

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



新世界發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

新世界中國地產有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 關連交易

新世界發展及新世界中國各自之董事會宣佈，於二零零零年九月十五日，新世界中國之間接全資附屬公司 Bonny-View 與 (其中包括) Anderson International 就收購待售股份及股東貸款訂立協議，總代價 426,624,310 港元。代價其中 110,000,000 港元將以現金支付，餘款將由 Anderson International 透過償還已到期及應付予 Bonny-View 之未償還款項 316,624,310 港元抵銷。完成後，Bonny-View 於新世界安信之股本權益將由 51% 增至 100%。

於協議日期，由於 Anderson International 為新世界安信之主要股東，並由兼任新世界安信與天津安信執行董事之陳奇先生全資擁有，根據上市規則，協議構成新世界中國之一項關連交易。於本公佈日期，新世界發展應佔新世界中國已發行股本權益約 72.03%。因此，根據上市規則，協議亦構成新世界發展之一項關連交易。

本公佈內文所述由 Bonny-View 墊付予新世界安信之股東貸款，並無於新世界發展及新世界中國已刊發之年報內披露，因而違反上市規則第 14.25(2)(a) 條之規定。聯交所保留權利就有關違反事宜採取適當行動。

協議之有關詳情將根據上市規則第 14.25(1) 條規定，載於新世界發展及新世界中國下期刊發之年報及賬目內。

## 於二零零零年九月十五日訂立之協議

訂約各方：

買方： Bonny-View，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為新世界中國之間接全資附屬公司

賣方： Anderson International，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於協議之日為待售股份及股東貸款之實益擁有人，並由兼任新世界安信與天津安信執行董事之陳奇先生全資擁有。除上文所述者外，Anderson International 及陳奇先生獨立於並與新世界發展及新世界中國，以及新世界發展及新世界中國各自及彼等各自之附屬公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等任何各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連

其他訂約方： 陳奇先生、新世界安信及天津安信

收購：

根據協議，Bonny-View 向 Anderson International 收購待售股份（佔新世界安信已發行股本 49%）與及股東貸款。

新世界安信：

新世界安信於一九九三年十二月二十四日在英屬處女群島註冊成立，並於協議之日由 Bonny-View 及 Anderson International 分別擁有 51%及 49%。協議完成時，新世界安信將成為 Bonny-View 屬下一間全資附屬公司。

新世界安信之唯一資產為持有在中國註冊成立之外商全資擁有企業天津安信 100%股本權益。天津安信之主要業務為持有出租商業樓宇天津新安廣場及作出售用途之住宅物業天津新安花園之全部權益。

於二零零零年六月三十日新世界安信之未經審核綜合資產淨值為 6,430,914 港元。於二零零零年六月三十日 Bonny-View 及 Anderson International 向新世界安信提供之股東貸款（無抵押及免息）分別為 532,272,323 港元及 494,075,865 港元。截至一九九九年六月三十日及二零零零年六月三十日止年度新世界安信之未經審核綜合除稅前純利分別為 171,205 港元及 9,804,718 港元。

根據上市規則第 14.25(2)(a)條規定，Bonny-View 向新世界安信墊付之股東貸款屬新世界發展及新世界中國向非全資附屬公司提供之財務資助，故須於新世界發展截至一九九七年六月三十日、一九九八年六月三十日及一九九九年六月三十日止財政年度之已刊發年報及賬目內披露，以及於新世界中國截至一九九九年六月三十日止財政年度之已刊發年報及賬目內披露。新世界發展及新世界中國因疏忽而未有根據上市規則第 14.25(2)(a)條規定進行披露。聯交所保留權利就有關違反事宜採取適當行動。

代價及付款：

根據協議，Bonny-View 須付予 Anderson International 之總代價為 426,624,310 港元（可

按下文所述予以適當調整)，並須由 Bonny-View 以下列方式支付或清償：

(a) 20,000,000 港元於簽定協議時以現金支付；

(b) 90,000,000 港元於完成協議時以現金支付；

(c) 餘款 316,624,310 港元透過 Anderson International 向 Bonny-View 償還應付之等值金額 316,624,310 港元（「保證回報」）作抵銷，該等保證回報乃於二零零零年六月三十日到期，並由 Anderson International 於一九九六年十二月 Bonny-View 向其收購新世界安信 51%權益時向 Bonny-View 保證付予 Bonny-View 之回報總額。於二零零零年六月三十日後到期之保證回報須支付年息 10 厘之利息。

代價總額較款額 497,227,013 港元（為待售股份應佔資產淨值及股東貸款款額之總和）折讓約 14%。

上述代價乃經公平原則磋商，並參考新世界安信未經審核綜合資產淨值及所購得之股東貸款價值後達致。新世界發展及新世界中國各自之董事會（包括獨立非執行董事）認為協議屬正常商業條款，並對彼等各自之公司及股東而言屬公平合理。

詳細財務審查：

Bonny-View 將對新世界安信及天津安信進行詳細財務審查，並需於簽署協議後三個月內完成。倘於詳細財務審查期內發現以下由陳奇先生及 Anderson International 提供之擔保屬無效，該代價將予減少：

(i) 不少於 30,000 平方米建築面積供天津新安花園餘下各期發展；

(ii) 天津安信之銀行借款不高於人民幣 120,000,000 元；

(iii) 投資於天津儒園之合營公司可正式成立，而天津安信擬定將持有其中 30%股本權益；及

(iv) 天津安信之合約責任已全面披露。

倘代價需作出調整，惟 Bonny-View 及 Anderson International 未能就最終代價之調整幅度達成協議，Bonny-View 有權終止協議，而於簽署協議時支付之款項 20,000,000 港元，連同其按優惠利率計算之利息，將由 Anderson International 退還予 Bonny-View。

完成：

須待詳細財務審查結果確定可能作出之價格調整，協議將於二零零零年十二月十五日或之前完成。

## 進行交易之理由

新世界發展之核心業務包括物業、基建、服務、電訊及科技。新世界中國主要在中國從事物業發展及與物業相關之投資項目。

新世界發展及新世界中國各自之董事會相信，收購新世界安信之全部擁有權乃新世界中國增持中國優質物業，即天津新安廣場及天津新安花園之絕佳良機。天津新安廣場位處天津主要市區之一的南開區，新安廣場包括一座六層高購物商場、十層高寫字樓及四層高停車場。於二零零零年六月三十日，該廣場之辦公室及零售部份之佔用率逾 90%。住宅物業天津新安花園之可售樓面面積逾 100,000 平方米。天津新安花園由二零零零年初開售截至二零零零年六月止已售出 35%之住房。新世界發展及新世界中國各自之董事會相信，新世界中國將可自持有上述物業中享有穩定理想之回報。

## 一般事項

於協議之日，Anderson International 為新世界安信之主要股東（定義見上市規則），並由兼任新世界安信及天津安信執行董事之陳奇先生全資擁有。因此，根據上市規則，協議構成新世界中國之一項關連交易。於本公佈日期，新世界發展應佔新世界中國已發行股本權益約 72.03%。因此，協議亦構成新世界發展之一項關連交易。根據新世界發展及新世界中國最近期公佈之經審核賬目所披露，協議代價佔彼等各自於一九九九年六月三十日之綜合有形資產淨值之賬面值 3%以下。協議詳情將根據上市規則第 14.25(1)條之規定刊於新世界發展及新世界中國各自下期公佈之年報及賬目內。

### 釋義

「協議」	指	Anderson International、Bonny-View、陳奇先生、新世界安信與天津安信於二零零零年九月十五日就買賣待售股份及轉讓股東貸款訂立之有條件協議
「Anderson International」	指	Anderson International Investment Limited，待售股份之賣方及股東貸款之轉讓人

「Bonny-View」	指	Bonny-View Corp.，新世界中國之全資附屬公司，待售股份之買方及股東貸款之承讓人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界安信」	指	新世界安信發展有限公司，於協議訂立日期由 Bonny-View 及 Anderson International 分別擁有 51%及 49%權益
「新世界中國」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「中國」	指	中華人民共和國
「待售股份」	指	新世界安信每股面值 1 美元之普通股 49 股，佔已發行股本 49%
「股東貸款」	指	494,075,865 港元之股東貸款，即於二零零零年六月三十日新世界安信欠負 Anderson International 之總額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津安信」	指	新世界安信（天津）發展有限公司，新世界安信之全資附屬公司

承董事會命  
新世界發展有限公司  
公司秘書  
梁志堅

承董事會命  
新世界中國地產有限公司  
公司秘書  
周宇俊

香港，二零零零年九月十六日

「請同時參閱本公布於經濟日報於二零零零年九月十八日刊登的內容。」