
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海外發展有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 及 股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本封面頁所採用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第7至17頁。載有獨立董事委員會建議的獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的獨立財務顧問函件載於本通函第20至31頁。

本公司謹訂於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨同日上午十一時正透過同一電子投票系統以虛擬會議形式舉行的本公司股東周年大會結束後)透過電子投票系統以虛擬會議形式舉行股東大會，股東大會通告載於本通函第37至39頁。股東大會適用之代表委任表格隨附於本通函內。無論閣下是否有意透過電子投票系統出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列之指示填妥，並無論如何於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過電子投票系統出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零二六年六月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東大會的特別安排.....	5
董事局函件	7
獨立董事委員會函件.....	18
獨立財務顧問函件	20
附錄 一 一般資料.....	32
股東大會通告	37
隨附文件：代表委任表格	

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二六年四月二十九日的公告，內容關於(其中包括)抵押貸款框架協議
「細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「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
「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，於最後實際可行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%
「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，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：81)
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例

釋 義

「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，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約10.01%
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「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間控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股東大會」	指	將於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨同日上午十一時正透過同一電子投票系統以虛擬會議形式舉行的本公司股東周年大會結束後)透過電子投票系統以虛擬會議形式舉行的股東大會，股東大會通告載於本通函第37至39頁，或其任何續會
「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

釋 義

「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」 或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間根據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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十六日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「訂約方」	指	本公司及中信銀行
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「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之涵義。

股東大會的特別安排

所有登記股東均可透過電子投票系統參加股東大會。電子投票系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子投票系統，登記股東將可觀看現場直播視頻、參與投票及作出網上提問，或於股東大會的答問環節時致電熱線提問。登入的詳情及資料將會詳列於稍後發送給登記股東有關電子投票系統的信函中，而熱線號碼將於股東大會舉行期間提供。

如何出席及投票

股東如欲出席股東大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (1) 透過電子投票系統出席股東大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票，及／或於股東大會的答問環節時致電熱線，以於股東大會上發言；或
- (2) 委任股東大會主席或其他人士為代表(透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼)以閣下名義透過電子投票系統出席及投票。

倘閣下透過電子投票系統出席股東大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下應聯絡持有閣下股份的銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(視乎情況而定)(統稱「中介公司」)，並指示中介公司委任閣下以委任代表或公司代表身份透過電子投票系統出席股東大會及投票，屆時閣下將會被要求提供閣下的電郵地址。有關電子投票系統的詳情(包括登入資料)將由本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司發送電郵給閣下。

股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子投票系統出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。

股東大會的特別安排

為符合資格透過電子投票系統出席股東大會或其任何續會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，必須於二零二六年六月十七日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

倘本公司須於短時間內就股東大會安排發出更改，董事局可根據細則酌情以刊發公告方式更改於同一時間及日期舉行之股東大會會議地點，而毋須重新發送股東大會通告。股東應在本公司網站www.coli.com.hk或聯交所網站www.hkexnews.hk查閱有關股東大會安排之後續公告及最新資訊。

倘閣下就股東大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：evoting@vistra.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2861 1465



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)

執行董事：
顏建國(主席)
張智超
郭光輝

註冊辦事處：
香港
皇后大道東一號
太古廣場三座十樓

非執行董事：
庄 勇
馬 堯

獨立非執行董事：
李民斌
陳家強
陳清霞

敬啟者：

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
及
股東大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)本公司與中信銀行訂立抵押貸款框架協議。

本通函旨在向股東提供(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)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；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

待達成抵押貸款框架協議的先決條件後，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金額比率，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、還款及違約事件等安排)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。

若抵押貸款框架協議到期時仍有未償還的抵押貸款，訂約方應在初始三年期限屆滿後，尋求將該抵押貸款框架協議續期三年，以符合上市規則第十四A章的規定。

鑑於現行抵押貸款架構協議即將到期時，除尋求以適當的限額續簽該協議外，本公司亦將考慮以下措施及方案，以確保完全符合

上市規則第十四A章的適用規定：(i) 檢討本集團已提取的抵押貸款組合及未償還貸款總額；(ii) 在切實可行的範圍內，避免批准根據相關具體協議進一步提取資金，以控制抵押貸款的未償還金額；及(iii) 尋求獨立股東批准繼續執行任何構成新的關連交易的具體協議，或採取其他必要措施以確保遵守上市規則。

- (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有關銀團貸款或聯合貸款向本集團提供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時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。本集團與中信銀行集團之間的歷史交易包括無抵押貸款，而該等貸款的本金額通常較小。由於涉及資產質押的貸款將構成本公司的非豁免持續關連交易，考慮到貸款的時間安排及所牽涉的實際步驟，有關磋商往往無法推進。本集團根據抵押貸款框架協議可自中信銀行集團獲得的貸款類型涵蓋開發貸款及項目貸款，而該等貸款通常金額較大，且要求本集團向中信銀行集團提供資產抵押；
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約人民幣13,900百萬元，乃經參考(a)本集團16個項目於抵押貸款框架協議期限內可能需要的估計資金需求，當中乃計及該等項目於開發及運營週期的資金需求、預計的項目支出時間表及本集團於該等項目下的估計經營現金流入；(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約10%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) 本集團財務資金部集中管理和協調本集團所有貸款，本集團每次提款均需事先獲得其批准。財務資金部將定期召開會議，監控限額使用情況，並就未來的融資安排提出建議，同時向管理層報告最新進展。此外，財務資金部還安排專人備存帳簿記錄，每週更新，以追蹤本集團的提款、還款和未償還貸款金額。這些措施確保有關抵押貸款的未償還貸款總額在任何一天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，而中信銀行集團為一間能夠提供廣泛融資安排的知名金融機構。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。因有意深化與本集團的銀行業務關係，中信銀行集團可能向本集團提供多元化的金融安排，從過往的無抵押貸款擴展至涉及本集團向中信銀行集團提供抵押資產的抵押貸款。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有意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，令本集團可擴大其融資來源及拓寬從不同金融機構獲得融資選擇的範圍。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(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問之意見後之觀點已載於本通函)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。中信銀行集團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。於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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。

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，其意見書載於本通函內之獨立財務顧問函件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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

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。

股東大會

本公司謹訂於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨同日上午十一時正透過同一電子投票系統以虛擬會議形式舉行的本公司股東周年大會結束後)透過電子投票系統以虛擬會議形式舉行股東大會，會上將提呈決議案以審議及酌情批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(連同限額)。召開股東大會的通告載於本通函第37至39頁。

股東大會適用之代表委任表格隨附於本通函內。無論閣下是否有意透過電子投票系統出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列之指示填妥，並無論如何於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過電子投票系統出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東大會主席將根據細則第74A條要求以投票方式表決載於股東大會通告之決議案。

董事局函件

由於中信銀行(作為抵押貸款框架協議的訂約方)根據上市規則屬中信集團的聯繫人，因此中信集團及其聯繫人(即中信集團的附屬公司及本公司主要股東 Complete Noble)將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。於最後實際可行日期，據董事所知，Complete Noble 持有 1,095,620,154 股股份，佔本公司已發行股本約 10.01%。

投票結果將於股東大會後根據上市規則第 13.39(5) 條所訂明的方式公佈。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二六年六月十八日(星期四)至二零二六年六月二十四日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東有權透過電子投票系統出席並於股東大會上投票。

為確保符合出席並於股東大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零二六年六月十七日(星期三)下午四時三十分前，一併送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。確定股東出席股東大會並於會上投票資格之記錄日期為二零二六年六月二十四日(星期三)。

建議

謹請閣下垂注載於本通函第 18 至 19 頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)向獨立股東提出的推薦建議。

亦謹請閣下垂注載於本通函第 20 至 31 頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問之意見後之觀點已載於本通函)認為，抵押貸款框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團日常及一般業務過程中訂立，而抵押貸款框架協議(連同限額)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且抵押貸款框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括限額)屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事局建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及股東大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事局
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國
謹啟

二零二六年六月一日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

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

吾等茲提述本公司日期為二零二六年六月一日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會，就抵押貸款框架協議之條款及其項下擬進行交易(連同限額)是否公平合理、是否按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第7至17頁的董事局函件，以及載於通函第20至31頁的獨立財務顧問意見函全文，兩者均提供有關抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)的詳情。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(連同限額)；(ii)獨立財務顧問的意見；及(iii)董事局函件所載的相關資料，吾等認為，抵押貸款框架協議之條款及其項下擬進行交易(包括限額)乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之普通決議案，以批准抵押貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括限額)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李民斌先生

獨立非執行董事
陳家強教授

獨立非執行董事
陳清霞博士

謹啟

二零二六年六月一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問嘉林資本就該交易發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

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

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就抵押貸款框架協議項下擬進行交易（「該交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年六月一日的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載之董事局函件（「董事局函件」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年四月二十九日， 貴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 貴集團（作為借款人）提供抵押貸款，惟 貴集團須以中信銀行集團為受益人提供抵押資產，期限自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）。

茲提述董事局函件，該交易構成 貴公司之持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i) 抵押貸款框架協議及該交易的條款是否屬公平合理及符合一般商業條款；及(ii) 該交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii) 獨立股東應如何於股東大會上就批准該交易的決議案投票。吾等，即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。

獨立性

吾等並不知悉，於緊接最後實際可行日期前過去兩年，(i) 嘉林資本與 貴公司或任何其他方的任何關係或利益；或(ii) 嘉林資本向 貴公司或任何其他方提供的任何服務，可被合理地視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。

經考慮上文所述及於最後實際可行日期概無存在上市規則第 13.84 條所載的任何情況，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等須就此個別及共同承擔責任)於彼等作出時乃屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬如此。吾等亦假設董事於通函內所作出的所有信念、意見、預期及意向的陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑吾等獲提供通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達的意見的合理性。吾等之意見乃根據董事聲明及確認並無與任何人士訂立有關該交易的尚未披露私人協議／安排或暗示諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第 13.80 條採取足夠及必需之步驟，為達致吾等之意見提供合理基準及知情見解。

獨立財務顧問函件

通函載有遵照上市規則規定而提供的資料，旨在提供有關 貴公司的資料。董事對通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見之合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、中信銀行或彼等各自的附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮該交易對 貴集團或股東的稅務影響。吾等之意見必然依據實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得之資料而作出。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新吾等之意見以將於最後實際可行日期後所發生的事件納入考慮，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他可公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致有關該交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 該交易的背景及理由

有關 貴集團的資料

茲提述董事局函件， 貴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。 貴集團主要從事房地產開發、商業物業運營及其他業務。

獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「二零二五年年報」))：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (「二零二五財年」) 人民幣千元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (「二零二四財年」) 人民幣千元	二零二四財年 至 二零二五財年 變動 %
收入	168,088,765	185,154,027	(9.22)
– 房地產開發	156,773,818	174,716,382	(10.27)
– 商業物業運營	7,200,447	7,129,342	1.00
– 其他業務	4,114,500	3,308,303	24.37
毛利	26,064,455	32,764,661	(20.45)
貴公司股東應佔溢利	12,691,186	15,635,658	(18.83)

如上表所示， 貴集團收入由二零二四財年的約人民幣185,000百萬元下降至二零二五財年的約人民幣168,000百萬元，跌幅約為9.22%。有關下降主要由於房地產開發收入減少所致。隨著上述收入下降，二零二五財年的 貴集團毛利及 貴公司股東應佔溢利較二零二四財年亦分別下降約20.45%及約18.83%。

有關中信銀行的資料

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有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。中信銀行集團的主要業務為提供企業及個人銀行服務、經營資金業務，以及提供資產管理、金融租賃、財富管理及其他非銀行金融服務。

於最後實際可行日期，中信集團透過其附屬公司間接持有 貴公司已發行股本的約10.01%及中信銀行已發行股本的約65.79%。由於中信銀行為 貴公司主要股東的聯繫人，故中信銀行集團的成員均為 貴公司的關連人士。

訂立該交易的理由及裨益

茲提述董事局函件，貴集團主要從事房地產開發、商業物業運營及其他業務，而貴集團需不時獲得融資。貴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貴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。鑒於近期業務合作的進展，雙方有意探索中信銀行集團向貴集團提供多元化金融安排的機會，且中信銀行集團將向貴集團提供的若干貸款可能涉及貴集團以中信銀行集團為受益人提供抵押資產。因此，貴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有意與貴集團探索融資機會，而抵押貸款將便於中信銀行集團向貴集團提供融資，以支持貴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貴集團維持較高流動性水平以保障貴集團長遠發展的企業戰略。

經考慮(i)該交易乃貴集團業務營運所需；及(ii)上文載列的訂立該交易的理由及裨益，我們同意董事局之意見，即該交易符合貴公司及股東的整體利益，乃於貴集團一般及日常業務過程中進行。

2. 抵押貸款框架協議的主要條款

抵押貸款框架協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二六年四月二十九日

訂約方： (i) 貴公司；及
 (ii) 中信銀行。

年期 待達成抵押貸款框架協議的先決條件後，抵押貸款框架協議的期限自二零二六年七月一日(倘先決條件未能於二零二六年七月一日前達成，則為訂約方協定的較後日期)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 貴集團(作為借款人)提供抵押貸款，惟 貴集團須以中信銀行集團為受益人提供抵押資產。 貴公司與中信銀行約定，彼等可或促使 貴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 貴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，按正常商業條款進行、毋須 貴集團任何成員公司提供資產抵押，且根據上市規則構成全面獲豁免關連交易的無抵押貸款不受抵押貸款框架協議約束，亦不計入限額的計算範圍內。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－貸款金額須根據 貴集團相關成員公司申請的貸款額、適用的中國銀行業監管規定以及中信銀行的風險評估釐定，且在任何情況下， 貴集團就抵押貸款提取的每日最高未償還貸款總額不得超過限額。抵押貸款可以人民幣或其他貨幣提取。如以人民幣以外貨幣提取，為計算限額，貸款金額須按中國人民銀行公佈的適用每日中間匯率兌換為人民幣。

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，貴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貴集團提供的貸款金額比率，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、還款及違約事件等安排)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同類貸款之條款及條件擬定。

在貴集團成員與中信銀行集團磋商及適用的中國銀行業監管規定的規限下，有關抵押貸款的具體協議年期可自該等協議日期起超過三年。

- (d) 所得款項用途－有關經營貸款的相關貸款款項將用於貴集團的一般營運資金、償還計息貸款及其他經營活動。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貴集團相關項目的開發、建設或營運及相關收購交易。
- (e) 貸款利率－貸款利率不應高於主要商業銀行(屬獨立第三方)就同類貸款所提供的最低利率(「利率釐定基準」)。

- (f) 抵押－抵押貸款將涉及 貴集團向中信銀行集團提供抵押資產。 貴集團可提供的抵押資產類別包括土地、開發項目、住宅物業、商業物業及股權等。 貴集團相關成員與中信銀行集團相關成員須在符合適用法律及法規規定的前提下，就抵押資產範圍進行磋商。

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有關銀團貸款或聯合貸款向 貴集團提供的貸款金額比率為限。

為免生疑義，倘任何抵押資產被強制執行， 貴集團就相關抵押貸款本金承擔的最高潛在責任，以強制執行時相關抵押貸款已實際提取且尚未償還的金額為限，且有關本金無論如何不得超過限額，即使抵押資產價值高於抵押貸款未償還金額亦不例外。在完成該等強制執行後，悉數清償相關抵押貸款所有未償還款項後的剩餘盈餘款項，須按照相關抵押協議條款退還予 貴集團。

先決條件

抵押貸款框架協議(連同限額)須待 貴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。

貸款利率及內部控制程序

除上述利率釐定基準外，貴集團亦採納董事局函件「內部控制程序」一節所載若干內部控制措施（「**內部控制措施**」），以確保抵押貸款將根據抵押貸款框架協議的條款訂立。該等內部控制措施包括：於訂立任何有關抵押貸款的具體協議前，向至少三家獨立第三方金融機構查詢其就相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範圍），確保有關條款屬正常商業條款或更優惠條款。

吾等認為，利率釐定基準及內部控制措施的有效落實將有助於確保公允地釐定抵押貸款的利率。

具體貸款協議的年期

誠如上文所述，有關抵押貸款的具體協議年期可自該等協議日期起計超過三年。根據上市規則第14A.52條，貴公司委任吾等為獨立財務顧問，以解釋具體協議需要較長期間的理由，並確認此類協議採用有關年期屬正常商業慣例。

在評估具體貸款協議期限超過三年的理由時，吾等已向董事作出查詢，而董事告知吾等抵押貸款的期限一般會訂定為與所融資項目的開發／營運週期相符，或為貴集團融資需求提供更大靈活性。

在考慮與該交易項下的具體貸款協議性質類似（即向銀行取得貸款）的協議訂立超過三年期限是否屬一般商業慣例時，吾等已自貴公司取得截至二零二五年十二月三十一日貴集團向獨立第三方銀行獲取的未償還抵押貸款清單。根據清單所載資料，未償還抵押貸款的貸款合約中約95%的年期均超過三年。為進行盡職審查，吾等亦從該清單隨機抽選部分年期超過三年的未償還抵押貸款合約，並自貴公司取得該等合約的副本。

經考慮上述情況，吾等確認該交易項下具體貸款協議的期限自該等協議日期起計超過三年屬必要安排，而該交易項下的具體貸款協議採用此期限屬一般商業慣例。

限額

茲提述董事局函件，於二零二六年七月一日（倘先決條件未能於二零二六年七月一日前達成，則為訂約方協定的較後日期）至二零二九年六月三十日期間，貴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。限額乃參考以下因素而釐定：

- (a) 中信銀行集團向貴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。貴集團與中信銀行之間的歷史交易規模包括無抵押貸款，而該等貸款的本金額通常較小。由於涉及資產質押的貸款將構成貴公司的非豁免持續關連交易，考慮到貸款的時間安排及所牽涉的實際步驟，有關磋商往往無法推進。貴集團根據抵押貸款框架協議可自中信銀行集團獲得的貸款類型涵蓋開發貸款及項目貸款，而該等貸款通常金額較大，且要求貴集團向中信銀行集團提供資產抵押；
- (b) 貴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約為人民幣13,900百萬元，乃經參考(i)貴集團16個項目於抵押貸款框架協議期限內可能需要的估計資金需求，當中乃計及該等項目於開發及運營週期的資金需求、預計的項目支出時間表及貴集團於該等項目下的估計經營現金流入；(ii)從中信銀行集團以外的金融機構可能獲得的估計融資；及(iii)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貴集團提供的抵押貸款總額；及

- (c) 貴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。

為進行吾等的盡職審查，吾等已自 貴公司取得一份抵押貸款框架協議項下擬申請的潛在貸款清單，當中載列相關項目名稱，以及 貴公司預期於抵押貸款框架協議期限內該等貸款的最高提取金額。

根據該潛在貸款清單：

- (i) 部分潛在貸款已獲中信銀行集團批准，其他潛在貸款則有待中信銀行集團磋商及批准。為進行吾等的盡職審查，吾等亦取得 貴集團代表與中信銀行集團代表之間的往來函件，有關函件確認部分潛在貸款已獲批准，並顯示正就其他潛在貸款進行商討。
- (ii) 該等潛在貸款的預期最高提取金額約為人民幣13,900百萬元（「最高預期金額」）。

據董事告知，限額人民幣15,000百萬元乃於最高預期金額基礎上計入少於10%的緩衝額後釐定。吾等自其他香港上市公司有關持續關連交易的公告／通函中注意到，在擬定年度限額時計入10%或以下的緩衝額並非罕見。

此外，吾等亦注意到，限額人民幣15,000百萬元低於 貴集團於二零二五年十二月三十一日銀行貸款總額（即約人民幣173,000百萬元）的10%。

基於上述情況，吾等認為二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日期間的限額屬公平合理。

股東務請注意，由於限額涉及未來事項，且乃根據假設估算，有關假設於直至二零二九年六月三十日的整段期間內未必一直有效，亦不代表該交易項下將獲取貸款的預測。因此，吾等無法就該交易項下實際將獲取的貸款與限額的符合程度發表意見。

經考慮上文載列的該交易主要條款，吾等認為該交易的條款（包括限額）屬公平合理。

上市規則的涵義

董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53條至14A.59條的規定，據此：(i) 貴集團提取的每日最高未償還貸款總額將受限額所規限；(ii) 抵押貸款框架協議的條款須由獨立非執行董事每年進行檢討；(iii) 獨立非執行董事就抵押貸款框架協議條款所作出年度檢討的詳情須載入貴公司其後刊發的年報及財務賬目內。此外，上市規則亦規定，貴公司核數師須向董事局發出函件，確認(其中包括)是否有任何情況令其認為該交易(i) 未獲董事局批准；(ii) 在所有重大方面並非按照規管該等交易的相關協議訂立；及(iii) 已超逾限額。董事確認，倘預期貴集團提取的每日最高未償還貸款總額將超逾限額，或建議對抵押貸款框架協議的條款作出任何重大修訂，貴公司將遵守上市規則有關持續關連交易的適用條文。

基於上述根據上市規則訂明的持續關連交易規定，吾等認為已有充足措施監管該交易，因此獨立股東的權益將獲得保障。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i) 該交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行且符合貴公司及股東的整體利益；及(ii) 抵押貸款框架協議及該交易的條款(包括限額) 乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准該交易的相關普通決議案，亦建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

中國海外發展有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二六年六月一日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，且為嘉林資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾30年經驗。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，不存在誤導或欺詐，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證券中，擁有根據(i)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份百分比 (附註)
李民斌先生	實益擁有	個人	5,660,000	0.0517%

附註：百分比按最後實際可行日期擁有權益之股份數目除以已發行股份數目(即10,944,883,535股股份)計算得出。

(b) 於相聯法團股份及相關股份之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 百分比 (附註)
中建股份	郭光輝先生	210,000	0.001%
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.132%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中海宏洋	庄勇先生	800,825	0.022%

附註：百分比按最後實際可行日期擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目計算得出。

(c) 於相聯法團債券之好倉

庄勇先生以實益擁有人身份，持有面值為900,000美元由China Overseas Finance (Cayman) V Limited(本公司之全資附屬公司)發行於二零四二年到期，息率為5.35%之擔保票據之個人權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司的最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份及債權證券中，擁有根據(i)證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(ii)證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(d) 董事於主要股東之職位

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司作出披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員：

董事姓名	擁有該等須披露權益或淡倉之公司名稱	於該等公司之職位
顏建國先生	中海集團 中國建築國際	主席 非執行董事
張智超先生	中海集團	董事
庄勇先生	中海集團 中海宏洋	董事 主席兼執行董事
馬堯先生	中信集團	總經理

3. 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團業務具有重大影響的合約或安排。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事(如有)於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約)。

6. 董事於競爭性業務中之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，顏建國先生、張智超先生及庄勇先生分別於中海集團、中海宏洋及中國建築國際擔任職位，有關詳情於本附錄上文「董事於主要股東之職位」分段披露。中海集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。上述董事已宣佈有利益關係之實體均由各自之董事局及管理層獨立管理，並對其股東負責，本公司能夠獨立於董事已宣佈有利益關係之業務及公平進行其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、候任董事或彼等各自之緊密聯繫人(猶如彼等各自按上市規則第8.10條被視為控股股東)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下載有於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	一間根據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

於最後實際可行日期，嘉林資本有限公司並無於本集團任何成員公司中持有任何股份，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否在法律上強制執行)。

於最後實際可行日期，嘉林資本有限公司並無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

嘉林資本有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

獨立財務顧問的函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

9. 展示文件

自本通函刊發日期起計14日內，抵押貸款框架協議將刊登於本公司網站 (<https://www.coli.com.hk>) 及聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>)。

10. 一般資料

本通函及隨附代表委任表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。



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)

股東大會通告

茲通告中國海外發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨同日上午十一時正透過同一電子投票系統以虛擬會議形式舉行的本公司股東周年大會結束後)透過電子投票系統以虛擬會議形式舉行股東大會，以審議及酌情通過以下決議案作為本公司的普通決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年六月一日之通函所界定者具有相同涵義，本通告為當中一部分。

普通決議案

「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認抵押貸款框架協議(定義見本公司日期為二零二六年六月一日的通函(「通函」)，本通告為當中一部分)(其副本已提呈大會，並標上「A」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)，及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施；
- (ii) 批准二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日期間之限額(定義見通函)；及
- (B) 授權任何一名董事代表本公司簽立其認為附帶於、附屬於或關於根據抵押貸款框架協議及其項下擬進行之交易所涉事項，以及實施所涉事項的一切其他文件、文據及協議及作出一切行動或事宜，包括加蓋公司印章。」

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，二零二六年六月一日

股東大會通告

附註：

- (a) 所有登記股東均可透過電子投票系統參加股東大會。電子投票系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。所有非登記股東如欲透過電子投票系統出席股東大會並於會上投票，可直接向閣下之銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司(視乎情況而定)查詢，以作出所需安排。
- (b) 任何有權透過電子投票系統出席股東大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上之代表出席股東大會，並在以點票方式投票表決時代其投票。代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間最少48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (d) 倘屬任何股份的聯名持有人，聯名持有人將僅獲提供一組電子投票系統登入用戶名稱及密碼。任何一位聯名持有人均可就該等股份出席股東大會或就該等股份投票，猶如其為唯一有權者。
- (e) 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過電子投票系統出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票，在這情況下，代表委任表格將被視作撤銷。
- (f) 為釐定出席股東大會及於會上投票資格者，本公司將由二零二六年六月十八日(星期四)至二零二六年六月二十四日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東大會並於會上投票，所有填妥及已繳納印花稅之過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年六月十七日(星期三)下午四時三十分送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址載於上文(c)項，辦理登記手續。確定股東出席股東大會並於會上投票資格之記錄日期為二零二六年六月二十四日(星期三)。
- (g) 根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上就本通告所載決議案進行之所有表決將以投票方式進行，而本公司將按上市規則第13.39(5)條所訂明方式公佈有關投票結果。
- (h) 倘本公司須於短時間內就股東大會安排發出更改，董事局可根據細則酌情以刊發公告方式更改於同一時間及日期舉行之股東大會會議地點，而毋須重新發送股東大會通告。股東應在本公司網站 www.coli.com.hk 或聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱有關股東大會安排之後續公告及最新資訊。

股東大會通告

- (i) 如在股東大會當日上午八時正或之後任何時間黑色暴雨警告信號生效或因超強颱風引致極端情況，或懸掛八號或以上熱帶氣旋信號，本公司或考慮將股東大會延後至較後之日期及／或時間舉行。如股東大會延期，本公司將在實際可行的情況下盡快於本公司網站 www.coli.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上載公告，以通知股東續會的日期、時間及地點。
- (j) 於本通告日期，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)及馬堯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。
- (k) 本通告之中文譯本僅供參考之用。中、英文內容如有差異，概以英文版本為準。