

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)

與中建財務有限公司 重續有關金融服務的持續關連交易

新金融服務總協議

茲提述本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告，內容有關（其中包括）本公司及中建財務訂立的現有金融服務總協議。

現有金融服務總協議將於二零二五年十月三十一日屆滿。董事預期，中建財務將按非獨家基準向本集團提供及／或繼續提供存款服務、貸款服務、保理服務及其他金融服務。就此，於二零二五年十月三十一日，本公司與中建財務訂立新金融服務總協議，期限自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守上限及遵循中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）應不少於本集團將存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息）的條款。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於新金融服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於存款服務及保理服務各自的最高上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此，中建財務向本集團提供新金融服務總協議項下之存款服務及保理服務構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

新金融服務總協議下的貸款服務將構成由本集團從中建財務獲得的財務資助。由於此類貸款服務將按一般或較佳商業條款進行，亦不會以本集團的資產作抵押，故新金融服務總協議下的貸款服務獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

由於其他金融服務的各個適用百分比率預期均低於0.1%，故其他金融服務構成上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水準的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

新金融服務總協議

茲提述本公司日期為二零二二年十月三十一日的公告，內容有關（其中包括）本公司及中建財務訂立的現有金融服務總協議。

現有金融服務總協議將於二零二五年十月三十一日屆滿。董事預期，中建財務將按非獨家基準向本集團提供及／或繼續提供存款服務、貸款服務、保理服務及其他金融服務。就此，於二零二五年十月三十一日，本公司與中建財務訂立新金融服務總協議，期限自二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年，惟須遵守上限及遵循中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）應不少於本集團將存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息）的條款。

新金融服務總協議的主要條款概述如下：

日期

二零二五年十月三十一日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中建財務。

年期

新金融服務總協議由二零二五年十一月一日起至二零二八年十月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年。

主要條款

1. 將提供的服務

中建財務已同意按非獨家基準向本集團提供以下金融服務：

- a) 存款服務；
- b) 貸款服務：包括一般商業貸款，房地產開發貸款及流動資金貸款（此等貸款均不須以本集團資產作為抵押）。中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）應不少於本集團將存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息）；
- c) 保理服務：中建財務將為本集團業務運營過程中與客戶所產生的應收賬款提供保理服務，其中中建財務將收購本集團的應收賬款，及本集團將從中建財務獲得保理金額（保理金額計算方法載於下文「定價原則」一節）。中建財務不得轉讓應收賬款予任何其他方。應收賬款到期後由應收賬款債務方支付已轉讓的應收賬款至中建財務。所有保理服務均無追索權，亦不須以本集團資產、權益作為任何抵押、質押或其他擔保。本集團及中建財務將按新金融服務總協議的條款及條件訂立個別協議；及
- d) 其他金融服務
 - (i) 集中監管資金：對於涉及本集團監管資金的業務，中建財務將就本集團成員在中建財務開立賬戶事宜與相關監管部門聯絡溝通，該項服務使本集團可以集中監督及管理該等賬戶；
 - (ii) 委託貸款：本公司可將盈餘資金透過中建財務發放委託貸款。中建財務代本公司向本公司指定的全資附屬公司發放貸款，並監督該等貸款的使用及協助收回；
 - (iii) 跨境資金池業務：該項服務使得本集團可以進行人民幣無障礙的匯出或轉入中國境內；
 - (iv) 供應鏈金融服務：中建財務向本集團提供供應鏈服務平台，透過該平台本集團可以簽發賬單，本集團的供應商及承建商亦可實現電子化轉讓及背書賬單；及
 - (v) 按本集團需要，提供保函服務以履行所需合約責任。

相關訂約方可根據新金融服務總協議的條款就上述金融服務簽訂最終協議。

2. 定價原則

在遵守相關法律、法規及監管要求的前提下，中建財務已同意於向本集團提供新金融服務總協議項下的金融服務時遵守以下定價原則：

- a) **存款服務**：於釐定本集團將存於中建財務的存款之利率時，本公司應獲得中建財務提供的利率報價，並參考不少於三家中國主要商業銀行就同類存款的利率（「**存款參考利率**」）。本集團就其於中建財務的存款的適用利率應為下列較高者：(i)最高存款參考利率；及(ii)中建財務提供的利率。
- b) **貸款服務**：中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於現時與本集團有合作關係之獨立第三方商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。於釐定中建財務將授予本集團的貸款之適用利率時，本公司應獲得中建財務提供的利率報價，並參考不少於三家中國主要商業銀行就同類貸款的利率（「**貸款參考利率**」）。中建財務授予本集團的貸款的適用利率應為下列較低者：(i) 最低貸款參考利率；及(ii)中建財務提供的利率。

在遵守相關法律、法規及監管要求的前提下，中建財務將按一般或更佳的商業條款提供免抵押貸款服務。

- c) **保理服務**：中建財務向本集團提供保理服務的折扣金額應參照中建財務授予本集團的貸款的同等利率計算。在任何情況下，中建財務提供的折扣率不應超過百分之五之年利率。
- d) **其他金融服務**：中建財務將向本集團提供其他金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、保函服務及供應鏈融資服務，有關提供保函服務，所收服務費不應高於三家中國主要商業銀行就同樣條款所提供的服務費。除此之外，其他金融服務應免收費用。為免存疑，所有其他金融服務均不須以本集團資產作為抵押或涉及利息支付。

3. 資金風險控制措施

- a) 中建財務是經銀保監會批准成立的非銀行金融機構。中建財務保證嚴格按照銀保監會的監管要求開展經營活動及業務。中建財務亦保證各項監管指標符合銀保監會訂明的，及其他所適用的中國內地法律法規項下的監管要求。
- b) 本集團對其在中建財務開立的賬戶及賬戶內的資金享有完全擁有權、使用權和受益權。中建財務應確保本集團在其存放資金的安全性及本集團使用該等資金的獨立性。
- c) 中建財務應確保本集團存款支付自由，本集團可隨時安排其在中建財務開立的賬戶內的資金及時、足額劃付。
- d) 本集團有權根據自己的業務需求，自主選擇任何非中建財務的金融機構提供金融服務。
- e) 根據新金融服務總協議提供的金融服務，本集團應參照不少於三家中國主要商業銀行就相同服務收取的費用或開出的利率。
- f) 中建財務每季度的財務報表將於每季度末後的第五(5)個工作日或之前提供予本公司，以供本公司管理層審閱。
- g) 中建財務向金融監管部門提交的監管報告副本應於有關報告提交後三(3)個工作日內提交予本公司，以供本公司管理層審閱。
- h) 如發生影響本集團存款安全的任何事件或情況，中建財務須於該等事件或情況發生後的兩(2)個工作日內向本公司發出書面通知，本集團自接到通知起有權立即提取所有相關存款（包括應計利息）。就此等提取中建財務不會向本公司收取任何費用。
- i) 在任何情況下，中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）應不少於本集團將存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息）。若因中建財務挪用或違約使用本集團資金，導致本集團任何成員無法收回存款，本集團有權以中建財務應付本集團的存款金額抵銷本集團從中建財務獲得的尚未償還的同等貸款金額，但中建財務並無此抵銷權。
- j) 如中建財務出現支付困難的緊急情況，中建集團及中建股份（作為中建財務的股東）有義務按照相關中國法律及法規的規定以及中建財務的公司章程，提供資金支援以確保支付。

k) 中建財務應提供資訊系統平台，協助本集團開展內部資金管理，便於本集團即時掌握自身賬戶及資金情況。

l) 中建財務應協助本集團監控新金融服務總協議下上限之使用，並應每月與本集團進行核對，以保證上限紀錄的一致性。

4. 付款

新金融服務總協議項下所涉交易的代價將按個別協議項下不時同意的特定條款支付。

上限金額及釐定基準

根據現有金融服務總協議，本集團存放於中建財務的過往存款最高每日餘額（包括應計利息）(i)於二零二二年十一月一日至二零二三年十月三十一日止期間約為人民幣 683 百萬元；(ii) 於二零二三年十一月一日至二零二四年十月三十一日止期間約為人民幣 213 百萬元；及(iii) 於二零二四年十一月一日至二零二五年九月三十日止期間約為人民幣 610 百萬元。

經考慮(i)本集團於未來三年就其日後業務拓展的經營現金流量及財務需要，以及本集團的預期增長；(ii)本集團根據年度收益所制定的存款計劃；及(iii) 預期從中建財務收取的利息收入，本集團根據新金融服務總協議存放於中建財務的存款上限由二零二五年十一月一日至二零二八年十月三十一日止期間的最高每日存款結餘（包括應計利息）應不超過人民幣4,000百萬元，並應遵循中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）應不少於本集團將存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息）的條款。

有關保理服務的過往交易金額(i) 於二零二二年十一月一日至二零二二年十二月三十一日止期間為人民幣零元；(ii) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度約為人民幣15百萬元；(iii) 截至二零二四年十二月三十一日止財政年度約為人民幣59百萬元；及(iv) 截至二零二五年一月一日至二零二五年九月三十日止九個月約為人民幣41百萬元。

經考慮(i)本集團的歷史現金狀況；(ii)本集團預期應收賬款金額及對保理服務的需求；(iii)本集團的業務營運流動性需求；及(iv)本集團擬透過不同方式回流資金的比例計劃，由中建財務根據新金融服務總協議為本集團提供的保理服務合計交易金額應不超過以下保理上限：

由二零二五年 十一月一日至 二零二五年十二月 三十一日止期間	二零二六年 十二月三十一日 止年度	二零二七年 十二月三十一日 止年度	由二零二八年 一月一日至 二零二八年十月 三十一日止期間
---	-------------------------	-------------------------	---------------------------------------

人民幣 500 百萬元 人民幣 3,000 百萬元 人民幣 3,000 百萬元 人民幣 2,500 百萬元

內控政策及程序

儘管本公司認為根據新金融服務總協議，上述資金風險控制措施能充分管理資金存放於中建財務所涉及的任何風險，本集團將會審閱相關合同及監察存款服務、貸款服務及保理服務的金額及利率，以確保與中建財務以外的三位獨立第三方提供的金融服務相比，相關交易條款誠屬公平。

本集團承諾在處理中建財務向本集團提供的金融服務時貫徹遵守以下內控措施：

- a) 本公司財務資金部將實時監控各上限下的關連交易金額、中建財務向本集團提供的每月日均貸款金額（包括應計利息）及本集團存放於中建財務的每月日均存款結餘（包括應計利息），以確保所提供的相關服務不會超過相應上限及新金融服務總協議的相關要求。
- b) 本集團設置每日交易上限預警，在交易金額達到相應上限80%水準時作出預警。
- c) 本公司財務資金部將定期監控中建財務的經營情況，並會定期審核中建財務的季度財務報表以及中建財務向中國監管部門上報的其他報表（包括但不限於銀保監會、中國證券監督管理委員會、中國人民銀行等）以確保中建財務的監管指標符合相關要求。
- d) 本公司財務資金部編製新金融服務總協議項下關連交易的季度及年度報告。此等報告將定期向董事局提交，並提供給核數師審閱。
- e) 本公司財務資金部將實時監控中建財務的信貸風險，關注可能影響本集團存款安全的任何事件。
- f) 本公司的附屬公司在中建財務開立賬戶或使用中建財務提供的授信服務前須先取得本公司的內部批准。

訂立新金融服務總協議的理由及裨益

1. 加強本集團的資金來源管道

於市場波動時期，預期中建財務可為本集團提供靈活的資金支援，從而保障本集團的資金鏈。

2. 節省財務成本

本集團可充分利用中建財務免費提供的多種金融服務，包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務及供應鏈融資服務，並減少本集團應付的銀行手續費及金融服務收費支出。

3. 實現本集團資金跨境使用的靈活調度

中建財務所提供的跨境人民幣資金池業務服務將在所適用法律及相關政策允許的範圍內向本集團提供跨境資金的轉移管道，以實現本集團於中國境內外資金的靈活高效利用及轉移。

4. 提升資金利用效率

中建財務所提供的集中監管資金服務將加強本公司對其附屬公司資金的集中管理。使用中建財務提供的集中監管資金作為清算平台將便於本集團與供應商及承建商之間的清算，減少資金支付及在途時間，從而加快資金周轉。

本集團預期訂立新金融服務總協議有助提升資金利用的效率，為本集團節省財務費用。隨著本集團業務的拓展，中建財務將根據新金融服務總協議為本集團提供多元化、高效、靈活及安全的金融服務。

5. 促進本集團的資金管理和控制

中建財務擁有一套完善的資訊系統，本集團可以通過該系統獲得其資金收支的最新資料並可以隨時瞭解資金結餘的狀況，從而提升本集團資金管控水準。

6. 促進內部協同及提升競爭力

中建財務提供予本公司旗下全資附屬公司的委託貸款安排將減低本集團該等附屬公司的利息支出。在與外部銀行開展合作時，本集團可整合成員的資金需求，從而為本集團的成員爭取到更有利的金融服務並提升該等成員的融資效率。

7. 優化資產結構

隨著本集團供應鏈服務業務規模擴展，中建財務提供保理服務將有助本集團優化其資產結構、加速資產流轉效率，提升資本使用效率，擴闊融資渠道及減輕融資成本。

新金融服務總協議項下所涉交易預期將可為本集團帶來上述裨益，且不會影響本集團的獨立性。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新金融服務總協議（連同上限）及其項下擬進行的交易於本公司日常業務過程中進行，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；而新金融服務總協議項下之各項服務及其項下擬進行的交易的條款（連同上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

概無董事於新金融服務總協議中擁有重大利益，然而，顏建國先生（本公司主席兼執行董事）已自願就批准該等交易的本公司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金融服務總協議及其項下擬進行的交易的董事局決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，中建集團為中建財務及本公司的最終控股公司。中建財務為中建股份的非全資附屬公司，而中建股份為本公司的中介控股公司及中建集團的附屬公司。因此，中建財務為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於新金融服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於存款服務及保理服務各自的最高上限的一個或多個適用百分比率超過0.1%，但低於5%，因此，中建財務向本集團提供新金融服務總協議項下之存款服務及保理服務構成本公司的持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

新金融服務總協議下的貸款服務將構成由本集團從中建財務獲得的財務資助。由於此類貸款服務將按一般或較佳商業條款進行，亦不會以本集團的資產作抵押，故新金融服務總協議下的貸款服務獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

由於其他金融服務的各個適用百分比率預期均低於0.1%，故其他金融服務構成上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水準的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

訂約方之資料

本集團主要從事房地產開發、商業物業運營以及其他業務。

中建財務，作為經銀保監會批准成立的非銀行金融機構，主要從事向中建集團及其附屬公司提供金融服務。中建股份擁有中建財務80%的權益，而中建集團擁有中建財務20%的權益。

中建集團為中建股份、本公司及中建財務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，惟包括中建股份集團）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：

「董事局」	指	本公司董事局；
「上限」	指	存款上限及保理上限的統稱；
「銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會；
「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、本公司及中建財務各自的最終控股公司；
「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；

「中建股份集團」	指	中建股份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）；
「中建財務」	指	中建財務有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為中建股份的非全資附屬公司；
「存款上限」	指	本集團根據新金融服務總協議存放於中建財務的最高每日存款結餘（包括應計利息）；
「存款服務」	指	根據新金融服務總協議進行的存款服務交易（包括存款上限）；
「董事」	指	本公司董事；
「現有金融服務總協議」	指	本公司與中建財務於二零二二年十月三十一日就中建財務由二零二二年十一月一日至二零二五年十月三十一日期間（包括首尾兩日）不時向本集團提供金融服務所訂立的總協議；
「保理上限」	指	中建財務根據新金融服務總協議於相關期間/年度向本集團授予的合共保理金額（包括應計利息）；
「保理服務」	指	根據新金融服務總協議進行的保理服務交易（包括保理上限）；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「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；
「貸款服務」	指	根據新金融服務總協議進行的貸款服務交易（包括有關年度上限）；

「新金融服務總協議」	指	本公司與中建財務於二零二五年十月三十一日就中建財務由二零二五年十一月一日至二零二八年十月三十一日期間（包括首尾兩日）不時向本集團提供金融服務所訂立的總協議；
「其他金融服務」	指	根據新金融服務總協議進行的其他金融服務交易（包括集中監管資金、委託貸款、跨境資金池業務、保函服務及供應鏈融資服務）；
「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，中國之法定貨幣；
「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；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。

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，二零二五年十月三十一日

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。