

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **China Next-Gen Commerce and Supply Chain Limited** **中國新零售供應鏈集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3928)

### **有關上海米塔集收購事項之自願公告** **有關租賃服務框架協議年度上限之持續關連交易**

#### **上海米塔集收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月十五日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立米塔集股權轉讓協議，據此，賣方同意根據米塔集股權轉讓協議之條款出售及買方同意購買股權，代價為人民幣1.5百萬元。股權的付款已於米塔集股權轉讓協議完成同日作出，惟有待進行慣例備案及註冊。

#### **上市規則之涵義**

於本公告日期，王先生(本公司董事兼控股股東王女士之父親)間接擁有賣方約50%股權，而賣方則擁有上海米塔集的100%股權。王女士為賣方及上海米塔集的法定代表。因此，賣方及上海米塔集為王女士的聯繫人並為本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，米塔集股權轉讓協議構成本公司之關連交易。

由於有關上海米塔集收購事項的最高適用百分比率低於5%及應付總代價少於3,000,000港元，根據上市規則，上海米塔集收購事項構成本公司之全面豁免關連交易。

## 租賃服務框架協議及年度上限

於二零二五年十二月十五日(交易時段後)，董事會獲告知，新城控股已終止其與賣方日期為二零二五年十月三十日的租賃服務框架協議，於同日，上海米塔集與新城控股訂立租賃服務框架協議，據此，新城控股同意向上海米塔集提供租賃服務及物業管理服務，期限由協議有效日起至二零二七年十二月三十一日，受限於年度上限。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，王先生為新城發展之控股股東，而新城發展則為新城控股之控股公司。王先生為本公司控股股東王女士之父親。因此，新城控股為王先生的聯繫人以及本公司關連人士的聯繫人，根據上市規則第十四A章，租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關租賃服務框架協議項下擬進行交易之年度上限之最高適用百份比率超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

## 一般事項

董事(不包括王女士(彼已就董事會決議案放棄商議及投票))及獨立董事委員會(其意見將於通函(定義見下文)披露)認為，租賃服務框架協議連同其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而有關協議的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司將向股東寄發一份載有(其中包括)(i)租賃服務框架協議及年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，連同代表委任表格(「**通函**」)。

## 上海米塔集收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月十五日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立米塔集股權轉讓協議，據此，賣方同意根據米塔集股權轉讓協議之條款出售及買方同意購買股權，代價為人民幣1.5百萬元。股權的付款已於米塔集股權轉讓協議完成同日作出，惟有待進行慣例備案及註冊。

## 股權

股權由賣方擁有100%，米塔集股權轉讓協議之代價由訂約方基於正常商業條款經公平磋商釐定，並已考慮(包括但不限於)由估值師(定義見下文)所編製的上海米塔集估值報告(定義見下文)。

## 股權之估值

賣方委聘獨立第三方估值師江蘇天健華城資產評估有限公司(「**估值師**」)就上海米塔集的股東股權總值編製估值報告(「**估值報告**」)。估值師在中國資產評估協會正式註冊，擁有超過5年實務經驗。根據估值報告，經計及上海米塔集資產及負債之賬面值及相關因素，估值師認為上海米塔集於二零二五年十一月三十日的股東股權總值為人民幣1.5百萬元(「**估值**」)。

## 進行上海米塔集收購事項之理由及裨益

經考慮上海米塔集對潮流玩具產品設計、開發及銷售投資之主要業務、本公司之低初始投資承擔，以及拓展本集團在中國迅速發展的潮流玩具產品行業的業務範圍，董事相信上海米塔集收購事項為就地理及業務分部方面發展及多元化本集團業務的良機。

董事包括獨立非執行董事(但不包括王女士，彼已就董事會決議案放棄商議及投票)認為，上海米塔集收購事項的條款屬公平合理，乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方之資料

本集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務。買方為本公司之間接全資附屬公司，乃新近註冊成立之控股公司，主要目的為持有潮流玩具產品設計、開發及銷售之投資。

上海米塔集為一間根據中國法律註冊成立之有限公司。上海米塔集之主要業務為從事潮流玩具的產品設計、開發及銷售的投資，於緊接米塔集股權轉讓協議完成前由賣方擁有100%。賣方是一間根據中國法律註冊成立之公司而主要業務為舉辦文化藝術交流活動以及批發工藝品及玩具、收藏品業務。截至本公告日期，賣方由(i)江蘇新啟投資有限公司持有50%，而江蘇新啟投資有限公司則由王先生間接全資擁有；及(ii)常州諾源物資有限公司持有50%，而常州諾源物資有限公司則由兩名個別人士全資擁有，彼等為獨立第三方及從事各類商品和技術的進出口業務。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，王先生(本公司董事兼控股股東王女士之父親)間接擁有賣方約50%股權，而賣方則擁有上海米塔集的100%股權。王女士為賣方及上海米塔集的法定代表。因此，賣方及上海米塔集為王女士的聯繫人並為本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，米塔集股權轉讓協議構成本公司之關連交易。

由於有關上海米塔集收購事項的最高適用百分比率低於5%及應付總代價少於3,000,000港元，根據上市規則，上海米塔集收購事項構成本公司之全面豁免關連交易。

有關上海米塔集收購事項的資料乃為良好企業管治及透明度目的及進一步提供租賃服務框架協議及年度上限的背景資料而自願於本公告披露。

## 租賃服務框架協議

於二零二五年十二月十五日(交易時段後)，董事會獲告知，新城控股已終止其與賣方日期為二零二五年十月三十日的租賃服務框架協議，於同日，上海米塔集與新城控股訂立租賃服務框架協議，據此，新城控股同意向上海米塔集提供租賃服務及物業管理服務，期限由協議有效日起至二零二七年十二月三十一日，受限於年度上限。

租賃服務框架協議的主要條款載列如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 日期          | 二零二五年十二月十五日(交易時段後)  |
| 訂約方         | (i) 新城控股<br>(ii) 上海米塔集  |
| 期限          | 由協議有效日至二零二七年十二月三十一日(包括首尾兩日)。<br><br>租賃服務框架協議應於(i)有關訂約方妥為簽署；及(ii)訂約方已根據所有相關法律、法規、監管文件及監管規則(包括但不限於上市規則)取得所有必要批准後生效。 |
| 租賃服務及物業管理服務 | 根據下文簡述的定價政策及付款條款，新城控股集團負責就上海米塔集集團的項目提供租賃服務及物業管理服務。  |

### a. 租賃服務

服務範圍：新城控股集團應向上海米塔集集團提供租賃處所，並確保上海米塔集集團於附屬協議所協定的租賃期內使用租賃處所不受干擾。

定價政策：

租賃處所的租金應按以下任何一項方法釐定：  
(1)根據租賃面積之固定租金；(2)按上海米塔集集團於處所進行業務營運所產生營業額之百分比收取浮動租金；或(3)上述兩項租金計量方法之較高金額。

租賃處所的租金應經參考當時的當前市價／市場租金後公平磋商釐定，並經計及以下因素（如適用）：(1)相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2)租期；(3)新城控股與獨立第三方就租賃類似類型之物業所訂立的相關租賃協議之條款；及(4)獨立第三方就租賃類似類型之物業所收取的租金／費率。

付款條款：

服務費應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，物業服務費應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。

## **b. 物業管理服務**

服務範圍：

新城控股集團應根據附屬協議所協定的服務水平，提供物業、配套設施及相關處所的維護、修復及管理服務，以及維持相關範圍的環境衛生及秩序。



|       |  |
|-------|--|
| 定價政策： | 物業管理服務的費用／費率應透過公平協商釐定，並經計及以下因素(如適用)：(1)相關物業之類型、大小、位置及狀況；(2)服務範圍及預計營運成本，包括但不限於人力成本及行政開支；(3)新城控股與獨立第三方就類似類型之物業所簽訂的物業管理服務協議之條款；及(4)獨立第三方就提供類似物業管理服務所收取的費用／費率。   |
| 付款條款： | 服務費應根據新城控股集團與上海米塔集集團將予訂立之附屬協議收取。一般而言，物業服務費應根據附屬協議所協定每年、每半年、每季或每月支付。  |
| 附屬協議： | <p>就上海米塔集集團根據租賃服務框架協議所要求之租賃服務及物業管理服務而言，新城控股與上海米塔集應(直接或透過其各自之附屬公司)訂立附屬協議，當中載列根據租賃服務框架協議所載原則(包括上述定價政策)之所需服務具體範圍及應付費用金額。</p> <p>租賃服務框架協議項下擬進行之所有交易應根據正常商業條款進行並按公平磋商基準協商。已協定新城控股集團向上海米塔集集團提供之條款不得遜於就類似服務向其他方提供之條款。</p> |
| 其他：   | 在遵循上市規則的前提下，上海米塔集集團與新城控股集團現時已訂立的所有相關租賃將繼續有效及存續。  |

## 年度上限及基準

租賃服務框架協議項下截至二零二七年十二月三十一日止三個曆年各年之年度上限分別合共不得超過人民幣1.5百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣40.0百萬元。

下文載列租賃服務框架協議項下服務費年度上限之估計分配：

### 截至十二月三十一日止曆年

|        | 二零二五年<br>(人民幣<br>百萬元) | 二零二六年<br>(人民幣<br>百萬元) | 二零二七年<br>(人民幣<br>百萬元) |
|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 租賃服務   | 1.0                   | 25.0                  | 25.0                  |
| 物業管理服務 | 0.5                   | 15.0                  | 15.0                  |
| 總計     | <u>1.5</u>            | <u>40.0</u>           | <u>40.0</u>           |

年度上限乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (a) 截至二零二五年十二月三十一日止曆年之年度上限乃經參考新城控股集團與上海米塔集集團已訂立之現有租賃協議及物業管理服務協議，以及就截至二零二五年十二月三十一日止曆年將收取之預期交易金額而釐定。由於新城控股集團、賣方及上海米塔集集團逐步訂立租賃協議及物業管理協議進行業務合作，直至二零二五年十二月三十一日預計將只會產生限量的交易金額；



- (b) 二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日及二零二七年一月一日起至二零二六年十二月三十一日兩個曆年各自之年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)根據上海米塔集集團於截至二零二七年十二月三十一日止未來兩個曆年設立新「米塔集」品牌商店之擴充計劃，對租賃服務及物業管理服務之預期需求，上海米塔集集團與新城控股集團已就有關需求進行初步協商；(ii)將於租賃物業進行之業務營運之預期總營業額，乃經參考上海米塔集集團與新城控股集團之現有租賃服務協議及物業管理服務協議項下租賃物業之表現而估計；(iii)新城控股集團向獨立第三方提供類似租賃服務及物業管理服務所收取之費率；及(iv)類似類型之物業的租賃服務及物業管理服務之當前市場費率；及
- (c) 就截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止曆年之年度上限提供緩衝，以配合(i)租賃物業所產生營業額之潛在增幅；(ii)租賃服務及物業管理服務市場價格之波動；及(iii)上海米塔集集團對租賃服務及物業管理服務需求之潛在增幅。

### 過往交易金額

截至二零二五年十二月十四日止，新城發展向上海米塔集集團提供租賃服務及物業管理服務之過往交易金額約為人民幣469,517元。

## 訂立租賃服務框架協議之理由及裨益

各董事(不包括王女士(彼已就批准租賃服務框架協議之董事會決議案放棄商議及投票))及獨立董事委員會(其意見將載於通函)認為(i)租賃服務框架協議項下擬進行的交易可潛在擴大本集團之地理及業務分部，提供拓展至迅速發展潮流玩具產品行業的新商機；(ii)租賃服務框架協議之架構讓本集團能夠透過監察新店舖之業績，逐步拓展此新業務分部，並在評估市場機會時採納循序漸進的方式，同時避免重大初始資本投入；及(iii)租賃服務框架協議之條款及年度上限屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

## 內部控制措施

為確保租賃服務框架協議項下擬進行的交易屬公平合理，且不遜於獨立第三方所提供者，本公司已採納並實施以下內部控制程序以監察其持續關連交易：

- (i) 租賃服務框架協議項下擬進行的所有上海米塔集集團持續關連交易之定價政策將由本集團管理層及相關人員(包括相關業務營運、財務及法律合規人員)監督及監察，以確保相關持續關連交易乃按正常商業條款進行，不會損害本公司及其股東之整體利益；
- (ii) 訂立有關租賃服務框架協議之任何附屬協議前，本集團管理層及相關人員(包括相關業務營運、財務及法律合規人員)將共同評估該附屬協議之條款，包括基於上述定價政策將初步報價與其他物業獨立第三方業主所提供者(如適用)、可資比較服務之市場報價及新城控股集團就提供可資比較服務向獨立第三方收取之相關費率進行比較，以確保物業管理服務之服務費以及租賃服務框架協議項下擬進行的增值服務仍為公平合理；

- (iii) 作為內部控制程序之一部分，租賃服務框架協議之實施情況以及新城控股集團向上海米塔集集團提供之服務的實際數目及金額將由董事會(包括獨立非執行董事)及高級管理層定期監察及審閱，並參考與獨立第三方進行之類似交易之條款，以確保實際交易金額並無超出年度上限；
- (iv) 於相關交易中擁有權益之董事及／或股東須就決議案放棄投票；
- (v) 本集團應盡最大努力就持續關連交易遵循上市規則第十四A章之相關申報、年度審閱及公佈規定，包括促進及促使各部門之間以及本集團成員公司之間的有效溝通，並訂明數據收集流程；
- (vi) 本集團所有成員公司均須向本公司財務部匯報，而本公司財務部將定期密切監察有關持續關連交易之實際交易金額，此外，本公司將委聘外部核數師審閱租賃服務框架協議項下新城控股集團與上海米塔集集團之交易，以確保交易金額處於年度上限範圍，以及交易乃根據租賃服務框架協議所載條款及上市規則進行；及
- (vii) 本集團將於各財務期間在年度報告妥為披露新城控股集團所提供租賃服務及物業管理服務之交易並予以入賬，連同獨立非執行董事就交易是否在本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益作出之結論(包括基準)。

## 有關訂約方之資料

本集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務。上海米塔集為一間根據中國法律註冊成立之有限公司。上海米塔集之主要業務為從事潮流玩具產品設計、開發及銷售投資控股業務。

新城控股為一間於中國註冊成立之公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代碼：601155)，並為新城發展之附屬公司。新城發展為一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030)。新城控股及新城發展之主要業務為在中國進行物業開發及物業投資。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，王先生為新城發展之控股股東，而新城發展則為新城控股之控股公司。王先生為本公司董事兼控股股東王女士之父親。因此，新城控股為王先生的聯繫人以及本公司關連人士的聯繫人，根據上市規則第十四A章，租賃服務框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關租賃服務框架協議項下擬進行交易之年度上限之最高適用百份比率超過5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈、獨立股東批准及年度審閱規定。

## 一般事項

董事(不包括王女士(彼已就董事會決議案放棄商議及投票))及獨立董事委員會(其意見將載於通函)認為，租賃服務框架協議連同其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而有關協議的條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司將向股東寄發載有(其中包括)(i)租賃服務框架協議及年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，連同代表委任表格。

## 釋義

於本公告內，除非另有指明或文義另有界定，以下詞彙具有以下涵義：

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「協議有效日」  | 指 | 獨立股東批准租賃服務框架協議及年度上限之日或股東特別大會日期                             |
| 「年度上限」   | 指 | 截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個曆年各年根據租賃服務框架協議應付服務費的年度上限      |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「董事會」    | 指 | 董事會  |
| 「本公司」    | 指 | 中國新零售供應鏈集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：3928) |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「代價」     | 指 | 人民幣1,500,000元，即買方就上海米塔集收購事項應付賣方之總代價                        |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事  |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准租賃服務框架協議及年度上限，以及其項下擬進行的交易        |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「股權」        | 指 | 根據米塔集股權轉讓協議有待轉讓的上海米塔集100%股權  |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「獨立董事委員會」   | 指 | 由本公司全體獨立非執行董事陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生組成的本公司獨立董事委員會，乃成立以就將於股東特別大會批准之事宜向獨立股東提供意見  |
| 「獨立財務顧問」    | 指 | 新百利融資有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即本公司委聘以就租賃服務框架協議的年度上限以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」      | 指 | 就採納租賃服務框架協議的年度上限及訂立租賃服務框架協議連同其項下擬進行的交易而言，王女士及其聯繫人以及於前述事宜中擁有權益或參與有關事宜的其他方(如有)以外的股東  |
| 「獨立第三方」     | 指 | 獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無關連的第三方   |
| 「租賃服務框架協議」  | 指 | 上海米塔集及新城控股在二零二五年十二月十五日簽署的租賃服務框架協議  |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「米塔集股權轉讓協議」 | 指 | 賣方與買方所訂立日期為二零二五年十二月十五日有關股權之股權轉讓協議  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「王先生」     | 指 | 王振華先生，新城發展控股有限公司的控股股東及王女士的父親                       |
| 「王女士」     | 指 | 王凱莉女士，本公司董事兼控股股東，以及王先生的女兒                          |
| 「買方」      | 指 | 上海瑞靈谷企業管理有限公司，一間外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司              |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣  |
| 「新城發展」    | 指 | 新城發展控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030) |
| 「新城控股」    | 指 | 新城控股集團股份有限公司，新城發展之附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代碼：601155)  |
| 「新城控股集團」  | 指 | 新城控股及其附屬公司   |
| 「上海米塔集」   | 指 | 上海米塔集文化發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司                    |
| 「上海米塔集集團」 | 指 | 上海米塔集及其附屬公司  |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股                               |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |



「賣方」 指 米塔集文化(上海)有限責任公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由王先生間接擁有約50%，因此為本公司的關連人士

「%」 指 百分比

承董事會命  
中國新零售供應鏈集團有限公司  
主席兼執行董事  
王凱莉

香港，二零二五年十二月十五日

於本公告日期，執行董事為王凱莉女士及丁紫儀女士；及獨立非執行董事為陸國強先生、謝肖琳女士及陸燕軍先生。