
此乃要件 請即處理

閣下如對本供股章程任何部份內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新城發展控股有限公司股份，應立即將供股章程文件交予買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。然而，供股章程文件不應派發、轉發或傳送至任何作出有關行為即構成違反當地相關證券法例或法規之任何司法權區，亦不得自有關司法權區派發、轉發或傳送。

各份供股章程文件連同本供股章程附錄三「12.送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所述的文件的副本，已依據公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會概不對任何供股章程文件或上述任何其他文件的內容承擔任何責任。

待供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）獲准在聯交所上市及買賣以及遵守香港結算之股份收納規定後，供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）將獲香港結算接納為合資格證券，可由供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）於聯交所開始買賣當日或香港結算決定之其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收，而 閣下應諮詢 閣下之股票經紀、持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以取得該等結算安排的詳情，以及該等安排對 閣下權利及權益的影響。聯交所參與者之間於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內交收。所有在中央結算系統內進行之活動，均須依據不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司、香港中央結算有限公司香港公司註冊處處長及香港證券及期貨事務監察委員會對供股文件的內容概不負責，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供股章程文件全部或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。

在香港以外司法權區派發本供股章程或會受到法律限制。持有本供股章程的人士須自行了解並遵守任何該等限制。不遵守任何該等限制或會違反任何有關司法權區的證券法例。

本供股章程並非在美國出售證券的邀請或要約，且本供股章程或其任何副本概不得在美國或發佈本供股章程可能屬違法的任何其他司法權區內發佈或派發或向任何美籍人士發佈或派發。證券並無及將不會根據美國證券法或美國任何州或司法權區的法例登記，亦不得在未有根據美國證券法登記或獲登記豁免的情況下於美國提呈或出售、質押或轉讓。證券不會於美國進行公開發售。

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)

建議按於記錄日期每持有二十一(21)股現有股份 獲發一(1)股供股股份的基準 按非包銷基準進行供股

本封面所用詞彙與本供股章程所定義者具有相同涵義。

供股按非包銷基準進行。根據本公司的組織章程文件、開曼群島公司法、公司（清盤及雜項條文）條例及上市規則，並無有關供股最低認購水平的規定。供股須待本供股章程中「董事會函件－供股－供股的條件」一節所訂明的供股條件在供股成為無條件的最後時限（現時預期為2022年1月20日（星期四）下午四時正）或之前達成及／或獲豁免（如適用）的情況，方告作實。倘供股條件未能於供股成為無條件的最後時限或之前達成及／或獲豁免（如適用），則供股將不會進行。

股份已自2021年12月23日（星期四）起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於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）進行買賣。

任何擬於達成供股條件（或（如適用）獲豁免）的最後時間（預期為2022年1月20日（星期四）下午四時正）前買賣股份及／或未繳股款供股股份的股東或其他人士將需承擔供股可能未能成為無條件及可能不會進行的風險。因此，股東及有意投資者於買賣股份及／或未繳股款供股股份時應謹慎行事，倘彼等對自身情況有任何疑問，彼等應諮詢彼等的專業顧問。

接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款的最後限期為2022年1月19日（星期三）下午四時正。

供股股份的接納及轉讓手續載於本供股章程第6至37頁「董事會函件」的「供股股份接納、分拆暫定配額及繳付股款及／或轉讓程序」一節。

2022年1月5日

目 錄

	頁次
注意事項.....	ii
預期時間表.....	iii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 本集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 一般資料.....	III-1

中國港股通投資者注意事項

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基於彼等於供股記錄日期所持股份按比例以認購價認購(全部或部分)彼等於供股項下有權認購之股份的配額。然而，中國結算不會支持中國港股通投資者通過中華通申請供股項下的額外供股股份。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。於本公司根據中國證監會公告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。

中國及英屬處女群島投資者注意事項

董事已就向海外股東提呈供股之可行性作出查詢。根據中國及英屬處女群島法律的有關法律意見，董事認為將註冊地址位於中國或英屬處女群島的海外股東除外屬不必要或不適宜。具體而言，中國及英屬處女群島現行生效的證券法或其他類似法律概無會阻止本公司在供股中將註冊地址位於中國及英屬處女群島的股東考慮在內的任何限制，倘僅因其為現有股東而向註冊地址位於中國及英屬處女群島的股東進行供股及／或寄發供股章程文件，本公司向註冊地址位於中國及英屬處女群島的股東發售供股股份將不會違反中國及英屬處女群島現行生效的法律及法規，惟該等股東應遵守及履行相關法律及法規的規定以及相關政府機構的政策及要求。

預期時間表

下文所載供股及相關交易安排之預期時間表僅供說明並可予更改。預期時間表如有任何更改，將由本公司於適當時另行公告。

本供股章程內所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

事項	日期(香港時間)
買賣未繳股款供股股份之首日	2022年1月7日(星期五)上午九時正
分拆暫定配發函的截止時間	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
接納供股股份及繳付股款以及 申請額外供股股份及繳付股款之最後時限	2022年1月19日(星期三) 下午四時正
供股成為無條件之最後日期及時間	2022年1月20日(星期四)下午四時正
分別在聯交所及本公司網站 登載供股結果公告	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

預期時間表

指定經紀開始於市場上為股份碎股

提供對盤服務.....2022年1月28日(星期五)上午九時正

指定經紀停止於市場上為股份碎股

提供對盤服務.....2022年2月17日(星期四)下午四時正

惡劣天氣及／或極端情況對接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限之影響

倘於下文所述之時間內，香港天文台發出八號或以上熱帶氣旋警告信號，或超強颱風造成的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將不會生效：

- (i) 於2022年1月19日(星期三)中午十二時正前任何時間在香港生效及於中午十二時正後取消，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於2022年1月19日(星期三)中午十二時正至下午四時正期間任何時間在香港生效，則接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將改期至下一個上午九時正至下午四時正期間任何時間該等警告信號並無生效之營業日下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限並無於2022年1月19日(星期三)生效，則本供股章程「預期時間表」一節所述之日期或會受到影響。本公司將於切實可行情況盡快就此刊發公告，將預期時間表之任何變動告知股東。

釋 義

於本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年12月2日之公告，內容有關供股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日子（不包括星期六、以及於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛且於中午十二時正或之前並未除下八號或以上熱帶氣旋警告信號之任何日子、或於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛且於中午十二時正或之前未除下「黑色」暴雨警告信號之任何日子）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定
「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（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）
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1030）

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「中國證監會公告」	指	「關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定」(中國證監會公告21號)
「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的合資格股東(中國港股通投資者除外)申請額外供股股份時使用的申請表
「除外股東」	指	董事會經審慎周詳的查詢後認為，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
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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，其主要條款於本供股章程「不可撤回承諾」一節披露
「最後交易日」	指	2021年11月29日(星期一)，即股份於該公告刊發前之最後完整交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2021年12月28日，即本供股章程付印前確定本供股章程所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列股東名冊而其於有關股東名冊所示地址乃位於香港境外之股東
「暫定配發函」	指	將就供股向合資格股東發出之暫定配發函
「寄發日期」	指	2022年1月5日（星期三）或本公司就向合資格股東寄發供股章程文件釐定之有關其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「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之股東（不包括除外股東）
「記錄日期」	指	2022年1月4日（星期二）或本公司可能釐定之有關其他日期，即釐定股東參與供股權利之參考日期

釋 義

「供股」	指	建議按於記錄日期每持有二十一(21)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準，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最多295,715,521股新股份(假設於記錄日期或之前，已發行股份數目並無變動)或最多296,154,878股新股份(假設於記錄日期或之前，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)
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的附屬公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601155)
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之股份
「股東」	指	股份之登記持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份5.30港元

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1993年美國證券法
「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（即於最後實際可行日期有關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
「%」	指	百分比

於本供股章程中，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.2237港元的匯率換算，美元兌港元乃按1.00美元兌7.802港元的匯率換算，僅供參考。該換算不應詮釋為相關金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率換算，甚或完全不能兌換。

seazen
新城发展
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)

執行董事：

呂小平先生
陸忠明先生

非執行董事：

王曉松先生
曲德君先生
章晟曼先生

獨立非執行董事：

陳華康先生
朱增進先生
鍾偉先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Grand Pavilion
Hibiscus Way
802 West Bay Road
P.O. Box 31119
KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

建議按於記錄日期每持有二十一(21)股現有股份
獲發一(1)股供股股份的基準
按非包銷基準進行供股

緒言

謹此提述該公告，據此，董事會宣佈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

董事會函件

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。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之進一步資料,包括暫定配發予閣下之供股股份之接納程序及申請認購額外供股股份連同本集團之若干財務及其他一般資料。

供股

供股條款載列如下:

- 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
- 截至最後實際可行日期
已發行股份數目 : 6,210,026,000股股份
- 供股股份數目 : 最多295,715,521股供股股份(假設自最後實際可行日期起直至記錄日期(包括該日)已發行股份數目並無變動)或最多296,154,878股供股股份(假設自最後實際可行日期起直至記錄日期(包括該日),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(假設自最後實際可行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(假設自最後實際可行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)

董事會函件

- 供股股份總面值 : 最多約295,715.52港元(假設於最後實際可行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)或最多約296,154.88港元(假設於最後實際可行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)(假設自最後實際可行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)(假設自最後實際可行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)

於最後實際可行日期,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。詳情請參閱「附錄三一般資料—4.股本」一節。根據購股權計劃的條款,供股可能會導致(其中包括)根據購股權計劃尚未行使購股權行使而將予發行後股份的行使價/數目有所調整。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,合共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。

本公司將適時以公佈形式通知該等購股權之持有人及股東有關根據本公司購股權計劃之條款將予作出之調整(如有),而有關調整將由本公司之獨立財務顧問或核數師核證(視乎情況而定)。除上文所述者外,截至最後實際可行日期,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。

董事會函件

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及發行任何新股（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及發行任何新股（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%。

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（如適用）申請認購額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人接納相關供股股份的暫定配額時悉數支付。

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%；
- (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%；
- (e) 較每股未經審核綜合資產淨值約17.33港元（根據本集團截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表所披露本公司於2021年6月30日之最新未經審核綜合資產淨值約人民幣87,940,584,000元（相當於約107,612,893,000港元）及於最後實際可行日期之已發行6,210,026,000股份計算）折讓約69.4%；及

董事會函件

- (f) 為反映理論攤薄價每股股份5.94港元(假設購股權未獲行使)較基準價每股股份5.968港元(定義見上市規則第7.27B條,當中計及於最後交易日之收市價每股股份5.63港元與股份於緊接本公告日期前的最近連續五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份約5.968港元兩者中之較高者)折讓約0.51%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

認購價及認購比率乃由董事經參考(其中包括)(a)股份於截至最後交易日(包括該日)止三個月之近期市價(由2021年9月3日之每股股份7.31港元整體下跌至最後交易日之每股股份5.63港元);(b)當前市況,尤其是恒生指數於2021年9月7日收市時高位約26,353點及於最後交易日約23,852點之間的波動;(c)較可資比較供股活動適用之收市價折讓,詳情載於下文;及(d)誠如「供股之理由及所得款項用途」一段所討論,本公司擬根據供股籌集之資金金額。

董事已考慮聯交所其他上市公司於2021年3月1日至2021年11月30日止九個月的近期供股。根據選擇標準(包括供股所得款項總額、概約市值、認購價及主要業務性質),可資比較供股活動之概要(即詳盡情況)載列如下:

公司名稱	供股的所得款		於最後交易		於最後交易日的收市價的	
	項總額	認購價	日的市值	收市價	概約折讓	公佈日期
本公司(股份代號:01030)	高達約1,569.62 百萬港元	5.30港元	約349.6億 港元	5.63港元(於 最後交易日)	5.86%	2021年 12月2日
旭輝控股(集團)有限公司(股份代號:00884)	高達約1,673 百萬港元	4.00港元	約344.6億 港元	4.12港元(於 最後交易日 11月8日)	2.91%	2021年 11月9日

董事會函件

公司名稱	供股的所得款項總額	認購價	於最後交易		於最後交易日的收市價的	
			日的市值	收市價	概約折讓	公佈日期
佳兆業集團控股有限公司 (股份代號：01638)	高達約2,729百萬港元	2.95港元	約241.8億港元	3.94港元(於最後交易日2021年3月25日)	25.13%	2021年3月26日

基於可資比較公司於最後交易日之收市價之折讓，董事認為，認購價每股股份5.30港元（較收市價每股股份5.63港元折讓約5.86%）乃屬公平合理。

董事亦注意到，認購價較於2021年6月30日之每股未經審核綜合資產淨值折讓約69.4%。鑒於(i)自2021年1月4日起及直至最後交易日，股份已按每股未經審核綜合資產淨值折讓約42.14%至約68.14%（平均值約為56.87%及中位數約為57.89%）進行買賣，及(ii)本集團主要業務（即物業發展、物業管理及物業管理服務）的性質屬重資產，資產淨值高，董事認為僅根據資產淨值釐定認購價並不適當，而參考股份市價更為合理。

鑒於上文所述，董事認為，經進一步考慮(i)上述釐定認購價之因素及考慮因素；(ii)無意承購供股項下暫定配額之合資格股東可於市場上出售未繳股款權利；及(iii)供股為合資格股東提供機會按比例認購供股股份，以維持彼等各自於本公司之現有股權及認購額外供股股份之機會（視乎接納水平而定），供股之條款（包括認購價）屬公平合理，並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）。

暫定配發之基準

暫定配發之基準為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，其乃參考(其中包括)下文「供股之理由及所得款項用途」一段所討論本公司擬根據供股籌集之資金金額及認購價計算，認購價之釐定載於上文「認購價」一段。

就每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份之認購比率而言，董事亦認為(i)儘管該比率可能為股東產生碎股，惟董事已審閱近期於市場上進行之供股，並注意到產生碎股之認購比率並不罕見；及(ii)由於認購比率可能產生碎股，本公司已委任香港中央證券登記有限公司為代理，按盡力基準為碎股持有人提供對盤服務。有關對盤服務的詳情載於本供股章程「碎股對盤安排」一段。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額，應於2022年1月19日(星期三)或之前填妥暫定配發函，並將有關函件連同所申請供股股份匯款一併交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司。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一(1)股供股股份。請參閱下文「零碎配額」一段所述之安排。

合資格股東如僅欲接納或轉讓暫定配發函項下其獲暫定配發的部分供股股份，或將其權利轉讓予超過一名人士，請參閱下文「供股股份接納、分拆暫定配額及繳付股款及／或轉讓程序」一段下「轉讓及「分拆」未繳股款供股股份」分段。

零碎配額

本公司將不會暫定配發及發行及亦不會接納任何零碎供股股份之申請，而合資格股東之配額將向下約整至最接近之整數。所有零碎之供股股份將予彙集(向下約整至最接近之整數)。彙集碎股所產生之全部未繳股款供股股份將暫定配發(以未繳股款形式)，且如扣除開支後可獲得溢價，則將以本公司為受益人於市場出售，而該等出售之所得款項將由本公司保留。任何未出售之零碎供股股份可供合資格股東(中國港股通投資者除外)作出額外申請。

碎股對盤安排

於供股完成後，本公司的每手買賣單位將仍為2,000股股份。為緩解因供股而出現零碎股份之相關買賣困難，本公司已委任香港中央證券登記有限公司作為代理，於2022年1月28日（星期五）上午九時正至2022年2月17日（星期四）下午四時正期間（包括首尾兩日），按盡最大努力基準為有意補足或出售所持零碎股份之股東提供對盤服務。以現有股票代表之股份的零碎股份持有人如有意利用此項安排出售其零碎股份或將其零碎股份補足至一手完整之新買賣單位，可於該期間的辦公時間（即上午九時正至下午四時三十分）內直接聯絡香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）（電話號碼：(852) 2862 8555）。建議有意對盤零碎股份之股份持有人可透過撥打上述香港中央證券登記有限公司之電話號碼提前預約。

香港中央證券登記有限公司為與本公司或本公司或其任何附屬公司或聯繫人的任何董事、主要行政人員或主要股東並無關連的獨立第三方。零碎股份持有人應注意，上文所述的對盤服務僅按「盡最大努力」基準進行，概不保證零碎股份的買賣可獲成功對盤，而成功對盤與否將取決於是否具有充足數量的零碎股份可供對盤。倘股東對上述安排有任何疑問，建議諮詢彼等的財務顧問。

供股股份之地位

供股股份（倘配發、發行及繳足股款）將在各方面與其時的已發行現有股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行供股股份日期後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

合資格股東

供股將僅限合資格股東參與。本公司將向合資格股東寄發供股章程文件，而本公司僅在其認為合理可行的情況下方會向除外股東寄發本供股章程，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。

為符合資格參與供股，股東：(i)須於記錄日期下午五時正登記為本公司股東；及(ii)不得為除外股東。

有關海外股東(中國港股通投資者除外)參與供股的權利,請參閱下文「海外股東之權利」。有關中國港股通投資者參與供股的權利,請參閱下文「中國港股通投資者的權利」。

倘合資格股東悉數承購彼等按比例獲分配的配額,則彼等於本公司的權益將不會被攤薄(因第三方承購任何彙集零碎配額所產生供股股份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或會被攤薄。

暫停辦理股東名冊內之股份過戶登記

為釐定供股配額,本公司將自2021年12月29日(星期三)至2022年1月4日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊內之股份過戶登記。於此期間概不辦理任何股份過戶登記。

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」,於最後實際可行日期,中國結算持有408,468,000股股份,佔已發行股份總數約6.57%。

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,董事被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。

經董事就中國法律進行諮詢後，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。

供股章程文件不得於中國派發或送交中國或用於有關任何在中國認購或出售供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)的要約，除非有關文件可寄發予中國結算或中國合資格股東或符合適用的中國法律法規，且供股章程文件不得於中國向公眾發佈。

海外股東之權利

本公司將遵守上市規則的必要規定，就向海外股東(如有)提呈供股的可行性作出查詢。倘基於法律意見，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，董事認為不必或不宜向該等海外股東提呈供股股份，則不會向該等海外股東提呈供股。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司有6名海外股東，其註冊地址位於中國及英屬處女群島，相關股權架構如下：

司法權區	海外股東 數目	海外股東 於該司法 權區持有之 股份總數	概約持股 百分比
中國 ^{附註}	5	2,633,104,000	42.40
英屬處女群島	1	1,568,950,000	25.27
總計	6	4,202,054,000	67.67

附註：為免生疑，該等數字並未包括於最後實際可行日期中國結算為及代表中國港股通投資者持有的408,468,000股股份，佔本公司已發行股本的約6.57%。

供股章程文件不擬根據(i)香港及(ii)上文「中國港股通投資者」一段所述的中國以外任何司法權區之適用證券法例進行登記或備案。於記錄日期之海外股東(如有)或不符合資格參與供股，詳細解釋載列於下文。

本公司已遵守上市規則第13.36(2)(a)條，就向海外股東及中國港股通投資者提呈供股的可行性有關的法律要求作出合理查詢。

根據中國及英屬處女群島法律的有關法律意見，董事認為將註冊地址位於中國或英屬處女群島的海外股東除外屬不必要或不適宜。尤其是根據該等司法權區現行生效的法規，就本公司向有關司法權區的海外股東提呈供股並無任何監管機構或證券交易所的監管限制或要求，惟該等股東應遵守及履行相關法律及法規的規定以及相關政府機構的政策及要求。

因此，將會向註冊地址位於中國及英屬處女群島的海外股東提呈供股且有關海外股東為合資格股東。

股東(包括海外股東)須就承購及其後出售(如適用)供股股份而遵守適用於彼等之當地法律及監管規定。

截至最後實際可行日期，概無除外股東。倘存在除外股東，本公司將安排將原暫定配發予除外股東（假設彼等為合資格股東）的供股股份以未繳股款的形式於市場出售（如適用）。該等除外股東原應獲配發的任何未出售未繳股款供股股份將根據額外申請表提呈予合資格股東以作額外申請。

儘管本供股章程或任何其他供股章程文件另有規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致有關司法權區關於提呈發售或接納供股股份之限制之法例或規例，則本公司保留權利容許註冊地址位於或居於香港以外司法權區之任何股東（不論為直接持有人或實益擁有人）承購供股股份，本公司亦保留權利於其相信接納或申請供股股份將違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法律或法規之情況下，將任何該等接納或申請當作無效。

原可供除外股東（如有）申請的供股股份安排

本公司將作出安排，以使除外股東如為合資格股東則原應向彼等暫定配發之供股股份，在扣除所有出售開支後能夠取得溢價時，於未繳股款供股股份開始買賣後盡快在可行情況及無論如何於未繳股款供股股份終止買賣之前以未繳股款之方式於市場出售。出售該等股份所得款項總淨額將由本公司按除外股東於記錄日期之配額比例（向下約整至最接近之仙位），以港幣派發予該等股東，前提是任何該等除外股東有權獲得之款項為不少於港幣100元。鑒於行政費用，個別不足港幣100元之款項將由本公司以其自身利益保留。該等除外股東（如有）原應有權獲得之未售出未繳股款供股股份可供合資格股東根據額外申請表作出額外申請。

供股股份接納、分拆暫定配額及繳付股款及／或轉讓程序

一般事項

任何人士（包括但不限於代理人、代名人及受託人）如欲承購其於供股項下的權利，須自行全面遵守任何有關地區的適用法例，包括取得任何所需的政府或其他同意、遵從任何其他所需的正式手續，以及繳納有關地區的任何發行、轉讓或其他稅

董事會函件

項。註冊地址位於任何香港以外之任何司法權區之股東及居於任何香港以外之任何司法權區之股東或實益擁有人（中國港股通投資者除外）及代表該等地址或居住地人士持有股份之人士，敬請注意上文「海外股東之權利」一節。

一經接納本供股章程的交付，未繳股款供股股份的每名買家或供股股份的每名認購人均將被視為向本公司作出以下聲明及保證，除非本公司按其全權酌情決定豁免有關規定：

- 彼於記錄日期為股東，或彼已依法或可依法從有關人士直接或間接取得供股權；
- 彼可合法在其居住或目前所處的司法權區獲提呈、接納、取得、認購及收取供股權及／或供股股份；
- 彼並非居於或處於美國，或為美國的公民；
- 彼並非按非酌情基準為給予接納指示時居於或處於美國的人士或為美國的公民接受收購或接納供股權或供股股份的提呈；
- 彼根據美國證券法S規例所界定的「離岸交易」中取得供股權及／或供股股份；
- 彼並非以根據美國證券法S規例所界定的任何「定向銷售」方式獲提呈供股股份；
- 彼取得供股權或供股股份或認購或接納供股股份的目的並非直接或間接向美國提呈發售、出售、放棄、轉讓、交付或分發供股權或供股股份；及
- 彼知悉供股權或供股股份均無並將不會根據美國證券法或在美國任何州、地區或領地的任何證券監管當局註冊，而供股權或供股股份乃依據S規例僅在美國以外分發及提呈發售。因此，彼明白，供股權或供股股份或不可在或向美國提呈發售、出售、放棄、質押或以其他方式轉讓，惟依據美國證券法登記規定的豁免或在毋須遵守美國證券法登記規定的交易除外。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司概不受上述聲明及保證所規限。

合資格股東應採取的行動

認購暫定配發予富域之若干供股股份

本公司控股股東富域已同意接納彼等獲暫定配發之所有供股股份。於最後實際可行日期，於富域持有的4,223,794,000股股份中，(i)2,633,100,000股股份登記於本公司於香港存置的股東名冊，相當於合共125,385,713股供股股份；及(ii)1,568,950,000股股份登記於本公司於開曼群島存置的股東名冊，相當於合共74,711,904股供股股份。

為進一步提高資本效率及使本公司利益最大化，(i)就125,385,713股供股股份（就登記於本公司於香港存置的股東名冊的股份）而言，富域將相應應付金額約664.54百萬港元匯入；及(ii)就74,711,904股供股股份（就登記於本公司於開曼群島存置的股東名冊的股份）而言，富域將相應應付金額約396.0百萬港元匯入本公司指定銀行賬戶（不遲於2022年1月19日（星期三）下午四時正）。董事認為，該安排可使本公司提前約九(9)日向富域收取認購金額，將(i)更好地使本集團應對不斷變動的市場狀況並擁有涵蓋較長期間的可用現金資源；及(ii)改善整體營運資金流動性及相關財務比率。

務請注意，富域最遲須於2022年1月19日（星期三）下午四時正前將正式填妥(i)125,385,713股供股股份（就登記於本公司於香港存置的股東名冊的股份）及(ii)74,711,904股供股股份（就登記於本公司於開曼群島存置的股東名冊的股份）申請連同適當股款證明交回本公司之香港主要營業地點。即使合共200,097,617股供股股份之申請未有根據相關指示完成，本公司仍可全權酌情將合共200,097,617股供股股份之申請視為有效並對由其或其代表遞交之人士具有約束力。

倘供股並無進行，本公司就相關暫定配額收取的款項將於2022年1月27日（星期四）或之前不計利息以匯款方式退還予富域，並透過匯入富域指定的銀行賬戶。

為免生疑問，除包括以下差異外(i)暫定配發之若干供股股份股款將由富域透過銀行轉賬作出，以及暫定配發函將遞交至本公司於香港之主要營業地點，而股款將由其他合資格股東透過支票作出，並連同暫定配發函遞交至本公司之香港股份過戶登記

處分處香港中央證券登記有限公司；及(ii)倘供股並無進行，本公司收取之股款將退回富域持有之指定賬戶，而自其他合資格股東收取之股款將以平郵寄發支票之方式退還予合資格股東登記之地址，董事確認富域認購若干暫定配發之供股股份的其他所有程序將與「認購所有獲配暫定配發供股股份」一段所述的剩餘合資格股東相同。為免生疑問，根據供股的時間表，配發暫定配發的供股股份及向富域及其他合資格股東寄發供股股份股款須同時進行。富域與其他合資格股東以額外申請方式申請供股股份亦並無差異。

根據不可撤回承諾，(當中包括)在未經本公司事先書面同意的情況下，富域不會並將促使其聯繫人不會(i)於不可撤回承諾日期至記錄日期期間轉讓或以其他方式出售(包括但不限於出售或增設任何購股權或衍生工具的協議)或收購任何股份或當中任何權益；或(ii)於記錄日期至最後接納日期(即2022年1月19日(星期三))期間轉讓或以其他方式出售(包括但不限於出售或增設任何購股權或衍生工具之協議)或收購(惟根據本不可撤回承諾接納及促使接納彼等各自於供股項下之供股股份保證配額除外)任何股份或當中任何權益。

鑒於上文所述，富域之暫定配發安排符合本公司及其股東之整體利益，且在任何方面並無優於富域以外任何合資格股東之待遇。

認購所有獲暫定配發的供股股份

本供股章程隨附合資格股東適用之暫定配發函，賦予註明為收件人之合資格股東權利可認購當中所示數目之供股股份。合資格股東如欲接納暫定配發函上所列彼等獲暫定配發之全部供股股份，必須按照暫定配發函上印列之指示遞交暫定配發函，並連同於接納時應繳之全數股款，不遲於2022年1月19日(星期三)下午四時正交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。所有股款必須以港幣繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「**Seazen Group Ltd-Rights Issue Account**」，以「**只準入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。

董事會函件

務請注意，除非原承配人或已有效承讓暫定配額之任何人士在不遲於2022年1月19日（星期三）下午四時正，已將填妥之暫定配發函連同適當股款送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，否則該暫定配額及其項下之一切權利及配額將被視為已遭拒絕而將予註銷，而有關供股股份將可供合資格股東以額外申請表申請認購。本公司可全權酌情視一份暫定配發函為有效，並對所提交或被代為提交之人士具有約束力，即使該暫定配發函並未根據有關指示填妥。

暫定配發函載有關於合資格股東接納全部或部分獲暫定配發的供股股份時須依循的手續的進一步資料。

所有支票及銀行本票將會於收訖後隨即過戶，而該等款項所賺取的利息將全數撥歸本公司所有。任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現的暫定配發函可被拒絕受理，而在此情況下，有關暫定配額及其項下所有權利將被視作已遭拒絕而予以撤銷。填妥及交回暫定配發函連同支付所獲接納的供股股份股款的支票或銀行本票，將構成申請人就支票或銀行本票將於首次過戶時獲兌現的保證。倘供股不會進行，則就有關暫定配額所收取的股款將於2022年1月27日（星期四）或之前以支票（不計利息）退還予合資格股東或已獲有效放棄或轉讓未繳股款供股股份的有關其他人士（如屬聯名接納，則退還予排名首位人士），並以平郵方式寄往彼等於本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的註冊地址，惟郵誤風險概由彼等自行承擔。

閣下須於申請認購供股股份時以支票或銀行本票支付應付的準確款項。支付金額不足的申請將會遭拒絕受理。於多繳申請金額的情況下，僅當多繳申請金額等於100港元或以上時，方會獲得退款支票。

轉讓及「分拆」未繳股款供股股份

未繳股款供股股份可在聯交所買賣。合資格股東可接納其所有供股股份暫定配額，或在聯交所出售其所有暫定配額，或僅接納其部分暫定配額並在聯交所出售其餘部分。

「分拆」未繳股款供股股份後，合資格股東如欲接納新暫定配發函所列明的供股股份暫定配額，應根據「認購所有獲暫定配發的供股股份」一段所發出的指示接納。

董事會函件

合資格股東如僅欲接納暫定配發函項下之部分暫定配額或轉讓彼等獲暫定配發之供股股份之部分認購權利，或將部分／全部權利轉讓予超過一名人士，則須在不遲於2022年1月11日（星期二）下午四時三十分，將原有暫定配發函交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，以供註銷，其將註銷原有暫定配發函及按所需數額發出新暫定配發函。新暫定配發函將於交回原有暫定配發函後第二個營業日上午九時正後於本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）可供領取。務請注意，閣下轉讓認購有關供股股份之權利予承讓人及承讓人接納該等權利均須繳納香港從價印花稅。

本公司將不會就所收取之任何申請股款發出收據。

倘下文「供股的條件」一段所載之任何供股條件並未於2022年1月20日（星期四）下午四時正或之前（或本公司可能釐定之有關較後時間及／或日期）達成，則供股將不會進行。在此情況，就接納供股股份所收取之股款將於2022年1月27日（星期四）或之前不計利息以支票方式退還予合資格股東或有效承讓未繳股款供股股份之有關其他人士或（倘為聯名接納人）名列首位之人士，支票將由本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以平郵方式寄往有關合資格股東或有關其他人士之註冊地址，郵誤風險概由彼等承擔。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請之方式申請：

- (i) 除外股東（如有）之供股股份之任何未售出配額；
- (ii) 彙集零碎供股股份後產生之任何未售出供股股份；及
- (iii) 已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購之任何未繳股款供股股份。

第(i)至(iii)項統稱為「未獲承購權利」。

董事會函件

如欲申請額外供股股份，則可填妥額外申請表，並將其連同就所申請額外供股股份須另行支付的全部匯款一併遞交。董事將在遵守上市規則之前提下（包括但不限於上市規則第8.08條之公眾持股量規定），按以下原則以公平及公正基準酌情分配任何額外供股股份：

- (i) 參考每份申請下所申請的額外供股股份數目，按比例將任何額外供股股份配發予作出申請的合資格股東；
- (ii) 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；
- (iii) 概不會優先處理用於補足所持碎股至完整買賣單位的申請；及
- (iv) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司亦會採取措施，以辨識任何控股股東或其聯繫人（統稱「**相關股東**」）作出的額外供股股份申請（不論是以其自身名義或透過代名人申請）。

倘相關股東所申請的額外供股股份總數高於上限數目（相等於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東已承購彼等於其供股股份保證配額項下的供股股份數目），則本公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

倘有關未獲承購權利的供股股份總數高於根據額外申請表所申請的額外供股股份總數，則董事將會在遵守上市規則之前提下（包括但不限於上市規則第8.08條之公眾持股量規定）向申請額外供股股份的各合資格股東分配所實際申請的額外供股股份數目。

由代名人持有（或於中央結算系統寄存）股份的投資者務請注意，董事會將把名列股東名冊的代名人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）（「**登記代名人**」）視為前述有關分配額外供股股份安排的單一股東。因此，股東務請注意，前述有關分配額外供股股份之安排將不會擴大至個別實益擁有人。

合資格股東如欲申請彼等之暫定配額以外的額外供股股份，必須填妥及簽署額外申請表，連同就所申請額外供股股份於申請時另行應付的匯款，於最後接納時限或之前，一併提交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣

董事會函件

仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。所有股款須以港幣繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「Seazen Group Ltd-Excess Application Account」及以「只準入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

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。

倘申請額外供股股份之合資格股東未獲配發額外供股股份，則於申請時繳付之股款預期將於2022年1月27日（星期四）或之前由本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以平郵方式寄發退款支票，全數不計利息退還予該合資格股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

倘合資格股東獲配發之額外供股股份數目少於所申請者，則多繳申請股款預期亦將不計利息以退款支票退還予該合資格股東，有關退款支票將於2022年1月27日（星期四）或之前由本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以平郵方式寄往該合資格股東之註冊地址，郵誤風險概由彼自行承擔。

所有填妥之額外申請表所隨附之支票或銀行本票將於收訖後隨即過戶，而就有關股款所賺取之所有利息（如有）將全部撥歸本公司所有。填妥額外申請表並連同繳付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票一併交回，將構成申請人保證支票或銀行本票將於首次過戶時兌現。在不損害本公司其他有關權利之情況，本公司保留權利拒絕受理任何有關支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現的額外申請表。

額外申請表僅供收件人使用，且不得轉讓。所有文件（包括全部或部分未獲接納之額外供股股份申請之退款支票）將由本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司於有關寄發日期以平郵方式寄往有權收取人士於記錄日期之註冊地址，郵誤風險概由彼等承擔。本公司可酌情視一份額外申請表為有效，並對所提交或被代

為提交之人士具有約束力，即使該額外申請表並未根據有關指示填妥。本公司並無採取任何行動，以獲准於香港境外任何地區提呈發售供股股份或派發供股章程文件。因此，於香港境外任何地區接獲額外申請表之人士，概不應視之為申請額外供股股份之要約或邀請，除非有關要約或邀請可於該地區毋須遵守任何登記或其他法律及監管規定之情況合法進行。填妥額外申請表並連同繳付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票一併交回，即表示有關合資格股東向本公司保證及聲明，已經或將會妥為遵守所有相關司法權區有關額外申請表及其項下之任何申請之一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何保證及聲明，亦不會受其所規限。本公司保留權利在其相信接納任何額外供股股份申請將觸犯任何司法權區之適用證券或其他法例或規例之情況，拒絕接納有關申請。

倘下文「供股的條件」一段所載之任何供股條件並未於2022年1月20日(星期四)下午四時正或之前(或本公司可能釐定之有關較後時間及／或日期)達成，則供股將不會進行。在此情況，就申請額外供股股份所收取之股款將於2022年1月27日(星期四)或之前不計利息以支票方式退還予合資格股東或(倘為聯名接納人)名列首位之人士，有關支票將由本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以平郵方式寄往該等合資格股東之註冊地址，郵誤風險概由彼等承擔。

供股之股票及退款支票

在下文「供股的條件」一段所載供股條件達成及／或獲豁免(如適用)之前提下，繳足股款供股股份之股票預期將於2022年1月27日(星期四)或之前，向接納及(如適用)申請供股股份並支付股款之人士以平郵寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。各股東將就所有獲配發之供股股份收到一張股票。預期有關全部或部分未獲接納之額外供股股份申請之退款支票(如有)將於2022年1月27日(星期四)或之前以平郵方式寄發予申請人之註冊地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

派發供股章程文件

供股將僅向合資格股東提呈。本公司將向合資格股東寄發供股章程文件。派發本供股章程及其他供股章程文件至香港以外的司法權區或會受到法例限制。擁有供股章程文件的人士(包括但不限於股東及實益擁有人、代理人、託管人、代名人及受託人)

須知悉並遵守任何有關限制。未能遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。任何股東或實益擁有人如對其狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適的專業顧問。

收到本供股章程及／或暫定配發函及／或額外申請表或中央結算系統股票戶口存入未繳股款供股股份並不亦將不會在提呈要約屬違法的任何司法權區構成要約，在該等情況下，本供股章程及／或暫定配發函及／或額外申請表須視為僅供參考處理，亦不應複製或轉發。任何人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）如收到本供股章程及／或暫定配發函及／或額外申請表或其中央結算系統股票戶口存入未繳股款供股股份，不應（就供股而言）將其於、向或由任何有關司法權區派發或寄發或向位於、前往或來自任何有關司法權區的任何人士轉讓未繳股款供股股份。倘若任何有關地區的任何人士或其代理人或代名人收到暫定配發函或額外申請表或其中央結算系統股票戶口被存入未繳股款供股股份，彼不應尋求承購暫定配發函內所述的權利或轉讓暫定配發函（或申請認購額外申請表下任何額外供股股份）或轉讓中央結算系統內的未繳股款供股股份，惟本公司釐定，有關行為不會導致違反任何適用法律或監管規定，則作別論。任何人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）如將本供股章程或暫定配發函或額外申請表於、向或由任何有關司法權區轉發（無論根據合約或法律責任或其他理由），應促使收件人注意本節內容。

未經本公司事先書面同意，不得向任何其他人士刊發、複製、派發或以其他方式提供供股章程文件任何部分的全部或部分內容。於香港境外居住的實益擁有人務請留意，供股並不構成或組成於作出有關要約或招攬屬違法的任何司法權區內出售或發行未繳股款供股股份或繳足供股股份的任何要約或邀請，或任何招攬收購未繳股款供股股份或繳足供股股份或承購未繳股款供股股份或繳足供股股份任何配額的任何要約的一部分。

相關實益擁有人及／或彼等各自的代理人、託管人、代名人或受託人如欲申請認購供股股份，須自行全面遵守有關地區或司法權區的法例法規，包括取得任何政府或其他同意，以及繳納有關地區或司法權區就此規定須繳付的任何稅項、關稅及其他款項。

本公司將僅在其認為合理可行的情況下向除外股東（如有）寄發本供股章程，以供彼等參考。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣。本公司並無任何部分證券於任何其他證券交易所上市或買賣或正在尋求或擬尋求上市或買賣。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。

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之供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，以及在符合香港結算之股份收納規定之前提下，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算決定之有關其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行之交易，須於進行交易當日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之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東應諮詢彼等股票經紀或其他專業顧問意見，以瞭解有關結算安排詳情以及有關安排如何影響其權利及利益。

印花稅及其他適用費用及收費

供股股份（以未繳股款及繳足股款方式）之買賣，將須繳納印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費以及香港其他適用費用及收費。

稅項

股東如對收取、購買、持有、行使（彼等之權利）、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之稅務問題有任何疑問，以及除外股東如對收取代為出售未繳股款供股股份之所得款項淨額（如有）之稅務問題有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或參與供股之任何其他人士概不會就任何人士因購買、持有或出售或買賣未繳股款及繳足股款供股股份產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

按非包銷基準進行供股

待供股的條件達成後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份之接納程度如何。倘因未獲承購權利而導致供股認購不足及有關未獲承購權利未獲合資格

股東以額外申請方式承購，本公司將不會發行有關未獲承購權利而供股之規模將相應縮減。

供股不設最低集資額。因此，任何股東申請承購其於暫定配發函項下之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，可能會在不知情之情況觸發收購守則下之全面要約責任，惟已獲得執行人員（定義見收購守則）之豁免則除外。

因此，供股將按以下條款進行：本公司將就股東之申請作出規定，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之配額或根據額外申請表申請認購額外供股股份，將根據上市規則第7.19(5)(b)條附註縮減至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面要約之責任之水平。

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。截至最後實際可行日期，概無上述條件獲實現或達成。

由於建議供股受上述條件所規限，故其未必會進行。

富域及Set Hero作出的不可撤回承諾

於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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），視乎Set Hero未以額外申請方式認購供股股份的條件而定。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。

倘合資格股東不悉數認購其於供股項下保證配額，其於本公司之股權比例將攤薄。

董事會函件

本公司的股權架構

僅供說明，下表載列本公司(a)於最後實際可行日期；(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：

	於最後實際可行日期		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	1.35	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	4,513,109,332	69.37	4,513,109,332	70.35	4,603,683,521	70.76
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
總計	<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>

董事會函件

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：

	於最後實際可行日期		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	67.92	4,424,927,047	67.92	4,424,927,047	68.88	4,515,940,593	69.31
Set Hero(附註2)	84,174,000	1.35	84,174,000	1.35	88,182,285	1.35	88,182,285	1.37	88,182,285	1.36
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	0.50	31,430,000	0.49	31,430,000	0.48
總計	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
總計	<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。

過去十二個月期間之股本集資活動

除供股及本供股章程另有披露者外(如適用)，於緊接最後實際可行日期前過去十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

供股之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。

2021年，由於「三條紅線」政策的出台和融資監管的加強，中國房地產開發商的融資環境持續緊張。自2021年第三季度以來，股本及債券市場近期波動性的增加進一步加劇該等環境變化的影響。董事會設想，投資成本、融資成本及流動性管理能力等特徵將成為該行業業務的關鍵區別因素。考慮諸多方案後，董事會認為，儘管於2021年6月30日本公司擁有充足的不受限制銀行餘額及現金約人民幣53,115百萬元，在不產生額外債項及利息開支的情況下，股本融資將是本公司為進一步發展籌集額外資金最為合適的方法。此外，儘管自2021年第三季度以來，中國房地產市場經營環境的挑戰不斷加劇，但本公司股價波動相對較小，因此，董事認為這是進行股本集資的適當時機。我們亦認為，在這次宏觀市場調整中，本集團可能抓住機會，通過增加其優質的土地儲備來進一步提高其整體市場地位。

因供股將按非包銷基準進行，供股所得款項淨額實際金額目前無法確認。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

設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)；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)。

於實施本集團區域深耕的核心戰略時，本公司計劃使用供股集資所得款項淨額約60% (即於上述兩種情況下約937百萬港元) 收購可能於四川省及湖北省開發為商業綜合體之土地。於最後實際可行日期，本集團仍在探索更具體及合適的投資目標，且尚未訂立任何正式收購協議，惟根據地塊的現行市價及目標容積率總建築面積，本公司擬將約600百萬港元用於擬收購四川省的地塊，及約300百萬港元用於擬收購湖北省的地塊。董事認為，使用供股籌集之所得款項淨額將使本集團能夠在不產生額外資本或利息之情況下豐富其土地儲備。根據收購地塊的建議時間表，該款項預計將於2022年3月至2022年12月動用。

此外，儘管本集團維持穩定的運營及財務狀況，本集團有必要持續及時地應對不斷變化的市場狀況，以及按董事不時評估的合理成本擁有隨時可用現金資源。於最後實際可行日期，本公司有一項未償還境外銀團貸款，本金額約為100百萬美元(相當於約780.20百萬港元) 及其應計利息約為1.84百萬美元(相當於約14.36百萬港元)，將於2022年5月26日到期(「銀團貸款」)。考慮到中國的外匯管制及未償還銀團貸款的安排結算所需時間，董事認為，在上述兩種情況下，供股所得款項淨額約40% (即約624百萬港元) 於2022年5月26日前用於償還銀團貸款是符合本公司利益的。

倘供股認購不足，供股所得款項將按上述用途比例動用。假設(i)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(ii)合資格股東並無申請或額外申請供股股份，供股所得款項淨額(扣除開支後)估計約為1,079.75百萬港元。於此情況下，所得款項淨額將以以下方式動用：(i)約647.85百萬港元用於收購四川省的地塊；及(ii)剩餘款項，即約431.9百萬港元將用於償還銀團貸款，預計所有該等款項將於上述同一時間段動用。

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。

儘管存在其他債務融資方案，但就為擬收購土地、償還若干未償還債項及償還應計利息以及結算2022年應付薪金及薪酬撥付資金而言，董事會認為，供股較該等債務融資方案具有以下優勢：(i)供股所得款項淨額可充分匹配上述用途所需時間及實際金額，而不會產生過多利息開支；(ii)本公司能夠通過供股將其資產負債比率維持在合理水平及穩定其財務狀況；及(iii)供股的隱含成本約0.69%（即供股相關估計開支總額約7.50百萬港元佔供股所得款項總額約1,079.75百萬港元的百分比（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））低於其他債務融資方案一般收取的利率。因此，供股被視為本集團加強其資本基礎的良機，亦使股東能夠參與本集團的未來發展。

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。

不論暫定配發供股股份之接納程度，供股按非包銷基準進行，主要原因如下：(i)本公司曾接洽兩名財務中介機構並探討按包銷基準進行供股之可能性，然而，由於對重大股份價值攤薄之關注及為提升本公司之股份價值，包銷安排條款，尤其是財務中介機構建議之認購價（意味著較最後交易日之收市價有較大折讓），對本公司而言並不被視為理想；(ii)本公司自其持續經營及內部資源維持合理水平之營運資金，且毋須按悉數包銷基準進行以取得資金；及(iii)富域及Stet Hero以本公司為受益人作出的不可撤回承諾不僅表明其對本公司的支持，亦確保本公司自供股將收取之最低所得款項淨

額。鑒於上文所述，經考慮本集團的資本需求，供股條款及認購價，董事會認為，按非包銷基準進行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。

上市規則的涵義

由於建議供股不會令本公司已發行股份數目或市值增加50%以上，供股無須根據上市規則在股東大會上取得股東的批准。

有關買賣股份的風險警示

股東及潛在投資者務請注意，供股須待（其中包括）聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣等載於「供股的條件」一段的條件達成後，方可作實。

股東及投資者亦務請注意，倘於供股成為無條件之最後時間（目前預計為**2022年1月20日（星期四）下午四時正**）或之前發生若干事件，則供股可能不會進行。該等事件包括不可抗力事件及／或香港市況有任何變動或同時發生多種情況，而本公司全權認為將在任何重大方面影響供股之順利進行或將使本公司進行供股成為不智或不宜。

倘供股的任何條件於供股成為無條件之最後時間（目前預計為**2022年1月20日（星期四）下午四時正**）或之前未達成，則供股將不會進行。

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。倘供股未獲悉數認購，則本公司將不會發行未獲合資格股東或未繳股款供股股份的承讓人承購的任何供股股份，而供股的規模將相應縮減。

股東務請注意，股份已自**2021年12月23日（星期四）**起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於**2022年1月7日（星期五）至2022年1月14日（星期五）**開始買賣。任何擬於供股的所有條件達成之日前買賣股份的人士以及於**2022年1月7日（星期五）至2022年**

董事會函件

1月14日(星期五)(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份的任何人士須承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。任何擬買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士應諮詢其自身專業顧問。

股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事，倘彼等對自身的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

其他資料

亦請垂注本供股章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照
及僅供列位除外股東 參照

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松先生

2022年1月5日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2020年12月31日止三個財政年度以及截至2021年6月30日止六個月之財務資料乃於下列文件披露，而有關文件已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)：

- (i) 於2021年9月10日刊發之本公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告(第85至148頁)可在此閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0910/2021091000322.pdf>;
- (ii) 於2021年4月22日刊發之本公司截至2020年12月31日止年度之年報(第F-15至F-293頁)可在此閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200905.pdf>;
- (iii) 於2020年4月20日刊發之本公司截至2019年12月31日止年度之年報(第F-16至F-267頁)可在此閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000503.pdf>；
及
- (iv) 於2019年3月27日刊發之本公司截至2018年12月31日止年度之年報(第F-16至F-285頁)可在此閱覽：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0327/lt20190327519.pdf>

2. 債項聲明

於2021年11月30日(即本供股章程付印前就編製本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團總債項詳情概要如下：

借款

於2021年11月30日(即本供股章程付印前就編製本債項聲明的最後實際可行日期)，本集團總借款約人民幣105,461,056,000元。總借款詳情概要如下：

於2021年11月30日
人民幣千元

有抵押	
— 銀行貸款及非銀行金融機構	59,674,758
— 優先票據	7,296,713
— 證券化安排下的融資	7,596,000
	<hr/>
	74,567,471
	<hr/> <hr/>

於2021年11月30日

人民幣千元

無抵押	
－ 銀行貸款及非銀行金融機構	3,792,959
－ 中期票據	4,761,000
－ 私募票據	300,000
－ 企業債券	6,229,195
－ 優先票據	15,810,431
	<u>30,893,585</u>
	<u><u>105,461,056</u></u>

租賃負債

於2021年11月30日（即本供股章程付印前就編製本債項聲明的最後實際可行日期），本集團租賃負債總額約為人民幣711,491,000元。租賃負債總額詳情概述如下：

於2021年11月30日

人民幣千元

有關物業、廠房及設備	39,033
有關投資物業	672,458
	<u>711,491</u>

資產抵押

於2021年11月30日營業日結束，本集團借款由具下列賬面淨值之資產抵押：

於2021年11月30日

人民幣千元

完工待售或在建銷售物業	81,455,314
投資物業	37,902,000
物業、廠房及設備	848,521
使用權資產	243,342
	<u>120,449,177</u>

此外，本集團於2021年11月30日的借款人民幣27,303,921,000元由本集團於若干附屬公司的股權作抵押。

財務擔保及或然負債

i. 按揭融資的擔保

於2021年11月30日，本集團就按揭融資提供財務擔保產生的或然負債如下：

於2021年11月30日

人民幣千元

就本集團物業的若干買家的按揭融資作出的擔保 84,051,645

ii. 公司擔保

於2021年11月30日，本集團向其合營企業及聯營公司提供人民幣13,110,819,000元之擔保。

iii. 未決訴訟

於2021年11月30日，本集團涉及若干未決的法律爭議。其中，有一項關於股份轉讓協議有效性涉及約人民幣1,015,714,000元的未決訴訟。本集團於該案首次判決時獲判勝訴。然而，該案再次由法院判決，結果判定股份轉讓無效。本集團對該決定提起上訴。本集團亦已評估有關利潤分派的不確定性，且並無確認任何投資收入。因此，概無必要作出額外撥備。

免責聲明

除上文所述或本通函另有披露者以及集團內負債及日常業務過程中的一般應付款項及應計費用外，於2021年11月30日營業日結束，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他已發行及未償還或同意將予發行之類似債項、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他未償還重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及(i)本集團可用的財務資源；及(ii)供股之估計所得款項淨額，本集團擁有足夠營運資金，應付其現時及自本供股章程日期起計最少12個月內所需。

4. 重大不利變動

董事確認，自2020年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目的編製日期）起直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景及本集團之整體業務趨勢並無出現重大不利變動。

5. 本集團之業務及財務前景

回顧2021年，面對疫情影響、行業變化及市場動蕩，全體新城人眾志成城，順利完成各項主要經營指標。2021年1月至11月，本集團累計合同銷售金額約人民幣2,129.67億元；累計銷售面積約2,096.32萬平方米。本集團2021年上半年新獲取項目61個，新增土地儲備面積1,831.61萬平方米，體現了本集團深耕發展戰略厚積薄發的潛力。截至2021年9月30日，本集團合共擁有已開業綜合體112座，在管面積約1,055.3萬平方米，實現年度租金及管理費收入約人民幣56.91億元，同比增長約67%。

2021年底，國際三大評級機構之一惠譽對本集團的國際評級為BB+／穩定，展現出對本集團經營穩健及財務健康程度的認可。

當前國際環境仍存在較大不確定性，但中國經濟率先復甦優勢明顯。中央政府將構建「雙循環」作為十四五時期宏觀經濟的主綫，強調堅持深化供給側結構性改革，擴大內需，重視需求側管理。對於房地產行業而言，2022年的調控趨勢和方向仍是堅持「房住不炒」、減少金融屬性、回歸實體屬性，房地產行業將維持平穩健康發展的趨勢。

2022年，本公司將進一步深化規模導向轉變為質量導向，穩增長和提利潤並舉，加速提升運營力、投資力、產品力和營銷力，持續為客戶提供好產品、好服務，打造國內領先的優質住宅開發平台和最具價值的商業地產平台。同時，本公司將全面關注環境、社會和治理，提升短板，鞏固優勢。

A. 本集團經調整綜合有形資產淨值之未經審核備考報表

以下為本公司擁有人應佔集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），乃根據上市規則第4.29條編製，以說明於2021年6月30日供股對本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如供股已於2021年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃根據本公司擁有人於2021年6月30日應佔本集團未經審核綜合資產淨值（摘錄自本公司已刊發的中期報告所載截至2021年6月30日止六個月簡明中期財務資料）編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料由董事基於其判斷及假設僅為說明用途編製，由於其假設性質，未必能反映本公司擁有人於2021年6月30日或日後任何日期完成供股時應佔本集團綜合有形資產淨值之真實情況。

	本公司擁有人 於2021年6月30日 應佔本集團 未經審核 綜合有形資產淨值 人民幣千元 附註1	估計供股 所得款項淨額 人民幣千元 附註2	本公司擁有人 於2021年6月30日 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	本公司擁有人應佔本集團 未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值 人民幣 附註3	港元
按將予發行之295,715,521股供股 股份（認購價為每股供股 股份5.30港元）計算	35,933,130	1,274,652	37,207,782	5.7192	6.9986

附註：

1. 公司擁有人於2021年6月30日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值(摘錄自本公司已刊發的中期報告所載截至2021年6月30日止六個月目簡明中期財務資料)乃基於本公司擁有人於2021年6月30日應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣36,347,676,000元計算，並於2021年6月30日的資產約人民幣404,286,000元及於2021年6月30日的商譽約人民幣10,260,000元作出調整。
2. 計供股所得款項淨額乃基於將按每持有二十一(21)股現有股份獲配發一(1)股供股股份之基準及認購價每股股份5.30港元將予發行之295,715,521股供股股份，並扣除本公司將產生之供股直接應佔相關估計開支約7,500,000港元後計算得出。
3. 公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經作出前段所述調整後及假設供股已於2021年6月30日完成之已發行6,505,741,521股供股股份計算得出，該供股股份包括(i)供股前於2021年6月30日發行之6,210,026,000股供股股份及(ii)根據供股將予發行之295,715,521股供股股份。
4. 就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值而言，人民幣兌港元的匯率按人民幣1.00元兌1.2237港元換算。我們並無作出聲明指人民幣金額已經、本可、或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2021年6月30日後的任何買賣結果或訂立的其他交易。

B. 有關本集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本供股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致新城發展控股有限公司列位董事

本所已對新城發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議供股而於刊發日期為2022年1月5日的供股章程(「供股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2021年6月30日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於供股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議供股對 貴集團於2021年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該建議供股於2021年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2021年6月30日止六個月的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料未刊發審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，網址：www.pwchk.com

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製供股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在供股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議供股於2021年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年1月5日

1. 責任聲明

本供股章程之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本供股章程之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及確信，本供股章程所載資料在所有重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何事項，足以令致本供股章程所載任何陳述或本供股章程產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員各自於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條的規定須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股 之數目 ⁽¹⁾	於股本衍生 工具下持有之	
			股份或相關 股份數目	佔股權的 概約百分比
呂小平	實益擁有人	12,000,000 (L)	1,500,000 (L) ⁽²⁾	0.22%
	信託受益人 (酌情權益除外)	2,500,000 (L) ⁽³⁾	—	0.04%
王曉松	實益擁有人	6,000,000 (L)	—	0.10%
陸忠明	實益擁有人	5,000,000 (L)	1,200,000 (L) ⁽²⁾	0.10%
	信託受益人 (酌情權益除外)	2,000,000 (L) ⁽³⁾	—	0.03%

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股 之數目 ⁽¹⁾	於股本衍生 工具下持有之		佔股權的 概約百分比
			股份或相關 股份數目		
章晟曼	實益擁有人	–	1,200,000 (L) ⁽²⁾		0.02%
	信託受益人 (酌情權益除外)	1,200,000 (L) ⁽³⁾		–	0.02%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份之好倉。
- (2) 根據購股權計劃，董事呂小平先生、陸忠明先生及章晟曼先生於2019年11月1日分別獲授予1,500,000份、1,200,000份及1,200,000份購股權。
- (3) 根據本公司於2019年11月1日採納的股份獎勵計劃，董事呂小平先生、陸忠明先生及章晟曼先生分別於2020年9月1日獲授予2,500,000股、2,000,000股及2,000,000股獎勵股份。章晟曼先生於2021年4月9日賣出800,000股已歸屬的獎勵股份。

於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	於股本衍生 工具下持有之		佔股權的 概約百分比
			股份或相關 股份數目		
曲德君	新城控股	實益擁有人	928,000 ⁽¹⁾		0.04%
王曉松	新城控股	實益擁有人	500,000		0.02%

附註：

- (1) 曲德君先生分別根據新城控股採納的購股權計劃及限制性股票激勵計劃獲授328,000份購股權及600,000股限制性股票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交的任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條的規定須載入該條所指的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交的任何權益或淡倉。

(ii) 本公司主要股東之權益

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持普通股 之數目 ⁽¹⁾	佔股權的 概約百分比
王振華 ^(2、3及4)	全權信託的創始人	4,223,794,000 (L)	68.02%
	配偶權益 ⁽⁵⁾	84,174,000 (L)	1.36%
陳靜 ⁽³⁾	於受控制法團權益	84,174,000 (L)	1.36%
	配偶權益	4,223,794,000 (L)	68.02%
Chen Ting Sen (PTC) Limited ⁽⁴⁾	受託人	4,223,794,000 (L)	68.02%
Infinity Fortune Development Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,223,794,000 (L)	68.02%
First Priority Group Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,223,794,000 (L)	68.02%
富域 ⁽⁵⁾	實益擁有人	4,223,794,000 (L)	68.02%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份之好倉。
- (2) 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。
- (3) 陳靜女士（王振華先生的配偶）100%持有Set Hero，而Set Hero持有本公司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。
- (4) 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。
- (5) 富域由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

除上文所披露者外及據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份的10%或以上的權益。

3. 董事之其他權益之披露

除下文「關連交易」及「持續關連交易」各段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，且概無董事於對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

關連交易

於2021年2月8日，南京雲櫃網絡科技有限公司（作為買方）與江蘇雲櫃網絡技術有限公司（本集團的一家附屬公司，作為供應商）訂立資產出售協議，據此賣方同意出售資產（包括賣方的快遞櫃及其零配件存貨，及快遞櫃相關的無形資產的權益），金額為人民幣32,931,300元。有關該交易的進一步詳情載於本公司日期為2021年2月8日的公告。

持續關聯交易

於2021年10月28日，新城控股與江蘇新城悅控股有限公司就向新城控股的物業項目提供物業管理服務及增值服務訂立服務框架協議，自2022年1月1日起至2022年12月31日止，為期一年，年度上限為人民幣1,650百萬元。詳情請參閱本公司日期為2021年10月28日的公告。

4. 股本

於最後實際可行日期及緊接供股完成後，本公司之法定及已發行股本（假設由最後實際可行日期至供股完成期間並無進一步發行股份）將如下：

(a) 於最後實際可行日期

		港幣
法定股本：		
<u>10,000,000,000股</u>	每股面值港幣0.001元之股份	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
<u>6,210,026,000股</u>	每股面值港幣0.001元之股份	<u>6,210,026</u>

(b) 緊接供股完成後（假設(i)自最後實際可行日期起直至供股完成日期（包括該日）已發行股份數目並無變動（發行供股股份除外）及(ii)所有合資格股東已承購彼等有權承購之供股股份）

		港幣 (概約)
法定股本：		
<u>10,000,000,000股</u>	每股面值港幣0.001元之股份	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
6,210,026,000股	每股面值港幣0.001元之股份	6,210,026
<u>295,715,521股</u>	將根據供股配發及發行之供股股份	<u>295,716</u>
<u>6,505,741,521股</u>	緊接供股完成後之已發行股份	<u>6,505,742</u>

- (c) 緊接供股完成後(假設(i)基於所有已歸屬購股權悉數獲行使，新股份於記錄日期或之前發行；及(ii)所有合資格股東已承購彼等有權承購之供股股份)

		港幣 (概約)
法定股本：		
<u>10,000,000,000</u> 股	每股面值港幣0.001元之股份	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
6,219,252,500	股 每股面值港幣0.001元之股份	6,219,253
<u>296,154,878</u>	股 將根據供股配發及發行之供股股份	<u>296,155</u>
<u>6,515,407,378</u>	股 緊接供股完成後之已發行股份	<u>6,515,408</u>

本公司股本中所有已發行股份在所有方面(包括投票、股息及資本退還之權利)均享有同等地位。供股股份(一經配發、繳足股款或入賬列作繳足股款後)在各方面將與配發及發行供股股份日期之已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行供股股份日期或之後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

已發行股份於聯交所上市。本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款方式上市及買賣。本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無尋求或擬尋求本公司證券於任何其他證券交易所上市或批准買賣。因此，聯交所與任何其他證券交易所之間概無本公司證券的買賣及結算安排。

於最後實際可行日期，概無放棄或將放棄或同意放棄未來股息之安排。

根據本公司日期為2019年11月3日的公告，根據購股權計劃，合共15,075,000股購股權已授予本公司三名董事及23名僱員（統稱「承授人」）以每股0.001港元認購15,075,000股股份。於最後實際可行日期，尚未行使購股權為12,819,000股，其中，9,226,500股為已歸屬購股權。下表載列於最後實際可行日期尚未行使購股權的有關詳情：

承授人 類別	授予日期	購股權 每股行使價	購股權行使期	尚未行使 購股權數目
董事				
	2019年11月1日	8.62港元	自2020年11月1日至 2023年10月31日	1,560,000股
	2019年11月1日	8.62港元	自2021年11月1日至 2023年10月31日	1,170,000股
	2019年11月1日	8.62港元	自2022年11月1日至 2023年10月31日	1,170,000股
僱員				
	2019年11月1日	8.62港元	自2020年11月1日至 2023年10月31日	4,074,000股
	2019年11月1日	8.62港元	自2021年11月1日至 2023年10月31日	2,422,500股
	2019年11月1日	8.62港元	自2022年11月1日至 2023年10月31日	2,422,500股
				<u>12,819,000股</u>

除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可轉換證券或其他類似的可於記錄日期前轉換或交換為股份之證券。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。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立僱主於一年內不作賠償（法定賠償除外）則不可終止之任何服務合約。

6. 重大合約

下列為本集團成員公司於緊接本供股章程日期前兩年訂立的重大或可能屬重大之合約（並非於本集團一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與花旗環球金融有限公司訂立日期為2020年1月14日之配售協議，內容有關花旗環球金融有限公司按每股8.78港元配售最多311,000,000股新股份。

除上文者外，除於日常業務過程中訂立並由本公司或其任何附屬公司於緊接本供股章程日期前兩年內進行或擬進行的合約外，本集團並無訂立屬或可能屬重大的任何合約。

7. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，除本供股章程另有披露者外（如適用），本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

8. 專家資格及同意書

以下為在本供股章程提供意見或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	根據專業會計師條例（香港法例第50章）之執業會計師 根據財務匯報局條例（香港法例第588章）之註冊公眾利益實體核數師

上述專業人士已就本供股章程之刊行發出其同意書，同意以所示形式及內容收錄其報告及／或意見（視情況而定）以及引用其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專業人士概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利或期權（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專業人士概無於本集團之任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

羅兵咸永道會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料出具之會計師報告已於本供股章程日期發出，以供載入本供股章程。

9. 公司資料及供股訂約方

註冊辦事處	Grand Pavilion Hibiscus Way 802 West Bay Road P.O. Box 31119 KY1-1205 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣勿地臣街1號 時代廣場 二座31樓
主要股份過戶登記處	Maples Fund Services (Cayman) Limited P.O. Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman, KY1-1102 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	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號舖
公司秘書	張宛玲女士 (香港公司治理公會) 伍秀薇女士 (香港公司治理公會)
法定代表	陸忠明先生 皇后大道中99號 中環中心45樓4503-7室

伍秀薇女士
香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

主要往來銀行

招商銀行
中國深圳市
深南大道7088號
招商銀行大廈

招商永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈22樓

本公司供股之法律顧問

競天公誠律師事務所
香港
15皇后大道中
置地廣場
公爵大廈32層
3203-3207室

10. 本公司董事及高級管理層之詳情

執行董事

呂小平先生（「呂先生」），60歲，於2001年加入本集團。自2012年11月起，呂先生獲委任為非執行董事，及於2016年1月，調任為執行董事兼行政總裁。於2020年11月，其亦獲委任為本公司環境、社會及管治委員會（「環境、社會及管治委員會」）成員。於2001年9月至2004年8月期間，呂先生擔任新城控股副總裁；於2015年3月至2015年12月期間，其擔任新城控股總經理；及自2015年3月

起，其一直擔任新城控股的董事。自2004年8月至2013年1月，呂先生亦任江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）的董事和總裁，其在任職期間主要負責全面管理江蘇新城從事的本集團住宅物業開發業務。2013年2月起，呂先生擔任江蘇新城副董事長。新城控股當前於上海證券交易所（「上交所」）上市（股份代號：601155）且江蘇新城之前於上交所上市（股份代號：900950），兩者均為本公司附屬公司。2018年4月起，呂先生擔任新城悅服務集團有限公司（股份代號：1755）（「新城悅」）的非執行董事。呂先生於1983年畢業於海軍工程大學，取得工程學學士學位，其後於2007年畢業於中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位。於加盟本集團前，呂先生曾於1987年至2001年於常柴股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000570））任董事會秘書和投資部主任，負責業務開發和投資策略。

陸忠明先生（「陸先生」），49歲，於2016年1月獲委任為本公司執行董事及提名委員會（「提名委員會」）成員，並於2020年11月獲委任為環境、社會及管治委員會成員。彼現為本公司的首席財務官，監管本集團的會計和融資部，其亦為本公司提名委員會成員。陸先生在江蘇新城於上交所上市後於2001年加盟本集團，並自2002年起任江蘇新城財務總經理。自2010年起，陸先生一直為江蘇新城董事和新城萬博置業有限公司副總裁，並於2011年至2014年12月任新城控股的副總裁及自2015年12月至今擔任新城控股監事並於2018年4月擔任監事會主席。於2018年4月起，陸先生擔任新城悅的非執行董事。陸先生於1999年在南京財經學院完成會計學業，及於2013年畢業於同濟大學，取得工商管理碩士學位。於加盟本集團前，陸先生於1998年至2001年曾任江蘇五菱柴油機股份有限公司（由新城控股於2001年收購）的財務審核部副部長。

非執行董事

王曉松先生（「王先生」），34歲，於2013年10月獲委任為非執行董事，於2019年7月獲委任為董事長，並於2020年11月獲委任為環境、社會及管治委員會成員。王先生於2009年加入江蘇新城，先後擔任土木工程師及項目經理。於2011年11月至2013年1月，王先生成為江蘇新城副總裁及營銷部總經理，負責銷售業務及市場研究工作，並獲得寶貴經驗。自2013年4月起，王先生擔任江蘇新城董事。於2013年2月，王先生獲委任為江蘇新城總裁，負責其全面管理工作。於2015年12月14日至2016年10月26日，彼獲委任為新城控股總經理。此外，自2015年3月起，王先生擔任新城控股董事，並於2019年7月獲委任為新城控股董事長。於2018年8月24日至2021年1月，彼獲委任為新城控股總裁。自2019年7月起，王先生擔任新城悅的非執行董事。王先生於2009年自南京大學畢業，取得環境科學學士學位。

曲德君先生（「曲先生」），57歲，於2019年7月獲委任為執行董事及副董事長，並於2020年3月調任為非執行董事。於2020年11月，曲先生亦獲委任為環境、社會及管治委員會成員。此外，曲先生於2019年11月獲委任為新城控股董事，並於2020年3月獲委任為新城控股聯席總裁。曲先生擁有15年以上地產開發及企業融資經驗。曲先生亦於大連萬達商業地產股份有限公司（股份代號：3699，於2016年9月退市）自2012年12月至2015年11月擔任執行董事及自2015年11月至2016年9月擔任非執行董事。於2013年7月至2017年11月，彼為萬達酒店發展有限公司（股份代號：169）之非執行董事。於2018年12月至2019年5月，彼為萬達寶貝王集團董事長，負責公司戰略規劃及經營管理。於2016年10月至2018年12月，彼為萬達互聯網金融服務（上海）有限公司總裁，負責公司創新發展和經營管理。於2015年9月至2016年10月，彼為萬達金融集團有限公司總裁，負責萬達集團金融及網絡科技業務的經營管理。曲先生亦曾擔任大連市對外經濟貿易委員會主任科員。

曲先生於1986年7月獲得東北財經大學經濟學學士學位，並於1999年11月獲得東北財經大學金融管理碩士學位。

章晟曼先生（「章先生」），64歲，於2018年3月獲委任為非執行董事，並於2020年11月獲委任為環境、社會及管治委員會成員。彼在公司及財務事宜方面擁有逾30年經驗。章先生於2016年8月加入本集團並於2016年8月至2018年3月在本公司的附屬公司新城控股（其A股於上海證券交易所上市）擔任董事。自2006年12月起，章先生擔任復星國際有限公司（一家於香港註冊成立的公司且其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：656））的獨立非執行董事。於1981年5月至1992年10月，章先生於中國財政部擔任多個職位（包括副司長）。於1992年11月至2005年10月，章先生於世界銀行擔任多個職位，即中國執行董事、副行長兼秘書長及高級副行長，負責世界銀行的企業及支援事務。章先生於2001年1月至2006年12月被提升為世界銀行常務行長及世界銀行業務委員會、制裁委員會及反欺詐和貪污委員會主席。隨後，章先生於2006年2月加入花旗集團（紐約證券交易所上市－股份代號：C）擔任全球公共部門銀行業務主席。於2006年2月至2016年5月，章先生擔任全球銀行業務副主席及花旗集團亞太區首席運營官、亞太區總裁以及亞太區主席。

章先生於1978年1月從復旦大學取得英國文學學士學位並於1985年12月從哥倫比亞特區大學取得公共管理碩士學位。章先生於1997年6月在哈佛大學完成哈佛高級管理課程。

獨立非執行董事

陳華康先生(「陳先生」)，69歲，於2012年11月獲委任為我們的獨立非執行董事、本公司的審核委員會(「審核委員會」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。陳先生於2012年11月加盟本集團。陳先生於1988年獲北京經濟管理函授學院授予現代經濟管理專業學習證書。陳先生自1998年起為中國執業會計師及自2004年起為江蘇省註冊諮詢專家。陳先生於會計領域擁有逾40年經驗。陳先生自1995年起於江蘇省註冊中國會計師事務所江蘇武晉會計師事務所擔任且一直擔任主任會計師和管理合夥人。陳先生亦自1995年至2000年擔任武進資產評估事務所管理合夥人，及自2004年起為且一直為常州傑靈建設投資管理諮詢有限公司董事長。陳先生現為常州滙豐會計師事務所管理合夥人。陳先生於2002年5月至2010年5月擔任江蘇新城獨立董事，且自2009年至2012年5月擔任江蘇順風光電科技有限公司獨立董事。

朱增進先生(「朱先生」)，57歲，於2012年11月獲委任為我們的獨立非執行董事、提名委員會及薪酬委員會主席，以及審核委員會成員。朱先生於2012年11月加盟本集團。朱先生於1985年畢業於南京大學，取得法律學學士學位及於2005年畢業於北京大學，取得高級工商管理碩士學位。於加盟本集團前，朱先生於1985年7月至今曾歷任江蘇世紀同仁律師事務所業務部的主管、副主任及合夥人。朱先生亦於2009年8月至2011年8月擔任中國證監會創業板發審委委員。朱先生自2015年4月起擔任蘇交科集團股份有限公司(股份代號：300284)獨立董事。

鍾偉先生(「鍾先生」)，52歲，於2014年12月獲委任為我們的獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。鍾先生自2003年7月至今於北京師範大學經濟與工商管理學院擔任教授。2017年4月，鍾先生獲委任為華潤置地有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：1109))獨立非執行董事，於2020年8月獲委任為中國金茂控股集團有限公司(聯交所主板上市(股份代號：817))獨立

非執行董事，於2020年11月獲委任為雲南水務投資股份有限公司（聯交所主板上市（股份代號：6839））獨立非執行董事。鍾先生在1999年獲得北京師範大學博士學位，主修世界經濟學。於2001年9月至2004年7月，鍾先生在同濟大學從事管理科學博士後研究工作。

高級管理層

梁志誠先生（「梁先生」），52歲，2014年9月至今，歷任新城控股副總經理兼首席財務官、副總裁、董事兼聯席總裁、董事兼總裁。梁先生於2014年11月至2016年1月任本公司執行董事兼總裁。梁先生於2003年2月至2014年8月就職於江蘇新城及其附屬公司，分別擔任江蘇新城行政管理部副經理，蘇州新城萬嘉房地產有限公司總經理，江蘇新城物業服務有限公司董事長兼總經理，無錫新城萬嘉置業有限公司總經理，上海新城萬嘉房地產有限公司總經理，江蘇新城助理總裁和副總裁，分別負責行政事務和運營管理，並且在整體業務管理中積累了豐富經驗。1988年8月至2003年1月，梁先生任職於江蘇新亞化工集團，負責行政管理的工作。梁先生於2014年畢業於西南大學視覺傳達設計專業，於2003年取得經濟師資格。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或高級管理層與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。於最後實際可行日期前過去三年中，董事或高級管理層並無擔任其他上市公司的任何董事職務。董事或高級管理層並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務。

董事及高級管理層的辦公地址與本公司的總部地址（地址為中國上海市普陀區中江路388弄5號新城控股大廈B座11層）相同。

11. 支出

本公司應付有關供股之支出包括印刷、登記、翻譯、法律、財務顧問、會計及其他專業費用，估計約為港幣7.50百萬元。

12. 送呈香港公司註冊處處長之文件

各供股章程文件及本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。

13. 語言

本供股章程之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

14. 法律效力

本供股章程、暫定配發函及額外申請表，以及該等文件所載的任何要約或申請之所有接納，均受香港法例規管並據此詮釋。

15. 約束力

倘根據本供股章程提出申請，本供股章程即具有效力，致使全部有關人士在適用情況下受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有條文（罰則除外）約束。

16. 展示文件

以下文件將由本供股章程日期起14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)刊發：

- (a) 本供股章程附錄二所載羅兵咸永道會計師事務所所發出本集團有關供股之未經審核備考財務資料之報告；
- (b) 本附錄三「8.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (c) 本附錄三「6.重大合約」一節所提述之重大合約之副本。