

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，並不構成收購、購買或認購證券的要約邀請或招攬，或訂立協議以進行任何該等事宜的邀請，亦非旨在邀請收購、購買或認購任何證券的任何要約。

如未根據美國或任何國家或司法權區的證券法例辦理登記或取得資格而在有關國家或司法權區內要約出售證券或招攬要約購買證券即屬違法，則本公告在當地不構成有關要約、招攬或出售。本公告所述證券並無亦不會根據1933年美國《證券法》(經修訂)(「《證券法》」)進行登記，亦不得於美國境內發售或出售，惟獲豁免或毋須遵守《證券法》及任何適用州或當地證券法登記規定的交易除外。凡在美國進行任何證券公開發售，將以招股章程方式進行，該招股章程將載有有關提出要約的公司及其管理層及財務報表的詳細資料。發行人及本公司概無亦不擬在美國登記其任何票據。

本公告及有關發行據此要約發售票據的任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)第21條所界定的認可人士發佈，有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法2005年(財務推廣)命令》(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定的投資專業人士，或屬於《財務推廣命令》第49(2)(a)至(d)條範圍的人士，或根據《財務推廣命令》可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」)發佈。於英國，據此發售的票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及的任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士的人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。

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責任公司)

(股份代號：1030)

本公司子公司

新城環球有限公司

擬發行於2027年到期的

160,000,000 美元 11.88% 擔保優先票據

新城環球有限公司(「發行人」)擬發行由本公司及新城控股擔保的若干以美元計值的擔保優先票據。

於2025年9月23日，發行人、本公司及新城控股與海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融有限公司、中信銀行(國際)有限公司、星展銀行有限公司、龍石資本管理有限公司及淞港國際證券集團有限公司(作為初始買方)就發行及銷售於2027年到期的本金總額160,000,000美元11.88%擔保優先票據(「票據」)(「票據發行」)訂立購買協議。

票據發行所得款項總額將約為157百萬美元。發行人及本公司擬將票據發行所得款項淨額用於償還現有債務及用於一般企業用途。

票據已獲新交所原則上批准於新交所上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式上市名單，於新交所上市及報價不應被視為發行人、本公司或票據的價值指標。新交所對本公告的內容概不承擔責任。本公司並未尋求票據在香港上市。

預期票據發行將於2025年9月30日完成。

由於購買協議完成的先決條件可能或可能不會獲達成，且購買協議可能在發生若干事件後被終止，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年9月23日，發行人、本公司及新城控股與海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融有限公司、中信銀行(國際)有限公司、星展銀行有限公司、龍石資本管理有限公司及淞港國際證券集團有限公司(作為初始買方)就本金總額160,000,000美元的票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：2025年9月23日

購買協議的訂約方

- a) 發行人；
- b) 本公司；
- c) 新城控股；及
- d) 海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融有限公司、中信銀行(國際)有限公司、星展銀行有限公司、龍石資本管理有限公司及淞港國際證券集團有限公司(作為初始買方)。

海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司及花旗環球金融有限公司為有關票據發售及銷售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而中信銀行(國際)有限公司、星展銀行有限公司、龍石資本管理有限公司及淞港國際證券集團有限公司為有關票據發售及銷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。

由於禁止向歐洲經濟區的散戶投資者派發PRIIPs重要資訊文件，故並無編製有關文件。

由於禁止向英國的散戶投資者派發PRIIPs重要資訊文件，故並無編製有關文件。

票據並無亦不會根據美國《證券法》登記。票據僅會根據美國《證券法》S規例於美國境外發售。概無票據將向香港公眾人士發售。

票據的主要條款

下文為票據及契約的若干條文概要。此概要並不完備，且應與契約及票據的條文一併閱讀，以確保其完整性。

提呈發售的票據

待完成的若干條件達成後，發行人將發行本金總額160,000,000美元的票據。除非按票據條款獲提早贖回，否則票據將於2027年9月30日到期。

發售價

票據的發售價將為票據本金額的98.082%。

發行日期

2025年9月30日。

利息

票據將自2025年9月30日(包括該日)起按年息11.88%計息，須每半年期末支付，並自2026年3月30日起於每年3月30日及9月30日支付。

票據地位及母公司擔保

票據為(1)發行人的一般責任；(2)償還次序優先於發行人任何現有及將來表示償還次序從屬於票據的責任；(3)償還次序最低限度與2026年5月擔保優先票據、2025年10月擔保優先票據及發行人所有其他無抵押和非從屬債項相同(惟須受該等無抵押非從屬債項按適用法律而享有的任何優先權所限)；(4)由該等母公司擔保人以優先基準擔保，惟受契約所述限制條件規限；(5)實際從屬於發行人的有抵押責任(如有)，惟以作抵押的資產的價值為限；及(6)實際從屬於發行人子公司的所有現有及未來責任。

新城集團母公司擔保為(1)本公司的一般責任；(2)實際從屬於本公司的有抵押責任，惟以作抵押的資產的價值為限。(3)償還次序優先於本公司任何現有及將來表示償還次序從屬於該等母公司擔保責任；(4)償還次序最低限度與2028年6月優先票據及所有其他無抵押和非從屬債項相同(惟須受該等無抵押非從屬債項按適用法律而享有的任何優先權所限)；及(5)實際從屬於本公司子公司(除發行人外)的所有現有及未來責任。

新城控股母公司擔保為(1)新城控股的一般責任；(2)實際從屬新城控股的有抵押責任，惟以作抵押資產的價值為限；(3)償還次序優先於新城控股任何現有及將來表示償還次序從屬於有關母公司擔保的責任；(4)償還次序最低限度與2025年10月擔保優先票據及新城控股所有其他無抵押和非從屬債項相同(惟須受該等無抵押非從屬債項根據適用法律而享有的任何優先權所限)；及(5)實際從屬於新城控股子公司(發行人除外)的所有現有及未來責任。

違約事件

票據項下的違約事件包括：(1)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)；(2)任何票據利息到期及應付時拖欠利息達連續30日期間；(3)不履行或違反「一綜合、合併及出售資產」項下所述的契諾條文，該等母公司擔保人未能以「一於控制權變動觸發事件時購回票據」或「一若干契諾一資產出售限制」項下所述的方式提出或完成購買要約或以「一於國家外匯管理局不合規事件後購回票據」所述的方式於認沽日購回票據；(4)其中一名母公司擔保人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(1)、(2)或(3)條所述的不履行)，而不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；(5)其中一名母公司擔保人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20.0百萬美元(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(a)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(b)未能支付到期應付本金；(6)就付款事宜向發行人或其中一名母公司擔保人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20.0百萬美元(或美元等值金額)，該金額超出該母公司擔保人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日期間，因等待上訴或其他原因而暫時不予執行；(7)對發行人或其中一名母公司擔保人或任何重要受限制子公司的債務或對發行人、其中一名母公司擔保人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，以尋求委任發行人、其中一名母公司擔保人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，向發行人、其中一名母公司擔保人或任

何重要受限制子公司發出寬免命令；(8)發行人、其中一名母公司擔保人或任何重要受限制子公司(a)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；(b)同意委任發行人、其中一名母公司擔保人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發行人、其中一名母公司擔保人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(c)為債權人利益進行任何全面受讓；或(9)其中一名母公司擔保人否認或不承認其於相關母公司擔保項下的責任，或除獲契約准許外，其中一項母公司擔保被釐定為不可強制執行或無效或因任何原因而不再具十足效力及效用。

契諾

票據及契約將限制該等母公司擔保人及其受限制子公司(包括發行人)進行以下活動的能力，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外的債務及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) 為限制有關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) 發行或出售有關受限制子公司的股本；
- (f) 為有關受限制子公司債務進行擔保；
- (g) 出售資產；
- (h) 增設留置權；
- (i) 進行出售及回租交易；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 使整合或合併生效。

選擇性贖回

票據可在以下情況下贖回：

發行人可隨時及不時選擇贖回全部而非部分票據。贖回價等於票據本金額的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)的應計及未付利息(如有)。受託人或任何代理人均不負責計算或核實適用溢價。

發行人可隨時及不時以股票發售中一次或多次出售其中一名母公司擔保人普通股所得現金款項淨額，按票據本金額111.88%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回最多達票據本金總額的35%，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。

發行人將就任何贖回向持有人及受託人發出不少於30日且不多於60日的通知。倘於任何時間贖回的票據少於全部票據，將選擇按以下方式贖回票據：

- (1) 倘票據在任何國家證券交易所上市及／或通過清算系統持有，則遵照票據上市的主要國家證券交易所的規定及／或遵照適用清算系統的規定贖回票據；或
- (2) 倘票據未在任何國家證券交易所上市或未通過清算系統持有，則按比例或按受託人全權酌情認為屬公平及適當的方法贖回票據。

本金額為200,000美元或以下的票據不得進行部分贖回。倘任何票據僅獲部分贖回，則有關該票據的贖回通知將說明擬贖回的本金額部分。註銷原票據後，將發行本金額相等於未贖回部分的新票據。於贖回日期及之後，獲贖回全部或部分票據將不再計息。

於國家外匯管理局不合規事件後購回票據

新城控股將於最初發行日期(或就額外票據而言，於該等額外票據發行日)後，在實際可行情況下儘快根據中華人民共和國國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)於2014年5月12日頒佈並自2014年6月1日起生效的《跨境擔保外匯管理規定》及其《跨境擔保外匯管理操作指引》，向國家外匯管理局當地分支機構申請登記或促使其提交申請登記新城控股母公司擔保。

待新城控股完成就票據項下新城控股母公司擔保向國家外匯管理局辦理登記後，新城控股須以契約所載格式提交一份高級管理人員證明書，隨附SAFE出具的有關登記證明書副本並核證該副本屬真實準確(該等登記及提交隨附國家外匯管理局證明書的高級管理人員證明書統稱為「**國家外匯管理局完成事件**」)。倘於最初發行日期後210個曆日內，尚未發生國家外匯管理局完成事件(此未發生情況稱為「**國家外匯管理局不合規事件**」)，則持有人將有權選擇要求發行人及該等母公司擔保人以現金價格購回全部(而非部分)有關持有人票據，該價格相等於票據本金額100%，另加截至認沽日(定義見契約)止的應計未付利息(惟不包括該日)。

所得款項用途

發行人及本公司擬將票據發行所得款項淨額用於償還現有債務及用作一般企業股途。

上市及評級

票據已獲新交所原則上批准於新交所正式上市名單上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式上市名單，於新交所上市及報價不應被視為發行人、本公司或票據的價值指標。新交所對本公告的內容概不承擔責任。本公司並未尋求票據在香港上市。

票據預期將獲Standard & Poor's Rating Services評定為B-級。評級並不構成購買、出售或持有證券的推薦建議，且相關評級機構可隨時修改、暫停或撤銷評級。

一般事項

購買協議須待若干條件獲達成後，方告完成，有關條件可能或可能不會獲達成，且購買協議可能在發生若干事件後被終止。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新城發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行人」	指	新城環球有限公司，為本公司的子公司
「契約」	指	發行人、本公司、新城控股與紐約梅隆銀行倫敦分行(作為受託人)將於票據初始發行日期訂立規管票據的契約
「2028年6月優先票據」	指	本公司發行的於2028年到期的11.88%優先票據
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「2025年10月擔保優先票據」	指	發行人發行並由新城控股擔保於2025年到期的4.625%優先票據
「母公司擔保」	指	新城集團母公司擔保及新城控股母公司擔保
「該等母公司擔保人」	指	本公司及新城控股，「母公司擔保人」指兩者其中之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「購買協議」	指	由(其中包括)發行人、本公司、新城控股與海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、中信里昂證券有限公司、花旗環球金融有限公司、中信銀行(國際)有限公司、星展銀行有限公司、龍石資本管理有限公司及淞港國際證券集團有限公司(作為初始買方)就票據發行所訂立日期為2025年9月23日的購買協議
「新城集團母公司擔保」	指	本公司票據擔保
「新城控股」	指	新城控股集團有限公司，本公司的子公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)
「新城控股母公司擔保」	指	新城控股票據擔保
「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」	指	具有契約中有關條款所賦予的涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)
「%」	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

香港，2025年9月23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。