

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。



新世界發展有限公司

New World Development Company Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0017)

**有關建議分拆及證券投資基金於上交所獨立上市的可能主要交易
及
有關證券投資基金認購的可能須予披露交易**

建議分拆

茲提述本公司日期為 2026 年 9 月 17 日之公告，內容有關建議分拆及證券投資基金於上交所獨立上市。

於 2026 年 9 月 17 日向中國證監會及上交所提交有關證券投資基金註冊及上市的申請材料後，上交所已於 2026 年 9 月 19 日就建議分拆出具受理通知書。

建議分拆構成第 15 項應用指引項下之分拆。本公司已就建議分拆向聯交所提交第 15 項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

豁免嚴格遵守第 15 項應用指引第 3(f)段

由於存在中國法律方面的障礙，本公司根據第 15 項應用指引第 3(f)段就建議分拆向其現有股東提供證券投資基金之基金份額的保證配額並不可行。因此，本公司已申請並獲聯交所批准，豁免嚴格遵守第 15 項應用指引第 3(f)段的規定。

上市規則的涵義

於本公告日期，本集團間接持有項目公司的全部股權權益，並進而持有資產的全部權益。於建議分拆完成後，本公司於項目公司的間接權益及進而於資產的間接權益將由 100%減少至 20%，項目公司將不再為本公司的附屬公司，而資產的財務業績亦將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

根據本公司於本公告日期可得的最新資料，資產出售（倘落實）將構成上市規則第 14 章項下之視作出售，且有關建議分拆的最高適用百分比率可能為 25%或以上但低於 75%，故建議分拆可能構成本公司的一項主要交易，並可能須遵守上市規則第 14 章及第 15 項應用指引項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

另預期本集團將於證券投資基金建議上市時認購其當時已發行基金份額總數的 20%。根據本公司於本公告日期可得的最新資料，有關證券投資基金認購的最高適用百分比率可能為 5%或以上但低於 25%，故證券投資基金認購可能構成本公司於上市規則第 14 章項下的一項須予披露交易。因此，證券投資基金認購可能須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。本公司將於適當時候根據上市規則的規定就建議分拆刊發進一步公告及／或通函（倘建議分拆須獲股東批准）。

一般事項

視乎資產出售的最終代價及適用百分比率而定，本公司將可能須召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議分拆。於本公告日期，據本公司所知，概無股東或彼等各自之聯繫人於建議分拆中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就有關建議分拆之決議案放棄投票。

倘股東特別大會將予召開，將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就建議分拆向股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。載有（其中包括）(i) 建議分拆的詳情；(ii) 獨立董事委員會就建議分拆致股東的推薦建議函件；(iii) 獨立財務顧問就建議分拆致獨立董事委員會及股東的意見函件；(iv) 召開股東特別大會的通告；及(v) 上市規則規定之其他資料的通函（如需要），將根據上市規則在適當的時候向股東寄發。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆須視（其中包括）現行市況及須待相關機關（包括中國證監會及上交所）批准後，方可作實。因此，建議分拆可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為 2026 年 9 月 17 日之公告，內容有關建議分拆及證券投資基金於上交所獨立上市。

於 2026 年 9 月 17 日向中國證監會及上交所提交有關證券投資基金註冊及上市的申請材料後，上交所已於 2026 年 9 月 19 日就建議分拆出具受理通知書。

建議分拆構成第 15 項應用指引項下之分拆。本公司已就建議分拆向聯交所提交第 15 項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

建議分拆

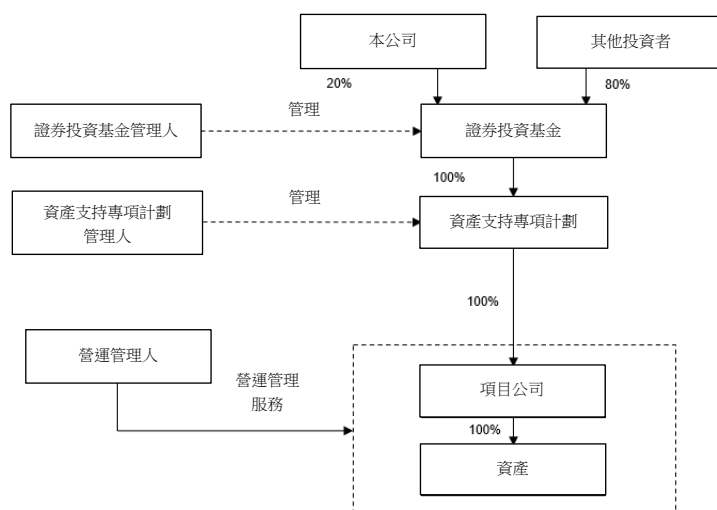
證券投資基金的架構及證券投資基金發售

建議分拆將涉及證券投資基金於上交所獨立上市，而證券投資基金將間接持有項目公司的全部權益，並進而持有資產的全部權益。

就建議分拆而言，(a) 證券投資基金管理人將設立證券投資基金作為公開募集商業不動產投資信託基金，於上交所進行證券投資基金發售，預期規模約為人民幣 3,818 百萬元（根據資產的初步估值及於本公告日期可得資料）；及 (b) 資產支持專項計劃管理人將根據適用中國法律及法規的規定設立資產支持專項計劃。於建議分拆完成後，證券投資基金將透過資產支持專項計劃及項目公司間接持有資產。

目前預期，基金份額總數的 20% 將由本集團按預期總認購價約人民幣 764 百萬元認購（「**證券投資基金認購**」），而證券投資基金之基金份額總數的 80% 將由外部投資者按預期總價約人民幣 3,054 百萬元認購。

於緊隨建議分拆完成後，證券投資基金的架構載列如下：



就證券投資基金發售的中國境內部分而言，國泰海通證券股份有限公司擔任證券投資基金的財務顧問，而中信証券股份有限公司則擔任本公司的財務顧問。中銀國際亞洲有限公司就證券投資基金發售的上市規則相關部分擔任本公司的財務顧問。

資產出售

作為建議分拆的一部分，於資產出售完成前將進行若干內部重組，而項目公司將仍為本公司的間接全資附屬公司。於證券投資基金發售完成後，證券投資基金將動用證券投資基金發售所得款項購買由資產支持專項計劃發行的全部證券，而本公司將出售項目公司的全部股權權益，且資產支持專項計劃將動用（其中包括）證券投資基金發售所得款項收購該等股權權益（「**資產出售**」）。

資產出售的代價

目前預期，資產出售的代價將約為人民幣 4,014 百萬元。資產出售的最終代價將於適當時候根據上市規則的規定另行公佈。

有關證券投資基金發售，資產支持專項計劃或其全資附屬公司將獲取一筆收購貸款，以支付資產出售的部分代價。證券投資基金擬發售規模與收購貸款的總額約相等於資產的評估價值。資產出售的代價將相等於以下各項的總和：(i) 證券投資基金發售的最終發售規模；及(ii) 收購貸款的金額（按（其中包括）資產的相關土地使用權續期成本作出調整）。資產出售的代價將以證券投資基金發售所得款項淨額及收購貸款所得款項支付。

資產出售的先決條件

資產出售代價的支付須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 證券投資基金及資產支持專項計劃成功設立；
- (b) 作為重組的一部分，資產支持專項計劃的特殊目的公司收到資本及股東貸款；
- (c) 交付若干公司文件，並完成對資產支持專項計劃的特殊目的公司（包括項目公司）的審計；及
- (d) 作為重組的一部分，完成股權轉讓的相關監管登記。

資產出售的代價將於條件達成後五個工作日內支付。

營運管理服務

於建議分拆完成後，證券投資基金管理人將委聘營運管理人（本公司之間接全資附屬公司）繼續就資產提供營運管理、物業管理及相關管理服務，此乃由於營運管理人具備管理資產的品牌經驗及組織管理專長。建議分拆完成後，資產將繼續以本集團的「K11」品牌進行市場營銷。

建議分拆的先決條件

建議分拆須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 中國證監會批准證券投資基金的註冊，及上交所就證券投資基金的建議上市出具無異議函；
- (b) 聯交所批准建議分拆；
- (c) 投資者認購的證券投資基金權益總額不少於證券投資基金准予註冊規模的 80%；
- (d) 證券投資基金發售募集的資金總額至少為人民幣 2 億元，且參與證券投資基金發售的投資者不少於 1,000 名；
- (e) 本公司作為資產的原始擁有人，通過參與戰略配售部分認購證券投資基金至少 20%的權益，且本公司持有的證券投資基金 20%權益須受 60 個月限售期所規限，而本公司持有的餘下證券投資基金權益（如有）須受 36 個月限售期所規限；及
- (f) 扣除戰略配售部分後，公開發售部分的至少 70%須售予網下投資者。

本公司已向聯交所提交第 15 項應用指引申請，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

建議分拆（包括相關最終協議及證券投資基金發售的條款，如證券投資基金發售的規模、價格區間及時間表）須待（其中包括）中國證監會及上交所批准後，方可作實，因此有關內容可能會作出修訂。

建議分拆的財務影響

於建議分拆完成後，證券投資基金將間接持有資產的全部權益，且預期本公司將持有證券投資基金之基金份額總數的 20%。因此，建議分拆將導致本公司於資產的間接權益由 100%減少至 20%，而於建議分拆完成後，資產的財務業績將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。於建議分拆完成後，證券投資基金將在本集團的綜合財務報表中確認為聯營公司。

本公司預期建議分拆對損益所錄得的整體影響將包括資產出售的代價（其取決於（其中包括）證券投資基金的發售價）與項目公司於本公司綜合賬目的賬面值之間的差額，以及相關交易成本。

證券投資基金的發售價尚未釐定，並須視乎證券投資基金發售的詢價結果而定。因建議分拆而產生的實際收益或虧損金額將於建議分拆完成後進行評估，並須待本公司核數師審閱及最終審核後，以及根據香港財務報告準則項下進行的任何進一步調整方可確定。

所得款項用途

根據資產的初步估值及於本公告日期可得資料，在減去本集團就證券投資基金認購應付的認購金額以及相關成本及稅項後，本集團將自建議分拆收到的估計所得款項淨額約為人民幣 3,240 百萬元。該等款項將由本集團用作償還貸款及一般公司用途，從而改善本集團的流動資金狀況，並透過去槓桿降低其整體債務水平及資產負債比率。

建議分拆的理由及裨益

董事認為，建議分拆具裨益，並符合股東的利益，理由如下：

- (a) 於建議分拆後，本集團將收取約人民幣 3,240 百萬元的所得款項淨額（即資產出售的代價減去本集團就證券投資基金認購應付的認購金額以及其他相關成本及稅項後的金額）。資產出售所得款項淨額將使本集團得以回收資本及釋放本集團資產負債表上的資源，以進一步投放於其他項目，支持未來增長及為其營運提供資金，從而改善本集團的流動資金狀況，並透過去槓桿降低其整體債務水平及資產負債比率；
- (b) 除本集團就資產出售將收取的代價外，於建議分拆完成後，本集團將繼續就向資產提供營運管理服務收取管理費；
- (c) 根據上交所相關規則的要求，證券投資基金份額持有人預期未來兩年每年可獲之淨現金流分派率原則上不低於估值基準日 10 年期中國國債收益率加 150 個基點。於建議分拆完成後，本公司將持有 20% 的基金份額。長遠而言，本公司將作為證券投資基金份額持有人透過收取分派獲得穩定回報，從而繼續受惠於證券投資基金的業務前景及業績；
- (d) 於建議分拆後，資產的價值將透過市場價格反映，從而為本公司所持有的資產權益提供合理且具公信力的估值；

- (e) 建議分拆為本集團提供機會以優化其財務狀況、增強其品牌影響力、提升本集團的市場形象及聲譽，從而持續提升其吸引戰略投資者的能力；及
- (f) 建議分拆將使本集團得以按資產淨值或接近資產淨值的水平釋放資產價值，而該價值目前尚未於本公司股份的交易價格中獲充分反映。

鑒於上文所述，董事相信，建議分拆的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

放棄分派權利

根據資產的過往表現，證券投資基金就上市後首兩個曆年設有目標分派，有關金額將於證券投資基金發售的發售文件中披露（「**目標分派**」）。本集團已承諾按比例放棄其於上市後首兩個曆年收取分派的權利（以使證券投資基金的其餘份額持有人可達致目標分派所需者為限）（「**放棄分派權利**」）。放棄分派權利旨在提升證券投資基金發售的整體認購率，從而提高證券投資基金成功上市的可能性。透過向潛在投資者保證彼等所持基金份額於最初兩個財政年度可達致目標分派，放棄分派權利旨在提升證券投資基金發售對更廣泛投資者基礎的吸引力，並增強整體需求。本集團進行建議分拆的主要商業目的為釋放資產價值及自資產出售收取所得款項總額，而證券投資基金的成功上市是完成建議分拆的先決條件。長遠而言，本集團預期作為基金份額持有人將自證券投資基金收取穩定及經常性分派。基於上文所述，本公司認為放棄分派權利屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為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。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及其他策略性業務的投資及／或營運。

項目公司

項目公司為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。項目公司主要於中國從事持有投資及物業。

資產為一項位於上海市黃浦區淮海中路 300 號的綜合用途物業，由上海 K11 Art Mall 購物藝術中心及上海 K11 ATELIER 新世界大廈組成。資產的總樓面面積約為 130,384 平方米，其中約 35,473 平方米為商業面積，約 80,549 平方米為辦公室面積及約 14,362 平方米為停車場及配套設施面積。於本公告日期，資產由本公司透過項目公司間接全資擁有。

下表載列項目公司於截至 2024 年 6 月 30 日及 2025 年 6 月 30 日止兩個財政年度以及截至 2025 年 12 月 31 日止六個月按照香港財務報告準則編製的未經審核主要財務資料：

	截至 6 月 30 日止財政年度		截至 12 月 31 日止六個月
	2024 年	2025 年	2025 年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	386.45	368.57	169.82
除稅前溢利	190.38	227.78	88.16
除稅後溢利	159.20	185.80	70.71

項目公司於 2025 年 12 月 31 日按照香港財務報告準則編製的未經審核總權益約為 6,662 百萬港元。根據初步估值，假設資產的土地使用權已獲續期，資產截至 2026 年 3 月 31 日的參考估值約為人民幣 4,568 百萬（約 5,281 百萬港元）。

營運管理人

營運管理人為一間於中國成立的有限公司，主要從事提供營運管理、物業管理及相關管理服務。營運管理人為本公司的間接全資附屬公司。

證券投資基金管理人

證券投資基金管理人為廣發基金管理有限公司（GF Fund Management Co., Ltd.），一間於中國成立的有限公司，由廣發證券股份有限公司（GF Securities Co., Ltd.）（股份代號：1776）擁有 54.33% 的權益。其持有基金管理業務牌照，主要從事中國證監會批准的基金募集、基金銷售及資產管理業務。

證券投資基金管理人將負責就資產的投資及管理作出決策，包括但不限於年度預算、批准營運計劃等。證券投資基金管理人亦將實施關連交易審批規則及利益衝突情況處理機制，以確保證券投資基金獨立運作。

資產支持專項計劃管理人

資產支持專項計劃管理人為瑞元資本管理有限公司（Ruiyuan Capital Management Co., Ltd.），一間於中國成立的有限公司，由廣發基金管理有限公司（GF Fund Management Co., Ltd.）全資擁有。其持有證券及期貨業務牌照，主要從事中國證監會批准的資產管理業務。資產支持專項計劃管理人將管理資產支持專項計劃。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，證券投資基金管理人及資產支持專項計劃管理人以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

豁免嚴格遵守第 15 項應用指引第 3(f)段

第 15 項應用指引第 3(f)段規定，擬進行分拆上市的上市公司須向其現有股東提供一項保證，使彼等能獲得所分拆實體股份的權利，以適當考慮現有股東的利益，方式可以是向彼等分派所分拆實體的現有股份，或是在發售所分拆實體的現有股份或新股份時讓彼等可優先申請認購有關股份。

經本公司中國法律顧問告知，根據《基金指引》的相關規定，僅有以下類別投資者可投資於證券投資基金份額（「**合資格投資者**」）：

- (a) 網下投資者，即證券公司、基金管理公司、信託公司、財務公司、保險公司、合格境外機構投資者、商業銀行及其理財附屬公司、符合規定的私募基金管理人、中國證監會認可的其他專業機構投資者，以及社保基金（如全國社會保障基金、基本養老保險基金及年金基金）；
- (b) 戰略投資者，即專業機構投資者；及
- (c) 公眾投資者，即持有證券賬戶或場外基金賬戶的投資者，包括中國公民、獲得中國永久居留權的外國人、普通機構投資者、在中國居住及工作的香港、中國澳門特別行政區及台灣地區的居民、其他特殊機構及依法設立的產品（包括但不限於證券公司及其資產管理附屬公司、保險公司、基金管理公司、信託公司、證券投資基金、社保基金、合格境外機構投資者及人民幣合格境外機構投資者）。

除《基金指引》項下的規定外，《合格境外機構投資者和人民幣合格境外機構投資者境內證券期貨投資管理辦法》亦規定，境外投資者（即中國以外的投資者）須為經中國證監會批准的「合格境外機構投資者」及「人民幣合格境外機構投資者」。

根據《4 號公告》，獲准進入銀行間債券市場的境外機構投資者（包括主權類機構、在中國以外註冊成立的商業銀行、保險公司、證券公司、基金管理公司及其他金融機構，以及養老基金、慈善基金及捐贈基金）可直接或透過互聯互通安排投資交易所債券市場產品。然而，經本公司中國法律顧問告知，於上交所上市的商業不動產投資信託基金是否屬於該等境外機構投資者根據《4 號公告》獲准投資的產品範圍，仍有待中國相關機關進一步澄清。

即使若干股東屬合資格投資者，本公司亦無法保證該等股東可於證券投資基金發售中獲分配基金份額。根據《基金指引》及上交所的相關規則，證券投資基金發售由三個部分組成，即 (i) 戰略配售、(ii) 網下配售及 (iii) 公開發售，而本公司無法通過前述任何一個部分向股東提供保證配額：

- (a) 戰略配售：證券投資基金管理人可酌情釐定戰略配售比例及選擇戰略投資者。因此，本公司無法保證股東中的任何專業機構投資者將可參與戰略配售或透過戰略配售獲得基金份額；
- (b) 網下配售：網下投資者參與網下配售，須視乎其是否於詢價期間提交有效報價，而參與條件、有效報價要求、配售原則及配售方式均由證券投資基金管理人及財務顧問釐定。因此，本公司無法保證股東中的所有合資格投資者均可透過網下配售獲得基金份額；及
- (c) 公開發售：股東中的合資格投資者如作為公眾投資者參與公開發售，將與所有其他公眾投資者處於同等地位，不會較其他公眾投資者享有任何優先權。本公司無法預先確定公開發售的結果。因此，本公司無法保證股東中的所有合資格投資者均可透過證券投資基金發售獲得基金份額。

此外，根據《基金指引》的相關要求，向原始權益人或其同一控制下的關聯方進行戰略配售的基金份額比例合計不得低於基金份額發售總量的 20%，其中基金份額發售總量的 20% 持有期自上市之日起不得少於 60 個月，超過 20% 部分持有期自上市之日起不得少於 36 個月。經本公司中國法律顧問告知，由於擬議本公司（透過其附屬公司）於證券投資基金發售完成後可能持有超過 20% 的基金份額，故根據《基金指引》，本公司（透過其附屬公司）將須自證券投資基金發售完成之日起持有 20% 的基金份額至少 60 個月，而超過 20% 部分的基金份額則須至少持有 36 個月。因此，根據現行中國法律及法規，於證券投資基金上市後在上述限售期內向股東轉讓或分派基金份額並不切實可行。

經審慎周詳考慮建議分拆並慮及中國法律顧問就達成有關規定的法律障礙提供的意見後，董事會認為本公司就建議分拆遵守第 15 項應用指引第 3(f)段並不可行。因此，董事會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。

本公司亦已申請並獲聯交所批准，豁免嚴格遵守上市規則第 15 項應用指引第 3(f)段的規定。

上市規則的涵義

於本公告日期，本集團間接持有項目公司的全部股權權益，並進而持有資產的全部權益。於建議分拆完成後，本公司於項目公司的間接權益及進而於資產的間接權益將由 100%減少至 20%，項目公司將不再為本公司的附屬公司，而資產的財務業績亦將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。根據本公司於本公告日期可得的最新資料，資產出售（倘落實）將構成上市規則第 14 章項下之視作出售，且有關建議分拆的最高適用百分比率可能為 25%或以上但低於 75%，故建議分拆可能構成本公司的一項主要交易，並可能須遵守上市規則第 14 章及第 15 項應用指引項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據本公司於本公告日期可得的最新資料，有關證券投資基金認購的最高適用百分比率可能為 5%或以上但低於 25%，故證券投資基金認購可能構成本公司於上市規則第 14 章項下的一項須予披露交易。因此，證券投資基金認購可能須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

不可撤回承諾

於 2026 年 9 月 19 日，控股股東以本公司為受益人簽立不可撤回承諾，據此，控股股東已不可撤回地向本公司承諾，倘召開股東特別大會，其將（並將促使其集團內其他相關成員）就彼等各自持有的股份（包括於本公告日期持有的 1,140,728,609 股股份，佔於本公告日期本公司已發行股本約 45.33%）所附帶的全部投票權，於股東特別大會上就提呈予股東以批准建議分拆的任何決議案投贊成票。

不可撤回承諾將於下列較早發生者終止：(i) 批准建議分拆的股東特別大會結束後即時；(ii) 本公司公佈毋須召開及舉行股東特別大會以批准建議分拆當日；及 (iii) 控股股東與本公司可能協定的其他日期。

一般事項

視乎資產出售的最終代價及適用百分比率而定，本公司將可能須召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議分拆。於本公告日期，據本公司所知，概無股東或彼等各自之聯繫人於建議分拆中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就有關建議分拆之決議案放棄投票。

倘股東特別大會將予召開，將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就建議分拆向股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。載有（其中包括）(i) 建議分拆的詳情；(ii) 獨立董事委員會就建議分拆致股東的推薦建議函件；(iii) 獨立財務顧問就建議分拆致獨立董事委員會及股東的意見函件；(iv) 召開股東特別大會的通告；及 (v) 上市規則規定之其他資料的通函（如需要），將根據上市規則在適當的時候向股東寄發。

本公司股東及潛在投資者務請注意，建議分拆須視（其中包括）現行市況及須待相關機關（包括中國證監會及上交所）批准後，方可作實。因此，建議分拆可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「資產支持專項計劃管理人」	指	瑞元資本管理有限公司（Ruiyuan Capital Management Co., Ltd.），一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方，並為資產支持專項計劃的管理人
「資產支持專項計劃」	指	將由證券投資基金持有並由資產支持專項計劃管理人管理的資產支持專項計劃
「資產」	指	上海香港新世界大廈，由上海 K11 Art Mall 購物藝術中心及上海 K11 ATELIER 新世界大廈組成
「資產出售」	指	具有本公告「資產出售」一節賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	New World Development Company Limited（新世界發展有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited（周大福企業有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「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
「放棄分派權利」	指	具有本公告「放棄分派權利」一節賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將以混合會議方式舉行的股東特別大會，藉以（其中包括）考慮及酌情批准建議分拆
「《基金指引》」	指	《公開募集基礎設施證券投資基金指引（試行）》（中國證監會公告〔2020〕54號），後經《關於修改〈公開募集基礎設施證券投資基金指引（試行）〉第五十條的決定》（中國證監會公告〔2023〕55號）更新
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「《4號公告》」	指	中國人民銀行、中國證監會及國家外匯管理局公告〔2022〕第4號
「營運管理人」	指	上海凱詩怡商業管理有限公司（Shanghai Kaishiyi Commercial Management Co., Ltd.*），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

「第 15 項應用指引申請」	指	本公司根據第 15 項應用指引就建議分拆向聯交所作出的申請
「第 15 項應用指引」	指	上市規則第 15 項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，對「中國」之提述不包含香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「項目公司」	指	上海新世界淮海物業發展有限公司（Shanghai New World Huaihai Property Development Co., Ltd.*），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
「建議分拆」	指	建議進行之分拆及證券投資基金於上交所獨立上市，證券投資基金將間接持有項目公司的全部權益，並進而持有資產的全部權益
「合資格投資者」	指	具有本公告「豁免嚴格遵守第 15 項應用指引第 3(f)段」一節賦予該詞的涵義
「證券投資基金」	指	由證券投資基金管理人設立的公開募集商業不動產投資信託基金
「證券投資基金管理人」	指	廣發基金管理有限公司（GF Fund Management Co., Ltd.），一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方，並為證券投資基金的管理人
「證券投資基金發售」	指	建議分拆項下基金份額的公開發售
「證券投資基金認購」	指	具有本公告「證券投資基金的架構及證券投資基金發售」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標分派」 指 具有本公告「放棄分派權利」一節賦予該詞的涵義

「基金份額」 指 證券投資基金的基金份額

「%」 指 百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

* 註有「*」的中國實體及機關的英文名稱為其中文名稱的翻譯，於本公告內僅供識別之用，不應被視為其正式英文翻譯。倘有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

承董事會命
聯席公司秘書
劉富强 許嘉慧

香港，2026年9月20日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：(a) 八位執行董事，分別為鄭家純博士、黃少媚女士、鄭志雯女士、薛南海先生、趙慧嫻女士、何智恒先生、劉富强先生及陳耀豪先生；(b) 四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c) 六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。