

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)

公開募集基礎設施證券投資基金之建議分拆及 在深圳證券交易所獨立上市

董事會欣然宣布，於二零二五年六月二十五日，華夏基金及中信証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。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，且聯交所已授出該豁免，並確認本公司可進行建議分拆。

建議分拆構成(i)向基礎設施 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）當時市況及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

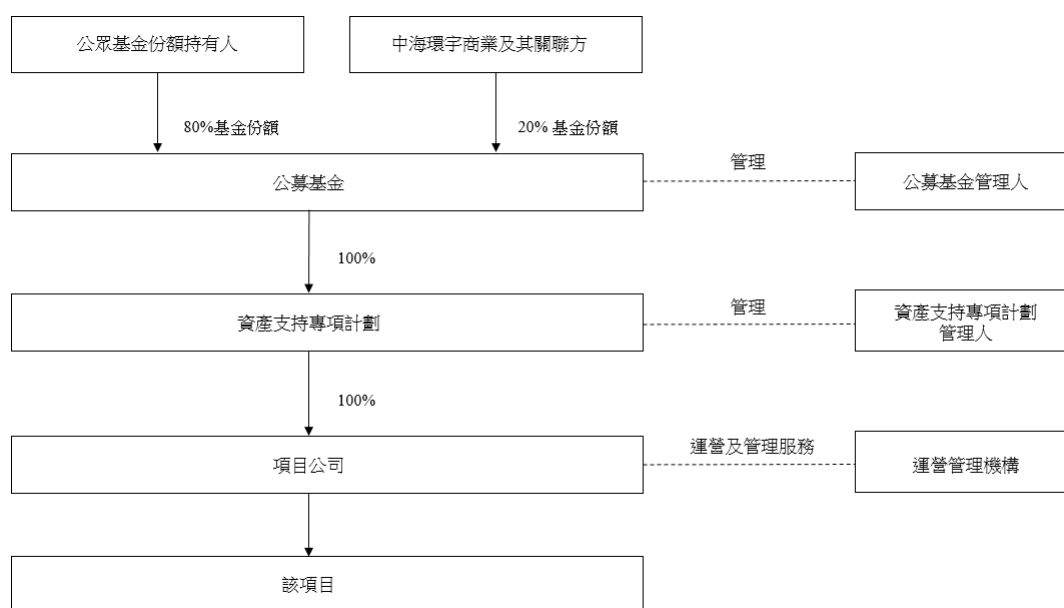
董事會欣然宣布，於二零二五年六月二十五日，華夏基金及中信証券向中國證監會及深圳證券交易所提交了公募基金註冊及上市的申請材料。

基礎設施 REIT 的相關資產為位於中國佛山市南海區的購物中心(中海佛山南海映月湖環宇城項目)，即該項目，由項目公司擁有。於本公告日期，項目公司為中海環宇商業（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封閉式公開上市基礎設施證券投資基金，並負責其日常營運。目前，預計公募基金將募集人民幣 13.55 億元。於建議上市時，本集團將認購已發行基金份額總數約 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。於建議上市完成後，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，項目公司將由基礎設施 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，基礎設施 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、項目公司及運營管理機構將訂立運營管理服務協議，據此，運營管理機構將向該項目提供運營及管理服務。基礎設施 REIT 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基礎設施 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，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。建議分拆須待（其中包括）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)向基礎設施 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基礎設施 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。以分拆業務基礎資產發行消費基礎設施 REIT 符合國家恢復和擴大消費的政策、能够深化金融體制改革、提高金融服務經濟能力、提高直接融資比重、促進多層次資本市場發展。
- (ii) 基礎設施 REIT 的成功發行將提供一個優良的示範，形成一個良性的投資循環，大幅提高基礎設施資金的使用效率。另外，由於基礎設施 REIT 對投資者的回報來自於基礎設施基礎資產的運營和管理，可以監督和督促運營和管理機構在基礎設施 REIT 上市後進行良好、高效的運營。
- (iii) 基礎設施 REIT 的發行提供了一種新的股權融資方式，通過引入股權基金，可以減少對傳統債務融資方式的依賴，實現基礎設施 REIT 融資方式的多樣化。通過公募基金單獨上市，本公司將能够盤活其基礎設施資產，避免基礎設施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營運，有利於本公司的長期表現。
- (iv) 公募基金單獨上市將為股東釋放價值，並更好地識別和確定公募基金基礎資產的公允價值。本公司認為，這將在本公司上市的範圍內大幅提升項目公司的現有價值，同時可從公募基金的收益分配及資產增值中繼續受益及實現運營收入。

- (v) 公募基金的單獨上市將為本集團及基礎設施 REIT 各自的營運及未來擴展提供獨立的募資平臺，使其可直接進入中國資本市場，並增強其探索新融資及集資渠道以發展其業務的可能性。

基於上文所述，董事會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持有的開放式基金賬戶（「**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。

由於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或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》及該指引等相關法律及法規的規定，除法律另有規定外，禁止基礎設施 REIT 的投資者獲優先分配份額，理由是所有投資者應獲得平等對待。除按照適用法律及法規向包括基礎設施 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，根據該指引的相關規定，基礎設施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基礎設施 REIT 份額比例不得低於其總數的 20%。倘基礎設施資產的原始權益人持有不少於 20% 的基礎設施 REIT 份額，其必須於基礎設施 REIT 上市日期起計至少 60 個月內持有 20% 的基礎設施 REIT 份額，而該原始權益人持有超過 20% 的任何份額必須於基礎設施 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，由於預期中海環宇商業將於建議上市完成後持有超過 20% 的基金份額，故根據該指引，中海環宇商業將須自建議上市日期起持有 20% 的基金份額至少 60 個月，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，董事會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，董事會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。本公司亦已申請且聯交所已授出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）當時市況及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基礎設施資產支持特殊目的計劃，以證券化該項目
「董事會」	指	本公司董事會
「華夏基金」或「公募基金管理人」	指	華夏基金管理有限公司
「中海環宇商業」	指	中海環宇商業發展（深圳）有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「中信証券」或「資產支持專項計劃管理人」	指	中信証券股份有限公司
「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）
「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
「基礎設施 REIT」	指	根據中國證監會及國家發改委的試點計劃建立的基礎設施領域不動產投資信託基金
「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
「國家發改委」	指	國家發展和改革委員會
「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）及中海環宇商業管理（深圳）有限公司（為中海商業發展（深圳）有限公司的附屬公司，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
「該項目」	指	位於中國佛山市南海區的購物中心
「項目公司」	指	佛山海映商業管理有限公司，於本公告日期為中海環宇商業的全資附屬公司
「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基礎設施 REIT 的結構將該項目分拆及獨立上市
「公募基金」	指	基礎設施 REIT 架構內設立的公開募集基礎設施證券投資基金
「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，二零二五年六月二十五日

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。