

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

就中國上海市項目地塊成立合資公司

茲提述本公司日期為二零二三年十月二十四日之公告，內容有關（其中包括）中海企業發展（為本公司的間接全資附屬公司）及上海龍華建設於二零二三年十月二十四日成功以代價人民幣24,016百萬元按85%及15%的比例聯合投得項目地塊的土地使用權。

於二零二四年四月二日，中海企業發展及上海龍華建設訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)成立項目公司，以投資及開發項目地塊；及(b)規管彼等各自於項目公司的權利及責任。項目公司將由中海企業發展及上海龍華建設分別擁有85%及15%權益。

由於中海企業發展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%，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守股東批准的規定。

收購項目地塊

茲提述本公司日期為二零二三年十月二十四日之公告，內容有關（其中包括）中海企業發展（為本公司的間接全資附屬公司）及上海龍華建設於二零二三年十月二十四日成功以代價人民幣24,016百萬元按85%及15%的比例聯合投得項目地塊的土地使用權。

合作協議

於二零二四年四月二日，中海企業發展及上海龍華建設訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)成立項目公司，以投資及開發項目地塊；及(b)規管彼等各自於項目公司的權利及責任。合作協議的主要條款概括如下：

日期

二零二四年四月二日

訂約方

- (1) 中海企業發展；及
- (2) 上海龍華建設。

持股安排

項目公司將由中海企業發展及上海龍華建設分別擁有85%及15%權益。項目公司將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。

項目地塊的資料

項目地塊名稱:	中國上海市徐匯區龍華街道地塊號碼：188N-F-04、188N-F-05、188N-U-04、198-A-03、198-A-04 及 198-C-02，以及188N-F-01（部分）、188N-F-03（部分）、188N-U-01、188N-U-03（部分）公共綠地、龍啟路（部分）、規劃一路（部分）、188N-F-02（部分）、188N-U-02（部分）地下空間
土地面積:	約 135,175 平方米
總建築面積:	約 1,010,846 平方米
允許用途及年期:	辦公樓、科研設計、商品房、租賃住房及商業用途，其土地使用權分別為 50 年、50 年、70 年、70 年及 40 年
發展進度:	第一期預售預期在二零二四年下半年，及項目預期在二零二八年竣工

代價、支付條款及資本承擔

代價人民幣24,016百萬元連同相關稅項及支出約人民幣530.46百萬元，已由中海企業發展及上海龍華建設分別按85%及15%之比例按下列方式以現金全數結算：

- (i) 為參與地塊競買向資源局支付之按金人民幣4,803.2百萬元已用作支付部分代價；
- (ii) 30%的代價人民幣7,204.8百萬元已於二零二三年十一月二十四日向資源局支付；
- (iii) 餘下代價人民幣12,008百萬元已於二零二四年一月二十四日向資源局支付；及
- (iv) 地塊號碼188N-F-04、188N-F-05、198-A-03及198-A-04的相關稅項及支出約人民幣530.46百萬元已於二零二四年二月二十六日向資源局支付。其餘地塊的相關稅項及支出將根據政府部門釐定的最終支付時間表和金額結算。

代價乃訂約方於地塊競買作出的投標價，由訂約方按公平原則釐定，並已考慮各項因素，包括發展前景及項目地塊潛力，以及整體上海市物業市場之前景。

代價連同上述相關稅項及支出已由訂約方按照中海企業發展及上海龍華建設各自於項目公司的股權比例出資結算。由於中海企業發展於項目公司持有85%股權，因此中海企業發展的資金承擔金額應為人民幣20,864.5百萬元，並將轉為其對項目公司股本的出資及股東貸款。中海企業發展的資金承擔金額由本集團的內部資源及／或外部融資提供資金。

項目融資

支付代價及上述相關稅項及支出後，任何額外資金需求在各項目公司董事會通過後可向金融機構申請開發貸款或由各項目公司透過第三方融資渠道取得。由於項目地塊將分階段開發，預計物業銷售所得款將被用於資助項目地塊的持續發展。倘項目公司無法為其營運籌集足夠資金，項目公司可發出書面通知，要求中海企業發展及上海龍華建設按照彼等各自於項目公司的股權比例向項目公司墊付股東貸款或進行增資。

中海企業發展及上海龍華建設墊付或將墊付的股東貸款為免息。如有需要，中海企業發展及上海龍華建設可按彼等各自於項目公司的股權比例提供擔保或其他抵押，以保證或擔保項目公司的任何外部融資。

訂約方於合作協議下對項目公司的資金承擔金額乃經訂約方公平協商後釐定，並考慮代價及訂約方於項目公司各自的股權比例等各種因素。

管理

項目公司的董事會將由五(5)名董事組成，其中四(4)名將由中海企業發展委任，餘下一(1)名將由上海龍華建設委任。項目公司的董事會主席（亦為項目公司的法定代表人）須由中海企業發展委任的董事擔任。項目公司的董事會將監管項目公司之整體管理及策略規劃。

項目公司將設兩(2)名監事，而中海企業發展及上海龍華建設將各自委任一(1)名監事。

項目公司將有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，由中海企業發展委任。

銷售所得款的用途

來自發展地塊號碼為 188N-F-04 及 198-A-04 的銷售所得款可用於歸還股東貸款，前提是所有已到期的全部債務（以銀行貸款為優先）已經清償，並且項目公司已預留未來三個月的營運資金。如尚有剩餘資金，項目公司可依照股東的股權比例向股東提供無息貸款。

分派

倘項目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），且項目公司的營運並無受到不利影響，則項目公司可按彼等各自於項目公司的股權比例向中海企業發展及上海龍華建設作出分派（在抵銷項目公司向股東提供的未償還貸款後（如有））。

股權轉讓及產權負擔的限制

在未經另一方事先書面同意，中海企業發展及上海龍華建設各自不得向第三方轉讓或質押其於項目公司的股權及向項目公司墊付之股東貸款。

進行交易事項之理由及裨益

物業發展及投資為本集團的主要業務之一。合資公司的成立及項目地塊的開發符合本公司的主要業務戰略及有利於其長期業務發展。此外，上海龍華建設投入項目地塊開發所需資金，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（包括獨立非執行董事）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。

有關交易事項訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。中海企業發展為本公司之間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務、造價諮詢及工程項目管理。

中建集團為本公司及中海企業發展的最終控股公司。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。

上海龍華建設主要從事房屋、土木工程建築施工及工程準備、房地產開發經營、物業管理、城市規劃諮詢、實業投資、投資管理及諮詢、普通機械、電器機械及器材、通信設備、五金交電銷售。西岸（中國國有企業）為上海龍華建設的最終控股公司，主要從事土地儲備及前期開發、城市基礎設施建設、實業投資、房地產開發經營、物業管理、投資諮詢、資產管理、資訊諮詢、會展服務、設計、製作、代理各類廣告及國內貿易。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海龍華建設及其最終受益人為本公司的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於中海企業發展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%，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守股東批准的規定。

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：

「地塊競買」	指	於二零二三年十月二十四日在中國上海市就項目地塊舉行之公開掛牌競買；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「資源局」	指	上海市徐匯區規劃和自然資源局；
「中海企業發展」	指	中海企業發展集團有限公司，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；
「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）；
「關連人士」、 「控股公司」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	人民幣 24,016 百萬元，即就收購項目地塊的總代價；
「合作協議」	指	中海企業發展及上海龍華建設訂立日期為二零二四年四月二日的合作協議，內容有關成立項目公司，以投資及開發項目地塊；
「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，為本公司及中海企業發展的最終控股公司；
「按金」	指	訂約方（按中海企業發展及上海龍華建設分別佔 85% 及 15% 之比例）為參與地塊競買已支付之人民幣 4,803.2 百萬元；
「董事」	指	本公司之董事；

「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））；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士以及獨立於本公司任何關連人士且與其並無關連的第三方；
「項目地塊」	指	位於中國上海市徐匯區龍華街道的地塊，詳情載於本公告「項目地塊的資料」一節；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「訂約方」	指	中海企業發展及上海龍華建設；
「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；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「上海龍華建設」	指	上海龍華建設發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為西岸的全資附屬公司；
「項目公司」	指	中海企業發展及上海龍華建設分別按85%及15%之比例成立的單一目的項目公司，以投資及開發項目地塊；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易事項」	指	根據合作協議成立項目公司開發項目地塊及其項下擬進行的交易；

「西岸」 指 上海西岸開發(集團)有限公司，根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為上海龍華建設的最終控股公司；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，二零二四年四月二日

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。