

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)

### 持續關連交易 與中國建築股份有限公司 重續租賃框架協議

#### 新租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）本公司及中建股份訂立的現有租賃框架協議。

由於現有租賃框架協議將於二零二六年四月三十日屆滿及中建股份集團（作為承租方）及本集團（作為出租方）擬繼續進行租賃交易及重續現有租賃框架協議，本公司與中建股份於二零二六年四月二十九日訂立新租賃框架協議，由二零二六年五月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），惟須遵守年度上限。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，中建股份擁有本公司已發行股本約56.10%而成為本公司的中介控股股東。因此，中建股份集團成員為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，新租賃框架協議項下擬進行之租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於最高年度上限的一個或多個適用百分比率超過 0.1%但低於5%，新租賃框架協議項下擬進行之租賃交易須按上市規則第十四A章遵守年度審閱、申報及公告的規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於新租賃框架協議項下擬進行之個別租賃合約之年期可能超過三年，本公司已根據上市規則第14A.52條，委任獨立財務顧問以解釋需要為期超過三年之理由，以及確認該年期合乎業內該類協議的一般處理方法。

## 新租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）本公司及中建股份訂立的現有租賃框架協議。

由於現有租賃框架協議將於二零二六年四月三十日屆滿及中建股份集團（作為承租方）及本集團（作為出租方）擬繼續進行租賃交易及重續現有租賃框架協議，本公司與中建股份於二零二六年四月二十九日訂立新租賃框架協議，由二零二六年五月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日），惟須遵守年度上限。

新租賃框架協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二六年四月二十九日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中建股份。

### 年期

新租賃框架協議由二零二六年五月一日起至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

### 標的事項

根據新租賃框架協議，中建股份集團（作為承租方）可不時自本集團（作為出租方）租賃物業。本公司及中建股份同意：

- (a) 彼等可於各自之日常及一般業務過程中訂立或促使本集團及中建股份集團成員公司訂立符合年度上限限額內的租賃交易；及

- (b) 於新租賃框架協議年期內，本集團及中建股份集團相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立個別最終協議，有關協議將列載租賃交易的具體條款及條件（包括支付條款）並須符合新租賃框架協議之條款，尤其是：
- (i) 就本集團作為出租方而言，其條款應按正常商業條款訂立，且屬公平合理；
  - (ii) 租賃交易的價格應按新租賃框架協議項下的定價基準釐定，其載於下文「租賃交易的定價基準」一段；
  - (iii) 根據新租賃框架協議項下進行之任何個別租賃合約租賃年期自其租賃日起不得超過二十年；及
  - (iv) 所有租賃交易於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益。

### 先決條件

租賃交易（連同年度上限）須待本公司就租賃交易遵守上市規則項下所有規定後方可作實。

### 租賃交易的定價基準

中建股份集團所承租物業的租金（不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費）由中建股份集團與本集團公平磋商後釐定，及對本集團而言不遜於提供給獨立第三方的租金，經參考以下因素而釐定：(i)物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)本集團依據現有或過往的租賃協議（如有）提供給潛在租戶及獨立第三方的條款；(iii)潛在租戶擬租賃物業的數量；及(iv)附近可資比較之三個物業的現行市場租金水平。

### 支付條款

中建股份集團所承租物業的租金應按月、按季或訂約方之間所訂立相關租賃協議條款項下規定的期間按照其中所載有關支付條款支付。

## 年度上限

截至二零二六年十二月三十一日止八個月及截至二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限載列如下：

二零二六年五月一日至 二零二六年 十二月三十一日期間	截至二零二七年 十二月三十一日止 年度	截至二零二八年 十二月三十一日止 年度
人民幣176百萬元	人民幣315百萬元	人民幣373百萬元

## 年度上限的計算

年度上限乃參考以下因素而釐定：

1. 根據現有租賃框架協議的過往交易金額，即(i)於截至二零二三年十二月三十一日止八個月約人民幣83百萬元；(ii)於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度約人民幣130百萬元；(iii)於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度約人民幣140百萬元；及(iv)於截至二零二六年三月三十一日止三個月約人民幣41百萬元；
2. 中建股份集團與本集團的現有租約的租金及條款，以及租約屆滿概況；
3. 於新租賃框架協議期內，與中建股份集團可能訂立的預估新租約合同總金額，此乃參考了新租賃框架協議期內本集團可供中建股份集團租賃的物業範圍、中建股份集團的租賃計劃，其反映了中建股份集團對物業的潛在租賃意向、本集團的租賃計劃及本集團鄰近類似物業向獨立第三方收取的現行和預計每平方米每月平均租金；及
4. 提供一定緩衝以涵蓋對本集團物業租賃需求可能出現的上升及中國物業市場租金的潛在波幅。

## 內部控制程序

為確保租賃交易將按照新租賃框架協議的條款而訂立，本集團已採取以下措施：

- (a) 本集團商業公司將負責與中建股份集團成員公司根據新租賃框架協議條款，其中包括租賃交易的定價基準磋商相關租賃協議；

- (b) 本集團商業公司將監察各相關租賃協議的支付條款，及透過比較附近地區內具有相似樓齡、面積、用途及性質的至少三個同類物業的現行市場租金水平，以確保有關租賃交易金額按一般商務條款或更佳條款訂立；
- (c) 本集團商業公司及財務資金部將監控中建股份集團成員公司就該等物業應付的累計金額，以確保不會超過各年度上限，及財務資金部將向審核及風險管理委員會及董事局提交季度報告，包括報告期間內累計租金金額以及年度上限的遵守情況。審核及風險管理委員會及董事局將在相關會議上審議該等報告；
- (d) 本公司將根據上市規則委聘外聘核數師對租賃交易及年度上限進行年度審核；及
- (e) 獨立非執行董事將每年審閱本公司全部持續關連交易，以確保彼等乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並已根據有關交易的條款進行，尤其是租賃交易項下之定價對本集團而言不遜於就類似交易向獨立第三方所提供者（視情況而定），且有關條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

#### **訂立新租賃框架協議的理由及裨益**

本集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務，其中物業租賃是商業物業運營業務的核心組成部分。優質租戶的長期租約能夠提升物業形象，並在中期內實現穩定的出租率和收入，而中建股份集團為中國領先的上市投資建設集團之一，是本集團的長期租戶。新租賃框架協議有助促進租賃交易繼續及加強進行，雙方將進一步探討這些物業的租賃機會，預期將為本集團的租金收入作出貢獻。訂立新租賃框架協議符合本集團的租賃策略和致力增加其物業的現金流和價值之公司策略。

董事（包括獨立非執行董事）在考慮獨立財務顧問的意見後，認為新租賃框架協議（連同年度上限）乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而租賃交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中，經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且租賃交易之條款（連同年度上限）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於新租賃框架協議中擁有重大權益，然而，顏建國先生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租賃框架協議及其項下擬進行交易的董事局決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中建股份擁有本公司已發行股本約56.10%而成為本公司的中介控股股東。因此，中建股份集團成員為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，新租賃框架協議項下擬進行之租賃交易構成本公司的持續關連交易。

由於最高年度上限的一個或多個適用百分比率超過 0.1%但低於5%，新租賃框架協議項下擬進行之租賃交易須按上市規則第十四A章遵守年度審閱、申報及公告的規定，惟豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條，除非屬於特別情況，否則規管發行人持續關連交易之協議年期不得超過三年。由於新租賃框架協議項下擬進行之個別租賃合約之年期可能超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問以解釋需要為期超過三年之理由，以及確認該年期合乎業內該類協議的一般處理方法。

根據上市規則第 14A.52 條，獨立財務顧問已根據（其中包括）其獨立研究和分析、本公告所載信息以及其與本公司管理層的討論作出以下意見：

- (i) 中建股份為一家主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資、設計及勘察服務的綜合企業；
- (ii) 本集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。本集團的業務活動主要在香港、澳門及中國進行。作為本集團房地產開發業務的一部分，本集團可不時將其物業出租予承租人。就此而言，本公司管理層認為根據新租賃框架協議與中建股份訂立租賃合同屬本集團的日常及一般業務；

- (iii) 新租賃框架協議項下的租賃使本公司能夠維持與中建股份集團長期合作，同時使本集團從承租人處產生穩定的租金收入，從而實現收入來源多元化及支持業務的進一步增長；
- (iv) 鑒於(i)中建股份集團是中國享有聲譽的企業，本公司管理層預期根據新租賃框架協議向中建股份集團出租物業將對標的物業租賃的整體品牌產生積極影響；及(ii)本集團作為該等物業之出租人而中建股份集團作為承租人，該安排有望進一步鞏固本集團在相關業務領域的業績和聲譽，從而提升其在中國房地產租賃服務領域的競爭力；
- (v) 根據本公告，中建股份集團所承租物業的租金（不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費）由中建股份集團與本集團公平磋商後釐定，及對本集團而言不遜於提供給獨立第三方的租金，經參考以下因素而釐定：(i)物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)本集團依據現有或過往的租賃協議（如有）提供給潛在租戶及獨立第三方的條款；(iii)潛在租戶擬租賃物業的數量；及(iv)附近可資比較之三個物業的現行市場租金水平；
- (vi) 獨立財務顧問識別並審查了不少於十五筆與在聯交所上市的上市公司簽訂的合同期限為從不少於五年至不超過二十年的商業／零售／其他物業租賃相關的並於本公告日期生效的市場租賃交易（「市場租賃交易」），新租賃框架協議項下擬進行的個別租賃期限最長為二十年，屬於市場租賃交易的範圍；及
- (vii) 據本公司管理層告知，提供超過三年的長期租約是本集團的慣常做法。獨立財務顧問已取得及審閱本集團成員公司與獨立第三方訂立的商業／零售／其他物業租賃合同樣本。根據獨立財務顧問對上述採樣合同的審閱，獨立財務顧問指出採樣合同的租賃期均超過三年。

基於上述考慮，獨立財務顧問認為，新租賃框架協議項下的個別租賃年期超過三年但不多於二十年屬合理，具有該等年期的此類協議為正常商業常規，而根據新租賃框架協議訂立該期限的個別租賃符合本公司及其股東的整體利益。

## 一般資料

本集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

中建股份為本公司的中介控股股東。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（為中國國有企業）為中建股份及本公司各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何交易所上市的附屬公司）為主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資，以及設計勘察的綜合企業。

## 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	本集團根據新租賃框架協議於相關年度／期間可向中建股份集團收取的最高總額；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「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，一間根據中國法律成立及存續的中國國有企業，為中建股份及本公司的最終控股公司；
「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及本公司的中介控股股東；
「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）；
「董事」	指	本公司董事；

「現有租賃框架協議」	指	本公司與中建股份就中建股份集團向本集團租賃物業所訂立日期為二零二三年四月二十八日的框架協議；
「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）；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」	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；
「租賃交易」	指	新租賃框架協議項下中建股份集團向本集團租賃物業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新租賃框架協議」	指	本公司與中建股份就租賃交易所訂立日期為二零二六年四月二十九日的框架協議；
「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；
「物業」	指	本集團持有的物業，包括但不限於公寓、辦公室、商店、停車位等；
「人民幣」	指	人民幣，中國內地的法定貨幣；
「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；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」、「控股股東」、「控股公司」、「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，二零二六年四月二十九日

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）及馬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。