

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，並明確表示概不會就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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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之有限公司)

(股份代號：1030)

- (i) 建議按於記錄日期每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準按非包銷基準進行供股；
- (ii) 暫停辦理股份過戶登記手續及
- (iii) 恢復買賣

建議供股

本公司建議透過按每二十一(21)股現有股份獲發一(1)股供股股份的基準進行供股之方式向合資格股東按認購價每股供股股份5.30港元(i)發行295,715,521股供股股份，以籌集最多約1,567.29百萬港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)；或(ii)發行296,154,878股供股股份以籌集最多約1,569.62百萬港元(扣除開支前)(假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動)。供股僅限合資格股東參與。

然而，並無承購彼等有權認購之供股股份之合資格股東務請注意，彼等於本公司之股權將會被攤薄。

經扣除開支後，供股所得款項淨額估計為(i)約1,559.79百萬港元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動)；或(ii)約1,562.12百萬港元(假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動)。所得款項淨額60%擬用作額外資本儲備，以把握中國物業開發的商機，40%擬用作一般企業用途。待供股之條件獲達成後，不論暫定配發供股股份之接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股認購不足，則供股規模將相應縮減。進行供股不設最低集資額。

此外，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的全部或部分配額或根據額外申請表申請認購額外供股股份，可能會在不知情的情況下觸發收購守則項下全面要約之責任，惟已獲得執行人員(定義見收購守則)的豁免則除外。

因此，供股將按以下條款進行：本公司將就股東的申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的配額或根據額外申請表申請認購額外供股股份，可縮減至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面要約責任之水平。

不可撤回承諾

於本公告日期，控股股東富域及Set Hero分別持有4,223,794,000股股份及84,174,000股股份，佔本公司已發行股本約68.02%及1.36%。

於2021年12月1日，本公司接獲富域及Set Hero的不可撤回承諾，據此：

- (i) 富域及Set Hero已不可撤回地向本公司承諾，根據供股章程文件的條款認購就彼等合法及實益擁有的合共股份以未繳股款形式向彼等暫定配發的合共205,141,332股供股股份(將由富域及Set Hero分別認購201,133,047股供股股份及4,008,285股供股股份)；及
- (ii) 富域及Set Hero已不可撤回地向本公司承諾，確保彼等現時實益擁有的4,307,968,000股股份不會由彼等出售、處置或轉讓，且於記錄日期仍將由彼等共同實益擁有。

除不可撤回承諾外，於本公告日期，本公司並無接獲任何其他股東有關將根據供股向其配發供股股份的意向的任何資料或不可撤回承諾。

富域的意向

董事會已獲富域告知，除其承諾根據不可撤回承諾認購其根據供股條款獲暫定配發的201,133,047股供股股份外，富域有意透過額外申請，申請認購上市規則第7.21(3)(b)條項下允許的供股股份最大數目。

富域最終由本公司控股股東王振華先生創立的Hua Sheng信託持有。於本公告日期，王振華先生及陳靜女士連同彼等各自的聯繫人於合共4,307,968,000股股份中擁有權益。4,307,968,000股股份的保證配額（即205,141,332股供股股份）將由富域及Set Hero根據不可撤回承諾承購。因此，董事會預期，富域以額外申請的方式能夠申請的供股股份最大數目將為90,574,189股供股股份（假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動）或91,013,546股供股股份（假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動）。然而，將可配發予富域的供股股份實際數目（與額外申請相關）將視乎其他合資格股東以額外申請方式認購供股股份的水平而定。

購股權計劃項下購股權的潛在調整

截至本公告日期，本公司已授出12,819,000股尚未行使之購股權，其中9,226,500股為已歸屬購股權。根據購股權計劃的條款，購股權計劃項下尚未行使的購股權獲行使後，供股可能導致（其中包括）對行使價及／或將發行的股份數量進行調整。本公司將在適當的情況下以公告方式通知該等購股權持有人及股東有關根據購股權計劃的條款作出的調整（如有），且有關調整將由獨立財務顧問或審計師（視情況而定）核實。

除上文所述者外，截至本公告日期，本公司並無任何發行在外且於記錄日期之前債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他類似的可轉換或兌換為股份之證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認股權證及／或購股權。

有關買賣股份及未繳款供股股份的風險警告

供股須待(其中包括)聯交所批准未繳款及已繳足供股股份上市及買賣等條件獲達成後,方可作實。請參閱本公告「供股的條件」一節。股東及本公司潛在投資者務請留意,倘供股的條件未獲達成,則供股將不會進行。

供股將按非包銷基準進行,而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股未獲悉數認購,本公司將不會發行未獲合資格股東或未繳款供股股份的受讓人承購的任何供股股份,供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東務請注意,股份預期自2021年12月23日(星期四)開始按除權基準進行買賣。供股股份預期由2022年1月7日(星期五)至2022年1月14日(星期五)(包括首尾兩日)以未繳款形式買賣。自本公告日期起直至供股的所有條件獲達成之日(預計為2022年1月20日(星期四)下午四時正)止期間買賣股份,或由2022年1月7日(星期五)至2022年1月14日(星期五)(包括首尾兩日)以未繳款形式買賣任何供股股份的任何股東或其他人士,將相應承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。任何股東或其他人士如對其自身狀況或應採取的任何行動有任何疑問,建議諮詢其專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時,務請審慎行事。

本公司將於2021年12月29日(星期三)至2022年1月4日(星期二)期間(含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,以釐定合資格股東的資格。於暫停過戶期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格參與供股,合資格股東必須於記錄日期(目前預計為2022年1月4日(星期二)下午五時正)名列本公司香港的股東名冊。為於記錄日期下午五時正登記為本公司的香港的股東,任何股份過戶文件(連同相關股票)必須於2021年12月28日(星期二)下午四時三十分前送達登記處以辦理登記。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

恢復買賣

應本公司要求,股份買賣自2021年11月30日(星期二)上午九時正起暫停買賣。本公司已向聯交所申請自2021年12月2日(星期四)上午九時正起恢復股份買賣。

供股

本公司建議供股，詳情概述如下：

- 供股基準 : 合資格股東於記錄日期每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份
- 截至本公告日期
已發行股份數目 : 6,210,026,000股股份
- 供股股份數目 : 295,715,521股供股股份(假設自本公告日期起直至記錄日期(包括該日)已發行股份數目並無變動)或296,154,878股供股股份(假設於記錄日期或之前,除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外,已發行股份數目概無變動)
- 認購價 : 每股供股股份5.30港元
- 緊隨供股完成後
已發行股份數目 : 最多6,505,741,521股股份(假設自本公告日期起直至供股完成(包括該日),除供股外,已發行股份數目並無其他變動)或最多6,515,407,378股股份(假設自本公告日期起直至供股完成(包括該日),除於記錄日期或之前尚未行使已歸屬購股權獲悉數行使且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人及進行供股外,已發行股份數目並無其他變動)
- 供股股份總面值 : 最多295,715.52港元(假設於本公告日期至供股完成之日(包括該日)期間,除供股外,已發行股份數目概無變動)或最多296,154.88港元(假設於本公告日期至供股完成之日(包括該日)期間,除於記錄日期或之前悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人及供股外,已發行股份數目概無變動)
- 所籌集金額 : 最多約1,567.29百萬港元(扣除開支前)(假設自本公告日期起直至供股完成(包括該日),除供股外,已發行股份數目並無其他變動)或最多約1,569.62百萬港元(扣除開支前)(假設自本公告日期起直至供股完成(包括該日),除於記錄日期或之前尚未行使已歸屬購股權獲悉數行使且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人及進行供股外,已發行股份數目並無其他變動)

截至本公告日期，本公司已授出12,819,000股尚未行使之購股權，其中9,226,500股為已歸屬購股權。假設於記錄日期或之前，該等已歸屬購股權之持有人悉數行使已歸屬購股權所附之認購權且該等持有人登記為獲配發及發行股份的持有人，合計9,226,500股新股將獲配發及發行，將導致額外發行439,357股供股股份。除上文所述者外，截至本公告日期，本公司並無任何發行在外且於記錄日期之前債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可轉換證券或其他類似的可轉換或兌換為股份之證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可轉換證券、認股權證及／或購股權。

假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動，且於供股完成當日或之前不會配發或發行任何新股（供股股份除外），建議根據供股發行的295,715,521股供股股份將佔本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本的約4.55%。

假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動，且於供股完成當日或之前不會配發或發行任何新股（供股股份除外），建議根據供股發行的296,154,878股供股股份將佔本公司經配發及發行供股股份擴大後之已發行股本的約4.55%。

合資格股東

供股僅限合資格股東參與。本公司將向合資格股東發送供股章程文件，且本公司將在合理可行情況下向除外股東寄發供股章程副本（不包括暫定配發函及額外申請表），僅供彼等參考。

謹請特別注意，本公司將僅向合資格股東寄發暫定配發函及額外申請表。本公司將於2021年12月29日（星期三）至2022年1月4日（星期二）期間（含首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東的資格。於暫停過戶期間概不辦理任何股份過戶登記。

為符合資格參與供股，股東：(i)須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東；及(ii)不得為除外股東。

為於記錄日期下午五時正登記為本公司股東，合資格股東須於2021年12月28日（星期二）下午四時三十分前將任何股份過戶文件（連同相關股票）送達登記處以辦理登記。

按連權基準買賣股份的截止日期為2021年12月22日（星期三）。股份將於2021年12月23日（星期四）起按除權基準進行買賣。

本公司於香港的股份過戶登記分處為：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716舖

接納供股股份及繳付股款的截止時間預計為2022年1月19日（星期三）下午四時正。

已歸屬購股權持有人如欲參與供股，須根據購股權計劃的條款及條件行使購股權，並於記錄日期或之前登記為因有關行使而獲配發及發行股份的持有人。

悉數承購其按比例配額的合資格股東於本公司的權益將不會被攤薄，惟因第三方承購任何經彙集的零碎供股股份配額而導致的任何攤薄除外。倘合資格股東並無悉數承購其於供股項下的配額，則其於本公司的股權比例將會被攤薄。

中國港股通投資者的權利

根據於聯交所網站提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於2021年11月30日，中國結算持有383,052,000股股份，佔已發行股份總數約6.15%。

董事已作出有關查詢，並得悉經中華通項下以中國結算為代名人持有股份的中國港股通投資者可通過中國結算參與供股。中國結算將為中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)於聯交所出售（全部或部分）彼等的未繳股款供股股份；及／或(ii)根據相關法律及法規就彼等於記錄日期所持股份按比例以認購價認購（全部或部分）彼等於供股項下的供股股份配額。此外，據本公司中國法律顧問所告知，於其股票戶口內記存未繳股款供股股份的中國港股通投資者（或相關中國結算參與者，視情況而定）僅可透過中華通在聯交所出售該等未繳股款供股股份，而不得購買任何其他未繳股款供股股份或將任何未繳股款供股股份轉讓予其他中國港股通投資者。於本公司完成向中國證監會備案前，中國港股通投資者不得出售或認購供股股份。

中國港股通投資者應就中國結算所需的物流安排詳情諮詢其中介人（包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者）及／或其他專業顧問的意見，並向該等中介人提供有關接納及／或出售未繳股款供股股份的指示。該等指示應於接納供股股份及繳付股款的截止時間（目前預計為2022年1月19日（星期三）下午四時正）或買賣未繳股款供股股份的截止日期（目前預計為2022年1月14日（星期五）前發出，否則應根據中國港股通投資者的中介人及／或中國結算的要求，以便有足夠時間確保該等指示得以生效。

據本公司中國法律顧問所告知，由於供股章程文件將不會且不擬於中國證監會存檔或獲中國證監會批准（惟根據中華通的相關要求則除外），因此，向中國港股通投資者發行的供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）不應亦不可直接或間接在中國向任何人士或實體提呈發售或出售，除非透過中華通，或該人士或實體以其他方式按照適用的中國法律及法規獲相關中國機關的豁免或已取得必要及適當批准。

海外股東的權利

預期供股章程文件不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例進行登記。本公司將遵守上市規則第13.36(2)條，並就供股範圍擴大至海外股東（如有）的可行性作出查詢，而倘在作出該查詢後，考慮到其登記地址所在地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的要求，董事認為不必或不宜將供股範圍擴大至該等海外股東，則不會向該等海外股東提呈供股，且本公司將在供股章程中披露有關除外情況的解釋。本公司將在合理可行情況下向除外股東寄發供股章程，僅供彼等參考。

於未繳股款供股股份開始於聯交所買賣後及在任何情況下於買賣未繳股款供股股份的截止日期前，倘扣除開支後可獲得溢價，則本公司將安排原應暫定配發予除外股東的供股股份，於實際可行情況下盡快以未繳股款形式於市場上出售。每次出售的所得款項（扣除開支及印花稅後）如超過100港元，則將由本公司按有關除外股東於記錄日期的持股比例以港元分派予該等除外股東（向下約整至最接近的港仙）。本公司將保留個別100港元或以下的款項，並撥歸本公司所有。除外股東的任何未出售未繳股款供股股份將可供合資格股東（中國港股通投資者除外）額外申請認購。

海外股東及居於香港以外地區的股份實益擁有人應注意，根據公司條例第140條及上市規則第13.36(2)(a)條，彼等未必有權參與供股，視乎董事會所作查詢的結果而定。倘本公司認為供股股份的任何接納或申請將違反任何地域或司法權區適用證券法律或其他法律或法規，則本公司保留權利將有關接納或申請視為無效。因此，海外股東及居於香港以外地區的股份實益擁有人於買賣股份時務須審慎行事。

認購價

認購價為每股供股股份5.30港元，須於合資格股東接納相關供股股份的暫定配額或申請認購額外供股股份或於未繳股款供股股份的受讓人申請認購相關供股股份時悉數支付。

認購價指

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股5.63港元折讓約5.86%；
- (b) 較股份於截至最後交易日（包括該日）最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股5.968港元折讓約11.19%；
- (c) 較股份於截至最後交易日（包括該日）最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股6.07港元折讓約12.69%；及
- (d) 較按股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股5.63港元計算的理論除權價5.615港元折讓約5.61%。

認購價由董事經參考（其中包括）股份當前之市場價格及現行市況後釐定。

董事會認為，供股之條款（包括認購價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。於悉數接納相關供股股份之暫定配額後，每股供股股份之淨價（即認購價減供股所產生之成本及開支）將約為5.27港元（假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）及約為5.27港元（假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動）。

暫定配額基準

暫定配發基準將為合資格股東於記錄日期每持有二十一(21)股現有已發行股份獲配發一(1)股供股股份（以未繳款形式）。合資格股東於申請全部或任何部分的暫定配額時，應填妥暫定配發函，並連同所申請供股股份應繳股款的支票或銀行本票一併遞交。任何持有（或持有餘額）少於二十一(21)股股份之持有人將無權獲暫定配發供股股份。請參閱下文「零碎配額」一段所述之安排。

零碎配額

本公司將不會暫定配發任何零碎供股股份，亦將不接受對任何零碎供股股份的申請。所有零碎供股股份將予彙集（並下調至最接近整數），以及所有因彙集而產生的未繳款供股股份將於市場上出售，所得款項在扣除開支及印花稅後可獲得溢價的情況下將撥歸本公司所有。任何該等未出售的經彙集零碎未繳款供股股份將可供合資格股東（中國港股通投資者除外）額外申請認購。

碎股對盤服務

於供股完成後，本公司的每手買賣單位將仍為2,000股股份。為促進因供股所產生零碎股份的交易，本公司將促使與代理訂立一項安排，按最大努力基準，在市場就買賣零碎股份提供對盤服務。有關碎股安排的進一步詳情將載於供股章程。

零碎股份持有人務請注意，上文所述的對盤服務僅按「最大努力」基準進行，概不保證零碎股份的買賣可獲成功對盤，能否成功將取決於是否具有充足數量的零碎股份可供對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問，建議自行諮詢其專業顧問。

供股股份的地位

供股股份於配發、發行及繳足股款後，將與當時的現有已發行股份在各方面享有同等權益。已繳足供股股份的持有人將有權收取所有於配發及發行該等已繳足供股股份當日或其後就此宣派、作出或派付的日後股息及分派。

申請認購額外供股股份

合資格股東（中國港股通投資者除外）可透過額外申請的方式申請認購(i)除外股東的任何未出售配額；(ii)任何已暫定配發但未獲接納的供股股份；及(iii)因彙集零碎配額產生的任何未出售供股股份。

申請人僅可通過按照額外申請表上印列之指示填妥及簽署額外申請表，連同就所申請額外供股股份應繳股款而另行提供的支票或銀行本票於（當前預計）2022年1月19日（星期三）下午四時正（香港時間）前一併送交登記處，以申請認購額外供股股份。

董事將按公平公正基準，根據每項申請所申請認購的額外供股股份數目比例，酌情分配額外供股股份（如有）。概不會參考透過暫定配發函申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目。倘未獲合資格股東根據暫定配發函承購的供股股份總數多於透過額外申請表申請認購的額外供股股份總數，則董事將向各合資格股東（中國港股通投資者除外）悉數配發根據額外申請表所申請的額外供股股份數目。

應用上述原則時，僅會參考所申請認購的額外供股股份數目。補足零碎股份為完整買賣單位的申請將不獲優先處理。

由代名人代為持有（或在中央結算系統持有）股份的股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為一名單一股東。因此，該等股東務須注意，本公司將不會向相關實益擁有人個別作出上述有關配發額外供股股份的安排。

由代名人代為持有（或在中央結算系統持有）股份的股東，務請考慮彼等是否願意於記錄日期前就供股改為以實益擁有人名義登記彼等的相關股份。股東及投資者如對其狀況有疑問，應諮詢其專業顧問。

供股的股票及退款支票

待供股的條件達成後，繳足股款供股股份的股票預期將於2022年1月27日（星期四）或之前以平郵方式寄發至已有效接納供股股份並繳付股款的人士，以及額外供股股份申請獲接納的申請人的登記地址，或如屬聯名申請人，則為本公司香港的股東名冊或（視情況而定）轉讓表格所示排名首位的申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關全部或部分不獲接納的額外供股股份申請（如有）的退款支票，將於2022年1月27日（星期四）或之前以平郵方式寄往上述有關申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。股東將就其享有的所有供股股份獲發一張股票。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未繳股款及繳足股款供股股份將以每手2,000股股份進行買賣。

現正或擬將尋求上市或批准買賣的股份概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。

聯交所參與者之間在任何交易日進行的交易，須於其後第二個結算日在中央結算系統交收。所有中央結算系統活動均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

股東如有任何疑問，應向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見，以了解有關結算安排的詳情以及該等安排將如何影響彼等的權利及利益。

印花稅及其他適用費用及收費

買賣於登記處登記的未繳股款及繳足股款供股股份，將須繳納印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費或香港任何其他適用費用及收費。

按非包銷基準進行供股

待供股條件達成後，不論暫定配發的供股股份接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。倘供股認購不足，供股的規模將相應縮減。進行供股不設最低集資額。

此外，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的全部或部分配額或根據額外申請表申請認購額外供股股份，可能會在不知情的情況下觸發收購守則下的全面收購要約責任，惟已獲得執行人員（定義見收購守則）的豁免則除外。

因此，供股將按以下條款進行：本公司將就股東的申請作出規定，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東申請承購其於暫定配發函項下的配額或根據額外申請表申請認購額外供股股份，可縮減至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面收購要約責任的水平。

供股的條件

供股須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (a) 不遲於寄發日期分別向聯交所及香港公司註冊處處長送呈一份經由兩名董事（或其正式書面授權的代理人）正式簽署以示已獲董事會決議案批准的各份供股章程文件（及所有其他須隨附的文件），以獲取授權及進行登記，並於其他方面遵守上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例的規定；
- (b) 於寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件；及
- (c) 聯交所上市委員會無條件或於本公司可能接納條件的規限下批准或同意批准（待配發後）以未繳股款及繳足股款供股股份形式上市及買賣。

以上條件均不可獲豁免。倘上述任何條件於2022年1月20日（星期四）下午四時正或之前未達成，供股將不會進行。

由於建議供股受上述條件所規限，故未必會進行。

不可撤回承諾

於本公告日期，控股股東富域及Set Hero分別持有4,223,794,000股股份及84,174,000股股份，佔本公司已發行股本約68.02%及1.36%。

於2021年12月1日，本公司接獲富域及Set Hero的不可撤回承諾，據此：

- (i) 富域及Set Hero已不可撤回地向本公司承諾，根據供股章程文件的條款認購就彼等合法及實益擁有的合共股份以未繳股款形式向彼等暫定配發的合共205,141,332股供股股份（將由富域及Set Hero分別認購201,133,047股供股股份及4,008,285股供股股份）；及
- (ii) 富域及Set Hero已不可撤回地向本公司承諾，確保彼等現時實益擁有的4,307,968,000股股份不會由彼等出售、處置或轉讓，且於記錄日期仍將由彼等共同實益擁有。

除不可撤回承諾外，於本公告日期，本公司並無接獲任何其他股東有關將根據供股向其配發供股股份的意向的任何資料或不可撤回承諾。

富域的意向

董事會已獲富域告知，除其承諾根據不可撤回承諾認購其根據供股條款獲暫定配發的201,133,047股供股股份外，富域有意透過額外申請，申請認購上市規則第7.21(3)(b)條項下允許的供股股份最大數目。

富域最終由本公司控股股東王振華先生創立的Hua Sheng信託持有。於本公告日期，王振華先生及陳靜女士連同彼等各自的聯繫人於合共4,307,968,000股股份中擁有權益。4,307,968,000股股份的保證配額（即205,141,332股供股股份）將由富域及Set Hero根據不可撤回承諾承購。因此，董事會預期，富域以額外申請的方式能夠申請的供股股份最大數目將為90,574,189股供股股份（假設於記錄日期或之前已發行股份數目概無變動）或91,013,546股供股股份（假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動）。然而，將可配發予富域的供股股份實際數目（與額外申請相關）將視乎其他合資格股東以額外申請方式認購供股股份的水平而定。

供股對本公司股權的影響

僅供說明，下表載列本公司(a)於本公告日期；(b)緊隨供股完成後（假設所有合資格股東已悉數承購其各自的供股股份配額）；(c)緊隨供股完成後（假設除富域及Set Hero將根據不可撤回承諾承購供股股份外，合資格股東概無承購任何供股股份配額）；及(d)緊隨供股完成後（假設除(i)富域及Set Hero將根據不可撤回承諾承購供股股份；及(ii)富域透過額外申請，申請認購上市規則第7.21(3)(b)條項下允許的供股股份最大數目以外，合資格股東概無承購任何供股股份配額）的股權架構：

(a) 假設概無尚未行使已歸屬購股權獲行使，且本公司於供股完成前的股權架構概無其他變動：

	於本公告日期		緊隨供股完成後 (假設所有合資格股東 已悉數承購其各自的 供股股份配額)		緊隨供股完成後 (假設除富域及Set Hero 將根據不可撤回承諾承購供股 股份外，合資格股東概無承購 任何供股股份配額)		緊隨供股完成後(假設 除(i)富域及Set Hero將根據 不可撤回承諾承購供股股份； 及(ii)富域透過額外申請， 申請認購上市規則 第7.21(3)(b)條項下允許的 供股股份最大數目以外， 合資格股東概無承購 任何供股股份配額)	
	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
富域(附註1、3及4)	4,223,794,000	68.02	4,424,927,047	68.02	4,424,927,047	68.98	4,515,501,236	69.41
Set Hero(附註2)	84,174,000	1.36	88,182,285	1.36	88,182,285	1.37	88,182,285	1.36
控股股東	4,307,968,000	69.37	4,513,109,332	69.37	4,513,109,332	70.35	4,603,683,521	70.76
董事及彼等各自的 緊密聯繫人	28,700,000	0.46	30,066,666	0.46	28,700,000	0.45	28,700,000	0.44
公眾股東	1,873,358,000	30.17	1,962,565,523	30.17	1,873,358,000	29.20	1,873,358,000	28.80
合計	<u>6,210,026,000</u>	<u>100.00</u>	<u>6,505,741,521</u>	<u>100.00</u>	<u>6,415,167,332</u>	<u>100.00</u>	<u>6,505,741,521</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 王振華先生為Hua Sheng信託的創始人，透過Hua Sheng信託，Chen Ting Sen (PTC) Limited以受託人的身份通過其受控制公司持有4,223,794,000股股份的好倉。
2. 陳靜女士(王振華先生的配偶) 100%持有Set Hero，而Set Hero持有84,174,000股股份。陳靜女士被視為根據證券及期貨條例於王振華先生的股份中擁有權益，反之亦然。

3. Chen Ting Sen (PTC) Limited作為Hua Sheng信託(由王振華先生作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立)的受託人，其持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。

4. 富域由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

(b) 假設於記錄日期或之前所有尚未行使已歸屬購股權均獲行使且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人，且本公司於供股完成前的股權架構概無其他變動：

	於本公告日期		於記錄日期或之前 尚未行使已歸屬購股權 獲悉數行使後		緊隨供股完成後 (假設所有合資格股東 悉數承購其各自的 供股股份配額)		緊隨供股完成後 (假設除富域及Set Hero 將根據不可撤回承諾 承購供股股份外， 合資格股東概無承購 任何供股股份配額)		緊隨供股完成後(假設 除(i)富域及Set Hero將 根據不可撤回承諾承購 供股股份；及(ii)富域 透過額外申請， 申請認購上市規則 第7.21(3)(b)條項下 允許的供股股份最大 數目以外，合資格股東 概無承購任何供股 股份配額)	
	股份數目 (概約)	%	股份數目 (概約)	%	股份數目 (概約)	%	股份數目 (概約)	%	股份數目 (概約)	%
富域(附註1、3 及4)	4,223,794,000	68.02	4,223,794,000	67.91	4,424,927,047	67.91	4,424,927,047	68.88	4,515,940,593	69.31
Set Hero(附註2)	84,174,000	1.36	84,174,000	1.35	88,182,285	1.35	88,182,285	1.37	88,182,285	1.35
控股股東 董事及彼等 各自的 緊密聯繫人	4,307,968,000	69.37	4,307,968,000	69.27	4,513,109,332	69.27	4,513,109,332	70.25	4,604,122,878	70.67
公眾股東	28,700,000	0.46	31,430,000	0.50	32,926,666	0.51	31,430,000	0.49	31,430,000	0.48
	1,873,358,000	30.17	1,879,854,500	30.23	1,969,371,380	30.23	1,879,854,500	29.26	1,879,854,500	28.85
合計	<u>6,210,026,000</u>	<u>100.00</u>	<u>6,219,252,500</u>	<u>100.00</u>	<u>6,515,407,378</u>	<u>100.00</u>	<u>6,424,393,832</u>	<u>100.00</u>	<u>6,515,407,378</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 王振華先生為Hua Sheng信託的創始人，透過Hua Sheng信託，Chen Ting Sen (PTC) Limited以受託人的身份通過其受控制公司持有4,223,794,000股股份的好倉。
2. 陳靜女士(王振華先生的配偶) 100%持有Set Hero，而Set Hero持有84,174,000股股份。陳靜女士被視為根據證券及期貨條例於王振華先生的股份中擁有權益，反之亦然。
3. Chen Ting Sen (PTC) Limited作為Hua Sheng信託(由王振華先生作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立)的受託人，其持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。
4. 富域由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

進行供股的理由及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及物業管理服務。

假設所有供股股份獲承購，供股所得款項淨額(扣除開支後)估計為(i)約1,559.79百萬港元(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)；或(ii)約1,562.12百萬港元(假設於記錄日期或之前，除悉數行使尚未行使已歸屬購股權且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目概無變動)。

所得款項淨額60%擬用作額外資金儲備以把握中國物業開發的商機，40%擬用作一般企業用途。

選擇不參與供股的合資格股東將有機會於市場上出售未繳股款供股股份，而欲透過供股增加其於本公司股權的合資格股東，將有機會於市場上及／或透過申請額外供股股份增購未繳股款供股股份。

董事認為，供股為本集團提供加強資本基礎及改善財務狀況的良機，而不會產生債務融資成本，同時，供股將使股東能夠參與本集團的未來發展。因此，董事認為，通過供股籌集資金符合本公司及股東的整體利益。

本集團曾考慮透過發行債務證券或以債務融資的方式集資，但董事會認為目前任何進一步的債務融資或借貸均會使本集團資產負債比率上升，導致本集團產生更多利息開支，與董事會將本集團的資產負債比率及利息開支降低至更有利水平的意願相悖。因此，董事會已排除在此情況下使用債務融資作為集資渠道。

董事會亦曾考慮選擇配售新股份，但考慮到(i)股東的權益會被攤薄且未能讓股東有機會參與其中；及(ii)委聘配售代理會為本公司招致額外成本及費用，董事會認為在此情況下其並非最適合本公司的集資方式。此外，與公開發售比較，董事會認為供股更為有利，且對股東更具吸引力，原因為其讓股東在買賣股份及行使其附帶的未繳股款權利時能夠擁有更高靈活性。

鑒於上文所述，董事會認為，供股為在此情況下最適合的集資方式，且供股的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經考慮本集團當時的融資需要，倘如有任何其他合適的集資機會，本公司將於未來適時根據上市規則的適用規定另行刊發公告。

預期時間表

有關供股的預期時間表載列如下：

事件	日期及時間
刊發供股公告	2021年12月1日(星期三)
按連權基準買賣股份的截止日期	2021年12月22日(星期三)
按除權基準買賣股份的首日	2021年12月23日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合供股資格的截止時間	2021年12月28日(星期二) 下午四時三十分
本公司股東名冊暫停辦理股份過戶登記以釐定供股下之配額 (包括首尾兩日)	2021年12月29日(星期三)至 2022年1月4日(星期二)
供股之記錄日期	2022年1月4日(星期二)
寄發供股章程文件(包括暫定配發函及額外申請表)	2022年1月5日(星期三)
買賣未繳股款供股股份的首日	2022年1月7日(星期五)
拆分暫定配額通知書的截止時間	2022年1月11日(星期二) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的截止時間	2022年1月14日(星期五) 下午四時正
接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款的 截止時間	2022年1月19日(星期三) 下午四時正
預期供股成為無條件	2022年1月20日(星期四) 下午四時正

公佈供股配發結果	2022年1月26日(星期三)
寄發全部或部分未獲成功之額外供股股份申請之退款支票	2022年1月27日(星期四)或之前
寄發繳足股款供股股份之股票	2022年1月27日(星期四)或之前
開始買賣繳足股款供股股份	2022年1月28日(星期五) 上午九時正

本公告所載時間及日期均指香港本地時間及日期。上述預期時間表所列明的日期或截止日期僅供參考，本公司或會延長或更改有關日期。預期時間表的任何變動將會適時公佈或通知股東。

惡劣天氣及／或極端條件對接納供股股份並繳付股款及申請額外供股股份並繳付股款之最後時間的影響

倘香港政府宣佈8號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風導致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告在下述情況下生效，則接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時間將不會落實：

- (i) 於香港本地時間2022年1月19日(星期三)中午十二時正前任何時間生效並於中午十二時正後不再生效。接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時間將延遲至同一個營業日下午五時正；或
- (ii) 於香港本地時間2022年1月19日(星期三)中午十二時正至下午四時正任何時間生效。接納供股股份並繳付股款以及申請額外供股股份並繳付股款之最後時間將重新安排至下一個於上午九時正至下午四時正任何時間該等警告並無生效之營業日下午四時正。

倘最後接納時間並無於2022年1月19日(星期三)落實，則本節所述日期可能會受到影響。本公司將盡快以公告方式通知股東有關預期時間表的任何變動。

購股權計劃項下購股權的潛在調整

截至本公告日期，本公司已授出12,819,000股尚未行使之購股權，其中9,226,500股為已歸屬購股權。根據購股權計劃的條款，購股權計劃項下尚未行使的購股權獲行使後，供股可能導致(其中包括)對行使價及／或將發行的股份數量進行調整。本公司將在適當的情況下以公告方式通知該等購股權持有人及股東有關根據購股權計劃的條款作出的調整(如有)，且有關調整將由本公司獨立財務顧問或審計師(視情況而定)核實。

除上文所述者外，截至本公告日期，本公司並無任何發行在外且於記錄日期之前債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他類似的可轉換或兌換為股份之證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認股權證及／或購股權。

本公司以往的集資活動

本公司於緊接本公告日期前十二個月內並未進行任何股本集資活動。

一般資料

載有供股進一步詳情的供股章程文件將於2022年1月5日(星期三)寄發予合資格股東。供股章程將在合理可行情況下寄發給除外股東，僅供彼等參考。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

上市規則的涵義

根據上市規則第7.19A(1)條，由於供股不會導致本公司的已發行股份數目或市值增加超過50% (不論單指該次供股，或與本公司在下述期間公佈的任何其他供股或公開發售合併計算：(i)緊接本公告前十二個月期間內；或(ii)此十二個月期間之前(倘根據該等供股或公開發售發行的股份在此十二個月期間內開始買賣)，連同作為該等供股或公開發售之一部分授予或將授予股東的任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券(假設全部轉換))，因此供股毋須股東批准。

有關買賣股份及未繳款供股股份的風險警告

供股須待(其中包括)聯交所批准未繳款及已繳足供股股份上市及買賣等條件獲達成後，方可作實。請參閱本公告「供股的條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請留意，倘供股的條件未獲達成，則供股將不會進行。

供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘供股未獲悉數認購，本公司將不會發行未獲合資格股東或未繳款供股股份的受讓人承購的任何供股股份，供股的規模將相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東務請注意，股份預期自2021年12月23日（星期四）開始按除權基準進行買賣。供股股份預期由2022年1月7日（星期五）至2022年1月14日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣。自本公告日期起直至供股的所有條件獲達成之日（預計為2022年1月20日（星期四）下午四時正）止期間買賣股份，或由2022年1月7日（星期五）至2022年1月14日（星期五）（包括首尾兩日）以未繳款形式買賣任何供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行的風險。任何股東或其他人士如對其自身狀況或應採取的任何行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

本公司將於2021年12月29日（星期三）至2022年1月4日（星期二）期間（含首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定合資格股東的資格。於暫停過戶期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格參與供股，合資格股東必須於記錄日期（目前預計為2022年1月4日（星期二）下午五時正名列本公司香港的股東名冊。為於記錄日期下午五時正登記為本公司的香港的股東，任何股份過戶文件（連同相關股票）必須於2021年12月28日（星期二）下午四時三十分前送達登記處以辦理登記。

恢復買賣

應本公司要求，股份買賣自2021年11月30日（星期二）上午九時正起暫停買賣。本公司已向聯交所申請自2021年12月2日（星期四）上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門辦理一般業務的日子（不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前並未降級或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告且於中午十二時正或之前並未取消的任何日子）
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「中華通」	指	滬港通或深港通，一個證券買賣及結算平台，據此，中國境內投資者可透過中國結算於聯交所進行買賣

「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂及補充
「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公司，其股份於聯交所上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「額外申請表」	指	供有意申請認購超出其供股配額的供股股份的合資格股東(中國港股通投資者除外)使用的額外申請表
「除外股東」	指	董事會基於法律顧問所提供的法律意見認為，考慮到有關地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的要求，不必或不宜向該等股東提呈發售供股股份的海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「不可撤回承諾」	指	富域及Set Hero以本公司為受益人所簽立日期為2021年12月1日的不可撤回承諾函件，其主要條款於本公告「不可撤回承諾」一節披露
「最後交易日」	指	2021年11月29日，即本公告刊發日期前的一個股份交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊中所示登記地址為香港以外地區的股東
「暫定配發函」	指	將就供股向合資格股東發出的暫定配發函
「寄發日期」	指	2022年1月5日或本公司可能釐定的其他日期，即供股章程文件寄發予合資格股東的日期
「中國」	指	中華人民共和國
「中國港股通投資者」	指	通過中華通透過中國結算及／或香港中央結算(代理人)有限公司(作為代名人)持有股份的中國港股通投資者
「供股章程」	指	本公司有關供股的供股章程
「供股章程文件」	指	供股章程、暫定配發函及額外申請表
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	2022年1月4日或本公司可能釐定的其他日期，即釐定供股配額所參照的日期
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「供股」	指	建議按每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準以認購價發行供股股份，股款須於接納時繳足
「供股股份」	指	建議以供股方式向供股項下的合資格股東配發及發行的295,715,521股新股份(假設本公告日期後直至記錄日期(包括該日)，已發行股份數目並無變動)或最多296,154,878股新股份(假設本公告日期後直至記錄日期(包括該日)，除於記錄日期或之前尚未行使已歸屬購股權獲悉數行使且該等已歸屬購股權持有人登記為有關股份持有人外，已發行股份數目並無變動)
「Set Hero」	指	Set Hero Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.001港元的普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃所授出尚未行使購股權
「購股權計劃」	指	本公司於2012年11月6日採納的現有購股權計劃
「股東」	指	本公司股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	供股項下每股供股股份5.30港元的認購價
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「已歸屬購股權」	指	於記錄日期或之前已有效歸屬持有人並使其有權認購股份的購股權(即於本公告日期有關9,226,500股股份的購股權)
「富域」	指	富域香港投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王曉松

中國，2021年12月2日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生、曲德君先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。