
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)

- (I) 有關於中國湖南省株洲市
成立合營企業的
關連交易
及
(II) 與中國建築國際集團有限公司
有關建築工程的
持續關連交易
及
(III) 與中國海外發展有限公司
有關材料供應的
持續關連交易
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7頁至第28頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第29頁至第30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31頁至第61頁。

本公司謹訂於二零二零年十二月二十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘金鐘道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-3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十二月二十三日(星期三)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。

二零二零年十二月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	7
獨立董事委員會函件	29
獨立財務顧問函件	31
附錄 一 一般資料	I-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」、 「關連交易」、 「持續關連交易」、 「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的涵義；
「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，並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；
「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，並為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
「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，並為中國建築國際、中國海外發展及本公司各自的控股股東；
「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)，並為本公司的控股股東；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展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)；

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)；
「建築工程交易」	指	據本通函「建築工程交易」分節所述，新總承建協議項下擬進行的交易；
「合作協議」	指	由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)所訂立日期為二零二零年十一月十九日的項目發展合作協議，內容有關透過株洲合資公司成立合營企業，以投資及發展株洲項目；
「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)；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際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，並為中國海外集團的最終控股公司；
「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)；
「中建國際投資(湖南)」	指	中建國際投資(湖南)有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「現有建築工程上限」	指	本集團可根據現有總承建協議，授予中國建築國際集團的建築工程的最高合約總額(i)自二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間為港幣1,000百萬元；及(ii)自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日止期間為港幣500百萬元；
「現有總承建協議」	指	本公司與中國建築國際於二零二零年四月二十四日就本集團自二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止的一年間，不時聘請中國建築國際集團擔任本集團在中國內地建築工程的建築承建商所訂立的承建協議；
「框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零二零年十一月十九日就中國海外發展集團，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時向本集團項目提供材料所訂立的框架協議；
「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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易；
「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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易獲本公司委任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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易放棄投票的股東；
「合資公司交易」	指	據本通函「合資公司交易」分節所述，合作協議項下擬進行的交易；
「土地」	指	具有本通函「有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料」分節賦予該詞的涵義；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月七日，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；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「材料」	指	與土建類、機電類和裝修等類別的工程有關的材料，包括門和其他建築材料；

釋 義

「新建築工程上限」	指	本集團可根據新總承建協議，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間授予中國建築國際集團(作為本集團建築承建商)的建築工程的最高合約總額，有關詳情載於本通函「建築工程交易」分節；
「新總承建協議」	指	本公司與中國建築國際於二零二零年十一月十九日就本集團自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時聘請中國建築國際集團擔任本集團在中國內地建築工程的建築承建商所訂立的承建協議；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	由本集團在中國內地擁有或發展／將發展的物業發展項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司普通股；
「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，並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；

釋 義

「供應材料上限」	指	本集團可根據框架協議，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，就中國海外發展集團向本集團供應項目材料而授予中國海外發展集團的最高合約總額，有關詳情載於本通函「供應材料交易」分節；
「供應材料交易」	指	據本通函「供應材料交易」分節所述，框架協議項下擬進行的交易；
「該等交易」	指	(i) 合資公司交易；(ii) 建築工程交易；及(iii) 供應材料交易之統稱；
「株洲合資公司一」	指	株洲中海地產有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於合資公司交易完成前，為中海宏洋地產的間接全資附屬公司，及根據合作協議將予成立的一間合營企業；
「株洲合資公司二」	指	株洲中海商業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，於合資公司交易完成前，為中海宏洋地產的間接全資附屬公司，及根據合作協議將予成立的一間合營企業；
「株洲合資公司」	指	株洲合資公司一及株洲合資公司二之統稱，以及「株洲合資公司」指上述各方或其中任何一方；
「株洲項目」	指	關於在土地上發展住宅及商用物業的項目，有關詳情載於本通函「有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料」分節；及
「%」	指	百分比。



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)

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：

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

(I) 有關於中國湖南省株洲市
成立合營企業的
關連交易
及
(II) 與中國建築國際集團有限公司
有關建築工程的
持續關連交易
及
(III) 與中國海外發展有限公司
有關材料供應的
持續關連交易
及
股東大會通告

緒言

茲提述：

- (a) 本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告，內容有關(其中包括)中海宏洋地產與中建國際投資(湖南)訂立合作協議，據此，訂約方同意(i)透過株洲合資公

董事局函件

司(包括株洲合資公司一及株洲合資公司二)成立合營企業，以投資及發展株洲項目；及(ii)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務；

- (b) 本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國建築國際訂立新總承建協議，以取代及取替在現有總承建協議項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務(包括現有建築工程上限)，據此，(i)中國建築國際集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟須受新建築工程上限規限；及(ii)倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國內地建築工程的建築承建商；及
- (c) 本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展訂立框架協議，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時應本集團要求按照本集團之投標程序，為項目供應材料，惟須受供應材料上限規限；及(ii)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (a) (i) 合作協議及合資公司交易；(ii) 新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii) 框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易之詳情；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東函件(當中載有其就(i) 合作協議及合資公司交易；(ii) 新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii) 框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易所提供之推薦意見)；及
- (c) 獨立財務顧問函件(當中載有其就(i) 合作協議及合資公司交易；(ii) 新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii) 框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易所提供之意見)；

以及就訂立(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易尋求獨立股東批准。

(I) 有關於中國湖南省株洲市成立合營企業的關連交易

於二零二零年十一月十九日，中海宏洋地產與中建國際投資(湖南)訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過株洲合資公司(包括株洲合資公司一及株洲合資公司二)成立合營企業，以投資及發展株洲項目；及(b)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務。

合作協議

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 中海宏洋地產，為本公司的間接全資附屬公司；及
- (b) 中建國際投資(湖南)，為中國建築國際的間接全資附屬公司。

合資公司交易

中海宏洋地產已於二零二零年十月成功競得土地，土地代價為人民幣3,000.23百萬元。

根據合作協議，中海宏洋地產與中建國際投資(湖南)同意，株洲合資公司一及株洲合資公司二的註冊資本將分別由人民幣10百萬元增至人民幣500百萬元及由人民幣10百萬元增至約人民幣14.3百萬元，具體方式如下：

- (a) 中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將分別向株洲合資公司一繳付及出資人民幣350百萬元及人民幣150百萬元，作為資本；及
- (b) 中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將分別向株洲合資公司二繳付及出資人民幣10百萬元及約人民幣4.3百萬元，作為資本，

兩者均以現金結算。

董事局函件

透過以上述方式注資株洲合資公司而成立合營企業及完成向中國相關當局備案後，株洲合資公司的註冊資本將分別由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)擁有70%及30%，因此，株洲合資公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表內。

根據合作協議，中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將透過株洲合資公司共同進行株洲項目及發展位於中國株洲市的土地。

合作協議主要條款

中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)同意合作協議項下有關株洲合資公司的主要條款如下：

業務範圍： 除非中海宏洋地產與中建國際投資(湖南)另行一致同意，否則株洲合資公司的主要業務為發展位於株洲市土地上的株洲項目。

先決條件： 成立合營企業及履行合作協議項下義務，須待(a)本公司根據上市規則就合作協議及合資公司交易在股東大會上以投票表決方式獲得獨立股東批准；及(b)本公司已遵守上市規則有關合作協議及合資公司交易的所有規定(如有)後，方告作實。

資本承擔總額： 株洲項目的資本承擔總額為人民幣3,500百萬元(其中包括(a)株洲合資公司註冊資本的出資；及(b)有關株洲項目的土地的土地使用權購買價的出資，連同相關稅項及部分株洲項目開發費用；及(c)將由訂約方提供的銀行貸款擔保等)，而根據合作協議，株洲合資公司股權持有人將按其各自於株洲合資公司的股權比例出資如下：

中海宏洋地產 人民幣2,450百萬元

中建國際投資(湖南) 人民幣1,050百萬元

董事局函件

上述資本承擔總額將包括對株洲合資公司註冊資本出資及中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)向株洲合資公司提供的股東貸款。

各訂約方的資本承擔總額各自之出資金額乃參考株洲項目的建議總資本需求及各訂約方各自在株洲合資公司所佔權益後經公平協商釐定。中海宏洋地產按比例的資本承擔預期將以本集團內部資源撥資。

董事局的組成及其他： 各株洲合資公司的董事局將由四名董事組成；其中三名須由中海宏洋地產委任及其餘一名須由中建國際投資(湖南)委任。各株洲合資公司之董事長將由中海宏洋地產委任的一名董事擔任，該董事長同時為株洲合資公司的法定代表。各株洲合資公司的董事局將管理株洲合資公司的整體管理及策略計劃。

各株洲合資公司將僅設一名監事，該名監事將由中海宏洋地產委任。

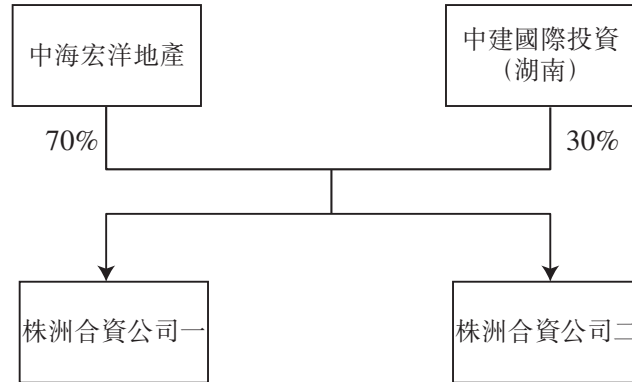
中海宏洋地產有權就各株洲合資公司委任一名總經理及一名財務負責人，而中建國際投資(湖南)有權就各株洲合資公司委任一名會計人員。

分派： 株洲合資公司在償還株洲合資公司的所有借款(包括但不限於銀行借款及股東貸款)後，可按其股東各自在株洲合資公司的股權比例作分派。

未來融資： 株洲項目的任何額外資金應由株洲合資公司與銀行作出安排。

株洲合資公司的所有權架構

下圖列示株洲合資公司於成立合營企業後的所有權架構：



有關株洲合資公司、土地及株洲項目的資料

株洲合資公司

株洲合資公司一及株洲合資公司二由中海宏洋地產於二零二零年十一月四日分別在中國成立，為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元，以作為持有土地的土地使用權及進行株洲項目的單一用途工具。由於中海宏洋地產已於二零二零年十月成功投得土地，而株洲合資公司乃由中海宏洋地產於二零二零年十一月成立，因此，於最後實際可行日期，株洲合資公司並無重大業務營運。

土地

土地（「土地」）由六幅地塊組成，全部位於中國湖南省株洲市武廣片區，其中五幅地塊主要規劃作住宅用途（商用比例不超過5%），而一幅地塊規劃作商業用途。土地的總地盤面積約為420,917平方米。

株洲項目

株洲項目將涉及土地的發展，以及隨後株洲合資公司於其上發展的住宅及商業物業的銷售。株洲項目將分期開發，預期將於二零二一年三月開工，首期物業預期將於二零二一年六月開始預售，而項目整體預期將於二零二三年至二零二六年分期竣工並交付予相關買方。

進行合資公司交易的理由

本集團於房地產發展方面擁有豐富經驗。

中國建築國際集團在中國內地建築工程方面擁有豐富經驗及專業知識。近年來，中國建築國際集團已承建多個位於湖南省(即株洲市所在省份)的大型建築工程相關項目，包括兩個位於長沙(即湖南省省會)的公共私營合作制建築項目，合約規模超過人民幣 3,000 百萬元。此外，中國建築國際集團在湖南省設有當地管理團隊。鑑於上文所述及基於(i)本集團於湖南省當地並沒有業務；(ii)相對較大的土地總成本(約為人民幣 3,000 百萬元)；及(iii)時間相對較長的發展週期(估計需時大約五年)，董事認為，合營企業安排能使本集團利用中國建築國際集團在樓宇建設及地盤平整方面的豐富經驗，推動株洲項目快速開展；並就在土地上進行的建築工程達致成本效益及質量控制。此外，基於上文所述的相同原因，成立合營企業將把本集團的業務擴展到一個新的市場，在降低投資風險的同時強化本集團的房地產投資組合。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的意見載入本通函)認為，合資公司交易預計將於本集團一般及日常業務過程中訂立，而合作協議經各訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，而合資公司交易之條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外集團透過擁有中國建築國際已發行股本約 64.66% 及本公司已發行股本約 38.32% 權益而成為中國建築國際及本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，中建國際投資(湖南)(作為中國建築國際的間接全資附屬公司)為本公司的關連人士。

由於合資公司交易的資本承擔總額的最高適用百分比率超過 5%，故合資公司交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四 A 章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

(II) 與中國建築國際集團有限公司有關建築工程的持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國建築國際訂立的現有總承建協議。

董事局函件

根據現有總承建協議，(a) 中國建築國際集團可自二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止的一年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟須受現有建築工程上限規限；及(b) 倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國建築國際訂立新總承建協議，據此，(a) 中國建築國際集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟須受新建築工程上限規限；及(b) 倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。新總承建協議(連同新建築工程上限)將取替及取代在現有總承建協議項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務(包括現有建築工程上限)，並自滿足新總承建協議項下的先決條件之日期起生效。

新總承建協議

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 中國建築國際。

建築工程交易

本公司預期本集團將不時邀請中國建築國際集團競投更多作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商，及(a) 現有總承建協議內約定的自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日止期間的現有建築工程上限；及(b) 現有總承建協議的期限需要修改。因此，於二零二零年十一月十九日，本公司與中國建築國際訂立新總承建協議，訂約方協定(其中包括)，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日的三年間：

- (i) 中國建築國際集團可按照本集團不時之投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及一般條款，競投作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商；

董事局函件

- (ii) 倘中國建築國際集團因上述投標而成功獲得合約，中國建築國際集團可根據中標條款擔任本集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟本集團可授予中國建築國際集團的最高合約總額不得超過下列相應的新建築工程上限：

自二零二一年一月一日起至 二零二一年十二月三十一日 止年度	自二零二二年一月一日起至 二零二二年十二月三十一日 止年度	自二零二三年一月一日起至 二零二三年十二月三十一日 止年度
人民幣2,000百萬元	人民幣2,500百萬元	人民幣3,000百萬元

- (iii) 本集團應付予中國建築國際集團的建築工程相關費用將根據就指定建築工程的相關合約編製的投標文件所載付款條款支付。

定價基準

按照一般原則，合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予本集團獨立第三方建築承建商之價格及條款。

本集團一般會根據其招標程序邀請建築承建商參與作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商的競爭投標。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因中國建築國際集團成員參與投標而對本集團的招標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中國建築國際集團成員將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向中國建築國際集團授出作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商之標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的招標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團所授出的標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

1. 邀請投標

- (i) 本集團已建立內部的核准承建商名冊(由其管理層定期審閱及更新)。所有獲邀請就本集團項目投標的承建商都是從該名冊中選取。納入名冊中的承建商包括：過往與本集團有合作記錄或無合作記錄的承建商。與本集團有合作記錄的承建商

將在其於本集團項目的工程完工後進行適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，承建商會被保留在名冊上。本集團會將無法達致保留的最低標準的承建商從名冊上除名。倘承建商過往與本集團沒有合作記錄，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否適合將該承建商納入名冊。

- (ii) 邀請投標單位的數量：每次就作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商之投標而言，將邀請不少於三家投標單位。
- (iii) 獲邀投標承建商的選定：參照包括但不限於承建商的資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工程品質及商務管理能力等挑選標準綜合評估承建商的適合性。地區公司的負責人及分管領導將根據相關建築工程預計合同的金額的大小進行審查後，以確定獲邀投標承建商，隨後發出招標邀請函。

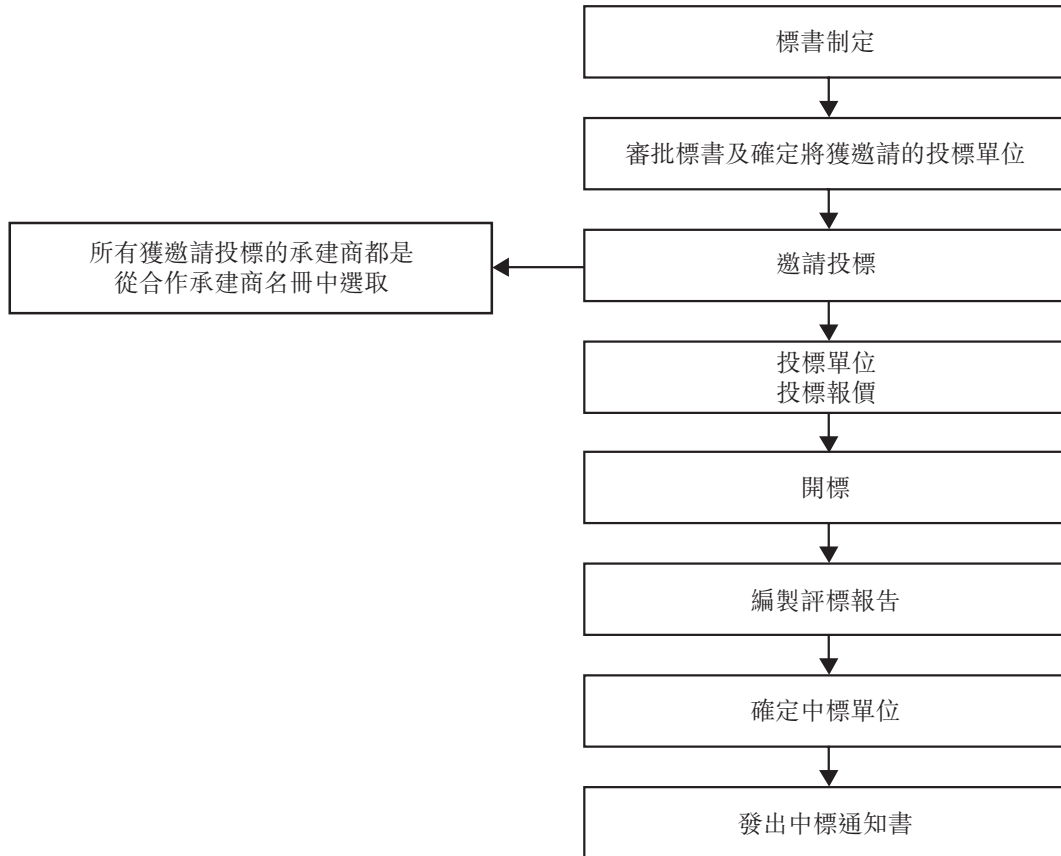
2. 投標及定標

- (i) 投標：本公司招標採用網上招標系統，各投標單位均通過網上帳號及密碼登錄系統上傳標書。
- (ii) 開標：本公司開標在網上招標系統進行，投標時間截止後由合約部門負責人開標，開標後的開標記錄及上傳資料均在系統保留且不可更改。
- (iii) 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，經相關決策層充分考慮標書方案內容、承建商的能力及違約風險後釐定。合同金額少於人民幣10百萬元的，由相關的地區公司招投標工作小組作為相關決策層，工作小組由地區公司總經理、成本分管領導、工程分管領導、財務資金分管領導、設計分管領導、工程成本部負責人、項目發展部負責人、財務資金部負責人及設計部負責人組成。合同金額達人民幣10百萬元或以上的，則由相關的地區公司招投標工作小組及本集團工程管理決策委員會作為相關決策層，決策委員會則由本公司行政總裁、總部財務資金部分管

董事局函件

領導、總部工程成本部分管領導、總部設計部分管領導、總部工程成本部負責人及總部財務資金部負責人組成。所有參與決策層的人員均獨立於中國建築國際集團。相關的中標通知書將於相關決策層根據最終定標金額審議通過後發出。

招標程序



新建築工程上限的計算

新建築工程上限乃參考以下因素計算：

- (a) 本集團在中國內地的建築工程項目總合約金額截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣11,414.82百萬元、截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣14,344.31百萬元、截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣19,845.09百萬元及自二零二零年一月一日至二零二零年十月三十一日止期間約為人民幣17,660.54百萬元；

董事局函件

- (b) 自二零二零年七月一日至二零二零年十月三十一日止期間，本集團根據現有總承建協議授予中國建築國際集團作為在中國內地建築工程的建築承建商總合約金額約為人民幣435.77百萬元；
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度，就本集團在中國內地的潛在新建築項目總估計合約金額預計為不少於人民幣30,000百萬元。該估計合約金額乃以該期間本集團新建築項目的總樓面面積和該期間本集團在中國的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；
- (d) 經考慮本集團在中國內地的潛在新建築項目的數量及規模，本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度將不時邀請中國建築國際集團參與競投本集團在中國不少於三個物業發展項目(主要為住宅用途)的建築工程的總估計合約金額預計在人民幣3,000百萬元至人民幣4,000百萬元的範圍內；及
- (e) 經參考二零一九年中國的2.9%通脹率，於二零二一年至二零二三年期間的現行市場之建築材料價格及工資成本。

本集團將以一般營運資金以現金支付新總承建協議項下的合約金額。新總承建協議(連同新建築工程上限)將取替及取代在現有總承建協議項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務(包括現有建築工程上限)，並自滿足新總承建協議項下的先決條件之日期起生效。

倘新總承建協議未生效，則現有總承建協議(連同現有建築工程上限)將繼續具有全部效力，並對本公司和中國建築國際具有約束力。

先決條件

建築工程交易須待(a)獨立股東於股東大會上通過決議案，批准新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；(b)中國建築國際的獨立股東於中國建築國際的股東大會上通過決議案，批准新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(c)本公司及中國建築國際已遵守上市規則有關新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易的所有規定(如有)後，方告作實。

訂立建築工程交易的原因

考慮到中國建築國際在建築工程的經驗及預期本集團在中國內地的建築工程合約總額有所增長，可能會導致本集團在不久的將來授予中國建築國際集團的合約總額有潛在增長，訂立新總承建協議可讓本集團取得更多元化，並且具備豐富經驗的承建商基礎來參與本集團的建築工程；若中國建築國際集團中標後，可確保本集團在中國內地的物業發展項目的建築工程質素符合標準。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的意見載入本通函)認為，就股東而言，預期建築工程交易將於本集團一般及日常業務過程中訂立，而新總承建協議(連同新建築工程上限)由訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而建築工程交易的條款(連同新建築工程上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外集團分別透過擁有中國建築國際已發行股本約64.66%及中國海外發展已發行股本55.99%而成為中國建築國際及中國海外發展的控股股東，而中國海外發展則透過擁有本公司已發行股本約38.32%而成為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而建築工程交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就最高新建築工程上限而計算所得的上市規則定義下的一個或多個適用百分比率超過5%，故根據上市規則第十四A章，建築工程交易須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

(III) 與中國海外發展有限公司有關材料供應的持續關連交易

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，據此，(a)中國海外發展集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時應本集團要求按照本集團之投標程序，為項目供應材料，惟須受供應材料上限規限；及(b)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團作為項目材料供應商。

框架協議

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 中國海外發展。

供應材料交易

本公司預期本集團將不時邀請中國海外發展集團競投，為項目供應材料。因此，於二零二零年十一月十九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，訂約方協定(其中包括)，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日的三年間：

- (a) 中國海外發展集團可按照本集團不時之投標程序及按提供予其他獨立第三方供應商的相同及一般條款，競投作為向本集團項目供應材料的供應商；
- (b) 倘中國海外發展集團因上述投標而成功獲得合約，中國海外發展集團可根據中標條款擔任項目材料供應商，惟截至二零二一年、二零二二年和二零二三年十二月三十一日止各財政年度，本集團可授予中國海外發展集團為項目供應材料的最高合約總額不得超過人民幣1,600百萬元(即供應材料上限)；及
- (c) 本集團應付予中國海外發展集團有關為項目供應材料的費用將根據就供應該等材料的相關合約編製的投標文件所載付款條款支付。

定價基準

按照一般原則，合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予本集團獨立第三方供應商之價格及條款。

本集團一般會根據其招標程序邀請供應商參與作為項目的供應商的競爭投標。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因中國海外發展集團成員參與投標而對本集團的招標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中國海外發展集團成員將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向中國海外發展集團授出作為項目的供應商之標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的招標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國海外發展集團所授出的標書的定價及條款不會優於授予獨立第三方的標書。

1. 邀請投標

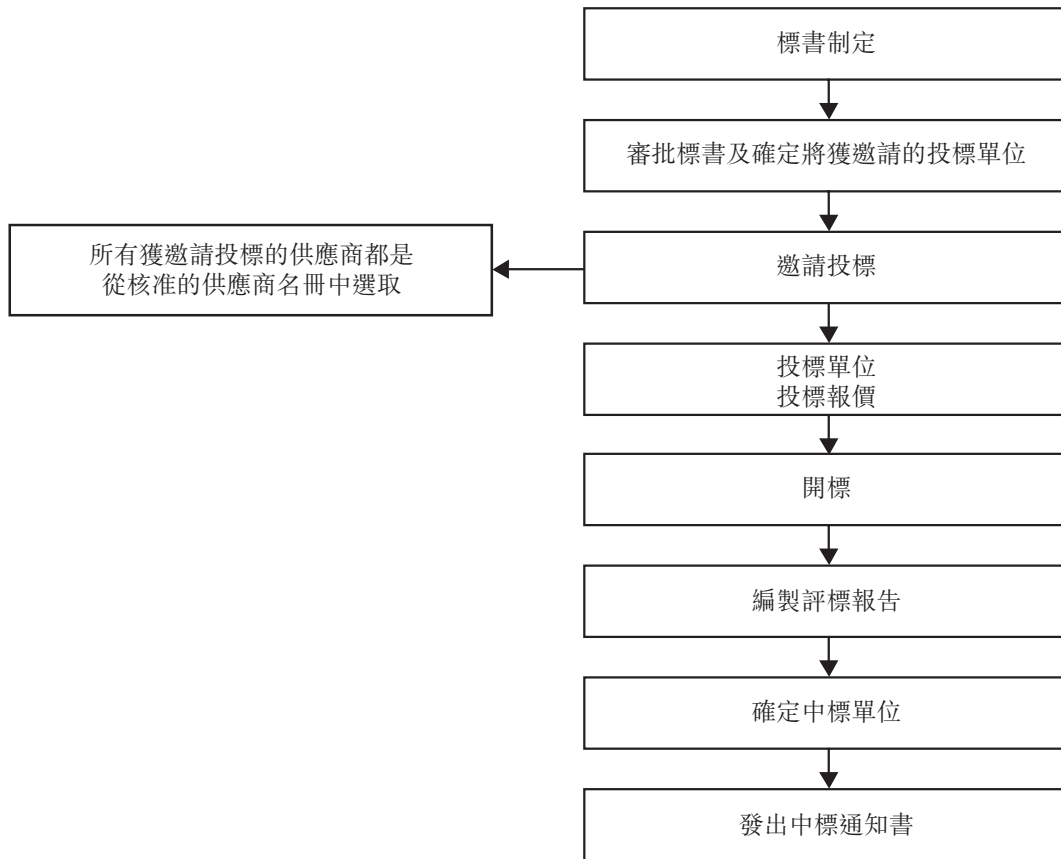
- (i) 本集團已建立內部的核准供應商名冊(由其管理層定期審閱及更新)。所有獲邀請就本集團項目投標的供應商都是從該名冊中選取。納入名冊中的供應商包括：過往與本集團有合作記錄或無合作記錄的供應商。與本集團有合作記錄的供應商將每年進行適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，供應商會被保留在名冊上。本集團會將無法達致保留的最低標準的供應商從名冊上除名。倘供應商過往與本集團沒有合作記錄，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否適合將該供應商納入名冊。
- (ii) 邀請投標單位的數量：每次就作為項目的供應商之投標而言，將邀請不少於三家投標單位。
- (iii) 獲邀投標供應商的選定：參照包括但不限於供應商的資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、材料品質及商務管理能力等挑選標準綜合評估供應商的適合性。總部工程成本部的負責人及工程成本部分管領導將根據材料供應的相關合同預計金額的大小進行審查後，以確定獲邀投標供應商，隨後發出招標邀請函。

2. 投標及定標

- (i) 投標：本集團招標採用網上招標系統，各投標單位均通過網上帳號及密碼登錄系統上傳標書。
- (ii) 開標：本集團開標在網上招標系統進行，投標時間截止後由總部工程成本部負責人開標，開標後的開標記錄及上傳資料均在系統保留且不可更改。

(iii) 定標：按本集團已建立的招標制度，一般在滿足材料的技術標準要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，經相關決策層充分考慮標書方案內容、供應商的能力及違約風險後釐定。由本集團工程管理決策委員會作為相關決策層，決策委員會由本公司行政總裁、總部財務資金部分管領導、總部工程成本部分管領導、總部設計部分管領導、總部工程成本部負責人及總部財務資金部負責人組成。所有參與決策層的人員均獨立於中國海外發展集團。相關的中標通知書將於相關決策層根據最終定標金額審議通過後發出。

招標程序



供應材料上限的計算

供應材料上限乃參考以下因素計算：

- (a) 由本集團就項目採購材料的總合約金額截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,232.03百萬元、截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,478.44百萬元、截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,774.13百萬元及自二零二零年一月一日至二零二零年十月三十一日止期間約為人民幣1,769.03百萬元；
- (b) 自二零二零年三月一日至二零二零年十月三十一日止期間，本集團就由中國海外發展集團向本集團項目供應門（為材料的一種）而授予中國海外發展集團的總合約金額約為人民幣8.47百萬元；
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度，由本集團就項目潛在需要而採購材料的總估計合約金額為不少於人民幣2,000百萬元。該估計合約金額乃以該期間本集團新建築項目的總樓面面積和該期間本集團在中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；
- (d) 經考慮本集團的潛在新項目的數量及規模，本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度將不時邀請中國海外發展集團參與競投就本集團項目採購材料的總估計合約金額為不少於人民幣1,600百萬元；及
- (e) 經參考二零一九年中國內地的2.9%通脹率，於二零二一年至二零二三年期間的現行市場之材料價格。

考慮到(i)估計將會進行的項目數量增加，本集團對材料的需求將日益增加；(ii)材料常用於物業發展項目；(iii)中國海外發展為知名物業發展商，在物色及採購材料方面有豐富經驗；及(iv)由於中國海外發展集團會向其他供應商作出大宗採購而可能以較低價格採購材料，因而令中國海外發展集團有可能向本集團就材料提供更多折扣的招標價，本集團傾向邀請中國海外發展集團參與具競爭性的投標。

儘管自二零二零年三月一日至二零二零年十月三十一日止期間授予中國海外發展集團採購門的總合約金額僅為人民幣8.47百萬元，經計及中國海外發展集團向本集團提供經折讓招標價的能力，本集團預期將就項目向中國海外發展集團採購更多種類的材料，包括但不限於電梯、空調、電線等。針對此背景及經計及本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年就採購材料的總估計合約金額超過人民幣2,000百萬元，以及若干項目所

董事局函件

需但並非由中國海外發展集團供應或從其物色的材料，本集團估計中國海外發展集團可供應材料的最高總合約金額為人民幣1,600百萬元(視乎招標結果而定)，並將向其他供應商物色餘下的材料。

供應材料上限乃董事局根據目前所得資料對相關交易數量的最佳估計，尤其是中國海外發展集團可向本集團就材料提供更多折扣的招標價的可能性，乃由於中國海外發展集團可利用(i)其在物色及採購材料的豐富經驗及完善的網絡；及(ii)其以經折讓價格向其他供應商大額購買材料的能力。本集團未必保留中國海外發展集團以就項目供應材料至各相關財政年度供應材料上限的水平，就算保留，供應商仍須受本集團開放予其他獨立第三方供應商的標準及系統性的招標程序所規限，以確保授予中國海外發展集團的標書價格及條款不優於授予獨立第三方之價格及條款。有關本集團招標程序的詳情已載列於上文「定價基準」分節。

此外，中國海外發展集團作為材料供應商的角色實可取代，且中國海外發展集團並非市場上唯一的材料供應商。本集團有內部的核准供應商名冊，該等獨立供應商(中國海外發展集團除外)亦將獲邀就材料供應向本集團投標，尤其每次就作為項目的材料供應商之投標而言，將邀請不少於三家投標單位。倘中國海外發展集團決定不就作為材料供應商投標，或其他供應商可在滿足項目的技術要求同時按低於中國海外發展集團所提出的價格提供材料，本集團可透過招標程序向該等其他供應商授出合約，因此本集團能同樣向該等其他供應商採購材料。

鑑於上文所述，董事局認為(i)各相關財政年度的供應材料上限不致過多；及(ii)本集團將不會就材料供應而對中國海外發展集團有任何重大依賴。

本集團將以一般營運資金以現金支付框架協議項下的合約金額。

先決條件

供應材料交易(連同供應材料上限)須待(i)獨立股東於股東大會上通過決議案，批准框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易；及(ii)本公司已遵守上市規則有關框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易的所有規定(如有)後，方告作實。

訂立供應材料交易的原因

中國海外發展集團作為中國內地大型房地產開發商之一通常會大量購買材料。訂立框

董事局函件

架協議可讓本集團取得更多元化的供應商基礎，以向本集團提供和供應材料；若中國海外發展集團中標，可讓本集團享有適用於中國海外發展集團大宗採購的更大批量折扣。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的意見載入本通函)認為，就股東而言，預期供應材料交易將於本集團一般及日常業務過程中進行，框架協議由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而供應材料交易的條款(連同供應材料上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

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本約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，而供應材料交易則構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就最高供應材料上限而計算所得的上市規則定義下的一個或多個適用百分比率超過5%，故根據上市規則第十四A章，供應材料交易須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

一般資料

本集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。

中海宏洋地產為本公司的間接全資附屬公司，主要從事城鎮物業的投資及開發、物業銷售及出租，以及商品房銷售。

中建國際投資(湖南)為中國建築國際的間接全資附屬公司，主要從事基建投資、運營維護管理、物業管理、投資諮詢(不含金融、證券、期貨)業務。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資、裝配式建築等業務。

中國海外發展集團主要從事物業開發及投資，以及其他業務。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為本公司、中國海外發展及中國建築國際各自的控股股東。中國建築集團為一間主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資，以及設計及勘察的綜合企業。

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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料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十二月二十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘金鐘道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-3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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易。

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(佔本公司已發行股本約36.87%)由星悅持有及49,754,250股股份(佔本公司已發行股本約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。

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十二月二十三日(星期三)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十二月二十四日(星期四)至二零二零年十二月二十八日(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十二月二十三日(星期三)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29頁至第30頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易向獨立股東提供之推薦意見。

務請閣下垂注載於本通函第31頁至第61頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

概無董事於(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易中被視為擁有重大權益。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、中國建築國際主席兼非執行董事及中國海外集團董事長兼總經理，以及庄勇先生，為本公司主席兼執行董

董事局函件

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，已自願就批准(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易的董事局決議案放棄投票。

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，合作協議、新總承建協議(連同新建築工程上限)及框架協議(連同供應材料上限)乃正常商業條款，且該等交易(連同新建築工程上限以及供應材料上限)之條款屬公平合理，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所有普通決議案。

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

二零二零年十二月十日



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：

(I) 有關於中國湖南省株洲市
成立合營企業的
關連交易
及
(II) 與中國建築國際集團有限公司
有關建築工程的
持續關連交易
及
(III) 與中國海外發展有限公司
有關材料供應的
持續關連交易
及
股東大會通告

吾等茲提述本公司日期為二零二零年十二月十日致股東之通函(「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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易是否公平合理、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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等敬請閣下垂注載於通函第7頁至第28頁之董事局函件以及載於通函第31頁至第61頁之獨立財務顧問函件的全文，當中載有其就(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易的詳情。

經考慮(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易；(iv)邁時資本之意見；及(v)董事局函件所載之相關資料，吾等認為該等交易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。

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

二零二零年十二月十日

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，當中載列其就合作協議及合資公司交易、新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易以及框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易提供的意見，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：

(I) 有關於中國湖南省株洲市成立
合營企業的關連交易

及

(II) 與中國建築國際集團有限公司
有關建築工程的持續關連交易

及

(III) 與中國海外發展有限公司
有關材料供應的持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料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

零年十二月十日的通函(「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。

(I) 有關於中國湖南省株洲市成立合營企業的關連交易

於二零二零年十一月十九日，中海宏洋地產與中建國際投資(湖南)訂立合作協議，據此，訂約方同意(i)透過株洲合資公司(包括株洲合資公司一及株洲合資公司二)成立合營企業，以投資及發展株洲項目；及(ii)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務。

(II) 與中國建築國際集團有限公司有關建築工程的持續關連交易

於二零二零年十一月十九日，貴公司與中國建築國際訂立新總承建協議，以取代及取替在現有總承建協議項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務(包括現有建築工程上限)，據此，(i)中國建築國際集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時按照貴集團之投標程序，競投作為貴集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟須受新建築工程上限規限；及(ii)倘中國建築國際集團中標，貴集團可聘請中國建築國際集團為貴集團在中國內地建築工程的建築承建商。

(III) 與中國海外發展有限公司有關材料供應的持續關連交易

於二零二零年十一月十九日，貴公司與中國海外發展訂立框架協議，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時應貴集團要求按照貴集團之投標程序，為項目供應材料，惟須受供應材料上限規限；及(ii)倘中國海外發展集團中標，貴集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外集團透過擁有中國建築國際已發行股本約64.66%及中國海外發展已發行股本約55.99%權益而成為中國建築國際及中國海外發展的控股股東，而中國海外發展則透過擁有貴公司已發行股本約38.32%而成為貴公司的控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際、中建國際投資(湖南)及中國海外發展各自為貴公司的關連人士。

獨立財務顧問函件

由於合資公司交易的資本承擔總額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故合資公司交易構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第十四A章，建築工程交易構成 貴公司的持續關連交易，且鑑於 貴公司最高新建築工程上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故建築工程交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第十四A章，供應材料交易構成 貴公司的持續關連交易，且鑑於 貴公司最高供應材料上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故供應材料交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易。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、中國建築國際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(i)合作協議及合資公司交易；(ii)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易；及(iii)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料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，吾等分別於二零二零年五月及二零二零年八月就一項持續關

獨立財務顧問函件

連交易及一項關連交易獲 貴公司委任為獨立財務顧問。除就是次委任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 貴集團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 貴集團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 貴集團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正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

貴集團及關連人士之背景概覽

貴集團

貴集團為一間投資控股公司，主要從事物業發展及投資、物業租賃及投資控股。貴集團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乃於中國從事興建住宅及商業物業。物業租賃分部乃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。

根據貴公司的二零一九年年報(「二零一九年年報」)，貴集團錄得之收益為人民幣28,590.9百萬元，比較上個財政年度人民幣21,524.7百萬元上升32.8%。本年度之毛利為人民幣9,527.8百萬元，較上個財政年度高出人民幣3,267.1百萬元。由於入賬之樓房平均銷售價上升，因此，本年度毛利率較去年進一步改善並上升4.2%至33.3%。貴公司擁有人應佔之溢利為人民幣3,329.7百萬元，較上個財政年度高出63.0%。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團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錄得約人民幣4,425.8百萬元增長29.7%。貴集團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約人民幣99,201.0百萬元增長29.4%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團的流動負債約為人民幣90,557.0百萬元，而貴集團的非流動負債約為人民幣22,026.9百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得約人民幣62,288.9百萬元及人民幣23,569.9百萬元分別增長45.4%及下降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錄得約人民幣36,912.1百萬元及人民幣17,768.0百萬元分別增長2.4%及21.1%。

根據貴公司的二零二零年中期報告(「二零二零年中期報告」)，截至二零二零年六月三十日止六個月，貴公司的收入達到人民幣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，較去年同期增長35.8%，而期內貴公司的整體毛利率下跌2.4%至32.7%。截至二零二零年六月三十日止六個月貴公司的淨溢利達到人民幣2,081.4百萬元，較去年同期高出27.5%。

獨立財務顧問函件

根據二零二零年中期報告，在疫情下，貴集團堅守審慎的投資原則，以價格合理的優質項目補充及擴大土地儲備。於二零二零年上半年，貴集團於六個具有增長潛力的城市擴展業務，分別為位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市及貴州省之遵義市。於二零二零年六月三十日，貴集團及其聯營公司於中國擁有土地儲備共達26,335,400平方米樓面面積，其中約125,400平方米由一間聯營公司持有。貴集團包括於聯營公司之應佔土地儲備之樓面面積約為23,659,600平方米，而貴集團持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。

於二零二零年六月三十日，貴集團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長約0.3%。於二零二零年六月三十日之貴集團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長約12.0%。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的流動負債為人民幣102,424.1百萬元，而貴集團的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約13.1%及9.3%。於二零二零年六月三十日，貴集團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增長約9.4%及7.1%。

下文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的未經審核綜合財務資料，乃摘錄自二零二零年中期報告。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	28,590,883	21,524,668	16,109,339	11,057,486
毛利	9,527,847	6,260,718	5,264,815	3,875,707
毛利率	33.3%	29.1%	32.7%	35.1%
可分配予公司擁有人之溢利	3,329,681	2,043,204	2,034,792	1,582,886
淨利潤率	11.6%	9.5%	12.6%	14.3%

獨立財務顧問函件

	於六月三十日		於十二月三十一日
	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (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

中國建築國際集團之背景概覽

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。於二零一九年，中國建築國際集團榮獲多個獎項，包括中國施工企業管理協會頒發的「2018-2019年度國家優質工程獎」及廣東省住房和城鄉建設廳頒發的「廣東省裝配式建築產業基地」，進一步將中國建築國際打造為知名的合資格建築公司。於二零一九年底，中國建築國際集團成功進駐位於中國內地23個省的60多個城市，形成全國佈局，在香港、澳門、中國內地和海外先後承建逾1,000個項目。

根據中國建築國際二零一九年年報，截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益為港幣61,669.7百萬元，增長約11.0%。有關增長乃主要由於建築合約及基建投資項目之收益增加所致。中國建築國際集團之收益主要源自中國及香港，分別佔截至二零一九年止年度之總收益的51.8%及34.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核中國建築國際擁有人應佔之溢利為港幣5,413百萬元，較上個財政年度增長約20.3%。於二零二零年六月三十日，中國建築國際集團之收益約為港幣28,002.1百萬元，毛利約為港幣5,068.0百萬元及淨利潤約為港幣3,147.4百萬元，與截至二零一九年六月三十日止六個月的港幣27,542.5百萬元、港幣4,352.2百萬元及港幣3,014.8百萬元相比，增長率分別為1.7%、16.4%及4.4%。此增長主要由於中國建築國際加大堅持規模增長與槓桿水平相平衡的策略，積極應對疫情影響。

於二零一九年十二月三十一日，中國建築國際集團的總資產達到港幣161,423.9百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的港幣136,122.1百萬元增長約18.6%，截至二零一九年十二月三十一日止年度之資產淨值為港幣90,318.1百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的港幣82,492.1百萬元增長約9.5%。於二零二零年六月三十日，中國建築國際集團的總資產達到港幣168,786.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月錄得的港幣161,423.9百萬元增長4.6%。截至二零二零年六月三十日止六個月的資產淨值為港幣100,688.9百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得的港幣90,318.1百萬元增長約11.5%。

獨立財務顧問函件

以下為摘錄自中國建築國際二零一九年年報及二零二零年中期報告的財務摘要。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	61,669,678	55,626,304	28,002,101	27,542,500
毛利	9,235,703	8,696,421	5,068,008	4,352,163
毛利率	15.0%	15.6%	18.1%	15.8%
可分配予公司擁有人之溢利	5,413,208	4,500,148	2,897,500	2,861,645
淨利潤率	8.8%	8.1%	10.3%	10.4%

	於六月三十日		於十二月
	二零二零年	二零一九年	三十一日
	港幣千元	港幣千元	二零一八年
	(未經審核)	(經審核)	港幣千元
	(經審核)		
非流動資產	86,342,395	85,924,262	75,859,423
流動資產	82,426,462	75,499,641	60,262,668
流動負債	68,079,977	71,105,770	53,629,989
流動資產淨值	14,346,485	4,393,871	6,632,679
非流動負債	48,376,518	39,410,568	39,413,852
資產淨值	100,688,880	90,318,133	82,492,102

中國海外發展之背景概覽

根據中國海外發展二零一九年年報，截至二零一九年十二月三十一日止年度，中國海外發展之收益約為人民幣163,651.0百萬元，毛利約為人民幣55,080.1百萬元以及其擁有人應佔溢利約為人民幣41,618.3百萬元，分別較截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的人民幣144,027.3百萬元、人民幣54,434.9百萬元及人民幣37,716.3百萬元增長13.6%、1.2%及10.3%，盈利能力保持行業領先水平，實現了更佳和更快的發展。截至二零二零年六月三十日止六個月，中國海外發展之收益約為人民幣88,625.4百萬元，毛利約為人民幣27,114.0百萬元以及其擁有人應佔溢利約為人民幣20,526.5百萬元，分別較截至二零一九年六月三十日止同期相比增長11.0%、減少2.7%及3.7%。毛利及擁有人應佔溢利減少乃因疫情所致，對寫字樓、購物中心、酒店等商業運營產生重大衝擊，因而導致成本管控及租戶管理難度增加。於二零一九年十二月三十一日，中國海外發展之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錄得的人民幣633,947.7百萬

獨立財務顧問函件

元增長約14.2%，截至二零一九年十二月三十一日止年度之資產淨值為人民幣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256,611.9百萬元增長約12.7%。截至二零二零年六月三十日止六個月，中國海外發展之資產總額達到人民幣764,001.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得的人民幣723,895.8百萬元增長約5.5%。截至二零二零年六月三十日止六個月之資產淨值為人民幣307,364.5百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣289,144.6百萬元增長約6.3%。

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度		六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	163,650,953	144,027,289	88,625,398	79,836,028
毛利	55,080,112	54,434,926	27,114,006	27,858,570
毛利率	33.66%	37.79%	30.60%	34.89%
可分配予公司擁有人之溢利	41,618,313	37,716,257	20,526,531	21,324,997
淨利潤率	25.43%	26.19%	23.16%	26.71%
				截至
				六月三十日
		於十二月三十一日		止六個月
		二零一九年	二零一八年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		163,264,226	138,361,635	175,244,293
流動資產		560,631,561	495,586,101	588,757,022
總資產		723,895,787	633,947,736	764,001,315
非流動負債		176,502,947	159,590,874	196,419,114
流動負債		258,248,215	217,745,008	260,217,678
資產淨值		289,144,625	256,611,854	307,364,523

(I) 有關於中國湖南省株洲市成立合營企業的關連交易

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立合作協議的背景及原因

(A) 透過株洲合資公司成立合營企業的背景

於二零二零年十月，中海宏洋地產成功投得土地，由六幅位於中國湖南省株洲市武廣片區的地塊所組成，該六幅地塊的代價約為人民幣3,000百萬元。

根據合作協議，中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)同意，株洲合資公司一及株洲合資公司二的註冊資本將分別由人民幣10百萬元增至人民幣500百萬元及由人民幣10百萬元增至約人民幣14.3百萬元，具體方式如下：

- (a) 中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將分別向株洲合資公司一繳付及出資人民幣350百萬元及人民幣150百萬元，作為資本；及
- (b) 中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將分別向株洲合資公司二繳付及出資人民幣10百萬元及約人民幣4.3百萬元，作為資本，

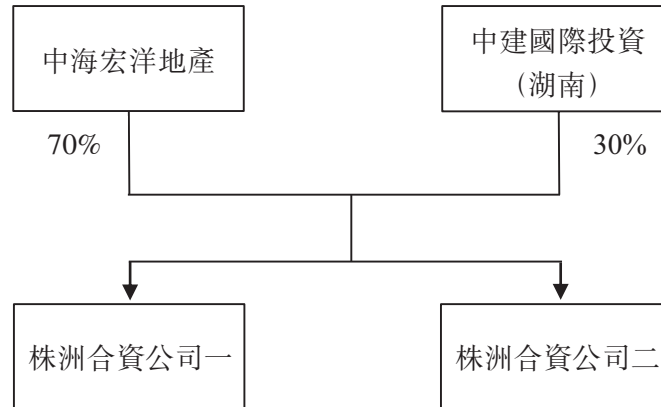
兩者均以現金結算。

透過以上述方式注資株洲合資公司而成立合營企業及完成向中國相關當局備案後，株洲合資公司的註冊資本將由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)分別擁有70%及30%，因此，株洲合資公司將繼續作為 貴公司的附屬公司入賬，其財務業績將列入 貴集團的綜合財務報表。

根據合作協議，中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)將透過株洲合資公司共同進行株洲項目及發展位於中國株洲市的土地。

株洲合資公司的所有權架構

下圖列示株洲合資公司於成立合營企業後的所有權架構：



株洲合資公司的資料

株洲合資公司

株洲合資公司一及株洲合資公司二由中海宏洋地產於二零二零年十一月四日分別在中國成立，為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元，以作為持有土地的土地使用權及進行株洲項目的單一用途工具。由於中海宏洋地產已於二零二零年十月成功投得土地，而株洲合資公司乃由中海宏洋地產於二零二零年十一月成立，因此，於最後實際可行日期，株洲合資公司並無重大業務營運。

(B) 訂立合資公司交易的理由

貴集團的主要業務及擴張策略

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的總收益為人民幣16,109百萬元，較去年同期增長45.7%。同期貴集團於中國內地物業發展業務的營業額為人民幣15,981百萬元，佔總營業額的99.2%及較去年同期增長46.5%。

誠如二零二零年中期報告所述，貴集團不僅在其營運良好的城市補充土地，還積極探索開拓新的城市，主要為鄰近大都會城市和具高增長潛力之區域性經濟中心，以及可跟貴集團已進駐之城市達至協同效應之地區。於二零二零年六月三十日，貴集團持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。貴集團應佔土地儲備之樓面面積為23,659,600平方米。

與中國建築國際集團的合作及支持

中海宏洋地產已成功競得六幅地塊，代價約為人民幣3,000百萬元，佔 貴公司於二零二零年六月三十日的資產淨值約13%。在六幅地塊當中，五幅地塊主要規劃作住宅用途(商用比例不超過5%)，而一幅地塊規劃作商業用途。六幅地塊的總地盤面積約為420,917平方米。株洲項目整體預期將於二零二三年至二零二六年分期竣工並交付。

鑑於所需投資的規模，吾等認為合資公司交易可使 貴集團與中建國際投資(湖南)分擔物業發展項目的資本承擔，利用中建國際投資(湖南)於建設的豐富經驗與投資往績記錄以及中建國際投資(湖南)及中國建築國際集團的品牌及網絡。吾等從管理層獲悉，中國建築國際集團已承建多個位於湖南省(即株洲市所在省份)的大型建築工程相關項目，包括兩個位於長沙(即湖南省省會)，合約規模超過人民幣3,000百萬元的公共私營合作制(PPP)建築項目。此外，中國建築國際集團在湖南省設有當地管理團隊。

吾等認為與中建國際投資(湖南)成立株洲合資公司將為 貴集團帶來協同效應。中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築，而中建國際投資(湖南)為中國建築國際的間接全資附屬公司，主要從事基建投資、運營維護管理、物業管理、投資諮詢(不含金融、證券、期貨)業務。由於 貴集團於湖南省當地並沒有業務，且時間相對較長的五年估計發展週期，透過訂立合資公司交易， 貴集團可自中建國際投資(湖南)當地管理地位及其建築項目經驗中得益，以擴大其於湖南省的足跡並進一步鞏固 貴集團作為市場領導者的地位。

誠如董事局函件所述，考慮到中國建築國際集團在建築工程方面擁有豐富經驗及專業知識，以及株洲項目的規模，董事認為，合營企業安排能使 貴集團利用中國建築國際集團在樓宇建設及地盤平整方面的豐富經驗，推動株洲項目快速開展；並就在土地上進行的建築工程達致成本效益及質量控制。此外，基於上文所述的相同原因，成立合營企業將把 貴集團的業務擴展到一個新的市場，在降低投資風險的同時強化 貴集團的房地產投資組合。

基於以上所述，吾等同意董事的意見，合資公司交易乃由訂約方經公平磋商後於 貴集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且合作協議條款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認為 貴公司將有能力控制株洲合資公司的營運及財務狀況。

分派：

株洲合資公司在償還株洲合資公司的所有借款(包括但不限於銀行借款及股東貸款)後，可按其股東各自在株洲合資公司的股權比例作分派。

未來融資：

株洲項目的任何額外資金應由株洲合資公司與銀行作出安排。

合作協議主要條款分析

(a) 成立株洲合資公司

成立株洲合資公司僅如合作協議中規定，以發展株洲項目為業務目的。透過成立株洲合資公司可分擔所需資金，從而使 貴公司因分散風險而受益。

株洲合資公司將分別由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)擁有70%和30%，而中海宏洋地產將控制株洲合資公司的董事局。因此，株洲合資公司將繼續作為 貴公司的附屬公司入賬，其財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表內。

吾等注意到， 貴公司不時與其他實體成立了其他合營企業，從二零二零年一月至二零二零年十月， 貴公司宣布成立六家合營企業。吾等已審閱成立該六家合營企業的關鍵條款，包括但不限於董事局的組成、承擔性質，即就共同發展物業項目而言，溢利分派乃按合資公司的股權分佈而分派，總體上與合作協議的條款一致。吾等認為成立株洲合資公司是 貴公司的日常業務，尤其是對物業開發項目進行共同投資。

(b) 未來融資

株洲合資公司在未來自負盈虧營運。株洲項目的任何額外資金應由株洲合資公司與銀行作出安排。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)成立株洲合資公司符合 貴集團的擴展策略；(ii) 貴公司的出資額與在株洲合資公司中的股權比例成正比；(iii) 貴公司對株洲合資公司董事局擁有控制權，因為株洲合資公司董事局四名董事中有三名將由 貴公司任命；及(iv) 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 貴公司及股東的整體利益。

2. 對 貴公司之財務影響

資產淨值及盈利

透過以上述注資方式成立株洲合資公司及完成向中國相關當局備案後，株洲合資公司的註冊資本將分別由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)擁有70%及30%，因此，株洲合資公司將繼續作為 貴公司的附屬公司入賬，其財務業績將併入 貴集團的綜合財務報表內。

由於株洲合資公司新近成立，且訂約各方將按彼等各自於株洲合資公司之股份權益比例向株洲合資公司之註冊資本及總投資額注資，故 貴集團於株洲合資公司的投資預期將不會對 貴集團的資產淨值造成任何重大即時影響。

由於株洲項目發展仍處於早期階段，預期株洲合資公司在不久的未來將不會為 貴集團錄得重大貢獻。然而，開始預售及完成發展株洲項目後，預期株洲合資公司將為 貴集團的未來財務表現帶來正面貢獻。

營運資金

誠如二零二零年中期報告所述，於二零二零年六月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金、流動資產及流動負債分別約為人民幣17,090百萬元、人民幣143,772百萬元及人民幣102,424百萬元。

吾等已與 貴公司管理層進行討論並確認， 貴集團於株洲合資公司的按比例投資總額預期最高為人民幣2,450百萬元，將由其內部現金資源撥付，佔 貴集團於二零二零年六月三十日之銀行結餘及現金的14.3%。經計及 貴集團於二零二零年六月三十日的現金狀況及可用銀行融資， 貴集團分佔株洲合資公司的投資總額預期不會對 貴集團的營運資金造成重大不利影響。

合作協議及合資公司交易的推薦建議

經考慮上述主要因素及上文論述的原因後，吾等認為(i)合作協議及合資公司交易乃於貴集團的一般及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；及(ii)訂立合作協議及合資公司交易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，以批准合作協議及合資公司交易。

(II) 與中國建築國際集團有限公司有關建築工程的持續關連交易

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立建築工程交易的理由

貴集團主要於中國從事房地產發展及投資，而中國建築國際集團主要從事建築承建業務。誠如董事局函件所述，由於預期貴集團在中國內地的建築工程合約總額有所增長，可能會導致貴集團在不久的將來授予中國建築國際集團的合約總額有潛在增長，訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)可讓貴集團取得更多元化的承建商基礎來參與貴集團的建築工程；若中國建築國際集團中標後，可確保貴集團的物業發展項目的建築工程質素符合標準。

吾等已審閱中國建築國際二零二零年中期報告，並注意到儘管疫情重挫經濟環境，中國建築國際仍能加快營運步伐、維持適當增長及繼續優化經營架構，從而集中於中國內地發展合規且能帶來更快周轉率及更高回報率的投資項目。中國建築國際所作努力反映於其經營指標，其指向按季度增長，而項目進展亦逐漸重回正軌，符合其目標計劃。上半年於中國內地簽訂的新合約金額為港幣214.6億元，按年下降12.7%，而於第二季度簽訂的新合約金額達港幣175.4億元，按年大幅增長107.4%及按季度大幅增長347.3%。中國建築國際能重回正軌達成年度目標，反映其主動積極應對疫情的影響，以及彼等在目前的經濟環境下仍被視為可靠的承建商。吾等亦已審閱中國建築國際過去三年的年報，並注意到中國建築國際已展示其作為全國性承建商的能力，在建築工程方面擁有良好聲譽及往績。截至二

零一九年年底，中國建築國際集團共有248項在建項目，應佔合約價值總額為港幣3,965.7億元。吾等亦已取得及審閱中國建築國際集團的資格，包括由中國有關單位發出的許可證及牌照，以確保其在中標後有資格提供建築服務。

基於以上所述，吾等同意董事的意見，認為中國建築國際集團是合資格的承建商，而貴集團可從與中國建築國際訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)中獲益，此舉將為貴集團提供更多元化的承建商基礎，以參與貴集團的建築工程。新總承建協議(連同新建築工程上限)將允許貴集團委聘中國建築國際集團提供建築服務(而非有此責任)，惟其標書須按貴集團的招標程序中標。基於以上所述，吾等認為貴公司有合理的商業理由，而貴集團在日常業務過程中訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)。

2. 新總承建協議之主要條款

新總承建協議之條款如下：

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 貴公司；及
- (b) 中國建築國際。

標的事宜

貴公司預期貴集團將不時邀請中國建築國際集團競投更多作為貴集團在中國內地建築工程的建築承建商，及(a)現有總承建協議內約定的由二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日止期間的現有建築工程上限；及(b)現有總承建協議的期限需要修改。因此，於二零二零年十一月十九日，貴公司與中國建築國際訂立新總承建協議，訂約方協定(其中包括)，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日的三年間：

- (i) 中國建築國際集團可按照貴集團不時之投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及一般條款，競投作為貴集團在中國內地建築工程的建築承建商；

獨立財務顧問函件

- (ii) 倘中國建築國際集團因上述投標而成功獲得合約，中國建築國際集團可根據中標條款擔任 貴集團在中國內地建築工程的建築承建商，惟 貴集團可授予中國建築國際集團的最高合約總額不得超過下列相應的新建築工程上限：

自二零二一年 一月一日 起至二零二一年 十二月三十一日 止年度	自二零二二年 一月一日 起至二零二二年 十二月三十一日 止年度	自二零二三年 一月一日 起至二零二三年 十二月三十一日 止年度
人民幣2,000百萬元	人民幣2,500百萬元	人民幣3,000百萬元

- (iii) 貴集團應付予中國建築國際集團的建築工程相關費用將根據就指定建築工程的相關合約編製的投標文件所載付款條款支付。

定價基準

按照一般原則，合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予 貴集團獨立第三方建築承建商之價格及條款。

貴集團一般會根據其招標程序邀請建築承建商參與作為 貴集團在中國內地建築工程的建築承建商的競爭投標。

貴集團在招標、評標及定標過程中，不會因中國建築國際集團成員參與投標而對 貴集團的招標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中國建築國際集團成員將受到與獨立第三方相同的待遇。

貴集團向中國建築國際集團授出作為 貴集團在中國內地建築工程的建築承建商之標書的定價和條款受限於 貴集團的標準及系統性的招標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保 貴集團向中國建築國際集團所授出的標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

招標程序

鑒於中國建築國際將繼續可於新總承建協議(連同新建築工程上限)生效後參與 貴集團的招標程序，吾等已審閱 貴集團載列於通函第15頁至第17頁的現有招標政策及程序。 貴公司設有網上投標系統，以作為邀請核准承建商取得潛在投標項目的資訊及透過

上傳投標建議書至網上系統以提交投標文件的平台。此程序與現正生效的現有總承建協議一致。更重要的是，當選擇獲邀承建商時，選定標準包括但不限於承建商的資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工程品質及商務管理能力等，與現正生效的現有總承建協議所列明條款一致。

由於現有總承建協議現正生效，吾等已與管理層討論，並取得三個過往項目(自二零二零年一月一日起至二零二零年十月三十一日止期間進行)的招標流程示例，以評估 貴集團招標程序的理據、程序及選定基準。在所取得的三個招標程序樣本中，包括截至二零二零年十月三十一日根據現有總承建協議向中國建築國際集團授出的唯一標書連同隨機選出的另外兩個，吾等注意到全部三份標書樣本乃按 貴集團招標程序列明的流程及內部監控程序進行審閱，而所有獲邀提交標書的承建商均包括在 貴公司的核准承建商名冊內。所有選定的樣本均邀請至少三家承建商參與投標，項目負責人及地區公司管理層亦根據各潛在承建商所提交的建議書參與技術報告的評估，並參與審閱彼等各自的竣工能力(若彼等獲授予合約)。此流程確保由地區公司的分管領導對潛在承建商的質量保證進行適當評估。吾等注意到，按 貴集團已建立的招標制度，一般在技術標準滿足要求的情況下按合理最低價中標，而吾等樣本的所有承建商均按該基準中標。定標須採取會議集體決策方式，經決策層充分考慮標書方案內容、承建商的能力及違約風險後釐定。 貴公司對違約風險進行評估，要求潛在承建商在應邀進行投標之前提交歷史財務報表，而該等財務報表由 貴公司進行審查。此嚴格的措施可確保所有潛在的獲邀承建商在獲授予標書後均具有完成項目的財務能力。吾等已檢查選定的樣本，並有適當的文件記錄和相關程度的授權(從項目公司到地區辦公室再到總部)，以根據 貴集團的招標程序批准中標。

此外，吾等亦獲管理層告知，於邀請投標前，有關業務單位須基於項目的規模、難易程度、地理位置及項目的持續時間編製項目分析，並就整體建築成本、項目管理技能及承建商的技術要求向高級管理層提出推薦建議。根據 貴集團的招標程序，每份授出的合約均有一份報告，以記錄篩選基準，確保定價決定均得到充分證明、經正式批准及記錄在案。吾等已獲得並審閱所選樣本的評估報告，該等報告表明所有定價決策均已得到充分證明並取得包括 貴公司總部在內的有關當局的正式批准。

基於上文所述，吾等認為，於新總承建協議(連同新建築工程上限)的招標流程中已經並將會遵守 貴公司的內部招標程序及定價基準，且已制定有效計量指標以確保關連人士及獨立第三方提交的標書受到同等對待。吾等認為，以投標方式選定承建商，並據此釐定新總承建協議(連同新建築工程上限)項下招標流程中各個別協議的合約金額，乃授出合約(包括標書規定的合約價格)的公平合理方式。

茲亦提述中國建築國際日期為二零二零年十一月十九日關於建築工程交易的公告，但從中國建築國際的角度來看。吾等注意到，中國建築國際設有其自身提交標書的標準程序，該程序適用於提交予中國建築國際集團的關連人士及獨立第三方的標書。標準及系統性標書提交程序一般包括(i) 接到投標邀請；(ii) 投標文件的初步評估；(iii) 進一步計劃和估算；(iv) 編製投標報告及內部投標會審；及(v) 提交標書。該程序使中國建築國際集團能夠檢討將予提交標書的可行性及盈利能力，並決定將予提交標書的內容及定價條款。於編製及評估投標文件時，中國建築國際集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶的預期及項目所涉及的可能風險因素。中國建築國際集團之後將會進行地盤勘測、制定試驗性的施工計劃及進行定量的成本分析及風險評估。於釐定定價條款時，中國建築國際集團將審閱其內部電腦數據庫存有的其過往項目及外圍業務的材料供應及承建商的合約價格資料。這些資料將協助中國建築國際集團對從承建商及原材料供應商取得的報價與材料成本進行定量比較。吾等認為， 貴集團及中國建築國際集團均有建立系統性的程序及充足計量指標以處理並選擇建築合約的標書。

3. 新建築工程上限的計算

誠如與管理層所討論，鑒於 貴集團與中國建築國際集團先前僅根據現有總承建協議訂立一項建築交易，訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)之理由乃為避免可能用盡現有建築工程上限。 貴集團與中國建築國際自二零二零年七月一日起至二零二零年十月三十一日止期間的合約總額約為人民幣435.77百萬元，相當於現有總承建協議項下自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日止期間的現有建築工程上限約43.6%。管理層預期，視乎中國建築國際集團的中標情況，餘下現有建築工程上限將於本年度年底前用完。此外，視乎物業發展項目的進度， 貴集團已計劃邀請中國建築國際集團參與不少於三個項目的招標程序，估計截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度的合約總金額為人民幣3,000百萬元至人民幣4,000百萬元，令中國建築國際集團提供的建築工程可能有所增加。根據現有總承建協議，自二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日止六個月的現有建築工程上限為港幣500百萬元，顯示如該等標書授予中國建築國際集團，現有建築工程上限將不足夠。新建築工程上限乃根據現有建築工程上

獨立財務顧問函件

限的實際動用金額及中國建築國際集團在未來三個財政年度提交的新標書而釐定。吾等認為，訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)的理據屬公平合理，而新建築工程上限乃參考以下因素計算得出：

- (a) 貴集團在中國內地的建築工程項目總合約金額截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣11,414.82百萬元、截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣14,344.31百萬元、截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣19,845.09百萬元及自二零二零年一月一日至二零二零年十月三十一日止期間約為人民幣17,660.54百萬元；
- (b) 自二零二零年七月一日至二零二零年十月三十一日止期間，貴集團根據現有總承建協議授予中國建築國際集團作為在中國內地建築工程的建築承建商合約總額約為人民幣435.77百萬元；
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度，就貴集團在中國的潛在新建築項目總估計合約金額預計為不少於人民幣30,000百萬元。該估計合約金額乃以該期間貴集團新建築項目的總樓面面積和該期間貴集團在中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；
- (d) 經考慮貴集團在中國的潛在新建築項目的數量及規模，貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度將不時邀請中國建築國際集團參與競投貴集團在中國不少於三個物業發展項目(主要為住宅用途)的建築工程的總估計合約金額預計在人民幣3,000百萬元至人民幣4,000百萬元的範圍內；及
- (e) 經參考二零一九年中國的2.9%通脹率，於二零二一年至二零二三年期間的現行市場之建築材料價格及工資成本。

新建築工程上限乃經參考(其中包括)貴集團在中國的建築工程項目的總合約金額增長，即於二零一八年及二零一九年分別增長26%及38%。有關增長大致符合貴集團及其聯營公司和合營企業合約銷售增長趨勢(於二零一八年、二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月分別較去年同期增長30.3%、30.8%及14.5%)。吾等已與管理層討論並取得已獲管理層採用，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的發展計劃，旨在釐定預

獨立財務顧問函件

期用以邀請中國建築國際集團參與各相關城市的合約金額。鑒於 貴集團在中國內地的建築項目的歷史總合約金額及合約銷售的穩定增長，且中國建築國際集團於中標後將繼續參與 貴集團未來的發展項目，吾等認為，委聘優質承建商(如中國建築國際集團)為 貴集團在中國內地的項目提供建築工程服務及提高新建築工程上限項下之金額乃符合 貴公司及其股東的整體利益。

建議新建築工程上限人民幣2,000百萬元、人民幣2,500百萬元及人民幣3,000百萬元分別佔 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度在中國內地的建築工程項目的合約金額人民幣19,845.09百萬元的10.08%、12.60%及15.12%，或分別佔 貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度的潛在新建築項目的估計合約總金額不少於人民幣30,000百萬元的6.6%、8.3%及10%。評估新建築工程上限的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團於過往三年委聘的承建商名冊，以及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內 貴集團預期將會邀請中國建築國際集團投標的項目清單。標書乃授予多元化的承建商，其中單一最大承建商分別佔二零一七年、二零一八年及二零一九年三個財政年度各年以及截至二零二零年十月三十一日止十個月的建築項目合約金額的2.6%、5.2%、2.9%及2.5%。吾等已審閱管理層於釐定新建築工程上限時所規劃的城市及未來項目，其一般符合 貴集團建築項目的增長及 貴集團的土地儲備。吾等自發展計劃中獲悉，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，各項目新建築工程上限項下可能授予中國建築國際集團(視乎是否成功中標)的估計平均合約金額分別約為人民幣333百萬元、人民幣625百萬元及人民幣1,000百萬元，乃基於 貴集團預期邀請中國建築國際集團於各相關期間競投最多三至六個項目。吾等要求並取得 貴集團之三份現有建築合約，內容有關 貴集團預計在截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內邀請中國建築國際集團參與競投將在該等城市進行的項目。在所審查的三份合約中，其中兩份合約分別於二零一九年及二零二零年與獨立第三方簽訂，而另外一份合約則於二零二零年與中國建築國際集團簽訂。該三份現有合約均與住宅物業有關，與該等用作釐定新建築工程上限的合約性質相若。由於該三份合約在項目的地點、性質及規模，以及交易對手性質的多樣性上相類似，吾等認為該三份合同構成充足的樣本。吾等已與 貴公司管理層討論並了解到各個項目的每平方米合約金額因與各項目有關的技術要求、工程規格、預計完工時間及潛在風險因素而有所不同。吾等已就各合約審閱每平方米過往建築成本，並注意到彼等與截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各三個年度用以釐定新建築工程上限的每平方米估計建築成本為可比的。吾等認為，雖然 貴集團與中國建築國際集團因訂有現有總承建協議而合作日益頻繁，但建議新建築工程上限仍僅佔 貴集團在中國的建築合約總金額的一小部分，而新建築工程上限的金額與 貴集團過往向不同承建商批出合約的做法一致。

根據中國建築國際二零一九年年報，源自中國內地的分部營業額為港幣31,935.55百萬元(相當於人民幣28,667.46百萬元)，建議新建築工程上限人民幣2,000百萬元、人民幣2,500百萬元及人民幣3,000百萬元分別佔中國建築國際集團二零一九年在中國建築營業額的6.98%、8.72%及10.46%。吾等認為，建議新建築工程上限亦佔中國建築國際集團整體營業額的一小部分。

基於上文所述，吾等認為，該等估計乃基於可靠的理由作出，構成釐定新建築工程上限的公平合理基準，且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 上市規則的規定及內部監控程序

吾等獲悉，為遵守上市規則的年度審核規定，董事已確認， 貴公司將於建築工程交易的期限內遵守以下各項：

- (i) 獨立非執行董事每年均須審閱建築工程交易，並於 貴公司的年報內確認持續關連交易是否：
 - 於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；
 - 按正常商業條款或(倘並無足夠的可比較交易以判斷其是否按正常商業條款訂立)按(對 貴集團而言)不遜於獨立第三方獲提供或所提供的條款(倘適用)訂立；及
 - 根據規管有關交易的建築工程交易按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立；
- (ii) 貴公司核數師每年均須向董事局發出函件(其副本須於 貴公司年報批量付印前最少10個營業日提交聯交所)，確認彼等是否注意到任何事項致使彼等認為建築工程交易：
 - 未經董事局批准；
 - 並未於所有重大方面遵循 貴公司的定價政策(倘建築工程交易涉及由 貴公司提供貨品或服務)；已根據規管建築工程交易的相關協議訂立；及
 - 超出新建築工程上限；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司將准許並將促使交易對手准許 貴公司核數師充分查閱相關記錄，以就建築工程交易作出報告。董事須於年報中說明其核數師是否已確認上文第(ii)段所述的事宜；及
- (iv) 倘 貴公司知悉或有理由相信 貴公司獨立非執行董事及／或核數師將無法確認分別載於上文第(i)及／或(ii)段的事宜， 貴公司須即時知會聯交所並按照上市規則刊發公告。

吾等已審閱 貴集團的二零二零年中期報告及過往三年的年報，且其已遵守相關審核規定。另一方面，中國建築國際(作為一家聯交所上市公司)本身亦須遵守上述年度審核規定。吾等已審閱中國建築國際的二零二零年中期報告及二零一九年年報，且其董事局已確認，中國建築國際已遵守相關審核規定。經考慮(尤其是)(i)透過新建築工程上限限制建築工程交易價值；及(ii) 貴公司及中國建築國際的獨立非執行董事及核數師持續審閱建築工程交易的條款及並無超出新建築工程上限，吾等認為， 貴公司已制定合適的措施以規管進行建築工程交易及保障獨立股東的利益。

關於新建築工程交易的推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易的條款乃按一般商業條款於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理；(ii)訂立新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易符合 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，以批准新總承建協議(連同新建築工程上限)及建築工程交易。

(III) 與中國海外發展有限公司有關材料供應的持續關連交易

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立供應材料交易的原因

貴集團主要於中國從事房地產發展及投資，而中國海外發展集團作為中國大型房地產開發商之一通常會大量購買材料。誠如董事局函件所述，訂立框架協議(連同供應材料上

限)及供應材料交易可讓 貴集團取得更多元化的供應商基礎，以向 貴集團提供和供應材料；若中國海外發展集團中標，可讓 貴集團享有適用於中國海外發展集團大宗採購的更大批量折扣。

吾等已審閱中國海外發展的二零二零年中期報告，並注意到儘管疫情對經濟環境造成重大中斷，中國海外發展收入逆勢增長，以經營溢利保持平穩及淨利潤率為23.2%，保持中國內地房地產行業領先水平。在強而有力的疫情防控措施之下，中國內地疫情迅速受控，並在四月份率先復工復產。在損失近兩個月開發、建設及銷售時間的情況下，上半年中國海外發展連同合營公司及聯營公司實現銷售合約額人民幣1,720.1億元，按年增長4.2%，為中國海外發展全年及未來的增長儲備了動能。六月份，中國海外發展連同合營企業及聯營公司實現銷售合約額人民幣575.6億元，按年增長32.3%，創單月銷售新紀錄。吾等亦審閱中國海外發展過去三年的年報，並注意到中國海外發展已展現其作為全國房地產發展商的能力。由中國海外發展所進行具代表性的項目包括濟南華山瓏城項目單盤年度銷售額突破人民幣100億元。於二零一七年該項目銷售面積103.0萬平方米，銷售額人民幣112.5億元，位列當時全國房地產行業單盤銷售面積第一，銷售金額第二。於二零一八年十月十一日，就「紅旗村」項目而以初始價人民幣94.0億元成功收購位於上海普陀區的四幅地塊，使其成為當時上海市中心城區最大的城市發展項目。此外，於二零一九年，中國海外發展在觀點指數研究院在「2019觀點年度論壇」發佈「2019中國房地產上市企業30強」的清單上榮登榜首。於最後實際可行日期，中國海外發展的市值約為港幣2,138.4億元，而 貴集團的市值約為港幣166.0億元，中國海外發展的市值約為 貴集團市值的12.9倍。

根據上文所述，吾等與董事一致認為，中國海外發展集團作為合資格及領先市場的房地產發展商，對與建築材料供應商議價具有優勢，且 貴集團可自與中國海外發展所訂立框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易中得益，可讓 貴集團取得更多元化的供應商基礎，以向 貴集團提供和供應材料。若中國海外發展集團根據 貴集團的招標程序中標，可讓 貴集團享有適用於中國海外發展集團大宗採購的更大批量折扣。鑒於上文所述，吾等認為 貴公司具有正當商業理由訂立框架協議，且訂立框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易乃於 貴集團的日常業務過程中進行。

2. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款如下：

日期

二零二零年十一月十九日

訂約方

- (a) 貴公司；及
- (b) 中國海外發展。

標的事項

貴公司預期 貴集團將不時邀請中國海外發展集團競投，為項目供應材料。因此，於二零二零年十一月十九日， 貴公司與中國海外發展訂立框架協議，訂約方協定(其中包括)，自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日的三年間：

- (a) 中國海外發展集團可按照 貴集團不時之投標程序及按提供予其他獨立第三方供應商的相同及一般條款，競投作為向 貴集團項目供應材料的供應商；
- (b) 倘中國海外發展集團因上述投標而成功獲得合約，中國海外發展集團可根據中標條款擔任項目材料供應商，惟截至二零二一年、二零二二年和二零二三年十二月三十一日止的每個財政年度， 貴集團可授予中國海外發展集團為項目供應材料的最高總合約金額不得超過人民幣1,600百萬元(即供應材料上限)；及
- (c) 貴集團應付予中國海外發展集團有關為項目供應材料的費用將根據就指定材料供應的相關合約編製的投標文件所載付款條款支付。

定價基準

按照一般原則，合約之價格及條款須於日常業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予 貴集團獨立第三方供應商之價格及條款。

貴集團一般會根據其招標程序邀請供應商參與作為項目的供應商的競爭投標。

獨立財務顧問函件

貴集團在招標、評標及定標過程中，不會因中國海外發展集團成員參與投標而對 貴集團的招標程序、合約條款及定標原則有任何形式的影響。中國海外發展集團成員將受到與獨立第三方相同的待遇。

貴集團向中國海外發展集團授出作為項目的供應商之標書的定價和條款受限於 貴集團的標準及系統性的招標程序，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保 貴集團向中國海外發展集團所授出的標書的定價及條款不會優於授予獨立第三方的標書。

招標程序

鑑於中國海外發展將於框架協議生效後可參與作為 貴集團對項目供應商的招標程序，吾等已審閱 貴集團載列於通函第 20 頁至第 22 頁的現有招標政策及程序。

根據與管理層的討論，吾等注意到 貴公司過往尚未就項目的材料供應與供應商訂立任何長期合約。 貴公司設有網上投標系統，以作為邀請核准承建商取得潛在投標項目的資訊及透過上傳投標建議書至網上系統以提交投標文件的平台。吾等已取得並審閱目前的核准供應商名冊，吾等注意到 貴公司目前就項目的材料供應委聘多元化的供應商。開標記錄及上傳資料均在系統保留且不可更改。根據 貴集團的招標政策，向供應商授予合約涉及以下招標步驟：(i) 邀請投標；及(ii) 投標及定標。吾等注意到 貴公司存有內部的核准供應商名冊(由其管理層定期審閱及更新)，而就每一個項目而言，將向不少於三名經甄選核准供應商寄發投標邀請。當選擇獲邀供應商時，選定標準包括但不限於供應商的資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、材料品質及商務管理能力等。儘管 貴集團過往並無與供應商訂立任何長期合約，吾等已隨機取得於二零二零年一月一日起至二零二零年十月三十一日止期間與 貴集團購買材料相關的三份樣本招標文件，並與一份與中國海外發展集團同期購買材料相關的樣本作比較，吾等注意到於該等招標程序所採用的內部監控程序與框架協議項下條款一致，包括與核准供應商的定價比較、獲負責人妥善授權、付款條款等。

按 貴集團已建立的招標系統，一般在材料技術標準滿足要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，經相關決策層充分考慮標書方案內容及違約風險後釐定。 貴集團工程管理決策委員會作為相關決策層，決策委員會則由 貴公司行政總裁、總部財務資金部分管領導、總部工程成本部分管領導、總部設計部分管領導、總部工程成

本部負責人及總部財務資金部負責人組成。所有參與決策層的人員均獨立於中國海外發展集團，此舉有助在選擇中標者時，減低偏袒或偏見的機會。相關的中標通知書將於相關決策層根據最終定標金額審議通過後發出。

經審閱核准供應商名冊後、內部監控文件及網上招標系統後，吾等認為取得最少三名招標者的規定及嚴謹的甄選程序將確保中國海外發展集團按與獨立第三方同等條款參與招標程序。

3. 供應材料上限的計算

供應材料上限乃參考以下因素計算：

- (a) 由 貴集團就項目採購材料的總合約金額截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,232.03百萬元、截至二零一八年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,478.44百萬元、截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度約為人民幣1,774.13百萬元及自二零二零年一月一日至二零二零年十月三十一日止期間約為人民幣1,769.03百萬元；
- (b) 自二零二零年三月一日至二零二零年十月三十一日止期間， 貴集團就由中國海外發展集團向 貴集團項目供應門(為材料的一種)而授予中國海外發展集團的總合約金額約為人民幣8.47百萬元；
- (c) 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度，由 貴集團就項目潛在需要而採購材料的總估計合約金額為不少於人民幣2,000百萬元。該估計合約金額乃以該期間 貴集團新建築項目的總樓面面積和該期間 貴集團在中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；
- (d) 經考慮 貴集團的潛在新項目的數量及規模， 貴集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度將不時邀請中國海外發展集團參與競投就 貴集團項目採購材料的總估計合約金額為不少於人民幣1,600百萬元；及
- (e) 經參考二零一九年中國的2.9%通脹率，於二零二一年至二零二三年期間的現行市場之材料價格。

貴集團將以一般營運資金以現金支付框架協議項下的合同總金額。

獨立財務顧問函件

供應材料上限乃經參考(其中包括)於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度內 貴集團與項目相關採購材料的總合約金額分別約為人民幣1,232.03百萬元、人民幣1,478.44百萬元及人民幣1,774.13百萬元，於二零一八年及二零一九年均增長約20.0%。 貴集團與項目相關採購材料的總合約金額增長大致符合 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度項目的合約銷售增長趨勢，有關金額分別為人民幣11,414.82百萬元、人民幣14,344.31百萬元及人民幣19,845.09百萬元，於二零一八年及二零一九年分別增長26%及38%。雖然授予中國海外發展集團採購門的總合約金額於二零二零年三月一日至二零二零年十月三十一日期間僅為人民幣8.47百萬元， 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年就採購材料的估計總合約金額超過人民幣2,000百萬元，在考慮 貴集團對材料日益增長的需求已反映於估計將會進行的項目數目增加時，吾等與董事一致認為，中國海外發展集團作為中國大型房地產開發商之一通常會採購大量材料，且更有可能享有適用來自供應商的更大批量折扣。鑑於中國海外發展集團根據向 貴集團供應材料而贏得招標程序， 貴集團預期可在 貴集團透過中國海外發展集團採購材料中有效享有大宗採購折扣。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各財政年度的建議供應材料上限為人民幣1,600百萬元分別佔 貴集團授予供應商的總合約金額(截至二零一九年十二月三十一日止年度約為人民幣1,774百萬元及截至二零二零年十月三十一日止十個月約為人民幣1,769百萬元)約90.2%及90.4%，或佔截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止各年度採購 貴集團可能需要的材料的估計總合約金額不少於人民幣2,000百萬元近80%。根據框架協議， 貴集團可促使中國海外發展集團作為項目的材料供應商，乃由於中國海外發展集團可能透過其大宗採購取得更低購買價，而 貴集團可於中國海外發展中標後享有更有利的折扣。評估供應材料上限的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團過去三年曾委聘的供應商名冊。標書乃授予多元化的供應商，其中單一最大供應商分別佔截至二零一七年、二零一八年及二零一九年止三個財政年度各年及截至二零二零年十月三十一日止十個月 貴集團授予供應商的總合約金額約5.7%、6.1%、9.5%及5.5%。吾等已與管理層討論， 貴集團預期透過上述招標程序向中國海外發展集團採購不同材料，包括但不限於電梯、空調、電線等。該等材料一般均為物業發展商常用，且鑑於中國海外發展集團在業內的領導地位，其可能自供應商獲得更多大宗採購的折扣。吾等已取得及審閱 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年及截至二零二零年十月三十一日止十個月向20大供應商採購的材料清單，各佔 貴集團於各期間採購材料總額約30%。吾等已與管理層討論並知悉， 貴集團截至二零二零年十月三十一日止十個月的材料

清單上的20大供應商幾乎全部均為中國海外發展集團的供應商。吾等其後已審閱從該名單中隨機挑選的 貴集團與其供應商訂立的三份合約樣本，吾等同意管理層的意見， 貴集團若與中國海外發展集團一起採購該等材料，則 貴集團可利用中國海外發展集團完善的網絡採購及購買 貴集團所需的材料，可享有潛在的大宗採購條款。建議的供應材料上限乃參考截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年採購 貴集團潛在所需材料的預期合約金額不少於人民幣2,000百萬元，大致與 貴集團過往採購材料的合約金額的歷史趨勢一致，尤其是截至二零二零年十月三十一日止十個月的合約金額已達到約人民幣1,790百萬元。吾等亦已審閱由 貴公司編製的供應材料上限項下的材料組合，該金額與 貴集團截至二零二零年十月三十一日止十個月的過往採購量大致一致。因此，吾等認為供應材料上限屬公平合理。吾等亦認為雖然建議供應材料上限構成 貴集團授與供應商的過往合約金額的一大部分，吾等注意到中國海外發展集團已參與具競爭性的投標，受 貴集團內部程序所保障以取得供應商的角色。倘中國海外發展集團中標， 貴集團將可享受就項目材料供應享有較同樣參與具競爭性投標的其他獨立第三方更有利的條款，倘中國海外發展集團未能中標，誠如上文所述， 貴集團擁有多元化的供應商基礎，彼等可透過上文所述嚴謹的甄選程序向 貴集團提供較中國海外發展集團更有利的條款。

吾等認為委聘中國海外發展集團根據框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易就 貴集團項目供應材料預期可為 貴集團提供更多元化的供應商，並被視為符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 上市規則的規定及內部監控程序

吾等獲悉，為遵守上市規則的年度審核規定，董事已確認， 貴公司將遵守與上文53至54頁「(II)與中國建築國際集團有限公司有關建築工程的持續關連交易」相同分段所述的相同準則。

吾等已審閱 貴集團二零二零年中期報告及過往三年的年報，且其已遵守相關審核規定。吾等亦取得並審閱 貴集團有關採購材料及框架協議的內部程序，並認為上述文件所載的條款及條件與董事局函件所列資料一致。雖然此為 貴集團首次就採購材料而與中國海外發展集團訂立框架協議，經考慮(尤其是)(i)透過供應材料上限限制框架協議價值；及(ii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師持續審閱框架協議的條款且並無超出供應材料上限，吾等認為， 貴公司已制定合適的措施以規管進行框架協議及保障獨立股東的利益。

獨立財務顧問函件

框架協議的推薦建議

經考慮上述主要因素及上文論述的原因後，吾等認為(i)框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易於 貴集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，就獨立股東而言，其條款屬公平合理；及(ii)訂立框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易符合 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週年大會上提呈的普通決議案，以批准框架協議(連同供應材料上限)及供應材料交易。

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

二零二零年十二月十日

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。

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 ^(附註1)
楊林先生	實益擁有人	2,550,000	0.08%
	配偶權益	346,125	
翁國基先生	實益擁有人	17,849,999	13.53%
	信託之受益人 ^(附註2)	382,617,689	
	受控制公司之權益 ^(附註3)	62,578,292	
鍾瑞明博士	實益擁有人	544,875	0.02%

附註：

1. 百分比是根據於最後實際可行日期已發行股份總數（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 中國海外集團	主席兼執行董事 董事長兼總經理
庄勇先生	中國海外發展 中國海外集團	副主席兼非執行董事 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主要從事投資控股、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。

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

- (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。

備查文件

自本通函刊發日期起至二零二零年十二月二十八日(包括該日)(星期六、星期日及公眾假期除外)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) 合作協議；
- (b) 現有總承建協議；
- (c) 新總承建協議；
- (d) 框架協議；

- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 本附錄「專家資格及同意函」一節所述專家同意函；
- (h) 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」)謹訂於二零二零年十二月二十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘金鐘道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。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年十二月十日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義，而本通告為通函其中一部分。

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認合作協議(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)及合資公司交易，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、附加於或關於合作協議擬訂事項及實施合資公司交易的一切有關行動或事宜，包括加蓋法團印章。」

2. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認新總承建協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以茲識別)及建築工程交易，以及上述協議及交易之實施；及
- (ii) 批准二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間的新建築工程上限；

股東大會通告

(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、附加於或關於新總承建協議擬訂事項及實施建築工程交易的一切有關行動或事宜，包括加蓋法團印章。」

3. 「動議：

(A) (i) 批准、確認及追認框架協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以茲識別)及供應材料交易，以及上述協議及交易之實施；
及

(ii) 批准二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間的供應材料上限；

(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、附加於或關於框架協議擬訂事項及實施供應材料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
庄勇

香港，二零二零年十二月十日

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。持有兩股或以上本公司股份(「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十二月二十三日(星期三)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十二月二十四日(星期四)至二零二零年十二月二十八日(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十二月二十三日(星期三)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、本公司的網站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。