

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)

截至二零二五年十二月三十一日止十二個月 物業銷售和新增土地更新 及 有關重續持續關連交易之進一步資料

中國海外發展有限公司（「本公司」）欣然宣佈本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司（統稱「中國海外系列公司」）截至二零二五年十二月三十一日止十二個月的若干經營數據（「物業銷售和新增土地更新」）。本公告亦可於本公司網站(www.coli.com.hk)閱覽。

一、物業銷售更新

於二零二五年十二月，中國海外系列公司的合約物業銷售金額約人民幣398.32億元，按年下跌1.0%；而相應的銷售面積約為1,332,400平方米，按年上升2.4%。合約物業銷售金額和相應的銷售面積的詳情如下列表1所示。

二零二五年一月至十二月，中國海外系列公司累計合約物業銷售金額約人民幣2,512.31億元；而相應的累計銷售面積約10,560,800平方米，分別按年下跌19.1%及8.1%。

此外，截至二零二五年十二月三十一日，中國海外系列公司錄得已認購物業銷售約人民幣28.28億元，預期將於往後數月內轉化為合約物業銷售。

表 1：中國海外系列公司於二零二五年十二月的合約物業銷售及相應的銷售面積

	合約物業銷售 (人民幣億元)	銷售面積 (萬平方米)
本公司及其附屬公司		
地區明細 <small>(附註一)</small>		
南部大區	110.67	22.85
東部大區	58.45	25.04
中西部大區	15.02	11.53
北部大區	40.08	24.01
港澳海外大區	1.16	0.05
本公司及其附屬公司小計	225.38	83.47
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	147.24	23.03
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	25.70	26.74
總計	398.32	133.24

二、新增土地更新

二零二五年十二月，本公司（連同其附屬公司（統稱「本集團」））新增土地涵蓋長沙、深圳及北京三幅地塊，權益建築面積約 212,894.58 平方米，權益地價約人民幣 4,406.18 百萬元。二零二五年一月至十二月，本集團新增土地累計權益建築面積約 4,445,475.12 平方米，累計權益地價約人民幣 92,423.46 百萬元。

此外，二零二五年十二月，中海宏洋（連同其附屬公司（統稱「中國海外宏洋集團」））新增土地涵蓋寧夏回族自治區銀川市、安徽省合肥市、山東省濟寧市、福建省泉州市及甘肅省蘭州市五幅地塊，權益建築面積約 758,162.34 平方米，權益地價約人民幣 2,477.20 百萬元。

本集團及中國海外宏洋集團新增土地的詳情如下列表 2 所示。

表 2：本集團及中國海外宏洋集團於二零二五年十二月新增土地的詳情

本集團於二零二五年十二月新增土地							
編號	新增土地 位處的城市	開發項目 名稱	本公司 應佔權益 百分比	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益地價 (人民幣百萬元) (附註二)
1	長沙	天心區項目	100%	27,640.00	104,060.87	104,060.87	543.13
2	深圳	南山區項目	100%	11,833.61	75,624.00	75,624.00	3,186.00
3	北京	通州區項目	25%	34,729.57	132,838.82	33,209.71	677.05
本集團小計：				74,203.18	312,523.69	212,894.58	4,406.18
中國海外宏洋集團於二零二五年十二月新增土地							
				土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益地價 (人民幣百萬元) (附註二)
中國海外宏洋集團小計：				322,107.80	836,429.00	758,162.34	2,477.20
總計：				396,310.98	1,148,952.69	971,056.92	6,883.38

附註：

- 一. 所示地區明細乃根據負責管理相關發展項目的地區總部所在位置呈列，僅供參考。
各地區覆蓋的城市更新載於本公司年報和中期報告內。
- 二. 權益地價指本集團或中國海外宏洋集團實際權益的土地價款。

請知悉物業銷售及新增土地更新乃根據並未經外聘核數師審核或審閱的中國海外系列公司內部管理記錄編製，因此，本公告所載數據僅供投資者參考。由於收集及整理該等數據的過程中存在各項不確定因素，有關數據或有別於將由本公司及中海宏洋每年、每半年或每季將予刊發的經審核或未經審核綜合財務報表所披露的數字。物業銷售及新增土地更新並不構成亦不應被詮釋為購買或出售本公司或其任何附屬公司、合營公司或聯營公司的任何證券或金融工具的要約或招攬。其並不亦非旨在提供任何投資服務或投資意見。

本公司股東及準投資者於投資或買賣本公司證券時務請審慎行事。如閣下對自身投資狀況有任何疑問，應徵詢閣下自身專業或財務顧問的意見。

有關重續持續關連交易之進一步資料

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十八日的公告（「該公告」），內容有關停車位新框架協議。除另有界定外，下文所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此進一步闡述新框架協議項下釐定年度上限的基準。於新框架協議年期內將訂立該等交易的預測總額乃參考以下因素後按公平基準進行磋商：（i）截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止財政年度本集團可供出售停車位的潛在範圍（「潛在範圍」），該潛在範圍基於目前可供出售予中海物業集團的停車位，並根據相關年份新落成停車位作出調整。為免生疑問，潛在範圍內的相關停車位將同時出售予獨立第三方；（ii）中海物業就相關年份所提供的最大交易金額估算，代表中海物業集團的潛在收購意向，當中已參考（其中包括）中海物業對中海物業集團停車位買賣業務採取的審慎及嚴選方針、業務計劃及其財務資源；及（iii）本公司對中海物業提供的該等最大交易金額估算進行審閱，同時考慮潛在範圍、本集團的停車位銷售目標估算，以及批量收購可能導致的協議金額成倍增加。

除本公告所披露者外，該公告的內容維持不變，且就所有目的而言均繼續有效。上述載列之資料應與該公告一併閱讀。

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，二零二六年一月七日

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。