

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屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或建議。

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（「美國證券法」）登記，及不會在美國提呈或出售，除非根據美國證券法作出登記或獲豁免或為毋須根據美國證券法作出登記之交易。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，或在美國進行證券之公開發售。



Future Land Development Holdings 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) 配售現有股份及 (2) 根據一般授權認購新股份

全球協調人、賬簿管理人及配售代理



聯合配售代理



配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十八日（交易時段前），本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，配售代理已個別但非共同及個別同意作為配售代理代表賣方配售及盡其所能促使買方認購最多267,168,000股現有股份，認購價為每股5.86港元。配售股份的最高數目佔本公司現有已發行股本的約4.72%及經認購事項擴大後本公司已發行股本的約4.51%。

配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者（為或將為獨立第三方）。配售事項受若干慣常終止事件限制，倘發生有關事件，除非獲配售代理豁免，否則配售事項將不會繼續進行直至完成。

根據認購事項，賣方有條件同意按配售價認購與由配售代理配售的配售股份相同數目的新股份。認購股份的最高數目相當於本公司於本公告日期現有已發行股本約4.72%及經認購事項擴大後本公司已發行股本約4.51%。

認購事項須待下列條件達成後方告完成：

- (1) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣（且有關上市及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
- (2) 配售事項已根據配售及認購協議的條款完成。

發行認購股份的一般授權

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。認購股份將根據一般授權配發及發行。

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，認購事項須待配售及認購協議項下的條件達成後方告完成。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本公司股份及其他證券時應審慎行事。

配售及認購協議

日期： 二零一八年一月十八日

- 訂約方：
- (1) 本公司；
 - (2) 富域香港投資有限公司，作為賣方。於本公告日期，賣方於4,172,000,000股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本的約73.74%；
 - (3) 德意志銀行香港分行，作為全球協調人、賬簿管理人及配售代理；
 - (4) Citigroup Global Markets Limited，作為全球協調人、賬簿管理人及配售代理；
 - (5) 華泰金融控股（香港）有限公司，作為配售代理；及
 - (6) 新城晉峰證券有限公司，作為配售代理。

於本公告日期，賣方為本公司的控股股東。有關其於本公司股權之詳情，請參閱下文「對本公司股權架構的影響」一節。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，德意志銀行香港分行、Citigroup Global Markets Limited及華泰金融控股（香港）有限公司乃獨立第三方。新城晉峰證券有限公司為本公司擁有60%權益的間接附屬公司及並非上市規則第14A.16條所界定的「關連附屬公司」。

配售事項

配售股份

於本公告日期，本公司已發行股份合共為5,658,000,000股。配售股份的最大數目佔本公司現有已發行股本的約4.72%及經認購事項擴大後本公司已發行股本的約4.51%（假設自本公告日期起直至認購事項完成為止，除發行認購股份外，本公司已發行股本概無變動）。

配售價

配售價為每股股份5.86港元，較：

- (i) 股份於二零一八年一月十七日（即配售及認購協議日期前的最後交易日）在聯交所所報收市價每股6.43港元折讓約8.86%；及
- (ii) 股份於二零一八年一月十七日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約6.62港元折讓約11.48%。

配售價由本公司、賣方及配售代理經參考股份現行市價公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，配售價根據現行市況屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

配售事項及認購事項的費用將由本公司承擔（法律及專業顧問費用及開支以及配售代理就配售事項及認購事項產生的自付費用除外）。

配售股份的權利

出售配售股份將不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並附有其於配售及認購協議日期附帶的所有權利，包括收取於配售及認購協議日期或之後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派的權利。

承配人的獨立性

預期配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者。預期任何承配人將不會因配售事項而成為本公司控股股東。

配售代理促成的承配人為或將為獨立第三方。

終止事件

配售代理繼續進行配售事項直至完成的責任須待（包括其他條件）以下各項概無於完成前發生，方可作實：

(a) 以下情況出現、發生或生效：

- (i) 任何新法例或法規或有關司法管轄區內現行法例或法規出現變動或涉及潛在變動的發展，而配售代理認為對本公司及／或本集團的整體財務狀況造成或可能造成重大不利影響；
- (ii) 地方、全國或國際的貨幣、經濟、金融、政治或軍事狀況的任何重大變動（不論是否永久），而配售代理認為該等變動會或將會對成功進行配售事項造成重大不利影響；
- (iii) 地方、全國或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制的任何重大變動（不論是否永久），而配售代理全權判斷認為該等變動會或將會對成功進行配售事項造成重大不利影響；或將使進行配售事項成為不可行或不明智或不適宜；
- (iv) 有關當局宣佈香港、中國、倫敦或紐約全面暫停商業銀行活動，或香港、中國、英國或美國的商業銀行或證券交收或結算服務受到重大干擾；
- (v) 涉及稅務潛在變動的變動或發展，而該等變動或發展對本集團整體、配售股份或其轉讓造成重大不利影響；

- (vi) 涉及香港、中國、英國或美國的敵對或恐怖主義行為爆發或升級，或香港、中國、英國或美國宣佈進入全國緊急狀態或戰爭；
 - (vii) 股份於任何期間暫停買賣（由於配售事項所導致者除外）；或
 - (viii) 於截止日期前任何時間由於特殊金融狀況或其他原因導致在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克買賣的股份或證券出現任何全面暫停、停牌或重大限制；
- (b) 配售代理獲悉本公司及／或賣方違反配售及認購協議所載任何陳述、保證及承諾，或於配售及認購協議日期或之後，且於截止日期之前發生或出現任何事件或事宜，而如該等事件或事宜在配售及認購協議日期前發生或出現將導致任何該等陳述、保證及承諾在任何方面不真實或不正確及任何此類違反或失誤屬重大或（配售代理認為）對或將對本公司及／或本集團的整體財務狀況或業務或成功進行配售事項造成重大不利影響，或賣方及／或本公司違反或未能履行其於本協議項下的任何其他條文；或
- (c) 本公司及／或本集團的一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或整體財務狀況或經營狀況出現任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展，而配售代理認為該等變動或發展將對成功進行配售事項造成重大不利影響。

倘任何一名配售代理終止配售及認購協議，訂約方根據配售及認購協議項下的全部責任將告停止及終止，任何一方概不得向另一方追討任何賠償，惟任何先前違反配售及認購協議項下的責任除外。因此，股東及投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

配售事項完成

訂約各方預期，配售事項將於二零一八年一月二十二日（或訂約各方可能書面協定的其他日期）完成。為免生疑問，配售事項不須待完成認購事項後方告完成。

承諾

本公司及賣方各自己向配售代理承諾（除根據配售及認購協議出售配售股份外），由截止日期起計90日期間，在未經配售代理事先書面同意下，其不會並將促使其最終實益擁有人、代名人及其控制的公司以及與其有聯繫的信託（不論個別或共同，亦不論直接或間接）不會(i)提呈、借出、抵押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買，或以其他方式轉讓或處置（不論有條件或無條件，抑或直接或間接，或以其他方式）任何股份（包括認購股份）或賣方於當中實益擁有或持有的任何權益或任何可轉換或可行使或可交換或基本類似於任何有關股份或權益的任何證券或(ii)訂立任何掉期或類似協議轉讓有關股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易是否透過交付股份或有關其他證券以現金或其他方式結算或(iii)宣佈任何意向進行或落實上文(i)或(ii)項所述的任何有關交易。

認購事項

將予認購的新股份

認購股份的數目將等於配售代理根據配售及認購協議實際配售的配售股份數目，即最高267,168,000股股份。認購股份的最高數目代表相當於本公司現有已發行股本約4.72%及經認購事項擴大後本公司已發行股本約4.51%。

認購價

每股新股份的認購價相當於配售價每股5.86港元。認購股份最高數目的面值為267,168,000港元，按二零一八年一月十七日（即配售及認購協議日期前的最後交易日）的收市價6.43港元計算，認購股份的市值為1,717,890,240港元。認購事項淨價格為每股約5.79港元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，認購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。

發行認購股份的一般授權

發行認購股份將毋須股東批准，而認購股份將根據股東於二零一七年五月十八日舉行的股東週年大會所通過股東決議案向董事授出的一般授權發行。根據該項授權，董事獲授權發行最多1,131,600,000股股份，相當於本公司於二零一七年五月十八日的已發行股份總數20%。本公司未曾根據該項一般授權發行任何股份。

認購股份的地位

認購股份經繳足股款後將在所有方面與於認購事項完成日期的已發行股份享有同等地位，包括收取於認購事項完成日期之後作出的任何股息或分派。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成後方告完成：

- (1) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣（且根據配售及認購協議，有關上市及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
- (2) 配售事項已根據配售及認購協議的條款完成。

完成認購事項

認購事項將於上文所述的所有條件獲達成當日之後的第二個營業日（或賣方與本公司可能書面協定的其他時間）完成，惟須不遲於配售及認購協議日期起計14日內的日期（或賣方與本公司可能書面協定的其他時間及／或日期）完成。

倘認購事項未能於配售及認購協議日期起計14日內（或本公司與賣方可能書面協定的較遲時間）完成，則賣方及本公司於認購協議下的義務及責任即告解除及無效，而本公司及賣方均不得向對方就任何費用、損害賠償、補償或其他款額提出任何索償。

根據上市規則第14A章，倘認購事項未能於配售及認購協議日期起計14日內完成，認購事項將被視為一項關連交易，於此情況下，本公司將須刊發通函並舉行股東特別大會以供獨立股東批准後，方可繼續進行認購事項。

申請上市

本公司將向聯交所申請根據認購事項將予發行的新股份上市及買賣。

對本公司股權架構的影響

本公司於緊接配售事項及認購事項前後的股權架構如下：

股東	於本公告日期		緊隨完成配售事項後 但於認購事項前		緊隨完成配售事項及 認購事項後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方 (附註 1)	4,172,000,000	73.74	3,904,832,000	69.01	4,172,000,000	70.41
呂小平 (附註 2)	12,000,000	0.21	12,000,000	0.21	12,000,000	0.20
陸忠明 (附註 2)	5,000,000	0.09	5,000,000	0.09	5,000,000	0.08
劉源滿 (附註 2)	4,776,000	0.08	4,776,000	0.08	4,776,000	0.08
陳偉健 (附註 2)	100,000	0.00	100,000	0.00	100,000	0.00
王曉松 (附註 2)	6,000,000	0.11	6,000,000	0.11	6,000,000	0.10
承配人	-	-	267,168,000	4.72	267,168,000	4.51
其他公眾股東	1,458,124,000	25.77	1,458,124,000	25.77	1,458,124,000	24.61
總計	<u>5,658,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>5,658,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>5,925,168,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Hua Sheng信託實益擁有，而該信託為王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼主席）以其家庭成員為受益人所創立的全權信託。
2. 各自為董事。

進行配售事項及認購事項的理由

進行配售事項及認購事項旨在補充本集團長期擴張及成長計劃的所需資金。董事認為，配售事項及認購事項將為本公司提供一個籌集更多資金的機會，同時拓寬其股東基礎，優化其資本結構，並為本集團提供資金以滿足未來可能的發展及償債責任。較之其他集資方式，配售事項及認購事項實為本公司的一次良機，可在較短時間內以較低成本加強其資本基礎和財務狀況，以為本集團的長期業務發展更好地裝備自己，而無任何利息負擔。

董事會認為，配售及認購協議的條款乃由本公司、賣方及配售代理經公平磋商後達致，屬公平合理且配售事項及認購事項符合本公司及股東的整體利益。

認購事項所得款項用途

假設全部配售股份均根據配售及認購協議完成配售，本公司擬將認購事項估計所得款項淨額約1,546百萬港元用作本公司發展目的及作為本公司的一般營運資金。

過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

有關本集團及賣方的一般資料

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。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由Hua Sheng信託實益擁有，而該信託為王振華先生（本公司控股股東、執行董事兼主席）以其家庭成員為受益人所創立的全權信託。賣方的主要業務為投資控股。

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，認購事項須待配售及認購協議項下的條件達成後方告完成。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本公司股份及其他證券時應審慎行事。

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：

「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	香港的銀行通常開門營業的任何日子（不包括星期六）；
「截止日期」	指	配售股份出售向聯交所申報作為交叉盤買賣當日後兩個營業日，或賣方及配售代理可能書面協定的其他日期；
「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，其股份於聯交所上市；

「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；
「一般授權」	指	本公司於二零一七年五月十八日舉行的股東週年大會上向董事授出的一般授權；
「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；
「獨立第三方」	指	屬獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方的人士；
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下的上市小組委員會；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「承配人」	指	由配售代理根據彼等於配售及認購協議下的義務促成購買任何配售股份的專業、機構或其他投資者；
「配售事項」	指	根據配售及認購協議按配售價向承配人配售配售股份；
「配售代理」	指	德意志銀行香港分行、Citigroup Global Markets Limited、華泰金融控股（香港）有限公司及新城晉峰證券有限公司的統稱；
「配售及認購協議」	指	賣方、本公司及配售代理就配售事項及認購事項所刊發日期為二零一八年一月十八日的配售及認購協議；
「配售價」	指	每股5.86港元的配售價；

「配售股份」	指	最多267,168,000股現有股份，佔本公司現有已發行股本約4.72%及本公司經認購事項擴大已發行股本約4.51%；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括（就本公告而言）香港、台灣及澳門特別行政區；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議認購認購股份；
「認購價」	指	每股5.86港元的認購價；
「認購股份」	指	將由賣方根據認購事項認購的合共最多267,168,000股新股份；
「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，且為本公司控股股東並持有4,172,000,000股股份（佔本公告日期本公司已發行股份約73.74%）；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
新城發展控股有限公司
 董事長
王振華

香港，二零一八年一月十八日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。