

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，概不就因本公告全部或任何部分內容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 New City Group Limited**

**中國新城市集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1321)

**自願性公告**  
**有關與中信資本特殊投資部成立合營企業之合作備忘錄**

此公告乃中國新城市集團有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)自願作出。

**合作備忘錄**

本公司董事會(「**董事會**」)欣然宣佈，於2025年4月2日，本公司與Ultra Brilliant Advisory Limited (中信資本控股有限公司(「**中信資本**」)的間接非全資附屬公司)訂立不具法律約束力的合作備忘錄(「**合作備忘錄**」)，內容有關本集團與中信資本特殊機會投資部(「**中信資本特殊機會投資部**」)成立及共同營運投資平台，方式為設立一間合營公司(「**合營公司**」)及一間合營公司的附屬公司(「**外商獨資企業公司**」，連同合營公司統稱「**合營平台**」)。

**股權架構**

根據合作備忘錄，訂約方同意(其中包括)(i)合營公司將在香港成立，並由本公司之香港附屬公司與中信資本之香港附屬公司各自持有50%權益；及(ii)外商獨資企業公司將在中華人民共和國(「**中國**」)成立，並由合營公司全資擁有。

## 合營平台的業務範圍

預期合營平台將與由本集團引入之基石投資者和中信資本特殊機會投資部引入之其他投資者在中國境內積極探索及投資各種合資格投資項目（「合資格投資項目」）。各合資格投資項目將包括各類受壓資產，其特點為(a)因投資期限錯配、債務期限壓力等原因可能以較大幅度折扣定價；(b)具備透過營運改進工作提升價值的潛力；及(c)符合城市更新及國家政策方向，具有以多種方式退出的可能性。

合營平台投資各合資格投資項目均須經合營公司投資委員會一致同意，該委員會的成員將由合作備忘錄各方各自委任。

## 訂立合作備忘錄的理由及裨益

### 行業機遇

董事會觀察到中國房地產市場的重大結構性轉變。由（其中包括）中國住房及城鄉建設部發佈的《「十四五」住房和城鄉建設科技發展計劃》凸顯從新開發轉向管理現有庫存的轉變。鑑於房地產貸款違約規模在銀行、信託和債券行業中的佔比較高，因此自2022年起的中央經濟工作會議中，房地產行業均被劃歸為需要有效防範化解風險的重點領域；2024年的中央經濟會議中進一步強調盤活存量用地和商辦用房，推進處置存量商品房工作。推動構建房地產發展新模式，有序搭建相關基礎性制度。董事會預計，基於存量資產退出、困境資產轉讓、違約貸款出清等的受壓資產併購重組將提供更多市場機會，本集團目標為透過合營平台把握該等機會。

成立合營平台亦代表本集團業務模式的創新，從傳統商業地產開發運營業務模式擴展至提供資產管理服務等輕資產模式，探索構建輕重並舉的業務模式。預期該策略轉變將會優化本集團的資產負債表，同時拓展於來自資產管理費及資產增值機會的收入。

利用本集團在業務營運方面的專業知識及其廣泛網絡，加上中信資本特殊機會投資部在資產管理、困境資產重組及特殊機會投資方面的經驗，董事會目標為透過參與投資合資格投資項目的方式，多元化發展本集團的業務組合，並在當前市場環境下把握新的增長機會。

## 本集團及訂約方之資料

本集團是一家集商業開發與運營、酒店管理、影視、教育、文旅等多產業融合發展的大型企業，擁有眾多商業地產物業，板塊布局輻射全國。

中信資本特殊機會投資部為中信資本之部門，並專門從事特殊機會投資，專注於物色市場失效及經濟波動產生的特殊機會投資。中信資本為全球另類投資管理及諮詢公司。Ultra Brilliant Advisory Limited為中信資本的間接非全資附屬公司。

據本公司董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Ultra Brilliant Advisory Limited及中信資本以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 一般事項

本公司將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（如適用）作出有關本集團發展之進一步公告。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  
**China New City Group Limited**  
中國新城市集團有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2025年4月2日

於本公告日期，董事會包括執行董事施南路先生及金建榮先生；非執行董事施中安先生及陳靜女士；以及獨立非執行董事須成發先生、林友耀先生及袁淵先生。