

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。

seazen

新城發展

SEAZEN GROUP LIMITED

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

須予披露交易
有關建議分拆若干商業物業權益
並於上海證券交易所獨立上市
的視作出售事項

建議分拆

茲提述於2026年3月9日有關建議分拆兩座零售商場的該公告。建議分拆包括(i)將兩座零售商場視為出售給商業不動產REITs，以及(ii)本集團認購商業不動產REITs約34%的單位。誠如該公告所述，於上海證券交易所的建議分拆構成上市規則第15項應用指引項下的分拆。本公司已向聯交所提呈有關建議分拆的第15項應用指引申請和豁免嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(f)段的規定，而聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視為出售本公司的子公司權益。由於建議分拆的一個或多個適用比率超過5%但少於25%，故建議分拆構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。本公司將於適當時間就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市受限於(其中包括)當前市場情況及其他考慮因素方可作實，建議分拆可能會或不會進行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述日期為2026年3月9日有關建議分拆兩座零售商場的該公告。

誠如該公告所述，於上海證券交易所的建議分拆構成上市規則第15項應用指引項下的分拆。本公司已向聯交所提呈有關建議分拆的第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。

建議分拆詳情如下：

建議分拆

商業不動產REITs的架構及公開發售

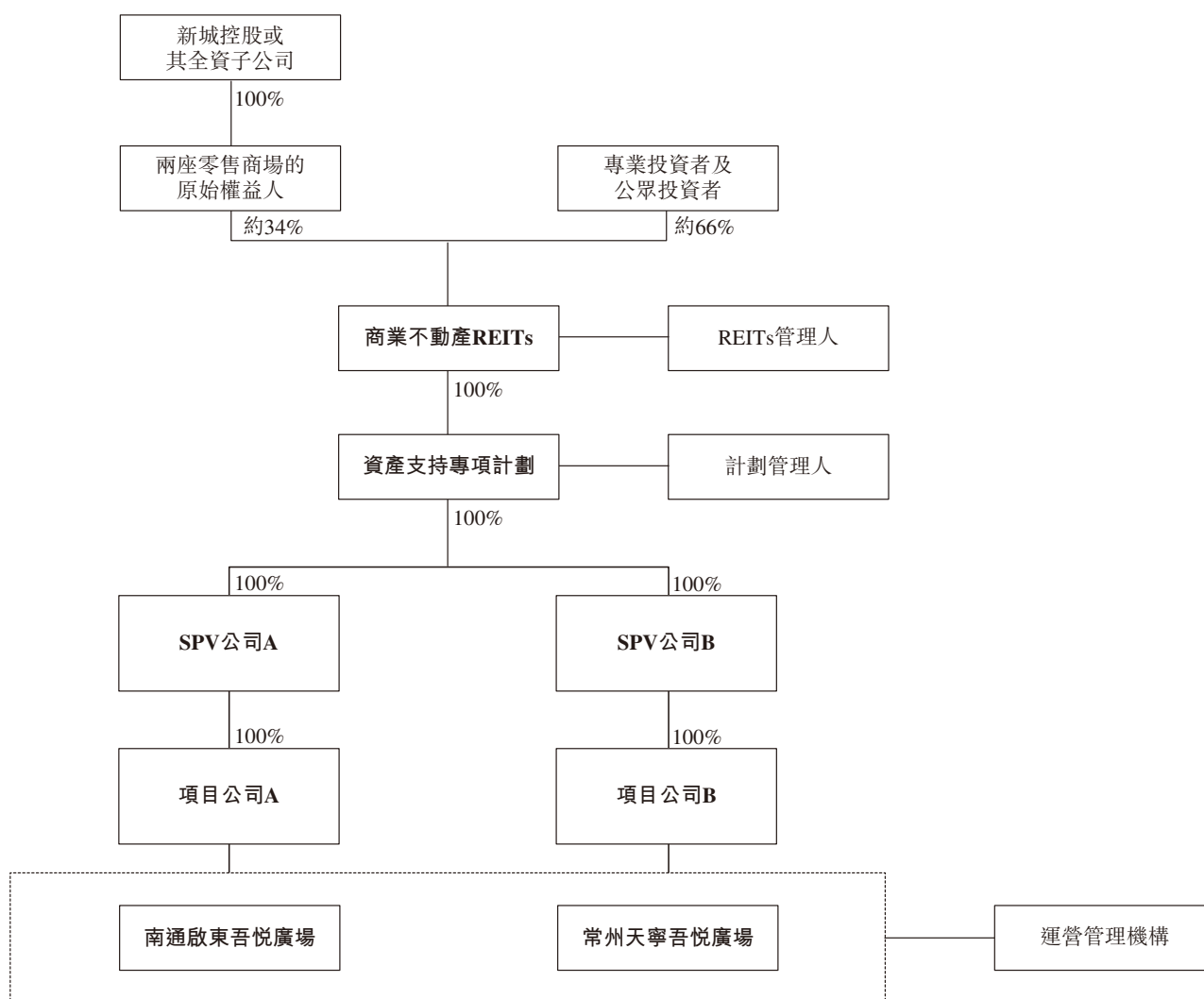
建議分拆將涉及商業不動產REITs於上海證券交易所單獨上市，商業不動產REITs將間接持有兩座零售商場的全部權益。上市後，商業不動產REITs將以兩座零售商場為基礎，並視情況透過擴募持續收購優質資產；而本公司則持續發展物業開發、物業投資及商業物業管理業務。

根據建議發售架構，REITs管理人將設立商業不動產投資信託基金(簡稱「**商業不動產基金**」或「**商業不動產REITs**」)，於上海證券交易所上市，預期規模約為人民幣15.41億元(基於兩座零售商場的初步估值及截至本公告日期可得資料)。目前預期商業不動產REITs單位總數中約34%部分將由本集團透過兩座零售商場的原始權益人認購，而商業不動產REITs單位總數的其餘部分將由外部投資者認購。

商業不動產REITs將根據指引及中國其他適用法律及法規設立。作為重組的一部分，兩座零售商場的原始權益人將於上市前，將兩座零售商場的项目公司全部股權轉讓予商業不動產REITs下設的特殊目的公司(「**SPV公司**」)，而商業不動產REITs將全資持有資產支持專項計劃並透過資產支持專項計劃全資持有SPV公司，其中商業不動產REITs和資產支持專項計劃分別由REITs管理人和計劃管理人管理。截至本公告日期，轉讓尚未進行。

於本公告日期，REITs管理人已於2026年8月27日取得上海證券交易所的掛牌轉讓無異議函，且於2026年9月3日取得中國證監會准予商業不動產REITs註冊的批覆。根據此批覆，本基金類型為契約型封閉式，基金合約期限為32年，准予基金的募集份額總額為5億份。基金須自批覆下發之日起6個月內展開募集，且自發售日起募集期不得超過3個月。緊接上市前，本公司將根據上市規則履行其公告責任。

於建議分拆完成後，商業不動產REITs的預計架構載列如下：



於建議分拆後，REITs管理人將委聘運營管理機構，即運營管理統籌機構(即新城控股)及運營管理實施機構(即新城控股子公司)，以繼續為該項目提供營運管理、物業管理及停車場管理服務。有關安排旨在利用本集團的專業知識及經驗進行該等項目的日常營運及管理，該等項目將繼續以本集團的品牌進行市場營銷，並在建議分拆後盡量減小對兩座零售商場日常營運的干擾。

建議分拆已獲得中國證監會及上海證券交易所批准，惟其相關最終協議及公開發售條款(如發售規模及價格範圍以及公開發售時間表等)仍可能作出進一步調整。

建議分拆將募集之所得款項及擬定所得款項用途

經考慮商業不動產REITs之預計發售價及將發行之單位數目，建議分拆將募集之所得款項將為人民幣15.41億元。然而，投資者應知悉將募集之所得款項須視乎該等項目公司之未來業務需求及接近推行商業不動產REITs於上海證券交易所上市前之市況，並將參考當時對價格諮詢之反應及商業不動產REITs與REITs管理人及計劃管理人之間將協定之其他方法而釐定。於釐定發售價時，以下因素將被考慮在內，包括但不限於(i)兩座零售商場之過往經營業績及財務表現；(ii)兩座零售商場之業務前景及預期投資回報；及(iii)該等項目公司之擴張計劃及資本需求。本公司將於發售價釐定後另行刊發公告。建議分拆所得款項將主要預計用於補充流動資金、償還境內債務。

建議分拆的財務影響

於建議分拆完成後，本公司將透過新城控股間接持有該等項目的全部權益，預期其將持有商業不動產REITs單位總數約34%，並預期商業不動產REITs將由於以下主要原因於本集團財務業績合併入賬：(1)由於自然人股東所有權高度分散且無集體行動機制，故本公司預期維持實際控制權；(2)本公司透過其股權及基於績效的管理費面臨可變回報風險。其構成香港財務報告準則第10號B55所界定的可變回報，這表明達成香港財務報告準則第10號項下控制權的第二要素；及(3)餘下集團擔任該等項目兩座零售商場的運營管理機構。該角色(加上本集團的重大表決權)提供當前影響REITs財務及營運政策的能力，從而影響其回報金額。

本公司就建議分拆預期錄得對損益的整體影響將主要包括轉讓兩座零售商場全部股權的代價(將取決於(其中包括)商業不動產REITs的發售價)與該等項目於本公司合併賬目的賬面值之間的差額，以及相關交易成本。

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方可作實。

有關兩座零售商場的資料

於本公告日期，預期商業不動產REITs將包括兩座零售商場，包括(i)自2018年起於中國江蘇省南通市營運的七層零售商場南通啟東吾悅廣場；及(ii)自2019年起於中國江蘇省常州市營運的八層零售商場常州天寧吾悅廣場。截至本公告日期，兩座零售商場均由新城控股全資擁有。於2026年3月31日，南通啟東吾悅廣場及常州天寧吾悅廣場的概約建築面積分別為80,353及123,394平方米。

下表載列根據香港會計準則編製的商業不動產REITs於截至2025年12月31日止兩個年度的未經審核備考財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	213,104	212,741
除稅前利潤	102,092	142,709
除稅後利潤	76,894	108,535

根據香港會計準則編製的該等項目於2026年3月31日的未經審核備考資產淨值約為人民幣974.8百萬元。

建議分拆的理由及裨益

發行商業不動產REITs是本公司及新城控股的重要舉措，旨在積極響應行業政策、把握多層級資本市場的發展機遇、利用創新融資工具以優化分配行業資源，並支持構建不動產發展新模式。其有利於本公司及新城控股拓寬融資渠道，有效盤活現有資產，進一步提升資產營運質效，並增強可持續發展動力。

鑒於上文所述，董事認為建議分拆條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司及運營管理機構

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資業務及商業物業管理。

新城控股將擔任運營管理機構，主要負責協調兩座零售商場的營運及管理。

REITs管理人

本公司獨立第三方廣發基金管理有限公司(「廣發基金」)將為REITs管理人。根據公開信息披露，廣發基金為廣發證券股份有限公司(一間於聯交所主板(股份代號：1776)及深圳證券交易所(股份代號：000776.SZ)上市之公司)之附屬公司。商業不動產REITs將由REITs管理人管理。REITs管理人主要從事基金銷售及募集、資產管理及中國證監會批准的其他業務。REITs管理人將負責就商業不動產REITs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。REITs管理人亦將實施批准關連交易的規則及處理利益衝突情況的機制，以確保商業不動產REITs的營運將獨立於餘下集團。

計劃管理人

瑞元資本管理有限公司，為廣發基金的全資子公司。計劃管理人主要負責設立資產支持專項計劃、管理底層資產(即兩座零售商場)，並將所得款項分配予商業不動產REITs。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，REITs管理人及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。

豁免嚴格遵守上市規則第15項應用指引第3(F)段

第15項應用指引第3(f)段規定，擬進行分拆的上市公司須審慎考慮其現有股東的利益，向彼等提供所分拆實體股份的保證配額，方式為向彼等實物分派所分拆實體的現有股份，或是在發售所分拆實體的任何現有股份或新股份時，彼等可優先申請認購有關股份。

據本公司中國法律顧問告知，

- (i) 根據中國相關法律及法規，投資者認購公募基金單位，應當持有中國證券登記結算有限責任公司人民幣普通證券賬戶、封閉式基金賬戶或開放式基金賬戶(「中國結算開放式基金賬戶」)。
- (ii) 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周歲以上的中國公民及16周歲以上並以自身勞動收入作為主要生活來源的中國公民、具有中國永久居留資格的外國人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子公司、基金管理公司及其子公司、保險公司、信託公司、銀行及其商業銀行理財子公司、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、社會保險基金、私募基金、合資格境外機構投資者及人民幣合資格境外機構投資者等依法設立的證券投資產品開立。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。

由於本公司無法確認透過香港中央結算(代理人)有限公司持有股份的股東的身份，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(如有)現有股東將符合資格於建議上市後持有基金，故就建議上市遵守第15項應用指引第3(f)段並不可行。

- (iii) 據本公司中國法律顧問進一步告知，根據該指引、《上海證券交易所公開募集不動產投資信託基金(REITs)規則適用指引第2號—發售業務(試行)》，由於所有投資者應獲得平等對待，故除法律另有規定外，不得向REITs投資者優先分配單位。除按照適用法律及法規向商業不動產REITs的原始權益人或其同一控制下的關聯方所進行戰略配售及向線下投資者發售的單位外，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單位的權利。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單位的方式向股東提供保證配額。

此外，根據該指引的相關規定，商業不動產REITs的原始權益人或其同一控制下的關聯方須認購戰略配售單位總數不少於20%。倘資產的原始擁有人持有不少於20%的單位，其必須於商業不動產REITs上市日期起計至少60個月內持有20%的單位，而該原始擁有人持有超過20%的任何單位必須於商業不動產REITs上市日期起計至少36個月內持有。據本公司中國法律顧問告知，鑒於在建議上市完成後，本公司(透過其子公司)擬將持有超過20%的單位，根據該指引，本公司(透過其子公司)須於建議上市日期起計至少36個月內持有單位。因此，本公司向股東轉讓或分派單位並不切實可行。

經審慎周詳考慮建議分拆並經計及中國法律顧問就符合有關規定的法律障礙所提供意見後，且考慮到該等法律障礙無法克服，董事會認為，即使決議案遭投票否決亦不得凌駕法律限制，因此於股東大會上尋求少數股東批准豁免保證配額對本公司而言亦造成過重負擔。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，且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

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視為出售本公司的子公司權益。由於建議分拆的一個或多個適用比率超過5%但少於25%，故建議分拆構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。本公司將於適當時間就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市受限於(其中包括)當前市場情況及其他考慮因素方可作實，建議分拆可能會或不會進行。股東及其他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，下列詞彙具有以下涵義：

「ABS」	指	資產支持證券
「該公告」	指	本公司日期為2026年3月9日的自願公告，內容有關建議分拆商業不動產REITs
「董事會」	指	本公司董事會
「常州天寧吾悅廣場」	指	常州天寧吾悅廣場，位於中國江蘇省常州市天寧區東方西路11號
「商業不動產REITs」	指	商業不動產投資信託基金
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1030)
「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	本公司及其子公司
「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
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則不屬本公司關連人士之人士
「上市」	指	商業不動產REITs單位於上海證券交易所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通啟東吾悅廣場」	指	南通啟東吾悅廣場，位於中國江蘇省南通市啟東市匯龍鎮建設南路88號
「第15項申請」	指	本公司根據第15項應用指引向聯交所提出有關建議分拆的申請
「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
「該等項目」	指	常州天寧吾悅廣場項目和南通啟東吾悅廣場項目及其底層資產
「建議分拆」	指	商業不動產REITs單位之建議分拆兩座零售商場及於上海證券交易所獨立上市
「REITs管理人」或「廣發基金」	指	廣發基金管理有限公司，為獨立第三方
「餘下集團」	指	本集團(不包括商業不動產REITs)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「計劃管理人」或「瑞元資本」	指	瑞元資本管理有限公司，為廣發基金的全資子公司及獨立第三方

「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的子公司，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)
「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「兩座零售商場」	指	南通啟東吾悅廣場及常州天寧吾悅廣場
「單位」	指	商業不動產REITs單位，並將因應上市而發行
「%」	指	百分比

承董事會命
 新城發展控股有限公司
 董事長
 王曉松

中國，2026年9月4日

於本公告日期，董事包括執行董事陸忠明先生及周福東先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。