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子公司任何證券的要約。

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

設立及擴募國金資管－
吾悅廣場持有型不動產資產支持專項計劃

設立及擴募資產支持專項計劃

於2025年11月28日，計劃管理人為專業機構投資者設立資產支持專項計劃，發行規模總額為人民幣616百萬元。新設立資產支持專項計劃的底層資產為青浦吾悅廣場，該物業由本公司轉讓。

於2026年6月30日，計劃管理人就專業機構投資者完成擴募資產支持專項計劃，發行規模為人民幣1,439百萬元。透過擴募，本集團旗下另外兩個商場(分別為天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場)已由本公司作為底層資產轉讓。

經本公司於2025年11月設立資產支持專項計劃時及於2026年6月擴募資產支持專項計劃時初步評估認為，鑒於該等轉讓旨在促進資產支持專項計劃的設立及運作，且本集團將於交易後保留對三個零售商場的控股公司的控制權，故該等轉讓在會計處理上並不構成本集團的出售事項。三個零售商場的控股公司將繼續作為本集團的子公司合併入賬，而本集團已於其財務報表中將代價入賬列為負債。然而，由於本公司的中國法律顧問無法確認該等轉讓並不構成三個零售商場的法定業權轉讓，因此該等轉讓應構成上市規則第十四章項下的交易，並須就上述2026年6月擴募資產支持專項計劃遵守申報及公告規定。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，如一系列交易全部均於12個月內進行或完成或屬彼此相關者，則該等交易將合併計算，作為一項交易處理。由於該等轉讓項下擬進行的交易於12個月期間內訂立，故該等轉讓應作為一系列交易合併計算。

當資產支持專項計劃於2025年11月設立並進行首次轉讓時，最高適用百分比率少於5%，因此該轉讓並無觸發上市規則第十四章項下的任何披露責任。然而，於2026年6月進行轉讓以擴募資產支持專項計劃後，該等轉讓的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合共超過5%但少於25%，故該等轉讓構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

設立及擴募資產支持專項計劃

於2025年3月27日，新城控股舉行董事會會議，並於2025年5月26日舉行2024年股東週年大會，通過《關於公司開展直接融資工作的議案》。新城控股同意進行規模不超過等額人民幣200億元(含境外等值外幣)的直接融資，包括但不限於企業債券、中期票據、短期融資券、超短期融資券、定向債務融資工具、資產支持票據、資產支持證券、REITs、Pre-REITs、類REITs、項目收益票據、永續債等在中國境內外合法的債券市場產品，以人民幣或外幣計值(「**融資授權**」)。其後，新城控股於2026年3月26日舉行董事會會議及於2026年5月26日舉行2025年股東週年大會，並批准更新融資授權。

根據上交所於2025年8月13日出具的無異議函，計劃管理人為專業機構投資者發行並設立資產支持專項計劃，發行規模為人民幣616百萬元。資產支持專項計劃於2025年11月28日正式成立，以青浦吾悅廣場作為其底層資產。

根據上交所於2026年6月10日出具的無異議函，計劃管理人於2026年6月30日為專業機構投資者完成擴募資產支持專項計劃，發行規模為人民幣1,439百萬元。透過本次擴募，本集團旗下另外兩個商場(分別為天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場)作為底層資產注入資產支持專項計劃。

資產支持專項計劃的主要條款

資產支持專項計劃的主要營運安排概述如下：

產品性質及規模： 資產支持專項計劃已於2025年12月23日在上海證券交易所固定收益證券綜合電子平台(主要供機構投資者買賣債務證券及固定收益工具的平台)上市(證券代碼：267024.SH)。

資產支持專項計劃於2025年11月28日的初始發行規模及2026年6月30日的經擴募發行規模分別為人民幣616百萬元及人民幣1,439百萬元。計劃管理人國金資管(獨立第三方)設立及管理資產支持專項計劃。營運管理機構(即新城控股的子公司)會作為營運及管理機構，並將領導資產支持專項計劃項目公司的相關活動。

資產支持證券持有人大會： 有關資產支持專項計劃的重大事項(包括擴募資產支持專項計劃、罷免計劃管理人)會由資產支持證券持有人會議批准。每份資產支持證券賦予持有人一票。

管理委員會： 管理委員會會由5名成員組成，其中2名會由新城控股及其有關實體擔任，而其餘2名及1名成員會分別由外部投資者及計劃管理人委任。決定經管理委員會的大多數成員(即3人)作出。管理委員會會負責資產支持專項計劃的日常管理。

期限：	截至本公告日期，資產支持專項計劃的預期到期日為2056年7月25日。倘資產支持專項計劃物業資產的土地使用權年期延長，或擴展資產的土地使用權年期遲於特殊目的工具的預期到期日，資產支持專項計劃年期可予延長，這將導致資產支持專項計劃的預期到期日延後，以計劃管理人公告日期為準。資產支持專項計劃的預期到期日未必為單位的實際到期日。資產支持證券的收入可在預期到期日後惟在法定到期日前分配。
開放退出支持機制：	自資產支持專項計劃設立滿三週年後的下一年度起，持有人每年可申請開放退出的最高單位數目為外部投資者認購額的10%。此舉將透過新投資者認購或開放退出支持機構(即新城控股或其指定實體)實現。倘並無新投資者認購相關單位，則開放退出支持機構將根據適用的開放退出支持安排收購該等單位。單位概不保證退出時間或回報。
優先購買權及市場化處置安排：	優先購買權持有人(即新城控股或其指定實體)有權優先收購資產支持專項計劃內項目公司持有的目標股權、目標債務及目標物業。該權利可於資產支持專項計劃設立起計36個月後或於處置期開始後指定期間內行使。倘優先購買權未獲行使，持有人會議可議決於相關資產支持專項計劃設立或擴募起計5年後啟動相關資產的市場化處置(包括轉讓股權／債務／物業、發行REITs或其他金融產品，但不包括發行公開發售REITs)。
購回安排：	倘新城控股及／或其指定實體合共持有資產支持證券的90%或以上，其有權按最新公允價值參考資產淨值，向外部投資者購回剩餘單位。購回完成後，資產支持專項計劃即告終止。

內部投資者持股及治理機制：	新城控股或其受控制實體於資產支持專項計劃設立及各其後擴募後，應持有不少於34%的單位；資產支持專項計劃並不提供第三方外部增信，僅以上述優先分配及開放退出支持機制作為內部信用觸發保障。於本公告日期，新城控股間接持有資產支持專項計劃的34%。

資產支持專項計劃所得款項及建議所得款項用途

於2025年11月28日，計劃管理人向專業機構投資者發行資產支持專項計劃，發行規模為人民幣616百萬元(包括新城控股或其受控制實體認購的金額)。

於2026年6月30日，計劃管理人完成向專業機構投資者的資產支持專項計劃擴募，發行規模為人民幣1,439百萬元(包括新城控股或其受控制實體認購的金額)。

於資產支持專項計劃發行時的單位價格經參考於價格發現階段接獲的意見及計劃管理人同意的其他方法釐定。於釐定單位價格時，待考慮的因素包括但不限於：(i)資產支持專項計劃的二級市場交易價格；(ii)估值師出具的青浦吾悅廣場估值報告；(iii)青浦吾悅廣場的過往經營業績及財務表現；及(iv)上述廣場的業務前景及預期投資回報。

就擴募資產支持專項計劃而言，單位價格由計劃管理人在考慮(其中包括)(i)資產支持證券的二級市場交易價格；(ii)估值師出具的天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場估值報告；(iii)天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場的過往經營業績及財務表現；及；(iv)上述廣場的業務前景及預期投資回報等因素後釐定。發行通過向現有單位持有人供股及向其他投資者公開發售方式進行。

有關三個零售商場的估值報告詳情列載於下文的附錄。

在預留部分資金用於必要開支(包括與發行及上市有關的開支)後，資產支持專項計劃的發行及擴募所得款項將用於收購項目公司的股權、進一步收購目標公司的股權(如必要)，以及延長股東貸款。

該等轉讓的財務影響

由於本集團於該等轉讓後保留對三個零售商場的控股公司的控制權(根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」)，該等轉讓就會計處理而言並不構成本集團對三個零售商場的控股公司的出售事項。故此，三個零售商場的各控股公司繼續被視為本公司的子公司，並於該等轉讓後於本集團賬目合併入賬。

如上所述，鑒於該等轉讓並不構成會計準則項下的出售事項，本集團不會就該等轉讓確認任何收益或虧損。自該等轉讓收取的代價於本集團的合併財務狀況表中確認為負債，而融資成本將於其後年度採用實際利率法於損益表中確認。上述會計處理已經本公司核數師同意。

有關三個零售商場的資料

截至本公告日期，資產支持專項計劃包括三個零售商場，即：

(i) 上海青浦吾悅廣場，由地庫一層(包括地庫夾層)及地面五層組成的零售商場，於2014年竣工，位於中國上海市青浦區盈浦街道淀山湖大道152弄102號。上海青浦吾悅廣場的概約建築面積為126,205.54平方米；

(ii) 天津津南吾悅廣場，由地庫兩層及地面五層組成的零售商場，於2019年竣工，位於中國天津市津南區咸水沽鎮二八公路與同砚路交口新城吾悅廣場7號樓1-31-101。天津津南吾悅廣場的概約建築面積為173,150.70平方米；及

(iii) 南通如皋吾悅廣場，由地庫一層及地面五層連2號停車場構築物組成的零售商場，於2017年竣工，位於中國江蘇省如皋市如城街道解放新村。南通如皋吾悅廣場的概約建築面積為109,167.27平方米。

下表載列三個零售商場控股公司的資產支持專項計劃根據香港財務報告會計準則編製截至2025年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年	**2025年**
	人民幣千元	***人民幣千元***
	(未經審核)	**(未經審核)**
營業額	233,191	**256,440**
除税前利潤	62,088	**528,824**
除税後利潤	43,322	**373,418**

資產支持專項計劃根據香港財務報告會計準則編製於2025年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣1,622.0百萬元。除税前利潤由截至2024年12月31日止年度的人民幣約62.1百萬元大幅增加至截至2025年12月31日止年度的人民幣528.8百萬元，主要受投資物業的公允價值收益所帶動。

有關訂約方的資料

本公司及新城控股

本集團和新城控股主要在中國從事物業開發及物業投資業務。新城控股為本公司的子公司，其A股於上交所上市(股票代碼：601155.SH)。

新城控股擔任運營管理機構，並主要協調三個零售商場的營運及管理。

計劃管理人

國金資管為計劃管理人及國金證券股份有限公司(一間於上交所上市之公司，證券代碼：600109.SH)之全資子公司。計劃管理人將主要負責設立資產支持專項計劃、管理資產支持證券資產(即三個零售商場)，並將所得款項分派予資產支持專項計劃。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，計劃管理人及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

資產支持專項計劃及該等轉讓的理由及裨益

作為中國首單消費類、A股上市民企發行的持有型不動產資產支持專項計劃，該項目以表現優質的三個零售廣場為底層資產，通過盤活存量商業資產，直接補充現金流。

初始發行人民幣616百萬元已於2025年11月完成，並於2026年6月完成人民幣1,439百萬元的首輪擴募，有效優化本集團債務結構。此外，資產支持證券成功發行及擴募不僅印證其輕資產營運能力，亦支持「商管與住宅現金流隔離」的分賬管理戰略。此擴募機制順利落地不僅驗證該資產證券化渠道的可持續募資能力，亦為未來政策放寬後，為打通全國吾悅廣場與國內公募REIT奠定堅實基礎。

鑒於上文所述，董事會(包括獨立非執行董事)認為，涉及設立及擴募資產支持專項計劃的該等轉讓按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，如一系列交易全部均於12個月內進行或完成或屬彼此相關者，則該等交易將合併計算，作為一項交易處理。由於該等轉讓項下擬進行的交易於12個月期間內訂立，故該等轉讓應作為一系列交易合併計算。

當資產支持專項計劃於2025年11月設立並進行首次轉讓時，最高適用百分比率少於5%，因此該轉讓並無觸發上市規則第十四章項下的任何披露責任。然而，於2026年6月進行轉讓以擴募資產支持專項計劃後，該等轉讓的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合共超過5%但少於25%，故該等轉讓構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

經本公司於2025年11月設立資產支持專項計劃時及於2026年6月擴募資產支持專項計劃時初步評估認為，鑒於該等轉讓旨在促進資產支持專項計劃的設立及運作，且本集團將於交易後保留對三個零售商場的控股公司的控制權，故該等轉讓在會計處理上並不構成本集團的出售事項。三個零售商場的控股公司將繼續作為本集團的子公司合併入賬，而本集團已於其財務報表中將代價入賬列為負債。然而，由於本公司的中國法律顧問無法確認該等轉讓並不構成三個零售商場的法定業權轉讓，因此該等轉讓應構成上市規則第十四章項下的交易，並須就上述2026年6月擴募資產支持專項計劃遵守申報及公告規定。

為防止同類事件再次發生，本公司將實施下列措施：(a)就其擬於未來訂立的任何交易(尤其是涉及向資產支持專項計劃轉入或轉出資產的任何交易)尋求法律及其他專業意見；及(b)特別提醒負責執行未來資產支持專項計劃的相關部門，須知悉上市規則第十四章項下須予公佈交易的現有分類，以及進一步向資產支持專項計劃轉入及轉出資產的潛在影響。此外，董事會將對資產支持專項計劃的所有轉入及轉出資產維持監督及審閱。

概無董事於資產支持專項計劃項下擬進行交易中擁有重大權益，亦無任何董事於董事會會議上就批准資產支持專項計劃項下擬進行的交易須放棄或已放棄投票。

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產支持證券」	指	資產支持證券
「資產支持專項計劃」	指	國金資管－吾悅廣場持有型不動產資產支持專項計劃
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：1030)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通如皋吾悅廣場」	指	南通如皋吾悅廣場，位於中國江蘇省如皋市如城街道解放新村
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「計劃管理人」或「國金資管」	指	國金證券資產管理有限公司，為國金證券股份有限公司的全資子公司，並為獨立第三方
「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.SH)

「上海青浦吾悅廣場」	指	上海青浦吾悅廣場，位於中國上海市青浦區盈浦街道淀山湖大道152弄102號
「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
「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
「平方米」	指	平方米
「三個零售商場」	指	上海青浦吾悅廣場、天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場的統稱
「天津津南吾悅廣場」	指	天津津南吾悅廣場，位於中國天津市津南區咸水沽鎮二八公路與同砚路交口新城吾悅廣場7號樓1-31-101
「該等轉讓」	指	(i)於2025年11月轉讓持有上海青浦吾悅廣場的控股公司股權；及(ii)於2026年6月轉讓持有天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場的控股公司股權的統稱
「單位」	指	資產支持專項計劃單位，就上市而發行
「估值報告」	指	估值師出具有關三個零售商場的估值報告
「估值師」	指	深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司，為獨立第三方
「%」	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11月9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。

估值方法及其理由：估值報告使用收益法進行估值。由於三個零售商場由活躍商業租賃市場中的商業╱停車場用途資產組成，因此採用收益法。可靠及可持續的市場租金證據可予獲取，未來收入及開支可合理預測。由於三個零售商場規模龐大，且於過去兩年當地市場缺乏可資比較交易數據，因此排除市場法。由於具備收入能力的商業物業更能由其收益能力而非其成本價值反映，因此不採用成本法。

工作範圍及主要限制：估值報告的範圍是為三個零售商場提供市場價值參考。主要限制包括：(a)估值師的實地視察限於每項物業的外觀及使用狀況；並無進行結構勘測或屋宇設備測試，以確認並無結構損壞或缺陷，以及估值師假設正常的可使用性，且不承擔調查結構質量的責任；(b)估值師倚賴物業擁有人提供的產權證明及其他文件所記錄的面積，且不對該等面積的準確性承擔負責；(c)有關估值報告並無考慮物業的現有或未來的任何按揭、擔保或其他附帶於該等物業的負債對市值的影響，亦無考慮宏觀經濟政策的重大變動、不可抗力、特殊交易方式、特殊買家偏好或未來處置風險。

估值師資格及估值報告的有效日期：估值報告由持有有效專業註冊的註冊房地產估值師編製。南通如皋吾悅廣場及天津津南吾悅廣場的估值報告的參考日期為2025年11月30日，而上海青浦吾悅廣場估值報告的參考日期為2025年3月31日。估值報告的有效期為參考日期起一年。

主要假設：

三個零售商場的估值報告乃基於以下主要假設：

(a) *市場租金：*市場租金透過租金比較法釐定，乃根據鄰近地區的專門(一般)店及主力店各三項可資比較租金交易╱報價，並就交易、市場、地點、實體及法律╱土地保有期因素作出調整。

(b) *出租率：*根據估值師對地區商業市場的研究及各物業的實際營運狀況，假設三個零售商場的整體出租率如下：(i)就南通如皋吾悅廣場而言，2025年為100%，2026至2028年為99%，2029年起為98%；(ii)就天津津南吾悅廣場而言，2025年為100%，2026至2028年為99%，2029年起為98%；(iii)就上海青浦吾悅廣場而言，2025年為95%，2026年至2027年為96%，2028年起為97%。

(c) *市場租金增長率：*就三個零售商場各自假設的市場租金增長率(參考可資比較商業物業的發展經驗及目標地區的市場狀況得出)如下：(i)就南通如皋吾悅廣場而言，專門(一般)店於2025年並無增長，其後的年增長率為3%(2026至2028年)、2%(2029至2034年)及1%(2035年起)，主力店於2025年並無增長，其後的年增長率為2%(2026至2028年)、1%(2029至2034年)及1%(2035年起)；(ii)就天津津南吾悅廣場而言，專門(一般)店於2025年並無增長，其後的年增長率為3%(2026至2028年)、2%(2029至2030年)、1.5%(2031至2034年)及1%(2035年起)，主力店於2025年並無增長，其後的年增長率為2%(2026至2030年)、1%(2031至2034年)及1%(2035年起)；(iii)就上海青浦吾悅廣場而言，專門(一般)店於2025年並無增長，其後的年增長率為2.5%(2026年起，包括2035年至收益期末的期間)，主力店於2025年並無增長，其後的年增長率為2%(2026年起，包括2035年至收益期末的期間)。

(d) *其他收入項目及增長假設：*根據三個零售商場的實際業績，每年增長約1至2%。

(e) *營運開支：*營運開支乃根據物業擁有人提供的過往營運數據及估值師的經驗，按年度營運收入(除非另有說明，否則不包括增值稅)的百分比估計。

(f) *資本開支：*根據物業擁有人提供的過往資本開支數據及估值師的經驗，於預測期內，資本開支假設約為三個零售商場各自的每年年度營業收入(不包括增值稅)的1.5%。

上海青浦吾悅廣場、天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場的折現率乃使用累計法得出如下，以反映該物業及其所在地的特定風險及流動性狀況：

(1) 上海青浦吾悅廣場

組成部分	**比率**
安全(無風險)利率－1年期中國人民銀行基準存款利率	1.50%
投資風險溢價	3.25%
管理負擔補償	1.50%
缺乏流動性溢價	1.00%
減：投資效益折讓	(0.50) %
整個持有期所應用的折現率	6.75%
2035年至收益期末應用的終值(長期)增長率	2.5%(專門店)／2%(主力店)

(2) 天津津南吾悅廣場及南通如皋吾悅廣場

組成部分	天津津南吾悅廣場使用的比率	南通如皋吾悅廣場使用的比率
無風險回報率	1.84%	1.84%
風險溢價 投資性房地產的平均風險溢價	3.50%	3.50%
風險溢價 有關估值報告標的物的流動性、地點、行業及管理負擔、合規、增長、特殊經營等的風險補償調整	1.91%	2.41%
回報率(收益率)	7.25%	7.75%
2035年至收益期末應用的終值(長期)增長率	1%	1%

三個零售商場的主要原因及評估價值：於折現現金流量模型下，將上述折現率及終值增長率應用於物業的預測淨營業收入(包括租金收入、管理費收入、雜項營業收入及停車場收入，扣除營業成本、稅項及資本開支，基於上文列載的出租率及租金增長假設)，估值師得出的評估價值為(1)上海青浦吾悅廣場為人民幣1,064百萬元；(2)天津津南吾悅廣場為人民幣1,129百萬元；及(3)南通如皋吾悅廣場為人民幣1,017百萬元。

經參考上述三個零售商場的評估價值及考慮上述因素，扣除分別於2025年11月及2026年6月有關該發行的銀行借款人民幣416百萬元及人民幣755百萬元後，本公司分別於2025年11月及2026年6月向專業機構投資者發行資產支持專項計劃，總發行規模為人民幣616百萬元及人民幣1,439百萬元(兩個數字均包括新城控股或其受控制實體的認購)。