

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

收購深圳市項目地塊的土地使用權

於2024年11月28日，中海企業發展（為本公司的間接全資附屬公司）及深圳潤投就彼此聯合競買中國深圳市項目地塊訂立聯合競買協議。根據招標公告及聯合競買協議之規定，中海企業發展及深圳潤投分別按50%及50%之比例以現金共同支付按金人民幣2,530.4百萬元（約港幣2,720.9百萬元），其中已由中海企業發展支付之部分為人民幣1,265.2百萬元（約港幣1,360.4百萬元）。

董事局欣然宣布，合資各方於2024年12月2日透過地塊競買成功以代價人民幣18,512百萬元（約港幣19,905.4百萬元）投得項目地塊的土地使用權。

由於中海企業發展將支付之代價金額之其中一個適用百分比率高於5%但低於25%，該收購構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守股東批准的規定。

收購深圳市項目地塊的土地使用權

於2024年11月28日，中海企業發展（為本公司的間接全資附屬公司）及深圳潤投就彼此聯合競買中國深圳市項目地塊訂立聯合競買協議。根據招標公告及聯合競買協議之規定，中海企業發展及深圳潤投分別按50%及50%之比例以現金共同支付按金人民幣2,530.4百萬元（約港幣2,720.9百萬元），其中已由中海企業發展支付之部分為人民幣1,265.2百萬元（約港幣1,360.4百萬元）。

根據聯合競買協議，倘若未能中標，合資各方同意終止聯合競買協議。但是，如若中標，合資各方同意將按 50%及 50%之比例成立合資公司以收購、持有及開發項目地塊。根據聯合競買協議，合資各方將按彼等各自於合資公司的股權比例支付代價。

董事局欣然宣布，合資各方於 2024 年 12 月 2 日透過地塊競買成功以代價人民幣 18,512 百萬元（約港幣 19,905.4 百萬元）投得項目地塊的土地使用權。

代價須按照出讓合同所載的付款時間表清付。中海企業發展按比例已支付／將支付之代價將以本集團的內部資源及／或外部融資支付。

項目地塊為住宅用地、商業用地及道路用地。合資公司在項目地塊上所建物業擬供出售及租賃。

進行該交易之理由及裨益

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。投標價格由合資各方在地塊競買過程中提交投標文件時共同決定。經考慮項目地塊的位置、獲准用途、潛在開發前景及目前市況後，本集團認為代價屬公平合理。董事局（包括獨立非執行董事）認為，聯合競買協議及擬成立合資公司乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且聯合競買協議的條款符合按照一般商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關該交易訂約方的資料

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。

深圳潤投主要從事房地產開發和營運。深圳潤投為華潤置地之間接全資附屬公司。華潤置地及其附屬公司主要於中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建設、裝修及其他物業開發相關服務。於本公告日期，華潤置地已發行股本約 59.51 % 由華潤集團（其控股公司及最終受益人為中國華潤（受國資委監管的國有企業））間接持有。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳潤投及其最終受益人根據上市規則第 14A.09(1)條為本公司若干非重大附屬公司之主要股東，因此，深圳潤投及其最終受益人根據上市規則並非本公司的關連人士。

上市規則的涵義

由於中海企業發展將支付之代價金額之其中一個適用百分比率高於 5% 但低於 25%，該收購構成本公司之須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 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：

「收購」	指	合資各方經地塊競買收購項目地塊的土地使用權；
「聯合競買協議」	指	合資各方就聯合參與地塊競買於 2024 年 11 月 28 日訂立之聯合競買協議；
「地塊競買」	指	於 2024 年 12 月 2 日在中國深圳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；
「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）；

「代價」	指	人民幣 18,512 百萬元（約港幣 19,905.4 百萬元），即就收購項目地塊的總代價；
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，於中國成立的有限公司及受國資委監管的國有企業，為深圳潤投的最終控股公司深圳潤投；
「華潤集團」	指	華潤（集團）有限公司，於香港註冊成立的有限公司及華潤置地的中間控股公司；
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，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：1109）；
「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	合資各方（按中海企業發展及深圳潤投分別佔 50%及 50%之比例）為參與地塊競買已支付之人民幣 2,530.4 百萬元（約港幣 2,720.9 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；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「項目地塊」	指	位於中國深圳市南山區粵海街道(登良路與后海濱路交匯處以東)的一幅地塊，總土地面積約為 38,566.56 平方米和計容建築面積為 263,000 平方米，宗地編號：T107-0107；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「合資各方」	指	中海企業發展及深圳潤投；
「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；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「深圳潤投」	指	深圳市潤投諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國華潤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；
「招標公告」	指	深圳市規劃和自然資源局就項目地塊於 2024 年 11 月 2 日發出之土地使用權出讓公告（公告號[2024]32）；
「出讓合同」	指	合資各方將與深圳市規劃和自然資源局南山管理局就收購項目地塊的土地使用權簽訂的國有建設用地使用權出讓合同；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0.93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，二零二四年十二月二日

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。