
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交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之達力集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，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。



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)

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

**獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問**



**永豐金證券(亞洲)有限公司
SinoPac Securities (Asia) Limited**

本公司董事會函件載於本通函第4至9頁。

本公司謹定於二零零八年十月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第21至22頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零零八年九月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	11
附錄 — 一般資料	17
股東特別大會通告	21

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則第1及第14A章所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「上限金額」	指	智啟國際根據公契應付予物業管理公司之物業管理費上限金額，於截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年為人民幣12,000,000元(約相當於13,680,000港元)
「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
「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業主以及發展商具約束力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
「發展商」	指	上海齊茂房地產開發有限公司(Shanghai Supreme Trade Property Development Co., Ltd.*)，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	本公司之董事
「裕景集團」	指	Eton Properties及其附屬公司
「Eton Properties」	指	Eton Properties Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立並受控股股東控制之公司
「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 Place*)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「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
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由三位獨立非執行董事即莊劍青先生、SY Robin 先生及 SALAZAR Lourdes Apostol 女士組成，以考慮持續關連交易（包括上限金額）並就此向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	永豐金證券（亞洲）有限公司，根據證券及期貨條例獲許可進行第一、四、六及九類受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就持續關連交易（包括上限金額）之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除控股股東以及黃先生及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月十九日，即為確定本通函當中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
「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，並為本公司之間接全資附屬公司
「蔡先生」	指	蔡黎明先生，為本公司主席、執行董事兼主要股東
「黃先生」	指	黃正順先生，為執行董事及蔡先生侄女之配偶
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「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
「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，總樓面面積約為30,188平方米
「物業管理公司」	指	伊頓物業管理(上海)有限公司(Eton Property Management (Shanghai) Company Limited*)，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零八年十月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准持續關連交易(包括上限金額)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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

就本通函而言，人民幣兌港元之換算乃按人民幣0.877元兌1.00港元之匯率計算。該換算僅為說明用途而刊載，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



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)

執行董事：

蔡黎明 (主席)

陳永杰 (行政總裁)

陳永年

陳俊望

張志明

黃正順

趙少鴻

黃世達

獨立非執行董事：

莊劍青

SY Robin

SALAZAR Lourdes Apostol

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道8號

裕景商業中心17樓

敬啟者：

持續關連交易

關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

緒言

茲提述本公司於二零零六年一月六日之公佈及本公司於二零零六年二月二十四日之通函。預售合約於二零零六年九月三十日完成交易，據此，本集團已收購物業。根據有關裕景國際商務廣場(其中包括物業)之公契，物業管理公司(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，有關物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之委聘年期為自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，為期兩年。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分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)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。

董事會函件

根據裕景集團與本集團訂立之公契擬進行之交易構成本集團按上市規則界定之持續關連交易。本公司已於二零零六年三月十三日就根據公契擬進行之交易及該等交易分別於截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之上限獲獨立股東於股東特別大會上批准。此外，截至二零零九年六月三十日止財政年度根據公契擬進行之交易之上限將終止。由於相關物業管理合約之年期自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日為期兩年，故持續關連交易於二零零六年三月十三日獲股東批准之截至二零零九年六月三十日止三個財政年度之年度上限分別為12,000,000港元、12,000,000港元及3,000,000港元。

董事會於二零零八年九月十日在本公司之公佈內宣佈，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)之物業管理人之委聘年期自二零零八年十月一日起延期三年至二零一一年九月三十日止。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以考慮持續關連交易(包括上限金額)。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無任何獨立非執行董事於持續關連交易中擁有任何重大權益。

獨立財務顧問永豐金證券(亞洲)有限公司已獲委任，就持續關連交易(包括上限金額)之條款對獨立股東是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

刊發本通函之目的是向閣下提供：

- (一) 持續關連交易(包括上限金額)之詳情；
- (二) 獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)之條款致獨立股東及獨立董事委員會之意見；
- (三) 獨立董事委員會就持續關連交易(包括上限金額)之條款給予之推薦意見；及
- (四) 股東特別大會通告，會上將考慮及酌情批准持續關連交易(包括上限金額)。

敬請閣下垂注本通函第21至22頁，當中載有關於二零零八年十月十日(星期五)召開股東特別大會之通告。

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(其中包括物業)之公契,物業管理公司(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。物業管理公司之主要業務為提供物業管理服務,除了向裕景國際商務廣場提供該等服務外,物業管理公司現時並無經營任何其他業務。

如本公司於二零零六年一月六日之公佈及本公司於二零零六年二月二十四日之通函所宣佈,於預售合約完成交易後,智啟國際(本集團之成員公司)應根據裕景國際商務廣場其他部分之其他業主之相同條款向物業管理公司(裕景集團之成員公司)(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,倘物業之全部或任何部分被出租予租戶,則相關租戶應負責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。雖有以上所述,如同裕景國際商務廣場之其他業主,倘任何租戶未能遵守其根據相關租賃協議須履行之責任,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32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智啟國際按年應付之物業管理費之上限總額將為人民幣12,000,000元(約相當於13,680,000港元)(未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費)。

上市規則含義

根據上市規則,裕景集團與本集團按公契擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於上限金額超逾10,000,000港元,且有關持續關連交易適用之各項或全部百分比率超過2.5%,故根據上市規則,按公契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,並須經獨立股東以按股數投票方式批准。控股股東(連同黃先生及其聯繫人士)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。

董事會函件

本公司將就截至二零一一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)於股東特別大會上徵求獨立股東批准。本公司將就持續關連交易進一步遵守上市規則第14A.37至14A.41條所載之年度審閱及披露規定。倘持續關連交易之延續年期超過三年，則本公司將遵守上市規則項下適用之有關規定，包括上市規則第14A.35條所載之申報及公佈規定以及獨立股東批准規定。

倘獨立股東並未於股東特別大會批准持續關連交易，蔡先生已向本公司承諾，其將合理盡力促使發展商委聘一間獨立物業管理公司替代物業管理公司為裕景國際商務廣場提供物業管理服務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團與裕景集團(及／或其實益擁有人)先前概無達成任何可能須依照上市規則第14A.25條合併處理之交易。

上限金額之釐定基準

截至二零一一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根據現時物業管理費金額每月每平方米人民幣28元(約相當於32港元)，並計及去年度通脹率後未來三個財政年度之管理費之預期增長率而釐定。務請注意，物業管理費乃按裕景國際商務廣場其他部分業主應付之物業管理費之相同基準而計算。

進行持續關連交易之理由及得益

公契乃以適用於裕景國際商務廣場全部業主之一般商業條款為基準。董事(不包括獨立非執行董事，彼等意見已載入本通函第10頁之獨立董事委員會函件內)認為，持續關連交易(包括上限金額)誠屬公平合理，以一般商業條款為基準，及符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過批准持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。於最後實際可行日期，控股股東擁有本公司已發行股本約42.59%，黃先生則擁有本公司已發行股本約0.04%。由於其為蔡先生侄女之配偶，黃先生就上市規則第14A章而言為蔡先生之聯繫人士。控股股東(連同黃先生及其聯繫人士)將放棄就股東特別大會上提呈批准持續關連交易(包括上限金額)之相關決議

董事會函件

案投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東(控股股東以及黃先生及其聯繫人士除外)須放棄就批准持續關連交易(包括上限金額)之相關決議案投票。

謹定於二零零八年十月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳舉行股東特別大會之通告載於本通函第21至22頁。隨函附上供股東在股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥該表格及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

於本公司股東大會要求按股數投票方式表決之權利

根據本公司細則第70條，於任何股東大會提呈之決議案須以舉手方式表決，除非在宣佈舉手表決結果之前或之時，或於撤回任何其他按股數投票表決之要求時，下列人士要求以按股數投票之方式表決：

- (一) 大會主席；或
- (二) 最少三位當時有權於會議上投票而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之股東；或
- (三) 持有賦予於會議上有投票權而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之任何一位或多位股東，而其投票權代表持有賦予於會議上有投票權之所有股東總投票權不少於十分之一；或
- (四) 持有賦予於會議上有投票權之股份而親身(倘若允許公司代表出席，則由正式授權之公司代表)或委派代表出席會議之一位或多位股東，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部賦予該投票權之股份之已繳足股本總額十分之一。

董事會函件

推薦意見

敬希垂注(i)在本通函第10頁內獨立董事委員會就持續關連交易(包括上限金額)之條款之推薦意見；及(ii)在本通函第11至16頁內獨立財務顧問就持續關連交易(包括上限金額)之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等意見已載入本通函第10頁之獨立董事委員會函件內)認為，持續關連交易(包括上限金額)之條款及條件均以對獨立股東而言誠屬公平合理之一般商業條款為基準，符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議全體獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

敬希垂注本通函附錄內所載之一般資料。

此致

列位股東 台

承董事會命
達力集團有限公司
行政總裁
陳永杰
謹啟

二零零八年九月二十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而撰寫。



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)

敬啟者：

持續關連交易
關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

吾等謹此提述本公司於二零零八年九月二十四日刊發之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有界定，否則通函所界定之詞彙在本函件具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以便考慮持續關連交易(包括上限金額)並就此向獨立股東作出意見。

敬請閣下垂注載於通函第4至9頁之董事會函件及載於通函第11至16頁之獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問函件內所列之主要考慮因素和理由及意見後，吾等認為持續關連交易(包括上限金額)之條款均以一般商業條款為基準，對獨立股東而言誠屬公平合理。持續關連交易(包括上限金額)亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成載於通函第21至22頁之股東特別大會通告內有關持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

莊劍青

SY ROBIN

SALAZAR LOURDES APOSTOL

謹啟

二零零八年九月二十四日

獨立財務顧問函件

以下為有關永豐金就持續關連交易(包括上限金額)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之函件全文，以供載入本通函。



永豐金證券(亞洲)有限公司
SinoPac Securities (Asia) Limited
香港金融街8號
國際金融中心二期23樓

敬啟者：

持續關連交易 關於裕景國際商務廣場之物業管理服務

緒言

吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就持續關連交易(包括上限金額)之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，持續關連交易之詳情載列於 貴公司於二零零八年九月二十四日致其股東之通函(「通函」)之「董事會函件」。本函件是為載入通函而編製，除非文義另有所指，其所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據 貴公司於二零零八年九月十日之公佈以及參考 貴公司於二零零六年一月六日之公佈和 貴公司於二零零六年二月二十四日之通函，預售合約已於二零零六年九月三十日完成交易，據此， 貴集團已收購物業。根據有關裕景國際商務廣場(其中包括物業)之公契，物業管理公司(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。根據發展商與物業管理公司訂立之物業管理合約(「物業管理合約」)，有關委任物業管理公司為管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之年期由二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日止，為期兩年。

根據上市規則，有關由物業管理公司向裕景國際商務廣場(包括物業)提供物業管理服務之公契項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。智啟國際(物業之持有人)將根據對裕景國際商務廣場其他部分之其他業主具約束力之相同條款向物業

獨立財務顧問函件

管理公司(作為物業管理人)支付物業管理費。 貴公司於二零零六年三月十三日之股東特別大會上就持續關連交易取得獨立股東之批准，持續關連交易截至二零零九年六月三十日止三個財政年度各年之相關上限金額分別為12,000,000港元、12,000,000港元及3,000,000港元。公契項下之物業管理合約之年期為自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，為期兩年。鑒於物業管理合約屆滿，發展商擬與物業管理公司訂立補充合約(「補充合約」)，以延期物業管理合約，此亦導致延期有關物業管理公司向裕景國際商務廣場(包括物業)提供物業管理服務之持續關連交易。根據補充合約，有關委任物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場(包括物業)之物業管理人之年期將自二零零八年十月一日起延期至二零一一年九月三十日止。

由於上限金額超逾10,000,000港元，且持續關連交易之上限金額適用之百分比率各自或全部超過2.5%，故根據上市規則，公契下擬進行之交易構成 貴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，並須經獨立股東以股數投票方式批准。控股股東(連同黃先生及其聯繫人士)將於股東特別大會上就有關持續關連交易之決議案放棄投票。

推薦意見之基礎及假設

在達致吾等之意見時，吾等倚賴 貴公司提供之資料及事實，且吾等假設在通函內所提供或引述以及由 貴公司及／或董事提供之一切資料、意見、事實及陳述，於作出時在各重大方面均真確無訛及完整，並且於通函日期及直至股東特別大會舉行之時仍然真確無訛及完整。吾等無理由懷疑吾等獲 貴公司及／或董事提供及通函引述之資料、意見、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。董事對通函所載關於 貴公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，通函並無遺漏其他事實，使當中所載任何聲明產生誤導。

此外，吾等無理由懷疑 貴公司及／或董事表達之意見及陳述之合理性，或有任何重大事實或資料遭隱瞞或遺漏，或質疑吾等獲 貴公司及／或董事提供之資料、意見、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。

獨立財務顧問函件

吾等獨立於 貴公司、裕景集團或彼等各自之附屬公司及主要股東或聯繫人士（按上市規則之定義），與彼等亦無任何聯繫。因此，吾等被認為符合資格就持續關連交易（包括上限金額）給予獨立意見。吾等將就擔任獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易（包括上限金額）之獨立財務顧問而獲 貴公司支付費用。除了就此項委任而應付予吾等之該筆正常專業費用外，並無作出安排讓吾等從 貴公司或其各自之附屬公司及主要股東或聯繫人士（按上市規則之定義）收取任何費用或利益。

吾等認為吾等已獲提供及審閱足夠資料以就持續關連交易（包括上限金額）達致知情之見解，且獲提供合理基準使吾等能就此提供意見。然而，吾等並無對 貴公司及／或董事提供之資料作獨立核實，亦無對 貴集團之業務及事務或財政狀況進行任何深入獨立調查。

主要考慮因素及原因

在達致吾等的意見時，吾等已考慮到下文所載的主要因素和原因。在達致結論時，吾等考慮到各項分析結果，並最終根據各項分析的整體結果而達致意見。

1. 延期持續關連交易之背景及原因

根據發展商與物業管理公司訂立之物業管理合約，有關委任物業管理公司擔任管理裕景國際商務廣場（包括物業）之物業管理人之年期由二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日止，為期兩年。根據公契，發展商有權及須負責於裕景國際商務廣場之業主立案法團之首次會議前聘請物業管理公司管理裕景國際商務廣場。由於裕景國際商務廣場業主立案法團於 貴公司於二零零八年九月十日發佈公佈時尚未成立，故發展商有權及須負責於物業管理合約屆滿後委任其他物業管理公司提供物業管理服務予裕景國際商務廣場或與物業管理公司更新現有物業管理合約。

鑒於(i)物業管理合約屆滿；(ii)物業管理公司向裕景國際商務廣場（包括物業）提供管理服務之持續性；(iii)物業管理公司所提供之物業管理服務令人滿意；及(iv)概無裕景國際商務廣場之租戶就物業管理公司作出任何重大投訴，發

展商擬與物業管理公司訂立補充合約，以延期物業管理合約至二零一一年九月三十日，此亦導致將有關物業管理公司向裕景國際商務廣場(包括物業)提供物業管理服務之持續關連交易由二零零八年十月一日延期至二零一一年九月三十日。董事告知，倘持續關連交易(包括上限金額)於股東特別大會上未能取得獨立股東批准，蔡先生已向 貴公司承諾彼將合理盡力所能促使發展商委任另一物業管理公司向裕景國際商務廣場提供物業管理服務，這將導致(i)該等替代產生之額外成本；(ii)物色及委任另一物業管理公司產生之時間差距；(iii)對物業收取之物業管理費之調整；及(iv)所提供之物業管理服務之標準及服務質量可能改變。

經考慮(i)上文所載原因；(ii)為裕景國際商務廣場聘請物業管理公司之機制之背景；(iii) 貴集團之主要業務；(iv)物業管理公司向裕景國際商務廣場提供之物業管理服務之持續性；及(v)物業管理公司向 貴集團提供物業管理服務令人滿意，吾等認同董事之觀點，認為持續關連交易乃於 貴集團正常及一般業務過程中訂立。

2. 持續關連交易之條款

根據適用於裕景國際商務廣場之所有部分之公契(及據此聘請物業管理公司為物業管理人)並非屬獨家安排，物業管理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。智啟國際將根據對裕景國際商務廣場其他部分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)支付物業管理費，有關金額乃根據公契之條款計算。根據物業管理合約，委任物業管理公司擔任裕景國際商務廣場之物業管理人之年期為自二零零六年十月一日至二零零八年九月三十日，為期兩年。發展商擬與物業管理公司訂立補充合約，以將物業管理合約之年期自二零零八年十月一日起延期三年至二零一一年九月三十日。根據公契，發展商有權及須負責於裕景國際商務廣場業主立案法團之首次會議前聘請物業管理公司管理裕景國際商務廣場。由於裕景國際商務廣場業主立案法團於 貴公司於二零零八年九月十日發佈公佈時尚未成立，故發展商有權及須負責於物業管理合約屆滿後委任其他物業管理公司提供物業管理服務予裕景國際商務廣場或與物業管理公司更新物業管理合約。物業管理公司之現有主要活動為提供物業管理服務，且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。

經與董事討論及審閱補充合約之條款後，吾等認同董事之看法，認為除延長年期外，物業管理合約之條款(包括定價條款)概無任何重大變動，將與合約訂約方現時所採納之該等條款一致。

另一方面，吾等已與董事討論有關委任物業管理公司之物業管理合約及公契之條款以及延長委任物業管理公司之聘用年期，吾等明白公契項下物業管理合約之條款(適用於裕景國際商務廣場之所有業主)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 物業管理費

於評估智啟國際支付予物業管理公司之現時物業管理費每平方米人民幣28元(約相當於32港元)是否公平合理時，吾等將其與多於十個位於中國上海市浦東新區內之相若辦公室之物業管理費作出比較。吾等發現，物業管理費與該等位於中國上海市浦東新區內之相若辦公室之物業管理費相若。此外，吾等注意到，物業管理費乃按裕景國際商務廣場其他部分業主應付之物業管理費之相同基準而計算。

根據上文所述，吾等認為智啟國際支付予物業管理公司之物業管理費對獨立股東而言誠屬公平合理。

4. 建議上限金額

有關聘請物業管理公司為裕景國際商務廣場之物業管理人之年期延期至二零一一年九月三十日，根據上市規則第14A.35(2)條，持續關連交易須受截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年之上限金額規限。

根據現時之物業管理費每月每平方米人民幣28元(約相當於32港元)，以及物業總樓面面積約30,188平方米計算，現時預期截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年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11,400,000港元)(未計及倘物業或其任何部分獲租出後租戶應付之物業管理費)。

獨立財務顧問函件

為評估截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年之上限金額人民幣12,000,000元(約相當於13,680,000港元)是否合理，吾等已(i)鑒於中國截至二零一一年六月三十日止未來三個財政年度之通脹率並計及物業管理公司於過往兩年概無對物業管理費作出調整之事實，而考慮到物業管理費之潛在增幅；(ii)審閱上限金額之計算基準；及(iii)與董事就上述基準進行討論，吾等認為，釐定上限金額之基準就股東而言屬公平合理。

5. 結論及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，持續關連交易(包括上限金額)乃於貴集團之日常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言誠屬公平合理，並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，且吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准持續關連交易(包括上限金額)之普通決議案。

此致

達力集團有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
永豐金證券(亞洲)有限公司
董事 聯席董事
呂浩明 曾光輝
謹啟

二零零八年九月二十四日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函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. 董事及主要行政人員的權益披露

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其聯繫法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關規定被視作或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記載於本公司的登記冊內，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有已發行 股份數目 (好倉)	身份及權益性質	概約持股 百分比(%)
蔡黎明先生	本公司	93,321,279股	個人權益(其中4,000,000股) 及受控制法團權益 (其中89,321,279股)(附註)	42.59
黃正順先生	本公司	80,000股	個人權益	0.04

附註：蔡黎明先生之公司權益乃透過 Dynamic Development Corporation 而持有，Carnation Investments Inc. 則全資擁有 Dynamic Development Corporation，而蔡黎明先生乃 Carnation Investments Inc. 之唯一股東及董事。

3. 主要股東於股份的權益及淡倉

除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）截至最後實際可行日期於本公司的股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可於一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利之任何類別股本面值10%或以上：

名稱	公司名稱	持有已發行 股份數目 (好倉)	身份及權益性質	概約持股 百分比(%)
Carnation Investments Inc.	本公司	89,321,279 股	受控制法團權益(附註1)	40.77
普納集團有限公司	本公司	13,152,000 股	受控制法團權益(附註2)	6

附註：

1. Carnation Investments Inc. 於 89,321,279 股股份中擁有之權益乃透過 Dynamic Development Corporation 持有。Dynamic Development Corporation 由 Carnation Investments Inc. (蔡黎明先生為其唯一股東及董事) 全資擁有。
2. 普納集團有限公司於 13,152,000 股股份之權益為透過其全資附屬公司普納投資有限公司持有。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或本集團可於一年內毋須給予賠償（法定賠償除外）終止的服務合約）。

5. 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永年先生、張志明先生、黃正順先生及黃世達先生在香港及／或中國從事物業投資及發展之公司中持有權益及／或擔任董事職務。

由於董事會獨立於上述公司之董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務並在公平原則下經營其業務。

除上文披露者外，概無董事或其各自之聯繫人士(定義見上市規則第1章)根據上市規則第8.10條被視為擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或有可能構成競爭之業務之權益。

6. 董事於合約及資產中的權益

據董事所知及於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或其聯繫人士(定義見上市規則第1章)於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日(本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (ii) 除本通函披露者外，概無任何董事或其聯繫人士(定義見上市規則第1章)於由本集團任何成員公司訂立並於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

- (i) 於本通函提供意見及／或建議的專家的專業資格：

名稱	資格
永豐金證券(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第一、四、六及九類受規管活動之持牌法團

- (ii) 於最後實際可行日期，永豐金證券(亞洲)有限公司概無或直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論能否依法強制執行)。
- (iii) 永豐金證券(亞洲)有限公司已就本通函的刊行發出同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且彼等迄今並無撤回同意書。
- (iv) 截至最後實際可行日期，永豐金證券(亞洲)有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零七年六月三十日(本集團最近刊發的經審核財務賬項的編製日期)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何間接權益。

8. 重大不利變動

董事概無知悉本集團之財務或交易狀況自二零零七年六月三十日(本集團最近刊發之經審核財務賬項的編製日期)以來存在任何重大不利變動。

9. 其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之香港主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓。
- (ii) 本公司的公司秘書為黃愛儀女士。彼分別為香港特許秘書公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司合資格會計師為黃世達先生。彼為香港會計師公會會員。
- (iv) 本公司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。
- (v) 本通函同時提供中、英文本。如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日一般辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港銅鑼灣希慎道8號裕景商業中心17樓：

- (i) 公契；
- (ii) 本公司於二零零六年二月二十四日之通函；
- (iii) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函；
- (iv) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函；
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (vi) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告達力集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔灣仔道209至219號利景酒店第二層地庫麒麟廳召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為本公司普通決議案：

「動議

- (一) 追認、確認及批准持續關連交易(定義見本公司於二零零八年九月二十四日致股東之通函「通函」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)；
- (二) 批准根據公契(定義見通函)所釐訂之智啟國際有限公司(本公司之全資附屬公司)應付予伊頓物業管理(上海)有限公司之物業管理費用，於截至二零一一年六月三十日止三個財政年度各年之上限金額總額人民幣12,000,000元；及
- (三) 授權本公司任何董事代表本公司，就落實或涉及持續關連交易及其附帶之所有其他事宜有關之事項而言，進行彼等可能認為必須、恰當、可取或權宜之一切行為及事宜及簽訂一切其他文件、契據、文據及協議並採取有關程序。」

承董事會命
達力集團有限公司
公司秘書
黃愛儀

香港，二零零八年九月二十四日

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

希慎道8號

裕景商業中心17樓

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有資格出席上述大會及投票之本公司股東，均可委任一名或以上之代表出席及代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 已按其上印備之指示填妥及簽署之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記分處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，方為有效。
3. 於本通告日期，本公司董事會由執行董事蔡黎明先生、陳永杰博士、陳永年先生、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；以及獨立非執行董事莊劍青先生、SY Robin 先生及SALAZAR Lourdes Apostol女士組成。