
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之東力實業控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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。

TONIC
東力實業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

須予披露及關連交易－
出售物業

財務顧問

COMMERZBANK 

德國商業銀行香港分行

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

 **粵海證券有限公司**
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

本公司的董事會函件載於本通函第3至7頁。

東力實業控股有限公司的股東特別大會（「股東特別大會」）將於二零零八年七月二十九日（星期二）上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室舉行，大會通告附於本通函第23至24頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥，並將該表格交回本公司之註冊辦事處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間24小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票而不受限制。

二零零八年七月七日

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
買賣協議	4
出售之理由	5
上市規則之涵義	5
股東特別大會	6
股東特別大會上要求投票表決之程序	6
推薦意見	7
其他資料	7
獨立董事委員會函件	8
粵海證券函件	9
附錄一 — 估值報告	14
附錄二 — 一般資料	18
股東特別大會通告	23

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東力實業控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	出售事項之代價34,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議將物業出售予買方
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年七月二十九日假座香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室召開及舉行之股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准買賣協議下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項之獨立財務顧問
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即彭漢中先生、鄭曾偉先生與鍾慶華博士
「獨立股東」	指	除凌先生及其聯繫人士(定義見上市規則)以外之股東

釋 義

「獨立估值師」	指	仲量聯行西門有限公司，獨立估值師，就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，其獨立於本公司、本公司及其附屬公司之任何主要行政人員、董事及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士且與彼等並無關連
「最後實際可行日期」	指	二零零八年七月三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「凌先生」	指	凌少文先生，執行董事、董事會主席及本公司控股股東Success Forever Limited之全部已發行股份的實益擁有人
「物業」	指	指由一幢四層高洋房、一個車位及一個公共空間組成之物業，面積分別為268.02平方米、34.37平方米及100.61平方米，位於香港九龍九龍塘禧福道1號新德園第113號洋房
「買方」	指	譚麗霞女士及凌嘉嘉女士，分別為凌先生之配偶及女兒
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零八年六月十六日就賣方出售物業予買方而訂立之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	草擬估值報告所載物業於二零零八年五月三十一日之估值
「估值報告」	指	獨立估值師就物業編製之估值報告
「賣方」	指	東力電子有限公司，本公司全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司

TONIC

東力實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

執行董事：

凌少文先生 (主席兼董事總經理)

黃其昌先生

李鳳貞女士

區偉民先生

林桂華先生

獨立非執行董事：

彭漢中先生

鄭曾偉先生

鍾慶華博士

註冊辦事處：

P.O. Box 309 GT

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

紅磡

民裕街30號

興業工商大廈

10樓B室

敬啟者：

須予披露及關連交易 — 出售物業

緒言

董事會於二零零八年六月十六日公佈，於二零零八年六月十六日交易時段後，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售物業，而買方同意購買物業，代價為34,000,000港元，將以現金支付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列各項之更多詳情(i)買賣協議；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)粵海證券之意見函件；(iv)估值報告；及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零零八年六月十六日

買賣協議之訂約方

賣方：東力電子有限公司，本公司全資附屬公司

買方：譚麗霞女士及凌嘉嘉女士，分別為凌先生之配偶及女兒

就董事經作出一切合理查詢後所知、所信，本集團與凌先生及買方過往並無進行任何根據上市規則第14A.25條須予以綜合計算之交易。

將予出售資產

物業由一幢四層高洋房、一個車位及一個公共空間組成，面積分別為268.02平方米、34.37平方米及100.61平方米，位於香港九龍九龍塘禧福道1號新德園第113號洋房。根據本公司於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表，物業之賬面淨值約為4,800,000港元。

完成買賣協議之主要條款

完成買賣協議須經獨立股東於股東特別大會上批准，預計將於二零零八年八月十二日作實。倘上述條件無法於二零零八年八月十二日或之前達成，則物業之銷售將廢止，買賣協議將不具法律效力，買賣協議之各方均不得相互索償。

代價

代價34,000,000港元將於買賣協議完成時以現金支付。代價34,000,000港元由買賣協議訂約方公平磋商釐定，並與獨立估值師二零零八年五月三十一日所編製之估值報告所載之估值一致。根據物業於二零零八年三月三十一日之未經審核賬面值約4,800,000港元，估計緊隨出售事項完成後，本公司將錄得出售收益約29,200,000港元，因此，預期本集團總資產及資產淨值將增加約29,200,000港元，而本集團之負債將不受影響。此外，出售事項完成後，本集團將不會再錄得有關物業之折舊開

支，且不會產生相關之公用事業開支。考慮到估值乃根據公開市值參考有關市場可得之可比較交易後編製，且出售事項所得銷售款將用於本集團未來業務發展，董事認為買賣協議之條款(包括代價)屬公平合理及符合一般商業條款，訂立買賣協議符合本公司及股東整體之利益。

出售之理由

本集團之主要業務為設計及製造消費電子產品及家庭電器產品，產品分銷至世界各個市場。截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團之收入增長8.7%，由截至二零零六年三月三十一日止年度之約2,392,200,000港元增加至截至二零零七年三月三十一日止年度之約2,599,400,000港元。誠如本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報所述，由於本集團積極開拓高利潤產品，以抵銷生產成本(如原材料價格及勞工成本)上漲的影響，故本集團之除稅前純利及除稅後純利分別由截至二零零六年三月三十一日止年度之約18,500,000港元及18,600,000港元增加至截至二零零七年三月三十一日止年度之約31,700,000港元及24,000,000港元。此外，本公司維持強勁之資產負債狀況，於二零零六年及二零零七年三月三十一日之資產淨值分別約為508,100,000港元及541,400,000港元。

物業現時由凌先生作自住用途。凌先生作為控股股東及董事會主席，認為出售物業並將出售事項所得銷售款作本集團日後發展業務之用對本集團有利。由於本集團將錄得出售收益約29,200,000港元，且其現金結餘將增加34,000,000港元，故董事認為出售事項符合本公司及股東整體之利益。於最後實際可行日期，董事尚未物色到任何投資機會。

上市規則之涵義

由於出售事項之適用比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章所界定之須予披露交易。鑒於(i)買方為董事會主席及控股股東(定義見上市規則)凌先生之家人，根據上市規則第14A章乃本公司之關連人士；及(ii)代價超過10,000,000港元，故出售事項亦構成本公司之非豁免關連交易，且買賣協議須遵守上市規則第14A章下之獨立股東批准規定。

由於概無獨立董事委員會成員擁有買賣協議及其下擬進行交易的任何權益，故此合資格向獨立股東提供獨立推薦建議。務請閣下垂注本通函第8頁所載的推薦建議函件。

本公司已委任粵海證券就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第9頁至13頁所載的意見函件。

股東特別大會

股東特別大會將於二零零八年七月二十九日(星期二)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室舉行，會上將提呈決議案，以尋求獨立股東以投票表決方式批准(其中包括)買賣協議下擬進行之交易，大會通告附於本通函第23至24頁。將提呈之決議案將以投票表決方式批准。由於買方為本公司之關連人士(定義見上市規則)，且為買賣協議之訂約方，因此，凌先生連同其聯繫人士被視為於出售事項中擁有重大利益，須根據上市規則第14A.18條就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

股東特別大會上要求投票表決之程序

根據本公司組織章程細則第80條，在任何股東大會上提呈表決的決議案必須以舉手方式表決，惟若下列任何一方要求，則可投票表決(此等要求須於宣佈舉手表決結果時或之前提出，或在撤回任何其他投票表決之要求時提出)：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少五名親身或委派代表出席大會並有權表決的股東；或
- (iii) 親身出席或委派代表出席並佔有權出席大會並於會上投票的全部股東不少於十分之一投票權總額的任何一名或多名股東；或
- (iv) 親身出席或委派代表出席並持有賦予出席大會及投票權利的股份合計的已繳足股本須不少於在會上全部賦予出席大會及投票權利之股份的已繳足股本總額的十分之一的任何一名或多名股東。

推薦意見

經考慮出售事項帶來之正面財務影響及額外現金款項，董事認為買賣協議及出售事項之條款符合本公司及股東整體利益。因此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見。

其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
東力實業控股有限公司
主席
凌少文
謹啟

二零零八年七月七日



東力實業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

敬啟者：

須予披露及關連交易－
出售物業

謹請參閱本公司於二零零八年七月七日刊發的通函（「通函」，本函件為通函一部份）。除另有指明外，通函所界定詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任就買賣協議及其下擬進行交易的條款向閣下提供意見。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向閣下及吾等提供意見。其意見詳情連同提供有關意見時曾考慮的主要因素及理由載於通函第9頁至13頁。務請閣下垂注通函的董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

經考慮買賣協議及其下擬進行交易的條款以及粵海證券的獨立意見（尤其是通函第9頁至13頁內彼等函件所載的主要考慮因素、理由及推薦建議），吾等認為買賣協議及其下擬進行交易的條款對獨立股東公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准買賣協議及其下擬進行交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
彭漢中先生
鄭曾偉先生
鍾慶華博士
謹啟

二零零八年七月七日

以下所載為獨立財務顧問粵海證券就出售事項而致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場
低座25樓
2505-06室

須予披露及關連交易－ 出售物業

緒言

吾等茲提述獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零零八年七月七日刊發予股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年六月十六日， 貴公司透過全資附屬公司東力電子有限公司與買方訂立買賣協議，據此，東力電子有限公司有條件同意出售物業，而買方有條件同意購買物業，代價為34,000,000港元。

根據上市規則第14.08條，由於出售事項之適用比率超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司之須予披露交易。此外，由於買方為凌先生（ 貴公司董事會主席及控股股東）之家人，被視為於出售事項中擁有重大權益，故根據上市規則第14A章，訂立買賣協議亦構成 貴公司之關連交易。因此，買賣協議須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，凌先生連同其聯繫人士須於會上就有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

由彭漢中先生、鄭曾偉先生及鍾慶華博士(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已予成立，以就下列各項向獨立股東提供意見：(i)買賣協議是否按正常商業條款且對獨立股東而言是否公平合理；(ii)出售事項是否於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會該如何就批准買賣協議及其下擬進行交易之普通決議案投票。粵海證券有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見之基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設董事所提供之所有資料及陳述(董事須個別及共同對此負責)於作出之時在各重大方面均為真實及準確，並於本通函日期仍為如此。吾等亦已假設董事於通函作出之所有信念聲明、意見、期望及意向乃經詳細查詢及審慎考慮後始合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見是否合理。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟以就吾等之意見達致合理基準及知情意見。

吾等並無對 貴集團之資產及負債進行獨立評估或評值，且吾等亦無獲提供任何評估或評值，惟本通函附錄一所載之估值報告除外。吾等並非物業估值專家，因此就物業於二零零八年五月三十一日之市值而言，已全面倚賴估值報告。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明含誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、買方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，且吾等亦無考慮出售事項對 貴集團或股東構成之稅務影響。此外，吾等並無責任更新本意見，以計及本函件刊發後所發生之事

件。本函件所載任何事項概不可被詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 買賣協議

於二零零八年六月十六日， 貴公司透過全資附屬公司東力電子有限公司與買方訂立買賣協議，據此，東力電子有限公司有條件同意出售物業，而買方有條件同意購買物業，代價為34,000,000港元。

誠如董事會函件所載，物業由一幢四層高洋房、一個車位及一個公共空間組成，面積分別為268.02平方米、34.37平方米及100.61平方米，位於香港九龍九龍塘禧福道1號新德園第113號洋房。

據董事會函件所載，代價須於完成買賣協議及達成先決條件後由買方以現金支付予 貴公司（詳情載於董事會函件「完成買賣協議之主要條款」一段）。

董事確認買賣協議之條款按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

(2) 出售事項之背景及理由

貴集團之主要業務為設計及製造消費電子產品及零件以及家庭電器產品。

誠如董事確認，物業現時由凌先生作自住用途，自 貴集團購買物業日期起尚未為 貴公司帶來任何租金收入。鑒於香港近期樂觀的物業市場狀況，董事認為，按現行市價出售物業變現投資並運用出售事項所得銷售款作 貴集團未來業務發展之用對 貴集團有利。

經吾等諮詢後，吾等亦獲獨立估值師告知，雖然香港住宅物業市場向好，但由於全球經濟受到美國次按危機的負面影響所帶來的不確定性，住宅物業價格近期的上升在未來可能無法持續。

考慮到出售事項可令 貴公司變現投資並為 貴集團未來業務發展提供流動資金，吾等認為，雖然出售事項並非於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，但出售事項之理據為可接受。

(3) 買賣協議之條款

代價基準

誠如董事會函件所述，代價乃由買賣協議訂約方經公平磋商後釐定，相等於二零零八年五月三十一日之估值。

物業估值

為評估代價是否公平合理，吾等已就估值的方法、所採納之基準及假設進行審閱並諮詢獨立估值師。在吾等諮詢的過程中，吾等留意到，獨立估值師於二零零八年六月十八日對物業進行實地視察，搜集資料以釐定物業市值。獨立估值師進一步解釋，其已就估值採納市場法。經獨立估值師確認，香港住宅物業之估值普遍採納市場法，符合一般市場慣例。

估值基準及假設之其他詳情載於通函附錄一。在吾等與獨立估值師商討的過程中，吾等並無發現任何主要因素令吾等懷疑估值所採納主要基準及假設之公平及合理性。然而，股東應留意，評估資產或公司通常涉及假設，因此，估值可能會或可能無法準確反映物業市值。

根據估值報告所載列，物業於二零零八年五月三十一日之市值為34,000,000港元，平均每平方米單價約為127,000港元。

由於估值乃由獨立估值師公平合理釐定且代價相等於二零零八年五月三十一日之估值，故吾等同意董事意見，認為就獨立股東而言，代價屬於公平合理。

(4) 出售事項可能之財務影響

根據董事會函件所載，按 貴公司於二零零八年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表，物業之賬面淨值約為4,800,000港元。買賣協議完成後， 貴公司將由出售事項錄得收益約29,200,000港元，而 貴公司現金結餘將增加銷售所得款毛額34,000,000港元。

有鑒於上文所述出售事項對 貴集團可能之財務影響，吾等認為，出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

務請注意，上述分析僅供參考之用，並不擬定作為 貴集團於出售事項完成後之財務狀況之聲明。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為買賣協議之條款為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。此外，雖然出售事項並非於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立，但其仍符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之有關普通決議案，以批准買賣協議及其下擬進行之交易，而吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成有關普通決議案。

此致

東力實業控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零零八年七月七日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就其對本集團訂約出售之物業權益於二零零八年五月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
22nd Floor Siu On Centre
188 Lockhart Road Wanchai Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

關於：香港九龍九龍塘禧福道1號新德園第113號洋房

茲遵照閣下指示，對東力實業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港所擁有物業權益進行估值，吾等確認曾對物業進行調查、作出有關諮詢及研究，並收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零零八年五月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值，乃指市場價值。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採用直接比較法，對物業權益進行估值，並假設物業在現況下即時交易出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易。

吾等之估值乃假設賣方在公開市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，否則吾等假設該物業並不受任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷影響。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章中包含之所有要求；英國皇家特許測量師學會頒布之《皇家特許測量師學會的估值準則》(第六版)；以及香港測量師學會頒布之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)之所有規定。

於評估 貴集團根據一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契所持香港物業權益價值時，吾等已考慮中華人民共和國和英國政府就香港問題簽訂的聯合聲明附件三及一九八八年新界土地契約(續期)條例所載規定。該等租約已獲自動續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，惟由續期日起每年須繳付相當於當時應課差餉租值3%地租。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事項向吾等提供之意見。

吾等並無獲提供有關物業權益之業權文件副本，並已向香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱有關文件正本，以核實相關擁有權或核定有否任何修訂。

吾等並無進行詳盡實地量度，以核實物業的地盤面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示的地盤面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察該等物業之外部及在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行結構性測量。惟吾等在視察過程中，並無發現任何明顯嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確定，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重大資料。

除另有說明外，本報告載列之所有金額均以港元為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
九龍
紅磡
民裕街30號
興業工商大廈
10樓B室
東力實業控股有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年七月七日

附註：彭樂賢為特許測量師，於中國物業估值具備25年經驗，另於香港、英國及亞太地區物業估值具備28年經驗。

估值證書

貴集團訂約出售之香港物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 之現況下 之資本值 港元
香港 九龍 九龍塘	物業包括大型住宅項目內的一幢四層高洋房，於一九八三年落成。	物業現由 貴集團用作員工宿舍。	34,000,000
禧福道1號 新德園 第113號洋房	物業可銷售面積約為268.02平方米(2,885平方呎)外加一個約34.37平方米(370平方呎)的車位及一個約100.61平方米(1,083平方呎)的公共空間。		
(新九龍內地段5792號4,945份之43份業權)	物業乃根據賣地條件第11382號持有，租期由一八九八年七月一日起計，為期99年，減最後三日。根據一九八八年新界土地契約(續期)條例，租約已續期至二零四七年六月三十日，而毋須支付地價，惟須支付相等於該地段當時應課差餉租值3%之地稅。		

附註：

1. 物業之註冊擁有人為東力電子有限公司(見一九九一年一月四日之備忘錄編號4688307)。
2. 東力電子有限公司為 貴公司之全資附屬公司。
3. 物業受日期為一九八三年六月十六日備忘錄編號2439835之公契連圖則所規限。
4. 物業受到建築署根據建築物條例24(1)條按日期為二零零六年三月二十八日(備忘錄編號06042800630115)發出之指令CRT/RT/001886/06/K所規限。在吾等估值過程中，吾等並無考慮遵守該指令之成本。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及首席行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置登記冊之權益或淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 股份之好倉

董事	權益性質	股份數目	佔本公司所持 已發行股本 概約百分比
凌少文	公司(附註)	668,492,476	63.19
黃其昌	個人	1,749,000	0.17
李鳳貞	個人	2,142,000	0.20
鄭曾偉	個人	1,626,000	0.15

附註：該等股份由Success Forever Limited持有，該公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由凌少文先生實益擁有。

(ii) 購股權所涉及之相關股份之好倉

董事	所持購股權數目	行使期	每股 行使價 港元
凌少文	15,000,000	二零零零年四月十日 至 二零一零年四月九日	0.467
黃其昌	2,715,000	二零零零年四月十日 至 二零一零年四月九日	0.467
李鳳貞	2,715,000	二零零零年四月十日 至 二零一零年四月九日	0.467
區偉民	2,715,000	二零零零年四月十日 至 二零一零年四月九日	0.467
林桂華	1,650,000	二零零零年四月十日 至 二零一零年四月九日	0.467

(iii) 相聯法團股份之好倉

凌少文先生個人持有本公司附屬公司東力電子有限公司股本中每股面值100港元之3,000股無投票權遞延股份。

除於上文披露及僅為遵守公司股東最低要求由若干董事為本集團以信託方式持有之本公司附屬公司若干股份外，於最後實際可行日期，本公司各董事及首席行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(iv) 其他董事權益

- (a) 自二零零七年三月三十一日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所買賣或租賃，或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 各董事概無於最後實際可行日期仍然有效且與本集團業務有重大關連之任何合約或安排中擁有重大權益。

- (c) 於最後實際可行日期，除董事凌少文先生為擁有668,492,476股股份之Success Forever Limited之董事外，概無董事及本公司首席行政人員為一間於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之公司之董事或僱員。

3. 主要股東權益

就本公司任何董事或首席行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事或首席行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接於附有在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或任何有關股本之購股權：

股份之好倉

董事	權益性質	所持 股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
	實益擁有	668,492,476	63.19
	Success Forever Limited (附註)		

附註：Success Forever Limited全部已發行股本由董事凌少文先生實益擁有。

除於上文披露外，就本公司任何董事或首席行政人員所知，於最後實際可行日期，概無人士(董事或本公司首席行政人員除外)於本公司之股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接於附有在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或任何有關股本之購股權。

4. 專家資格及同意

獨立財務顧問粵海證券為可從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團。獨立估值師仲量聯行西門有限公司為合資格獨立估值師行。

粵海證券有限公司及仲量聯行西門有限公司已就本通函之刊行發出同意書，同意按通函所示形式及涵義轉載其函件及報告(視乎情況而定)及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，粵海證券有限公司及仲量聯行西門有限公司各自概無於本公司股份或本集團任何成員公司股份中擁有權益或任何可自行或提名他人認購本公司股份或本集團任何成員公司股份的權利(不論可否依法執行)。

於最後可行日期，粵海證券有限公司或仲量聯行西門有限公司概無於本公司或其任何附屬公司自二零零七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)起已買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

除於本通函披露外，於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零零七年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何本公司不支付賠償(法定賠償除外)則不可在一年內終止之服務合約或建議之服務合約。於最後實際可行日期，本公司概無任何擬委任之董事。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於被視為構成或可能構成與本集團業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

8. 訴訟

於二零零六年十月二十日，本公司之間接全資附屬公司東力數碼產品有限公司就已售及已交付貨品金額456,135美元(相當於約3,557,853港元)(連同利息)向前客戶Senlan Limited展開法律訴訟。有關之法律行動現正處於審訊前雙方交換查閱文件之階段，正式審訊日期尚未確定。

除於上文披露外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期至股東特別大會舉行日期(包括該日)止期間的任何營業日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間內以及於股東特別大會上，於香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室)可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (iii) 本通函所載之粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；
- (iv) 估值報告；及
- (v) 本附錄第4段所述之粵海證券及仲量聯行西門有限公司書面同意。

10. 其他事項

- (i) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (ii) 本公司之秘書兼合資格會計師為王珮珊女士，*FCCA, CPA, ACIS, ACS*。
- (iii) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 309 GT, Uglund House, South Church Street, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (iv) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室。
- (v) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

TONIC

東力實業控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

茲通告東力實業控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零八年七月二十九日（星期二）上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街30號興業工商大廈10樓B室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案（不論有否修訂）：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認譚麗霞女士及凌嘉嘉女士（作為買方）與東力電子有限公司（作為賣方）於二零零八年六月十六日訂立之買賣協議（「買賣協議」），內容有關買賣位於香港九龍九龍塘禧福道1號新德園第113號洋房之物業（註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別，有關詳情載於日期為二零零八年七月七日致本公司股東之通函（「通函」，本通告為其中一部分）），以及其下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事在彼等認為必需或適宜之情況下，進行一切其他行動及事宜，並簽署一切文件，以落實及使買賣協議及其下擬進行之交易生效。」

承董事會命
東力實業控股有限公司
主席
凌少文

香港，二零零八年七月七日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

P.O. Box 309 GT
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

香港總辦事處

及主要營業地點：

香港
九龍
紅磡
民裕街30號
興業工商大廈
10樓B室

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之股東，均可委任他人為代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任超過一名代表，代其出席本公司股東大會或類別股東大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表個人股東或公司股東之受委代表有權代表股東行使有關股東可行使之相同權力。
3. 代表委任表格須由委任人或其書面正式授權之人士親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由高級職員、授權人或其他獲授權簽署之人士親筆簽署。倘代表委任表格聲稱由高級職員代表公司簽署，除非出現相反之情況，否則假設該名高級職員已獲正式授權代表公司簽署該代表委任表格而毋須加以證明。
4. 代表委任表格及(如董事會規定)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核實證明之該等授權書或授權文件副本，必須早於大會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司之香港股份登記過戶處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表以所持之股份投票，猶如彼為唯一有權投票之人士，惟如超過一位聯名持有人親身出席任何大會，則於排名較先之股東親身或委派代表投票後，其他聯名持有人一律不得投票。就此而言，排名先後以股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。