

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海外發展有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之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 股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

---

本封面頁所採用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事局函件載於本通函第8至20頁。載有獨立董事委員會致獨立股東的建議函件載於本通函第21頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見及建議函件載於本通函第22至46頁。

本公司謹訂於二零二四年一月三十一日(星期三)上午十一時正透過電子會議系統舉行股東大會，股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列之指示填妥，並無論如何於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過電子會議系統出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零二四年一月十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
股東大會的特別安排 .....	6
董事局函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	22
附錄一 – 估值報告 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「出讓變更合同」	指	具有本通函「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
「細則」	指	本公司之組織章程細則
「出讓合同」	指	具有本通函「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」、 「緊密聯繫人」、 「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，為中建股份的間接全資附屬公司
「中海宏洋」	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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：81）
「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）

---

## 釋 義

---

「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	具有本通函「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
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3311）
「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
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「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

---

## 釋 義

---

「訂金」	指	具有本通函「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
「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,詳情載於本通函「有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料—廣州項目」一節
「港幣」	指	港幣,香港法定貨幣
「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	除中國海外集團及銀樂以外的股東

---

## 釋 義

---

「公司間貸款」	指	具有本通函「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，於本通函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	誠如本通函「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）
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期，視乎情況而定
「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
「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	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「深圳領潮」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「銀樂」	指	銀樂發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為中國海外集團的直接全資附屬公司
「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
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比

---

## 股東大會的特別安排

---

所有登記股東均可透過電子會議系統參加股東大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子會議系統，登記股東將可觀看現場直播視頻、參與投票及作出網上提問。登入的詳情及資料將會詳列於我們稍後發送給登記股東有關電子會議系統的信函中。

### 如何出席及投票

股東如欲出席股東大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (1) 透過電子會議系統出席股東大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票；或
- (2) 委任股東大會主席或其他人士為代表（透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼）以閣下名義透過電子會議系統出席及投票。

倘閣下透過電子會議系統出席股東大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下應聯絡持有閣下股份的銀行、證券經紀、託管商、代理人或香港中央結算（代理人）有限公司（視乎情況而定）（統稱「中介公司」），並指示中介公司委任閣下以委任代表或公司代表身份透過電子會議系統於股東大會出席及投票，屆時閣下將會被要求提供閣下的電郵地址。有關電子會議系統的詳情（包括登入資料）將由本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司發送電郵給閣下。

股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子會議系統出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。

為符合資格透過電子會議系統出席股東大會或其任何續會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，必須於二零二四年一月二十六日（星期五）下午四時三十分前送達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。



---

## 股東大會的特別安排

---

倘閣下就股東大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：[emeeting@hk.tricorglobal.com](mailto:emeeting@hk.tricorglobal.com)

電話：(852) 2975 0928

傳真：(852) 2861 1465



# 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)

執行董事：

顏建國 (主席)

羅 亮

張智超

郭光輝

註冊辦事處：

香港

皇后大道東一號

太古廣場三座十樓

非執行董事：

庄 勇

趙文海

獨立非執行董事：

李民斌

陳家強

陳清霞

敬啟者：

## 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

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月十五日的公告，內容有關（其中包括）廣奧、中建四局及合營公司之間訂立的合作協議。

---

## 董事局函件

---

本通函旨在向股東提供（其中包括）：

- (a) 交易事項詳情；
- (b) 獨立董事委員會就交易事項向獨立股東提供其推薦建議的函件；
- (c) 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其意見的函件；  
及
- (d) 根據上市規則要求之其他資料。

## 2. 交易事項

### 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。

於最後實際可行日期，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；

---

## 董事局函件

---

- (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已取得權利、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。

截至最後實際可行日期，上述第(3)、(4)、(6)和(7)段所列條件已經滿足，而上述第(1)、(2)和(5)段所列條件尚未滿足。以上條件均不可豁免。倘先決條件未能滿足，合作協議將立刻終止。

### 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

於最後實際可行日期，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的部分付款連同相關稅項及開支(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，中建四局須向廣奧結算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)。

---

## 董事局函件

---

根據出讓合同的條款，廣奧在支付該地塊的土地使用權購買價第二筆款項和剩餘部分時需向廣州市規劃和自然資源局支付利息。利息根據中國人民銀行在支付購買價第一筆款項之日發佈的一年期貸款利率計算，該利率為每年4.35%。

鑒於以上所述，董事局認為，中建四局將向廣奧支付10%的公司間貸款的年利率為4.35%是公平合理的，且不遜於本集團二零二三年上半年的加權平均融資成本3.54%（如本公司二零二三年中期報告所披露）。

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。

廣州項目的建議資本需求預計為人民幣13,700百萬元，主要包括（其中包括）(i)該地塊的土地使用權購買價約人民幣12,789.7百萬元連同相關稅項及利息約人民幣570百萬元；及(ii)廣州項目的部分開發成本約人民幣340百萬元（包括但不限於(a)建設前成本（包括設計及勘察）；(b)材料成本；(c)勞工成本；及(d)其他建設成本）。

---

## 董事局函件

---

住宅物業第一期的預售預期於二零二四年第一季度開始。預計這些物業銷售所得款將被用於資助該地塊的持續發展。廣州項目的開發計劃詳見董事局函件中「有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料－廣州項目」一節。

董事局在審閱預估成本明細後，認為建議資本需求的基礎和廣奧和中建四局的資本承擔總額為合理。

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。由於 (i) 在完成後，向合營公司的貸款應與廣奧及中建四局在合營公司中的股權比例90:10一致；以及 (ii) 在完成後，合營公司股權持有人均不享受利率，因此，鑒於廣奧及中建四局在完成後對合營公司的股權比例，股東的無息貸款使雙方在此方面得到公平對待，沒有任何一方因為無息股東貸款而直接處於相對更好或更差的情況，董事局認為股東貸款的條款為公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

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。深圳領潮為本公司的全資附屬公司，主要從事供應鏈管理服務、機械設備銷售、建築材料銷售及建築裝飾材料銷售等。

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，合營公司於最後實際可行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及總規劃容積率建築面積分別約為177,193平方米及363,744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。

根據該地塊掛牌出讓公告及出讓合同條款，合營公司負責配建政府性統籌用房，建築面積為25,347平方米（地塊編號：AH061037），配建商業物業及567個停車位（地塊編號：AH061002、AH061033及AH061036），及配建幼兒園，建築面積為2,520平方米（地塊編號：AH061041），所有配建建成後無償移交中國政府指定機構。

---

## 董事局函件

---

收購該地塊的土地使用權購買價為人民幣12,789,730,000元，即廣奧在投標過程中遞交的投標價，由本集團公平磋商後釐定，本集團認為屬公平合理，計及多種因素，包括該地塊的位置、現行市況、該地塊周邊地區的現行地價、該地塊的用地面積及建築面積、開發前景及該地塊的潛力以及廣州物業市場的整體前景。

### 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。中建四局總部位於廣州，在廣州地區擁有豐富的大型住宅社區、城市綜合體、城市更新項目、高端別墅、甲級寫字樓及星級酒店建設經驗。考慮到中建四局於建造、勘查及設計方面的豐富經驗，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。

---

## 董事局函件

---

董事（包括獨立非執行董事，彼等經參閱獨立財務顧問的意見後發表意見）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查設計等業務。

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

於最後實際可行日期，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。

---

## 董事局函件

---

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。

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。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就交易事項向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 3. 股東大會

本公司謹訂於二零二四年一月三十一日（星期三）上午十一時正透過電子會議系統舉行股東大會，召開股東大會的通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列之指示填妥，並無論如何於股東大會或其任何續會（視乎情況而定）的指定舉行時間不少於48小時前送達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，閣下仍可依願透過電子會議系統出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。

### 4. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東大會主席將根據細則第74條要求以投票方式表決載於股東大會通告之決議案。

於最後實際可行日期，中國海外集團及銀樂合共持有6,140,159,183股股份，即相等於本公司已發行股份數目約56.10%，其中521,264,928股股份由銀樂持有，而5,618,894,255股股份由中國海外集團持有。中國海外集團及銀樂將於股東大會上放棄交易事項決議案的表決權。

---

## 董事局函件

---

在董事作出一切合理查詢後並在其所知悉之範圍內，於最後實際可行日期：

1. 並無由中國海外集團所訂立或受約束的股權信託或其他協議或安排或協商（徹底的股權出售除外）；
2. 中國海外集團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本公司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. 中國海外集團於本公司的實益股權（如本通函所披露）與於本公司可控制或有權控制股東大會上投票權涉及的股份數目，預計不會存在任何差異。

據董事所知，於最後實際可行日期，除上文所披露外，概無其他股東須於股東大會上放棄決議案的表決權。

投票結果將於股東大會後根據上市規則第13.39(5)條所訂明的方式公佈。

### 5. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二四年一月二十九日（星期一）至二零二四年一月三十一日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東有權透過電子會議系統出席並於股東大會上投票。

為確保符合出席並於股東大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零二四年一月二十六日（星期五）下午四時三十分前，一併送達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，以辦理股份過戶登記手續。

### 6. 建議

謹請 閣下垂注載於本通函第21頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就有關交易事項向獨立股東提出的推薦建議。

亦謹請 閣下垂注載於本通函第22至46頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就有關交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議。

---

## 董事局函件

---

獨立董事委員會（彼等經考慮交易事項的條款及獨立財務顧問的意見後）認為，交易事項乃按正常商業條款在本集團的一般及日常業務過程中訂立，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。因此，獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案。

### 7. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及股東大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事局  
中國海外發展有限公司  
主席兼執行董事  
顏建國  
謹啟

二零二四年一月十二日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



# 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)

敬啟者：

### 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

吾等茲提述本公司日期為二零二四年一月十二日致股東的通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，就其認為交易事項是否按正常商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且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向獨立股東提供意見。紅日已獲委任就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第8至20頁的董事局函件，以及載於通函第22至46頁的獨立財務顧問函件，兩者均提供有關交易事項的詳情。

經考慮(i)交易事項；(ii)獨立財務顧問的意見；及(iii)董事局函件所載的相關資料，吾等認為，交易事項乃按正常商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，且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。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李民斌

獨立非執行董事

陳家強

獨立非執行董事

陳清霞

謹啟

二零二四年一月十二日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載有其就交易事項項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港  
德輔道中141號  
中保集團大廈  
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

### 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

#### I. 緒言

吾等謹此提述吾等就廣奧、中建四局及合營公司訂立之合作協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。根據上市規則，合作協議項下擬進行之交易（即交易事項）構成 貴公司的須予披露交易及關連交易，其詳情載於 貴公司日期為二零二四年一月十二日致股東之通函（「通函」）所載之董事局函件（「董事局函件」）內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。



---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二三年十二月十五日，廣奧（為 貴公司的間接全資附屬公司）、中建四局及合營公司（為 貴公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意 (i) 透過合營公司成立合資公司，以投資及開發廣州項目；及 (ii) 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。

由於 貴公司就交易事項之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 (i) 貴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 (ii) 貴公司的關連交易，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。

於最後實際可行日期，中國海外集團及銀樂合共持有6,140,159,183股股份，即相等於 貴公司已發行股份數目約56.10%，其中521,264,928股股份由銀樂持有，而5,618,894,255股股份由中國海外集團持有。中國海外集團及銀樂將於股東大會上放棄交易事項決議案的表決權。

## II. 獨立董事委員會

董事局目前的成員包括執行董事兼主席顏建國先生、執行董事兼副主席羅亮先生、執行董事兼行政總裁張智超先生及執行董事郭光輝先生，非執行董事兼副主席庄勇先生、非執行董事趙文海先生，以及獨立非執行董事李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士。

由前述全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就交易事項是否按正常商業條款且屬公平合理，於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見。

吾等，即紅日，已獲委任為獨立財務顧問以就此等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並且發出吾等關於交易事項的意見書，以供獨立董事委員會在向獨立股東作出彼等建議時加以考慮。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、中建股份集團及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人且與前述人士並無關連，故此符合資格就合作協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年間，除本次委任以及就(i)根據第14A.52條與中建股份訂立之持續關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二三年四月二十八日之公告內）；及(ii)與中建股份訂立之持續關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二二年四月二十九日之通函內）獲委任為獨立財務顧問外，吾等並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。

除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應向吾等支付的一般顧問費用外，概無吾等向 貴公司或任何其他各方收取任何其他費用或利益而可合理視為與吾等的獨立性相關的安排。故此，吾等認為，吾等依據上市規則第13.84條屬獨立人士。

### IV. 吾等意見的基準與假設

於編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等僅依賴通函所載涉及 貴集團、廣奧、中建四局及合營公司以及彼等各自的股東及管理層相關事宜的陳述、資料、意見、所信之事及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事提供予吾等的資料及聲明。

吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述的或者在其他情況下由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、所信之事及聲明（其／彼等須就此全權負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整以及於通函日期在所有重大方面持續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函中所載由管理層及／或董事作出或提供的涉及 貴集團、廣奧、中建四局及合營公司相關事宜的所有意見、所信之事及聲明，均經妥當而審慎的查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，表示通函中提供及提述的資料並未遺漏任何重大事實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，根據相關上市規則，吾等已採取合理措施使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎，當中包括（其中包括）：(i) 取得合作協議及審閱協議條款；(ii) 審閱董事局函件所載內容（包括交易事項之背景以及訂立合作協議的理由及裨益）；(iii) 審閱二零二二年年報（定義見下文）及二零二三年中期報告（定義見下文）所載資料，以分析 貴集團之背景及過往財務資料；(iv) 對合作協議之主要條款進行分析；及(v) 審閱該地塊之估值報告（定義見下文）。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、所信之事及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、廣奧、中建四局、合營公司及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查。

刊發本函件之唯一目的，乃為獨立董事委員會及獨立股東考慮交易事項提供資料，故除載入通函外，於未經吾等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

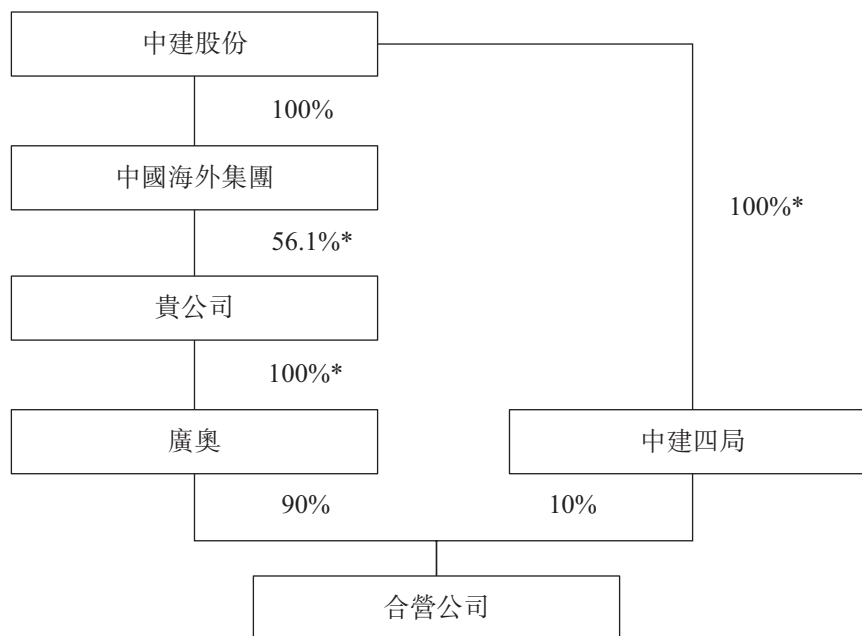
V. 交易事項的背景資料

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東發出的關於交易事項條款的意見書時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 合營公司的背景

於二零二三年十二月十五日，廣奧（為 貴公司的間接全資附屬公司）、中建四局及合營公司（為 貴公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意(i)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發廣州項目；及(ii)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。

基於董事局函件所載資料，合營公司於完成後之預期股權架構載列如下：



\* 間接股權

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 貴集團、廣奧、中建四局及合營公司的背景資料

#### 2.1 貴集團的主要業務及財務資料

貴集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

以下載列從(i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)；及(ii) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)所摘錄的 貴集團經營業績概要：

##### 貴集團經營業績概要

概約	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	二零二一年	二零二三年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	180,321.5	242,240.8	89,159.7	103,789.2
—物業發展	174,510.6	236,355.6	85,914.3	100,849.1
—物業投資	4,740.6	4,667.3	2,431.2	2,439.7
—其他業務	1,070.3	1,217.9	814.2	500.4
直接經營成本	(141,928.0)	(185,215.0)	(69,004.6)	(79,442.8)

誠如二零二三年中期報告所載， 貴集團於截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月分別錄得約人民幣1,038億元及人民幣892億元的收入，減少約人民幣146億元或14.1%。該減少主要歸因於物業發展產生的收入從截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,008億元減至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣859億元，減少約人民幣149億元或14.8%。截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月， 貴集團亦分別錄得約人民幣794億元及人民幣690億元的直接經營成本，減少約人民幣104億元或13.1%，與收入減少大體一致。

## 獨立財務顧問函件

誠如二零二二年年報所載，貴集團於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別錄得約人民幣2,422億元及人民幣1,803億元的收入，減少約人民幣619億元或25.6%。該減少主要歸因於物業發展產生的收入從截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,364億元減至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,745億元，減少約人民幣619億元或26.2%。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團亦分別錄得約人民幣1,852億元及人民幣1,419億元的直接經營成本，減少約人民幣433億元或23.4%。該減少與收入減少大體一致，主要歸因於市場大幅下行及市場劇烈調整下行。

### 綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年	二零二二年	六月三十日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>資產總額</b>	<b>869,907</b>	<b>913,254</b>	<b>920,840</b>
– 投資物業	166,204	190,227	194,665
– 物業及其他存貨	450,620	488,813	468,701
– 銀行結餘及現金	130,956	110,306	114,214
<b>負債總額</b>	<b>512,800</b>	<b>540,156</b>	<b>537,061</b>
– 貿易及其他應付款	90,055	78,651	68,910
– 銀行及其他借貸	162,312	165,553	157,344
– 預售樓款	100,455	107,676	134,222
<b>貴公司股東應佔權益總額</b>	<b>343,560</b>	<b>354,480</b>	<b>363,894</b>

附註：為免生疑問，上表僅披露選定的主要資產及負債部分。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 貴集團於二零二三年六月三十日與於二零二二年十二月三十一日的財務狀況的比較

貴集團的資產總額由二零二二年十二月三十一日的約人民幣9,133億元增加約人民幣75億元或約0.8%至二零二三年六月三十日的約人民幣9,208億元。該增加乃主要由於(其中包括)投資物業由二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,902億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣1,947億元。於二零二三年六月三十日, 貴集團的資產主要包括物業及其他存貨約人民幣4,687億元、投資物業約人民幣1,947億元以及銀行結餘及現金約人民幣1,142億元, 分別佔資產總額的約50.9%、21.1%及12.4%。

貴集團的負債總額由二零二二年十二月三十一日的約人民幣5,402億元減少約人民幣31億元或約0.6%至二零二三年六月三十日的約人民幣5,371億元。該減少乃主要由於以下項目的共同影響:(i) 銀行及其他借貸由二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,656億元減少約人民幣83億元至二零二三年六月三十日的約人民幣1,573億元; 及(ii) 預售樓款由二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,077億元增加約人民幣265億元至二零二三年六月三十日的約人民幣1,342億元。於二零二三年六月三十日, 貴集團的負債主要包括銀行及其他借貸約人民幣1,573億元、預售樓款約人民幣1,342億元以及貿易及其他應付款約人民幣689億元, 分別佔負債總額的約29.3%、25.0%及12.8%。

### 貴集團於二零二二年十二月三十一日與於二零二一年十二月三十一日的財務狀況的比較

貴集團的資產總額由二零二一年十二月三十一日的約人民幣8,699億元增加約人民幣434億元或約5.0%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣9,133億元。該增加乃主要由於投資物業由二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,662億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,902億元。於二零二二年十二月三十一日, 貴集團的資產主要包括物業及其他存貨約人民幣4,888億元、

---

## 獨立財務顧問函件

---

投資物業約人民幣1,902億元以及銀行結餘及現金約人民幣1,103億元，分別佔資產總額的約53.5%、20.8%及12.1%。

貴集團的負債總額由二零二一年十二月三十一日的約人民幣5,128億元增加約人民幣274億元或約5.3%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣5,402億元。該增加乃主要由於（其中包括）(i) 銀行及其他借貸由二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,623億元增加約人民幣33億元至二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,656億元；及(ii) 預售樓款由二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,005億元增加約人民幣72億元至二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,077億元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的負債主要包括銀行及其他借貸約人民幣1,656億元、預售樓款約人民幣1,077億元以及貿易及其他應付款約人民幣787億元，分別佔負債總額的約30.6%、19.9%及14.6%。

### **2.2 中建四局的背景資料及主要活動**

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查設計等業務。

### **2.3 有關廣奧及合營公司的資料**

合營公司由廣奧（一間於中國成立的有限公司，為貴公司的間接全資附屬公司）在中國成立為有限責任公司，其註冊資本於最後實際可行日期為人民幣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。廣奧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，除已披露者外，合營公司於最後實際可行日期並無重大業務營運。



## VI. 已考慮的主要因素及理由

下列合作協議的主要條款乃摘錄自董事局函件。

### 1. 合作協議的主要條款

#### 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。

#### 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（即出讓合同），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（即出讓變更合同），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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 向合營公司提供貸款及支付訂金

於最後實際可行日期，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的部分付款連同相關稅項及開支（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起計七(7)日內向合營公司支付人民幣967,530,167.80元作為訂金（「訂金」）。訂金將於 貴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，中建四局須向廣奧結算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）。

根據出讓合同的條款，廣奧在支付該地塊的土地使用權購買價第二筆款項和剩餘部分時需向廣州市規劃和自然資源局支付利息。利息根據中國人民銀行在支付購買價第一筆款項之日發佈的一年期貸款利率計算，該利率為每年4.35%。

鑒於以上所述，董事局認為，中建四局將向廣奧支付10%的公司間貸款的年利率為4.35%是公平合理的，且不遜於 貴集團二零二三年上半年的加權平均融資成本3.54%（如 貴公司二零二三年中期報告所披露）。

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）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 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(i)收購該地塊的土地使用權購買價連同相關稅項及開支；及(ii)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本需求及訂約方於合營公司的權益後公平磋商釐定。

廣州項目的建議資本需求預計為人民幣13,700百萬元，主要包括（其中包括）(i)該地塊的土地使用權購買價約人民幣12,789.7百萬元連同相關稅項及利息約人民幣570百萬元；及(ii)廣州項目的部分開發成本約人民幣340百萬元（包括但不限於(a)建設前成本（包括設計及勘察）；(b)材料成本；(c)勞工成本；及(d)其他建設成本）。

住宅物業第一期的預售預期於二零二四年第一季度開始。預計這些物業銷售所得款將被用於資助該地塊的持續發展。廣州項目的開發計劃詳見董事局函件中「有關合營公司、該地塊及廣州項目的資料－廣州項目」一節。

董事局在審閱預估成本明細後，認為建議資本需求的基礎和廣奧和中建四局的資本承擔總額為合理。

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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 未來籌資

合營公司就開發廣州項目的營運資金需求將由(i)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；(ii)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(iii)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。由於(i)在完成後，向合營公司的貸款應與廣奧及中建四局在合營公司中的股權比例90:10一致；以及(ii)在完成後，合營公司股權持有人均不享受利率，因此，鑒於廣奧及中建四局在完成後對合營公司的股權比例，股東的無息貸款使雙方在此方面得到公平對待，沒有任何一方因為無息股東貸款而直接處於相對更好或更差的情況，董事局認為股東貸款的條款為公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

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。

### 其他條款

有關合作協議項下其他條款（包括「先決條件」、「完成」及「股權轉讓及產權負擔的限制」）的詳情，請參閱董事局函件。

## 2. 訂立合作協議的理由及裨益

物業投資及發展為 貴集團的主要業務之一。合資安排與 貴集團的一般及日常業務過程及策略性投資一致。

誠如董事局函件所載，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。中建四局總部位於廣州，在廣州地區擁有豐富的大型住宅社區、城市綜合體、城市更新項目、高端別墅、甲級寫字樓及星級酒店建設經驗。考慮到中建四局於建造、勘查及設計方面的豐富經驗，董事認為合資安排將為廣州項目帶來協同效益，使得 貴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 貴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。

經計及上文所述及鑒於（其中包括）(i) 合資公司乃推展 貴集團的業務；(ii) 成立合資公司代表 貴集團與中建四局之間的合夥關係，以結合彼等各自於物業開發與投資、其他業務、房地產投資與開發、城市運營服務及資產運營方面的經驗；(iii) 預期合資公司將(a) 利用中建四局於房地產投資與開發、城市運營服務及資產運營方面的豐富經驗，以及 貴公司與中建四局的品牌及網絡；及(b) 受惠於中建四局的豐富經驗；(iv) 合資安排可使 貴集團分擔資本承擔並在如此

---

## 獨立財務顧問函件

---

大規模的投資上獲得可靠的財務支持；及(v)預期合資安排將為 貴集團及中建四局帶來協同效益，從而有利於該地塊的開發，吾等贊同董事的意見，認為交易事項符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 吾等對合作協議主要條款的分析

根據合作協議，於完成後合營公司的註冊資本將為人民幣3,000百萬元，由合營公司股東按彼等各自於合營公司的股權比例出資，即廣奧按其於合營公司的90%股權出資人民幣2,700百萬元及中建四局按其於合營公司的10%股權出資人民幣300百萬元。此外，吾等亦已於下文列載吾等對合作協議中其他主要條款之公平性及合理性的分析。

#### 3.1 吾等對資本承擔總額的分析

誠如董事局函件所載，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，主要包括（其中包括）(i)該地塊的土地使用權購買價約人民幣12,789.7百萬元（「購買價」）連同相關稅項及利息約人民幣570百萬元；及(ii)廣州項目的部分開發成本約人民幣340百萬元（包括但不限於(a)建設前成本（包括設計及勘察）；(b)材料成本；(c)勞工成本；及(d)其他建設成本），將由廣奧及中建四局按彼等各自於合營公司的90%及10%股權比例出資，即廣奧出資約人民幣12,330百萬元及中建四局出資約人民幣1,370百萬元。

#### *吾等對廣州項目、該地塊及其市值的分析*

該地塊包括八幅總用地面積及總規劃容積率建築面積分別約為177,193平方米及363,744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。

根據該地塊掛牌出讓公告及出讓合同條款，合營公司負責配建政府性統籌用房，建築面積為25,347平方米（地塊編號：AH061037），配建商業物業及567個停車位（地塊編號：AH061002、AH061033及

---

## 獨立財務顧問函件

---

AH061036)，及配建幼兒園，建築面積為2,520平方米（地塊編號：AH061041），所有配建建成後無償移交中國政府指定機構。

收購該地塊的土地使用權購買價為人民幣12,789,730,000元，即廣奧在投標過程中遞交的投標價，由 貴集團公平磋商後釐定， 貴集團認為屬公平合理，計及多種因素，包括該地塊的位置、現行市況、該地塊周邊地區的現行地價、該地塊的用地面積及建築面積、開發前景及該地塊的潛力以及廣州物業市場的整體前景。

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。誠如董事局函件所載，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。

貴公司已委任戴德梁行有限公司（「估值師」）評估該地塊市值（「估值」）。於評估該地塊市值時，吾等倚賴估值師編製的估值報告（「估值報告」）。根據估值報告，該地塊於二零二三年十月三十一日的評估市值約為人民幣12,790百萬元（「評估值」）。

吾等就該地塊估值所進行的工作詳情載列如下：

(i) 估值師的適合性及資質

吾等已審閱估值報告，並與估值工作團隊中的估值師代表進行會談。吾等的相關工作主要關注(a) 估值師的委聘條款；(b) 估值師的資質及經驗；及(c) 估值師就進行估值所採取的步驟及措施。誠如與估值師所討論，彼等與 貴集團或合作協議的其他訂約方及關連人士先前概無會影響彼等作為估值師之獨立性的任何關係。吾等進一步了解到，估值師擁有進行估值所需的相關專業資格，且彼等已根據香港測量師學會估值準則



---

## 獨立財務顧問函件

---

(二零二零年版)進行估值。估值委聘的負責人為皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員，分別於估值行業擁有逾十五年及三十年經驗。上述負責人曾為中國、香港不同行業的上市公司及私營實體提供多項估值服務，往績斐然，且具有土地及物業估值的實際經驗。吾等亦了解到，估值師透過其自身研究開展估值程序，並倚賴透過其自身研究獲得的公開資料。

基於以上所述，吾等並不知悉任何將會導致吾等質疑估值師能力及獨立性的重大因素，且吾等認為估值師擁有足夠的專業知識及經驗，可獨立於 貴集團進行估值。

### (ii) 估值方法的選擇及估值方法

吾等從估值報告中注意到，估值師已採用市場法，市場法為空置土地估值的常用方法，有相關可資比較土地銷售證據作參考，用以釐定市值。該方法依賴於市場證據獲廣泛接受為可推算至類似土地的最佳指標，受可變因素影響。吾等所進行的工作，包括吾等與估值師代表的面談，以及吾等為評估市場法是否符合估值的市場慣例而對不同上市發行人的公告／通函（當中載列獨立估值師進行的土地估值）進行的市場研究的結果，吾等對(a)自二零二三年一月一日起直至最後實際可行日期（該回顧期持續時間略超過12個月）包含／提述土地估值；(b)標的土地位於中國境內；及(c)標的交易由聯交所上市發行人進行（統稱「市場研究標準」）的公告及／或通函（並非詳盡無遺）進行了市場研究。根據市場研究標準，吾等識別出不少於10宗交易（包括關連交易及與獨立第三方訂立的交易），其標的土地估值採用市場法（「可資比較估值」）。儘管吾等注意到上市發行人經



---

## 獨立財務顧問函件

---

營多種主要業務，但位於中國的標的地塊面積及位置可能不盡相同。儘管如此，由於可資比較估值均根據市場研究標準選取，其理據及性質被認為具有可比性。此外，可資比較估值涵蓋標的上市發行人與(a)關連人士；或(b)獨立第三方訂立的交易，以確保可資比較估值能夠涉及市場上的關連及非關連交易，從而提供更大的市場覆蓋範圍，如此作為市場參考，較僅包含關連交易或非關連交易的情況更加全面。據此，根據市場研究標準選取的可資比較估值被認為適合作為市場參考以評估採用市場法進行土地估值是否符合一般市場慣例。基於吾等對上述市場研究的審閱及分析，吾等認為獨立估值師採用市場法進行土地估值並非罕見市場慣例。

對位於中國之該地塊進行估值時，估值師假設已按年度名義土地使用費出讓該物業於其相關特定土地使用年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何出讓金。估值師亦已倚賴 貴公司提供有關該地塊業權之意見，並對該地塊之全部權益進行估值。於達致對該地塊之估值意見時，估值師已採用市場法，假設該地塊以交吉形式出售，並參考市場可獲得的可資比較銷售證據。

估值師認為通過市場法得出的市值屬可靠，並認為該方法符合市場慣例。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 可資比較資料的選擇

估值師已參考廣州的可資比較土地，特別是海珠區及天河區（兩區位置相鄰）的鄰近地區。吾等亦從估值師處獲悉，選擇可資比較土地乃基於鄰近是否有類似類型的物業。估值師已收集三項住宅用地物業的銷售證據作為可資比較土地，概因該等可資比較物業的性質與該地塊性質相同。該等可資比較物業的交易日期分別為二零二二年十月十日、二零二二年七月二十日及二零二三年十月十一日。按規劃容積率建築面積（不包括將移交政府的物業）計算，該等相似土地的售價介乎每平方米約人民幣53,250元至人民幣55,754元。在對該等可資比較物業的銷售單價進行適當調整後，估值師採納的該地塊單價約為每平方米人民幣52,200元（按規劃容積率建築面積（不包括將移交政府的物業）計算）。估值師已作出多項調整，包括時間、地點、交通便利性、面積及容積率等因素，以考慮可資比較土地與該地塊之間的差異，從而得出採納的單價（按規劃容積率建築面積（不包括將移交政府的物業）計算），而估值師確認所作的調整符合估值慣例。吾等已討論估值師進行的上述工作，取得並審閱估值師編製的可資比較土地資料，並從估值師處獲悉，在對該地塊進行估值時，彼等已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之規定。吾等進一步從估值師處獲悉，彼等認為該地塊的相關政府性統籌用房、商業物業、停車位及幼兒園將在該地塊完工後移交中國政府，因此可資比較土地就其估值而言具有可比性。

經考慮（其中包括）(i) 可資比較土地乃選自廣州與該地塊相似的地點、具有可資比較的土地用途（如上文所闡述）、相似容積率及土地使用年期，且估值師認為其性質可資比較；(ii) 每塊可資比較土地的交易日期均在合理的時間範圍內；及(iii) 鑒於上文進一步載列所作調整的理由及依據，估值的基準被認為屬公平合理。吾等亦注意到，評估值與購買價之間的差額低於0.01%，因此在該方面並無重大差異。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等的分析概要

基於以上所述並經考慮(i)估值師具備進行估值的適當資格；(ii)市場法為此類資產普遍採用的估值方法；及(iii)估值師已按照上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之規定編製估值，吾等認為評估值為該地塊市值的適當參考。

### 吾等對廣州項目開發成本的分析

吾等已與管理層討論釐定成本明細所採用的基準及相關內部程序。就此而言，吾等已取得廣州項目的估計成本明細，主要包括該地塊收購及相關成本、建設及相關成本及財務成本。吾等已(i)對照該地塊使用權價格的相關證明文件核對該地塊收購成本，該成本佔估計成本明細的主要部分；及(ii)將廣州項目每平方米建築面積的估計建設成本與在廣州／深圳地區的可資比較每平方米市場建設成本(基於市場研究，每平方米建設成本約為人民幣6,800元至人民幣14,200元)進行比較，並認為屬於合理。吾等亦已取得並審閱相關部門就廣州項目的批准紀錄。經考慮(i)明細表中的估計成本乃參考獨立第三方的其他類似物業發展項目；及(ii)明細表中的估計成本已由其他部門(包括但不限於 貴集團的成本管理部、營銷管理部、設計管理部、財務資金部及項目管理部)審閱及批准，吾等認為開發成本的估算基準乃屬合理。在任何情況下，如董事局函件所述，合營公司就開發廣州項目的營運資金需求將由(i)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；(ii)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(iii)物業發展銷售所得款項撥付。

### 吾等的意見

基於以上所述並經考慮(i)資本承擔總額將按持有人各自於合營公司的股權比例出資；及(ii)吾等就該地塊評估值所進行的工作及管理層相應的預計開發成本，吾等認為合營公司各權益持有人就資本承擔總額所作的出資屬公平合理。

### 3.2 吾等對向合營公司提供貸款及支付訂金的分析

誠如董事局函件所載，於股東大會後一(1)日內，中建四局須向廣奧結算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）。

在考慮向合營公司提供貸款的合理性時，吾等已計及(i)中建四局須於合作協議日期起計七(7)日內支付訂金，而該款項將於 貴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。訂金按公司間貸款的金額乘以中建四局將於合營公司持有的10%股權釐定；(ii)廣奧將出資繳付該地塊應付代價的90%（即按完成後其於合營公司的90%股權比例）；(iii) 10%公司間貸款的年利率為4.35%，不遜於中國人民銀行於 貴公司日期為二零二三年十二月十五日之公告當日公佈的一年期貸款市場報價利率3.45%；及(iv)下一階段，中建四局及廣奧向合營公司墊付或將墊付的各部分股東貸款均為免息。由於(i)在完成後，向合營公司的貸款應與廣奧及中建四局在合營公司中的股權比例90:10一致；以及(ii)在完成後，合營公司股權持有人均不享受利率，因此，鑒於廣奧及中建

---

## 獨立財務顧問函件

---

四局在完成後對合營公司的股權比例，股東的無息貸款使雙方在此方面得到公平對待，沒有任何一方因為無息股東貸款而直接處於相對更好或更差的情況，因此吾等認為向合營公司提供貸款的基準屬公平合理。

### 3.3 吾等對合營公司的未來籌資、董事會及分派的分析

合作協議內未來籌資、管理及分派的條款載於董事局函件及本函件上文「1. 合作協議的主要條款」一節。

#### 合營公司的未來籌資

就合營公司就開發廣州項目的營運資金需求而言，其將由(i)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（「合營股東貸款」）或注資；(ii)來自銀行、金融機構及其他第三方的外部融資（「外部融資」）（經合營公司三分之二以上董事批准後）；及(iii)物業發展銷售所得款項撥付。

鑒於(i)合營股東貸款的出資或注資將按廣奧及中建四局各自的股權比例分攤；及(ii)外部融資須經合營公司三分之二以上董事批准，而合營公司的董事會將由五名董事組成，四名董事將由廣奧委任，佔合營公司董事的三分之二以上，因此廣奧在此方面有控制合營公司。吾等認為合作協議項下的未來籌資安排乃屬合理。

#### 合營公司的董事會

就合營公司的董事會而言，合營公司將由五(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。吾等認為該安排將使廣奧能夠維持其對合營公司董事會的控制，從而控制合營公司的業務或財務決策。

### 合營公司的分派

吾等亦已審閱董事局函件所載規管合營公司將向其股東作出分派的條款。據悉(i)倘合營公司已償還其所有債務；(ii)營運並無受到不利影響；及(iii)按各自於合營公司的股權比例，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。由於將作出的分派(如有)將按於合營公司的股權比例作出，吾等認為上述有關安排屬公平合理。

### 3.4 就合作協議的主要條款開展的進一步工作

為進一步評估合作協議的主要條款是否符合市場慣例，吾等已取得並審閱與合作協議性質相若並由 貴集團與獨立第三方訂立的合共四份合營協議樣本(「樣本合營協議」)。樣本合營協議乃根據以下標準甄選，即(i)標的項目為於中國的相關物業發展項目；(ii)成立合營公司以進行標的物業發展項目；及(iii)標的合營協議於近期(即二零二一年至二零二三年)訂立。就此而言，吾等注意到，合作協議的主要條款，特別是(i)合作協議及樣本合營協議項下規管成立合資公司的條款；(ii)向合營公司提供貸款、各訂約方已經/將會按彼等各自於標的合資公司之股權比例出資的資本承擔的性質；(iii)標的訂約方按各自於合營公司的股權比例進行未來籌資；(iv)標的訂約方委任合營公司董事會的權利；及(v)合作協議項下的未來分派安排不遜於/符合樣本合營協議的條款(如有訂明)。

### 3.5 吾等對市場上透過合營公司進行的中國物業發展項目的分析

為評估在中國透過合營公司進行的物業及/或土地發展項目(即其項目公司的股權由兩名或以上的權益持有人持有)是否屬於市場慣例，吾等從 貴公司二零二二年年報中注意到，截至二零二二年十二月三十一日，此類項目實體不少於15個，該等項目實體的主要業務為及/或包括物業發

展。據此，吾等認為透過合營公司在中國進行物業發展項目並非罕見市場慣例。

### 3.6 吾等分析的概要

經考慮(i)合營公司旨在投資及開發廣州項目，此乃推展 貴集團的主要業務；(ii)透過合營公司進行物業發展項目並非罕見市場慣例；及(iii)吾等就合作協議的主要條款（包括有關資本承擔總額、向合營公司提供貸款、合營公司的未來籌資、董事會及分派等事項，均被視為合理，有關詳情載於本節上文）所進行的分析及工作，吾等贊同董事的意見，認為合作協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中，按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 4. 對 貴集團的潛在財務影響

### 資產淨值及收入

於完成後，合營公司的註冊資本將由廣奧及中建四局分別擁有90%及10%權益。合營公司各股權持有人將按彼等各自的股權比例繳付合營公司資本承擔總額（包括合營公司的註冊資本）。根據合作協議，合營公司的註冊資本將由人民幣20百萬元增加至人民幣3,000百萬元。合營公司將於完成後作為 貴公司的非全資附屬公司入賬，而合營公司的財務狀況將於 貴集團的綜合財務報表綜合入賬。

此外，由於合營公司將作為 貴公司的非全資附屬公司入賬，合營公司的財務業績亦將於完成後於 貴集團的綜合財務報表綜合入賬。合營公司將於確認廣州項目的物業銷售時為 貴集團貢獻收入，惟須視乎廣州項目的開發及進度而定。

謹請注意，上述分析僅作說明用途，並不代表 貴集團於完成後的財務狀況及／或財務表現。



---

## 獨立財務顧問函件

---

### 營運資金

誠如董事局函件所載，合營公司關於廣州項目開發的營運資金需求將由(i)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(包括現有股東貸款)；(ii)外部融資；及(iii)物業發展銷售所得款項撥付。

### VII. 推薦建議

經考慮本函件上文載列的因素，尤其是下列各項後：

- (i) 訂立合作協議的理由及裨益；
- (ii) 合作協議項下擬進行之交易旨在開發廣州項目，該項目為位於中國的物業發展項目，涉及住宅物業開發，為推展及延續 貴集團的業務；
- (iii) 吾等對合作協議主要條款的評估，有關詳情載於本函件上文「3. 吾等對合作協議主要條款的分析」一節；及
- (iv) 交易事項對 貴集團的潛在財務影響，

吾等認為(i)合作協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)就股東而言，合作協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議(而吾等亦建議)獨立股東於股東大會上投票贊成批准合作協議及其項下擬進行之交易的相關決議案。

此 致

中國海外發展有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司

董事總經理 董事總經理  
鍾建舜 黎振宇

謹啟

二零二四年一月十二日

鍾建舜先生及黎振宇先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及紅日資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。鍾建舜先生及黎振宇先生於企業融資行業內分別擁有逾25年及17年經驗。



下文為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司所接獲的為載入本通函所編製的函件及估值報告全文，內容有關其對合營公司於中國持有之該物業於二零二三年十月三十一日現況下之市值之意見。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關： 位於中國廣東省廣州市海珠區上涌果樹公園北側的第AH061016、AH061027、AH061037、AH061002、AH061033、AH061036、AH061041及AH061042號地段（「該物業」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照中國海外發展有限公司（「貴公司」）之指示對廣州啟瑞房地產開發有限公司（「合營公司」）於中華人民共和國（「中國」）所持該物業之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零二三年十月三十一日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對該物業之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方之價值因素）所引致之估價升跌。

吾等參考 貴公司中國法律顧問北京大成（廣州）律師事務所之法律意見，以已按年度名義土地使用費出讓該物業於其特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該物業業權及該物業權益之資料及意見，以及就此所提供之日期為二零二四年一月十二日之中國法律意見。吾等乃以合營公司有權行使該物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該物業任何費用、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該物業的估值乃基於並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

對位於中國之該物業進行估值時，吾等已假設已按年度名義土地使用費出讓該物業於相關特定土地使用年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何出讓金。吾等已倚賴 貴公司提供有關該物業業權之意見，並已對該物業之全部權益進行估值。於達致吾等對該物業之估值意見時，吾等已採用市場法，假設該物業以交吉形式出售，並參考市場可獲得的可資比較銷售證據。

市場法能夠顯示買家在市場上就一項物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在相關物業交易稀少及有關物業的性質不一致之時。市場法這種估值方法的基礎是將委估物業與於近期易手的其他可資比較物業進行直接比較。有關物業通常位於周邊區域或與估值物業可資比較的另一市場。然而，鑒於有關物業的性質各異，通常需作出適當調整，以顧及任何可能影響所考慮物業可能達成的價格的定性或定量差異。可獲得在相關市場上的充足交易，因此市場法對於評估該物業的價值乃屬合適的方法。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）所載之規定。

### 資料來源

吾等相當倚賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、佔用詳情、地盤及建築面積、地盤平面圖、應佔權益等事項以及所有其他相關事項之意見。吾等已假設 貴公司所提供之所有資料均屬真實準確，且概不負責獨立核實有關資料。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英文譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。所有文件僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等於廣州辦事處之估值師吳慧琳女士（中國資產評估師，擁有四年物業估值經驗）已於二零二三年十一月六日視察該物業之外部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合作未來開發。吾等的估值乃根據假設該等方面符合要求且並無巨額成本或延遲將於建築期間發生而編製。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值所示之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能導致對該物業進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合格估值師。

吾等隨函附上估值報告。

此 致

香港

皇后大道東一號

太古廣場三座十樓

中國海外發展有限公司

董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部

高級董事

林淑敏

*MHKIS, MRICS, RPS (GP)*

謹啟

二零二四年一月十二日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾三十年經驗。林女士擁有充足的現有市場知識、技能及理解以進行估值工作。

## 估值報告

## 合營公司於中國持作未來開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十月三十一日 現況下的市值
位於中國廣東省 廣州市海珠區上 涌果樹公園北側 的第AH061016、 AH061027、 AH061037、 AH061002、 AH061033、 AH061036、 AH061041及 AH061042號地段	<p data-bbox="533 602 804 732">該物業包括8幅土地，總用地面積約為177,193平方米。</p> <p data-bbox="533 783 820 1157">根據合營公司提供的資料，該物業將發展為綜合住宅／商業發展項目，總規劃容積率建築面積（「<b>建築面積</b>」）約為363,744平方米。（詳情請參閱附註(1)）</p>	<p data-bbox="842 602 1050 732">於估值日期，該物業為空置土地。</p>	<p data-bbox="1082 602 1362 732">人民幣12,790,000,000元（人民幣壹佰貳拾柒億玖仟萬元整）</p> <p data-bbox="1082 783 1331 917">（合營公司應佔100%權益：人民幣12,790,000,000元）</p>
	<p data-bbox="533 1208 820 1485">該物業位於海珠區核心地段，被新滘西路及逸景路環繞。附近的發展項目主要為住宅，毗鄰海珠上涌果樹公園。</p>		
	<p data-bbox="533 1536 820 1757">該物業獲授的土地使用權年期為住宅用途70年、商業用途40年、綜合或其他用途50年。</p>		

附註：

(1) 日期為二零二三年九月二十五日之國有建設用地使用權合同第440105-2023-000005號及其日期為二零二三年十月十二日之變更協議第440105-2023-000005-1號之主要詳情載列如下：

- (i) 受讓人                   ： 合營公司
- (ii) 用地面積               ： 177,193平方米
- (iii) 土地出讓金           ： 人民幣12,789,730,000元
- (a) 合營公司已於二零二三年十二月十五日或之前支付合共人民幣9,592,297,500元；及
- (b) 合營公司將於二零二四年六月三十日或之前支付餘下人民幣3,197,432,500元。
- (iv) 土地使用年期       ： 住宅用途70年、商業用途40年、綜合或其他用途50年
- (v) 建築規約               ： 於二零二五年三月二十五日前動工  
於二零二八年三月二十五日前完工
- (vi) 構成詳情概述如下：

編號	地塊編號	土地用途	用地面積 (平方米)	容積率	容積率 建築面積 (平方米)	備註
1	AH061016	二類居住用地(R2)兼容其他交通設施用地(S9)	18,444	≤3.8	≤70,160	—
2	AH061027	二類居住用地(R2)	44,062	≤3.8	≤167,440	—

編號	地塊編號	土地用途	用地面積 (平方米)	容積率	容積率 建築面積 (平方米)	備註
3	AH061037	二類居住用地(R2)兼容其他交通設施用地(S9)	8,633	≤3.8	≤32,800	誠如合營公司所告知，合營公司負責配建政府性統籌用房，建築面積為25,347平方米，建成後無償移交政府。
4	AH061002	商務用地(B2)兼容商業用地(B1)	10,575	≤4.8	≤50,664	誠如合營公司所告知，合營公司負責配建商業物業及567個停車位，建成後無償移交政府。
5	AH061033	商業用地(B1)兼容商務用地(B2)	16,016	≤2	≤32,180	
6	AH061036	商業用地(B1)兼容商務用地(B2)	8,063	≤1.3	≤10,500	

編號	地塊編號	土地用途	用地面積 (平方米)	容積率	容積率 建築面積 (平方米)	備註
7	AH061041	服務設施用地 (R22)	3,600	≥0.7	≥2,520	誠如合營公司所告知，合營公司負責配建一所幼兒園，建築面積為2,520平方米，建成後無償移交政府。
8	AH061042	服務設施用地 (R22)	1,357	不適用	≥800	—
9	—	城市道路	29,845	不適用	不適用	—
10	—	綠地	19,173	不適用	不適用	—
11	—	河涌	17,425	不適用	不適用	—
獲批准總 建築面積：		(1)至(6)	—		<b>363,744</b>	—
總用地面積：		(1)至(11)	<b>177,193</b>		—	—

(2) 根據日期為二零二三年十月十六日的第2023(488)號建設用地規劃許可證，建設用地總用地面積為177,193平方米，符合規劃要求。

(3) 根據兩份建築工程施工許可證，該物業內若干地塊的建築工程符合施工要求，獲准開發，詳情如下：

許可證編號	地塊編號	規劃建築面積(平方米)	發證日期
440105202309260201	AH061027	35,385	二零二三年九月二十六日
440105202309270101	AH061036	6,510	二零二三年九月二十七日

(4) 根據日期為二零二三年九月十五日的第91440105MACYE19W8K號營業執照，合營公司於二零二三年九月十五日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。



(5) 根據 貴公司中國法律顧問的法律意見：

- (i) 合營公司已取得有效營業執照，並根據中國法律合法成立；
- (ii) 待悉數結清土地出讓金並取得國有建設用地使用權證後，合營公司有權轉讓、出租及抵押該物業的土地使用權；
- (iii) 合營公司已依法取得建設用地規劃許可證，且部分地塊已獲授建築工程施工許可證；及
- (iv) 合營公司取得國有建設用地使用權證並不存在法律障礙。
- (v) 合營公司的股東及持股比例如下：

增資前			增資後		
股東名稱	認繳資本 金額 (人民幣)	相應 持股比例	股東名稱	認繳資本 金額 (人民幣)	相應 持股比例
廣州廣奧房地產 發展有限公司	20,000,000	100%	廣州廣奧房 地產發展 有限公司	2,700,000,000	90%
—	—	—	中建四局城市 發展投資 有限公司	300,000,000	10%
<b>總計：</b>	<b><u>20,000,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>		<b><u>3,000,000,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

利潤分配乃按照上述相應持股比例確定。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，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，並將於二零二六年第二季度至二零二六年第四季度期間交付予相關買家。土地的開發前成本（不包括土地的購買價及相關稅項及開支）估計約為人民幣340百萬元，包括但不限於(a)建設前成本（包括設計及勘察）；(b)材料成本；(c)勞工成本；及(d)其他建設成本。

(7) 根據合營公司提供的資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權狀況及獲授主要批文及證書如下：

國有建設用地使用權合同及其變更協議	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

(8) 吾等於估值中採用的主要參數如下：

用途	市場單價
住宅用地	每平方米約人民幣52,200元(按規劃容積率建築面積(不包括將移交政府的物業)計算)

對位於中國的該物業進行估值時，吾等已採用市場法並經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據。

吾等進行估值時已參考毗鄰該物業的海珠區及天河區內其他相似住宅用地物業的多宗銷售。

吾等已確定截至估值日期可獲得的三項住宅用地物業的銷售證據作為該物業的可資比較銷售證據。該等可資比較物業的性質與該物業性質相同。該等可資比較物業的交易日期分別為二零二二年十月十日、二零二二年七月二十日及二零二三年十月十一日。按規劃容積率建築面積(不包括將移交政府的物業)計算，該等相似土地的售價介乎每平方米約人民幣53,250元至人民幣55,754元。在對該等可資比較物業的銷售單價進行適當調整後，吾等採用的該物業單價約為每平方米人民幣52,200元(按規劃容積率建築面積(不包括將移交政府的物業)計算)。土地用途詳情及相關備註載於第I-6至I-8頁附註(1)(vi)的表格。吾等已作出的調整包括但不限於可資比較土地與該物業的時間、地點、交通便利性、面積、容積率及其他特徵。

所確定三項住宅用地物業的銷售證據詳盡列表如下，以供參考：

可資比較物業編號	可資比較物業一號	可資比較物業二號	可資比較物業三號
物業名稱	地塊編號AH031525， 廣州大道南788號第一期	地塊編號AT020883， 燕塘	地塊編號AT0208111， 牛利崗北街168號
區域	海珠	天河	天河
土地類型	二類居住用地(R2)	二類居住用地(R2)	二類居住用地(R2)
交易價格	人民幣1,356,560,000元	人民幣8,119,330,000元	人民幣5,978,620,000元
交易日期	二零二二年十月十日	二零二二年七月二十日	二零二三年十月十一日
用地面積	10,245.00平方米	46,057.64平方米	47,341.16平方米
容積率	3.00	3.65	3.01
總規劃容積率建築面積	30,735.00平方米	168,102.00平方米	142,416.00平方米
總規劃容積率建築面積單價	每平方米人民幣44,137元	每平方米人民幣48,300元	每平方米人民幣41,980元
總規劃容積率建築面積(不包括將移交政府的物業)	24,331.00平方米	151,027.00平方米	112,274.20平方米
總規劃容積率建築面積(不包括將移交政府的物業)單價	每平方米人民幣55,754元	每平方米人民幣53,761元	每平方米人民幣53,250元

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，不存在誤導或欺詐，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

## 2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據(i)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

#### (i) 於本公司普通股之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 百分比 <small>(附註)</small>
李民斌先生	5,660,000	0.0517%

附註：百分比已按最後實際可行日期的已發行股份總數（即10,944,883,535股股份）計算得出。

(ii) 於本公司普通股的股份期權之好倉  
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	授出日期	認購價 港幣 (每股)	行使期 (附註a)	股份期權數目				於最後實際 可行日期 之結餘	
				於二零二三年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷		失效
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 <sup>(附註b)</sup>	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 <sup>(附註c)</sup>	1,800,000	-	-	(1,200,000)	-	600,000
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 <sup>(附註b)</sup>	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 <sup>(附註c)</sup>	1,600,000	-	-	(1,066,000)	-	534,000
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 <sup>(附註b)</sup>	366,000	-	-	-	-	366,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 <sup>(附註c)</sup>	1,600,000	-	-	(1,066,000)	-	534,000
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 <sup>(附註b)</sup>	400,000	-	-	-	-	400,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 <sup>(附註c)</sup>	1,300,000	-	-	(866,000)	-	434,000
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 <sup>(附註b)</sup>	400,000	-	-	-	-	400,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027 <sup>(附註d)</sup>	1,600,000	-	-	(533,000)	-	1,067,000

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 每三分之一於二零一八年六月二十九日所授出股份期權已分別於二零二零年六月二十九日及二零二一年六月二十九日歸屬。第三批股份期權已根據股份期權計劃行使條件於二零二二年六月二十一日予以註銷。
- (c) 第一批及第二批股份期權（各代表三分之一於二零二零年十一月二十四日所授出股份期權）已根據股份期權計劃行使條件分別於二零二三年一月十二日及二零三年十月二十五日予以註銷。其餘一批股份期權（即三分之一於二零二零年十一月二十四日所授出的股份期權）或可按股份期權計劃條件於二零二四年十一月二十四日歸屬。
- (d) 第一批股份期權（即三分之一於二零二一年十一月十一日所授出股份期權）已根據股份期權計劃行使條件於二零二三年十月二十五日予以註銷。其餘兩批股份期權（各代表三分之一於二零二一年十一月十一日授出的股份期權）或可按股份期權計劃條件分別於二零二四年十一月十一日和二零二五年十一月十一日歸屬。

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉  
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目 (附註2)	佔已發行 股份百分比 (附註1)
中國建築股份有限公司	羅亮先生	294,000	0.001%
	張智超先生	70,000	0.000%
	郭光輝先生	210,000	0.001%
中國建築國際集團有限公司	羅亮先生	3,531,469	0.070%
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.138%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司	羅亮先生	112,906	0.003%
	庄勇先生	750,825	0.021%

附註：

1. 百分比是指於最後實際可行日期擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。
2. 羅亮先生、張智超先生及郭光輝先生各持有之中建股份股份數目乃中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。

(c) 於本公司相聯法團債券之好倉

庄勇先生以實益擁有人身份，持有面值為900,000美元由China Overseas Finance (Cayman) V Limited(本公司之全資附屬公司)發行於2042年到期，息率為5.35%之擔保票據之個人權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券中，擁有根據(i)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；(ii)證券及期貨條例第352條須記入其所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)標準守則須知會本公司及聯交所權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團業務具有重大影響的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事或候選董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除下文「董事於競爭性業務中之權益」一段所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事身為任何公司之董事或僱員，而該公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露其於本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

### 3. 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或擬訂立的服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）服務合約）。

### 4. 董事於競爭性業務中之權益

於最後實際可行日期，董事於被視為直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭之業務（董事被委任為代表本公司及／或本集團成員公司權益的業務除外）中之權益如下：

本公司主席兼執行董事顏建國先生亦為中國海外集團之董事長兼總經理，以及中國建築國際之非執行董事。本公司執行董事兼行政總裁張智超先生亦為中國海外集團之董事。本公司副主席兼非執行董事庄勇先生亦為中國海外集團之董事及中海宏洋

之主席兼執行董事。本公司執行董事郭光輝先生亦為中海宏洋之非執行董事。中國海外集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會本公司董事、高級管理人員或主要股東或控股股東之間有任何其他關係。

上述董事已宣佈利益關係之實體均由獨立董事局及管理層所管理，並對彼等各自之股東負責。此外，董事局包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事（庄勇先生除外），該等董事之意見對董事局作出之決定有重要影響。本公司審核及風險管理委員會（由三名獨立非執行董事組成）定期會晤以協助董事局檢討本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候選董事或彼等各自的緊密聯繫人（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的業務中擁有任何競爭權益。

## 5. 專家及同意書

以下載有於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	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
戴德梁行有限公司	獨立估值師
北京大成（廣州）律師事務所	中國法律顧問

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中持有任何股份，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否在法律上強制執行）。



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自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家各自的函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 7. 一般資料

本通函及隨附代表委任表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 8. 展示文件

自本通函日期起計14日內，合作協議（出讓合同及出讓變更合同為當中一部分）之副本，將刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.coli.com.hk>)。

---

## 股東大會通告

---



# 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)

## 股東大會通告

茲通告中國海外發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月三十一日(星期三)上午十一時正透過電子會議系統舉行股東大會(或其任何續會)，以審議及酌情通過以下決議案作為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (A) 批准、確認及追認合作協議(定義見本公司日期為二零二四年一月十二日的通函(「通函」)，本通告為當中一部分)及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施；及
- (B) 授權本公司任何一名董事代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據合作協議及其項下擬進行之交易所涉事項，以及簽立實施所涉事項的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜，包括加蓋公司印章。」

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，二零二四年一月十二日

---

## 股東大會通告

---

附註：

- (a) 所有登記股東均可透過電子會議系統參加股東大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。所有非登記股東如欲透過電子會議系統出席股東大會並於會上投票，可直接向閣下之銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司（視乎情況而定）查詢，以作出所需安排。
- (b) 任何凡有權透過電子會議系統出席股東大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之代表出席股東大會，並在以點票方式投票表決時代其投票。代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間最少48小時前送達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，方為有效。
- (d) 倘屬任何股份的聯名持有人，聯名持有人將僅獲提供一組電子會議系統登入用戶名稱及密碼。任何一位聯名持有人均可就該等股份出席股東大會或就該等股份投票，猶如其為唯一有權者。
- (e) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願透過電子會議系統出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定）及於會上投票，在這情況下，代表委任表格將被視作撤銷。
- (f) 為釐定出席股東大會及於會上投票資格者，本公司將由二零二四年一月二十九日（星期一）至二零二四年一月三十一日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東大會並於會上投票，所有填妥及已繳納印花稅之過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二四年一月二十六日（星期五）下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址載於上文(c)項，辦理登記手續。
- (g) 根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上就本通告所載決議案進行之所有表決將以投票方式進行，而本公司將按上市規則第13.39(5)條所訂明方式公佈有關投票結果。
- (h) 於本通告日期，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。
- (i) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文版本為準。