

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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國或在刊發或派發本公告即屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

本公告並不構成在美國境內購買或認購證券的要約或招攬，亦不屬於任何有關要約或招攬的一部分。本公告所述證券並未且將不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何其他州證券法律登記，亦不得在美國境內提呈或出售，除非根據美國證券法進行登記或獲豁免或為毋須遵守美國證券法登記規定之交易。本公司無意根據美國證券法登記本公告內所指之任何證券，亦無意在美國進行證券之公開發售。

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的有限公司)
(股份代號：1030)

配售現有股份及
根據一般授權
先舊後新認購新股份

聯席整體協調人



聯席配售代理



配售及認購協議

於2026年2月5日(聯交所交易時段前)，賣方、本公司與配售代理訂立配售及認購協議，據此：(a)賣方同意委聘配售代理作為代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)盡最大努力促使不少於六名買方按配售價(即每股股份2.39港元)購買銷售股份(即198,000,000股股份)；及(b)賣方同意認購，而本公司同意按認購價(相當於配售價)向賣方配發及發行認購股份(相當於賣方根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目)。

銷售股份佔本公司於本公告日期已發行股本約2.80%及經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約2.73%(假設除發行認購股份外，本公司已發行股本自本公告日期起直至認購事項完成概無變動)。

所得款項用途

本公司將自認購事項收取的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除全部成本及開支)預期分別約為473.22百萬港元及468.92百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用於本集團的未來發展、償還本公司日後到期的債務及用作本集團一般營運資金。

配售及認購協議可能會根據其中所載的終止條文而終止。此外，配售事項及認購事項須待配售及認購協議的先決條件獲達成或(倘適用)豁免後，方告完成。由於配售事項及認購事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

配售及認購協議

日期： 2026年2月5日(交易時段前)

訂約方：
(a) 賣方；
(b) 本公司；及
(c) 配售代理

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各配售代理獨立於本公司及其關連人士。

(I) 配售事項

於本公告日期，賣方持有4,577,113,179股股份(佔本公司已發行股本約64.78%)。

根據配售及認購協議，賣方同意委聘配售代理作為代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)盡最大努力促使不少於六名買方按配售價(即每股股份2.39港元)購買銷售股份(即198,000,000股股份)。

承配人

根據配售及認購協議，銷售股份承配人的選擇將由配售代理全權酌情決定，惟須遵守任何適用法律、規則、守則及法規(包括上市規則及收購及合併守則)的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等承配人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士、賣方、賣方的聯繫人及與賣方一致行動人士的第三方。預期概無承配人因配售事項及認購事項而成為本公司的主要股東。

配售價

配售價每股股份2.39港元(不包括所有經紀佣金、香港印花稅、證券及期貨事務監察委員會以及會計及財務匯報局交易徵費及聯交所交易費)較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.81港元折讓約14.95%；
- (ii) 股份於緊接配售及認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.62港元折讓約8.85%；及
- (iii) 股份於緊接配售及認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.45港元折讓約2.45%。

配售價由本公司、賣方與配售代理經計及股份近期市價及現行市況後公平磋商釐定。董事認為，配售價及配售事項的條款根據現行市況屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

銷售股份的數目

198,000,000股銷售股份佔本公司於本公告日期已發行股本7,065,741,521股股份約2.80%，以及經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本7,263,741,521股股份約2.73%(假設除發行認購股份外，本公司已發行股本自本公告日期起直至認購事項完成概無變動)。

銷售股份的地位

銷售股份與本公司股本中其他已發行股份享有同等地位。

銷售股份的權利

出售銷售股份將不附帶一切質押、留置權及產權負擔、股權、抵押權益或對賣方具約束力的其他申索(包括任何非出售承諾或類似責任)。

配售事項的條件

配售代理根據配售及認購協議的責任受以下條件所限：

(i) 於配售事項截止前，概無發生：

- (A) 在財務或其他狀況或本公司的盈利、資產、業務、營運或前景，或本公司及其附屬公司整體方面的任何重大不利變動，或任何合理可能涉及重大不利變動的發展；或
- (B) (a) 聯交所就本公司任何證券；或(b) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場全面暫停或限制任何買賣；或

- (C) 任何敵對或恐怖主義行為爆發或升級，或香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或任何歐洲經濟區（「歐洲經濟區」）成員國宣佈進入全國緊急狀態或戰爭或其他災難或危機；或
- (D) 香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國的商業銀行或證券交收或結算服務的任何重大干擾及／或香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國有關當局宣佈全面暫停商業銀行活動；或
- (E) 於或影響香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國的金融市場或在國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅收方面的任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展，

而根據配售代理的全權判斷，將導致配售銷售股份或執行購買銷售股份的合約屬不切實際或不明智，或將嚴重影響銷售股份於二級市場的買賣；

- (ii) 本公司及賣方根據配售及認購協議作出的任何聲明及保證於截至配售及認購協議日期及截止日期均屬真實準確，且並無誤導性；
- (iii) 本公司及賣方各自於截止日期或之前已遵守所有協議及承諾，並達成其根據配售及認購協議須遵守或達成的所有條件；
- (iv) 配售代理已於截止日期收到中國證監會備案的最終草擬本或接近定稿草擬本，以及（倘適用）本公司法律顧問就中國證監會備案所涉及中國法律出具的意見書；
- (v) 配售代理的中國法律顧問就中國法律交付以下文件的最終草擬本或接近定稿草擬本，且該等草擬本的形式及內容須令配售代理滿意：(i)中國證監會備案的驗證說明；(ii)就中國證監會備案及配售代理合理要求的有關其他事宜所涉及中國法律出具的意見書；及(iii)關於中國證監會備案的備忘錄；

- (vi) 配售代理已於截止日期收到本公司法律顧問就配售及認購協議所載若干事項所涉及香港法律出具的意見書；及
- (vii) 配售代理已於截止日期收到配售代理的法律顧問出具的意見書，表明配售代理根據配售及認購協議提呈發售及出售銷售股份毋須根據1933年美國證券法(經修訂)進行登記。

配售事項完成

配售事項將於配售及認購協議日期後第三個營業日(即2026年2月10日)或賣方與配售代理可能協定的有關其他日期完成。

佣金

經考慮配售代理就配售事項提供的服務，配售代理有權收取相等於按配售價計算銷售股份總值0.8%的佣金。假設所有銷售股份已予配售，本公司應付配售代理的最高佣金總額為3.79百萬港元。

(II) 認購事項

根據配售及認購協議，賣方同意認購，而本公司同意按認購價向賣方配發及發行認購股份。

認購價

認購價每股股份2.39港元相當於配售價。認購價由本公司、賣方與配售代理經參考配售價後公平磋商釐定。認購價淨額(扣除本公司承擔的所有相關成本及開支後)估計約為每股2.37港元。

認購股份的數目

認購股份數目相當於賣方根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目。認購股份的總面值為198,000港元。

認購股份的地位

認購股份經繳足股款後將在所有方面與本公司於認購事項完成日期或之前已發行或將予發行的其他股份享有同等地位，包括收取於配發日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，而有關上市及買賣批准隨後並無於交付代表認購股份的正式股票前遭撤回；及
- (b) 配售事項已根據配售及認購協議的條款完成。

倘認購事項的條件未能於配售及認購協議日期後14日內或賣方、本公司與配售代理根據上市規則可能書面協定的有關較遲日期達成，則賣方及本公司於認購事項項下的義務及責任即告解除，而本公司及賣方均不得向對方就成本、損害賠償、補償或其他款額提出任何索償。儘管配售及認購協議載有任何條文，惟配售代理毋須就認購事項承擔責任。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購事項完成

認購事項將於須予達成的最後一項認購事項條件(載於上文)獲達成當日後第三個營業日完成，惟須不遲於配售及認購協議日期後14日或賣方、本公司與配售代理可能書面協定的有關其他日期遵照上市規則完成。

發行認購股份的一般授權

認購股份將根據股東於股東週年大會通過的決議案授予董事配發、發行及處理股份的一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多1,413,148,304股股份。於本公告日期，董事並無根據該一般授權行使其權力配發及發行任何新股份。因此，認購事項毋須取得股東批准。

(III) 禁售承諾

根據配售及認購協議：

- (a) 受限於下文(c)段，自配售及認購協議日期起至截止日期後90日期間，賣方不得並須促使其代名人、由其控制的任何人士、與其有聯繫的任何信託或其任何代表不得(i)直接或間接提呈、出售、借出、訂約出售、質押、授出任何購股權、作出任何賣空或以其他方式出售或進行任何交易旨在或可合理預期導致賣方或其任何聯屬人士或與賣方或其任何聯屬人士有共同利益的任何人士處置(不論屬實際處置或因現金結算或其他方式而有效經濟處置)本公司任何股本證券或可轉換或可行使或可交換為本公司股本證券的任何證券；(ii)訂立任何掉期或類似協議轉移有關股份所有權的全部或部分經濟風險，不論上文(i)或(ii)所述的任何該等交易是否將通過交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算；或(iii)公開宣佈有意落實任何有關交易。上述承諾不適用於根據配售及認購協議出售股份。
- (b) 受限於下文(c)段，於配售及認購協議日期起至截止日期後滿90日期間，本公司不得，且賣方將促使本公司不會(i)直接或間接執行或安排或促使配售、配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購本公司任何股本證券，或可轉換為或可行使或可換取為本公司股本證券的任何證券，或訂立任何旨在或可能合理預期導致任何前述事項的交易(不論是實際出售或因現金結算或其他方式而有效經濟出售)；或(ii)訂立任何掉期或類似協議以全部或部份轉移該等股份擁有權之經濟風險，而不論上文(i)或(ii)所述之任何該等交易是否將通過交付股份或其他證券、以現金或其他方式清償；或(iii)公佈有關落實任何該等交易之意向。上述承諾不適用於(i)根據配售及認購協議發行認購股份；(ii)根據本公司於2019年11月1日採納的股份獎勵計劃授出或轉讓任何股份。
- (c) 任何一名配售代理可全權酌情決定透過向本公司及／或賣方發出書面通知，全部或部分，有條件或無條件地豁免賣方及／或本公司於上述(a)段及／或(b)段項下分別承擔的任何責任。為免生疑問，上述任何一名配售代理發出的通知，即足以豁免賣方及／或本公司於(a)段及／或(b)段項下承擔的責任。

對本公司股權架構的影響

下表載列(i)於本公告日期；(ii)緊隨配售事項完成後但於認購事項完成前(按所有銷售股份獲售出基準)；及(iii)緊隨配售事項及認購事項完成後(假設(a)除發行認購股份外，本公司已發行股本自本公告日期起直至認購事項完成將無其他變動；及(b)除銷售股份外，承配人並無且不會持有任何股份)，本公司的股權架構：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後 但於認購事項完成前		緊隨配售事項及 認購事項完成後	
	於本公司 已發行		於本公司 已發行		於本公司 已發行	
	所持已發行 股份數目	股本的概約 百分比(%)	所持已發行 股份數目	股本的概約 百分比(%)	所持已發行 股份數目	股本的概約 百分比(%)
賣方(附註1)	4,577,113,179	64.78%	4,379,113,179	61.98%	4,577,113,179	63.01%
董事及其各自的聯繫人士	27,500,000	0.39%	27,500,000	0.39%	27,500,000	0.38%
承配人	-	-	198,000,000	2.80%	198,000,000	2.73%
公眾股東(不包括承配人)	2,461,128,342	34.83%	2,461,128,342	34.83%	2,461,128,342	33.88%
總計	<u>7,065,741,521</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,065,741,521</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,263,741,521</u>	<u>100.00%</u>

附註：

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

進行配售事項及認購事項的理由

董事認為，配售事項及認購事項乃本公司籌集資金同時擴闊其股東及資本基礎的機會。董事認為，配售事項及認購事項將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團的未來發展、償還本公司日後到期的債務為本集團提供資金及用作本集團一般營運資金。因此，董事認為配售事項及認購事項以及配售及認購協議的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，而訂立配售及認購協議對本公司有利，且符合本公司及股東整體利益。

所得款項用途

本公司將自認購事項收取的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除全部成本及開支)預期將分別約為473.22百萬港元及468.92百萬港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用於本集團的未來發展、償還本公司日後到期的債務及用作本集團一般營運資金。

過去十二個月進行的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月概無進行任何股本集資活動。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理業務。

賣方主要從事投資控股，為於英屬處女群島註冊成立的商業公司，亦為本公司的控股股東。賣方由First Priority Group Limited持有其100%的已發行股本。Chen Ting Sen (PTC) Limited作為由王振華先生作為財產授予人以其家庭成員為受益人設立的Hua Sheng信託的受託人，持有Infinity Fortune Development Limited的100%已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited則持有First Priority Group Limited的100%已發行股本。

配售及認購協議可能會根據其中所載的終止條文而終止。此外，配售事項及認購事項須待配售及認購協議的先決條件獲達成或(倘適用)豁免後，方告完成。由於配售事項及認購事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	具有美國證券法D規例第501(b)條所指定的涵義
「股東週年大會」	指	本公司於2025年5月8日舉行的股東週年大會
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行機構通常開門經營一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「Citi」	指	Citigroup Global Markets Limited
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「截止日期」	指	配售及認購協議日期後的第三個營業日或賣方與配售代理可能協定的有關其他日期
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會備案」	指	根據中國證監會於2023年2月17日發佈的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》及配套指引(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，向中國證券監督管理委員會備案有關配售事項及認購事項的文件
「董事」	指	本公司董事

「一般授權」	指	由股東於股東週年大會上通過決議案授予董事的一般授權，以配發、發行及處理不超過本公司於股東週年大會日期已發行股本20%的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華泰」	指	華泰金融控股(香港)有限公司
「最後交易日」	指	2026年2月4日，即本公告日期前的最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	由配售代理根據其於配售及認購協議項下的責任促使購買任何銷售股份的任何專業機構及其他投資者
「配售事項」	指	由配售代理按配售及認購協議所載條款並在有關條件的規限下促使向承配人配售銷售股份
「配售代理」	指	Citi、中金公司及華泰，各自為一名「配售代理」
「配售及認購協議」	指	由(其中包括)賣方、本公司與配售代理就配售事項及認購事項所訂立日期為2026年2月5日(交易時段前)的配售及認購協議
「配售價」	指	每股股份2.39港元，根據配售及認購協議的條款釐定
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「銷售股份」	指	賣方將根據配售及認購協議出售的198,000,000股股份
「賣方」	指	富域香港投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	由賣方按配售及認購協議所載條款並在有關條件的規限下認購認購股份
「認購價」	指	每股股份2.39港元，相當於配售價
「認購股份」	指	本公司將根據認購事項向賣方發行的合共最多198,000,000股新股份，其實際數目須與賣方根據配售及認購協議實際出售的銷售股份數目相同
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	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2月5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。