

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。



DYNAMIC HOLDINGS LIMITED

達力集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：029)

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

持續關連交易

誠如公佈及通函所宣佈，根據有關裕景國際商務廣場(其中包括物業)之公契，物業管理公司(裕景集團之成員公司)將擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。根據相關物業管理合約之條款，有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之委聘年期為自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，為期兩年。智啟國際(本集團之成員公司)將根據對裕景國際商務廣場其他部份之其他業主具約束力之相同條款向物業管理公司(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

董事會宣佈，建議將有關擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之委聘年期自二零零八年十月一日起延期三年至二零一一年九月三十日。

根據裕景集團與本集團訂立之公契擬進行之交易構成本集團按上市規則界定之持續關連交易。本公司已於二零零六年三月十三日就根據公契擬進行之交易及該等交易分別於截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之上限獲獨立股東於股東特別大會上批准。此外，截至二零零九年六月三十日止財政年度之持續關連交易之上限將終止。

一般事項

由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易之各項或所有適用百分比率超過2.5%，根據公契擬進行之交易構成本公司按上市規則界定之非豁免持續關連交易。根據上市規則第14A.35條，持續關連交易(包括上限金額)須遵守申報及公佈規定，並須經獨立股東以投票表決方式批准。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。控股股東將就提呈股東特別大會以批准持續關連交易(包括上限金額)之相關決議案放棄投票。

本公司將成立由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮持續關連交易(包括上限金額)，並將委聘獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有其中包括(i)關於持續關連交易(包括上限金額)之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iii)獨立董事委員會就持續關連交易(包括上限金額)向獨立股東提供之推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函將在實際可行情況下儘快寄發予股東。

背景

茲提述公佈及通函。預售合約於二零零六年九月三十日完成，據此，本集團收購物業。誠如公佈及通函所宣佈，根據有關裕景國際商務廣場(其中包括物業)之公契，物業管理公司(裕景集團之成員公司)將擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。根據相關物業管理合約之條款，有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之委聘年期為自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，為期兩年。智啟國際(本集團之成員公司)將根據對裕景國際商務廣場其他部份之其他業主具約束力之相同條款向物業管理公司(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

董事會宣佈，建議將有關擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之委聘年期自二零零八年十月一日起延期三年至二零一一年九月三十日。

根據裕景集團與本集團訂立之公契擬進行之交易構成本集團按上市規則界定之持續關連交易。本公司已於二零零六年三月十三日就根據公契擬進行之交易及該等交易分別於截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之上限獲獨立股東於股東特別大會上批准。此外，截至二零零九年六月三十日止財政年度根據公契擬進行之交易之上限將終止。由於相關物業管理合約之年期自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日為期兩年，故持續關連交易於二零零六年三月十三日獲本公司股東批准之截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之年度上限分別為12,000,000港元、12,000,000港元及3,000,000港元。

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

根據有關裕景國際商務廣場(其中包括物業)之公契，物業管理公司(裕景集團之成員公司)將擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。物業管理公司之主要業務活動為提供物業管理服務，且現時物業管理公司除為裕景國際商務廣場提供該項服務外概無經營任何業務。

如公佈及通函所宣佈，於預售合約完成後，智啟國際(本集團之成員公司)將根據裕景國際商務廣場其他部份之其他業主之相同條款向物業管理公司(裕景集團之成員公司)(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

然而，倘物業之全部或任何部分被出租予租戶，則相關租戶應負責支付依照智啟國際與該等租戶訂立之租賃協議出租予該等租戶之相關物業部分之物業管理費。雖有以上所述，如同裕景國際商務廣場之其他業主，倘任何租戶未能遵守其根據相關租賃協議須履行之責任，智啟國際亦須根據公契就應付物業管理公司之物業管理費負責。

目前，智啟國際應以現金付予物業管理公司之物業管理費為每月每平方米人民幣28元(約相當於32港元)。經計及未來三個財政年度管理費之預期增長率後，現時預期未來三個財政年度智啟國際按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣12,000,000元(約相當於13,680,000港元)(未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費)。

上市規則含義

根據上市規則，裕景集團與本集團按公契擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於上限金額超逾10,000,000港元，且有關持續關連交易適用之各個或全部百分比率超過2.5%，故根據上市規則，按公契擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.35條，持續關連交易(包括上限金額)須符合申報及公佈規定，並經獨立股東以投票方式批准。控股股東將於股東特別大會上就持續關連交易(包括上限金額)之決議案放棄投票。

本公司將徵求獨立股東於股東特別大會上批准截至二零一一年六月三十日止三個財政年度之持續關連交易(包括上限金額)。本公司將就持續關連交易進一步遵守上市規則第14A.37至14A.41條所載之年度審閱及披露規定。倘持續關連交易之延續年期超過三個財政年度，則本公司將遵守上市規則項下適用之有關規定，包括上市規則第14A.35條所載之申報及公佈規定及獨立股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團與裕景集團(及／或其實益擁有人)先前概無達成任何可能須依照上市規則第14A.25條合併處理之交易。

上限金額之釐定基準

截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年持續關連交易之上限金額乃根據現時物業管理費金額每月每平方米人民幣28元(約相當於32港元)，並計及上一年度通脹率後未來三個財政年度之管理費之預期增長率而釐定。務應注意，物業管理費乃按裕景國際商務廣場其他部分業主應付之物業管理費之相同基準而計算。

公契乃以適用於裕景國際商務廣場全部業主之一般商業條款為基準。董事會(不包括獨立非執行董事)認為持續關連交易(包括上限金額)屬公平合理及以一般商業條款為基準，亦符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

本集團主要從事物業投資及發展。

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情通過批准持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。於本公佈日期，控股股東於本公司已發行股本中擁有權益約為42.59%。此外，黃先生於本公司已發行股本中擁有權益約為0.04%，並因其為蔡先生之侄女之配偶，黃先生就上市規則第14A章而言為蔡先生之一名聯繫人士，因此控股股東連同黃先生及其聯繫人士將於股東特別大會上就提呈以批准持續關連交易(包括上限金額)之相關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，概無股東(控股股東以及黃先生及其聯繫人士除外)須就批准持續關連交易(包括上限金額)放棄投票。

本公司將成立由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮持續關連交易(包括上限金額)，並將委聘獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信、概無任何獨立非執行董事(均獲提名擔任獨立董事委員會成員)於持續關連交易中擁有任何重大權益。

載有其中包括(i)關於持續關連交易(包括上限金額)之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iii)獨立董事委員會就持續關連交易(包括上限金額)向獨立股東提供之推薦意見；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函將在實際可行情況下儘快寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司於二零零六年一月六日之公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則第1及第14A章所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「上限金額」	指	智啟國際根據公契於截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年應付予物業管理公司之物業管理費上限金額，即人民幣12,000,000元(約相當於13,680,000港元)

「通函」	指	本公司於二零零六年二月二十四日之通函
「本公司」	指	達力集團有限公司(股份代號：029)，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「持續關連交易」	指	按公契項下擬進行之交易
「控股股東」	指	蔡先生及其聯繫人士
「公契」	指	對智啟國際及裕景國際商務廣場其他業主以及發展商具約束力而關於管理裕景國際商務廣場之公契(可不時予以修訂、補充或取代)，包括根據其條款訂立之任何物業管理協議
「發展商」	指	上海齊茂房地產開發有限公司(Shanghai Supreme Trade Property Development Co., Ltd.*)，一間在中國上海成立之外商獨資企業，其全部股本權益由 Eton Properties 間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「裕景集團」	指	Eton Properties 及其附屬公司
「Eton Properties」	指	Eton Properties Group Limited，一間由控股股東控制在英屬處女群島註冊成立之公司
「裕景國際商務廣場」	指	位於中國上海浦東新區東方路69號之裕景國際商務廣場(Eton Place*)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「港仙」	指	港仙，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除控股股東以及黃先生及其聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「智啟國際」	指	智啟國際有限公司，一間在香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

「蔡先生」	指	蔡黎明先生，為本公司主席、執行董事及主要股東
「黃先生」	指	黃正順先生，為執行董事及蔡先生侄女之配偶
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「預售合約」	指	發展商與智啟國際於二零零五年十二月二十二日至三十日期間就預售物業訂立的182份預售合約
「物業」	指	位於裕景國際商務廣場西塔樓7樓至22樓(並無13樓及14樓)之182個辦公室單位，總建築樓面面積約為30,188平方米
「物業管理公司」	指	伊頓物業管理(上海)有限公司(Eton Property Management (Shanghai) Company Limited*)，一間在中國成立之外商獨資企業，並為Eton Properties之間接全資附屬公司
「物業管理費」	指	智啟國際應付予物業管理公司(作為裕景國際商務廣場之物業管理人)之管理費，金額乃根據公契及相關文件之條款而計算
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司為批准持續關連交易(包括上限金額)而即將召開及舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「主要股東」 指 具上市規則所賦予之涵義

「%」或「百分比」 指 百分比

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰

香港，二零零八年九月十日

於本公佈日期，董事會之執行董事包括蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永年先生、陳俊望先生、張志明先生、黃正順先生、趙少鴻先生及黃世達先生；獨立非執行董事包括莊劍青先生、SY Robin 先生及 SALAZAR Lourdes Apostol 女士。

就本公佈而言，人民幣兌港元之換算乃按人民幣0.877元兌1.00港元之匯率計算。該換算僅為說明用途而納入，並不表示任何金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別