

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)

非常重大收購及關連交易

收購 HIGH GRAND INVESTMENTS LIMITED 之全部已發行股本及其結欠之未償還債項

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

特別股息及暫停辦理股份過戶登記手續

收購協議

董事會欣然宣佈，本公司擬就物業投資合共728,000,000港元（約相當於人民幣758,000,000元）（可予調整），當中包括(i)收購事項之總代價344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元）（可予調整）；及(ii)於完成後支付之人民幣400,000,000元（約相當於384,000,000港元）（可予調整），即智啟國際(HGIL之全資附屬公司，而於完成後將成為本公司之間接全資附屬公司)根據收購物業之預售合約應付之物業尚餘付款。本集團於物業之總投資額為728,000,000港元，參考現時對物業估計之建築樓面面積約30,188平方米計算，相當於每平方米投資額24,116港元（約相當於人民幣25,110元）。

於二零零六年一月五日，賣方、擔保人及買方(本公司之全資附屬公司)訂立收購協議，據此(a)賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元）（可予調整），而(i)待售股份之應付代價將為總代價減待售債項於完成時之面值，及(ii)待售債項之應付代價將為其於完成時之面值；(b)賣方已向買方作出賣方承諾；及(c)擔保人向買方保證賣方將適當履行其於收購協議項下之義務及法律責任(包括賣方承諾)。於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予 HGIL 之金額，作為智啟國際支付智啟國際與發展商(賣方之間接全資附屬公司)就收購物業訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，詳情請參閱本公佈「預售合約」一節。

總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)，將由買方分兩期支付：(1)按金約69,000,000港元(約相當於人民幣72,000,000元)，佔總代價之20%，已於收購協議日期支付予賣方；而(2)總代價之餘款約275,000,000港元(可予調整及約相當於人民幣286,000,000元，佔總代價之80%)，將於完成時減去30,000,000港元之留存款項(作為賣方於收購協議項下之責任(包括賣方承諾)之初步留存款項)後支付，詳情請參閱本公佈「完成」一節。完成須待本公佈所載之若干先決條件達成或獲豁免後，方告作實。倘收購協議之先決條件未能於二零零六年三月十五日或之前(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成，賣方須即時將按金(不計利息)退還買方。

於完成時，HGIL 及智啟國際將成為本公司之全資附屬公司。於完成後，智啟國際將按照預售合約之條款支付物業尚餘付款人民幣400,000,000元(約相當於384,000,000港元)。現時擬以本集團將會取得之銀行借貸支付該等款項。

持續關連交易

根據裕景國際商務廣場(當中包括物業)之公契，物業管理公司(賣方之間接全資附屬公司)將作為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。於預售合約完成後，智啟國際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(作為物業管理人)支付物業管理費，有關金額乃根據公契計算。

現時預期智啟國際應付予物業管理公司之物業管理費將為每月每平方米約人民幣28元(約相當於27港元)，而按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)(未計及倘物業或其任何部份獲租出後租戶應付之物業管理費)。然而，倘每平方米之物業管理費上升(適用於整幢裕景國際商務廣場)及／或物業之實際建築樓面面積超逾其預期建築樓面面積，物業管理費有可能超逾人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)。

一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購。賣方、發展商、擔保人及物業管理公司各自均受控股股東控制。因此，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於總代價超逾10,000,000港元，且收購事項適用之百分比率超逾25%，收購事項須符合上市規則第14A.45條及14A.47條所載之申報及公佈規定，並須根據上市規則第14A.48條獲獨立股東以股數投票方式批准。

由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易適用之百分比率超逾2.5%，故根據上市規則，公契項下擬進行之交易亦構成本公司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)將須符合申報及公佈規定，以及獲獨立股東以股數投票方式批准。

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。控股股東將於股東特別大會上就提呈以批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之相關決議案放棄投票。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購事項及持續關連交易（包括上限金額），而本公司將委任獨立財務顧問，以就收購事項及持續關連交易（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。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)有關收購事項及持續關連交易（包括上限金額）之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易（包括上限金額）給予獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易（包括上限金額）給予獨立股東之推薦意見；(iv)物業之物業估值報告；(v)物業集團之會計師報告；(vi)經擴大集團之備考財務資料；及(vii)召開股東特別大會之通告。

特別股息及暫停辦理股份過戶及登記手續

董事會議決向該等於記錄日期下午四時正名列本公司股東名冊之股東宣派特別股息每股15港仙。特別股息將於二零零六年三月三十一日（星期五）或相近日子以現金支付。於本公佈日期，共有219,103,681股已發行股份，假設於本公佈日期至記錄日期並無進一步發行股份，本公司將分派之特別股息總額將約為33,000,000港元。

為確定股東收取特別股息之資格，本公司將於二零零六年三月二十日（星期一）至二零零六年三月二十四日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零六年一月四日（星期三）上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年一月九日（星期一）上午九時三十分起恢復股份之買賣。

董事會欣然宣佈，本公司擬就物業投資合共728,000,000港元（約相當於人民幣758,000,000元）（可予調整），當中包括(i)收購事項之總代價344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元）（可予調整）；及(ii)於完成後支付之人民幣400,000,000元（約相當於384,000,000港元）（可予調整），即智啟國際（HGIL 之全資附屬公司，而於完成後將成為本公司之間接全資附屬公司）根據收購物業之預售合約應付之物業尚餘付款。本集團於物業之總投資額約為728,000,000港元，參考現時對物業估計之總建築樓面面積約30,188平方米計算，相當於每平方米投資額24,116港元（約相當於人民幣25,110元）。

收購協議

日期 二零零六年一月五日

協議各方

賣方： Eton Properties Group Limited 作為賣方。控股股東對賣方有控制權，並對賣方董事會有實際控制權。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。賣方之主要業務為於中國從事投資控股。

擔保人： Eton Properties Limited 作為擔保人。控股股東對擔保人有控制權，並對擔保人董事會有實際控制權。因此，根據上市規則，擔保人為本公司之關連人士。擔保人之主要業務為於中國從事投資控股及提供項目管理服務。

買方： Glory Diamond Inc. (本公司之全資附屬公司)

收購事項

根據收購協議，

- (a) 賣方同意銷售而買方同意購買待售股份及待售債項，總代價為344,000,000港元（約相當於人民幣358,000,000元）（可予調整），而(i)待售股份之應付代價將為總代價減待售債項於完成時之面值，而(ii)待售債項之應付代價將為其於完成時之面值；
- (b) 賣方已向買方作出賣方承諾；及
- (c) 擔保人已向買方保證賣方將適當履行其於收購協議項下之義務及法律責任（包括賣方承諾）。

於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予 HGIL 之金額，以為智啟國際支付智啟國際與發展商（賣方之間接全資附屬公司）就收購物業訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，詳情請參閱本公佈「預售合約」一節。

HGIL 為一間投資控股公司，其唯一資產為其於智啟國際之投資。智啟國際為一投資公司，其唯一投資為其根據預售合約於物業之權益。

收購協議（包括總代價）之條款及條件乃經賣方與買方按公平基準磋商後達致及釐訂，並已參考獨立專業物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零零五年十一月三十日以竣工基準對物業作出之估值人民幣850,000,000元（約相當於816,000,000港元）。總代價及物業尚餘付款總額（即本集團擬就物業作出之投資總額）較前述之物業估值折讓約11%。

經考慮「收購事項之理由及為本公司帶來之得益」一節所載之因素後，董事會認為收購協議之條款誠屬公平合理，並以一般商業條款為基準，亦符合本公司及股東之整體利益。

物業

物業由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個辦公室單位組成，估計建築樓面面積約為30,188平方米。物業即西塔樓之全部辦公室單位，其位於中國上海浦東區之優越地段。物業所在之土地之土地使用權，由二零零三年九月三十日起至二零五三年九月二十九日止，為期五十年，並指定作商業及辦公室用途。

裕景國際商務廣場位於中國上海浦東新區東方路69號，由建於五層高商場之上的24層高辦公大樓(東塔樓)及36層高辦公大樓(西塔樓)組成，另包括兩層地庫商場／停車場，總地盤面積約為14,149平方米。西塔樓主要由7樓至22樓(並無13樓及14樓)之辦公室單位(即物業)，及25樓至40樓(並無24樓及34樓)之建議中五星級酒店組成。西塔樓可從黃埔江俯瞰海景。裕景國際商務廣場現正興建中，並預期將於二零零六年九月三十日前竣工。

總代價

待售股份及待售債項之應付總代價為344,000,000港元(約相當於人民幣358,000,000元)(可予調整)，而(a)待售股份之應付代價將為總代價減待售債項於完成時之面值，而(b)待售債項之應付代價將為HGIL結欠賣方之未償還債項於完成時之面值。於收購協議日期，待售債項約為77,000,000港元，預期於完成時將約為178,000,000港元，即賣方墊付予HGIL之金額，作為智啟國際支付發展商與智啟國際(兩者均為賣方之間接全資附屬公司)訂立之預售合約項下智啟國際應付之首期及第二期付款提供資金，詳情請參閱本公佈「預售合約」一節。

總代價將以現金按下列方式支付：

- (a) 按金約69,000,000港元(約相當於人民幣72,000,000元)，佔總代價之20%，已於收購協議日期以現金支付予賣方。倘收購協議之先決條件未能於二零零六年三月十五日或以前(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成，賣方須即時將按金(不計利息)退回買方；及
- (b) 總代價之餘款約275,000,000港元(可予調整及約相當於人民幣286,000,000元，佔總代價之80%)，將由買方於完成時減去30,000,000港元之留存款項(作為賣方於賣方承諾項下之責任之初步留存款項)後以現金支付予賣方。

總代價將以本集團之內部資源撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成或(就下文(b)項條件而言)獲買方豁免後方告作實：

- (a) 獨立股東已按照及根據上市規則於股東特別大會上批准收購協議項下擬進行或與收購協議有關之交易；及
- (b) 在參考收購協議完成日期存在之事實及情況後，賣方於收購協議項下作出之保證於收購協議完成日期時仍為真實、準確及並無誤導成份。

收購協議將於條件達成或獲豁免後15日內完成。

倘上述條件未能於二零零六年三月十五日或之前(或買方與賣方可能協定之其他日期)達成或(就上文(b)項條件而言)獲豁免，或收購協議因賣方及／或擔保人未能履行其於收購協議項下之責任而未能完成，買方可通知賣方終止收購協議，而不影響其對賣方擁有之任何權利，且賣方須隨即將按金(不計利息)退回買方。

完成

於完成時，HGIL及智啟國際將成為本公司之全資附屬公司。

賣方已就收購協議作出賣方承諾，據此：

- (i) 賣方已向買方承諾，其將促使發展商履行其於預售合約下之責任，並進一步承諾工程竣工及預售合約完成將不遲於預售合約完成最後期限發生，而倘工程竣工及預售合約完成未能於該日出現，賣方將就此向買方作出彌償；
- (ii) 賣方已保證，物業於預售合約完成起計三個年度內之年度租金收入總額不會少於每年人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)，即相當於每年總回報率約8%(經參考本集團擬對物業作出之投資總額728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元))；倘於上述任何年度內，物業之租金收入總額低於每年人民幣60,000,000元(約相當於58,000,000港元)，則賣方將會以等額方式向買方支付相等於差額之金額；
- (iii) 賣方已承諾向買方或其任何附屬公司(包括物業集團)補還買方或其任何附屬公司(包括物業集團)就於收購協議日期後至預售合約完成後一年當日期間任何時間，就物業任何部份所訂立之任何租約或租務協議已付或應付予租務代理之佣金；及
- (iv) 賣方已承諾補還買方或其任何附屬公司(包括物業集團)於預售合約完成後一年內就物業或其任何部份已付或應付而未能向物業租戶收回之物業管理費(將按日釐訂)。

除關於促使發展商履行其在上文第(i)段所述預售合約下之責任的承諾外，賣方承諾將在完成之前提下及於完成時具有效力。

根據賣方承諾及預售合約之條款，倘工程竣工及預售合約完成於預售合約完成最後期限後出現，賣方或發展商將須由預售合約完成最後期限起至預售合約完成之實際日期止每日支付一筆相等於本集團就物業作出之投資總額(即728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元))0.03%之金額。

擔保人已承諾促使賣方妥為履行其在收購協議項下之所有責任。

倘智啟國際於完成後不再為本公司之附屬公司，則擔保人之責任及賣方承諾將告終止，且不再具有任何效力(不影響已產生之追究賣方之任何權利)。

此外，買方將於預售合約完成起首個、第二個及第三個年度自應付予賣方之總代價餘額款項中分別保留30,000,000港元、20,000,000港元及10,000,000港元，作為賣方於收購協議項下之所有責任(包括賣方承諾)之留存款項。

預售合約

根據賣方集團之內部重組，智啟國際(賣方之間接全資附屬公司)與發展商訂立預售合約，據此，發展商同意出售物業，及智啟國際同意購入物業，購入代價約為人民幣586,000,000元(約相當於562,000,000港元)(可予調整)。智啟國際就物業應付之購入成本將以下列方式支付：

- (a) 首期付款人民幣80,000,000元(約相當於77,000,000港元)，即物業之總購入成本約14%，已於二零零五年十二月三十一日支付予發展商；
- (b) 第二期付款約人民幣106,000,000元(約相當於101,000,000港元)，即物業之總購入成本約18%，將於二零零六年二月二十八日前由智啟國際支付予發展商；及
- (c) 物業尚餘付款人民幣400,000,000元(可予調整及約相當於384,000,000港元)，即物業之總購入成本約68%，將於二零零六年六月三十日前由智啟國際支付予發展商。

於完成時，HGIL及智啟國際將會成為本公司之全資附屬公司。現時擬以本集團將會取得之銀行借貸支付物業尚餘付款。

調整

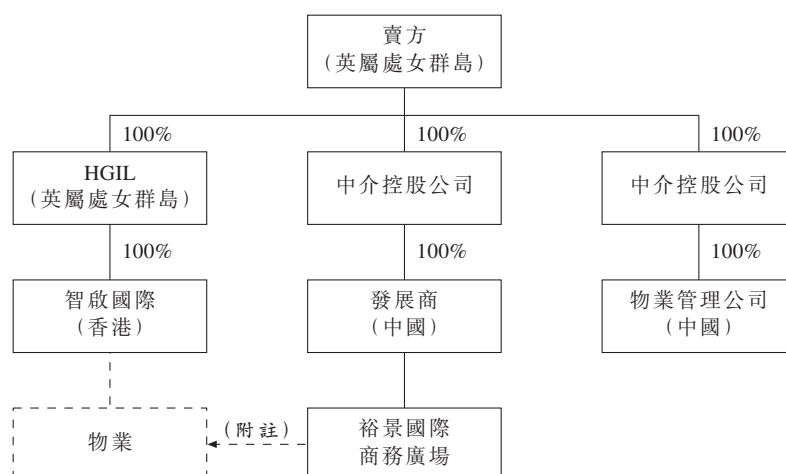
根據收購協議及預售合約之條款，倘現時對組成物業之各辦公室單位估計之建築樓面面積有別於其實際建築樓面面積(將於預售合約完成時釐定)，則會對本集團於物業之總投資額約728,000,000港元(約相當於人民幣758,000,000元)作出調整，茲述如下：

- (i) 倘組成物業之辦公室單位之實際建築樓面面積超過現時對該辦公室單位估計之建築樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而本集團於物業之總投資額將因而按每平方米增加24,116港元(約相當於人民幣25,110元)，惟調整最多為該辦公室單位之實際建築樓面面積較其估計建築樓面面積超出達3%之數額，而不論該超出數額是否達3%以上，亦不會就任何超出3%以上之數額作出調整。
- (ii) 倘組成物業之辦公室單位之實際建築樓面面積少於對該辦公室單位估計之建築樓面面積，則會對該辦公室單位之購買價作出調整，而本集團於物業之總投資額將因而減少，茲述如下：
 - (a) 就該辦公室單位之實際建築樓面面積較估計建築樓面面積少佔之面積少於或相當於3%而言，則總投資額會按每平方米減少24,116港元(約相當於人民幣25,110元)；及
 - (b) 就該辦公室單位之實際建築樓面面積較估計建築樓面面積少佔之面積多於3%而言，則總投資額會按每平方米減少48,232港元(約相當於人民幣50,220元)。

物業集團之持股架構

下圖載列物業集團於完成前及完成後之簡化持股架構：

完成前



完成後



附註：發展商已與智啟國際訂立出售其物業權益之預售合約，而智啟國際根據預售合約於物業中擁有權益。

收購事項之理由及為本公司帶來之得益

本集團主要從事物業投資及發展。

誠如本公司於二零零五年十月四日發表之公佈所披露，本公司現正考慮於時機出現時為本集團購入中國之優質物業。上海乃中國之國際金融中心，而隨著跨國公司不斷在中國成立和擴展，預期將推動上海優質辦公室物業之需求持續上升，上海實具備從中得益之優勢條件。本公司認為，該需求將導致上海優質辦公室物業供應短缺，而上海浦東區優質辦公室物業之租金足以證明此點。本公司預料該趨勢將於不久未來持續。

收購事項可讓本集團購入西塔樓內之所有辦公室單位，藉此讓本集團更能控制位處上海浦東區優越地段之物業之狀況及質素，而毋須加重本集團之財務承擔。於裕景國際商務廣場西塔樓建議興建之五星級酒店及於裕景國際商務廣場商場內建議興建之其他設施，亦為物業帶來支持。本公司現擬將物業持作收租之用的長線投資。

本公司認為上海當地政府近期為打擊上海物業投資短期炒賣而施行之措施，可讓本公司藉此機會投資於上海物業市場。物業將新建於上海浦東區內之優越地段，可從黃埔江俯瞰海景。再者，經計及物業帶來之預期租金收入(獲賣方承諾所支持)，以及租金回報率和資本收益之未來增長潛力，本公司認為收購事項可讓本集團藉此時機加強其資產基礎。

關於物業集團之資料

HGIL 為一間於二零零五年八月十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為於智啟國際之100%股本權益。

HGIL 除了上述投資權益外並無其他業務營運，由其註冊成立日期起亦無按綜合基準錄得任何溢利或虧損(未經審核)。於二零零五年十二月三十一日，HGIL 之未經審核資產總值約為77,000,000港元，乃為其於智啟國際全部已發行股本之投資及墊支予智啟國際之貸款；HGIL 之未經審核負債總額約為77,000,000港元，乃為賣方墊支予 HGIL 之貸款；及 HGIL 之未經審核綜合資產淨值為8港元。

智啟國際為一間於二零零五年十月十三日在香港註冊成立之投資公司。其唯一資產為其根據預售合約於物業擁有之權益，而根據預售合約，發展商已同意出售物業，及智啟國際已同意購入物業。

智啟國際除了上述權益外並無其他業務營運，由其註冊成立日期起亦無錄得任何溢利或虧損(未經審核)。於二零零五年十二月三十一日，智啟國際之未經審核資產總值約為77,000,000港元，乃為智啟國際根據預售合約支付之首期付款；智啟國際之未經審核負債總額約為77,000,000港元，乃為HGIL墊支予智啟國際之貸款；及智啟國際之未經審核資產淨值為1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

根據裕景國際商務廣場(當中包括物業)之公契，物業管理公司(賣方之間接全資附屬公司)將作為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人。於預售合約完成後，智啟國際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(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，倘物業之整個或任何部份出租予租戶，則該等租戶預期須就出租予該等租戶之有關部份之物業支付物業管理費。誠如本公佈「完成」一節所述，根據賣方承諾之條款，於預售合約完成日期起計一年內，賣方將就智啟國際為物業或其任何部份應付而未能向物業租戶收回之物業管理費(將按每日基準釐定)，向買方作出補還。

現時預期智啟國際應付予物業管理公司之物業管理費將為每月每平方米約人民幣28元(約相當於27港元)，及按年應付之物業管理費之上限總額將約為人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)(未計及倘物業或其任何部份獲租出後租戶應付之物業管理費)。然而，倘每平方米之物業管理費上升(適用於整幢裕景國際商務廣場)及／或物業之實際建築樓面面積超逾其預期建築樓面面積，物業管理費有可能超逾人民幣10,000,000元(約相當於10,000,000港元)。

上市規則含義

於完成後，智啟國際將成為本公司之間接全資附屬公司。控股股東控制物業管理公司。由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易適用之百分比率超過2.5%，故根據上市規則，公契下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，並經獨立股東以股數投票方式批准。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二零零九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及14A.41條所載之年度審閱及披露規定。倘持續關連交易持續三年以上，則本公司將於適當時候遵守上市規則之有關規定，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。

上限金額之釐定基準

截至二零零九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按現時估計之物業管理費金額每月每平方米約人民幣28元(約相當於27港元)(已由發展商估計)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份所有人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所有人之一般商業條款為基準。董事會認為持續關連交易(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

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購。賣方、發展商、擔保人及物業管理公司各自均受控股股東控制。因此，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於總代價超逾10,000,000港元，且收購事項適用之百分比率超逾25%，收購事項須符合上市規則第14A.45條及14A.47條所載之申報及公佈規定，並須根據上市規則第14A.48條獲獨立股東以股數投票方式批准。

由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易適用之百分比率超逾2.5%，故根據上市規則，公契項下擬進行之交易亦構成本公司之非豁免持續關連交易。根據上市規則第14A.35條，持續關連交易及上限金額將須符合申報及公佈規定，以及經獨立股東以股數投票方式批准。

股東特別大會將會舉行，以考慮及酌情通過批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。於本公佈日期，控股股東擁有本公司已發行股本約42.59%。控股股東將於股東特別大會上就提呈以批准收購事項及持續關連交易(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(控股股東除外)須就批准收購事項及持續關連交易(包括上限金額)放棄投票。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購事項及持續關連交易(包括上限金額)，而本公司將委任獨立財務顧問，以就收購事項及持續關連交易(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。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)有關收購事項及持續關連交易(包括上限金額)之進一步資料；(ii)獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)給予獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易(包括上限金額)給予獨立股東之推薦意見；(iv)物業之物業估值報告；(v)物業集團之會計師報告；(vi)經擴大集團之備考財務資料；及(vii)召開股東特別大會之通告。

特別股息

董事會議決向該等於記錄日期下午四時正名列本公司股東名冊之股東宣派特別股息每股15港仙。特別股息將於二零零六年三月三十一日(星期五)或相近日子以現金支付。於本公佈日期，共有219,103,681股已發行股份，假設於本公佈日期至記錄日期並無進一步發行股份，本公司將分派之特別股息總額將約為33,000,000港元。

董事經考慮(其中包括)本公司於有關達力貨櫃中心之非常重大出售事項(有關詳情載在本公司於二零零五年十月三十一日刊發之通函內)完成後之現金儲備，以及收購事項所需之資金後，已批准宣派特別股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東收取特別股息之資格，本公司將於二零零六年三月二十日(星期一)至二零零六年三月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格獲得特別股息，股東應確保過戶文件不遲於二零零六年三月十七日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶處以作登記。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零六年一月四日(星期三)上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年一月九日(星期一)上午九時三十分起恢復股份之買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 收購待售股份及待售債項 |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方、擔保人及買方於二零零六年一月五日就收購事項訂立之收購協議 |
| 「調整」 | 指 | 按本公佈「調整」一節所述，將對代價作出之調整 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具上市規則第1及第14A章所賦予之涵義 |
| 「物業尚餘付款」 | 指 | 人民幣400,000,000元(約相當於384,000,000港元)，即智啟國際根據預售合約就物業應付予發展商之尚餘購買價 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「上限金額」 | 指 | 智啟國際根據公契於截至二零零九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12,000,000港元(約相當於人民幣12,000,000元) |
| 「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 |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議之條款完成收購協議 |
| 「預售合約完成」 | 指 | 根據預售合約之條款交付物業 |
| 「工程竣工」 | 指 | 根據預售合約之規定完成西塔樓之建設工程，包括取得中國有關政府機關發出之(a)建設工程竣工驗收備案表及(b)上海市建設工程竣工規劃驗收合格證明，及取得按其中國法律顧問之正式法律意見可能合理所需之其他批文或證書 |
| 「持續關連交易」 | 指 | 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所有人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 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「按金」 | 指 | 買方於簽訂收購協議後支付予賣方之款項約69,000,000港元(約相當於人民幣72,000,000元) |
| 「發展商」 | 指 | 上海齊茂房地產開發有限公司，一間在中國上海成立之外商獨資企業，其全部股本權益由賣方全資擁有 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 本集團及物業集團 |
| 「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*)，進一步詳情載述於「物業」一節 |
| 「擔保人」 | 指 | Eton Properties Limited，一間在香港註冊成立之公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「HGIL」 | 指 | High Grand Investments Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並為賣方之全資附屬公司 |
| 「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 HGIL 之全資附屬公司 |
| 「蔡先生」 | 指 | 蔡黎明先生，本公司主席、執行董事兼主要股東 |
| 「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 |
| 「預售合約完成最後期限」 | 指 | 二零零六年九月三十日(或預售合約可能允許之其他預售合約完成日期) |

| | | |
|----------|---|---|
| 「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，估計總建築樓面面積約為30,188平方米 |
| 「物業集團」 | 指 | HGIL 及智啟國際 |
| 「物業管理公司」 | 指 | 伊頓物業管理(上海)有限公司，一間在中國成立之外商獨資企業，並為賣方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 |
| 「買方」 | 指 | Glory Diamond Inc.，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「記錄日期」 | 指 | 二零零六年三月二十四日(星期五)，即釐定獲得特別股息資格之日期 |
| 「股份過戶處」 | 指 | 本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「待售債項」 | 指 | HGIL 於收購協議日期應付賣方之尚餘免息債項，該債項金額約為77,000,000港元 |
| 「待售股份」 | 指 | HGIL 股本中一股每股面值1.00美元之股份，相當於HGIL 之全部已發行股本 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為批准收購事項及持續關連交易(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 |
| 「特別股息」 | 指 | 每股股份15港仙之特別股息 |
| 「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 |
| 「總代價」 | 指 | 344,000,000港元(可予調整及約相當於人民幣358,000,000元)，即收購待售股份及待售債項之總代價 |

| | |
|-----------|--|
| 「賣方」 | 指 Eton Properties Group Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之公司 |
| 「賣方集團」 | 指 賣方、發展商及物業集團 |
| 「賣方承諾」 | 指 賣方根據收購協議向買方作出之承諾，乃關於(a)發展商其在預售合約下的責任之履行；(b)工程竣工；(c)租金回報率、物業管理費之償付及應付予租務代理之出租佣金，進一步詳情載述於本公佈「完成」一節 |
| 「西塔樓」 | 指 裕景國際商務廣場西塔樓，包含物業及建議興建之五星級酒店，總建築樓面面積約為 83,297 平方米 |
| 「百分比」或「%」 | 指 百分比 |

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
彭傑文

香港，二零零六年一月六日

於本公佈刊發日期，本公司董事會包括蔡黎明先生、彭傑文先生、陳永年先生、陳俊望先生及張志明先生為執行董事；莊劍青先生、Sy Robin 先生及麥貴榮先生為獨立非執行董事。

就本公佈而言，人民幣兌港元之換算乃按人民幣1.0412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