
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。



(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：81)

持續關連交易
與中國建築國際集團有限公司
重續有關建築工程的
現有總承建協議
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16頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第17頁至第18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19頁至第34頁。

本公司謹訂於二零二三年十二月一日(星期五)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頁至第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，並於不遲於二零二三年十一月二十九日(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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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。

股東大會上將不會派發禮物或餅卡，亦不會提供茶點。

二零二三年十一月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
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」、 「緊密聯繫人」、 「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股公司」、 「百分比率」、 「附屬公司」及 「主要股東」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「弘冠」	指	弘冠有限公司，一家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；
「上限」	指	本集團根據重續總承建協議於相關年度可授予中國建築國際集團的建築合約的最高合約總額，詳情載列於本通函「重續總承建協議一標的事宜」一節；
「中海財務」	指	中海財務有限公司，一家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；
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，擁有中國建築國際已發行股本約64.81%及透過中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，其擁有本公司已發行股本約39.63%；
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及其股份在聯交所主板上市(股份代號：81)；

釋 義

「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司及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(就本通函而言，不包括任何上市附屬公司)；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一家根據中國法律成立及存續的國有公司，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(就本通函而言，不包括任何上市附屬公司(除中建股份以外))；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家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)；
「董事」	指	本公司董事；
「現有總承建協議」	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不時聘請中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商所訂立的總承建協議，為期三年，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；
「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重續總承建協議(連同上限)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；

釋 義

「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，以就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，為根據證券及期貨條例(香港法例第571章)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，為就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易而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重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易放棄投票的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月七日，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；
「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、中國澳門特別行政區及台灣；
「重續總承建協議」	指	本公司與中國建築國際於二零二三年十月二十日就本集團不時聘請中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商所訂立的總承建協議(經不時修訂及補充)，為期三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止；
「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；

釋 義

「星悦」	指	星悦有限公司，一家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；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)

周漢成先生(副總裁)

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：

郭光輝先生

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

范駿華先生

敬啟者：

持續關連交易
與中國建築國際集團有限公司
重續有關建築工程的
現有總承建協議
及
股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十月二十日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國建築國際訂立重續總承建協議，據此，(i)自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年，中國建築國際集團任何成員公司可按照本集團不時之投標程序，競投作為本集團在中國的建築工程的建築承建商，惟須受上限規限；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作為本集團在中國的建築工程的建築承建商。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

1. 重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易之詳情；
2. 獨立董事委員會致獨立股東函件，當中載有其就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易所提供之推薦意見；及
3. 獨立財務顧問函件，當中載有其就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易所提供之意見，

以及就訂立重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易尋求獨立股東批准。

重續現有總承建協議

茲提述本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告及日期為二零二零年十二月十日的通函，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。

現有總承建協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，而本集團預期於中國建築國際集團成功投標後，繼續委聘中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商。因此，於二零二三年十月二十日，本公司與中國建築國際訂立重續總承建協議，為期三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，並須受上限規限。

重續總承建協議

日期

二零二三年十月二十日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中國建築國際。

標的事宜

根據重續總承建協議，訂約方協定：

1. 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年，中國建築國際集團任何成員公司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的建築工程的建築承建商；
2. 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作為本集團在中國的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上限：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣 18 億元	人民幣 18 億元	人民幣 18 億元

3. 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之付款條款支付。

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的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公司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公司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的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的定價及條款。

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或沒有合作記錄的承建商。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竣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。本集團會將未達最低保留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：每次就本集團在中國的建築工程的建築承建商之招標，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。根據相關建築工程合同的預計價值，地區公司的負責人及分管領導將進行審查，以確定獲邀投標的承建商，隨後發出招標邀請函。

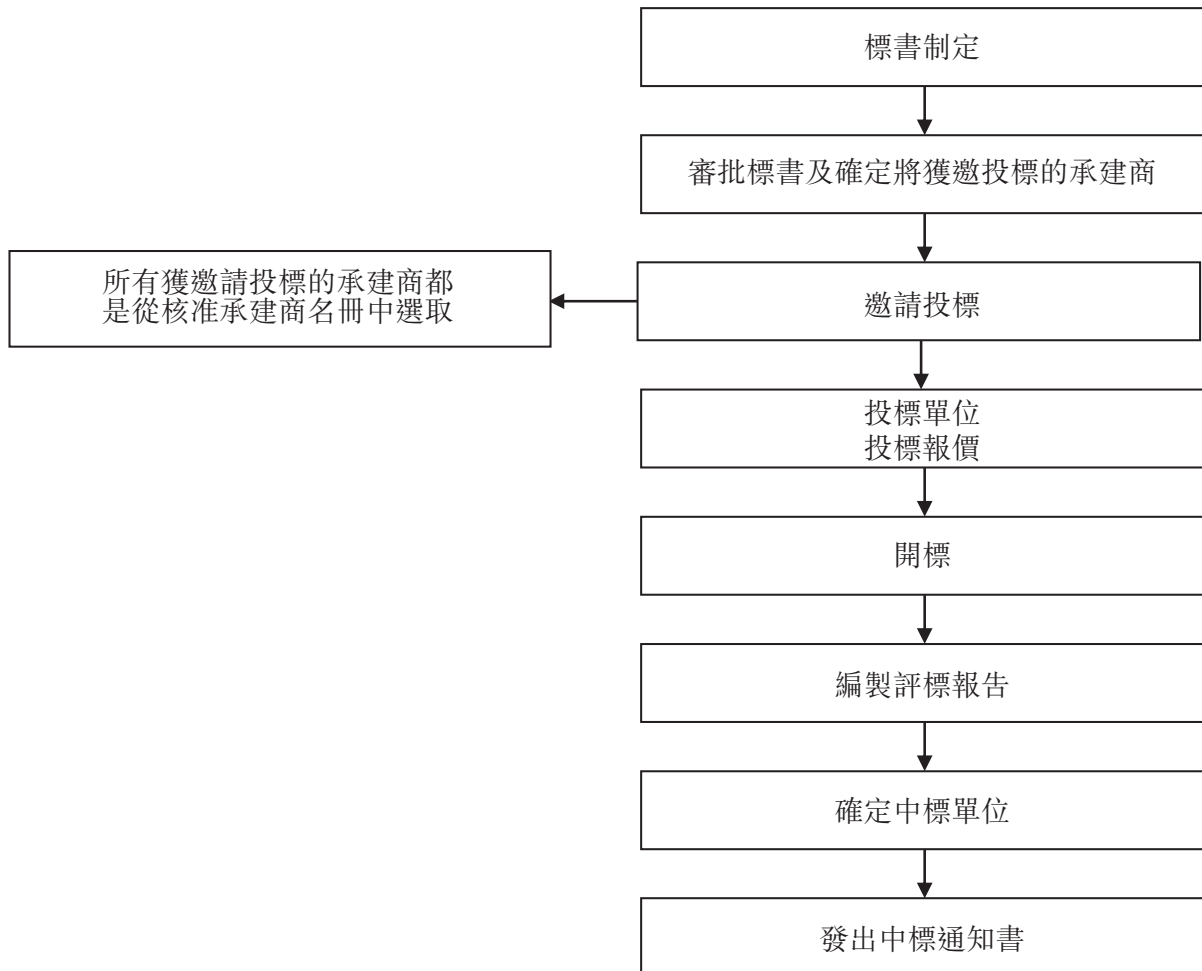
2. 投標及定標

- (i) 投標：本公司採用網上招標系統，各投標單位均可在登錄其帳號後上傳標書。
- (ii) 開標：在投標截止後，本公司合約部門負責人將通過網上招標系統開標，開標後的開標記錄及已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。招標金額少於人民幣1,000萬元的，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、成本管理部分管領導、工程管理部分管領導、財務資金部分管領導、規劃設計部分管領導、成本管理部負責人、項目發展部負責人、財務資金部負責人及規劃設計部負責人組成。招標金額達人民幣1,000萬元或以上的，則由相關的地區公司招投標工

董事局函件

作小組及本集團工程管理決策委員會作為相關決策層，決策委員會由本公司行政總裁、總部財務資金部分管領導、成本管理部分管領導、規劃設計部分管領導、成本管理部負責人及財務資金部負責人組成。所有決策層人員均獨立於中國建築國際集團。相關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



董事局函件

上限的計算

上限乃參考以下因素計算：

1. 本集團在中國的建築工程項目合約總額：

截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	自二零二三年 一月一日起至 九月三十日止期間
人民幣36,699百萬元	人民幣19,465百萬元	人民幣8,879百萬元

2. 本集團按現有總承建協議的年度上限、授予中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商合約總額及使用率：

截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

現有總承建

協議下的年度上限	人民幣2,000百萬元	人民幣2,500百萬元	人民幣3,000百萬元
	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	自二零二三年 一月一日起至 九月三十日 止期間

本集團按現有總承建協議

授予中國建築國際集團

作為本集團在中國的建

築工程的建築承建商合

約總額^(附註)

人民幣1,847百萬元

零

零

附註：

按以上所述，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，現有總承建協議的使用率分別為92.4%及零。根據本集團自二零二三年一月一日起至九月三十日止期間按現有總承建協議授予中國建築國際集團作為本集團在中國的建築工程的建築承建商合約總額所計算，目前的使用率為零。截至二零二二年十二月三十一日止年度及自二零二三年一月一日起至九月三十日止期間的使用率為零，主要由於本集團原計劃邀請中國建築國際集團投標的若干項目延遲開發所致。為在合約銷售下降的情況下維持本集團穩健的財務狀況，本集團採取了「以銷定產」的政策，因應市場情況暫時推遲了二零二二年和二零二三年部分項目的開發，其中包括本集團原計劃邀請中國建築國際集團投標的若干項目。本集團預期在二零二三年末，中國建築國際集團將獲邀請就若干延遲項目投標，合約總額合計約人民幣8億元。

3. 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各年度，就本集團在中國的潛在新建築項目的預計合約總額為不少於人民幣120億元。該預計合約總額乃以本集團新建築項目的總樓面面積及本集團在中國的土地儲備的未來增長及擴充估算得出，有關估算乃參考本集團的預計在建面積從二零二三年六月三十日的14.2百萬平方米增加至截至二零二六年十二月三十一日止未來三年的約19.3百萬平方米至21.3百萬平方米；及
4. 經考慮本集團在中國的潛在新建築項目的數量及規模，本集團於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各年度將不時邀請中國建築國際集團參與競投本集團約二至五個在中國的項目之建築工程的預計合約總額將介乎人民幣10億元至人民幣20億元。

本集團將透過一般營運資金以現金支付重續總承建協議項下的合約金額。

鑑於上述因素，董事局認為上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

重續總承建協議項下的義務須待以下條件於二零二四年二月二十九日或以前(或訂約方可能書面協訂的其他日期)達成後，方告生效：

1. 獨立股東於股東大會上通過決議案，批准重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易；及
2. 本公司及中國建築國際已遵守上市規則有關重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的所有其他規定(如有)。

訂立重續總承建協議的原因及裨益

中國建築國際集團作為全國性承建商享有盛譽，在中國建築工程領域擁有數十年經驗。其亦已取得或達到中國進行建築工程的相關行業資質及標準，並透過在建築工程中獲得多項獎項而獲得業界的廣泛認可。考慮到中國建築國際集團在建築工程的技術、能力及經驗及本集團在中國的建築工程的預計合約總額，訂立重續總承建協議可讓本集團邀請更多不同的承建商投標建築工程及參與本集團的建築工程。獲邀的承建商的投標應不高於本

集團的預算才有機會中標，故此，在承建商良性競爭下將有效降低工程成本。若中國建築國際集團從競爭性投標中中標，將能維持本集團的物業發展項目的建築工程質素。

內部監控措施

除本通函「重續總承建協議—定價基準」及「重續總承建協議—招標程序」一節提及的本集團的標準及系統性的招標程序外，本公司將就重續總承建協議採取下列內部監控程序，以保障股東的利益：

1. 本集團在訂立重續總承建協議項下擬進行的任何交易之前，本公司將遵守其關連交易的內部監控程序，其中(i)在選定合理且最低價格投書前，本公司將審查和比較投標價格相對其他投標者提交的價格、其他同類項目的價格，以及類似項目的市場價格；(ii)地區公司招投標工作小組，連同本集團工程管理決策層(如招標金額達人民幣1,000萬元或以上)，將審批投標金額；(iii)監察審計部將對招標程序進行監督與檢查；及(iv)若投標授予本公司的關連人士，本公司的內部系統將持續監控已授予的金額(不論金額大小)，以確保不會超過上限；
2. 本集團將定期監控重續總承建協議的執行情況，並確保重續總承建協議項下擬進行的交易將依據重續總承建協議的條款進行，以及不會超出上限；
3. 本公司將根據上市規則委聘外部核數師對重續總承建協議(連同上限)項下擬進行的交易進行年度審核；
4. 本公司將繼續定期審視本集團內部監控制度及招標程序的執行情況和有效性；及
5. 獨立非執行董事將每年審閱本公司的持續關連交易(包括重續總承建協議項下擬進行的交易)，以確保其於本集團日常業務過程中，按正常商業條款訂立，及按照有關交易的條款進行，以及有關條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事局函件

董事局認為，本公司就重續總承建協議項下擬進行的交易採納的上述內部監控程序屬適當及充分，並將充分保證重續總承建協議項下擬進行的交易將受到本公司的適當監管。

董事(包括獨立非執行董事，彼等意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，就股東而言，預期重續總承建協議項下擬進行的交易將於本集團日常業務過程中進行，而重續總承建協議(連同上限)由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；且重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，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，中國海外集團擁有中國建築國際已發行股本約64.81%及透過中國海外發展而擁有本公司已發行股本約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章的規定，中國建築國際為本公司的關連人士，而重續總承建協議項下擬進行的交易則構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就上限而計算所得的一個或多個適用百分比率超過5%，故重續總承建協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准的規定。

股東務請注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與本集團的財政或潛在財政表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必聘請中國建築國際集團作為建築承建商參與本集團在中國承辦建築工程至上限水平，甚至完全不聘請其作為建築承建商，因其聘任受投標程序所限，而有關程序亦接受其他獨立第三方承建商參與投標。

一般資料

本集團主要從事物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團為中國海外發展及中國建築國際的控股公司。中國建築集團主要從事房屋建築工程、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資，以及勘察設計。

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，以就重續總承建協議(連同上限)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

本公司謹訂於二零二三年十二月一日(星期五)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頁至第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重續總承建協議(連同上限)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1,410,758,152股股份，佔本公司已發行股本約39.63%，其中1,357,257,348股股份(佔本公司已發行股本約38.13%)由星悅持有及53,500,804股股份(佔本公司已發行股本約1.50%)由中海財務持有。星悅為弘冠的全資附屬公司，弘冠及中海財務則為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展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，而中建股份為中建集團的非全資附屬公司。中國海外集團及其聯繫人(即股份的持有人，星悅及中海財務)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：

1. 並無投票權信託或其他協議或安排或協商(直接出售除外)由中國海外集團訂立或對其具約束力；
2. 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

3. 本通函所披露的中國海外集團於本公司的實益股權與其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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下最遲須於二零二三年十一月二十九日(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

本公司將於二零二三年十一月二十八日(星期二)至二零二三年十二月一日(星期五)(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二零二三年十一月二十七日(星期一)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第17頁至第18頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供之推薦意見。

務請閣下亦垂注載於本通函第19頁至第34頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就重續總承建協議(連同上限)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之意見。

概無董事於重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益。庄勇先生，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，已自願就批准重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，彼等意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，重續總承建協議(連同上限)乃按正常商業條款訂立，且其項下擬進行的交易(連同上限)之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投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

二零二三年十一月十日



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：

持續關連交易
與中國建築國際集團有限公司
重續有關建築工程的
現有總承建協議
及
股東大會通告

吾等茲提述本公司日期為二零二三年十一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。

獨立董事委員會已告成立，負責就重續總承建協議(連同上限)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其股東的整體利益，向獨立股東提供意見。邁時資本已獲委任為獨立財務顧問，以就重續總承建協議(連同上限)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16頁之董事局函件以及載於通函第19頁至第34頁之獨立財務顧問函件的全文，當中載有其就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的詳情。

經考慮(i)重續總承建協議(連同上限)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，吾等認為重續總承協議(連同上限)及其項下擬進行的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其股東的整體利益。

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
范駿華

二零二三年十一月十日

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，當中載列其就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易提供的意見，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：

持續關連交易 與中國建築國際集團有限公司 重續有關建築工程的現有總承建協議

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十一月十日的通函(「**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。

於二零二三年十月二十日， 貴公司與中國建築國際訂立重續總承建協議，自二零二四年一月一日起延續現有總承建協議項下所有的訂約方權利及義務(包括上限)，據此(i)中國建築國際集團可按照 貴集團不時之投標程序競投作為 貴集團在中國的建築工程的建築承建商，為期三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，並須受上限規限；及(ii) 貴集團於中國建築國際集團成功投標後可委聘中國建築國際集團作為 貴集團在中國的建築工程的建築承建商。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，中國海外集團擁有中國建築國際已發行股本約64.81%及擁有 貴公司已發行股本約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章的規定，中國建築國際為 貴公司的關連人士，而重續總承建協議項下擬進行的交易則構成 貴公司的持續關連交易。

由於 貴公司就上限而計算所得的一個或多個適用百分比率超過5%，故重續總承建協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核、通函及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等(即邁時資本)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。

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重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易。股東大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及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，吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司、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彼等並無關連，故合資格就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的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，吾等於二零二二年五月就一項有關材料供應的持續關連交易獲 貴公司委任為獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零二二年五月二十五日之通函。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，吾等已審閱(其中包括)：(i)重續總承建協議；(ii) 貴公司及中國建築國際截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)；及(iii) 貴公司及中國建築國際截至二零二三年六月三十日止六個月之中報(「二零二三年中報」)。吾等認為，吾等已審閱充足相關之資料及文件，並已根據上市規則第13.80條之規定採取合理步驟，以達致知情意見並為吾等之推薦建議提供合理基礎。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(「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與管理層向吾

獨立財務顧問函件

等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及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，且不會斷章取義。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事物業投資及發展、物業租賃及投資控股。

下文載列 貴集團(i)分別截至二零二一年十二月三十一日(「二零二一年財年」)及二零二二年十二月三十一日(「二零二二年財年」)止兩個年度之概約財務資料，乃摘錄自 貴公司二零二二年年報；及(ii)分別截至二零二二年六月三十日(「二零二二年上半年」)及二零二三年六月三十日(「二零二三年上半年」)止六個月之概約財務資料，乃摘錄自 貴公司二零二三年中報。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	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)
收入	53,830,471	57,492,018	29,796,142	27,172,133
— 銷售物業	53,594,028	57,244,150	29,681,190	27,058,190
— 酒店及其他服務收入	18,770	14,340	4,313	20,391
— 物業租金收入	217,673	233,528	110,639	93,552
毛利	12,399,136	8,276,184	5,477,028	4,434,993
本年度／期間溢利	5,644,902	3,056,124	2,676,883	1,991,178

二零二二年財年與二零二一年財年之比較

誠如 貴公司二零二二年年報所披露，儘管新冠疫情導致全球經濟放緩，貴集團於二零二二年財年之收入約為人民幣575億元，較二零二一年財年的約人民幣538億元增加約人民幣37億元或6.8%。有關增加主要歸因於銷售物業收益增加，較二零二一年財年的約人民幣536億元增加約人民幣37億元或6.8%，而此乃主要由於高層住宅項目銷售額增加。

貴集團於二零二二年財年錄得毛利約人民幣83億元，較二零二一年財年的約人民幣124億元減少約人民幣41億元或33.3%。有關減少主要歸因於年內撇減物業存貨約人民幣27億元於銷售成本中確認。因毛利減少，貴集團於二零二二年財年錄得本年度溢利約人民幣31億元，較二零二一年財年的約人民幣56億元減少約人民幣26億元或45.9%。

二零二三年上半年與二零二二年上半年之比較

誠如 貴公司二零二三年中報所披露，貴集團於二零二三年上半年之收入約為人民幣272億元，較二零二二年上半年的約人民幣298億元減少約人民幣26億元或8.8%。有關減少主要歸因於銷售物業收入減少，較二零二二年上半年減少約人民幣26億元或8.8%，乃主要由於當期高層住宅項目銷售額減少。

貴集團於二零二三年上半年錄得毛利約人民幣44億元，較二零二二年上半年的約人民幣55億元減少約人民幣10億元或19.0%。有關減少主要歸因於 貴集團當期收益減少。因此，貴集團於二零二三年上半年錄得本期間溢利約人民幣20億元，較二零二二年上半年減少約人民幣7億元或25.6%。

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	8,143,839	8,056,171	8,155,541
流動資產	190,642,582	172,725,660	163,607,281
— 物業存貨	136,371,481	131,891,355	117,919,192
— 貿易及其他應收款、預付款及按金	15,076,202	5,695,458	5,816,279
— 受限制的現金及存款	12,616,346	9,897,715	8,776,159
— 現金及銀行結餘	19,876,023	19,433,181	24,030,572
總資產	198,786,421	180,781,831	171,762,822
非流動負債	35,443,827	38,093,317	37,547,148
— 銀行及其他借款	29,162,103	30,828,251	27,492,670
流動負債	127,586,335	105,287,362	95,931,397
— 貿易及其他應付款	19,928,604	20,830,621	18,106,033
— 合同負債	81,803,731	61,157,740	55,185,206
— 銀行及其他借款	12,773,873	12,176,911	13,416,776
總負債	163,030,162	143,380,679	133,478,545
流動資產淨值	63,056,247	67,438,298	67,675,884
資產淨值	35,756,259	37,401,152	38,284,277

二零二二年十二月三十一日與二零二一年十二月三十一日之比較

誠如 貴公司二零二二年年報所披露， 貴集團於二零二二年十二月三十一日之總資產約為人民幣1,808億元。 貴集團之總資產中約有95.5%為流動資產，主要包括(i)約人民幣194億元的現金及銀行結餘；(ii)約人民幣99億元的受限制現金及存款；及(iii)約人民幣1,319億元的物業存貨。總資產較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,988億元減少約人民幣180億元或9.1%，主要歸因於較二零二一年財年而言：(i)貿易及其他應收款、預付款及按金減少約人民幣94億元或62.2%；(ii)物業存貨減少約人民幣45億元或3.3%；及(iii)受限制現金及存款減少約人民幣27億元或21.5%。

貴集團於二零二二年十二月三十一日之總負債約為人民幣1,434億元。 貴集團之總負債中約有73.4%為流動負債，主要包括(i)約人民幣208億元的貿易及其他應付款；(ii)約人民幣612億元的合同負債；及(iii)約人民幣122億元的銀行及其他借款。總負債較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,630億元減少約人民幣196億元或12.1%，主要歸因於合同負債較二零二一年財年減少約人民幣206億元或25.2%。

獨立財務顧問函件

二零二三年六月三十日與二零二二年十二月三十一日之比較

誠如 貴公司二零二三年中報所披露， 貴集團於二零二三年六月三十日之總資產約為人民幣1,718億元。 貴集團之總資產中約有95.3%為流動資產，主要包括(i)約人民幣328億元的現金及銀行結餘；及(ii)約人民幣1,179億元的物業存貨。總資產較二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,808億元減少約人民幣90億元或5.0%，主要歸因於物業存貨較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣140億元或10.6%。

貴集團於二零二三年六月三十日之總負債約為人民幣1,335億元。 貴集團之總負債中約有71.9%為流動負債，主要包括(i)約人民幣181億元的貿易及其他應付款；(ii)約人民幣552億元的合同負債；及(iii)約人民幣134億元的銀行及其他借款。總負債較二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,434億元減少約人民幣99億元或6.9%，主要歸因於合同負債較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣60億元或9.8%。

2. 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。

下文載列中國建築國際集團(i)於二零二一年財年及二零二二年財年之概約財務資料，乃摘錄自中國建築國際二零二二年年報；及(ii)二零二二年上半年及二零二三年上半年之概約財務資料，乃摘錄自中國建築國際二零二三年中報。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	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)
營業額	77,309,614	101,975,265	53,810,559	55,110,712
— 建築工程合約收入	32,121,267	45,219,645	29,024,172	18,673,338
— 建築相關投資項目收入	39,511,725	49,243,336	20,383,539	32,287,323
— 外牆工程業務收入	3,521,279	4,596,232	2,570,752	2,578,578
— 基建營運收入	869,342	791,688	484,591	463,939
— 其他收入	1,286,001	2,124,364	1,347,505	1,107,534
毛利	11,982,743	14,018,533	7,217,273	8,625,738
本年度／期間溢利	7,435,884	8,469,464	4,518,117	5,134,854

獨立財務顧問函件

二零二二年財年與二零二一年財年之比較

誠如中國建築國際二零二二年年報所披露，中國建築國際集團於二零二二年財年之營業額約為港幣1,020億元，較二零二一年財年的約港幣773億元大幅增加約港幣247億元或31.9%。有關大幅增加主要歸因於較二零二一年財年而言：(i) 建築工程合約的分部營業額大幅增加約港幣131億元或40.8%；及(ii) 建築相關投資項目的分部營業額大幅增加約港幣97億元或24.6%。因中國建築國際集團於二零二二年財年的營業額大幅增加，其亦於本年度錄得毛利及溢利分別增加約17.0%及13.9%，分別由二零二一年財年的約港幣120億元及港幣74億元增加至二零二二年財年的約港幣140億元及港幣85億元。

二零二三年上半年與二零二二年上半年之比較

誠如中國建築國際二零二三年中報所披露，中國建築國際集團於二零二三年上半年之營業額約為港幣551億元，較二零二二年上半年的約港幣538億元增加約港幣13億元或2.4%。有關增加主要歸因於建築相關投資項目的分部營業額較二零二二年上半年大幅增加約港幣119億元或58.4%。儘管如此，建築相關投資項目的分部營業額大幅增加部分抵銷了建築工程合約的分部營業額的減少，較二零二二年上半年減少約港幣104億元或35.7%。因中國建築國際集團的營業額增加，其亦於本期間錄得毛利及溢利分別增加約19.5%及13.7%，分別由二零二二年上半年的約港幣72億元及港幣45億元增加至二零二三年上半年的約港幣86億元及港幣51億元。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	105,327,522	100,669,766	100,025,140
— 在合營公司之權益	18,388,085	16,771,131	16,491,358
— 貿易及其他應收款	54,434,753	53,285,839	54,161,334
流動資產	113,956,903	128,180,363	137,257,486
— 合約資產	13,467,619	18,777,148	19,564,231
— 貿易及其他應收款	59,239,650	65,830,023	69,127,561
— 銀行結餘及現金	24,407,419	23,881,499	28,998,528
總資產	219,284,425	228,850,129	237,282,626
非流動負債	60,145,706	58,229,033	59,119,901
— 銀行借款	47,848,335	45,457,207	50,478,524
流動負債	92,922,448	102,824,642	109,037,613
— 貿易應付款及其他應付款及預提費用	60,561,364	69,736,719	72,326,292
— 銀行借款	10,104,945	13,719,657	13,910,216
總負債	153,068,154	161,053,675	168,157,514
流動資產淨值	21,034,455	25,355,721	28,219,873
資產淨值	66,216,271	67,796,454	69,125,112

二零二二年十二月三十一日與二零二一年十二月三十一日之比較

誠如中國建築國際二零二二年年報所披露，中國建築國際集團於二零二二年十二月三十一日之總資產約為港幣2,289億元。總資產較二零二一年十二月三十一日的約港幣2,193億元增加約港幣96億元或4.4%，主要歸因於較二零二一年十二月三十一日而言：(i) 貿易及其他應收款增加約港幣66億元或11.1%；及(ii) 合約資產大幅增加約港幣53億元或39.4%。

中國建築國際集團於二零二二年十二月三十一日的總負債約為港幣1,611億元。總負債較二零二一年十二月三十一日的約港幣1,531億元增加約港幣80億元或5.2%，主要歸因於較二零二一年十二月三十一日而言：(i) 貿易應付款及其他應付款及預提費用增加約港幣92億元或15.2%；及(ii) 銀行借款大幅增加約港幣36億元或35.8%。

二零二三年六月三十日與二零二二年十二月三十一日之比較

誠如中國建築國際二零二三年中報所披露，中國建築國際集團於二零二三年六月三十日之總資產約為港幣2,373億元。總資產較二零二二年十二月三十一日的約港幣2,289億元增加約港幣84億元或3.7%，主要歸因於較二零二二年十二月三十一日而言：(i) 銀行結餘及現金大幅增加約港幣51億元或21.4%；及(ii) 貿易及其他應收款增加約港幣33億元或5.0%。

中國建築國際集團於二零二三年六月三十日的總負債約為港幣1,682億元。總負債較二零二二年十二月三十一日的約港幣1,611億元增加約港幣71億元或4.4%，主要歸因於較二零二二年十二月三十一日而言，(i) 銀行借款增加約港幣52億元或8.8%；(ii) 貿易應付款及其他應付款及預提費用增加約港幣26億元或3.7%；及(iii) 應付一合營企業借款增加約港幣26億元。

3. 訂立重續總承建協議之原因及裨益

貴集團主要在中國從事房地產開發及投資，中國建築國際集團主要從事建築業務。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的技術、能力及經驗及貴集團在中國的建築工程的預計合約總額，訂立重續總承建協議可讓貴集團邀請更多不同的承建商投標建築工程及參與貴集團的建築工程。獲邀的承建商的投標應不高於貴集團的預算才有機會中標，故此，在承建商良性競爭下將有效降低工程成本。若中國建築國際集團從競爭性投標中中標，將能維持貴集團的物業發展項目的建築工程質素。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱中國建築國際二零二三年中報，並注意到儘管全球經濟面臨困難，中國建築國際較去年同期有所恢復。在多變的外界環境中，中國建築國際集團持之以恆地追求高質量發展，二零二三年上半年搶抓中央政策加力提效的窗口以及港澳重大項目機遇，全力以赴開拓市場，積極發揮港澳建築市場地位優勢，鞏固中國內地現金流管控成果，幕牆業務保持高速增長，科技研發不斷突破，整體取得優秀成績。因此，二零二三年上半年，中國建築國際集團於中國內地新簽合約額港幣486億元，同比增長8.0%；中國建築國際集團進一步鞏固現金流管控成果，為中國建築國際集團整體經營性現金流保持為正做出重要貢獻。中國建築國際集團繼續向年度目標邁進，這表明其在積極化解以下各種影響所作努力：(i)歐美的高通脹；(ii)新興市場持續面臨資本外流壓力；(iii)地緣政治風險仍存，導致全球供應鏈中斷；及(iv)俄烏衝突仍未結束。此外，隨著新型冠狀病毒疫情後中國經濟復甦進程持續穩定推進，根據中國國家統計局公佈的國內生產總值（「國內生產總值」）初步核算結果，二零二三年首三季度中國國內生產總值比去年同期增長約5.2%，吾等認為在當前的經濟環境下，中國建築國際集團為可靠的承建商。

吾等亦已審閱中國建築國際過往三年的年報，並注意到中國建築國際集團憑藉其在建築工程方面的聲譽及良好往績記錄，證實了其作為全國性承建商的能力。於二零二零年、二零二一年及二零二二年末，中國建築國際集團分別擁有307個、376個及348個在建項目，應佔合約額共計分別約為港幣4,503億元、港幣4,767億元及港幣5,226億元。此外，吾等已獲得並審閱中國相關機構頒發予中國建築國際集團的許可證及執照等資質，確保其在成功中標後合資格提供建築服務。

基於上述，吾等與董事一致認為，中國建築國際集團為合資格的承建商，且 貴集團可從與中國建築國際訂立重續總承建協議（連同上限）中獲益，此舉可為 貴集團提供更多不同的承建商基礎以參與 貴集團的建築工程，同時減少了 貴集團的建築成本。重續總承建協議（連同上限）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重續總承建協議（連同上限）。

4. 重續總承建協議之主要條款

重續總承建協議之條款如下：

日期：二零二三年十月二十日

訂約方

- (a) 貴公司；及
- (b) 中國建築國際

標的事宜

根據重續總承建協議，訂約方協定：

- (i) 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止，為期三年，中國建築國際集團任何成員公司可按照 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 貴集團在中國的建築工程的建築承建商；
- (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作為 貴集團在中國的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建築工程最高合約總額不得超過下列相應的上限：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣 18 億元	人民幣 18 億元	人民幣 18 億元

- (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之付款條款支付。

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。

獨立財務顧問函件

貴集團一般會根據其招標程序邀請建築承建商參與作為 貴集團在中國的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公司參與投標而對 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公司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 貴集團在中國的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予獨立第三方的標書的定價及條款。

招標程序

鑒於中國建築國際集團於重續總承建協議生效後將可繼續參與 貴集團的招標程序，吾等已審閱通函內董事局函件所載 貴集團於重續總承建協議項下之招標政策及程序，並與現有總承建協議項下現正生效的的招標政策及程序比較，認為彼等一致。

吾等已與管理層討論，並取得中國建築國際集團於自二零二一年一月一日起至二零二三年九月三十日止期間所獲授的過往項目的兩個招標程序樣本，以評估 貴集團招標程序的理據、程序及選定基準。該兩份標書樣本亦包括截至二零二三年九月三十日 貴集團根據現有總承建協議向中國建築國際集團授出的所有標書。在所取得的兩個招標程序樣本中，吾等注意到兩份標書樣本均按 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四家承建商參與投標，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，而 貴集團的財務資金部設有內部制度監督獲授合約所產生的金額，確保不會超出年度上限，吾等認為內部控制程序已得到相應遵守。

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。吾等已審閱兩份標書樣本，兩份均已納入項目團隊對獲邀各方列出的規定及規格。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，於重續總承建協議(連同上限)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，並據此釐定重續總承建協議(連同上限)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。

5. 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訂立現有總承建協議，訂立重續總承建協議(連同上限)之理由乃為持續獲得更多不同的承建商基礎以參與 貴公司的建築工程及降低 貴公司的建築成本。

貴集團與中國建築國際集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的合約總額約為人民幣18.4億元，佔現有總承建協議項下截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度上限約92.4%。

吾等注意到，二零二二年財年及由二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日止期間 貴集團與中國建築國際集團並無就任何建築工程項目進行合作。根據吾等與管理層的討論，此乃主要歸因於 貴集團原本計劃邀請中國建築國際集團投標的若干項目之發展暫時延遲。由於新型冠狀病毒疫情對中國經濟產生負面影響，中國內地的房地產市場整體發展自二零二一年下半年開始放緩。鑒於合約銷售減少，為維持財政穩健， 貴集團採納「以銷定產」的政策，暫時推遲若干項目的發展以應對市場狀況。因此，尤其是二零二二年及二零二三年， 貴集團若干建築項目的投標及開展暫時延遲。誠如管理層所建議，預期二零

獨立財務顧問函件

二三年末中國建築國際集團將獲邀請就若干延遲項目投標，合約總額合計約人民幣8億元。倘中國建築國際集團中標，其將佔截至二零二三年十二月三十一日止年度現有總承建協議項下年度上限約25.0%。

吾等已與管理層討論並取得已獲管理層採用的截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的發展計劃，該計劃旨在釐定預期用以邀請中國建築國際集團參與的估計合約金額。視乎 貴集團物業發展項目的進度，上限之釐定基於(i) 貴集團未來三個財政年度預期在建區域約1,930萬平方米至2,130萬平方米；(ii) 貴集團未來三個財政年度各年在中國的建築工程項目估計合約總額約人民幣120億元至人民幣130億元；及(iii) 貴集團計劃未來三個財政年度各年邀請中國建築國際集團參與兩個至五個左右的項目的招標程序，估計未來三個財政年度各年的合約總額為人民幣10億元至人民幣20億元。吾等認為，訂立重續總承建協議(連同上限)的理據屬公平合理，而上限乃參考以下因素計算得出：

- (a) 貴集團未來三個財政年度各年在中國的建築工程項目估計合約總額與 貴集團在中國的建築工程項目合約總額呈減少趨勢一致，該趨勢乃參考(i) 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度約人民幣367億元；(ii) 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度約人民幣195億元；及(iii) 由二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日止期間約人民幣89億元；
- (b) 貴集團根據現有總承建協議授予中國建築國際集團作為 貴集團在中國的建築工程的建築承建商合約總額，(i) 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度約為人民幣18.4億元；及(ii) 由於新型冠狀病毒疫情期間若干項目延遲，截至二零二二年十二月三十一日止財政年度及由二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日止期間為零；
- (c) 經考慮 貴集團未來三年在中國的相關延遲項目及其他潛在新建築項目的數量及規模， 貴集團截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年將不時邀請中國建築國際集團參與競投 貴集團在中國的建築工程的估計合約總額。

由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止各財政年度的建議上限人民幣18億元分別佔(i) 貴集團二零二二年財年在中國的建築工程項目合約總額約人民幣195億元的約9.2%；及(ii) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年 貴集團在中國的潛在新建築項目估計合約總額不少於人民幣120億元的15.0%。鑒於新型冠狀病毒疫情後未來三年預期中國經濟持續復甦，且中國建築國際集團於中標後將繼續

參與 貴集團未來項目發展，吾等認為，委聘優質承建商(如中國建築國際集團)為 貴集團在中國的項目提供建築服務及上限項下釐定之重續金額乃符合 貴公司及其股東的整體利益。

吾等認為，(i)建議上限仍僅佔 貴集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年在中國的估計合約總額的一小部分；(ii)上限金額與 貴集團將合約授予多元化承建商以降低成本的過往慣例一致；及(iii)上限金額屬於將由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日授予中國建築國際集團的 貴集團在中國的建築工程項目估計合約總額的範圍內。

根據中國建築國際二零二二年年報，源自中國的分部營業額約為港幣486億元(相當於約人民幣455億元)，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度各年的建議上限人民幣18億元僅佔中國建築國際集團二零二二年財年在中國的分部營業額的約4.0%。吾等認為，建議上限亦佔中國建築國際集團源自中國的分部營業額整體的一小部分。

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

6. 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， 貴公司將於重續總承建協議的期限內遵守以下各項：

- (i) 貴公司獨立非執行董事每年均須審閱重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易，並於 貴公司的年報內確認持續關連交易是否：
 - 於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；
 - 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重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

獨立財務顧問函件

(ii) 貴公司核數師每年須向董事局發出函件，確認彼等是否注意到任何事項致使彼等認為重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易：

- 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(倘重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易涉及由 貴公司提供貨品或服務)；並未根據規管重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行交易的相關協議訂立；及
- 超出上限；

(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，以就重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易作出報告。董事須於年報中說明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 貴公司二零二三年中報及 貴公司過往三個年度的年報，並認為 貴公司已遵守相關審核規定(如適用)。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二零二三年中報及二零二二年年報，且其董事局已確認，中國建築國際已遵守相關審核規定(如適用)。經考慮(尤其是)(i)透過上限限制重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行交易的價值；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重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行交易的條款且並無超出上限，吾等認為， 貴公司已制定合適的措施以規管進行重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易及保障獨立股東的利益。

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)重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易於 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)訂立重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易符合 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，以批准重續總承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易。

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

二零二三年十一月十日

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、相關股份及債券證之權益及淡倉

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、相關股份及債券證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知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條須記入該條所提及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的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	618,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人 配偶權益	2,550,000 346,125	0.08%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 ⁽²⁾ 受控制公司之權益 ⁽³⁾ 配偶權益 ⁽⁴⁾	17,849,999 372,617,689 62,578,292 10,000,000	13.01%
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3,559,374,732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 80.55%。
4. 翁國基先生被視作透過其配偶徐芝潔女士的權益而於 10,000,000 股股份中擁有權益。

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、相關股份及債券證中，擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須通知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 條須記入該條所提及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的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
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
郭光輝先生	中國海外發展	執行董事兼副總裁

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二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期）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用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，董事確認自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日期)以來，本集團之財政或經營狀況並無重大不利變動。

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。於最後實際可行日期，本公司非執行董事郭光輝先生亦為中國海外發展執行董事兼副總裁。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及投資等相關業務。

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，並獨立於董事已申報有權益之業務外。

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	一家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

1. 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。
2. 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。
3. 於最後實際可行日期，上述專家並無自二零二二年十二月三十一日(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。
4. 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

自本通函刊發日期後十四天期間，重續總承建協議之副本將於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.cogogl.com.hk)公佈。

股東大會通告



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」)謹訂於二零二三年十二月一日(星期五)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二零二三年十一月十日之通函(「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

「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認重續總承建協議(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)及其項下擬進行的交易，以及上述協議及交易之實施；及
- (ii) 批准二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日期間的上限；
- (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、附加於或關於重續總承建協議擬訂事項及實施其項下擬進行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
庄勇

香港，二零二三年十一月十日

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

股東大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東大會及於會上投票之股東，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。
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二零二三年十一月二十九日(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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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. 本公司將於二零二三年十一月二十八日(星期二)至二零二三年十二月一日(星期五)(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二零二三年十一月二十七日(星期一)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
7. 根據上市規則第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。
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. 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，董事局共有八名董事，包括三名執行董事庄勇先生、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事郭光輝先生及翁國基先生；及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。