

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)

關連交易

就中國珠海市地塊成立合資公司

成立合資公司

於二零二一年三月二十九日，中海發展珠海（為本公司的間接全資附屬公司）、中建澳門（廣東橫琴）及合營公司（為本公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；及(b)規管彼等各自於合營公司的權利及責任。於完成後，合營公司將由本公司（透過中海發展珠海）及中國建築國際（透過中建澳門（廣東橫琴））分別擁有 80%及 20%權益。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於中國海外集團分別擁有本公司已發行股本約56.05%權益以及中國建築國際已發行股本約64.79%權益，從而為本公司及中國建築國際之控股股東。因此，中建澳門（廣東橫琴）（中國建築國際之間接全資附屬公司）為本公司之關連人士。由於本公司就該交易之資本承擔總額之適用百分比率超過 0.1%但低於5%，故該交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

於二零二一年三月二十九日，中海發展珠海（為本公司的間接全資附屬公司）、中建澳門（廣東橫琴）及合營公司（為本公司的間接全資附屬公司）訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；及(b)規管彼等各自於合營公司的權利及責任。於完成後，合營公司將由本公司(透過中海發展珠海)及中國建築國際(透過中建澳門(廣東橫琴))分別擁有 80% 及 20% 權益。

合作協議

日期

二零二一年三月二十九日

訂約方

- (1) 中海發展珠海；
- (2) 中建澳門（廣東橫琴）；及
- (3) 合營公司。

於本公告日期，合營公司的註冊資本為人民幣 20 百萬元，由中海發展珠海全資擁有，而中海發展珠海則由本公司全資擁有。

透過合營公司成立合資公司

中海發展珠海於二零二零年十一月成功投得地塊，並與珠海市自然資源局就以收購地塊的土地使用權簽訂國有建設用地使用權出讓合同（「出讓合同」），購買價為人民幣 10,476,228,651 元。其後，根據中海發展珠海、珠海市自然資源局及合營公司於二零二零年十二月簽訂的出讓變更合同（「出讓變更合同」），地塊的土地使用權由中海發展珠海轉讓予合營公司。

為透過合營公司成立合資公司以投資及開發珠海項目，中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）同意，根據合作協議，合營公司的註冊資本將按以下方式由人民幣 20 百萬元增加至人民幣 200 百萬元：

- (1) 中海發展珠海須向合營公司的註冊資本額外繳足及出資人民幣 140 百萬元；及
- (2) 中建澳門（廣東橫琴）須向合營公司的註冊資本繳足及出資人民幣 40 百萬元。

中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）將根據合作協議透過合營公司共同進行珠海項目及開發地塊。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 本公司根據上市規則於股東大會上以投票表決方式就該交易取得獨立股東批准（如需要）；
- (2) 中國建築國際根據上市規則於中國建築國際股東特別大會上以投票表決方式就該交易取得中國建築國際獨立股東批准；
- (3) 本公司及中國建築國際各自己就該交易遵守上市規則項下之所有規定（如有）；
- (4) 合營公司已根據中國法律正式成立及有效存續；
- (5) 合營公司已取得所有必要批准及許可；
- (6) 合作協議及其他相關交易文件已正式簽立；
- (7) 合作協議之條款並無與出讓合同及出讓變更合同之條款不一致；及
- (8) 中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自己取得權利、權力及授權，並已採取一切所需行動，以簽立及交付合作協議及其他相關交易文件以及履行其於合作協議項下的責任。

完成

完成將於上一段落所載之先決條件獲達成後七(7)個營業日內(或中海發展珠海與中建澳門（廣東橫琴）可能書面協定的其他日期)落實。

於完成及就有關事項向中國相關機關完成備案（「備案」）後，合營公司的註冊資本將為人民幣 200 百萬元，並由中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）分別擁有 80%及 20%權益，因此，合營公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，而其財務業績將綜合入賬本集團的綜合財務報表。

向合營公司提供貸款

於本公告日期，中海發展珠海已向合營公司墊款，並促使向合營公司墊款合共人民幣 5,269,614,325.50 元，作為收購地塊的土地使用權購買價的部分付款及合營公司的營運資金（統稱「公司間貸款」）。

於完成備案後十(10)個營業日內，中建澳門（廣東橫琴）須清償 20% 的公司間貸款（「中建澳門（廣東橫琴）貸款」）及應計利息（按年利率 4.35% 釐定），並因此承擔向合營公司提供的股東貸款金額（按中建澳門（廣東橫琴）的股權比例（即 20%））。

自中建澳門（廣東橫琴）墊付中建澳門（廣東橫琴）貸款日期起，中建澳門（廣東橫琴）貸款及餘下 80% 公司間貸款將被視為合營公司的股東貸款（統稱「現有股東貸款」），其後將並按年利率 4.75% 計息。

因此，於完成備案後不遲於十(10)個營業日，合營公司對中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）的欠債比例為 80：20（相當於中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自於合營公司的實際權益比例）。

資本承擔總額

合營公司就珠海項目的資本承擔總額約為人民幣 11,400 百萬元（包括（其中包括）(a)合營公司的註冊資本；(b)地塊的土地使用權購買價連同相關稅項及利息；及(c)珠海項目的部分開發成本），將由中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）按彼等各自於合營公司的股權比例出資如下：

- (1) 中海發展珠海：約人民幣 9,120 百萬元
- (2) 中建澳門（廣東橫琴）：約人民幣 2,280 百萬元

及將以現金結算並由中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）以各自內部資源支付，及／或外部融資支付。

中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自對合營公司資本承擔總額的出資乃由訂約方經參考珠海項目的建議資金需求及訂約方於合營公司的權益後公平磋商釐定。

上述資本承擔總額將包括對合營公司註冊資本的出資以及中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）將向合營公司提供的股東貸款（包括現有股東貸款）。

未來籌資

合營公司就開發珠海項目的營運資金需求預期約為人民幣 11,200 百萬元，將由(a)中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）按彼等各自於合營公司的股權比例以股東貸款（包括現有股東貸款）；及(b)來自銀行、金融機構及其他第三方的外部融資（經合營公司三分之二以上董事批准後）撥付。

中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）墊付或將墊付的股東貸款須按年利率 4.75% 計息。該等股東貸款的應計利息須每半年支付。如有需要，中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）可按彼等各自於合營公司的股權比例提供擔保或其他抵押，以保證或擔保合營公司的任何外部融資。

管理

合營公司的董事會將由五(5)名董事組成，其中四(4)名將由中海發展珠海委任，而餘下一(1)名將由中建澳門（廣東橫琴）委任。合營公司的董事會主席（亦為合營公司的法定代表人）須為中海發展珠海委任的董事。合營公司的董事會將監管合營公司之整體管理及策略規劃。

合營公司將有兩(2)名監事，而中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自將委任一(1)名監事。

合營公司將有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，由中海發展珠海委任。

分派

倘合營公司已償還其所有債務（包括股東貸款及應付銀行、金融機構及其他第三方的其他貸款），且合營公司及珠海項目的營運並無受到不利影響，則合營公司可按彼等各自於合營公司的股權比例向中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）作出分派。

股權轉讓及產權負擔的限制

在未經另一方事先書面同意，中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自不得向第三方轉讓或質押其於合營公司的股權及向合營公司墊付之股東貸款，倘違反有關限制，則須向另一方支付人民幣 10 百萬元的罰款。

有關合營公司、地塊及珠海項目的資料

合營公司

合營公司由中海發展珠海於二零二零年十二月九日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣 20 百萬元，作為持有地塊的土地使用權及開發珠海項目的單一目的公司。由於中海發展珠海已於二零二零年十一月成功投得地塊，而中海發展珠海於二零二零年十二月成立合營公司，故合營公司於本公告日期並無重大業務營運。

地塊

地塊包括一幅總地盤面積約為 192,250.40 平方米的土地，位於中國廣東省珠海市十字門中央商務區灣仔片區，計劃作住宅用途、商業用途、教育用途、鄰里中心用途及城鎮村道路用地。於本公告日期，地塊仍未開發。

珠海項目

珠海項目將涉及開發地塊，其後銷售合營公司於其上開發的住宅及商業物業。珠海項目將分階段開發，及建築工程預期將於二零二一年第二季度動工。該等物業第一期的預售預期於二零二一年第三季度開始，而整體項目預期於二零二三年第三季度至二零二四年第四季度期間分階段完成並交付予相關買家。

進行該交易之理由及裨益

本集團於物業發展方面擁有豐富經驗，而中國建築國際集團於樓宇建築方面擁有豐富經驗。經考慮開發地塊的建築工程的若干複雜性，董事認為合資安排將有利於本集團利用中國建築國際集團於樓宇建築及地盤平整方面的豐富經驗。透過合資安排，本公司及中國建築國際的董事均認為可就地塊的建築工程達致更有效的成本及質量控制，由此為本集團及中國建築國際集團帶來協同效益，從而有利於地塊的開發。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且該交易乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，以及該交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關合作協議訂約方的資料

本集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建股份為中國海外集團的控股公司，而中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東。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。

中建集團為中建股份、中國海外集團、本公司及中國建築國際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）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。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於中國海外集團分別擁有本公司已發行股本約 56.05%權益以及中國建築國際已發行股本約 64.79%權益，從而為本公司及中國建築國際之控股股東。因此，中建澳門（廣東橫琴）（中國建築國際之間接全資附屬公司）為本公司之關連人士。由於本公司就該交易之資本承擔總額之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於該交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准該交易的董事局決議案放棄投票。顏建國先生為本公司主席兼執行董事、中國建築國際主席兼非執行董事及中國海外集團董事長兼總經理並無出席相關董事局會議，亦無就批准該交易的董事局決議案作出投票。

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：

「出讓變更合同」	指	具有本公告「合作協議—透過合營公司成立合資公司」一節賦予該詞的涵義；
「出讓合同」	指	具有本公告「合作協議—透過合營公司成立合資公司」一節賦予該詞的涵義；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義；
「董事局」	指	本公司之董事局；
「中建澳門 (廣東橫琴)」	指	中建澳門(廣東橫琴)發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「中建澳門 (廣東橫琴)貸款」	指	具有本公告「合作協議—向合營公司提供貸款」一節賦予該詞的涵義；
「中國海外集團」	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，為中建股份的全資附屬公司以及本公司及中國建築國際的控股股東；
「中海發展珠海」	指	中海地產(珠海)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)；

「完成」	指	中海發展珠海及中建澳門（廣東橫琴）各自根據合作協議完成對合營公司註冊資本進行注資；
「合作協議」	指	中海發展珠海、中建澳門（廣東橫琴）及合營公司訂立日期為二零二一年三月二十九日的合作協議，內容有關透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；
「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的有限公司，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中國國有企業，為中建股份、中國海外集團、本公司及中國建築國際的最終控股公司；
「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中國海外集團的控股公司；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際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；
「中國建築國際獨立股東」	指	中國建築國際普通股持有人（中國海外集團及其聯繫人除外）；
「現有股東貸款」	指	具有本公告「合作協議一向合營公司提供貸款」一節賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司之董事；

「備案」	指	具有本公告「合作協議—完成」一節賦予該詞的涵義；
「股東大會」	指	本公司將舉行股東大會以考慮及批准（其中包括）該交易；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除中國海外集團及其聯繫人以外的股東；
「公司間貸款」	指	具有本公告「合作協議—向合營公司提供貸款」一節賦予該詞的涵義；
「合營公司」	指	珠海市海悅房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司，並為一間根據合作協議將予成立的合資公司；
「地塊」	指	誠如本公告「有關合營公司、地塊及珠海項目的資料—地塊」一節所述，位於中國廣東省珠海市十字門中央商務區灣仔片區的地塊（珠橫國土儲 2020-06 號地塊）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「股份」	指	本公司的普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「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；
「該交易」	指	訂立合作協議及其項下擬進行的交易；
「珠海項目」	指	有關在地塊上開發住宅及商業物業的項目，詳情載於本公告「有關合營公司、地塊及珠海項目的資料—珠海項目」一節；及
「%」	指	百分比。

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，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、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）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。