

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，以及不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦無意作為邀請任何有關要約或邀請。尤其，本公告並不構成亦並非於香港或其他地方提呈出售或招攬購買證券的要約。

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的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**建議分拆若干商業物業權益
並於新加坡證券交易所有限公司
主板獨立上市**

建議分拆

本公司建議透過分拆方式出售持有九項位於長三角地區及中國省會城市的房地產資產的多家子公司予一個信託（「該信託」），並將該信託內的該等證券在新交所主板獨立上市。將該等證券在新交所主板獨立上市構成第15項應用指引項下本公司分拆該等證券。於2021年7月30日，聯交所已批准建議分拆。

本公司申請將若干商業物業權益上市

預期本公司的間接子公司Seazen Asset Management Pte. Ltd.將於2021年8月1日或之前向新交所遞交上市申請表格以申請批准該等證券於新交所主板上市及買賣。本公司已遞交豁免申請及已獲豁免嚴格遵守第15項應用指引第3(f)段有關本公司及新城控股就提供保證配額（以實物分派或優先發售方式）而面對的法律限制，惟須披露不向其股東提供保證配額的理由。本公司將於適當時間刊發進一步公告，以交待不向股東提供保證配額的理由。

於建議分拆及上市事項完成後，假設超額配股權獲悉數行使，新城控股（乃本公司擁有約67.05%權益的子公司）預期將間接持有該等證券的51%至55%權益。

該信託將設有投資策略，主要投資（直接或間接）於創造收入的房地產的多元化投資組合，而有關房地產主要作零售用途，以及有關上文所述房地產相關資產，初步以中國為重心。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視為出售本公司的子公司權益。由於建議分拆的一個或多個適用比率超過5%但少於25%，故建議分拆構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。本公司將於適當時間就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市事項受限於（其中包括）相關當局（包括新金局及新交所）批准、當前市場情況及其他考慮因素方可作實，建議分拆可能會或不會進行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

本公司建議透過分拆方式出售持有九項位於長三角地區及中國省會城市的房地產資產的多家子公司予該信託，並將該信託內的該等證券在新交所主板獨立上市。將該等證券在新交所主板獨立上市構成第15項應用指引項下本公司分拆該等證券。於2021年7月30日，聯交所已批准建議分拆。

預期本公司的間接子公司Seazen Asset Management Pte. Ltd.將於2021年8月1日或之前向新交所遞交上市申請表格以申請批准該等證券於新交所主板上市及買賣。

建議分拆

建議分拆涉及分拆該信託內的該等證券，並透過該信託進行發售事項而於新交所主板獨立上市。發售事項預期將包括(i)向投資者國際配售該等證券，有關投資者包括新加坡的機構及其他投資者；及(ii)向新加坡公眾發售該等證券。於本公告日期，本公司持有新城控股約67.05%權益。現擬於建議分拆及上市事項完成後，假設超額配股權獲悉數行使，餘下集團將間接持有該等證券的51%至55%權益。由於上市事項受限於（其中包括）相關當局（包括聯交所、新金局及新交所）批准、當前市場情況及其他考慮因素方可作實，建議分拆可能會或不會進行。

分拆實體

該信託將設有投資策略，主要投資(直接或間接)於創造收入的房地產的多元化投資組合，而有關房地產主要作零售用途，以及有關上文所述房地產相關資產，初步以中國為重心。

建議分拆的理據及裨益

將注入該信託的房地產資產已發展至足以進行獨立上市的規模，而董事會確認建議分拆及豁免(定義見下文)屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益，理由如下：

- (a) 該信託將作為持有新城控股可能剝離的未來零售物業的高效平台，惟須待得到雙方同意及必要批准。該等出售具有變現於該等物業所創建長期資本增值的潛力；
- (b) 新城控股(乃本公司擁有約67.05%權益的子公司)預期將間接持有該信託的51%至55%權益，因此建議分拆將讓股東繼續自本公司透過該信託擁有的初始投資組合及本公司於該信託的權益所得的經常性可分派收入中得益；
- (c) 建議分拆將讓該信託建立其作為獨立上市集團的身份，擁有獨立的籌集資金平台及透過發售事項而擴闊其投資者基礎；建議分拆將增加該信託的營運及財務透明度，以及為投資者、投資市場及評級機構提供有關本公司及該信託的業務及財務狀況的更大透徹度；及
- (d) 建議分拆將讓本公司釋放價值及重新運用其資金以及釋出資源以供用於其核心物業發展業務及追尋增長機遇，並自其子公司(該信託的管理人)取得費用收入，為本公司的投資組合加入寶貴而以費用為基礎的基金管理業務。

保證配額

本公司已遞交豁免申請及已獲豁免嚴格遵守第15項應用指引第3(f)段有關本公司及新城控股就提供保證配額(以實物分派或優先發售方式)而面對的法律限制，惟須披露不向其股東提供保證配額的理由(「豁免」)。本公司將於適當時間刊發進一步公告，以交待不向股東提供保證配額的理由。

有關本集團的資料

本集團主要在中國從事物業開發和物業投資業務。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視為出售本公司的子公司權益。由於建議分拆的一個或多個適用比率超過5%但少於25%，故建議分拆構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。本公司將於適當時間就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市事項受限於(其中包括)相關當局(包括新金局及新交所)批准、當前市場情況及其他考慮因素方可作實，建議分拆可能會或不會進行。股東及其他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，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	新城發展控股有限公司(一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市)；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市事項」	指	將該信託的該等證券在新交所主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新金局」	指	新加坡金融管理局；
「發售事項」	指	包括以下各項的發售：(i)向投資者國際配售該等證券，有關投資者包括新加坡的機構及其他投資者，及(ii)向新加坡公眾發售該等證券；
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引；

「中國」	指	中華人民共和國；
「建議分拆」	指	建議分拆及將該信託的該等證券在新交所主板獨立上市；
「餘下集團」	指	不包括該信託的本集團；
「股東」	指	本公司股東；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的子公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：601155）；
「該等證券」	指	該信託的所有證券，乃與發售事項有關的已發行及將發行證券；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該信託」	指	就於新交所上市而言由本公司注入九(9)項位於長三角地區及中國省會城市的房地產資產的權益以組成其初始投資組合的信託；
「%」	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，2021年7月30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。