

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前做出有關要約、招攬或出售即屬違法的任何其他司法權區，本公告並不構成要約出售或招攬購買任何證券的建議。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股說明書的方式進行，而招股說明書須載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不會在美國公開發售證券。

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的有限責任公司)

(股份代號：1030)

發行金額為300,000,000美元的4.45% 優先票據

茲提述本公司於2021年1月6日就票據發行刊發的公告。董事會欣然宣佈，於2021年1月6日，本公司及子公司擔保人就發行本金總額為300,000,000美元的票據與初始買方簽訂購買協議。

扣除承銷折扣及佣金以及其他估計開支前，票據發行的所得款項總額將達到300,000,000美元。本公司當前擬將票據的所得款項淨額用於償還若干其境外債務。

已就票據於新交所上市及報價取得原則性批准。新交所對本公告中作出的任何陳述或所表達的意見或所載的報告的正確性概不承擔責任。原則上批准票據於新交所上市及報價不會被提示為本公司、票據、子公司擔保或合營子公司擔保(如有)的價值指標。本公司並未尋求票據在香港或任何其他證券交易所上市。

購買協議

日期：2021年1月6日

購買協議訂約方

- (a) 本公司（作為發行人）；
- (b) 子公司擔保人；及
- (c) 初始買方

就提呈發售票據而言，海通國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司及中信里昂證券有限公司為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。中信銀行（國際）有限公司、新城晉峰證券有限公司及招商永隆銀行有限公司為票據發售及出售的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據的初始買方。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，海通國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司、中信銀行（國際）有限公司及招商永隆銀行有限公司各自為本公司的獨立第三方。新城晉峰證券有限公司為本公司持有60%的間接子公司，且並非上市規則第14A.16條所定義之「關連附屬公司」。

票據將根據證券法S規例（「S規例」）僅於美國境外發售。概無票據將於香港公開發售，及概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

票據的主要條款

提呈發售的票據

待達成交割條件後，本公司將發行本金總額為300,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2025年7月13日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據的利息按年利率4.45%計算，自2021年7月13日開始在每半年期末於每年1月13日及7月13日支付。

票據地位

票據乃(1)本公司的一般責任；(2)償還次序優先於本公司任何現有及將來明確表示償還次序從屬於票據的責任；(3)償還次序最低限度與本公司所有其他無抵押和非從屬債項相同（惟須受該等非從屬債項按適用法律而享有的任何優先權所限）；(4)由子公司擔保人以優先基準擔保，惟受若干限制條件規限；(5)實際從屬於本公司、子公司擔保人及合營子公司擔保人的其他有抵押責任（如有），惟以作抵押的資產的價值為限；及(6)實際從屬於非擔保人子公司的所有現有及未來責任。

此外，於發行日期，受若干限制條件規限，票據將以抵押品作出抵押，並將按同等基準享有任何獲許可同等抵押債項的持有人所享有的抵押品的優先留置權（惟須受任何獲許可留置權規限），及在本公司為質押票據提供的抵押品價值方面償還次序實際優先於本公司的無抵押責任（惟須受該等無抵押責任按適用法律而享有的任何優先權利規限）。

違約事件

票據項下的違約事件包括：

- (a) 票據到期、提前償還、贖回或其他原因使票據的本金（或溢價，如有）到期及應付時拖欠票據的本金（或溢價，如有）；
- (b) 任何票據利息到期及應付時拖欠利息達連續30日期間；
- (c) 不履行或違反契約內所載若干與整合、合併及出售資產有關的契諾條文、本公司未能以契約條款所述方式作出或實現提呈購買、或本公司未能按照契約內抵押相關的契諾設立或致使其受限制子公司設立抵押品的留置權（惟須受任何獲許可留置權規限）；
- (d) 本公司或其受限制子公司不履行或違反契約內或票據項下的任何其他契諾或協議（不包括上文(a)、(b)或(c)款所述的不履行），而有關的不履行或違反自票據受託人或票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後持續存在達連續30日期間；
- (e) 本公司或其任何受限制子公司結欠所有有關人士的任何未償還本金合共達20,000,000美元（或美元等值金額）或以上的債項（不論是現有債項還是其後增設的債項），而(i)致使債項持有人宣佈有關債項到期且須於既定到期日前支付的違約事件，及／或(ii)未能支付到期應付本金；

- (f) 就付款事宜向本公司或任何受限制子公司宣佈一項或多項最終裁定或判令，但款項並未支付或解除。自下達最終裁定或判令（令所有該等未執行的最終裁定或判令及針對所有該等人士的未支付或解除的總金額超過20,000,000美元（或美元等值金額），該金額超出本公司的保險公司根據適用保單同意支付的額度）當日計起達連續60日內期間，因等待上訴或其他原因而暫時不予執行；
- (g) 對本公司或任何重要受限制子公司的債務或對本公司或任何重要受限制子公司的任何物業及資產的主要部分，根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願或其他程序，以尋求委任本公司或任何重要受限制子公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，而該等非自願或其他程序於連續60日期間仍然無被撤回及無被擱置；或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向本公司或任何重要受限制子公司發出寬免命令；
- (h) 本公司或任何重要受限制子公司(i)根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，進行自願訴訟，或同意根據任何該等法律，在非自願訴訟中接受寬免命令；(ii)同意委任本公司或任何重要受限制子公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，或同意上述人士接管本公司或任何重要受限制子公司的所有或絕大部分物業及資產；或(iii)為債權人利益進行任何全面受讓；
- (i) 任何子公司擔保人或合營子公司擔保人拒絕或否認其於子公司擔保或合營子公司擔保項下之責任，或除契約准許外，任何子公司擔保或合營子公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；
- (j) 本公司或任何子公司擔保人抵押人未能履行其於契約項下提供的抵押文件的任何責任，而於任何重大方面，對抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對有關抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或
- (k) 本公司或任何子公司擔保人抵押人拒絕或否認其於契約所規定的任何抵押文件項下的責任，或除根據契約及抵押文件外，任何該等抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或票據受託人不再於抵押品享有抵押權（受限於任何准許的留置權及相互債權人協議）。

倘契約項下發生及持續存在違約事件(除上文(g)或(h)款所列之違約事件外)，則票據受託人或持有當時未償還本金總額最少25%的票據持有人可透過向本公司(及倘有關通知由持有人發出，則亦向票據受託人)發出書面通知及票據受託人應有關持有人要求可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未支付的利息即時到期及應付，或強制履行票據或契約的任何條款。倘宣佈提前償還，則本金、溢價(如有)及應計及未支付的利息將自動且即時到期及應付。倘若發生上文(g)或(h)款所列有關本公司或其受限制子公司之違約事件時，票據當時未償付的本金、溢價(如有)及應計及未支付的利息將自動且即時到期及應付，而受託人或任何票據持有人毋須作出任何聲明或採取其他行動。

契諾

票據、契約及子公司擔保將限制本公司及其受限制子公司進行以下活動的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外的債務或發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (d) 為限制受限制子公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款而訂立協議；
- (e) 發行或出售受限制子公司的股本；
- (f) 擔保受限制子公司的債務；
- (g) 與股東或聯屬公司進行交易；
- (h) 增設留置權；
- (i) 進行出售及回租交易；
- (j) 出售資產；及
- (k) 使整合或合併生效。

選擇性贖回

本公司可於2023年7月13日或之後隨時及不時贖回全部或部分票據，贖回價相等於下文所載已贖回票據本金額的佔比，另加截至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息（如有）（倘於下文所載的每年7月13日開始的十二個月期間內贖回）：

期間	贖回價
2023	102%
2024	101%

本公司可於2023年7月13日前隨時選擇贖回全部但非部分票據，贖回價相等於票據本金額的100%另加於贖回日期的適用溢價及計至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）。

本公司可於2023年7月13日前隨時及不時以股票發售中一次或多次出售本公司普通股所得現金款項淨額，按票據本金額104.45%另加計至贖回日期（但不包括該日）的應計未付利息（如有）的贖回價，贖回最多達票據本金總額35%的票據，前提為於最初發行日期最初發行票據的本金總額至少65%於每次相關贖回後仍未贖回，且於相關股票發售結束後60日內作出相關贖回。

於發生控制權變更觸發事件時購回

倘發生以下任何控制權變更觸發事件同時發生信用評級下調事件，則本公司會提呈購回所有未償還票據，購買價等於票據本金額的101%另加截至（但不包括）購回日期止的應計及未付利息（如有）：

- (a) 於一宗或連串相關交易中，向任何「人士」（定義見交易法第13(d)條）（一名或多名獲許可持有人除外）直接或間接出售、轉讓、交付或以其他處置（以合併或綜合的方式除外）本公司及其受限制子公司（作為整體）全部或大部分物業或資產；
- (b) 本公司與任何人士（一名或多名獲許可持有人除外）綜合或合併或併入該等人士，或任何人士與本公司綜合或合併或併入本公司（不包括本公司已發行的具投票權股份已轉換或交換餘下或承讓人士的具投票權股份，並組成該餘下或承讓人士具投票權股份的大部分已發行股份，且比例大致與交易前相同的該等交易）；

- (c) 獲許可持有人為合共擁有本公司少於50.1%總投票權之實益擁有人；
- (d) 於票據最初發行當日組成本公司董事會之人士，連同董事會選任獲至少三分之二當時在職之董事（身為董事或其選任已於早前獲批准）投票批准之任何新任董事，因任何原因不再構成本公司當時在職董事會之大多數；或
- (e) 採納有關本公司清盤或解散之計劃。

就稅務原因作出之贖回

除若干例外情況外，倘本公司因特定稅法的若干變化或若干其他情況而須支付若干額外金額，則本公司可贖回全部而非部分票據，贖回價相等於票據本金額的100%另加截至本公司所指定的贖回日期的應計及未付利息（如有）。

所得款項的建議用途

本公司當前擬將票據的所得款項淨額用於償還若干其境外債務。

上市

已就票據於新交所上市及報價取得原則性批准。新交所對本公告中作出的任何陳述或所表達的意見或所載的報告的正確性概不承擔責任。原則上批准票據於新交所上市及報價不會被提示為本公司、票據、子公司擔保或合營子公司擔保（如有）的價值指標。本公司並未尋求票據在香港或任何其他證券交易所上市。

由於完成購買協議的先決條件可能會亦可能不會達成，且購買協議可能因發生若干事件而被終止，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文意另有所指，否則下列術語應具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城發展控股有限公司（一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市）及其子公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「交易法」	指	美國1933年證券交易法（經修訂）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「契約」	指	本公司、子公司擔保人與票據受託人之間的協議，當中訂明票據的條款，包括票據的利率及到期日
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方人士
「初始買方」	指	海通國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司、中信銀行（國際）有限公司、新城晉峰證券有限公司及招商永隆銀行有限公司
「合營子公司擔保」	指	由本公司子公司在若干情況下提供的附帶有限追索權的擔保
「合營子公司擔保人」	指	未來會提供合營子公司擔保的子公司擔保人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「票據」	指	本公司將予發行的於2025年到期本金額為300,000,000美元的4.45%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行票據
「獲許可持有人」	指	下列任何或全部人士： <ul style="list-style-type: none"> (1) 王振華先生； (2) 第(1)條所訂明的人士的任何聯屬成員； (3) 第(1)條所訂明的人士的信託或其法律代表；及 (4) 其股本及其投票權股份（或倘為信託，其實益權益）由第(1)或第(2)條所訂明的人士擁有80%或以上的任何人士

「購買協議」	指	由本公司、子公司擔保人及初始買方訂立的日期為2021年1月6日的協議
「證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司擔保人質押人」	指	為本公司於契約及票據項下的責任及為子公司擔保人於子公司擔保項下的責任提供抵押品質押的任何子公司擔保人
「子公司擔保人」	指	為票據提供擔保的本公司若干現有子公司
「子公司擔保」	指	由子公司擔保人提供的擔保
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王曉松

香港，2021年1月7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。