

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)

重續有關停車位新框架協議 持續關連交易

新框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年九月五日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有框架協議。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。董事預期，中海物業集團將不時就收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為中海物業集團的庫存與本集團訂立交易（即該等交易），該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位。就此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中海物業訂立新框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有本公司及中海物業已發行股本約56.10%及約61.24%，成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，在新框架協議項下擬進行的該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限計算所得的一個或多個適用百分比率超過0.1%但低於5%，故新框架協議項下擬進行的該等交易僅須按上市規則第十四A章遵守年度審閱、申報及公告規定，惟豁免獨立股東批准規定。

新框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年九月五日的公告，內容有關（其中包括）本公司與中海物業訂立的現有框架協議。

現有框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿。董事預期，中海物業集團將不時就收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為中海物業集團的庫存與本集團訂立交易（即該等交易），該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位。就此，於二零二五年十一月二十八日，本公司與中海物業訂立新框架協議，期限自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守年度上限。

新框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零二五年十一月二十八日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

年期

新框架協議由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

標的事項

根據新框架協議，本公司及中海物業同意：

- (a) 彼等可訂立或促使本集團成員公司及中海物業集團成員公司於各自日常及一般業務過程中訂立該等交易，惟須遵守年度上限；及

- (b) 於新框架協議年期內，本集團及中海物業集團相關成員公司可不時就任何該等交易訂立個別最終協議，其應載列該等交易的特定條款（包括支付條款）及應遵守新框架協議之條款，尤其是：
- (i) 就本集團作為賣方而言，其條款應按正常商業條款（或按公平基準或按不遜於本集團就類似交易向獨立第三方提供的條款（視情況而定））訂立，且屬公平合理；
 - (ii) 就中海物業集團作為買方而言，其條款應按正常商業條款（或按公平基準或按不遜於獨立第三方就類似交易向中海物業集團提供的條款（視情況而定））訂立，且屬公平合理；
 - (iii) 該等交易的價格應按新框架協議的定價基準釐定，其載於本公告「新框架協議 – 定價基準」一節；
 - (iv) 所有該等交易於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東整體利益；及
 - (v) 所有該等交易於中海物業集團日常及一般業務過程中訂立，且符合中海物業及其股東整體利益。

停車位可包括（其中包括）在中國的非人防停車位，倘該等停車位產權轉讓程序因中國政策變動而可於未來完成，本集團將與中海物業集團積極合作處理相關產權轉讓。於該等產權轉讓後，該等非人防停車位的所有權將一併轉讓予中海物業集團。

中海物業集團亦須確保中海物業集團向中海發展聯屬公司收購停車位使用權而其交易性質與該等交易相同時，將遵照新框架協議的原則進行，並載列於個別協議及／或其他標準文件。為免產生疑問，中海物業集團向中海發展聯屬公司收購停車位使用權並不構成本公司根據上市規則第十四 A 章的持續關連交易。

定價基準

作為賣方，本公司（或相關附屬公司）將核實本公司（或相關附屬公司）從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮節省了的開發成本、過往維修成本、正在進行的管理成本、該等交易條款及買方資格等因素，以擬定各相關該等交易的售價（即代價）。售價（即代價）無論如何不得遜於本集團就類似交易提供予獨立第三方買方的售價。

年度上限

新框架協議年期內截至二零二六年、二零二七年和二零二八年十二月三十一日止的每個財政年度的年度上限不得超過人民幣200百萬元。

釐定年度上限的基準

年度上限乃參考（其中包括）：

- (a) 本集團與中海物業集團於現有框架協議下該等交易的過往交易金額，即(i)截至二零二三年十二月三十一日止財政年度約為人民幣6.1百萬元（相當於約港幣6.7百萬元）；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止財政年度為零元；及(iii)截至二零二五年九月三十日止九個月約為人民幣17.3百萬元（相當於約港幣19.0百萬元），及在現有框架協議期內影響該等交易的因素，即在此期間中國房地產市場的經濟下行調整及中海物業集團當時採取的審慎做法；及
- (b) 本集團與中海物業集團於新框架協議年期內將訂立該等交易的預測總額（以當時可用的相關停車位為準），考慮到中海物業集團以往該等交易中任何批量收購都可能導致該等交易協議金額成倍增加。

內部控制程序

為確保該等交易將根據新框架協議的條款而訂立，本集團已採用下列措施：

- (a) 本公司管理層團隊及營銷管理部將監控該等交易並比較獨立第三方至少三筆類似交易的售價，確保代價將不會遜於就類似交易提供予其他獨立第三方的代價；
- (b) 本公司營銷管理部及財務資金部將確保該等交易根據新框架協議的條款進行且將不超過年度上限；
- (c) 董事局將繼續定期審核本集團的內部監控系統的實施及有效性；
- (d) 本公司將根據上市規則委任外部核數師以對該等交易及年度上限進行年度審核；及
- (e) 本公司獨立非執行董事將每年審閱本公司所有持續關連交易（包括該等交易），以確保其已於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並已按照該等交易的條款進行，及該等條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

訂立新框架協議的理由及裨益

本集團自二零一九年起一直向其物業管理人中海物業出售本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業的停車位使用權。本集團期望藉中海物業作為物業管理人的經驗與資源，促進本集團出售停車位。相比與出售給個人業主，出售給中海物業集團可加快資金周轉，為本集團節省銷售費用。董事認為，訂立該等交易符合本集團的整體發展策略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，預期該等交易將於本集團日常及一般業務過程中進行，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，及新框架協議（包括年度上限）乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，而該等交易（包括年度上限）的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團分別擁有本公司及中海物業已發行股本約 56.10%及約 61.24%，成為本公司及中海物業各自的控股股東。因此，中海物業集團成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第十四 A 章，在新框架協議項下擬進行的該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於年度上限計算所得的一個或多個適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故新框架協議項下擬進行的該等交易僅須按上市規則第十四 A 章遵守年度審閱、申報及公告規定，惟豁免獨立股東批准規定。

概無董事於新框架協議中擁有重大權益，然而，顏建國先生、張智超先生及庄勇先生（均為本公司董事及中海集團董事）已自願就批准新框架協議的董事局決議案放棄表決。除以上披露之外，概無其他董事已就批准新框架協議及其項下擬進行交易的董事局決議案放棄投票。

股東務請注意，年度上限乃董事根據現時所得資料對相關交易金額的最佳估計。年度上限與本集團的財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與其有任何直接關係。

訂約方的一般資料

本集團主要從事房地產開發、商業物業運營以及其他業務。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

中建集團為中海集團、本公司及中海物業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。

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：

「年度上限」	指	本公告「新框架協議－年度上限」一段所述的就中海物業集團根據新框架協議於相關年度向本集團收購停車位使用權，中海物業集團應付本集團的最高協議總金額；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「中海集團」	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，為本公司及中海物業各自的控股股東；
「中海發展聯屬公司」	指	由本集團持有不少於30%及不超過50%的已發行股本或股權的公司及其各自的附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的公司，尤其是中國海外宏洋集團有限公司及其附屬公司，該公司為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），本集團持有該公司約39.63%權益）；
「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）；

「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，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：2669）；
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司；
「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，為中海集團、本公司及中海物業各自的最終控股公司；
「董事」	指	本公司董事；
「現有框架協議」	指	本公司與中海物業就該等交易訂立日期為二零二二年九月五日的框架協議；
「本集團」	指	本公司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及其各自的附屬公司，如有）；
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新框架協議」	指	本公司與中海物業就該等交易訂立日期為二零二五年十一月二十八日的框架協議；
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，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；

「該等交易」 指 本集團與中海物業集團就收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為中海物業集團庫存的交易，該等停車位為本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位，及為免任何疑問，不包括中海發展聯屬公司與中海物業集團之間的任何交易；及

「%」 指 百分比。

於本公告內，除非文義另有所指，「關連人士」、「持續關連交易」、「控股公司」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」具有上市規則所賦予的涵義。

除本公告內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.91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
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二五年十一月二十八日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司執行董事；庄勇先生（副主席）及馮堯先生為本公司非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司獨立非執行董事。