

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)

須予披露交易及關連交易 就中國廣州市地塊成立合資公司 及 視作出售事項

成立合資公司及視作出售事項

於二零二三年十二月十五日，廣奧（為本公司的間接全資附屬公司）、中建四局及合營公司（為本公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發廣州項目；及(b)規管彼等各自於合營公司的權利及責任。於完成後，合營公司將由廣奧及中建四局分別擁有90%及10%權益。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建四局為中建股份的間接全資附屬公司，而中建股份擁有本公司已發行股本約56.10%權益，從而為本公司中介控股股東。因此，中建四局為本公司之關連人士。

於完成後，本集團在合營公司的股權將從100%減少至90%，將合營公司的10%股權分配給中建四局。股本分配構成上市規則第14.29條的被視作出售本集團於合營公司的股權。由於就視作出售事項的其中一個適用百分比率超過0.1%但低於5%，視作出售事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。視作出售事項不構成本公司根據上市規則第十四章的任何須予披露交易。

由於本公司就交易事項的資本承擔總額的最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故交易事項構成(a)本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定；及(b)本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就交易事項向獨立股東提供意見。紅日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。股東大會上的表決將以投票方式進行，中國海外集團及其聯繫人將在股東大會上放棄投票。

由於本公司預計將需要額外時間編製及落實通函中的內容，本公司預期將於二零二四年一月十六日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）(i) 交易事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見及推薦建議；(iv) 該地塊估值報告；及(v)召開股東大會的通告。

緒言

於二零二三年十二月十五日，廣奧（為本公司的間接全資附屬公司）、中建四局及合營公司（為本公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發廣州項目；及(b)規管彼等各自於合營公司的權利及責任。於完成後，合營公司將由廣奧及中建四局分別擁有 90%及 10%權益。

合作協議

日期

二零二三年十二月十五日

訂約方

- (1) 廣奧；
- (2) 中建四局；及
- (3) 合營公司。

於本公告日期，合營公司的註冊資本為人民幣 20 百萬元，由廣奧全資擁有，而廣奧則由本公司全資擁有。

透過合營公司成立合資公司

廣奧於二零二三年九月成功投得該地塊，並與廣州市規劃和自然資源局就收購該地塊的土地使用權簽訂國有建設用地使用權出讓合同（「出讓合同」），購買價為人民幣 12,789,730,000 元。其後，根據廣奧、廣州市規劃和自然資源局及合營公司於二零二三年十月簽訂的出讓變更合同（「出讓變更合同」），該地塊的土地使用權由廣奧轉讓予合營公司。

為透過合營公司成立合資公司以投資及開發廣州項目，廣奧及中建四局同意，根據合作協議，合營公司的註冊資本將按以下方式由人民幣 20 百萬元增加至人民幣 3,000 百萬元：

- (1) 廣奧須向合營公司的註冊資本出資及繳足人民幣 2,700 百萬元；及
- (2) 中建四局須向合營公司的註冊資本出資及繳足人民幣 300 百萬元。

廣奧及中建四局將根據合作協議透過合營公司共同進行廣州項目及開發該地塊。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 本公司根據上市規則於股東大會上以投票表決方式就交易事項取得獨立股東批准；
- (2) 本公司已就交易事項遵守上市規則項下之所有規定（如有）；
- (3) 合營公司已根據中國法律正式成立及有效存續；
- (4) 合營公司已取得所有必要批准及許可；
- (5) 合作協議及其他相關交易文件已正式簽立；
- (6) 合作協議之條款並無與出讓合同及出讓變更合同之條款不一致；及
- (7) 廣奧及中建四局各自己取得權利、權力及授權，並已採取一切所需行動，以簽立及交付合作協議及其他相關交易文件以及履行其於合作協議項下的責任。

完成

完成須在達成先決條件後三十(30)個營業日內(或廣奧與中建四局書面協定的其他日期)落實。

於完成後，合營公司的註冊資本將為人民幣 3,000 百萬元，並由廣奧及中建四局分別擁有 90%及 10%權益，因此，合營公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將綜合入賬本集團的綜合財務報表。

向合營公司提供貸款及支付訂金

於本公告日期，廣奧已在不同日期向合營公司墊付貸款合共人民幣 9,675,301,678 元，作為收購該地塊的土地使用權購買價連同相關稅項及開支的部分付款(統稱「公司間貸款」)。

根據合作協議，中建四局同意於合作協議日期後七(7)日內向合營公司支付人民幣 967,530,167.80 元作為交易事項的訂金(「訂金」)。訂金將於本公司就交易事項於股東大會上取得獨立股東批准後根據合作協議用作其部分資本承擔。

於股東大會後一(1)日內，中建四局須結算 10%公司間貸款的應計利息(按年利率 4.35%釐定)，由廣奧墊付公司間貸款之日起至合營公司收到訂金日期止。因此，合營公司對廣奧及中建四局的負債比例為 90:10(對應廣奧及中建四局各自於合營公司的實際權益比例)。

倘完成未能落實，合營公司須將訂金退還予中建四局(不計利息)。

資本承擔總額

合營公司就廣州項目的資本承擔總額約為人民幣 13,700 百萬元(包括(a)該地塊的土地使用權購買價連同相關稅項及開支；及(b)廣州項目的部分開發成本)，將由廣奧及中建四局按彼等各自於合營公司的股權比例出資如下：

- (1) 廣奧 : 約人民幣 12,330 百萬元
- (2) 中建四局 : 約人民幣 1,370 百萬元

及將以現金結算並由廣奧及中建四局以各自內部資源支付，及/或外部融資支付。

廣奧及中建四局各自就廣州項目對合營公司資本承擔總額的出資乃由訂約方經參考廣州項目的建議資金需求及訂約方於合營公司的權益後公平磋商釐定。

上述資本承擔總額將包括對合營公司註冊資本的出資以及廣奧及中建四局將向合營公司提供的股東貸款。

未來籌資

合營公司就開發廣州項目的營運資金需求預期將由(a)廣奧及中建四局按彼等各自於合營公司的股權比例以股東貸款或注資；(b)來自銀行、金融機構及其他第三方的外部融資（經合營公司三分之二以上董事批准後）；及(c)物業發展銷售所得款項撥付。

完成後，廣奧及中建四局將墊付的股東貸款為免息。如有需要，廣奧及中建四局可按彼等各自於合營公司的股權比例提供擔保或其他抵押，以保證或擔保合營公司的任何外部融資。

管理

合營公司的董事會將由五(5)名董事組成，其中四(4)名將由廣奧委任，而餘下一(1)名將由中建四局委任。合營公司的董事會主席（亦為合營公司的法定代表人）須由為廣奧委任的董事。合營公司的董事會將監管合營公司之整體管理及策略規劃。

合營公司將有兩(2)名監事，而廣奧及中建四局各自將委任一(1)名監事。

合營公司將有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，由廣奧委任。

分派

倘合營公司已償還其所有債務（包括股東貸款及應付銀行、金融機構及其他第三方的其他貸款），且合營公司及廣州項目的營運並無受到不利影響，則合營公司可按廣奧及中建四局各自於合營公司的股權比例向彼等作出分派。

股權轉讓及產權負擔的限制

在未經另一方事先書面同意，廣奧及中建四局各自不得向第三方轉讓或質押其於合營公司的股權及向合營公司墊付之股東貸款，倘違反有關限制，則須向另一方支付人民幣 10 百萬元的罰款。

可能承接關連交易

訂約方同意合營公司將聘請深圳領潮為廣州項目提供供應鏈管理服務。訂約方亦獲悉合營公司可能會邀請中建四局聯繫人參與合營公司就該地塊的建築工程投標及就廣州項目的物業管理服務投標。倘深圳領潮或中建四局聯繫人獲授予任何該等合約，該合約應按一般商業條款訂立及遵守本公司與其關連人士不時訂立的有關現有框架協議的條款及上市規則的規定。

視作出售事項及對本公司的財務影響

於完成後，合營公司的 10% 股權將分配給中建四局，而合營公司將由廣奧及中建四局分別擁有 90% 及 10%。合營公司將作為本公司的附屬公司入賬。

股本分配被視作出售本公司於合營公司的 10% 股權。由於視作出售事項的代價（即合營公司註冊資本的人民幣 300 百萬元）須由中建四局直接支付予合營公司，本集團將獲得人民幣 300 百萬元的淨現金流入。於中建四局就合營公司 10% 股權的收購不會致使本公司失去對附屬公司的控制權，本公司並無因視作出售事項而產生任何收益或虧損。

有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料

合營公司

合營公司由廣奧於二零二三年九月十五日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20 百萬元，作為持有該地塊的土地使用權及開發廣州項目的單一目的公司。由於廣奧已於二零二三年九月成功投得該地塊，而合營公司由廣奧於二零二三年九月成立，合營公司於本公告日期並無重大業務營運。

該地塊

該地塊包括八幅總用地面積約為 177,193 平方米的土地，位於中國廣東省廣州市海珠區上涌果樹公園北側，計劃作住宅用途、商業用途、綜合及其他用途。

廣州項目

廣州項目將涉及開發該地塊，其後銷售合營公司於其上開發的住宅物業及進行商業代建。廣州項目將分階段開發，建築工程預期將於二零二四年第一季度動工。該等住宅物業第一期的預售預期於二零二四年第一季度開始，而整體項目預期於二零二六年第二季度至二零二六年第四季度期間分階段完成並交付予相關買家。

進行交易事項之理由及裨益

物業投資及發展為本集團的主要業務之一。合資安排與本集團一般及日常業務過程及策略性投資一致。

該地塊位於廣州市海珠區核心地段，地理位置優越，綜合素質突出，為廣州市中心地帶的大型住宅項目。董事認為合資安排將為廣州項目帶來協同效益，使得本集團及中建四局能夠於開發該地塊過程中貢獻彼等各自的資源及專業知識。此外，中建四局投入廣州項目所需資金，因此亦分擔相關投資風險。交易事項亦有利於提升本集團的資金槓桿和使用效率，以維持其持續投資能力，從而為未來高質量發展儲備強勁動力。

董事(獨立非執行董事除外，其意見將於審閱獨立財務顧問的意見後提供)認為，交易事項乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且交易事項乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，以及交易事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關合作協議訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

中建四局由中國建築第四工程局有限公司直接全資擁有，主要從事房屋建築工程、基礎建設與投資、房地產投資與開發與勘察設計等業務。

中建股份為本公司及中建四局的中介控股股東。中建股份作為承建商，主要在中國不同城市及世界不同國家從事建築工程。

中建集團為中建股份、本公司及中建四局各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資以及設計及勘探。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建四局為中建股份的間接全資附屬公司，而中建股份擁有本公司已發行股本約56.10%權益，從而為本公司中介控股股東。因此，中建四局為本公司之關連人士。

於完成後，本集團在合營公司的股權將從100%減少至90%，將合營公司的10%股權分配給中建四局。股本分配構成上市規則第14.29條的被視作出售本集團於合營公司的股權。由於就視作出售事項的其中一個適用百分比率超過0.1%但低於5%，視作出售事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。視作出售事項不構成本公司根據上市規則第十四章的任何須予披露交易。

由於本公司就交易事項的資本承擔總額的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故交易事項構成(a)本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定；及(b)本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就交易事項向獨立股東提供意見。紅日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。股東大會上的表決將以投票方式進行，中國海外集團及其聯繫人將在股東大會上放棄投票。

由於本公司預計將需要額外時間編製及落實通函中的內容，本公司預期將於二零二四年一月十六日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）(i)交易事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見及推薦建議；(iv)該地塊估值報告；及(v)召開股東大會的通告。

概無董事於交易事項中擁有重大權益，且概無董事須就批准交易事項的董事局決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「出讓變更合同」	指	具有本公告「合作協議—透過合營公司成立合資公司」一節賦予該詞的涵義；
「出讓合同」	指	具有本公告「合作協議—透過合營公司成立合資公司」一節賦予該詞的涵義；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「中建四局」	指	中建四局城市發展投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中建股份間接全資附屬公司；
「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，為中建股份的全資附屬公司及本公司的控股股東；
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）；
「完成」	指	廣奧及中建四局各自根據合作協議完成對合營公司註冊資本進行注資以及（其中包括）就有關事項向中國有關當局完成備案；
「先決條件」	指	具有本公告「先決條件」一節賦予該詞的涵義；

「合作協議」	指	廣奧、中建四局及合營公司訂立日期為二零二三年十二月十五日的合作協議，內容有關透過合營公司成立合資公司，以投資及開發廣州項目；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為中建股份、中國海外集團、本公司及中建四局的最終控股公司；
「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，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601668），為中建集團的非全資附屬公司；
「視作出售事項」	指	根據合作協議的條款及條件並在其規限下，向中建四局分配合營公司股權的建議；
「董事」	指	本公司之董事；
「訂金」	指	具有本公告「合作協議一向合營公司提供貸款及支付訂金」一節賦予該詞的涵義；
「股東大會」	指	本公司將舉行股東大會以考慮及批准（其中包括）交易事項；
「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（如有））；
「廣奧」	指	廣州廣奧房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「廣州項目」	指	有關在該地塊上開發住宅及商業物業的項目，詳情載於本公告「有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料—廣州項目」一節；
「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組成的本公司獨立董事委員會，就交易事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「紅日」	指	紅日資本有限公司，為根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）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，為本公司委任的獨立財務顧問，就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除中國海外集團及其聯繫人以外的股東；
「公司間貸款」	指	具有本公告「合作協議—向合營公司提供貸款及支付訂金」一節賦予該詞的涵義；
「合營公司」	指	廣州啟瑞房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司，並為一間根據合作協議將予成立的合資公司；
「該地塊」	指	誠如本公告「有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料—該地塊」一節所述，位於中國廣東省廣州市海珠區上涌果樹公園北側的地塊（宗地編號：440105012004GB00060）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份」	指	本公司的普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「深圳領潮」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國設立之有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易事項」	指	訂立合作協議及其項下擬進行的交易；及
「%」	指	百分比。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二三年十二月十五日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事；庄勇先生（副主席）及趙文海先生為本公司之非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司之獨立非執行董事。