

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**須予披露交易  
與碧桂園訂立合作框架協議**

**該協議**

董事會欣然宣佈，於2016年11月23日，蘇州新城及其全資附屬公司金世紀與碧桂園的全資附屬公司蘇州碧桂園訂立該協議，據此蘇州碧桂園將收購蘇州新城持有金世紀的50%股權。於出售事項完成後，蘇州新城及蘇州碧桂園將分別持有金世紀50%股權，因此蘇州新城與蘇州碧桂園將共同開發該等物業。

**上市規則項下涵義**

由於出售事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

**有關該協議的資料**

於2016年11月23日，蘇州新城及其全資附屬公司金世紀與碧桂園的全資附屬公司蘇州碧桂園訂立該協議，據此蘇州碧桂園將收購蘇州新城持有金世紀的50%股權。於出售事項完成後，蘇州新城及蘇州碧桂園將分別持有金世紀50%股權，因此蘇州新城與蘇州碧桂園將共同開發該等物業。

## 訂約方

- (i) 蘇州新城；
- (ii) 蘇州碧桂園；及
- (iii) 金世紀。

## 金世紀股權轉讓

於2010年2月2日，金世紀成立，註冊資本為人民幣100百萬元。於本公告日期，金世紀的尚未償還債務為人民幣1,130百萬元。

根據該協議，蘇州新城及蘇州碧桂園將分別進行等額注資以償還金世紀的尚未償還債務。蘇州碧桂園將合共注資人民幣565百萬元，以自蘇州新城取得金世紀50%股權。代價基準乃金世紀的尚未償還債務人民幣1,130百萬元，而蘇州碧桂園及蘇州新城各自承擔人民幣565,000,000元。

於出售事項完成後，金世紀將不再為蘇州新城的附屬公司。

蘇州碧桂園應於截至該協議日期支付人民幣425,000,004元。餘下注資人民幣139,999,996元將由蘇州碧桂園根據金世紀的債務償還程序支付。

## 金世紀的管理及營運

於完成出售事項後，蘇州新城及蘇州碧桂園將分別持有金世紀50%的股權，及分別於金世紀股東大會上擁有30%及70%投票權。金世紀的股東決議案須經其具投票權股東的三分之二以上表決批准。

金世紀董事會由3名董事組成。蘇州新城將委派1名董事，而蘇州碧桂園將委派2名董事，其中1名董事擔任金世紀董事會主席。金世紀的董事會決議案須經至少三分之二的董事批准。

## 有關該等物業的資料

物業名稱：	蘇地2011-B-71號地塊
物業位置：	江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮，東至湘太路、西至思賢路、南至順賢路、北至陽澄湖環湖北路
總佔地面積：	171,543平方米
土地容積率：	2.0
土地用途：	批發零售和城鎮住宅
物業名稱：	蘇地2010-G-36號地塊
物業位置：	江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮思賢路以西
總佔地面積：	20,276平方米
土地容積率：	4.0
土地用途：	住宿餐飲用地（賓館）

## 有關金世紀的財務資料

基於根據中國公認會計原則編製的金世紀未經審核財務報表，金世紀於2016年10月31日的未經審核資產總值為人民幣939,618,271.74元。摘錄自金世紀財務報表（根據中國公認會計原則編製及截至2015年及2014年12月31日止年度分別由四川神州會計師事務所有限公司及江蘇君和博瑞稅務師事務所審核）的收入及利潤載列如下：

	截至12月31日止年度		截至10月31日
	2015年 經審核 (人民幣元)	2014年 經審核 (人民幣元)	止十個月 2016年 未經審核 (人民幣元)
收入	0	0	0
稅前利潤	(22,260,610.49)	(8,865,422.61)	72,373,243.59
稅後利潤	(22,260,610.49)	(8,865,422.61)	72,373,243.59

### 該協議的財務影響

預計本集團就出售事項並無重大稅前收益或虧損。出售事項所得款項淨額經扣除開支後預期約為人民幣565百萬元（即出售事項的代價人民幣1.5元及償還金世紀的尚未償還債務人民幣565百萬元），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。於出售事項完成後，金世紀將不再為本集團的附屬公司。本公司預期訂立該協議不會對本集團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。

### 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業務。

本集團的全資附屬公司蘇州新城主要從事房地產開發經營及物業管理。

於該協議日期，金世紀為蘇州新城的全資附屬公司，金世紀於2010年2月2日成立，主要從事房地產開發經營及物業管理。

### 有關碧桂園及蘇州碧桂園的資料

碧桂園為投資控股公司，與其附屬公司主要在中國從事房地產開發、建築、裝修、物業管理及酒店營運業務。

蘇州碧桂園為碧桂園的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發經營及物業管理。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，碧桂園及蘇州碧桂園以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立該協議的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。本集團的策略為與知名物業發展商合作開發某項目以發揮協同效益及分散財務風險。出售事項僅旨在便於共同開發該等物業，此乃在中國共同開發物業項目的慣常做法。該合作開發項目將擴大本集團的對外合作空間、分散項目投資風險、提升綜合策略及為本集團帶來更多經濟利益。

董事認為，該協議（包括出售事項）乃按正常商業條款訂立，且該等條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則項下涵義

由於出售事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	蘇州新城、蘇州碧桂園及金世紀於2016年11月23日訂立的合作框架協議，據此，蘇州碧桂園同意自蘇州新城收購其於金世紀的50%股權，以共同開發該等物業
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「碧桂園」	指	碧桂園控股有限公司，一家於2006年11月10日在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（股份代號：2007）

「出售事項」	指	蘇州新城根據該協議向蘇州碧桂園出售其於金世紀50%的所有股權
「董事」	指	本公司董事
「金世紀」	指	蘇州金世紀房地產開發有限公司，一家於2010年2月2日在中國成立的有限公司，於該協議日期由蘇州新城全資擁有，以開發該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於董事、最高行政人員或主要股東或本公司、其附屬公司或任何彼等各自聯繫人的個人或公司，且與彼等概無關連（定義見上市規則）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	兩幅地塊的物業，其一位於江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮，東至湘太路、西至思賢路、南至順賢路、北至陽澄湖環湖北路的蘇地2011-B-71號地塊，佔地面積為171,543平方米，用地性質為批發零售及城鎮住宅；其二位於江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮思賢路以西的蘇地2010-G-36號地塊的物業，佔地面積為20,276平方米，用地性質為住宿餐飲（賓館）
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司的股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「蘇州碧桂園」	指	蘇州碧桂園房地產有限公司，為碧桂園在中國成立的全資附屬公司
「蘇州新城」	指	蘇州新城創佳置業有限公司，為本集團在中國成立的全資附屬公司
「%」	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

中國，2016年11月28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。