

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露交易

Dynamic Holdings Limited (「本公司」) 之董事 (「董事」) 欣然宣佈，於一九九九年十一月十九日，Dynamic (B.V.I.) Limited (本公司之全資附屬公司) 已將其在深圳圳華港灣企業有限公司 (「圳華」) 所佔之權益由49%增至80% (「認購事項」)。認購事項之總金額為人民幣32,550,000元(折合約為港幣30,506,000元)。

圳華已於一九九九年十一月十八日與深圳市規劃國土局 (「國土局」) 達成一項協議 (「該協議」)，據此，圳華有權重建位於中華人民共和國 (「中國」) 深圳經濟特區深圳市蛇口東角頭一幅土地 (「該物業」) 及取得該幅土地之土地使用權。該物業目前由圳華用作貨運業務港口，現建議將該物業重新發展為一片多用途商住綜合小區 (「重建項目」)，其中包括一個遊艇俱樂部、別墅、低層及高層住宅物業、一間酒店、一個客運碼頭，以及商業及零售發展項目。

根據該協議，圳華須向國土局支付合共人民幣210,031,760元 (折合約為港幣196,843,000)。Dynamic (B.V.I.) Limited須根據圳華之有關約定為重建項目提供資金或安排融資。有關進一步詳情載於本公佈下文內。

董事相信認購事項符合本公司及其附屬公司 (「本集團」) 之利益，因為圳華將由本集團之聯營公司變為本集團之附屬公司。認購事項將使本集團控制及管理重建項目，並可由重建項目取得較高之回報。

根據上市規則，認購事項及為重建項目提供資金或安排融資之責任一併構成本公司之須予披露交易。遵照上市規則之規定，一份載有該交易詳情之通函將於二十一日內盡快寄發予各股東。

認購事項之背景及理由

背景

圳華為一間在中國成立的合資企業，在緊接認購事項前，乃由深圳市航運總公司擁有51%及由Dynamic (B.V.I.) Limited (本公司之全資附屬公司) 擁有49%。

圳華之主要業務為在該物業經營一個設有停泊及倉存設施之港口。

該物業位處於深圳經濟特區西南面南頭半島之策略性位置，鄰近蛇口港，與香港特別行政區 (「香港」) 僅深圳灣之隔。

在考慮到該物業所處之策略性位置後，董事相信將該物業由現有之貨運業務港口用途更改為多用途商住綜合小區之重建潛力龐大。

基於這個既定目標，圳華已就重建項目與國土局進行磋商。

達成該協議

於一九九九年十一月十八日，圳華與國土局達成該協議，據此，圳華有權重建該物業及取得該物業之土地使用權。除一項不時釐定之經常性土地使用金外，須向國土局支付之代價總額為人民幣210,031,760元（折合約為港幣196,843,000元）。

增佔圳華之權益

為向國土局支付上述之代價，Dynamic (B.V.I.) Limited已注資人民幣32,550,000元（折合約為港幣30,506,000元），將其在圳華所佔之權益由49%增至80%。認購事項已於一九九九年十一月十九日完成。圳華目前之註冊資本為人民幣53,550,000元（折合約為港幣50,187,000元），其中Dynamic (B.V.I.) Limited注入人民幣42,840,000元（折合約為港幣40,150,000元），而深圳市航運總公司則注入餘下之人民幣10,710,000元（折合約為港幣10,037,000元）。

董事相信認購事項符合本集團之利益，因為圳華將由本集團之聯營公司變為本集團之附屬公司。認購事項將使本集團控制及管理重建項目，並可由重建項目取得較高之回報。

圳華之財務資料

圳華在截至一九九七年及一九九八年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅後純利分別約為人民幣4,205,000元及人民幣1,602,000元（分別折合約為港幣3,941,000元及港幣1,501,000元）。圳華在截至一九九九年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目錄得除稅後純利約為人民幣1,339,000元（折合約為港幣1,255,000元）。圳華於一九九八年十二月三十一日之最近期經審核有形資產淨值約為人民幣27,935,000元（折合約為港幣26,181,000元）。

本集團之業務

本集團之主要業務為持有投資物業收取租金收入及物業發展。

該物業及重建項目

該物業之策略性位置

該物業位處深圳經濟特區蛇口海濱之策略性位置。隨著海濱路於近期落成，從該物業可於二十分鐘內到達福田及羅湖；而在二零零四年連接東角頭與元朗之港深西部通道落成後，由香港往該物業只需半小時。基於該物業位置優越，董事相信該重建項目極具潛力，可成為本集團中長線之主要收入來源。

該物業及重建項目之面積

該物業(包括建議填海所得之土地)之地盤面積約為171,786平方米。該物業之土地使用權由一九九九年十一月十八日起至二零六九年十一月十七日止，為期七十年。本集團目前預測重建項目在完成後將有不少於310,000平方米之建築面積。而重建項目之規劃詳情則有待有關當局之批准。該協議規定，有關規劃獲批准後，建築工程必須於獲批准日期起計一年內施工，而工程必須於二零零七年十二月三十一日或之前竣工。

須向國土局支付之代價

就該物業須向國土局支付之代價(不包括有待決定之經常性土地使用金)合共為人民幣210,031,760元(折合約為港幣196,843,000),乃按公平條件磋商後釐定。現時已支付之金額合共為人民幣54,230,000元(折合約為港幣50,825,000元)。代價餘額人民幣155,801,760元(折合約為港幣146,018,000元)將分兩期於二零零零年五月支付金額人民幣20,000,000元(折合約為港幣18,744,000元);及於二零零零年十一月支付人民幣135,801,760元(折合約為港幣127,274,000元)。

根據圳華之有關約定,Dynamic (B.V.I.) Limited須負責為該代價之餘款提供資金或安排融資。董事將考慮有關融資之最佳方法,其中可包括(倘為合適)發行更多股份及/或向金融機構或第三者借貸。

一般事項

根據上市規則,認購事項及為重建項目提供資金或安排融資之責任一併構成本公司之須予披露交易。遵照上市規則之規定,一份載有該交易詳情之通函將於二十一日內盡快寄發予各股東。

承董事會命
行政總裁
彭傑文

香港,一九九九年十一月二十日