

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

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)

- (1) 有關訂立貸款框架協議的
持續關連交易；及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問嘉林資本的函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議)載於本通函第19至28頁。

本公司謹訂於2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港中環花園道3號中國工商銀行大廈10樓1006-1008室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。倘閣下有意委任代表出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2024年12月7日(星期六)上午十時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。此代表委任表格於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)上發佈。

2024年11月22日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	17
嘉林資本函件	19
附錄 – 一般資料	29
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函(除股東特別大會通告所載者外)內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港中環花園道3號中國工商銀行大廈10樓1006-1008室召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關貸款框架協議及其項下擬進行的交易的普通決議案(包括建議年度上限)
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士組成，旨在就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及獲委任就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除王先生及其聯繫人及於貸款框架協議擁有權益的所有其他股東外的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年11月18日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「該貸款」	指	貸款框架協議項下本金總額為人民幣1,000.0百萬元的貸款
「貸款協議」	指	新城悅服務與新城控股就提供新貸款所訂立日期為2024年9月30日的貸款協議
「貸款框架協議」	指	新城悅服務與新城控股就提供該貸款所訂立日期為2024年9月30日的貸款框架協議
「王先生」	指	王振華先生，本公司控股股東
「新貸款」	指	貸款協議項下本金額為人民幣120.0百萬元的貸款
「股東特別大會通告」	指	如本通函第EGM-1至EGM-3頁所載召開股東特別大會的通告
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「該物業」	指	由新城控股集團所持有的一幢位於中國的綜合商業樓的一部分，總建築面積約為82,077.41平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「新城悅集團」	指	新城悅服務及其子公司
「新城悅服務」	指	新城悅服務集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1755)
「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股股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601155)
「新城控股集團」	指	新城控股及其子公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

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)

執行董事：

呂小平先生(行政總裁)
陸忠明先生

非執行董事：

王曉松先生(董事長)
章晟曼先生

獨立非執行董事：

朱增進先生
鍾偉先生
吳科女士

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

敬啟者：

**(1) 有關訂立貸款框架協議的
持續關連交易；及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年9月30日的公告，內容有關(其中包括)訂立貸款框架協議的持續關連交易。

本通函的主要目的為(其中包括)向股東提供以下資料，以便股東就於股東特別大會上提呈的普通決議案作出適當的知情決定：

1. 有關貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的詳情；

董事會函件

- 獨立董事委員會有關貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議；及
- 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，當中載列其有關貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的意見及推薦建議。

貸款框架協議

背景

於2024年9月30日(交易時段後)，新城悅服務與新城控股訂立貸款框架協議，內容有關於貸款框架協議生效日起至2027年9月29日止期間提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元的該貸款。

貸款框架協議的詳情

貸款框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年9月30日

訂約方： (i) 新城悅服務；及
(ii) 新城控股

本金額： 新城悅集團(統稱「貸款人」)將向新城控股集團(統稱「借款人」)提供該貸款，本金總額為人民幣1,000.0百萬元。

在貸款框架協議的條款規限下，於達成其項下相關提取條件後，借款人可在貸款框架協議期限內分批提取該貸款。貸款人與借款人應就相關提取另行訂立具體協議及抵押文件。該貸款為一次性信貸，不得就根據貸款框架協議將予訂立相關具體協議項下該貸款的任何已償還本金額更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

董事會函件

該貸款的用途： 除非貸款人事先以書面形式另行同意，否則該貸款將用於借款人的項目建設以及補充其營運資金。

基於現況及管理層的最佳估計，本公司已預留該貸款的58%作指定用途，即為新城控股五個指定項目（「指定項目」）的建設提供資金，而餘下部分（即該貸款的42%）將予保留及在有資金需求的情況下用於為新城控股的規劃項目（「規劃項目」）提供資金。

指定項目包括新城控股的五個項目，其詳情概述如下（附註）：

省份	項目名稱	估計 總建築面積 (平方米)	預計 竣工日期
江蘇省	江蘇省宿遷項目	225,024	2025年3月1日
江蘇省	江蘇省徐州項目	160,574	2025年3月1日
湖北省	湖北省仙桃項目	109,211	2025年3月1日
山西省	山西省大同項目	45,028	2025年2月1日
青海省	青海省西寧項目	25,045	2025年3月1日

附註： 指定項目名單乃基於新城控股與新城悅服務根據項目現況及管理層最佳估計進行的商討制定。視乎日後實際情況及新城控股項目建設進度，管理層可能會更新指定項目名單，並調整其分配至建設資金的該貸款金額。

董事會函件

規劃項目指新城控股不時的任何其他新項目及現有項目，倘有資金需求，新城控股可就該等項目調撥該貸款的42%用於為其建設提供資金。例如，誠如新城控股2024年中期報告所披露，在規劃項目中，公司計劃於2024年下半年新開工22個項目，建築面積約1.3百萬平方米，其中，住宅項目約531,200平方米，商業綜合體項目約806,200平方米。新城控股亦計劃於2024年下半年竣工115個項目，實現總竣工面積約7.0百萬平方米，其中，住宅項目約3.5百萬平方米，商業綜合體項目約3.5百萬平方米。

期限： 貸款框架協議的期限自貸款框架協議生效日起至2027年9月29日（「最終到期日」）止。每次提取該貸款的期限自相關匯付日期開始，並於貸款人與借款人將予訂立的具體協議中釐定，惟該貸款的所有未償還本金額及應計利息須於最終到期日或之前悉數償還。

利率： 該貸款的利率為下列較高者：(i)於提取日期適用的中國人民銀行（「中國人民銀行」）一年以上（含一年）至五年以下（如有）貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）；及(ii)固定貸款年利率6.05%。

利息自相關提取日期起以每年360天為基準每日累計，並按年支付。

該利率由新城悅服務與新城控股經公平磋商後協定，當中經計及（其中包括）中國人民銀行不時公佈的貸款市場報價利率及新城控股截至2024年6月底前所錄得的平均融資成本。

董事會函件

還款： 在貸款框架協議項下的條款規限下，借款人須於具體協議規定的到期日或之前，悉數償還相關具體協議項下未償還提取金額連同未付應計利息，且無論如何，借款人須於最終到期日或之前償還貸款框架協議項下的所有未償還提取金額連同未付應計利息。

提取的先決條件： 每次提取須待下列條件獲達成後，方可進行：

- (1) 借款人已按照貸款人的要求提供該貸款的提取及還款賬戶；
- (2) 借款人與貸款人已就該貸款有效簽立相關具體協議；
- (3) 借款人與貸款人已就貸款人認可的增信措施(包括但不限於抵押及質押)有效簽立相關協議(包括但不限於抵押／質押協議)；
- (4) 借款人及貸款人(及其直接或間接控股股東(如適用))已就簽立具體協議及相關增信措施的文件獲得所有適用批准及遵守適用證券交易所上市規則規定的披露程序(如有)；
- (5) 借款人及貸款人(及其直接或間接控股股東(如適用))已遵守上市規則的適用規定；
- (6) 借款人並無發生貸款框架協議所載的任何違約事項或任何對貸款人就該貸款或增信措施進行申索而產生不利影響的情況；及

董事會函件

- (7) 概無法律、法規、規則或主管機關禁止或限制貸款人根據貸款框架協議提供該貸款。

貸款人有權在將與借款人訂立的具體協議中規定額外提取的先決條件。

增信措施：

借款人應提供其經貸款人批准的資產(「押記資產」)作為該貸款的增信措施。在事先取得貸款人同意的情況下，借款人有權出售或委託貸款人(包括貸款人指定的第三方或貸款人的聯繫人)出售押記資產用作還款或作借款人自用(惟條件是借款人已向貸款人押記等值替代資產)。

在任何情況下，押記資產不時的總價值應不少於該貸款的未付本金額除以60%的貸款價值比率。根據辦理押記資產的抵押或質押的實際情況，借款人及貸款人可置換押記資產或提供額外押記資產，以維持貸款價值比率不超過60%。

倘借款人拖欠償還貸款框架協議或具體協議項下的任何逾期款項，則貸款人應有權行使其權利變現押記資產，而變現所得款項應用於償還逾期款項。

不超過60%的貸款價值比率為新城悅服務與新城控股參考截至2024年9月30日止九個月新城控股集團所取得的經營性物業貸款的貸款價值比率及新城控股集團過往進行融資活動(如新城控股集團所發行的中期票據)的貸款價值比率，經公平磋商後釐定。

董事會函件

其他： 貸款框架協議應於下列條件獲達成後生效：

- (1) 貸款框架協議各方的法定代表或獲授權代理人已簽立貸款框架協議及於貸款框架協議上加蓋印章；
- (2) 新城悅服務已根據上市規則正式召開股東大會並就貸款框架協議及其項下擬進行的交易取得批准；及
- (3) 本公司已根據上市規則正式召開股東特別大會並就貸款框架協議及其項下擬進行的交易取得批准。

建議年度上限及釐定基準

有關該貸款的建議年度上限將為貸款框架協議項下於貸款框架協議整個期限(即截至2026年12月31日止兩個年度內以及於2024年9月30日至2024年12月31日期間及2027年1月1日至2027年9月29日期間)可供提取的最高本金總額不得超過人民幣1,000.0百萬元。為明確起見，根據貸款框架協議，該貸款為一次性信貸，而根據貸款框架協議將予訂立相關具體協議項下該貸款的任何已償還本金額不得更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

建議年度上限為參考以下各項釐定：(i)貸款框架協議項下可供提取的該貸款本金總額；(ii)新城悅集團現時可用的內部財務資源；(iii)新城控股集團的潛在財務需要；及(iv)下文「訂立貸款框架協議的理由及裨益」一段所載訂立貸款框架協議的裨益。

於2024年9月30日，新城悅服務與新城控股訂立貸款協議，據此，雙方協定新城悅集團向新城控股集團提供本金額為人民幣120.0百萬元的新貸款，並以該物業作抵押。經參考獨立估值師出具的估值報告，該物業的價值約為人民幣586.5百萬元。因此，該物業的貸款價值比率約為20.5%，屬於貸款框架協議所載的貸款價值比率限制內。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告「2.貸款協議」一段。除上文所披露者外，新城悅集團與新城控股集團之間並無有關以新城控股集團的資產作抵押提供任何貸款的過往交易。

訂立貸款框架協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資，而新城悅集團為一間於中國擁有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務及公共區域維護。新城悅集團自1996年起一直為本集團提供物業管理服務，並與本集團建立長期及穩定的合作關係。

房地產開發行業屬於資金密集型行業，在目前行業整體承壓環境下，充足的資金有利於滿足本集團業務發展的實際需求，保障本集團長期經營戰略的實現。

貸款框架協議的條款由新城控股與新城悅服務經公平磋商後釐定，包括該貸款的利率及有關押記資產價值的貸款價值比率，均在新城控股集團自第三方機構過往獲得的融資範圍內。

於評估貸款框架協議項下的該貸款利率時，本公司已參考於2024年6月30日新城控股的存續商業物業貸款(即以新城控股的商業物業作抵押的貸款)。考慮到(i)於2024年6月30日，上述新城控股集團的存續商業物業貸款加權平均借貸成本不低於該貸款的利率6.05%；(ii)貸款總額相對於新城悅服務而言具備相當規模(構成新城悅服務的主要交易)；(iii)貸款框架協議一旦生效，將可為新城控股的財務能力提供支援，並使新城控股可隨時獲得可用資金，以應對其不時的即時資金需要(撥資建設其項目或作為一般營運資金)(尤其在目前中國房地產市場不明朗及波動的情況下)；(iv)其他融資方式(如發行中期票據)可能需要較長的準備及申請時間，亦可能無法滿足新城控股集團即時或不時的資金需求；及(v)儘管上文所述，新城控股並無責任提取該貸款的全數金額，以及倘日後市況有所變化，貸款框架協議項下所設定的利率不再與新城控股可從市場獲得的利率相稱，新城控股可自由向其他銀行取得貸款融資或探索其他融資途徑，故董事認為貸款框架協議項下的利率6.05%屬公平合理，以及貸款框架協議項下擬進行的交易符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，其對貸款框架協議及其項下擬進行交易的意見(經考慮嘉林資本的建議後)載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，惟不包括就批准貸款框架協議的董事會決議案(如下文所載)放棄投票的董事)認為，貸款框架協議的條款及建議年度上限屬公平合理，而該貸款及其項下擬進行的交易於日常及一般業務過程中進行，均按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

於本通函日期，(i)王曉松先生(本公司董事長、非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(同為執行董事及新城悅服務非執行董事)被視為於貸款框架協議項下的交易中擁有重大權益，並已就批准相關協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於貸款框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事已就批准有關決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

新城控股為於中國成立的有限責任公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：601155)，為本公司的子公司。新城控股主要於中國從事物業開發及物業投資。

新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)及在中國具有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務，以及公共區域維護。王先生為新城悅服務的控股股東。

內部監控措施

就該貸款的相關提取而言，為確保相關具體協議及抵押文件的條款按一般商業條款訂立、對本公司及股東屬公平合理，且就本集團而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款，本公司已制定以下內部監控政策及採取以下內部監控措施：

- (i) 就以新城控股集團資產作擔保的任何提取金額而言，本公司預期押記資產相應總值維持於與該貸款的未償還本金額除以60%的貸款價值比率相若的水平，且本公司將監控該貸款的任何已償還本金，並向貸款人申請適時解除相關押記資產；
- (ii) 本公司財務部門將密切監控該貸款將予償還的未償還結餘，並每月向本公司財務部門報告獲授該貸款的最新狀況，以確保未償還貸款結餘不會超過建議年度上限。倘預期該貸款的本金總額超過建議年度上限，則負責人員將即時向董事會呈報有關事宜，而本公司會適時重新遵守上市規則第十四A章項下的規定；
- (iii) 簽署貸款框架協議項下各具體協議前，本公司財務部門將(a)查核中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率；及(b)比較該貸款的利率與至少兩間主要商業銀行或金融機構的利率，以確認所收取利率符合或優於市場利率，且具體協議按一般商業條款訂立；
- (iv) 本公司外聘核數師將對貸款框架協議項下訂立的交易進行年度審閱，以確保交易金額於建議年度上限內，且交易根據貸款框架協議所載條款進行；及
- (v) 獨立非執行董事將對貸款框架協議項下擬進行交易的狀況進行年度審閱，以確保本公司已遵守其內部審批程序及上市規則項下的相關規定。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，本公司控股股東王先生間接擁有新城悅服務已發行股份約68.86%。因此，新城悅服務為王先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，據此訂立貸款框架協議構成本公司的持續關連交易。

由於貸款框架協議項下的該貸款擬以新城控股集團的資產作抵押，故貸款框架協議項下擬進行交易儘管代表本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，惟不會獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關關連交易的申報、公告及獨立股東批准規定，因此本公司須就貸款框架協議遵守上市規則。

由於有關貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高百分比率(定義見上市規則)超過5%，故根據貸款框架協議提供該貸款及建議年度上限須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於(i)王曉松先生(非執行董事及王先生之子)；及(ii)呂小平先生及陸忠明先生(新城悅服務非執行董事及執行董事)被視作於有關訂立貸款框架協議的交易中擁有重大權益，彼等已就批准貸款框架協議及貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限之董事會決議案放棄投票。除上文所述外，概無其他董事於貸款框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事已就批准有關決議案放棄投票。

股東特別大會及委任代表安排

本公司將召開股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

於最後實際可行日期，王先生及王先生的聯營公司直接持有4,575,615,179股普通股，佔本公司已發行股本合共約64.76%，將須於股東特別大會上就有關貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於貸款框架協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就有關貸款框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已根據上市規則成立，以就貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。就此，嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列的指示填妥該代表委任表格，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即2024年12月7日(星期六)上午十時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。該代表委任表格刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年12月6日(星期五)至2024年12月9日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股份的未登記持有人應確保所有過戶文件連同有關股票必須於2024年12月5日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，以供登記。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的全部表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上提呈的普通決議案將以投票方式表決，本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，其意見(經考慮嘉林資本的建議後)載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，有關訂立貸款框架協議的持續關連交易的條款及建議年度上限屬公平合理，而該貸款及貸款框架協議項下擬進行交易於一般及日常業務過程中進行，均按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第17至18頁所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供的建議。嘉林資本就貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見載於本通函第19至28頁。

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松
謹啟

2024年11月22日

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)

敬啟者：

有關訂立貸款框架協議的
持續關連交易

吾等提述本公司日期為2024年11月22日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就吾等認為貸款框架協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的條款對獨立股東而言是否公平合理、相關持續關連交易及貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限是否按正常商業條款於本公司一般及日常業務過程中進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見。

嘉林資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)條款的公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。嘉林資本的意見詳情連同達致有關意見所考慮的主要因素載於通函第19至28頁的函件。

吾等敬請閣下垂注通函第4至16頁所載的董事會函件。經考慮董事會函件所載資料、獨立股東的利益以及嘉林資本提供的意見及推薦建議，吾等認為，貸款框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理，而該貸款及其項下擬進行交易於一般及日常業務過程中進行，均按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關貸款框架協議及貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

新城發展控股有限公司獨立董事委員會

獨立非執行董事
朱增進先生

獨立非執行董事
鍾偉先生

獨立非執行董事
吳科女士

謹啟

2024年11月22日

嘉林資本函件

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就交易事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就貸款框架協議項下擬進行交易（統稱「交易事項」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2024年11月22日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2024年9月30日（交易時段後）（「協議日期」），新城控股（ 貴公司的子公司）與新城悅服務訂立貸款框架協議，內容有關於貸款框架協議生效日起至2027年9月29日止期間提供本金總額為人民幣1,000.0百萬元的該貸款。

根據董事會函件，交易事項構成 貴公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)交易事項的條款（包括建議年度上限）是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)交易事項是否符合 貴公司及股東的整體利益以及是否於 貴集團的一般及日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上如何就批准交易事項的決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等（嘉林資本

有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間有可合理被視為妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問的獨立性的任何關係或利益。經考慮上文所述及於最後實際可行日期概無存在上市規則第13.84條所載之任何情況，吾等認為，吾等可獨立地擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(彼等須就此個別及共同承擔責任)於彼等作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作出的所有觀點、意見、預期及意向陳述經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達的意見的合理性。吾等的意見根據董事並未就交易事項與任何人士披露的私下協議／安排或暗示的共識所作之聲明及確認而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需的步驟，為達致吾等的意見提供合理基礎及知情見解。

通函(董事願就其共同及個別地承擔全部責任)載有上市規則所規定的詳情，旨在提供有關 貴公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明或通函產生誤導。吾等(作為獨立財務顧問)概不對通函任何部分(本意見函件除外)的內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見的合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、新城悅服務或其各自的子公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮交易事項對 貴集團或

嘉林資本函件

股東的稅務影響。吾等的意見必然依據實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。股東應注意後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以考慮於最後實際可行日期後所發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件內所載資料摘錄自己刊發或其他公開資料來源，嘉林資本的責任是確保有關資料準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就交易事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團及新城控股集團的資料

貴公司於2010年4月23日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴集團的主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。

根據董事會函件，新城控股為於中國成立的有限責任公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：601155)，為貴公司的子公司。新城控股主要於中國從事物業開發及物業投資。

嘉林資本函件

以下載列新城控股集團截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的合併財務資料(連同比較數字)，其摘錄自新城控股截至2023年12月31日止年度的年度報告(「新城控股2023年年報」)及截至2024年6月30日止六個月的中期報告(「新城控股2024年中期報告」)：

	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	同比變動 %	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	同比變動 %
經營收入	33,904,407	41,768,384	(18.83)	119,174,278	115,456,683	3.22
-房地產開發及銷售	27,549,953	36,342,486	(24.19)	107,336,376	104,882,656	2.34
-物業租賃及管理	5,803,811	4,865,119	19.29	10,631,263	9,224,045	15.26
-其他	550,643	560,779	(1.81)	1,206,639	1,349,982	(10.62)
新城控股擁有人應佔利潤	1,318,104	2,278,827	(42.16)	737,103	1,393,834	(47.12)

誠如上文所述，新城控股集團的經營收入由截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)約人民幣1,155億元上升約3.22%至截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)約人民幣1,192億元，主要由於房地產開發及銷售的經營收入增加。

儘管新城控股集團的經營收入錄得上述增加，惟2023財年新城控股擁有人應佔新城控股集團利潤較2022財年下降約47.12%。根據新城控股2023年年報，有關下降主要由於(i)市場環境變動及房地產項目的結構性變動，導致新城控股集團房地產項目的毛利率下降；及(ii)就新城控股集團錄得虧損公司確認的遞延稅項資產減少，導致所得稅開支增加。

新城控股集團於截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)的經營收入約為人民幣339億元，較2023年同期下降約18.83%，主要由於房地產開發及銷售的經營收入減少。根據新城控股2024年中期報告，由於上述原因，2024年上半年新城控股擁有人應佔新城控股集團利潤較2023年同期下降約42.16%。

根據新城控股2024年中期報告，於2024年6月30日，新城控股集團的貨幣基金、資產總額及資產淨值分別約為人民幣158億元、人民幣3,556億元及人民幣852億元。

有關新城悅服務的資料

根據董事會函件，新城悅服務為聯交所上市公司(股份代號：1755)及在中國具有豐富經驗的物業管理服務供應商，從事提供物業管理服務，如物業及設備保養、保安服務、清潔服務、園藝服務，以及公共區域維護。王先生為 貴公司及新城悅服務的控股股東。因此，新城悅服務為 貴公司的關連人士。

進行交易事項的理由及裨益

根據董事會函件，房地產開發行業屬於資金密集型行業，在目前行業整體承壓環境下，充足的資金有利於滿足 貴集團業務發展的實際需求，保障 貴集團長期經營戰略的實現。據董事確認，新城控股擬將該貸款用以滿足新城控股集團業務發展的實際需求，保障長期經營戰略的實現。

吾等於新城控股2024年中期報告中注意到，於2024年6月30日：

- (i) 新城控股集團房地產項目的總建築面積合共為133,272,300平方米，其中待開發建築面積為20,090,374平方米，及估計將於2024年下半年動工開發的建築面積為1,337,445平方米；及
- (ii) 新城控股集團就房地產項目開發的承擔(有關土地出讓金)合共約為人民幣1,328.5百萬元，

顯示新城控股集團就房地產項目開發的資本需求。

鑒於上文所述，吾等認為，交易事項於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

交易事項的主要條款

交易事項的主要條款概述如下，其詳情載於董事會函件「貸款框架協議」一節。

日期

2024年9月30日

訂約方

- (i) 新城悅服務；及
- (ii) 新城控股

本金額及用途

新城悅集團(即貸款人)將向新城控股集團(即借款人)提供該貸款，本金總額為人民幣1,000.0百萬元。

在貸款框架協議的條款規限下，於達成其項下相關提取條件後，借款人可在貸款框架協議期限內分批提取該貸款。貸款人與借款人應就相關提取另行訂立具體協議及抵押文件。該貸款為一次性信貸，不得就根據貸款框架協議將予訂立相關具體協議項下該貸款的任何已償還本金額更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額。

除非貸款人事先以書面形式另行同意，否則該貸款將用於借款人的項目建設以及補充其營運資金。

期限

貸款框架協議的期限自貸款框架協議生效日起至2027年9月29日(即最終到期日)止。每次提取該貸款的期限自相關匯付日期開始，並於貸款人與借款人將予訂立的具體協議中釐定，惟該貸款的所有未償還本金額及應計利息須於最終到期日或之前悉數償還。

利率

該貸款的利率為下列較高者：(i)於提取日期適用的中國人民銀行一年以上(含一年)至五年以下(如有)貸款市場報價利率；及(ii)固定貸款年利率6.05%([**固定利率**])。利息自相關提取日期起以每年360天為基準每日累計，並按年支付。

吾等於中國人民銀行的網站查詢注意到，於2024年9月20日的貸款市場報價利率(即協議日期前中國人民銀行公佈的最新貸款市場報價利率)為：(i) 3.35%(一年)；及(ii) 3.85%(五年以上)。吾等亦注意到，在協議日期前五年內，一年貸款市場報價利率及五年以上貸款市場報價利率從未超過6.05%。

吾等亦從新城控股日期為2024年10月1日有關交易事項的公告中注意到，每年6.05%的固定利率指新城控股集團於2024年6月30日的加權平均借貸成本。出於盡職調查的目的，吾等已獲取所述相同的相關計算結果。

為進一步評估該貸款利率的公平性及合理性，吾等已獲取新城控股集團於2024年6月30日的現有商業物業貸款資料。吾等注意到，新城控股集團於2024年6月30日的現有商業物業貸款(即以新城控股集團的商業物業作抵押的貸款)的加權平均借貸成本不低於每年6.05%的固定利率。

基於以上所述，吾等認為新城悅服務提供的該貸款利率屬公平合理。

增信措施

借款人應提供押記資產作為該貸款的增信措施。在事先取得貸款人同意的情況下，借款人有權出售或委託貸款人(包括貸款人指定的第三方或貸款人的聯繫人)出售押記資產用作還款或作自用(惟條件是已向貸款人押記等值替代資產)。

在任何情況下，押記資產不時的總價值應不少於該貸款的未付本金額除以60%的貸款價值(「貸款價值」)比率。根據辦理押記資產的抵押或質押的實際情況，借款人及貸款人可置換押記資產或提供額外押記資產，以維持貸款價值比率不超過60%。60%的貸款價值比率為參考新城控股集團所取得的經營性物業貸款的貸款價值比率及新城控股集團所發行的中期票據(由中債信用增進投資股份有限公司擔保)的貸款價值比率釐定。

吾等從董事獲悉，根據彼等的初步評估，押記資產擬為 貴集團位於中國的商業物業。

出於盡職調查的目的，吾等已獲取新城控股集團於2024年1月1日至2024年9月30日期間新質押借款的貸款價值比率的計算結果。吾等注意到，根據新城控股集團於2024年1月1日至2024年9月30日期間所籌集新質押借款的本金額及於2024年9月30日相關押記資產的評估價值，新城控股集團於2024年9月30日新質押借款的貸款價值比率約為53%，不優於 貴集團60%的貸款價值比率。

嘉林資本函件

於2024年1月24日，中國人民銀行辦公廳及國家金融監督管理總局辦公廳發佈日期為2024年1月24日《關於做好經營性物業貸款管理的通知》(「該通知」)。該通知旨在為經營性物業貸款制定指引，以促進房地產市場穩定發展。其要求商業銀行提供經營性物業貸款時必須嚴格遵守法律規定，並強調應審慎貸款。此外，該通知載明，經營性物業貸款原則上不得超過相關物業評估價值貸款價值比率的70%。

鑒於該貸款的貸款價值比率在該通知所載的貸款價值比率限制內，且不遜於新城控股最新中期票據項下的貸款價值比率，吾等並無質疑該貸款的貸款價值比率合理性。

內部監控措施

經參考董事會函件，貴公司已制定若干內部監控政策及採取若干內部監控措施，以確保相關具體協議及抵押文件的條款按一般商業條款訂立、就貴公司及股東整體而言屬公平合理，且就貴集團而言不遜於獨立第三方獲提供或提供的條款。內部監控政策及措施的詳情載於董事會函件「內部監控措施」一節。

考慮到(i) 貴公司預期押記資產相應總值維持於與該貸款的未償還本金額除以60%的貸款價值比率相若的水平，且貴公司將監控該貸款的任何已償還本金，並向貸款人申請適時解除相關押記資產；及(ii) 簽署貸款框架協議項下各具體協議前，貴公司財務部門將查核中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率，及比較該貸款的利率與至少兩間主要商業銀行或金融機構的利率，以確認所收取利率符合或優於市場利率，吾等認為，有效實施內部監控措施將確保該貸款利率的公平性，並保護押記資產。

建議年度上限

有關該貸款的建議年度上限將為貸款框架協議項下於貸款框架協議整個期限(即截至2026年12月31日止兩個年度內以及於2024年9月30日至2024年12月31日期間及2027年1月1日至2027年9月29日期間)可供提取的最高本金總額不得超過人民幣1,000.0百萬元。

誠如新城控股2024年中期報告所指，於2024年6月30日，新城控股集團的債務總額(包括銀行及其他借款、應付票據及債券)約為人民幣53,837.6百萬元。

鑒於該貸款為一次性信貸，且不得就該貸款的任何已償還本金額更新貸款框架協議期限內可供提取的總金額，吾等認為，建議年度上限(即貸款框架協議項下可供提取的最高本金總額)屬公平合理。

股東務須注意，由於建議年度上限與未來事件有關，並根據截至2027年9月29日止整個期間未必持續有效的假設作出估計，且並不代表貸款框架協議項下將予提取貸款金額的預測。因此，吾等概不就因貸款框架協議而將產生的實際交易金額與建議年度上限的密切關連程度發表意見。

鑒於上文所述，吾等認為，貸款框架協議(包括建議年度上限)的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理。

上市規則的涵義

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)交易事項的價值須受限於建議年度上限；(ii)貸款框架協議的條款須由獨立非執行董事進行年度審閱；(iii)獨立非執行董事就貸款框架協議的條款所進行年度審閱的詳情須載入貴公司其後刊發的年報。

此外，上市規則亦規定，貴公司核數師須致函董事會確認彼等有否發現任何事宜以致彼等認為交易(i)未經董事會批准；(ii)並無於所有重大方面遵循貴集團的定價政策；(iii)並無於所有重大方面根據規管交易的相關協議而訂立；及(iv)已超出建議年度上限。

倘董事確認交易的總金額預期超過建議年度上限，或貸款框架協議的條款有任何建議重大修訂，貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑒於根據上市規則有關持續關連交易的上述規定要求，吾等認為已採取足夠措施監察交易事項，故獨立股東的利益將獲得保障。

推薦建議

經考慮上文所述因素及理由，吾等認為(i)交易事項(包括建議年度上限)的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)交易事項於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准交易事項，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

新城發展控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2024年11月22日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為嘉林資本有限公司的負責人，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行行業擁有約30年經驗。

1. 責 任 聲 明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則的規定而刊發，旨在提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，於本通函表述的意見經周詳審慎考慮後始行作出，及並無遺漏未載於本通函的其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權 益 披 露

(i) 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)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(包括證券及期貨條例規定之所獲或視為已所獲的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條，須登記於須存置的登記冊內；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 的概約股權 百分比
呂小平先生	實益擁有人	14,500,000 (L)	0.21%
王曉松先生	實益擁有人	6,000,000 (L)	0.08%

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 的概約股權 百分比
陸忠明先生	實益擁有人	7,000,000 (L)	0.10%
章晟曼先生	實益擁有人	1,200,000 (L)	0.02%

附註：字母「L」表示於股份之好倉。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於股本 衍生工具 下持有之 股份或相關 股份數目	佔本公司 已發行 股本的 概約股權 百分比
王曉松先生	新城控股	實益擁有人	500,000 (L)	0.02%

附註：字母「L」表示於股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(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任何權益或淡倉(包括證券及期貨條例規定之所獲或視為已所獲的權益或淡倉)；或(ii)須登記於證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內；或(iii)根據上市規則所載的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔股權的 概約百分比
王先生 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	全權信託的創始人	4,474,549,274 (L)	63.33%
	配偶權益 ⁽⁵⁾	101,065,905 (L)	1.43%
陳靜 ⁽³⁾	於受控制法團權益	101,065,905 (L)	1.43%
	配偶權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
Chen Ting Sen (PTC) Limited ⁽⁴⁾	受託人	4,474,549,274 (L)	63.33%
Infinity Fortune Development Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
First Priority Group Limited ⁽⁴⁾	於受控制法團權益	4,474,549,274 (L)	63.33%
富域香港投資有限公司 ⁽⁵⁾	實益擁有人	4,474,549,274 (L)	63.33%

附註：

1. 字母「L」表示於股份之好倉。
2. 王先生為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法團持有4,474,549,274股股份的好倉。
3. 陳靜女士(王先生的配偶)持有Set Hero Developments Limited全部權益，而Set Hero Developments Limited持有101,065,905股股份。根據證券及期貨條例，陳靜女士被視為於王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(由王先生作為財產授予人以其家族成員作為受益人設立)的受託人，其持有Infinity Fortune Development Limited的全部已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited的全部已發行股本。

5. 富域香港投資有限公司由First Priority Group Limited持有全部權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無人士(並非董事或本公司主要行政人員)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披露及根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的記錄的權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務外)中擁有權益(根據上市規則第8.10條須予披露，猶如彼等各自為控股股東)。

4. 於本集團資產或對本集團而言屬重大的合約或安排的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；及
- (ii) 王曉松先生(本公司董事長、非執行董事及王先生之子)、呂小平先生及陸忠明先生(同為執行董事及新城悅服務之非執行董事)被視為於貸款框架協議及貸款協議項下的交易中擁有重大權益。除上述者外，概無董事於本公司或其任何子公司所訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事的服務合約

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服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主毋須支付任何補償(法定補償除外)而終止的合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況概無出現重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

名稱	資格
嘉林資本	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，據本公司所深知，嘉林資本並無持有本集團任何成員公司的股權，亦無任何權利(不論能否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。嘉林資本為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

嘉林資本已就刊發本通函發出同意書，同意按其轉載的形式及涵義轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

嘉林資本函件載於本通函第19至28頁，並於本通函日期提供以供納入本通函。

自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來，嘉林資本並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 本公司的公司資料

註冊辦事處	Grand Pavilion Hibiscus Way 802 West Bay Road P.O. Box 31119 KY1-1205, Cayman Islands
中國總部	中國 上海市普陀區 中江路388弄6號 新城控股大廈A座15樓
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
開曼群島股份過戶登記處	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093, Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
香港證券登記分處	Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited 香港 皇后大道中28號 中滙大廈16樓1601室
聯席公司秘書	張宛玲女士、伍秀薇女士

10. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止不少於14日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seazengroup.com.cn)刊發：

- (a) 貸款框架協議；及
- (b) 本附錄「專家資格及同意書」一節中所提及的同意書。

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)

股東特別大會通告

茲通告新城發展控股有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)謹訂於2024年12月9日(星期一)上午十時三十分假座香港中環花園道3號中國工商銀行大廈10樓1006-1008室舉行股東特別大會(「股東特別大會」或「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：
 - (a) 確認及批准貸款框架協議(其註有「A」字樣的文本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
 - (b) 批准貸款框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；及
 - (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽訂、簽立、完善及交付所有有關文件，並於必要時在任何有關文件上加蓋本公司的公章，以及作出其可能酌情認為就貸款框架協議而言屬必要或權宜或與之相關的一切有關契據、行動、事項及事宜。」

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松

中國，2024年11月22日

股東特別大會通告

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

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票；受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席大會及於會上投票。在投票表決時，可親身或透過受委代表投票。
2. 如屬聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可於大會上就有關股份投票（無論親身或透過委任代表），猶如其為唯一有權投票人，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位的持有人的投票（無論親身或透過委任代表）將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納；就此而言，排名先後將按上述出席人士中在本公司有關股份的股東名冊排名首位者為唯一有權就有關股份投票的人士釐定。
3. 股東特別大會適用的代表委任表格已刊發在香港聯合交易所有限公司網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.seazengroup.com.cn）。
4. 委任受委代表的文據須以書面形式由委託人或其正式書面授權的代理人簽署，或倘委託人為法團，則須加蓋其公章或由任何高級職員或正式授權的代理人簽署。
5. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件（如有）（或其經公證副本），最遲須於上述大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前（即2024年12月7日（星期六）上午十時三十分前），送交本公司的香港股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會（或其任何續會）及於會上投票。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。倘股東於遞交其代表委任表格後出席股東特別大會及於會上投票，則其代表委任表格將被視為撤銷論。
7. 為釐定出席上述大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年12月6日（星期五）至2024年12月9日（星期一）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間，將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2024年12月5日（星期四）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室。
8. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載決議案的表決須於上述大會上以投票方式進行。

股東特別大會通告

除另有說明者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年11月22日的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，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及章晟曼先生，獨立非執行董事朱增進先生、鍾偉先生及吳科女士。