

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

成立項目公司以開發中國內地湖北省鄂州土地

成立項目公司

於二零一八年八月二十三日，中海地產(本公司的全資附屬公司)與中建三局(中建股份的全資附屬公司)訂立合作協議，據此雙方同意成立項目公司，於中國內地湖北省鄂州土地進行物業開發項目。項目公司將由中海地產及中建三局各自擁有50%股權。

上市規則的涵義

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，中建三局(中建股份的全資附屬公司)為本公司的關連人士。

根據上市規則第十四A章，合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於本公司就合作協議及其項下擬進行的交易根據上市規則第14.07條界定的若干適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，合作協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

中建三局(中建股份的全資附屬公司)近期投得中國內地湖北省鄂州土地的土地使用權，代價為人民幣1,856,340,000元(相等於約2,109,480,000港元)，用作住宅及商業開發。中建三局擬與中海地產(本公司的全資附屬公司)合作開發土地，且雙方同意成立項目公司，據此將作為土地承授人與相關政府部門訂立土地出讓合同。於二零一八年八月二十三日，中海地產與中建三局訂立合作協議，以成立項目公司於土地進行物業開發項目。項目公司將由中海地產及中建三局各自擁有50%股權。

合作協議

日期

二零一八年八月二十三日

訂約方

1. 中海地產；及
2. 中建三局

標的事項

中海地產與中建三局將成立項目公司持有土地及於土地進行物業開發項目。中海地產及中建三局將各自持有項目公司50%股權。於成立後，項目公司將作為本公司的附屬公司入賬。

根據合作協議，中海地產將負責管理土地的發展，例如任命項目經理和銷售及營銷待開發的物業，而中建三局將負責就成立項目公司及以項目公司的名義開發土地與政府部門接洽並徵求其同意。

註冊資本

項目公司的註冊資本將為人民幣100,000,000元(相等於約113,640,000港元)，將由中海地產及中建三局各自等額出資人民幣50,000,000元(相等於約56,820,000港元)。

註冊資本須由中海地產及中建三局於項目公司成立後十個營業日內以現金注入項目公司。

投資總額及股東貸款

將提供予項目公司的投資總額(不包括註冊資本)為人民幣2,200,000,000元(相等於約2,500,000,000港元)，將由中海地產及中建三局按照彼等各自於項目公司的股權比例根據合作協議以股東貸款形式出資。中海地產根據合作協議將作出的注資乃訂約方經參考土地代價及土地開發項目的建議資金需求公平磋商後釐定。

於合作協議日期，中建三局已於項目公司成立前投資及墊付人民幣1,004,291,500元(相等於約1,141,240,000港元)(「初步墊款」)，以撥付部分土地代價及其附加費用。

初步墊款及股東貸款須以下列方式支付及結算：

- (a) 於項目公司成立後十個營業日內，中海地產須向項目公司提供其首筆股東貸款人民幣502,145,750元(相等於約570,620,000港元)(即初步墊款的50%)；及項目公司須動用中海地產根據本(a)段應付的該筆資金向中建三局償還初步墊款的50%(即人民幣502,145,750元)；
- (b) 中建三局已支付的初步墊款的餘額(即人民幣502,145,750元(相等於約570,620,000港元))應被視為其所佔首筆股東貸款的份額；

- (c) 項目公司亦須按6%的年利率支付初步墊款於初步墊款的付款日期至項目公司向中建三局償還(a)段所述初步墊款的50%(即人民幣502,145,750元)當日期間的利息；
- (d) 土地代價的餘額及其附加費用合共約人民幣1,000,000,000元(相等於約1,136,360,000港元)須由中海地產及中建三局按照彼等各自於項目公司的股權比例，根據政府部門的規定出資，預期為二零一八年九月五日或前後支付；
- (e) 投資總額的餘額須於接獲項目公司的進一步注資要求後三十天內，由中海地產及中建三局按照彼等各自於項目公司的股權比例出資；及
- (f) 應付項目公司的股東貸款於該股東貸款的實際付款日期至項目公司還款日期期間須按8.5%的年利率計息。

中海地產根據合作協議將作出的資本承擔(包括註冊資本及股東貸款)將由本集團的內部資源及／或銀行借款撥資。

未來融資

如項目公司需要任何超過投資總額的額外資金，在向訂約方尋求額外股東貸款之前，項目公司須先向銀行借貸該額外資金。所有額外股東貸款均須經訂約方磋商，並須按照彼等各自於項目公司的股權比例出資。

管理層

項目公司的董事局將由五名董事組成。中海地產及中建三局分別有權任命三名及兩名董事。中建三局任命的一名董事將擔任董事局主席，而中海地產任命的一名董事將擔任項目公司的總經理及法定代表人。

項目公司將設有兩名監事，而中海地產及中建三局將各自任命一名監事。

項目公司的高級管理人員將由 (i) 一名總經理及一名財務總監組成，其將由中海地產任命；及 (ii) 一名副總經理及一名財務副總監組成，由中建三局任命。

利潤分配

於償還所有第三方借款(包括但不限於股東貸款及銀行借款)後，項目公司的可分配利潤須按照彼等各自於項目公司的股權比例分配予中海地產及中建三局。

土地的資料

土地位於中國內地湖北省鄂州高新二路南側，佔地面積123,756.3平方米。根據目前的開發計劃，目前預計土地將用作住宅及商業開發，容積率為2.8，而總建築面積約為346,517平方米。

訂立合作協議的理由及裨益

本集團主要從事物業開發及投資及其他營運業務。中海地產主要於中國內地從事物業開發及投資控股。

中建三局主要從事建造建築、安裝及其他營運業務。

項目公司將主要從事對土地進行開發。

本集團擁有中國內地物業開發的豐富經驗，而中建三局具備與土地開發互補的施工管理項目能力。董事認為，合作協議下的合作將帶來本集團與中建三局之間的協同效應，從而有利土地開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於本公司的一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，中建三局(中建股份的全資附屬公司)為本公司的關連人士。

根據上市規則第十四A章，合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。由於本公司就合作協議及其項下擬進行的交易根據上市規則第14.07條界定的若干適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，合作協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事被視作於合作協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事已就批准合作協議及其項下擬進行的交易決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」、
「關連人士」、
「附屬公司」

指 具有上市規則所賦予的涵義

「中建三局」

指 中國建築第三工程局有限公司，一家於中國內地成立的有限責任公司及中建股份的全資附屬公司

「本公司」	指	中國海外發展有限公司，一家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)
「合作協議」	指	中海地產與中建三局於二零一八年八月二十三日訂立有關成立及管理項目公司的合作協議書
「中海地產」	指	中海地產集團有限公司，一家於中國內地成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國內地成立的股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)
「董事」	指	本公司董事
「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)
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地」	指	本公告「土地的資料」一段所述位於中國內地湖北省鄂州的地塊
「土地出讓合同」	指	國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」	指	中華人民共和國，以及就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「初步墊款」	指	中建三局於成立項目公司前所投資及墊付的保證金及費用，以撥付部分土地代價及其附加費用，金額為人民幣1,004,291,500元(相等於約1,141,240,000港元)
「項目公司」	指	根據合作協議將於中國內地成立為一家有限責任公司的合營公司
「人民幣」	指	中國內地的法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投資總額」	指	將由中海地產與中建三局根據合作協議以股東貸款形式提供予項目公司的估計投資總額(不包括註冊資本)
「%」	指	百分比

除本公告另有所指定外，以人民幣計值的金額已按人民幣0.88元=港幣1.00元的匯率換算為港幣，僅供說明用途。匯率概不表示任何金額已經或可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一八年八月二十三日

於本公告日期，顏建國先生(主席兼行政總裁)、羅亮先生及郭光輝先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為本公司之獨立非執行董事。