

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。



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 與中國金茂訂立合作開發協議

該協議

董事會欣然宣佈，於2016年9月21日，新城萬嘉及其全資附屬公司禹隆房產與中國金茂的全資附屬公司慶茂置業訂立該協議，據此慶茂置業將收購新城萬嘉持有禹隆房產的全部股權。於出售事項完成後，新城萬嘉及慶茂置業（透過禹隆房產）將分別持有項目公司51%及49%權益，因此新城萬嘉與禹隆房產將共同開發該物業。

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9月21日，新城萬嘉及其全資附屬公司禹隆房產與中國金茂的全資附屬公司慶茂置業訂立該協議，據此慶茂置業將收購新城萬嘉持有禹隆房產的全部股權。於出售事項完成後，新城萬嘉及慶茂置業（透過禹隆房產）將分別持有項目公司51%及49%權益，因此新城萬嘉與禹隆房產將共同開發該物業。

訂約方

- (i) 新城萬嘉；
- (ii) 禹隆房產；及
- (ii) 慶茂置業。

項目公司的股權

新城萬嘉及禹隆房產於2016年8月17日共同出資設立項目公司，以開發該物業。新城萬嘉及禹隆房產分別持有項目公司51%及49%權益。該物業的土地出讓價款為人民幣3,700百萬元，由新城萬嘉與禹隆房產按照51%：49%的比例承擔。禹隆房產承擔的土地出讓價款人民幣1,813百萬元已由新城萬嘉透過向禹隆房產墊付股東貸款的方式支付。於本公告日期，土地出讓價款已全部付清。

根據該協議，新城萬嘉、禹隆房產及慶茂置業同意訂立股權轉讓協議，據此慶茂置業將向新城萬嘉收購禹隆房產的全部股權，而結欠新城萬嘉的股東貸款人民幣1,813百萬元，將透過由慶茂置業以現金向禹隆房產提供股東貸款的方式償還。股權轉讓協議項下出售事項的代價將為人民幣1,813百萬元，即用以償還結欠新城萬嘉股東貸款的人民幣1,813百萬元。由於禹隆房產的註冊資本尚未支付，出售禹隆房產全部股權的代價為零。於出售事項完成後，禹隆房產將成為中國金茂的全資附屬公司，慶茂置業將透過禹隆房產間接持有項目公司49%權益。

根據該協議，就根據股權轉讓協議轉讓禹隆房產全部股權完成工商登記後，方為完成出售事項。

慶茂置業將於完成出售事項後一次性支付有關代價。

於出售事項之前，項目公司的註冊資本為人民幣10百萬元。待出售事項完成後，新城萬嘉及禹隆房產將按彼等各自的股權比例對項目公司共同增資，從而使項目公司的註冊資本增至人民幣500百萬元。新城萬嘉按其持股比例應出資人民幣255百萬元，將透過其內部資金撥付，而禹隆房產按其持股比例將出資人民幣245百萬元。於本公告日期，項目公司尚未產生任何收益或錄得任何利潤。

項目公司的管理及營運

項目公司董事會由5人組成，新城萬嘉委派2人，其中一人任項目公司董事會主席兼法定代表人，慶茂置業委派3人。總經理由慶茂置業委派，由項目公司董事會聘任或解聘；項目公司設監事2名，新城萬嘉委派1名，慶茂置業委派1名。

有關該物業的資料

該物業名稱：	虹口區涼城新村街道073-06號地塊
該物業位置：	上海市虹口區涼城新村街道301街坊：東至廣粵路，南至警備區用地，西至居民小區，北至廣靈四路
總佔地面積：	19,959.5平方米
規劃建築面積：	54,888.625平方米
土地容積率：	2.75
土地用途：	住宅

有關禹隆房產的財務資料

基於禹隆房產根據中國企業會計準則編製的經審核財務報表，禹隆房產於2016年7月31日的經審核資產總值為人民幣362,610,000元，經審核淨資產為零。禹隆房產於其成立日期（2016年5月13日）起至2016年7月31日止期間並無產生任何收入或錄得任何利潤。

該協議的財務影響

預計本公司在出售事項沒有稅前收益或虧損。出售事項所得款項淨額經扣除開支後預期約為人民幣1,813百萬元（即償還新城萬嘉的股東貸款），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。完成出售事項後，禹隆房產將不再為本公司的附屬公司。本公司預期訂立該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。

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。

新城萬嘉成立於2003年3月19日，主要業務為房地產開發經營及物業管理。

禹隆房產為新城萬嘉的全資附屬公司，成立於2016年5月13日，主要業務為房地產開發經營及物業管理。

有關中國金茂及慶茂置業的資料

中國金茂是中國一家大型優質房地產項目開發商及運營商。中國金茂為中國中化集團公司的房地產開發業務的平台企業。中國金茂現有主營業務包括商用及住宅物業的開發、銷售、租賃及管理以及酒店經營。

慶茂置業為中國金茂全資附屬公司，主要於中國從事房地產開發經營、物業管理及商務諮詢。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，中國金茂及慶茂置業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物業，為在中國共同開發物業項目的慣常做法。此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	新城萬嘉及慶茂置業於2016年9月21日訂立的合作開發協議，以透過出售事項共同開發該物業
「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

「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成出售事項」	指	根據股權轉讓協議完成出售於禹隆房產的全部股權及股東貸款
「出售事項」	指	新城萬嘉根據該協議及股權轉讓協議向慶茂置業出售禹隆房產全部股權及股東貸款
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	慶茂置業與新城萬嘉簽訂的股權轉讓協議，內容有關新城萬嘉向慶茂置業出售持有禹隆房產的100%權益及股東貸款
「新城萬嘉」	指	上海新城萬嘉房地產有限公司，為本公司在中國成立的全資附屬公司
「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
「項目公司」	指	於2016年8月17日由新城萬嘉及禹隆房產在中國共同出資設立的有限責任公司。由新城萬嘉及慶茂置業分別持有51%及49%股權，以開發該物業

「該物業」	指	位於上海市虹口區涼城新村街道301街坊：東至廣粵路，南至警備區用地，西至居民小區，北至廣靈四路的上海市虹口區涼城新村街道073-06號地塊的物業，佔地面積為19,959.5平方米，規劃建築面積為54,888.625平方米，用地性質為住宅
「慶茂置業」	指	上海慶茂置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為中國金茂的全資附屬公司
「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
「禹隆房產」	指	上海禹隆房地產開發有限公司，於本公告日期為新城萬嘉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9月21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。