

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。



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

謹此提述公佈及通函。根據有關裕景國際商務廣場(物業構成其中部份)之公契，物業管理公司(即裕景集團之成員公司)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(經不時修訂、補充或取代)，有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)物業管理人之委聘年期自二零零八年十月一日至二零一一年九月三十日，為期三年。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)支付有關物業的物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

董事會宣佈，獲建議將有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)物業管理人之委聘年期自二零一一年十月一日起延期三年至二零一四年九月三十日。

裕景集團與本集團訂立之公契項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。於二零零八年十月十日，本公司已於股東特別大會就智啟國際持續關連交易以及有關交易分別於截至二零一一年六月三十日止三個財政年度之上限，獲得股東批准。此外，智啟國際持續關連交易截至二零一一年六月三十日止財政年度之上限將告終止。

一般事項

由於就本公司而言，有關智啟國際持續關連交易上限金額的各項適用百分比率於截至二零一四年六月三十日止未來三個財政年度，每年超過0.1%及少於5%。根據上市規則第14A章，智啟國際持續關連交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

背景

謹此提述公佈及通函。根據有關裕景國際商務廣場(物業構成其中部份)之公契，物業管理公司(即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(經不時修訂、補充或取代)，有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)物業管理人之委聘年期自二零零八年十月一日至二零一一年九月三十日，為期三年。智啟國際(本集團之成員公司)根據對裕景國際商務廣場其他部份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)支付有關物業之物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

董事會宣佈，獲建議將有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)物業管理人之委聘年期自二零一一年十月一日起延期三年至二零一四年九月三十日。

裕景集團與本集團訂立之公契項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。於二零零八年十月十日，本公司已於股東特別大會就智啟國際持續關連交易以及有關交易分別於截至二零一一年六月三十日止三個財政年度之上限，獲得股東批准。相關物業管理合約(經不時修訂、補充或取代)之年期自二零零八年十月一日至二零一一年九月三十日，為期三年。於本公司在二零零八年十月十日舉行之股東特別大會上獲批准之智啟國際持續關連交易截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年之年度上限為人民幣12,000,000元(約相當於14,000,000港元)。此外，智啟國際持續關連交易截至二零一一年六月三十日止財政年度之年度上限將告終止。

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(物業構成其中部份)之公契，物業管理公司(即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為提供物業管理服務，而物業管理公司現時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。

誠如公佈及通函所宣佈，智啟國際(即本集團之成員公司)根據與裕景國際商務廣場其他部份其他業主相同之條款，向作為物業管理人之物業管理公司(即裕景集團之成員公司)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，預期相關租戶有責任依照智啟國際與該等租戶訂立之租賃協議，就出租予該等租戶之相關物業部分支付物業管理費，並向物業管理公司直接付款。因此，預期智啟國際僅會就於任何期間尚未出租予租戶的任何物業部分支付物業管理費。不論上文所述，一如裕景國際商務廣場之其他業主，倘任何租戶未能遵守相關租賃協議履行其責任，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，智啟國際應以現金每月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34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各年智啟國際按年應付之物業管理費上限總額將不會超過人民幣4,000,000元(約相當於4,800,000港元)。因此，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止財政年度各年之物業管理費年度總額須符合年度上限金額人民幣4,000,000元(約相當於4,800,000港元)。

上限金額之釐定基準

截至二零一四年六月三十日止三個財政年度各年，智啟國際持續關連交易之上限金額乃根據(i)現時物業管理費金額每月每平方米人民幣28元(約相當於34港元)；(ii)上一年度通脹率後未來三個財政年度之管理費預期增長率；(iii)物業之佔用率(乃參考物業過往佔用率計算)；及(iv)倘整項該物業於有關期間空置，參考每平方米人民幣28元(相當於每平方米34港元)按年計算的應付物業管理費最高金額人民幣12,000,000元(約相當於14,000,000港元)而釐定。務應注意，物業管理費乃根據公契，按照裕景國際商務廣場其他部分業主應付物業管理費之相同基準而計算。公契乃按一般商業條款訂立，適用於裕景國際商務廣場全部業主。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，智啟國際持續關連交易(包括上限金額)屬公平合理，按一般商業條款訂立，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

主席兼執行董事蔡先生有權於Eton Properties任何股東大會上行使或控制行使30%或以上表決權。因此，裕景集團與本集團訂立之公契項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。由於就本公司而言，有關智啟國際持續關連交易上限金額的各項適用百分比率於截至二零一四年六月三十日止未來三個財政年度，每年超過0.1%及少於5%，根據上市規則第14A章，智啟國際持續關連交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本公司將就智啟國際持續關連交易進一步遵守上市規則第14A.37至14A.40條項下之年度審閱規定。倘智啟國際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。

一般事項

智啟國際為本公司之間接全資附屬公司。本集團主要從事物業投資及發展業務。

物業管理公司主要從事物業管理業務。該公司為一間在中國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，而Eton Properties則由蔡先生控制。

發展商主要從事物業投資及發展。該公司為一間在中國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，而Eton Properties則由蔡先生控制。

物業管理公司及發展商皆為Eton Properties的間接全資附屬公司，而Eton Properties則由蔡先生控制。因此，蔡先生於就公契項下擬進行之交易擁有重大權益，而蔡先生已就批准智啟國際持續關連交易及上限金額之有關董事會決議案放棄投票。

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	本公司日期為二零零八年九月十日之公佈
「董事會」	指	董事會

「上限金額」	指	智啟國際根據公契於截至二零一四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4,000,000元(約相當於4,800,000港元)
「通函」	指	本公司日期為二零零八年九月二十四日之通函
「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
「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且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)，當中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，裕景國際商務廣場開發商及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
「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 Properties」	指	Eton Properties Group Limited，一間在英屬處女群島註冊成立之公司，並由蔡先生控制
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，物業合法擁有人及一間在香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

「智啟國際 持續關連交易」	指	公契項下擬進行之交易
「蔡先生」	指	蔡黎明先生，為本公司主席、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
「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，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，二零一一年六月二十七日

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、陳永涵先生、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先生及霍錦柱先生。

就本公佈而言，人民幣兌港元之換算乃按人民幣0.831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。