

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分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。

本公告只可作參考用途，並不構成邀請或在香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其附屬公司任何證券的要約。



# 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)

### 公開募集商業不動產投資信託基金之建議分拆及 在深圳證券交易所獨立上市

董事局欣然宣布，於二零二六年九月七日，華夏基金及中信證券向中國證監會及深圳證券交易所提交了公募基金註冊及上市的申請材料。於建議上市申請前，本公司已向聯交所提交應用指引第 15 項申請及就豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f)段有關保證配額要求的申請。

建議分拆構成(i)向 REIT 出售該項目，及(ii)本集團認購公募基金 20%的基金份額。由於根據上市規則第 14.07 條計算有關建議分拆之所有適用百分比率低於 5%，故建議分拆毋須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告或股東批准規定。

本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

股東及有意投資者務請注意，公募基金的建議分拆及上市須受（其中包括）(i)當時市況；(ii) 聯交所批准應用指引第 15 項申請及授出豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f)段的規定；及(iii)中國證監會及深圳證券交易所審閱及／或註冊規限。因此，股東及有意投資者應注意，概不保證建議分拆及公募基金的公開發售將會進行或何時會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 建議分拆

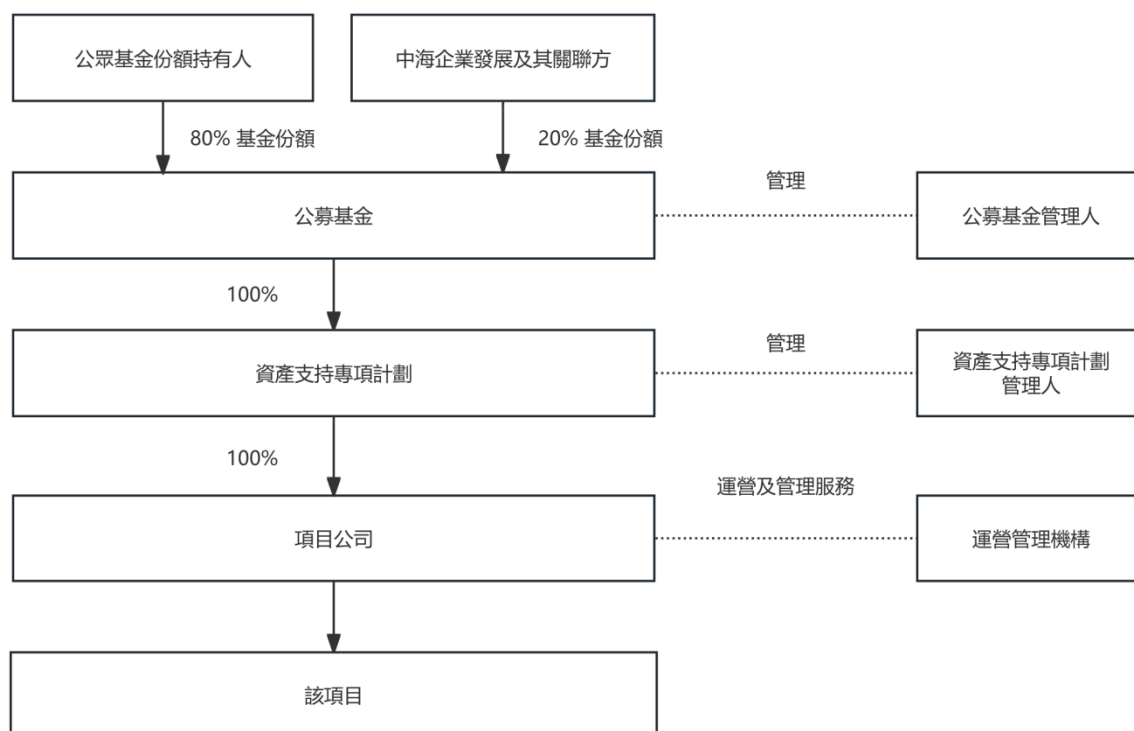
董事局欣然宣布，於二零二六年九月七日，華夏基金及中信證券向中國證監會及深圳證券交易所提交了公募基金註冊及上市的申請材料。

REIT 的相關資產為位於中國廣東省佛山市南海區的購物中心（佛山千燈湖環宇城項目），即該項目，由項目公司擁有。於本公告日期，項目公司為中海企業發展（即本公司間接全資附屬公司）的全資附屬公司。

就建議分拆而言，華夏基金（作為公募基金管理人）將設立公募基金作為公開上市的不動產證券投資基金，並負責其管理及行政工作。目前，預計公募基金將募集所得總款項人民幣 15.34 億元。於建議上市時，本集團將認購已發行基金份额總數約 20%。就建議分拆而言及根據適用中國法律及法規的規定，資產支持專項計劃將由資產支持專項計劃管理人設立。於公募基金設立後，公募基金將動用所得款項認購資產支持專項計劃的全部權益，其後，資產支持專項計劃將動用認購款項向本集團收購項目公司的全部權益、償還項目公司的債務、補充營運資金、支付相關交易稅費及支付公募基金及資產支持專項計劃成立、交易費用。於有關收購完成後，項目公司將由 REIT 持有 100%權益，並將不再為本公司的附屬公司。於建議分拆後，REIT 將不會成為本公司的附屬公司，亦將不會併入本公司的財務賬目。

公募基金管理人、項目公司、資產支持專項計劃管理人及運營管理機構將訂立委託運營服務協議，據此，運營管理機構將向項目公司提供運營及管理服務。項目公司將就此等服務支付運營管理費。

建議分拆及建議上市完成後 REIT 的架構載列如下：



本公司已向聯交所提交應用指引第 15 項申請。建議分拆須待（其中包括）聯交所批准應用指引第 15 項申請及授出豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f)段的規定以及中國證監會及深圳證券交易所批准建議上市後，方可作實。本公司將根據上市規則的規定於適當時候就建議分拆作出進一步公告。

### 建議分拆的上市規則涵義

建議分拆構成(i)向 REIT 出售該項目，及(ii)本集團認購公募基金 20%的基金份額。由於根據上市規則第 14.07 條計算有關建議分拆之所有適用百分比率低於 5%，故建議分拆毋須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告或股東批准規定。

## 進行建議分拆之理由及裨益

董事認為，建議分拆將對本集團及 REIT 均有裨益，理由如下：

- (i) 分拆業務位於粵港澳大灣區，是國家支持的主要戰略領域之一。以分拆業務為基礎資產發行 REIT，符合國家恢復和擴大消費、推動商業不動產建設與升級的重大戰略和政策，有助於企業健康發展，激發高質量經濟增長和社會發展，進而深化金融體制改革、提升金融服務實體經濟的能力、提高直接融資比重、促進多層次資本市場發展。
- (ii) REIT 的成功發行可起到良好的示範效應，促進現有消費資產的盤活，而本集團獲得的所得款項可用於收購與本集團主營業務相關的現有資產及新投資、償還債務及補充營運資金，從而形成良性的投資循環，大幅提高商業不動產資金的使用效率。此外，由於 REIT 對投資者的回報來自於商業不動產基礎資產的運營和管理，監管機構的監督與評估以及外部投資者的回報要求，均可監督和督促運營管理機構在 REIT 上市後進行良好、高效的運營。
- (iii) REIT 的發行提供了另一種股權融資方式，通過引入股權資金，可減少對傳統債務融資方式的依賴，實現融資方式的多樣化。通過公募基金上市，本公司將能夠盤活其商業不動產資產，避免商業不動產投資回收期較長及資產周轉率較低的不利影響。此舉亦將增強本公司的滾動投資能力及可持續運營能力，有利於本公司的長期表現。
- (iv) 公募基金的單獨上市將為本公司股東釋放價值，並更好地識別和確定公募基金基礎資產的公允價值。長期而言，本公司將於公募基金向基金份額持有人分配利潤或實現長期資本增值時繼續受益於項目公司的業績表現，並通過為該項目提供運營管理服務獲得收入。
- (v) 公募基金的單獨上市將使本集團的高質量資產在中國資本市場單獨上市，使投資者及市場整體更清晰地了解該業務的運營及財務狀況，並提升本公司及分拆業務在投資者及商業夥伴中的形象和知名度。此舉亦將提升本集團的形象和聲譽，從而持續增強其吸引戰略投資者的能力。

- (vi) 公募基金的單獨上市將為本集團及REIT各自的營運及未來擴展提供獨立的募資平台。特別是，建議分拆及發行完成後，REIT將在中國擁有獨立的上市平台，使其能夠直接進入中國資本市場，並增強其為業務發展探索新融資及集資渠道的可能性。

基於上文所述，董事局認為建議分拆對本集團具有明顯商業利益。

### 豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f)段的規定

應用指引第 15 項第 3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須適當考慮其現有股東之利益，以實物分派被分拆實體現有股份或優先申請認購被分拆實體現有股份或新發售股份的方式，向其現有股東提供被分拆實體股份之保證配額。

經本公司中國法律顧問告知，就建議分拆而言，根據中國相關法律及法規，投資者認購公募基金份額，應當持有人民幣普通證券賬戶、封閉式基金賬戶或經中國證券登記結算有限責任公司開立的開放式基金賬戶（「**中國結算開放式基金賬戶**」）。人民幣普通證券賬戶及封閉式基金賬戶僅可由(i)合資格中國投資者（包括 18 歲以上的中國公民，16 歲以上不滿 18 歲並以自身勞動收入作為主要生活來源的中國公民，獲得中國永久居留資格的外國人，以及普通中國機構投資者）；(ii)合資格外國投資者（包括在中國內地工作及居住的香港、澳門及台灣居民）；及(iii)合資格特殊機構及產品（主要包括證券公司及其資產管理附屬公司、基金管理公司及其附屬公司、保險公司、信託公司、銀行及其商業銀行理財附屬公司、經中國有關部門批准的外國戰略投資者、證券公司資產管理計劃、基金管理公司資產管理計劃、期貨公司資產管理計劃、保險資產管理公司資產管理計劃、證券投資基金、信託產品、保險產品、銀行理財產品、企業年金計劃、職業年金計劃、養老金產品、社保基金、私募基金、合資格境外投資者及人民幣合資格境外投資者開立。中國結算開放式基金賬戶僅可由(iv)持有若干有效身份證明文件的個人投資者；及(v)符合基金銷售代理機構開戶標準的其他機構及個人投資者（(i)至(v)統稱「**合資格投資者**」）開立。

本公司無法確定透過香港中央結算（代理人）有限公司持有本公司股份的股東身份，亦無法進一步評估該等股東是否為合資格投資者。因此，並非所有現有股東（如有）將符合資格於建議上市後持有基金份額，故就建議上市遵守應用指引第 15 項第 3(f)段將不可行。

本公司中國法律顧問亦告知，根據《中華人民共和國證券投資基金法》、商業不動產投資信託基金試點公告及該指引等相關法律及法規的規定，除按照適用法律及法規向包括 REIT 的原始權益人或其同一控制下的關聯方在內的戰略投資者進行的戰略配售及向網下投資者發售的基金份額外，相關法律及法規未授予其他特定實體優先認購特定比例公募基金份額的權利。根據適用中國法律及法規，本公司無法確定股東身份或進一步評估該等股東是否符合資格參與優先分配。因此，本公司無法透過優先分配基金份額的方式向股東提供保證配額。

此外，根據商業不動產投資信託基金試點公告及該指引的相關規定，資產的原始權益人或其同一控制下的關聯方參與戰略配售認購的 REIT 份額比例不得低於其總數的 20%。倘資產的原始權益人持有不少於 20% 的 REIT 份額，其必須於 REIT 上市日期起計至少 60 個月內持有 20% 的 REIT 份額，而該原始權益人持有超過 20% 的任何份額必須於 REIT 上市日期起計至少 36 個月內持有。誠如本公司中國法律顧問所告知，由於預期中海企業發展及／或本公司其他全資附屬公司將於建議上市完成後持有超過 20% 的基金份額，故根據商業不動產投資信託基金試點公告及該指引，中海企業發展及／或本公司其他全資附屬公司將須自建議上市日期起持有 20% 的基金份額至少 60 個月，而（如有）超過 20% 的基金份額至少 36 個月。因此，本公司向股東轉讓或分派基金份額並不可行。

經審慎周詳考慮建議分拆及經考慮中國法律顧問就達成有關規定的法律障礙向本公司提供的意見後，董事局認為本公司就建議分拆遵守應用指引第 15 項第 3(f) 段並不可行。因此，由於向外國投資者發售中國上市份額（包括建議向股東發售基金份額）的法律限制，董事局已議決不向股東提供建議上市項下保證配額，並認為建議分拆及不提供有關建議分拆的保證配額屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本公司亦已申請豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f) 段的規定。

股東及有意投資者務請注意，公募基金的建議分拆及上市須受（其中包括）(i) 當時市況；(ii) 聯交所批准應用指引第 15 項申請及授出豁免嚴格遵守應用指引第 15 項第 3(f) 段的規定；及 (iii) 中國證監會及深圳證券交易所審閱及／或註冊規限。因此，股東及有意投資者應注意，概不保證建議分拆及公募基金的公開發售將會進行或何時會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告使用之下列詞彙具有以下涵義：

|                              |   |                                                 |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| 「資產支持專項計劃」                   | 指 | 資產支持專項計劃管理人管理之一項資產支持特殊目的計劃，以證券化該項目              |
| 「董事局」                        | 指 | 本公司董事局                                          |
| 「華夏基金」或<br>「公募基金管理人」         | 指 | 華夏基金管理有限公司                                      |
| 「中海企業發展」                     | 指 | 中海企業發展集團有限公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司                 |
| 「中信證券」或<br>「資產支持專項<br>計劃管理人」 | 指 | 中信證券股份有限公司                                      |
| 「商業不動產投資信託<br>基金試點公告」        | 指 | 中國證監會於2025年12月31日頒佈的《中國證監會關於推出商業不動產投資信託基金試點的公告》 |
| 「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） |
| 「中國證監會」                      | 指 | 中國證券監督管理委員會                                     |
| 「董事」                         | 指 | 本公司董事                                           |
| 「本集團」                        | 指 | 本公司及其附屬公司                                       |
| 「該指引」                        | 指 | 中國證監會頒佈的《公開募集基礎設施證券投資基金指引（試行）》                  |
| 「香港」                         | 指 | 中國香港特別行政區                                       |

|                |   |                                                            |
|----------------|---|------------------------------------------------------------|
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則                                                  |
| 「運營管理機構」       | 指 | 中海商業發展（深圳）有限公司（其將擔任運營管理統籌機構）及環宇城商業管理（深圳）有限公司（其將擔任運營管理實施機構） |
| 「應用指引第 15 項」   | 指 | 上市規則應用指引第 15 項                                             |
| 「應用指引第 15 項申請」 | 指 | 本公司根據應用指引第 15 項向聯交所提出有關建議分拆的申請                             |
| 「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                         |
| 「該項目」          | 指 | 佛山千燈湖環宇城項目，一家位於中國廣東省佛山市南海區的購物中心                            |
| 「項目公司」         | 指 | 佛山市中海環宇城商業管理有限公司，於本公告日期為中海企業發展的全資附屬公司                      |
| 「建議上市」         | 指 | 基金份額建議在深圳證券交易所上市                                           |
| 「建議分拆」         | 指 | 透過於深圳證券交易所的一項 REIT 的結構將該項目分拆及獨立上市                          |
| 「公募基金」         | 指 | REIT 架構內設立的公開募集商業不動產證券投資基金                                 |
| 「REIT」         | 指 | 根據中國證監會啟動的試點計劃下的一隻公開募集的商業不動產投資信託基金                         |
| 「人民幣」          | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                 |

|        |   |             |
|--------|---|-------------|
| 「股東」   | 指 | 本公司股東       |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「基金份額」 | 指 | 公募基金之份額     |
| 「%」    | 指 | 百分率         |

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，二零二六年九月七日

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）及馮堯先生為本公司非執行董事；而陳家強教授、陳清霞博士及李民橋先生為本公司獨立非執行董事。