

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中國海外宏洋集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**中國海外宏洋集團有限公司**  
**CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.**

(在香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：81)

與中國建築股份有限公司  
重續有關建築工程  
相關服務的  
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5頁至第15頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2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IFA-1頁至第IFA-12頁。

本公司謹訂於二零二五年六月二十三日(星期一)上午十時十五分(或在原定於當日上午十時正假座同一場地舉行的本公司股東週年大會結束後立即舉行)假座香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓舉行股東大會，股東大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按所印列的指示填妥，並於任何情況不遲於指定舉行股東大會時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)前(即二零二五年六月二十日(星期五)上午十時十五分前)，或任何續會之舉行時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，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，閣下仍可依願親身出席股東大會及任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

股東大會上將不會派發禮物或餅卡，亦不會提供茶點。

二零二五年五月三十日

---

## 目 錄

---

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

隨附文件：

一代表委任表格

---

## 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	本集團根據重續承建協議就各年度／期間可授予中建股份集團就提供建築工程相關服務的最高合約總額；
「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，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)，於最後實際可行日期，其擁有本公司已發行股份約39.63%；
「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)；
「建築工程相關服務」	指	包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機、環境、社會及管治相關之諮詢等服務；

---

## 釋 義

---

「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司及其股份在上海交易所上市(證券代碼：601668)，為中國海外發展之中介控股公司；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(就本通函而言不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際集團有限公司、中海物業集團有限公司及彼等各自的附屬公司)；
「董事」	指	本公司董事；
「現有承建協議」	指	本公司與中建股份於二零二二年五月十八日就中建股份集團於中標後不時擔任本集團在中國的建築工程的建築承建商所訂立的承建協議，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止期間，惟受其上限規限；
「股東大會」	指	本公司謹訂將於二零二五年六月二十三日(星期一)上午十時十五分(或在原定於當日上午十時正假座同一場地舉行的本公司股東週年大會結束後立即舉行)假座香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓舉行之股東大會或其任何續會；
「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)組成的本公司獨立董事委員會，以就重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；

---

## 釋 義

---

「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	根據上市規則，毋須於股東大會上就批准重續承建協議(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	二零二五年五月二十六日，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；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)；
「重續承建協議」	指	本公司與中建股份於二零二五年五月九日就中建股份集團於中標後擔任本集團在中國的建築工程相關服務的承建商所訂立的承建協議，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間，惟受其上規限；
「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；

---

## 釋 義

---

「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：

莊勇先生(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：

與中國建築股份有限公司  
重續有關建築工程  
相關服務的  
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二零二五年五月九日的公告，內容有關(其中包括)本公司與中建股份訂立重續承建協議，據此，本集團可繼續邀請中建股份集團參與本集團在中國的建築工程相關服務的競爭投標，並且於其中標後，聘請中建股份集團，為期三年，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

1. 重續承建協議(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；
3. 獨立財務顧問函件，當中載有其就重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易所提供之意見；及
4. 上市規則要求的其他資訊，

以及就訂立重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易尋求獨立股東於股東大會的批准。

### 重續現有持續關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年五月十八日的公告，內容關於(其中包括)本公司與中建股份訂立的現有承建協議，據此，於中建股份集團不時按照本集團之招標程序中標後，本集團可聘請中建股份集團為承建商，為期三年，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止。

現有承建協議將於二零二五年六月三十日屆滿，而本集團預期將繼續邀請中建股份集團參與本集團在中國的建築工程相關服務的競爭投標，並且於其中標後，聘請中建股份集團。因此，於二零二五年五月九日，本公司與中建股份訂立重續承建協議，為期三年，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。

### 重續承建協議

#### 日期

二零二五年五月九日

#### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中建股份。

#### 標的事宜

根據重續承建協議，訂約方協定：

1. 自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止，為期三年，中建股份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

## 董事局函件

投本集團在中國的建築工程相關服務(有關本集團招標程序之詳情，請參閱本通函內「董事局函件－重續承建協議－定價基準」及「董事局函件－重續承建協議－招標程序」章節)；

- 倘中建股份集團的任何成員公司因中標而成功獲得合約，該中建股份集團成員公司可根據中標條款擔任本集團於中國的承建商並提供建築工程相關服務，惟(i)有關條款須與重續承建協議的條款一致，若任何個別合約的條款與重續承建協議不一致，則以重續承建協議的條款為準；及(ii)於下述年度／期間，本集團可授予中建股份集團有關建築工程相關服務的所有合約總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

自二零二五年 七月一日起至 十二月三十一日 止期間	二零二六年 十二月三十一日 止年度	二零二七年 十二月三十一日 止年度	自二零二八年 一月一日起至 六月三十日 止期間
人民幣 500百萬元	人民幣 800百萬元	人民幣 800百萬元	人民幣 500百萬元

- 本集團應付予中建股份集團有關建築工程相關服務的金額將以進度款形式於施工、驗收和竣工各階段後支付。本集團將保留一小部份的應付款項，用於中建股份集團針對竣工後出現的任何瑕疵而進行的維修工程。付款條件(包括上述進度款和保修金的具體百分比)將經公平原則磋商，並與可比較的市場標準和行業規範一致。根據實際情況，有關條款在不同合約將有所不同，其將載於就相關個別合約而編制的投標文件中；及
- 為免生疑問，重續承建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建股份集團的成員公司均無義務進行任何與建築工程相關服務有關之該等交易。

### 定價基準

按照一般原則，本集團的成員公司授出予中建股份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承建商之價格及條款。

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承建商(包括中建股份集團的成員公司)參與本集團在中國的建築工程相關服務的競爭投標。

如本集團擬邀請的潛在承建商尚未列入本集團的核准名冊，該潛在承建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承建商之申請。

本集團在招標、評標及定標過程中，不會因中建股份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。中建股份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建股份集團成員公司授出有關建築工程相關服務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，以確保本集團成員公司向中建股份集團成員公司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。

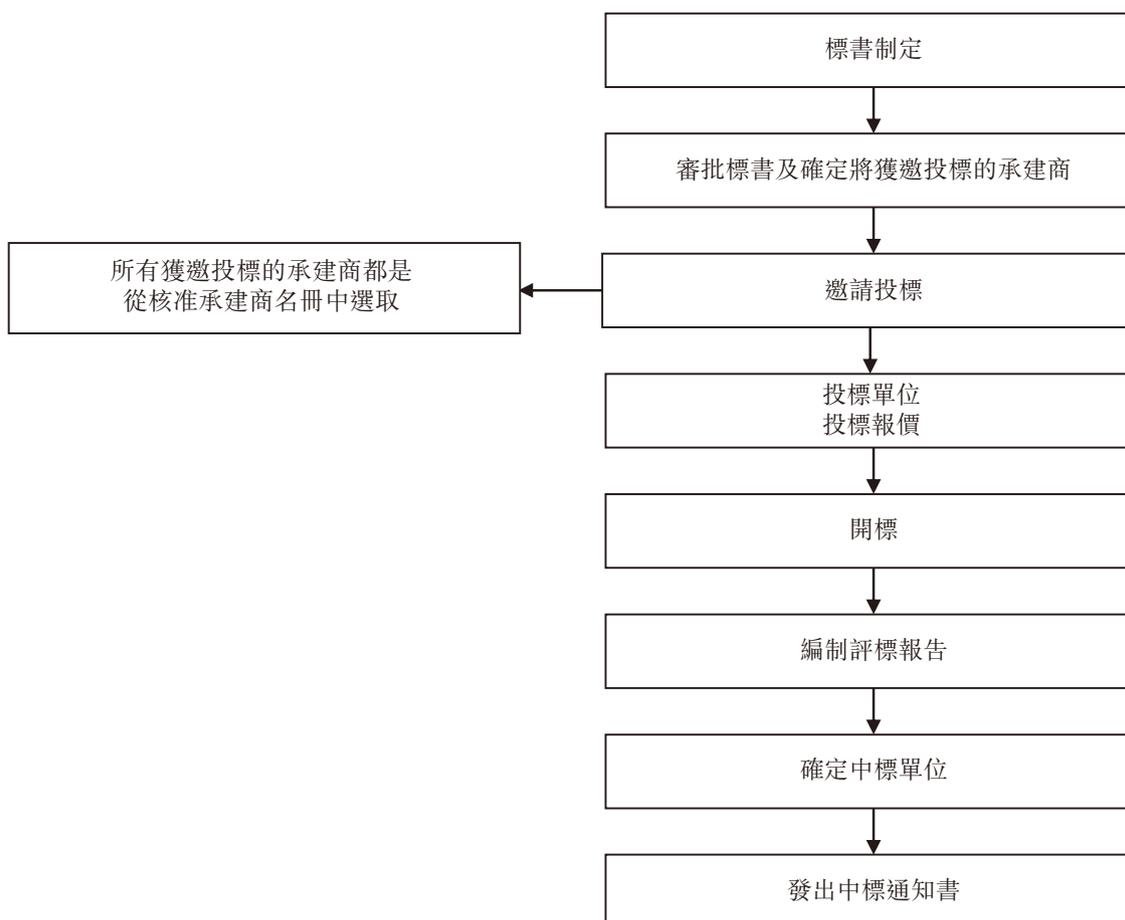
### 1. 邀請投標

- (i) 本集團已建立內部的核准承建商名冊(由其管理層定期審閱及更新)。所有獲邀請就本集團項目投標的承建商都是從該名冊中選取。納入名冊中的承建商包括過往與本集團有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每年接受適合性評估。若本集團認為該評估成績理想，承建商會被保留在名冊中。本集團會將未達最低保留標準的承建商從名冊中除名。倘承建商過往與本集團沒有合作記錄，承建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、與本集團其他核准承建商及／或員工的關係進行評估)，以釐定是否適合將該承建商納入名冊中。
- (ii) 獲邀投標的單位數量：就本集團在中國的建築工程相關服務合約進行之招標，將邀請不少於三家投標單位，當中將包括至少兩家獨立第三方。
- (iii) 獲邀投標之承建商的選定：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、工作質量及商務管理能力等挑選標準綜合評估承建商的適合性。根據相關合同的預計價值，地區公司(於其所屬地區之城市中管理及營運業務活動的公司)的相關領導將進行審查，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：本集團採用網上招標系統，容許投標單位在網上提交其標書。
- (ii) 開標：在投標截止後，地區公司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，將至少有兩個獨立第三方之投標可供選擇，一般由滿足技術標準要求的情況下合理最低價中標。定標採取會議集體決策方式，並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。由本集團工程管理決策委員會作為相關決策層，其成員均獨立於中建股份集團。相關的中標通知書將於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而釐定：

1. 現有承建協議項下的上限、上限使用率及本集團授予中建股份集團的合約總額：

- (i) 現有承建協議項下的上限及上限使用率：

自二零二二年 七月一日起至 十二月三十一日 止期間	二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二四年 十二月三十一日 止年度	自二零二五年 一月一日起至 六月三十日 止期間
人民幣 280百萬元 (0%) <sup>(1)</sup>	人民幣 520百萬元 (約99%)	人民幣 520百萬元 (約38%)	人民幣 280百萬元 (0%) <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 自二零二二年七月一日起至二零二二年十二月三十一日止及自二零二五年一月一日起至二零二五年六月三十日止各期間之使用率為零，主要由於本集團原計劃邀請中建股份集團投標的若干項目延遲開發所致。本集團預期在二零二五年六月底前，中建股份集團將獲邀請就若干延遲項目投標，合約總額約人民幣2億元。
- (2) 上限使用率按照自二零二五年一月一日起至三月三十一日止期間由本集團授予中建股份集團之合約總額計算。

- (ii) 現有承建協議項下由本集團授予中建股份集團的合約總額：

自二零二二年 七月一日起至 十二月三十一日 止期間	二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二四年 十二月三十一日 止年度	自二零二五年 一月一日起至 三月三十一日 止期間
無	人民幣 513百萬元	人民幣 195百萬元	無

2. 自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間，本集團就每年預計一至四個潛在新建築項目，可不時邀請中建股份集團投標的建築工程相關服務預計合約總額(根據過往合約金額，每張合約將介乎人民幣2億元至人民幣2.6億元)，相關數字已考慮該等項目的規模，以及與過往數字相若的建築材料及工資成本的現行市場價格。

本集團將透過一般營運資金以現金支付重續承建協議項下本集團應付的合約金額。

鑑於上述因素，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意見載於本通函)認為上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事局函件

---

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。由於中建股份集團之聘用須經招標程序，而有關程序接受其他獨立第三方承建商參與，故此，本集團未必聘請中建股份集團提供建築工程相關服務達至上限水平，甚至完全不聘請中建股份集團。

### 先決條件

重續承建協議項下的義務須待以下條件於二零二五年六月三十日或以前(或重續承建協議之訂約方可以書面協訂的其他日期)達成後，方告生效，否則重續承建協議應立即終止：

1. 本公司已就重續承建協議(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)，作為重續承建協議(包括上限)項下擬進行的交易之生效條件。

### 訂立重續承建協議的原因及裨益

董事考慮到中建股份集團是一間在中國提供建築工程相關服務的高水準專業集團，並在中國擁有龐大的建築附屬公司網絡。重續承建協議(倘中標)容許本集團聘用中建股份集團擔任承建商，並就其於中國的物業發展項目提供建築工程相關服務。

### 內部監控措施

除本通函內「董事局函件－重續承建協議－定價基準」及「董事局函件－重續承建協議－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，本集團已就重續承建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／承建協議項下擬進行的任何交易之前，不會超出上限；

2. 本集團將定期監控重續承建協議的執行情況，並確保重續承建協議項下擬進行的交易將根據重續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聘核數師對重續承建協議(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(包括重續承建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，本集團就重續承建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承建協議項下擬進行的交易。

### 訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及商業物業運營。

中建股份集團主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資及勘察設計。

### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而中國海外發展則擁有本公司已發行股份約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章，中建股份為本公司的關連人士，而於重續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。

由於本公司就最高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。

### 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經成立，以就重續承建協議(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

本公司謹訂於二零二五年六月二十三日(星期一)上午十時十五分(或在原定於當日上午十時正假座同一場地舉行的本公司股東週年大會結束後立即舉行)假座香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓召開股東大會，大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。本公司將於股東大會上提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准重續承建協議(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，並已分別上載於本公司網站 (<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，務請儘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證券登記有限公司，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指定舉行股東大會時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)前(即二零二五年六月二十日(星期五)上午十時十五分前)，或任何續會之舉行時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)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

本公司將於二零二五年六月十八日(星期三)至二零二五年六月二十三日(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二零二五年六月十七日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就重續承建協議(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IFA-1頁至第IFA-12頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就重續承建協議(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。

---

## 董事局函件

---

概無董事於重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易中被視為擁有重大權益，並且概無董事須就批准重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易的本公司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意見載於本通函)認為，就股東而言，預期重續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；而重續承建協議(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。因此，董事局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，以批准訂立重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易。

### 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

二零二五年五月三十日



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：

與中國建築股份有限公司  
重續有關建築工程  
相關服務的  
現有持續關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零二五年五月三十日致股東之通函(「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15頁之董事局函件以及載於通函第IFA-1頁至第IFA-12頁之獨立財務顧問意見函件的全文，當中載有重續承建協議(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，吾等認為重續承建協議(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

二零二五年五月三十日

## 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，當中載列其就重續承建協議(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：

### 與中國建築股份有限公司 重續有關建築工程 相關服務的 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，以就重續承建協議(連同上限)及其項下擬進行的交易之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 貴公司日期為二零二五年五月三十日的通函(「**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該詞的相同涵義。

於二零二五年五月九日， 貴公司與中建股份訂立重續承建協議，以延長現有承建協議(包括上限)項下各訂約方之所有權利及責任，據此， 貴集團繼續邀請中建股份集團參與 貴集團在中國的建築工程相關服務的競爭投標，並且於其中標後，聘請中建股份集團，為期三年，自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止。

#### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而中國海外發展則擁有 貴公司已發行股本約39.63%。因此，根據上市規則第十四A章，中建股份為 貴公司的關連人士，而於重續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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於 貴公司就最高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。

### 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經成立，以就重續承建協議(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(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。

### 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、中建股份及彼等各自任何可被合理視為與吾等的獨立性有關的聯繫人，故此合資格就重續承建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，吾等就(i)有關重續總承建協議的持續關連交易及(ii)重續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，該等交易的詳情分別載於 貴公司日期為二零二三年十一月十日及二零二四年十一月十五日的通函。上述各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承建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)重續承建協議及現有承建協議；(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十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二四年年報」)；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)於提供時均屬真實及準確，及於本函件日期仍屬真實及準確。吾等亦假

## 獨立財務顧問函件

設董事於通函內作出關於觀點、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、中建股份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。

### 主要考慮因素及理由

#### 1. 貴集團的背景資料

貴集團主要從事物業發展及商業物業運營。

下文載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零二二財年」、「二零二三財年」及「二零二四財年」)的財務資料概要，摘錄自 貴公司二零二三年年報及二零二四年年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	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 (經審核) 人民幣千元
收入	57,492,018	56,408,144	45,895,252
可分配予 貴公司 擁有人之溢利	3,150,440	2,301,686	954,050

貴集團於二零二三財年的收入由二零二二財年約人民幣575億元減少約1.9%至約人民幣564億元，而 貴集團於二零二四財年的收入則由二零二三財年約人民幣564億元減少約18.6%至約人民幣459億元。 貴集團有關收入減少主要由於中國整體房地產市況於二零二三財年及二零二四財年持續整固。

貴集團於二零二三財年可分配予 貴公司擁有人之溢利由二零二二財年約人民幣32億元減少約26.9%至約人民幣23億元，而 貴集團於二零二四財年可分配予 貴公司

## 獨立財務顧問函件

擁有人之溢利由二零二三財年約人民幣23億元減少約58.5%至約人民幣9.541億元。貴集團有關可分配予貴公司擁有人之溢利減少主要由於物業銷售毛利於二零二三財年及二零二四財年有所減少。

	於十二月三十一日		
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>總資產</b>	<b>180,781,831</b>	<b>152,030,454</b>	<b>129,182,894</b>
— 物業存貨	131,891,355	107,119,484	84,369,988
— 現金及銀行結餘	29,330,896	26,020,603	27,290,854
<b>總負債</b>	<b>143,380,679</b>	<b>113,900,938</b>	<b>91,631,831</b>
— 預售樓款	61,157,740	40,829,178	27,803,620
— 銀行及其他借款	43,005,162	34,908,813	30,919,589
— 貿易及其他應付款	20,830,621	17,567,987	13,650,255
<b>資產淨值</b>	<b>37,401,152</b>	<b>38,129,516</b>	<b>37,551,063</b>

### 總資產

貴集團於二零二三年十二月三十一日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，主要由於(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。

貴集團於二零二四年十二月三十一日的總資產較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣228億元，至約人民幣1,292億元，主要由於物業存貨減少約人民幣227億元，至人民幣844億元。

### 總負債

貴集團於二零二三年十二月三十一日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，主要由於(i)預售樓款減少約人民幣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。

貴集團於二零二四年十二月三十一日的總負債較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣223億元，至約人民幣916億元，主要由於(i)預售樓款減少約人民幣130億元，至人民幣278億元；(ii)銀行及其他借款減少約人民幣40億元，至人民幣309億元；及(iii)貿易及其他應付款減少約人民幣39億元，至人民幣137億元。

### 資產淨值

貴集團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，其後於二零二四年十二月三十一日減少約1.5%至約人民幣376億元。

## 2. 中建股份的背景資料

中建股份為一間於中國註冊成立的股份公司，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：601668），並為中國海外發展的中介控股公司。中建股份集團主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產投資與開發及勘察設計。

## 3. 訂立重續承建協議的原因及裨益

中建股份為全球最大的建築承建商，於建築工程相關服務方面的良好聲譽及彪炳往績足證其實力。中建股份在2024年《財富》世界500強排名第14位，並在《工程新聞紀錄》(Engineering News-Record)公佈的2024年全球承建商250強排名中名列第一。中建股份集團在中國已承建深圳平安國際金融中心、上海環球金融中心、北京中信大廈等多個地標性建築。吾等已審閱中建股份過往三年的年報，並注意到中建股份集團於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年分別錄得來自房屋建築工程分部的收入約人民幣12,651億元、人民幣13,837億元及人民幣13,218億元，以及來自房屋建築工程的新簽合約總價值約人民幣24,728億元、人民幣26,894億元及人民幣26,516億元。受惠於其超卓的專業能力及規模優勢，中建股份集團能在中國為 貴集團提供優質及穩定的全國性建築工程相關服務，以滿足 貴集團的物業發展需求。此外，訂立重續承建協議將為 貴集團提供更多元化的承建商群體以獲邀競投建築工程相關服務。 貴集團的標準及系統性招標程序鼓勵承建商之間進行良性競爭，將使 貴集團能以不高於其他獨立合資格承建商所提供的價格向中建股份集團採購建築工程相關服務，並有效降低 貴集團的建築成本。

基於上文所述，吾等同意董事之意見，中建股份集團是一間在中國提供建築工程相關服務的高水準專業集團，並在中國擁有龐大的建築附屬公司網絡。 貴集團可受惠於與中建股份訂立重續承建協議（連同上限），從而為 貴集團提供更多元化的承建商群體參與建築工程相關服務。重續承建協議（連同上限）將使 貴集團（惟非必須）在中建股份集團根據 貴集團競標程序中標後，聘請中建股份集團提供建築工程相關服務。基於上文所述，吾等認為訂立重續承建協議（連同上限）乃於 貴集團日常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 重續承建協議之主要條款

重續承建協議之條款如下：

日期

二零二五年五月九日

訂約方

- (a) 貴公司；及
- (b) 中建股份。

標的事項

根據重續承建協議，訂約方協定：

- a) 自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止，為期三年，中建股份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 貴集團在中國的建築工程相關服務；
- b) 倘中建股份集團的任何成員公司因中標而成功獲得合約，該中建股份集團成員公司可根據中標條款擔任 貴集團於中國的承建商並提供建築工程相關服務，惟(i)有關條款須與重續承建協議的條款一致，若任何個別合約的條款與重續承建協議不一致，則以重續承建協議的條款為準；及(ii)於下述年度／期間， 貴集團可授予中建股份集團有關建築工程相關服務的所有合約總額之合計金額不得超過下列相應的上限：

自二零二五年				自二零二八年
七月一日起至				一月一日起至
二零二五年	二零二六年	二零二七年		六月三十日
十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		
止期間	止年度	止年度		止期間
人民幣500百萬元	人民幣800百萬元	人民幣800百萬元		人民幣500百萬元

- c) 貴集團應付予中建股份集團有關建築工程相關服務的金額將以進度款形式於施工、驗收和竣工各階段後支付。 貴集團將保留一小部份的應付款項，用於中建股份集團針對竣工後出現的任何瑕疵進行的維修

工程。付款條件(包括上述進度款的具體百分比)將經公平原則磋商，並與可比較的市場標準和行業規範一致。根據實際情況，有關條款在不同合約將有所不同，其將載於就相關個別合約而編制的投標文件中；及

- d) 為免生疑問，重續承建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建股份集團的成員公司均無義務進行任何與建築工程相關服務有關之該等交易。

### 定價基準

按照一般原則，貴集團的成員公司授出予中建股份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承建商之價格及條款。

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承建商(包括中建股份集團的成員公司)參與貴集團在中國的建築工程相關服務的競爭投標。如貴集團擬邀請的潛在承建商尚未列入貴集團的核准名冊，該潛在承建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承建商之申請。

貴集團在招標、評標及定標過程中，不會因中建股份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。中建股份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建股份集團成員公司授出有關建築工程相關服務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，以確保貴集團成員公司向中建股份集團成員公司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。

於評估重續承建協議條款的合理性及公平性時，吾等已取得及審閱現有承建協議及重續承建協議。吾等了解到重續承建協議的主要條款與 貴公司於二零二二年五月十八日所訂立及公佈之現有承建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及審閱有關 貴集團於二零二三財年及二零二四財年各年向承建商採購建築工程相關服務的四份過往招標文件(包括授予中建股份集團成員公司的一份合約及授予獨立第三方承建商的一份合約)。鑒於(i)過往招標文件樣本涵蓋二零二三財年及二零二四財年(即現有承建協議的有效期，而於二零二二年下半年及二零二五年上半年概無授予中建股份集團建築工程相關服務)；(ii)各年度的過往招標文件包含 貴集團分別與中建股份集團及獨立第三方的交易；及(iii)與中建股份集團的抽樣招標文件合約總額每年度為現有承建協議過往年度金額40%以上，故吾等認為有關分配屬適當，且前述樣本具公平性及代表性。吾等自上述過往招標文件了解到，(i)至少三名承建商受邀並參與提供建築工程相關服務的招標；(ii)已就各經審閱過往招標編制評標報告，當中載有按照挑選標準(包括但不限於參與招標承建商的資質等級、資金實力、技術能力、合作記錄、項目管理能力、工作質量及商務管理能力)進行的比較分析；(iii)定標由 貴集團工程管理決策委員會決定，並附有簽署文件記錄委員會各成員的決定；(iv)合約已授予符合技術要求及提供合理最低價格的承建商；及(v)參與各項目投標的所有各方均適用相同付款條件，該等條款遵循上文「標的事項」一節所載之付款條件。因此，吾等認為現有承建協議所載定價基準及付款條件(與重續承建協議所載者一致)已獲遵守，且 貴集團成員公司授予中建股份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承建商的價格及條款。

鑒於如上所述，吾等認為重續承建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而釐定：

- (i) 現有承建協議項下的上限、上限使用率及 貴集團授予中建股份集團的合約總額：

	自二零二二年 七月一日起至 十二月三十一日 止期間	二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二四年 十二月三十一日 止年度	自二零二五年 一月一日起至 六月三十日 止期間
現有承建協議項下的 上限及年度上限使用率	人民幣280百萬元 (0%) <sup>(1)</sup>	人民幣520百萬元 (約99%)	人民幣520百萬元 (約38%)	人民幣280百萬元 (0%) <sup>(2)</sup>

附註：

- (1) 自二零二二年七月一日起至二零二二年十二月三十一日止及自二零二五年一月一日起至二零二五年六月三十日止各期間之使用率為零，主要由於 貴集團原計劃邀請中建股份集團投標的若干項目延遲開發所致。 貴集團預期在二零二五年六月底前，中建股份集團將獲邀請就若干延遲項目投標，合約總額約人民幣2億元。
- (2) 上限使用率按照自二零二五年一月一日起至三月三十一日止期間由 貴集團授予中建股份集團之合約總額計算。

	自二零二二年 七月一日起至 十二月三十一日 止期間	二零二三年 十二月三十一日 止年度	二零二四年 十二月三十一日 止年度	自二零二五年 一月一日起至 三月三十一日 止期間
現有承建協議項下 由 貴集團授予 中建股份集團的合約總額	無	人民幣513百萬元	人民幣195百萬元	無

- (ii) 自二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間， 貴集團就每年預計一至四個潛在新建築項目，可不時邀請中建股份集團投標的建築工程相關服務預計合約總額，(根據過往合約金額，每張合約將介乎人民幣2億元至人民幣2.6億元)，相關數字已考慮該等項目的規模，以及與過往數字相若的建築材料及工資成本的現行市場價格。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於評估上限的公平性及合理性時，吾等已審閱 貴集團授予中建股份集團的過往合約總額、現有承建協議項下的現有上限（「現有上限」）及上限。吾等注意到，(i) 自二零二五年七月一日起至十二月三十一日止期間及自二零二八年一月一日起至六月三十日止期間的上限人民幣500百萬元，分別較自二零二二年七月一日起至十二月三十一日止期間及自二零二五年一月一日起至六月三十日止期間的現有上限增加約78.6%；(ii) 截至二零二七年十二月三十一日止兩個年度的上限人民幣800百萬元較截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的現有上限增加53.8%；及(iii) 貴集團於現有承建協議有效期內授予中建股份集團的最高過往合約總額於二零二三財年達到約人民幣513百萬元，佔截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有上限約99%。

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 貴集團可授予中建股份集團的建築工程相關服務的估計合約總額釐定，估計合約總額乃按 貴集團於二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間於中國的潛在新建築項目的估計數量及規模預測。吾等已審閱 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的年報，並注意到於二零二二財年、二零二三財年及二零二四財年各年， 貴集團在中國有逾20個新項目動工，與 貴集團於二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止三年期間的潛在新建築項目年度估計數量一致。據管理層告知，於二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間，預期每年可向中建股份集團批授約1至4個潛在新建築項目。吾等已取得並審閱 貴集團與中建股份集團就建築工程相關服務所訂立的過往建築工程合約清單，並注意到於二零二三財年及二零二四財年分別向中建股份集團批授若干現有建設項目的1份及2份主建築工程合約，合約總額介乎約人民幣200百萬元至人民幣260百萬元，與預測中 貴集團可向中建股份集團批授的潛在新建築項目的估計數量及規模一致。吾等亦已與管理層討論並了解到，由於信貸政策收緊，近年非國有建築企業的履約能力可能受到資金壓力的影響， 貴集團預計將邀請更多國有建築企業參與 貴集團於中國的建築工程相關服務招標，因此，於二零二五年七月一日起至二零二八年六月三十日止期間向中建股份集團授予合約的可能性或會增加，預測每年可向中建股份集團批授潛在新建築項目的估計最大數目亦相應增加，使上限較現有上限有所增加。

經考慮(i)現有承建協議項下授予中建股份集團的過往合約總額；(ii)上限乃參考可授予中建股份集團的建築工程相關服務的預計合約總額釐定；及(iii)上限將繼續為 貴集團提供具有強大技術能力及對 貴集團有深入了解的承建商，吾等認為上限為配合 貴集團自中建股份集團採購建築工程相關服務的潛在合約總額而設，屬公平合理。

### 6. 內部監控程序

貴集團已為重續承建協議項下擬進行的交易設立若干內部監控程序，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 貴集團的持續關連交易開展年度審核並發出確認函。吾等已審閱二零二三年年報及二零二四年年報，並注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱該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核規定，因此， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年審閱重續承建協議項下擬進行的交易。

此外，吾等亦已取得及審閱有關二零二三財年及二零二四財年 貴集團向承建商採購建築工程相關服務的四份過往招標文件(包括授予中建股份集團成員公司的兩份合約及授予獨立第三方承建商的兩份合約)，其中，吾等注意到(a)定標由 貴集團工程管理決策委員會以正式文件決定；(b)合約已授予符合技術要求及經競標流程後提供合理最低價格的承建商；(c) 貴集團成員公司授予中建股份集團成員公司之個別合約的價格及條款不優於 貴集團所授予獨立第三方承建商的價格及條款；及(d)授予 貴公司關連人士的合約總額由 貴公司內部系統監控。

根據所述，吾等認為現已實施有效內部監控措施，以繼續監控重續承建協議項下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)重續承建協議(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

---

## 獨立財務顧問函件

---

言屬公平合理；(ii)訂立重續承建協議(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，以批准重續承建協議(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

二零二五年五月三十日

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）；(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：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持有 股份數目	所持有 股份數目 總數	佔已發行 股份概約 百分比 <sup>(1)</sup>
庄勇先生	實益擁有人	個人	800,825	800,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,550,000	0.07%
周漢成先生	實益擁有人	個人	810,000	810,000	0.02%
翁國基先生	實益擁有人	個人	19,194,749	464,390,730	13.05%
	信託之受益人 <sup>(2)</sup>	其他	372,617,689		
	受控制公司之權益 <sup>(3)</sup>	於受控制公司之權益	62,578,292		
	配偶權益 <sup>(4)</sup>	家族	10,000,000		
劉萍女士	配偶權益	家族	200,000	200,000	0.01%

董事姓名	身份	權益性質	所持有 股份數目	所持有 股份數目 總數	佔已發行 股份概約 百分比 <sup>(1)</sup>
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	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)於自二零二四年十二月三十一日(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，董事確認自二零二四年十二月三十一日(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，而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	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，上述專家並無自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編制日期)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，重續承建協議之副本將分別於本公司的網站 (<https://www.cogogl.com.hk>) 及披露易網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 公佈。



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)

股東大會通告

茲通告中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年六月二十三日(星期一)上午十時十五分(或在原定於當日上午十時正假座同一場地舉行本公司的股東週年大會結束後立即舉行)假座香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓召開股東大會(「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二零二五年五月三十日之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、確認及追認重續承建協議(定義見本公司日期為二零二五年五月三十日的通函(「通函」)，而本通告為通函其中一部份)(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；
- (ii) 批准二零二五年七月一日至二零二八年六月三十日期間的上限(定義見通函)；及
- (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，二零二五年五月三十日

## 股東大會通告

註冊辦事處：

香港

皇后大道東一號

太古廣場三座

七樓701-702室

附註：

1. 凡有權出席股東大會及於會上投票之股東，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. 無論閣下是否有意出席股東大會，務請儘快按所印列的指示填妥隨附之代表委任表格，並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，於任何情況下不遲於指定舉行股東大會時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)前(即二零二五年六月二十日(星期五)上午十時十五分前)，或任何續會之舉行時間不少於四十八小時(公眾假期日子的任何部份不計算在內)前，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「卓佳」)，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人、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. 本公司將於二零二五年六月十八日(星期三)至二零二五年六月二十三日(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二零二五年六月十七日(星期二)下午四時三十分前送抵卓佳，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. 本通告亦可分別於本公司網站(<https://www.cogogl.com.hk>)及披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)閱覽。
9. 本通告內所提及的日期及時間均指香港日期及時間。
10. 倘若於股東大會當日上午七時十五分至上午十時十五分之任何時間，八號或更高熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告信號及/或極端情況在香港生效，則股東大會將不會於當日舉行，並將自動延後。本公司將於本公司及披露易各自之網站刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。
11. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。

---

## 股東大會通告

---

12. 股東大會上將不會派發禮物或餅卡，亦不會提供茶點。
13. 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。