

---

## 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)

#### 借款合同和抵押合同下的關連交易

及

#### 新租賃框架協議下的持續關連交易

就借款合同和抵押合同下的  
關連交易向獨立董事委員會及  
獨立股東提供意見之獨立財務顧問

就新租賃框架協議下的  
持續關連交易向獨立董事委員會  
及獨立股東提供意見之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至19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20至21頁。獨立財務顧問創富融資函件(載有其就借款合同和抵押合同下的關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第22至39頁。獨立財務顧問紅日資本函件(載有其就新租賃框架協議下的持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第40至60頁。

本公司謹訂於2024年6月19日(星期三)上午9時40分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第66至68頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

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

2024年5月30日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	20
創富融資函件 .....	22
紅日資本函件 .....	40
附錄 一般資料 .....	61
股東特別大會通告 .....	66

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及批准(i)借款合同和抵押合同及其項下的交易及(ii)新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）而將於2024年6月19日（星期三）上午9時40分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行之股東特別大會
「現有租賃框架協議」	指	本公司與中國中化訂立的日期為2021年12月28日的租賃框架協議
「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

---

## 釋 義

---

「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)借款合同和抵押合同及其項下的交易及(ii)新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)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(i)借款合同和抵押合同及其項下的交易及(ii)新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)而言，指除中國中化及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年5月24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
「租賃物業」	指	本集團根據新租賃框架協議向中國中化及其聯繫人出租的物業，包括西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海金茂大廈、長沙金茂大廈及南京國際中心的相關單位，以及本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的其他房屋或物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「借款」	指	中化財務根據借款合同向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的貸款
「借款合同」	指	展拓置業與中化財務於2024年4月26日訂立的固定資產借款合同
「抵押合同」	指	展拓置業與中化財務於2024年4月26日訂立的最高額抵押合同，以擔保展拓置業於借款合同下的還款責任

---

## 釋 義

---

「新租賃框架協議」	指	本公司與中國中化於2024年5月7日就租賃物業的租賃所訂立的租賃框架協議
「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，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	朝陽金茂中心，由展拓置業開發的寫字樓項目，位於北京市朝陽區匯泉街7號院
「有關物業」	指	展拓置業於該項目所在土地上開發的六棟寫字樓及地下車庫
「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，其已獲委任為獨立財務顧問以就新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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

---

## 釋 義

---

「中化資本」	指	中化資本有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中化股份的附屬公司
「中化股份」	指	中國中化股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化的間接附屬公司
「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38.40%，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
「展拓置業」	指	北京展拓置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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)

**執行董事**

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

**非執行董事**

程永先生  
陳愛華女士  
安洪軍先生  
王葳女士

**獨立非執行董事**

蘇錫嘉先生  
孫文德先生  
高世斌先生  
鍾偉先生

敬啟者：

**借款合同和抵押合同下的關連交易**

**及**

**新租賃框架協議下的持續關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年4月26日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司展拓置業與中化財務之間訂立的借款合同和抵押合同。根據上市規則第14A章，借款合同和抵押合同下的交易須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

茲亦提述本公司日期為2024年5月7日的公告，內容有關本公司（代表本集團，作為出租方）與中國中化（代表中國中化及其聯繫人，作為承租方）之間訂立的新租賃框架協議。根據上市規則第14A章，新租賃框架協議下的交易須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(i)有關借款合同和抵押合同及其項下擬進行交易詳情的進一步資料；(ii)有關新租賃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有關借款合同和抵押合同下的關連交易的函件；(v)紅日資本致獨立董事委員會及獨立股東有關新租賃框架協議下的持續關連交易的函件；及(vi)上市規則規定的其他資料。

### 借款合同和抵押合同下的關連交易

董事會宣佈，於2024年4月26日，本公司間接全資附屬公司展拓置業（作為借款人）與中化財務（作為貸款人）訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款。

為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

### 借款合同之主要條款

日期： 2024年4月26日

訂約方： (a) 展拓置業（本公司間接全資附屬公司，作為借款人）  
(b) 中化財務（作為貸款人）

本金總額： 人民幣1,500,000,000元，分兩筆提取。展拓置業計劃於2024年6月28日前提取不低於人民幣1,080,000,000元，並計劃於2024年8月30日前提取剩餘借款本金。

---

## 董事會函件

---

中化財務將於發放每筆借款時向展拓置業出具書面憑證，當中載明每筆借款的金額、利率及提款日。

**利率：** 每筆借款的利率根據該筆借款提款日前最近一個月全國銀行間同業拆借中心公佈的五年期貸款市場報價利率（「**五年期LPR**」）為基準確定，且不得高於該五年期LPR。根據該基準，首筆借款的利率暫定為年化2.4%，且將於首筆借款的提款日前由雙方最終確認。

中化財務有權按季度，參照每季度首月的第一個自然日前最近一個月的五年期LPR對利率進行調整，但調整後的利率不得高於最近一個月的五年期LPR。如展拓置業不接受有關利率調整，則應於當季季末前償還全部借款。

**期限：** 在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，借款合同的期限自2024年6月24日起計12年。每筆借款均於借款合同的到期日到期。

**用途：** 展拓置業應將根據借款合同所獲得的借款用於置換股東貸款及流動性支出。目前預計，如本通函「訂立借款合同和抵押合同的原因及益處」一節進一步所述，展拓置業會將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款。

**還款：** 自首筆借款的提款日起十個年度內，每年6月21日和12月21日（若該等日期為非工作日，則下一個工作日）為還款日。於每個還款日，展拓置業應向中化財務償還人民幣25,000,000元（若借款本金餘額低於人民幣25,000,000元，則全額償還）。於借款到期時，展拓置業應向中化財務一次性償還借款的剩餘本金。

---

## 董事會函件

---

展拓置業應按季度向中化財務支付每筆借款的應計利息。

在提前五個工作日向中化財務提出申請並獲得中化財務同意的情況下，展拓置業可在到期日前提前償還全部或部分借款本金及應計利息。

擔保： 借款應以拓置業根據抵押合同提供的有關物業作抵押擔保。

### 抵押合同之主要條款

日期： 2024年4月26日

訂約方： (a) 展拓置業(作為抵押人)  
(b) 中化財務(作為抵押權人)

抵押物： 為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

有關物業為展拓置業於該項目所在土地上開發的六棟寫字樓及地下車庫。該項目位於北京市朝陽區匯泉街7號院，佔地面積38,100平方米，總建築面積102,251.78平方米。有關物業目前空置，擬由本集團持作銷售及租賃。截至2023年12月31日，有關物業的賬面價值為人民幣3,072,282,771元。

有關物業於2023年12月31日的初步評估值為人民幣3,099,288,804元(「初步評估值」)。對四棟擬出售的樓宇採用資產法進行評估，對兩棟擬由本集團持作出租的樓宇採用收益法進行評估。

中化財務已委任獨立評估機構對有關物業的公平值進行評估（「最終評估值」）。如果最終評估值低於初步評估值，則中化財務將有權減少向展拓置業發放的借款本金額，減少金額不高於初步評估值與最終評估值之間的差額。於最後實際可行日期，獨立評估機構尚未釐定最終評估值，有關評估值將於首筆借款的提取日之前（即2024年6月28日前）落實。如果最終評估值與初步評估值差異較大，本公司將適時刊發進一步公告。

最高擔保金額：抵押合同下的最高擔保金額為人民幣1,500,000,000元，包括借款合同下的未償還借款本金及利息、罰息、損害賠償金、違約金及中化財務為實現其債權而產生的其他費用。

根據中國民法典，如果債務人未能履行還款義務或者發生當事人約定的其他執行抵押的情形，抵押權人可以與抵押人協商執行抵押權，以抵押財產的價值折算為貨幣或者以拍賣、變賣抵押財產所得款項受償。如果抵押權人及抵押人不能就執行抵押達成一致，抵押權人可請求法院判決拍賣或變賣抵押財產。抵押財產折價、拍賣、變賣後，所得價款超過債務數額的部分歸抵押人所有。展拓置業（作為抵押人）及中化財務（作為抵押權人）應遵守上述中國民法典關於執行抵押的規定。

#### 訂立借款合同和抵押合同的原因及益處

根據借款合同，展拓置業應將根據借款合同所獲得的借款用於置換股東貸款及流動性支出。目前預計，展拓置業會將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款。截至最後實際可行日期，本集團已就該項目開發向展拓置業提供股東貸款共計約人民幣31.3億元。向金融機構融資以置換股東貸款能夠減少該項目對本集團的資金佔用情況，使本集團能夠合理配置資源，提高資金使用效率，滿足本集團於其他開發項

目的發展及財政需要。中化財務多年來一直為本集團提供金融服務，可以為本集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度。在訂立借款合同和抵押合同前，展拓置業已獲得包括中化財務和商業銀行在內的三家金融機構的報價，而與商業銀行相比，中化財務所提供借款的金額、利率及其他條件均對展拓置業而言優於商業銀行所提供者。

董事（包括獨立非執行董事）認為借款合同和抵押合同按一般商業條款經公平磋商訂立，而借款合同和抵押合同下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。由於程永先生及陳愛華女士為中國中化的僱員，彼等被視為於借款合同和抵押合同下的交易中擁有重大利益，並已就批准借款合同和抵押合同下的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，間接持有已發行股份總數約38.40%，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中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向展拓置業提供有抵押借款構成本公司的關連交易。由於有抵押借款所適用的相關百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，借款合同和抵押合同下的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於中化財務根據借款合同提供的借款由展拓置業根據抵押合同提供的抵押擔保，借款合同與抵押合同相互依存、相互關聯，因此，根據借款合同及抵押合同提供抵押借款將作為一項決議案提交股東特別大會，供獨立股東批准。

## 新租賃框架協議下的持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年12月28日的公告，內容有關本公司（代表本集團，作為出租方）與中國中化（代表中國中化及其聯繫人，作為承租方）於同日訂立的現有租賃框架協議。現有租賃框架協議將於2024年12月31日屆滿。

董事會宣佈，於2024年5月7日，本公司與中國中化訂立新租賃框架協議以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

### 新租賃框架協議之主要條款

日期： 2024年5月7日

訂約方： (a) 本公司（代表本集團，出租方）  
(b) 中國中化（代表中國中化及其聯繫人，承租方）

租賃物業： 西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海金茂大廈、長沙金茂大廈及南京國際中心的相關單位，以及本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的其他房屋或物業。

承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積和位置。

期限： 自於股東特別大會上獲得獨立股東批准之日起，至2033年12月31日止。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

為免疑問，若新租賃框架協議未獲獨立股東批准，則雙方將繼續按照現有租賃框架協議及其下原2024年年度上限範圍內開展交易。

## 董事會函件

租金、物業管理費及其他費用： 相關單位的租金、物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、煤氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用），將在相關具體租賃合同中約定，並由承租方按照具體租賃合同的條款支付。

用途： 辦公用途

### 定價基準

租賃物業相關單位的租金、物業管理費及其他費用乃經本集團與中國中化及其聯繫人按公平原則磋商，並按當時市場價格及一般商業條款釐定。釐定當時市場價格時，本公司相關附屬公司將參考承租方過去為有關租賃支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用。

### 歷史數據

於截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年3月31日止三個月，本集團向中國中化及其聯繫人收取的租金、物業管理費及其他費用總額如下：

	截至2022年		截至2023年		截至2024年		截至2024年	
	12月31日		12月31日		12月31日		3月31日	
	止年度		止年度		止年度		止三個月	
	概約		概約		概約		概約	
	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
					現有租賃			
					框架協議			
					項下的原			
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團收取的租金、								
物業管理費及其他費用	582.25	416.61	654.14	409.31	733.45		105.19	

本公司預計，自2024年1月1日至股東特別大會日期期間，本集團已或將向中國中化及其聯繫人收取的租金、物業管理費及其他費用總額將不會超過現有租賃框架協議項下截至2024年12月31日止年度的原年度上限。

---

## 董事會函件

---

### 年度上限

本公司預計，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團根據新租賃框架協議就租賃物業所收取的租金、物業管理費及其他費用的年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
預計年度上限	529.04	593.85	662.62

於預計以上年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- (a) 董事已考慮現有租賃框架協議下截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年3月31日止三個月的歷史交易金額；
- (b) 租賃物業包括本集團現時或未來合法擁有的可用於出租的房屋或物業。截至新租賃框架協議簽署之日，本集團可向中國中化及其聯繫人出租的物業詳情如下：

可租賃物業	地址	建築面積 (平方米)
西城金茂中心	中國北京市西城區復興門外大街A2號	49,066
凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街28號	194,530
佑安國際大廈	中國北京市豐台區西鐵營中路2號院17號樓	50,638

---

## 董事會函件

---

可租賃物業	地址	建築面積 (平方米)
上海金茂大廈	中國上海市浦東新區世紀大道88號	292,475
長沙金茂大廈	中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖路392號	149,523
南京國際中心	中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號南塔	186,100

- (c) 截至2024年3月31日，根據全部現有具體租賃合同租賃的總建築面積約為88,314平方米。根據新租賃框架協議，承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積。考慮到隨著中國中化及其聯繫人的業務發展，其對辦公空間的需求可能進一步增長，預計中國中化及其聯繫人對租賃物業的租賃建築面積於2024年至2026年三個年度每年將有不超過3%的增加；
- (d) 考慮到租賃物業附近質量相同或類似商用物業過往市場租金調整情況，同時假設所有具體租賃合同於租賃到期前均按當時的市場價格續租，董事預計租賃物業相關單位的租金於2024年至2026年三個年度每年將有不超過10%的上調幅度；
- (e) 鑒於相關的物業管理機構可能因成本增加而調整物業管理費，並經考慮最近幾年物業管理成本上漲比率，董事對物業管理費於2024年至2026年三個年度以每年12%的預計上調幅度作出調整；
- (f) 其他費用為具體租賃合同下實際發生的各項雜費。董事按過往市場價格調整及承租方的需求變動，對其他費用於2024年至2026年三個年度以每年8%的預計上漲幅度作出調整；及
- (g) 經作出上述調整後，董事對預估的租金、物業管理費及其他費用再預留每年15%的漲幅。

## 內部控制程序

本公司已採納充分的內部控制程序，以確保本集團與中國中化及其聯繫人根據新租賃框架協議擬進行之交易的條款屬公平合理，且不會損害本公司及獨立股東的利益，包括：

- 於訂立具體租賃合同前，本公司相關附屬公司的資產管理部將收集中國中化及其聯繫人就租賃物業支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用，並將有關資料與本集團就相似位置、景觀、規模或樓層的租賃物業向獨立第三方提供的價格進行交叉比對，以確保向中國中化及其聯繫人所提供的價格對本集團而言不遜於就類似租賃物業向獨立第三方所提供者；
- 取得各類參考價格後，本公司相關附屬公司的總經理將釐定相關租金及費用，再向本公司資產管理部總經理匯報；
- 本公司資產管理部將定期監察新租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤新租賃框架協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及年度上限；
- 本公司的獨立非執行董事將對新租賃框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行及根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東的整體利益的條款進行提供年度確認；及
- 本公司的外聘核數師亦將對新租賃框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審閱。

## 訂立新租賃框架協議的原因及益處

本公司認為，按當時市場價格向中國中化及其聯繫人出租租賃物業，本集團既可獲得長期租客，亦可取得穩定收入。通過一份框架協議規管租賃物業相關的現有及將來的所有具體租賃關係（不論租賃物業的位置），本集團可簡化及優化與中國中化及其聯繫人之間租賃關係的監管及控制。

董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃框架協議按一般商業條款經公平磋商訂立，而新租賃框架協議下交易的條款及有關年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。由於程永先生及陳愛華女士為中國中化的僱員，彼等被視為於新租賃框架協議下的交易中擁有重大利益，並已就批准新租賃框架協議下的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38.40%，為本公司的關連人士。因此，新租賃框架協議下的交易構成本公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於新租賃框架協議下持續關連交易的年度上限所適用的最高百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議下的交易須遵守申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

鑒於新租賃框架協議的租賃期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，紅日資本有限公司作為有關新租賃框架協議項下持續關連交易的獨立財務顧問，已就新租賃框架協議的期限超過三年的原因作出解釋，並確認此類協議的期限超過三年屬正常的商業慣例。有關詳情，請參閱本通函第50至51頁所載「紅日資本函件－3.吾等對新租賃框架協議主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作－3.1吾等對新租賃框架協議期限超過三年的分析」一節。

## 有關訂約方的資料

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

展拓置業(本公司間接全資附屬公司)主要在中國從事房地產開發。

中國中化為本公司最終控股股東，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，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

中化財務為受中國人民銀行及國家金融監督管理總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。

## 股東特別大會

股東特別大會謹訂於2024年6月19日(星期三)上午9時40分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行，大會通告載於本通函第66至68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)借款合同及抵押合同及其項下擬進行的交易，及(ii)新租賃框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

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。

鑒於中國中化於借款合同、抵押合同及新租賃框架協議中的權益，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38.40%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(i)借款合同及抵押合同及其項下擬進行的交易，及(ii)新租賃框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的普通決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

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

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

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，借款合同、抵押合同及新租賃框架協議乃經公平磋商後於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、符合本公司及股東的整體利益，且其項下擬進行的交易的條款就獨立股東而言乃屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(i)借款合同及抵押合同及其項下擬進行的交易，及(ii)新租賃框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）。

## 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)借款合同及抵押合同及其項下擬進行的交易，及(ii)新租賃框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就借款合同及抵押合同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。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新租賃框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）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20至21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22至39頁所載之創富融資函件，當中載有其就借款合同及抵押合同項下關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)本通函40至60頁所載之紅日資本函件，當中載有其就新租賃框架協議項下持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根  
謹啟

2024年5月30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：

**借款合同和抵押合同下的關連交易**

**及**

**新租賃框架協議下的持續關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為2024年5月30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，吾等已獲委任就借款合同和抵押合同下的關連交易及新租賃框架協議下的持續關連交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就借款合同和抵押合同及其項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。紅日資本已獲委任為獨立財務顧問，以就新租賃框架協議及其項下的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮借款合同、抵押合同及新租賃框架協議之條款、以及獨立財務顧問創富融資及紅日資本分別向吾等及獨立股東提供的意見後，吾等認為借款合同和抵押合同及

---

獨立董事委員會函件

---

新租賃框架協議乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、符合本公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言乃屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

中國金茂控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

蘇錫嘉

孫文德

高世斌

鍾偉

謹啟

2024年5月30日

以下為獨立財務顧問就借款合同、抵押合同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：

### 借款合同和抵押合同下的關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就借款合同、抵押合同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，詳情載於 貴公司日期為2024年5月30日致股東通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件構成通函的一部分。除非另有定義或文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

#### 背景

誠如董事會函件所載，茲提述 貴公司日期為2024年4月26日的公告， 貴公司間接全資附屬公司展拓置業（作為借款人）與中化財務（作為貸款人）訂立借款合同，據此，中化財務同意向展拓置業提供本金總額為人民幣1,500,000,000元的借款。

為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業與中化財務於同日訂立抵押合同，據此，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

中國中化為 貴公司的最終控股股東，間接持有 貴公司已發行股份總數約38.40%，因而為 貴公司的關連人士。中化財務由中國中化持有37%的權益，並由中國中化之間接附屬公司中化股份及中化資本合計持有63%的權益，因而中化財務為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向展拓置業提供有抵押借款構成 貴公司的關連交易。由於有抵押借款所適用的相關百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，借款合同和抵押合同下的交易須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於中化財務根據借款合同提供的借款由展拓置業根據抵押合同提供的抵押擔保，借款合同及抵押合同相互依存、相互關聯，因此，根據借款合同及抵押合同提供抵押借款將作為一項決議案提交股東特別大會，供獨立股東批准。

### 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)借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行，是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)如何就借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易涉及的決議案於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等就該方面的獨立財務顧問委任已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等之獨立性

吾等曾獲委任為獨立財務顧問，以就(i)有關物業管理服務框架協議的持續關連交易向 貴公司附屬公司金茂物業服務發展股份有限公司；(ii)兩項金融服務框架協議下的持續關連交易及主要交易向 貴公司；及(iii)有關修訂金融服務框架協議及調整每日最高存款餘額的持續關連交易及主要交易向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於金茂物業服務發展股份有限公司日期為2022年11月24日以及 貴公司日期為2022年12月7日及2024年4月12日的通函（統稱為「**過往委任**」）。過往委任下有關交易獨立於借款合同及抵押合同下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、中化財務、中國中化、展拓置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、中國中化、展拓置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) 借款合同；
- (ii) 抵押合同；
- (iii) 貴公司截至2023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（「**2023年年度報告**」）；及
- (iv) 通函所載之其他資料。

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

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

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

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

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易的條款，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

於達致吾等有關借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易的條款的意見時，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。貴公司現有主營業務包括城市運營、物業開發、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

##### 1.2. 展拓置業

展拓置業為 貴公司間接全資附屬公司，其主要在中國從事房地產開發業務。

##### 1.3. 中國中化

中國中化為 貴公司最終控股股東，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，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

#### 1.4. 中化財務

中化財務為受中國人民銀行及中國國家金融監督管理總局規管的金融服務公司，致力於向中國中化及其聯繫人提供協作結算、融資及金融管理及金融顧問服務。中化財務由中國中化最終擁有。

## 2. 貴集團的財務資料

### 財務表現回顧

以下分別為 貴集團2022財年及2023財年的合併財務資料概要，乃摘錄自2023年年度報告：

表1：貴集團財務業績摘要

	經審核	
	2023財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)
收入	72,403,613	82,991,372
— 城市運營及物業開發	62,781,871	74,708,319
— 商務租賃及零售運營	1,802,291	1,550,988
— 酒店營運	2,080,434	1,153,874
— 金茂服務	2,704,412	2,436,035
— 其他	4,345,223	4,713,650
毛利	9,021,481	13,145,620
融資成本	(3,013,873)	(2,711,121)
股東應佔利潤／(虧損)	(6,896,644)	1,984,083

資料來源：2023年年度報告

於2023財年，貴集團錄得收入約人民幣72,403.6百萬元，較2022財年的人民幣82,991.4百萬元減少約12.8%。收入減少乃主要由於 貴集團城市運營及物業開發收入由2022財年的約人民幣74,708.3百萬元減少約16.0%至2023財年的約人民幣62,781.9百萬元，主要因為交付及結算的銷售物業較2022財年減少。

貴集團2023財年的毛利約為人民幣9,021.5百萬元，較2022財年的約人民幣13,145.6百萬元減少約31.4%。毛利減少乃主要由於 貴集團城市運營及物業開發的收入減少所致。

2023財年，貴集團錄得股東應佔虧損約人民幣6,896.6百萬元，而2022財年的股東應佔利潤約人民幣1,984.1百萬元。減少乃主要由於：(i)受房地產行業下行的影響；(ii)2023財年內貴集團及貴集團之部份聯營及合營企業項目計發展中物業、持作出售物業減值；及(iii)貴集團之若干物業開發項目收入及毛利率下降及土地開發收入金額下降所致。

### 財務狀況回顧

以下為貴集團於2022年12月31日及2023年12月31日的財務狀況概要，乃摘錄自2023年年度報告：

表2：貴集團財務狀況摘要

	經審核	
	於2023年 12月31日 (人民幣千元)	於2022年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	219,967,817	230,423,143
流動資產	187,151,384	191,472,496
非流動負債	121,191,680	120,750,083
流動負債	176,090,404	188,458,816
股東應佔權益	39,291,296	47,445,427
流動比率 <sup>(附註1)</sup>	1.06	1.02
資產負債比率 <sup>(附註2)</sup>	73%	64%

資料來源：2023年年度報告

附註：

1. 流動比率指流動資產總值除以流動負債總額。
2. 資產負債比率指淨債務（即計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物）除以調整後資本（即總權益減直接控股公司應佔款額）。

貴集團的非流動資產主要包括物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業、於合營公司的投資、於聯營公司的投資及發展中土地。非流動資產總額由2022年12月31日的約人民幣230,423.1百萬元減少約4.5%至2023年12月31日的約人民幣219,967.8百萬元。減少乃主要由於發展中物業及應收關聯方款項減少約人民幣7,832.6百萬元所致。

貴集團的流動資產主要包括發展中物業、持作出售物業、預付款項、其他應收款項及其他資產、應收關聯方款項以及現金和現金等價物。流動資產總值由2022年12月31日的約人民幣191,472.5百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣187,151.4百萬元，輕微減少約2.3%。減少乃主要由於以下因素綜合所致：(i)發展中物業及現金和現金等價物減少約人民幣16,501.5百萬元；及(ii)持作出售物業以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣11,723.5百萬元。

基於以上所述，貴集團於2023年12月31日的總資產約為人民幣407,119.2百萬元，較2022年12月31日減少約3.5%。

於2023年12月31日，貴集團流動負債的主要組成部分為應付貿易賬款及票據、其他應付款項和應計款項、計息銀行貸款及其他借款以及應付關聯方款項。流動負債總額由2022年12月31日的約人民幣188,458.8百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣176,090.4百萬元，減少約6.6%。減少乃主要由於計息銀行貸款及其他借款減少約人民幣2,684.8百萬元。

於2023年12月31日，貴集團的非流動負債的主要組成部分為計息銀行貸款及其他借款、遞延稅項負債及應付關聯方款項。貴集團的非流動負債保持相對穩定的水平，於2022年12月31日約為人民幣120,750.1百萬元，而於2023年12月31日約為人民幣121,191.7百萬元。非流動負債保持相對穩定的水平乃主要由於以下因素綜合所致：(i)應付關聯方款項減少約人民幣6,768.9百萬元；及(ii)計息銀行貸款及其他借款增加約人民幣7,399.1百萬元。

於2023年12月31日，流動比率約為1.06倍，與2022年12月31日的約1.02倍相比略有上升。貴集團的資產負債比率由2022年12月31日的約64%上升至2023年12月31日的約73%，此乃主要由於淨債務（即計息銀行貸款及其他借款）增加所致。

由於以上所概述，貴集團總資產及總負債變動的綜合影響，股東應佔權益由2022年12月31日的約人民幣47,445.4百萬元減少約17.2%至2023年12月31日的約人民幣39,291.3百萬元。

### 3. 訂立借款合同和抵押合同的原因及益處

誠如董事會函件所述，根據借款合同，展拓置業應將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款及流動性支出。現時預期展拓置業會將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款。截至最後實際可行日期，貴集團已就該項目開發向展拓置業提供股東貸款共計約人民幣31.3億元。向金融機構融資以置換股東貸款能夠減少該項目對貴集團的資金佔用情況，使貴集團能夠合理配置資源，提高資金使用效率，滿足貴集團於其他開發項目的發展及財政需要。中化財務多年來一直為貴集團提供金融服務，可以為貴集團提供可靠且穩定的資金來源及中長期信貸額度。在訂立借款合同和抵押合同前，展拓置業已獲得包括中化財務和商業銀行在內的三家金融機構的報價，而與商業銀行相比，中化財務所提供借款的金額、利率及其他條件均對展拓置業而言優於商業銀行所提供者。

### 4. 借款的其他融資替代方案

經詢問，管理層表示，於訂立借款合同及抵押合同前，貴集團曾考慮其他方案，包括但不限於向銀行或其他金融機構借款及股權融資（如通過配售、供股、公開發售及直接認購貴公司新股份方式），以籌集足夠資金。

配售、股份認購、供股及／或公開發售等股權融資的成功與否及籌資規模於很大程度上取決於宏觀經濟情緒以及對標的公司財務表現及財務狀況的具體微觀經濟評估。鑒於目前市場對中國房地產業的消極情緒以及以上所述貴集團近期的財務表現及財務狀況，管理層首先排除了股權融資。管理層預計，於短期內吸引投資者及／或股東參與貴公司的股權融資將比較困難，至少較具挑戰性。

此外，基於貴公司(i)物色合適的配售代理及／或包銷商，並就符合貴公司要求的條款進行磋商；及(ii)編製必需的合規及法律文件（如配售協議、包銷協議、公告、通函、招股章程等）需經過相對漫長的過程，意味著股權融資一般較債務融資更耗時。

由於股權融資不在考慮範圍內，管理層選擇債務融資，並縮小範圍至向銀行或其他金融機構借款。吾等了解，於訂立借款合同及抵押合同前，展拓置業曾獲得三家金融機構的報價，包括中化財務及幾家商業銀行。與商業銀行的報價相比，中化財務提供的貸款額度、利率及其他條款和條件較商業銀行提供的對展拓置業更為有利。吾等亦從於 貴公司的過往委任注意到，中化財務多年來一直為 貴集團提供金融服務，對 貴集團的業務及發展需求有深入的了解。憑藉中化財務的控股股東中國中化的支持及融資支援，中化財務可為 貴集團提供可靠、穩定的融資資源以及中長期授信額度，從而優化 貴集團的資金結構。

總括而言，吾等認為訂立借款合同及抵押合同將(i)減少該項目對 貴集團資金的佔用，使 貴集團可合理分配資源、提高其資金使用效率，並滿足 貴集團其他發展項目的發展及資金需求；(ii)不會對現有股東的股權造成攤薄影響；及(iii)顯示 貴公司最終控股股東中國中化或其附屬公司對 貴集團的信心及持續的財務支持。基於以上所述，吾等同意管理層的意見，並認為迄今為止，訂立借款合同及抵押合同對 貴集團而言乃最可行及最合適的融資方法。

## 5. 借款合同之主要條款

借款合同之主要條款載列如下：

日期： 2024年4月26日

訂約方： (a) 展拓置業（ 貴公司間接全資附屬公司，作為借款人）  
(b) 中化財務（作為貸款人）

本金總額： 人民幣1,500,000,000元，分兩筆提取。展拓置業計劃於2024年6月28日前提取不低於人民幣1,080,000,000元，並計劃於2024年8月30日前提取剩餘借款本金。

中化財務將於發放每筆借款時向展拓置業出具書面憑證，當中載明每筆借款的金額、利率及提款日。

利率： 每筆借款的利率根據該筆借款提款日前最近一個月全國銀行間同業拆借中心公佈的五年期貸款市場報價利率（「**五年期LPR**」）為基準確定，且不得高於該五年期LPR。根據該基準，首筆借款的利率暫定為年化2.4%，且將於首筆借款的提款日前由雙方最終確認。

中化財務有權按季度，參照每季度首月的第一個自然日前最近一個月的五年期LPR對利率進行調整，但調整後的利率不得高於最近一個月的五年期LPR。如展拓置業不接受有關利率調整，則應於當季季末前償還全部借款。

期限： 在於股東特別大會上獲得獨立股東批准的前提下，借款合同的期限自2024年6月24日起計12年。每筆借款均於借款合同的到期日到期。

用途： 展拓置業應將根據借款合同所獲得的借款用於置換股東貸款及流動性支出。現時預期展拓置業會將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款，詳見本函件上文「3. 訂立借款合同和抵押合同的原因及益處」一節。

還款： 自首筆借款的提款日起十個年度內，每年6月21日和12月21日（若該等日期為非工作日，則下一個工作日）為還款日。於每個還款日，展拓置業應向中化財務償還人民幣25,000,000元（若借款本金餘額低於人民幣25,000,000元，則全額償還）。於借款到期時，展拓置業應向中化財務一次性償還借款的剩餘本金。

展拓置業應按季度向中化財務支付每筆借款的應計利息。

在提前五個工作日向中化財務提出申請並獲得中化財務同意的情況下，展拓置業可在到期日前提前償還全部或部分借款本金及應計利息。

擔保： 借款應就展拓置業根據抵押合同提供的物業抵押擔保。

## 6. 抵押合同之主要條款

抵押合同之主要條款載列如下：

日期： 2024年4月26日

訂約方： (a) 展拓置業(作為抵押人)  
(b) 中化財務(作為抵押權人)

抵押物： 為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。

有關物業為展拓置業於該項目所在土地上開發的六棟寫字樓及地下車庫。該項目位於北京市朝陽區匯泉街7號院，佔地面積38,100平方米，總建築面積102,251.78平方米。有關物業目前空置，擬由 貴集團持作銷售及租賃。截至2023年12月31日，有關物業的賬面價值為人民幣3,072,282,771元。

有關物業於2023年12月31日的初步評估值為人民幣3,099,288,804元(「初步評估值」)。對四棟擬出售的樓宇採用資產法進行評估，對兩棟擬由 貴集團持作出租的樓宇採用收益法進行評估。

中化財務已委任獨立評估機構對有關物業的公平值進行評估（「最終評估值」）。如果最終評估值低於初步評估值，則中化財務將有權減少向展拓置業發放的借款本金額，減少金額不高於初步評估值與最終評估值之間的差額。於最後實際可行日期，獨立估值師尚未釐定最終評估值，有關評估值將於首筆借款的提取日之前（即2024年6月28日前）落實。如果最終評估值與初步評估值差異較大，貴公司將適時刊發進一步公告。

最高擔保金額：抵押合同下的最高擔保金額為人民幣1,500,000,000元，包括借款合同下的未償還借款本金及任何利息、罰息、損害賠償金、違約金及中化財務為實現其債權而產生的其他費用。

根據中華人民共和國民法典，如果債務人未能履行還款義務或者發生當事人約定的其他執行抵押的情形，抵押權人可以與抵押人協商執行抵押權，以抵押財產的價值折價或者以拍賣、變賣抵押財產所得款項受償。如果抵押權人及抵押人不能就執行抵押達成合同，抵押權人可請求法院判決拍賣或變賣抵押財產。抵押財產折價、拍賣、變賣後，所得價款超出債務數額的部分歸抵押人所有。展拓置業（作為抵押人）及中化財務（作為抵押權人）應遵守上述中華人民共和國民法典關於執行抵押的規定。

## 7. 借款合同及抵押合同主要條款分析

於評估借款合同及抵押合同的主要條款是否公平合理時，吾等根據從聯交所網站上摘錄的資料，盡最大努力確定了10項與借款／抵押合同有關的可比交易（「可比借款」），就該等可比借款而言，(i)貸款人及／或借款人的股份於聯交所上市；(ii)各借款的到期期限或經續期／延長期限均為至少一年或以上；(iii)各有關借款均以資產／物業作擔保；(iv)各有關借款均無任何可轉換條款，而據此本金可轉換為相關公司的股份；及(v)各有關借款均於2024年1月27日至2024年4月26日期間（為借款合同及抵押合同日期（即2024年4月26日）前三個月期間（包括當日））公佈。基於(i)我們特別關注比較以資產／物業作抵押的可比借款的主要條款，不論提供何種資產／物業作擔保（只

要有借款人提供抵押物／擔保／質押作為貸款人在借款人拖欠還款時的保障性措施的相關條款)；(ii)無論何種資產／物業，均可計算出可比借款的貸款與抵押品價值比率，以評估借款人向貸款人提供的抵押品的相對價值；及(iii)可比借款的至到期日期限或重續／延展期限各有不同，惟只要其能整體反映可比借款的市場至到期日期限(即典型有抵押貸款期限的市場慣例)，故吾等認為，就吾等的分析而言，可比借款為公平且具有代表性的樣本。可比借款的主要條款概要載於以下表格：

表3：可比借款的主要條款

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	到期期限／ 經續期 或延長期限 (年) (附註2)	利率 (每年)	擔保	借款擔保 比率(倍) (附註1)
2024年4月19日	添利工業國際(集團) 有限公司(93.HK)	20.0	12.00%	(i) 一處住宅物業的法定 押記／抵押；及 (ii) 一個停車位的法定押 記／抵押	未披露
2024年4月15日	硬蛋創新(400.HK)	3.0	3.80%	借款人於合夥企業權益的 質押	未披露
2024年4月8日	銓聯控股有限公司 (459.HK)	1.0	10.00%	兩處住宅物業的第一法定 押記／抵押	0.63

## 創富融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	到期期限／ 經續期 或延長期限 (年) (附註2)	利率 (每年)	擔保	借款擔保 比率(倍) (附註1)
2024年4月5日	銓聯控股有限公司 (459.HK)	1.0	11.00%	(i) 一處住宅物業的第一法定押記／抵押；及 (ii) 一個停車位的第一法定押記／抵押	0.61
2024年4月2日	銓聯控股有限公司 (459.HK)	1.0	13.50%	(i) 一處住宅物業的第一法定押記／抵押；及 (ii) 一個停車位的第一法定押記／抵押	0.52
2024年4月2日	銓聯控股有限公司 (459.HK)	1.0	11.40%	(i) 一處住宅物業的第一法定押記／抵押；及 (ii) 一幢住宅樓宇的第一法定押記／抵押及租賃轉讓	0.37
2024年3月7日	亨鑫科技有限公司 (1085.HK) (附註3)	1.0	4.90%	借款人的49%股權	未披露
2024年3月5日	金粵控股有限公司 (70.HK)	10.0	20.14%	借款人擁有的一處住宅物業的第一法定押記	0.23

## 創富融資函件

公佈日期	公司名稱 (股份代號)	到期期限／ 經續期 或延長期限 (年) (附註2)	利率 (每年)	擔保	借款擔保 比率(倍)  (附註1)
2024年3月5日	金粵控股有限公司 (70.HK)	10.0	20.14%	借款人擁有的一處住宅物業的第一法定押記	0.24
2024年2月20日	銓聯控股有限公司 (459.HK)	1.0	10.67%	有關兩處住宅物業的第一法定押記／抵押及租賃轉讓	0.55
	最高	20.0	20.14%		0.63
	最低	1.0	3.80%		0.23
	中位數	1.0	11.20%		0.52
	平均數	4.9	11.76%		0.45
2024年4月26日	貴公司	12.0	2.40%	抵押人開發的六棟寫字樓及地下車庫的抵押	0.48 (附註4)

資料來源：聯交所網站

附註：

- 如各相關公告所披露，可比借款的借款擔保價值比率(「借款擔保比率」)按可比借款中各相關借款的本金額除以相關擔保的有關總價值計算；及
- 關於借款續期／展期的公告，續期或展期的期限載列如下。
- 根據亨鑫科技有限公司於2024年3月7日的公告，兩份借款展期協議的貸款人、借款人及擔保均相同。
- 借款的借款擔保比率按借款的本金額(即人民幣1,500,000,000元)除以有關物業的初步評估值(即人民幣3,099,288,804元)計算。

**(i) 期限**

誠如上文表3所示，可比借款的到期期限介乎1.0年至20.0年，中位數為1.0年，平均數約為4.9年。借款的期限為12.0年，處於可比借款到期期限的範圍內，但明顯高於其平均期限及中位數期限。吾等認為借款的到期期限相對可比借款者屬有利特徵。

**(ii) 利率**

誠如上文表3所示，可比借款的利率介乎3.80%至20.14%，中位數約為11.20%，平均數約為11.76%。借款的利率約為2.40%，明顯低於可比借款的平均利率及中位數利率，甚至低於可比借款利率的下限。吾等認為借款的利率相對可比借款者亦屬有利特徵。

**(iii) 擔保**

根據抵押合同，為擔保展拓置業於借款合同下的還款責任，展拓置業同意將有關物業抵押予中化財務。有關物業的初步評估值為人民幣3,099,288,804元，中化財務已委任獨立評估機構釐定有關物業的最終評估值。根據抵押合同的條款，如果最終評估值低於初步評估值，則中化財務將有權減少向展拓置業發放的借款本金額，減少金額不高於初步評估值與最終評估值之間的差額。於最後實際可行日期，獨立估值師尚未釐定最終評估值，有關評估值將於首筆借款的提取日之前（即2024年6月28日前）落實。

誠如上文表3所示，10項可比借款中的8項乃以借款人的物業的抵押或法定押記擔保，兩項可比借款以借款人的股權／合夥權益擔保。吾等認為要求借款人提供物業抵押物作為借款的擔保屬慣用市場做法。此外，可比借款的借款擔保比率介乎0.23倍至0.63倍，中位數約為0.52倍，平均數約為0.45倍。借款的借款擔保比率約為0.48倍，處於可比借款的借款擔保比率範圍內，略高於其平均數，但略低於其中位數。

經考慮(i)要求借款人提供物業抵押物作為借款的擔保屬慣用市場做法；及(ii)借款的借款擔保比率約為0.48倍，處於可比借款的借款擔保比率範圍內，但接近於可比

借款的借款擔保比率的中位數及平均數，吾等認為提供有關物業抵押物作為借款的擔保就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮以上所述，吾等認為借款合同及抵押合同的主要條款就獨立股東而言屬公平合理。

## 8. 訂立借款合同及抵押合同的潛在財務影響

### 資產淨值

根據2023年年度報告，貴集團於2023年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣109,837.1百萬元。除於每個未來財務報告期間結束日期應計的利息開支外，預期訂立借款合同及抵押合同不會對貴集團的資產淨值產生任何重大影響。

### 盈利

除借款合同產生的利息開支外，預期訂立借款合同及抵押合同不會對貴公司的盈利產生任何影響。

### 資產負債比率及營運資金

根據借款合同，展拓置業應將根據借款合同所獲得的借款用於置換股東貸款及流動性支出。誠如董事會函件所述，現時預期展拓置業會將根據借款合同所獲得的全部借款用於置換股東貸款。誠如本函件「2. 貴集團的財務資料」一節所述，於2023年12月31日，貴集團的資產負債比率約為73%，而於2023年12月31日，貴集團的流動比率約為1.06倍。鑒於借款將用於置換股東貸款，預期借款被提取後貴集團的資產負債比率將不會嚴重偏離原有的狀況。另一方面，由於年期為12年的借款其提取將改善貴集團的短期流動性，預期貴集團的營運資金及流動比率將增加。

意見及推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 訂立借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立且符合 貴公司及股東整體利益；及
- (ii) 訂立借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易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就借款合同、抵押合同及其項下擬進行的交易投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此致

中國金茂控股集團有限公司之  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創富融資有限公司  
執行董事  
張安杰  
謹啟

2024年5月30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(香港法例第571章)為持牌負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。張先生於亞太地區擁有逾16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。

以下為獨立財務顧問紅日資本就新租賃框架協議項下的交易（包括年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

## 有關新租賃框架協議的持續關連交易

### I. 緒言

茲提述吾等就新租賃框架協議及其項下的交易（統稱「持續關連交易」）（包括截至2026年12月31日止三個年度的各年度上限（「年度上限」）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於日期為2024年5月30日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成其中一部分。本函件載有吾等就持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2021年12月28日的公告，內容有關（其中包括）現有租賃框架協議的詳情。由於現有租賃框架協議將於2024年12月31日屆滿， 貴公司（代表 貴集團，作為出租方）與中國中化（代表中國中化及其聯繫人，作為承租方）訂立新租賃框架協議，以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下截至2026年12月31日止三個年度的年度上限。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。就此而言， 貴公司發佈日期為2024年5月7日的公告（「公告」），當中載列相關資料。

誠如董事會函件所載，中國中化為 貴公司的最終控股股東，間接持有 貴公司已發行股份總數約38.40%，故為 貴公司的關連人士。因此，新租賃框架協議下的交易構成 貴公司於上市規則第14A章下的持續關連交易。由於新租賃框架協議下持續關連交易的年度上限所適用的最高百分比率超過5%，因此，根據上市規則第14A章，新租賃框架協議下的交易須遵守申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開股東特別大會，以就（其中包括）訂立新租賃框架協議及其項下的交易（包括截至2026年12月31日止三個年度的各年度上限）尋求獨立股東批准。

誠如董事會函件所載，由於程永先生及陳愛華女士為中國中化的僱員，彼等被視為於新租賃框架協議下的交易中擁有重大利益，並已就批准新租賃框架協議下的交易的董事會決議案放棄投票。鑒於中國中化於新租賃框架協議中的權益，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38.40%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新租賃框架協議及其項下擬進行的交易（包括年度上限）的普通決議案放棄投票。

## II. 獨立董事委員會

董事會由四名執行董事（即張增根先生、陶天海先生、張輝先生及喬曉潔女士）、四名非執行董事（即程永先生、陳愛華女士、安洪軍先生及王葳女士）以及四名獨立非執行董事（即蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生）組成。

由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已獲成立，以就新租賃框架協議及其項下的交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。紅日資本已獲獨立董事委員會批准由董事會委任為就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問。

### III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或任何與新租賃框架協議有關的相關人士，且與彼等並無關連，故吾等符合資格就新租賃框架協議項下的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除是次獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本於過去兩年並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。除有關是次委任為獨立財務顧問而應付吾等的正常顧問費外，概不存在吾等藉此向 貴公司或任何其他可被合理視為與吾等獨立性相關的人士將收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

### IV. 意見基準

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、中國中化、彼等各自的股東及集團公司事宜以及租賃物業的陳述、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，且彼等須就此全權負責）於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（且其／彼等須就此全權負責）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繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團及中國中化事宜的所有意見、信念及聲明均經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，確認通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

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 貴公司已向吾等保證並無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，或相信吾等獲提供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（包括租賃物業）、中國中化及（倘適用）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，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮新租賃框架協議及其項下的交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，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。

## V. 持續關連交易的背景資料

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的資料

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及中國中化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、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營。

以下分別載列 貴集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的財務資料，摘錄自有關 貴集團截至2023年12月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）以及 貴集團截至2022年12月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）：

---

## 紅日資本函件

---

### 貴集團的合併全面收益表概要 (摘錄自2023年年報及2022年年報)

	截至12月31日止年度		
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	72,403,613	82,991,372	90,059,934
銷售成本	(63,382,132)	(69,845,752)	(73,302,309)
毛利	9,021,481	13,145,620	16,757,625
年度(虧損)/利潤			
以下人士應佔：			
— 貴公司所有者	(4,858,349)	5,220,894	7,704,831
— 非控制權益	(6,896,644)	1,984,083	4,689,944
	2,038,295	3,236,811	3,014,887

### 截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)及截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)的財務表現

誠如2023年年報所載，貴集團的收入由2022財年的約人民幣82,991.3百萬元減少約人民幣10,587.8百萬元或12.8%至2023財年的約人民幣72,403.6百萬元。有關減少乃主要由於城市運營與物業開發產生的收入由2022財年的約人民幣74,708.3百萬元減少至2023財年的約人民幣62,781.9百萬元。於2023財年，貴公司所有者應佔虧損約為人民幣6,896.6百萬元，而2022財年 貴公司所有者應佔利潤約為人民幣1,984.1百萬元。

### 截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)及截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的財務表現

誠如2022年年報所載，貴集團的收入由2021財年的約人民幣90,059.9百萬元減少約人民幣7,068.6百萬元或7.8%至2022財年的約人民幣82,991.4百萬元。有關減少乃主要由於城市運營與物業開發產生的收入由2021財年的約人民幣82,641.6百萬元減少至2022財年的約人民幣74,708.3百萬元。於2022財年，貴公司所有者應佔利潤約為人民幣1,984.1百萬元，而2021財年 貴公司所有者應佔利潤約為人民幣4,690.0百萬元。

---

## 紅日資本函件

---

### 貴集團的合併財務狀況表概要 (摘錄自2023年年報及2022年年報)

	於12月31日		
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產	219,967,817	230,423,143	206,091,016
流動資產	187,151,384	191,472,496	205,911,288
非流動負債	121,191,680	120,750,083	201,244,879
流動負債	176,090,404	188,458,816	103,963,797
貴公司所有者應佔權益	39,291,296	47,445,427	49,961,349

### 於2023年12月31日及2022年12月31日的財務狀況

於2023年12月31日，貴集團的資產總額約為人民幣407,119.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣421,895.6百萬元減少約3.5%。貴集團於2023年12月31日的資產總額主要包括：(i)發展中物業約人民幣81,163.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣85,145.0百萬元減少約4.7%；(ii)發展中物業的流動部分約人民幣49,567.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣59,899.5百萬元減少約17.2%；及(iii)投資物業約人民幣37,299.2百萬元，較2022年12月31日的約人民幣37,088.7百萬元增加約0.6%。

於2023年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣297,282.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣309,208.9百萬元減少約3.9%。貴集團於2023年12月31日的負債總額主要包括：(i)計息銀行貸款及其他借款的非流動部分約人民幣103,516.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣96,117.8百萬元增加約7.7%；(ii)其他應付款項和應計款項約人民幣72,501.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣79,981.7百萬元減少約5.6%；及(iii)應付關聯方款項約人民幣44,295.5百萬元，較2022年12月31日的約人民幣45,484.3百萬元減少約2.6%。

於2023年12月31日，貴公司所有者應佔權益約為人民幣39,291.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣47,445.4百萬元減少約人民幣8,154.1百萬元或17.2%。

**於2022年12月31日及2021年12月31日的財務狀況**

於2022年12月31日，貴集團的資產總額約為人民幣421,895.6百萬元，較2021年12月31日的約人民幣412,002.3百萬元增加約2.4%。貴集團於2022年12月31日的資產總額主要包括：(i)發展中物業的非流動部分約人民幣85,145.0百萬元，較2021年12月31日的約人民幣83,696.6百萬元增加約1.7%；(ii)發展中物業的流動部分約人民幣59,899.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣61,127.6百萬元減少約2.0%；及(iii)現金和現金等價物約人民幣37,089.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣31,050.6百萬元增加約19.4%。

於2022年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣309,208.9百萬元，較2021年12月31日的約人民幣305,208.7百萬元增加約1.3%。貴集團於2022年12月31日的負債總額主要包括：(i)計息銀行貸款及其他借款的非流動部分約人民幣96,117.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣81,946.9百萬元增加約17.3%；(ii)其他應付款項和應計款項約人民幣79,981.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣103,811.2百萬元減少約23.0%；及(iii)應付關聯方款項約人民幣45,484.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣38,966.2百萬元增加約16.7%。

於2022年12月31日，貴公司所有者應佔權益約為人民幣47,445.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣49,961.3百萬元減少約人民幣2,515.9百萬元或5.0%。

**2. 中國中化的資料**

經參考董事會函件，中國中化為貴公司最終控股股東，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，是大型化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

### 3. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局於2024年2月及2024年4月發佈的初步國內生產總值數據<sup>1</sup>，截至2023年12月31日止年度，中國國內生產總值（「國內生產總值」）錄得比上年同期增長約5.2%，而截至2024年3月31日止第一季度中國國內生產總值錄得比上年同期增長約5.3%。

吾等亦注意到，中國政府自2020年下半年起對中國房地產開發行業<sup>2</sup>嚴格執行三條紅線，這也是中國政府當時發佈的物業開發行業核心政策指令之一。隨後於2022年11月，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》<sup>3</sup>，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

因此，中國物業市場的發展繼續受到中國政府在國家及地區層面的政策（旨在促進物業開發行業的長期可持續健康發展）、當時現行市場環境及中國整體經濟狀況的影響。

---

1 中國國家統計局發佈的2023年及2024年第一季度國內生產總值數據（資料來源：[www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202402/t20240228\\_1947915.html](http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202402/t20240228_1947915.html)，及[www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202404/t20240417\\_1954640.html](http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202404/t20240417_1954640.html)）

2 中國政府於2021年3月1日發佈有關金融及土地相關政策的文章（資料來源：[www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content\\_5589400.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm)）

3 中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會於2022年11月23日聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（資料來源：[www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0](http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0)）

## VI. 所考慮的主要因素及原因

### 1. 訂立新租賃框架協議的原因及益處

根據董事會函件，訂立新租賃框架協議的原因及益處概述如下。

貴公司認為，按當時市場價格向中國中化及其聯繫人出租租賃物業，貴集團既可獲得長期租客，亦可取得穩定收入。通過一份框架協議規管租賃物業相關的現有及將來的所有具體租賃關係（不論租賃物業的位置），貴集團可簡化及優化與中國中化及其聯繫人之間租賃關係的監管及控制。

有鑒於此，(i) 貴集團與中國中化有持續業務關係，並已根據現有租賃框架協議向中國中化出租租賃物業的相關單位；(ii) 貴公司現有主營業務包括五個業務分部，其中之一為商務租賃與零售商業運營。由於新租賃框架協議項下的交易將為商務租賃與零售商業運營分部貢獻收入，故持續關連交易為貴集團主營業務的進一步發展；及(iii)持續關連交易及年度上限（倘獲批准）將有助持續關連交易以有效及高效的方式進行，該方式為通過一份框架協議規管租賃物業相關的現有及將來的所有具體租賃關係，而無需貴公司按逐項交易基準尋求獨立股東批准，故吾等認同董事的意見，認為持續關連交易符合貴公司及其股東的整體利益。

### 2. 新租賃框架協議之主要條款

下列新租賃框架協議之主要條款乃摘錄自董事會函件：

日期： 2024年5月7日

訂約方： (a) 貴公司（代表 貴集團，作為出租方）；及  
(b) 中國中化（代表中國中化及其聯繫人，作為承租方）

---

## 紅日資本函件

---

**租賃物業：** 西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海金茂大廈、長沙金茂大廈及南京國際中心，以及 貴集團擁有或將擁有的可用於出租的其他房屋或物業。

承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積和位置。

**期限：** 自於股東特別大會上獲得獨立股東批准之日起，至2033年12月31日止。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。

為免疑問，若新租賃框架協議未獲獨立股東批准，則雙方將繼續按照現有租賃框架協議及在2024年原年度上限範圍內開展交易。

**租金、物業管理費及其他費用：** 相關單位的租金、物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、煤氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等(如適用)，將在相關具體租賃合同中約定，並由承租方按照具體租賃合同的條款支付。

**用途：** 辦公物業

### 定價基準

租賃物業相關單位的租金、物業管理費及其他費用乃經 貴集團與中國中化及其聯繫人按公平原則磋商，並按當時市場價格及一般商業條款釐定。釐定當時市場價格時， 貴公司相關附屬公司將參考承租方過去為有關租賃支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用。

### 3. 吾等對新租賃框架協議主要條款的分析及就內部控制程序進行的工作

#### 3.1 吾等對新租賃框架協議期限超過三年的分析

吾等從董事會函件注意到，貴公司與中國中化訂立新租賃框架協議以延長租賃期限至2033年12月31日，並設定新租賃框架協議下載至2026年12月31日止三個年度的年度上限。

鑒於新租賃框架協議的租賃期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，吾等作為獨立財務顧問，已就新租賃框架協議的期限超過三年的原因作出解釋，並確認此類協議的期限超過三年屬正常的商業慣例。

就此而言，吾等根據吾等的研究、管理層提供的資料以及可公開獲取的資料，認為存在以下原因及因素：

- (i) 中國中化的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，是大型化工企業；
- (ii) 貴公司是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商及中國中化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、服務與建築科技、商務租賃、零售商業運營及酒店經營，且新租賃框架協議項下的交易將為貴公司的商務租賃與零售商業運營分部貢獻收入；
- (iii) 作為貴集團商務租賃與零售商業運營的一部分，按當時市場價格向中國中化及其聯繫人出租租賃物業，有助於提高標的租賃物業的出租率，及貴集團既可獲得長期租客，亦可取得穩定收入；
- (iv) 通過一份框架協議規管租賃物業相關的與中國中化及其聯繫人現有及將來的所有具體租賃合同，貴集團可簡化及優化與中國中化及其聯繫人之間租賃關係的監管及規管，鑒於貴集團必須遵守相關上市規則，因此就監管及管理程序而言對貴集團更有效；

- (v) 誠如董事會函件所載，租賃物業相關單位的租金、物業管理費及其他費用乃經 貴集團與中國中化及其聯繫人按公平原則磋商，並按當時市場價格及一般商業條款釐定。釐定當時市場價格時， 貴公司相關附屬公司將參考承租方過去為有關租賃支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用；
- (vi) 誠如管理層所告知， 貴集團與關連人士及獨立第三方簽訂三年以上長期租約的情況並不少見。就此而言，吾等取得並審查 貴集團成員公司與關連人士／獨立第三方訂立的租賃物業的租賃合同樣本，並注意到合同期限介乎約一年至六年；及
- (vii) 我們已根據以下甄選標準識別及審閱10宗市場租賃交易（「市場租賃交易」），即：(a)由聯交所上市公司訂立的市場租賃交易；(b)該等交易與商業或其他物業租賃相關；及(c)該等租賃於最後實際可行日期合法有效（統稱「市場租賃甄選標準」）。鑒於市場租賃交易是根據市場租賃甄選標準進行甄選，尤其是這些交易是由其他上市公司進行的，因此我們認為樣本具有公平性和代表性。根據市場租賃交易，相關合同期限介乎約三年到二十年。就此而言，新租賃框架協議的期限少於10年，其中具體租賃合同的期限可能少於上述期限，但無論如何，新租賃框架協議下租賃期限不會超過2033年12月31日。在此基礎上，這屬於市場租賃交易的範圍。

考慮到上述因素以及吾等的上述分析及調查結果，吾等認為新租賃框架協議超過三年屬合理，此類協議超過三年屬正常的商業慣例。

### **3.2 吾等對新租賃框架協議主要條款的分析及進行的工作**

誠如董事會函件所載，自於股東特別大會上獲得獨立股東批准之日起，至2033年12月31日止。現有租賃框架協議將自新租賃框架協議生效後被終止並被新租賃框架協議所替代。為免疑問，若新租賃框架協議未獲獨立股東批准，則雙方將繼續按照現有租賃框架協議及在2024年原年度上限範圍內開展交易。

新租賃框架協議下租賃物業包括(其中包括)：(i)位於中國北京市西城區復興門外大街A2號的西城金茂中心；(ii)位於中國北京市西城區復興門內大街28號的凱晨世貿中心；(iii)位於中國北京市豐台區西鐵營中路2號院17號樓的佑安國際大廈；(iv)位於中國上海市浦東新區世紀大道88號的上海金茂大廈；(v)位於中國江蘇省南京市鼓樓區中央路201號南樓的南京國際中心；及(vi)位於湖南省長沙市岳麓區梅溪湖路392號的長沙金茂大廈。

誠如管理層所告知，根據新租賃框架協議，承租方應向出租方支付的租金乃由 貴集團與中國中化及其聯繫人按公平原則磋商，並按租賃物業週邊地區同類物業的當時市場價格及一般商業條款釐定。為確定新租賃框架協議下的租金是否屬公平合理，吾等已進行下列工作。

為評估租金的合理性，吾等已取得及審閱 貴公司彙編的自2023年1月1日起直至最後實際可行日期止期間的市場租金數據。吾等亦已取得(i) 貴公司根據現有租賃框架協議與關連人士訂立的八份具體租賃合同樣本，即 貴公司根據現有租賃框架協議與中國中化及其聯繫人訂立的租賃協議，當中載有四個標的物業各自的最高及最低每平方米租金，詳情載於 貴公司日期為2021年12月28日的公告；及(ii)八份由 貴公司與獨立第三方訂立的租賃協議樣本，以及八份相關物業單位的可比性質租金市場資料，上述16份樣本(「**租金市場可比資料**」)乃根據下列篩選準則選出，即(a)相同物業及／或用途及級別相若的鄰近物業的租賃；及(b)標的租賃於截至2023年及2024年12月31日止年度(直至最後實際可行日期)內訂立及／或於截至2024年12月31日止年度(直至最後實際可行日期)內可供出租單位的租金(統稱「**租金市場可資比較篩選準則**」)。鑒於租金市場可比資料乃根據租金市場可資比較篩選準則篩選，因此，吾等認為該等樣本屬公平且具有代表性。吾等亦與管理層討論並注意到，釐定各租賃協議下的租金時，在適當情況下，可考慮的因素包括：重要時間的市場價格及情況、根據標的租賃協議出租的總面積、標的物業當時的出租率／空置率、租賃期限、租戶的背景及概況。

就此而言，吾等已審閱相關租賃物業同區同類型及級別物業每月每可出租平方米(「**平方米**」)的租金範圍，以及就相關租賃物業的單位與獨立第三方訂立的租約項下的平均租金(「**可資比較市場租金**」)，並將該等租金與根據現有租賃框架協議相關租賃物

業每月每可出租平方米應付的平均租金(「**關連租金**」)相比較，且吾等注意到，關連租金並不遜於相關可資比較市場租金。

此外，管理層告知，承租方(即 貴公司的關連人士)根據現有租賃框架協議應向出租方支付的租金按月、季度或半年基準(各為一個「**租期**」)不等作出。基於吾等所進行的工作，吾等注意到給定租期的租賃付款可能為預付或延後(「**支付條款**」)。

就此而言，我們已就租約／租賃／租賃協議的支付條款進行市場研究，該等租賃交易乃根據以下準則篩選，即(i)由聯交所上市發行人訂立，當中包括關連或非關連交易；(ii)有關協議於公告日期有效；(iii)租賃物業位於中國(包括香港)(統稱「**支付條款市場可資比較篩選準則**」)。根據吾等的市場調研(吾等已識別九宗交易)，已識別的租約／租賃／租賃協議的支付條款(如標的交易公告所列明)由可預付一個月部分或全部租金至可延後12個月不等(「**市場支付條款**」)。由於該等市場交易乃根據支付條款市場可資比較篩選準則確定，因此，我們認為樣本屬公平且具有代表性。鑒於支付條款與市場支付條款一致，吾等認為支付條款符合一般商業條款。

### **3.3 內部控制程序及企業管治措施**

吾等亦從董事會函件注意到， 貴公司已採納下列內部控制程序，以確保 貴集團與中國中化及其聯繫人於新租賃框架協議項下交易的條款屬公平合理，且不會損害 貴公司及獨立股東的利益：

- (i) 於訂立具體租賃合同前， 貴公司相關附屬公司的資產管理部將收集中國中化及其聯繫人就租賃物業支付的歷史費用，以及租賃物業週邊地區同類物業的市場租金、物業管理費及其他費用，並將有關資料與 貴集團就相似位置、景觀、規模或樓層的租賃物業向獨立第三方提供的價格進行交叉比對，以確保向中國中化及其聯繫人所提供的價格對 貴集團而言不遜於就類似租賃物業向獨立第三方所提供者；

- (ii) 取得各類參考價格後，貴公司相關附屬公司的總經理將釐定相關租金及費用，再向貴公司資產管理部總經理匯報；
- (iii) 貴公司資產管理部將定期監察新租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的執行情況，並每月追蹤新租賃框架協議項下的總交易金額，以確保其已遵守所載定價原則及年度上限；
- (iv) 貴公司的獨立非執行董事將對新租賃框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按一般商業條款或更佳條款進行及根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東的整體利益的條款進行提供年度確認；及
- (v) 貴公司的外聘核數師亦將對新租賃框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審核。

我們就規管持續關連交易的相關內部控制程序進行以下工作及分析。根據新租賃框架協議，貴集團與貴公司任何關連人士訂立潛在關連交易之前，貴公司的多個內部部門會審閱及批准標的租賃協議的相關條款。就此而言，吾等亦已取得並審閱現有租賃框架協議項下交易的內部文件，當中涉及（其中包括）貴集團相關審批人員對標的關連交易的相關審閱及批准程序。吾等亦注意到，為確保根據新租賃框架協議進行的交易乃按一般商業條款進行，貴集團的相關人員將審閱及確保新租賃框架協議項下的交易乃根據新租賃框架協議的相關條款進行。

此外，如上一節所述，吾等已獲得並審閱貴公司進行的市場調研，該調研列示相關市場租金及／或標的物業租金的比較，以確保與關連人士的租金與現行市場價格一致。

## 紅日資本函件

此外，吾等已取得並審閱載有獨立非執行董事對 貴集團於截至2023年12月31日止年度進行的持續關連交易的意見記錄，認為該等交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且有關條款屬公平合理，並符合 貴公司股東的整體利益。

在此基礎上，吾等認為上述內部控制程序的有效實施將確保新租賃框架協議下的持續關連交易的條款屬公平合理。

#### 4. 釐定新租賃框架協議下年度上限的基準及理由

新租賃框架協議下的歷史交易金額及使用率乃根據承租方（即中國中化及其聯繫人）支付予出租方（即 貴公司）的金額作出，詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		截至2024年
	2022年	2023年	3月31日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止三個月
			(人民幣百萬元)
貴集團收取的租金、 物業管理費及其他費用	416.61	409.31	105.19 <sup>(附註1)</sup> (年化金額： 420.76) <sup>(附註2)</sup>
年度上限	582.25 <sup>(附註3)</sup>	654.14 <sup>(附註3)</sup>	733.45 <sup>(附註3)</sup>
使用率(%)	71.6%	62.6%	14.3% (57.4%， 按年化金額 計算)

附註：

- (1) 交易金額指 貴集團截至2024年3月31日止三個月收取的租金、物業管理費及其他費用總額。
- (2) 年化金額按 貴集團截至2024年3月31日止三個月記錄的交易金額計算，但此並不代表截至2024年12月31日止年度的實際交易金額。
- (3) 該金額代表現有租賃框架協議項下擬進行的交易的年度上限。

誠如董事會函件所載， 貴公司預期 貴集團於2024年1月1日至股東特別大會日期止期間從中國中化及其聯繫人已收取及將收取的租金、物業管理費及其他費用總額將不會超過現有租賃框架協議項下截至2024年12月31日止年度的原年度上限。

---

## 紅日資本函件

---

標的物業的預計年度上限包括承租方根據新租賃框架協議支付予出租方的租金、物業管理費及其他費用載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2024年 (人民幣百萬元)	2025年 (人民幣百萬元)	2026年 (人民幣百萬元)
預計年度上限	529.04(「2024年 年度上限」)	593.85(「2025年 年度上限」)	662.62(「2026年 年度上限」)

於預計以上年度上限時，董事所考慮的主要因素如下：

- (i) 根據現有框架協議，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年3月31日止三個月的歷史交易額；
- (ii) 租賃物業包括 貴集團合法擁有或將擁有的可用於出租的房屋或物業。於新租賃框架協議日期， 貴集團可向中國中化及其聯繫人出租的租賃物業包括北京市的西城金茂中心、凱晨世貿中心及佑安國際大廈，上海市的上海金茂大廈，南京市的南京國際中心及長沙市的長沙金茂大廈，進一步詳情載於董事會函件內「年度上限」一節；
- (iii) 於2024年3月31日，根據全部現有具體租賃合同租賃的總建築面積約為88,314平方米。根據新租賃框架協議，承租方可按其日後需要，於新租賃框架協議的期限內增加、減少或調整租賃物業的租賃面積。考慮到隨著中國中化及其聯繫人的業務發展，其對辦公空間的需求可能進一步增長。預計中國中化及其聯繫人對租賃物業的租賃建築面積於2024年至2026年三個年度每年將有不超過3%的增加；
- (iv) 考慮到租賃物業附近質量相同或類似商用物業過往市場租金調整情況，同時假設所有具體租賃合同於租賃到期前均按當時的市場價格續租，董事預計租賃物業相關單位的租金於2024年至2026年三個年度每年將有不超過10%的上調幅度；

- (v) 鑒於相關的物業管理機構可能因成本增加而調整物業管理費，並經考慮最近幾年物業管理成本上漲比率，董事預計對物業管理費於2024年至2026年三個年度以每年12%的上調幅度作出調整；
- (vi) 其他費用為具體租賃合同下實際發生的各項雜費。董事預計按過往市場價格調整及承租方的需求變動，對其他費用於2024年至2026年三個年度以每年8%的上漲幅度作出調整；及
- (vii) 經作出上述調整後，董事對預估的租金、物業管理費及其他費用再預留每年15%的漲幅。

### 吾等對2024年年度上限的分析

吾等從管理層獲悉，2024年年度上限乃基於承租方根據與中國中化及其聯繫人就租賃物業的新租賃框架協議訂立的現有租賃合同及可能訂立的租賃合同應向出租方支付的租金、物業管理費及其他費用總額（「交易總額」）估計，租賃物業包括北京市的西城金茂中心、凱晨世貿中心、佑安國際大廈、上海市的上海金茂大廈、南京市的南京國際中心及長沙市的長沙金茂大廈的相關單位，以及 貴集團合法擁有或將擁有的可用於出租的其他房屋或物業。

就此而言，吾等取得由管理層就年度上限編製的年度上限時間表（「年度上限時間表」），並注意到，有關凱晨世貿中心的交易總額預計將為租賃物業中最高，約佔2024年年度上限的50%、其次是位於北京市的佑安國際大廈及西城金茂中心，以及位於上海市的上海金茂大廈，上述三項物業各自的交易總額預計分別約佔2024年年度上限的11%、9%及7%。在此基礎上，管理層預計上述四項租賃物業的交易總額將佔2024年年度上限的75%以上。

為評估上述基準的合理性，吾等已(i)評估四項租賃物業的位置，尤其是(a)凱晨世貿中心及西城金茂中心均位於西城區，西城區為北京市二環路以內或周邊的商業區；(b)佑安國際大廈位於北京市西南部的豐台區；及(c)上海金茂大廈位於上海市黃金地段之一的浦東新區。因此，上述四項租賃物業均位於中國一線城市及／或黃金商業

區；(ii)考慮董事會函件內「年度上限」一節所載上述四項租賃物業各自的建築面積，介乎不少於49,000平方米(西城金茂中心)至292,000平方米(上海金茂大廈)，並審閱標的四項租賃物業各自的現有租賃合同下的每平方米租金、每平方米物業管理費以及其他費用的範圍；及(iii)考慮到管理層告知，基於與中國中化及其聯繫人就上述四項租賃物業的有關單位訂立的現有租賃合同，年度交易總額已達約人民幣414.3百萬元，而正在與中國中化及其聯繫人磋商的潛在租賃合同可能於截至2024年12月31日止年度額外貢獻最多人民幣1.2百萬元，合計約佔2024年年度上限的近80%。另值得注意的是，上述並未考慮與中國中化及其聯繫人就上述四項物業或其他租賃物業訂立的任何潛在租賃合同，而該等租賃物業隨後於截至2024年12月31日止年度內可用。就此而言，吾等已審閱2023年年報，並於「管理層討論與分析－總體概述」一節中注意到，貴集團持有的城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營及酒店經營項目數量為382個，未交付面積為約83.60百萬平方米(「潛在項目」)。吾等從管理層瞭解到，截至2024年12月31日止年度，若干潛在項目可供出租。

#### **吾等對2025年年度上限及2026年年度上限的分析**

值得注意的是，2025年年度上限人民幣593.85百萬元，較2024年年度上限人民幣529.04百萬元同比增長約12.3% (「**2025年年度上限增長率**」)，2026年年度上限人民幣662.62百萬元，較2025年年度上限同比增長約11.6% (「**2026年年度上限增長率**」)。

於評估2025年年度上限及2026年年度上限的合理性時，吾等已進行以下分析並考慮以下因素，包括(其中包括)(i)誠如2023年年報所載，貴集團有五個業務分部，即(a)城市運營與物業開發；(b)商務租賃與零售商業運營；(c)酒店經營；(d)透過金茂物業服務發展股份有限公司提供服務；及(e)其他，新租賃框架協議項下的交易屬貴集團的商務租賃與零售商業運營業務分部範圍。就此而言，吾等已審閱2023年年報並注意到，截至2022年及2023年12月31日止年度，貴集團的商務租賃與零售商業運營業務分部錄得收入分別約人民幣1,551.0百萬元及人民幣1,802.3百萬元，同比增長約16.2%，分別高於2025年年度上限增長率及2026年年度上限增長率；(ii)吾等從2023年年報注意到，截至2023年12月31日止年度，西城金茂中心、金茂大廈寫字樓及南京玄武湖金茂廣場一期寫字樓各自的出租率分別約為85.9%、87.6%及64.8%。就此而言，

中國中化及其聯繫人日後於該等物業出租額外單位／空間將提高標的出租率並為 貴集團帶來額外收入；(iii)基於中國國家統計局及中國政府公佈的過往五年(即2019年至2023年)中國的居民消費價格指數<sup>4</sup>(「居民消費價格指數」)所進行的研究，於上述五年期間，居民消費價格指數錄得同比增長，因此2025年年度上限及2026年年度上限亦須考慮租金、物業管理費及其他費用(例如各項雜費)的上調幅度；(iv)吾等亦從管理層了解到，若干潛在項目可能分別於截至2025年及2026年12月31日止年度內可供出租；及(v)年度上限應具有足夠彈性，以滿足於重要時間向中國中化及其聯繫人出租現有租賃物業及／或 貴集團其他房屋或物業的額外單位／空間而可能增加的需求。

經考慮上述因素及分析，吾等認為年度上限的基準屬公平合理。

## VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，尤其是，

- (i) 訂立新租賃框架協議的原因及益處；
- (ii) 新租賃框架協議項下的交易是 貴集團現有主營業務的推進及延續，並將擴大 貴集團的收入基礎；
- (iii) 新租賃框架協議項下的服務應於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且將由內部控制程序規管，以致其項下的交易的條款就 貴集團而言應不遜於在相同條件下與 貴集團獨立第三方進行的類似交易；及
- (iv) 釐定年度上限的基準屬合理，其詳情載列於本函件上文「4.釐定新租賃框架協議下年度上限的基準及理由」一節，

---

4 2019年至2022年的居民消費價格指數數據(資料來源：[data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0902&sj=2022e](http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A0902&sj=2022e))，及2023年的居民消費價格指數數據(資料來源：[www.gov.cn/zhengce/202401/content\\_6925714.htm](http://www.gov.cn/zhengce/202401/content_6925714.htm))

---

## 紅日資本函件

---

吾等認為新租賃框架協議項下的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款（包括年度上限）就股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等建議，獨立股東於股東特別大會投票贊成相關普通決議案，以批准新租賃框架協議（包括年度上限）。

此致

中國金茂控股集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

2024年5月30日

黎振宇先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及紅日資本的負責人員，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，具備約17年的機構融資行業經驗。

## 1. 董事責任

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

## 2. 權益披露

### 2.1 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

#### 於本公司股份或相關股份中的權益

董事姓名	身份	持有的 股份數目	持有的相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註2)
張增根先生	實益擁有人	3,800,000	—	0.028%
陶天海先生	實益擁有人	7,700,000	2,000,000(好倉)	0.072%
張輝先生	實益擁有人	6,484,000	2,000,000(好倉)	0.063%
喬曉潔女士	實益擁有人	4,500,000	1,334,000(好倉)	0.043%

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

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

## 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有的		債權證 本金總額	債權證類型
			債權證金額			
張輝先生	方興光耀有限公司	實益擁有人	1,000,000美元	500,000,000美元		於2029年到期按4.250% 計息之優先擔保票據 (附註1)
	方興光耀有限公司	實益擁有人	300,000美元	600,000,000美元		於2026年到期按3.200% 計息之優先擔保票據 (附註2)

附註1：指本公司全資附屬公司方興光耀有限公司於2019年7月23日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

附註2：指方興光耀有限公司於2021年4月9日發行之優先擔保票據，該債權證可自由轉讓及不可轉換為股份。

## 2.2 主要股東的權益

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

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	佔本公司	
			持有的 股份數目	已發行股本 百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,183,735,902	38.40%
中化股份	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%
中國中化集團有限公司 (「中化集團」)	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%
中國中化	好倉	受控法團權益 (附註1)	5,183,735,902	38.40%

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	佔本公司	
			持有的 股份數目	已發行股本 百分比
中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	13.24%
中國平安保險(集團)股份有限公司 (「中國平安」)	好倉	受控法團權益(附註2)	1,787,077,435	13.24%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,237,625,138	9.17%
	好倉	受控法團權益(附註3)	3,150,000	0.02%
瑞銀集團有限公司	好倉	受控法團權益(附註4)	722,784,587	5.35%

附註1：中國中化持有中化集團的全部股份權益，而中化集團持有中化股份98%的股份權益。中化股份持有中化香港全部的股份權益。就證券及期貨條例而言，中國中化、中化集團及中化股份均被視為於由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1,787,077,435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UBS Asset Management (Americas) LLC、瑞銀資產管理(香港)有限公司、瑞銀資產管理(上海)有限公司、UBS Asset Management (Singapore) Ltd、UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.、UBS Fund Management (Switzerland) AG、UBS Asset Management (UK) Limited、UBS Asset Management Life Limited、UBS AG、UBS Switzerland AG及Credit Suisse AG持有的股份中擁有權益，且該等公司均為瑞銀集團有限公司的附屬公司。

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

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團的財務或交易狀況自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的結算日）以來存在任何重大不利變動。

### 5. 董事的服務合約

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

### 6. 競爭權益

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

### 7. 有關董事之其他安排

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

於最後實際可行日期，概無董事於自2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函所載或所述提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例獲准進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問
紅日資本	根據證券及期貨條例獲准進行第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，創富融資及紅日資本各自：

- (a) 已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其日期為2024年5月30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2023年12月31日（即本集團編製最近期公佈的經審計賬目的結算日）以來由本集團各成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 展示文件

借款合同、抵押合同及新租賃框架協議各自之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止期間於香港交易及結算所有限公司之披露易網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)）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2024年6月19日(星期三)上午9時40分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III-IV舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，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、追認及確認借款合同和抵押合同(定義及詳情見日期為2024年5月30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)及其項下擬進行的交易<sup>(附註1)</sup>；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及借款合同和抵押合同以及其項下擬進行的任何交易而言屬必要、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、追認及確認新租賃框架協議(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)及其項下擬進行的交易；

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 批准、追認及確認通函所述的新租賃框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何董事代表本公司在其認為對實施或涉及新租賃框架協議以及其項下擬進行的任何交易而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行相關文件或協議或契據以及進行有關其他事宜及採取一切相關行動，並同意作出該董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關事項之更改、修訂或豁免。」

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
張增根

香港，2024年5月30日

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 由於中化集團財務有限責任公司根據借款合同提供的借款（於通函界定及說明）由北京展拓置業有限公司根據抵押合同提供的抵押擔保，借款合同與抵押合同相互依存、相互關聯，因此，借款合同及抵押合同項下的交易作為一項決議案提交股東特別大會。
- (2) 本公司將於2024年6月14日（星期五）至2024年6月19日（星期三）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最遲須於2024年6月13日（星期四）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。
- (3) 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。
- (4) 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上述大會，則只有該等出席人士中在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。
- (5) 已根據委任表格所載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，須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。
- (6) 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。
- (7) 若股東特別大會當日上午7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](http://www.chinajinmao.cn) 及香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登公告，通知股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司董事為執行董事張增根先生（主席）、陶天海先生、張輝先生及喬曉潔女士；非執行董事程永先生、陳愛華女士、安洪軍先生及王葳女士；以及獨立非執行董事蘇錫嘉先生、孫文德先生、高世斌先生及鍾偉先生。