

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

### 與中信銀行股份有限公司的 抵押貸款框架協議

#### 抵押貸款框架協議

於二零二六年四月二十九日，本公司與中信銀行訂立抵押貸款框架協議，據此中信銀行集團（作為貸款人）可不時向本集團（作為借款人）提供抵押貸款，受本集團不時向中信銀行集團提供抵押資產之規限，期限於二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），惟須遵守限額。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，中信集團透過其附屬公司間接持有本公司已發行股本約10.01%及中信銀行已發行股本約65.79%。由於中信銀行為本公司主要股東的聯繫人，故中信銀行集團的成員均為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於抵押貸款框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於限額計算所得的一個或多個適用百分比率超過5%，故抵押貸款框架協議及其項下擬進行的交易須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東大會，以考慮及酌情批准（其中包括）抵押貸款框架協議及其項下擬進行的交易（包括限額）。據董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除Complete Noble（中信集團的附屬公司及本公司的主要股東）外，概無其他股東須於股東大會上就批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已經成立，以考慮抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）並就此向獨立股東提供意見，以及就如何在股東大會上投票向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於與抵押貸款相關的指定具體協議的年期可能超過該等協議簽訂之日起三年，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。

由於需要更多時間編製及落實將載入通函的資料，本公司預期將於二零二六年六月三日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(a)抵押貸款框架協議的詳情；(b)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(d)召開股東大會的通告。

### **抵押貸款框架協議**

於二零二六年四月二十九日，本公司與中信銀行訂立抵押貸款框架協議，據此中信銀行集團（作為貸款人）可不時向本集團（作為借款人）提供抵押貸款。

抵押貸款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. 中信銀行。

#### **年期**

抵押貸款框架協議的期限於二零二六年七月一日（若先決條件在二零二六年七月一日之前未滿足，則以訂約方另行約定較後的日期為準）起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日）。

## 標的事項

根據抵押貸款框架協議，中信銀行集團（作為貸款人）可不時向本集團（作為借款人）提供抵押貸款，受本集團不時向中信銀行集團提供抵押資產之規限。本公司與中信銀行已約定，彼等可或促使本集團及中信銀行集團的成員於其各自的日常及一般業務過程中，按照以下所載抵押貸款框架協議的條款就抵押貸款訂立具體協議：

- (a) **貸款種類** – 抵押貸款包括經營貸款、開發貸款、項目貸款及併購貸款等，而相關貸款涉及本集團不時以中信銀行集團為受益人提供抵押資產。為免生疑義，按一般商業條款提供的無抵押貸款若不涉及由本集團任何成員提供資產抵押及構成上市規則項下的全面獲豁免關連交易，則不受抵押貸款框架協議規限，且不應計入限額的計算中。抵押貸款可以採取雙邊貸款、銀團貸款或聯合貸款的形式。
- (b) **貸款金額** – 貸款金額應根據本集團相關成員申請的貸款金額及適用的中國銀行監管要求及中信銀行的風險評估擬定，且在任何情況下，本集團就抵押貸款提取的每日最高未償還貸款總額應不超過限額。抵押貸款可以人民幣或其他貨幣提取。倘以人民幣以外的貨幣提取，就計算限額而言，貸款金額應按中國人民銀行公佈的適用每日中間匯率換算為人民幣。

如中信銀行集團參與銀團貸款或聯合貸款，中信銀行集團在該等銀團貸款或聯合貸款下的法律責任須為個別責任。就計算限額而言，本集團就該等抵押貸款提取的相關未償還貸款金額應根據中信銀行集團於相關抵押貸款下向本集團提供的貸款比率按比例釐定。

- (c) **條款及條件** – 抵押貸款的條款及條件（包括但不限於提取、還款及違約事件安排）應根據一般商業條款並參照適用的中國銀行監管要求及中信銀行向獨立第三方提供的類似貸款之條款及條件擬定。

根據本集團成員與中信銀行集團成員之間的協商以及適用的中國銀行監管要求，與抵押貸款相關的具體協議的年期可能超過該等協議簽訂之日起三年。

- (d) **所得款項用途** – 有關經營貸款的相關貸款款項將用於本集團的一般營運資金、償還有息負債及其他經營活動。就開發貸款、項目貸款及併購貸款等而言，相關貸款款項將分別用於本集團相關項目開發、建設或運營及相關收購交易。
- (e) **貸款利率** – 貸款利率應不高於主要商業銀行（為獨立第三方）就類似貸款提供的最低利率。
- (f) **抵押** – 抵押貸款將涉及本集團向中信銀行集團提供抵押資產。本集團可能提供的抵押資產類型包括土地、開發項目、住宅物業、商業物業及股權等。本集團相關成員及中信銀行集團相關成員應協商抵押資產的範圍，但須遵守適用法律法規的要求。

如中信銀行集團參與銀團貸款或聯合貸款，中信銀行集團可能作為牽頭經辦人及／或代理代表其自身及獨立第三方金融機構行事及可能參與處理抵押資產。中信銀行集團受益的相關權利及權益應以中信銀行集團根據該等銀團貸款或聯合貸款向本集團的貸款金額比率為限。

為免生疑義，倘若任何抵押資產被執行，本集團就相關抵押貸款下之本金承擔的最高潛在責任應以執行相關抵押貸款下已實際提取並仍未償還的金額為限，且無論如何該本金不應超過限額，即使抵押資產的價值超過抵押貸款的未償還金額。於任何有關執行後，悉數償還相關抵押貸款下全部未償還金額後餘下的任何剩餘所得款項應根據相關抵押協議的條款歸還予本集團。

## 先決條件

抵押貸款框架協議（連同限額）須待本公司遵守上市規則項下有關抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易的所有規定（包括但不限於公告、通函及獨立股東批准規定）後方可落實。

## 限額

於二零二六年七月一日（若先決條件在二零二六年七月一日之前未滿足，則以訂約方另行約定較後的日期為準）至二零二九年六月三十日期間，本集團就抵押貸款提取的每日最高未償還貸款總額（即限額）應不超過人民幣15,000百萬元。

## 限額的釐定基準

限額乃參考以下因素而釐定：

1. 中信銀行集團向本集團提供的無抵押貸款的歷史交易金額，即(i)截至二零二三年十二月三十一日止財政年度約人民幣 2,000 百萬元；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止財政年度約人民幣 1,000 百萬元；及(iii)截至二零二五年十二月三十一日止財政年度約人民幣 2,709 百萬元；
2. 本集團於抵押貸款框架協議期限內可能與中信銀行集團訂立及提取的估計貸款總額，乃經參考(a)經計及現有貸款於抵押貸款框架協議期限內的到期情況、本集團於二零二五年十二月三十一日的銀行結餘及現金、本集團的估計經營現金流入及本集團相關項目的發展階段後，本集團整體及其相關項目於抵押貸款框架協議期限內的估計資金需求；(b)從中信銀行集團以外的金融機構可能獲得的估計融資；及(c)中信銀行集團根據適用的中國銀行監管要求及其內部信貸評估可向本集團提供的抵押貸款總額；及
3. 本集團於抵押貸款框架協議期限內提供緩衝以應對融資需求的可能增加。

## 內部控制程序

為確保抵押貸款將根據抵押貸款框架協議的條款而訂立，本集團已採用下列措施：

- (a) 本公司須在訂立任何有關抵押貸款的具體協議前取得內部批准。於訂立任何具體協議前，本公司將向至少三家獨立第三方金融機構查詢其就類似貸款所提供的整體條款及條件（包括但不限於利率及抵押資產的範圍）以確保條款按一般商業條款或更佳提供；
- (b) 本公司將參考不少於三家中國主要商業銀行提供的同類貸款的利率，並確保相關抵押貸款的貸款利率將不高於最低的參考貸款利率；

- (c) 本集團財務資金部將監控有關抵押貸款的未償還貸款總額，以確保不超過限額及利率和抵押資產的範圍與抵押貸款框架協議的條款一致；
- (d) 本集團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，包括本集團於報告期間就抵押貸款提取的每日最高未償還貸款總額及遵守限額的情況。審核及風險管理委員會及董事局將於相關會議上審閱該等報告；
- (e) 將根據上市規則委任外部核數師以對抵押貸款及限額進行年度審核；及
- (f) 獨立非執行董事將每年審閱本公司所有持續關連交易，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。尤其是，抵押貸款下的利率及抵押資產的範圍對本集團而言應至少不遜於獨立第三方就類似交易所提供者（視情況而定），及該等條款應屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

#### 訂立抵押貸款框架協議的理由及裨益

本集團主要從事房地產開發、商業物業運營及其他業務，而本集團需不時獲得融資。本集團已與中信銀行集團建立長期的銀行業務關係，而中信銀行集團過往向本集團提供符合上市規則第十四A章下全面豁免條件的無抵押貸款。鑑於近年業務合作發展，中信銀行集團將向本集團提供的貸款可能涉及本集團向中信銀行集團提供抵押資產。因此，本公司與中信銀行已按公平基準訂立抵押貸款框架協議，以規管該等抵押貸款及確保遵守適用的上市規則規定。抵押貸款框架協議反映中信銀行集團意向與本集團探索融資機會，而抵押貸款將便於中信銀行集團向本集團提供融資，以支持本集團的業務營運及其項目發展。訂立抵押貸款框架協議符合本集團維持較高流動性水平以保障本集團長遠發展的企業戰略。

基於上文及抵押貸款對本集團的裨益，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後出具並載於通函內）認為，抵押貸款框架協議（連同限額）乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立。抵押貸款預期將於本集團日常及一般業務過程中，由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立。抵押貸款框架協議的條款（連同限額）屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於抵押貸款框架協議中擁有重大權益。然而，馬堯先生（即本公司非執行董事及中信集團戰略與投資管理部總經理）已自願就批准抵押貸款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抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易的董事局決議案放棄投票。

## 訂約方的資料

### 本集團

本公司為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）。本集團主要從事房地產開發、商業物業運營及其他業務。

### 中信銀行

中信銀行為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板（股份代號：998）及上海證券交易所（股份代號：601998）上市。中信銀行為中國一間具競爭力的全國性商業銀行，擁有成熟強大的分支網絡及穩固的市場地位。中信銀行主要業務為提供公司及個人銀行服務、從事資金業務，並提供資產管理、金融租賃、理財業務及其他非銀行金融服務。於本公告日期，中信集團（透過其附屬公司）間接持有中信銀行已發行股本約65.79%。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中信集團透過其附屬公司間接持有本公司已發行股本約10.01%及中信銀行已發行股本約65.79%。由於中信銀行為本公司主要股東的聯繫人，故中信銀行集團的成員均為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於抵押貸款框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於限額計算所得的一個或多個適用百分比率超過5%，故抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易須按上市規則第十四A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東大會，以考慮及酌情批准（其中包括）抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）。據董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除 Complete Noble（中信集團的附屬公司及本公司的主要股東）外，概無其他股東須於股東大會上就批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已經成立，以考慮抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）並就此向獨立股東提供意見，以及就如何在股東大會上投票向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

此外，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。由於與抵押貸款相關的指定具體協議的年期可能超過該等協議簽訂之日起三年，本公司已委任獨立財務顧問提供意見，其意見書將載於通函內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。

由於需要更多時間編製及落實將載入通函的資料，本公司預期將於二零二六年六月三日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(a)抵押貸款框架協議的詳情；(b)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(d)召開股東大會的通告。

## 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	董事局；
「限額」	指	於二零二六年七月一日（若先決條件在二零二六年七月一日之前未滿足，則以訂約方另行約定較後的日期為準）至二零二九年六月三十日期間，本集團根據抵押貸款框架協議就抵押貸款提取的每日最高未償還貸款總額；
「通函」	指	將就股東大會寄發予股東的通函，當中載有（其中包括）(a)抵押貸款框架協議的詳情；(b)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(d)召開股東大會的通告；
「中信銀行」	指	中信銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所（股份代號：998）及上海證券交易所（股份代號：601998）上市；
「中信銀行集團」	指	中信銀行及其不時的分行；
「中信集團」	指	中國中信集團有限公司，於本公告日期透過其附屬公司間接持有本公司已發行股本約10.01%及中信銀行已發行股本約65.79%；
「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）；
「Complete Noble」	指	Complete Noble Investments Limited，為中信集團的間接附屬公司及本公司的主要股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約10.01%；

「董事」	指	本公司董事；
「股東大會」	指	本公司將予舉行以考慮及批准（其中包括）抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）的股東大會；
「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；
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事（即李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士）組成的獨立董事委員會，成立旨在就抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除(i) Complete Noble；及(ii)根據上市規則須於股東大會上就批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易（包括限額）的決議案放棄投票的股東之外的股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「訂約方」	指	本公司及中信銀行；
「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；

「抵押資產」	指	就抵押貸款以中信銀行集團為受益人將予提供的有關本集團資產的若干抵押及股權質押；
「抵押貸款」	指	中信銀行集團根據抵押貸款框架協議將向本集團提供的貸款，受本集團不時向中信銀行集團提供抵押資產之規限；
「抵押貸款框架協議」	指	本公司與中信銀行就抵押貸款訂立日期為二零二六年四月二十九日之框架協議；
「股東」	指	本公司普通股股份持有人；
「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，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」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。