

## 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任何責任。

**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)

**有關根據特別授權  
認購新股份的關連交易  
及  
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就  
認購協議及其項下擬進行的交易的  
獨立財務顧問



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會及獨立股東就  
經續期金融服務框架協議下的存款服務  
(包括每日最高餘額)的獨立財務顧問



Opus Capital Limited  
創富融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24至25頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問紅日資本函件載於本通函第26至48頁，當中載有其就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。獨立財務顧問創富融資函件載於本通函第49至74頁，當中載有其就經續期金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

股東特別大會將於2020年8月24日(星期一)上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，大會通告載於本通函第81至83頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，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。

### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫及健康申報
- 佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司建議出席者佩戴外科口罩，並提醒股東可委託股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

2020年8月7日

---

## 目 錄

---

|                  | 頁碼 |
|------------------|----|
| 股東特別大會的預防措施..... | 1  |
| 釋義 .....         | 2  |
| 董事會函件.....       | 6  |
| 獨立董事委員會函件 .....  | 24 |
| 紅日資本函件.....      | 26 |
| 創富融資函件.....      | 49 |
| 附錄 一 一般資料 .....  | 75 |
| 股東特別大會通告 .....   | 81 |

---

## 股東特別大會的預防措施

---

我們的股東、員工及其他持份者的健康對我們至為重要。鑒於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於每個股東特別大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵每位出席者於整個股東特別大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 每位出席者可被查詢是否(a)於緊接股東特別大會前14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

為所有持份者的健康及安全，並為遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回本通函隨附的代表委任表格，委任股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

倘股東決定不親身出席股東特別大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的註冊辦事處地址，或電郵至 [chinajinmao\\_IR@sinochem.com](mailto:chinajinmao_IR@sinochem.com)。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)  
電話：2862 8555  
傳真：2865 0990

---

## 釋 義

---

於本通函內，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 | 本公司董事會   |
| 「營業日」        | 指 | 香港銀行一般開門營業的任何日子  |
| 「中國銀保監會」     | 指 | 中國銀行保險監督管理委員會  |
| 「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 | 中化財務根據經續期金融服務框架協議向本集團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2020年8月24日（星期一）上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV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2017年11月2日就中化財務向本集團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2020年12月3日屆滿 |
| 「本集團」        | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」         | 指 | 港元，香港法定貨幣  |

---

## 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，包括全體獨立非執行董事，即蘇錫嘉先生及高世斌先生   |
| 「獨立股東」     | 指 | 中化香港以外的股東  |
| 「最後交易日」    | 指 | 2020年7月3日，即於交易時段後簽署配售協議及認購協議前的最後交易日  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2020年8月4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   |
| 「成員單位」     | 指 | 就一家公司而言，包括其母公司及其控股51%以上的附屬公司；母公司、附屬公司單獨或者共同控股20%以上的公司，或者處於最大股東地位的公司；母公司、附屬公司下屬的事業單位法人或者社會團體法人                  |
| 「創富融資」     | 指 | 創富融資有限公司，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 |
| 「中國人民銀行」   | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行   |

---

## 釋 義

---

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「配售事項」        | 指 | 按配售價向獨立投資者配售602,340,000股配售股份   |
| 「配售代理」        | 指 | 高盛(亞洲)有限責任公司，要約的配售代理，要約包括配售事項及認購事項   |
| 「配售協議」        | 指 | 本公司與配售代理就配售事項訂立日期為2020年7月3日的配售協議   |
| 「配售價」         | 指 | 每股配售股份5.70港元   |
| 「配售股份」        | 指 | 根據配售事項進行配售的602,340,000股新股份   |
| 「中國」          | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣  |
| 「紅日資本」        | 指 | 紅日資本有限公司，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，就認購協議及其項下擬進行的交易提供意見 |
| 「經續期金融服務框架協議」 | 指 | 本公司與中化財務於2020年7月7日就中化財務向本集團提供存款服務、貸款、委託貸款、結算服務、擔保、網上銀行服務及中國銀保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   |
| 「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   |

---

## 釋 義

---

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「股東」   | 指 | 股份的登記持有人  |
| 「中化股份」 | 指 | 中國中化股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中化香港的直接控股公司，並為中化集團的全資附屬公司                       |
| 「中化財務」 | 指 | 中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中化股份的全資附屬公司                                   |
| 「中化集團」 | 指 | 中國中化集團有限公司，一家於中國註冊成立的國有公司，為本公司的最終控股股東   |
| 「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33.32%，並由中化集團最終實益擁有100%股份權益 |
| 「特別授權」 | 指 | 配發及發行認購股份的特別授權，須於股東特別大會上獲獨立股東批准   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「認購事項」 | 指 | 中化香港根據認購協議按認購價認購認購股份  |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與中化香港於2020年7月3日就認購事項訂立的認購協議  |
| 「認購價」  | 指 | 每股認購股份5.70港元  |
| 「認購股份」 | 指 | 本公司根據認購事項將向中化香港配發及發行的349,450,000股新股份  |
| 「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

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

蘇錫嘉先生

高世斌先生

敬啟者：

有關根據特別授權  
認購新股份的關連交易  
及  
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

茲提述本公司日期為2020年7月6日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中化香港訂立的認購協議，據此，中化香港有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行349,450,000股認購股份，認購價為每股認購股份5.70港元。認購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

茲亦提述本公司日期為2020年7月7日之公告，內容有關本公司與中化財務訂立的經續期金融服務框架協議，據此，本集團將繼續使用中化財務提供的金融服務。經續期金融服務框架協議項下的交易（包括存款服務）構成本公司的持續關連交易，故存款服務須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關認購協議及其項下的交易的進一步詳情；(ii)有關經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括存款服務）的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iv)紅日資本就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(v)創富融資就經續期金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(vi)上市規則規定的其他資料。

### 有關根據特別授權認購新股份的關連交易

於2020年7月3日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司同意委聘配售代理，而配售代理同意擔任本公司代理，以促使承配人按配售價為每股配售股份5.70港元認購（倘未能成功則以主事人身份認購）配售股份。配售事項已於2020年7月13日根據配售協議的條款及條件完成，合共602,340,000股股份已成功配售予不少於六名承配人，據董事所深知、盡悉及確信，該等承配人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司之關連人士。配售股份乃根據股東在本公司於2020年6月10日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權發行。

於配售協議同日，本公司與中化香港訂立認購協議，據此，中化香港有條件同意認購而本公司有條件同意按認購價為每股認購股份5.70港元配發及發行349,450,000股認購股份。

**認購協議的主要條款**

**日期**

2020年7月3日

**訂約方**

發行人：本公司

認購人：中化香港

於最後實際可行日期，中化香港為本公司之控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔本公司已發行股本約33.32%。

**認購股份**

349,450,000股新股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約2.82%；及(ii)本公司經認購事項擴大後的已發行股本約2.74%（假設除發行認購股份外，本公司的已發行股本於最後實際可行日期至認購事項完成期間並無變動）。

**認購價**

認購價每股5.70港元與配售價相同，即較：

- (1) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股6.10港元折讓約6.56%；
- (2) 股份於最後交易日前（包括該日）最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股約5.732港元折讓約0.56%；
- (3) 股份於最後交易日前（包括該日）最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股約5.655港元溢價約0.80%；及
- (4) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股5.29港元溢價約7.75%。

認購價不包括交易費用及徵費。估計淨認購價約為每股認購股份5.70港元。

認購價乃由本公司與中化香港經參考股份的現行市價後經公平磋商釐定。

### **認購股份的權利**

認購股份於配發及發行時將不附帶任何留置權、押記及產權負擔，並連同於認購事項完成日期所附帶的所有權利，包括收取於認購事項完成日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派的權利。認購股份將於所有方面與於認購事項完成日期的已發行股份享有同等地位。

### **認購事項的條件**

認購事項須待下列條件於2020年12月31日（或本公司與中化香港可能書面協定的較後日期）或之前達成後，方告完成：

- (1) 配售事項已根據配售協議完成；
- (2) 聯交所上市委員會授出批准所有認購股份上市及買賣（且該上市與批准隨後並無被撤銷）；及
- (3) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准認購協議及據此擬進行的交易。

倘該等條件未能於2020年12月31日（或本公司與中化香港可能書面協定之有關較後日期）或之前達成，本公司及中化香港於認購協議項下之義務及責任將告無效及失效，而本公司及中化香港均不得就成本、賠償、補償或其他事宜向另一方提出任何索償。

於最後實際可行日期，上述條件(1)已獲達成。配售事項已於2020年7月13日根據配售協議之條款及條件完成，合共602,340,000股股份已成功配售予不少於六名承配人，據董事所深知、盡悉及確信，該等承配人連同彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

### 完成認購事項

認購事項完成將於最後一項條件獲達成當日後之營業日或本公司與中化香港可能書面協定之其他時間及／或日期進行。

### 發行認購股份的特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會尋求獨立股東授出之特別授權配發及發行。本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

### 認購事項對本公司股權架構的影響

本公司將於認購事項完成前後的股權架構如下：

| 股東名稱                | 於最後實際可行日期             |               | 緊隨認購事項完成後             |               |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                     | 股份數目                  | 概約%           | 股份數目                  | 概約%           |
| 中化香港                | 4,126,738,025         | 33.32%        | 4,476,188,025         | 35.15%        |
| 中國平安人壽保險<br>股份有限公司  | 1,787,077,435         | 14.43%        | 1,787,077,435         | 14.03%        |
| 瑞銀集團(透過其<br>若干附屬公司) | 1,294,324,028         | 10.45%        | 1,294,324,028         | 10.16%        |
| 公眾股東                | <u>5,176,863,002</u>  | <u>41.80%</u> | <u>5,176,863,002</u>  | <u>40.66%</u> |
| 總計：                 | <u>12,385,002,490</u> | <u>100%</u>   | <u>12,734,452,490</u> | <u>100%</u>   |

附註：

1. 上表假設(i)於最後實際可行日期起至認購事項完成期間，概無股份將根據本公司任何僱員購股權計劃或以其他方式發行，本公司將不會購買任何股份，而中化香港、中國平安人壽保險股份有限公司及彼等各自之聯繫人將不會購買任何股份；及(ii)除發行認購股份外，本公司之已發行股本於最後實際可行日期起至認購事項完成期間並無變動。
2. 上表所載若干數字及百分比數字已予以約整。

### 進行認購事項的理由及裨益

董事認為，認購事項反映本公司控股股東中化香港對本公司長期及可持續發展的信心及承諾，而本公司控股股東的持續支持對確保本集團業務穩定及長期發展至關重要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議之條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於寧高寧先生及楊林先生分別擔任中化集團的董事及高級管理層，彼等被視為於認購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

### 認購事項所得款項用途

預期認購事項所得款項淨額將為1,992百萬港元。因此，估計淨認購價約為每股認購股份5.70港元。本公司擬將認購事項的所得款項淨額約40%至60%用於償還債務，另外約40%至60%用於一般營運資金，包括派發末期或中期股息、利息及經營開支。

本公司將根據上市規則規定於其日後的年報及中期報告提供有關認購事項所得款項用途的最新資訊。

### 過往12個月的股本集資活動

以下為本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月進行的股本集資活動：

| 公告日期                     | 集資活動   | 籌集所得款項淨額   | 所得款項淨額<br>擬定用途 | 所得款項淨額實際用途                                |
|--------------------------|--|------------|----------------|---|
| 2019年7月26日及<br>2019年8月6日 | 根據一般授權配售<br>1,802,637,295股現有股<br>份及認購1,802,637,295<br>股新股份 | 約814.6百萬港元 | 本集團一般營運資金      | 所有所得款項已用於派付截至2018年12月31日止年度的末期股息，與擬定用途一致。 |

## 董事會函件

| 公告日期                     | 集資活動                        | 籌集所得款項淨額   | 所得款項淨額<br>擬定用途          | 所得款項淨額實際用途   |
|--------------------------|-----------------------------|------------|-------------------------|--|
| 2020年7月6日及<br>2020年7月13日 | 根據一般授權配售<br>602,340,000股新股份 | 約3,416百萬港元 | 土地投標、償還債務及<br>本集團一般營運資金 | 於最後實際可行日期尚未動<br>用所得款項，並已存入銀<br>行作為定期存款。目前估<br>計所得款項當中約850百<br>萬港元將用作土地收購；<br>約1,280百萬港元將用作<br>償還債務；及約1,300百<br>萬港元將用作一般營運資<br>金。視乎本集團的業務發<br>展，所得款項擬定用途或<br>會作出調整。 |

### 上市規則的涵義

中化香港為本公司的直接控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約33.32%。因此，中化香港為本公司的關連人士，而認購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

認購事項須待認購協議之先決條件獲達成後，方告完成。由於認購事項未必一定會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 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

茲提述本公司日期為2017年11月2日的公告及本公司日期為2017年11月21日的通函，內容有關就中化財務向本集團提供金融服務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2020年12月3日屆滿。

---

## 董事會函件

---

於2020年7月7日，本公司與中化財務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中化財務以非獨家方式提供的金融服務，直至2022年12月31日止。

### 經續期金融服務框架協議的主要條款

日期： 2020年7月7日

訂約方： 本公司與中化財務

條文： 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、通知存款及定期存款；
- (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、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，本集團一家成員公司之資金可通過財務代理供本集團另一家成員公司使用；
- (d) 向本集團提供結算服務；
- (e) 應本集團的要求，就融資、租賃融資、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；
- (f) 向本集團提供網上銀行服務；及
- (g) 向本集團提供由中國銀保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下的存款服務將於取得獨立股東批准後方始生效，並自生效之日起取代現有金融服務框架協議下的存款服務。經續期金融服務框架協議下的所有其他服務自2020年7月7日起生效，並取代現有金融服務框架協議下的相關服務。經續期金融服務框架協議將於2022年12月31日屆滿。

**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，每年服務費連同貸款利息不得超過由中國的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；
- 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化集團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：** 中化財務承諾會全數賠償本集團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，其提供予中化集團及／或其成員單位（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。

此外，中化股份向本集團承諾，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：

- 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。
- 在本集團任何成員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。

---

## 董事會函件

---

- 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保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。

---

## 董事會函件

---

### 歷史數據

就存款服務而言，截至2019年12月31止兩個年度，及截至2020年6月30日止六個月期間，本集團於中化財務存放的存款的每日最高餘額如下：

|                     | 截至2018年<br>12月31日止年度<br>概約<br>(人民幣百萬元) | 截至2019年<br>12月31日止年度<br>概約<br>(人民幣百萬元) | 截至2020年<br>6月30日止六個月<br>概約<br>(人民幣百萬元) |
|---------------------|--|--|--|
| 本集團存放的存款的<br>每日最高餘額 | 5,991                                  | 5,950                                  | 5,975                                  |

### 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，本公司估計經續期金融服務框架協議下的存款服務的每日最高餘額如下：

|          | 自獨立股東批准<br>之日起至2020年<br>12月31日止期間<br>(人民幣百萬元) | 截至2021年<br>12月31日止年度<br>(人民幣百萬元) | 截至2022年<br>12月31日止年度<br>(人民幣百萬元) |
|----------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 估計每日最高餘額 | 10,000  | 10,000                           | 10,000                           |

於估計以上上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- 對本集團成員公司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。相比其他金融機構，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。本集團可於中化財務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(如中化財務)是本公司可能不時採用的選擇之一；
- 本集團於經續期金融服務框架協議期內的發展及財務需要。本集團於近年一直穩步發展。尤其是，其總資產從於2017年12月31日約人民幣222,044.38百萬元增加至於2019年12月31日約人民幣326,148.53百萬元，增幅約46.88%，其累計物業簽約銷售額及一級土地發展項目銷售代價從截至2017年12月31日止年度約人民幣69,299.97百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣160,806.81百萬元，增幅約132.04%。隨著本集團業務及資產增長，預期本集團的物業簽約銷售規模及從物業銷售獲得的款項將持續上升，因此本集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；及
- 本集團於2019年12月31日的貨幣資金結餘約為人民幣24,681百萬元，特別是在銷售回款高峰時，本集團過去三年最高貨幣資金結餘超過人民幣40,000百萬元；及
- 現有金融服務框架協議項下的每日最高餘額幾乎獲悉數動用。本集團於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月向中化財務存放的過往最高存款餘額相當於動用現有金融服務框架協議項下的每日最高餘額的99%以上。

本集團將以自願及非獨家基準使用中化財務的服務，並無責任就任何特定服務(包括存款服務)選用中化財務。每日最高餘額僅指本集團可於中化財務存入的最高每日存款餘額，本集團並無責任向中化財務存入該餘額。設定本集團於中化財務存放存款的最高每日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。

### 訂立經續期金融服務框架協議的理由及裨益

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中國銀保監會規管，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）該等監管機關任何規則或經營規定；
- 根據中國銀保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，中化股份（作為中化財務的控股公司）將有責任採取一切必要步驟為其恢復此前的財務狀況，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），惟中化財務可協助本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；
- 本集團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集團的營運及交易模式，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。這亦有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費及其他行政費用；

---

## 董事會函件

---

- 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，作為一家經中國銀保監會批准的金融機構，中化財務可充當財務代理，而本集團成員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，與本集團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該等金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由中化財務所提供的金融服務，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下交易的條款及有關上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於寧高寧先生及楊林先生分別擔任中化集團的董事及高級管理層，彼等被視為於經續期金融服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

中化財務為中化股份的全資附屬公司，而後者由中化集團全資擁有，中化集團則為本公司的最終控股股東。因此，中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則，經續期金融服務框架協議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(單獨計算或與本公司於資金池合作安排(如本公司日期為2020年6月23日的公告所定義及詳述)下的存款的最高每日餘額合併計算)超過5%但低於25%，故存款服務(包括每日最高餘額)須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，並構成上市規則第14章下的須予披露交易，須遵守該章下的申報及公告規定。

有關中化財務向本集團提供貸款（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。

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%。

## 一般資料

本公司為中國大型優質房地產項目開發商及運營商，並為中化集團開發房地產業務的平台企業。本公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、商業租賃、零售營運、酒店經營以及金融與服務。

中化香港為一家投資控股公司，由中化集團最終擁有。中化香港為本公司的直接控股股東。

中化財務為受中國人民銀行及中國銀保監會規管的金融服務公司。其致力於向中化集團及其聯繫人提供協同結算、融資及財務管理以及財務顧問服務。中化財務由中化集團最終擁有。

中化集團為經國資委批准以開發、投資及管理房地產項目作為核心業務之一的中國中央國有企業之一，其唯一股東為國資委。

## 股東特別大會

股東特別大會將於2020年8月24日（星期一）上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，大會通告載於本通函第81至83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(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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）。

---

## 董事會函件

---

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，大會主席將於股東特別大會上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。

鑒於中化集團於認購協議及經續期金融服務框架協議的權益，中化香港（即中化集團的間接附屬公司及本公司的直接控股股東，於最後實際可行日期持有已發行股份總數約33.32%）須就擬於股東特別大會上提呈批准(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(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，據董事深知、盡悉及確信，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。

隨函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儘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。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，認購協議及經續期金融服務框架協議各自均經公平磋商按一般商業條款訂立，而認購協議及經續期金融服務框架協議下各項交易的條款屬公平合理，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

---

## 董事會函件

---

票贊成擬於股東特別大會上提呈批准(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即蘇錫嘉先生及高世斌先生)組成的獨立董事委員會,以就(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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,且就獨立股東而言屬公平合理,以及於股東特別大會上如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問,以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見,而創富融資已獲委任為獨立財務顧問,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)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24至25頁的獨立董事委員會函件,當中載有其就(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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;(ii)載於本通函第26至48頁的紅日資本函件,當中載有其就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及考慮的主要因素及理由;(iii)載於本通函第49至74頁的創富融資函件,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考慮的主要因素及理由;及(iv)本通函附錄所載的其他資料。

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  
寧高寧  
謹啟

2020年8月7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：

**有關根據特別授權  
認購新股份的關連交易  
及  
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2020年8月7日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。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(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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。

紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而創富融資已獲委任為獨立財務顧問，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)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮認購協議及經續期金融服務框架協議的條款，以及獨立財務顧問紅日資本及創富融資致吾等及獨立股東的意見後，吾等認為，(i)認購協議及其項下擬進行的交易，儘管並非由本公司於其日常及一般業務過程中訂立，惟按正常商業條款進行以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；及(ii)經續期金融服務框架協議項下存款服務(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以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。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准(i)認購協議及其項下擬進行的交易及(ii)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

蘇錫嘉

高世斌

謹啟

2020年8月7日

以下為紅日資本函件全文，當中載有其就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港中環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西翼33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**有關根據特別授權  
認購新股份的關連交易**

**緒言**

茲提述吾等就認購協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2020年8月7日的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函的一部分。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。

於2020年7月3日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而 貴公司已有條件同意配發及發行349,450,000股認購股份，認購價為每股認購股份5.70港元。

於最後實際可行日期，認購人為 貴公司的控股股東，持有4,126,738,025股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約33.32%。因此，認購人為 貴公司的關連人士，而認購事項構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准規定。

## 獨立董事委員會

董事會目前由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蘇錫嘉先生及高世斌先生組成。

由上述全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理、是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等（紅日資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行的交易的條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、認購人及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關連，因此，吾等符合資格就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年，除就認購協議及其項下擬進行的交易擔任獨立財務顧問外，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除就上述的是次委任及委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，並不存在吾等據此已經或將會向 貴公司或任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益而有可能合理被視為與評估吾等的獨立性相關的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

## 意見基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、認購人及彼等各自的股東及管理層的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等個別須就此負全責）於作出時乃真實及準確以及於最後實際可行日期仍然如此。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或在其他情況下由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（彼等須就此負全責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整以及於通函日期在所有重大方面仍然如此。吾等假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供有關 貴集團及認購人事宜的所有意見、信念及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、認購人及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自經營業務所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

刊發本函件的唯一目的，是為獨立董事委員會及獨立股東考慮認購協議及據此擬進行的交易提供資料，故除載入通函外，未經吾等事先書面同意之前，不得轉載或引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。

經考慮的主要原因及理由

於達致吾等就認購協議及其項下擬進行的交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 訂立認購協議的理由

(a) 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載，貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商，並為中化集團的房地產開發業務的平台企業。貴公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及金融與服務。中化集團為經中國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）批准的以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一，其唯一股東為國資委。

以下載列 貴集團按業務劃分的經營業績概要，乃摘錄自(i) 貴公司截至2019年12月31日止年度的已刊發年報（「2019年年報」）；及(ii) 貴公司截至2018年12月31日止年度的已刊發年報（「2018年年報」）：

貴集團按業務活動劃分的綜合經營業績概要：

|               | 截至12月31日止年度             |                         |                         |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|               | 2019年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 2018年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 2017年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 收入            | 43,355,941              | 38,732,667              | 31,074,845              |
| — 城市運營及物業開發   | 37,721,403              | 33,734,165              | 26,869,190              |
| — 商務租賃與零售商業運營 | 1,446,776               | 1,449,822               | 1,369,988               |
| — 酒店經營        | 1,967,118               | 2,047,913               | 2,069,979               |
| — 其他          | 2,220,644               | 1,500,767               | 765,688                 |
| 毛利            | 12,764,743              | 14,538,215              | 10,040,646              |
| 以下人士應佔年內溢利：   | 8,629,118               | 7,376,724               | 5,150,202               |
| — 母公司所有者      | 6,452,210               | 5,210,888               | 3,977,712               |
| — 非控制權益       | 2,176,908               | 2,165,836               | 1,172,490               |

*截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較*

截至2019年12月31日止年度，貴集團的收入約為人民幣434億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣387億元增加約11.9%。根據2019年年報，貴集團的城市運營及物業開發收入較2018年增加約11.8%。該增加主要由於交付及結算的銷售物業較2018年增加。商務租賃及零售商業運營收入與2018年大致持平。酒店經營收入較2018年減少約3.9%，主要由於部分傳統度假酒店的市場需求出現一定程度的下降所致。其他收入較2018年增加約48.0%，主要由於樓宇裝修、物業管理業務、綠色建築技術的收入增加。

截至2019年12月31日止年度，貴集團的年內溢利約為人民幣86億元，較2018年的約人民幣74億元增加約17.0%，主要由於(i)2019年貴集團城市運營及物業開發分部的貢獻增加；及(ii)截至2019年12月31日止年度其他收入和收益項下的利息收入及出售貴公司附屬公司的收益增加。

*截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較*

截至2018年12月31日止年度，貴集團的收入約為人民幣387億元，較2017年約人民幣311億元增加約24.6%。根據2018年年報，貴集團城市及物業開發收入較2017年增加約25.5%至約人民幣337億元，主要是由於交付及結算的銷售物業較截至2017年12月31日止年度增加。商務租賃及零售商業運營收入較2017年增長約5.8%，主要由於貴集團多項寫字樓及零售商業運營表現有所改善所致。酒店經營收入較2017年減少約1.1%，主要由於部分傳統度假酒店的市場需求出現一定程度的下降所致。其他收入較2017年增加約96.0%，主要由於貴集團的樓宇裝修及物業管理業務收入增加所致。

截至2018年12月31日止年度，貴集團的年內溢利約為人民幣74億元，較2017年的約人民幣52億元增加約43.2%，主要是由於2018年貴集團城市及物業開發分部貢獻增加以及其他收入和收益減少的淨影響所致。

---

## 紅日資本函件

---

貴集團綜合財務狀況概要：

|            | 於12月31日        |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2019年          | 2018年          | 2017年          |
|            | 人民幣千元<br>(經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 總資產        | 326,148,527    | 271,638,243    | 222,044,379    |
| 總負債        | 240,290,346    | 193,372,976    | 155,600,667    |
| 以下人士應佔總權益： | 85,858,181     | 78,265,267     | 66,443,712     |
| － 母公司所有者   | 39,372,187     | 35,796,236     | 32,852,097     |
| － 非控制權益    | 46,485,994     | 42,469,031     | 33,591,615     |

貴集團的總資產由2018年12月31日約人民幣2,716億元增加至2019年12月31日約人民幣3,261億元，主要由於發展中物業（計入流動及非流動資產）合共增加約人民幣275億元。吾等亦注意到，貴集團的總負債由2018年12月31日約人民幣1,934億元增加至2019年12月31日約人民幣2,403億元，主要由於(i)其他應付款項和應計款項增加約人民幣143億元；(ii)計息銀行貸款和其他借款增加約人民幣81億元；及(iii)應付關聯方款項較2018年12月31日的相關數字增加約人民幣148億元。基於以上原因，貴公司總權益由2018年12月31日約人民幣783億元增加至2019年12月31日約人民幣859億元。

貴集團的總資產由2017年12月31日約人民幣2,220億元增加至2018年12月31日約人民幣2,716億元。該增加主要由於發展中物業由2017年12月31日約人民幣665億元增加至2018年12月31日約人民幣986億元。貴集團的總負債亦由2017年12月31日約人民幣1,556億元增加至2018年12月31日約人民幣1,934億元。該增加主要由於(i)計息銀行和其他借款增加約人民幣166億元；及(ii)其他應付款項和應計款項較2017年12月31日增加約人民幣104億元。

**(b) 有關認購人的背景資料**

認購人為中化集團的附屬公司及 貴公司的直接控股股東。

中化集團為經國資委批准的以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一。

**(c) 訂立認購協議的理由及所得款項用途**

誠如董事會函件所述，董事認為，認購事項反映認購人（ 貴公司控股股東）對 貴公司長期及可持續發展的信心及承諾，且 貴公司控股股東的持續支持對確保 貴集團業務穩定及長期發展至關重要。董事認為，認購協議的條款（包括認購價）屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

貴公司擬將認購事項的所得款項淨額約40%至60%用於償還債務，另外約40%至60%用於一般營運資金，包括派發末期或中期股息、利息及經營開支。

於2019年12月31日， 貴集團的總負債約為人民幣2,403億元，其中計息借款約為人民幣960億元，包括(i)即期部分約人民幣267億元；及(ii)非即期部分約人民幣694億元。於2019年12月31日， 貴集團的債務淨額狀況約為人民幣714億元。 貴集團於2019年12月31日的資產負債比率（按淨債務除以經調整資本計算，乃摘錄自 貴集團2019年年報）約為74.4%。經考慮認購事項的預期所得款項淨額約人民幣20億元，預期 貴集團的資產負債比率將因其權益增加而下降，而所得款項淨額將用於償還借款。

吾等自2019年年報進一步注意到， 貴集團已於2019年在中國收購超過50個物業發展項目，且所有該等項目預期於2020年至2024年完成。由於該等物業發展項目預期將於未來數年竣工，吾等從管理層了解到， 貴集團的重大財務資源及營運資金預期將用於發展該等項目。

吾等從管理層注意到，認購事項將進一步加強 貴集團的資本基礎及提升 貴集團競爭及參與更多大型物業發展項目的能力。認購人進行的認購事項亦反映 貴公司主要股東對 貴公司長期及可持續發展的信心及承諾。

吾等從管理層進一步了解到，於訂立配售事項及認購事項前，亦已考慮債務融資。就銀行借款而言，經考慮其將進一步增加 貴集團的資產負債水平以及相應的利息開支及融資成本水平，將會對 貴集團的未來現金流量造成額外財務負擔，管理層認為，鑒於 貴集團目前的資本結構及 貴集團已將其計息借款由2018年12月31日的約人民幣880億元增加至2019年12月31日的約人民幣960億元，股本集資較債務融資更為可取。

就供股或公開發售的可行性而言，管理層認為供股或公開發售將招致更大交易成本，而相比 貴集團正直接進行配售事項及認購事項，該等企業活動的耗時相對較長。吾等從 貴公司日期為2020年7月13日的公告進一步注意到，配售事項已於2020年7月13日完成，而配售代理已成功向不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者配售相關配售股份。

經考慮上述理由，包括(i) 貴集團所得款項的建議用途；(ii) 貴集團於2019年12月31日的財務狀況；及(iii)認購事項將增強 貴集團的資本基礎及營運資金，從而提升其競爭及持續發展其物業發展業務的能力，吾等與董事一致認為，認購協議符合 貴公司及股東的整體利益。

**(2) 認購協議的主要條款**

**(a) 認購協議的主要條款**

下文載列認購協議的主要條款，乃摘錄自董事會函件：

日期

2020年7月3日

訂約方

(i) 貴公司；及

(ii) 認購人。

349,450,000股新股份，相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約2.82%；及(ii) 貴公司經認購事項擴大後的已發行股本約2.74%（假設 貴公司的已發行股本自最後實際可行日期起至認購事項完成止並無變動，惟發行認購股份外）。

認購價乃參考股份的現行市價並經 貴公司與認購人公平磋商後釐定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函內的獨立董事委員會函件）認為，認購價以及認購協議的條款及條件屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

認購股份於配發及發行時將不附帶任何留置權、押記及產權負擔，並連同於認購事項完成日期所附帶的所有權利，包括收取於認購事項完成日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派的權利。認購股份將在各方面與於認購事項完成日期的已發行股份享有同等地位。

認購事項須待下列條件於2020年12月31日（或 貴公司與中化香港可能書面協定的有關較後日期）或之前達成後方告完成：

- (i) 配售事項已根據配售協議完成；
- (ii) 聯交所上市委員會授出批准所有認購股份上市及買賣（且該上市與批准隨後並無被撤銷）；及
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行的交易的決議案。

倘該等條件未能於2020年12月31日（或 貴公司與認購人可能書面協定的有關較後日期）或之前達成， 貴公司及認購人於認購協議下的義務及責任即告無效，而 貴公司及認購人概無就成本、賠償、補償或其他費用對其他方有任何索償。

於最後實際可行日期，上文(i)項條件已達成。配售事項已於2020年7月13日根據配售協議的條款及條件完成，合共602,340,000股股份已成功配售予不少於六名承配人，據董事所深知、盡悉及確信，該等承配人連同彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於 貴公司的第三方，且並非 貴公司的關連人士。

認購事項將於該等條件最後一項獲達成之日後的營業日（或 貴公司與認購人可能書面協定的另一時間及／或日期）完成。

**(3) 認購價的評估**

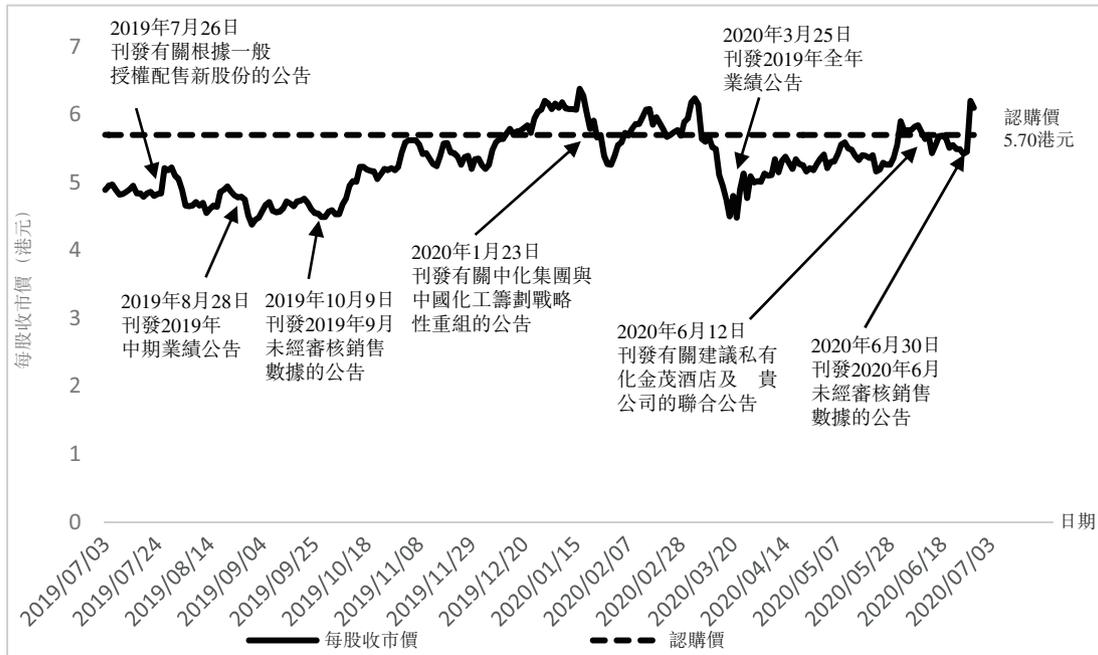
**(a) 股價表現回顧**

吾等注意到，認購價每股認購股份5.70港元與配售價完全相同，較：

- (i) 股份在最後交易日聯交所所報收市價每股6.10港元折讓約6.56%；
- (ii) 股份在最後交易日（包括該日）前最後五(5)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股5.732港元折讓約0.56%；
- (iii) 股份在最後交易日（包括該日）前最後十(10)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股5.655港元溢價約0.80%；
- (iv) 股份在最後交易日（包括該日）前最後三十(30)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股5.587港元溢價約2.02%；
- (v) 股份在最後實際可行日期聯交所所報收市價每股5.29港元溢價約7.75%；及
- (vi) 於2019年12月31日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股約人民幣3.34元（相當於每股約3.71港元）溢價約53.64%。

## 紅日資本函件

作為吾等分析的一部分，吾等已審閱股份於截至最後交易日（包括該日）止12個月期間（「回顧期」）在聯交所所報的每日收市價：



於回顧期，股份收市價介乎於2019年8月30日錄得的每股4.38港元至於2020年1月16日錄得的每股6.38港元。於回顧期大部分時間，除主要介乎(i) 2019年12月中旬至2020年1月底；(ii) 2020年2月初及2020年3月初；及(iii) 2020年6月初至中旬的兩個月以上期間外，股份收市價均低於認購價。根據吾等的分析，認購價每股認購股份5.70港元屬於回顧期的股份平均收市價每股約5.30港元的範圍內並高於有關價格。

(b) 股份交易流通量

吾等已審閱下表所載股份於回顧期的成交量數據：

|                      | 月／期內<br>交易天數 | 月／期內<br>總成交量<br>股份數目 | 月／期內<br>日均成交量<br>股份數目 | 日均成交量與<br>相關月份／<br>期間結束時<br>已發行股份<br>數目的百分比<br>% |
|----------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--|
| <b>2019年</b>         |              |                      |                       |  |
| 7月(自7月3日起)           | 21           | 583,263,000          | 27,774,429            | 0.24   |
| 8月                   | 22           | 2,461,062,000        | 111,866,455           | 0.96   |
| 9月                   | 21           | 353,597,000          | 16,837,952            | 0.14   |
| 10月                  | 21           | 471,898,000          | 22,471,333            | 0.19   |
| 11月                  | 21           | 360,375,000          | 17,160,714            | 0.15   |
| 12月                  | 20           | 348,993,000          | 17,449,650            | 0.15   |
| <b>2020年</b>         |              |                      |                       |  |
| 1月                   | 20           | 389,079,000          | 19,453,950            | 0.17   |
| 2月                   | 20           | 356,886,000          | 17,844,300            | 0.15   |
| 3月                   | 22           | 868,901,000          | 39,495,500            | 0.34   |
| 4月                   | 19           | 294,066,000          | 15,477,158            | 0.13   |
| 5月                   | 20           | 291,173,000          | 14,558,650            | 0.12   |
| 6月                   | 21           | 470,513,000          | 22,405,381            | 0.19   |
| 7月(截至7月3日<br>(包括該日)) | 2            | 222,032,000          | 111,016,000           | 0.94   |
| 回顧期平均值               |              |                      |                       | 0.26   |

資料來源：聯交所網站以及 貴公司於聯交所網站刊發的翌日披露報表、月報表及公告

誠如上表所示，股份每月日均成交量與回顧期內平均已發行股份總數的百分比介乎約0.12%至0.96%。按此基準，吾等認為股份於回顧期的日均成交量淡薄。鑒於上文所述，將配售價及認購價設定為較於最後交易日的當時現行股價輕微折讓，應可吸引潛在承配人及認購人增加興趣分別參與配售事項及認購事項。因此，吾等認為，為平衡股份於回顧期相對較低的流通量，將認購價設定為較於最後交易日的當時現行股價輕微折讓屬合理。

(c) 可比發行分析

為進行比較，吾等已竭盡所能就於最後交易日前六個月期間公佈有關聯交所上市公司發行新股份的近期認購事項（「可比發行事項」）進行市場研究，原因是吾等認為六個完整曆月是反映近期市場慣例及聯交所一般現行市況的適當基準，而所採用的時間範圍可涵蓋足夠數目的可資比較認購事項以反映當前市場趨勢。

可比發行事項乃基於以下標準進行甄選：(i) 股份認購事項構成關連交易；(ii) 股份發行並非由其股份及資本架構可能與 貴公司（只有單一類別之股份買賣）不同的多個類別股份的上市公司進行，原因是該等上市公司的資本架構包括超過一個類別之股份買賣，每個類別股份（如適用）的成交價各自不時可能大大不同，或會影響其他類別股份的成交價；及(iii) 有關股份發行並非旨在為了支付部分／全部交易代價。根據該等標準，吾等已識別十宗可比發行事項，其中一宗股份發行事項被視為極端個案，即盛洋投資（控股）有限公司（「盛洋」）進行新股份的關連認購事項，原因是相關認購價較其於最後交易日的收市價的溢價遠高於所有其他可比發行事項，(i) 可比發行事項的下一個最高溢價／折讓（定義見下文）為溢價約58.73%，大幅相差約23.07個百分點；(ii) 可比發行事項（不包括盛洋）的平均溢價／折讓（定義見下文）為折讓約1.95%，大幅相差約83.75個百分點；及(iii) 九宗可比發行事項（不包括盛洋）中有六宗的認購價相等於或低於其各自最後交易日或相應協議日期的當時股份收市價。

吾等亦注意到，盛洋股份於相關認購公告前過去12個月的收市價一直波動，介乎0.445港元（2020年3月16日及19日）至0.91港元（2019年4月及5月的多個交易日）。誠如其年報所載，於2019年12月31日，盛洋擁有人應佔權益約為5,446.1百萬港元，遠高於其於相關認購協議日期的市值約248.3百萬港元（按其股份收市價0.55港元及其當時已發行股份數目451,390,000股計算）。

## 紅日資本函件

按此基準，特別是其認購溢價異常高、其股價波動顯著及其擁有人應佔權益大幅高於其當時市值，吾等已將盛洋從以下分析中剔除，原因是將之納入會擾亂吾等的分析結果。

吾等將可比發行事項的認購價所代表的可比發行事項的股份於相關最後交易日的溢價／折讓（「溢價／折讓」）及緊接最後交易日（包括該日）前最後五個連續交易日的收市價各自的溢價／折讓（「五日溢價／折讓」）與認購價所代表的相應溢價／折讓及五日溢價／折讓進行比較。股東應注意，儘管 貴集團的業務、營運及前景與可比發行事項的上市發行人並不相同，可比發行事項僅用於為上市公司就發行新股份的關連股份認購事項的近期市場慣例提供一般參考。

吾等的調查結果載於下表：

| 可比發行事項<br>的公告日期 | 可比發行事項的<br>發行人(股份代號)   | 主要業務活動  | 認購價較緊接<br>最後交易日<br>(包括該日)前<br>最後五個連續<br>交易日股份<br>收市價的<br>平均收市價的 |              | 禁售期 |
|-----------------|------------------------|---|---|--------------|-----|
|                 |                        |   | 認購價較股份<br>於最後交易日或<br>相關協議日期的<br>收市價的<br>溢價/(折讓)<br>%            | 溢價/(折讓)<br>% |     |
| 2020年7月3日       | 中國科技產業集團<br>有限公司(8111) | 提供電力系統集成服務  | 58.73   | 51.25        | 無   |
| 2020年4月28日      | 同仁資源有限公司<br>(8186)     | 主要從事(i)林業及農業<br>業務；(ii)金融服務業務；<br>(iii)文化業務；及(iv)物流<br>業務 | (39.10)   | (40.70)      | 無   |

## 紅日資本函件

| 可比發行事項<br>的公告日期 | 可比發行事項的<br>發行人(股份代號)  | 主要業務活動   | 認購價較緊接<br>最後交易日<br>(包括該日)前<br>最後五個連續<br>交易日股份<br>平均收市價的 |              | 禁售期 |
|-----------------|-----------------------|--|---|--------------|-----|
|                 |                       |  | 認購價較股份<br>於最後交易日或<br>相關協議日期的<br>收市價的<br>溢價/(折讓)<br>%    | 溢價/(折讓)<br>% |     |
| 2020年4月23日      | 濱海投資有限公司<br>(2886)    | 管道天然氣銷售、工程施工<br>及天然氣管道安裝服務、<br>天然氣管輸服務及罐裝<br>天然氣銷售         | -   | 5.56         | 無   |
| 2020年4月9日       | 中國創意控股有限公司<br>(8368)  | 節目製作及活動籌辦  | 8.91  | 6.80         | 無   |
| 2020年4月3日       | 盛洋投資(控股)<br>有限公司(174) | 基金平台投資、物業投資及<br>開發、基金投資及證券<br>投資業務                         | 81.80 (附註)  | 93.05 (附註)   | 有   |
| 2020年4月2日       | 國藥科技股份<br>有限公司(8156)  | 提供(i)彩票相關服務；(ii)互<br>聯網+服務；及(iii)其他<br>服務如解決方案服務及<br>供應鏈服務 | (12.28)   | (14.16)      | 有   |

## 紅日資本函件

| 可比發行事項<br>的公告日期 | 可比發行事項的<br>發行人(股份代號)    | 主要業務活動  | 認購價較緊接<br>最後交易日<br>(包括該日)前<br>最後五個連續<br>交易日股份<br>平均收市價的<br>溢價/(折讓) |                      | 禁售期 |
|-----------------|-------------------------|---|--|----------------------|-----|
|                 |                         |   | 認購價較股份<br>於最後交易日或<br>相關協議日期的<br>收市價的<br>溢價/(折讓)<br>%               | 收市價的<br>溢價/(折讓)<br>% |     |
| 2020年3月3日       | 中國再生醫學國際<br>有限公司(8158)  | 主要從事(i)生物醫學和醫療<br>保健產品及醫療技術之<br>研發；(ii)提供組織工程<br>產品及其相關副產品的<br>生產及銷售；以及(iii)銷售<br>及分銷醫療產品及設備。 | (5.66)   | (16.32)              | 無   |
| 2020年2月6日       | 中國金控投資集團<br>有限公司(875)   | 種植、加工及買賣農產品   | (31.60)  | (33.90)              | 無   |
| 2020年1月22日      | 中天宏信(國際)控股<br>有限公司(994) | 提供建築服務  | (21.57)  | (20.63)              | 有   |
| 2020年1月8日       | 新威國際控股<br>有限公司(58)      | 製造及銷售高強混凝土管樁  | 25.00  | 24.07                | 無   |
|                 | 最高(附註)                  |   | 58.73  | 51.52                |     |
|                 | 最低(附註)                  |   | (39.10)  | (40.17)              |     |
|                 | 平均(附註)                  |   | (1.95)   | (4.14)               |     |
| 2020年7月6日       | 認購事項                    |   | (6.56)   | (0.56)               | 無   |

資料來源：聯交所網站，以及 貴公司於聯交所網站刊發的翌日披露報表、月報表及公告

附註：鑒於盛洋股份發行的溢價遠高於其他可比發行事項的溢價／折讓範圍，為確保可比發行事項反映整體市況，盛洋(被視為極端個案)已從分析中剔除。

誠如上表所載，吾等注意到，可比發行事項的認購價所代表的溢價／折讓（不包括極端個案）介乎折讓約39.10%至溢價約58.73%，平均折讓約1.95%。認購價所代表的折讓約6.56%屬於可比發行事項的溢價／折讓範圍內，但較其平均值略高。另一方面，可比發行事項的認購價所代表的五日益價／折讓（不包括極端個案）介乎折讓約40.17%至溢價約51.52%，平均折讓約4.14%。因此，認購價所代表約0.56%的折讓屬於可比發行事項的五日益價／折讓範圍內及較其平均值有較小折讓。

鑒於可比發行事項的主要目的是為上市公司就關連股份認購事項的近期市場慣例提供一般參考，吾等認為上述可比發行事項的分析符合上述目的。於評估認購價是否公平合理時，吾等已考慮吾等對可比發行事項整體的分析。

此外，吾等已透過更密切地審閱主板上市發行人的可比發行事項就可比發行事項進行進一步分析。按此基準，吾等已進一步分析所識別的四宗主板可比發行事項（「**主板可比發行事項**」），然而，誠如上文所解釋，其中一宗股份發行事項被視為極端個案。

吾等注意到，主板可比發行事項的認購價（不包括極端個案）所代表的溢價／折讓介乎折讓約31.60%至溢價約25.00%，平均折讓約7.04%。認購價所代表的折讓約6.56%屬主板可比發行事項的溢價／折讓範圍內，並較其平均值有較小折讓。同樣地，主板可比發行事項的認購價所代表的五日益價／折讓（不包括極端個案）介乎折讓約33.90%至溢價約24.07%，平均折讓約6.23%。認購價所代表約0.56%的折讓屬於主板可比發行事項的五日益價／折讓範圍內，並較其平均值有較小折讓。

為免生疑問，於評估認購價是否公平合理時，吾等已考慮整體的可比發行事項，包括分別於GEM及主板上市的公司。

(d) 市場可比分析

除吾等對可比發行事項的分析外，經考慮 貴集團的主要業務及其現行市值，吾等亦對市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）進行分析。市盈率及市賬率為評估一間主要從事物業發展業務的公司估值的兩種經常採納及使用的基準，此乃由於市盈率考慮到相關公司的盈利能力，而市賬率考慮到相關公司的資產淨值。為進行具意義的分析，吾等已對主要從事物業發展行業且於認購協議日期市值介乎400億港元至1,300億港元的聯交所上市公司（「**可比公司**」）進行市盈率及市賬率分析。鑒於上述原因及釐定為可比公司甄選標準的基準，特別是，可比公司為主要經營與 貴集團業務活動相似及從事物業發展行業且市值大致上與 貴集團可比擬（於最後交易日約為718億港元）的上市公司，吾等認為，就下文所載吾等的比較而言，可比公司為公平及具代表性的樣本。根據有關標準，吾等已識別九家可比公司。

吾等根據可比公司於認購協議日期的收市價比較其各自的市盈率及市賬率。

吾等的調查結果載於下表：

| 可比公司<br>(股份代號)   | 股份於認購<br>協議日期的 |            | 市盈率<br>(附註1)<br>(倍) | 市賬率<br>(附註2)<br>(倍) |
|------------------|----------------|------------|---------------------|---------------------|
|                  | 收市價<br>港元      | 市值<br>百萬港元 |                     |                     |
| 會德豐有限公司 (20)     | 61.30          | 125,839.7  | 13.72               | 0.47                |
| 世茂集團控股有限公司 (813) | 34.65          | 122,581.2  | 10.26               | 1.69                |
| 新世界發展有限公司 (17)   | 39.20          | 99,925.4   | 5.50                | 0.46                |
| 龍光集團有限公司 (3380)  | 14.94          | 82,461.8   | 6.67                | 2.20                |
| 信和置業有限公司 (83)    | 10.34          | 72,846.9   | 10.53               | 0.50                |

## 紅日資本函件

| 可比公司<br>(股份代號)         | 股份於認購<br>協議日期的 |            | 市盈率<br>(附註1)<br>(倍) | 市賬率<br>(附註2)<br>(倍) |
|------------------------|----------------|------------|---------------------|---------------------|
|                        | 收市價<br>港元      | 市值<br>百萬港元 |                     |                     |
| 旭輝控股(集團)有限公司(884)      | 7.08           | 57,594.9   | 8.16                | 1.74                |
| 萬科企業股份有限公司(「萬科」)(2202) | 26.95          | 51,030.8   | 1.20                | 0.25                |
| 新城發展控股有限公司(1030)       | 7.55           | 46,885.5   | 5.47                | 1.71                |
| 合景泰富集團控股有限公司(1813)     | 14.68          | 46,638.7   | 4.34                | 1.19                |
|                        |                | 最高         | 13.72               | 2.20                |
|                        |                | 最低         | 1.20                | 0.25                |
|                        |                | 平均         | 7.32                | 1.13                |
|                        |                | 認購事項       | 9.49                | 1.56                |
|                        |                |            | (附註3)               | (附註3)               |

資料來源：聯交所網站，以及 貴公司於聯交所網站刊發的翌日披露報表、月報表及公告

附註：

1. 可比公司的市盈率乃按彼等各自的市值除以各公司權益持有人應佔溢利(根據彼等最期刊發的年度或中期財務報表所示)計算。
2. 可比公司的市賬率乃按彼等各自的市值除以各公司的資產淨值(根據彼等最期刊發的年度或中期財務報表所示)計算。
3. 認購事項的市盈率及市賬率乃根據認購價5.70港元及 貴公司權益持有人應佔綜合溢利及 貴公司擁有人應佔資產淨值計算。

誠如上表所載，吾等注意到，可比公司的市盈率介乎約1.20倍至13.72倍，平均約為7.32倍，而根據認購價計算，貴集團的隱含市盈率約為9.49倍，屬於可比公司的市盈率範圍內，略高於平均市盈率。此外，可比公司的市賬率介乎約0.25倍至2.20倍，平均約為1.13倍，而根據認購價計算，貴集團的隱含市賬率約為1.56倍，亦屬於可比公司市賬率範圍內及高於其平均值。

儘管如此，吾等注意到，在可比公司中，萬科的市盈率約為1.20倍，顯著低於下一間最接近可比公司，即約4.34倍。僅為方便說明，倘吾等從上述分析中剔除萬科，市盈率將介乎約4.34倍至13.72倍，平均值約為8.08倍，而貴集團按認購價計算的隱含市盈率約為9.49倍，仍屬於有關市盈率範圍內，並略高於可比公司（不包括萬科）的平均值。按此基準，不論是否計入萬科，吾等在進行市盈率分析時將會得出相同結論。

**(e) 吾等的分析概要**

考慮到下列各項：

- (i) 認購價較(aa)股份於最後交易日的收市價折讓約6.56%；及(bb)股份於最後交易日（包括該日）前最後五(5)個連續交易日的平均收市價輕微折讓約0.56%；
- (ii) 認購價與配售價相同，較股份於最後交易日（包括該日）前最後十(10)個及三十(30)個連續交易日的平均收市價分別溢價約0.80%及2.02%；
- (iii) 認購價所代表的溢價／折讓及五溢價／折讓分別屬於可比發行事項（包括於GEM及主板上市的公司）的溢價／折讓及五溢價／折讓的範圍內，並大致上與其平均值一致；
- (iv) 認購價所代表的溢價／折讓及五溢價／折讓分別屬於主板可比發行事項的溢價／折讓及五溢價／折讓範圍內，並較其平均值有較小折讓；
- (v) 貴集團經參考股份於認購協議日期的收市價按認購價計算的隱含市盈率介乎可比公司的平均市盈率範圍內，並大致上與其平均值一致；及

- (vi) 貴集團經參考股份於認購協議日期的收市價按認購價計算的隱含市賬率屬於可比公司的市賬率範圍內，並高於其平均市賬率，

吾等認為，認購價屬公平合理，且符合獨立股東的利益。

**(4) 認購事項的財務影響**

**(a) 對股東權益的影響**

根據2019年年報，貴集團於2019年12月31日的經審核綜合股東權益約為人民幣859億元。預期貴集團的股東權益將於認購事項完成後增加。

**(b) 對營運資金的影響**

誠如董事所確認，於認購人完成認購事項後，貴集團的營運資金將會增加，惟以認購事項的所得款項淨額將用作貴集團的營運資金為限。

**(c) 對資產負債比率的影響**

貴集團於2019年12月31日的資產負債比率(按債務淨額除以經調整資本(乃摘錄自貴集團2019年年報)計算)約為74.4%。由於貴公司的權益將因認購事項而增加，預期貴集團的資產負債比率將於認購事項完成後下降。

經考慮認購事項完成後，(i) 貴集團的股東權益將增加；及(ii) 貴集團的營運資金及資產負債比率將有所改善，吾等認為認購事項符合貴公司及其股東的整體利益。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表貴集團於完成認購協議後的財務狀況。

(5) 對獨立股東權益的潛在攤薄

下表載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後但不計及配售事項的攤薄影響的股權架構，僅供說明用途：

|                     | 於最後實際可行日期             |               | 緊隨完成後                 |               |
|---------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                     | 股份數目                  | 概約%           | 股份數目                  | 概約%           |
| 中化香港                | 4,126,738,025         | 33.32         | 4,476,188,025         | 35.15         |
| 中國平安人壽保險股份<br>有限公司  | 1,787,077,435         | 14.43         | 1,787,077,435         | 14.03         |
| 瑞銀集團(透過其<br>多家附屬公司) | 1,294,324,028         | 10.45         | 1,294,324,028         | 10.16         |
| 公眾股東                | 5,176,863,002         | 41.80         | 5,176,863,002         | 40.66         |
|                     | <u>12,385,002,490</u> | <u>100.00</u> | <u>12,734,452,490</u> | <u>100.00</u> |

附註：

1. 上表假設於(i)最後實際可行日期至認購事項完成期間概無股份將根據 貴公司任何僱員購股權計劃或以其他方式發行， 貴公司將不會收購股份，且認購人、中國平安人壽保險股份有限公司及彼等各自的聯繫人將不會收購股份；及(ii)除發行認購股份外， 貴公司已發行股本自最後實際可行日期起至認購事項完成止並無變動。
2. 上表所載若干數字及比率數字已予以約整。

於完成後，349,450,000股新股份將獲配發及發行，相當於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本約2.82%及 貴公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約2.74%，並假設除認購事項外， 貴公司的已發行股本概無變動，現有公眾股東的股權將於完成後由約41.80%攤薄至40.66%。

鑒於(i)認購事項的預期裨益，包括提升 貴集團在物業開發業務的競爭力及持續發展，有關詳情載於本函件「訂立認購協議的理由」一節；及(ii)吾等對認購協議(其條款被視為屬公平合理)的分析，吾等認為以上對現有公眾股東股權的攤薄水平屬可接受。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，尤其是，

- (i) 認購價與配售價相同，兩者均較(a)股份於最後交易日聯交所所報的每股收市價折讓；及(b)股份於最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日的平均收市價折讓，但較(a)股份於最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日；及(b)最後交易日(包括該日)前最後三十(30)個連續交易日聯交所所報的每股平均收市價溢價；
- (i) 認購價較2019年12月31日的經審核綜合每股資產淨值的大幅溢價；
- (iii) 認購事項下的隱含溢價／折讓及隱含五日期溢價／折讓屬於可比發行事項的溢價／折讓及五日期溢價／折讓範圍內；及
- (iv) 認購事項下的隱含市盈率及隱含市賬率屬於可比公司於最後交易日的市盈率及市賬率各自的範圍內，並高於其平均值，

吾等認為，儘管認購協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准認購協議及其項下擬進行的交易。

此致

中國金茂控股集團有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
黎振宇  
董事總經理  
謹啟

2020年8月7日

黎振宇先生為證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，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，並於企業融資行業擁有逾13年經驗。

以下為獨立財務顧問創富融資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：

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

茲提述吾等獲 貴公司委任，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)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2020年8月7日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為通函的一部分。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。

經續期金融服務框架協議

茲提述 貴公司與中化財務於2017年11月2日訂立並將於2020年12月3日屆滿的現有金融服務框架協議。中化財務自2008年起一直根據中化財務與 貴公司訂立的金融服務框架協議按非獨家基準向 貴集團提供多項金融服務(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規管，而現有金融服務框架協議於2017年12月8日獲當時獨立股東批准。現有金融服務框架協議將於2020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2020年7月7日， 貴公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議，年期直至2022年12月31日。

中化財務為中化股份的全資附屬公司，而後者由中化集團全資擁有，中化集團則為 貴公司的最終控股股東。因此，中化財務為 貴公司關連人士。根據上市規則，經續期金融服務框架協議下的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於有關經續期金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額的一項或多項適用百分比率（單獨計算或與 貴公司於現金池合作安排（如 貴公司日期為2020年6月23日的公告所定義及詳述）下的存款的每日最高餘額合併計算）超過5%但低於25%，因此，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、年度審閱及獨立股東批准的規定，並構成上市規則第14章下的須予披露交易，須遵守該章項下的申報及公告規定。

除存款服務外，根據上市規則第14A章的相關豁免條文，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。

由於寧高寧先生及楊林先生分別為中化集團的董事及高級管理層，彼等被視為於根據經續期金融服務框架協議擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

貴公司將召開股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易。鑒於中化集團於經續期金融服務框架協議的權益，中化香港（中化集團的間接附屬公司及 貴公司的直接控股股東，於最後實際可行日期持有已發行股份總數約33.32%）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。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即蘇錫嘉先生及高世斌先生）組成的獨立董事委員會，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 貴公司於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、是否符合 貴公司及股東的整體利益及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及如何就將於股東特別大會上提呈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）的相關決議案投票

向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

吾等獲委任為(i)獨立財務顧問，以就 貴公司與中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司(「平安成員公司」)(為 貴公司關連人士)就平安成員公司按非獨家基準向 貴集團提供金融服務所訂立日期為2020年3月18日的金融服務框架協議向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2020年4月7日的通函；及(ii)獨立財務顧問，以就金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(「金茂酒店集團」)(為 貴公司控制的實體)的建議私有化向金茂酒店集團的獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司與金茂酒店集團分別於2020年6月12日及2020年6月17日聯合刊發的公告(統稱「集團獨立財務顧問委任」)。集團獨立財務顧問委任項下的交易獨立於經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、中化財務或可能合理被視為與吾等獨立性有關的任何其他人士概無任何關係或於當中擁有權益。除就集團獨立財務顧問委任及是次委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等據此已經或將會向 貴集團、中化財務或任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益而有可能合理被視為與評估吾等的獨立性相關的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

### 吾等意見之基準

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

- (i) 現有金融服務框架協議；
- (ii) 經續期金融服務框架協議；
- (iii) 貴公司截至2019年12月31日止年度(「財年」)的年報(「2019年年報」)；
- (iv) 中化股份2019財年的年報；

(v) 中化財務於2017財年、2018財年及2019財年的經審核財務報表；及

(vi) 通函所載的其他資料。

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「管理層」）向吾等提供的資料及所作聲明的真實、準確及完整性。吾等假設通函內所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明（彼等須就此負全責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，且該等資料及聲明不具誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將繼續如是。倘於最後實際可行日期後至直至並包括股東特別大會日期向吾等提供及作出的資料及聲明出現重大變動（如有），股東將獲盡快告知。

吾等亦已假設管理層於通函作出的一切信念、意見、預期及計劃陳述乃經充分查詢及仔細考慮後合理地作出，且通函並無因並無載列其他事實而導致通函所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等的任何相關資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實、準確及完整性，或管理層向吾等所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實管理層提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。吾等亦無考慮由於經續期金融服務框架協議及其項下擬進行的交易對 貴集團造成的稅項影響。

董事共同及個別地對所披露資料的準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及盡悉，並無因本函件未予載入其他事實的遺漏導致本函件的任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以僅供彼等考慮經續期金融服務框架協議項下存款服務（包括每日最高餘額）的條款，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

## 經考慮的主要原因及理由

於達致吾等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）條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團之資料

貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。貴公司為中化集團的房地產開發業務的平台企業，中化集團為國有企業及財富世界500強公司之一。貴公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、商業租賃、零售營運、酒店經營以及金融與服務。

於2019年12月31日，貴集團物業項目的總建築面積約為85,210,000平方米。貴集團於2019財年錄得收入約人民幣434億元及股東應佔溢利約人民幣65億元。於2019年12月31日，貴集團錄得總資產約人民幣3,261億元及股東應佔權益約人民幣394億元。貴公司自2007年8月起於聯交所上市。於最後實際可行日期，貴公司的市值約為655億港元。

### 2. 有關中化集團的資料

中化集團為經國資委批准的以開發、投資及管理房地產項目為核心業務之一的中國中央國有企業之一，其唯一股東為國資委。

### 3. 有關中化財務的資料

中化財務為受中國人民銀行及中國銀保監會規管的金融服務公司，致力於向中化集團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。中化財務由中化集團最終擁有。

#### (i) 業務範圍

根據其營業執照，中化財務有權向中化集團成員公司（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。吾等亦注意到，中化財務未獲任何信用評級機構評級。中化財務於2019年12月31日的資本充足率約為12.3%，其高於中國銀保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。根據中化財務所提供的董事會資料，吾等注意到，董事會全體成員及高級管理層均在金融市場擁有豐富經驗，故將能了解及監察中化財務的營運及發展。

**(iii) 財務資料**

於2019年12月31日，中化財務的註冊及繳足股本為人民幣30億元。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，乃摘錄自2017財年、2018財年及2019財年的經審核財務報表：

表1：中化財務的經審核財務報表概要

|        | 2017財年 | 2018財年  | 2019財年  |
|--------|--------|---------|---------|
|        | 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 | 245.4  | 395.9   | 434.0   |
| 投資收入   | 423.1  | 396.4   | 561.8   |
| 減值虧損   | (41.4) | (126.1) | (242.5) |
| 除稅後溢利  | 525.1  | 571.1   | 642.1   |

資料來源：中化財務於2017財年、2018財年及2019財年的經審核財務報表

中化財務的利息收入淨額於過去三年呈上升趨勢。據管理層告知，有關增加主要由於授出的貸款增加。中化財務的投資收入於過去三年亦呈現類似的增長趨勢，乃由於長期投資回報增加所致。儘管減值虧損由2017財年的約人民幣41.4百萬元增加至2018財年的約人民幣126.1百萬元，並進一步增加至2019財年的約人民幣242.5百萬元，中化財務的除稅後溢利呈增長趨勢，由2017財年的約人民幣525.1百萬元增加至2018財年的約人民幣

## 創富融資函件

571.1百萬元，較去年同期增長約8.8%，並於2019財年進一步增加至約人民幣642.1百萬元，較去年同期增長約12.4%。

表2：中化財務的財務狀況表概要

|                    | 於12月31日                  |                          |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | 2017年<br>人民幣百萬元<br>(經審核) | 2018年<br>人民幣百萬元<br>(經審核) | 2019年<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
| <b>資產</b>          |                          |                          |                          |
| 向中化集團成員公司<br>提供的貸款 | 19,308.0                 | 19,135.3                 | 20,155.3                 |
| 存放於其他金融機構的<br>現金結餘 | 8,194.9                  | 4,032.1                  | 5,407.2                  |
| 其他資產               | 3,800.4                  | 3,965.0                  | 5,553.3                  |
|                    | 31,303.3                 | 27,132.4                 | 31,115.8                 |
| <b>負債</b>          |                          |                          |                          |
| 來自中化集團成員<br>公司的存款  | 26,665.4                 | 21,861.4                 | 22,746.9                 |
| 銀行間借款              | 0.0                      | 0.0                      | 1,900.0                  |
| 其他負債               | 265.4                    | 245.5                    | 537.2                    |
|                    | 26,930.8                 | 22,106.9                 | 25,184.1                 |
| <b>權益</b>          |                          |                          |                          |
| 股本                 | 3,000.0                  | 3,000.0                  | 3,000.0                  |
| 儲備                 | 1,372.5                  | 2,025.5                  | 2,931.7                  |
|                    | 4,372.5                  | 5,025.5                  | 5,931.7                  |
| <b>資本充足率 (附註)</b>  | 12.08%                   | 13.08%                   | 12.31%                   |

資料來源：中化財務於2017財年、2018財年及2019財年的經審核財務報表

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從於2017年12月31日的約人民幣267億元減少至於2019年12月31日的約人民幣227億元。另一方面，吾等注意到，儘管於2019年12月31日輕微增加至約人民幣202億元，向中化集團成員公司提供的貸款於過去三年保持穩定。鑒於上述存款數額減少，存放於其他金融機構的現金結餘從於2017年12月31日的約人民幣82億元減少至於2019年12月31日的約人民幣54億元。中化財務的資本充足率在12%至13%之間徘徊，高於中國銀保監會所規定的10%最低要求。

**(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以管理其風險狀況（包括合規風險、市場風險、信貸風險、流動資金風險及業務風險）（「中化財務經營手冊」），並確保中化財務的業務營運符合中國銀保監會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。誠如董事會函件所述，中化財務於過往三年內並無違反其任何信貸義務，而據貴集團所知，亦無違反該等監管機構的任何規則或經營規定。

(v) 中化財務的監管環境

中國銀行業受中國銀保監會及中國人民銀行規管。根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）（中國銀保監會的前身，於2018年4月與中國保險監督管理委員會合併之前）頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》的相關規定，企業集團的財務公司不得辦理實業投資或貿易等非金融服務業務。企業集團的財務公司亦須符合中國銀監會頒佈辦法的若干比率規定。於2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，中化財務的主要監管比率規定及相關比率載列如下：

|                      | 中國持牌<br>銀行的規定 | 中國持牌<br>財務公司<br>的規定 | 中化財務<br>於12月31日 |        |        |
|----------------------|---------------|---------------------|-----------------|--------|--------|
|                      |               |                     | 2019年           | 2018年  | 2017年  |
| 資本充足率                | 不低於8%         | 不低於10%              | 12.31%          | 13.08% | 12.08% |
| 銀行間借結餘不得<br>超過資本總額   | 不適用           | 不高於100%             | 30.66%          | 0.00%  | 0.00%  |
| 未償還擔保金額不得<br>超過資本總額  | 不適用           | 不高於100%             | 40.86%          | 54.29% | 44.53% |
| 長期及短期證券投資<br>佔資本總額比率 | 不適用           | 不高於70%              | 50.04%          | 45.18% | 62.44% |
| 流動比率                 | 不適用           | 不低於25%              | 70.05%          | 67.08% | 78.59% |
| 自有固定資產佔資本<br>總額比率    | 不適用           | 不高於20%              | 0.10%           | 0.14%  | 0.16%  |

如上表所示，除資本充足率規定外，大部分比率規定不適用於中國的持牌銀行。儘管中國持牌銀行的資本充足率規定為8%，但中國持牌財務公司的資本充足率規定更為嚴格，為10%。吾等注意到，於過去三年，中化財務的相關比率遠低於相關上限規定或遠高於相關下限規定。

吾等獲管理層告知，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。吾等進一步獲管理層告知，中國銀保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。根據吾等與管理層的討論，除上述中國銀保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，中國銀保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。

最後，吾等已取得中化財務按年度基準(i)提交予中國銀監會的2017年業務營運報告；及(ii)提交予中國銀保監會的2018年及2019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。

#### 4. 有關中化股份的資料

作為中化財務及 貴公司的控股股東，中化股份為中化集團的全資附屬公司，中化集團為中國最大國有企業之一，主要於中國從事農業、能源、化工、金融及房地產業務。中化集團亦為財富世界500強公司之一。

根據中化股份2019財年的年報，其於2019年12月31日的註冊資本約為人民幣398億元、母公司擁有人應佔綜合資產淨值約為人民幣713億元及現金結餘約為人民幣348億元。2019年財年，中化股份擁有人應佔溢利約為人民幣69億元。根據中誠信國際信用評級有限責任公司（「中誠信國際」）出具日期為2020年6月29日的信用評級報告，中化股份的信用評級為AAA，為中誠信國際信用評級分中的最高評級。根據中誠信國際的網站，中誠信國際為中國人民銀行、中國銀保監會、中國保險監督管理委員會及國家發展和改革委員會認可的合資格評級機構，吾等獲 貴集團管理層告知，中誠信國際的評級分符合中國人民銀行頒佈的相關信用評級指引。根據該報告，AAA評級表示償債能力極強、違約風險極小及有能力承受若干不利經濟環境影響。

#### 5. 訂立經續期金融服務框架協議的原因及益處

誠如董事會函件所述， 貴集團於2019年12月31日的貨幣資金結餘（包括現金和現金等價物以及受限制銀行結餘）約為人民幣247億元。據管理層告知，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。與獨立商業銀行相比， 貴集團認為，將有關現金存入中化財務及使用中化財務的金融服務有好處。作為中化集團的附

屬公司及僅向中化集團成員公司提供集團內公司間的專門金融服務供應商，中化財務對 貴集團的業務營運相對較為熟悉，溝通更良好，且 貴集團預期將受益於中化財務為 貴集團處理交易提供較獨立商業銀行更高效的服務。此外，通過中化財務運作的信息系統， 貴公司可隨時免費便捷地查閱通過中化財務持有的資金的收款、付款及結餘狀況。

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，並改善營運資金管理。

金融服務由中化財務以自願及非獨家方式提供。這意味著 貴集團並無任何責任，但可自由選擇中化財務作為其他金融服務來源，為 貴集團財務部提供更大的靈活性。尤其是，中化財務提供的貸款服務提供了另一種獲取融資的途徑。

吾等了解到，董事認為中化財務（作為 貴集團的金融服務供應商）的風險狀況不大於中國獨立商業銀行的風險狀況。就此而言，誠如下文所討論， 貴集團已實施多項內部控制措施，以保障股東於中化財務存款的權益，進一步分析載於下文「8. 貴集團的內部控制程序及企業管治」一節。作為持牌金融機構，中化財務須遵守上文「3. 有關中化財務的資料 – (v) 中化財務的監管環境」分節所載的相關強制規定，而中化財務對相關比率規定計量得宜，令吾等對上述董事意見更充滿信心。此外，誠如董事會函件所述，中化財務於過去三年並無違反其任何信貸責任，而就管理層所知，亦無違反該等監管機構的任何規則或營運規定。此外，誠如下文「6. 經續期金融服務框架協議的主要條款 – 中化股份的承諾」分節所載，中化股份就中化財務履行就經續期金融服務框架協議的表現訂立以 貴集團為受益人的承諾。

6. 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的條款，貴集團將於其認為必要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。經續期金融服務框架協議的主要條款概要載列如下：

- 日期 : 2020年7月7日
- 訂約方 : 服務接受方  
貴公司
- 服務供應商  
中化財務
- 年期 : 存款服務  
自股東特別大會日期（即2020年8月24日）至2022年12月31日。
- 其他金融服務  
2020年7月7日至2022年12月31日。
- 服務範圍 : 存款服務  
將由中化財務向 貴集團提供的存款，包括但不限於活期存款、通知存款及定期存款。
- 其他金融服務  
將由中化財務向 貴集團提供或安排（視情況而定）的：
- (i) 貸款（不包括委託貸款）乃按一般商業條款訂立，毋須以 貴集團資產作按揭、抵押或抵押品；
  - (ii) 委託貸款（作為財務代理），據此， 貴集團一家成員公司的資金可透過該財務代理轉讓予 貴集團另一家成員公司使用；
  - (iii) 結算服務；
  - (iv) 應 貴集團要求就融資、租賃融資、招投標活動或履行其他合約責任提供擔保而毋須提供反擔保；
  - (v) 網上銀行服務；及

(vi) 中國銀保監會批准向 貴集團提供的任何其他金融服務，包括但不限於票據服務及其他服務。

費用及收費的定價 : 存款服務  
在符合監管規定的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同類同期存款的基準利率，亦不得低於中國獨立商業銀行提供的同類同期存款的利率（以較高者為準）。

其他金融服務

(i) 貸款

利率不得高於中國獨立商業銀行在同等條件下提供的利率。

(ii) 委託貸款

年度服務費連同貸款利息不得超過中國獨立商業銀行就同期及按相同條款提供的委託貸款所提供的可資比較服務費及利息。

(iii) 結算服務

將不會收取服務費。

(iv) 任何其他金融服務

所收取的費用不得高於中國獨立商業銀行在同等條件下提供的利率或（如適用）中國人民銀行不時頒佈的標準利率（以較低者為準）。

抵銷權 : 倘 貴集團未能收回其存放於中化財務的任何款項， 貴集團將有權抵銷 貴集團應付中化財務的任何未償還款項。據管理層告知，中化財務無權根據經續期金融服務框架協議進行抵銷。

每日結餘 : 貴集團自中化財務及中化集團其他成員公司獲得的貸款的年日均餘額(將按曆年計算,倘期限少於一年,則按該年1月1日起的天數計算)應高於 貴集團於中化財務的存款的年日均餘額(「每日餘額限制」)。

中化財務的承諾 : 中化財務承諾就 貴集團因經續期金融服務框架協議項下中化財務違約而蒙受的全部損失作出補償;

中化財務承諾,其於任何時候向中化集團及/或其成員單位(不包括 貴集團)提供的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及從其他方( 貴集團除外)收取的存款的總和。

#### **中化股份的承諾**

根據相關法律法規及中國銀監會頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》以及中化財務的組織章程細則所載,倘中化財務陷入財務困難,中化股份(即中化財務的控股公司)有責任採取一切必要措施(「恢復措施」),如根據其資金需要向中化財務注資)以恢復其財務狀況。於2020年7月7日,中化集團以 貴集團為受益人訂立承諾,據此,(i)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;及(ii)倘中化財務陷入財務困難,其將採取恢復措施確保中化財務財政穩健。

#### **其他**

倘若存款服務(包括每日最高餘額)未獲獨立股東批准, 貴公司將保證直至上市規則的相關規定獲遵守之前,不會進行存款服務。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。

### 吾等之意見

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2017年12月獲當時 貴公司獨立股東批准）大致具有相同的條款。 貴集團已制定多項保障措施，如抵銷權（僅適用於 貴集團而非中化財務）、每日結餘限制及中化股份的擔保，以保障於中化財務的存款。尤其是，每日餘額限制連同抵銷權構成限制特定年度及在中化財務就 貴集團存款違約的情況下向中化財務作出的平均存款的機制。 貴集團將有權以有關存款結餘抵銷中化財務的貸款，以降低 貴集團因存款服務而承受的風險。有關吾等對 貴集團實施的保障措施及中化財務的監管環境的分析，請參閱下文「8. 貴集團的內部控制程序及企業管治」一節及上文「3. 有關中化財務的資料 – (v)中化財務的監管環境」分節。

### 7. 定價條款分析

吾等已審閱經續期金融服務框架協議，並將經續期金融服務框架協議項下有關存款服務的主要條款與其他上市公司於2020年7月7日（即有關經續期金融服務框架協議的公告日期）前三個月期間（「回顧期」）訂立的同類存款交易進行比較。吾等認為，回顧期內一直有足夠數量的可比交易，就比較經續期金融服務框架協議的主要條款而言反映公平及具代表性的期間。

根據吾等竭盡所能進行的研究，吾等識別出合共：(i) 12家於回顧期曾進行與存款服務相關的持續關連交易的上市公司（「存款可比公司」）。然而，獨立股東應注意，存款可比公司的業務及營運未必與 貴集團相同，而吾等並無對該等業務及營運進行任何深入調查。吾等注意到以下情況：

**存款可比公司**

| 公司                           | 股份代號   | 公告日期       | 定價政策  |
|------------------------------|--------|------------|---|
| 中遠海運國際<br>(香港)有限公司<br>(「中遠」) | 517.HK | 2020年5月25日 | <p>有關存款服務的利率不得低於以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 中國人民銀行不時訂定的同類存款服務的利率下限；</li><li>(ii) 中國獨立商業銀行提供同類存款服務的利率；及</li><li>(iii) 中遠的關連人士向中遠其他成員公司提供同類、同等條件下存款服務的利率。</li></ul> <p>中遠將從至少三家獨立商業銀行取得同類存款服務的報價，並與中遠從其關連人士取得的報價進行比較。</p> |
| 中電光谷聯合<br>控股有限公司<br>(「中國電子」) | 798.HK | 2020年5月19日 | <p>在符合中國人民銀行相關規定的前提下，中國電子及其附屬公司與其關連人士的資金存款利率不得低於中國主要商業銀行同類同期存款的利率。</p>  |

## 創富融資函件

| 公司                       | 股份代號    | 公告日期       | 定價政策  |
|--------------------------|---------|------------|---|
| 中海油田服務股份有限公司<br>(「中海油田」) | 2883.HK | 2020年4月29日 | <p>中海油田的關連人士就現金存款服務將向中海油田及其附屬公司提供的存款利率將為根據中國人民銀行不時公佈的存款基準利率的最高浮動利率，倘中國政府相關政策出現任何變動，有關利率可於中海油田的關連人士與中海油田及其附屬公司進一步討論後作出調整。</p> <p>中海油田的關連人士向中海油田及其附屬公司提供的存款利率為現行市場利率，且不遜於中海油田獲獨立金融機構所提供者。</p>                 |
| 中國同輻股份有限公司               | 1763.HK | 2020年4月22日 | <p>存款利率不得低於：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 中國人民銀行發佈的同類同期存款的存款利率；或</li> <li>(ii) 中國主要獨立商業銀行提供的同類同期存款的公開利率。</li> </ul>   |
| 山東黃金礦業股份有限公司<br>(「山東黃金」) | 1787.HK | 2020年4月16日 | <p>山東黃金的關連人士提供的存款服務適用的利率將為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 按一般商業條款訂立；</li> <li>(ii) 不低於中國人民銀行公佈的同期基準利率或其他國內主要商業銀行提供可比存款於同期的利率；及</li> <li>(iii) 不低於關連人士提供適用於山東黃金其他成員公司可比存款於同期的利率。</li> </ul> |

---

## 創富融資函件

---

| 公司                                | 股份代號    | 公告日期       | 定價政策   |
|-----------------------------------|---------|------------|--|
| 中信大錳控股有限公司<br>(「中信大錳」)            | 1091.HK | 2020年4月15日 | <p>中信大錳將從中國銀行股份有限公司、中國工商銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司及興業銀行股份有限公司中的三家獨立第三方金融機構或銀行獲得類似條款的存款報價。</p> <p>中信大錳的財務部將對費用報價進行比較，以確保就持續關連交易及存款協議提供的任何條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方向中信大錳提供的條款，且有關交易乃按一般商業條款進行。</p> |
| 保利物業發展股份有限公司<br>(「保利物業」)          | 6049.HK | 2020年4月7日  | <p>保利物業向其關連人士存款的利率將高於中國獨立主要國有商業銀行就同類同期可比存款提供的平均利率，而關連人士就存款服務提供的商業條款將較中國獨立主要國有商業銀行所提供者更為優勝。</p>   |
| 雲南建投綠色高性能混凝土股份有限公司<br>(「雲南建投混凝土」) | 1847.HK | 2020年3月27日 | <p>雲南建投混凝土的關連人士應付的利率不得低於中國國內主要商業銀行向雲南建投混凝土其他成員公司於同期提供同類存款服務的利率。</p>  |

---

## 創富融資函件

---

| 公司                           | 股份代號    | 公告日期       | 定價政策   |
|------------------------------|---------|------------|--|
| 中國神華能源<br>股份有限公司<br>(「中國神華」) | 1088.HK | 2020年3月27日 | 中國神華其他成員公司的存款利率不得低於中國主要商業銀行就可比存款服務支付的利率，並按一般商業條款磋商。  |
| 日照港裕廊股份<br>有限公司              | 6117.HK | 2020年3月27日 | 存款利率乃根據中國人民銀行發佈的利率而定，與獨立商業銀行提供的市場利率相符。   |
| 中集車輛(集團)<br>股份有限公司<br>(「中集」) | 1839.HK | 2020年3月25日 | <p>中集及其附屬公司存放於中集關連人士的存款的利率將參考以下各項釐定：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 中國人民銀行公佈的同類存款於同期的利率；</li><li>(ii) 中集其他成員公司向中集關連人士同類存款於同期的利率；<br/>及</li><li>(iii) 獨立商業銀行及／或其他非銀行金融機構向中集及其附屬公司提供的同類存款於同期的利率。</li></ul> <p>其項下擬進行交易的條款不遜於中集及其附屬公司就中集及其附屬公司與獨立商業銀行及／或其他非銀行金融機構所訂立的條款。</p> |

## 創富融資函件

| 公司                             | 股份代號    | 公告日期       | 定價政策  |
|--------------------------------|---------|------------|---|
| TCL 電子控股<br>有限公司<br>(「TCL 電子」) | 1070.HK | 2020年3月25日 | 就於中國境內作出的存款而言，利率不得低於以下較高者：<br><br>(i) 人民銀行就同類存款服務不時頒佈的最低利率；<br><br>(ii) 中國主要商業銀行就同類存款建議的利率；及<br><br>(iii) TCL 財務(香港)有限公司就同類存款向TCL 電子的任何其他集團成員公司提供的利率。 |

資料來源：聯交所網站刊載存款可比公司各自之公告。

根據吾等的調查結果，吾等注意到，該12家存款可比公司全部均要求協議所述向關連人士提供存款服務的利率，以參考：(i)中國人民銀行公佈的同期同類存款的利率(「中國人民銀行利率」)；及／或(ii)其他主要獨立商業銀行提供的同期同類存款的利率(「獨立商業銀行利率」)，與經續期金融服務框架協議所載條款相若。此外，在存款可比公司中，12家存款可比公司中的八家(佔存款可比公司的三分之二)規定根據協議所述向關連人士收取存款服務的利率不得低於：(i)中國人民銀行利率；及／或(ii)獨立商業銀行利率。

誠如經續期金融服務框架協議所述，向關連人士收取存款服務的利率不得低於以下較高者：(i)中國人民銀行利率；及／或(ii)獨立商業銀行利率，而非不低於中國人民銀行利率及／或獨立商業銀行利率。因此，有關經續期金融服務框架協議項下存款服務的條款為該等存款可比公司的一般商業條款。

## 8. 貴集團內部控制程序及企業管治

為保障股東權益，貴公司將就使用中化財務提供的金融服務採納一系列內部控制程序及企業管治措施（「內部控制程序」）：

- (i) 存款將由 貴集團按自願及非獨家基準存放於中化財務。在向中化財務存放任何存款前，貴公司將取得並比較至少兩家獨立商業銀行同類同期存款的可比利率及中國人民銀行於交易時頒佈的基準存款利率。
- (ii) 貴集團任何成員公司與中化財務訂立任何貸款或信貸融資協議前，貴公司將就相同期限的貸款或相同性質的信貸融資（視情況而定）向獨立金融機構取得至少兩份報價。該等報價連同中化財務所開出條款將會隨即呈交予 貴公司首席財務官，以供審核。貴公司首席財務官將於適當時候就是否接納中化財務開出條款尋求 貴公司首席執行官的批准。
- (iii) 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。
- (iv) 貴公司將會每六個月向獨立非執行董事匯報以下事項：
  - (a) 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比報價的資料；及
  - (b) 中化財務於之前六個月期間任何信用評級變動。
- (v) 貴公司將通過由中化財務提供的網上銀行服務每日監察存款的狀況。

此外，吾等從管理層得悉，中化財務將向 貴公司提供：

- (i) 有關中化財務於經續期金融服務框架協議年期內任何信用評級變動的報告。
- (ii) 貴集團與中化財務之間於每月第三日的存款、貸款及其他交易狀況的每月報告。
- (iii) 中化財務向中國銀保監會提交的每份監管報告副本。
- (iv) 中化財務每月的財務報表將於下個月提供。

董事認為，貴集團將採納的內部控制程序屬適當及充分，並向獨立股東提供充分保證，存款服務將由 貴公司適當監控。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整個期間實施內部控制程序。

就盡職審查而言，吾等已從 貴公司取得並審閱：

- (i) 貴集團的資料包括：(a)庫務資金管理的內部控制指引；(b)內部上市規則合規指引；(c) 貴集團於2017財年、2018財年、2019財年及截至2020年5月31日止五個月（「**內部控制審閱期間**」）貴集團於中化財務存放存款的每日結餘記錄；(d) 貴集團抽樣選出於內部控制審閱期間在中化財務進行的存款服務的九套存款轉賬申請批准記錄（「**存款樣本**」）；(e) 貴集團抽樣選出於內部控制審閱期間與獨立第三方進行的存款服務的九套存款轉賬申請批准記錄；及(f)於內部控制審閱期間在中化財務的平均存款結餘的相關計算；及
- (ii) 有關中化財務的資料包括(a)中化財務經營手冊；及(b)中化財務於2017年向中國銀監會提交並於2018年及2019年向中國銀保監會提交的監管報告（「**監管報告**」）。

根據上述內部指引及所取得的批准記錄，吾等注意到已取得高達首席執行官（包括首席執行官）的多層批准。吾等亦注意到，貴集團採納的內部控制程序與內部控制程序一致。吾等從存款樣本中注意到，已尋求 貴公司首席財務官及首席執行官的批

准，符合上述內部控制程序。誠如管理層所告知，貴集團會監察於中化財務的存款及貸款結餘，以確保遵守每日結餘限制。吾等已審閱貴集團於內部控制審閱期間存放於中化財務的存款的每日結餘記錄的算式的算術準確性，且並無發現任何例外情況。

此外，吾等從中化財務經營手冊注意到，貴集團已制定不同措施管理不同風險，如管理流動資金風險的壓力測試及管理信貸風險的信貸評估機制。經審閱後，吾等亦從監管報告注意到，中化財務於2017年、2018年及2019年的業務營運符合相關監管比率規定。

因此，吾等認同管理層的看法，認為有足夠的內部控制程序確保存款服務符合相關監管指引，且中化財務向貴集團提供的存款利率不遜於獨立銀行及金融機構所提供者。吾等進一步認為，內部控制程序可保證貴集團存放於中化財務的存款風險能夠獲得適當降低。

## 9. 年度上限

下文載列：(i)存款服務分別於2018財年、2019財年及2020半年度（「**過往期間**」）的每日最高餘額；(ii) 貴集團於過往期間營運所得／（所用）現金的過往金額；(iii)於過往期間存放於中化財務的每日最高存款餘額；(iv) 貴集團分別於2018年12月31日及2019年12月31日的貨幣結餘；及(v)自股東特別大會日期起至2020年12月31日止期間以及2021財年及2022財年（「**有關期間**」）存款服務的每日最高餘額。

|                                     | 2018財年<br>人民幣百萬元 | 2019財年<br>人民幣百萬元 | 2020財年<br>人民幣百萬元 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 存款服務的每日最高餘額                         | 6,000            | 6,000            | 6,000            |
| 存放於中化財務的每日<br>最高存款餘額                | 5,991            | 5,950            | 5,975            |
| 現有金融服務框架協議項下<br>存款服務每日最高餘額的<br>使用情況 | 99.9%            | 99.2%            | 99.6%            |

## 創富融資函件

|                               | 於12月31日                |        |        |
|-------------------------------|------------------------|--------|--------|
|                               | 2018年                  | 2019年  |        |
|                               | 人民幣百萬元                 | 人民幣百萬元 |        |
| 貨幣資金(包括現金和現金等價物以及<br>受限制銀行結餘) | 25,782                 | 24,681 |        |
|                               | 2020財年 <sup>(附註)</sup> | 2021財年 | 2022財年 |
|                               | 人民幣百萬元                 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 存款服務的每日最高餘額                   | 10,000                 | 10,000 | 10,000 |

附註：為免生疑問，2020財年指股東特別大會日期至2020年12月31日止期間。

誠如董事會函件所述，存款服務的每日最高餘額乃參考多項因素釐定，尤其是：

- (i) 貴集團成員公司於日常業務過程中透過其於中化財務的存款賬戶結算應付款項的需要。相比其他金融機構，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。貴集團可於中化財務存入大量資金並免費使用結算服務；
- (ii) 貴集團對財務管理的策略。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；
- (iii) 貴集團於經續期金融服務框架協議年期內的發展及財務需要。貴集團於近年一直穩步發展。尤其是，其總資產從於2017年12月31日約人民幣2,220.4438億元增加至於2019年12月31日約人民幣3,261.4853億元，增幅約46.88%，其累計物業合約銷售額及一級土地發展項目銷售代價從截至2017年12月31日止年度約人民幣692.9997億元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,608.0681億元，增幅約132.04%。隨著貴集團業務及資產增長，預期貴集團的物業合約銷售規模及從物業銷售獲得的款項將持續上升，因此貴集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；

- (iv) 貴集團於2019年12月31日的貨幣資金餘額約為人民幣246.81億元。其中，貴集團最近三年銷售回款高峰期間貨幣資金最高餘額超過人民幣400億元；及
- (v) 現有框架金融服務協議項下的每日最高餘額幾乎獲悉數動用。貴集團於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月向中化財務存放的過往最高存款餘額相當於動用現有框架金融服務協議項下的每日最高餘額的99%以上。

貴集團將以自願及非獨家基準使用中化財務的服務，並無責任就任何特定服務（包括存款服務）選用中化財務。每日最高餘額僅指貴集團可於中化財務存入的最高每日存款餘額，貴集團並無責任向中化財務存入該餘額。設定貴集團於中化財務存放存款的最高每日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。

於評估存款服務每日最高餘額的是否屬公平合理時，吾等已考慮以下因素：

- (i) 誠如董事會函件所披露，貴集團於過往三年銷售回款高峰期間的過往貨幣資金最高餘額超過人民幣400億元，相當於存款服務每日最高餘額金額的四倍；
- (ii) 誠如上文所披露，於2018財年、2019財年各年及2020年半年的期間，存放於中化財務的每日最高餘額超過人民幣59.5億元，相當於2018財年、2019財年及2020年半年度動用現有金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的99.0%以上，而於過往期間存放於中化財務的存款每日最高餘額的最高金額約為人民幣59.91億元，相當於動用現有金融服務框架協議項下每日最高存款餘額的約99.9%；
- (iii) 鑒於現有框架金融服務協議項下的每日最高餘額幾乎獲悉數動用，2020年半年度存款服務的每日最高餘額為人民幣60億元，經計及有關期間跨越的日子，有關期間存款服務的每日最高餘額人民幣100億元僅增加66.7%；

- (iv) 誠如董事會函件所述，貴集團於2019年12月31日的貨幣結餘約為人民幣246.81億元，相當於存款服務每日最高餘額金額的兩倍以上；及
- (v) 誠如2019年年報所示，貴集團於2019財年營運所得現金金額約為人民幣219.57億元，相當於存款服務每日最高餘額金額的兩倍以上。

考慮到上文所述，吾等認為，釐定經續期金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額的基準就獨立股東而言屬公平合理。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 經續期金融服務框架協議乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，符合貴公司及股東的整體利益；及
- (ii) 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）乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關經續期金融服務框架協議項下存款服務（包括每日最高餘額）的相關決議案。

此致

中國金茂控股集團有限公司  
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

2020年8月7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1類（證券交易）及第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12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。

## 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，就彼等深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文本當作或視作為擁有的任何權益或淡倉），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任何權益或淡倉，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》須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<br>股份數目<br>(附註1) | 佔本公司<br>已發行股本百分比<br>(附註2) |
|-------|-------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| 李從瑞先生 | 實益擁有人 | 1,000,000 (好倉) | 4,500,000 (好倉)        | 0.044%                    |
| 江南先生  | 實益擁有人 | 1,000,000 (好倉) | 4,500,000 (好倉)        | 0.044%                    |
| 宋鏐毅先生 | 實益擁有人 | 1,000,000 (好倉) | 4,500,000 (好倉)        | 0.044%                    |

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<br>(附註1)           | 持有股份合訂<br>單位數目 | 佔已發行股份<br>合訂單位百分比<br>(附註2) |
|-------|-------|---------------------------|----------------|----------------------------|
| 李從瑞先生 | 實益擁有人 | 金茂酒店及金茂(中國)<br>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)<br>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)。

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)根據證券及期貨條例第336條規定須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   |              | 持有股份數目        | 佔本公司         |
|--------|-----------|--------------|---------------|--------------|
|        | 身份 / 權益性質 |              |               | 已發行<br>股本百分比 |
| 中化香港   | 好倉        | 實益擁有人        | 4,126,738,025 | 33.32%       |
| 中化股份   | 好倉        | 受控制法團權益(附註1) | 4,126,738,025 | 33.32%       |

| 主要股東名稱                      | 好倉／ |                     | 持有股份數目        | 佔本公司     |
|-----------------------------|-----|---------------------|---------------|----------|
|                             | 淡倉  | 身份／權益性質             |               | 已發行股本百分比 |
| 中化集團                        | 好倉  | 受控制法團權益 (附註1)       | 4,126,738,025 | 33.32%   |
| 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               | 1,787,077,435 | 14.43%   |
| 中國平安保險 (集團) 股份有限公司 (「中國平安」) | 好倉  | 受控制法團權益 (附註2)       | 1,787,077,435 | 14.43%   |
| 新華人壽保險股份有限公司                | 好倉  | 實益擁有人及受控制法團權益 (附註3) | 1,093,321,860 | 8.83%    |
| 瑞銀集團                        | 好倉  | 受控制法團權益 (附註4)       | 1,294,324,028 | 10.45%   |

附註1：中化集團擁有中化股份100%的股權，而中化股份擁有中化香港的全部股權。就證券及期貨條例而言，中化集團及中化股份均被視為於中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註2：中國平安持有平安壽險99.51%的股權。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股份中擁有權益。

附註3：新華人壽保險股份有限公司作為實益擁有人持有1,079,321,860股股份，被視為於新華資本管理有限公司 (由新華人壽保險股份有限公司間接控制的法團) 實益擁有的14,000,000股股份中擁有權益。

附註4：瑞銀集團被視為於UBS AG、UBS Switzerland AG、UBS Asset Management (Shanghai) Limited、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS Asset Management (Australia) Ltd、UBS Asset Management (Canada) Inc.、UBS Asset Management (Deutschland) GmbH、UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Asset Management (Japan) Ltd、UBS Asset Management Life Ltd、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS Asset Management Trust Company、UBS Asset Management (UK) Limited、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.及UBS Fund Management (Switzerland) AG持有的本公司股份中擁有權益，該等公司均為瑞銀集團的附屬公司。

附註5：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，並因此被視為於中化香港根據證券及期貨條例第317條持有的4,126,738,025股股份中擁有權益，而中化香港被視為於平安壽險根據證券及期貨條例第317條持有的1,787,077,435股股份中擁有權益。

### 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 | 於本公司主要股東的職位 |
|-------|-----------|-------------|
| 寧高寧先生 | 中化集團      | 董事會主席       |
|       | 中化股份      | 董事會主席       |
|       | 中化香港      | 董事會主席       |
| 楊林先生  | 中化集團      | 總會計師        |
|       | 中化股份      | 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2019年12月31日（即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表的結算日）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）不可由本集團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，概無董事或任何彼等各自的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任何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訂立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2019年12月31日(即本集團編製最近期刊發的經審核賬目的結算日)以來由本集團任何成員公司所收購、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。

## 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   |
|------|--|
| 紅日資本 | 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 |
| 創富融資 | 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 |

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (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2020年8月7日的函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無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(不論在法律上是否可予強制行使)；及
- (c) 概無於自2019年12月31日(即本集團編製最近期刊發的經審核賬目的結算日)以來由本集團任何成員公司所收購、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. 備查文件**

認購協議及經續期金融服務框架協議各自的副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何平日(不包括星期六、日及公眾假期)的一般辦公時間內,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2020年8月24日(星期一)上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV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、追認及確認本公司(作為發行人)與中化香港(集團)有限公司(「中化香港」，作為認購人)就建議按認購價每股認購股份5.70港元認購349,450,000股本公司普通股(「認購股份」)訂立日期為2020年7月3日之認購協議(「認購協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准認購股份上市及買賣後，授予本公司董事(「董事」)特別授權(「特別授權」)，以行使本公司一切權力，根據認購協議之條款及條件向中化香港配發及發行認購股份，惟特別授權須為附加於本公司股東於本決議案獲通過前已授予或可能不時授予董事之任何現有或該等其他一般或特別授權，且不得損害或撤銷該等授權；
- (c) 授權任何董事在其認為就使認購協議或其項下擬進行之任何交易生效或與之有關而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事

---

## 股東特別大會通告

---

宜、代表本公司簽署及簽立有關文件或協議或契據，以及作出有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意就與之有關之事宜作出有關董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免。」

### 2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認中化集團財務有限責任公司根據日期為2020年7月7日的經續期金融服務框架協議（「**經續期金融服務框架協議**」，其註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別）向本公司及其附屬公司提供存款服務（包括存款總額的每日最高結餘）（「**存款服務**」）；
- (b) 授權任何董事在其認為就使存款服務或其項下擬進行的任何交易生效或與之有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動及事宜、代表本公司簽署及簽立有關文件或協議或契據，以及作出有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意就與之有關的事宜作出有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，2020年8月7日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 本公司將於2020年8月19日(星期三)至2020年8月24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2020年8月18日(星期二)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蘇錫嘉先生及高世斌先生。