
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)

與中國海外發展有限公司
重續有關材料供應的
現有持續關連交易
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



除非文義另有所指，本封面中使用的所有詞彙具有與本通函所界定者相同之涵義。

董事局函件載於本通函第4頁至第15頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第16頁至第17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18頁至第31頁。

本公司謹訂於二零二四年十二月九日(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，並於不遲於二零二四年十二月六日(星期五)上午十時正交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道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。

二零二四年十一月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
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」、 「控股股東」、 「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；
「董事局」	指	董事局；
「上限」	指	本集團根據重續框架協議於各相關年度可授予中國海外發展集團的項目材料供應的最高合約總額，詳情載列於本通函內「董事局函件－重續框架協議－標的事宜」章節；
「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，並為中國海外發展的控股公司；
「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%；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(僅就重續框架協議而言，不包括其任何上市附屬公司(如有))；
「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及其股份在聯交所主板上市(股份代號：81)；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「現有框架協議」	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於中標後不時向本集團為項目供應材料所訂立的框架協議，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，惟受其年度上限規限；
「股東大會」	指	本公司將舉行的股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(僅就重續框架協議而言，不包括其任何上市附屬公司(如有))；
「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(即鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生)組成本公司的獨立董事委員會，以就重續框架協議(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，為就重續框架協議(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	根據上市規則，毋須於股東大會上就批准重續框架協議(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	二零二四年十一月十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料(視情況而定)之最後實際可行日期；

釋 義

「領潮供應鏈」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，並為中國海外發展的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「材料」	指	與土建類、機電類和裝修等類別的工程有關的材料；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「項目」	指	由本集團在中國擁有或發展／將發展的物業發展項目；
「重續框架協議」	指	本公司與中國海外發展於二零二四年十月二十一日就中國海外發展集團於其中標後不時向本集團項目供應材料所訂立的框架協議，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七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	本公司不時的股東；
「平方米」	指	平方米；
「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：

翁國基先生(董事局副主席)

劉萍女士

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：

與中國海外發展有限公司
重續有關材料供應的
現有持續關連交易
及
股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十月二十一日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中國海外發展訂立重續框架協議，據此，本集團可繼續邀請中國海外發展集團參與作為項目材料供應商的競爭投標，並且不時於其中標後，聘請中國海外發展集團，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

1. 重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易之詳情；

董事局函件

2. 獨立董事委員會致獨立股東函件，當中載有其就重續框架協議(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，當中載有其就重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易所提供之意見，

以及就訂立重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易尋求獨立股東批准。

重續現有持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十七日的公告及日期為二零二二年五月二十五日的通函，內容關於(其中包括)本公司與中國海外發展訂立的現有框架協議，據此，於中國海外發展集團不時按照本集團之招標程序中標後，本集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商，為期三年，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。

現有框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，而本集團預期將繼續邀請中國海外發展集團參與作為項目材料供應商的競爭投標，並且於其中標後，聘請中國海外發展集團。因此，於二零二四年十月二十一日，本公司與中國海外發展訂立重續框架協議，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

重續框架協議

日期

二零二四年十月二十一日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中國海外發展。

標的事宜

根據重續框架協議，訂約方協定：

1. 自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年，中國海外發展集團的任何成員公司可按照本集團之標準及系統性的招標程序，不時競投作為向項目供應材料的本集團供應商(有關本集團招標程序之詳情，請參閱本通函內「董事局函件－重續框架協議－定價基準」及「董事局函件－重續框架協議－招標程序」章節)；
2. 倘中國海外發展集團的任何成員公司因中標而成功獲得合約，該中國海外發展集團成員公司可根據中標條款擔任有關項目之材料供應商，惟(i)有關條款須與重續框架協議的條款一致，若任何個別合約的條款與重續框架協議不一致，則以重續框架協議的條款為準；及(ii)於截至二零二七年十二月三十一日止三年間之各年度，本集團可授予中國海外發展集團為項目供應材料的所有合約總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

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	截至二零二七年 十二月三十一日止年度
人民幣 15 億元	人民幣 15 億元	人民幣 15 億元

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金額將根據就相關材料供應的個別合約而編製的投標文件所載之付款條款支付；及
4. 為免生疑問，重續框架協議項下擬進行的交易由訂約方以非排他性基準訂立，除非中標，本集團的成員公司或中國海外發展集團的成員公司均無義務進行任何與項目材料的供應／採購有關之該等交易。

定價基準

按照一般原則，本集團的成員公司授出予中國海外發展集團的成員公司之個別合約之價格及條款須於本集團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，及其價格及條款不優於本集團授予任何獨立第三方供應商之價格及條款。

董事局函件

本集團一般將會根據其標準及系統性的招標程序邀請在本集團核准名冊中的材料供應商(包括中國海外發展集團的成員公司)參與作為項目的材料供應商的競爭投標。如本集團擬邀請的潛在供應商尚未列入本集團的核准名冊，該潛在供應商將需要透過以下子章節「1. 邀請投標」的第(i)段所載之程序提交列為本集團核准供應商之申請。

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受到的待遇應與獨立第三方相同。

本集團成員公司向中國海外發展集團成員公司授出為項目供應材料之標書的價格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價格及條款不會優於授出予獨立第三方的標書的價格及條款。

1. 邀請投標

- (i) 本集團已建立內部的核准材料供應商名冊(由其管理層定期審閱及更新)。所有獲邀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或沒有合作記錄的供應商。與本集團有合作記錄的供應商將每年接受適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，供應商會被保留在名冊中。本集團會將未達最低保留標準的供應商從名冊中除名。倘供應商過往與本集團沒有合作記錄，供應商將接受資格預審及考察(包括對其資質條件、業績、信譽、技術、資金、與本集團其他核准供應商及／或員工的關係進行評估，以及由本集團組織的盡職調查程序、現場檢查和訪談)，以釐定是否適合將該供應商納入名冊中。
- (ii) 邀請投標單位的數量：就項目之材料供應商進行之招標，將邀請不少於三家投標單位。
- (iii) 獲邀投標之材料供應商的選定：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。根據相關材料供應合同的預計價值，總部成本管理部的負責人及分管領導將進行審查，以確定獲邀投標的供應商，隨後發出招標邀請函。

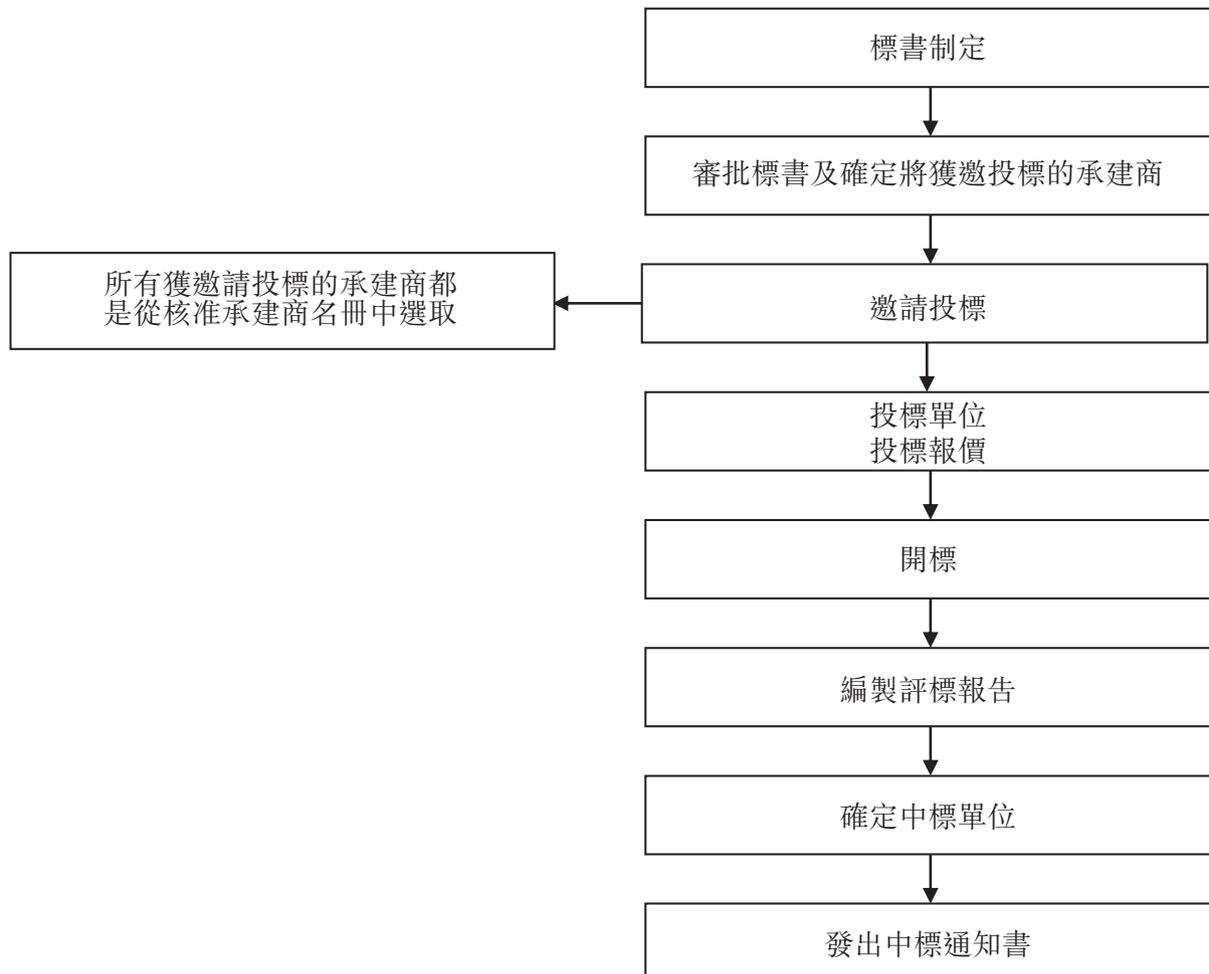
2. 投標及定標

- (i) 投標：本集團採用網上招標系統，各投標單位均可在登錄其帳號後提交標書。

董事局函件

- (ii) 開標：在投標截止後，成本管理部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、總部工程管理部分管領導、總部成本管理部分管領導、總部規劃設計部分管領導、總部成本管理部分管領導、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



上限的計算

上限乃參考以下因素計算：

1. 現有框架協議項下的年度上限、年度上限使用率及由中國海外發展集團向本集團為項目供應之材料合約總額：

- (i) 現有框架協議項下的年度上限及年度上限使用率：

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	截至二零二四年 十二月三十一日止年度
人民幣 3,000,000,000 元 (約 58.26%)	人民幣 3,000,000,000 元 (約 30.42%)	人民幣 3,000,000,000 元 (約 23.20%) ^{附註}

附註：年度上限使用率為自二零二四年一月一日起至九月三十日止期間按照由中國海外發展集團向本集團為項目供應之材料合約總額計算。

- (ii) 現有框架協議項下由中國海外發展集團向本集團為項目供應之材料合約總額：

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	自二零二四年 一月一日起至 九月三十日止期間
約人民幣 1,747,843,000 元	約人民幣 912,605,000 元	約人民幣 696,058,000 元

現有框架協議下的年度上限使用率較低及過往合約總額減少是由於整體中國房地產市場的下滑所致，其影響了本集團的房地產發展的編排及新建築面積的規模，從而減少了其於現有框架協議的期限內的採購需求。董事局已考慮過往合約總額的減少及市場情況以釐定上限的公平性及合理性，上限為現有框架協議下的年度上限的 50%。

董事局函件

2. 截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止各財政年度，潛在新項目需要的材料以及本集團可就此不時邀請中國海外發展集團投標的預計合約總額約為人民幣12億至15億元，相關數字乃參考潛在新項目的數量及規模以及項目所需之相應材料的成本而釐定，具體為：
- (i) 二零二五年、二零二六年及二零二七年每年之預期新建築面積，其乃經參考本集團於二零二四年的項目數量及估算新建築面積，以及鑒於中國近期發佈的房地產政策而預期在重續框架協議期限內房地產市場將溫和增長而釐定；
 - (ii) 二零二五年、二零二六年及二零二七年每年之預期精裝修面積，其乃經參考本集團的過往精裝修比例及發展計劃和策略而釐定；
 - (iii) 集中材料採購下之基本裝修每平方米估算成本，其乃經參考二零二四年交付的相近項目之成本，並假設該成本於重續框架協議期限內保持穩定而釐定；及
 - (iv) 集中材料採購下之精裝修每平方米估算成本，其乃經參考二零二四年交付的相近項目之成本，並假設該成本於重續框架協議期限內保持穩定而釐定。

根據上述因素，於截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度之各年度，潛在新項目所需材料的預計合約總額將介乎人民幣12億至15億元。於截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度之各年度人民幣15億元之上限(間距內的最高額)，乃為了配合本集團重新編排其發展計劃之可能性，有關重新編排可能影響其採購進度。本集團將不時檢討房地產市場情況及本集團的物業銷售，並可能於重續框架協議期間調整其發展計劃，把以後年度開展項目的原定時間表推前，反之亦然。

本集團將透過一般營運資金以現金支付重續框架協議項下的合約金額。

由於上限乃參考中國海外發展集團向本集團供應的項目材料之過往及預計合約總額釐定，並根據可能對重續框架協議期限內項目材料供應之合約的整體金額造成影響的所有因素而計算(包括預期新建築面積、基本裝修每平方米估算成本、預期精裝修面積及精裝修每平方米估算成本，連同本集團於重續框架協議期限內的發展計劃及策略及土地儲備，以及

董事局函件

材料的過往成本)，董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

股東務請注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易最高金額的最佳預計。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影響。由於材料之供應須經招標程序，而有關程序接受其他獨立第三方供應商參與，故此，本集團未必聘請中國海外發展集團供應項目材料達至上限水平，甚至完全不聘請中國海外發展集團。

先決條件

重續框架協議項下的義務須待以下條件於二零二四年十二月三十一日或以前(或重續框架協議之訂約方可以書面協訂的其他日期)達成後，方告生效，否則重續框架協議應立即終止：

1. 本公司已就重續框架協議(包括上限)及其項下擬進行的交易取得獨立股東於股東大會上以投票方式所授予之批准；及
2. 本公司已遵守聯交所可能施加的所有其他規定(如有)，作為重續框架協議(包括上限)項下擬進行的交易之生效條件。

上述先決條件將不會被重續框架協議的訂約方豁免。

訂立重續框架協議的原因及裨益

中國海外發展集團擁有超過四十年材料採購的經驗，是最早採納集中採購模式的房地產發展商之一。憑藉其在材料採購的經驗，領潮供應鏈由中國海外發展於二零二零年成立，為其全資附屬公司以及中國海外發展集團主要的集中採購平台，為中國海外發展集團採購材料，同時為中國海外發展集團以外的公司供應材料。受惠於其規模龐大的集中採購模式，通過為中國不同城市中不同發展商的不同項目所需要之材料進行整合及招標，以及其不時比較和審查上游供應商提供之價格以及其議價的能力，領潮供應鏈經常能控制其成本並以更便宜的價格供應材料。

董事局函件

由於領潮供應鏈為本集團核准材料供應商名冊中之其中一間供應商。領潮供應鏈受惠於其規模龐大的採購規模、成本管控體系、不時抽查材料作為質量檢測的質量控制系統，以及作為供應商之能力及經驗，倘其中標，將可繼續向本集團供應更優質及價格更優惠的材料，這有助提升項目的成本效益及質量。另外，訂立重續框架協議可讓本集團邀請更多不同的供應商就項目材料之供應進行投標，在本集團標準及系統性的招標程序之促進下，供應商的良性競爭下亦將有效降低項目成本。

內部監控措施

除本通函內「董事局函件－重續框架協議－定價基準」及「董事局函件－重續框架協議－招標程序」章節提及之本集團的標準及系統性的招標程序外，本集團已就重續框架協議採取以下內部監控程序，以保障股東的利益：

1. 本集團將遵守其關連交易的內部監控程序，其中(i)在選定合理最低價格標書前，本公司將審查和比較所有投標單位之投標價格、其他同類項目的價格，以及類似項目的市場價格；(ii)監察審計部將對招標程序進行監督與檢查；及(iii)若本公司的關連人士中標，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)，以確保在訂立相關框架協議項下擬進行的任何交易之前，不會超出年度上限；
2. 本集團將定期監控重續框架協議的執行情況，並確保重續框架協議項下擬進行的交易將根據重續框架協議的條款進行，以及不會超出上限；
3. 本公司將根據上市規則委聘外聘核數師對重續框架協議(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的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報告(包括重續框架協議項下擬進行的交易)，以確保該等交易於本集團日常業務過程中，按正常商業條款訂立，並且根據有關交易之條款進行，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。

董事局認為，本集團就重續框架協議下擬進行的交易所採納的上述內部監控程序乃合適及足夠，並將充分保證本公司將適當地監控重續框架協議項下擬進行的交易。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外發展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，中國海外發展為本公司的關連人士，而於重續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%，故重續框架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。

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。

中國海外發展集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

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，以就重續框架協議(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

本公司謹訂於二零二四年十二月九日(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框架協議(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。

董事局函件

於最後實際可行日期，中國海外發展及其聯繫人合共持有1,410,758,152股股份，佔本公司已發行股本約39.63%。中國海外發展及其聯繫人(即直接股東，星悅有限公司及中海業務發展有限公司)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)由中國海外發展或其聯繫人訂立或對其具約束力；
2. 中國海外發展及其聯繫人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及其聯繫人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

股東大會適用之代表委任表格已隨本通函附奉，並已上載於本公司網站(<https://www.cogogl.com.hk>)及披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)。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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟於任何情況下最遲須於二零二四年十二月六日(星期五)上午十時正前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

投票結果將於股東大會後按上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年十二月四日(星期三)至二零二四年十二月九日(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。為釐定符合資格出席股東大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年十二月三日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事局函件

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第16頁至第17頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就重續框架協議(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18頁至第31頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就重續框架協議(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。

概無董事於重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益。然而，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，以及劉萍女士，本公司非執行董事及中國海外發展財務資金部總經理，已自願就批准重續框架協議(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(包括獨立非執行董事，彼等的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，預期重續框架協議項下擬進行的交易將於本集團日常業務過程中進行，而重續框架協議(連同上限)由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而重續框架協議(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。

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

二零二四年十一月十五日



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
重續有關材料供應的
現有持續關連交易**

吾等茲提述本公司日期為二零二四年十一月十五日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之其中一部份。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。

獨立董事委員會已經成立，負責就重續框架協議(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，以就重續框架協議(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4頁至第15頁之董事局函件以及載於通函第18頁至第31頁之獨立財務顧問意見函件的全文，當中載有其就重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的詳情。

經考慮(i)重續框架協議(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，吾等認為重續框架協議(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

二零二四年十一月十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，當中載列其就重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的各項交易提供的意見，以供載入本通函。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

與中國海外發展有限公司 重續有關材料供應的 現有持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就重續框架協議(連同上限)及其項下擬進行的各項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 貴公司日期為二零二四年十一月十五日的通函(「通函」，本函件構成其一部份)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 貴公司日期為二零二二年四月二十七日的公告及 貴公司日期為二零二二年五月二十五日的通函，內容關於(其中包括) 貴公司與中國海外發展訂立的現有框架協議。現有框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，而 貴集團預期將繼續邀請中國海外發展集團參與作為項目材料供應商的競爭投標，並且於其中標後，聘請中國海外發展集團。因此，於二零二四年十月二十一日， 貴公司與中國海外發展訂立重續框架協議，為期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國海外發展擁有 貴公司已發行股本約 39.63%。因此，根據上市規則第十四 A 章，中國海外發展為 貴公司的關連人士，而於重續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%，故重續框架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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就重續框架協議(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，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，故此合資格就重續框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)之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，吾等於二零二三年十一月就有關與關連人士重續總承建協議之持續關連交易獲 貴公司委任為獨立財務顧問。上述前次委任僅限於提供一次性的獨立諮詢服務，而吾等從中收取一般專業費用。因此，吾等認為該項前次委任並無對吾等就重續框架協議及其項下擬進行的交易(連同上限)擔任獨立財務顧問造成任何利益衝突。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) 重續框架協議及現有框架協議；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二三年年報」)；(iii) 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二四年中報」)；及(iv) 釐定上限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。吾等倚賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明，該等資料及聲明(彼等對此負全責)於提供時均

獨立財務顧問函件

屬真實及準確，及於本函件日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內作出的關於觀點、意見、預期及意向的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等的意見乃基於董事聲明及確認通函所提供及提述之資料並無遺漏重大事實。

貴公司確認已應吾等要求向吾等提供在現時情況下所有當前可得之資料及文件，以讓吾等達致知情見解，而吾等倚賴通函所載資料之準確性以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所提供之資料或所表達之意見有遺漏或隱瞞 貴公司知悉的任何重大事實或資料，亦不懷疑有關資料及事實之真實性及準確性，或 貴公司及董事所發表並向吾等提供之意見之合理性。然而，吾等並無就董事向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴公司、中國海外發展及彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何形式的獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

1. 貴集團之背景資料

貴集團的主要業務活動包括物業投資及發展、物業租賃及投資控股。 貴集團之業務活動主要於中國若干地區進行。

下文載列 貴集團根據香港財務報告準則編製之截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二二年財年」及「二零二三年財年」)以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月(分別為「二零二三年上半年」及「二零二四年上半年」)之財務資料，乃摘錄自 貴公司二零二三年年報及二零二四年中報。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	57,492,018	56,408,144	27,172,133	21,852,074
可分配予 貴公司 擁有人之溢利	3,150,440	2,301,686	1,719,060	884,588

獨立財務顧問函件

貴集團的收入由二零二二年財年的約人民幣575億元減少約1.9%至二零二三年財年的約人民幣564億元，乃因中國內地的整個房地產市場仍處於調整階段。貴集團的收入由二零二三年上半年的約人民幣272億元減少約19.6%至二零二四年上半年的約人民幣219億元，主要由於中國內地的整個房地產市場持續整合。

貴集團可分配予貴公司擁有人之溢利由二零二二年財年的約人民幣32億元減少約26.9%至二零二三年財年的約人民幣23億元，主要由於銷售物業的毛利減少。貴集團可分配予貴公司擁有人之溢利由二零二三年上半年的約人民幣17億元減少約48.5%至二零二四年上半年的約人民幣9億元，主要由於銷售物業收入減少。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年 (經審核)	二零二三年 (經審核)	二零二四年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	180,781,831	152,030,454	139,982,086
— 物業存貨	131,891,355	107,119,484	96,394,309
— 現金及銀行結餘	29,330,896	26,020,603	25,208,521
總負債	143,380,679	113,900,938	102,005,984
— 合同負債	61,157,740	40,829,178	34,216,859
— 銀行及其他借款	43,005,162	34,908,813	33,411,511
— 貿易及其他應付款	20,830,621	17,567,987	14,932,759
資產淨值	37,401,152	38,129,516	37,976,102

總資產

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的總資產較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣288億元至約人民幣1,520億元，主要歸因於(i)物業存貨減少約人民幣248億元至人民幣1,071億元；及(ii)現金及銀行結餘減少約人民幣33億元至人民幣260億元。

於二零二四年六月三十日，貴集團的總資產較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣120億元至約人民幣1,400億元，主要是由於(i)物業存貨減少約人民幣107億元至人民幣964億元；及(ii)現金及銀行結餘減少約人民幣8億元至人民幣252億元。

總負債

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的總負債較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣295億元至約人民幣1,139億元，主要是由於(i)合同負債減少約人民幣203億元至人民幣408億元；(ii)銀行及其他借款減少約人民幣81億元至人民幣349億元；及(iii)貿易及其他應付款減少約人民幣33億元至人民幣176億元。

於二零二四年六月三十日，貴集團的總負債較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣119億元至約人民幣1,020億元，主要是由於(i)合同負債減少約人民幣66億元至人民幣342億元；(ii)銀行及其他借款減少約人民幣15億元至人民幣334億元；及(iii)貿易及其他應付款減少約人民幣26億元至人民幣149億元。

資產淨值

貴集團的資產淨值於二零二三年十二月三十一日增加約1.9%至約人民幣381億元，隨後於二零二四年六月三十日略微減少約0.4%至約人民幣380億元。

2. 中國海外發展之背景概覽

中國海外發展集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務及其他業務。中國海外發展集團主要於香港、澳門、北京、廣州、深圳、上海、廈門、長沙、濟南、南京、杭州、蘇州、成都、天津、西安及中國內地其他地區進行業務活動。

下文載列中國海外發展集團根據香港財務報告準則編製之二零二二年財年、二零二三年財年、二零二三年上半年及二零二四年上半年之財務資料，乃摘錄自中國海外發展的二零二三年年度報告及二零二四年中期報告。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	180,321,569	202,524,069	89,159,725	86,935,427
可分配予中國海外發展 擁有人之溢利	23,264,747	25,609,837	13,489,777	10,313,630

中國海外發展集團的收入由二零二二年財年的約人民幣1,803億元增加約12.3%至二零二三年財年的約人民幣2,025億元，主要歸因於二零二三年財年的合約銷售額增加。中國海外發展集團的收入由二零二三年上半年的約人民幣892億元減少約2.5%至二零二四年上半年的人民幣869億元。

獨立財務顧問函件

可分配予中國海外發展擁有人之溢利由二零二二年財年的約人民幣233億元增加約10.1%至二零二三年財年的約人民幣256億元，主要由於收入增加及淨匯兌虧損收窄。可分配予中國海外發展擁有人之溢利由二零二三年上半年的約人民幣135億元減少約23.5%至二零二四年上半年的約人民幣103億元，主要是由於投資物業公平價值變動產生的收益減少約人民幣23億元。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
總資產	913,254,132	923,604,091	912,947,048
— 物業存貨及其他存貨	488,812,985	487,640,804	478,158,594
— 投資物業	190,226,516	207,746,168	208,052,776
— 銀行結餘及現金	110,306,115	105,629,033	100,237,072
— 貿易及其他應收款、按金及預付款	18,971,733	19,454,392	21,859,780
總負債	540,156,307	530,692,383	511,856,741
— 銀行及其他借款	165,552,630	165,297,894	169,756,751
— 預售款項	107,675,933	108,619,041	110,916,113
— 擔保票據及公司債券	104,832,616	92,366,242	85,817,170
— 貿易及其他應付款	78,650,740	85,684,211	65,093,528
— 應付非控股股東款	13,712,388	8,648,674	10,433,426
資產淨值	373,097,825	392,911,708	401,090,307

總資產

於二零二三年十二月三十一日，中國海外發展集團的總資產較二零二二年十二月三十一日增加約人民幣103億元至約人民幣9,236億元，主要歸因於(i)投資物業增加約人民幣175億元至人民幣2,077億元，且部份被(ii)物業存貨及其他存貨減少約人民幣12億元至人民幣4,876億元；及(iii)銀行結餘及現金減少約人民幣47億元至人民幣1,056億元所抵銷。

於二零二四年六月三十日，中國海外發展集團的總資產較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣107億元至約人民幣9,129億元，主要是由於(i)物業存貨及其他存貨減少約人民幣95億元至人民幣4,782億元；(ii)銀行結餘及現金減少約人民幣54億元至人民幣1,002億元；且部份被(iii)貿易及其他應收款、按金及預付款增加約人民幣24億元至人民幣219億元所抵銷。

總負債

於二零二三年十二月三十一日，中國海外發展集團的總負債較二零二二年十二月三十一日減少約人民幣95億元至約人民幣5,307億元，主要是由於(i)擔保票據及公司債券減少約人民幣125億元至人民幣924億元；(ii)應付非控股股東款減少約人民幣51億元至人民幣86億元；且部份被(iii)貿易及其他應付款增加約人民幣70億元至人民幣857億元；及(iv)預售款項增加約人民幣9億元至人民幣1,086億元所抵銷。

於二零二四年六月三十日，中國海外發展集團的總負債較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣188億元至約人民幣5,119億元，主要是由於(i)貿易及其他應付款減少約人民幣206億元至人民幣651億元；(ii)擔保票據及公司債券減少約人民幣65億元至人民幣858億元；且部份被(iii)銀行及其他借款增加約人民幣45億元至人民幣1,698億元；(iv)預售款項增加約人民幣23億元至人民幣1,109億元所抵銷。

資產淨值

中國海外發展集團的資產淨值於二零二三年十二月三十一日增加約5.3%至約人民幣3,929億元，隨後於二零二四年六月三十日進一步增加約2.1%至約人民幣4,011億元。

3. 訂立重續框架協議(連同上限)的理由

中國海外發展集團擁有超過四十年材料採購的經驗，是最早採納集中採購模式的房地產發展商之一。憑藉其在材料採購的經驗，領潮供應鏈由中國海外發展於二零二零年成立，為其全資附屬公司以及中國海外發展集團主要的集中採購平台，為中國海外發展集團採購材料，同時為中國海外發展集團以外的公司供應材料。受惠於其規模龐大的集中採購模式，通過為中國不同城市中不同發展商的不同項目所需要之材料進行整合及招標，以及其不時比較和審查上游供應商提供之價格以及其議價的能力，領潮供應鏈經常能控制其成本並以更便宜的價格供應材料。由於領潮供應鏈為 貴集團核准材料供應商名冊中之其中一間供應商，倘其中標，受惠於其規模龐大的採購規模、成本管控體系、不時抽查材料作為質量檢測的質量控制系統，以及作為供應商之能力及經驗，將可繼續向 貴集團供應更優質及價格更優惠的材料，這有助提升項目的成本效益及質量。另外，訂立重續框架協議可讓 貴集團邀請更多不同的供應商就項目材料之供應進行投標，在 貴集團標準及系統性的招標程序之促進下，供應商的良性競爭下亦將有效降低項目成本。

吾等從管理層了解到，大規模採購材料及中國海外發展集團於房地產市場的領先地位賦予了中國海外發展集團對外部供應商有較強的議價能力，使得中國海外發展可通過領潮供應鏈的集中採購與 貴集團共享價格優勢。根據中國房地產業協會發佈的報告¹，中國海外發展為二零二四年中國第二大房地產開發商。吾等已審閱中國海外發展之二零二三年年度報告及二零二四年中期報告，並注意到(i)中國海外發展堅持在財務穩定的基礎上追求高質量發展的政策；(ii)中國海外發展並無觸及「三條紅線」任何一條，並仍為「綠檔」企業；及(iii)中國海外發展集團於二零二三年財年的合約銷售額增加約5.1%至人民幣3,098億元，而相應銷售面積達約13.4百萬平方米。此外，吾等從管理層取得三套樣本文件，並比較中國海外發展及 貴集團向同一供應商訂購同一材料之報價，當中吾等注意到中國海外發展於房地產行業的領導地位，可為中國海外發展帶來更優惠的大宗採購折扣。

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引領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重續框架協議(連同上限)中得益，可持續以更優惠的價格向 貴集團供應更優質材料的穩定供應商。當中國海外發展集團成員公司根據 貴集團的招標程序中標， 貴集團可繼續享有領潮供應鏈的集中採購所帶來的價格優勢。鑒於上文所述，吾等認為 貴公司具有正當商業理由訂立重續框架協議(連同上限)，且訂立重續框架協議(連同上限)乃於 貴集團的日常業務過程中進行。

4. 重續框架協議之主要條款

重續框架協議之主要條款如下：

日期

二零二四年十月二十一日

訂約方

- (i) 貴公司；及
- (ii) 中國海外發展。

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

標的事項

根據重續框架協議，訂約方協定：

- (i) 自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，為期三年，中國海外發展集團的任何成員公司可按照 貴集團之標準及系統性的招標程序，不時競投作為向項目供應材料的 貴集團供應商；
- (ii) 倘中國海外發展集團的任何成員公司因中標而成功獲得合約，該中國海外發展集團成員公司可根據中標條款擔任有關項目之材料供應商，惟(a)有關條款須與重續框架協議的條款一致，若任何個別合約的條款與重續框架協議不一致，則以重續框架協議的條款為準；及(b)於截至二零二七年十二月三十一日止三年間之各年度， 貴集團可授予中國海外發展集團為項目供應材料的所有合約總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

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	截至二零二七年 十二月三十一日止年度
人民幣 15 億元	人民幣 15 億元	人民幣 15 億元

- (iii) 貴集團應付予中國海外發展集團有關為項目供應材料的金額將根據就相關材料供應的個別合約而編製的投標文件所載之付款條款支付；及
- (iv) 為免生疑問，重續框架協議項下擬進行的交易由訂約方以非排他性基準訂立，除非中標， 貴集團的成員公司或中國海外發展集團的成員公司均無義務進行任何與項目材料的供應／採購有關之該等交易。

定價基準

按照一般原則， 貴集團的成員公司授出予中國海外發展集團的成員公司之個別合約之價格及條款須於 貴集團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，及其價格及條款不優於 貴集團授予任何獨立第三方供應商之價格及條款。

獨立財務顧問函件

貴集團一般將會根據其標準及系統性的招標程序邀請在 貴集團核准名冊中的材料供應商(包括中國海外發展集團的成員公司)參與作為項目的材料供應商的競爭投標。如 貴集團擬邀請的潛在供應商尚未列入 貴集團的核准名冊，該潛在供應商將需要透過通函子章節「1. 邀請投標」的第(i)段所載之程序提交列為 貴集團核准供應商之申請。

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受到的待遇應與獨立第三方相同。

貴集團成員公司向中國海外發展集團成員公司授出為項目供應材料之標書的價格和條款受限於 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價格及條款不會優於授出予獨立第三方的標書的價格及條款。

於評估重續框架協議條款的合理性及公平性時，吾等已取得及審閱現有框架協議及重續框架協議。吾等了解到重續框架協議的主要條款與獨立股東在 貴公司於二零二二年六月二十日舉行的股東大會上批准之現有框架協議的主要條款類似。

就定價基準而言，吾等已自管理層隨機取得有關 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年各年向供應商採購材料的六份過往交易文件(包括授予中國海外發展集團成員公司的一份合約及授予獨立第三方供應商的一份合約)。由於過往交易文件樣本涵蓋二零二二年、二零二三年及二零二四年各年(即現有框架協議的有效期)，吾等認為有關分配屬適當。吾等自上述過往交易文件中了解到(i)至少三名供應商受邀為供應若干材料提供報價；(ii)相關負責人(即財務資金部以及成本管理部負責人)已審閱及批准供應商報價的比較流程；及(iii)合約已授予符合技術要求及提供合理最低價格的供應商。因此，吾等認為現有框架協議所載定價基準(與重續框架協議所載者一致)已獲遵守，且 貴集團成員公司授予中國海外發展集團成員公司個別合約的價格及條款不優於 貴集團所授予獨立第三方者。

鑒於如上所述，吾等認為重續框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，其條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 上限的計算

上限乃參考以下因素計算：

- (i) 現有框架協議項下的年度上限、年度上限使用率及由中國海外發展集團為項目供應之材料合約總額：

	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	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度
現有框架協議項下的 年度上限及 年度上限使用率	人民幣 3,000,000,000 元 (約 58.26%)	人民幣 3,000,000,000 元 (約 30.42%)	人民幣 3,000,000,000 元 (約 23.20%) ^{附註}

附註：年度上限使用率為自二零二四年一月一日起至九月三十日止期間按照由中國海外發展集團向貴集團為項目供應之材料合約總額計算。

	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	自二零二四年 一月一日起至 九月三十日 止期間
現有框架協議項下由 中國海外發展集團 向貴集團為項目 供應之材料合約總額	約人民幣 1,747,843,000 元	約人民幣 912,605,000 元	約人民幣 696,058,000 元

現有框架協議下的年度上限使用率較低及過往合約總額減少是由於整體中國房地產市場的下滑所致，其影響了貴集團的房地產發展的編排及新建築面積的規模，從而減少了其於現有框架協議的期限內的採購需求。董事局已考慮過往合約總額的減少及市場情況以釐定上限的公平性及合理性，上限為現有框架協議下的年度上限的50%。

- (ii) 截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止各財政年度，潛在新項目需要的材料以及 貴集團可就此不時邀請中國海外發展集團投標的預計合約總額約為人民幣12億至15億元，相關數字乃參考潛在新項目的數量及規模以及項目所需之相應材料的成本而釐定，具體為：(a)二零二五年、二零二六年及二零二七年每年之預期新建築面積，其乃經參考 貴集團於二零二四年的項目數量及估算新建築面積，以及鑒於中國近期發佈的房地產政策而預期在重續框架協議期限內房地產市場將溫和增長而釐定；(b)二零二五年、二零二六年及二零二七年每年之預期精裝修面積，其乃經參考 貴集團的過往精裝修比例及發展計劃和策略所釐定；(c)集中材料採購下之基本裝修每平方米估算成本，其乃經參考二零二四年交付的相近項目之成本，並假設該成本於重續框架協議期限內保持穩定而釐定；及(d)集中材料採購下之精裝修每平方米估算成本，其乃經參考二零二四年交付的相近項目之成本，並假設該成本於重續框架協議期限內保持穩定而釐定。

根據上述因素，於截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度之各年度，潛在新項目所需材料的預計合約總額將介乎人民幣12億至人民幣15億元。於截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度之各年度人民幣15億元之上限(間距內的最高額)，乃為了配合 貴集團調整其發展計劃之可能性，有關調整可能影響其採購進度。 貴集團將不時檢討房地產市場情況及 貴集團的物業銷售，並可能於重續框架協議期間調整其發展計劃，把以後年度開展項目的原定時間表推前，反之亦然。

貴集團將透過一般營運資金以現金支付重續框架協議項下的合約金額。

於評估上限的合理性及公平性時，吾等已審閱由中國海外發展集團為項目供應材料之過往合約總額、現有框架協議項下的現有年度上限(「現有上限」)及上限。吾等注意到(i)截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的上限人民幣15億元較截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的現有上限減少50%；(ii)於現有框架協議有效期內由中國海外發展集團為項目供應材料之最高過往合約總額於二零二二年財年達至約人民幣17億元；及(iii)截至二零二四年九月三十日止九個月，由中國海外發展集團為項目供應材料之過往合約總額達至約人民幣7億元，佔現有上限約23.2%。

吾等已審閱上限計算的詳情並與管理層討論該計算所用基準及假設。吾等了解到，上限乃參考潛在新項目所需估計合約總額釐定，乃按：(i) 二零二五年、二零二六年及二零二七年各年之預期新建築面積乘集中材料採購項下估計每平方米基礎裝修成本；及(ii) 二零二五年、二零二六年及二零二七年各年之預期精裝修面積乘集中材料採購項下估計每平方米精裝修成本之和計算。預期新建築面積乃參考 貴集團於二零二四年的開發項目的數量及預期新建築面積釐定。預期精裝修面積乃參考 貴集團過往精裝修比例及發展計劃計算。集中材料採購項下估計每平方米基礎裝修成本及精裝修成本乃參考於二零二四年交付的相似項目的基礎裝修成本及精裝修成本釐定。吾等已取得並審閱(i) 貴公司二零二三年年報及二零二四年中報所載土地儲備及開發計劃；(ii) 預期新項目於二零二四年至二零二十七年的數量及總樓面面積(「總樓面面積」)；及(iii) 貴公司於二零二四年交付的相似項目的過往精裝修佔新建築面積比例以及基礎裝修及精裝修成本。吾等注意到(i) 二零二五年、二零二六年及二零二七年各年之預期新建築面積於二零二四年中報所披露 貴集團土地儲備總樓面面積範圍內且符合 貴集團於二零二四年完成的發展計劃及二零二五年至二零二七年新項目的預期數目及總樓面面積；(ii) 新建築面積的預期精裝修面積比例高於過往精裝修比例，符合二零二三年年報所載逐步提高精裝修產品供應比例的策略；及(iii) 集中材料採購項下估計每平方米基礎裝修成本及精裝修成本與於二零二四年交付的相近項目的過往基礎裝修成本及精裝修成本相一致。因此，吾等認為，上限釐定模型所用估計符合 貴集團土地儲備及開發計劃以及有關過往基礎裝修及精裝修成本。

經考慮(i) 於二零二二年財年、二零二三年財年及截至二零二四年九月三十日止九個月授予中國海外發展集團有關供應材料的過往合約總額；(ii) 上限乃參考可能授予中國海外發展集團有關供應材料的估計合約總額釐定；及(iii) 上限將繼續為 貴集團提供可能提供批量採購折扣的供應商，吾等認為上限乃為配合 貴集團向中國海外發展集團採購材料的潛在合約總額而設定並屬公平合理。

6. 內部監控流程

貴集團已為重續框架協議項下擬進行的交易訂立若干內部監控流程，其詳情載於通函「內部監控措施」一節。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條，貴公司獨立非執行董事及核數師將每年就 貴公司的持續關連交易開展年度審閱並發出確認函。吾等已審閱 貴集團二零二二年財年及二零二三年財年的年度報告，並注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱該

獨立財務顧問函件

等年度的非豁免持續關連交易並提供有關確認函。經與 貴公司確認， 貴公司將繼續持續遵守上市規則項下的相關年度審閱規定，因此， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年審閱重續框架協議項下擬進行的交易。

此外，吾等亦已取得及審閱(i) 貴集團材料管理措施並認為該等內部措施的條款及條件與董事局函件所載列者相一致；及(ii)有關 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年向供應商採購材料的六份過往交易文件(包括授予中國海外發展集團成員公司的三份合約及授予獨立第三方供應商的三份合約)，其中，吾等注意到(a)合約已授予符合技術要求及經報價比較流程後提供合理最低價格的供應商；(b) 貴集團的成員公司授出予中國海外發展集團的成員公司之個別合約之價格及條款不優於 貴集團所授予獨立第三方供應商者；及(c)授予 貴公司關連人士的合約金額由 貴公司內部系統監控。

根據如上所述，吾等認為現已存在有效內部監控措施，以繼續監控重續框架協議項下擬進行的持續關連交易及上限，因此股東利益將得到保障。

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)重續框架協議(連同上限)之條款乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立重續框架協議(連同上限)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之普通決議案，以批准重續框架協議(連同上限)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
霍志達
謹啟

二零二四年十一月十五日

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）；(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：

於本公司股份之好倉

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	800,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	2,550,000	0.07%
周漢成先生	實益擁有人	810,000	0.02%
翁國基先生	實益擁有人	17,849,999	13.01%
	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 ⁽⁴⁾	10,000,000	
劉萍女士	配偶權益	200,000	0.01%
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)；(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(如有)為於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
劉萍女士	中國海外發展	財務資金部總經理

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(如有)於自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之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，董事確認自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之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，本公司非執行董事劉萍女士亦為中國海外發展財務資金部總經理。中國海外集團及中國海外發展主要從事投資控股、房地產開發業務、商業物業運營業務等相關業務。

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(如有)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

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，上述專家並無自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之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，重續框架協議之副本將於披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站(<https://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」)謹訂於二零二四年十二月九日(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二零二四年十一月十五日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義，而本通告為通函其中一部份。

普通決議案

「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認重續框架協議(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) 批准二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間的上限；
- (B) 授權任何一名董事(或如需加蓋法團印章，則任何兩名董事或任何兩名獲董事局委任之人士)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、附加於或關於重續框架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，二零二四年十一月十五日

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。股東大會適用之代表委任表格已隨本通函附奉，並已上載於本公司網站 (<https://www.cogogl.com.hk/>) 及披露易網站 (<https://www.hkexnews.hk>)。
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二零二四年十二月六日(星期五)上午十時正送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道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，或如委任人為公司，則有關文據須加蓋公司印鑑或經由法定代表、董事或正式授權人親筆簽署。
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. 本公司將於二零二四年十二月四日(星期三)至二零二四年十二月九日(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二零二四年十二月三日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道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. 本通告可於披露易網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.cogogl.com.hk>) 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；兩名非執行董事翁國基先生及劉萍女士；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。