩者為中國中化之間接附屬公司)擁有63%權益，因此中化財務為貴公司之關連人士。根據上市規則，中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的交易構成貴公司的持續關連交易。

就存款服務而言，鑒於經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過100%，故補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。儘管經修訂每日最高存款餘額的最高適用百分比率超過100%，由於該等交易概無涉及資產出售或收購，根據上市規則第14章，提供存款服務構成貴公司主要交易，故補充協議及其項下之交易須據此遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立由 貴公司全體獨立非執行董事（即蘇錫嘉先生、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，以就：(i)補充協議及其項下擬進行的交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行，是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額的條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)如何就補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額涉及的決議案於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等就該方面的獨立財務顧問委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)有關物業管理服務框架協議的建議持續關連交易向 貴公司附屬公司金茂物業服務發展股份有限公司；及(ii)兩項金融服務框架協議（其中一項為中化金融服務框架協議）下的持續關連交易及主要交易向 貴公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於金茂物業服務發展股份有限公司日期為2022年11月24日及 貴公司日期為2022年12月7日的通函（統稱為「過往委任」）。除中化金融服務框架協議相關的交易外，過往委任下有關交易均獨立於補充協議下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、中化財務或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。於緊接本函件前兩年內，除過往委任外，吾等並無：(i)擔任 貴公司獨立財務顧問；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就過往委任及是次委任而已付或應付（視情況而定）吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向 貴公司、中化財務或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。

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 中化金融服務框架協議；
- (ii) 補充協議；
- (iii) 貴公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告（「**2023年中期報告**」）；
- (iv) 貴公司截至2022年12月31日止年度（「**財年**」，亦適用於截至12月31日止年度）之年度報告（「**2022年年度報告**」）及2021年財年之年度報告（「**2021年年度報告**」）；
- (v) 貴公司2023財年年度業績公告（「**2023年年度業績**」）；及
- (vi) 通函所載之其他資料。

吾等依賴通函所載或引述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層（統稱為「**管理層**」）向吾等提供的資料及所作聲明。吾等已假設通函所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明（管理層個別及共同就此負責）於所有重大方面均為真實、準確及完備，且該等資料及聲明於提供或作出時並無誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將仍屬真實、準確及完備，並無誤導或欺詐成份。

吾等亦假設管理層於通函內所作所有看法、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，令通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供的表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並未對管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完備，且無誤導及欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額條款，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，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。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關補充協議、其項下的交易及經修訂每日最高存款餘額的條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

1.1. 貴公司

貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。貴公司為中國中化的房地產開發業務的平台企業。貴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。

1.2. 中化財務及中國中化

中化財務為受中國人民銀行及金融監管總局的金融服務公司，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、基礎化工、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。

創富融資函件

根據 貴公司提供的中化財務公司章程，中化財務的業務經營須遵守（其中包括）中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）（現稱為金融監管總局）頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》（「辦法」）及其他法規規定。根據中國銀保監會（現稱為金融監管總局）於2022年10月13日頒佈並自2022年11月13日起生效的辦法新版本的有關規定（「新辦法」），企業集團財務公司的業務經營須遵守若干合規和風控要求／措施，包括但不限於保持若干監管比率。

主要監管比率要求以及中化財務於2022年12月31日及2023年12月31日的相關比率載列如下：

	對企業集團 財務公司的要求	中化財務 於12月31日	
		2023年	2022年
資本充足率	不低於10.5%	14.04%	13.88%
貸款餘額與存款餘額及繳付資本 之和的比率（「貸款比率」）	不高於80%	69.41%	85.96%
外部負債總額與淨資本比率	不高於100%	0.00%	18.88%
投資總額與淨資本比率 （「投資比率」）	不高於70%	61.82%	76.27%
固定資產淨值與淨資本比率	不高於20%	0.03%	0.04%
流動比率	不低於25%	45.57%	43.57%

如上表所示，截至2022年12月31日，中化財務的貸款比率及投資比率分別為85.96%及76.27%，未達到相應的監管比率要求。據管理層解釋，由於貸款比率為新的監管比率要求，而投資比率的計算方法已根據於2022年11月13日實施的《新辦法》而有所改變，中化財務於2022年12月31日前不久尚未有足夠時間即時調整其營運，以符合《新辦法》下新實施的監管比率要求。根據《中國銀保監會辦公室關於做好《企業集團財

務公司管理辦法》實施工作的通知》(「通知」)，不符合監管比例要求的財務公司應自新辦法實施之日(即2022年11月13日)起6個月內符合監管比例要求(「過渡期」)。過渡期後，中化財務截至2023年6月30日的貸款比率及投資比率分別為74.49%及66.82%，符合新實施的監管比率要求。

除上述情況外，中化財務過往兩年的相關比率均符合相關監管比率要求，表明就遵守《新辦法》而言，其財務穩健。

值得注意的是，吾等提請獨立股東注意，《新辦法》規定，財務公司董事會應當至少每年對主要股東資質情況、履行承諾事項情況、落實財務公司之公司章程或協議條款情況以及遵守法律法規情況，並及時將評估報告報送中國銀保監會(現稱為金融監管總局)的派出機構。因此，吾等要求 貴公司提供中化財務2022財年及2023財年的年度評估報告。根據自 貴公司取得的中化財務於2023年12月出具的2022財年評估報告，按照《新辦法》的評估要求，中化財務的三名主要股東(即中國中化、中化股份及中化資本)的信譽情況良好。據管理層表示，由於中化財務2023財年的評估報告一般需時數月編製，要待該財政年度下半年才可完成，故於最後實際可行日期仍未取得中化財務2023財年的評估報告。

2. 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

誠如董事會函件所述，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，包括資本風險指引及必要資本充足比率的規定。因此 貴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）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) 根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂），貴集團將擁有抵銷權。倘貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂），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) 中化財務多年來一直為貴集團提供金融服務，對貴集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助貴集團制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；
- (ii) 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。由於中化財務熟悉貴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。這亦有助減低貴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運營商，貴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。中化財務可以為貴集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化貴集團的資金結構；及
- (iv) 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則貴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。訂立中化金融服務框架協議及補充協議將對貴集團在選擇金融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貴集團充分及合理地利用市場資源。

如上文「1.有關訂約方的資料」一節內第「1.2.中化財務」小節所述，中化財務同時受中國人民銀行和金融監管總局監管。因此，中化財務須遵守上述主管機構頒佈的相關規則及業務經營要求，尤其是新辦法及必要的資本充足率要求。因此，貴集團在接受中化財務的金融服務時所面臨的風險將不會高於在接受獨立金融機構的金融服務時所面臨的風險。

從新辦法的審查情況看，企業集團母公司及金融公司控股股東在必要時應當為金融公司補充資本。根據從貴公司獲得的中化財務公司章程，注意到，中國中化已承諾在中化財務因資金需求而出現緊急情況時，將增加中化財務的相關資本基礎，以解決中化財務的支付困難。

根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）的主要條款，若貴集團未能收回其存入中化財務的任何款項，而中化財務無權抵銷有關款項，則貴集團將有權抵銷貴集團欠付中化財務的任何未償款項。

最後但並非最不重要的一點是，吾等獲悉，中化財務並非首次向貴集團提供金融服務。實際上，中化財務多年來一直為貴集團提供金融服務作為中國中化業務傳統的一部分。因此，中化財務對貴集團的業務和發展需求非常熟悉，這有助於中化財務為貴集團提供有效且高效的金融服務。此外，貴集團並無義務必須而是可以靈活地採用中化財務提供的任何金融服務。

鑒於以上所述情況，吾等認為，中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立且符合貴公司及股東的整體利益。

3. 中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）之主要條款

中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）之主要條款載列如下：

訂立日期： 2024年3月15日

訂約方： 貴公司與中化財務

條款： 貴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），而 貴集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；
- (iii) 以財務代理身份為 貴集團安排委託貸款， 貴集團一家成員之資金可通過財務代理供 貴集團另一家成員使用；
- (iv) 向 貴集團提供結算服務；
- (v) 應 貴集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而 貴集團毋須提供反擔保；
- (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及諮詢服務；
- (vii) 向 貴集團提供網上銀行服務；及
- (viii) 經補充協議修訂，提供《新辦法》及其相關文件範圍內的任何其他金融服務，並根據中化財務的相關政策進行風險評估及控制，並由中化財務進行信貸審閱。

期限： 補充協議將於獨立股東在股東特別大會上通過後生效，而2023年1月1日開始的中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）的條款將自2025年12月31日延長至2026年12月31日。

費用及收費： 中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）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；及
- (v) 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 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。

每日餘額： 貴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（按曆年計算，未滿一年按該年1月1日起的天數計算）應大於 貴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 貴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 貴集團）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 貴集團）所收到的存款的總和；
- (iii) 就其任何信用評級變動立即通知 貴公司；
- (iv) 每月向 貴公司提供其月度財務報表；及
- (v) 每月向 貴公司交付關於 貴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。

成員單位範圍： 經補充協議修訂，中化財務為其提供金融服務的成員單位包括母公司以及其控制的公司；母公司及其控制公司單獨或共同直接或間接持股20%以上的公司，或者即使母公司及其控制公司直接持股不足20%但仍屬其最大股東的公司；及母公司或其控制公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人。為清楚起見，母公司指中國中化，而母公司控制的公司指中國中化實際控制且併表管理的公司。

4. 中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)主要條款的分析

務請注意，除協議年期延長至2026年12月31日外，補充協議的條款基本沿用中化金融服務框架協議的條款，並大致與中化金融服務框架協議的條款相同，尤其是，上文所述的費用及收費條款以及抵銷權、每日餘額及承諾等保障措施的條款。

吾等以隨機抽樣方式獲得及審閱於2021財年、2022財年及2023財年(統稱為「過往期間」) 貴集團成員公司使用中化財務所提供存款服務的三個案例(「中化存款案例」)，其中2021財年、2022財年及2023財年各獲得一個案例。吾等認為該等案例就評估中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易的主要條款(包括定價條款)(特別是與存款交易有關的條款)而言屬公平及具代表性，基於(i)吾等主要關注比較(其中包括)中化金融服務框架協議(或其先前版本)項下存款交易的利率與中國人民銀行公佈的同類型、同期限存款基準利率，以及中國獨立商業銀行提供的同類型、同期限存款利率，吾等以隨機抽樣方式，分別於2021財年、2022財年及2023財年各抽取一個案例作比較之用，只要吾等以隨機抽樣方式抽取案例，吾等認為無須透過實質測試取得大量案例；及(ii)吾等亦關注進行有關存款交易的內部監控，因此在下文「5. 內部控制程序分析」一節中，吾等隨機抽選並從 貴公司取得及審閱了兩套 貴集團於過往期間向中化財務存放存款前的內部審批記錄(為2022財年及2023財年各年的一個隨機樣本)(即中化存款審批記錄(定義見下文))，這為吾等抽選三個中化存款案例進行實質測試提供了額外保障。於過往期間，吾等亦已獲得中國三家獨立商業銀行及中國人民銀行公佈的與中化存款案例所獲得者可比的同期同類存款利率(分別稱為「銀行存款利率」、「中國人民銀行存款利率」)的資料。根據對中化存款案例的審閱，務請注意，中化存款案例的利率不得低於銀行存款利率和中國人民銀行存款利率中的較高者。

吾等亦已獲得並審閱以下各項於過往期間的日均餘額：(i) 貴集團自中化財務及中國中化的其他成員單位獲得的貸款(「貸款日均餘額」)；及(ii) 貴集團於中化財務的存款(「存款日均餘額」)，並注意到，貸款日均餘額高於過往期間的存款日均餘額。

此外，吾等亦向 貴公司作出問詢並獲得其確認，中化財務於過往期間的信用評級並無變動。因此，須遵守中化金融服務框架協議下的定價條款，同時已制定可保護 貴集團於中化財務的存款的保障措施條款。

鑒於上文所述，吾等認為補充協議下的條款大致與中化金融服務框架協議所載者相同，屬公平合理，並沿用中化金融服務框架協議的正常商業條款。

5. 內部控制程序分析

為保障股東權益， 貴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 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任何貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務協議之前， 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) 獨立商業銀行的可資比較的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 貴公司財務資本部及其他部門審閱，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（經補充協議修訂）下的條款及條件（包括定價條款），並不遜於獨立金融機構向 貴集團所提供者；

- (iv) 於訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議前，經 貴公司財務資本部及其他部門審閱後，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；
- (v) 貴公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 貴集團各成員公司根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）訂立的具體協議的實施情況，以及年度上限的利用情況；
 - (ii) 中化財務任何信用評級變動；及
 - (vi) 貴公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務監控其與中化財務的存款、貸款及其他交易狀況。

為評估上述內部控制程序，吾等已自 貴公司隨機選取及取得並審閱：

- (i) 貴集團於過往期間在中化財務存款前的兩份內部審批記錄（「**中化存款審批記錄**」）；及
- (ii) 貴集團於過往期間自中化財務獲得貸款前的兩份內部審批記錄（「**中化貸款審批記錄**」）。

通過審閱中化存款審批記錄及吾等與 貴公司的討論，吾等了解到， 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。吾等從中化存款審批記錄中注意到，於向中化財務存入存款前，已分別取得 貴公司各部門、首席財務官及／或首席執行官的批准。

通過審閱中化貸款審批記錄及吾等與 貴公司的討論，吾等了解到， 貴公司將從獨立金融機構獲得至少兩份相同期限的貸款報價。吾等從中化貸款審批記錄中注意到，於使用中化財務提供的貸款服務前，已分別取得獨立金融機構的報價及／或 貴公司各部門、首席財務官及／或首席執行官的批准。

誠如董事會函件所述，貴公司將就貴集團成員公司根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）及年度上限的使用率訂立的具體協議的執行情況定期向獨立非執行董事報告。吾等已參考2021年年報及2022年年報「董事會報告」一節「獨立非執行董事的確認」一段項下的相關披露。吾等從獨立非執行董事的意見中注意到（其中包括）包括根據中化金融服務框架協議（或其先前版本）所進行的交易在內的2021財年及2022財年的持續關連交易乃根據規管有關交易的相關協議進行。

基於上文所述，吾等認為已遵守董事會函件所載之內部控制程序。

6. 經修訂每日最高存款餘額

6.1. 中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）

下文載列：(i)根據中化金融服務框架協議或其先前版本下於過往期間各年度的每日最高存款餘額（包括應計利息）；(ii)於過往期間存放於中化財務的存款的歷史交易金額；(iii)於過往期間中化金融服務框架協議或其先前版本下的每日最高存款餘額的使用情況；(iv) 貴集團分別於2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日的貨幣結餘；及(v)根據中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）於2024財年、2025財年及2026財年（「有關期間」）的經修訂每日最高存款餘額。

	2021財年	2022財年	2023財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
根據中化金融服務框架協議或其 先前版本下的每日最高存款餘 額（包括應計利息）	10,000	10,000	10,000

創富融資函件

	2021財年 人民幣百萬元	2022財年 人民幣百萬元	2023財年 人民幣百萬元
存放於中化財務的每日最高存款餘額(包括應計利息)(概約)	9,969	9,974	9,961
中化金融服務框架協議或其先前版本下的每日最高存款餘額的使用情況(概約)	99.7%	99.7%	99.6%
	於2021年 12月31日 人民幣百萬元	於2022年 12月31日 人民幣百萬元	於2023年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣結餘(包括現金和現金等價物以及受限制銀行結餘)(概約)	39,744	44,703	37,836
	2024財年 人民幣百萬元	2025財年 人民幣百萬元	2026財年 人民幣百萬元
中化金融服務框架協議下的現有每日最高存款餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	不適用
中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的經修訂每日最高存款餘額(包括應計利息)	15,000	15,000	15,000

6.2. 中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的經修訂每日最高存款餘額的釐定基準

如董事會函件所述，在釐定經修訂每日最高存款餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- (i) 貴集團的業務發展及財政需要：
 - (a) 貴集團於2023年的每日最高存款餘額多日達致人民幣600億元，而2022年每日最高存款餘額並未超過人民幣495億元，增幅超過21%。貴公司預計於截至2026年12月31日止三個年度的每日最高存款餘額維持相同或更高水平；及
 - (b) 貴集團於2023年獲得15個新項目，並於未來繼續獲取優質的一級及二級土地資源。新獲取項目將於未來三年推出銷售、竣工，並為貴集團帶來銷售收入。預計於銷售旺季，本集團的存款餘額或會達到更高水平；
- (ii) 於2023年12月31日，貴公司的貿易應付款項及應付票據結餘約為人民幣313億元。由於中化財務為貴集團提供無償結算服務，貴公司預計貴集團成員公司在日常業務過程中對中化財務結算服務的需求將日益增加。為獲享免費結算服務，貴集團或會在中化財務存入更多資金。提高每日存款餘額上限將有助於貴集團充分利用中化財務公司提供的便利且免費的結算服務；
- (iii) 中化金融服務框架協議或其先前版本下的每日最高存款餘額的高使用率：貴集團於2022財年及2023財年向中化財務存放存款的歷史最高餘額分別相當於各年度中化金融服務框架協議或其先前版本下的每日最高存款餘額的約99.7%和99.6%；
- (iv) 貴集團的財務管理的策略：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；及

- (v) 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。存款服務的每日最高存款餘額僅為 貴集團可於中化財務存入存款的每日最高存款餘額，但 貴集團並無責任向中化財務存入該等餘額。設定存款的每日最高存款餘額將使 貴集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源。

6.3. 中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)下的經修訂每日最高存款餘額的分析

誠如董事會函件所述， 貴集團將以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無義務就任何特定服務(包括中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下的存款服務)委聘中化財務。

於評估中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下經修訂每日最高存款餘額的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 誠如上文所披露，於過往期間，存放於中化財務的每日最高存款餘額(包括應計利息)超過人民幣9,974百萬元(有關款項於2022財年存放)，幾乎於2022財年充分利用中化金融服務框架協議(或其先前版本)項下每日最高存款餘額的99.7%，2021財年的利用率(即99.7%)及2023財年的利用率(即99.6%)與2022財年的利用率類似，亦有超高的利用率；
- (ii) 鑒於中化金融服務框架協議項下現有每日最高存款餘額已幾乎用盡，建議將中化金融服務框架協議(經補充協議修訂)項下於整個有關期間的經修訂每日最高存款餘額增加至人民幣15,000百萬元，以配合 貴集團潛在的業務增長及滿足 貴集團對存款服務增長的需求；
- (iii) 誠如董事會函件所述， 貴集團於2023年新獲得15個項目，並將於未來繼續獲取優質的一級及二級土地資源。誠如2023年年度業績第11頁所披露，新近在上海、天津及西安等城市獲取的優質項目貨值近人民幣680億元，該等項目將於未來三年內推售及竣工並為 貴集團帶來銷售所得款項，且為 貴公司的未來發展提供有力保證，從而提高現有每日最高存款餘額，吾等認為2023年全年業績的相關披露與此理解一致；

- (iv) 經參考 貴集團的資金管理策略， 貴公司不時監察及採取措施管理現金結餘，並考慮不同因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構（如中化財務）為 貴公司不時採用的方案之一。倘每日貨幣結餘整體增加，可能會對現有每日最高存款餘額產生連鎖反應。倘現有每日最高存款餘額維持不變，便會對存放於中化集團的現金數額設定上限，並在某程度上限制 貴集團執行其資金管理策略的靈活性，尤其是在 貴集團的每日貨幣結餘整體增加的情況下。據管理層表示，於2023財年， 貴集團的每日貨幣資金餘額曾多次超過人民幣600億元，該金額約為中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下經修訂每日最高存款餘額的4倍。與貨幣結餘於2022財年的每日最高餘額約人民幣495億元相比，貨幣結餘於2023財年的每日最高餘額增幅超過21%；及
- (v) 根據董事會函件， 貴公司於2023年12月31日的貿易應付款項及應付票據約為人民幣313億元。中化財務不會就所提供的結算服務向 貴集團收取任何服務費。 貴集團或將大量資金存入中化財務，以免費使用結算服務。鑑於貿易應付款項及應付票據的數額較大，吾等認為 貴公司將資金存放於中化財務，並利用其「免收服務費」的結算服務結算有關應付款項的資金管理策略，符合 貴公司及股東的整體利益，這同時為提高經修訂每日最高存款餘額的需求提供支持。

考慮到上述因素，吾等認為中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）項下的經修訂每日最高存款餘額屬公平合理。

意見及推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 補充協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及股東整體利益；及
- (ii) 補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

創富融資函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東就補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂每日最高存款餘額投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此致

中國金茂控股集團有限公司之
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

2024年4月12日

張安杰先生為創富融資的執行董事，根據證券及期貨條例為持牌負責人員，可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。張先生於亞太地區擁有逾15年企業融資經驗，曾參與及完成多宗財務顧問及獨立財務顧問交易。

本集團之財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度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2022年4月21日刊發的截至2021年12月31日止年度的年報(第172至315頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101887_c.pdf)；
- 於2023年4月24日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(第176至319頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401742_c.pdf)；及
- 於2024年3月27日刊發的截至2023年12月31日止年度的年度業績(第165至315頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0327/2024032700495_c.pdf)。

債務

於2024年2月29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37,226百萬元，均為無擔保及無抵押；及(ii)銀行及其他借款約人民幣96,546百萬元，其中約人民幣41,360百萬元以本集團的資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售的物業、投資物業及貿易應收款項)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16,777百萬元的擔保。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，而本集團提供的擔保總額約為人民幣2,790百萬元。

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2024年2月29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、承兌負債或承兌信貸、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刊發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

2024年是中國經濟持續復甦、深度修復、動能提升的一年，也是風險持續釋放和結構加速調整的一年。中央強調「要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，支持房地產行業健康發展。中國城鎮化數量和質量提升還有很大的空間，行業正向「高質量、新科技、好服務」轉變，構建房地產發展新模式潛力巨大。本公司對未來市場充滿信心，將堅定「深耕聚焦、提質增效」戰略方向，把「盤活存量、做優增量」落到實處，落地城市運營商管理新模式，着力推進「產品升級」主題年工作，為人民群眾建設好房子、提供好服務，實現本公司長期穩定高質量發展。

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)根據上市規則附錄十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)
張增根先生	實益擁有人	3,800,000	—	0.028%
陶天海先生	實益擁有人	7,700,000	2,000,000 (好倉)	0.072%
張輝先生	實益擁有人	1,000,000	2,000,000 (好倉)	0.022%
喬曉潔女士	實益擁有人	4,500,000	1,334,000 (好倉)	0.043%

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

張輝先生作為實益擁有人持有面值為1,000,000美元的債權證，為本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2019年7月23日發行於2029年到期之500,000,000美元按4.250%計息之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。張輝先生亦作為實益擁有人持有面值300,000美元的債權證，為本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2021年4月9日發行於2026年到期之600,000,000美元按3.200%計息之優先擔保票據，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	佔本公司	
			持有的 股份數目	已發行股本 百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,006,895,902	37.09%
中化股份	好倉	受控法團權益(附註1)	5,006,895,902	37.09%
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)	5,006,895,902	37.09%
中國中化	好倉	受控法團權益(附註1)	5,006,895,902	37.09%
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	13.24%
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)	1,791,109,616	13.27%

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	佔本公司	
			持有的 股份數目	已發行股本 百分比
新華人壽保險	好倉	實益擁有人	1,237,625,138	9.17%
股份有限公司	好倉	受控法團權益(附註4)	3,150,000	0.02%
瑞銀集團有限公司	好倉	受控法團權益(附註5)	719,682,938	5.33%

附註1：中國中化持有中化集團的全部股份權益，而中化集團持有中化股份98%的股份權益。中化股份持有中化香港全部的股份權益。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上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2：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。

附註3：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股股份及中國平安資產管理(香港)有限公司(作為投資經理)擁有的4,032,181股股份中擁有權益。

附註4：新華人壽保險股份有限公司控制一系列公司，包括新華資產管理股份有限公司、新華資產管理(香港)有限公司、新華資本國際管理有限公司及新華資本管理有限公司。就證券及期貨條例而言，新華人壽保險股份有限公司被視為於新華資本管理有限公司實益擁有的3,150,000股股份中擁有權益。

附註5：瑞銀集團有限公司被視為於Credit Suisse Funds AG、UBS AG、UBS Switzerland AG、UBS Asset Management Life Limited、UBS Asset Management (UK) Limited、UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、瑞銀資產管理(上海)有限公司、瑞銀資產管理(香港)有限公司及UBS Asset Management (Americas) LLC持有的股份中擁有權益，且該等公司均為瑞銀集團有限公司的附屬公司。

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
程永先生	中國中化	人力資源部總監
陳愛華女士	中國中化	審計部總監
	中化集團	監事
	中化股份	監事會主席
王葳女士	平安壽險	投資管理中心投資管理團隊風險專家

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2023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2023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
創富融資	根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問

於最後實際可行日期，創富融資：

- (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2024年4月12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2023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) (i)中國宏泰產業市鎮發展有限公司（「中國宏泰」）於2022年6月9日以本公司為受益人作出不可撤回承諾，據此（其中包括），中國宏泰承諾向中國宏泰股東提呈實施本公司提呈之私有化中國宏泰之建議的協議安排，(ii)本公司與中國宏泰控股股東（即利東有限公司、泰盛國際投資有限公司及趙女士）於2022年6月9日就上述建議的進一步安排訂立不可撤回承諾，並於2022年10月17日就該等承諾作出修訂，及(iii)本公司與Chance Talent Management Limited於2022年10月12日及本公司與天海投資有限公司於2022年10月25日就上述建議的進一步安排分別訂立額外不可撤回承諾（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月9日、2022年6月30日、2022年7月29日、2022年8月29日、2022年9月29日、2022年10月12日、2022年10月17日、2022年10月25日、2022年10月31日及2022年11月23日的公告）；
- (b) 天津北方德茂置業有限公司（「北方德茂」，本公司間接全資附屬公司）與北京首都開發股份有限公司（「首開股份」）於2022年6月22日訂立合作開發協議，據此，為雙方後續就北京市朝陽區的標的地塊的開發開展合作，北方德茂同意向首開股份及北京志茂房地產開發有限公司提供合計不超過人民幣2,166,780,000元的誠意金借款，按年利率5.3%計息（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月22日的公告）；
- (c) 金茂華東企業管理有限公司（「金茂華東」，本公司間接全資附屬公司）與寧波寧南新城開發投資有限公司（「寧南開發」）於2022年7月11日訂立掛牌交易合同，據此，金茂華東同意向寧南開發收購其所持寧波甬雲房地產開發有限公司及寧波甬煥房地產開發有限公司的全部股權及債權，總對價為人民幣3,735,651,247.62元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月11日的公告）；

- (d) 上海金茂投資管理集團有限公司(「上海金茂」,本公司全資附屬公司)與華潤置地控股有限公司(「華潤置地控股」)於2022年11月15日向長城財富保險資產管理股份有限公司(「長城財富」)出具擔保函,據此,上海金茂與華潤置地控股同意就南京潤茂置業有限公司(「南京潤茂」)的本金金額為人民幣4,000,000,000元的債務向長城財富提供擔保,但上海金茂將就南京潤茂27.5%的債務提供擔保,而華潤置地控股將就南京潤茂剩餘72.5%的債務提供擔保(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2022年11月15日的公告);
- (e) 本集團與平安銀行股份有限公司、平安理財有限責任公司、深圳市前海平裕商業保理有限公司、中國平安財產保險股份有限公司、平安養老保險股份有限公司、平安不動產有限公司及平安資產管理有限責任公司(「平安成員企業」)於2022年11月16日訂立經續期金融服務框架協議,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2025年12月31日止(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2022年11月16日的公告);
- (f) 本公司與石家莊保博房地產開發有限公司(「石家莊保博」,本公司的間接全資附屬公司)及中國中化及其間接全資附屬公司中化控股雄安置業有限公司(「中化雄安」)於2022年12月30日訂立項目開發委託管理合同,據此,石家莊保博將就擬於中國河北省雄安新區啓動區企業總部區15號地塊建設的辦公樓項目的開發建設向中化雄安提供管理服務(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2022年12月30日的公告);
- (g) 金茂蘇皖企業管理(天津)有限公司(「金茂蘇皖」,本公司的間接全資附屬公司)、嘉興梁茂投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興梁茂」,本公司的間接非全資附屬公司)與南京國際商城建設有限公司(「目標公司」)於2023年3月15日訂立股權收購協議,據此,金茂蘇皖同意收購而嘉興梁茂同意出售目標

公司37.7464%的股權，對價為人民幣2,061,471,733元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月15日的公告）；

- (h) 本公司與中化香港於2023年3月17日訂立日期為2020年6月23日的合作協議的補充協議，據此，訂約方同意延長資金池合作安排（定義見本公司日期為2023年3月17日的公告）的期限至2025年12月31日，並訂明於資金池合作安排的延長期限內，本公司將在中化香港、銀行及其他方根據資金池協議設立的資金池存放本公司根據資金池合作安排在Bank Mendes Gans N.V.（「銀行」）已存放及將存放存款的每日最高結餘及利率以及適用於本公司的透支額度及利率（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月28日及2023年3月17日的公告）；
- (i) 寧波鷹茂地產開發有限公司（「鷹茂地產」，本公司的間接非全資附屬公司）與其股東（即全海有限公司（「全海」）及深圳市平嘉投資管理有限公司（「平嘉投資」））於2023年3月24日訂立框架協議，據此，鷹茂地產將在新框架協議之期限內繼續向全海及平嘉投資（或其各自指定的實體）提供委託貸款。上述協議已於2023年12月31日屆滿且訂約方於2023年12月28日訂立新框架協議，據此，委託貸款安排的有效期已延長至2024年12月31日（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月24日及2023年12月28日的公告）；
- (j) 武漢興茂置業有限公司（「武漢興茂」，本公司的間接全資附屬公司）與嘉興定茂壹號投資合夥企業（有限合夥）（「嘉興定茂」，本公司的聯屬公司）於2023年3月30日訂立股權轉讓協議，據此，武漢興茂同意收購而嘉興定茂同意出售武漢煜茂置業有限公司50%的股權，對價為人民幣1,178,734,400元（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月30日的公告）；
- (k) 項目公司（定義見本公司日期為2023年5月12日的公告）與其股東（包括北京興茂置業有限公司、凱喜有限公司（「凱喜」）、桐鄉豪吉置業有限公司、桐鄉豪慶置業有限公司及中海企業發展集團有限公司）於2023年5月12日訂

立新框架協議，據此，項目公司將在新框架協議之期限內繼續向各股東（或其各自指定的實體）提供貸款。新框架協議將自2023年5月13日起生效，為期三年（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月12日的公告）；

- (l) 廣州品茂房地產開發有限公司（「廣州品茂」，本公司的間接全資附屬公司）與興業銀行股份有限公司廣州分行（「興業銀行廣州分行」）於2023年8月25日訂立股權質押合同，據此，廣州品茂同意以興業銀行廣州分行為受益人，質押其所持珠海拓茂房地產開發有限公司（「項目公司」，由廣州品茂及北京領秀創贏信息諮詢中心（有限合夥）分別持有其50%的股權，為本公司的聯屬公司）50%的股權，以保證項目公司按時向興業銀行廣州分行履行借款合同（由項目公司與興業銀行廣州分行於2023年8月25日訂立，據此，興業銀行廣州分行同意按照全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率減0.05%的利率向項目公司提供本金額為人民幣2,000,000,000元的借款，期限為48個月）下的還款責任（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月25日的公告）；
- (m) 上海金茂投資管理集團有限公司（「上海金茂」，本公司的全資附屬公司）與北京渤海潤澤商業管理有限公司（「渤海潤澤」）於2023年10月17日就上海金茂擬以人民幣2,801.83百萬元的代價向渤海潤澤出售其所持金茂（北京）置業有限公司100%的股權訂立產權交易合同（有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月17日的公告）；
- (n) 金茂投資管理（天津）有限公司（「金茂天津」，本公司的間接全資附屬公司）與南京耀方置業有限公司（「南京耀方」）於2023年10月21日訂立借款協議，據此，金茂天津同意按2023年9月公佈的全國銀行間1年期貸款市場報價利率（即3.45%）向南京耀方提供總額不超過人民幣2,445,292,200元的借款，以促進各方就位於中國江蘇省蘇州市高新區竹園路綠化地南、大輪浜綠化地西編號為2023-WG-64的地塊的開發進行後續磋商（更多詳情，請參閱本公司日期為2023年10月24日的公告）；

- (o) 金茂物業服務發展股份有限公司(「金茂服務」,本公司的非全資附屬公司)與中國中化於2023年11月9日訂立期限為2024年1月1日至2026年12月31日的新框架協議,據此,金茂服務同意向中國中化及其聯繫人(為免生疑問,不包括本公司及其聯繫人)提供若干服務(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年11月9日的公告);
- (p) 寧波寧興房地產開發集團有限公司(「寧波寧興」,本公司的間接全資附屬公司)、南京耀方及蘇州新茂置業有限公司(「新茂置業」)於2023年11月24日訂立合作協議,據此,寧波寧興將向南京耀方收購其於新茂置業的51%股權,並向新茂置業注資人民幣1,881.9百萬元,並提供股東投資人民幣45.9百萬元作為新茂置業的初始啟動資金(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年11月24日的公告);
- (q) 上海興秀茂商業管理有限公司(「上海興秀茂」,作為出讓人)與ABS管理人(作為受讓人)代表中信証券金茂購物中心1號資產支持專項計劃(由ABS管理人管理的基礎設施資產支持專項計劃)於2023年11月23日訂立了一份股權轉讓協議,以將本項目證券化(「ABS」),據此,上海興秀茂同意出售,而ABS管理人代表ABS同意就該建議分拆收購長沙秀茂商業管理有限公司(「項目公司」)的全部股權,該建議分拆涉及通過設立REITs作為封閉式公開上市基礎設施證券投資基金將長沙金茂覽秀城(「項目」)在上海證券交易所獨立上市(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年10月26日、2023年11月28日、2023年12月30日及2024年3月4日的公告);
- (r) 中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物業管理」,金茂服務的全資附屬公司)與中國化工集團有限公司(「中國化工」,中國中化的全資附屬公司)於2023年12月13日訂立租賃協議,據此,金茂物業管理(作為承租人)將向中國化工(作為出租人)租賃位於中國北京市海淀區阜石路19號中昊家園的82套建築面積為8,429平方米的空置住宅單元,租期為期五年(自2024年1月31日至2029年1月30日止)(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年12月13日的公告);

- (s) 杭州躍茂置業有限公司(「躍茂置業」,本公司的全資附屬公司)、杭州市城市土地發展有限公司(「杭州發展」)、杭州味地道餐飲管理有限公司(「味地道」)及杭州城昇置業有限公司(「城昇置業」)於2023年12月28日訂立交易文件,據此,(1)躍茂置業同意向味地道增資人民幣1,307,870元,並收購味地道56.67%的股權;(2)躍茂置業同意按其56.67%的股權比例收購杭州發展向味地道提供的截至交易文件日期合共約人民幣882.67百萬元的股東貸款的部分債權,約為人民幣500.21百萬元(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告);
- (t) 本公司與金茂華東、杭州漫呈股權投資合夥企業(「杭州漫呈」)及深圳市豫祿企業管理有限公司(「深圳豫祿」)於2023年12月28日訂立增資協議,據此,金茂華東、杭州漫呈及深圳豫祿同意向西安潤茂置業有限公司分別增資人民幣500百萬元、人民幣400百萬元及人民幣90百萬元(更多詳情,請參閱本公司日期為2023年12月28日的公告);
- (u) 合肥灃茂房地產開發有限公司(「合肥灃茂」,本公司的間接全資附屬公司)與北京首都開發股份有限公司(「北京首都開發」)及南京嘉泰築茂置業有限公司(「南京嘉泰」)於2024年1月26日訂立協議,據此,為彼等後續合作開發位於中國南京市鼓樓宗地編號為2023G89的地塊,合肥灃茂(i)同意以誠意金形式向南京嘉泰提供總額不超過人民幣612,021,265元的貸款,年利率為5.5%;及(ii)有條件同意參與南京嘉泰增資的掛牌出售程序(更多詳情,請參閱本公司日期為2024年1月26日的公告);
- (v) 中化金融服務框架協議及其補充協議;及
- (w) 青島高新區投資開發集團有限公司、青島青茂置業有限公司與青島晟茂置業有限公司(「晟茂置業」)於2024年3月22日訂立協議,將青島東方伊甸園文化旅遊開發有限公司的註冊資本由人民幣600百萬元增加至人民幣1,050百萬元,而晟茂置業悉數認購新增註冊資本的總付款為人民幣450.10百萬元(更多詳情,請參閱本公司日期為2024年3月22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) 中化金融服務框架協議及其補充協議；
- (b) 創富融資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19至第39頁；及
- (c) 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2024年4月29日（星期一）上午10：00時正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，藉以考慮並酌情通過以下決議案（不論有否經修訂）為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認中化金融服務框架協議的補充協議（定義及詳情見日期為2024年4月12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、確認及追認本集團根據通函所述的中化金融服務框架協議（經補充協議修訂）存放於中化財務的存款（包括其應計利息）的經修訂每日最高存款餘額（定義見通函）；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及中化金融服務框架協議（經補充協議補充）項下擬進行的存款服務而言屬必要、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
張增根

香港，2024年4月12日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於2024年4月24日(星期三)至2024年4月29日(星期一)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。為符合有權參加股東特別大會並可於會上投票的資格，股東最遲須於2024年4月23日(星期二)下午四時三十分前，將所有正式填妥的過戶表格連同有關股票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。
- (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受委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，該等聯名持有人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股東特別大會，則只有該等出席人士中在本公司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) 已根據委任表格印備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，無論如何須盡快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。
- (6) 若股東特別大會當日上午八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張增根先生(主席)、陶天海先生、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事程永先生、陳愛華女士、安洪軍先生及王葳女士；以及獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。