
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1030)

有關

(1) 為資產支持專項計劃出售一家附屬公司

及

(2) 優先權協議

的主要交易

二零一六年八月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料	15
附錄二 – 一般資料	22

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	東證資管及賣方就出售事項於二零一六年六月二十二日訂立的收購協議；
「資產支持專項計劃」	指	將由東證資管（作為管理人）成立及管理的資產支持專項計劃，透過向證券持有人發行金額為人民幣1,050,000,000元的證券將該物業證券化；
「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，其股份於聯交所上市；
「交割」	指	收購協議的交割；
「交割調整」	指	基於交割審計將該物業於交割審計基準日之前租賃期間（不包括當日）的預付租金收入及於交割審計基準日之後租賃期間（包括當日）的預付租金收入分別分派予賣方及東證資管的調整；
「交割審計」	指	由賣方及東證資管共同聘請的會計師事務所就交割調整對目標公司進行的審計；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	收購協議下出售事項的代價，即人民幣1,049,820,000元，其中人民幣349,820,000元以現金支付及人民幣700,000,000元以償還賣方貸款方式支付；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據收購協議向東證資管出售出售權益；

釋 義

「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，本公司的一家附屬公司，其A股於上交所上市（股票代碼：601155）；
「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；
「江蘇新城」	指	江蘇新城地產股份有限公司，新城控股全資擁有的前B股公司，由新城控股吸收合併，並於二零一五年註銷；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年八月十九日，即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；
「東證資管」	指	上海東方證券資產管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國公認會計原則」	指	中國採用的普遍接受的會計原則；
「優先權協議」	指	由東證資管與新城控股於二零一六年六月二十二日簽訂的優先權協議；
「優先權溢價」	指	根據優先權協議，由新城控股向東證資管支付的優先權溢價；

釋 義

「該物業」	指	青浦吾悅廣場，地盤面積為46,309.7平方米，建築面積為132,889.23平方米，商業與辦公室樓宇面積為86,348.8平方米，座落於上海市青浦區澱山湖大道與漕盈路交匯處；
「交割審計基準日」	指	賣方與東證資管將就交割審計協定的基準日；
「優先選擇權」	指	根據優先權協議授予新城控股於優先選擇權行使期間收購證券的優先選擇權；
「優先購買權」	指	東證資管授予新城控股的優先購買權，以享有獨家權利於優先購買權行使日以優先購買權行使價人民幣1,100,000,000元收購資產支持專項計劃項下的所有證券；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「優先選擇權行使期間」	指	資產支持專項計劃成立後的第四及第五年（最後一日除外）；
「優先選擇權行使價」	指	人民幣1,100,000,000元；
「優先購買權行使日」	指	資產支持專項計劃成立後的第三個週年日；
「優先購買權行使價」	指	人民幣1,100,000,000元；
「出售權益」	指	目標公司的100%股本權益；
「證券」	指	東證資管根據資產支持專項計劃將發行予證券持有人金額為人民幣1,050,000,000元的證券，而證券持有人將享有來自該物業的經濟利益；
「證券持有人」	指	證券的持有人；

釋 義

「賣方」	指	上海新城萬嘉房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為新城控股的全資附屬公司；
「賣方貸款」	指	於收購協議日期，目標公司欠付賣方的一筆不計息貸款，金額為人民幣700,000,000元；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「上海金郡」	指	上海新城金郡房地產有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為新城控股的附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「上交所」	指	上海證券交易所；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）所賦予的涵義；
「目標公司」	指	上海迪裕商業經營管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為就該物業而註冊成立的投資控股公司；
「估值師」	指	深圳市戴德梁行土地房地產評估有限公司，一家擁有由中國住房和城鄉建設部頒佈的房地產估價一級資質的獨立估值師；及
「%」	指	百分比。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：1030)

執行董事：

王振華先生 (董事長)

呂小平先生 (行政總裁)

陸忠明先生

劉源滿先生

陳偉健先生

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House

Cricket Square

P.O. Box 2804

Grand Cayman KY1-1112

Cayman Islands

非執行董事：

王曉松先生

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36樓

獨立非執行董事：

陳華康先生

朱增進先生

鍾偉先生

敬啟者：

有關

(1) 為資產支持專項計劃出售一家附屬公司

及

(2) 優先權協議

的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年六月二十二日有關收購協議、優先權協議及其項下擬進行交易的公告。

目標公司為本公司附屬公司新城控股(其A股於上交所上市(股票代碼：601155))的間接全資附屬公司，目前持有該物業。東證資管有意就資產支持專項計劃

董事會函件

收購目標公司。根據資產支持專項計劃，東證資管作為資產支持專項計劃的管理人，將向證券持有人發行金額為人民幣1,050,000,000元的證券，證券持有人將享有來自該物業的經濟利益。東證資管亦將聘請新城控股一家主要業務為商業物業管理的附屬公司，於資產支持專項計劃成立後管理及經營該物業。

誠如本公司日期為二零一六年六月二十二日的公告所披露，賣方（即新城控股一家全資附屬公司）與東證資管訂立收購協議，據此，賣方同意出售及東證資管同意購買目標公司的出售權益，代價為人民幣1,049,820,000元（包括償還賣方貸款）。東證資管與新城控股訂立優先權協議，據此，新城控股同意支付優先權溢價及東證資管同意授予新城控股優先購買權及優先選擇權。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關以下事項的更多資料：(i)收購協議、優先權協議及其項下擬進行的交易；(ii)本集團及目標公司的財務資料；及(iii)上市規則所規定的其他資料。

收購協議

日期：二零一六年六月二十二日

訂約各方：賣方：上海新城萬嘉房地產有限公司

買方：上海東方證券資產管理有限公司

目標公司：上海迪裕商業經營管理有限公司

代價

出售事項的代價為人民幣1,049,820,000元，須待交割調整後作實，即人民幣349,820,000元以現金支付及人民幣700,000,000元以償還賣方貸款方式支付。代價乃訂約各方經公平磋商後按一般商業條款釐定及議定，並經參考目標公司於二零一六年五月三十一日的未經審核淨資產人民幣15,397,753元及獨立估值師於二零一六年三月三十一日對該物業進行的估值人民幣1,191,000,000元。目標集團未經審核淨資產與該物業估值之間的差額乃來自於(i)賣方貸款人民幣700,000,000元及(ii)該物業賬面值與估值之間的差額。

交割調整

賣方及東證資管將議定交割審計基準日，並共同聘請會計師事務所就目標公司進行交割審計及於交割審計基準日出具目標公司的交割審計報告。基於交割審計，該物業於交割審計基準日之前及之後租賃期間的預付租金收入應分別分配予賣方及東證資管。

賣方貸款

於收購協議日期，目標公司未償還賣方貸款人民幣700,000,000元，貸款並不計息。東證資管已同意將以資產支持專項計劃所籌得款項為目標公司提供貸款，將用於償還賣方貸款。

付款條款

代價應由賣方按以下順序支付：首筆現金人民幣199,820,000元應於收購協議日期或交割審計基準日（以較後日期為準）後的60個工作日內支付；賣方貸款人民幣700,000,000元應於支付首筆現金後20個工作日內償還；及第二筆現金人民幣150,000,000元應於賣方向東證資管提供交割審計報告及付清交割審計款項後的3個工作日內支付。

交割

根據收購協議，交割將於根據收購協議的條款就出售權益完成轉讓的工商登記後落實。交割及轉讓出售權益的工商登記於二零一六年六月二十二日落實。

新城控股擔保

新城控股已以東證資管為受益人就賣方妥為履行及遵守收購協議項下的責任作出擔保。新城控股須就賣方違反收購協議項下的責任、聲明或保證共同承擔責任。

優先權協議

日期：二零一六年六月二十二日

訂約方：東證資管；及
新城控股

優先購買權

根據優先購買權，新城控股享有獨家權利於優先購買權行使日（即成立資產支持專項計劃後的第三個週年日），以優先購買權行使價人民幣1,100,000,000元收購資產支持專項計劃項下的所有證券，而東證資管應促使所有證券持有人以優先購買權行使價人民幣1,100,000,000元出售該等證券。倘新城控股行使優先購買權，新城控股須於優先購買權行使日前至少20個工作日向東證資管發出書面通知。

優先選擇權

倘新城控股未行使優先購買權，新城控股將於優先選擇權行使期間（即成立資產支持專項計劃後的第四及第五年（不包括最後一日））擁有優先選擇權。於優先選擇權行使期間，新城控股有權以優先選擇權行使價收購資產支持專項計劃項下的所有證券，而東證資管應促使所有證券持有人以優先選擇權行使價出售該等證券。尤其，倘東證資管與第三方就收購證券達成初步協議，東證資管應書面通知新城控股，而新城控股應決定是否於東證資管上述通知的指定期間內行使優先選擇權。

優先權溢價

新城控股同意按以下順序向東證資管支付優先權溢價合共人民幣200,000,000元：首筆金額人民幣60,000,000元於東證資管支付代價（即人民幣349,820,000元以現金支付及人民幣700,000,000元以償還賣方貸款方式支付）時或下一個工作日支付；第二筆金額人民幣50,000,000元於資產支持專項計劃成立後首個週年日後的首個工作日支付；第三筆金額人民幣40,000,000元於資產支持專項計劃成立後第二個週年日後的首個工作日支付；第四筆金額人民幣30,000,000元於資產支持專項計劃成立後第三個週年日後的首個工作日支付；及第五筆金額人民幣20,000,000元於資產支持專項計劃成立後第四個週年日後的首個工作日支付。放棄優先購買權或優先選擇權將不會解除新城控股支付優先權溢價的責任。

倘新城控股於優先購買權行使日行使優先購買權，則新城控股將無需支付總金額為人民幣50,000,000元的第四筆及第五筆優先權溢價。倘新城控股於資產支持專項計劃成立後第四年內行使優先選擇權，則新城控股將無需支付金額為人民幣20,000,000元的第五筆優先權溢價。

優先權溢價、優先購買權行使價及優先選擇權行使價乃訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定及議定，並經參考收購協議項下的代價。優先權溢價將以本公司內部資源撥付。

終止資產支持專項計劃

於收購資產支持專項計劃項下的所有證券後，新城控股有權要求東證資管終止資產支持專項計劃，並將該物業轉回新城控股。

優先權協議的財務影響

出售事項所得未經審核稅前收益估計約為人民幣373,291元，即代價人民幣1,049,820,000元與目標公司於二零一六年五月三十一日之賬面值人民幣1,049,446,709元兩者之差額。出售事項所得款項淨額經扣除開支後預期約為人民幣1,048,000,000元（包括償還賣方貸款），將由本集團用於開發本集團的房地產項目及一般營運資金的用途。交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

本公司預期訂立優先權協議不會對本公司的資產或負債產生任何重大財務影響，本公司亦不會直接因此錄得任何重大收益或虧損。

倘新城控股於優先購買權行使日行使優先購買權，則新城控股預期將向東證資管支付合共人民幣1,250,000,000元（即優先購買權行使價人民幣1,100,000,000元及優先權溢價人民幣150,000,000元之和）。倘新城控股於資產支持專項計劃成立後第四年內行使優先選擇權，則新城控股預期將向東證資管支付合共人民幣1,280,000,000元（即優先選擇權行使價人民幣1,100,000,000元及優先權溢價人民幣180,000,000元之和）。倘新城控股於資產支持專項計劃成立後第五年內行使優先選擇權，則新城控股預期將向東證資管支付合共人民幣1,300,000,000元（即優先選擇權行使價人民幣1,100,000,000元及優先權溢價人民幣200,000,000元之和）。本公司預期不會因行使優先購買權或優先選擇權錄得任何重大收益或虧損。

該等交易的確切財務影響有待本公司核數師於有關時間審閱。

有關本集團的資料

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資及商業物業管理。

新城控股為本公司的附屬公司，其A股於上交所上市。賣方為新城控股的全資附屬公司。

有關東證資管的資料

東證資管為於中國註冊成立的有限公司，其主要業務為在中國進行資產管理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，東證資管（包括其最終實益擁有人）為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，並為持有該物業的投資控股公司。該物業為購物及辦公綜合體，詳情如下：

物業名稱：青浦吾悅廣場

房地產權證書編號：滬房地青字(2016)第005184號

地盤位置：上海市青浦區澱山湖大道與漕盈路交匯處

總物業面積：地盤面積46,309.7平方米，建築面積132,889.23平方米以及商業及辦公樓宇面積86,348.8平方米

土地用途：其他商服用途

開始營業日期：二零一四年十二月二十日

董事會函件

於二零一六年三月三十一日，該物業位於第一至五層及地下一層合共61,666.82平方米的商業單位已租賃予142家租戶，其中78份租賃協議的期限為三年或以下，51份租賃協議的期限為四至七年及13份租賃協議的期限為八年或以上。該物業商業單位的出租率為98.68%。

下表載列目標公司於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料概要：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣)
除稅前淨利潤／(虧損)	(11,460)	不適用
除稅後淨利潤／(虧損)	(8,590)	不適用

於二零一五年十二月三十一日，目標公司的未經審核淨負債約為人民幣10,000元。

物業估值

估值師對該物業進行估值時採納的方法為比較法及現金流量折現法。就比較法而言，該物業的估值乃基於根據位置、交易日期、標的物業的用途、交易類型及標的物業的狀況選定的三個樣本交易的價格作出，並經調整以反映該物業與樣本交易的標的物業之間的差異。就現金流量折現法而言，該物業的估值乃基於該物業就時間價值作出調整的未來現金流量（包括租金收入及廣告收入）作出。

對該物業進行估值時作出的主要假設載列如下：

- (1) 估值師假設已悉數支付與該物業有關的地價及公用事業費，且賣方擁有該物業並無負有產權負擔的產權；
- (2) 估值師假設於該物業的土地使用權期限內，該物業的擁有人應不受干擾的享有所有法定權利及利益，包括使用、轉讓、獲利及處置的權力；
- (3) 估值師假設該物業所在地塊不存在地理因素而可能影響地塊的使用及規劃；
- (4) 根據新城控股提供的上海房地產權證書（滬房地青字(2016)第005184號），截至二零一六年三月三十一日，該物業並無被押記。估值師假設該物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制或重大開支；及

- (5) 根據新城控股提供的租賃協議，該物業位於第一至五層及地下一層的大多數商業單位已被租出，在對該物業進行估值時已考慮該因素。

對該物業進行估值時的主要基準載列如下：

- (1) 相關中國國家及地方法律法規；
- (2) 技術標準：
 - (a) 《房地產估值規範》GB/T50291-1999；
 - (b) 《房地產估值基本術語標準》GB/T 50899-2013；
 - (c) 《房地產投資信託基金物業估值指導意見（試行）》；及
 - (d) 《房地產投資信託基金物業估值指引（試行）》；
- (3) 新城控股提供的有關該物業的相關文件，包括上海房地產權證書（滬房地青字(2016)第005184號）及該物業的租賃協議；及
- (4) 估值師對該物業的現場檢查。

訂立出售事項及優先權協議的理由

出售事項及優先權協議是本公司優化其固定資產組合的機會。交割後，該物業將繼續以本集團的品牌名稱「吾悅」運營，有助於維持本公司的市場形象及地位。出售事項產生的正向現金流量將鞏固本公司的財務狀況，並為本公司未來的房地產開發項目提供資金。同時，優先權協議讓本公司可以根據物業市場狀況及本公司的發展策略在未來靈活購回該物業。

本公司通過將該物業就資產支持專項計劃轉讓予東證資管實現正向現金流入，縮短了商業地產的投資回報周期，提高了商業地產的資產周轉率，有利於本公司優化資產結構、提高資金使用效率和提升商業運營管理能力，拓展了本公司商業地產輕資產的經營模式。

鑒於以上所述，董事認為，收購協議及優先權協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

有關出售事項及收購協議的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，有關優先權協議的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但低於100%。

根據上市規則第14.24條，由於優先權協議的相關主體亦為該物業，出售事項及優先權協議將被視為同時涉及收購及出售的一項交易。出售事項及優先權協議將會參照出售事項及優先權協議的百分比率中最高者分類為主要交易，並須遵守上市規則第十四章適用於主要交易的申報、公告及股東批准規定。僅優先權協議及獲得優先購買權及優先選擇權將須遵守上市規則第十四章適用於主要交易的通函內容規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於二零一六年六月二十二日（即本公司刊發公告披露出售事項及優先權協議的日期），概無股東及其各自聯繫人於出售事項及優先權協議中擁有重大利益，故彼等無須於為批准出售事項及優先權協議而召開的股東大會（倘有）上放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條自富域香港投資有限公司（於二零一六年六月二十二日持有4,105,450,000股附帶約72.56%投票權股份的實益擁有人）取得出售事項及優先權協議的書面批准，以代替召開股東大會。富域香港投資有限公司有權於股東特別大會（倘召開）上投票通過該等交易。因此，按上市規則第14.44條所允許，本公司無須為批准出售事項及優先權協議召開股東大會。

上市規則第十四章並無規定須就優先權協議以及獲得優先購買權及優先選擇權提供目標公司的會計師報告及該物業的估值報告，因此本通函並未提供。倘上市規則有規定，本公司將於行使優先購買權或優先選擇權時提供目標公司的會計師報告及該物業的估值報告。

推薦建議

儘管不會就批准出售事項及優先權協議召開股東大會，董事（包括獨立非執行董事）相信，出售事項及優先權協議屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，倘就批准出售事項及優先權協議召開股東大會，董事將建議股東投票贊成出售事項及優先權協議。

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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
王振華
謹啟

二零一六年八月二十四日

1. 有關本集團的財務資料

本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列文件內披露，有關文件已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.futureholdings.com.cn>) 上刊發：

- 於二零一六年三月二十九日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0329/LTN20160329351.pdf>
- 於二零一五年三月二十六日刊發的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度年報
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0326/LTN20150326339.pdf>
- 於二零一四年四月九日刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0409/LTN20140409249.pdf>
- 於二零一六年七月二十九日刊發的本公司截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績公告
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0731/LTN20160731008_c.pdf

2. 債務

於二零一六年六月三十日，本集團的借貸約人民幣22,511,400,000元，包括(i)銀行貸款約人民幣8,661,800,000元、(ii)優先票據約人民幣3,913,700,000元及(iii)公司債券約人民幣9,935,900,000元。

銀行貸款

本集團的該等銀行貸款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、土地使用權、物業、廠房及設備、附屬公司股份和銀行存款抵押及／或由本公司的附屬公司相互擔保。

優先票據

(i) 二零一八年票據

於二零一三年一月，本公司發行本金額為200,000,000美元的五年期優先票據（「二零一八年票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零一八年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自二零一三年七月三十一日開始於每個年度的一月三十一日及七月三十一日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據二零一八年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的一月三十一日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於二零一六年一月三十一日或之後任何時間及不時贖回全部或部分二零一八年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
二零一六年一月三十一日至二零一七年一月三十日	105.1250%
二零一七年一月三十一日及之後	102.5625%

- 本公司可於二零一六年一月三十一日之前任何時間酌情贖回全部但非部分票據，贖回價格等於二零一八年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於二零一六年一月三十一日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

於二零一五年十二月三日，本公司宣佈，所有未贖回的二零一八年票據將於二零一六年一月三十一日（「贖回日期」）按相當於本金額105.1250%另加截至贖回日期應計及未付利息（如有）的贖回價格悉數贖回。故此於二零一五年十二月三十一日的餘額整體作為短期負債核算，而於二零一五年十二月所產生的淨虧損按融資成本的一部分入賬。本公司其後於二零一六年一月三十一日完成贖回。

(ii) 二零一六年票據

於二零一三年四月，本公司發行本金額為人民幣1,500,000,000元的三年期優先票據（「二零一六年票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零一六年票據以人民幣計值，按年利率9.75%計息，自二零一三年十月二十三日開始於每個年度的四月二十三日及十月二十三日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據二零一六年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分二零一六年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

本公司已於二零一六年四月二十五日全數贖回二零一六年票據。

(iii) 二零一九年票據

於二零一四年七月，本公司發行本金額為350,000,000美元的五年期優先票據（「二零一九年票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零一九年票據以美元計值，按年利率10.25%計息，自二零一五年一月二十一日開始於每個年度的一月二十一日及七月二十一日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據二零一九年票據的條款，票據可在以下情況下贖回：

- 若下文所載任何年份的七月二十一日起12個月期間已贖回票據，則本公司可於二零一七年七月二十一日或之後任何時間及不時贖回全部或部分二零一九年票據，贖回價格等於下文所載本金的百分比加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期：

年份	贖回價格
二零一七年七月二十一日至二零一八年七月二十日	105.1250%
二零一八年七月二十一日及之後	102.5625%

- 本公司可於二零一七年七月二十一日之前任何時間酌情贖回全部但非部分票據，贖回價格等於二零一九年票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。
- 本公司可於二零一七年七月二十一日之前任何時間及不時，在若干條件的規限下以若干類股本銷售所得款項贖回最高達票據本金總額的35%，贖回價格為票據本金的110.25%加應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期；惟倘票據於原發行日期至少本金總額的65%於此贖回後仍未償還及此贖回於相關股本發售結束後60天內進行。

(iv) 二零一七年票據

於二零一五年十一月，本公司發行本金額為250,000,000美元的兩年期優先票據（「二零一七年票據」），該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零一七年票據以美元計值，按年利率6.25%計息，自二零一五年十一月十二日開始於每個年度的五月十二日及十一月十二日或與之最接近的營業日每半年過後支付。

根據二零一七年票據的條款，本公司可酌情贖回全部但非部分二零一七年票據，贖回價格等於票據本金的100%加適當溢價及應計和未付利息（如有），直至（不包括）贖回日期。

提早贖回權視為嵌入式衍生工具而與主合約並無密切關連。董事會認為，本公司並無計劃提早贖回及上述提早贖回權之公允價值於初步確認時及於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日並不重大。二零一八年票據的提早贖回系由於有機會以更低成本發行新的票據以償還舊的票據。

上述優先票據為一般責任，由若干非根據中國法律註冊成立的附屬公司擔保（「附屬公司擔保人」），及由若干原附屬公司擔保人的股份作抵押。

公司債券

(i) 二零一九年債券

於二零一四年七月，江蘇新城發行本金額為人民幣2,000,000,000元的五年期公司債券（「二零一九年債券」）。該等債券於上海證券交易所上市。二零一九年債券以人民幣計值，首三年按年利率8.9%計息，自二零一五年七月二十三日開始於每個年度的七月二十三日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據二零一九年債券的條款，江蘇新城可於第三年末酌情贖回全部二零一九年債券，贖回價格等於債券本金的100%加直至贖回日期為止之應計和未付利息。倘江蘇新城於第三年末放棄酌情贖回，江蘇新城可酌情調升利率0至100個基點（期內剩餘時間內為固定），而債券持有人可酌情按相等於債券本金額100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的價格向江蘇新城售回全部或部分債券。

新城控股承接江蘇新城二零一九年債券的工作已經完成。

(ii) 二零二零年債券

於二零一五年十一月，新城控股發行本金額為人民幣3,000,000,000元的五年期公司債券（「二零二零年債券」）。該等債券於上海證券交易所上市。二零二零年債券以人民幣計值，首三年按年利率4.5%計息，自二零一六年十一月三日開始於每個年度的十一月三日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據二零二零年債券的條款，新城控股可於第三年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向新城控股售回全部或部分債券。

(iii) 二零一八年債券

於二零一五年十一月，新城控股發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期公司債券（「二零一八年債券」），該等債券於上海證券交易所上市。二零一八年債券以人民幣計值，首兩年按年利率6.0%計息，自二零一六年十一月十日開始於每個年度的十一月十日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據二零一八年債券的條款，新城控股可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向新城控股售回全部或部分債券。

(iv) 二零一九年債券I

於二零一六年三月，新城控股發行本金額為人民幣1,850,000,000元的三年期公司債券（「二零一九年債券I」），該等債券於上海證券交易所上市。二零一九年債券I以人民幣計值，首兩年按年利率5.44%計息，自二零一六年三月三十一日開始於每個年度的三月三十一日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據二零一九年債券I的條款，新城控股可酌情於第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向新城控股售回全部或部分債券。

(v) 二零一九年債券II

於二零一六年三月，新城控股發行本金額為人民幣1,150,000,000元的三年期公司債券（「二零一九年債券II」），該等債券於上海證券交易所上市。二零一九年債券II以人民幣計值，首年按年利率4.76%計息，自二零一六年三月三十一日開始於每個年度的三月三十一日或與之最接近的營業日每年過後支付。

根據二零一九年債券II的條款，新城控股可酌情於第一及第二年末調整利息（期內剩餘時間內為固定），債券持有人可酌情將債券按等於債券本金的100%加直至售回日期為止的應計及未付利息的售價向新城控股售回全部或部分債券。

根據本集團的物業買方的按揭合約，銀行要求本集團向買方的按揭貸款提供擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)政府機關向買方發放房地產所有權證時；或(ii)買方結清物業的按揭貸款時。倘買方拖欠按揭貸款，則本集團須負責

償還餘下的按揭本金連同拖欠的買方欠付銀行的應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期通常自授出按揭日期開始。

於二零一六年六月三十日，本集團就給予本集團的物業買方的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣14,381,500,000元。鑒於該等按揭貸款融資的極小歷史違約率，董事認為，買方拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。於二零一六年六月三十日，本公司的附屬公司就借貸相互提供若干企業擔保。董事認為本公司的附屬公司有足夠財務資源償付其債務。

除本通函所披露者外，本集團於二零一六年六月三十日並無其他重大或然負債。

除上文所述或本通函另行披露者及集團內公司間的負債外，於二零一六年六月三十日，本集團並無未償還的任何已發行及未償還或同意發行的貸款股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、融資租賃合約項下的責任、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或或然負債。

3. 營運資金

董事作出審慎周詳查詢後認為，經計及本集團可用的財務資源（包括自內部產生的資金及可動用銀行融資）後，在無不可預見的情況下，本集團自本通函發佈日期起計至少未來十二個月將具備充足營運資金以應付現時需求。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一六年六月三十日（即本集團編製最近期刊發經審核合併財務報表之日）以來，本集團的財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動。

5. 財務及交易前景

於二零一六年下半年，由於政府更專注長遠健康、合理和持續發展，因此預期中國經濟將維持穩定增長。同時，隨著中國城鎮化持續推進，以及消費者對首次置業、改善住宅質素和體驗式商業需求的持續增加，預期將支撐房地產行業穩定發展。

鑒於以上所述，本集團將持續妥善地執行其年度計劃。本集團將透過緊貼消費者對改善住宅質素需求的轉變，進一步改善產品組合並取得理想的合約銷售。此外，本集團亦將堅持審慎的土地收購戰略，進一步深耕本集團營運所在的城市，並在具有良好業務前景的新城市物色機會。

另外，本集團將尋求與更多優秀企業合作及收購的機會，在國內及海外市場探索新業務模式，優化本集團多元化戰略及增強本集團應變能力，以為本集團中長期的發展尋求新契機。本集團將繼續堅持嚴格謹慎的財務政策，並充分發揮多元化融資渠道的優勢，以更好地保護本集團免受各種風險影響。本集團相信該等謹慎而敏銳的運營策略將有助本集團在高度競爭的環境中保持競爭力並降低風險，從而確保本集團長遠的可持續發展。

本集團正在加快整體資產周轉率，並將繼續變現現有資產之價值。本集團之策略是以合適價格在適當時候剝離其組合中成熟、穩定之商業物業。出售事項及優先權協議是本公司優化其固定資產組合的機會。交割後，該物業將繼續以本集團的品牌名稱「吾悅」運營，有助於維持本公司的市場形象及地位。出售事項產生的正向現金流量將鞏固本公司的財務狀況，並為本公司未來的房地產開發項目提供資金。同時，優先權協議讓本公司可以根據物業市場狀況及本公司的發展策略在未來靈活購回該物業。

就發展本集團物業而言，本集團將繼續深化一線及二線城市的業務，如上海、南京、蘇州、杭州及武漢，並將進一步戰略性地擴展至成都、寧波、台州、紹興、嘉興、義烏、衢州及泉州，以進一步擴大業務營運的覆蓋，為未來的業務增長提供必要的資源。本集團將繼續在中國推出新的住宅及商業物業項目。

根據本集團的未經審核內部記錄，截至二零一六年七月三十一日止首七個月，本集團錄得累計合約銷售額約人民幣33,460,000,000元及累計合約銷售面積約3,226,000平方米。

基於上文所述，董事認為本集團將產生穩定及經常性的收益流，讓本集團能夠鞏固其資產規模，並為本集團提供資本增值機會。董事對本集團的物業發展及物業投資業務於二零一六年下半年的交易及財務前景保持樂觀。

責任聲明

本通函（董事願共同及個別地承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。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，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於股份中擁有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（包括根據證券及期貨條例之條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	概約股權百分比
王振華	酌情信託創辦人 ⁽²⁾	4,105,450,000 (L) ⁽¹⁾	72.56%
劉源滿	信託受益人 ⁽³⁾	1,250,000 (L)	0.02%
	實益擁有人 ⁽⁵⁾	3,750,000 (L)	0.07%
呂小平	信託受益人 ⁽³⁾	3,000,000 (L)	0.05%
	實益擁有人 ⁽⁵⁾	9,000,000 (L)	0.16%
王曉松	於受控制法團的權益 ⁽⁴⁾	16,800,000 (L)	0.30%
	實益擁有人 ⁽⁵⁾	6,000,000 (L)	0.11%
陸忠明	信託受益人 ⁽³⁾	1,250,000 (L)	0.02%
	實益擁有人 ⁽⁵⁾	3,750,000 (L)	0.07%
陳偉健	配偶權益 ⁽⁶⁾	300,000 (L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份的好倉。
- (2) 王振華先生為Hua Sheng信託的創辦人，透過該信託，Standard Chartered Trust (Singapore) Limited藉其受控制法團以受託人身份於4,105,450,000股股份中持有好倉。
- (3) 該等董事為首次公開發售前股份獎勵計劃下的受讓人。
- (4) 王曉松先生為Dynasty Snow (PTC) Ltd.全部已發行股本的實益擁有人，而Dynasty Snow (PTC) Ltd.持有16,800,000股股份。憑藉根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲授的股份權益，王曉松先生亦於Dynasty Snow (PTC) Ltd.所持16,800,000股股份中的2,000,000股股份中擁有權益。

- (5) 根據首次公開發售前股份獎勵計劃，股份於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日歸屬於該等董事。
- (6) 該等300,000股股份由陳偉健先生的配偶陳穎茵女士持有，因此，陳偉健先生被視為於該等300,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須登記於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事亦為於持有股份及相關股份權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的公司董事或僱員。

主要股東於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（並非本公司董事或主要行政人員）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及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／ 權益性質	所持股份數目	概約股權 百分比
Standard Chartered Trust (Singapore) Limited ⁽²⁾	受託人	4,105,450,000 (L) ⁽¹⁾	72.56%
SCTS Capital Pte. Ltd. ⁽²⁾	代名人	4,105,450,000 (L)	72.56%
Infinity Fortune Development Limited ⁽²⁾	於受控制法團權益	4,105,450,000 (L)	72.56%
First Priority Group Limited ⁽²⁾	於受控制法團權益	4,105,450,000 (L)	72.56%
富域香港投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	4,105,450,000 (L)	72.56%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份的好倉。
- (2) Standard Chartered Trust (Singapore) Limited作為Hua Sheng信託（由王振華先生作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立）的受託人透過其代名人SCTS Capital Pte. Ltd.持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。
- (3) 富域香港投資有限公司由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉，任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司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分部規定須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條登記於該條所述的登記名冊的權益或淡倉。

董事的服務合約及委任函

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括期滿合約或本集團相關成員公司於一年內不支付補償（法定補償除外）亦得終止的合約）。

競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人已從事與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權益。

董事於資產／合約的權益及其他權益

於二零一六年四月一日，香港創智發展有限公司（「創智」，本公司的間接全資附屬公司）與富域香港投資有限公司（「富域」，本公司的控股股東）及常州創悅諮詢管理有限公司（「創悅」）訂立股權轉讓協議，據此創智有條件地同意出售及富域有條件地同意購買創悅100%權益，總代價為人民幣320,000,000元。富域由Hua Sheng信託實益擁有，該信託為由本公司控股股東、執行董事兼董事長王振華先生（以其家族成員為受益人）及非執行董事王曉松先生所設立的酌情信託。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 董事概無（自二零一五年十二月三十一日以來，即本集團編製最近期刊發經審核合併財務報表之日）於所收購或出售或租賃予或擬收購、出售或租賃予本公司或本集團任何成員公司（包括因自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核合併財務報表之日）以來經同意或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司）之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (ii) 董事概無於由本公司或本集團任何成員公司（包括因自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核合併財務報表之日）以來經同意或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司）所訂立對本集團（包括因自二零一五年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核合併財務報表之日）以來經同意或建議的收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司）業務屬重大而於最後實際可行日期仍然存在的任何合約或安排當中擁有任何重大權益。

重大合約

下列合約乃於最後實際可行日期前兩年間由本集團成員公司（並非在日常業務過程中）訂立：

- (a) 於二零一五年八月十三日，新城萬博置業有限公司（「**新城萬博**」）、台州新城萬博房地產發展有限公司（「**台州新城**」）及深圳平安大華匯通財富管理有限公司（「**平安大華**」）訂立協議（「**台州協議**」），據此，新城萬博將以股東借款對台州新城進一步增資人民幣300,000,000元，及平安大華將以現金向台州新城之股本投資人民幣600,000,000元，以就開發位於中國浙江台州之目標地塊成立合營企業。注資後，台州新城將由新城萬博之全資附屬公司變更為合營企業，由新城萬博與平安大華分別持有40%和60%股權。
- (b) 於二零一五年十月二十七日，新城萬博、成都新城萬博房地產發展有限公司（「**成都新城**」）及北京千石創富資本管理有限公司（「**北京千石**」）訂立協議（「**成都協議**」），據此，北京千石將以現金向成都新城之股本投資人民幣800,000,000元，以就開發位於中國四川成都之目標地塊成立合營企業。注資後，成都新城將由新城萬博之全資附屬公司變更為合營企業，由新城萬博與北京千石分別持有11.11%和88.89%股權。

- (c) 於二零一六年四月一日，香港創智發展有限公司（「創智」，本公司的間接全資附屬公司）與富域香港投資有限公司（「富域」，本公司的控股股東）及常州創悅諮詢管理有限公司（「創悅」）簽訂股權轉讓協議，據此創智有條件地同意出售及富域有條件地同意購買創悅100%權益，總代價為人民幣320,000,000元。

重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

其他

- (a) 本公司註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804 Grand Cayman, KY1-1112, Cayman Islands，香港主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司聯席公司秘書為陳偉健先生及香港公司秘書公會會員莫明慧女士。

備查文件

下列文件由本通函日期起計14日期間（星期六及公眾假期除外）內一般辦公時間在香港皇后大道中99號中環中心78樓7801-03室可供查閱：

- (a) 本通函及本公司於二零一六年四月十八日就出售一家全資附屬公司的須予披露及關連交易而刊發的通函；
- (b) 收購協議；
- (c) 優先權協議；
- (d) 標題為「重大合約」一節中提及的重大合約，載列於本附錄；及
- (e) 本公司的組織章程大綱及細則。