

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

持續關連交易 及須予披露交易 關於金融服務協議

於二零一九年十一月一日，本公司與中建財務訂立金融服務協議，為期三年，期限自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止。據此，中建財務同意按非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務、票據承兌及貼現服務及其他金融服務。

中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於金融服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就金融服務協議項下於各年度之(i)存款服務，以及(ii)票據承兌及貼現服務各自的年度上限，按上市規則定義計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此，中建財務向本集團提供金融服務協議項下之存款服務以及票據承兌及貼現服務構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於本公司就金融服務協議項下於各年度之(i)存款服務，以及(ii)票據承兌及貼現服務各自的年度上限，按上市規則定義計算所得的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，中建財務向本集團提供金融服務協議項下之存款服務以及票據承兌及貼現服務構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章之通告、公告及申報的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，金融服務協議及其項下擬進行的交易（連同上限）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；而金融服務協議項下之各項服務及其項下擬進行的交易的條款（連同上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

持續關連交易

於二零一九年十一月一日，本公司與中建財務訂立金融服務協議，為期三年，期限自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止。據此，中建財務同意按非獨家基準向本集團提供 a)存款服務、b)貸款服務、c)票據承兌及貼現服務及 d)其他金融服務。

金融服務協議

日期

二零一九年十一月一日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中建財務

有效期

自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩天），為期三年。

主要條款

1. 將提供的服務

中建財務已同意按非獨家基準向本集團提供如下金融服務：

- a) 存款服務；
- b) 貸款服務：金融服務協議項下貸款服務，除一般商業貸款外，亦包括房地產開發貸款及流動資金貸款（此等貸款均不須以本集團資產作為抵押）；

- c) 票據承兌及貼現服務：本集團可在其所持票據到期日前向中建財務貼現，貼現折扣金額計算方法載於下文“定價原則”一節；及
- d) 其他金融服務
 - (i) 集中監管資金：對於涉及本集團監管資金的業務，中建財務將就本集團成員在中建財務開立賬戶事宜與相關監管部門聯絡溝通，該項服務使本集團可以集中監督及管理該等賬戶；
 - (ii) 委託貸款：本公司可將盈餘資金透過中建財務發放委託貸款。中建財務代本公司向本公司指定的全資附屬公司發放貸款，並監督該等貸款的使用及協助收回；
 - (iii) 跨境資金池業務：該項服務使得本集團可以進行人民幣無障礙的匯出或轉入中國境內；
 - (iv) 開立匯票：向本集團的供應商及承包商開立票據並可通過中建財務的系統及平台進行票據的背書轉讓；及
 - (v) 供應鏈金融服務：中建財務向本集團提供供應鏈服務平台，透過該平台本集團可以簽發賬單，本集團的供應商及承包商亦可實現電子化轉讓及背書賬單。

2. 定價原則

在遵守相關法律、法規及監管要求的前提下，中建財務已同意於向本集團提供金融服務協議項下的金融服務時遵守以下定價原則：

- a) **存款服務**：於釐定本集團將存於中建財務的存款之利率時，本公司應獲得中建財務提供的利率報價，並參考不少於三家中國主要商業銀行就同類存款的利率（「**存款參考利率**」）。本集團就其於中建財務的存款的適用利率應為下列較高者：(i)最高存款參考利率；及(ii)中建財務提供的利率。
- b) **貸款服務**：中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於本集團現有獨立第三方合作商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。於釐定中建財務將授予本集團的貸款之適用利率時，本公司應獲得中建財務提供的利率報價，並參考不少於三家中國主要商業銀行就同類貸款的利率（「**貸款參考利率**」）。中建財務授予本集團的貸款的適用利率應為下列較低者：(i)最低貸款參考利率；及(ii)中建財務提供的利率。

在遵守相關法律、法規及監管要求的前提下，中建財務將按一般或更佳的商業條款提供免抵押貸款服務。

- c) **票據承兌及貼現服務**：中建財務向本集團提供票據承兌及貼現服務的折扣金額應參照中建財務授予本集團的貸款的同等利率計算。
- d) **其他金融服務**：中建財務將向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、開立匯票及供應鏈融資服務，而該等服務應免收費用。所有其他金融服務均不須以本集團資產作為抵押或涉及利息支付。

3. 資金風險控制措施

- a) 中建財務是經銀保監會批准成立的非銀行金融機構。中建財務保證嚴格按照銀保監會的監管要求開展經營活動及業務，同時，中建財務亦保證各項監管指標符合銀保監會訂明的，及其他所適用的中國內地法律法規項下的監管要求。
- b) 本集團對其在中建財務開立的帳戶及帳戶內的資金享有完全擁有權、使用權和受益權。中建財務應確保本集團在其存放資金的安全性及本集團使用該等資金的獨立性。
- c) 中建財務應確保本集團存款支付自由，本集團可隨時安排其在中建財務開立的帳戶內的資金及時、足額劃付。
- d) 本集團有權根據自己的業務需求，自主選擇任何非中建財務的金融機構提供金融服務。
- e) 根據金融服務協議提供的金融服務，本集團應參照不少於三家中國主要商業銀行就相同服務收取的費用或開出的利率。如該等銀行中的任意一家就相同服務收取的費用或開出的利率較中建財務所提供的更為有利，則本集團有權要求中建財務提供該更優費用或利率。若中建財務在十(10)個工作日內未按本集團前述要求提供費用或利率，則本集團有權立即終止中建財務根據金融服務協議提供的相關金融服務。
- f) 中建財務每月的財務報表將於次月的第五(5)個工作日或之前提供予本公司，以供本公司管理層審閱。
- g) 中建財務向金融監管部門提交的監管報告副本應於有關報告提交後三(3)個工作日內提交予本公司，以供本公司管理層審閱。

- h) 如發生影響本集團存款安全的任何事件或情況，中建財務須於該等事件或情況發生後的兩(2)個工作日內向本公司發出書面通知，本集團自接到通知起有權立即提取所有相關存款（包括應計利息）。就此等提取中建財務不會向本公司收取任何費用。
- i) 若因中建財務挪用或違約使用本集團資金，導致本集團任何成員無法收回存款，本集團有權以中建財務應付本集團的存款金額抵銷本集團從中建財務獲得的尚未償還的同等貸款金額，但中建財務並無此抵銷權。
- j) 如中建財務出現支付困難的緊急情況，中建集團及中建股份（作為中建財務的股東）有義務按照相關中國法律及法規的規定以及中建財務的公司章程，提供資金支持以確保支付。
- k) 中建財務應提供資訊系統平台，協助本集團開展內部資金管理，便於本集團即時掌握自身帳戶及資金情況。
- l) 中建財務應協助本集團監控金融服務協議下上限之使用，並應每月與本集團進行核對，以保證上限紀錄的一致性。

4. 付款

金融服務協議項下所涉交易的代價將按個別協議項下不時同意的特定條款支付。

年度上限及釐定基準

截止本公告日期，本集團不曾聘請中建財務提供任何金融服務，因此未有相關過往交易數據可披露或參照。

董事局經考慮(i)本集團於未來三年就其日後業務拓展的經營現金流量及財務需要，以及本集團的預期增長；(ii)本集團根據年度收益所制定的存款計劃；及(iii)預期從中建財務收取的利息收入，決議本集團根據金融服務協議存放於中建財務的合計存款截至二零二二年十月三十一日止三個年度各年度的最高每日結餘（包括相關已發生應計利息）應不超過人民幣7,000百萬元（相當於港幣7,770百萬元），亦為上述存款之年度上限。

董事局經考慮(i)本集團的歷史資金狀況；(ii)房地產行業的快速資金流轉需求及本集團的業務營運流動性需求；及(iii)本集團擬透過不同方式回流資金的比例計劃，決議由中建財務為本集團提供的票據承兌及貼現服務截至二零二二年十月三十一日止三個年度各年度的合計交易金額應不超過人民幣5,000百萬元（相當

於港幣5,550百萬元），亦為上述票據承兌及貼現服務之年度上限。

內控政策及程序

儘管本公司認為根據金融服務協議，上述資金風險控制措施能充分管理資金存放於中建財務所涉及的任何風險。本集團將會審閱相關合同及監察存款、貸款及票據承兌及貼現服務的金額及利率，以確保與中建財務以外的獨立第三方提供的金融服務相比，相關交易條款誠屬公平。

本集團承諾在處理中建財務向本集團提供的金融服務時貫徹遵守以下內控措施：

- a) 本公司財務資金部將實時監控各上限下的關連交易規模，以確保所提供的相關服務不會超過相應上限。
- b) 本集團設置每日交易上限預警，在交易金額達到相應上限80%水平時作出預警。
- c) 本公司財務資金部將定期監控中建財務的經營情況，並會定期審核中建財務的月度財務報表以及中建財務向中國監管部門上報的其他報表（包括但不限於銀保監會、中國證券監督管理委員會、中國人民銀行等）以確保中建財務的監管指標符合相關要求。
- d) 本公司財務資金部編制金融服務協議項下關連交易的季度及年度報告。此等報告將定期向董事局提交，並提供給核數師審閱。
- e) 本公司財務資金部將實時監控中建財務的信貸風險，關注可能影響本集團存款安全的任何事件。
- f) 本公司的附屬公司在中建財務開立賬戶或使用中建財務提供的授信服務前須先取得本公司的內部批准。

訂立金融服務協議的理由及裨益

1. 加強本集團的資金來源渠道

於市場波動時期，預期中建財務可為本集團提供靈活的資金支持，從而保障本集團的資金鏈。

2. 節省財務成本

本集團可充分利用中建財務免費提供的多種金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、開立匯票及供應鏈融資服務，並減少本集團應付的銀行手續費及金融服務收費支出。

3. 實現本集團資金跨境使用的靈活調度

中建財務所提供的跨境人民幣資金池業務服務將在所適用法律及相關政策允許的範圍內向本集團提供跨境資金的轉移渠道，以實現本集團於中國境內外資金的靈活高效利用及轉移。

4. 提升資金利用效率

中建財務所提供的集中監管資金服務將加強本公司對其附屬公司資金的集中管理。使用中建財務提供的集中監管資金作為清算平台將便於本集團與供應商及承建商之間的清算，減少資金支付及在途時間，從而加快資金周轉。

本集團預期訂立金融服務協議有助提升資金利用的效率，為本集團節省財務費用。隨著本集團業務的拓展，中建財務將根據金融服務協議為本集團提供多元化、高效、靈活及安全的金融服務。

5. 促進本集團的資金管理和控制

中建財務擁有一套完善的資訊系統，本集團可以通過該系統獲得其資金收支的最新資料並可以隨時了解資金結餘的狀況，從而提升本集團資金管控水平。

6. 促進內部協同及提升競爭力

中建財務提供予本公司旗下全資附屬公司的委託貸款安排，即持牌銀行或金融機構高息貸款的替代品，並將減低本集團該等附屬公司的利息支出。在與外部銀行開展合作時，本集團可整合成員的資金需求，從而為本集團的成員爭取到更有利的金融服務並提升該等成員的融資效率。

金融服務協議項下所涉交易預期將可為本集團帶來上述裨益，且不會影響本集團的獨立性。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就股東而言，金融服務協議及其項下擬進行的交易（連同上限）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；而金融服務協議項下之各項服務及其項下擬進行的交易的條款（連同上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

概無董事於上述交易中擁有重大利益，因此概無董事已就批准該等交易的董事局決議案放棄投票。

上市規則涵義

中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬有限公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於金融服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

存款服務及票據承兌及貼現服務

由於本公司就金融服務協議項下於各年度之(i)存款服務、及(ii)票據承兌及貼現服務各自的年度上限，按上市規則定義計算所得的一項或多項適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此，中建財務向本集團提供金融服務協議項下之存款服務以及票據承兌及貼現服務構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於本公司就金融服務協議項下於各年度之(i)存款服務、及(ii)票據承兌及貼現服務各自的年度上限，按上市規則定義計算所得的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此，中建財務向本集團提供金融服務協議項下之存款服務以及票據承兌及貼現服務構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章之通告、公告及申報的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

貸款服務

中建財務將按一般商業條款或更佳條款（與至少三家中國內地的主要商業銀行就提供可比較服務所提供的條款相類或較其更優）向本集團提供貸款服務，其符合本集團的利益。本集團不會就貸款服務向中建財務提供本集團資產作為抵押。故本集團根據上市規則第14A.90條將獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

其他金融服務

根據金融服務協議，中建財務將免費向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、開立匯票及供應鏈融資服務。因此，本公司預期應向中建財務支付有關其向本集團提供其他金融服務費用總額的所有適用百分比率（定義見上市規則），將符合上市規則第14A.76條項下最低豁免水平範圍，並將獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定。

訂約方及其最終控股公司之資料

本集團主要從事物業發展及投資，以及財務運作業務。

中建財務，作為為經銀保監會批准成立的非銀行金融機構，主要從事向中建集團及其附屬公司提供金融服務。中建股份擁有中建財務80%的權益，而中建集團擁有中建財務20%的權益。

中國建築集團為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------|---|--|
| 「董事局」 | 指 | 本公司董事局； |
| 「上限」 | 指 | 根據金融服務協議各年度(i)就存款服務，本集團存放於中建財務的存款的最高每日結餘（包括相關已發生應計利息）；及(ii)就票據承兌及貼現服務，中建財務為本集團辦理票據承兌及貼現服務的交易總額的上限； |
| 「銀保監會」 | 指 | 中國銀行保險監督管理委員會； |
| 「本公司」 | 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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）； |

「關連人士」、 「控股公司」、 「附屬公司」及 「百分比率」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為本公司及中建財務各自的最終控股公司；
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團）；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國內地註冊成立的股份有限公司，為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）；
「中建財務」	指	中建財務有限公司，一家於中國內地註冊成立的有限責任公司，為中建股份的非全資附屬有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「金融服務協議」	指	本公司與中建財務於二零一九年十一月一日就中建財務提供金融服務予本集團所訂立的金融服務框架協議；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司（不包括在任何證券交易所上市的附屬公司）；
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；

「中國」或 「中國內地」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國內地之法定貨幣；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

除本公告內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.90元＝港幣1.00元之匯率換算為港幣。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。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一九年十一月一日

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。