

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國海外宏洋集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**中國海外宏洋集團有限公司**  
**CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.**

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

有關成立合營企業  
之主要及關連交易  
及  
股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



---

董事局函件載於本通函第5頁至第13頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第14頁至第15頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第16頁至第28頁。

中國海外宏洋集團有限公司謹訂於二零二零年九月十四日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓舉行股東大會，股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按所印列的指示填妥，並於不遲於二零二零年九月十一日(星期五)上午十時正交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東大會及任何續會(視情況而定)，及在會上投票。

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東大會上進行體溫檢測，並要求出席股東或委任代表需於會議期間佩戴外科手術口罩作為預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險。任何體溫超過攝氏37.2度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東大會會場。

股東大會上將不會派發禮物或餅卡，亦不會提供茶點。

二零二零年八月二十五日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「弘冠」	指	弘冠有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國海外發展的直接全資附屬公司及星悅的直接控股公司；
「董事局」	指	董事局；
「業務」	指	具有本通函「董事局函件－合資協議－合資集團的業務」一節賦予該詞的涵義；
「中海財務」	指	中海財務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為中國海外發展之全資附屬公司；
「中海宏洋代名人」	指	中國海外宏洋投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司；
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司、中國海外發展及中國建築國際的控股股東；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)，並為本公司之控股股東；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時之附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「中國海外發展貸款」	指	具有本通函「董事局函件－合資協議－向合營企業墊付貸款」一節賦予該詞的涵義；
「中國海外發展代名人」	指	領灃有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為中國海外發展的間接全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)；
「完成」	指	根據合資協議，由中海宏洋代名人完成認購五十(50)股額外合資股份及由中國海外發展代名人完成認購四十九(49)股合資股份；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，為中建股份、中國海外集團、中國海外發展及中國建築國際的最終控股公司；
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)；
「現有股東貸款」	指	具有本通函「董事局函件－合資協議－向合營企業墊付貸款」一節賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東大會」	指	本公司擬召開及舉行的股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合資協議及其項下擬進行的交易；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就合資協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就合資協議及其項下擬進行的交易的條款獲本公司委派向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	毋須於股東大會就批准合資協議及其項下擬進行的交易放棄投票的股東；
「公司間貸款」	指	具有本通函「董事局函件－合資協議－向合營企業墊付貸款」一節賦予該詞的涵義；
「合資協議」	指	本公司、中國海外發展及合資公司就由本公司(透過中海宏洋代名人)及中國海外發展(透過中國海外發展代名人)於完成後按51:49的基準就合資公司成立合營企業而訂立的日期為二零二零年八月十一日的合資協議；
「合資公司」	指	海洲投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司；
「合資集團」	指	合資公司及其附屬公司；
「合資股份」	指	合資公司股本中每股1.00美元的普通股；
「合資股東」	指	合資股份的持有人；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月二十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料(視情況而定)之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；

---

## 釋 義

---

「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	股份的持有人；
「星悦」	指	星悦有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，為中國海外發展之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅供說明之用，人民幣乃按人民幣0.91元兌港幣1.00元的匯率兌換為港幣。概不表示任何人民幣或港幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



中國海外宏洋集團有限公司  
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

執行董事：

庄勇先生(董事局主席)

楊林先生(行政總裁)

王萬鈞先生(財務總監)

註冊辦事處：

香港

皇后大道東一號

太古廣場三座

七樓 701-702室

非執行董事：

顏建國先生

翁國基先生(董事局副主席)

獨立非執行董事：

鍾瑞明博士

林健鋒先生

盧耀楨先生

敬啟者：

## 有關成立合營企業之主要及關連交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年八月十一日的公告，內容有關成立合營企業。

於二零二零年八月十一日，本公司、中國海外發展及合資公司(於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司)訂立合資協議，據此，本公司同意促使中海宏洋代名人，而中國海外發展同意促使中國海外發展代名人分別認購五十(50)股額外合資股份及四十九(49)股合資股份，認購價為每股合資股份1.00美元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)合資協議及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東函件(當中載有其就合資協議及其項下擬進行交易所提供之推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件(當中載有其就合資協議及其項下擬進行交易所提供之意見)；及(iv)股東大會通告。

## 合資協議

### 日期

二零二零年八月十一日

### 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 中國海外發展；及
- (3) 合資公司。

於最後實際可行日期，合資公司由中海宏洋代名人直接全資擁有，而中海宏洋代名人由本公司直接全資擁有。

於最後實際可行日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益而成為本公司的控股股東。中建集團透過擁有中國海外發展已發行股份約55.99%的權益而成為中國海外發展的最終控股公司。

### 期限

合資協議應自其日期起開始全面有效，直至通過法律執行或經合資公司及其股東之間共同協議或根據合資協議終止為止。

### 認購合資股份

本公司應促使中海宏洋代名人認購五十(50)股額外合資股份，總認購價為50.00美元。

中國海外發展應促使中國海外發展代名人認購四十九(49)股合資股份，總認購價為49.00美元。

本公司(或中海宏洋代名人)及中國海外發展(或中國海外發展代名人)須於完成時支付相關認購款項。本公司(或中海宏洋代名人)將予支付的認購款項將由本公司的內部資源撥付。相關認購價乃根據已繳足或視為已繳足金額釐定。

合資公司目前有一(1)股由中海宏洋代名人擁有的繳足股份。於完成後，(i)合資公司將分別由本公司(透過中海宏洋代名人)及中國海外發展(透過中國海外發展代名人)擁有51%及49%的權益；(ii)本公司與中國海外發展有權按51%及49%的比例獲得合資公司於二零二零年七月一日或其後累計的權益及負債；及(iii)合資公司將作為本公司的附屬公司入賬，其賬目將與本集團賬目合併。



### 向合資公司墊付貸款

於二零二零年六月三十日，本集團若干成員公司(合資集團除外)已向合資公司墊付一筆本金總額為人民幣377,267,637元的公司間貸款(「**公司間貸款**」)，用作投資在中國的物業發展項目。公司間貸款須於要求時償還及由二零二零年七月一日起按年利率3.1%計息。

自完成日期起計七日內，中國海外發展須按合資公司的指示向本公司支付或促使其代名人向本公司支付(作為股東貸款)相當於公司間貸款的49%的款項(即人民幣184,861,142元(或以付款日中國人民銀行授權中國外匯交易中心公佈的銀行間外匯市場人民幣兌港幣的中間價兌換為港幣的等值))，另加由二零二零年七月一日起至付款日期所累計的利息(「**中國海外發展貸款**」)，作為償還部分公司間貸款加上所累計的利息。

中國海外發展貸款及公司間貸款的餘額，另加由二零二零年七月一日起至付款日期該餘額的累計利息，將於付款時視為合資公司的股東貸款(統稱「**現有股東貸款**」)。

因此，於支付中國海外發展貸款後，合資公司將欠付本集團(合資集團除外)及中國海外發展集團款項，比例為51%及49%，此乃與本公司及中國海外發展各自於合資公司的股權相對應。本公司、中國海外發展及合資公司須進一步協定現有股東貸款自支付中國海外發展貸款日期起計的適用利率。

### 先決條件

完成須待本公司根據上市規則於股東大會上獲獨立股東就合資協議及其項下擬進行的交易以投票方式批准後，方可作實。

### 完成

完成須於上段所述先決條件獲達成後七日內(或者本公司與中國海外發展可能以書面協定的其他日期)發生。

### 合資集團的業務

除非合資股東另行一致協定，否則於完成時合資集團將主要從事收購或出售在中國的任何土地及物業、收購、持有或出售該等土地及物業的控股公司，以及建設、完工及出售或處理在該等土地上的物業發展項目(「**業務**」)。

---

## 董事局函件

---

於最後實際可行日期，合資集團尚未物色到任何合適的潛在收購或投資機會。然而，合資集團擬初步著重於蘭州、合肥、南寧、紹興、南通、揚州、泉州、惠州及鹽城的住宅及／或商業用地及／或物業發展項目。

### 未來籌資

合資集團關於業務的營運資金需求須由本集團及中國海外發展集團按照本公司及中國海外發展各自於合資公司的51%及49%的股權比例(無論透過認購新合資股份、提供股東貸款或其他方式)撥付。本集團及中國海外發展集團向合資公司提供用以滿足合資集團營運資金需求的承擔總額(包括現有股東貸款)將不會超過港幣200億元(約人民幣182億元)，而合資集團須尋求其他融資來源以滿足超出該限額的營運資金需求。

### 管理

合資公司董事局將由五(5)名董事組成，其中三(3)名將由本公司委任，其餘二(2)名將由中國海外發展委任。合資公司董事局會議的法定人數將如合資公司的組織章程大綱及公司細則所載。

合資公司董事局將負責不時就業務作出決策。由合資公司董事局釐定的所有事宜須以過半數決定。

### 股權轉讓限制

各合資股東應享有優先購買權，以收購另一合資股東將予出售的合資公司股權。

### 關於合資集團的資料

#### 一般資料

合資公司乃由中海宏洋代名人於二零一三年九月根據英屬處女群島法律成立。於最後實際可行日期，合資公司有一(1)股由中海宏洋代名人持有的已發行合資股份，中海宏洋代名人則由本公司直接全資擁有。

合資集團擁有位於中國鹽城的498個停車位(其中254個為非人防車位，而244個為人防車位)及總建築面積為949.64平方米的49個停車場，為合資集團遺留項目的剩餘物業資產。

## 董事局函件

### 合資集團的財務資料

根據合資集團的未經審核綜合財務報表，於二零二零年六月三十日，合資集團的資產淨值約為人民幣7.12元，而合資集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度的淨虧損(除稅前後)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
除稅前淨虧損	10,101	20,562
除稅後淨虧損	10,101	19,862

於二零二零年六月三十日合資集團總資產的賬面值約為人民幣402,412,882元。

### 對本公司的財務影響

中國海外發展代名人認購合資股份及承擔中國海外發展貸款構成本公司視作出售其於合資公司49%的股權。中國海外發展就合資公司49%已發行股份及承擔中國海外發展貸款應付的代價乃經分別參考該等股份的面值及該貸款的賬面值釐定。

於完成後，合資公司將繼續為本公司之間接附屬公司。因此，合資集團及其經營業績、資產及負債將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。由於認購合資股份屬一項權益交易，故將不會於本公司之綜合損益表內記錄任何損益。

認購合資股份及承擔中國海外發展貸款所得款項將分別用作合資公司及本公司的營運資金。

### 訂立該交易的理由及裨益

本公司若干主要營運的城市，包括合肥和惠州，其市場上目前有大量總投資額在人民幣30億元或以上、可供購買和／或參與住宅和／或商業用地和／或房地產開發項目的大型房地產投資機會，規模相對本集團一般獨自承擔的為大。憑藉中國海外發展的強大財務實力，成立合資公司可使本集團分擔資本承諾並在如此大規模的投資機會上獲得可靠的財務支持。此外，憑藉中國海外發展的物業發展及投資往績，以及中國海外發展及本公司的品牌及網絡，與中國海外發展成立投資合作平台能(藉著中國海外發展對評估投資機會的貢獻)支持本公司參與該等城市投資規模較大的項目的策略。

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函)認為，合資協議及其項下擬進行交易的條款乃為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關合資協議訂約方的資料

本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

中建集團透過擁有中國海外發展已發行股份約55.99%的權益而成為中國海外發展的最終控股公司。中國建築集團為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、以及設計勘察的綜合企業。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外發展透過擁有本公司已發行股份約38.32%的權益而成為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士。由於就合資協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，合資協議及其項下擬進行的交易構成本公司的一項主要及關連交易，並須按上市規則第十四章及第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

---

## 董事局函件

---

於完成後，本公司於合資公司的權益將從 100% 降至 51%。故此，中國海外發展代名人認購合資股份及承擔中國海外發展貸款構成本公司在上市規則第 14.29 條項下的視作出售。由於該視作出售事項的全部適用百分比率均低於 5%，故該視作出售事項並不構成本公司在上市規則第十四章項下的須予公布交易，而僅構成上市規則第十四 A 章項下符合最低豁免水平的關連交易，需遵守上市規則第十四章及第十四 A 章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於合資協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益。然而，顏建國先生(為本公司非執行董事、中國海外發展主席兼執行董事及中國海外集團董事長兼總經理)及庄勇先生(為本公司主席兼執行董事、中國海外發展副主席兼非執行董事及中國海外集團董事)已就批准訂立合資協議及其項下擬進行的交易的董事局決議案自願放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就合資協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。邁時資本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。

### 股東大會

本公司謹訂於二零二零年九月十四日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道 95 號統一中心十樓召開股東大會，大會通告載於本通函第 GM-1 至第 GM-2 頁。本公司將於股東大會上提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准合資協議及其項下擬進行的交易。

### 以投票方式表決

根據上市規則第 13.39(4) 條，股東大會上獨立股東所作的的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第 13.39(5) 條指定的方式公佈投票結果。

於最後實際可行日期，中國海外集團及其聯繫人合共持有 1,311,965,566 股股份，佔本公司已發行股本約 38.32%，當中 1,262,211,316 股股份(佔本公司已發行股份約 36.87%)由星悅持有及 49,754,250 股股份(佔本公司已發行股份約 1.45%)由中海財務持有。星悅為弘冠的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的全資附屬公司，而中建股份則為中建集團的非全資附屬公司。中國海外集團及其聯繫人將放棄就擬於股東大會提呈的有關決議案投票表決。

---

## 董事局函件

---

於最後實際可行日期，在董事作出一切合理查詢後所知悉之情況下：

- (i) 並無投票權信託或其他協議或安排或諒解(直接出售除外)由中國海外集團訂立或對其具約束力；
- (ii) 中國海外集團並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於本公司股份投票權之控制權轉移至第三方(不論一般性或按個別情況)；及
- (iii) 中國海外集團於本公司的實益股權(如本通函所披露)與其於本公司可控制或有權控制之股東大會投票權所涉及之股份數目，預計不會存在任何差異。

### 應採取之行動

隨本通函附奉股東大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席股東大會，務請盡快按照代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟於任何情況下最遲須於二零二零年九月十一日(星期五)上午十時正前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

投票結果將於股東大會後按上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年九月九日(星期三)至二零二零年九月十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶登記。為釐定股東是否符合資格出席股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年九月八日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第14頁至第15頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就合資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見。

---

## 董事局函件

---

務請閣下垂注載於本通函第16頁至第28頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就合資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函)認為，合資協議及其項下擬進行之交易之條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

### 額外資料

務請閣下垂注載於本通函附錄及股東大會通告之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼執行董事  
庄勇  
謹啟

二零二零年八月二十五日



中國海外宏洋集團有限公司  
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

敬啟者：

有關成立合營企業之  
主要及關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零二零年八月二十五日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會負責就合資協議之條款及其項下擬進行的交易是否公平合理、按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就合資協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注載於通函第5頁至第13頁之董事局函件以及載於通函第16頁至第28頁之獨立財務顧問函件的全文，當中載有其就合資協議及其項下擬進行的交易的詳情。

經考慮(i)合資協議及其項下擬進行的交易；(ii)邁時資本之意見；及(iii)董事局函件所載之相關資料，吾等認為合資協議之條款乃按正常商業條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。



---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

中國海外宏洋集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鍾瑞明

獨立非執行董事

林健鋒

獨立非執行董事

盧耀楨

二零二零年八月二十五日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，當中載列其就合資協議及其項下擬進行之交易提供的意見，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

### 有關 成立合營企業之 主要及關連交易

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就合資協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年八月二十五日的通函（「**通函**」，本函件構成其一部分）所載的董事局函件（「**董事局函件**」）內。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有通函所賦予的相同涵義。

於二零二零年八月十一日， 貴公司、中國海外發展及合資公司（於最後實際可行日期，為 貴公司的間接全資附屬公司）訂立合資協議，據此， 貴公司同意促使中海宏洋代名人，而中國海外發展同意促使中國海外發展代名人分別認購五十（50）股額外合資股份及四十九（49）股合資股份，認購價為每股合資股份1.00美元。

合資公司目前有一（1）股由中海宏洋代名人擁有的繳足股份。於完成後，合資公司將分別由 貴公司（透過中海宏洋代名人）及中國海外發展（透過中國海外發展代名人）擁有51%及49%的權益，而合資公司將作為 貴公司的附屬公司入賬，其賬目將與 貴集團賬目合併。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於完成後，合資集團將主要從事收購或出售在中國的任何土地及物業、收購、持有或出售該等土地及物業的控股公司，以及建設、完工或出售或處理在該等土地上的物業發展項目。貴集團(不包括合資集團)及中國海外發展集團向合資集團提供的承擔總額(包括現有股東貸款)將不會超過港幣200億元(約人民幣182億元)。

於最後實際可行日期，中國海外發展透過擁有 貴公司已發行股份約38.32%而成為 貴公司的控股股東。據此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為 貴公司的關連人士。由於就合資協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，合資協議及其項下擬進行的交易構成 貴公司的一項主要及關連交易，並須按上市規則第十四章及第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生)組成的獨立董事委員會，以就合資協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。邁時資本有限公司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。

貴公司將召開及舉行股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准合資協議及其項下擬進行的交易。股東大會將以投票方式進行表決，中國海外集團與其聯繫人將將於股東大會上放棄投票。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、中國海外發展及任何彼等各自可被合理視為與吾等的獨立性有關的聯繫人且與該等人士並無關連，故此合資格就合資協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內， 貴公司與吾等之唯一委聘關係為吾等於二零二零年五月就一項持續關連交易獲委任為獨立財務顧問。除就是次委聘應付予吾等的正常顧問費外，不存在任何吾等據此將向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及 貴公司管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)提供時均屬真實及準確，及於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東大會前知會股東。吾等亦假設董事於通函內作出的關於觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而使通函中的任何陳述產生誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴公司之資料

貴集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。貴公司連同附屬公司透過三個分部經營其業務。物業投資及發展分部於中國從事興建住宅及商業物業。物業租賃分部於中國從事租賃商業物業。其他分部涉及酒店經營及提供其他配套服務。

以下載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴集團二零一九年年報（「二零一九年年報」），以及 貴集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止各六個月之未經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司日期為二零二零年八月十七日之中期業績公告（「該公告」）。

	截至		截至	
	六月三十日止六個月		十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	16,109,339	11,057,486	28,590,883	21,524,668
毛利	5,264,815	3,875,707	9,527,847	6,260,718
毛利率	32.7%	35.1%	33.3%	29.1%
純利	2,081,390	1,632,009	3,496,961	2,105,669
	於六月三十日		於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	5,757,862	5,741,814	4,425,784	
流動資產	143,771,542	128,355,460	99,201,022	
流動負債	102,424,130	90,557,019	62,288,944	
流動資產淨值	41,347,412	37,798,441	36,912,078	
非流動負債	24,066,467	22,026,947	23,569,895	
資產淨值	23,038,807	21,513,308	17,767,967	

## 獨立財務顧問函件

貴公司的收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣21,524.7百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣28,590.9百萬元，增幅約為32.8%。截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣9,527.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止上一財政年度增加人民幣3,267.1百萬元，增幅約為52.2%。截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率進一步改善，並由截至二零一八年十二月三十一日止的上一財政年度顯著上升4.2%至33.3%，這是由於已確認物業收益的平均售價上升所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔溢利為人民幣3,329.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止上一個財政年度增加63.0%，這是由於毛利增加所致。根據二零一九年年報，純利的增加主要歸因於貴公司的房地產銷售和物業租金收入持續增長。

根據二零一九年年報，管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。於二零一九年，貴公司新進駐三個具發展潛力之城市，分別為福建省之泉州市、廣東省之清遠市及陝西省之渭南市。於二零一九年底，貴公司及貴公司之合營企業擁有土地儲備總樓面面積共達24,009,300平方米，分佈於中國內地26個城市內，較截至二零一八年十二月三十一日止上一個財政年度增加12.5%。

於二零一九年十二月三十一日，貴公司的非流動資產約為人民幣5,741.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣4,425.8百萬元增加29.7%。貴公司的流動資產於截至二零一九年十二月三十一日止年度約為人民幣128,355.5百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的人民幣99,201.0百萬元增加29.4%。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴公司的流動負債約人民幣90,557.0百萬元，貴公司的非流動負債約人民幣22,026.9百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣62,288.9百萬元和人民幣23,569.9百萬元分別增加45.4%和下降6.5%。於二零一九年十二月三十一日，流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣37,798.4百萬元及人民幣21,513.3百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣36,912.1百萬元及人民幣17,768.0百萬元分別增加2.4%及21.1%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，貴公司的收益達人民幣16,109.3百萬元，較去年同期增長45.7%。截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利為人民幣5,264.8百萬元，較去年同期增加35.8%，而貴公司期內的整體毛利率減少2.4%至32.7%。貴公司在截至二零二零年六月三十日止六個月的純利為人民幣2,081.4百萬元，較去年同期增加27.5%。

根據該公告，截至二零二零年六月三十日，歸屬於貴公司的土地儲備的總建築面積(包括聯營公司權益)為23,659,600平方米，分佈在33個城市中。

## 獨立財務顧問函件

於二零二零年六月三十日，貴公司的非流動資產約為人民幣5,757.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日的業績增加0.3%。於二零二零年六月三十日，貴公司的流動資產約為人民幣143,771.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的業績增加12.0%。於截至二零二零年六月三十日止六個月，貴公司的流動負債為人民幣102,424.1百萬元，非流動負債為人民幣24,066.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的業績分別增長13.1%和9.3%。於截至二零二零年六月三十日，貴公司的流動資產淨值及資產淨值分別為人民幣41,347.4百萬元及人民幣23,038.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日的業績分別增長9.4%和7.1%。

### 2. 中國海外發展的資料

中國海外發展為中國建築集團有限公司的成員公司，於一九七九年在香港成立，並於一九九二年在香港聯交所上市(股票代碼：00688)。於二零零七年，中國海外發展入選香港恆生指數成份股。中國海外發展擁有41年的房地產開發和商業物業管理營運經驗。中國海外發展獲三大國際評級機構授予的信用評級為：Baa1(穆迪)，BBB+(標準普爾)及A-(惠譽)。中國海外發展保持了業內最高的信用評級，並連續15年榮獲「中國藍籌地產企業」和「中國房地產行業領導公司品牌」榮譽。於二零一九年，中國海外發展的品牌價值達到人民幣910億元，在房地產行業排名第一。

以下為中國海外發展有限公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務狀況及收益表，摘錄自中國海外發展的二零一九年年報：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	163,650,953	144,027,289
毛利	55,080,112	54,434,926
純利	47,747,405	39,229,657

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	163,264,226	138,361,635
流動資產	560,631,561	495,586,101
資產總值	723,895,787	633,947,736
非流動負債	176,502,947	159,590,874
流動負債	258,248,215	217,745,008
資產淨值	289,144,625	256,611,854

截至二零一九年十二月三十一日，中國海外發展的收入約為人民幣163,651.0百萬元，毛利約為人民幣55,080.1百萬元，純利約為人民幣42,747.4百萬元，分別較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣144,027.3百萬元、人民幣54,434.9百萬元及人民幣39,229.7百萬元增長13.6%、1.2%及9.0%，盈利能力保持行業領先水平，實現了更佳和更快的發展。截至二零一九年十二月三十一日，中國海外發展的資產總額達到人民幣723,895.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣633,947.7百萬元增長了14.2%，截至二零一八年十二月三十一日止年度的資產淨值為人民幣289,144.6百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣256,611.9百萬元增長12.7%。

### 3. 合資公司的資料

合資公司乃由中海宏洋代名人於二零一三年九月根據英屬處女群島法律成立。於最後實際可行日期，合資公司有一(1)股由中海宏洋代名人持有的已發行合資股份，中海宏洋代名人則由 貴公司直接全資擁有。

於最後實際可行日期，合資集團擁有位於中國鹽城的498個停車位(其中254個為非人防車位，而244個為人防車位)及總建築面積為949.64平方米的49個停車場，為合資集團遺留項目的剩餘物業資產。



## 獨立財務顧問函件

以下為合資公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務狀況及收益表，摘錄自合資公司的二零一九年管理賬目：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	9,084	28,415
(虧損)／溢利總額	(10,852)	2,083
稅前虧損淨額	20,562	10,101
稅後虧損淨額	19,862	10,101

  

	截至	
	十二月三十一日止年度	二零一八年
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	387,174	499,344
非流動資產	4	5
資產總值	387,178	499,349
非流動負債	709	5,556
流動負債	407,205	484,094
(負債)／資產淨額	(20,736)	9,699

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，合資公司的收入約為人民幣9.1百萬元，較上一年下跌68.03%，錄得淨虧損約人民幣19.9百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損人民幣10.1百萬元增加96.63%。

根據合資集團於二零二零年六月三十日之未經審核綜合財務報表，合資集團的資產淨值約為人民幣7.12元。吾等認為，就規模而言，合資集團現時並非 貴集團之重要附屬公司，於二零一九年十二月三十一日，合資集團佔 貴集團總資產少於0.3%。

#### 4. 訂立合資協議的理由及裨益

貴集團主要在中國的二三線城市從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。於最後實際可行日期， 貴集團的市值約為港幣186億元，佔中國海外發展港幣2,547億元市值的約7.3%。中國海外發展集團一向在中國地區有龐大業務，根據中國海外發展的二零一九年年報，中國海外發展主要在中國68個主要城市及中國澳門特別行政區和香港從事物業發展及投資，以及其他業務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如董事局函件所述，貴公司若干主要營運的城市，包括合肥和惠州，其市場上目前有大量總投資額在人民幣30億元或以上的大型房地產投資機會，規模相對貴集團一般獨自承擔的為大。憑藉中國海外發展的物業發展及投資往績，以及中國海外發展及貴公司的品牌及網絡，與中國海外發展成立投資合作平台能(藉著中國海外發展對評估投資機會的貢獻)支持貴公司參與該等城市投資較大規模項目的策略。

吾等認為，與中國海外發展成立合資公司將為貴集團帶來協同效應。根據中國海外發展的官方網站，中國海外發展擁有超過40年的物業開發和商業物業管理運營經驗，並曾參與全球600多個物業開發項目，這些項目的地點包括但不限於中國地區、紐約、悉尼、新加坡及倫敦。中國海外發展亦為中國最大的單一業權寫字樓發展運營商。根據中國海外發展二零一九年年報，於二零一九年十二月三十一日，中國海外發展持有寫字樓45棟、購物中心13家、星級酒店12家。作為一個合資夥伴，中國海外發展在中國具有強大的財務能力、廣泛的網絡以及豐富的物業開發和投資經驗，將能夠為貴集團提供支持，特別是在大規模發展方面。

如董事局函件所述，於最後實際可行日期，合資集團尚未物色到任何合適的潛在的收購或投資機會。然而，合資集團擬初步著重於蘭州、合肥、南寧、紹興、南通、揚州、泉州、惠州及鹽城等貴集團已擁有發展項目的城市之住宅及／或商業用地及／或房地產發展。吾等認為，成立合資公司可讓貴集團與中國海外發展分擔發展項目的資本承擔，並利用中國海外發展在房地產開發方面的專業知識、可靠的投資往績、品牌聲譽及在中國的網絡，從而鞏固貴公司在中國三線城市發展項目方面的領導地位。

基於以上所述，吾等同意董事的意見，合資協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 5. 合資協議主要條款

合資協議條款如下：

*日期*：二零二零年八月十一日

*訂約方*

- (1) 貴公司；
- (2) 中國海外發展；及
- (3) 合資公司。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，合資公司由中海宏洋代名人直接全資擁有，而中海宏洋代名人由 貴公司直接全資擁有。

中國海外發展透過擁有 貴公司已發行股份約38.32%的權益而成為 貴公司的控股股東。

### 認購合資股份

貴公司將促使中海宏洋代名人認購五十(50)股額外合資股份，總認購價為50.00美元。中國海外發展將促使中國海外發展代名人認購四十九(49)股合資股份，總認購價為49.00美元。 貴公司(或中海宏洋代名人)將予支付的認購款項將由 貴公司的內部資源撥付。

合資公司目前有一(1)股由中海宏洋代名人擁有的繳足股份。於完成後，(i)合資公司將分別由 貴公司(透過中海宏洋代名人)及中國海外發展(透過中國海外發展代名人)擁有51%及49%的權益；(ii) 貴公司與中國海外發展有權按51%及49%的比例獲得合資公司於二零二零年七月一日或其後累計的權益及負債；及(iii)合資公司將作為 貴公司的附屬公司入賬，其賬目將與 貴集團賬目合併。

### 向合資公司墊付貸款

於二零二零年六月三十日， 貴集團若干成員公司(合資集團除外)已向合資公司墊付一筆本金總額為人民幣377,267,637元的公司間貸款(「**公司間貸款**」)，用作投資在中國的物業發展項目。公司間貸款須於要求時償還及由二零二零年七月一日起按年利率3.1%計息。

自完成日期起計七日內，中國海外發展須按合資公司的指示向 貴公司支付或促使其代名人向 貴公司支付(作為股東貸款)相當於公司間貸款的49%的款項(即人民幣184,861,142元或兌換為港幣的等值)，另加由二零二零年七月一日起至付款日期所累計的利息(「**中國海外發展貸款**」)，作為償還部分公司間貸款加上所累計的利息。

中國海外發展貸款及公司間貸款的餘額，另加由二零二零年七月一日起至付款日期該餘額的累計利息，將於付款時視為合資公司的股東貸款(統稱「**現有股東貸款**」)。

因此，於支付中國海外發展貸款後，合資公司將欠付 貴集團(合資集團除外)及中國海外發展集團款項，比例為51%及49%，此乃與 貴公司及中國海外發展各自於合資公司的股權相對應。 貴公司、中國海外發展及合資公司須進一步協定現有股東貸款自支付中國海外發展貸款日期起計的適用利率。

### 未來籌資

合資集團關於業務的營運資金需求須由 貴集團及中國海外發展集團按照 貴公司及中國海外發展各自於合資公司的51%及49%的股權比例(無論透過認購新合資股份、提供股東貸款或其他方式)撥付。 貴集團及中國海外發展集團向合資公司提供用以滿足合資集團營運資金需求的承擔總額(包括現有股東貸款)將不會超過港幣200億元(約人民幣182億元)，而合資集團須尋求其他融資來源以滿足超出該限額的營運資金需求。

### 管理

合資公司董事局將由五(5)名董事組成，其中三(3)名將由 貴公司委任，其餘二(2)名將由中國海外發展委任。合資公司董事局會議的法定人數將如合資公司的組織章程大綱及公司細則所載。

合資公司董事局將負責不時就業務作出決策。由合資公司董事局釐定的所有事宜須以過半數決定。

有關合資協議條款之進一步詳情，請參閱董事局函件。

### 合資協議主要條款分析

#### (i) 成立合資公司

成立合資公司僅是出於合資協議中規定的商業目的。此目的符合 貴公司專注於中國發展物業的發展策略，尤其是讓 貴公司得以透過合資集團參與較大規模的投資項目，並進一步鞏固 貴公司在物業發展市場的市場地位。此外，透過成立合資公司， 貴公司可以減少其所需提供的資金，從而使 貴公司因分散風險而受益。

於完成後，中國海外發展將面值承擔中國海外發展貸款，而現有股東貸款將按比例分配，而吾等認為，根據合資股東各自的權益與中國海外發展分擔公司間貸款屬公平合理。

合資公司將分別由 貴公司(透過中海宏洋代名人)和中國海外發展(透過中國海外發展代名人)分別擁有51%和49%， 貴公司將控制合資公司的董事局。在完成後，合資公司將作為 貴公司的附屬公司入賬，其賬目將與 貴集團賬目合併。

吾等注意到，貴公司不時與其他實體成立了其他合營企業，根據二零一九年年報有三家合營企業，從二零二零年一月至七月，貴公司宣布成立了另外四家合營企業。吾等已審閱成立該四家合營企業的關鍵條款，總體上與合資協議的條款一致。吾等認為成立合資公司是貴公司的日常業務，尤其是對物業開發項目進行共同投資。

### (ii) 未來籌資

貴集團與中國海外發展集團向合資公司提供以滿足合資集團營運資金(包括現有股東貸款)的資金總額將不會超過港幣200億元，根據吾等與管理層的討論，預計資金將根據市場情況在兩年內全部投入。鑑於根據截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績，貴集團的現金及銀行結餘已達到人民幣171億元，貴公司應有足夠的內部資源來履行約港幣100億元的按比例承擔。合資集團將尋求其他融資來源以滿足超出該限額的營運資金要求，並在未來自負盈虧繼續營運。

考慮到(a)成立合資公司符合貴集團在中國擴展發展項目的策略；(b)貴公司的出資額與在合資公司中的股權比例成正比；(c)貴公司對合資公司董事會擁有控制權，因為合資公司董事會五名董事中有三名將由貴公司任命；及(d)貴集團不時成立其他合營企業以進行物業發展項目，因此吾等認為成立合資公司乃在日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合貴公司和股東的整體利益。

## 6. 對貴公司的財務影響

中國海外發展代名人認購合資股份及承擔中國海外發展貸款構成貴公司視作出售其於合資公司49%的股權。中國海外發展就合資公司49%已發行股份及承擔中國海外發展貸款應付的代價乃經分別參考該等股份的面值及該貸款的賬面值釐定。

### 資產淨值及收益

預期在完成後，合資公司將繼續作為貴公司的附屬公司入賬，其賬目將與貴集團的賬目合併。鑑於作出售事項乃基於合資集團在二零二零年六月三十日的未經審計淨資產，而將來中國海外發展應佔的合資公司任何收益或虧損將反映為貴集團的少數股東權益，因此預計貴集團不會在完成時於損益表中錄得來自視作出售事項的收益或虧損。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 營運資金

根據董事會函件，認購合資股份及承擔中國海外發展貸款的所得款項將由合資公司及貴公司用作營運資金。於完成後，約人民幣184.9百萬元的代價加上應計利息將由中國海外發展或其代名人全數注入公司，以承擔中國海外發展貸款，從而相應增加貴集團的營運資金。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及上文論述的原因後，吾等認為(i)合資協議乃於貴公司的一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；(ii)訂立合資協議符合貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的普通決議案，以批准合資協議。

此致

中國海外宏洋集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東  
台照

代表  
邁時資本有限公司  
董事總經理  
霍志達  
謹啟

二零二零年八月二十五日

霍志達先生乃於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及邁時資本有限公司根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼於企業融資領域擁有逾20年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年，以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料詳情披露於下列已刊載於聯交所披露易網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cogogl.com.hk>) 的文件：

- 於二零一八年四月二十五日刊載的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第62頁至第155頁)(可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425522\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425522_c.pdf))；
- 於二零一九年四月二十三日刊載的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第68頁至第187頁)(可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423651\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/ltn20190423651_c.pdf))；及
- 於二零二零年四月二十七日刊載的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第72頁至第193頁)(可於以下網址查詢：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701872\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701872_c.pdf))。
- 於二零二零年八月十七日刊載的本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告(第15頁至第28頁)(可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0817/2020081700286\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0817/2020081700286_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於二零二零年六月三十日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務為以下各項：

### 借款及債務

於二零二零年六月三十日營業時間結束時(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團未償還借款及負債約為人民幣40,795百萬元，其詳情載列如下：

人民幣百萬元

銀行借款	
有抵押及有擔保	696
有抵押及無擔保	4,309
無抵押及有擔保	10,499
無抵押及無擔保	15,810
其他借款	
無抵押及無擔保(附註(i))	1,500
應付擔保票據，無抵押(附註(ii))	3,593
應付聯營公司款項，無抵押及無擔保(附註(iii))	60
應付合營公司款項，無抵押及無擔保(附註(iii))	515
應付非控股權益款項，無抵押及無擔保(附註(iii))	3,705
應付關聯公司款項，無抵押及無擔保(附註(iv))	78
租賃負債，無抵押及無擔保	30
	40,795

附註：

- (i) 其他借款按固定年息3.80%至5.23%的利率計息。
- (ii) 擔保票據的本金金額合共為500百萬美元。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，應付聯營公司、合營公司和非控股權益的款項為免息。
- (iv) 於二零二零年六月三十日，應付關聯公司的款項中，人民幣75百萬元按中國人民銀行現行貸款利率計息，其餘款項為免息。

### 或然負債

於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團的財務擔保合約如下：

人民幣百萬元

就向本集團物業若干買方授予的按揭貸款向銀行及  
政府機構提供的擔保

31,468

本集團作為中國的物業發展商，於物業發展日常業務中，需受限於政府各方面的要求，包括但不限於土地購置及轉讓，規劃及施工等。在日常業務過程中，本集團於若干項目落後於土地轉讓協議所規定或當地部門所批准之原開發時間表。根據《閒置土地處置辦法》及其他相關條例之規定，政府獲授權徵收閒置土地罰款，且於極端情況下可視乎情況沒收未發展之土地。此外，延誤發展可構成違反土地轉讓協議之合約條款，當中規定轉讓人可索賠違約金。

於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團面臨上述需繳交罰款及違約金的風險，主要與九江項目公司（「九江項目公司」）的地塊有關。董事根據相關法規及土地轉讓協議內之條款作推算，估計最高罰款及違約賠償金總額不會超過約人民幣468百萬元。於二零二零年六月三十日，相關土地地塊的賬面值合共為人民幣2,039百萬元。



鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展及最新項目進度，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地區政府機構溝通最新項目進度後，董事認為九江項目公司被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。

董事經檢視性質及最新情況後，認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

### 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的若干物業已抵押以擔保本集團的銀行借款。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行但尚未償還、已獲授權或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券，或定期貸款，或其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或承兌信貸或租購承擔或按揭及押記或或然負債或擔保。

### 3. 營運資金

經作出周詳及審慎考慮後，董事認為，經計及成立合營企業所得款項淨額與本集團目前可動用的財務資源(包括內部運營產生的資金及可動用銀行融資)，且在並無不可預見的情況下，本集團將有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少十二個月的現時需要。

### 4. 本集團財務及貿易前景

當前經營環境錯綜複雜，中美關係趨緊加劇了國際環境的不確定性，外部風險挑戰明顯增高；而全球疫情仍在蔓延，對世界經濟的巨大衝擊將繼續發展演變。但另一方面，中國疫情控制成效顯著，宏觀政策效應進一步顯現，中國經濟穩步復甦，故房地產行業仍將保持總體平穩發展之態勢。

二零二零年上半年，全球經濟無可避免地受到冠狀病毒疫情影響，而本集團適時採取應對措施，包括加展線上銷售及調整建築工序，有效減輕了疫情帶來的不良影響。項目開發進度及樓房交付符合更新之計劃，並繼續追趕原來之全年計劃。截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為人民幣16,109.3百萬元，較去年同期上升45.7%。期內集團整體毛利較去年同期大幅上升35.8%至人民幣5,264.8百萬元，而毛利率則為32.7%，較去年同期下跌2.4%，但仍然處於預期水平。由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為人民幣4,401.3百萬元，較去年同期上升32.8%。截至二零二零年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣2,034.8百萬元，較去年同期上升28.5%。

由二零二零年一月至七月，本集團及其聯營公司及合營公司的合約銷售金額為人民幣32,093百萬元，較上年同期增長9.0%。合約銷售面積為2,751,600平方米，較去年同期減少0.8%。

本集團對中國房地產市場的長遠發展感到樂觀。本集團繼續按現時策略擴大業務規模，並致力實現可持續和健康地高質量增長，以達至為客戶、員工、社會持份者及股東創造價值之目標。

本集團深信以具競爭力之成本建立及維持一個具規模的優質土地儲備，對於可持續增長及為股東帶來長遠的最大回報至關重要。在合適且可持續的資本及債務結構下，本集團繼續按有序的方式，努力尋求具良好回報的新發展機會。

作為一家嚴格遵守財務紀律的負責任企業，本集團一直堅持對財務資源進行專業及穩健之財務管理，並繼續提高財務管理能力。鑒於現時金融及資本市場較為波動，因此將定期檢討債務結構和狀況，並維持於健康水平。本集團亦會密切關注外圍政治和經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，導致本通函所載任何陳述或本通函有誤導成份。

## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 普通股數目	佔已發行 股份概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
翁國基先生	實益擁有人	17,849,999	13.53%
	信託之受益人 <sup>(附註2)</sup>	382,617,689	
	受控制公司之權益 <sup>(附註3)</sup>	62,578,292	
鍾瑞明博士	實益擁有人	544,875	0.02%
楊林先生	實益擁有人	2,550,000	0.08%
	配偶權益	346,125	

附註：

1. 百分比是根據於最後實際可行日期本公司已發行股份總數（即3,423,359,841股股份）計算。

2. 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
3. 該等股份由蜆壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而蜆壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司 Red Dynasty Investments Limited 持有 80.45%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部之定義）之股份、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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或 (iii) 根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事於主要股東擔任的職位

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部條文向本公司作出披露。

董事姓名	擁有該須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該等公司的職位
顏建國先生	中國海外發展	主席兼執行董事
	中國海外集團	董事長兼總經理
庄勇先生	中國海外發展	副主席兼非執行董事
	中國海外集團	董事

### 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來，在本集團任何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。

## 董事於合約或安排的權益

董事概無於最後實際可行日期存續並對本集團業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立服務合約或擬訂立服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，本公司主席兼執行董事庄勇先生亦為中國海外集團董事以及中國海外發展副主席兼非執行董事。中國海外集團及中國海外發展主要從事投資控股及物業發展等相關業務。

於最後實際可行日期，本公司非執行董事顏建國先生亦為中國海外集團董事長兼總經理、中國海外發展主席兼執行董事以及中國建築國際主席兼非執行董事。中國海外集團、中國海外發展及中國建築國際分別從事投資控股、物業發展、建築及相關業務。

董事局獨立於中國海外集團、中國海外發展及中國建築國際之董事局。董事局中有合適比例之獨立非執行董事，故本集團可按公平原則進行其業務，並獨立於其控股集團之業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、候任董事或彼等各自之緊密聯繫人(猶如各人按上市規則第8.10條之規定被視為控股股東)與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

## 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或威脅提出或被威脅提出的重大訴訟或索償。

## 重大合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

## 專家資格及同意函

以下為在本通函內提供意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
邁時資本	一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

- (a) 於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股本權益，亦無權利(不論是否可合法行使)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (b) 上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (c) 於最後實際可行日期，上述專家並無自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，在本集團任何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。
- (d) 獨立財務顧問函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

## 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為黃玉頤女士，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會之會員；
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室；
- (c) 本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；及
- (d) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 備查文件

自本通函刊發日期起至二零二零年九月九日(包括該日)(星期六及星期日除外)止期間之正常營業時間內，以下文件之副本於本公司位於香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室之辦事處可供查閱，並可於股東大會上查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 合資協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 本附錄「專家資格及同意函」一節所述專家同意函；
- (f) 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報；及
- (g) 本通函。



中國海外宏洋集團有限公司  
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

茲通告中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十四日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓召開股東大會(「股東大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認合資協議(定義見本公司於二零二零年八月二十五日之通函(「通函」)，本通告構成其中部分)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以茲識別)及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易之實施；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或如需加蓋法團印章，則本公司任何兩名董事或任何兩名獲本公司董事局委任之人士)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於、附加於或關於合資協議擬訂事項及其項下擬進行及實施的交易的一切有關行動或事宜，包括加蓋法團印章。」

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼執行董事  
莊勇

香港，二零二零年八月二十五日

註冊辦事處：

香港  
皇后大道東一號  
太古廣場三座  
七樓701-702室

附註：

1. 凡有權出席股東大會及於會上投票之本公司股東(「股東」)，均有權委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份(「股份」)之股東可委任超過一名受委代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東。隨函附上股東大會適用之代表委任表格。



---

## 股東大會通告

---

2. 代表委任表格連同經簽署的任何授權書或其他授權文件(如有)或由公證人證明的授權書或授權文件副本,必須盡快及於任何情況下不遲於二零二零年九月十一日(星期五)上午十時正送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效。
  3. 委任受委代表的文據必須由委任人或其書面正式授權代理人親筆簽署,或如委任人為法團,則有關文據須加蓋法團印鑑或經由法團負責人或正式授權之代理人親筆簽署。
  4. 交回代表委任表格後,股東仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票或於進行有關投票表決時投票,在此情況下,委任受委代表的文據將視作已撤回。
  5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人,則任何一位該等人士均可親身或委派受委代表於股東大會上就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者;惟倘超過一位聯名持有人親身或委派受委代表出席股東大會,則僅就有關股份而於本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
  6. 本公司將於二零二零年九月九日(星期三)至二零二零年九月十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會進行任何股份過戶登記。為釐定股東是否符合資格出席股東大會並於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年九月八日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
  7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條,於股東大會上股東對本通告內列出的決議案所作的表決將以投票方式進行,而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
  8. 本通告可於香港交易及結算所有限公司的披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)、本公司的網站 [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk) 及譯資今時財經服務有限公司網站 [www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81](http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81) 閱覽。
  9. 鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引,本公司將於股東大會上進行體溫檢測,並要求出席股東或其受委代表於會議期間佩戴外科手術口罩作為預防措施,以保護本公司出席股東、員工及其他持份者免受感染。任何體溫超過攝氏37.2度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東大會會場。
- 股東大會上將不會派發禮物或餅卡,亦不會提供茶點。
10. 截至本通告日期,本公司董事局共有八名董事,包括三名執行董事庄勇先生、楊林先生及王萬鈞先生;兩名非執行董事顏建國先生及翁國基先生;及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。