此乃要件　請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有**中國金茂控股集團有限公司**的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。

China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

金融服務框架協議下的持續關連交易及重大交易

獨立董事委員會及獨立股東之
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26頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第27至28頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第29至58頁。

本公司僅訂於2022年12月23日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第71至73頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論　閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期除外)交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，　閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)傳播將採取的措施，包括：

- 強制體溫檢查
- 掃描「安心出行」場地二維碼
- 佩戴外科口罩
- 不會派發公司禮品或提供茶點

任何人士如(a)不遵守上述預防措施，(b)須遵守香港政府訂明的檢疫規定，(c)出現任何類似流感症狀，或(d)與任何接受檢疫人士有密切接觸，均可能不得進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任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，而無需親身出席股東特別大會。

2022年12月7日

目　錄

頁碼

股東特別大會預防措施 ii

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件 27

創富融資函件 29

附錄一　本集團之財務資料 59

附錄二　一般資料 62

股東特別大會通告 71

我們的股東、員工及利益相關方的健康對我們而言至關重要。鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障與會股東、員工及利益相關方免受感染風險：

(i) 本公司將於股東特別大會會場為每位股東、受委代表或其他與會者進行強制體溫測量。體溫超過37.4攝氏度的任何人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。

(ii) 各與會者於進入股東特別大會會場前，須掃描「安心出行」場地二維碼。

(iii) 各與會者需全程佩戴外科口罩(包括於股東特別大會會場外排隊等候登記期間及於股東特別大會上全程)，並保持安全的座位距離。

(iv) 大會將不會提供茶點，亦不會派發公司禮品。

任何人士如(a)不遵守上述預防措施，(b)須遵守香港政府訂明的檢疫規定，(c)出現任何類似流感症狀，或(d)與任何接受檢疫人士有密切接觸，均可能不得進入股東特別大會會場。本公司謹此提醒全體股東，就行使投票權而言，親身出席股東特別大會並非必要。股東可填妥及交回本通函隨附之代表委任表格，委任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，而無需親自出席股東特別大會。

倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會，惟對任何決議案或對本公司有任何疑問，或有任何事宜需與董事會溝通，歡迎以書面形式將有關問題或事宜寄送至我們的註冊辦事處，或發送電子郵件至chinajinmao_IR@sinochem.com。

倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯繫本公司股份過戶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
電話：2862 8555
傳真：2865 0990
網址：www.computershare.com/hk/contact

於本通函內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於2022年12月23日（星期五）上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室舉行之本公司股東特別大會
「現有平安金融服務框架協議」	指	本公司與中國平安的多間附屬公司於2020年3月18日訂立的金融服務框架協議，該協議將於2022年12月31日屆滿
「現有中化金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務於2020年7月7日訂立的金融服務框架協議，該協議將於2022年12月31日屆滿
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，成員包括全部獨立非執行董事，即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生，以就(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)，以及(ii)經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)，向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上迴避表決的股東，就批准經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東；就批准經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)而言，指除中國平安及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2022年12月1日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「創富融資」或「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額），以及(ii)經續期平安金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）及貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額），向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國平安」	指	中國平安保險（集團）股份有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，其A股（股份代號601318）及H股（股份代號2318）分別於上海證券交易所及聯交所上市
「平安養老險」	指	平安養老保險股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安資管」	指	平安資產管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安銀行」	指	平安銀行股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司，其股份於深圳證券交易所上市
「平安成員企業」	指	平安銀行、平安理財、平裕保理、平安產險、平安養老險、平安不動產及平安資管

「平安產險」	指	中國平安財產保險股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平安理財」	指	平安理財有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「平裕保理」	指	深圳市前海平裕商業保理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國平安的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「經續期平安金融服務框架協議」	指	本公司與平安成員企業於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議
「經續期中化金融服務框架協議」	指	本公司與中化財務於2022年11月16日訂立的金融服務框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人

「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接全資附屬公司
「中化財務」	指	中化集團財務有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有
「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36.40%，並為中國中化的間接附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

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
李凡榮先生*(主席)*
李福利先生
安洪軍先生
程永先生
陳川先生

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
孫文德先生
高世斌先生
鍾偉先生

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

敬啟者：

金融服務框架協議下的持續關連交易及重大交易

緒言

茲提述本公司日期為2022年11月16日的公告，內容有關(i)本公司與中化財務訂立的經續期中化金融服務框架協議，及(ii)本公司與平安成員企業訂立的經續期平安金融服務框架協議。根據該等協議，本集團將繼續使用中化財務及平安成員企業提供的金融服務，其構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易及上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

本通函旨在向　閣下提供(i)有關經續期中化金融服務框架協議及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(ii)有關經續期平安金融服務框架協議及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iv)創富融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(v)上市規則規定的其他資料。

經續期中化金融服務框架協議下之交易

茲提述本公司與中化財務所訂立的現有中化金融服務框架協議，該協議將於2022年12月31日到期。於2022年11月16日，本公司與中化財務訂立經續期中化金融服務框架協議。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2025年12月31日止。

經續期中化金融服務框架協議之主要條款載列如下：

訂立日期：　2022年11月16日

訂約方：　本公司與中化財務

條款：　本集團將於其認為有需要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

(a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；

(b) 按一般商業條款向本集團提供貸款(不包括委託貸款)，而本集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；

(c) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員之資金可通過財務代理供本集團另一家成員使用；

(d) 向本集團提供結算服務；

(e) 應本集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而本集團毋須提供反擔保；

(f) 向本集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；

(g) 向本集團提供網上銀行服務；及

(h) 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： 經續期中化金融服務框架協議將自2023年1月1日起生效，有效期至2025年12月31日止，但經續期中化金融服務框架協議下的存款服務須待獨立股東批准後方始生效。

費用及收費： 經續期中化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，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立商業銀行在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；
- 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及
- 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或(如適用)中國人民銀行不時頒佈的標準價格(以較低者為準)。

抵銷權： 倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

每日餘額： 本集團從中化財務及中國中化的其他成員單位獲得貸款的年日均餘額(按曆年計算，未滿一年按該年1月1日起的天數計算)應大於本集團於中化財務存款的年日均餘額。

承諾： 中化財務承諾：

(i) 將本集團存入之全部款項用於中國銀保監會及有關法律法規允許的用途；

(ii) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位(不包括本集團)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；

(iii) 就其任何信用評級變動立即通知本公司；

(iv) 每月向本公司提供其月度財務報表；及

(v) 每月向本公司交付關於本集團與中化財務之間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

經續期平安金融服務框架協議下之交易

茲提述本公司與中國平安的多間附屬公司所訂立的現有平安金融服務框架協議，該協議將於2022年12月31日到期。於2022年11月16日，本公司與平安成員企業訂立經續期平安金融服務框架協議。據此，本集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，直至2025年12月31日止。

經續期平安金融服務框架協議之主要條款載列如下：

訂立日期： 2022年11月16日

訂約方： 本公司與平安成員企業(包括平安銀行、平安理財、平裕保理、平安產險、平安養老險、平安不動產及平安資管)

條款： 本集團將於其認為有需要時不時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

(a) 向本集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；

(b) 按一般商業條款向本集團提供貸款(包括信託貸款服務及保險債權計劃等融資類服務，但不包括委託貸款)，而本集團可能需就此提供資產抵押、權利質押和其他擔保；

(c) 以財務代理身份為本集團安排委託貸款，本集團一家成員之資金可通過財務代理供本集團另一家成員使用；

(d) 向本集團的客戶提供按揭貸款服務，而本集團可能需於客戶獲得房屋產權證之前於平安成員企業存放保證金，以為本集團客戶提供擔保。按揭貸款服務下本集團存放於平安成員企業的保證金將構成存款服務下本集團於平安成員企業的存款的一部分，並受限於存款服務的每日最高餘額；

(e) 向本集團提供結算服務；

(f) 向本集團提供保理服務(包括融資性保理服務及非融資性保理服務):

(i) 融資性保理服務:本集團將其應收賬款轉讓給平安成員企業,以於應收賬款到期日前從平安成員企業處取得融資款,金額相等於應收賬款之面值。本集團應於融資期限屆滿時按應收賬款之面值向平安成員企業回購應收賬款,並向平安成員企業支付融資利息;

(ii) 非融資性保理服務:平安成員企業為本集團提供應收賬款的管理、催收及諮詢服務,以及供應鏈保理服務及相關管理、催收及諮詢服務;

(g) 按照一般商業條款為本集團提供商業保險服務,包括但不限於本集團根據自身需要為其員工、建築工程、財產、責任等投保的各類商業保險;及

(h) 向本集團提供由中國銀保監會、中國證監會等主管部門批准的任何其他金融服務,包括但不限於理財服務、票據服務及網上銀行服務。

期限: 經續期平安金融服務框架協議將自2023年1月1日起生效,有效期至2025年12月31日止,但經續期平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務須待獨立股東批准後方始生效。

費用及收費： 經續期平安金融服務框架協議下應付平安成員企業的費用及收費按下列基準釐定：

- 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國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同類金融機構在同等條件下所提供的貸款利率；

- 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立同類金融機構在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；

- 當提供按揭貸款服務及結算服務時，將不會收取任何服務費；

- 當提供保理服務時，服務費及利息不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的服務費及利息；

- 當提供商業保險服務時，保費在同等條件下不得高於中國的獨立保險公司就提供同種類保險服務而收取的保費；及

- 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或(如適用)中國人民銀行不時頒佈的標準價格(以較低者為準)。

承諾： 平安成員企業承諾：

(i) 將本集團存入之全部款項用於中國銀保監會及有關法律法規允許的用途；

(ii) 在中國銀保監會批准的範圍內提供金融服務；及

(iii) 就其任何信用評級變動立即通知本公司。

歷史數據

截至2021年12月31止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月期間，本集團與中化財務及平安成員企業之間的歷史交易金額分別載列如下：

人民幣百萬元

	截至2020年12月31日止年度		**截至2021年12月31日止年度**		**截至2022年12月31日止年度**	**截至2022年6月30日止六個月**
現有中化金融服務框架協議項下的上限金額及歷史交易金額						
	上限金額	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*
本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額（包括應計利息）	10,000	9,965	10,000	9,969	10,000	9,973
現有平安金融服務框架協議項下的上限金額及歷史交易金額						
	上限金額	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*
本集團存放於平安成員企業的存款於營業結束時點的每日最高餘額（包括應計利息）	8,000	5,554	8,000	5,583	8,000	1,399

	截至2020年12月31日止年度		截至2021年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度	截至2022年6月30日止六個月
	上限金額	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*	*上限金額*	*歷史交易金額*
平安成員企業向本集團提供的貸款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	10,000	100	10,000	4,150	10,000	2,819
平安成員企業向本集團提供的融資性保理服務於營業結束時點的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)	3,000	–	3,000	–	3,000	–
平安成員企業向本集團提供的所有其他金融服務的累計交易金額	–	11	–	12	–	14

上限金額

本公司預計，截至2025年12月31止三個年度，經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議下各類交易的上限金額如下：

人民幣百萬元

	截至2023年12月31日止年度	截至2024年12月31日止年度	截至2025年12月31日止年度
經續期中化金融服務框架協議下的上限金額			
本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	10,000

	截至2023年12月31日止年度	截至2024年12月31日止年度	截至2025年12月31日止年度
經續期平安金融服務框架協議下的上限金額			
本集團存放於平安成員企業的存款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	8,000	8,000	8,000
平安成員企業向本集團提供的貸款於營業結束時點的每日最高餘額(包括應計利息)	10,000	10,000	10,000
平安成員企業向本集團提供的融資性保理服務於營業結束時點的每日最高餘額(包括應收賬款金額及應計利息)	3,000	3,000	3,000
平安成員企業向本集團提供的所有其他金融服務的年度上限	20	21	22

上限確定基準

於預計本集團與中化財務及平安成員企業之間的存款服務的每日最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 對本集團成員通過其於中化財務及平安成員企業開立的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項的需要。中化財務及平安成員企業並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。本集團可於中化財務及平安成員企業存入大量資金以免費使用結算服務；

- 本集團對財務管理的策略。本公司不時監察並採取措施管理其現金結餘，當中已考慮(其中包括)本公司的股息政策、營運資金、業務擴充及債務管理需要等因素。將現金存款作為儲蓄存入金融機構(如中化財務及平安成員企業)是本公司可能不時採用的選擇之一；

- 本集團的業務發展及財政需要。本集團的總資產已從截至2019年12月31日的約人民幣334,881.4百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣431,842.6百萬元，增幅約29.0%。此外，本集團的貨幣資金結餘已從截至2019年12月31日的約人民幣25,456.5百萬元增加至截至2022年6月30日的約人民幣42,322百萬元，增幅約66.3%。隨著本集團的業務發展，預期本集團對金融服務(包括存款服務)的需求將會上升；

- 現有中化金融服務框架協議及現有平安金融服務框架協議下的每日最高餘額的使用情況。本集團於截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年6月30日止六個月向中化財務存放存款的歷史最高餘額相當於動用現有中化金融服務框架協議下的每日最高餘額的99%以上，而本集團於截至2021年12月31日止兩個年度向平安成員企業存放存款的歷史最高餘額相當於動用現有平安金融服務框架協議下的每日最高餘額的約70%；及

- 本集團將以自願及非獨家方式使用中化財務及平安成員企業的服務，並無責任委聘中化財務及平安成員企業提供任何特定服務。存款服務的每日最高餘額僅為本集團可於中化財務及平安成員企業存入存款的每日最高餘額，但本集團並無責任向中化財務及平安成員企業存入該等餘額。設定存款服務的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地選用存款服務供應商及分配其資源。

於預計本集團與平安成員企業之間的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額時，董事所考慮的主要因素如下：

- 本集團於截至2022年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約為人民幣114,172百萬元。截至2025年12月31日止三個年度各年貸款服務及融資性保理服務的合計每日最高餘額人民幣13,000百萬元僅佔本集團於2022年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約11.4%，在本集團各金融服務提供者當中屬合理比例及分配。此外，本集團於過去三年的按揭未放款最高餘額(其可能構成融資性保理服務下本集團轉讓給平安成員企業的應收賬款)峰值超過人民幣12,800百萬元，相當於融資性保理服務的每日最高餘額的四倍以上；

- 房地產是資本密集型的行業，而本集團的日後發展需要資金。經續期平安金融服務框架協議為本集團提供了可供適時選用的融資來源，有助於本集團在政策多變的市場中維持其發展的主動性及靈活性。平安成員企業是市場上高質素的金融服務提供者。本集團擬從平安成員企業獲得融資，以擴充融資渠道及確保其資金鏈安全；及

- 貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額僅為本集團可能從平安成員企業獲得的每日最高貸款及保理融資額度，但本集團並無責任使用平安成員企業提供的該等服務。設定貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額將使本集團能夠更靈活地挑選金融服務提供者。

於預計本集團與平安成員企業之間的所有其他金融服務的年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- 該等服務的歷史交易金額的增長趨勢。特別是，該等服務於截至2022年6月30日止六個月期間的累計交易金額已超過截至2021年12月31日止兩個年度每年的全年交易金額；及

- 根據本集團的業務發展及員工人數而預估的本集團對商業保險服務(特別是員工保險及僱主責任險)需求的增長。

內部控制程序及企業管治措施

為保障股東權益，本公司將就使用中化財務及平安成員企業所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

- 存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在中化財務及平安成員企業。在向中化財務及平安成員企業存放任何存款前，本公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率；

- 在本集團任何成員與中化財務及平安成員企業訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議之前，本公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資、同類保理服務或同險種商業保險(視情況而定)向獨立金融機構取得最少兩個報價；

- 獨立商業銀行的可比存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率(就存放存款而言)或獨立金融機構的報價(就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言)(視情況而定)連同中化財務及平安成員企業提供的條款將於取得後提呈本公司財務等部門審閱，確保中化財務及平安成員企業提供的條款分別嚴格遵守經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議下的條款及條件(包括定價條款)，並對本集團而言不遜於獨立金融機構所提供者；

- 就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言，經本公司財務等部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務及平安成員企業的出價將送呈本公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求本公司首席執行官批准是否接受中化財務及平安成員企業提供的條款；

- 本公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：

  (i) 本集團各成員根據經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議訂立的各項具體協議之執行情況，以及年度上限的利用情況；

  (ii) 中化財務及平安成員企業的任何信用評級變動；

- 本公司將通過由中化財務及平安成員企業提供的網上銀行服務監控存款、貸款及其他交易的狀況。

董事會認為，本公司就其與中化財務及平安成員企業之間的持續關連交易所採取的上述內部控制程序及企業管治措施屬合適及充分，且該等程序及措施足以向獨立股東保證，本公司會適當地監管持續關連交易。

訂立經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議的原因及益處

董事認為，作為本集團的金融服務提供者，中化財務及平安成員企業的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：

- 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。平安成員企業均直接或間接受中國銀保監會監管。因此本集團接受中化財務及平安成員企業提供的金融服務的風險並不會比接受獨立金融機構所提供者更高；

- 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)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

- 根據經續期中化金融服務框架協議，本集團將擁有抵銷權。倘本集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，本集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據經續期中化金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務及平安成員企業提供的金融服務有下列好處：

- 中化財務及平安成員企業多年來一直為本集團提供金融服務，對本集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助本集團制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；

- 中化財務及平安成員企業並無就所提供的結算服務向本集團收取任何服務費。由於中化財務及平安成員企業熟悉本集團的營運及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低本集團應付的交易成本，如資金轉賬費和其他行政費用；

- 作為一家大型房地產項目開發商及運營商，本集團在土地獲取及其他日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務及平安成員企業可為本集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化本集團的資金結構；及

- 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則本集團可終止使用由中化財務及平安成員企業所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議將對本集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性，且將有利於本集團充分及合理地利用市場資源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，且經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議下的交易條款及有關上限乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

由於李凡榮先生、李福利先生及程永先生為中國中化董事及／或僱員，彼等被視為於經續期中化金融服務框架協議項下擬進行之交易擁有重大權益，並已就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。由於陳川先生為中國平安僱員，其被視為於經續期平安金融服務框架協議項下擬進行之交易擁有重大權益，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

中國中化為本公司的最終控股股東，間接持有本公司已發行股份總數約36.40%，為本公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及其附屬公司合計持有61.12%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則，經續期中化金融服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易：

(i) 由於經續期中化金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，該等存款服務(包括每日最高餘額)須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，並構成上市規則第14章下的主要交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准的規定；

(ii) 經續期中化金融服務框架協議下的貸款服務(不包括委託貸款)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；

(iii) 經續期中化金融服務框架協議下的所有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，原因為該等金融服務乃按一般商業條款或更佳條款提供，且本公司預計就該等服務應付予中化財務的年度費用及收費總額將不會超過上市規則第14A.76(1)(a)條所述的0.1%的最低限額。

中國平安通過其附屬公司持有本公司已發行股份總數約13.46%，為本公司的關連人士。各平安成員企業均為中國平安的附屬公司，亦為本公司的關連人士。根據上市規則，經續期平安金融服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易：

(i) 由於經續期平安金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，該等存款服務(包括每日最高餘額)須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，並構成上市規則第14章下的主要交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准的規定；

(ii) 由於經續期平安金融服務框架協議下的貸款服務及融資性保理服務經合併計算後所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，該等貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。此外，由於融資性保理服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，因此，融資性保理服務亦構成上市規則第14章下的須予披露交易，須遵守該章下的申報及公告規定；

(iii) 由於經續期平安金融服務框架協議下的所有其他金融服務的年度上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，該等服務須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

存款服務的財務影響

鑒於中化財務及平安成員企業就存款服務向本集團提供的利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同類同期存款基準利率，或中國獨立商業銀行提供的同類同期存款利率(以較高者為準)，本集團盈餘資金的回報將因中化財務及平安成員企業的存款利率可能較高而提高。

本公司認為，經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務將不會對本集團的盈利、資產及負債造成重大影響。

有關訂約方的資料

本公司

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商，且為中國中化的房地產開發業務的平台企業。本公司的主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及技術與服務。

中化財務

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，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化是大型綜合性化工企業，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中國中化的唯一股東為國資委。

平安成員企業

中國平安連同其附屬公司為中國一家保險及金融服務集團，能夠向企業及零售客戶提供多種保險及金融服務及產品。中國平安的A股(股份代號601318)及H股(股份代號2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市。

平安銀行為中國平安的附屬公司，受中國銀保監會監管，主要從事存貸款、結算、匯兑等各類商業銀行業務，其股份於深圳證券交易所上市。

平安理財為中國平安的附屬公司，主要從事公開及私人發行理財產品、金融顧問及諮詢以及其他資產管理相關業務。

平裕保理為中國平安的附屬公司，主要從事保付代理及與商業保理有關的諮詢服務等業務。

平安產險為中國平安的附屬公司，主要從事財產保險等各類經中國銀保監會批准的保險相關業務。

平安養老險為中國平安的附屬公司，主要從事養老保險、人壽保險、健康保險及企業年金等經中國銀保監會批准的業務。

平安不動產為中國平安的附屬公司，主要從事投資管理、投資諮詢、投資興辦實業、受託管理股權投資基金及受託資金管理業務。

平安資管為中國平安的附屬公司，主要從事自有資金管理、保險資金管理、受託資金管理及資金管理相關諮詢業務。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於2022年12月23日（星期五）上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室舉行，大會通告載於本通函第71至73頁。於股東特別大會上，本公司將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）；及(ii)經續期平安金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）、貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）。

根據上市規則的規定，股東於任何股東大會上的任何表決均須以投票方式進行。因此，大會主席將於股東特別大會上根據本公司組織章程細則第58(1)條要求以投票表決方式就股東特別大會通告所載之普通決議案進行表決。

鑒於中國中化於經續期中化金融服務框架協議中的權益，中化香港（為中國中化的間接附屬公司，並為於最後實際可行日期持有已發行股份總數約36.40%的本公司直接控股股東）須就將於股東特別大會上提呈以批准經續期中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）的普通決議案放棄投票。

鑒於中國平安於經續期平安金融服務框架協議中的權益，中國平安人壽保險股份有限公司（「**平安壽險**」）及中國平安資產管理（香港）有限公司（均為中國平安的附屬公司，於最後實際可行日期分別持有已發行股份總數約13.42%及0.04%）須就將於股東特別大會上提呈以批准經續期平安金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）、貸款服務及融資性保理服務（包括合計每日最高餘額）的普通決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有任何責任或權利，而據此其已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。因此，就董事所深知、盡悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與該股東將控制或將有權於股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括任何公眾假期)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議各自乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並經公平磋商，且經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議各自項下交易之條款乃屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。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的普通決議案，以批准(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)；及(ii)經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)。

其他資料

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事(即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生)組成的獨立董事委員會，以就(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)；及(ii)經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)是否由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，是否符合本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提呈之相關決議案投票向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請　閣下垂註(i)本通函第27至28頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦建議；(ii)本通函第29至58頁所載之創富融資函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東　台照

代表董事會
中國金茂控股集團有限公司
主席
李凡榮
謹啟

2022年12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：

金融服務框架協議下的持續關連交易及重大交易

吾等謹此提述本公司日期為2022年12月7日致股東之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

為遵守上市規則，吾等已獲委任就(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)，及(ii)經續期平安金融服務框架協議下存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)是否由本公司於其日常及一般業務過程中按一般商業條款進行、符合本公司及股東的整體利益及對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議的條款以及獨立財務顧問創富融資向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)，及(ii)經續期平安金融服務框架協議下存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)乃由本公司於其日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，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載於股東特別大會通告的普通決議案。

此致

獨立股東 台照

中國金茂控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蘇錫嘉

孫文德

高世斌

鍾偉

謹啟

2022年12月7日

以下為獨立財務顧問就(i)經續期中化金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額);及(ii)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)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。

Opus Capital Limited 創富融資有限公司

香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者:

金融服務框架協議下的持續關連交易及
重大交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問,以就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見:(i)經續期中化金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額);及(ii)經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)(經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議統稱「**框架協議**」),詳情載於 貴公司日期為2022年12月7日致股東通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」),而本函件構成通函的一部分。除非另有定義或文義另有所指,否則函件所用詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

框架協議之背景

經續期中化金融服務框架協議

誠如董事會函件所述，茲提述　貴公司與中化財務訂立之現有中化金融服務框架協議將於2022年12月31日屆滿。於2022年11月16日，　貴公司與中化財務訂立經續期中化金融服務框架協議，據此，　貴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2025年12月31日止。

於最後實際可行日期，中國中化為　貴公司最終控股股東，間接持有　貴公司已發行股份總數的約36.4%，因此為　貴公司的關連人士。由於中化財務由中國中化以及中化股份(中國中化之間接附屬公司)及其附屬公司分別擁有37%及61.12%權益，因此中化財務為　貴公司之關連人士。根據上市規則，經續期中化金融服務框架協議下的交易構成　貴公司的持續關連交易。

由於經續期中化金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，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章下的重大交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准規定。

經續期平安金融服務框架協議

誠如董事會函件所述，茲提述　貴公司與中國平安若干附屬公司訂立之現有平安金融服務框架協議將於2022年12月31日屆滿。於2022年11月16日，　貴公司與平安成員企業訂立經續期平安金融服務框架協議，據此，　貴集團將於其認為有需要時繼續使用平安成員企業提供的非獨家金融服務，直至2025年12月31日止。

於最後實際可行日期，中國平安通過其附屬公司持有　貴公司已發行股份總數的約13.46%，因此為　貴公司的關連人士。各平安成員企業為中國平安附屬公司，亦為　貴公司的關連人士。根據上市規則，經續期平安金融服務框架協議下的交易構成　貴公司的持續關連交易。

由於經續期平安金融服務框架協議下的存款服務所涉及的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此，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章下的重大交易，須遵守該章下的申報、公告及股東批准規定。

由於經續期平安金融服務框架協議下的貸款服務及融資性保理服務所涉及按合併基準計算的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%，因此，貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。此外，由於融資性保理服務的每日最高餘額的一個或多個適用百分比率超過5%但低於25%，因此，融資性保理服務亦構成上市規則第14章項下之須予披露交易，並須遵守該章下的申報及公告規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立由　貴公司全體獨立非執行董事(即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生)組成的獨立董事委員會，以就：(i)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務條款(包括每日最高餘額)以及經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)經續期中化金融服務框架協議下的存款服務以及經續期平安金融服務框架協議下的存款和貸款服務及融資性保理服務是否於　貴集團日常及一般業務過程中進行，是否符合　貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何就經續期中化金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)以及經續期平安金融服務框架協議下的存款服務(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)投票向獨立股東提供意見。吾等就該等方面的獨立財務顧問委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就物業管理服務框架協議下的擬持續關連交易向　貴公司附屬公司金茂物業服務發展股份有限公司的獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於金茂物業服務發展股份有限公司日期為2022年11月24日的通函(「**過往委任**」)。有關交易獨立於框架協議項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，吾等與　貴公司、中化財務、中國平安及平安成員企業或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。於緊接本函件前兩年內，除過往委任外，吾等並無：(i)擔任　貴公司獨立財務顧問；(ii)向　貴公司提供任何服務；或(iii)與　貴公司有任何關係。除就過往委任及是次委任而已付或應付(視情況而定)吾等的一般獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向　貴公司、中化財務、中國平安及平安成員企業或其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

吾等之意見基礎

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

(i) 經續期中化金融服務框架協議；

(ii) 經續期平安金融服務框架協議；

(iii) 貴公司截至2022年6月30日止六個月(「**上半年**」)之中期報告(「**2022年中期報告**」)；

(iv) 貴公司截至2021年及2020年12月31日止年度(「**財年**」，亦適用於截至12月31日止年度)之年度報告(「**2021年年度報告**」、「**2020年年度報告**」)；及

(v) 通函所載之其他資料。

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

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

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

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

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮框架協議條款，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關框架協議的條款的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關訂約方的資料

1.1. 貴公司

貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。 貴公司為中國中化的房地產開發業務的平台企業。 貴公司主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及科技與服務。

1.2. 中化財務

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，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。中國中化是大型綜合性化工企業，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域。中國中化的唯一股東為國資委。

根據 貴公司提供的中化財務公司章程，中化財務的業務經營須遵守中國銀行保險監督管理委員會(中國銀保監會)頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》以及中國人民銀行及中國銀保監會頒佈的其他法規規定。根據《企業集團財務公司風險監管指標考核暫行辦法》(「**《考核辦法》**」)的有關規定，企業集團財務公司的業務經營須遵守若干與集團財務公司業務經營有關的合規和風控要求／措施，包括但不限於始終保持一定的財務比率。

主要監管比率要求以及中化財務於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日的相關比率載列如下：

	對中國持牌銀行的要求	對中國持牌財務公司的要求	中化財務於12月31日		
			2021年	**2020年**	**2019年**
資本充足率	不低於8%	不低於10%	20.29%	18.24%	12.31%
同業拆借餘額不得超過資本總額	不適用	不高於100%	48.53%	80%	30.66%
擔保餘額不得超過資本總額	不適用	不高於100%	3.72%	5.29%	40.86%
長短期證券投資佔資本總額的比例	不適用	不高於70%	44.46%	38.94%	50.04%
自有固定資產佔資本總額的比例	不適用	不高於20%	0.03%	0.05%	0.10%
流動比率	不適用	不低於25%	49.15%	51.90%	70.05%

如上表所示，除資本充足率要求外，所有其他比率要求均不適用於中國持牌銀行。此外，中國持牌銀行的資本充足率須達到8%，而對中國持牌財務公司的資本充足率要求則更為嚴格，須達到10%。據了解，中化財務近三年的相關比率遠低於相關上限要求，或遠高於相關下限要求。

1.3. 平安成員企業

中國平安連同其附屬公司為中國一家保險及金融服務集團，能夠向企業及零售客戶提供多種保險及金融服務及產品。中國平安的A股(股份代號601318)及H股(股份代號2318)分別於上海證券交易所及聯交所上市。

平安銀行為中國平安的附屬公司，受中國銀保監會監管，主要從事存貸款、結算、匯兑等各類商業銀行業務，其股份於深圳證券交易所上市。

平安理財為中國平安的附屬公司，主要從事公開及私人發行理財產品、金融顧問及諮詢以及其他資產管理相關業務。

平裕保理為中國平安的附屬公司，主要從事保付代理及與商業保理有關的諮詢服務等業務。

平安產險為中國平安的附屬公司，主要從事財產保險等各類經中國銀保監會批准的保險相關業務。

平安養老險為中國平安的附屬公司，主要從事養老保險、人壽保險、健康保險及企業年金等經中國銀保監會批准的業務。

平安不動產為中國平安的附屬公司，主要從事投資管理、投資諮詢、投資興辦實業、受託管理股權投資基金及受託資金管理業務。

平安資管為中國平安的附屬公司，主要從事自有資金管理、保險資金管理、受託資金管理及資金管理相關諮詢業務。

2. 訂立框架協議的原因及益處

誠如董事會函件所述，董事認為，作為　貴集團的金融服務提供者，中化財務及平安成員企業的風險不會高於中國的獨立商業銀行，原因如下：

(i) 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。平安成員企業均直接或間接受中國銀保監會監管。因此　貴集團接受中化財務及平安成員企業提供的金融服務的風險並不會比接受獨立金融機構所提供者更高；

(ii) 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)有責任採取一切必要步驟為其解決財政困難，例如按中化財務的資金需要作出注資；及

(iii) 根據經續期中化金融服務框架協議， 貴集團擁有抵銷權，倘 貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項， 貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。根據經續期中化金融服務框架協議，中化財務並不擁有該抵銷權。

董事亦認為，使用中化財務及平安成員企業提供的金融服務有下列好處：

(i) 中化財務及平安成員企業多年來一直為 貴集團提供金融服務，對 貴集團的業務及發展需求有深入的理解。其可協助 貴集團制定有利的存款組合，以增加其資金回報，並維持營運資金的充足性及靈活性；

(ii) 中化財務及平安成員企業並無就所提供的結算服務向 貴集團收取任何服務費。由於中化財務及平安成員企業熟悉 貴集團的營運及交易模式，故此，其所提供的結算服務傾向於提供較獨立金融機構更為有效及有秩序的平台。這亦有助減低 貴集團應付的交易成本，如資金轉賬費和其他行政費用；

(iii) 作為一家大型房地產項目開發商及運營商， 貴集團在土地獲取及其他日常經營方面不時有融資需求及其他金融服務需求。中化財務及平安成員企業可為 貴集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度，從而優化 貴集團的資金結構；及

(iv) 任何情況下，倘若任何獨立同類金融機構就該等金融服務提供更為有利的條款，則 貴集團可終止使用由中化財務及平安成員企業所提供的金融服務，而不會產生任何額外成本。簽訂經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議將對 貴集團在選擇金融服務提供商方面提供更多的選擇及更大的彈性，且將有利於 貴集團充分及合理地利用市場資源。

如上文「1.有關訂約方的資料」一節內第「1.2中化財務」及第「1.3平安成員企業」小節所述，平安成員企業受中國銀保監會監管，而中化財務則同時受中國人民銀行和中國銀保監會監管。因此，平安成員企業及中化財務須遵守上述主管機構頒佈的相關規則及業務經營要求，尤其是《考核辦法》及必要的資本充足率要求。因此， 貴集團在接受中化財務及平安成員企業的金融服務時所面臨的風險將不會高於在接受獨立金融機構的金融服務時所面臨的風險。

經審閱 貴公司提供的中化財務公司章程得知，中化財務的控股公司中化股份已承諾，若中化財務出現資金困難，則其將採取必要措施，例如根據中化財務的資金需要向中化財務注資以恢復其財務狀況。

根據經續期中化金融服務框架協議的主要條款，若 貴集團未能收回其存入中化財務的任何款項，而中化財務無權抵銷有關款項，則 貴集團將有權抵銷 貴集團欠付中化財務的任何未償款項。

最後，吾等獲悉，是次並非中化財務及平安成員企業首次向 貴集團提供金融服務。相反，中化財務及平安成員企業多年來一直為 貴集團提供金融服務。因此，中化財務及平安成員企業均對 貴集團的業務和發展需求有深入的了解，這有助於中化財務及平安成員企業為 貴集團提供有效且高效的金融服務。此外， 貴集團並無義務必須而是可能靈活地採用中化財務及平安成員企業提供的任何金融服務。

鑒於以上所述情況，吾等認為，訂立框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 框架協議的主要條款

3.1. 經續期中化金融服務框架協議

經續期中化金融服務框架協議的主要條款載列如下：

訂立日期： 2022年11月16日

訂約方： 貴公司與中化財務

條款： 貴集團將於其認為有需要時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：

(i) 向 貴集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；

(ii) 按一般商業條款向 貴集團提供貸款(不包括委託貸款)，而 貴集團毋須提供資產抵押、權利質押和其他擔保；

(iii) 以財務代理身份為 貴集團安排委託貸款， 貴集團一家成員之資金可通過財務代理供 貴集團另一家成員使用；

(iv) 向 貴集團提供結算服務；

(v) 應 貴集團的要求，就融資、融資租賃、投標活動或履行其他合同責任提供擔保，而 貴集團毋須提供反擔保；

(vi) 向 貴集團提供非融資性保理服務，包括供應鏈保理服務及相關管理及諮詢服務；

(vii) 向 貴集團提供網上銀行服務；及

(viii) 向 貴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： 經續期中化金融服務框架協議將自2023年1月1日起生效，並於2025年12月31日到期，惟經續期中化金融服務框架協議項下的存款服務於取得獨立股東批准後方始生效。

費用及收費： 經續期中化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：

(i) 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率(以較高者為準)；

(ii) 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立商業銀行在同等條件下所提供的貸款利率；

(iii) 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立商業銀行在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；

(iv) 當提供結算服務時，將不會收取任何服務費；及

(v) 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或(如適用)中國人民銀行不時頒佈的標準價格(以較低者為準)。

抵銷權： 倘　貴集團無法收回其存放於中化財務的任何款項，　貴集團將有權抵銷其應付中化財務的任何未付款項。

每日餘額： 貴集團從中化財務及中國中化的其他成員單位獲得貸款的年日均餘額(按曆年計算，未滿一年按該年1月1日起的天數計算)應高於　貴集團於中化財務存款的年日均餘額。

承諾： 中化財務承諾：

(i) 會根據中國有關法律及規定將　貴集團存入之全部款項用於中國銀保監會所許可之活動；

(ii) 在任何時候，其提供予中國中化成員單位(不包括　貴集團)的未償還貸款總額不得超過中化財務的股本、儲備及其自其他各方(不包括　貴集團)所收到的存款的總和；

(iii) 將就其任何信用評級變動立即通知　貴公司；

(iv) 將每月向　貴公司提供其財務報表；及

(v) 其須向　貴公司交付關於　貴集團與中化財務間存款、貸款及其他交易狀況的月度報告。

3.2 經續期平安金融服務框架協議

經續期平安金融服務框架協議的主要條款載列如下：

訂立日期： 2022年11月16日

訂約方： 貴公司與平安成員企業(包括平安銀行、平安理財、平裕保理、平安產險、平安養老險、平安不動產及平安資管)

條款： 貴集團將於其認為有需要時不時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括：

(i) 向 貴集團提供存款服務，包括但不限於活期存款、通知存款和定期存款；

(ii) 按一般商業條款向 貴集團提供貸款(包括信託貸款服務及保險債權計劃及其他融資服務，但不包括委託貸款)，而 貴集團的資產可能需要抵押、質押或其他擔保；

(iii) 以財務代理身份為 貴集團安排委託貸款， 貴集團一家成員之資金可通過財務代理供 貴集團另一家成員使用；

(iv) 為 貴集團客戶提供按揭貸款服務，而 貴集團可能需要於客戶取得物業所有權證前向平安成員企業存放保證金，作為向 貴集團客戶提供的擔保。 貴集團根據按揭貸款服務存放於平安成員企業的保證金將構成 貴集團根據存款服務存放於平安成員企業的存款的一部分，並須受存款服務的每日最高餘額所規限；

(v) 向 貴集團提供結算服務；

(vi) 向 貴集團提供保理服務(包括融資性保理服務及非融資性保理服務):

(i) 融資性保理服務: 貴集團將其應收賬款轉讓給平安成員企業,以於應收賬款到期日前從平安成員企業處取得融資款,金額相等於應收賬款之面值。 貴集團應於融資期限屆滿時按應收賬款之面值向平安成員企業回購應收賬款,並向平安成員企業支付融資利息;

(ii) 非融資保理服務:平安成員企業將向 貴集團提供有關應收賬款的管理、催收及諮詢服務,以及供應鏈保理服務及相關管理、催收及諮詢服務;

(vii) 按一般商業條款向 貴集團提供商業保險服務,包括但不限於 貴集團根據其自身需要為員工、工程項目、物業、負債等購買的各類商業保險產品;及

(viii) 經中國銀保監會及中國證監會等主管機構批准向 貴集團提供任何其他金融服務,包括但不限於理財服務、票據服務及網上銀行服務。

期限: 經續期平安金融服務框架協議將自2023年1月1日起生效,並於2025年12月31日到期,惟經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務於取得獨立股東批准後方始生效。

費用及收費：

經續期平安金融服務框架協議下應付平安成員企業的費用及收費按下列基準釐定：

(i) 當提供存款服務時，在符合監管要求的前提下，利率不得低於中國人民銀行不時頒佈的同期同類存款基準利率，或中國的獨立商業銀行提供的同期同類存款利率(以較高者為準)；

(ii) 當提供貸款時，利率不得高於中國的獨立同類金融機構在同等條件下所提供的貸款利率；

(iii) 當安排委託貸款時，服務費連同貸款利息不得高於由中國的獨立同類金融機構在同等條件下就提供相同年期委託貸款而收取的服務費及利息；

(iv) 當提供按揭貸款服務及結算服務時，將不會收取服務費；

(v) 當提供保理服務時，服務費連同利息不得高於中國獨立保理公司在同等條件下就提供同類保理服務而收取的服務費及利息；

(vi) 當提供商業保險服務時，保費不得高於中國獨立保險公司在同等條件下就提供同類保險服務而收取的保費；及

(vii) 當提供任何其他金融服務時，就此所收取的費用在同等條件下不得高於中國的獨立同類金融機構提供的價格或(如適用)中國人民銀行不時頒佈的標準價格(以較低者為準)。

承諾： 平安成員企業承諾：

(i) 會根據中國有關法律及規定將　貴集團存入之全部款項用於中國銀保監會所許可之活動；

(ii) 其將在中國銀保監會許可的範圍內提供金融服務；及

(iii) 倘其信貸評級有任何變動，其將即時知會　貴公司。

4. 框架協議主要條款的分析

4.1. 經續期中化金融服務框架協議

務請注意，經續期中化金融服務框架協議下的條款大致與現有中化金融服務框架協議所載者相同，尤其是，上文所述的費用及收費條款以及抵銷權、每日餘額及承諾等保障措施的條款。

吾等已隨機選取、獲得及審閱於2020財年、2021財年及2022年上半年(2020財年、2021財年及2022年上半年統稱為「**過往期間**」)　貴集團成員公司使用中化財務所提供存款服務的三個案例(「**中化存款案例**」)。於過往期間，吾等亦已獲得中國三家獨立商業銀行及中國人民銀行公佈的與中化存款案例所獲得者可比的同期同類存款利率(分別稱為「**銀行存款利率**」、「**中國人民銀行存款利率**」)的資料。根據對中化存款案例的審閱，務請注意，中化存款案例的利率不得低於銀行存款利率和中國人民銀行存款利率中的較高者。

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

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

鑒於上文所述，吾等認為經續期中化金融服務框架協議下的存款服務條款大致與現有中化金融服務框架協議所載者相同，且屬公平合理。

4.2. 經續期平安金融服務框架協議

務請注意，經續期平安金融服務框架協議下的條款大致與現有平安金融服務框架協議所載者相同，尤其是，上文所述的費用及收費條款以及承諾條款。

吾等已隨機選取、獲得及審閱於過往期間：(i) 貴集團成員公司使用平安銀行所提供存款服務的三個案例(「**平安存款案例**」)；(ii) 貴集團旗下使用平安銀行所提供貸款服務的三個公司案例(「**平安貸款案例**」)；(iii)銀行存款利率及中國人民銀行存款利率；及(iv)獨立金融機構就平安貸款案例同類貸款所提供利率的三個案例(「**獨立貸款案例**」)。

根據對平安存款案例的審閱，務請注意，平安存款案例的利率不得低於銀行存款利率和中國人民銀行存款利率中的較高者。根據對平安貸款案例的審閱，務請注意，平安貸款案例的利率不得高於獨立貸款案例的利率。此外，吾等亦向 貴公司作出問詢並獲得其確認，於過往期間並無使用融資性保理服務。因此，概無提供供選擇的融資性保理服務案例。最後，吾等亦向 貴公司作出問詢並獲得其確認，平安銀行於過往期間的信用評級並無變動。因此，須遵守現有平安金融服務框架協議下的定價條款。

鑒於上文所述，吾等認為，經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務以及貸款服務及融資性保理服務的條款(與現有平安金融服務框架協議項下的條款大致相同)屬公平合理。

5. 內部控制程序分析

為保障股東權益， 貴公司將就使用中化財務及平安成員企業所提供的金融服務採取以下的內部控制程序及企業管治措施：

(i) 存款將由 貴集團按自願及非獨家基準存放在中化財務及平安成員企業。在向中化財務及平安成員企業存放任何存款前， 貴公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率；

(ii) 在　貴集團任何成員與中化財務及平安成員企業訂立任何貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務協議之前，　貴公司將會就期限相同的貸款、性質相同的信貸融資、同類保理服務或同險種商業保險(視情況而定)向獨立金融機構取得最少兩個報價；

(iii) 獨立商業銀行的可資比較的存款利率及中國人民銀行頒佈的存款基準利率(就存放存款而言)或獨立金融機構的報價(就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言)(視情況而定)連同中化財務及平安成員企業提供的條款將於取得後提呈　貴公司財務部及其他部門審閱，確保中化財務及平安成員企業提供的條款嚴格遵守經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議下的條款及條件(包括定價條款)，並不遜於獨立金融機構向　貴集團所提供者；

(iv) 就訂立有關貸款、信貸融資、保理服務或商業保險服務的任何協議而言，經　貴公司財務部及其他部門審閱後，獨立金融機構的報價及中化財務及平安成員企業的出價將送呈　貴公司首席財務官審閱。首席財務官將在適當情況下尋求　貴公司首席執行官批准是否接受中化財務及平安成員企業提供的條款；

(v) 貴公司將會每年向獨立非執行董事匯報以下事項：

(i) 貴集團各成員公司根據經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議訂立的各項具體協議的實施情況，以及年度上限的利用情況；

(ii) 中化財務及平安成員企業任何信用評級變動；

(vi) 貴公司將通過由中化財務及平安成員企業提供的網上銀行服務監控其與中化財務及平安成員企業的存款、貸款及其他交易狀況。

為評估上述內部控制程序，吾等已自　貴公司隨機選取及取得並審閱：

(i) 貴集團於過往期間在中化財務存款前的三份內部審批記錄(「**中化存款審批記錄**」)；

(ii) 貴集團於過往期間自中化財務獲得貸款前的三份內部審批記錄(「**中化貸款審批記錄**」)；

(iii) 貴集團於過往期間在中國平安存款前的三份內部審批記錄(「**平安存款審批記錄**」)；及

(iv) 貴集團於過往期間自平安銀行獲得貸款前的三份內部審批記錄(「**平安貸款審批記錄**」)。

通過審閱中化存款審批記錄及平安存款審批記錄以及吾等與　貴公司的討論，吾等了解到，　貴公司將比較從獨立商業銀行處獲得的至少兩個可資比較的同期同類存款利率，以及於交易之時中國人民銀行頒佈之存款基準利率。吾等從中化存款審批記錄及平安存款審批記錄中注意到，於向中化財務及平安銀行存入存款前，已分別取得　貴公司各部門、首席財務官及首席執行官的批准。

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

誠如董事會函件所述，　貴公司將就　貴集團成員公司根據經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議訂立的具體協議概要定期向獨立非執行董事報告。吾等已參考2021年年報及2020年年報「董事會報告」一節「二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易」分節「獨立非執行董事的確認」一段項下的相關披露。吾等從獨立非執行董事的意見中注意到(其中包括)根據現有中化金融服務框架協議及現有平安金融服務框架協議進行的交易乃根據相應條款進行。

基於上文所述，吾等認為已遵守董事會函件所載之內部控制程序。

6. 每日最高餘額

6.1. 經續期中化金融服務框架協議

下文載列：(i)根據現有中化金融服務框架協議於過往期間各年度／期間存款服務的每日最高餘額；(ii)於過往期間存放於中化財務的每日最高存款餘額；(iii)於過往期間現有中化金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的使用情況；(iv) 貴集團分別於2021年12月31日及2022年6月30日的貨幣結餘；及(v)根據經續期中化金融服務框架協議於2023財年、2024財年及2025財年(「**有關期間**」)存款服務的每日最高餘額。

	2020財年	**2021財年**	**2022年上半年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據現有中化金融服務框架協議存款服務的每日最高餘額	10,000	10,000	10,000
存放於中化財務的每日最高存款餘額	9,965	9,969	9,973
現有中化金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的使用情況	99.7%	99.7%	99.7%

	於2021年12月31日	**於2022年6月30日**
	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受限制銀行結餘)	39,744	42,322

	2023財年	2024財年	2025財年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據經續期中化金融服務框架協議			
存款服務的每日最高餘額	10,000	10,000	10,000

6.2. 經續期平安金融服務框架協議

存款服務

下文載列：(i)根據現有平安金融服務框架協議於過往期間各年度／期間存款服務的每日最高餘額；(ii)於過往期間存放於平安銀行的每日最高存款餘額；(iii)於過往期間現有平安金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的使用情況；(iv) 貴集團分別於2021年12月31日及2022年6月30日的貨幣結餘；及(v)根據經續期平安金融服務框架協議於有關期間各年度存款服務的每日最高餘額。

	2020財年	2021財年	2022年上半年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據現有平安金融服務框架協議			
存款服務的每日最高餘額	8,000	8,000	8,000
存放於平安銀行的每日最高存款餘額	5,554	5,583	1,399
現有平安金融服務框架協議項下			
存款服務每日最高餘額的使用情況	69.4%	69.8%	17.5%

	於2021年12月31日	於2022年6月30日
	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受限制銀行結餘)	39,744	42,322

	2023財年	2024財年	2025財年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據經續期平安金融服務框架協議			
存款服務的每日最高餘額	8,000	8,000	8,000

貸款服務

下文載列：(i)於過往期間各年度／期間貸款服務的每日最高餘額；(ii) 貴集團分別於2019年、2020年及2021年12月31日的計息銀行貸款和其他借款總額；及(iii)於有關期間各年度貸款服務的每日最高餘額。

	2020財年	2021財年	2022年上半年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據現有平安金融服務框架協議			
貸款服務的每日最高餘額	10,000	10,000	10,000
歷史交易金額	100	4,150	2,819
現有平安金融服務框架協議項下			
貸款服務每日最高餘額的使用情況	1.0%	41.5%	28.2%

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
計息銀行貸款和其他借款	96,572	97,578	107,028

	2023財年	2024財年	2025財年
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據經續期平安金融服務框架協議			
貸款服務的每日最高餘額	10,000	10,000	10,000

融資性保理服務

下文載列於有關期間根據經續期平安金融服務框架協議融資性保理服務的每日最高餘額。

	2023財年	**2024財年**	**2025財年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
根據經續期平安金融服務框架協議融資性保理服務的每日最高餘額	3,000	3,000	3,000

6.3. 每日最高餘額釐定基準

誠如董事會函件所述，董事經估計　貴集團在中化財務及平安成員企業的存款的每日最高餘額所考慮的主要因素如下：

(i) 對　貴集團成員公司通過其於中化財務及平安成員企業開立的存款賬戶結算其於日常業務過程中的應付款項的需要。中化財務及平安成員企業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及平安成員企業存入大量資金以免費使用結算服務；

(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(如中化財務及平安成員企業)是　貴公司可能不時採用的選擇之一；

(iii) 貴集團的業務發展及財務需要。　貴集團的總資產由2019年12月31日的約人民幣334,881.4百萬元增加約29.0%至2022年6月30日的約人民幣431,842.6百萬元，而　貴集團的貨幣資金餘額由2019年12月31日的約人民幣25,456.5百萬元增加約66.3%至2022年6月30日的約人民幣42,322.0百萬元。隨著　貴集團業務增長，預期　貴集團對金融服務(包括存款服務)的需求將繼續上升；

(iv) 使用現有中化金融服務框架協議及現有平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額。於過往期間， 貴集團存放於中化財務的存款的歷史最高金額相當於現有中化金融服務框架協議項下每日最高餘額的99%以上的使用率，而於2020財年及2021財年， 貴集團存放於平安成員企業的存款的歷史最高金額相當於現有平安金融服務框架協議項下每日最高餘額的約70%的使用率；及

(v) 貴集團將按自願及非獨家基準使用中化財務及平安成員企業的服務，並無責任就任何特定服務委聘中化財務及平安成員企業。存款服務的每日最高餘額僅指 貴集團可能存放於中化財務及平安成員企業的最高每日存款金額，而 貴集團並無責任將該等金額存放於中化財務及平安成員企業。設定存款的每日最高餘額將使 貴集團在選擇存款服務提供商及分配資源方面擁有更大的靈活性。

於估計平安成員企業向 貴集團提供的貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額時，董事已考慮以下主要因素：

(i) 貴集團於2022年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約為人民幣114,172百萬元。於各有關期間，貸款服務及融資性保理服務的合計每日最高餘額人民幣13,000百萬元僅佔 貴集團於2022年6月30日的計息銀行貸款和其他借款結餘約11.4%，被視為 貴集團金融服務供應商之間的合理比例及分配。此外， 貴集團於過去三年的按揭未放款最高餘額(可能構成 貴集團根據融資性保理服務將向平安成員企業轉讓的應收賬款的一部分)超過人民幣12,800百萬元，為融資性保理服務每日最高餘額的四倍以上；

(ii) 房地產屬於資本密集型行業， 貴集團需要資金用於未來發展。經續期平安金融服務框架協議為 貴集團提供其認為適當時可選擇使用的融資來源，有助於 貴集團在市場上保持其發展的主動性及靈活性，符合不時變化的

行業政策。平安成員企業是市場上優質的金融服務供應商。 貴集團擬從平安成員企業獲得融資，以拓寬融資渠道，保障資金鏈安全；及

(iii) 貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額僅為 貴集團可從平安成員企業獲得的貸款及保理融資的每日最高金額，且 貴集團並無責任就該等服務委聘平安成員企業。設定貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額將使 貴集團在選擇金融服務供應商方面擁有更大的靈活性。

6.4. 經續期中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額分析

誠如董事會函件所述， 貴集團將繼續以自願及非獨家方式使用中化財務的服務，並無義務就任何特定服務(包括經續期中化金融服務框架協議項下的存款服務)委聘中化財務。

於評估經續期中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 誠如上文所披露，於過往期間，存放於中化財務的每日最高存款餘額超過人民幣9,965百萬元，幾乎於整個過往期間充分利用現有中化金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的99.0%以上；

(ii) 鑒於現有中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額已幾乎用盡，經續期中化金融服務框架協議項下存款服務於整個有關期間的每日最高餘額維持不變，為人民幣10,000百萬元；及

(iii) 誠如董事會函件／上文所述，於2022年6月30日， 貴集團的貨幣結餘約為人民幣42,322百萬元，為經續期中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額金額的四倍以上。

經考慮上文所述，吾等認為，經續期中化金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額維持不變，屬公平合理。

6.5. 經續期平安金融服務框架協議項下的存款服務以及貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額分析

存款服務

於評估經續期平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 誠如上文所披露，於2020財年及2021財年存放於中國平安的每日最高存款餘額超過人民幣5,550百萬元，相當於2020財年及2021財年現有平安金融服務框架協議項下存款服務每日最高餘額的約70%的高利用率；

(ii) 誠如上文所述，儘管於2022年上半年存放於平安銀行的每日最高存款餘額約為人民幣1,399百萬元，相當於2022年上半年現有平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額約17.5%，惟每日最高餘額僅為　貴集團可能存放於平安銀行的每日最高存款金額，且　貴集團並無責任將該等金額存放於平安銀行；

(iii) 鑒於現有平安金融服務框架協議項下存款服務於2020財年及2021財年的每日最高餘額利用率相對較高，於整個有關期間，經續期平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額維持不變，為人民幣8,000百萬元；及

(iv) 誠如上文所述，於2022年6月30日，　貴集團的貨幣結餘約為人民幣42,322百萬元，為經續期平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額金額的五倍以上。

經考慮上文所述，吾等認為，經續期平安金融服務框架協議項下存款服務的每日最高餘額維持不變，屬公平合理。

貸款服務

於評估經續期平安金融服務框架協議項下貸款服務的每日最高餘額的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 誠如2022年中期報告及2021年年報所示， 貴集團的計息銀行貸款和其他借款總額由2020年12月31日的約人民幣97,578.3百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣107,028.1百萬元，並進一步增加至2022年6月30日的約人民幣114,172.4百萬元，為貸款服務每日最高餘額金額的11倍以上；

(ii) 吾等亦於2022年中期報告中注意到，銀行貸款為 貴集團撥付其流動資金及資本開支需求的主要資源之一；

(iii) 經續期平安金融服務框架協議項下貸款服務的每日最高餘額維持不變，為人民幣10,000百萬元；及

(iv) 吾等注意到，於過往期間，現有平安金融服務框架協議項下貸款服務的每日最高餘額的動用率介乎約1.0%至約41.5%，相對較低，證明 貴集團以自願及非獨家方式使用平安成員企業的服務，且並無義務就任何特定服務委聘平安成員企業。

經考慮上文所述，吾等認為，經續期平安金融服務框架協議項下貸款服務的每日最高餘額維持不變，屬公平合理。

融資性保理服務

於評估經續期平安金融服務框架協議項下融資性保理服務每日最高餘額的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 吾等注意到， 貴集團於過往期間並無使用現有平安金融服務框架協議項下任何融資性保理服務，且吾等已向 貴公司查詢並了解到，融資性保理服務為 貴集團的或然融資資源；

(ii) 誠如董事會函件所述，經續期平安金融服務框架協議為　貴集團提供可選擇適時使用的融資來源，有助於　貴集團在其市場發展中保持主動性及靈活性，原因為房地產屬資本密集型行業且行業政策不時變動；

(iii) 吾等自2022年中期報告中注意到，房地產行業的不同市場(如區域辦公樓市場、零售業務租賃市場及酒店市場)均受到新冠肺炎疫情的影響，而　貴集團拓展多種融資渠道，該等渠道被視為增加　貴集團資金規劃靈活性及減少對單一融資渠道的依賴的方向；

(iv) 誠如董事會函件所述，於過去三年的按揭未放款最高餘額超過人民幣12,800百萬元，為經續期平安金融服務框架協議項下融資性保理服務每日最高餘額金額的四倍以上；及

(v) 經續期平安金融服務框架協議項下融資性保理服務每日最高餘額維持不變，為人民幣3,000百萬元。

經考慮上述，吾等認為經續期平安金融服務框架協議項下融資性保理服務每日最高餘額維持不變乃屬公平合理。

意見及推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為：

(i) 經續期中化金融服務框架協議及經續期平安金融服務框架協議的訂立在　貴集團的日常及一般業務過程中且符合　貴公司及股東整體利益；及

(ii) 經續期中化金融服務框架協議項下存款服務(包括每日最高餘額)以及經續期平安金融服務框架協議項下存款服務條款(包括每日最高餘額)、貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)條款乃按一般商業條款訂立，且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，且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的經續期中化金融服務框架協議項下存款服務(包括每日最高餘額)、經續期平安金融服務框架協議項下存款服務(包括每日最高餘額)以及貸款服務及融資性保理服務(包括合計每日最高餘額)的相關決議案。

此致

中國金茂控股集團有限公司之
獨立董事委員會及列位獨立股東 **台照**

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

2022年12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14年企業融資經驗，曾參與及完成多宗財務顧問及獨立財務顧問交易。

本集團之財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度及2022年6月30日止六個月的財務資料披露於發佈於香港交易及結算所有限公司之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinajinmao.cn)的下列文件中：

- 刊發於2020年4月17日之截至2019年12月31日止年度的年報(第162至287頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041701493_c.pdf)；
- 刊發於2021年4月16日之截至2020年12月31日止年度的年報(第168至311頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0416/2021041601244_c.pdf)；
- 刊發於2022年4月21日之截至2021年12月31日止年度的年報(第172至315頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101887_c.pdf)；及
- 刊發於2022年9月15日之截至2022年6月30日止六個月的中期報告(第64至121頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091501498_c.pdf)。

債務

於2022年10月31日(即在本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有未償還(i)公司債券及票據約人民幣33,511百萬元，均為無擔保及無抵押；及(ii)銀行及其他借款約人民幣93,930百萬元，其中約人民幣31,782百萬元為無擔保且以本集團的資產(包括物業、廠房及設備、發展中物業、持作出售的物業、投資物業及貿易應收款項)按揭作抵押，其餘均為無擔保及無抵押。此外，本集團已就本集團若干物業買家的按揭貸款，提供約人民幣32,553百萬元的擔保。本集團亦就一間聯營公司發行的本金總額為66百萬美元(相當於約人民幣474百萬元)的若干票據，按其於該聯營公司的29.9%股權比例向其提供擔保，而本集團提供的擔保總額約為20百萬美元(相當於約人民幣142百萬元)。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債外，於2022年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行及發行在外或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債或承兑信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

營運資金

董事認為，經考慮本集團的手頭現金及現金等價物、本集團擁有的財務資源及未來營運產生的現金，本集團擁有充足的營運資金以滿足其於本通函刊發日期後至少未來十二個月內的要求。

本集團的財務及貿易前景

於2022年上半年，中國中央政府著力穩定房地產市場，持續釋放積極信號。儘管各地區因城施策刺激市場，但政策效果顯現還需時間。於2022年上半年，全國商品房銷售額同比下降28.9%，行業整體表現依舊低迷。面對嚴峻的外部經濟形勢，本集團攻堅克難，實現合約銷售額人民幣699億元，市場合約銷售額排名第11位。截至2022年6月30日止六個月，本公司所有者應佔溢利為人民幣2,571百萬元，同比下降40%。扣除投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)後，本公司所有者應佔溢利為人民幣2,570百萬元，同比下降26%。有關進一步詳情，請參閱本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告。

展望未來，全球疫情仍將繼續，外部環境更趨複雜、嚴峻和不確定。但中國經濟韌性較強，長期向好的基本面沒有改變。就房地產行業而言，在中國中央政府「房住不炒」的主基調下，行業發展將趨向平穩。同時，國家新型城鎮化發展戰略及雙碳戰略將為行業發展及創新轉型帶來更多機遇。未來，本集團將繼續堅持「城市運營商」定位，秉承「科學至上」理念，狠抓提質增效，實現由傳統發展模式向創新驅動模式轉變，由規模導向發展向市場價值導向和效益導向轉變。

就業務戰略而言，本集團將專注於增加銷售所得款項，並堅持「因城施策」及「清庫存」策略。本集團將繼續實施全周期城市運營執行體系，並引入教育、科技、健康等領域核心產業配套資源。本集團將秉承「重質輕量」的原則，爭取優質地塊，聚焦一二線城市及高盈利項目。就酒店經營而言，本集團已正式發佈金茂嘉悅、金茂誠悅、金

茂璞修、金茂隱逸、金茂天玥五大酒店品牌產品手冊，將充分發揮品牌及管理優勢，堅持走輕資產發展道路，以提升品牌影響力。就商務租賃及零售商業運營而言，由於本集團持有的所有寫字樓均位於黃金地段或地理位置優越的新城區，寫字樓的出租率一直保持高位運行。此外，本公司將繼續為客戶提供更高質量的商業體驗與精緻高端的生活服務。

就提質增效而言，本集團將以精益建造及品質交付為重點，確保項目各關鍵節點達成，落實品質與服務保障機制。本集團將全面實施「客戶導向」理念，提升客戶滿意度及忠誠度，構建各產品線完善的會員系統，及鞏固產品及品牌於行業中的領先地位。

就轉型機制而言，本集團將以機制創新為核心，持續激發團隊活力，優化組織管理機制及人員配置方案，適時調整授權機制、績效考核等管理制度，以不斷提升決策能力及管理效率。

1. 董事責任

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

於本公司股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	持有的股份數目	持有的相關股份數目 *(附註1)*	佔本公司已發行股本百分比 *(附註2)*
李從瑞先生	實益擁有人	5,000,000(好倉)	3,500,000(好倉)	0.064%
江南先生	實益擁有人	4,100,000(好倉)	3,500,000(好倉)	0.057%
宋鏐毅先生	實益擁有人	3,500,000(好倉)	3,500,000(好倉)	0.053%

附註1： 指授予的購股權所涵蓋的相關股份，該購股權是非上市的實物結算股權衍生品。

附註2： 指於最後實際可行日期，股份及相關股份的好倉總額佔本公司已發行股份總數的百分比。

於本公司相聯法團股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	相聯法團名稱 *(附註1)*	持有的股份數目	佔已發行股本百分比 *(附註2)*
李從瑞先生	實益擁有人	金茂物業服務發展股份有限公司	60,423(好倉)	0.007%
江南先生	實益擁有人	金茂物業服務發展股份有限公司	54,380(好倉)	0.006%
宋鏐毅先生	實益擁有人	金茂物業服務發展股份有限公司	45,317(好倉)	0.005%

附註1： 於最後實際可行日期，本公司持有金茂物業服務發展股份有限公司約67.28%之股份。因此，金茂物業服務發展股份有限公司為本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

附註2： 指於最後實際可行日期，股份的好倉佔金茂物業服務發展股份有限公司已發行股份總數的百分比。

(b) 主要股東的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士(除本公司董事及最高行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有任何：(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須知會本公司的權益或淡倉，或(ii)根據證券及期貨條例第336條須記入該條所指的本公司登記冊的權益或淡倉，或(iii)已知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有的股份數目	佔本公司已發行股本百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	4,847,142,832	36.40%
中化股份	好倉	受控法團權益*(附註1)*	4,847,142,832	36.40%

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	持有的股份數目	佔本公司已發行股本百分比
中國中化集團有限公司（「**中化集團**」）	好倉	受控法團權益*（附註1）*	4,847,142,832	36.40%
中國中化	好倉	受控法團權益*（附註1）*	4,847,142,832	36.40%
平安壽險	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	13.42%
中國平安	好倉	受控法團權益*（附註2）*	1,792,272,565	13.46%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,234,475,137	9.30%
	好倉	受控法團權益*（附註3）*	3,150,000	0.00%
瑞銀集團有限公司	好倉	受控法團權益*（附註4）*	788,719,520	5.92%

附註1： 中國中化持有中化集團全部權益，而中化集團持有中化股份全部權益。中化股份持有中化香港全部權益。就證券及期貨條例而言，中國中化、中化集團及中化股份均被視為於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%的股權及中國平安資產管理（香港）有限公司全部股權。就證券及期貨條例而言，中國平安被視為於平安壽險實益擁有的1,787,077,435股股份及中國平安資產管理（香港）有限公司（作為投資經理）擁有的5,195,130股股份中擁有權益。

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

附註4： 瑞銀集團有限公司被視為於瑞士銀行、UBS Switzerland AG、瑞銀資產管理（上海）有限公司、UBS Asset Management (Americas) Inc.、UBS Asset Management (Australia) Ltd、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.、UBS Asset Management (Deutschland) GmbH、瑞銀資產管理（香港）有限公司、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Asset Management Life Ltd、UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Asset Management Switzerland AG、UBS Asset Management (UK) Limited及UBS O'Connor LLC持有的股份中擁有權益，且該等公司為瑞銀集團有限公司的附屬公司。

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，因此根據證券及期貨條例第317條，被視為於中化香港持有的股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例第317條，中化香港被視為於平安壽險持有的股份中擁有權益。

3. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，下列董事亦為一間公司的僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	本公司主要股東名稱	於本公司主要股東之職位
李凡榮先生	中國中化	董事會主席及總經理
李福利先生	中國中化	總會計師及副總經理
程永先生	中國中化	人力資源部總監
	中化集團	人力資源部副總監
陳川先生	中國平安	資產管理中心董事總經理

4. 重大不利變動

誠如本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告所披露，(i)本公司所有者應佔溢利為人民幣2,571百萬元，同比下降40%；及(ii)若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣2,570百萬元，同比下降26%。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或交易狀況自2021年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來存在任何重大不利變動。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立於一年內免付賠償（法定賠償除外）不予以終止之現有或建議服務合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等任何緊密聯繫人於任何與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的業務中擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

7. 有關董事之其他安排

概無董事於與本集團業務有重大關係且於本通函刊發日期仍然有效的任何由本集團各成員公司簽訂的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自2021年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日)以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例之定義獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問

於最後實際可行日期，創富融資：

(a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2022年12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股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；及

(c) 概無於自2021年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日)以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(不包括於日常業務過程中所訂立者):

(a) 廣州金茂置業有限公司(「**廣州金茂**」,本公司間接全資附屬公司)、廣州萬科企業有限公司及廣州市萬致房地產有限公司(「**廣州萬致**」)於2021年3月11日訂立合作開發協議,據此,廣州金茂同意通過向廣州萬致注資人民幣3,090,430,000元以收購其49%的股權(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2021年3月11日的公告);

(b) (i)本公司、利東有限公司(「**利東**」)、趙穎女士(「**趙女士**」)及王建軍先生(「**王先生**」)於2021年6月28日訂立買賣協議,據此,本公司同意以每股股份3.00港元向利東收購493,720,010股中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「**中國宏泰**」)股份,相當於已發行中國宏泰股份總數約29.90%,及(ii)本公司、中國宏泰、趙女士及王先生於2021年6月28日訂立認購協議,據此,本公司同意認購中國宏泰發行的本金額為123,275,892美元的6%有擔保可換股債券(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2021年6月28日及2021年7月16日的公告);

(c) 金茂北方企業管理(天津)有限公司(「**金茂北方**」,本公司間接全資附屬公司)、北京寧誠置業有限公司(「**寧誠置業**」)及北京朝意房地產開發有限公司(「**北京朝意**」)於2021年9月10日訂立合作協議,據此,金茂北方同意向寧誠置業收購其所持北京朝意30%的股權,並向北京朝意注資人民幣1,080,000,000元及提供不超過人民幣2,160,000,000元的股東貸款(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2021年9月10日的公告);

(d) (i)天津東輝產創有限公司(「**天津東輝**」,本公司全資附屬公司)與青島青悅匯置業有限公司(「**青島青悅匯**」)於2021年11月10日訂立產權交易合同,據此天津東輝同意向青島青悅匯出售其所持青島方嘉置業有限公司(「**青島方嘉**」)90%的股權,代價為人民幣2,427,688,260元,及(ii)本公司、青島青悅

匯、青島青特置業有限公司及青島方嘉於2021年11月16日訂立合作協議，以規管上述交易完成後青島方嘉各股東的權利及義務(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月16日的公告)；

(e) (i)中國宏泰於2022年6月9日以本公司為受益人作出不可撤回承諾，據此(其中包括)，中國宏泰承諾向中國宏泰股東提呈實施中國金茂提呈之私有化中國宏泰之建議的協議安排，(ii)本公司與中國宏泰控股股東(即利東、泰盛國際投資有限公司及趙女士)於2022年6月9日就上述建議的進一步安排訂立不可撤回承諾，並於2022年10月17日就該等承諾作出修訂，及(iii)本公司與Chance Talent Management Limited於2022年10月12日及本公司與天海投資有限公司於2022年10月25日就上述建議的進一步的安排分別訂立額外不可撤回承諾(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月9日、2022年6月30日、2022年7月29日、2022年8月29日、2022年9月29日、2022年10月12日、2022年10月17日、2022年10月25日、2022年10月31日及2022年11月23日的公告)；

(f) 天津北方德茂置業有限公司(「**北方德茂**」，本公司間接全資附屬公司)與北京首都開發股份有限公司(「**首開股份**」)於2022年6月22日訂立合作開發協議，據此，北方德茂同意向首開股份及北京志茂房地產開發有限公司(「**北京志茂**」)提供合計不超過人民幣2,166,780,000元的誠意金借款，按年利率5.3%計息(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年6月22日的公告)；

(g) 金茂華東企業管理有限公司(「**金茂華東**」，本公司間接全資附屬公司)與寧波寧南新城開發投資有限公司(「**寧南開發**」)於2022年7月11日訂立掛牌交易合同，據此，金茂華東同意向寧南開發收購其所持寧波甬雲房地產開發有限公司及寧波甬煥房地產開發有限公司的全部股權及債權，總對價為人民幣3,735,651,247.62元(有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月11日的公告)；及

(h) 上海金茂投資管理集團有限公司(「**上海金茂**」,本公司全資附屬公司)與華潤置地控股有限公司(「**華潤置地控股**」)於2022年11月15日向長城財富保險資產管理股份有限公司(「**長城財富**」)出具擔保函,據此,上海金茂與華潤置地控股同意就南京潤茂置業有限公司(「**南京潤茂**」)的本金金額為人民幣4,000,000,000元的債務向長城財富提供擔保,但上海金茂將就南京潤茂27.5%的債務提供擔保,而華潤置地控股將就南京潤茂剩餘72.5%的債務提供擔保(有關進一步詳情,請參閱本公司日期為2022年11月15日的公告)。

10. 訴訟

於最後實際可行日期,本集團並無涉及任何重大訴訟或申索,而本集團概無任何董事知悉之尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

11. 其他事項

(a) 本公司秘書為廖繼勤先生。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位,為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

(b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

(c) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(d) 本通函以中英文編製。倘有歧異,概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間於香港聯合交易所有限公司之披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinajinmao.cn)可供查閱：

(a) 經續期中化金融服務框架協議；

(b) 經續期平安金融服務框架協議；

(c) 創富融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第29至第58頁；及

(d) 本附錄「專家及同意書」一節所述的同意書。

China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股票代號：00817)

股東特別大會通告

謹此通知，中國金茂控股集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於2022年12月23日(星期五)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)或其任何續會，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否經修訂)為普通決議案：

普通決議案

1. 「**動議**：

(a) 批准、確認及追認經續期中化金融服務框架協議項下擬進行的存款服務(包括每日最高餘額)(定義及詳情見日期為2022年12月7日致本公司股東的通函(「**通函**」)，註有「A」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別的副本已呈交股東特別大會)；

(b) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及經續期中化金融服務框架協議項下擬進行的存款服務而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

2. 「**動議**：

(a) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的存款服務(包括每日最高餘額)(定義及詳情見通函，註有「B」字樣並由股東特別大會主席簽署以資識別的副本已呈交股東特別大會)；

(b) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的貸款服務(包括每日最高餘額)；

(c) 批准、確認及追認經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的融資性保理服務(包括每日最高餘額)；

(d) 授權任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及經續期平安金融服務框架協議項下擬進行的存款服務、貸款服務及／或融資性保理服務而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國金茂控股集團有限公司
主席
李凡榮

香港，2022年12月7日

附註：

(1) 本公司將於2022年12月20日(星期二)至2022年12月23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。為符合有權參加股東特別大會並可於會上投票的資格，股東最遲須於2022年12月19日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥的過戶表格連同有關股票送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，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) 已根據委任表格印備的指示填妥的代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明的該等授權書或授權文件副本，無論如何須盡快於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前(公眾假期除外)送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

(5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

(6) 若股東特別大會當日上午八時正依然懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈「因超強颱風引致的極端情況」正在生效，則股東特別大會將會推遲舉行。本公司將在本公司網站www.chinajinmao.cn及香港交易所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司董事為非執行董事李凡榮先生(主席)、李福利先生、安洪軍先生、程永先生及陳川先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。