

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。

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公司)

(股份代號：1030)

自願公告

建議分拆商業不動產REITs

新城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈，為響應中華人民共和國(「中國」)相關部門發佈的利好政策，進一步提升本公司子公司新城控股集團股份有限公司(「新城控股」)(其A股於上海證券交易所(「上交所」)上市，證券代碼：601155)的不動產經營專業能力、優化其資本結構以及增強其核心競爭力及可持續發展能力，新城控股於2026年3月6日宣佈，已啟動以其商業不動產項目作為底層資產的商業不動產投資信託基金(「商業不動產REITs」)申報公開發行工作(「新城控股公告」)。

誠如新城控股公告所披露，新城控股擬分拆兩個項目及其底層資產(「該等項目」)作為其商業不動產REITs的底層資產(「建議分拆」)。該等項目包括：

- (1) 常州新城鴻興商業經營管理有限公司(「常州項目公司」)及其持有的位於常州市天寧區東方西路南側、名山路東側的常州天寧吾悅廣場項目(「天寧吾悅廣場項目」)；及
- (2) 啟東市悅博商業經營管理有限公司(「啟東項目公司」)，與常州項目公司合稱「項目公司」及其持有的位於啟東市匯龍鎮的南通啟東吾悅廣場項目(「啟東吾悅廣場項目」)。

新城控股下屬子公司吾悅順瑞(上海)商業經營管理有限公司(「吾悅順瑞」)作為原始權益人，以該等項目作為入池標的資產，按照商業不動產REITs相關政策文件要求向中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)、上交所提交申請及註冊。2026年3月6日，公司商業不動產REITs項目已獲中國證監會、上交所受理。

新城控股及吾悅順瑞將對項目公司及該等項目進行內部重組，並最終向一間特殊目的載體(「特殊目的載體」)或其下設特殊目的載體轉讓項目公司的100%股權。隨後，商業不動產REITs將收購特殊目的載體的股權，而商業不動產REITs將於上交所上市，其單位將由投資者認購。

在獲得商業不動產REITs發行的所有相關批准後，基金管理人及財務顧問將隨後進行其公開募集。根據中國相關法律、法規及監管規則，新城控股或其子公司將參與商業不動產REITs單位的戰略配售，擬認購不低於發售單位的34%。

商業不動產REITs將為封閉式基金。募集規模將基於最終詢價及發行結果，參考目標資產的資產估值結果而定。專業機構投資者可參與基金單位的戰略配售，持有期限自上市日期起不少於12個月。其餘單位份額將通過場內發售及場外認購方式發行。

上述方案可根據後續申報進度、監管機構相關規則及要求以及市況而細化或進行必要調整。

發行商業不動產REITs是本公司及新城控股積極響應行業政策，把握多層次資本市場發展機遇，利用創新型融資工具促進行業資源優化配置、支持構建房地產發展新模式的重要舉措，有利於本公司及新城控股拓寬融資渠道，有效盤活存量資產，並進一步推動資產運營提質增效，增強可持續發展動能。

有關商業不動產REITs的進一步資料，請參閱新城控股不時於上交所網站(www.sse.com.cn)發佈的公告。

本公司將根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第15項應用指引(「第15項應用指引」)的規定，儘快向聯交所提交有關建議分拆的方案，以供其考慮及批准。

董事會預計，倘建議分拆得以落實，其將構成上市規則第十四章項下須予公佈的交易。本公司將遵守上市規則的相關規定，並適時就建議分拆另行刊發公告。

股東及潛在投資者務須注意，於上交所進行建議分拆仍須待聯交所、上交所及中國證監會批准方可作實，因此未必會實現。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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3月9日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生、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。