不得直接或間接在美國或任何其他除外司法權區或向美國或任何其他除外司法權區發佈、刊登或派發本公告。

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發佈或派發，或在發佈或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內發佈或派發。

本公告僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約，且本公告或其中任何內容亦不構成任何合同或承諾之基礎。

向香港以外司法權區派發本公告可能受法律限制。持有本公告的人士應自行了解並遵守任何相關限制。任何未能遵守該等限制的行為，均可能構成違反任何有關司法權區證券法例，本公司對此概不承擔任何責任。

本公告並不構成或組成在美國購買或認購證券的任何要約或招攬之一部分。本公告所指證券並無亦不會根據《美國證券法》登記，且除根據《美國證券法》登記或獲豁免適用登記規定或屬不受登記規定規限之交易外，亦不得在美國境內發售或出售。本公司並無意根據《美國證券法》或香港境外任何司法權區法例登記任何部分供股或本公告所指的任何證券，亦無意在美國或任何其他除外司法權區公開發售證券。

本公告所指證券將根據全部適用法律及法規出售。

新世界發展有限公司
New World Development Company Limited
（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：0017）

(1)建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份之基準以悉數包銷基準進行供股；(2)有關包銷協議之關連交易；(3)申請清洗豁免；(4)暫停辦理股份過戶登記；及(5)恢復買賣

本公司獨家全球協調人及配售代理

滙豐

供股聯席牽頭包銷商

周大福企業　滙豐

供股聯席包銷商

周大福企業　滙豐　DBS 星展集團

本公司聯席財務顧問

滙豐　Deutsche Bank　中銀國際 BOCI

資本重新整合建議概要

董事會建議實施一項資本重新整合計劃，旨在籌集所得款項合共約249億港元，並改善本集團主要銀行貸款的到期概況(「**資本重新整合建議**」)。

資本重新整合建議包括以下各項：

(1) 供股，即建議按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.90港元，以悉數包銷基準發行27,682,964,881股供股股份，以籌集所得款項總額約249億港元(扣除成本及開支前)；及

(2) 有關目標融資的建議(目標融資的未償還本金總額約為820億港元)，據此，將以供股所得款項提前償還未償還本金額的10%，而餘下90%適用的最終到期日將為各自現有最終到期日後兩年。供股條件之一為目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人均已訂立具約束力的協議以落實該建議。

就供股而言，於2026年11月13日，本公司已訂立或獲得以本公司為受益人的以下協議及承諾：

(1) 本公司與包銷商訂立的包銷協議，據此，包銷商已有條件同意包銷包銷股份；

(2) 本公司與配售代理訂立的配售協議，據此，配售代理已同意按盡力基準促使獨立承配人認購未獲認購供股股份；及

(3) 控股股東作出的不可撤回承諾，據此，控股股東已不可撤回地向本公司及獨立包銷商承諾(其中包括)以認購價認購(或促使其他人士認購)根據供股暫定配發予相關控股股東集團成員的全部供股股份。

有關資本重新整合建議之進一步詳情載於本公告。

供股

本公司建議，按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份為基準，以認購價每股供股股份0.90港元進行供股，透過發行27,682,964,881股供股股份籌集所得款項總額約249億港元(扣除成本及開支前)(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)。供股僅供合資格股東參與。

估計供股所得款項淨額(扣除估計成本及開支後)將約為241億港元。所得款項用途詳情載於本公告「8. 供股所得款項用途」一節。

控股股東的不可撤回承諾

於本公告日期，相關控股股東集團成員於合共1,140,728,609股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.33%。

根據不可撤回承諾，控股股東已向本公司及獨立包銷商作出不可撤回承諾，其中包括：(i)以認購價認購(或促使其他人士認購)根據供股暫定配發予相關控股股東集團成員的全部供股股份(即12,548,014,699股承諾供股股份)；及(ii)控股股東及其他相關控股股東集團成員不會(直接或間接)出售或轉讓彼等於不可撤回承諾日期所擁有任何股份中的實益權益，並須促使自不可撤回承諾日期起直至記錄日期下午五時正止，該等股份的實益及／或登記擁有人概無變動。

配售協議

於2026年11月13日，本公司與配售代理訂立配售協議。根據配售協議，配售代理已同意按盡力基準促使獨立承配人認購未獲認購供股股份。配售協議詳情載於本公告「2. 配售協議」一節。

包銷協議

於2026年11月13日，本公司與控股股東及獨立包銷商(作為包銷商)訂立包銷協議。根據包銷協議，供股股份(承諾供股股份除外)將由包銷商按包銷協議條款悉數包銷。包銷協議詳情載於本公告「3. 包銷協議」一節。

潛在第三方投資

控股股東現正與按本公司理解並非股東的潛在投資者就可能投資本公司進行持續磋商。緊隨供股完成及有關投資完成後，控股股東及控股股東一致行動人士於本公司之持股仍將維持高於本公司經擴大已發行股本之30%，且控股股東仍將為單一最大股東。

本公司將按照上市規則、收購守則、證券及期貨條例及／或其他適用法律及法規之規定，於適當時候就控股股東與任何潛在投資者之間協議之最新進展另行刊發公告。

目標融資建議

本公司已就目標融資項下境外金融債務的相關建議(「**目標融資建議**」)與相關貸款人展開討論，有關債務預定於2027年3月至2029年12月期間到期。目標融資包括未償還本金總額約820億港元的銀行貸款。

根據目標融資建議，本公司將與目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人訂立具約束力的協議。根據該等協議，待供股成功完成及該等性質交易的其他慣常先決條件獲達成後，將以供股所得款項提前償還目標融資項下未償還本金額的10%，而餘下90%適用的最終到期日將為各自現有最終到期日後兩年，且適用於目標融資的定價及擔保安排將無重大變動。

進行供股的理由及裨益

建議資本重新整合旨在紓緩本集團的流動資金及再融資壓力，並為本集團爭取更多時間，透過持續開發及完成項目、提升營運表現以及營運及變現有關資產，實現其資產的內在價值。本公司認為，供股為本公司最合適的籌資方案，可讓本公司較有把握籌集建議所需規模的資金，亦可供合資格股東按股權比例參與。

(i) **重整資本結構並改善流動資金狀況：**供股將在維持本集團資產基礎的同時，實質及持續改善本集團的資本結構及流動資金狀況。

(ii) **延長債務到期概況：**待目標融資建議於供股完成後生效，本集團的債務到期情況將隨即得以改善，具體如下：(a)目標融資未償還本金額的10%將以供股所得款項予以提早償還；及(b)將現時預定於未來36個月內到期的餘下約738億港元債務的最終到期日延至各自現有最終到期日後兩年。

(iii) **明確的資金週轉期限推動增長：**供股將為推進本集團的發展項目儲備提供所需資金，提升本集團的財務靈活性，使其能按具商業吸引力的價格有序出售資產，並延長本集團的資金週轉期限，從而為全體股東維持並最大化本集團資產的長期價值。

(iv) **增強資本及貸款市場融資能力：**預期本集團於完成是次大規模股本注資後，將建立更具可持續性的資本結構，從而有助本集團按商業上可接受的條款，獲其貸款銀行提供具實質意義的再融資支持。本公司亦將在其未償還優先債券及永續證券的負債管理方面擁有更大靈活性，並可清償本公司所有系列永續證券項下的遞延未付款項，從而解除股息限制，並在滿足適用條件的前提下，恢復本公司宣派股息的靈活性。

(v) **保障股東價值並讓股東按比例參與：**供股使本集團得以在毋須加快進行可能需作大幅折讓的大規模資產出售的情況下滿足其資金需要，從而有助保障長遠盈利潛力及保障股東價值。

於供股完成後，本公司預期於未來36個月內不會再進行任何供股。倘無任何重大不利變動，本公司現時預期於該36個月期間屆滿後亦無需再進行進一步供股。

就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將自2026年12月30日(星期三)至2027年1月5日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為於股東特別大會記錄日期登記為本公司股東，須不遲於2026年12月29日(星期二)下午四時三十分(香港時間)向過戶登記處遞交所有股份過戶文件(連同相關股票)辦理登記。於上述暫停辦理登記期間概不辦理任何股份過戶手續。

就供股暫停辦理股份過戶登記

本公司將自2027年1月11日(星期一)至2027年1月14日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定供股權利。於上述暫停辦理登記期間概不辦理任何股份過戶手續。

上市規則的涵義

供股

供股(如進行)將令已發行股份增加超過50%。根據上市規則第7.19A條及第7.27A條，供股須待獨立股東(包括合資格股東及不合資格股東)於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實，而任何上市規則定義的控股股東及彼等各自的聯繫人或(倘並無上市規則定義的控股股東)本公司董事(不包括獨立非執行董事)及最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股的決議案。

於本公告日期，控股股東持有1,035,392,823股股份，佔本公司已發行股本約41.14%，並為上市規則定義的控股股東。控股股東及其聯繫人(包括其他相關控股股東集團成員)須於股東特別大會上就供股放棄投贊成票。

有關包銷協議之關連交易

於本公告日期，控股股東(即包銷協議項下其中一名包銷商)為上市規則定義的控股股東，因此為本公司的關連人士。故包銷協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的一項關連交易，且包銷協議須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

控股股東及其聯繫人(包括其他相關控股股東集團成員)須於股東特別大會上就有關包銷協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

供股的理論攤薄效應及特殊情況

供股將導致理論攤薄效應(定義見上市規則)約75.3%。

根據上市規則第7.27B條,上市發行人不得進行會導致理論攤薄效應達25%或以上的供股、公開招股或特定授權配售,除非上市發行人可證明此乃特殊情況。

基於本公告「7. 進行供股的理由及裨益」一節所載因素,本公司認為,就上市規則第7.27B條而言,存在可令供股進行的特殊情況,而(i)認購價按較股份歷史成交價有較大折讓之水平釐定;及(ii)配發及發行供股股份將導致相對較顯著的理論攤薄效應約75.3%,均屬合理。

根據上市規則第7.27B條附註2,本公司已就進行供股諮詢聯交所。聯交所已同意,就第7.27B條而言,本公司已證明存在特殊情況,故本公司可進行供股。

收購守則涵義及申請清洗豁免

清洗豁免

於本公告日期,控股股東及控股股東一致行動人士於合共1,147,211,719股股份中擁有權益,佔本公司已發行股本約45.59%。連同被執行人員視為與控股股東一致行動的人士,彼等於合共1,203,716,788股股份中擁有權益,佔本公司已發行股本約47.83%。

誠如本公告「9. 供股對本公司股權架構的影響」一節所載列表所示，假設(i)已發行股份數目自本公告日期起直至供股完成日期(包括該日)並無變動；(ii)除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購彼等於供股下的配額；(iii)概無未獲認購供股股份獲配售代理配售；及(iv)控股股東根據包銷協議認購最多8,214,208,962股未獲承購供股股份，而餘下包銷股份則由其他包銷商根據包銷協議認購，則緊隨供股完成後，控股股東及控股股東一致行動人士將於經發行供股股份擴大後之本公司已發行股本中合共擁有約72.55%權益。連同執行人員認為與控股股東一致行動之人士，彼等之合共權益將佔該經擴大已發行股本約72.74%。

因此，除非獲授清洗豁免，否則控股股東及控股股東一致行動人士可能須根據收購守則規則26就彼等尚未擁有或同意收購的所有股份及其他證券提出強制性全面要約。

清洗豁免申請將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員作出，惟須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式所投票數中，至少75%票數批准清洗豁免；及(ii)獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式所投票數中，超過50%批准供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易後，方可作實。控股股東、控股股東一致行動人士以及於供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及／或清洗豁免中擁有利益(因身為股東而擁有利益的情況除外)、參與其中或於當中擁有重大權益的股東，須於股東特別大會上放棄投票贊成批准清洗豁免的建議決議案。

倘清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，供股將不會進行。

倘執行人員授出清洗豁免並且清洗豁免獲獨立股東批准及供股成為無條件，則緊隨供股完成後，控股股東及控股股東一致行動人士於本公司的合計持股量可能超過50%，因此控股股東及控股股東一致行動人士可進一步增持其於本公司的股權，而毋須根據收購守則規則26承擔提出全面要約的任何進一步責任。

其他事項

於本公告日期，本公司不認為供股、配售協議及／或包銷協議會引起有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。本公司知悉，倘供股、配售協議及／或包銷協議不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股東特別大會事項。載有(其中包括)(i)股東特別大會事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就股東特別大會事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告的通函，預期將於2026年12月4日(星期五)或之前寄發予股東。

為於股東特別大會記錄日期登記為本公司股東，所有股份過戶文件(連同相關股票)須不遲於2026年12月29日(星期二)下午四時三十分(香港時間)交回過戶登記處進行登記。

待(其中包括)供股、配售協議、包銷協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准後，本公司將於供股章程寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件，當中載有(其中包括)供股詳情，包括有關接納供股股份之資料。在合理可行情況下及法律允許範圍內，並須取得有關司法權區法律顧問就適用當地法律及法規所提供之意見，本公司可向美國境外的不合資格股東提供供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由所有於股東特別大會事項概無擁有直接或間接利益的非執行董事(惟擔任股東的董事除外)組成。鄭家純博士、何智恒先生、鄭家成先生及鄭志恒先生各為控股股東的董事。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士合共持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益。經考慮彼等的家庭關係及／或彼等於控股股東擔任董事職務，鄭家純博士、鄭志雯女士、何智恒先生、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生各自被視為於股東特別大會事項中擁有重大權益。因此，由李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士(即並無被視為於股東特別大會事項中擁有重大利益的全體非執行董事，且彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問的意見及建議後，就股東特別大會事項的條款是否公平合理以及如何就上述事項投票，向獨立股東提供推薦意見。

根據上市規則，獨立董事委員會亦將於考慮獨立財務顧問的意見及建議後，就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易是否公平合理、是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益，以及如何就上述事項投票，向獨立股東提供推薦意見。

本公司將在獨立董事委員會批准下適時委任獨立財務顧問，以就股東特別大會事項以及於各情況下如何就上述事項投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於獨立財務顧問獲委任後，本公司將另行刊發公告。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者務請注意，供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款(其概要載於本公告「3. 包銷協議 — (c) 終止包銷協議」分節)終止包銷協議後，方可作實。因此，供股未必會進行。

股份預期自2027年1月7日(星期四)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股股份將於2027年1月19日(星期二)至2027年1月26日(星期二)期間買賣。任何擬轉讓、出售或購買股份及╱或未繳股款供股股份的股東或其他人士於買賣股份及╱或未繳股款供股股份時，務請審慎行事。

於供股成為無條件之時前買賣股份及╱或未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。任何人士如對其自身的狀況或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢其自身的專業顧問。

股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者切勿依賴有關本集團的市場傳聞。有關本集團的任何資料，均應以本公司正式刊發的公告為準。股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

1. 供股

本公司建議，按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份為基準，以認購價每股供股股份0.90港元進行供股，透過發行27,682,964,881股供股股份籌集所得款項總額約249億港元(扣除成本及開支前)(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)。估計供股所得款項淨額(扣除估計成本及開支後)將約為241億港元。

供股的主要條款載列如下：

(a) 供股統計數據

供股基準	:	於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.90港元
每股供股股份淨價（即認購價減供股產生的每股供股股份估計成本及開支）	:	每股供股股份約0.87港元
於本公告日期已發行的股份數目	:	2,516,633,171股股份
根據供股將予發行的供股股份數目	:	27,682,964,881股供股股份（假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）
供股完成後擴大的已發行股份數目	:	30,199,598,052股股份（假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）
供股所得款項總額（扣除成本及開支前）	:	約249億港元（假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）
供股所得款項淨額	:	約241億港元（假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動）
額外申請權利	:	供股將不會有額外申請安排
補償安排	:	任何未獲認購供股股份（如有）將根據補償安排按盡力基準配售予獨立承配人

任何未獲承購供股股份將由包銷商按照包銷協議條款悉數包銷

相關控股股東集團成員承諾認購的供股股份數目 : 根據不可撤回承諾，控股股東已向本公司及獨立包銷商不可撤回地承諾(其中包括)：以認購價認購(或促使其他人士認購)根據供股暫定配發予相關控股股東集團成員的全部供股股份(即12,548,014,699股承諾供股股份)，佔供股股份總數約45.33%

包銷股份數目 : 包銷商根據包銷協議條款將包銷最多15,134,950,182股供股股份，佔供股股份總數約54.67%

於本公告日期，本公司未持有任何庫存股，並無任何發行在外且可轉換或交換為股份的購股權、認股權證、衍生工具或證券，且並未就發行該等可轉換或交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動，擬將根據供股條款配發及發行的27,682,964,881股供股股份約佔(i)截至本公告日期已發行股份總數的1,100.0%及(ii)緊隨供股完成後經擴大已發行股份總數的91.7%。

(b) 認購價

認購價每股供股股份0.90港元須於合資格股東根據供股接納供股股份的相關暫定配額時及(倘適用)未繳股款供股股份的承讓人申請供股股份時全額支付。

認購價：

(i) 較基於最後交易日聯交所所報收市價每股股份4.87港元計算的理論除權價每股股份約1.23港元折讓約26.9%；

(ii) 較於最後交易日聯交所所報每股股份收市價4.87港元折讓約81.5%；

(iii) 較直至最後交易日(包括該日)止最後五(5)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約5.06港元折讓約82.2%；

(iv) 較直至最後交易日(包括該日)止最後十(10)個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價每股股份約5.12港元折讓約82.4%；

(v) 較本公司經審核綜合資產淨值每股股份59.50港元(按2026年6月30日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值約149,737.7百萬港元與於本公告日期已發行2,516,633,171股股份計算)折讓約98.5%；及

(vi) 較本公司經調整綜合資產淨值每股股份5.78港元(按2026年6月30日股東應佔本公司經審核綜合資產淨值約149,737.7百萬港元與於本公告日期已發行股份2,516,633,171股計算，並按所得款項總額及根據供股待發行新股調整)折讓約84.4%。

供股股份暫定配額被悉數接納後，供股股份的每股淨價(扣除相關費用後)約為0.87港元。

倘現有股東選擇不參與供股，則按參考基準價(定義見上市規則第7.27B條)每股股份約5.06港元計算的理論攤薄價(定義見上市規則第7.27B條)每股股份約1.25港元為基準，供股將導致約75.3%的理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

認購價乃由董事經與獨立包銷商討論並考慮各項因素後釐定，包括：(i)基於本集團財務狀況的資金需求規模；(ii)較基於股份收市價計算的股份理論除權價的折讓以及截至最後交易日(包括該日)的現行市況；及(iii)透過讓合資格股東有機會以較股份市價有相當折讓的價格參與供股並受益於本公司的復甦及未來增長，以提高供股吸引力。

經考慮供股條款以及本公告「7. 進行供股的理由及裨益」一節所披露的供股理由後，除外董事會認為，供股條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第7.27B條附註2，本公司已就進行供股諮詢聯交所。聯交所已同意，就第7.27B條而言，本公司已證明存在特殊情況，故本公司可進行供股。

(c) 供股條件

供股以達成下列各項條件為前提：

(i) 獨立股東在股東特別大會上根據上市規則及收購守則通過(a)普通決議案以批准供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易(獲超過50%的獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式投票)；及(b)特別決議案以批准清洗豁免(獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式投票)；

(ii) 執行人員已向控股股東授出清洗豁免，且所授出清洗豁免的全部附帶條件(如有)均已達成；

(iii) 聯交所發出一份證明書，授權按照《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)第38D條在香港公司註冊處辦理供股章程登記，且該證明

書須不遲於供股章程日期前一個營業日發出，並且在下文第(iv)段所述供股章程完成登記後，供股章程副本須不遲於供股章程日期提交予聯交所，以刊登於其網站；

(iv) 經正式核證的供股章程副本(及其他所需文件)須不遲於供股章程日期前一個營業日送交香港公司註冊處存檔，而香港公司註冊處須不遲於供股章程日期前一個營業日發出登記確認函；

(v) 上市批准(僅受限於配發及寄送適當的所有權文件)須不遲於以下時間取得：(a)就未繳股款供股股份而言，須於未繳股款供股股份開始在聯交所買賣前一個營業日取得；及(b)就繳足股款形式之供股股份而言，須於最後終止時限前取得，且在各情況下，該項批准於最後終止時限前不得被撤回或修訂；

(vi) 使未繳股款供股股份獲准作為合資格證券存入中央結算系統，並於中央結算系統內進行結算及交收的各項條件，須不遲於供股章程所載未繳股款供股股份買賣首日的前一個營業日達成，且截至該日，本公司並未從香港結算接獲關於有關接納、持有或交收安排已被或將被拒絕的通知；

(vii) 目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人均已訂立具約束力的協議，以落實目標融資建議；及

(viii) 包銷協議成為無條件且並未根據其條款終止。

上述條件均不得豁免。倘上述任何條件未能於最後終止時限前達成，則不會進行供股。截至本公告日期，上述條件均尚未達成。

(d) 供股股份之地位

供股股份(於配發、繳足或入賬列作繳足及發行後)將在各方面於彼此之間及與配發及發行供股股份當日的已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份當日或之後可能宣派、作出或派付的所有未來股息及分派。

(e) 暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份(未繳股款形式)。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，將填妥之暫定配額通知書及就所申請供股股份應繳股款之支票或銀行本票一併遞交過戶登記處。

(f) 合資格股東

供股僅供合資格股東參與。為符合供股參與資格，股東(中國港股通投資者除外)必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且並非不合資格股東。

由代名人持有(或在中央結算系統持有)股份之股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東，並務請考慮是否有意於記錄日期前安排以自身名義登記相關股份。

為於記錄日期營業時間結束前登記為本公司股東，從而符合供股參與資格，所有股份過戶文件(連同相關股票及╱或轉讓文據)必須不遲於2027年1月8日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以辦理登記。中國港股通投資者的權利載於本公告「1. 供股 — (h) 中國港股通投資者的權利」一節。倘就其地位及將採取的行動存疑，股東及投資者應諮詢其專業顧問。

在(其中包括)供股、配售協議、包銷協議及其項下擬進行交易，以及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准之規限下，本公司將於供股章程寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件。在合理可行情況下及在法律容許

的範圍內，並在相關司法權區法律顧問就適用當地法律及法規之諮詢意見的規限下，本公司將向美國境外的不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

未承購其有權獲配的供股股份的合資格股東以及不合資格股東務請注意，彼等於本公司所持股權將被攤薄。

(g) 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自2027年1月11日(星期一)至2027年1月14日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權參與供股的資格。於上述暫停辦理股份過戶登記期間將不會辦理股份過戶登記手續。

(h) 中國港股通投資者的權利

根據聯交所網站上提供的「滬港通及深港通持股紀錄按日查詢」，截至2026年11月13日，中國結算持有110,612,519股股份，佔已發行股份總數約4.40%。

董事會獲告知，根據深港通或滬港通透過作為代名人的中國結算持有股份的中國港股通投資者可以透過中國結算參與供股。中國結算將向中國港股通投資者提供代名人服務，以(i)通過深港通及／或滬港通(全部或部分)出售其未繳股款供股股份(倘該未繳股款供股股份於聯交所上市)；及／或(ii)按照相關法律的法規，以供股項下的認購價(全部或部分)認購其就於記錄日期所持股份按比例獲得的配額。

然而，倘該等未繳股款供股股份在聯交所上市，股票賬戶獲記存未繳股款供股股份的中國港股通投資者(或相關中國結算參與者(視情況而定))則僅可在聯交所透過滬港通或深港通出售該等未繳股款供股股份，但無法購買任何其他未繳股款供股股份，亦無法向其他中國港股通投資者轉讓任何未繳股款供股股份。

中國港股通投資者應就中國結算規定之相關後勤安排詳情，諮詢其中介人(包括經紀人、託管人、代名人或中國結算參與者)及╱或其他專業顧問，並就接納及╱或出售未繳股款供股股份向該等中介人作出指示。為確保有關指示得以執行，該等指示應在本公告「5. 預期時間表」一節所載相關日期前預留充足時間作出，並須符合中國港股通投資者的中介人及╱或中國結算的規定。

董事會獲告知，由於供股章程文件不會亦無意向中國證監會備案或獲其批准(惟根據中國證監會通知及管理試行辦法進行者除外)，故將向中國港股通投資者發行之供股股份不得於中國內地向任何人士或實體直接或間接提呈發售，亦不得直接或間接出售，除非有關提呈發售或出售乃透過深港通及╱或滬港通作出，或該等人士或實體已按照適用中國內地法律及法規獲中國內地相關主管機關豁免，或已取得所需及適當批准。

本公司將根據中國證監會通知及管理試行辦法完成必要的備案手續。

(i) 海外股東(中國港股通投資者除外)(如有)的權利

就供股將予刊發的供股章程文件將不會根據香港及中國內地(根據中國證監會通知以及管理試行辦法)以外任何司法權區之適用證券法登記或備案。如下文所闡釋，海外股東未必符合供股參與資格。

本公司將遵守上市規則第13.36(2)(a)條，並在向海外股東(其在本公司股東名冊上的地址於記錄日期位於香港境外)發行供股股份方面，就相關海外司法權區的適用證券法例或者任何相關監管機構或證券交易所之規定作出必要查詢。倘在作出上述查詢並於相關司法權區獲得法律諮詢意見後，董事認為，由於相關司法權區法例項下法律限制或該司法權區內相關監管機構或證券交易所的任何規定，不向上述海外股東發售供股股份屬必要或權宜，則不會向該等海外股東提呈供股。查詢結果以及不合資格股東(如有)不獲納入供股的依據將載於供股章程。

在合理可行情況下及在法律容許的範圍內，並在相關司法權區法律顧問就適用當地法律及法規之諮詢意見的規限下，本公司將向美國境外的不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考，但不會向其寄發任何暫定配額通知書。

海外股東(中國港股通投資者除外)務請注意，彼等未必有權參與供股，須視乎董事根據上市規則第13.36(2)(a)條所作查詢的結果而定。倘本公司認為任何供股股份的接納或申請將違反任何地區或司法權區的適用證券或其他法律或法規，則本公司保留將該等接納或申請視為無效的權利。因此，海外股東於買賣股份時應審慎行事。

(j) 不合資格股東供股股份的安排

於未繳股款供股股份開始於聯交所買賣後，如可獲得溢價(扣除開支後)，本公司將於實際可行情況下盡快(且無論如何在未繳股款供股股份的最後一個交易日前)安排將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份以其未繳股款形式於市場上出售。在該等未繳股款供股股份可以出售的情況下(僅以此為限)，本公司將按不合資格股東於記錄日期所持股權比例，以港元向其分派(扣除出售開支(如有)後的)該等所得款項，惟有關款項將下調至最接近之

仙位，而100港元或以下之個別款項將不予分派，並撥歸本公司所有。任何原應暫定配發予不合資格股東之供股股份配額而未售出者，將由配售代理根據配售協議提呈予獨立承配人認購。

(k) 供股股份的股票及供股的退款支票

待供股條件獲達成後，繳足股款供股股份的股票預期將於2027年2月5日(星期五)或之前以平郵方式寄發予有權收取之人士的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。每名獲配發人士將就其獲配發的所有供股股份獲發一張股票。

倘供股並無成為無條件，退款支票將於2027年2月5日(星期五)或之前以平郵方式寄發至相關股東之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

(l) 供股股份的零碎配額

按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲暫定配發十一(11)股供股股份之基準，供股將不會產生任何零碎供股股份。

(m) 零碎股份安排

供股完成後，本公司每手買賣單位將維持不變，仍為1,000股股份。為方便買賣供股所產生的股份碎股，本公司將委任一名指定經紀，按盡力基準就因供股而產生的供股股份碎股買賣提供對盤服務。碎股安排的進一步詳情將載於供股章程內。

持有碎股之股東務請注意，上述對盤服務僅按「盡力」基準進行，概不保證股份碎股買賣可獲成功對盤，並將視乎是否有足夠數量的股份碎股可供對盤而定。股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

(n) 控股股東的不可撤回承諾

於本公告日期，相關控股股東集團成員於合共1,140,728,609股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.33%。

根據不可撤回承諾，控股股東已向本公司及獨立包銷商不可撤回地作出承諾，其中包括：(i)以認購價認購(或促使其他人士認購)根據供股暫定配發予相關控股股東集團成員的全部供股股份(即12,548,014,699股承諾供股股

份）；及(ii)控股股東及其他相關控股股東集團成員不會（直接或間接）出售或轉讓彼等於不可撤回承諾日期所擁有任何股份中的實益權益，並須促使自不可撤回承諾日期起直至記錄日期下午五時正止，該等股份的實益及╱或登記擁有人概無變動。

(o) 供股股份上市申請

本公司將向聯交所申請未繳股款及繳足股款供股股份的上市並批准買賣該等股份。除不附帶轉換為股份權利的債務證券外，本公司概無任何已發行證券，或任何正尋求或擬尋求上市或批准買賣之證券在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣。

(p) 供股股份將合資格納入中央結算系統

待供股股份（未繳股款及繳足股款形式）獲批准於聯交所上市及買賣以及符合香港結算的股份收納規定後，供股股份（未繳股款及繳足股款形式）預期將獲香港結算接納為可於中央結算系統內寄存、結算及交收之合資格證券，自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣之日期，或香港結算釐定之其他日期起生效，而其每手買賣單位將與相關股份相同，即每手1,000股。

聯交所參與者之間於任何交易日的交易須於其後第二個交易日在中央結算系統進行結算。中央結算系統的所有活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

有關該等交收安排的詳情及該等安排將如何影響其權利及權益，透過中央結算系統持有其股份的股東應向其股票經紀或其他專業顧問尋求意見。

(q) 印花稅、其他適用費用及稅項

買賣供股股份(未繳股款及繳足股款形式)須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、會計及財務匯報局交易徵費及任何其他適用費用及收費。

股東如對收取、購買、持有、行使、出售或買賣供股股份(未繳股款及繳足股款形式)之稅務影響有任何疑問,及不合資格股東如對代其出售未繳股款供股股份之所得款項淨額(如有)的稅務影響有任何疑問,應諮詢彼等各自之專業顧問。

(r) 有關未獲認購供股股份及補償安排的程序

於本公告日期,控股股東連同其他相關控股股東集團成員合共持有1,140,728,609股股份,佔本公司已發行股本約45.33%,因此為上市規則定義的控股股東。根據上市規則第7.21(2)條,由於控股股東將成為其中一名包銷商,本公司將作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排,透過向獨立承配人提呈發售未獲認購供股股份之方式出售未獲認購供股股份(如有),利益歸不行動股東所有。由於已有補償安排,故不會就供股作出額外申請安排。

本公司與配售代理訂立配售協議,據此,本公司已委任配售代理於配售期間按盡力基準向獨立承配人配售未獲認購供股股份(如有),而配售事項所變現金額較(i)該等供股股份的認購價;及(ii)配售代理開支(包括任何其他相關成本及開支)總額的任何溢價(「**淨收益**」)將按下文所載方式支付予該等不行動股東。配售代理將按盡力基準在不遲於2027年2月2日(星期二)下午四時正促使認購人以不低於認購價的價格認購所有(或盡可能最多的)該等未獲認購供股股份。根據包銷協議的條款,補償安排項下的任何未售出未獲認購供股股份將由包銷商包銷。

淨收益(如有)將按比例(不計利息,惟向下調整至最接近仙位)支付予不行動股東,詳情載列如下:

(i) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表,則付予名字及地址列於暫定配額通知書的人士;

(ii) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記,則付予作為該等未繳股款權利於中央結算系統的持有人的實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者);及

(iii) 如不合資格股東並無承購供股股份配額,則付予該等不合資格股東。

建議按以下方式處理上述應付予不行動股東的淨收益:(i)如金額超過100港元,則將全數支付予彼等;或(ii)如金額為100港元或以下,則撥歸本公司所有。

2. 配售協議

於2026年11月13日,本公司與配售代理訂立配售協議。根據配售協議,配售代理已同意按盡力基準促使獨立承配人認購未獲認購供股股份。

配售協議的主要條款及條件載列如下:

日期	:	2026年11月13日
發行人	:	本公司
配售代理	:	滙豐已獲委任為配售代理,於配售期間按盡力基準促使獨立承配人認購未獲認購供股股份。 配售代理為獨立第三方。
配售期間	:	該期間始於2027年2月2日(星期二),並止於該日下午四時正
配售佣金	:	待配售事項完成後,本公司應向配售代理支付配售佣金,金額為其在配售協議項下實際配售的未獲認購供股股份獲認購後所得款項總額的1%(配售代理首先聯繫到配售股份的買方)。

未獲認購供股股份的配售價	:	未獲認購供股股份的配售價應至少等於認購價(不包括任何可能須支付的經紀佣金(如有)、聯交所交易費、證監會交易徵費、會計及財務匯報局交易徵費)。 最終價格將根據在配售過程中未獲認購供股股份的需求及市況釐定。
承配人	:	未獲認購供股股份應僅由配售代理向獨立承配人提呈發售。
未獲認購供股股份的地位	:	未獲認購供股股份(一經配售、配發、發行及繳足股款(如有))將於所有方面於彼此之間及與屆時已發行股份具有同等地位。
配售協議的條件	:	配售事項於(其中包括)包銷協議於各方面成為無條件(惟任何可獲豁免且已根據包銷協議條款獲豁免的條件除外)且並未終止,亦未以其他方式停止生效時方可完成。該等條件的詳情請參閱「3. 包銷協議 — (b) 包銷協議的條件」。 倘上述任何條件未能於最後終止時限或之前達成,則訂約各方於配售協議項下有關配售事項的所有權利、責任及義務將告停止及終止,而任何一方均不得就配售事項向任何其他方提出任何申索,惟任何先前違約及╱或於有關終止前根據配售協議已累算之任何權利或義務除外。

終止配售協議 : 儘管配售協議載有任何規定，倘發生下列事件，且配售代理合理認為該等事件將使未獲認購供股股份之配售或未獲認購供股股份購買合約之執行變得不可行或不合宜，或將對未獲認購供股股份在二級市場的買賣造成重大不利影響，則配售代理可於最後終止時限前書面通知本公司，以撤銷或終止配售協議：

(i) 本公司及本集團任何其他成員公司整體之財務狀況、前景、經營業績、業務、營運、一般事務、資產或負債或物業受到重大不利影響／出現重大不利變動，或對本公司履行其於配售協議項下或就配售事項所承擔之責任的能力造成不利影響，而該影響就配售事項而言屬重大；

(ii) 本公司證券於聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所暫停買賣或買賣受限(因待刊發任何與供股有關之公告而暫停買賣者除外)，連續超過三個交易日(或配售代理與本公司可能協定之較長期間)；或於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及／或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所，證券一般暫停買賣或買賣受限；

(iii) 發生任何敵對行動的爆發或升級、恐怖主義行為、美國、香港、中國內地、英國或歐盟(或其任何成員國)宣佈出現全國性緊急情況或戰爭或其他災難或危機；

(iv) 香港、中國內地、美國、英國或歐盟(或其任何成員國)之商業銀行業務、證券交收或結算服務出現任何重大中斷，及／或香港、中國內地、美國、英國或歐盟(或其任何成員國)宣佈全面暫停商業銀行業務；

(v) 香港、中國內地、美國、英國或歐盟(或其任何成員國)金融市場，或國際金融、政治或經濟環境、匯率、外匯管制或稅務出現重大不利變動或涉及預期重大不利變動的事態發展；或

(vi) 本公司於配售協議所作任何聲明、保證或承諾屬失實、不準確或具誤導性，或本公司嚴重違反配售協議之任何承諾或任何其他條文。

出現上述終止情形時，配售代理的義務應終止，而任何一方均不得向另一方申索費用、損害、補償等，惟與任何先前違約有關的權利不受影響。

配售事項完成日期 : 供股股份(以繳足股款形式)已按供股章程文件所載條款正式發行及配發予合資格股東之日。

配售代理應確保(i)未獲認購供股股份僅配售予獨立承配人；(ii)概無認購人將因及緊隨配售事項完成後而須根據收購守則提出全面要約；及(iii)任何認購人認購配售股份將不會導致本公司於緊隨配售事項後無法遵守公眾持股量規定，惟本公司就上述第(ii)至(iii)項事先書面同意者除外。

配售協議的條款(包括應付配售佣金)乃由配售代理與本公司經參考供股的規模及佣金的現行市場費率後進行公平磋商釐定，並按一般商業條款訂立。除外董事會認為配售協議的條款屬公平合理。

鑒於補償安排將為不行動股東提供補償機制，除外董事會認為補償安排符合本公司及股東的整體利益。

3. 包銷協議

於2026年11月13日，本公司與控股股東及獨立包銷商(作為包銷商)訂立包銷協議。根據包銷協議，供股股份(承諾供股股份除外)將由包銷商按包銷協議條款悉數包銷。

(a) 包銷協議的主要條款及條件

包銷協議的主要條款及條件載列如下：

日期 : 2026年11月13日

發行人 : 本公司

包銷商 : 控股股東、滙豐及星展

於本公告日期，控股股東為上市規則定義的控股股東，連同其他相關控股股東集團成員於合共1,140,728,609股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.33%。因此，根據上市規則第14A章，控股股東為本公司之關連人士。包銷證券並非於控股股東的日常業務過程中進行。控股股東符合上市規則第7.19(1)(b)條之規定。

各獨立包銷商為獨立第三方。

包銷商將予包銷的供股股份數目	:	全部供股股份(承諾供股股份除外),即按下列順序及方式包銷的15,134,950,182股供股股份(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份): (i) 首先,由控股股東包銷最多8,214,208,962股供股股份(佔供股股份總數約29.67%);及 (ii) 然後,由獨立包銷商包銷餘下包銷股份(即6,920,741,220股供股股份,佔供股股份總數的25%)。
包銷佣金	:	待供股完成後,本公司應向滙豐支付包銷佣金,金額為認購價與包銷股份數量乘積的4.0%,其中,滙豐須向控股股東支付一筆款項,金額等於認購價與構成其承諾的包銷股份數目乘積的4%;且待獨立包銷商之間作出分配後,向星展支付一筆款項,金額等於認購價與構成其承諾的包銷股份數目乘積的3.5%而餘額則由滙豐自行保留。

根據包銷協議,獨立包銷商應確保:(i)其所促使認購餘下包銷股份之各認購人均為獨立第三方;(ii)獨立包銷商及任何認購人概毋須因供股完成而緊隨供股完成後根據收購守則提出全面要約;及(iii)認購餘下包銷股份不會導致本公司於緊隨供股完成後無法符合公眾持股量規定,惟本公司及控股股東就上述第(ii)至(iii)項事先書面同意者除外。

包銷佣金4.0%乃由本公司與獨立包銷商經公平磋商後釐定，當中已參考供股規模的絕對金額及其相對本公司市值的比例、現時及預期市況、包銷期間、股份的買賣流通量、認購價較按股份於最後交易日之收市價計算的股份理論除權價的折讓以及佣金的現行市場費率，並按一般商業條款訂立。向控股股東支付的費率與向獨家全球協調人支付的費率相同。該費率已考慮到控股股東將包銷較大部分包銷股份。

考慮到上述情況，除外董事會認為包銷佣金的條款屬公平合理，且包銷協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

(b) 包銷協議的條件

包銷商在包銷協議項下的義務須待(其中包括)以下條件獲達成(或獲包銷商豁免(如適用))後，方可作實：

(i) 獨立股東於股東特別大會上根據上市規則及收購守則，通過(a)普通決議案，以批准供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易(獲超過50%的獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式投票)；以及(b)特別決議案，以批准清洗豁免(獲至少75%的獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式投票)；

(ii) 執行人員已向控股股東授出清洗豁免，且所授出清洗豁免的全部附帶條件(如有)均已達成；

(iii) 目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人均已不遲於2027年1月15日訂立具約束力的協議，以落實目標融資建議；

(iv) 聯交所發出一份證明書，授權按照《公司(清盤及雜項條文)條例》第38D條在香港公司註冊處辦理供股章程登記，且該證明書須不遲於供股章

程日期前一個營業日發出，並且在供股章程完成登記後，供股章程副本須不遲於供股章程日期提交予聯交所，以刊登於其網站；

(v) 經正式核證的供股章程副本(及其他所需文件)須不遲於供股章程日期前一個營業日送交香港公司註冊處存檔，而香港公司註冊處須不遲於供股章程日期前一個營業日發出登記確認函；

(vi) 上市批准(僅受限於配發及寄發適當的所有權文件)須不遲於以下時間取得：(1)(就未繳股款供股股份而言)未繳股款供股股份開始在聯交所買賣前一個營業日；及(2)(就繳足股款形式的供股股份而言)最後終止時限，且在各情況下，該項批准於最後終止時限前未被撤回或修訂；

(vii) 使未繳股款供股股份獲准作為合資格證券存入中央結算系統，並於中央結算系統內進行結算及交收的各項條件，須不遲於供股章程所載未繳股款供股股份買賣首日前一個營業日達成，且截至該日本公司並未接獲香港結算關於有關接納或持有及交收安排已被或將被拒絕的通知；

(viii) 就本公司根據包銷協議作出的聲明、保證及承諾而言，(1)於包銷協議日期及最後終止時限前任何時間，該等聲明及保證屬真實、完整、準確且並無誤導成份，而該等承諾在任何方面均未遭違反，猶如該等聲明、保證及承諾乃參照當時存在的事實及情況於該時間作出；及(2)於包銷協議日期或最後終止時限前任何時間，並無出現已導致或合理預期將導致任何違反該等保證、聲明或承諾的事項；

(ix) 本公司或本集團任何其他成員公司根據適用法律、法規或規則就完成供股及包銷協議項下擬進行的交易須取得的所有必要同意、批准、許可、授權或批文(視情況而定)均已取得，且所有該等同意、批准、許可、授權及批文於直至最後終止時限的任何時間並無被撤銷或撤回；

(x) 本公司遵守其於包銷協議項下的責任，包括(但不限於)以下各項：

(1) 按照包銷協議於其指定時間前暫定配發供股股份；

(2) 按照包銷協議於其指定時間前向合資格股東寄發供股章程文件；及

(3) 按照包銷協議所載時間向獨立包銷商交付包銷協議所載文件；

(xi) 配售協議並無根據其條款被終止，並仍具十足效力及作用；

(xii)本公司已根據上市規則第7.27B條就進行供股諮詢聯交所，且聯交所已同意本公司可進行供股；及

(xiii)控股股東在不可撤回承諾項下的承諾及義務均已獲遵守及履行。

滙豐作為獨家全球協調人(為其自身及代表獨立包銷商)可隨時以書面方式豁免上文所載任何條件(惟上述條件(i)至(vii)及(x)至(xiii)除外)，或延長達成任何條件之時間或日期(在此情況下，包銷協議中提述該條件獲達成，應指該條件於經如此延長之時間或日期前獲達成)，而該等豁免或延長可按照滙豐(為其自身及代表獨立包銷商)釐定的條款及條件作出。

倘上述任何條件於最後終止時限或之前未獲達成(或豁免(如適用))或已無法達成，則本公司及包銷商於包銷協議項下的所有責任將告停止及終止，而任何一方均不得向任何其他方提出任何申索，惟包銷協議的任何先前違約除外，而供股將不會進行。

於本公告日期，除條件(xii)以外，概無任何條件已獲達成。

(c) 終止包銷協議

倘發生、出現、產生、存在或生效任何下列事件，則滙豐作為獨家全球協調人(為其自身及代表獨立包銷商)有權於最後終止時限前任何時間向本公司發出書面通知，(針對獨立包銷商)撤銷或終止包銷協議：

(i) 產生任何事項或情況，導致上文「3. 包銷協議 — (b) 包銷協議的條件」一節所載任何條件於規定時間未獲達成，或已無法達成；

(ii) 獨立包銷商知悉，包銷協議所載任何聲明、保證或承諾屬失實、不準確或具誤導性，或遭違反，或本公司嚴重違反包銷協議之任何其他條文；

(iii) 發生、出現或發現任何事件或事項，而倘該事件或事項於包銷協議日期前，或於根據包銷協議視為作出有關聲明、保證及承諾之任何日期或任何時間前已發生、出現或被發現，則會致使或合理預期會致使任何該等聲明或保證屬失實、不準確、不完整或具誤導性，或任何該等承諾於重大方面遭違反；

(iv) 本公告、通函或任何供股章程文件所載任何陳述已成為或被發現為於重大方面屬失實、不準確或不完整，或具誤導性，或發生或發現任何事項，而倘本公告、通函或有關供股章程文件於當時刊發，則會構成遺漏其中任何重大事實；

(v) 使未繳股款供股股份獲接納為可於中央結算系統寄存、結算及交收之合資格證券的任何條件未獲達成，或本公司接獲香港結算通知，表示有關接納或持有及交收安排已被或將被拒絕；

(vi) 本公司及本集團任何其他成員公司整體之財務狀況、前景、經營業績、業務、營運、一般事務或物業出現重大不利變動，或對本公司履行其於

包銷協議項下或就供股所承擔之責任的能力造成不利影響，而該影響就供股而言屬重大；

(vii)發生任何事件、作為或不作為，致使或相當可能致使本公司根據包銷協議項下之彌償條款承擔任何責任；或

(viii) (a) 發生、出現、生效或為公眾所知悉任何關於或涉及下列事項之事件、一系列事件或情況(不論是否可預見)：(A)於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所及╱或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所，證券一般買賣全面暫停、停止、受限制或受局限，或設立最低價格；(B)本公司證券於聯交所及╱或本公司證券買賣所在之任何其他證券交易所暫停買賣或買賣受限(因待刊發任何與供股有關之公告而暫停買賣者除外)，連續超過三個交易日(或包銷商與本公司可能協定之較長期間)；(C)美國、香港、中國內地、英國或歐盟(或其任何成員國)宣佈全面暫停或中斷商業銀行業務，或美國、香港、中國內地、英國或歐盟(或其任何成員國)之商業銀行業務、證券交收或結算服務出現中斷；或(D)稅務、外匯或貨幣管制(或任何外匯或貨幣管制的實施)或匯率出現變動或涉及預期重大變動的事態發展，而該等變動或發展影響本公司、本集團及供股股份；

(b) 發生任何事件或情況，或一系列事件或情況，包括但不限於任何地方性、全國性或國際性災難或敵對行動爆發或升級(不論是否已經或曾經宣戰)，或任何暴動、地震、公眾騷亂、內亂、火災、水災、爆炸、傳染病爆發、災難、危機、罷工、停工、起義、武裝衝突、恐怖主義行為(不論是否已有人聲稱負責)、天災或疫症；

(c) 美國、香港、中國內地、英國或歐盟(或其任何成員國)當地、全國性或國際性之金融、政治、經濟、軍事、工業、法律、財政、監管或證券市場事宜或狀況，或匯率或外匯管制(包括但不限於港元與

美元掛鈎制度之任何變動)發生任何變動，或發生任何事件或一系列事件而相當可能導致上述任何變動(不論是否屬永久性)；

(d) 任何政府機關之任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引或通函(在各情況下，以屬強制性者為限，或如不予遵守即可能產生法律或監管後果者)、命令、判決、法令或裁定(統稱「**法律**」)獲實施，或香港、中國內地或本集團任何成員公司經營或從事業務所在之任何其他地區之現行法律，或任何法院或其他主管機關對其作出之詮釋或應用出現任何變動，或涉及其預期變動之事態發展；

(e) 本公司根據上市規則刊發或須刊發任何補充供股章程，而有關刊發乃因供股章程文件所載任何事項出現重大變動，或出現任何重大新事項，而倘該事項於供股章程文件日期前出現，則有關該事項之資料本應載入供股章程文件內，或因其他原因作出該等刊發，惟本公司已就有關刊發事先取得包銷商同意者除外(不得被無理拒絕或延遲有關同意)；或

(f) 任何有關司法權區之任何主管機關或政治團體或組織對任何董事展開或宣佈擬展開任何調查或其他法律行動，

而滙豐(為其自身及代表獨立包銷商)合理認為，上述任何事件或情況單獨或共同：

A. 已經或將會或相當可能對本集團之經營業績、一般事務、管理、業務、物業、財務或營運狀況或前景，或對任何現有或準股東作為股東之身份，造成重大不利影響或產生損害；

B. 已經或將會或相當可能對供股之成功進行或供股股份在二級市場之買賣，造成重大不利影響或造成或將造成損害性影響；或

C. 導致或可能導致按本公告、通函及供股章程文件所擬定之條款及方式進行供股屬不切實際、不適宜或不合宜。

任何該等通知應由滙豐(為其自身及代表獨立包銷商)於最後終止時限前送達。

倘包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。

(d) 潛在第三方投資

控股股東現正與按本公司理解並非股東的潛在投資者(「**潛在投資者**」)就可能投資本公司進行持續磋商。任何有關投資可透過以下方式進行：(i)控股股東向有關潛在投資者轉讓未繳股款供股股份，隨後由該潛在投資者行使該等未繳股款權利以認購相應供股股份；(ii)控股股東於供股完成後隨即向有關潛在投資者轉讓供股股份；(iii)控股股東指示過戶登記處將若干包銷股份直接配發及發行予有關潛在投資者；或(iv)控股股東與有關潛在投資者可能協定之其他安排。本公司已就此諮詢執行人員，並確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述行動不會構成收購守則附表六項下之導致失去資格的交易。緊隨供股完成及有關投資完成後，控股股東及控股股東一致行動人士於本公司之持股仍將維持高於本公司經擴大已發行股本之30%，且控股股東仍將為單一最大股東。

本公司將按照上市規則、收購守則、證券及期貨條例及／或其他適用法律及法規之規定，於適當時候就控股股東與任何潛在投資者之間協議之最新進展另行刊發公告。

4. 目標融資建議

本公司已就目標融資項下境外金融債務的目標融資建議與相關貸款人展開討論，有關債務預定於2027年3月至2029年12月期間到期。目標融資包括未償還本金總額約820億港元的銀行貸款。

根據目標融資建議，本公司將與目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人訂立具約束力的協議。根據該等協議，待供股成功完成及該等性質交易的其他慣常先決條件獲達成後，將以供股所得款項提前償還目標融資項下未償還本金額的10%，而餘下90%(約相當於738億港元)適用的最終到期日將為各自現有最終到期日後兩年。適用於目標融資的定價及擔保安排將無重大變動。

5. 預期時間表

供股的預期時間表載列如下：

事件	**日期(香港時間)**
刊發及寄發通函(連同代表委任表格及股東特別大會通告)	2026年12月4日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會並於會上投票的最後時限	2026年12月29日(星期二)下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利(包括首尾兩日)	2026年12月30日(星期三)至2027年1月5日(星期二)
遞交股東特別大會代表委任表格的最後時限	2027年1月3日(星期日)上午十一時四十五分
股東特別大會記錄日期	2027年1月5日(星期二)
股東特別大會的預期時間及日期	2027年1月5日(星期二)上午十一時四十五分

事件	日期(香港時間)
公佈股東特別大會的投票表決結果	2027年1月5日(星期二)
按連權基準買賣股份的最後日期	2027年1月6日(星期三)
按除權基準買賣股份的首日	2027年1月7日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合資格參與供股的最後時限	2027年1月8日(星期五) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定參與供股的權利(包括首尾兩日)	2027年1月11日(星期一)至 2027年1月14日(星期四)
記錄日期	2027年1月14日(星期四)
寄發供股章程文件(包括暫定配額通知書及供股章程)(如為不合資格股東,僅寄發供股章程)	2027年1月15日(星期五)
買賣未繳股款供股股份的首日	2027年1月19日(星期二)
分拆暫定配額通知書的最後時限	2027年1月21日(星期四) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的最後日期	2027年1月26日(星期二)
最後接納時限	2027年1月29日(星期五) 下午四時正
公佈補償安排涉及的未獲認購供股股份數目	2027年2月1日(星期一)
配售代理開始配售未獲認購供股股份	2027年2月2日(星期二)
配售代理配售未獲認購供股股份的最後時限	2027年2月2日(星期二) 下午四時正

事件	**日期(香港時間)**
最後終止時限及供股成為無條件的最後時限	2027年2月2日(星期二) 下午四時正
公佈供股結果(包括配售事項結果及淨收益)	2027年2月4日(星期四)
寄發繳足股款供股股份的股票及╱或就全部或 部分未獲接納的認購申請或於供股未能 成為無條件時寄發退款支票(如有)	2027年2月5日(星期五)
開始買賣繳足股款供股股份	2027年2月10日(星期三) 上午九時正
指定經紀開始於市場上提供供股碎股對盤服務	2027年2月10日(星期三) 上午九時正
向相關不行動股東(如有)支付淨收益	2027年2月19日(星期五)
指定經紀終止提供供股碎股對盤服務	2027年3月2日(星期二) 下午四時正

附註:

1. 本公告內所述所有時間及日期均指香港本地時間及日期。上文所載供股的預期時間表及本公告內訂明之所有日期及期限僅屬指示性質,可能會作出更改。預期時間表如有任何變動,本公司將於適當時候另行刊發公告。

2. 惡劣天氣及╱或極端情況的影響:

   倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或「黑色」暴雨警告在下述情況下生效,則最後接納時限將不會落實:

   (i) 倘於最後接納時限當日中午十二時正前之任何本地時間於香港生效但於中午十二時正後不再生效,則最後接納時限將延遲至同一個營業日下午五時正;

(ii) 倘於最後接納時限當日中午十二時正至下午四時正期間之任何本地時間於香港生效，則最後接納時限將重新安排至該等警告於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無生效的下一個營業日下午四時正。

倘最後接納時限根據上述安排延期，則預期時間表所述日期可能會受到影響。本公司將於實際可行情況下盡快以公告方式通知股東有關預期時間表的任何變動。

6. 過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月內概無進行任何其他股本集資活動。

7. 進行供股的理由及裨益

本公司一直審慎而積極地採取可行措施，以應對本集團的財務狀況。儘管本公司在減債方面持續取得進展(誠如下文「背景」分節所詳述)，惟近期到期的債務規模仍然龐大。

本公司已考慮多種集資替代方案，包括額外債務融資及出售資產。然而，該等替代方案未能按所需規模及於所需時限內落實，或會對股東價值造成明顯較大損害(尤其是涉及非有序出售核心資產的情況)，或未能解決本集團資產負債表的結構性限制。

供股規模乃經考慮(其中包括)在並無假設任何負債管理措施可成功完成的情況下，於市場出現重大波動或市況轉差時維持適當流動資金緩衝的需要後釐定。如此規模的資本重新整合將為本公司與貸款人就再融資進行磋商(包括與目標融資建議有關的磋商)提供更穩固基礎，並實質促進有關磋商。

基於上述評估，本公司認為，供股為本公司最合適的選擇，可讓本公司較有把握籌集建議所需規模的資金，亦可供合資格股東按股權比例參與。因此，董事認為，透過供股擴大本公司的資本基礎，以重整其資本架構並應對其流動資金及再融資風險，符合本公司及股東的整體最佳利益。

背景

本集團的發展物業資產(尤其是發展中物業及位於北部都會區的大量農地儲備)均需要時間方能充分實現其價值。本集團亦於香港及中國內地持有龐大的投資物業組合,當中較集中於大型優質投資物業。該等物業中有相當部分僅於近年落成,尚未充分發揮其收益能力。因此,本集團的資產基礎對加快出售尤其敏感;任何過早出售均可能導致價值受損,顯然並非理想之舉,亦不符合股東及其他持份者的最佳利益。故此,穩定的資金平台對支持該等資產逐步成熟並發揮其預期收益潛力至關重要。

本公司已採取積極措施改善本集團的財務及流動資金狀況,包括(i)推行審慎的資產出售計劃,著重有序出售及保全價值,於截至2025年6月30日止財政年度自發展物業銷售及其他資產出售取得合共約260億港元所得款項,並於截至2026年6月30日止財政年度取得約300億港元所得款項;(ii)於2025年6月成功完成約882億港元境外無抵押金融債務的再融資,並使其主要條款協調一致;(iii)於2025年12月完成一項負債管理安排,削減優先債券及永續證券超過90億港元;(iv)於2026年10月完成債券交換要約,涉及交換約16億港元優先債券;及(v)持續評估本集團可採用的債務及股本融資方案,以進一步改善本集團的淨債務狀況。

此外,過去數年,本集團持續嚴格控制資本支出以及一般行政及其他營運費用。截至2026年6月30日止年度,本集團的資本支出較截至2025年6月30日止年度減少6%,而一般行政及其他營運費用則減少19%,而與截至2023年6月30日止年度相比,資本支出以及一般行政及其他營運費用則分別減少38%及44%。

儘管本公司持續推進減債,並於2024年12月至2025年12月期間實現淨債務減少約19億港元,但由於受現金回籠時間及合資項目入賬方式的影響,淨債務於2025年12月至2026年6月期間增加約36億港元,而短期到期債務規模仍然龐大,於2026年7月1日至2028年6月30日期間到期的債務總額約為650億港元。

本集團目前正處於其發展周期的關鍵轉折點。本集團擁有稀缺而優質的旗艦資產組合，在高端住宅物業發展方面具備成熟經驗及良好往績，亦具備成功發展及營運大型投資物業以實現經常性收益持續增長的專業能力，並可在保留核心業務的同時透過多種途徑釋放價值。建議資本重新整合旨在紓緩本集團的流動資金及再融資壓力，並為本集團爭取更多時間，透過持續開發及完成項目、提升營運表現以及營運及變現有關資產，實現其資產的內在價值。

供股的理由及裨益

(i) 重整資本結構並改善流動資金狀況

供股將在維持本集團資產基礎的同時，實質及持續改善本集團的資本結構及流動資金狀況。供股亦有助本集團應對短期到期責任，恢復財務穩定性，從而避免出現財務困難。

(ii) 延長債務到期概況

待目標融資建議於供股完成後生效，本集團的債務到期情況將隨即得以改善，具體如下：(a)目標融資未償還本金額的10%將以供股所得款項予以提早償還；及(b)將現時預定於未來36個月內到期的餘下約738億港元債務的最終到期日延至各自現有最終到期日後兩年。上述安排將在定價或擔保安排並無重大變動的情況下實現，並將為本集團提供更大的流動資金靈活性。

(iii) 明確的資金週轉期限推動增長

供股將為推進本集團的發展項目儲備提供所需資金，從而支持加快發展項目的銷售、釋放現有土地儲備的價值，並把握短週期機遇，以推動可持續增長。

供股亦將提升本集團的財務靈活性，使其能按具商業吸引力的價格有序出售資產，從而為全體股東維持並最大化本集團資產的長期價值。

此外，供股將延長本集團的資金週轉期限，使新落成的投資物業得以提升營運表現，並優化整體投資物業組合的租賃安排及租戶組合，以充分發揮其收益潛力。

(iv) 增強資本及貸款市場融資能力

預期本集團於完成是次大規模股本注資後，將建立更具可持續性的資本結構，從而有助本集團按商業上可接受的條款，獲其貸款銀行提供具實質意義的再融資支持。

本公司亦將在其未償還優先債券及永續證券的負債管理方面擁有更大靈活性，並可清償本公司所有系列永續證券項下的遞延未付款項，從而解除股息限制，並在滿足適用條件的前提下，恢復本公司宣派股息的靈活性。

供股將有助提升市場及債權人的信心，從而改善本集團的融資成本，並增強本集團於債務資本市場及其他融資渠道的融資能力。

(v) 保障股東價值並讓股東按比例參與

經考慮集資規模、所需時間、執行確定性及當前市況，除外董事會認為，與其他集資方案相比，供股更符合股東的最佳利益。

供股使本集團得以在毋須加快進行可能需作大幅折讓的大規模資產出售的情況下滿足其資金需要，從而有助保障其長遠盈利潛力及保障股東價值。

供股亦讓所有合資格股東可按股權比例參與，並受惠於本集團的預期復甦及未來增長。

業務策略及未來計劃

本集團的策略目標為增強其財務狀況及流動資金、恢復可持續的現金流產生能力、維持其資產的內在價值，並提升股東的長遠價值。本集團擬透過一系列相互配合的策略性措施達成上述目標，涵蓋(i)物業發展、(ii)資產出售、(iii)投資物業管理，及(iv)去槓桿及資本管理。

本集團認為，該等措施彼此相輔相成。加快物業發展項目的現金回籠，以及透過有序出售資產回收資本，預期將增強資金流動性與財務靈活性，而投資物業的提升及積極管理預期將增加經常性收益。配合審慎的資本配置及營運成本控制，該等措施旨在支持逐步減債及創造長遠價值。

於2031年底前，本集團的目標為實現物業發展合約銷售及資產出售所得款項合共1,500億至2,000億港元，並將總債務減少約400億至500億港元。

於供股完成後，本公司預期於未來36個月內不會再進行任何供股。倘無任何重大不利變動，本公司現時預期於該36個月期間屆滿後亦無需再進行進一步供股。

(i) 加快住宅物業銷售及開發

物業發展將繼續為本集團現金流產生的主要來源。本集團計劃採取三管齊下的策略，以支持其短、中及長期的現金流產生能力：

- *加快香港及中國內地的發展項目銷售，以盡量提升短期現金*

  本集團擬加快銷售位於香港及中國內地的住宅存貨，以維持銷售動力並加快現金回籠。在香港，本集團將把握市場氣氛改善及近期推售項目錄得理想銷情的機遇。在中國內地，本集團將優先推進位於具韌性分市場的項目，以加快資金回籠。

- *釋放高利潤率農地價值，以補充項目儲備*

  政府於其2026年施政報告及其首個經濟和社會發展五年規劃(2026–2030年)中重申，北部都會區為香港未來經濟發展的重要一環。北部都會區是一項重大而長遠的城市發展倡議，預期將帶動相關地區大量發展活動。本集團於北部都會區持有土地的位置及規模，令本集團具備有利條件參與該倡議所衍生的項目，並可受惠於該等農地加快轉換為可售發展資源。

本集團擬專注於其位於新界的大型農地儲備之土地用途轉換及發展。該等土地於不同轉換階段涉及合共約1,060萬平方呎應佔總樓面面積的策略性發展機遇。於商業上有利的情況下，本集團擬就有關發展計劃與戰略夥伴合作，包括中國國有企業。本集團相信，該土地儲備具潛力釋放可觀的發展價值，並補充本集團中長期的發展項目儲備，從而提供充裕的可售資源。

- *選擇性推進快速周轉項目，以加快資本回收*

  本集團擬物色並選擇性承接以現金流為導向的快速周轉發展項目，其一般發展周期約為一至三年。在可行情況下，該等項目將與合作夥伴共同開發，以在控制本集團資本支出的同時，取得適當的經風險調整後回報。本集團擬將新發展項目主要集中於具韌性的核心市場，包括香港、上海、深圳、廣州及杭州。

(ii) 有序出售資產

本集團擬透過有序出售成熟資產及政府收回農地以回收資本，同時避免進行可能損害本集團資產內在價值及股東長遠價值的受壓出售。

- *出售成熟資產*

  本集團已識別一份潛在出售清單，並將定期按市場狀況及執行準備情況作出檢討，以支持按具競爭力的價格有序出售資產。本集團擬重點出售進一步升值空間有限的成熟資產。此舉旨在提升資本效率及支持其去槓桿目標，同時在價值變現與出售時機之間取得平衡。

- *農地收回*

  預期本集團位於新界的部分農地儲備將被政府收回，以落實公共工程、基建設施及新發展區，而本集團將可就此獲得法定補償。預期有關收回將按政府已公佈計劃所載較為明確的時間表進行，並按較本集團歷史收購成本具吸引力溢價的水平作出補償。

- *中國證券投資基金分拆*

  本集團亦正建立中國證券投資基金平台，以對接中國內地的境內資本。誠如本公司日期為2026年9月17日及2026年9月21日之公告所披露，本公司已宣佈建議分拆中國證券投資基金及於上海證券交易所獨立上市，並以上海香港新世界大廈(由上海K11 Art Mall購物藝術中心及上海K11 ATELIER新世界大廈組成)作為底層資產。中國證券投資基金平台將使本集團得以釋放其資產負債表上的資源，為其營運提供資金，並支持未來增長。

(iii) 最大化投資物業現金流

經過過往數年的投資後，本集團絕大部分主要投資物業項目現已落成，並進入盈利提升及價值實現階段。因此，本集團無意於短期內就新投資物業項目投入重大資本支出。相反，本集團將優先透過有效的資產管理提升其核心投資物業的淨營運收入，包括：

- *穩定資產的租戶組合升級*

  就穩定資產(如維港文化匯、K11 Art Mall購物藝術館及新世界大廈)而言，本集團將主動優化租賃策略，透過優化租戶組合，增加來自表現較佳及抗逆力較強行業的租戶比例，把握續租租金上調潛力，並提升出租質素，以支持實現更穩定及更高的淨營運收入。

- *新項目的租務提升*

  就近期落成的項目(如深圳K11 ECoast海濱文化藝術館及廣州漢溪K11)以及即將推出的新項目(如上海K11 Elysea及杭州新世界•城市藝術中心)而言，本集團將加快租賃進程，重點縮短爬坡期、提升租賃吸納速度，並推動有關資產更快達致穩定盈利水平。

- *成本優化及利潤率提升*

  就整體投資物業組合而言，本集團將透過加強採購及合約管理、推行能源及設施效率提升措施，以及精簡營運流程，進一步強化成本控制。該等措施旨在於維持服務質素的同時保障營運利潤率，從而支持更高及更具韌性的淨營運收入表現。

(iv) 去槓桿以提升財務穩定性

本集團的目標是於2031年底前將總債務減少約400億至500億港元，以提升財務穩定性、改善融資靈活性、降低利息成本，並重建可持續的長期資本結構。本集團擬透過以下組合措施優化其融資狀況：

- ***擬進行的交易安排***，包括建議供股、銀行貸款再融資及負債管理措施，旨在延長債務年期、重新平衡債務到期結構，並減輕再融資壓力；

- ***上述營運策略***，包括加快物業發展項目的現金回籠、提升來自投資物業的經常性現金流，以及透過有序出售資產取得所得款項淨額，從而共同改善流動資金狀況，並推動逐步減債；及

- ***持續貫徹審慎的營運管理***，包括優化營運費用及審慎控制資本支出，以支持減債。

持續減少債務將進一步降低本集團的利息費用，從而改善本集團的盈利能力及財務穩定性。

假設及前瞻性陳述

上述業務計劃及所載目標乃基於若干假設編製，包括大中華區住宅市場及零售消費持續復甦；本集團能夠就其發展項目儲備實現預期售價及去化率；政府及時批准換地申請及完成地價補付；已識別出售資產可於預期時限內按可接受估值覓得買家；近期落成的投資物業可達致預期出租率及租金水平；以及本集團可持續獲得銀行及資本市場融資。

本節所載目標為內部規劃目標，反映管理層於本公告日期的當前意向。該等目標並不構成盈利預測、業績指引或對本集團未來財務表現或財務狀況的任何聲明，並須受將載於供股章程「風險因素」一節所述風險所規限。實際結果可能存在重大差異，投資者不應過度依賴本節所載任何前瞻性陳述。

股東及潛在投資者務請注意，供股須待本公告「1. 供股 — (c) 供股條件」一段所載條件獲達成或(如適用)豁免後，方可作實，因此供股未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

8. 供股所得款項用途

估計供股所得款項淨額約為241億港元。本公司擬將供股所得款項淨額用於目標融資建議、債務償付及負債管理。倘本集團能按商業上合理條款就即將到期的債務進行再融資，並透過負債管理措施達致減少其即時現金需求的效果，則供股所得款項淨額中毋須用於償還現有債務的部分，或會進一步用作其他用途，例如為本集團的發展項目儲備提供資金並加快其發展。

基於上文所述，本公司目前擬將供股所得款項淨額作以下用途：

- 約34%的供股所得款項淨額(約82億港元)將用於提前償還目標融資項下未償還本金額的10%，以落實目標融資建議；
- 約36%的供股所得款項淨額(約87億港元)將用於債務償付，包括優先票據、銀行貸款及利息付款，以及永續證券的遞延分派；及
- 約30%的供股所得款項淨額(約72億港元)將用於為本集團的發展項目儲備提供資金並加快其發展。

9. 供股對本公司股權架構的影響

假設已發行股份數目自本公告日期起直至供股完成日期(包括該日)並無變動，下表載列本公司於不同情況下的股權架構，僅供說明：(i)於本公告日期；(ii)緊隨供股完成後，並假設所有股東悉數接納供股股份；(iii)緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且全部未獲認購供股股份已由配售代理配售；及(iv)緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且概無未獲認購供股股份獲配售代理配售，而全部未獲承購供股股份(如有)已由包銷商根據包銷協議認購。

	於本公告日期		**緊隨供股完成後，並假設所有股東悉數接納供股股份**		**緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且全部未獲認購供股股份及不合資格股東供股股份(如有)已由配售代理配售**		**緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且概無未獲認購供股股份(如有)獲配售代理配售，而全部未獲承購供股股份(如有)已由包銷商根據包銷協議認購**	
	股份數目	*概約%*	*股份數目*	*概約%*	*股份數目*	*概約%*	*股份數目*	*概約%*
(A)控股股東及控股股東一致行動人士								
控股股東	1,035,392,823	41.14	12,424,713,876	41.14	12,424,713,876	41.14	20,638,922,838	68.34
其他相關控股股東集團成員								
Chow Tai Fook Capital Limited[(1)]	2,300,000	0.09	27,600,000	0.09	27,600,000	0.09	27,600,000	0.09
Anderson & Kirkwood Limited[(2)]	52,470,268	2.08	629,643,216	2.08	629,643,216	2.08	629,643,216	2.08
福合證券有限公司[(3)]	1,596,368	0.06	19,156,416	0.06	19,156,416	0.06	19,156,416	0.06
榮豐建業有限公司[(4)]	44,204,448	1.76	530,453,376	1.76	530,453,376	1.76	530,453,376	1.76
裕益企業有限公司[(5)]	4,764,702	0.19	57,176,424	0.19	57,176,424	0.19	57,176,424	0.19
其他控股股東一致行動人士								
鄭家純博士[(6)]	5,168,909	0.21	62,026,908	0.21	5,168,909	0.02	5,168,909	0.02
鄭家成先生[(7)]	355,085	0.01	4,261,020	0.01	355,085	0.00	355,085	0.00
鄭志恒先生[(8)]	133,444	0.01	1,601,328	0.01	133,444	0.00	133,444	0.00
鄭志雯女士[(9)]	825,672	0.03	9,908,064	0.03	825,672	0.00	825,672	0.00
(A)小計	**1,147,211,719**	**45.59**	**13,766,540,628**	**45.59**	**13,695,226,418**	**45.35**	**21,909,435,380**	**72.55**

	於本公告日期		緊隨供股完成後，並假設所有股東悉數接納供股股份		緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且全部未獲認購供股股份及不合資格股東供股股份(如有)已由配售代理配售		緊隨供股完成後，並假設除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購其供股股份配額，且概無未獲認購供股股份(如有)獲配售代理配售，而全部未獲承購供股股份(如有)已由包銷商根據包銷協議認購	
	股份數目	*概約%*	*股份數目*	*概約%*	*股份數目*	*概約%*	*股份數目*	*概約%*
(B)被執行人員視為與控股股東一致行動的人士								
Kinding Nominees Limited及其控股公司Firstrate Enterprises Limited的股東[10]	56,505,069	2.25	678,060,828	2.25	56,505,069	0.19	56,505,069	0.19
(A)+(B)小計	**1,203,716,788**	**47.83**	**14,444,601,456**	**47.83**	**13,751,731,487**	**45.54**	**21,965,940,449**	**72.74**
(C)其他董事								
趙慧嫻女士	29,899	0.00	358,788	0.00	29,899	0.00	29,899	0.00
劉富强先生	1,000	0.00	12,000	0.00	1,000	0.00	1,000	0.00
(D)獨立承配人	—	—	—	—	15,134,950,182	50.12	—	—
(E)獨立包銷商[11]	—	—	—	—	—	—	6,920,741,220	22.92
(F)其他公眾股東	1,312,885,484	52.17	15,754,625,808	52.17	1,312,885,484	4.35	1,312,885,484	4.35
總計	**2,516,633,171**	**100**	**30,199,598,052**	**100**	**30,199,598,052**	**100**	**30,199,598,052**	**100**

附註：

1. Chow Tai Fook Capital Limited直接持有周大福(控股)有限公司90.52%權益，而周大福(控股)有限公司直接持有控股股東100%權益。

2. Anderson & Kirkwood Limited為控股股東之直接全資附屬公司。

3. 福合證券有限公司為控股股東之直接全資附屬公司。

4. 榮豐建業有限公司為控股股東之直接全資附屬公司。

5. 裕益企業有限公司為控股股東之直接全資附屬公司。

6. 鄭家純博士為控股股東的董事及本公司主席兼執行董事；而控股股東為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司，因此為彼等之聯繫人。

7. 該等股份由鄭家成先生與其配偶共同持有。鄭家成先生為本公司非執行董事；而控股股東為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司，因此為彼等之聯繫人。

8. 鄭志恒先生為控股股東的董事及本公司非執行董事。彼為鄭家成先生之子，故為鄭家成先生的聯繫人及近親；而控股股東為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司，因此為彼等之聯繫人。

9. 鄭志雯女士為本公司執行董事。彼為鄭家純博士之女，故為鄭家純博士的聯繫人及近親；而控股股東為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司，因此為彼等之聯繫人。

10. 據本公司了解，Firstrate Enterprises Limited的股東及其附屬公司Kinding Nominees Limited被執行人員視為與控股股東一致行動的人士。

11. 滙豐及星展於本公告日期持有的股份詳情將於本公告日期後取得，並將於通函內披露。

12. 百分比數字已作四捨五入調整。所列總數與各數額總和之間如有任何差異，乃因四捨五入調整所致。

10. 有關相關訂約方的資料

(a) 有關本公司的資料

本公司為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店及其他策略性業務的投資及／或營運。

(b) 有關控股股東的資料

於本公告日期，控股股東為周大福(控股)有限公司之全資附屬公司，而周大福(控股)有限公司由Chow Tai Fook Capital Limited持有約90.52%權益。Chow Tai Fook Capital Limited則分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有約48.98%及約46.65%權益。Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自由鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權。控股股東主要從事投資控股。

11. 上市規則的涵義

(a) 供股

供股(如進行)將令已發行股份增加超過50%。根據上市規則第7.19A條及第7.27A條，供股須待獨立股東(包括合資格股東及不合資格股東)於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實，而任何上市規則定義的控股股東及彼等各自的聯繫人或(倘並無上市規則定義的控股股東)本公司董事(不包括獨立非執行董事)及最高行政人員及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成有關供股的決議案。

於本公告日期，控股股東於1,035,392,823股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約41.14%，並為上市規則定義的控股股東。控股股東及其聯繫人(包括其他相關控股股東集團成員)須於股東特別大會上就供股放棄投贊成票。

(b) 有關包銷協議之關連交易

於本公告日期，控股股東(即包銷協議項下其中一名包銷商)為上市規則定義的控股股東，因此為本公司的關連人士。故包銷協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的一項關連交易，且包銷協議須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

控股股東及其聯繫人(包括其他相關控股股東集團成員)須於股東特別大會上就有關包銷協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

(c) 供股的理論攤薄效應及特殊情況

供股將導致理論攤薄效應(定義見上市規則)約75.3%。

根據上市規則第7.27B條，上市發行人不得進行會導致理論攤薄效應達25%或以上的供股、公開招股或特定授權配售，除非上市發行人可證明此乃特殊情況。

基於本公告「7. 進行供股的理由及裨益」一節所載因素，本公司認為，就上市規則第7.27B條而言，存在可令供股進行的特殊情況，而(i)認購價按較股份歷史成交價有較大折讓之水平釐定；及(ii)配發及發行供股股份將導致相對較顯著的理論攤薄效應約75.3%，均屬合理。

根據上市規則第7.27B條附註2，本公司已就進行供股諮詢聯交所。聯交所已同意，就第7.27B條而言，本公司已證明存在特殊情況，故本公司可進行供股。

12. 收購守則涵義及申請清洗豁免

(a) 清洗豁免

於本公告日期，控股股東及控股股東一致行動人士於合共1,147,211,719股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.59%。連同被執行人員視為與控股股東一致行動的人士，彼等於合共1,203,716,788股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約47.83%。

誠如本公告「9. 供股對本公司股權架構的影響」一節所載列表所示，假設(i)已發行股份數目自本公告日期起直至供股完成日期(包括該日)並無變動；(ii)除根據不可撤回承諾進行的認購外，概無合資格股東承購彼等於供股下的配額；(iii)概無未獲認購供股股份獲配售代理配售；及(iv)控股股東根據包銷協議認購最多8,214,208,962股未獲承購供股股份，而餘下包銷股份則由其他包銷商根據包銷協議認購，則緊隨供股完成後，控股股東及控股股東一致行動人士將於經發行供股股份擴大後之本公司已發行股本中合共擁有約72.55%權益。連同執行人員認為與控股股東一致行動之人士，彼等之合共權益將佔該經擴大已發行股本約72.74%。

因此，除非獲授清洗豁免，否則控股股東及控股股東一致行動人士可能須根據收購守則規則26就彼等尚未擁有或同意收購的所有股份及其他證券提出強制性全面要約。

清洗豁免申請將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員作出，惟須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式所投票數中，至少75%票數批准清洗豁免；及(ii)獨立股東於股東特別大會上親身或委派代表以投票表決方式所投票數中，超過50%批准供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易後，方可作實。控股股東、控股股東一致行動人士以及於供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及／或清洗豁免中擁有利益(因身為股東而擁有利益的情況除外)、參與其中或於當中擁有重大權益的股東，須於股東特別大會上放棄投票贊成批准清洗豁免的建議決議案。

倘清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，供股將不會進行。

倘執行人員授出清洗豁免並且清洗豁免獲獨立股東批准及供股成為無條件，則緊隨供股完成後，控股股東及控股股東一致行動人士於本公司的合計持股量可能超過50%，因此控股股東及控股股東一致行動人士可進一步增持其於本公司的股權，而毋須根據收購守則規則26承擔提出全面要約的任何進一步責任。

(b) 其他事項

於本公告日期，本公司認為供股、配售協議及／或包銷協議不會引起有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。本公司知悉，倘供股、配售協議及／或包銷協議不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

13. 控股股東及控股股東一致行動人士買賣股份

於本公告日期，控股股東及控股股東一致行動人士：

(i) 除本公告「9. 供股對本公司股權架構的影響」一節所述的股份外，概無擁有、控制、支配或指示股份、尚未行使的購股權、認股權證或可轉換為股份的證券上的任何投票權或權利；

(ii) 概無接獲任何有關投票贊成或反對任何股東特別大會事項的不可撤回承諾；

(iii) 概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

(iv) 除不可撤回承諾及包銷協議外，概無就控股股東的股份或股份與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指且對供股、包銷協議及／或清洗豁免而言可能屬重大的任何安排(不論以期權、彌償保證或其他方式)；

(v) 除供股、配售協議及包銷協議的條件外，概無訂立任何其作為訂約方且涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引供股、包銷協議及／或清洗豁免的先決條件或條件的情況的協議或安排；及

(vi) 概無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具。

於本公告日期：

(i) 除根據包銷協議的條款應由本公司向包銷商支付的包銷佣金外，本公司並無亦不會就供股及包銷協議向控股股東及任何控股股東一致行動人士支付任何形式之其他代價、補償或利益；

(ii) 供股並不涉及任何股份出售；及

(iii) 除包銷協議及不可撤回承諾外，(a)任何股東與(b)(1)控股股東或任何控股股東一致行動人士或(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間，概無訂立任何其他諒解、安排、協議或特別交易。

於本公告日期前六個月期間，控股股東及任何控股股東一致行動人士概無取得本公司任何投票權。

14. 股東特別大會

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於2026年12月30日(星期三)至2027年1月5日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為於股東特別大會記錄日期登記為本公司股東，所有股份過戶文件(連同相關股票)須不遲於2026年12月29日(星期二)下午四時三十分(香港時間)交回過戶登記處進行登記。

於上述暫停辦理股份過戶登記期間將不會辦理股份過戶登記手續。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股東特別大會事項。

根據上市規則及收購守則，控股股東、控股股東之聯繫人及控股股東一致行動人士，以及於任何股東特別大會事項中擁有利益(因身為股東而擁有利益的情況除外)、參與其中或於當中擁有重大權益的股東，須於股東特別大會上就批准相關股東特別大會事項的相關決議案放棄投票。

於本公告日期：

(i) 控股股東及其他相關控股股東集團成員於合共1,140,728,609股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.33%。控股股東及其他相關控股股東集團成員(彼等為控股股東一致行動人士)於股東特別大會事項中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票；

(ii) 鄭家純博士(a)於5,168,909股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.21%；及(b)為控股股東的董事及主席兼執行董事；且(c)控股股東為鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司及聯繫人。基於上述情況，鄭家純博士為控股股東一致行動人士，於股東特別大會事項中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票；

(iii) 鄭家成先生(a)於213,444股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.01%，並與其配偶共同持有141,641股股份，佔本公司已發行股本約0.01%；及(b)為控股股東的董事及非執行董事；並且誠如上文第(ii)(c)段所述，控股股東為(其中包括)鄭家成先生佔多數控制權的公司，故為鄭家成先生的聯繫人。基於上述情況，鄭家成先生為控股股東一致行動人士，於股東特別大會事項中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票；

(iv) 鄭志雯女士(a)於825,672股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.03%；(b)為執行董事；(c)為鄭家純博士之女，故為鄭家純博士的聯繫人及近親；且(d)誠如上文第(ii)(c)段所述，控股股東為(其中包括)鄭家純博士佔多數控制權的公司，故為鄭家純博士的聯繫人。基於上述情況，鄭志雯女士為控股股東一致行動人士，於股東特別大會事項中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票；

(v) 鄭志恒先生(a)於133,444股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.01%；(b)為控股股東的董事及本公司非執行董事；(c)為鄭家成先生之子，故為鄭家成先生的聯繫人及近親；且(d)誠如上文第(ii)(c)段所述，控股股東為(其中包括)鄭家成先生佔多數控制權的公司，故為鄭家成先生的聯繫人。基於上述情況，鄭志恒先生為控股股東一致行動人士，於股東特別大會事項中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票；及

(vi) 杜家駒先生之配偶(即杜蕭嘉妍女士)(a)於10,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約0.00%；(b)為杜鄭秀霞女士之媳，惟杜鄭秀霞女士並非杜家駒先生之配偶的聯繫人，而杜家駒先生之配偶亦非杜鄭秀霞女士的近親；且(c)控股股東、鄭家純博士、鄭家成先生及孫鄭麗霞女士概非杜家駒先生之配偶的聯繫人。因此，杜家駒先生之配偶並非控股股東一致行動人士，並無於股東特別大會事項中擁有重大權益，故毋須於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。然而，鑒於(a)控股股東為(其中包括)杜鄭秀霞女士佔多數控制權的公司，故為杜鄭秀霞女士的聯繫人；及(b)杜鄭秀霞女士與杜家駒先生之配偶的家庭關係，故杜家駒先生之配偶將自願於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。

由於供股條件之一為目標融資項下所有持有未償還本金額的貸款人均已訂立具約束力的協議以落實目標融資建議，因此，於目標融資項下持有未償還本金額的貸款人(連同其集團成員)被執行人員視為於股東特別大會事項中擁有重大利益，故須於股東特別大會上就批准相關股東特別大會事項的相關決議案放棄投票。儘管有上述投票限制：

(i) 倘有關貸款人或其集團實體僅以普通保管人身分，代表有資格就相關股東特別大會事項投票的非全權委託客戶持有證券，則其可按照該等客戶的指示就該等證券投票；

(ii) 倘有關貸款人或其任何集團實體同時為本公司的財務顧問，則由有關貸款人集團內獲豁免自營買賣商持有的股份，不得於股東特別大會上就股東特別大會事項投票，除非(A)有關獲豁免自營買賣商僅以普通保管人身分，代表非全權委託客戶持有該等股份，及(B)有關獲豁免自營買賣商與其客戶之間已訂有合約安排，嚴禁有關獲豁免自營買賣商對有關股份行使任何酌情權。在此情況下，有關獲豁免自營買賣商可就該等股份於股東特別大會上就股東特別大會事項投票，惟須遵守收購守則應用指引9第6.8B段，並已就此取得執行人員的同意。

據本公司了解，於本公告日期，Firstrate Enterprises Limited之附屬公司Kinding Nominees Limited持有56,474,769股股份。Firstrate Enterprises Limited的股東有權繼承現時由遺產持有的另外30,300股股份。本公司進一步了解到，Kinding Nominees Limited及Firstrate Enterprises Limited的股東均被執行人員視為與控股股東一致行動的人士，因此，彼等須就彼等持有的合共56,505,069股股份於股東特別大會上就批准股東特別大會事項的決議案放棄投票。

除本公告所披露者外，概無其他股東參與供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及清洗豁免，或於當中擁有利益或擁有重大權益，因此，概無其他股東須就批准供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。

鄭家純博士、何智恒先生、鄭家成先生及鄭志恒先生各為控股股東的董事。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士合共持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益。經考慮彼等的家庭關係及／或彼等於控股股東擔任董事職務，鄭家純博士、鄭志雯女士、何智恒先生、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生各自被視為於供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易及／或清洗豁免中擁有重大權益。因此，所有出席相關董事會會議的該等具利害關係的董事均已就批准該等事項的決議案放棄投票。

15. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由所有於股東特別大會事項概無擁有直接或間接利益的非執行董事(惟擔任股東的董事除外)組成。鄭家純博士、何智恒先生、鄭家成先生及鄭志恒先生各為控股股東的董事。鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士及杜鄭秀霞女士合共持有Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited各自之多數權益。經考慮彼等的家庭關係及／或彼等於控股股東擔任董事職務，鄭家純

博士、鄭志雯女士、何智恒先生、杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生各自被視為於股東特別大會事項中擁有重大權益。因此，由李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士(即並無被視為於股東特別大會事項中擁有重大利益的全體非執行董事，且彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問的意見及建議後，就股東特別大會事項的條款是否公平合理以及如何就上述事項投票，向獨立股東提供推薦意見。

根據上市規則，獨立董事委員會亦將於考慮獨立財務顧問的意見及建議後，就供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易是否公平合理、是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益，以及如何就上述事項投票，向獨立股東提供推薦意見。

本公司將在獨立董事委員會批准下適時委任獨立財務顧問，以就股東特別大會事項以及於各情況下如何就上述事項投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於獨立財務顧問獲委任後，本公司將另行刊發公告。

16. 寄發通函及供股章程文件

載有(其中包括)(i)股東特別大會事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就股東特別大會事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就上述事宜致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告的通函，須根據上市規則第14A.68(11)條於本公告日期起計15個營業日內及根據收購守則規則8.2於本公告日期起計21日內(以較早者為準)寄發予股東(包括不合資格股東)。預期通函將於2026年12月4日(星期五)或之前寄發予股東。為免生疑問，不合資格股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

待(其中包括)供股、配售協議、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東批准後，本公司將於供股章程寄發日期向合資格股東寄發載有(其中包括)供股詳情(包括有關接納供股股份的資料)的供股章程文件。在合理可行情況下及法律允許範圍內，並須取得有關司法權區法律顧問就適用當地法律及法規所提供之意見，本公司可向美國境外的不合資格股東提供供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者務請注意，供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件及包銷商並無根據包銷協議的條款(其概要載於本公告「3. 包銷協議 — (c) 終止包銷協議」分節)終止包銷協議後，方可作實。因此，供股未必會進行。

股份預期自2027年1月7日(星期四)起按除權基準買賣。預期未繳股款供股股份將於2027年1月19日(星期二)至2027年1月26日(星期二)期間買賣。任何擬轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份的股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時，務請審慎行事。

於供股成為無條件之時前買賣股份及／或未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。任何人士如對其自身的狀況或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢其自身的專業顧問。

股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者切勿依賴有關本集團的市場傳聞。有關本集團的任何資料，均應以本公司正式刊發的公告為準。股東、債務證券及其他證券持有人以及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

17. 恢復買賣

應本公司要求，(i)股份，及(ii)由本公司全資附屬公司發行並由本公司擔保的債券(代號：5343、5856、40262、40504、40711、5312、4526、5418、40223、40110、40534、40742、5321及5149)(均於聯交所上市)於2026年11月13日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司將向聯交所申請恢復該等證券買賣，由2026年11月16日(星期一)上午九時正起生效。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	其股份以本公司股東名冊所示之登記股東名義登記的股份擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門辦理一般業務的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期，以及8號或以上熱帶氣旋警告信號、香港政府公佈的「極端情況」及／或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正期間生效或持續生效且於中午十二時正或之前並未降級或取消的任何日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	載列中央結算系統運作、服務、可提供之設施及中央結算系統參與者須遵守之程序的文件
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司

「中國內地」	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
「通函」	指	本公司將寄發予股東之通函，內容有關(其中包括)股東特別大會事項。
「近親」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「承諾供股股份」	指	相關控股股東集團成員根據不可撤回承諾將予認購的合共12,548,014,699股供股股份
「本公司」	指	New World Development Company Limited(新世界發展有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「補償安排」	指	有關配售代理根據上市規則第7.21(1)(b)條按照配售協議按盡力基準配售未獲認購供股股份(如有)的安排
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為Chow Tai Fook Capital Limited之間接附屬公司，而Chow Tai Fook Capital Limited則分別由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited持有48.98%及46.65%權益
「上市規則定義的控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東一致行動人士」	指	根據收購守則所釐定與控股股東一致行動或被推定為與控股股東一致行動的人士，並包括Kinding Nominees Limited及其控股公司Firstrate Enterprises Limited的股東，彼等均被執行人員視為與控股股東一致行動的人士
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

「中國證監會通知」	指	中國證監會頒佈的《關於港股通下香港上市公司向境內原股東配售股份的備案規定》(證監會公告[2016] 21號)
「星展」	指	DBS Asia Capital Limited(星展亞洲融資有限公司),一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會,會上將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)股東特別大會事項
「股東特別大會事項」	指	供股、配售協議、包銷協議及其各自項下擬進行的交易,以及清洗豁免
「股東特別大會記錄日期」	指	2027年1月5日(星期二)或本公司可能釐定的其他日期,即釐定股東出席股東特別大會及於會上投票資格的日期
「除外董事會」	指	董事會(不包括獨立董事委員會成員)
「除外司法權區」	指	香港以外的任何司法權區,而本公司根據上市規則第13.36(2)(a)條釐定,鑒於該司法權區法例的法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定,不向該司法權區內的股東提呈供股股份屬必要或權宜
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited(香港上海滙豐銀行有限公司),一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構,並為《銀行業條例》(香港法例第155章)下的持牌銀行
「獨立董事委員會」	指	由李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會,乃根據上市規則及收購守則規則2.8成立,以就股東特別大會事項以及如何就上述事項投票向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	本公司在獨立董事委員會批准下將委任的獨立財務顧問,以就股東特別大會事項以及如何就上述事項投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立承配人」	指	由配售代理及╱或其分配售代理根據配售協議促使認購任何未獲認購供股股份的專業投資者、機構投資者或其他投資者(彼等及彼等的最終實益擁有人均須為獨立第三方及並非與控股股東一致行動之人士)

「獨立股東」	指	除下列人士以外的股東：(i)控股股東、其聯繫人及控股股東一致行動人士(包括各其他相關控股股東集團成員)；及(ii)根據上市規則及／或收購守則(視情況而定)規定，因於任何股東特別大會事項中擁有利益(因身為股東而擁有利益的情況除外)、參與其中或於當中擁有重大權益，而須於股東特別大會上就批准相關股東特別大會事項的相關決議案放棄投票的任何股東，包括目標融資項下持有未償還本金額的貸款人。更多詳情請參閱「14.股東特別大會」一節
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「獨立包銷商」	指	滙豐及星展
「不可撤回承諾」	指	控股股東以本公司及獨立包銷商為受益人所作出日期為2026年11月13日的不可撤回承諾
「最後交易日」	指	2026年11月12日，即股份於緊接本公告刊發前在聯交所的最後交易日
「最後接納時限」	指	2027年1月29日(星期五)下午四時正，或本公司與包銷商可能書面協定的較後時間或日期，即供股章程文件所述接納供股股份及繳付股款的最後時限
「最後終止時限」	指	2027年2月2日(星期二)下午四時正，或(i)本公司與包銷商可能書面協定的較後時間或日期，其將為終止包銷協議的最後時限；或(ii)本公司與配售代理可能書面協定的較後時間或日期，其將為終止配售協議的最後時限
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市批准」	指	上市委員會批准供股股份(未繳股款及繳足股款形式)於聯交所主板上市及買賣

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「淨收益」	指	具有本公告「1. 供股 — (r) 有關未獲認購供股股份及補償安排的程序」一節賦予該詞的涵義
「不行動股東」	指	未認購暫定配額通知書下供股股份(不論部分或全部)的合資格股東或其接權人，或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利的有關人士，及／或不合資格股東(視情況而定)
「不合資格股東」	指	董事經作出查詢後認為，鑒於有關司法權區法例的法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定，不向彼等提呈供股股份屬必要或權宜的海外股東
「不合資格股東供股股份」	指	原應暫定配發予不合資格股東的未繳股款供股股份
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且所示地址位於香港以外的股東，以及本公司另行知悉居於香港以外的股東及實益擁有人(及在適用情況下，並以該實益擁有人之權益為限，該實益擁有人的股份登記於其名下的股東)
「暫定配額通知書」	指	擬就供股向合資格股東發出的暫定配額通知書
「配售事項」	指	配售代理及／或其分配售代理於配售期間內根據配售協議所載條款及在其條件規限下，按盡力基準以私人配售方式向獨立承配人提呈發售未獲認購供股股份

「配售代理」	指	滙豐
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為2026年11月13日的配售協議
「配售期間」	指	自2027年2月2日(星期二)起計至2027年2月2日(星期二)下午四時正止的期間
「潛在投資者」	指	具有本公告「3. 包銷協議 — (d) 潛在第三方投資」一節賦予該詞的涵義
「中國港股通投資者」	指	透過中國結算作為代名人通過深港通及滬港通持有股份的中國內地投資者
「供股章程」	指	本公司將向股東發出的載有供股詳情的章程
「供股章程日期」	指	寄發供股章程的日期
「供股章程文件」	指	供股章程及暫定配額通知書等文件
「供股章程寄發日期」	指	2027年1月15日(星期五)或本公司可能釐定的其他日期,即向合資格股東寄發供股章程文件及向不合資格股東僅寄發供股章程以供參考的日期
「公眾持股量規定」	指	上市規則第13.32B條項下的公眾持股量規定
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東(不合資格股東除外)
「資本重新整合建議」	指	具有本公告「資本重新整合建議概要」一節賦予該詞的涵義
「記錄日期」	指	2027年1月14日(星期四)或本公司可能釐定的其他日期,即釐定股東參與供股權利的日期

「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，為本公司股份過戶登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「證券投資基金」	指	不動產投資信託基金
「相關控股股東集團成員」	指	控股股東、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司、Anderson & Kirkwood Limited、福合證券有限公司、榮豐建業有限公司及裕益企業有限公司。更多詳情請參閱「9. 供股對本公司股權架構的影響」一節
「餘下包銷股份」	指	經扣除控股股東將予包銷的8,214,208,962股包銷股份(如有)後餘下的6,920,741,220股未獲承購供股股份
「供股」	指	建議根據供股章程文件所載的條款及在其條件規限下，合資格股東按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發十一(11)股供股股份的基準以認購價進行供股
「供股條件」	指	本公告「1. 供股 — (c) 供股條件」一節所載的供股條件
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行的27,682,964,881股股份(假設已發行股份數目於記錄日期或之前概無變動)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「滬港通」	指	由香港交易及結算所有限公司、上海證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通機制
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人

「深港通」	指	由香港交易及結算所有限公司、深圳證券交易所及中國結算建立的證券交易及結算互聯互通機制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.90港元的認購價
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「目標融資」	指	(i)由本公司、相關集團實體與相關銀行債權人於2025年6月30日訂立的定期貸款融資，用以於2025年6月30日對本集團當時部分現有境外無抵押金融債務進行再融資(即本公司日期為2025年6月30日之公告所界定的「新銀行融資」)；及(ii)其若干條款已與新銀行融資條款協調統一的境外銀行貸款(即本公司日期為2025年6月30日之公告所界定的「經統一銀行融資」)
「目標融資建議」	指	具有本公告「4. 目標融資建議」一節賦予該詞的涵義
「管理試行辦法」	指	中國證監會頒佈的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(證監會公告[2023] 43號)
「包銷商」	指	控股股東及獨立包銷商
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就包銷供股股份所訂立日期為2026年11月13日的有條件包銷協議
「包銷股份」	指	包銷商將予包銷的供股股份，最多為全部供股股份(承諾供股股份除外)，即15,134,950,182股供股股份(假設於記錄日期或之前概無發行新股份或購回股份)
「美國」	指	美利堅合眾國

「未獲認購供股股份」	指	未獲合資格股東承購的供股股份及本公告「1. 供股 — (j) 不合資格股東供股股份的安排」一段所述本公司未成功出售的不合資格股東供股股份
「未獲承購供股股份」	指	所有未獲配售代理根據補償安排配售，或雖已獲配售但獨立承配人於最後終止時限下午四時正仍未繳付股款的未獲認購供股股份
「《美國證券法》」	指	經不時修訂之1933年美國證券法
「清洗豁免」	指	執行人員將根據收購守則規則26豁免註釋1授出的豁免，豁免控股股東因控股股東根據包銷協議承購包銷股份而須就控股股東及控股股東一致行動人士尚未擁有或同意收購的股份向股東提出強制性全面要約的責任
「%」	指	百分比

承董事會命
New World Development Company Limited
新世界發展有限公司
聯席公司秘書
劉富強　許嘉慧

香港，2026年11月15日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)八位執行董事，分別為鄭家純博士、黃少媚女士、鄭志雯女士、薛南海先生、趙慧嫻女士、何智恒先生、劉富強先生及陳耀豪先生；(b)四位非執行董事，分別為杜惠愷先生、鄭家成先生、鄭志恒先生及鄭志明先生；及(c)六位獨立非執行董事，分別為李聯偉先生、葉毓強先生、陳贊臣先生、羅范椒芬女士、羅詠詩女士及黃仰芳女士。

董事共同及個別就本公告所載資料(有關控股股東及控股股東一致行動人士(本集團除外)的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告所表達的意見(控股股東之董事以其作為控股股東董事之身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本公告概無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何聲明產生誤導。

於本公告日期，控股股東董事會成員包括鄭家純博士、鄭家成先生、孫鄭麗霞女士、杜鄭秀霞女士、鄭志恒先生、鄭志亮先生、鄭裕偉先生、鄭錦標先生、曾安業先生、何智恒先生及黃紹基先生。

*控股股東之董事(鄭裕偉先生*除外)共同及個別就本公告所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告所表達的意見(董事以其作為董事之身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本公告概無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何聲明產生誤導。*

* *已根據收購守則規則9.4向執行人員申請，因健康理由將鄭裕偉先生排除在責任承擔聲明之外，而有關同意亦已獲授出。*