

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢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，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 建 築 股 份 有 限 公 司 之  
持 續 關 連 交 易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



海通國際  
HAITONG

---

董事局函件載於本通函第4至8頁。獨立董事委員會函件載於本通函第9至10頁。海通資本之函件，當中載列致獨立董事委員會及獨立股東之意見，載於本通函第11至18頁。

謹訂於二零一一年五月二十七日下午四時四十五分(或緊隨於同日下午四時十五分舉行的股東週年大會結束後)(以較後發生者為準)假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S426-S427(港灣道入口)舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第23至24頁。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將代表委任表格填妥，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

香港，二零一一年四月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	9
海通資本函件 .....	11
附錄 — 一般資料 .....	19
股東特別大會通告 .....	23

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事局」	指	董事局；
「上限」	指	本集團根據中建股份集團承建協議每年／每一期間可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限；
「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之有限公司，由中建股份全資擁有；
「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之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，為本公司之控股股東；
「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之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：81)；
「持續關連交易」	指	本通函「持續關連交易」一節內所描述之交易；
「中建總」	指	中國建築工程總公司，一家根據中國法律成立及存在之中國國有公司；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份制公司，為中建總之非全資附屬公司；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時之附屬公司；
「中建股份集團 承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一一年三月二十九日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國之建築承建商所訂立之承建協議；
「董事」	指	本公司董事；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准(其中包括)中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限而將舉行之股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「海通資本」	指	海通國際資本有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委聘為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關持續關連交易及上限之意見；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由林健鋒先生及盧耀楨先生組成，二人均為獨立非執行董事；
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准中建股份集團承建協議、持續關連交易與上限之普通決議案放棄投票之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月十五日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「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	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「股東」	指	本公司不時之股東；

---

## 釋 義

---

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；

「平方米」 指 平方米；及

「%」 指 百分比。

除本通函內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.84元＝港幣1.00元之匯率換算為港元，僅供說明用途。該匯率僅供說明之用，並非聲明任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

---

董事局函件

---



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)

董事：

郝建民先生<sup>1</sup> (董事局主席)

翁國基先生<sup>1</sup> (副主席)

陳斌先生 (行政總裁)

于上游先生

向翹先生

朱炳坤先生

鍾瑞明博士<sup>2</sup>

林健鋒先生<sup>2</sup>

盧耀楨先生<sup>2</sup>

註冊辦事處：

香港

金鐘道88號

太古廣場1座

30樓3012室

<sup>1</sup> 非執行董事

<sup>2</sup> 獨立非執行董事

敬啟者：

與中國建築股份有限公司之  
持續關連交易

緒言

如本公司於二零一一年三月二十九日所公告，於二零一一年三月二十九日，本公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止為期三年在上限之規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為其在中國之建築承建商。

中建股份為本公司控股股東中國海外發展之中介控股公司。因此，中建股份因屬中國海外發展之聯繫人而為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，中建股份集團承建協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於根據中建股份集團承建協議本集團每年／

---

## 董事局函件

---

每一期間可向中建股份集團授出之最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條定義下之適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之其他詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)海通資本致獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函；及(iv)股東特別大會通告。

### 持續關連交易

董事預期，本集團將會不時邀請中建股份集團參與本集團在中國之建築工程競爭投標。為此，本公司與中建股份於二零一一年三月二十九日訂立中建股份集團承建協議，由二零一一年六月一日起計至二零一四年五月三十一日為止為期三年，據此，訂約方同意：

- (a) 按照本集團之投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商之相同及一般條款，中建股份集團可不時競投本集團在中國之建築工程；
- (b) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得合約，中建股份集團將根據中標條款成為本集團於中國之建築承建商，惟本集團可批授予中建股份集團之總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超逾港幣850,000,000元，於二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣850,000,000元，及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超逾港幣800,000,000元(即上限)(見下文附註)；及
- (c) 本集團應付予中建股份集團之建築費用將根據就特定建築合約編製之投標文件所載付款條款支付。

附註：

上限乃基於本集團在中國之新建築項目估計總合約金額釐定，而該合約金額則受有關期間／年度預期開展之建築工程最高量而影響。按現行業務計劃，估計將於該等期間開展之建築工程量將大致維持在相若水平。因此，工程之估計最高量，即有關期間之相關上限金額將大致相同。

上限乃參考以下因素而釐定：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止過往三個財政年度，本集團在中國授予中建股份集團之新建築項目總合約金額，每年分別約為人民幣1,259,770,000元(即約港幣1,500,000,000元)、人民幣1,390,000元(即約港幣1,655,000元)及無(見下文附註)；及

---

## 董事局函件

---

- (ii) 由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止三年期間，本集團在中國之新建築項目總估計合約金額乃參考該期間本集團於中國土地儲備之增長及擴充而作出之估計。

附註：在過往年度，本集團的發展項目大部分位於北京及廣州等大型一線城市，而中建股份在這些城市佔有重要市場地位。由於有較高比例的項目於二零零八年開始施工，因此在該年度有較多建設工程授予中建股份集團承建。二零零九年，本集團開展在內蒙古呼和浩特的發展項目，而中建股份在當地建設市場並無佔重要地位，故相關的建設合約並無授予中建股份集團。故此，授予中建股份集團的其他小型合約相對顯得微不足道。

二零一零年，由於本集團被中國海外發展收購後改變策略性發展方向，故僅有非常少數的建設項目開始施工。如本集團二零一零年度年報所載，本集團將定位為一家中國新興三線城市的發展商，而中建股份集團未必在這些城市佔重要地位。截至二零一四年五月三十一日止三個年度的上限金額，乃經考慮了該等因素以及本集團在近年來策略重心轉變後而釐定。

中建股份集團承建協議(連同上限)須待獨立股東在股東特別大會上批准後始能生效。

### 進行持續關連交易之原因

本集團主要從事物業投資及物業開發。

中建股份為主要參與中國建築市場之承建商。

中建股份於中國擁有龐大之建築附屬公司網絡。中建股份集團承建協議可讓本公司選擇聘用中建股份集團(若成功中標)為其中國物業發展項目建築工程之建築承建商。

董事認為，中建股份集團承建協議以及持續關連交易乃本集團日常及一般業務並按一般商業條款進行，而中建股份集團承建協議之條款、持續關連交易連同上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

中建股份為本公司控股股東中國海外發展之中介控股公司。因此，中建股份因屬中國海外發展之聯繫人而為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，中建股份集團承建協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。



---

## 董事局函件

---

由於根據中建股份集團承建協議本集團每年／每一期間可向中建股份集團授出之最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條定義下之適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准之規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

於最後實際可行日期，中建股份及其聯繫人持有384,548,244股股份(佔本公司全部已發行股本約40.18%)，且根據上市規則將須於股東特別大會上就批准中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之普通決議案放棄投票。除上文所述者外，股東概毋須根據上市規則於股東特別大會上就批准中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之普通決議案放棄投票。

董事概無於中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限中持有任何重大權益，亦毋須就考慮批准中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之相關董事局決議案放棄投票。

股東應注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易金額之最佳估計。上限與本集團之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。本集團未必聘請中建股份集團承建建築工程至上限水平，甚至未必聘請其進行建築工程，因其聘任受投標程序所限，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商參與。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第23頁至第24頁。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將代表委任表格填妥及交回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28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

謹請閣下注意(i)載於本通函第9至10頁之獨立董事委員會函件，當中載有其向股東之推薦意見；及(ii)載於本通函第11至18頁之海通資本函件，當中載有其就中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

---

## 董事局函件

---

獨立董事委員會須根據上市規則就中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限向獨立股東提供意見。就此而言，林健鋒先生及盧耀楨先生已獲委任為獨立董事委員會成員，旨在就中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限向獨立股東提供意見。

經考慮海通資本之意見後，獨立董事委員會認為中建股份集團承建協議及持續關連交易乃本集團日常及一般業務並按一般商業條款進行，而中建股份集團承建協議之條款、持續關連交易連同上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將提呈之有關中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之普通決議案。

### 一般資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
郝建民  
謹啟

二零一一年四月二十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

### 與中國建築股份有限公司 之持續關連交易

吾等參閱本公司於二零一一年四月二十日向股東發出之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等（本公司獨立非執行董事）獲委任為獨立董事委員會成員。吾等認為，成立獨立董事委員會旨在就中建股份集團承建協議之條款、持續關連交易及上限是否公平合理以及中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見以及在考慮海通資本（獲委任為獨立財務顧問）之推薦建議後就如何投票向獨立股東提供意見。

中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之詳情概述於本通函第4至8頁所載「董事局函件」。閣下請務必閱讀本通函第11至18頁所載「海通資本函件」。

### 推薦建議

作為獨立董事委員會，吾等與本公司管理層討論訂立中建股份集團承建協議及進行持續關連交易之原因以及釐定條款及上限之基準。我們亦與海通資本討論其在達成「海通資本函件」所載意見時考慮之主要因素及原因。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮海通資本之建議後，獨立董事委員會認為中建股份集團承建協議及持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，而中建股份集團承建協議之條款、持續關連交易連同上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將提呈之有關中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限之普通決議案。

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

林健鋒

獨立非執行董事

盧耀楨

二零一一年四月二十日

---

## 海通資本函件

---

以下為海通資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
中環皇后大道中16至18號  
新世界大廈  
25樓

敬啟者：

### 持續關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就 貴集團與中建股份集團根據中建股份集團承建協議自二零一一年六月一日起計至二零一四年五月三十一日止期間將予訂立的持續關連交易(包括上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一一年四月二十日致股東的通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，通函已界定詞語在本函件具相同涵義。

誠如通函中「董事局函件」(「董事局函件」)所述，中建股份為 貴公司控股股東中國海外發展的中介控股公司，因此，作為中國海外發展的聯繫人，中建股份為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中建股份集團承建協議擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。誠如董事局函件所述，持續關連交易及上限須經獨立股東批准。中建股份及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限的普通決議案放棄投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責為就(i)訂立中建股份集團承建協議是否符合 貴公司及股東的整體利益並在 貴集團的一般及日常業務過程中進行，及有關條款是否為一般商務條款及對 貴公司及獨立股東的利益而言是否公平合理；及(ii)上限就 貴公司及獨立股東的利益而言是否公平合理，向 閣下提供獨立意見及推薦

---

## 海通資本函件

---

建議。獨立董事委員會(其組成載於通函「獨立董事委員會函件」)亦已成立，以就中建股份集團承建協議的條款、持續關連交易及上限向獨立股東提供意見。

### 基準及假設

吾等在達致推薦建議時，依賴董事及／或 貴集團管理層向吾等所提供的財務及其他資料與事實以及所作陳述，並假設吾等所獲提供或載於通函的一切該等財務及其他資料與事實以及向吾等所作或載於通函的任何陳述乃妥善摘錄自相關會計紀錄(就財務資料而言)，且由 貴公司、董事及 貴集團管理層經合理審慎查詢後作出。吾等亦假設吾等獲提供或載於通函的一切該等財務及其他資料與事實以及向吾等作出或載於通函的任何陳述，於作出時以及直至寄發通函當日止期間及直至股東特別大會舉行當日期間均屬完整、真實及準確。董事及／或 貴集團管理層表示，吾等已獲提供全部相關資料，向吾等提供的資料及作出的陳述亦無遺漏任何重大事實，而據吾等所知，並無任何事實或情況會導致向吾等提供的該等資料及作出的陳述失實、不確或誤導。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司所提供的下列資料：

- (i) 中建股份集團承建協議；
- (ii) 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)；及
- (iii) 通函。

吾等亦已與董事及／或 貴集團管理層討論收購事項的條款，並且認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情觀點，且並無理由懷疑向吾等所提供資料與事實及所作陳述的完整、真實或準確程度。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未對 貴集團及 貴公司的共同控制實體與聯繫人以及中建股份與其聯繫人的業務、事務、財務表現與狀況或前景進行任何形式的調查。

### 主要考慮因素及理由

吾等在達致有關中建股份集團承建協議的條款及上限的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### I. 訂立中建股份集團承建協議的背景及理由

##### (A) 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事物業投資及物業開發。

誠如年報所述，

- (i) 自 貴集團於二零一零年二月完成集團及架構重組及於二零一零年十二月完成收購中海宏洋地產集團有限公司(前稱中國光大房地產開發有限公司) 30%少數股東權益後， 貴集團的主要業務將致力集中於中國內地房地產發展及物業投資。於二零一零年六月， 貴公司的名稱已更改為中國海外宏洋集團有限公司。誠如聯交所網站上已公佈資料進一步所述者，中國海外發展有限公司自二零一零年三月起成為 貴公司的控股公司，後於二零一一年二月起不再為控股公司但仍為 貴公司的控股股東；
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團的持續經營業務錄得收益約港幣3,512,900,000元及 貴公司股東應佔溢利約港幣983,100,000元。於 貴集團持續經營業務所得上述收益中，約港幣3,398,700,000元源於物業銷售，而約港幣51,900,000元為物業管理費收入及約港幣62,400,000元為物業租賃收入；
- (iii) 於二零一零年十二月三十一日， 貴集團的土地儲備估計約可提供在中國興建5,287,800平方米(其中 貴集團應佔位於中國的建築面積為4,137,100平方米)的建築面積；及
- (iv) 在可見之未來， 貴集團對中國房地產市場仍維持一貫謹慎樂觀態度，對發展前景充滿信心。相信波瀾過後，市場基調將回復較正常和平穩的狀態。 貴集團部署進軍主要為最具投資價值與發展潛質的三線城市。在供應量上， 貴公司預期新建及供應中存貨仍然充斥各主要中國內地城市，而另一方面， 貴公司預期在一線以至二線高人口比例的發達城市，包括投機買賣

---

## 海通資本函件

---

之需求，尤其在通脹壓力籠罩下，仍然十分龐大。相對上，三線城市的房價維持於較合理及可負擔水平。 貴公司認為，這類三線城市，特別是經濟上已起飛的城市，已經進行急速的房產改革。 貴集團期望從中找尋商機以開拓業務發展。 貴集團已致力加快完成多項供銷售之物業發展項目，以儲備充足現金資源，作為吸納於中國內地具戰略位置之新增土地。 貴集團將發揮與母公司在項目開發、運營模式、信息共享和市場資源等方面的協同效應。

### (B) 有關中建股份集團的資料

如董事局函件所述，中建股份為主要參與中國建築市場的承建商，且中建股份於中國擁有龐大的建築附屬公司網絡。

中建股份為一家在上海證券交易所上市的公司，而其控股公司為根據中國法律組建的國有企業中建總。根據中建股份於上海證券交易所網站上公佈的二零零九年可持續發展報告，中建股份是中國最大的建築與房地產綜合企業及中國最大的房屋建築承包商，並為中國的頂級國際承包商，擁有(其中包括)房屋建築工程施工總承包特級資質。其主要業務囊括房屋建築工程、國際工程承包及房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計勘察等。如中建股份截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告所披露，中建股份及其附屬公司於截至二零一零年六月三十日止六個月就房屋建築工程新簽署合約的價值約達人民幣2,270億元，中建股份及其附屬公司房屋建築工程所產生的營業收入約為人民幣1,140億元。

### (C) 訂立中建股份集團承建協議的原因

據董事告知，鑒於中建股份集團作為中國房屋建築工程承建商的經驗、專業知識及領先地位以及由於中建股份於中國擁有龐大的建築附屬公司網絡， 貴集團將會在其一般日常業務過程中不時邀請中建股份集團參與 貴集團在中國的建築工程競爭投標。董事認為，中建股份集團承建協議可讓 貴公司選擇(待中標後)聘用中建股份集團為其中國物業發展項目建築工程的建築承建商，故訂立中建股份集團承建協議及持續關連交易符合 貴公司及股東的整體利益。



### II. 中建股份集團承建協議的主要條款

於二零一一年三月二十九日，貴公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，由二零一一年六月一日起計至二零一四年五月三十一日止為期三年，據此，訂約方同意：

- (i) 按照 貴集團的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，中建股份集團可不時競投 貴集團在中國的建築工程；
- (ii) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得合約，中建股份集團將根據中標條款成為 貴集團於中國的建築承建商，惟 貴集團可批授予中建股份集團的總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超逾港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度每年不可超逾港幣850,000,000元，及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超逾港幣800,000,000元（「上限」）；及
- (iii) 貴集團應付予中建股份集團的建築費用將根據就特定建築合約編製的投標文件所載付款條款支付。

根據中建股份集團承建協議，中建股份及 貴公司同意，彼等會訂立並促使彼等各自的附屬公司在彼等各自的日常及一般業務過程中訂立持續關連交易。

據董事告知，建築合約乃按照 貴集團的招標程序透過競爭投標過程批出，且於甄選承建商及批出有關 貴集團建築工程的合約時將予考慮的因素包括（其中包括）：投標所提供的條款、建築項目的估計成本、以及承建商的專業知識、經驗、聲譽、往績記錄及財務狀況。據董事告知， 貴集團與中建股份集團根據中建股份集團承建協議將予訂立持續關連交易的條款為一般商務條款，且其條款不遜於 貴集團獲獨立第三方提供的條款。

經計及：

- (i) 物業開發為 貴集團的主要業務活動之一及中建股份集團承建協議擬進行交易的性質在 貴集團現有業務活動的範圍之內；
- (ii) 中建股份集團作為中國房屋建築工程承建商的經驗、專業知識、資質及領先地位（誠如上文所述）；

---

## 海通資本函件

---

- (iii) 中建股份集團承建協議可讓 貴公司選擇(待中標後)聘用中建股份集團為其中國物業發展項目建築工程的建築承建商；
- (iv) 批出建築合約及所批建築合約的條款將透過上文所述的投標過程根據中建股份集團承建協議釐定，且按照 貴集團的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，中建股份集團可競投 貴集團在中國的建築工程；及
- (v) 據董事告知， 貴集團與中建股份集團根據中建股份集團承建協議將予訂立持續關連交易的條款為一般商務條款，且其條款不遜於 貴集團獲獨立第三方提供的條款。

吾等與董事一致認為，訂立中建股份集團承建協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益，乃於 貴集團日常及一般業務中進行，相關條款亦屬一般商務條款且就 貴公司及獨立股東的利益而言屬公平合理。

### III. 上限

如上文所述，上限(即 貴集團根據中建股份集團承建協議可批授予中建股份集團的建築合約最高合約價值總額)如下：於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間為港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度每年為港幣850,000,000元，及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間為港幣800,000,000元。

如董事局函件所述，上限乃參考以下因素而釐定：

- (i) 截至二零一零年十二月三十一日止過往三個財政年度， 貴集團在中國批予中建股份集團的新建築項目總合約金額，每年分別約為人民幣1,259,770,000元、人民幣1,390,000元及無；及
- (ii) 由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止三年期間， 貴集團在中國的新建築項目總估計合約金額。該金額乃參考該期間 貴集團於中國土地儲備的日後增長及擴充而作出的估計。

股東應注意，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估計。上限與 貴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。貴集團未必聘請中建股份集團承建建築工程至上限水平，甚至完全不聘請其進行建築工程，因其聘任受投標程序所限，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商參與。

---

## 海通資本函件

---

吾等自 貴集團管理層了解到釐定上限時已考慮以下因素：

- (i) 如董事局函件所提到，在過往年度， 貴集團的發展項目大部分位於北京及廣州等大型一線城市，而中建股份在這些城市佔有重要市場地位。由於有較高比例的項目於二零零八年開始施工，因此在該年度有較多建設工程授予中建股份集團承建。二零零九年， 貴集團開展在內蒙古呼和浩特的發展項目，而中建股份在當地建設市場並無佔重要地位，故相關的建設合約並無授予中建股份集團。故此，授予中建股份集團的其他小型合約相對顯得微不足道。二零一零年，由於本集團被中國海外發展收購後改變策略性發展方向，故僅有非常少數的建設項目開始施工。如 貴集團二零一零年度年報所載， 貴集團定位為一家中國新興三線城市的發展商，而中建股份集團未必在這些城市佔重要地位。上限乃在考慮了該等因素以及 貴集團在近年來策略重心轉變後而釐定；
- (ii) 二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間， 貴公司估計 貴集團在中國的新建築項目總合約金額分別約為港幣20億元、港幣25億元、港幣25億元及港幣20億元。於作出有關估計時，董事已計及(其中包括) 貴集團現有在中國之土地儲備(預期將於未來三至四年發展)、 貴集團於中國土地儲備的日後增長及擴充以及其土地儲備的預期開發；及
- (iii) 貴公司認為，其亦會聘用獨立第三方為 貴集團中國建築工程的建築承建商，且 貴公司估計於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度各期間， 貴集團在中國授予中建股份集團的新建築項目總合約金額將不會超過港幣8.5億元，於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間則不超過港幣8億元，而其他建築合約會由其他第三方承建商承建，以降低對單一承建商的過度依賴。

經考慮 貴公司於估計上述上限時所採納的基準及董事所考慮的因素，吾等認同董事之看法，認為二零一一年六月一日至二零一四年五月三十一日期間的上限屬公平合理。

---

## 海通資本函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為訂立中建股份集團承建協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益，乃於 貴集團日常及一般業務中進行，而有關係款為一般商務條款，對 貴公司及獨立股東的利益而言屬公平合理，並認為於二零一一年六月一日至二零一四年五月三十一日期間的上限就 貴公司及獨立股東的利益而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准中建股份集團承建協議、持續關連交易及於二零一一年六月一日至二零一四年五月三十一日期間的上限。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

海通國際資本有限公司

董事總經理

陳志安

執行董事

吳海淦

謹啟

二零一一年四月二十日

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均完整無誤，亦無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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之有關條文被當作或視為當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司置存之登記冊內之權益及淡倉；或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：

### 董事於本公司股份之權益及淡倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1)
郝建民先生	實益擁有人	個人	2,200,000	2,200,000	0.21%
翁國基先生	實益擁有人	個人	7,933,333	184,468,084	19.27%
	信託之受益人 (附註2)	其他	169,319,084		
	受控制公司之 權益 (附註3)	受控制公司 之權益	7,215,667		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	297,000	297,000	0.03%

- (1) 該百分比已根據本公司於最後實際可行日期已發行之股份總數(即957,036,487股)作出調整。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其配偶之利益而持有。
- (3) 該等股份由富資投資有限公司(翁國基先生於該公司擁有利益)持有。富資投資有限公司為Shell Electric Holdings Limited全資附屬公司，實益擁有7,215,667股該等股份。Shell Electric Holdings Limited則由(i)翁國基先生實益擁有7.13%權益；(ii)翁國基先生及其配偶擁有1.91%權益；(iii)Red Dynasty Investments Ltd擁有74.14%權益。Red Dynasty Investments Ltd由翁國基先生及其配偶100%持有。根據證券及期貨條例，翁國基先生被視作於該等7,215,667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，本公司概無董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(具證券及期貨條例第XV部所賦予之含義)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司置存之登記冊內之權益或淡倉；或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或淡倉。

於最後實際可行日期，以下董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

- (i) 陳斌先生及于上游先生為星悅有限公司之董事；
- (ii) 陳斌先生及于上游先生為弘冠有限公司之董事；
- (iii) 鍾瑞明博士為中建股份之獨立非執行董事；
- (iv) 郝建民先生及陳斌先生為中國海外發展之董事；及
- (v) 郝建民先生、陳斌先生及于上游先生為中國海外集團之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或獲提名董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

### 3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或由僱員於一年內在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約)。

#### 4. 重大不利變動

董事概不知悉本集團自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期：

- (i) 郝健民先生亦為中國海外發展之副主席兼行政總裁以及若干中國海外發展附屬公司之董事。郝先生亦為中國海外集團之董事。中國海外發展及中國海外集團均從事建築、物業發展及相關業務。
- (ii) 陳斌先生亦為中國海外集團之董事、中國海外發展之董事及若干中國海外發展附屬公司之董事。
- (iii) 于上游先生亦為中國海外集團之董事，並於中國海外集團及中國海外發展之若干附屬公司中擔任董事職務。
- (iv) 向翊先生亦為中國海外發展之財務副總監。
- (v) 朱炳坤先生亦於中國海外發展之若干附屬公司中擔任董事職務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務(直接或間接)構成或可構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

#### 6. 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 董事或獲提名董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核財目之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (ii) 董事概無在於最後實際可行日期仍有效且對本集團業務整體而言重要之合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 專業人士及同意書

(i) 以下為載於本通函之意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
海通資本	一家持牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之法團

(ii) 於最後實際可行日期，海通資本並無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可認購或可提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法執行)，且並無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(iii) 海通資本已就本通函之刊發，以及載入其函件或引述及其形式和內容轉載其名稱發出同意書，且迄今並無撤回。

海通資本之意見函已於本通函日期發出以便載入本文。

## 8. 一般資料

本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

中建股份集團承建協議之副本可於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)之任何營業日之日常營業時間在香港金鐘道88號太古廣場1座30樓3012室可供查閱。



---

## 股東特別大會通告

---



**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」)謹訂於二零一一年五月二十七日下午四時四十五分(或緊隨於同日下午四時十五分舉行的股東週年大會結束後)(以較後發生者為準)假座香港灣仔博覽道一號香港會議展覽中心會議室S426-S427(港灣道入口)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、授權及追認下述通函所載中建股份集團承建協議、持續關連交易及上限(定義均見本公司於二零一一年四月二十致股東之通函)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)，或如需加蓋公司印鑑，則為兩名董事，為及代表本公司進行其酌情認為落實中建股份集團承建協議所涉交易、實施或行使或執行協議下之任何權利或履行任何責任之必需或合宜之所有行動以及簽署、執行及交付所有有關協議、契約及文件。」

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
郝建民

香港，二零一一年四月二十日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (i) 載於本通告之決議案將按投票方式表決。
- (ii) 凡有權出席上述大會及投票之本公司股東，均可委派一位或多位代表出席大會，並於投票表決時代其投票，所委任代表不必為本公司股東。
- (iii) 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署核證之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (iv) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中英文本內容如有差異，概以英文為準。