
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或將採取行動的任何方面有疑問，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或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，概不對就因本通函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。

JINMAO 中國金茂

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)

與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議下的
持續關連交易及須予披露交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問新百利函件載於本通函第17至33頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

股東特別大會將於2017年12月8日（星期五）上午10時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行，大會通告載於本通函第39至40頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按代表委任表格所印列的指示填妥，並盡快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，惟無論如何不得遲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）送達。於填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2017年11月21日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員函件	16
新百利函件	17
附錄 一 一般資料	34
股東特別大會通告	39

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	本公司董事會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「存款服務」	指	將根據經續期金融服務框架協議不時訂立內容有關由中化財務向本公司及／或其附屬公司提供存款服務的持續關連交易
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2017年12月8日（星期五）上午10時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行的股東特別大會
「現有金融服務 框架協議」	指	本公司與中化財務於2014年11月3日就中化財務向本公司及／或其附屬公司提供金融服務所訂立的現有金融服務框架協議，該協議將於2017年12月3日屆滿
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生
「獨立股東」	指	中國中化集團公司及其聯繫人以外的股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2017年11月14日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「每日最高餘額」	指	本集團在中化財務的總存款（包括應計存款利息）的每日餘額，於中化財務每日營業結束時計算
「成員公司」	指	就一家公司而言，包括其控股公司、其對不少於51%股本權益行使控制權的附屬公司、其控股公司及附屬公司聯合控制不少於20%股本權益的公司、其為最大股東的公司及其控股公司或附屬公司的任何附屬公司
「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，不包括台灣或香港和澳門特別行政區
「經續期金融服務 框架協議」	指	本公司與中化財務於2017年11月2日就中化財務向本公司及／或其附屬公司提供存款服務、貸款、委託貸款、結算服務、擔保、網上銀行服務及中國銀監會批准的其他金融服務所訂立的新金融服務框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司之普通股
「股東」	指	股份的登記持有人

釋 義

「中國中化股份」 有限公司」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，乃中化香港的直接控股公司，由中國中化集團公司持有98%股份權益
「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，為中國中化股份有限公司的全資附屬公司
「中國中化集團公司」	指	中國中化集團公司，一家在中國成立的國有企業，為本公司最終控股公司
「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責任公司，持有本公司約53.95%股份權益的本公司直接控股股東，並由中國中化集團公司最終實益擁有98%股份權益
「新百利」	指	新百利融資有限公司，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，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）提供意見
「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



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)

非執行董事

寧高寧先生 (主席)

楊林先生

安洪軍先生

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

執行董事

李從瑞先生 (首席執行官)

江南先生 (首席財務官)

宋鏐毅先生 (高級副總裁)

獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

高世斌先生

敬啟者：

**與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議下的
持續關連交易及須予披露交易**

緒言

謹此提述本公司日期為2017年11月2日的公告，內容有關本公司及中化財務於同日訂立的經續期金融服務框架協議。根據上市規則的規定，按照經續期金融服務框架協議提供金融服務（包括存款服務）構成本公司之持續關連交易。根據上市規則的規定，存款服務亦構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向閣下提供(i)有關經續期金融服務框架協議及其項下擬進行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)新百利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。

與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議下的持續關連交易及須予披露交易

謹此提述本公司日期為2014年11月3日的公告及本公司日期為2014年11月20日的通函，內容有關本公司就中化財務向本公司及／或其附屬公司提供金融服務而與中化財務訂立的現有金融服務框架協議下的持續關連交易及須予披露交易。現有金融服務框架協議將於2017年12月3日屆滿。

於2017年11月2日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與中化財務訂立經續期金融服務框架協議，據此，本公司及／或其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用由中化財務以非獨家方式提供的金融服務，為期三年。

經續期金融服務框架協議的主要條款

- 日期： 2017年11月2日
- 訂約方： 本公司（為其本身及代表其附屬公司）及中化財務
- 條款： 本公司及／或其附屬公司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) 向本公司及／或其任何附屬公司提供存款服務；
 - (b) 向本公司及／或其任何附屬公司提供貸款（不包括委託貸款），而毋須以資產作抵押；
 - (c) 以本公司及／或其任何附屬公司的財務代理身份為其安排委託貸款；

- (d) 向本公司及／或其任何附屬公司提供結算服務；
- (e) 應本公司及／或其任何附屬公司的要求，就融資、租賃融資、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本公司及／或其任何附屬公司毋須提供反擔保；
- (f) 向本公司及／或其任何附屬公司提供網上銀行服務；及
- (g) 向本公司及／或其任何附屬公司提供由中國銀監會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。

期限： 經續期金融服務框架協議項下的存款服務將於獨立股東批准後方始進行，至2020年12月3日為止。經續期金融服務框架協議項下所有其他服務將自2017年12月4日起生效，至2020年12月3日為止。

費用及收費： 經續期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：

- 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基準利率，或任何獨立商業銀行提供的利率（以較高者為準）；
- 當提供貸款時，利率不得高於中國人民銀行不時頒佈的基準利率，或任何一家獨立商業銀行在同等條件下所提供的利率（以較低者為準）；
- 當安排委託貸款時，每年服務費連同貸款利息不得超過由任何獨立商業銀行按相同年期及相同條款提供的委託貸款的可資比較的服務費及利息；

董事會函件

- 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任何獨立商業銀行提供的價格或（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： 倘本公司及／或其任何附屬公司無法收回其存放於中化財務的任何款項，本公司或其任何附屬公司將有權抵銷本公司或其任何附屬公司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集團公司的其他成員公司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： 中化財務承諾會全數賠償本公司及／或其附屬公司因中化財務違反經續期金融服務框架協議而蒙受的損失。

中化財務亦承諾在任何時候，其提供予中國中化集團公司及／或其成員公司（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（本集團除外）所收到的存款的總和。

此外，中國中化股份有限公司向本集團承諾，將促使中化財務履行其於經續期金融服務框架協議下的責任。

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：

- 在本公司或其任何附屬公司與中化財務訂立任何貸款或信貸融資協議之前，本公司將會就期限相同的貸款或性質相同的信貸融資（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價。該等報價連同中化財務所開出條款將會隨即呈交予本公司首席財務官，以供審核。本公司的首席財務官將會於適當時就是否接納中化財務的條款尋求本公司首席執行官的批准。
- 來自中化財務的一切借款（包括信貸融資提款），將根據首席執行官或董事會（視情況而定）批准的條款進行。
- 本公司將會每六個月向獨立非執行董事匯報以下事項：
 - (i) 與中化財務訂立的貸款或信貸融資協議，連同自獨立商業銀行取得的可資比較報價的資料；及
 - (ii) 中化財務於之前六個月期間任何信用評級變動。
- 中化財務於經續期金融服務框架協議期間的任何信用評級變動應由中化財務即時向本公司提供報告。
- 中化財務須於每月第三日向本公司交付關於本集團與中化財務間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。
- 中化財務將就其呈交中國銀監會的每份監管報告向本公司提供副本。
- 中化財務的每月財務報表將於下個月向本公司提供。
- 本公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務每日監控存款的狀況。

董事會函件

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份，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。

歷史數據

就存款服務而言，截至2015年12月31日及2016年12月31日止兩個年度及截至2017年10月31日止十個月期間，本集團於中化財務存放的存款的每日最高餘額如下：

	截至2015年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2016年 12月31日 止年度 概約 (人民幣百萬元)	截至2017年 10月31日 止十個月 概約 (人民幣百萬元)
本集團存放的存款的 每日最高餘額	2,778	2,776	2,523

年度上限

根據經續期金融服務框架協議的條款及根據過往年度存款服務的每日最高餘額，本公司預計經續期金融服務框架協議項下的存款服務的每日最高餘額如下：

	自獨立股東 批准日期 起至2017年 12月31日止期間 (人民幣百萬元)	截至2018年 12月31止年度 (人民幣百萬元)	截至2019年 12月31止年度 (人民幣百萬元)	截至2020年 12月3日止期間 (人民幣百萬元)
預計每日 最高餘額	6,000	6,000	6,000	6,000

於預計以上上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- 對本集團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；
- 本集團對財務管理的策略；
- 本集團於經續期金融服務框架協議期內的發展及財政需要；及
- 本集團於2017年6月30日的現金結餘總額約為人民幣18,125百萬元。

經續期金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額較過往年度之歷史數據大幅增加，其主要由於本集團業務及資產增加所致。其中，本集團資產總額由2014年12月31日的約人民幣108,887百萬元增加至2017年6月30日的約人民幣188,691百萬元，增幅約73.3%；本集團現金結餘總額由2014年12月31日的約人民幣9,825百萬元增加至2017年6月30日的約人民幣18,125百萬元，增幅約84.5%；及本集團累計取得物業簽約銷售額及土地一級開發銷售成交金額由截至2014年12月31日止年度的約人民幣21,503百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的約人民幣48,516百萬元，增幅約125.6%。

隨著本集團的業務及資產增加，預計本集團物業簽約銷售規模及物業銷售回款額將持續增長，因此本集團對存款、貸款、擔保及結算服務的需求將增加，這將促進本集團與商業銀行／財務公司（包括中化財務）的合作，且將增加本集團與中化財務之交易金額。經續期金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額約佔本集團於2017年6月30日現金結餘總額的33.1%，其對於限制存款服務引致的最高風險敞口而言屬審慎。基於以上所述原因，董事認為經續期金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額屬公平合理並符合股東利益。

訂立經續期金融服務框架協議的原因及益處

董事認為，作為本公司及／或其附屬公司的金融服務提供者，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中國銀監會規管，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；
- 中化財務於過去三年並無違反任何信貸義務或（據本公司所知）該等監督機關任何規則或經營規定。其中，中國銀監會監控中化財務是否遵守相關監管機關的規定，並不時進行現場視察。據本公司所知，除中國銀監會於現場視察時發佈有關糾正措施的意見外，中國銀監會自中化財務註冊成立以來，概無對其採取紀律行動、或施加處罰或罰款；
- 根據中國銀監會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，中國中化集團公司（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
- 根據經續期金融服務框架協議，本集團擁有抵銷權。倘本公司及／或其任何附屬公司無法收回其存放於中化財務的任何款項，本公司或其任何附屬公司將有權抵銷本公司或其任何附屬公司應付中化財務的任何未付款項。根據經續期金融服務框架協議，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：

- 就存款服務而言，儘管中化財務提供的利率與獨立商業銀行提供的相同（因為該等利率受中國人民銀行監管），但中化財務可協助本公司及／或其附屬公司制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並對改善營運資金管理有所貢獻；

董事會函件

- 本公司及／或其附屬公司可通過使用中化財務提供的結算服務，以零成本進行同日零在途結算。由於中化財務熟悉本公司及／或其附屬公司的營運及交易模式，故此，中化財務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。這亦有助減低本公司及／或其附屬公司應付的交易成本，如資金轉賬費和其他行政費用；
- 中國法律並不允許各公司（包括聯屬公司）在不通過財務代理的情況下直接使用集團內公司間的貸款。然而，作為一家經中國銀監會批准的金融機構，中化財務可充當財務代理，而本公司及／或其附屬公司的資金可按彼此之間的委託貸款方式通過中化財務有效流通；
- 通過中化財務運作的資訊系統，本公司可隨時以零費用查閱通過中化財務所作的資金收付狀況，以及資金結餘狀況；及
- 中化財務作為集團內公司之間的服務供應商，與本公司及／或其附屬公司的溝通通常較獨立商業銀行更佳、更有效。

任何情況下，倘若任何獨立金融機構就有關金融服務提供更為有利的條款，則本公司及／或其附屬公司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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，經續期金融服務框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而經續期金融服務框架協議項下的交易（包括其相關存款服務及每日最高餘額）的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

寧高寧先生及楊林先生作為中國中化集團公司、中國中化股份有限公司及／或中化香港（均為本公司的控股股東）的董事或僱員，被視為於經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就為批准經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易而通過的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中化財務為中國中化股份有限公司的全資附屬公司，而後者由中國中化集團公司擁有98%股份權益，中國中化集團公司則為本公司的最終控股股東。因此，中化財務為本公司關連人士。根據上市規則，經續期金融服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。由於經續期金融服務框架協議項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5%，根據上市規則，存款服務（包括每日最高餘額）須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。此外，由於經續期金融服務框架協議項下的存款服務的每日最高餘額所涉及的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，存款服務亦構成上市規則第14章項下的須予披露交易，故須遵守申報及公告規定。

有關中化財務向本公司及／或其附屬公司提供貸款（不包括委託貸款）的持續關連交易獲豁免遵守申報、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公司及／或其附屬公司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，且並無以本公司及／或其附屬公司的資產作抵押。

有關中化財務提供的所有其他金融服務的持續關連交易獲豁免遵守申報、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，且根據上市規則第14A.76(1)(a)條，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最低限額的0.1%。

有關本公司、中國中化集團公司及中化財務的資料

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及投資者。本公司亦為中國中化集團公司的房地產開發業務的平台企業。本公司現有主營業務包括商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。

中國中化集團公司為一間於1950年成立的主要國有企業。中國中化集團公司的核心業務包括：能源、化工、農業、房地產及金融等業務。

中化財務為受中國人民銀行及中國銀監會規管的金融服務公司，致力於向中國中化集團公司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。

股東特別大會

股東特別大會將於2017年12月8日（星期五）上午10時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行，大會通告載於本通函第39至40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供考慮並酌情批准經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）。

根據上市規則的規定，股東於任何股東大會上的任何投票均須以投票表決方式作出。因此，根據本公司組織章程細則第58(1)條，大會主席將要求以投票表決方式對股東特別大會通告所載的普通決議案進行投票。

鑒於中國中化集團公司於經續期金融服務框架協議的權益，中國中化集團公司及其聯繫人須就並會就將於股東特別大會上提呈批准經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）的普通決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)任何股東概無訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解或受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使其股份投票權之控制權臨時或永久（不論是全面或按個別基準）轉讓予第三方。因此，據董事所知、所悉及所信，任何股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權在股東特別大會行使控制投票權的本公司股份數目並無差異。

隨大會通告將附奉股東特別大會適用的代表委任表格。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，惟無論如何不得遲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）送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，經續期金融服務框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而經續期金融服務框架協議項下的交易（包括其相關存款服務及每日最高餘額）的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。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批准經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）的普通決議案。

其他資料

由全體獨立非執行董事（即劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）是否由本公司於其日常及一般業務過程中訂立、按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。新百利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。

閣下敬請垂注(i)載於本通函第16頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）致獨立股東的推薦意見；及(ii)載於本通函第17至33頁的新百利函件，當中載有其就經續期金融服務框架協議項下的存款服務（包括每日最高餘額）致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及所考慮的主要因素及理由。

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
寧高寧

2017年11月21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：

**與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議下的
持續關連交易及須予披露交易**

吾等謹提述本公司於2017年11月21日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。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。

遵照上市規則，吾等已獲委任就經續期金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)是否由本公司於其日常及一般業務過程中訂立、按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，以及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。新百利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。有關經續期金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)的詳情及提供該等服務的理由載於本通函第4至15頁的董事會函件內。

經考慮經續期金融服務框架協議的條款，以及獨立財務顧問新百利致吾等及獨立股東的意見後，吾等認為，經續期金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)乃由本公司於其日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行及符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准經續期金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)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

劉漢銓

蘇錫嘉

高世斌

謹啟

2017年11月21日

以下為新百利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。



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議項下的 持續關連交易及須予披露交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任，就中化財務根據經續期金融服務框架協議條款向 貴集團提供存款服務（包括每日最高餘額）（正在尋求獨立股東批准）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。經續期金融服務框架協議及存款服務（包括每日最高餘額）的詳情載於 貴公司於2017年11月21日致股東的通函（「**通函**」），本函件為通函的組成部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，中化財務為中國中化股份有限公司的全資附屬公司，而後者為中國中化集團公司擁有98%權益的附屬公司。中國中化集團公司為 貴公司的最終控股股東。因此，中化財務為上市規則下 貴公司關連人士。故此，經續期金融服務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則下 貴公司的持續關連交易。由於預期經續期金融服務框架協議項下的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%，根據上市規則，存款服務（包括每日最高餘額）須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批

准的規定。存款服務亦構成上市規則下的須予披露交易。鑑於中國中化集團公司於經續期金融服務框架協議擁有權益，中國中化集團公司及其聯繫人須並會就將於股東特別大會提呈批准經續期金融服務框架協議項下之存款服務（包括每日最高餘額）的普通決議案放棄投票。

除存款服務外，根據上市規則第14A章下的相關豁免條文，中化財務根據經續期金融服務框架協議提供的全部其他金融服務獲豁免遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由所有獨立非執行董事（即劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，就存款服務（包括每日最高餘額）向獨立股東提供推薦意見。新百利已獲委任，就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年，吾等概無擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。於最後實際可行日期，(a)新百利與(b) 貴集團、中國中化股份有限公司、中國中化集團公司、中化財務以及彼等各自的附屬公司及聯繫人之間並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性的任何關係或利益，以致阻礙吾等就存款服務（詳情載於通函）擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

在制定吾等的意見及推薦意見時，吾等依賴 貴集團董事及管理層所提供的資料及事實及所發表的意見，並假設所獲提供的資料及事實以及向吾等發表的意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整，及直至股東特別大會舉行之時仍屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由質疑所提供的資料並非真實、準確或完整。吾等乃依賴該等資料，並認為吾等已獲取充份資料以達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、中國中化股份有限公司、中國中化集團公司、中化財務及任何彼等各自的附屬公司及聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

所考慮主要因素及理由

於達致有關存款服務（包括每日最高餘額）條款的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 經續期金融服務框架協議的背景及理由

(i) 貴集團

貴集團現有主營業務包括商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。其為中國中化集團公司（為中國中央國有企業及財富世界500強公司）的旗艦房地產開發公司，且其開發及投資中國的大型房地產項目，其物業項目於2016年12月31日的總建築面積約為37.0百萬平方米。截至2016年12月31日止財政年度，貴集團錄得收入約人民幣273億元及股東應佔溢利約為人民幣25億元。於2017年6月30日，貴集團錄得總資產約人民幣1,887億元及股東應佔權益約人民幣316億元。貴公司自2007年起於聯交所上市。於最後實際可行日期，貴公司的市值約為388億港元。

(ii) 中化財務

中化財務乃於2007年9月成立的非銀行金融機構，獲中國銀監會認可並於2008年6月開始營運。其受中國人民銀行及中國銀監會監管，並主要從事向中國中化集團公司及其聯繫人提供結算、融資、金融管理及金融顧問服務。

於2016年12月31日，中化財務的註冊及繳足股本為人民幣3,000.0百萬元。於2016年，中化財務產生的利息收入淨額為約人民幣354.0百萬元、投資收入約人民幣304.9百萬元及淨利潤約人民幣451.0百萬元。於2016年12月31日，其總資產及權益總額分別約為人民幣23,576.7百萬元及人民幣4,336.2百萬元。

(iii) 經續期金融服務框架協議的背景

自2008年起，中化財務一直根據其與貴公司訂立的金融服務框架協議向貴集團提供各種金融服務（包括存款服務、提供貸款服務及結算服務）。中化財務當前向貴集團提供金融服務受現有金融服務框架協議管治，而現有金融服務框架協議於2014年12月5日獲當時獨立股東批准。

現有金融服務框架協議將於2017年12月3日屆滿，且 貴集團認為該協議應於屆滿前續期。因此，於2017年11月2日， 貴公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議，為期三年，至2020年12月3日止。

(iv) 經續期金融服務框架協議的理由及益處

誠如 貴公司2017年中期報告所披露， 貴集團於2017年6月30日的現金及銀行結餘為約人民幣181億元。據 貴集團管理層告知，該等現金結餘因財務管理目的而存放於獨立商業銀行或中化財務。相較於獨立商業銀行， 貴集團認為將有關現金存放於中化財務及使用中化財務的金融服務將更為有利。作為中國中化集團公司的附屬公司及僅為中國中化集團公司成員公司的集團內服務供應商，中化財務對 貴集團的營運相對而言更為熟悉且 貴集團預計，中化財務於處理 貴集團的交易方面較獨立商業銀行更具效率，從而令 貴集團受益。此外，通過中化財務運作的資訊系統， 貴公司可隨時以零費用查閱通過中化財務所持有的資金收付狀況，以及資金結餘狀況。

就存款服務而言，董事認為，中化財務（作為 貴集團的聯屬公司）可協助 貴集團制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並對改善營運資金管理有所貢獻。

金融服務由中化財務以自願及非獨家方式提供。此代表中化財務向 貴集團提供可供選擇的額外金融服務來源，此乃有助於提升 貴集團財務管理的靈活性。尤其是，中化財務將提供的貸款服務提供了獲取融資的替代途徑。

貴集團已就存放於中化財務的存款制訂多項內部控制措施以保障股東利益（誠如下文「5. 貴集團的內部控制程序及企業管治」一節的進一步分析）。作為一家持牌金融機構，中化財務須遵守相關強制性規定（例如最低資本充足率）。此外，中國中化股份有限公司根據經續期金融服務框架協議就中化財務的表現訂立以 貴集團為受益人的承擔。上述者確保可適當減少 貴集團存放於中化財務的存款所面臨的風險。

2. 經續期金融服務框架協議的主要條款

根據經續期金融服務框架協議，貴集團將使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括(a)存款服務；(b)毋須以資產作抵押的貸款（不包括委託貸款）；(c)以貴集團的財務代理身份為貴集團安排委託貸款；(d)結算服務；(e)就融資、租賃融資、投標活動或履行其他合同責任提供擔保（貴集團毋須提供反擔保）；及(f)中國銀監會所批准的任何其他金融服務。倘若任何獨立金融機構就有關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提供的該等金融服務，而不會產生任何額外成本。

下文載列中化財務所提供金融服務的主要條款：

提供存款服務

就提供存款服務而言，提供該等存款服務的利率不得低於中國人民銀行不時公佈的基準利率或獨立商業銀行提供的利率（以較高者為準）。中化財務所提供的存款服務將與中國其他金融機構所提供的存款服務相似，因此，貴集團可全權視乎自身當時營運資金狀況及需要，決定是否同意存放於中化財務的款額、存款時間、提取時間及提取數額。

提供貸款服務

中化財務所提供的貸款利率不得高於中國人民銀行所公佈的現行基準利率或獨立商業銀行所提供的貸款利率（以較低者為準）。貴集團向中化財務借款毋須以貴集團任何資產作抵押。

提供其他金融服務

就安排委託貸款而言，實際服務費連同貸款利息不得超過由任何獨立商業銀行按相同年期及相同條款提供的委託貸款的可資比較的服務費及利息。

將不會就提供結算服務收取任何服務費。

至於其他金融服務，就此收取的費用不得高於任何獨立商業銀行提供的價格或（如適用）中國人民銀行公佈的現行標準價格（以較低者為準）。

期限

經續期金融服務框架協議項下提供的存款服務將於股東特別大會（現時預計將於2017年12月8日舉行）上獲獨立股東批准後方始進行，至2020年12月3日為止。經續期金融服務框架協議項下所有其他不須獨立股東批准的服務將自2017年12月4日起生效，至2020年12月3日為止。

抵銷權

根據經續期金融服務框架協議，貴集團的任何成員單位將擁有抵銷權，因此，倘中化財務就其來自貴集團的任何存款違約，貴集團的該等成員單位將有權抵銷應付中化財務的任何未付款項。誠如貴集團管理層所告知，根據經續期金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

貸款餘額與存款餘額（「存款／貸款餘額限制」）

根據經續期金融服務框架協議，貴集團從中化財務及中國中化集團公司的其他成員單位獲得貸款的年日均餘額（按曆年計算，未滿一年按該年迄今的天數計算）應大於貴集團於中化財務存款的年日均餘額。

承諾

根據經續期金融服務框架協議，中化財務將在中國銀監會及中國相關法律法規所批准的活動中配置貴集團所存放的款項。倘若中化財務決定存放任何該等款項，其已承諾會將該等款項存放於中國銀監會所批准的國內商業銀行。

中化財務亦承諾，其提供予中國中化集團公司的成員單位（不包括貴集團）的未償還貸款總額在任何時候均不會超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方（貴集團除外）收到的存款總額。

倘貴集團因中化財務不履行或違反經續期金融服務框架協議而蒙受任何財務損失時，中化財務須就所蒙受損失的全部數額向貴集團作出賠償。

中國中化股份有限公司的擔保

根據中國銀監會頒佈的有關法律及法規，以及中化財務的公司章程，倘若中化財務陷入財政困難，中國中化股份有限公司（作為中化財務的控股公司）有責任採取一切必要步驟（如按中化財務的資金需求向其作出注資）為其解決財政困難。中國中化股份有限公司於2017年11月2日向 貴集團作出承諾，據此，其將促使中化財務履行其於經續期金融服務框架協議項下的責任。

其他

倘若存款服務（包括每日最高餘額）未獲獨立股東批准， 貴公司將保證存款服務將不會進行，直至遵守上市規則的有關規定為止。經續期金融服務框架協議項下擬進行的其他服務（包括中化財務向 貴集團提供貸款服務及其他金融服務）將會繼續進行。

結論

經續期金融服務框架協議與現有金融服務框架協議（其已於2014年12月獲當時獨立股東批准）大致具有相同的條款。 貴集團實施多項預防措施以保障將存放於中化財務的存款，如抵銷權（僅適用於 貴集團，但不適用於中化財務）、存款／貸款餘額限制及中國中化股份有限公司的擔保。具體而言，存款／貸款餘額限制（連同抵銷權）構成一套機制，於特定年度及於中化財務就 貴集團存款違約的情況下，限制存放於中化財務的平均存款。 貴集團將有權抵銷來自中化財務貸款的有關存款餘額，以降低 貴集團因存款服務所面臨的風險。請參閱下文「5. 貴集團的內部控制程序及企業管治」及「6. 中化財務的監管環境」兩節的吾等對 貴集團及中化財務的監管機構所實施的進一步預防措施之分析。

3. 有關中化財務的資料

(i) 業務範圍

根據其營業執照，中化財務有權向中國中化集團公司的其他成員單位（但非其他人士）提供經續期金融服務框架協議所載的所有服務。吾等獲 貴集團管理層告知，中化財務不得從事實業投資或貿易等非金融服務業務。中化財務未獲任何信用評級機構評級。

中化財務於2016年12月31日的資本充足率為15.4%，其高於中國銀監會對財務公司所規定的10%比率。

(ii) 中化財務的管理層

於最後實際可行日期，中化財務的董事會共有三名成員。貴集團管理層向吾等確認，董事會全體成員及高級管理層均在金融市場方面擁有豐富經驗，故將能瞭解及監控中化財務的營運及發展。

(iii) 財務資料

下文載列中化財務根據中國公認會計原則編製的財務資料概要（摘錄自其截至2016年12月31日止三個年度的經審核財務報表）：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
利息收入淨額	227.0	279.2	318.3
投資收入	304.9	356.2	210.9
減值虧損撥回／ (減值虧損)	34.4	(51.7)	(41.2)
除稅後溢利	451.0	454.1	356.7

中化財務的利息收入淨額於過往三年呈現減少趨勢。誠如貴集團管理層告知，該項減少主要由於中國人民銀行所公佈的貸款利率有所下降，進而導致中化財務的利息收入有所減少。經考慮減值虧損的處理後，中化財務的除稅後溢利自2014年的約人民幣356.7百萬元增加至2015年的約人民幣454.1百萬元，於2016年則穩定維持於約人民幣451.0百萬元。

新百利函件

	於12月31日		
	2016年 人民幣百萬元 (經審核)	2015年 人民幣百萬元 (經審核)	2014年 人民幣百萬元 (經審核)
資產			
向中國中化集團公司的 成員單位提供的貸款	11,798.5	13,723.6	9,759.2
存放於其他金融機構的 現金結餘	7,852.1	3,469.7	6,566.3
其他資產	3,926.1	3,526.2	2,965.7
	<u>23,576.7</u>	<u>20,719.5</u>	<u>19,291.2</u>
負債			
來自中國中化集團公司 的成員單位的存款	19,184.3	13,302.3	12,897.0
銀行間借款	–	3,000.0	2,500.0
其他負債	56.2	62.6	35.0
	<u>19,240.5</u>	<u>16,364.9</u>	<u>15,432.0</u>
權益			
股本	3,000.0	3,000.0	3,000.0
儲備	1,336.2	1,354.6	859.2
	<u>4,336.2</u>	<u>4,354.6</u>	<u>3,859.2</u>
資本充足率 (附註)	15.4%	14.9%	20.9%

附註：資本充足率計量金融機構所承受之風險（如信貸、市場及營運風險），並在此定義為金融機構的資本基礎除以其風險加權資產。

如上表所示，中化財務的存款數額不斷增加。另一方面，提供予中國中化集團成員單位的貸款於2015年大幅增加，但於2016年些微減少，其由於存放於其他金融機構的現金結餘增加所抵銷。中化財務的資本充足率自2014年12月31日的約21%下降至2015年及2016年末的約15%，其主要由於風險加權資產增加所致。於2014年、2015年及2016年12月31日的資本充足率均高於中國銀監會所公佈的10%最低規定。

(iv) 內部控制

吾等已審閱中化財務的經營手冊，並知悉其採納若干企業管治及內部控制措施管理其風險（包括業務及財務風險），及確保中化財務的業務運作遵守中國銀監會所頒佈的相關法律法規。中化財務清晰劃分各主要運作部門的職能及職責、明確權責、設立內部審核及評估機制、提供適當培訓，並建立風險評估政策。吾等獲 貴集團管理層告知，中化財務於過往三年內並無違反其任何信貸義務或（據 貴集團所知）該等監管機構的任何規則或經營規定。

4. 有關中國中化股份有限公司的資料

中國中化股份有限公司由中國中化集團公司持有98%權益，而中國中化集團公司為中國最大國有企業之一，主要在中國從事農業、能源、化工、金融及房地產業務。中國中化集團公司為財富世界500強企業。

根據中國中化股份有限公司的2016年年報，於2016年12月31日，其註冊資本為人民幣398億元，母公司擁有人應佔綜合資產淨額約為人民幣439億元及現金結餘約為人民幣344億元。於2016年，中國中化股份有限公司擁有人應佔溢利約為人民幣24億元。根據中誠信國際信用評級有限公司（「中誠信國際」）於2017年6月29日發出的信用評級報告，中國中化股份有限公司的信用等級為AAA，此乃中誠信國際信用評級中的最高評級。根據中誠信國際的網站，中誠信國際為獲中國人民銀行、中國銀監會、中國保險監督管理委員會及國家發展和改革委員會接納的合資格評級機構。據 貴集團管理層告知，中誠信國際的評級範圍符合中國人民銀行發佈的相關信用評級指引。根據該報告，AAA評級表示償還債務能力極強、違約風險極低及基本不受若干不利經濟環境情況的影響。

5. 貴集團的內部控制程序及企業管治

為保障股東權益， 貴集團將為監管中化財務所提供金融服務的使用情況採取若干內部控制程序及企業管治措施。例如在 貴集團與中化財務訂立任何貸款或信貸融資協議之前， 貴集團將會就期限相同的貸款或性質相同的信貸融資（視情況而定）向獨立金融機構取得最少兩個報價。該等報價連同中化財務所開出的條款將會隨即呈交予 貴公司首席財務官，以供審核，彼將會就是否接納中化財務所提供的條款繼而尋求 貴公司首席執行官的批准。來自中化財務的一切借款（包括信貸融資提款）將根據首席執行官或董事會批准的條款進行。

中化財務須(i)於經續期金融服務框架協議期內就中化財務任何信用評級變化向 貴公司提供報告；(ii)就其呈交中國銀監會的每份監管報告向 貴公司提供副本；(iii)於次月向 貴公司提供中化財務的每月財務報表；及(iv)根據經續期金融服務框架協議，向 貴公司提供中化財務及 貴集團有關存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。 貴公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務每日監控存款的狀況。 貴公司將每六個月向獨立非執行董事匯報與中化財務訂立的貸款或信貸融資協議，連同自獨立商業銀行取得的可資比較報價的資料及前六個月期間中化財務的任何信用評級變化。吾等獲 貴集團告知，存放於中化財務的存款及貸款餘額受到監控，以確保遵守存款／貸款餘額限制。吾等已審閱於2015年度、2016年度及2017年上半年度存放於中化財務之平均存款餘額及平均貸款餘額的相關計算，且並無知悉任何未遵守存款／貸款餘額限制事項。

董事認為， 貴集團採取上述內部控制程序及企業管治措施屬適當及充分，該等程序及措施能讓獨立股東確保該等存款服務將由 貴公司適當監管。誠如董事會函件所述， 貴公司將於經續期金融服務框架協議的年期內實施上述程序及措施。

6. 中化財務的監管環境

中國的銀行業受中國銀監會監管。根據中國銀監會頒佈的「企業集團財務公司管理辦法」的有關規定（於最後實際可行日期取自中國銀監會網站，網址為http://www.cbrc.gov.cn/chinese/home/docDOC_ReadView/811.html），企業集團財務公司不得辦理實業投資或貿易等非金融服務業務。企業集團財務公司亦須遵守中國銀監會所頒佈的該套辦法下的若干比率規定。主要監管比率要求及於2014年、2015年及2016年12月31日中化財務的相關比率載列於下表：

	中國持牌 銀行的規定	中國持牌財務 公司的規定	中化財務 於12月31日		
			2016年	2015年	2014年
資本充足率	8%	不低於10%	15.4%	14.9%	20.9%
銀行間借款結餘 不得超過資本總額	不適用	不高於100%	0.0%	70.1%	68.3%

新百利函件

	中國持牌 銀行的規定	中國持牌財務 公司的規定	中化財務 於12月31日		
			2016年	2015年	2014年
未償還擔保金額 不得超過資本總額	不適用	不高於100%	62.4%	55.9%	5.3%
長期及短期證券 投資佔資本總額 比率	不適用	不高於70%	63.0%	56.4%	66.2%
流動比率	不適用	不低於25%	86.7%	74.9%	55.8%
自有固定資產 佔資本總額比率	不適用	不高於20%	0.1%	0.0%	0.1%

除就中國持牌銀行規定8%的資本充足率外（中國持牌銀行較中國持牌財務公司的10%為寬鬆），其他比率規定不適用於中國持牌銀行。吾等獲 貴集團管理層告知，對企業集團的財務公司（如中化財務）施加的監管並不比對商業銀行施加的監管寬鬆。誠如 貴集團管理層告知，中國銀監會監控中化財務是否遵守相關法規，並不時實施現場視察，且可能向中化財務發佈有關糾正措施的意見。根據吾等與 貴集團管理層的討論，除上述中國銀監會不時發佈有關糾正措施的意見外，自中化財務註冊成立以來，中國銀監會並無對其採取任何紀律行動，或對其施加任何處罰或罰款。吾等已取得中化財務按年度基準提交予中國銀監會的2015年及2016年業務營運報告，且並未知悉任何施加的紀律行動、處罰或罰款。

7. 年度限額

(i) 歷史數字審閱

下表載列 貴集團截至2016年12月31日止兩個年度及截至2017年10月31日止十個月在中化財務所存放的過往每日最高存款餘額以及其各自於該期間的初始限額：

	截至12月31日止財政年度		截至10月31日
	2015年	2016年	止十個月
	約 (人民幣 百萬元)	約 (人民幣 百萬元)	約 (人民幣 百萬元)
貴集團在中化財務 所存放的過往每日 最高存款餘額	2,778	2,776	2,523
初始限額	2,800	2,800	2,800
利用率	99.2%	99.1%	90.1%

誠如上表所載，吾等注意到每日最高存款餘額一直波動不定，且2015年、2016年及截至2017年10月31日止十個月的初始限額已近乎用盡。誠如 貴集團管理層告知，這主要由於與中化財務的一般業務交易（包括中化財務所提供的存款、貸款及其他服務）有所增加所致。

(ii) 對年度限額的評估

建議將經續期金融服務框架協議項下截至2020年12月31日止三個年度各自的每日最高餘額設為人民幣60億元。

於評估每日最高餘額的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論每日最高餘額預測所採用的基準及假設。董事已計及（其中包括）(i) 貴集團需通過其於中化財務的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項；(ii) 貴集團於經續期金融服務框架協議期間的資金管理策略以及發展及財務需求；及(iii) 貴集團的現金及銀行結餘總額。吾等注意到於2017年6月30日， 貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣18,124.6百萬元。

新百利函件

吾等已獲提供 貴集團的預期未來現金流入及流出，表示未來中項目的未來現金需求，亦獲 貴集團管理層告知， 貴集團的業務規模逐步擴大及與中化財務的業務交易（包括使用中化財務提供的存款、貸款及其他服務）增加意味著需要提高每日最高餘額。尤其，吾等注意到 貴集團的綜合資產總額由2014年12月31日的約人民幣1,089億元增加至於2017年6月30日的約人民幣1,887億元，即過去兩年半增加約73.3%。就流動資金而言， 貴集團的綜合現金及現金等價物亦自2014年12月31日的約人民幣98億元增加至2017年6月30日的約人民幣181億元，即增加約84.5%。以上顯示 貴集團業務及資產的規模大幅增加。此外，誠如 貴集團管理層告知及通函內的董事會函件所載， 貴集團業務及資產（包括 貴集團物業合約銷售額及有關應收賬款的金額）預期將持續增加，進而導致其對商業銀行及其他財務公司（包括中化財務）各類金融服務的需求增加。

為評估每日最高餘額的合理性，吾等已物色使用母公司旗下財務公司提供存款服務的香港上市公司（「可資比較公司」），該等公司均於2017年5月1日（即於訂立經續期金融服務框架協議前約六個月）至最後實際可行日期之間刊發通函。吾等認為，根據吾等按上述標準在聯交所網站進行的研究，以下呈列的可資比較公司為盡錄列表。吾等已審閱可資比較公司擬在其各自財務公司存放的每日最高存款餘額以及可資比較公司最近刊發的財務報告所載的現金結餘（包括現金及現金等價物、銀行結餘及定期存款）（「現金結餘」）。可資比較公司已就該每日最高存款餘額獲得其各自獨立股東批准。根據吾等的審閱，吾等的查詢結果在下表概述：

公司名稱	通函日期	每日最高 存款餘額 (百萬元) (A) (附註1)	現金結餘 (百萬元) (B) (附註1)	每日最高 存款餘額佔 現金結餘的 百分比 (%) (A/B)
保利文化集團股份有限公司 (股份代號：3636)	2017年11月10日	人民幣 900.0元	人民幣 1,166.1元	77.2
中國機械設備工程股份 有限公司 (股份代號：1869)	2017年11月8日	人民幣 3,900.0元	人民幣 18,395.7元	21.2

新百利函件

公司名稱	通函日期	每日最高	現金結餘	每日最高
		存款餘額 (百萬元) (A) (附註1)	(百萬元) (B) (附註1)	存款餘額佔 現金結餘的 百分比 (%) (A/B)
上海集優機械股份有限公司 (股份代號：2345)	2017年10月23日	人民幣 1,266.7元 (附註2)	人民幣 1,102.3元	114.9
中航國際控股股份有限公司 (股份代號：161)	2017年9月25日	人民幣 3,000.0元	人民幣 8,224.4元	36.5
華顯光電技術控股有限公司 (股份代號：334)	2017年9月20日	人民幣 821.3元 (附註2)	人民幣 228.8元	358.9
中國石油天然氣股份有限 公司(股份代號：857)	2017年9月8日	人民幣 63,000.0元	人民幣 165,151.0元	38.1
中國國際航空股份有限 公司(股份代號：753)	2017年9月7日	人民幣 13,666.7元 (附註2)	人民幣 12,520.4元	109.2
通力電子控股有限公司 (股份代號：1249)	2017年7月18日	1,001.7港元 (附註2)	783.8港元	127.8
中國大唐集團新能源股份 有限公司(股份代號：1798)	2017年6月2日	人民幣 2,000.0元	人民幣 1,856.0元	107.8
中國黃金國際資源有限公司 (股份代號：2099)	2017年5月31日	人民幣 3,000.0元	212.3美元 (或約人民幣 1,438.0元)	208.6
威靈控股有限公司 (股份代號：382)	2017年5月23日	人民幣 4,735.9元 (附註2)	1,603.4港元 (或約人民幣 1,391.6元)	340.3
大唐環境產業集團股份有限 公司(股份代號：1272)	2017年5月15日	人民幣 4,000.0元	人民幣 1,900.1元	210.5
			平均	145.9
			中位數	112.0
			最高	358.9
			最低	21.2
每日最高餘額		人民幣 6,000.0元	人民幣 18,124.6元	33.1

資料來源：可資比較公司最近刊發的財務報告及通函

附註：

- (1) 吾等已採用2017年6月30日中國人民銀行網站公佈的概約匯率1港元兌人民幣0.86792元及1美元兌人民幣6.774元
- (2) 若干可資比較公司的未來各相關財政年度的每日最高存款餘額均不相同。為方便比較，吾等採用各可資比較公司的相關每日最高存款結餘之年度上限平均數

誠如上文所示，可資比較公司的建議每日最高存款餘額分別佔各自現金結餘的百分比介乎約21.2%至358.9%，平均數及中位數則分別為145.9%至112.0%。每日最高餘額人民幣6,000百萬元約佔 貴集團於2017年6月30日的現金結餘總額的33.1%，低於以上呈列的平均及中位數。每日最高餘額佔 貴集團現金結餘總額的百分比比較低，對於限制存款服務引致的最高風險敞口而言屬審慎。

經考慮上文所述（包括董事釐定每日最高餘額所依據的基準），吾等認為截至2020年12月3日止三個年度的每日最高餘額乃屬公平合理。

8. 存款服務的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，存款服務須受下列年度審閱規定規限：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱存款服務並於年度報告及賬目中確認存款服務已按下列方式訂立：
 - (i) 於 貴集團日常及一般業務過程中；
 - (ii) 按一般商業條款或更佳條款；及
 - (iii) 根據監管存款服務的協議，協議的條款屬公平合理，符合股東整體的利益；
- (b) 貴公司每年須委聘核數師就存款服務作出報告。 貴公司核數師須向董事會提供函件（副本須於 貴公司年報付印前至少十個營業日提交予聯交所），確認彼等是否注意到任何事項導致彼等認為存款服務：
 - (i) 未獲董事會批准；
 - (ii) 在各重大方面不符合 貴集團的定價政策（倘存款服務涉及由 貴集團提供商品或服務）；
 - (iii) 在各重大方面並非根據監管存款服務的有關協議而訂立；及
 - (iv) 已超過每日最高餘額；

- (c) 貴公司須允許（並確保存款服務的有關各方允許）貴公司核數師獲得彼等足夠的紀錄，從而按上文(b)段所述就存款服務作出報告；
- (d) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師無法確認所規定的事項，貴公司須即時知會聯交所並刊發公告。

鑑於存款服務所附帶的申報規定，尤其是(i)存款服務金額受每日最高餘額所限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱經續期金融服務框架協議的條款且每日最高餘額並無被超過，吾等認為適當措施將獲實施，以監管交易的執行並協助保障獨立股東利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，經續期金融服務框架協議項下的存款服務乃按一般商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中執行，符合 貴公司及股東整體的利益。吾等亦認為存款服務（包括每日最高餘額）屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准存款服務（包括每日最高餘額）的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2017年11月21日

王思峻先生乃證監會註冊之持牌人士，且為新百利之負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼並於企業融資界累積逾十年經驗。

1. 董事責任

本通函載有根據上市規則所須提供有關本公司的資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確無誤及完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 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、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定為擁有或視作為擁有的權益或淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所指的登記冊中的權益或淡倉，或(iii)須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》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

於本公司股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關 股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	1,000,000 (好倉)	2,370,000 (好倉)	0.032%
江南先生	實益擁有人	1,000,000 (好倉)	2,370,000 (好倉)	0.032%
宋鏐毅先生	實益擁有人	748,000 (好倉)	1,500,000 (好倉)	0.021%

附註1: 指獲授購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註2: 指於股份及相關股份中的好倉總數佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數的百分比。

於本公司相聯法團股份或相關股份的權益

董事姓名	身份	相聯法團名稱 (附註1)	持有股份 合訂單位數目	佔已發行股份 合訂單位百分比 (附註2)
李從瑞先生	實益擁有人	金茂酒店及 金茂(中國)酒店 投資管理有限公司	350,000 (好倉)	0.018%
江南先生	實益擁有人	金茂酒店及 金茂(中國)酒店 投資管理有限公司	484,500 (好倉)	0.024%

附註1：於最後實際可行日期，本公司於金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的股份權益，因此金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份)。

附註2：指於股份合訂單位中的好倉數目佔金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司於最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數的百分比。

(b) 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，並無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的任何權益或淡倉，或(ii)須根據證券及期貨條例第336條記錄於該條例所指的本公司登記冊中的任何權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	持有 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	5,759,881,259	53.95%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 (附註)	5,759,881,259	53.95%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 (附註)	5,759,881,259	53.95%
新華人壽保險股份 有限公司	好倉	實益擁有人	1,063,762,000	9.96%
GIC Private Limited	好倉	投資經理	630,676,839	5.91%

附註：中國中化集團公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益。就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司及中國中化股份有限公司均被視為於中化香港實益擁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，下列董事亦為下列公司的僱員，而該等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3分部規定須知會本公司的權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司主要股東的職位
寧高寧先生	中國中化集團公司 中國中化股份有限公司 中化香港	董事會主席 董事會主席 董事會主席
楊林先生	中國中化集團公司 中國中化股份有限公司	總會計師 首席財務官

4. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2016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日期）以來有任何重大不利轉變。

5. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內未經賠償（法定補償除外）不可終止的現有或建議服務合同。

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. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合同或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於自2016年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核賬目的日期）以來由本集團各成員公司所(i)收購或出售；(ii)租賃；(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的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資格：

名稱	資格
新百利	可從事證券及期貨條例所界定的第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

於最後實際可行日期，新百利：

- (a) 已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2017年11月21日的函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；

- (b) 概無擁有本集團各成員公司的股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團各成員公司證券的權利（不論在法律上是否可予行使）；及
- (c) 概無於自2016年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核賬目的日期）以來由本集團各成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他資料

本通函以中英文編製。倘有歧異，概以英文本為準。

10. 可供查閱文件

現有金融服務框架協議及經續期金融服務框架協議各自的副本將於截至股東特別大會日期（包括該日）為止的任何週日（星期六、星期日及公眾假期除外）的正常辦公時間內，於本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）可供查閱。



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

茲通告中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2017年12月8日(星期五)上午10時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行股東特別大會(「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、追認及確認經續期金融服務框架協議(誠如日期為2017年11月21日致本公司股東的通函所界定及詳述，其註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)項下的存款服務(包括每日最高餘額)；
- (b) 授權任何董事就實施存款服務及其下擬進行或其附帶的其他事項而簽署、簽立、完善及交付其可能全權酌情認為屬必需或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事情，豁免遵守及／或同意對存款服務作出其認為性質不屬重大的任何修訂或補充，並實行或執行本決議案所述的任何其他事項。」

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
寧高寧

香港，2017年11月21日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將於2017年12月5日（星期二）至2017年12月8日（星期五）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必須於2017年12月4日（星期一）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。
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. 按其上印備的指示填妥的代表委任表格，連同授權簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經核證的該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲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）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發出黑色暴雨警告信號，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，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。