

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)

非常重大出售事項

董事會宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方於二零零五年十月四日就涉及現金代價650,000,000港元之出售事項訂立該協議。然而，賣方須於出售事項完成後一次性支付18,000,000港元之租金保證金予買方。該協議之條款及條件乃經按公平原則磋商後釐定，並以一般商業條款為基準。董事會認為，出售協議之條款及條件對股東而言誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項非常重大出售事項，並須經股東於股東特別大會上批准後方告作實。於本公佈日期，並無股東預期須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。蔡黎明先生間接控制93,321,279股股份(佔本公司已發行股本約42.59%)之投票權，並已向本公司及買方承諾：(i)彼將促使上述股份之登記持有人於股東特別大會上投票贊成出售事項；及(ii)彼將不會於股東特別大會前任何時間將其於本公司間接實益股權減少至低於40%。

本公司將於實際可行情況下向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售事項之其他資料(包括貨櫃中心之獨立估值報告)，並隨附股東特別大會通告。

應本公司之要求，股份已於二零零五年十月三日星期一下午二時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年十月五日星期三上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

該協議

1. 日期

二零零五年十月四日

2. 訂約方

賣方：遠僑發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

買方： Macquarie Goodman DCC Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司

買方為 Macquarie Goodman Group 之全資附屬公司；Macquarie Goodman Group 之股份於澳洲證券交易所上市(股份代號：MGQ)。買方之主要業務為物業投資；Macquarie Goodman Group 之主要業務包括持有工業物業、基金管理、物業發展、項目及發展管理，以及物業服務。買方已向賣方確認，其最終實益擁有人為 Macquarie Goodman Group 之證券持有人。

於本公佈日期，董事確認，據其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。買方及其最終實益擁有人已確認，彼等於本公佈日期概無持有本公司任何股權。董事經作出一切合理查詢後亦確認，於本公佈日期，概無控股股東及董事或彼等各自之任何聯繫人士持有 Macquarie Goodman Group 任何股權或於出售事項中擁有任何重大權益。據此，並無股東預期須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。

3. 代價

根據該協議，賣方及買方同意(i)在現有狀況及情況下；(ii)在現有租賃、租約及許可使用權的利益之前提及規限下；及(iii)在不附帶產權負擔下出售及購入貨櫃中心。

出售貨櫃中心之代價為現金650,000,000港元。經計及租金保證金(有關詳情載於下文第(4)段)，買方就出售事項已支付或將支付予賣方之款項如下：

- (i) 5,000,000港元於簽訂該協議前支付作為誠意金；
- (ii) 65,000,000港元作為於訂立該協議日期支付之訂金，其中上文第(i)項提及之5,000,000港元誠意金將予轉撥並作為訂金之部分款項；及
- (iii) 567,000,000港元(即代價585,000,000港元減去租金保證金後之餘額)於該協議完成後支付。

於出售事項完成後，賣方將向買方收取合共632,000,000港元。

該協議之條款及條件(包括代價)乃經訂約各方按公平原則磋商後達致及釐定，並已參考香港現行物業市場狀況及估值師評估有關物業於二零零五年六月三十日之價值為500,000,000港元(該估值報告為估值師於二零零五年九月六日發出)，並以一般商業條款為基準。對貨櫃中心之估值為參考相若市場交易及以貨櫃中心收入淨額資本化之基準估計其市值，並已為開支撥備及就收入增加之可能性作出準備。代價650,000,000港元較本公司截至二零零四年六月三十日止年度之經審核綜合賬目所列之貨櫃中心賬面值420,000,000港元溢價約54.8%，另較估值師於二零零五年六月三十日所評估之價值500,000,000港元溢價約30%。出售事項之代價淨額632,000,000港元(即代價650,000,000港元減去租金保證金)較本公司截至二零零四年六月三十日止年度之經審核綜合賬目

所列之貨櫃中心賬面值420,000,000港元溢價約50.5%，另較估值師於二零零五年六月三十日所評估之價值500,000,000港元溢價約26.4%。董事認為該協議之條款及條件乃以一般商業條款為基準，整體上對本公司及股東公平合理並符合其最佳利益。

4. 租金保證金

賣方須於出售事項完成後一次性支付18,000,000港元予買方，該金額乃已協定應付予買方作為租金保證。該筆款項將自買方於出售事項完成後應付予賣方之代價餘額中扣減。

租金保證金乃經賣方及買方按公平原則磋商後達致及釐定，並已參考現時租約及香港現行租務市場狀況。該數額是以替代買方最初向賣方尋求貨櫃中心於出售事項完成起計三年之保證租金回報率而磋商的。本公司認為，透過議定一定額租金保證金（將於出售事項完成時自貨櫃中心之代價中扣減），可讓本公司更好地計算及限制其財務風險。租金保證金為一次性付款及不可退還。董事認為租金保證金乃以一般商業條款為基準，整體上對本公司及股東公平合理並符合其最佳利益。

5. 出售事項之條件

完成出售事項之唯一一項條件為賣方及／或本公司已妥為遵守其根據上市規則須就出售事項遵守之所有規定（包括但不限於取得股東在股東特別大會上對出售事項之批准）。

倘賣方未能於該協議完成日期前七天當日或之前達成以上條件，賣方應立即知會買方或其律師，而買方須於接獲賣方書面通知後五個營業日內，以書面通知賣方或其律師延長該協議之完成日期或即時撤回該協議，如屬後者，賣方應退還所有已付訂金予買方或其律師（但毋須支付其他費用或賠償，若退款在接獲買方回覆當日起計七天內作出，亦毋須支付利息），訂約方將訂立一項撤銷協議以撤銷該協議，而任何一方均無權向另一方索償。

倘買方未能根據該協議之條款完成購入貨櫃中心（基於賣方違約之情況除外），所有已付訂金將被賣方沒收，賣方亦可撤銷該項出售並將貨櫃中心轉售，而賣方可向買方追討有關轉售貨櫃中心之不足差價及所有合理開支。在無損上述買方延長完成日期之權利下，倘賣方未能根據該協議之條款完成出售貨櫃中心（基於買方違約或未達致上述條件之情況除外），賣方須全數退還已付之訂金予買方，而此不會影響買方享有之權利及補償，包括根據該協議就損失索償及／或要求特定履約。

6. 完成出售事項

在上文第5段所述買方可運用之延長期限權利之規限下，出售事項將於(i)買方接獲賣方通知所有必要之股東及其他批准（包括股東在股東特別大會就該協議及據此涉及之交易給予之批准）均已取得後七天內；或(ii)二零零五年十二月二十三日（以較早者為準）完成。

預期出售事項將於二零零五年十二月二十三日或之前完成。

所得款項用途

出售事項之銷售所得款項淨額(即現金代價650,000,000港元扣除租金保證金)為632,000,000港元。經計及代理佣金約7,000,000港元後，出售事項之所得款項淨額估計將約為625,000,000港元。董事擬將出售事項之估計所得款項淨額用於以下用途：

- (一) 解除與一間香港持牌銀行就貨櫃中心之按揭貸款(於本公佈日期之未償還本金額約為151,500,000港元)；及
- (二) 餘額約473,500,000港元(根據於本公佈日期之按揭貸款未償還本金額約151,500,000港元計算)將撥作本集團之一般營運資金。然而，本集團可能會將部分餘額用作提供全部或部份融資在本集團於適當時機時收購中國內地之優質物業。

本公司現正考慮於適當時機時為本集團購入中國內地之優質物業。有關收購可能會以本集團出售事項所得款項淨額之營運資金提供全部或部份融資。於本公佈日期，董事會尚未定出有關收購之金額。本公司現正就中國內地若干優質物業項目展開初步商討及／或審閱(包括來自本公司關聯方／關連人士之可投資機會)。於本公佈日期，尚未簽訂任何收購協議，亦並未議定任何具體條款或時間表。倘若就任何該等投資機會簽訂任何書面協議，本公司將遵照上市規則之適用規定，以公佈方式知會股東及投資者，並將採取所有其他所需行動。

有關貨櫃中心之資料

貨櫃中心位於香港新界荃灣德士古道110—118號及楊屋道180—200號。貨櫃中心包括2樓至5樓之32個客貨車／私家車泊位、26個貨車泊位及2個貨櫃車泊位、2樓平台、5樓之專用區，以及6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位。貨櫃中心之總建築樓面面積約為718,168平方呎(不包括泊位)。

本集團於一九九二年購入貨櫃中心，成本約560,000,000港元。本集團一直將貨櫃中心持作投資物業。

貨櫃中心現時訂有租約。現時本集團佔用約1,168平方呎之辦公樓面作倉儲用途，其佔貨櫃中心整體建築樓面面積約0.2%。於本公佈日期，貨櫃中心為本集團持有唯一一項投資物業。買方將連同貨櫃中心之現有租賃協議之利益一併購入貨櫃中心。

根據本公司之經審核綜合賬目，貨櫃中心截至二零零三年及二零零四年六月三十日止兩個年度各年應佔之租金收入分別約為26,900,000港元及約為27,200,000港元；貨櫃中心於截至二零零三年六月三十日止年度錄得經營虧損約16,600,000港元，而於截至二零零四年六月三十日止年度則錄得經營溢利約24,800,000港元。在不考慮任何稅務影響之情況下，根據出售事項之估計所得款項淨額約625,000,000港元及貨櫃中心於二零零五年六月三十日之賬面值500,000,000港元計算，本集團將於出售事項完成後錄得約125,000,000港元之收益(有待審核)。

出售事項之理由及得益

本公司為一投資控股公司。本集團主要從事物業投資及發展。

鑒於香港物業市場近期躍升，董事認為出售事項可讓本集團藉此時機以公平市價將持有13年之貨櫃中心出售。出售事項為本集團重整其物業組合的一步，而本集團長遠而言將藉著收購中國內地之優質物業以強化其資產基礎；董事認為此舉長遠而言可提供更具增長潛力之租金回報及／或資本增值。此外，出售事項將為達成該物業組合重整提供資金資源。

一般事項

出售事項根據上市規則第14章構成本公司一項非常重大出售事項。根據上市規則第14.49條，出售事項須經股東於股東特別大會上批准後方告作實。於本公佈日期，董事確認，據其所知、所悉及所信，並在作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。買方及其最終實益擁有人已確認，彼等於本公佈日期概無持有本公司任何股權。董事經作出一切合理查詢後亦確認，於本公佈日期，概無控股股東及董事或彼等各自之任何聯繫人士持有 Macquarie Goodman Group 任何股權或於出售事項中擁有任何重大權益。據此，並無股東預期須放棄於股東特別大會上就出售事項投票。蔡黎明先生間接控制93,321,279股股份(佔本公司已發行股本約42.59%)之投票權，並已向本公司及買方承諾：(i)彼將促使上述股份之登記持有人於股東特別大會上投票贊成出售事項；及(ii)彼將不會於股東特別大會前任何時間將其於本公司間接實益股權減少至低於40%。

本公司將於實際可行情況下向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售事項之其他資料(包括貨櫃中心之獨立估值報告)，並隨附股東特別大會通告。

應本公司之要求，股份已於二零零五年十月三日星期一下午二時三十分起在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零五年十月五日星期三上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

釋義

本公佈所用下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零五年十月四日就出售事項訂立之協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「貨櫃中心」	指	香港新界荃灣德士古道110-118號及楊屋道180-200號達力貨櫃中心2樓至5樓之泊位、2樓平台、5樓之專用區，以及6樓、7樓、9樓、10樓、12樓至28樓及30樓之貨倉單位

「本公司」	指	達力集團有限公司，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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條件及條款向買方出售貨櫃中心
「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	獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與以上人士概無關連之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	Macquarie Goodman DCC Investments Limited，一間在香港註冊成立之有限公司，並為 Macquarie Goodman Group 之全資附屬公司
「租金保證金」	指	賣方於出售事項完成時應支付予買方之18,000,000港元作為租金保證
「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
「股東特別大會」	指	本公司為批准(其中包括)出售事項而將召開之股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	萊坊(香港)有限公司，一間獨立專業估值師行，由賣方委聘
「賣方」	指	遠僑發展有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
行政總裁
彭傑文

香港，二零零五年十月四日

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

請同時參閱本公佈於(信報)刊登的內容。