

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)

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5頁至第14頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第15頁至第16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17頁至第31頁。

本公司謹訂於二零二二年六月二十日（星期一）上午十時三十分或股東週年大會後（以較晚者為準）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，並於不遲於二零二二年六月十七日（星期五）上午十時三十分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），並在會上投票。

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，並要求出席股東或其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。

本公司強烈建議股東於上述指定時間內交回代表委任表格以委任股東大會主席作為其代表，而非親身出席股東大會。

二零二二年五月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	5
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄 一 一般資料	I-1
股東大會通告	GM-1

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」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「控股公司」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二二年六月二十日（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之股東週年大會；
「董事局」	指	董事局；
「上限」	指	本集團可根據框架協議，就中國海外發展集團向本集團項目供應材料而授予中國海外發展集團的最高合約總額，即截至二零二一年、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人民幣1,600百萬元；
「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，並為中國海外發展及本公司的控股股東；
「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），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（就本通函而言，不包括任何上市附屬公司）；
「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企業，為中國海外發展的最終控股公司，而中國海外發展則為本公司的控股股東；
「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）；
「董事」	指	本公司董事；
「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	本公司就考慮及批准（其中包括）新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易而將舉行的股東大會；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司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，以就新框架協議（連同新上限）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持牌進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法團，為就新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行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	本公司的股東，除中國海外發展及其聯繫人外；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士的人士或公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年五月十九日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期，視乎情況而定；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「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；
「新上限」	指	本集團可根據新框架協議，就中國海外發展集團向本集團項目供應材料而授予中國海外發展集團的最高合約總額，即截至二零二二年、二零二三年和二零二四年十二月三十一日止的每個財政年度人民幣3,000百萬元；
「新框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零二二年四月二十七日就中國海外發展集團，自二零二二年一月一日起至二零二四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；
「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；
「精裝修比例」	指	本集團項目中將以精裝修物業交付的總樓面面積佔項目總樓面面積的百分比比例；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

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	本公司的普通股；
「股東」	指	本公司不時的股份持有人；
「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)

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：

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

盧耀楨先生

敬啟者：

**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

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十七日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展訂立的新框架協議，以取代及替換訂約方自二零二二年一月一日起於框架協議下的所有權利及義務(包括上限)，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二二年一月一日起至二零二四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，向項目供應材料，惟須受新上限規限；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的供應商。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

1. 新框架協議(連同新上限)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，當中載有其就新框架協議(連同新上限)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，當中載有其就新框架協議(連同新上限)及其項下擬進行的交易所提供之意見，

以及就訂立新框架協議(連同新上限)及其項下擬進行的交易尋求獨立股東批准。

與中國海外發展有限公司有關材料供應的持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告，內容有關本公司與中國海外發展訂立的框架協議，據此，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，惟須受上限規限。

根據本通函內載述的原因，於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立新框架協議，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二二年一月一日起至二零二四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，惟須受新上限規限；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的供應商。

新框架協議

日期

二零二二年四月二十七日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中國海外發展。

標的事宜

鑑於本集團擬自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間大幅增加項目的精裝修比例，預期本集團將邀請中國海外發展集團競投，為項目供應更多材料，故此(i)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期間，框架協議的上限；及(ii)框架協議的期限須要作出修訂。因此，於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立新框架協議，訂約方協定(其中包括)，自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止的三年間：

1. 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，競投作為向項目供應材料的供應商；
2. 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，惟截至二零二二年、二零二三年和二零二四年十二月三十一日止的每個財政年度，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3,000百萬元(即新上限)；及
3. 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在本集團核准名冊中的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。中國海外發展集團成員公司將受到與獨立第三方相同的待遇。

本集團向中國海外發展集團授出為項目供應材料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

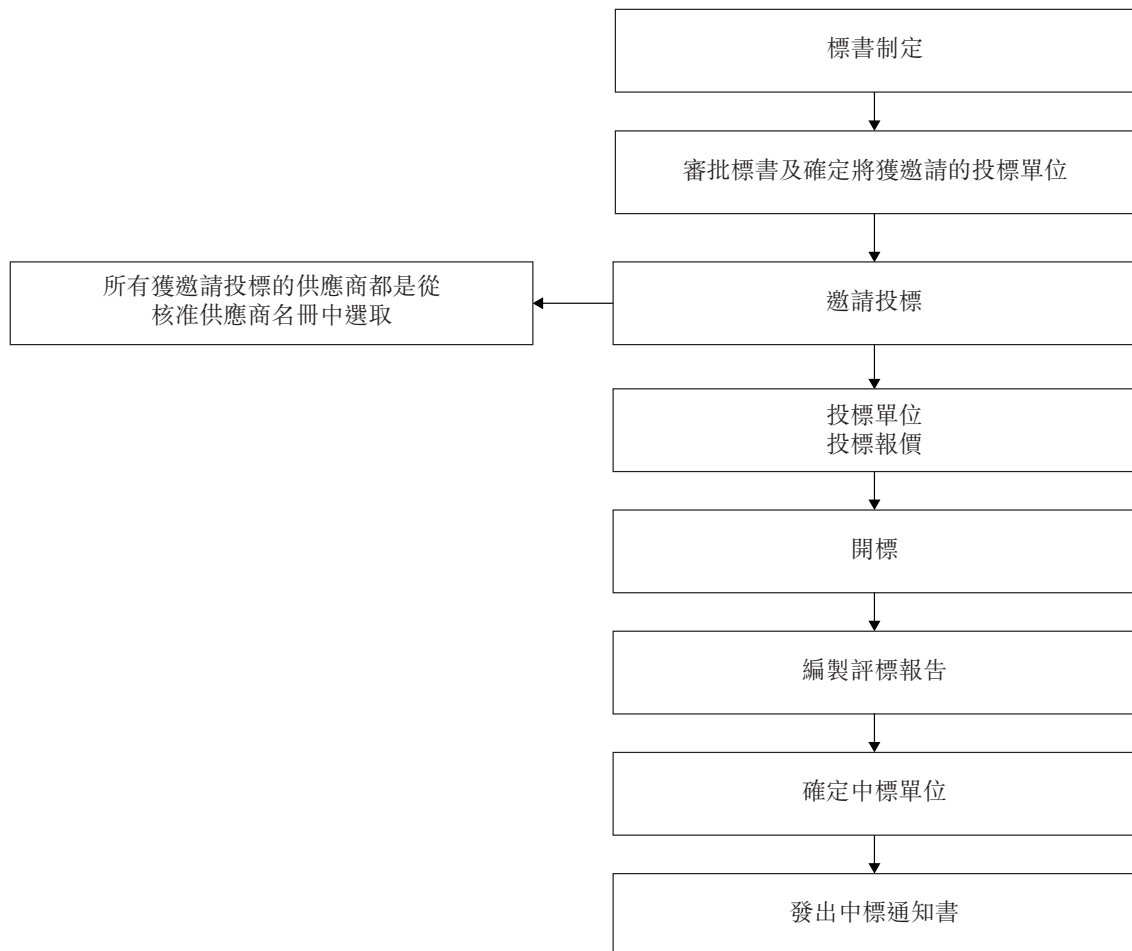
- (i) 本集團已建立內部的核准供應商名冊（由其管理層定期審閱及更新）。所有獲邀請就項目投標的供應商都是從該名冊中選取。納入名冊中的供應商包括：過往與本集團有合作記錄或無合作記錄的供應商。與本集團有合作記錄的供應商將每年進行適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，供應商會被保留在名冊上。本集團會將未達最低保留標準的供應商從名冊上除名。倘供應商過往與本集團沒有合作記錄，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否適合將該供應商納入名冊。
- (ii) 邀請投標的單位數量：每次就作為項目的供應商之投標而言，將邀請不少於三家投標單位。
- (iii) 獲邀投標供應商的選定：參照包括但不限於供應商的資質等級、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。總部成本管理部的負責人及成本管理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成本管理部負責人開標，開標後的開標記錄及已上傳的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、總部財務資金分管領導、總部工程分管領導、總部成本分管領導、總部設計分管領導、總部成本管理部負責人、總部工程管理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



新上限的計算

鑑於中國政府近期的環境和可持續發展政策，本集團擬大幅增加項目的精裝修比例，從而減少業主二次裝修造成的污染和浪費。因此，本集團預計自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間，經額外裝修的物業在其交付前會產生更多的材料採購成本。因此，本集團擬邀請中國海外發展集團投標，為項目供應更多材料以滿足裝修要求，以及原框架協議項下的截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止的各年度原上限人民幣1,600百萬元須要相應增加。於最後實際可行日期，並沒有超出原框架協議項下、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各年度人民幣1,600百萬元原上限。

新上限乃參考以下因素計算：

1. 截至二零二一年十二月三十一日止的財政年度，過往本集團就項目採購材料而與中國海外發展集團訂立的合約總額約為人民幣1,585百萬元；
2. 自二零二二年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間，本集團就由中國海外發展集團向本集團的項目供應材料而授予中國海外發展集團的合約總額約為人民幣975百萬元；
3. 截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各財政年度，本集團就達到項目的目標精裝修比例而潛在需要採購的材料的估計合約總額為不少於人民幣3,000百萬元，該估計合約金額經考慮本集團的潛在新項目的數量及其總樓面面積估算得出；及
4. 根據新框架協議，預期可供應給本集團的材料包含更廣泛的產品種類。

本集團將以一般營運資金以現金支付新框架協議項下的合同總金額。新框架協議（連同新上限）將替換及取代訂約方自二零二二年一月一日起於框架協議（連同上限）項下的所有權利及義務，並自滿足新框架協議項下的先決條件之日起生效。

在新框架協議沒有生效的情況下，框架協議（連同上限）將繼續完全有效並對本公司及中國海外發展具有約束力。

先決條件

新框架協議項下擬進行的交易（連同新上限）須待(i)獨立股東於股東大會上通過決議案，批准新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易；及(ii)本公司已遵守上市規則有關新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易的所有規定（如有）。

訂立新框架協議的原因

中國海外發展集團作為中國最大型房地產開發商之一，通常會大量購買材料。訂立新框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，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，預期新框架協議項下擬進行的交易將於本公司日常業務過程中進行，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而新框架協議項下擬進行的交易的條款（連同新上限）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，而於新框架協議項下擬進行的交易則構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就最高新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，新框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、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。

中建集團為中國海外發展的最終控股公司，而中國海外發展則為本公司的控股股東。中國建築集團為一家主要從事樓宇建築、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。

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，以就新框架協議（連同新上限）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

本公司謹訂於二零二二年六月二十日（星期一）上午十時三十分或股東週年大會後（以較晚者為準）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新框架協議（連同新上限）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，中國海外發展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%，中國海外發展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：

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）由中國海外發展訂立或對其具約束力；

2. 中國海外發展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發展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二零二二年六月十七日（星期五）上午十時三十分前送達。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

本公司將於二零二二年六月十五日（星期三）至二零二二年六月二十日（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二零二二年六月十四日（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15頁至第16頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易向獨立股東提供之推薦意見。

務請閣下垂注載於本通函第17頁至第31頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就新框架協議（連同新上限）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。

董事局函件

概無董事於新框架協議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，以及郭光輝先生，本公司非執行董事及中國海外發展執行董事兼副總裁，已自願就批准新框架協議及其項下擬進行的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建議載於本通函）認為，新框架協議（連新上限）乃按正常商業條款訂立，且其項下擬進行的交易（連同新上限）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

二零二二年五月二十五日



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：

**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二零二二年五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。

獨立董事委員會已告成立並負責就新框架協議（連同新上限）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，以就新框架協議（連同新上限）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建議。

吾等敬請閣下垂注載於通函第5頁至第14頁之董事局函件以及載於通函第17頁至第31頁之獨立財務顧問函件的全文，當中載有其就新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易的詳情。

經考慮(i)新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易；(ii)邁時資本之建議；及(iii)董事局函件所載之相關資料，吾等認為在新框架協議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

二零二二年五月二十五日

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，當中載列其就新框架協議（連同新上限）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：

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，以就新框架協議（連同新上限）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，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年五月二十五日的通函（「**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。

茲提述 貴公司日期為二零二零年十一月十九日的公告，內容有關 貴公司與中國海外發展訂立的框架協議，據此，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，惟須受上限規限。

於二零二二年四月二十七日， 貴公司與中國海外發展訂立新框架協議，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二二年一月一日起至二零二四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，惟須受新上限規限；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的供應商。新框架協議（連同新上限）將取替及取代訂約方自二零二二年一月一日起於框架協議（連同上限）項下的所有權利及義務，並自滿足新框架協議項下的先決條件之日起生效。

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 貴公司已發行股本約38.32%而成為 貴公司的控股股東。故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為 貴公司的關連人士，而於新框架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 貴公司就最高新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，新框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

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已告成立，以就新框架協議（連同新上限）及其項下擬進行的交易的條款是否屬公平合理，並於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何對將於股東大會上提呈以批准訂立新框架協議及其項下擬進行交易之相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等，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。

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，故此合資格就新框架協議及其項下擬進行交易（連同新上限）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、二零二零年八月及二零二零年十二月就若干持續關連交易及／或關連交易獲 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

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：(i)新框架協議；(ii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（「二零二零年年報」）及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（「二零二一年年報」）；及(iii)釐定新上市時所採用的基準及假設。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之來源，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

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。貴集團透過三個分部（即(i)物業投資及發展分部；(ii)物業租賃分部；及(iii)其他分部）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。物業租賃分部主要為持有於中國之辦公室單位、商業單位及酒店物業供出租。其他分部涉及酒店經營及提供其他配套服務。

下文載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日（「二零一九年財年」）、二零二零年十二月三十一日（「二零二零年財年」）及二零二一年十二月三十一日（「二零二一年財年」）止三個年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	53,830,471	42,909,060	28,590,883
毛利	12,399,136	11,641,416	9,527,847
毛利率	23.0%	27.1%	33.3%
可分配予公司擁有人之溢利	5,050,575	4,374,765	3,329,681
淨利潤率	9.4%	10.2%	11.6%

	於十二月三十一日		
	二零二一年	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	8,143,839	6,427,765	5,741,814
投資物業	3,978,235	3,355,235	2,744,787
物業、廠房及設備	839,080	869,409	1,090,024
在合營公司之權益	908,170	701,038	901,626
遞延稅項資產	1,883,460	1,242,877	609,534
流動資產	190,642,582	160,985,732	128,355,460
物業存貨	136,371,481	107,721,167	86,397,320
應收貿易及其他應收款項、			
預付款及按金	15,076,202	19,451,556	11,867,467
應收合營公司款項	752,391	2,091,043	479

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零二一年	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
應收非控股權益款項	2,215,461	871,139	581,245
預付稅項	2,574,823	2,545,737	1,796,235
受限制的現金及存款	12,616,346	7,525,826	10,671,299
現金及銀行結餘	19,876,023	20,543,265	16,755,435
流動負債	127,586,335	110,189,045	90,557,019
應付貿易及其他應付款項	19,928,604	15,699,347	11,989,788
合同負債	81,803,731	70,336,424	54,618,728
應付非控股權益款項	5,510,332	2,834,726	5,082,077
應付擔保票據	—	3,314,214	—
稅項負債	7,282,145	6,757,759	5,940,199
借款	12,773,873	10,448,303	11,656,478
流動資產淨值	63,056,247	50,796,687	37,798,441
非流動負債	35,443,827	29,988,070	22,026,947
借款	29,162,103	26,701,867	15,611,683
應付擔保票據	3,286,018	—	3,521,449
遞延稅項負債	2,892,481	3,189,358	2,869,227
資產淨值	35,756,259	27,236,382	21,513,308

根據二零二一年年報，貴集團於二零二一年財年錄得之收益約為人民幣53,830.5百萬元，較二零二零年財年之收益約人民幣42,909.1百萬元增加約25.5%。二零二一年財年之毛利約為人民幣12,399.1百萬元，較二零二零年財年之毛利約人民幣11,641.4百萬元增加約6.5%。由於二零二零年財年確認的項目毛利率較高，毛利率從二零二零年財年約27.1%下降約4.1個百分點至二零二一年財年約23.0%。於二零二一年財年，可分配予貴公司擁有人之溢利約為人民幣5,050.6百萬元，較二零二零年財年可分配予貴公司擁有人之溢利約為人民幣4,374.8百萬元增加約15.4%，主要由於以下各項的淨影響：(i) 二零二一年財年高層形式之住宅項目確認的銷售額增加，導致收益及毛利增加；(ii) 貴集團加強利用電子平台進行銷售活動，以致分銷及銷售開支由二零二零年財年的約人民幣1,368.8百萬元增加約人民幣266.1百萬元至二零二一年財年的約人民幣1,634.9百萬元；(iii) 貴集團經營規模逐步擴大，以致行政開支由二零二零年財年的約人民幣1,069.9百萬元增加約人民幣26.5百萬元至二零二一年財年的約人民幣

1,096.4百萬元；(iv)於二零二一年財年將 貴集團若干物業由物業存貨重新分類至投資物業的公平值收益約人民幣80.7百萬元；及(v)毛利率下降導致土地增值稅的實際稅率下降，以致所得稅開支由二零二零年財年的約人民幣4,935.7百萬元減少約人民幣431.2百萬元至二零二一年財年的約人民幣4,504.5百萬元。

根據二零二零年年報， 貴集團於二零二零年財年錄得之收益約為人民幣42,909.1百萬元，較二零一九年財年之收益約人民幣28,590.9百萬元增加約50.1%。二零二零年財年之毛利約為人民幣11,641.4百萬元，較二零一九年財年之毛利約人民幣9,527.8百萬元增加約22.2%。由於二零一九年財年確認的項目毛利率較高，毛利率由二零一九年財年的約33.3%下降約6.2個百分點至二零二零年財年的約27.1%。於二零二零年財年，可分配予 貴公司擁有人之溢利約為人民幣4,374.8百萬元，較二零一九財年可分配予 貴公司擁有人之溢利約人民幣3,329.7百萬元增加約31.4%，主要由於以下各項的淨影響：(i)二零二零年財年高層形式之住宅項目確認的銷售額增加，導致收益及毛利增加；(ii) 貴集團利用電子平台進行銷售活動，以致分銷及銷售開支由二零一九年財年的約人民幣1,148.0百萬元增加約人民幣220.9百萬元至二零二零年財年的約人民幣1,368.9百萬元；(iii)業務加速擴張至十個具有高增長潛力新城市，以致行政開支由二零一九年財年的約人民幣793.3百萬元增加約人民幣276.6百萬元至二零二零年財年的約人民幣1,069.9百萬元；(iv)於二零二零年財年將 貴集團若干物業由物業存貨重新分類至投資物業的公平價值溢利約人民幣8.1百萬元；及(v)二零二零年財年的毛利增加，以致所得稅開支由二零一九年財年的約人民幣4,798.6百萬元增加約人民幣137.1百萬元至二零二零年財年的約人民幣4,935.7百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，資產淨值約為人民幣35,756.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣27,236.4百萬元增加約31.3%。該增加主要由於(i)物業存貨增加約人民幣28,650.3百萬元；及(ii)現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共增加約人民幣4,423.3百萬元；以及部分被(i)應收合營公司款項減少約人民幣1,338.7百萬元；(ii)應收貿易及其他應收款項、預付款及按金減少約人民幣4,375.4百萬元；(iii)應付非控股權益款項增加約人民幣2,675.6百萬元；(iv)合同負債增加約人民幣11,467.3百萬元；及(v)借款增加約人民幣4,785.8百萬元所抵銷。

於二零二零年十二月三十一日，資產淨值約為人民幣27,236.4百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣21,513.3百萬元增加約26.6%。該增加主要由於(i)物業存貨增加約人民幣21,323.8百萬元；(ii)應收合營公司款項增加約人民幣2,090.6百萬元；及(iii)應收貿易及其他應收款項、預付款及按金增加約人民幣7,584.1百萬元；以及部分被(i)合同負債增加約人民幣15,717.7百萬元；及(ii)借款增加約人民幣9,882.0百萬元所抵銷。

根據二零二一年年報，在房地產行業跌宕起伏、內外環境錯綜複雜的情況下，貴集團敏捷反應、逆勢奮進、積極應對，二零二一年財年合約銷售金額和回款金額再上新台階，取得了穩健增長的經營業績。貴集團緊抓機遇，根據市場變化，靈活調整供貨。二零二一年財年，貴集團及其聯營公司和合營公司（統稱「貴集團系列公司」）實現合約銷售額約為人民幣71,204.4百萬元，同比上升約10.0%，合約銷售面積約為5,683,400平方米（「平方米」），同比上升約7.2%。貴集團系列公司實現平均銷售價格約為每平方米人民幣12,528元，同比上升約2.7%。於二零二一年財年年末時，累積認購未簽約額約為人民幣1,383.0百萬元，其總合約面積約為101,300平方米。於貴集團佈局的四十個城市中，十七個城市的合約銷售金額位列當地前三名，較二零二零年財年增加八個城市，其中銀川、泰州和吉林於當地排名第一。截至二零二一年十二月三十一日止，貴集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積約為29,768,900平方米，貴集團總權益樓面面積約為25,530,700平方米。

2. 中國海外發展之背景概覽

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。中國海外發展透過三個分部（即(i)物業發展分部；(ii)物業投資分部；及(iii)其他業務分部）經營其業務。物業發展分部從事物業發展及銷售。物業投資分部從事物業租賃。其他業務分部涉及酒店運營、建築及規劃設計顧問服務及其他。

獨立財務顧問函件

下文載列中國海外發展於二零一九年財年、二零二零年財年及二零二一年財年之經審核綜合財務資料，乃摘錄自中國海外發展二零二零年財年及二零二一年財年之年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
收益	242,240,783	185,789,528	163,650,953
毛利	57,025,798	55,820,852	55,080,112
毛利率	23.5%	30.0%	33.7%
可分配予公司股東之溢利	40,155,361	43,903,954	41,618,313
淨利潤率	16.6%	23.6%	25.4%

	於十二月三十一日		
	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	220,949,894	187,404,193	163,264,226
物業、廠房及設備	5,524,471	5,010,803	4,019,414
投資物業	166,204,097	140,879,089	114,020,656
聯營公司權益	17,862,412	14,543,727	12,430,239
合營公司權益	22,708,422	18,770,162	23,876,179
遞延稅項資產	8,107,614	7,693,664	7,324,745
流動資產	648,956,804	636,253,178	560,631,561
物業及其他存貨	450,620,363	458,087,286	390,982,478
土地發展費用	12,388,697	13,403,278	18,046,053
貿易及其他應收款	8,244,489	12,196,646	10,931,518
按金及預付款	11,393,943	10,497,858	9,215,418
用於物業發展之土地按金	1,020,286	4,198,634	14,026,891
應收聯營公司款	6,036,539	3,580,280	4,334,368
應收合營公司款	11,428,036	8,744,043	7,068,451
預付稅金	12,139,810	8,961,644	7,715,181
銀行結餘及現金	130,956,191	110,468,910	95,447,568
總資產	869,906,698	823,657,371	723,895,787
非流動負債	218,899,759	191,345,851	176,502,947
應付非控股股東款	—	1,542,377	2,293,675
一年後到期之銀行及其他借貸	124,091,050	109,307,995	99,050,354

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零二一年	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
一年後到期之擔保票據及公司債券	73,210,824	59,867,471	58,835,801
遞延稅項負債	21,226,461	20,199,210	16,186,850
流動負債	293,900,585	303,962,200	258,248,215
貿易及其他應付款	90,054,871	82,807,619	65,812,031
預售樓款	100,455,190	121,121,893	97,939,167
應付合營公司款	5,962,081	4,197,226	6,980,871
應付非控股股東款	7,534,562	9,337,457	13,409,714
稅項債務	39,172,639	38,123,766	38,671,775
一年內到期之銀行及其他借貸	38,220,634	27,501,259	23,217,153
一年內到期之擔保票據及公司債券	6,399,786	16,303,716	8,861,117
資產淨值	357,106,354	328,349,320	289,144,625

根據中國海外發展二零二一年財年之年報，於二零二一年財年，中國海外發展之收益約為人民幣242,240.8百萬元，毛利約為人民幣57,025.8百萬元，分別較二零二零年財年的約人民幣185,789.5百萬元及人民幣55,820.9百萬元增長約30.4%及2.2%。收益及毛利增長乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)房地產市場於新型冠狀病毒疫情期間迅速復甦，同時亦受國內人口增長放緩及嚴格的價格限制政策所影響，加上土地價格、材料及勞工成本以及房地產行業利潤率持續上升；及(ii)中國海外發展集團錄得合約銷售增長約2.4%，尤其是北京、上海、廣州及南京等城市的合約銷售超過人民幣1,000.0百萬元及銷售回款達約人民幣35,281.0百萬元，較二零二零年財年增加約3.0%。於二零二一年財年，可分配予其股東之溢利約為人民幣40,155.4百萬元，較二零二零年財年約人民幣43,904.0百萬元減少約8.5%。該減少乃主要由於投資物業公允價值變動產生的收益由二零二零年財年約人民幣9,191.4百萬元減少約人民幣3,651.2百萬元至二零二一年財年約人民幣5,540.2百萬元。於二零二一年十二月三十一日，中國海外發展之資產淨值約為人民幣357,106.4百萬元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣328,349.3百萬元增長約8.8%。

根據中國海外發展二零二零年財年之年報，中國海外發展之收益約為人民幣185,789.5百萬元，毛利約為人民幣55,820.9百萬元以及可分配予其股東之溢利約為人民幣43,904.0百萬元，分別較二零一九年財年錄得的約人民幣163,651.0百萬元、人民幣55,080.1百萬元及人民幣41,618.3百萬元增長13.5%、1.3%及5.5%，此乃由於房地產市場於疫情期間迅速復甦，使作為行業領先者的中國海外發展實現持續增長。於二零二零年十二月三十一日，中國海外發展之資產淨值約為人民幣328,349.3百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣289,144.6百萬元增長約13.6%。

3. 訂立新框架協議（連同新上限）的理由

根據中國房地產業協會¹刊發的報告，中國海外發展為二零二二年中國第二大物業發展商。吾等自管理層了解到，中國海外發展集團通常大量購買材料，且其於房地產行業的領先地位為中國海外發展集團帶來更好的與供應商議價能力。訂立新框架協議可讓 貴集團維持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之二零二一年年報，並注意到(i)中國海外發展維持以財務穩定為基礎追求高質量發展的政策；(ii)中國海外發展並無違反任何「三道紅線」及仍為「綠色類別」企業；及(iii)中國海外發展集團合約物業銷售的已售建築面積約為18.90百萬平方米，其中營運中商業項目的建築面積增加940,000平方米。此外，吾等已向管理層取得三份樣本，吾等已比較中國海外發展及 貴集團向相同供應商訂購相同材料的報價，吾等注意到中國海外發展於房地產行業的領導地位使中國海外發展獲得更佳的批量採購折扣。

根據上文所述，吾等與董事一致認為，中國海外發展作為合資格及領先市場的房地產發展商，具有與建築材料供應商議價的優勢，且 貴集團可自與中國海外發展所訂立新框架協議（連同新上限）中得益，可持續向 貴集團供應材料有關的穩定供應商。當中國海外發展集團根據 貴集團的招標程序中標， 貴集團可繼續享有適用於中國海外發展集團大宗採購的更大批量折扣。鑑於上文所述，吾等認為 貴公司具有正當商業理由訂立新框架協議（連同新上限），且訂立新框架協議（連同新上限）乃於 貴集團的日常業務過程中進行。

¹ <http://www.fangchan.com/zt/top500/>

4. 新框架協議之主要條款

新框架協議的主要條款如下：

日期

二零二二年四月二十七日

訂約方

- (a) 貴公司；及
- (b) 中國海外發展。

標的事宜

鑑於 貴集團擬自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間大幅增加項目的精裝修比例，預期 貴集團將邀請中國海外發展集團競投，為項目供應更多材料，故此(i)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期間，框架協議的上限；及(ii)框架協議的期限須要作出修訂。因此，於二零二二年四月二十七日， 貴公司與中國海外發展訂立新框架協議，訂約方協定（其中包括），自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止的三年間：

- (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，惟截至二零二二年、二零二三年和二零二四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合約總額不得超過人民幣3,000百萬元（即新上限）；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 貴集團獲批准名單上的供應商參與作為項目的供應商的競爭投標。

貴集團在招標、評標及定標過程中，不會因中國海外發展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。中國海外發展集團成員公司將受到與獨立第三方相同的待遇。

貴集團就供應項目材料向中國海外發展集團授出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。吾等亦已將新框架協議的主要條款與框架協議的主要條款（包括背景及條款）進行比較，並確認除新上限及上限金額外，兩者並無重大差異。

於評估 貴集團是否遵守招標程序時，吾等自管理層隨機取得有關 貴集團於二零一九年財年、二零二零年財年及二零二一年財年向供應商採購材料合共六份的招標文件連同其結果，其中三份招標文件來自關連方及三份來自獨立第三方。吾等從上述招標文件中注意到(i)供應商首先經內部審查，並獲邀就 貴集團項目提交標書；(ii)每次邀請至少三名供應商；(iii)倘獲邀供應商根據 貴集團的材料清單提交標書， 貴集團將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在收集比較分析的文件中逐一匯總所有指標；(iv)確定中標者的決定將在 貴集團的建設管理委員會內部進行投票，所有決定均記錄在一份載有各委員會成員決定的已簽署文件中；及(v)中標者與 貴集團之間的正式合約提交 貴集團的建設管理委員會審批。於已審閱的招標文件中，大部分文件顯示中標者為符合技術要求的材料供應商，並提供合理及最低價格，惟一項招標除外， 貴集團將標書平均授予兩名供應商，認為該兩名供應商的報價及技術能力相若。鑑於上文所述，吾等認為六份合約足以為吾等提供整全的觀點，即 貴集團已根據通函第8頁至第9頁所載招標程序貫徹實行標準審批程序及管治。

5. 新上限的計算

鑑於中國政府近期的環境及可持續發展政策，貴集團擬大幅增加項目的精裝修比例，從而減少業主二次裝修造成的污染和浪費。因此，貴集團預計自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間，經額外裝修的物業在交付前會產生更多的材料採購成本。因此，貴集團擬邀請中國海外發展集團投標，為貴集團項目供應更多材料以滿足裝修要求，以及原框架協議項下的截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止的各年度原上限人民幣1,600百萬元須要相應增加。於最後實際可行日期，並沒有超出原框架協議項下於二零二一年財年及截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,600百萬元原上限。

新上限乃參考以下因素計算：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止的財政年度，過往貴集團就項目採購材料而與中國海外發展集團訂立的合約總額約為人民幣1,585百萬元；
- (b) 自二零二二年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間，貴集團就由中國海外發展集團向貴集團的項目供應材料而授予中國海外發展集團的合約總額約為人民幣975百萬元；
- (c) 截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各財政年度，貴集團就達到項目的目標精裝修比例而潛在需要採購的材料的估計合約總額為不少於人民幣3,000百萬元，該估計合約金額經考慮貴集團的潛在新項目的數量及其總樓面面積估算得出；及
- (d) 根據新框架協議，預期可供應給貴集團的材料包含更廣泛的產品種類。

貴集團將以一般營運資金以現金支付新框架協議項下的合同總金額。新框架協議（連同新上限）將替換及取代訂約方自二零二二年一月一日起於框架協議（連同上限）項下的所有權利及義務，並自滿足新框架協議項下的先決條件之日起生效。

在新框架協議沒有生效的情況下，框架協議（連同上限）將繼續完全有效並對貴公司及中國海外發展具有約束力。

框架協議項下二零二一年財年的上限為人民幣1,600百萬元，而中國海外發展集團於二零二一年財年獲授的材料合約總額約為人民幣1,585百萬元。吾等已審閱 貴集團根據框架協議授出的材料類別的組成，已採購約13種不同材料，主要包括電線、電梯、木材及混凝土地板。自二零二二年一月一日起至二零二二年三月三十一日止期間，中國海外發展集團已獲授材料合約總額約人民幣975百萬元，佔二零二二年財年上限的60.9%。

於進一步評估新上限的合理性及公平性時，吾等已取得及審閱(i) 貴集團有關向供應商採購材料的總估計合約金額，當中參考截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度的項目發展計劃；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，中國海外發展集團將獲邀就採購材料投標的總估計合約金額；及(iii)截至二零二一年十二月三十一日止三個年度， 貴集團材料供應商的十大供應商。吾等已審閱管理層為得出新上限而制定的發展計劃，預期截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的新建築面積（「**新建築面積**」）分別約為6.9百萬平方米、10.7百萬平方米及11.5百萬平方米，而精裝修比例將分別逐步增至35%、40%及45%。二零二一年財年的新建築面積約為10.1百萬平方米，高於截至二零二二年十二月三十一日止年度的預期新建築面積，並與截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的預期新建築面積相若，其中約28%於二零二一年財年分類為精裝修比例。根據管理層，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止各財政年度的建議新上限人民幣3,000百萬元分別佔截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度須要供應商提供的預期合約總額約86%、73%及64%。

經考慮(i)於二零二一年財年及二零二二年第一季度授予中國海外發展集團有關供應材料的合約總額合共約人民幣2,560百萬元；及(ii)根據項目發展計劃可授予中國海外發展集團有關供應材料的預期合約總額（其與 貴集團過往收益的整體增長一致），設定新上限乃為配合 貴集團向中國海外發展集團採購材料的潛在合約總額。根據新框架協議，中國海外發展集團將繼續參與 貴集團邀請的競爭投標程序，若中國海外發展集團中標，可讓 貴集團繼續享有有關採購項目材料的批量折扣。

吾等亦認為委聘中國海外發展集團根據新框架協議（連同新上限）就 貴集團項目供應材料預期可繼續為 貴集團提供可提供批量採購折扣的供應商，並被視為符合 貴公司及其股東的整體利益。

6. 上市規則的規定及內部監控程序

吾等已審閱 貴集團過往三年的年報，且其已遵守相關審核規定，並由 貴集團核數師審閱。此外，吾等亦取得並審閱(i) 貴集團有關採購材料及新框架協議的內部控制程序，並認為上述文件的條款及條件與董事局函件所列資料一致；及(ii)有關 貴集團於二零一九年財年、二零二零年財年及二零二一年財年向供應商採購材料合共六份的招標文件，並注意到上述招標文件符合 貴集團的內部控制程序。 貴集團建議就採購材料與中國海外發展集團訂立新框架協議，經考慮(尤其是)(i)新框架協議項下新上限的合理性；及(ii) 貴公司及中國海外發展的獨立非執行董事及核數師均持續審閱新框架協議(連同新上限)的條款且並無超出新上限，吾等認為， 貴公司已制定合適的措施以規管進行新框架協議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)新框架協議(連同新上限)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)訂立新框架協議(連同新上限)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，以批准新框架協議(連同新上限)。

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

二零二二年五月二十五日

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。

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）；(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的權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	500,000	0.01%
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 ⁽²⁾	372,617,689	
	受控制公司之權益 ⁽³⁾	62,578,292	
	配偶權益	10,000,000	
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80.5572%。

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）；(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
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二零二一年十二月三十一日（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，董事確認自二零二一年十二月三十一日（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。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及中國海外發展之董事局。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

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。

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。

於最後實際可行日期，上述專家並無自二零二一年十二月三十一日（即本公司最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。

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，以下文件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：

1. 新框架協議；
2. 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；
3. 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；
4. 本附錄「專家資格及同意函」一節所述專家同意函；及
5. 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」)謹訂於二零二二年六月二十日(星期一)上午十時三十分或股東週年大會後(以較晚者為準)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二零二二年五月二十五日之通函(「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、確認及追認新框架協議(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) 批准二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間的新上限；
- (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、附加於或關於新框架協議及其項下擬進行的交易的擬訂事項及就其實施而作出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，二零二二年五月二十五日

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

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。
 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二零二二年六月十七日（星期五）上午十時三十分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. 本公司將於二零二二年六月十五日（星期三）至二零二二年六月二十日（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二零二二年六月十四日（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、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。
- 本公司強烈建議股東於上述指定時間內交回代表委任表格以委任股東大會主席作為其代表，而非親身出席股東大會。
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、林健鋒先生及盧耀楨先生。