
此 乃 要 件 請 即 處 理

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通函的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有泰昇集團控股有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格(如有)送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

(1) 非常重大出售及關連交易

聯合出售於附屬公司的股權

及

(2) 潛在須予披露及關連交易

可能自附屬公司主要股東收購股權

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

董事局函件載於本通函第8至21頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第22至23頁。獨立財務顧問函件載於本通函第24至40頁，當中載有其給予獨立董事委員會及獨立股東的意見。

泰昇集團控股有限公司謹訂於二零一零年八月十六日(星期一)上午十時正，假座香港灣仔港灣道25號海港中心11樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第102至103頁。無論閣下會否親身出席大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，然後交回泰昇集團控股有限公司的香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心11樓，惟最遲須於大會或其任何續會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，閣下仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零一零年七月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
I. 緒言	8
II. 出售事項	10
III. 潛在收購事項	13
IV. 有關本集團及其他各方的資料	16
V. 有關該物業的資料	18
VI. 進行潛在收購事項及出售事項的原因及其財務影響	18
VII. 上市規則項下的涵義	19
VIII. 股東特別大會	20
IX. 推薦建議	21
X. 其他資料	21
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄一 – Consco的財務資料	41
附錄二 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	50
附錄三 – 餘下集團管理層討論及分析與財務資料	70
附錄四(A) – 日期為二零一零年五月四日的該物業的估值報告	81
附錄四(B) – 日期為二零一零年七月二十八日的該物業的估值報告	86
附錄五 – 該物業的對賬表	91
附錄六 – 一般資料	92
股東特別大會通告	102

釋 義

在本通函內，除文義另有所指或另有說明外，下列詞彙具有以下所界定的涵義：

「收購協議」	指	就潛在收購事項而言，即Consco與天津建工及／或天津產權交易中心及／或相關中國機構將予訂立的協議，以待天津建工於拍賣競投（倘若進行拍賣，而拍賣競投是拍賣期提交的唯一或最高出價）或按照協定價格及天津建工與Consco（倘若Consco是唯一的合資格有意買方而天津建工將選擇就收購價以取代拍賣與Consco進行磋商）協定的其他條件將餘下股權轉予Consco（視情況而定）
「收購價格」	指	就潛在收購事項而言，乃指Consco向天津建工收購餘下股權的價格，即拍賣競投金額（倘若有兩家或以上的合資格有意買方，而拍賣競投是拍賣期提交的最高出價）或協定價格（倘若Consco是唯一的合資格有意買方及天津建工選擇與Consco磋商以收購價格代替拍賣）
「收購授權」	指	就潛在收購事項而言，乃指透過提案徵求股東授予董事的授權，即授權董事按董事認為合適的收購價格（不得超過180,000,000港元）落實潛在收購事項
「調整」	指	根據出售協議的條款及條件增加或扣減出售代價項下就銷售股份應付的款項，以及買方向賣方支付所產生的款項或反之亦然（視情況而定），惟視乎預測完成賬目內所示「物業、廠房及設備」賬面淨值總額及流動資產淨值減任何遞延稅項負債（物業所產生的遞延稅項負債除外）超過或少於Consco完成賬目內所示相應數字而定

釋 義

「協定價格」	指	就潛在收購事項而言，倘若Consco是唯一的合資格有意買方及天津建工選擇與Consco磋商以收購價格代替拍賣，乃指Consco與天津建工就收購餘下股權協定的價格(不得超出收購授權)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「拍賣」	指	就潛在收購事項而言，於掛牌公告期屆滿後，乃指天津產權交易中心或其他適當交易所於合資格有意買方可就餘下股權提交拍賣競投的拍賣期內舉行的拍賣
「拍賣競投」	指	就潛在收購事項而言，於掛牌公告期屆滿後，倘若將進行拍賣，乃指Consco就向天津建工收購餘下股權以落實潛在收購事項而向天津產權交易中心或其他適當交易所提交的董事認為合適的出價(惟出價金額不得超出收購授權)
「拍賣期」	指	就潛在收購事項而言，於掛牌公告期屆滿後，倘若將進行拍賣，乃指天津產權交易中心為合資格有意買方就餘下股權提交拍賣競投所指定的期間
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港、中國、新加坡及澳洲商業銀行開門辦理業務的任何日子(特別是不包括星期六)
「本公司」	指	泰昇集團控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據出售協議的條款完成銷售股份及債務的買賣

釋 義

「完成賬目」	指	Consco於完成日期的未經審核綜合資產負債表及由二零一零年一月一日至完成日期期間的未經審核綜合損益賬
「先決條件」	指	出售協議所載為落實完成而須於二零一零年十二月三十一日或之前達成的先決條件，買方及賣方另行協定者除外
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Consco」	指	Consco Investment Company Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「債務」	指	Consco欠付及應償還賣方的股東貸款
「按金託管代理」	指	恒生信託有限公司或賣方與買方共同委聘的其他按金託管代理
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議的條款及條件向買方出售銷售股份
「出售協議」	指	賣方與買方於二零一零年六月十二日就出售事項訂立的買賣協議
「出售代價」	指	買方就買方收購銷售股份以及賣方於債務中擁有的權益而應付賣方的總額(可根據出售協議進行調整)
「託管賬戶」	指	按金託管代理為收取買方根據出售協議應付賣方的按金而開立的多幣種賬戶
「本集團」	指	於完成前的本公司及其附屬公司
「保證金」	指	就潛在收購事項而言，保證金乃指有意買方必須支付的保證金或訂金，這是有意買方可能成為合資格有意買方的規定條件之一

釋 義

「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「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	本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類、第4類、第6類及第9類受規管活動(定義見證券及期貨條例)的視作持牌法團，獲本公司委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事，即范佐浩先生、謝文彬先生及龍子明先生
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「有意買方」	指	就潛在收購事項而言，根據現行國有資產和投資出售轉讓規則及規例乃指餘下股權的有意買方
「最後實際可行日期」	指	二零一零年七月二十六日，即本通函付印前為確定本通函載若干資料的最後實際可行日期
「確認書」	指	就潛在收購事項而言，倘若 Consco 成為成功有意買方，即天津產權交易中心或其他中國有關部門向 Consco 為確認 Consco 有權向天津建工收購餘下股權所發出的確認書或其他文件
「掛牌公告」	指	就潛在收購事項而言，乃指天津建工刊發關於將餘下股權掛牌的公告，以供有意買方於掛牌公告期內提交意向書
「掛牌公告期」	指	就潛在收購事項而言，乃指由二零一零年六月二十五日(掛牌起始日期)至二零一零年七月二十二日期間(包括首尾兩天)有意買方可以向天津產權交易中心或其他有關部門提交意向書

釋 義

「掛牌價格」	指	就潛在收購事項而言，乃指關於邀請有意買方提交收購餘下股權意向書的掛牌公告內所列的餘下股權價格，即人民幣142,800,000元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「意向書」	指	就潛在收購事項而言，乃指有意買方於掛牌公告期提交的表示其有意收購餘下股權的通知，當中將列出及／或隨同提交關於供有關部門確定有意買方能否成為合資格有意買方的相關或規定資料和文件
「潛在收購事項」	指	Consco可能收購無產權負擔的餘下股權，從而將成為天津國際全部已註冊股本的唯一擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「預測管理賬目」	指	Consco及天津國際於二零一零年九月三十日的備考未經審核綜合資產負債表以及截至二零一零年九月三十日止九個月的預測未經審核綜合損益賬
「預測完成賬目」	指	Consco於完成日期的備考未經審核綜合資產負債表以及截至完成日期期間的備考未經審核綜合損益賬
「該物業」	指	位於中國天津和平區南京路75號的物業
「提案」	指	本公司在股東特別大會上提呈作為普通決議案通過以批准出售協議及其項下擬進行的所有交易(包括但不限於潛在收購事項、收購授權、出售事項以及相關事項)的決議案

釋 義

「買方」	指	Arraya Worldwide Inc.，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「合資格有意買家」	指	就潛在收購事項而言，乃指於掛牌公告期提交意向書並且所有其他方面均符合掛牌公告內關於有意買方的所有規定條件(包括但不限於支付保證金)的有意買方
「餘下股權」	指	天津國際註冊資本的20%股權，現由天津建工持有
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	Consco的全部已發行股本
「賣方」	指	津港開發、Stonehill及天安(天津)投資個別任何一個；或津港開發、Stonehill及天安(天津)投資共同地(視情況而定)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式更改)
「股東特別大會」	指	本公司為審議並酌情通過關於批准出售協議及其項下擬進行的交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項)而將召開的股東特別大會
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Stonehill」	指	Stonehill Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「成功有意買方」	指	就潛在收購事項而言，乃指餘下股權的唯一合資格有意買家或(倘若餘下股權有多家合資格有意買家)於拍賣期就餘下股權作出最高拍賣競投的合資格有意買方
「天安(天津)投資」	指	天安(天津)投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為天安中國的間接全資附屬公司
「天津建工」	指	天津市建工集團(控股)有限公司，一間根據中國法例成立的國有公司
「津港開發」	指	津港開發有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司
「天安中國」	指	天安中國投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)
「天津國際」	指	天津國際大廈有限公司，一間在中國成立的中外合資企業，為該物業的唯一擁有人
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心，天津市人民政府下屬負責經營(其中包括)各種企業轉讓國家和國際產權(包括房地產、股權、債務及知識產權)業務的機關
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司
「%」	指	百分比



泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

執行董事：

張舜堯(主席)

馮潮澤(副主席兼董事總經理)

錢永勛

郭敏慧

趙展鴻

黃琦

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道25號

海港中心11樓

獨立非執行董事：

范佐浩

謝文彬

龍子明

敬啟者：

**(1) 非常重大出售及關連交易
聯合出售於附屬公司的股權**

及

**(2) 潛在須予披露及關連交易
可能自附屬公司主要股東收購股權**

I. 緒言

董事局欣然宣佈，於二零一零年六月十二日，津港開發(本公司的非全資附屬公司)、Stonehill(本公司的全資附屬公司)及天安(天津)投資(非本集團的成員公司)訂立出售協議，據此，待協議內所訂立的先決條件獲達成，津港開發、Stonehill及天安(天津)投資同意出售及處理彼等的權益，包括彼等於本公司非全資附屬公司Consco的股權及債務權益，出售代

董事局函件

價總額約為870,000,000港元，其中因津港開發及Stonehill出售銷售股份所產生約436,000,000港元將由津港開發及Stonehill收取(扣除少數股東權益後為369,000,000港元)，而因按實際計得金額基準向津港開發及Stonehill轉讓應付債項的所得款項產生約162,000,000港元(扣除少數股東權益後為156,000,000港元)(可予調整)將由津港開發及Stonehill收取。

天安(天津)投資為本公司非全資附屬公司Consco的主要股東。因此，根據上市規則，天安(天津)投資為本公司的關連人士，且計及聯合安排(包括買方就出售事項作出的聯合契諾以及就共同及個別負債的條款及協議及天安(天津)投資所作或以其為受益人的背對背擔保)，故根據上市規則第14A.13(6)條，出售事項為本公司一項關連交易。

由於上市規則第14章項下的適用百分比率至少有一項超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售。根據上市規則，出售事項須遵守股東批准規定。

由於天津建工為本公司非全資附屬公司天津國際的主要股東(持有其20%股權)，故根據上市規則第14A.11(1)條及第14.04(6)條，天津建工為本公司的關連人士，且倘潛在收購事項獲實行，則根據上市規則第14A.13(1)條，潛在收購事項將構成本公司一項關連交易。

由於上市規則第14章項下的適用百分比率至少有一項超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，潛在收購事項亦構成本公司一項須予披露交易。

根據上市規則第14.34條及第14A.47條規定，本公司須於落實潛在收購事項的條款後盡快刊發公佈。因為潛在收購事項的條款於收購協議簽署後方會落實，所以，本公司於簽署收購協議並落實潛在收購事項的條款後，方能夠刊發上市規則第14.34條及第14A.47條所規定的公佈。因此，本公司已就潛在收購事項向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守上市規則第14.34條及第14A.47條。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就出售協議及其項下擬進行的交易(包括出售事項及潛在收購事項)向獨立股東提供建議。盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：(1)向股東提供潛在收購事項及出售事項的其他詳情；(2)載列獨立財務顧問就潛在收購事項及出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(3)載列獨立董事委員會就潛在收購事項及出售事項給予獨立股東的推薦建議；及(4)發出有關審議並酌情通

董事局函件

過關於批准出售協議及其項下擬進行的交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項)的股東特別大會通告。

II. 出售事項

出售協議

日期：二零一零年六月十二日

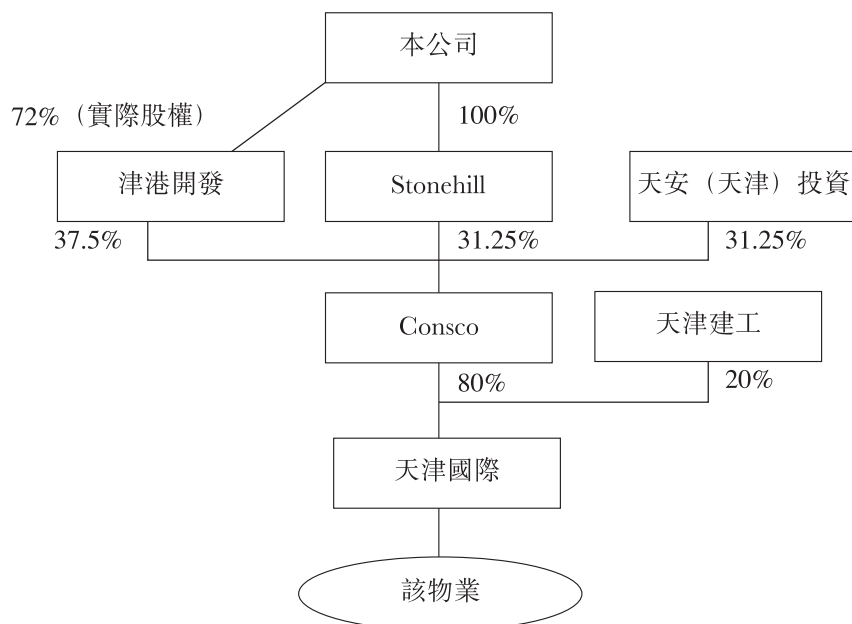
訂約方：(1) 賣方：津港開發、Stonehill及天安(天津)投資

(2) 買方：Arraya Worldwide Inc.

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立第三方。

主要事項：根據出售事項，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，即 Consco 的全部已發行股本連同債務利益。Consco 現時為擁有天津國際(該物業的唯一擁有人) 80% 權益的股東。天津國際的其餘 20% 股權(即餘下股權) 由天津建工持有。

下圖說明 Consco 及天津國際於潛在收購事項前的簡化企業架構：



董事局函件

代價：

出售代價為以下各項的總和(1)買方就購買由有關賣方持有的銷售股份而應付各賣方的價格及(2)買方就收購有關賣方於債務持有的利益而應付各賣方的價格(按實際計得金額基準計算)，並等於：

- (1) 就銷售股份而言，賣方應收的款項應相當於Consco於完成賬目內所載的資產淨值，而物業估值額為人民幣716,000,000元，且應扣除該物業產生的任何遞延稅項負債額；及
- (2) 就債務而言，完成賬目內所載按實際基準計算的債務金額。

出售代價總額約為870,000,000港元，當中因津港開發及Stonehill出售銷售股份所產生約436,000,000港元，將由津港開發及Stonehill收取(扣除少數股東權益後為369,000,000港元)，而因按實際計得金額基準向津港開發及Stonehill轉讓應付債項的所得款項產生約162,000,000港元(扣除少數股東權益後為156,000,000港元)(可予調整)將由津港開發及Stonehill收取。

買方已於簽定出售協議後三個營業日內將一筆相等於人民幣140,000,000元的款項存入按金託管代理的託管賬戶，作為初步按金，並且於簽立事項收購協議後五個營業日內，買方須將一筆相等於人民幣70,000,000元的款項存入按金託管代理的託管賬戶內，作為進一步按金。完成時，買方應對按金託管代理執行不可撤回的書面指示，以向賣方發放及轉賬上述按金，並應根據出售協議向賣方支付出售代價的餘額。

於完成前不少於十個營業日，賣方應將預測完成賬目(包括結欠各賣方的債務金額)交予買方，並附以一套Consco的最近期管理賬目。

買方須就銷售股份支付的金額應為按照賣方各自於Consco的持股比例計算的款項，而買方須根據預測完成賬目所載列按實際計得金額基準計算結欠相關賣方的各相關金額向各賣方支付須就債務支付的金額。

應付各有關賣方的金額須按人民幣釐定，但須按緊接完成日期前的營業日的匯率，參考付款日期的有關對等金額以港元支付。

董事局函件

倘預測完成賬目的數目有任何更新或調整，則該等更新或修訂須由賣方於完成後10個營業日內向買方提供，以此為基準，則完成賬目將編撰完成，而調整將作相應計算。

先決條件：

除非賣方及買方另行書面協定，否則完成須待以下先決條件於二零一零年十二月三十一日或之前獲達成後，方告作實：

- (1) 潛在收購事項獲實行，而Consco (或其代名人) 成為天津國際全部已註冊股本的唯一擁有人；
- (2) 天津市商務委員會或擁有同等權力的其他地方或市或其他級別政府機構發出批准證書，批准將天津國際轉為外商獨資企業；
- (3) 本公司須就出售協議及其項下擬進行的交易，取得上市規則及所有適用法律、法規、規例及條例項下的所有必要規管批文、同意及證書 (包括 (倘適用) 但不限於上市規則項下規定的股東批准)；及
- (4) 天安中國須就出售協議及其項下擬進行的交易，取得上市規則及所有適用法律、法規、規例及條例項下的所有必要規管批文、同意及證書 (包括 (倘適用) 但不限於上市規則項下規定的天安中國股東批准)。

倘任何先決條件未能於二零一零年十二月三十一日下午五時正或之前獲達成，則除非賣方與買方另行協定，否則出售協議及其條款及條件將立即自動終止，此情況下 (惟有關公佈及披露的其他契諾繼續對協議各方具約束力)，出售協議的各訂約方不再承擔出售協議項下或因其引起的進一步義務或責任，且各訂約方不得向其他方所索賠，而已付按金 (連同其所有應計利息) 將於終止時退還予買方。

完成將於賣方向買方發出通知，知悉先決條件獲達成後的第十個營業日，在香港進行。

根據出售協議，賣方的擔保、承諾、承擔及其他負債，除另有指明外 (例如就個別買方自身企業事務及其銷售股份及債務權益所作的擔保而言，負債將由有關賣方個別承擔)，將由賣方共同及個別承擔。

III. 潛在收購事項

誠如以上段落所述，出售事項的先決條件之一為潛在收購事項須由Consco (或其代名人) 完成，即Consco (或其代名人) 須收購不附帶產權負擔的餘下股權，因以於獲得相關機構的必要批准後成為天津國際全部已註冊股本的唯一擁有人。

本公司擬透過Consco (或其代名人) 收購餘下股權。有關潛在收購事項的進一步詳情載於以下各段。

有關中國機構

潛在收購事項透過天津產權交易中心進行。天津產權交易中心為天津市人民政府轄下機構，其業務包括 (其中包括) 所有類型企業的国家及國際產權的轉讓，包括房地產、股權、債務及知識產權。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天津產權交易中心為獨立第三方。

掛牌公告

透過掛牌公告，餘下股權按掛牌價格上市，並邀請有意買方於掛牌公告期遞交一份意向書。於掛牌公告期內，所遞交的意向書及有意買方的資格將由天津產權交易中心或天津產權交易中心成立的委員會予以檢討。

倘於掛牌公告期屆滿後，合資格有意買方超過一名，則潛在收購事項將透過拍賣方式進行，以便合資格有意買方於拍賣期內進行拍賣競投，拍賣競投價最高的合資格有意買方將有權按有關拍賣競投金額收購餘下股權。

然而，倘若僅有一名合資格有意買方，則餘下股權可由天津建工售予合資格有意買方，惟須遵守天津建工與有關合資格有意買方可能協定的條款及條件 (包括協定價格)，而在此情況下毋須進行拍賣程序。

掛牌公告期

掛牌公告期為二零一零年六月二十五日至二零一零年七月二十二日 (包括首尾兩日) 期間。

董事局函件

合資格有意買方

為成為合資格有意買方，除於掛牌公告期內向天津產權交易中心遞交意向書外，有意買方亦須達成以下載於掛牌公告的條件：

1. 為具有在中國天津市投資及管理高級酒店式公寓及辦公物業20年以上經驗的企業(包括於香港、澳門及台灣註冊成立的企業)。
2. 於天津產權交易中心或其委員會確認資格後，有意買方須根據天津產權交易中心的規則及規例，支付人民幣28,560,000元(相當於餘下股權掛牌價格的20%)作為保證金。
3. 於簽訂收購協議後三個營業日內，合資格有意買方須就購買餘下股權向天津產權交易中心指定的賬戶繳清所有餘款。

意向書及支付保證金

Consco已於二零一零年七月十九日遞交意向書並於其意向書獲審查及其資格獲得天津產權交易中心確認及審批後，將於獲得天津產權交易中心通知後作出保證金規定付款人民幣28,560,000元。於二零一零年七月二十六日Consco已獲天津產權交易中心通知須支付保證金，而Consco已作出安排將保證金匯至天津產權交易中心，並預期將於往後幾日向天津產權交易中心支付保證金，因此，在符合上述第二及第三項條件的情況下，Consco能夠成為一名合資格有意買方。

根據規管以拍賣方式出售國有資產的現行規則及規例，倘拍賣競標成功，則保證金將應用作支付拍賣競標金額的部分款項，而倘拍賣競標並未成功，則保證金將會不計利息退還本集團。倘Consco違約，則天津產權交易中心有權沒收Consco的保證金。

於最後實際可行日期，Consco尚未獲天津產權交易中心知會是否有任何及(如是者)有多少名合資格有意買方。倘Consco為唯一的合資格有意買方，則將由天津建工決定是否要求天津產權交易中心進行拍賣或透過與Consco磋商收購協議的條款及條件(包括協定價格)以進行潛在收購事項；因此，拍賣會否進行尚屬未知之數，(如是者)拍賣期開始及屆滿。

收購授權

本公司擬於潛在收購事項完成前尋求股東事先批准潛在收購事項及收購授權，惟收購價格(拍賣競標或協定價格(視情況而定))不得超過收購授權。

收購授權指尋求股東向董事授出的授權，據此董事可進行拍賣競標或就潛在收購事項的協定價格與天津建工達成協議。在目前情況下及根據可用資料，收購授權指董事就餘下股權願意支付的最高金額(當中包括Consco將進行有意拍賣競標當中出現的若干差額)，並已計及(其中包括)本集團從出售代價中應收的款項及本集團因潛在收購事項及隨後的出售事項而擬定或預期應計的收益。

經計及天津國際及Consco的資產及負債、歸於餘下股權的公平值及倘出售事項落實，本集團來自或由出售事項(潛在收購事項為先決條件之一)產生的財務利益後，董事認為收購授權屬公平合理。

收購協議

倘Consco成為成功有意買方，Consco將與天津建工及／或其他有關中國機構訂立收購協議。

於潛在收購事項完成後，Consco於天津國際的股權將由80%增至100%，天津國際將成為Consco的全資附屬公司，從而可進行出售事項。

餘下股權由天津建工的其中一間附屬公司(作為天津國際的創辦股東)於一九八六年以資本費用2,000,000美元購入，並於二零零七年透過集團內轉讓無償轉讓予天津建工。

務請留意出售協議須待(其中包括)本公司已根據上市規則規定就出售協議及據此擬進行的交易取得股東批准後，方可作實，與之不同的是，就潛在收購事項而言，由於涉及拍賣及收購協議的有關交易的特殊性質，如Consco已進行拍賣競標並成為成功有意買方，其將無條件須按拍賣競標金額收購餘下股權，其隨後將無法與天津建工訂立收購協議，而此

董事局函件

乃取得股東事先批准的條件；及倘若於隨後召開的股東特別大會上提案未獲股東通過，則本集團將遭受無法進行潛在收購事項而產生的不必要虧損（如沒收其保證金或其任何部分），而此乃無條件須作出者。

因此，就潛在收購事項是否符合本公司及股東整體利益而言，本公司擬於Consco（或其代名人）進行拍賣競標或訂立收購協議（視情況而定）前，透過提案尋求股東事先批准（其中包括）潛在收購事項及收購授權。

上市規則第14.34及14A.47條規定，本公司須於潛在收購事項的條款落實後盡快刊發一份公佈。鑒於潛在收購事項的條款將不會於簽訂收購協議前落實，故本公司無法根據上市規則第14.34條於簽訂收購協議（據此潛在收購事項之條款將會落實）前刊發公佈。因此，本公司已就潛在收購事項向聯交所申請並已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14.34及14A.47條規定。

就潛在收購事項而言，本公司已於二零一零年七月二十三日刊登一份公佈，當中載有隨後寄發予董事有關潛在收購事項的資料及詳情。載有關於（其中包括）Consco是否為成功有意買方（倘屬實）、收購價格及收購協議日期等進一步資料的公佈將由本公司在切實可行的情況下儘快另行刊登。

由於股東於潛在收購事項中無重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准（其中包括）潛在收購事項及收購授權的提案放棄投票。

IV. 有關本集團及其他各方的資料

本集團

本集團主要從事地基打樁、物業發展、物業投資、樓宇建築、機電工程及機械租賃及貿易等業務。

津港開發

津港開發為一間在香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。津港開發的股權由本公司透過其數間附屬公司持有72%（實際權益）。

Stonehill

Stonehill為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

天安(天津)投資

天安(天津)投資為一間在香港註冊成立的有限公司，並為天安中國的間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。除天安(天津)投資於Consco持有的31.25%股權外，(i)天安中國及其附屬公司與(ii)本集團概無任何其他股權關係。

Consco

Consco為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份(即銷售股份)由津港開發持有3,750股(佔股權的37.50%)，Stonehill持有3,125股(佔股權的31.25%)及天安(天津)投資持有3,125股(佔股權的31.25%)。Consco現為擁有天津國際(該物業的唯一擁有人)80%股權的股東。天津國際餘下20%股權(即餘下股權)乃由天津建工持有。現時，本公司透過津港開發及Stonehill於Consco擁有58.25%實益股權。於完成後，Consco將成為買方的全資附屬公司，因而將不再為本公司的附屬公司。

天津建工

天津建工為一間根據中國法律成立的國有法人實體並主要從事建築及工程業務以及投資控股。

天津國際

天津國際為一間透過中外合資合營企業方式在中國註冊成立的有限公司。於二零零九年十二月三十一日，天津國際的資產淨值約為人民幣94,000,000元。除該物業外，其並無任何重大資產。

買方

買方為一間在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

V. 有關該物業的資料

該物業為座落於中國天津市和平區南京路75號的物業，總樓面面積約52,700平方米，根據賣方與買方就出售協議而訂立的協議，並經考慮威格斯分別於二零一零年一月二十一日及二零一零年五月四日編製的兩份估值報告（於各情況下按114,000,000美元估值該物業並按資本化該物業產生的純利基準以及就該物業的應復歸收入潛力作備抵並參考市場上可取得的銷售證據（如適用）），其估值為人民幣716,000,000元。

VI. 進行潛在收購事項及出售事項的原因及其財務影響

董事認為，現時的市況為本公司透過出售事項實現其於Consco的投資提供了良好機會。基於津港開發及Stonehill因出售彼等的銷售股份產生的應收預計總額（扣除少數股東權益後）約369,000,000港元、本集團於二零一零年三月三十一日透過津港開發及Stonehill於Consco的投資應佔過往未經審核賬面值約352,000,000港元（根據Consco截至二零一零年三月三十一日的未經審核管理賬目）以及有關出售事項的估計法律及其他專業費用約8,000,000港元，但不計及Consco於二零一零年四月一日起至完成期間的估計溢利的收益及Consco於完成前（彼於適當時候確定）向本集團支付的預期股息付款並須作出調整及無不可於見情況，本集團預期自出售事項錄得收益不少於9,000,000港元，收益的準確金額於編製完成賬目後方能確定。

如附錄二所載的未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一零年三月三十一日發生，餘下集團於二零一零年三月三十一日的總資產將約為4,308,000,000港元，較本集團的約4,836,000,000港元減少約528,000,000港元。另一方面，餘下集團於二零一零年三月三十一日的總負債將約為2,312,000,000港元，較本集團的約2,551,000,000港元減少約239,000,000港元。

如附錄二第五段所載的餘下集團之未經審核備考財務資料附註內的附註(10)所列示，假設完成已於二零零九年四月一日發生，餘下集團就出售事項的預計收益約為64,800,000港元（或如扣除有關出售事項的預計法律及專業費用約8,000,000港元則為56,800,000港元）。務請股東注意，出售事項的確實收益金額可跟上述數字不同並須視乎（其中包括）本集團於完成日期的本集團投資賬面值及人民幣匯率。

董事局函件

截至二零零九年三月三十一日及截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本公司於津港開發及Stonehill所持銷售股份應佔本集團的純利(扣除稅項前後)概述如下：

	二零一零年 (千港元)	二零零九年 (千港元)
該物業除稅前溢利及公平值變動	19,489	18,105
該物業的公平值變動	3,977	(8,677)
除稅前溢利	23,466	9,428
除稅後溢利	17,382	5,893

本公司於津港開發及Stonehill所擁有權益於二零一零年財政年度應佔銷售股東的除稅後溢利表面有所增長乃由於二零一零年該物業重估以及該物業於二零一零年賬目所列公平值隨後有所增加所致。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度天津國際的純利概述如下：

	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)
除稅前溢利	24,559	24,846
除稅後溢利	18,290	18,577

扣除出售事項直接應佔費用後，自上述總額約8,000,000港元的出售事項應收所得款項淨額，估計達約516,000,000港元，並擬用作額外一般營運資金、未來投資及償還銀行貸款。

基於上文所述，董事認為，雖然本集團於完成後將不再享有來自天津國際的穩定經常性收入，但出售事項將讓本集團提高其營運資金及未來投資潛力，從而改善流動資金及增強本集團的整體財務狀況。

VII. 上市規則項下的涵義

Stonehill為本公司的全資附屬公司而津港開發為本公司的非全資附屬公司。天安(天津)投資為本公司非全資附屬公司Consco的主要股東，故為本公司的關連人士，且計及聯合安排(包括賣方就出售事項作出的聯合契諾)，故根據上市規則第14A.13(6)條，出售事項構成本公司一項關連交易。

董事局函件

由於上市規則第14章項下的適用百分比率至少有一項超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項非常重大出售。

天津建工為本公司非全資附屬公司天津國際的主要股東(持有其20%股權)，因此根據上市規則第14A.11(1)條及第14.04(6)條為本公司的關連人士，且倘潛在收購事項獲實行，則根據上市規則第14A.13(1)條，潛在收購事項將構成本公司一項關連交易。

由於上市規則第14章項下的適用百分比率至少有一項超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，潛在收購事項亦構成本公司一項須予披露交易。

上市規則第14.34及14A.47條規定，本公司須於潛在收購事項的條款落實後盡快刊發一份公佈。鑒於潛在收購事項的條款將不會於簽訂收購協議前落實，故本公司無法根據上市規則第14.34條於簽訂收購協議(據此潛在收購事項之條款將會落實)前刊發公佈。因此，本公司已就潛在收購事項向聯交所申請並已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14.34及14A.47條規定。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於潛在收購事項或出售事項中擁有重大權益。因此，出售協議及其項下擬進行的交易(包括潛在收購事項及出售事項)須經股東於股東特別大會上批准。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售協議中擁有與其他股東有重大差別的權益。因此，概無股東須就提案放棄投票。

VIII. 股東特別大會

本公司將於二零一零年八月十六日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道25號海港中心11樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過提案。股東特別大會通告載於本通函第102及103頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心11樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事局函件

IX. 推薦建議

經考慮以上主要因素及原因後，吾等認為出售協議的條款及據此擬進行的交易（包括潛在收購事項及出售事項）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事（獨立非執行董事除外）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成提案。

閣下務須留意本通函第22及23頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就於股東特別大會上以對各項提案進行表決的方式通過批准出售協議及據此擬進行的各項交易（包括潛在出售事項、收購授權及出售事項）的提案進行投票而向獨立董事委員會獨立股東提供的意見及推薦建議。閣下亦須留意獨立財務顧問之意見函件，當中載有（其中包括）其就出售協議的條款及據此擬進行的交易（包括潛在收購事項、收購授權及出售事項）向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議，以及其達致有關意見時所考慮之主要因素及原因。獨立財務顧問函件載於本通函第24至40頁。

X. 其他資料

閣下務須留意本通函附錄一至六所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

及本公司購股權持有人 參照

代表董事局
泰昇集團控股有限公司
主席
張舜堯
謹啟

二零一零年七月二十八日



泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

敬啟者：

**(1) 非常重大出售及關連交易
聯合出售於附屬公司的股權
及
(2) 潛在須予披露及關連交易
可能自附屬公司主要股東收購股權**

吾等謹此提述於二零一零年七月二十八日致股東的通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件內所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任，以考慮出售協議之條款，並就批准出售協議及其項下擬進行的交易（包括潛在收購事項、收購授權及出售事項）對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第8頁至21頁所載董事局函件及通函第24頁至40頁所載獨立財務顧問之意見函件。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件中所考慮的主要因素及理由,以及所發表之意見,吾等認為,出售協議及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項)乃按正常商業條款訂立、就獨立股東而言屬公平合理,並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會或其任何續會上提呈的提案,以批准出售協議及其項下擬進行的交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項),有關詳情載於通函第102頁至103頁所載召開股東特別大會的通告內。

此致

列位獨立股東 台照

泰昇集團控股有限公司

獨立董事委員會

全體獨立非執行董事

范佐浩 謝文彬 龍子明

謹啟

二零一零年七月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問於二零一零年七月二十八日致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，以供收錄於本通函：—



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED
盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14 -24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7樓

電話：(852) 2525 2128
(852) 2525 6026
傳真：(852) 2537 7622

敬啟者：

**(1) 非常重大出售及關連交易
聯合出售於附屬公司的股權
及
(2) 潛在須予披露及關連交易
可能自附屬公司主要股東收購股權**

吾等已獲委聘向獨立董事委員會及獨立股東就出售協議的條款及條件以及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項)提供意見，有關詳情概述於二零一零年七月二十八日致股東通函(「通函」)的第8頁及第21頁，而本函件構成其中的一部分。吾等已獲委任就上述協議的條款及條件及其項下關連交易是否屬正常商業條款、於貴集團日常及一般業務過程中訂立及屬於公平合理且符合貴公司及其股東整體利益提供意見。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。

貴公司於二零一零年六月二十二日及於二零一零年七月二十三日分別宣佈訂立出售協議及潛在收購事項。因「董事局函件」所載的理由，出售協議項下擬進行交易構成「非常重大出售事項及關連交易」，而潛在收購事項項下擬進行交易則構成貴公司根據上市規則的「須予披露及關連交易」。故此，各出售協議、出售事項、潛在收購事項及各自項下擬進行的交易(包括收購授權)須在股東大會上獲得獨立股東批准後，方可作實。

獨立財務顧問函件

就載於「董事局函件」批准出售協議及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權及出售事項)的提案而言，概無股東於出售事項及潛在收購事項擁有重大權益。故此，出售協議及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權、出售事項及其有關事宜)(i)須待股東在股東特別大會上批准後，方可作實；及(ii)概無股東須就於股東特別大會上提呈的提案放棄投票。提案將會按股數投票方式表決。有關進一步資料，請參閱分別載列於「董事局函件」的「上市規則項下的涵義」及「股東特別大會」兩節。

獨立董事委員會已告成立，以就出售協議的條款及條件，以及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權、出售事項及其有關事宜)向獨立股東提供意見。

意見的基準

於擬定意見及推薦意見時，吾等曾倚賴通函及其他文件(包括但不限於出售協議及其項下擬進行交易包括潛在收購事項、收購授權、出售事項及其有關事宜)所載由執行董事及管理層向吾等提供並須負全責的資料、意見及聲明的準確性。吾等亦已假設通函內作出及引述的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時屬真實，且於本通函日期仍為真實。吾等亦已假設執行董事於通函作出的一切確信、意見及意向陳述乃經周詳審慎查詢後合理地作出。

至於 貴集團、Consco、天津國際及津港開發各方的財務資料，吾等主要倚賴彼等各自的經審核、未經審核及備考綜合財務報表，執行董事須就該等財務報表及 貴集團編製的文件負全責。吾等亦已尋求並取得 貴公司確認，通函所提供及／或提述的資料概無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑執行董事向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已審閱足夠財務資料，讓吾等能夠達致知情的意見，及合理地倚賴通函所載 貴集團財務資料的準確性。然而，吾等並無對 貴集團、Consco、天津國際及津港開發、買方或彼等各自的任何附屬公司、聯營公司或母公司各方的業務及事務進行任何形式的獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證吾等所獲提供的任何資料。

獨立財務顧問函件

經考慮的主要因素及理由

於擬定推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景

1.1 貴集團的資料

貴集團主要從事地基打樁、物業發展、物業投資、樓宇建築、機電工程及機械租賃及貿易等業務。

以下為 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度的營業額業務分類概覽，乃摘錄自 貴公司日期為二零一零年六月二十三日的年報：

	(千港元)	(百分比)
地基打樁	919,593	43.1%
機電工程及樓宇建築	41,923	1.9%
機械租賃及貿易	16,405	0.8%
物業投資及管理	103,247	4.8%
物業發展	1,053,349	49.4%
	<u>2,134,517</u>	<u>100.0%</u>

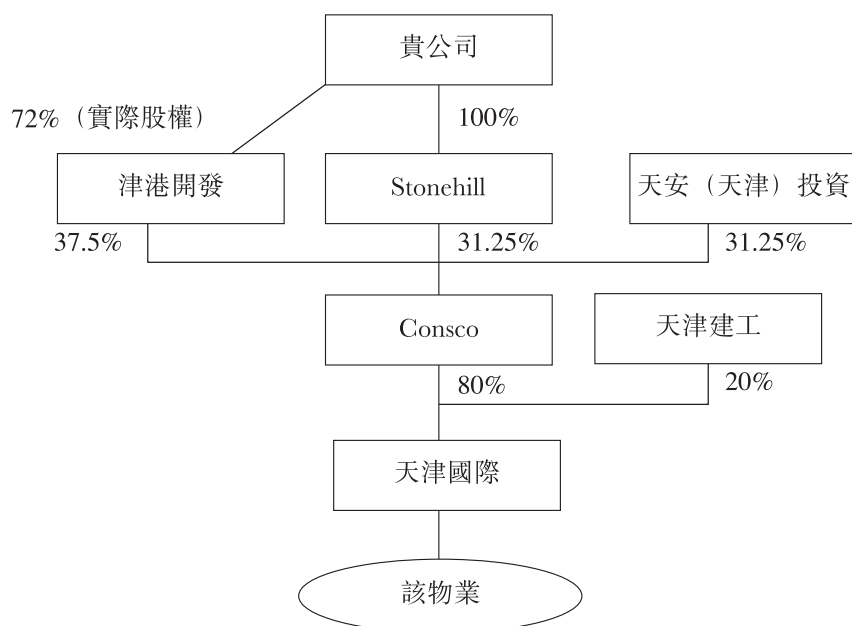
截至二零一零年三月三十一日止年度， 貴集團的分部業績約為溢利752,900,000港元，當中(i)物業投資及管理分部應佔約111,700,000港元溢利(或約15%)。如上文所載列，物業投資及管理分部佔 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度的營業額約4.8%。

截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年， 貴集團的物業投資及管理業務營業額分別約為101,000,000港元、105,000,000港元及103,000,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年， 貴集團的總營業額分別約為1,895,000,000港元、2,784,000,000港元及2,134,000,000港元。於二零一零年三月三十一日， 貴集團的經審核總資產及總負債分別約為4,836,000,000港元及2,551,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，股東應佔經審核純利總額約為271,400,000港元，化作每股股份基本盈利則為0.3234港元。

獨立財務顧問函件

下圖說明Consco及天津國際於出售事項及潛在收購項目前的簡化公司架構：—



1.2 津港開發的資料

津港開發乃在香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。津港開發的72%實際股權由 貴公司透過數間附屬公司持有。

1.3 Stonehill的資料

Stonehill乃在英屬處女群島註冊成立的有限公司及 貴公司的全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

1.4 天安(天津)投資的資料

天安(天津)投資為一間在香港註冊成立的有限公司，並為天安中國的間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。除天安(天津)投資於Consco持有的31.25%股權外，(i)天安中國及其附屬公司與(ii) 貴集團概無任何其他股權關係。

1.5 Consco的資料

Consco為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份(即銷售股份)由津港開發持有3,750股(佔股權的37.50%)，Stonehill持有3,125股(佔股權的31.25%)及天安(天津)投資持有

3,125股(佔股權的31.25%)。Consco現為擁天津國際(該物業的唯一擁有人)80%股權的股東。天津國際餘下20%股權(即餘下股權)乃由天津建工持有。現時，貴公司透過津港開發及Stonehill於Consco擁有58.25%實益股權。於完成後，Consco將成為買方的全資附屬公司，因而將不再為貴公司的附屬公司。

1.6 天津建工的資料

天津建工為一間根據中國法律成立的國有法人實體並主要從事建築及工程業務以及投資控股。

1.7 天津國際的資料

天津國際為一間透過中外合資合營企業方式在中國註冊成立的有限公司。於二零零九年十二月三十一日，天津國際的資產淨值約為人民幣94,000,000元。除該物業外，其並無任何重大資產。

2. 出售協議及出售事項

2.1 出售協議

日期：二零一零年六月十二日

訂約方：(1) 賣方：津港開發、Stonehill及天安(天津)投資
(2) 買方：Arraya Worldwide Inc.

誠如「董事局函件」所載，買方為獨立第三方。

主要事項：根據出售事項，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，即Consco的全部已發行股本連同債務利益。Consco現時為擁天津國際(該物業的唯一擁有人)80%權益的股東。天津國際的其餘20%股權(即餘下股權)由天津建工持有。

2.2 代價

誠如「董事局函件」所載，出售代價為以下各項的總和(1)買方就購買由有關賣方持有的銷售股份而應付各賣方的價格及(2)買方就收購有關賣方於債務持有的利益而應付各賣方的價格(按實際計得金額基準計算)，並等於：

- (1) 就銷售股份而言，賣方應收的款項應相當於Consco於完成賬目內所載的資產淨值，而物業估值額為人民幣716,000,000元，且應扣除該物業產生的任何遞延稅項負債額；及
- (2) 就債務而言，完成賬目內所載按實際基準計算的債務金額。

獨立財務顧問函件

出售代價總額約為870,000,000港元，當中因津港開發及Stonehill出售銷售股份所產生約436,000,000港元，將由津港開發及Stonehill收取（扣除少數股東權益後為369,000,000港元），而因按實際計得金額基準向津港開發及Stonehill轉讓應付債項的所得款項產生約162,000,000港元（扣除少數股東權益後為156,000,000港元）（可予調整）將由津港開發及Stonehill收取。下表概述有關銷售股份及債務的付款詳情：

	(港元)	
銷售股份代價		633,849,718
債務代價		235,864,129
		869,713,847
	於Consco的 實際股權	
債務代價：		
來自Consco股東的實際債務		
天安(天津)投資	31.25%	19,325,000
津港開發的少數股東#1	1.88%	1,159,500
津港開發的少數股東#2	1.88%	1,159,500
津港開發的間接少數股東#3	6.74%	4,174,200
貴集團	58.25%	36,021,800
	100.00%	61,840,000
加：—		
就潛在收購事項將產生的預期債務：		
天安(天津)投資	31.25%	54,382,540
津港開發的少數股東#1	1.88%	—
津港開發的少數股東#2	1.88%	—
津港開發的間接少數股東#3	6.74%	—
貴集團	58.25%	119,641,589
	100.00%	174,024,129
總債務代價		235,864,129

(附註1：該174,024,129港元與就按收購價格進行潛在收購事項而尋求的收購授權之間的差異不得超過180,000,000港元，即拍賣項下的可能價格波動的小部分)

獨立財務顧問函件

	於Consco的 實際股權	(港元)
銷售股份代價：		
貴集團(扣除津港開發的少數股東#1及#2 及間接少數股東#3)	27.00%	171,139,424
少數股東(#1, #2及#3)權益	10.50%	66,554,220
小計	37.50%	237,693,644
Stonehill	31.25%	198,078,037
天安(天津)投資	31.25%	198,078,037
總銷售股份代價	100.00%	633,849,718

買方已於簽定出售協議後三個營業日內將一筆相等於人民幣140,000,000元的款項存入按金託管代理的託管賬戶，作為初步按金，並且於簽立收購協議後五個營業日內，買方須將一筆相等於人民幣70,000,000元的款項存入按金託管代理的託管賬戶內，作為進一步按金。完成時，買方應對按金託管代理執行不可撤回的書面指示，以向賣方發放及轉賬上述按金，並應根據出售協議向賣方支付出售代價的餘額。

於完成前不少於十個營業日，賣方應將預測完成賬目(包括結欠各賣方的債務金額)交予買方，並附以一套Consco的最近期管理賬目。

買方須就銷售股份支付的金額應為按照賣方各自於Consco的持股比例計算的款項，而買方須根據預測完成賬目所載列按實際計得金額基準計算結欠相關賣方的各相關金額向各賣方支付須就債務支付的金額。

應付各有關賣方的金額須按人民幣釐定，但須按緊接完成日期前的營業日的匯率，參考付款日期的有關對等金額以港元支付。倘預測完成賬目的數目有任何更新或調整，則該等更新或修訂須由賣方於完成後10個營業日內向買方提供，以此為基準，則完成賬目將編撰完成，而調整將作相應計算。

於吾等向貴公司管理層查詢如何釐定銷售股份的代價後，吾等已獲告知賣方就銷售股份接獲的款項須與完成賬目所載Consco的資產淨值相同，而該物業的價值為人民幣716,000,000元，而該價值乃由各訂約方按公平基準磋商釐定。與本通函附錄四所載的估值

獨立財務顧問函件

報告114,000,000美元(或約人民幣779,000,000元)比較，儘管折讓約8%，惟吾等認為該等比較應考慮到買方正收購Consco的所有已發行股份，故Consco的其他資產及負債亦會計算在內。就此，儘管代價乃按本段上文所載的Consco資產淨值計算，務請注意該物業於完成賬目的綜合資產負債表所產生的任何遞延稅項負債根據出售協議將不會計算在內。根據預測管理賬目，該等遞延稅項負債數目可觀。

考慮到Consco該等定價因素、出售協議項下該物業的相關價值與威格斯編製的估值報告比較以及下文所載的出售事項的溢利預測，吾等認為釐定銷售股份代價的基準乃屬公平合理。

2.3 先決條件

除非賣方及買方另行書面協定，否則完成須待以下先決條件於二零一零年十二月三十一日或之前獲達成後，方告作實：

- (1) 潛在收購事項獲實行，而Consco(或其代名人)成為天津國際全部已註冊股本的唯一擁有人；
- (2) 天津市商務委員會或擁有同等權力的其他地方或市或其他級別政府機構發出批准證書，批准將天津國際轉為外商獨資企業；
- (3) 貴公司須就出售協議及其項下擬進行的交易，取得上市規則及所有適用法律、法規、規例及條例項下的所有必要規管批文、同意及證書(包括(倘適用)但不限於上市規則項下規定的股東批准)；及
- (4) 天安中國須就出售協議及其項下擬進行的交易，取得上市規則及所有適用法律、法規、規例及條例項下的所有必要規管批文、同意及證書(包括(倘適用)但不限於上市規則項下規定的天安中國股東批准)。

獨立財務顧問函件

倘任何先決條件未能於二零一零年十二月三十一日下午五時正或之前獲達成，則除非賣方與買方另行協定，否則出售協議及其條款及條件將立即自動終止，此情況下(惟有關公佈及披露的其他契諾繼續對協議各方具約束力)，出售協議的各訂約方不再承擔出售協議項下或因其引起的進一步義務或責任，且各訂約方不得向其他方所索賠，而已付按金(連同其所有應計利息)將於終止時退還予買方。

完成將於賣方向買方發出通知，知悉先決條件獲達成後的第十個營業日，在香港進行。

根據出售協議，賣方的擔保、承諾、承擔及其他負債，除另有指明外(例如就個別買方自身企業事務及其銷售股份及債務權益所作的擔保而言，負債將由有關賣方個別承擔)，將由賣方共同及個別承擔。吾等認為賣方的該等共同及個別承擔可視為一般市場慣例，原因為買方很大可能要求該等共同及個別安排，以免限制其因公司賣方欠繳而可能產生的任何虧損的收回程度，而公司賣方的股權包括不同人士，而彼等各自的財務狀況大概有差異。

考慮到出售協議及其出售Consco的相關目標，加上其主要資產為該物業及類似交易的現行市場慣例，吾等認為上文所載的先決條件乃屬公平合理。

3. 潛在收購事項

就潛在收購事項而言，貴公司已於二零一零年七月二十三日刊發公佈，載列董事當時可取得有關潛在收購事項的資料及詳情。載有(其中包括)Consco是否為成功有意買方(倘屬實)、收購價格及收購協議日期等進一步資料的公佈將由貴公司於實際可行的情況下儘快另行刊發。

誠如以上段落所述，出售事項的先決條件之一為潛在收購事項須由Consco(或其代名人)完成，即Consco(或其代名人)須收購不附帶產權負擔的餘下股權，因以於獲得相關機構的必要批准後成為天津國際全部已註冊股本的唯一擁有人，以便讓買方收購持有該物業天津國際的所有直接及間接權益。

貴公司擬透過Consco(或其代名人)收購餘下股權。有關潛在收購事項的進一步詳情載於以下各段以及「董事局函件」。

3.1 聯交所授出的豁免

如「董事局函件」所載，根據上市規則第14.34條及第14A.47條規定，貴公司須於落實潛在收購事項的條款後盡快刊發公佈。因為潛在收購事項的條款於收購協議簽署後方會落實，所以，貴公司於簽署收購協議並落實潛在收購事項的條款後，方能夠刊發上市規則第14.34條及第14A.47條所規定的公佈。因此，貴公司已就潛在收購事項向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守上市規則第14.34條及第14A.47條。

3.2 潛在收購事項實行的方式

潛在收購事項透過天津產權交易中心進行。天津產權交易中心為天津市人民政府轄下機構，其業務包括(其中包括)所有類型企業的国家及國際產權的轉讓，包括房地產、股權、債務及知識產權。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天津產權交易中心為獨立第三方。有關掛牌公告、掛牌公告期及合資格有意買方的進一步詳情，請參閱「董事局函件」內「潛在收購事項」一節。

3.3 收購授權

貴公司擬於潛在收購事項完成前尋求股東事先批准潛在收購事項及收購授權，惟收購價格(拍賣競標或協定價格(視情況而定))不得超過收購授權。

收購授權指尋求股東向董事授出的授權，據此董事可進行拍賣競標或就潛在收購事項的協定價格與天津建工達成協議。在目前情況下及根據可用資料，收購授權指董事就餘下股權願意支付的最高金額(當中包括Consco將進行有意拍賣競標當中出現的若干差額)，並已計及(其中包括)貴集團從出售代價中應收的款項及貴集團因潛在收購事項及隨後的出售事項而擬定或預期應計的收益。

經計及天津國際及Consco的資產及負債、歸於餘下股權的公平值及倘出售事項落實，貴集團來自或由出售事項(潛在收購事項為先決條件之一)產生的財務利益後，董事認為收購授權屬公平合理。

3.4 收購協議

倘Consco成為成功有意買方，Consco將與天津建工及／或其他有關中國機構訂立收購協議。

於潛在收購事項完成後，Consco於天津國際的股權將由80%增至100%，天津國際將成為Consco的全資附屬公司，從而可進行出售事項。

餘下股權由天津建工的其中一間附屬公司(作為天津國際的創辦股東)於一九八六年以資本費用2,000,000美元購入，並於二零零七年透過集團內轉讓無償轉讓予天津建工。

務請留意出售協議須待(其中包括) 貴公司已根據上市規則規定就出售協議及據此擬進行的交易取得股東批准後，方可作實，與之不同的是，就潛在收購事項而言，由於涉及拍賣及收購協議的有關交易的特殊性質，如Consco已進行拍賣競標並成為成功有意買方，其將無條件須按拍賣競標金額收購餘下股權，其隨後將無法與天津建工訂立收購協議，而此乃取得股東事先批准的條件；及倘若於隨後召開的股東特別大會上提案未獲股東通過，則 貴集團將遭受無法進行潛在收購事項而產生的不必要虧損(如沒收其保證金或其任何部分)，而此乃無條件須作出者。

因此，就潛在收購事項而言， 貴公司擬於Consco(或其代名人)進行拍賣競標或訂立收購協議(視情況而定)前，透過提案尋求股東事先批准(其中包括)潛在收購事項及收購授權。

上市規則第14.34及14A.47條規定， 貴公司須於潛在收購事項的條款落實後盡快刊發一份公佈。鑒於潛在收購事項的條款將不會於簽訂收購協議前落實，故 貴公司無法根據上市規則於簽訂收購協議(據此潛在收購事項之條款將會落實)前刊發公佈。因此， 貴公司已就潛在收購事項向聯交所申請並已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14.34及14A.47條規定。

3.5 收購授權項下的代價

根據潛在收購事項，股東尋求授予董事授權，於董事可認為適當的時候按收購價格實行潛在收購事項，惟收購價不應超出180,000,000港元。

與 貴公司高級管理層復審收購授權項下的代價釐定方式基準及假設，特別是拍賣上限180,000,000港元乃基於天津國際於二零一零年三月三十一日的未經審核綜合資產負債表計算，並已就該資產負債表預測至二零一零年九月三十日的若干變動作出調整，而該物業的估值則基於出售事項的相同估值人民幣716,000,000元及有關該物業的若干重置調整(包括價格在拍賣當中可能出現的窄幅(180,000,000港元與174,000,000港元的差異)上升變動)後，吾等認為收購授權項下的代價屬公平合理。

4. 該物業

該物業位於中國天津市和平區南京路75號，總樓面面積約52,700平方米，根據賣方與買方就出售協議而訂立的協議，並經考慮威格斯分別於二零一零年一月二十一日及二零一零年五月四日編製的兩份估值報告(於各情況下按114,000,000美元估值該物業並按資本化該物業產生的純利基準以及就該物業的應復歸收入潛力作備抵並參考市場上可取得的銷售證據(如適用))，其估值為人民幣716,000,000元。

該物業於一九九一年九月啟用及定期進行保養及裝潢，屬於一幢38層高的甲級商業／辦公室／服務式住宅綜合項目，其出租面積僅作參考並概述如下：

用途	樓層	出租面積(平方米)
公寓	27-36	12,100
辦公室	3-14、16-25及37	24,225
零售	1至3及平台	5,500

5. 天津的市場及統計數據

天津為中國四個直轄市之一，下屬中央政府並為渤海經濟環的兩大主要城市之一，位處京津都市區的中心。天津的本地生產總值（「GDP」）由二零零零年約人民幣1,700億元大幅增長至二零零八年約人民幣6,350億元，並成為中國其中一個最快增長的地區，其面積約12,000平方公里及於二零零八年十二月三十一日人口約為11,800,000人。下表為天津二零零七年及二零零八年兩年內的GDP及人口統計概覽：—

	二零零七年	二零零八年
本地生產總值（「GDP」）（人民幣十億元）	505.0	635.4
GDP按年增長百分比(%)#	16.3%	25.8%
人均GDP（人民幣元）	46,122	55,473
人均GDP按年增長百分比(%)#	12.4%	20.3%
永久人口（百萬人）	11.2	11.8

（資料來源：第33及128頁，天津統計年鑑2009；

附註#：由盛百利計算）

下表載列天津物業市場的已篩選市場數據及統計資料：—

	二零零七年	二零零八年
已銷售物業的總樓面面積（千平方米）	15,485.9	12,520.4
總銷售收入（人民幣十億元）	89.9	75.3
物業平均價格（每平方米人民幣元）#	5,811	6,015
已銷售住宅樓宇的總樓面面積（千平方米）	14,018.5	11,353.5
住宅樓宇總銷售收入（人民幣十億元）	78.16	63.56
住宅樓宇平均價格（每平方米人民幣元）#	5,576	5,598
已銷售辦公室樓宇的總樓面面積（千平方米）	429.5	293.0
辦公室樓宇的總銷售收入（人民幣十億元）	3.18	2.87
辦公室樓宇的平均價格（每平方米人民幣元）#	7,412	9,784
在建樓宇的總樓面空間（千平方米）	48,364.9	57,042.7
已落成樓宇的總樓面空間（千平方米）	17,043.6	17,993.7

（資料來源：第173及176頁，天津統計年鑑2009；

附註#：由盛百利計算）

獨立財務顧問函件

上述在天津所有已銷售物業的總樓面面積（「GFA」）由二零零七年約15,500,000平方米減少至二零零八年約12,500,000平方米，減幅約為19%。以同一基準計算，所有已銷售物業的平均價格的年增長率約為3.9%。

基於上文載列出售代價項下的該物業相關估值為人民幣716,000,000元及該物業樓面面積約為52,700平方米，根據出售代價該物業的平均售價相當於每平方米人民幣13,586元。與以上載列於二零零八年銷售物業、住宅及辦公室樓宇的平均價格表比較，即使計及自二零零八年以來已銷售物業的該等平均價格的潛在複合年增長率，仍確實呈現大量的溢價。務請注意，上表所載的物業、住宅及辦公室樓宇平均價格包括所有物業種類及位於所有類型的地點。

鑒於上文所述，吾等認為，天津的GDP增長率及多個物業市場統計資料顯示，GDP及平均物業價格持續增長，天津目前的市場狀況，似乎為 貴公司提供一個機會，讓其變現於Consco的投資，Consco的相關資產為該物業。上文載列的統計數據及市場資料因此支持下一節內執行董事就出售事項引述的理由。

6. 進行潛在收購事項及出售事項的原因及其財務影響

誠如「董事局函件」所載，董事認為，現時的市況為 貴公司透過出售事項實現其於Consco的投資提供了良好機會。基於津港開發及Stonehill因出售彼等的銷售股份產生的應收預計總額（扣除少數股東權益後）約369,000,000港元、 貴集團於二零一零年三月三十一日透過津港開發及Stonehill於Consco的投資應佔過往未經審核賬面值約352,000,000港元（根據Consco截至二零一零年三月三十一日的未經審核管理賬目）以及有關出售事項的估計法律及其他專業費用約8,000,000港元，但不計及Consco於二零一零年四月一日起至完成期間的估計溢利的收益及Consco於完成前（彼於適當時候確定）向 貴集團支付的預期股息付款並須作出調整及無不可於見情況， 貴集團預期自出售事項錄得收益不少於9,000,000港元，收益的準確金額於編製完成賬目後方能確定。

「董事局函件」亦載列下列各項：

- (i) 如本函件附錄二所載的未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一零年三月三十一日發生，餘下集團於二零一零年三月三十一日的總資產將約為4,308,000,000港元，較 貴集團的約4,836,000,000港元減少約528,000,000港元。

獨立財務顧問函件

另一方面，餘下集團於二零一零年三月三十一日的總負債將約為2,312,000,000港元，較 貴集團的約2,551,000,000港元減少約239,000,000港元；及

- (ii) 如附錄二第五段所載的餘下集團之未經審核備考財務資料附註內的附註(10)所顯示，假設完成已於二零零九年四月一日發生，餘下集團就出售事項的預計收益約為64,800,000港元(或如扣除與出售事項有關的預計法律及專業費用約8,000,000港元則為56,800,000港元)。務請股東注意，出售事項的確實收益金額可跟上述數字不同並須視乎(其中包括) 貴集團於完成日期的 貴集團投資賬面值及人民幣匯率。

於截至二零零九年三月三十一日及截至二零一零年三月三十一日止財政年度， 貴公司於津港開發及Stonehill所持銷售股份應佔 貴集團的純利(扣除稅項前後)概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 (千港元)	二零零九年 (千港元)
該物業除稅前溢利及公平值變動	19,489	18,105
該物業的公平值變動	3,977	(8,677)
除稅前溢利	23,466	9,428
除稅後溢利	17,382	5,893

貴公司於津港開發及Stonehill所擁有權益於二零一零年財政年度應佔銷售股東的除稅後溢利表面有所增長乃由於二零一零年該物業重估以及該物業於二零一零年賬目所列公平值隨後有所增加所致。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度天津國際的純利概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)
除稅前溢利	24,559	24,846
除稅後溢利	18,290	18,577

扣除出售事項直接應佔費用後，自上述總額約8,000,000港元的出售事項應收所得款項淨額，估計達約516,000,000港元，並擬用作額外一般營運資金、未來投資及償還銀行貸款。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，董事認為，雖然 貴集團於完成後將不再享有來自天津國際的穩定經常性收入，但出售事項將讓 貴集團提高其營運資金及未來投資潛力，從而改善流動資金及增強 貴集團的整體財務狀況。

經考慮下文載列出售事項及潛在收購事項的各種備考財務影響，上文載列的天津經濟及市場統計數據顯示GDP、人均GDP、在建樓宇等呈現持續增長趨勢，並因此反映出售事項可能合時，而鑒於天津在過去幾年出現前所未有的經濟增長，吾等同意董事出售事項及潛在收購事項方面的理由。

7. 潛在收購事項及出售事項的財務影響

下文載列的財務影響來自通函附錄二所載的 貴集團備考財務資料。該等備考財務影響僅供說明用途並基於(i) 貴集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表，猶如該等交易已於二零一零年三月三十一日進行；及(ii) 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合損益表及現金流量表，猶如該等交易已於二零零九年四月一日進行。實際財務影響將基於完成賬目，並可能會跟下列備考財務影響有所不同。

7.1 對盈利的影響

按 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度的經審核綜合損益表及餘下集團的備考經審核綜合損益表，按備考基準，股東應佔年度溢利將由約271,400,000港元增至約363,600,000港元，增幅約為92,200,000港元。增幅乃因備考調整及假設(包括假設出售事項，猶如交易已於二零零九年四月一日進行並已撇除該物業所產生的任何遞延稅項負債)所致。

出售事項的「董事局函件」所提述的估計收益約56,800,000港元可與上述92,200,000港元對賬，當中計及該等調整：(i)加入因解除有關Consco的外匯儲備而得到的收益(約52,500,000港元)；(ii)扣除不再綜合入賬的Consco業績(約17,400,000港元)；及(iii)加上註銷公司間收益的回撥(約300,000港元)(詳情分別列於附錄二的未經審核備考財務資料附註11、9及8)

7.2 對資產的影響

基於 貴集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表及當中的備考未經審核綜合財務狀況表，按備考基準，股應佔淨資產將由約1,474,100,000港元增至約

獨立財務顧問函件

1,529,900,000港元，增幅約為55,800,000港元。增幅乃因備考調整及假設(包括不再綜合入賬Consco集團的資產及負債，猶如交易已於二零一零年三月三十一日進行)所致。

7.3 對負債水平的影響

基於 貴集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表及當中的備考未經審核綜合財務狀況表，按備考基準，餘下集團的負債水平(界定為總負債除以股東應佔總權益)將由約173%改善至約151%。增幅乃因備考調整及假設(包括不再綜合入賬Consco集團的資產及負債，猶如交易已於二零一零年三月三十一日進行)。

7.4 對現金流量的影響

基於 貴集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合現金流量表及當中的備考未經審核綜合現金流量表，按備考基準，現金及現金等價物將由約1,113,800,000港元增至約1,473,900,000港元，增加約360,100,000港元。增幅乃因備考調整及假設(包括假設來自出售事項的現金所得款項，猶如交易已於二零零九年四月一日進行)。

推薦意見

經考慮上文載列的主要因素及理由，吾等認為，出售協議及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權、出售事項及其有關事宜)的條款及條件乃正常商業條款、於 貴集團日常業務過程中訂立並屬公平合理且符合 貴公司及其股東的整體利益。吾等因此建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的提案，以批准出售協議及其項下擬進行交易(包括潛在收購事項、收購授權、出售事項及其有關事宜)。

此致

泰昇集團控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

二零一零年七月二十八日

以下為Consco及其附屬公司(「Consco集團」)根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之財務報表所採用之會計政策而編製之截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月之若干財務資料。Consco財務資料已由香港執業會計師安永會計師事務所審閱，且並無任何保留意見或修改。

綜合損益表

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 港元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港元
收益	78,744,931	82,342,279	84,095,084	20,803,639	21,211,546
其他收入及盈利	1,889,563	2,297,519	531,446	28,907	889,201
經營開支	(12,821,208)	(14,338,476)	(13,162,618)	(3,241,636)	(4,132,407)
投資物業公平值之變動	(16,472,843)	(9,060,449)	14,172,085	693,077	(4,943,336)
行政及其他支出	(26,014,239)	(29,086,026)	(30,370,088)	(8,475,848)	(7,799,911)
除稅前溢利	25,326,204	32,154,847	55,265,909	9,808,139	5,225,093
所得稅開支	42,939,039	(9,160,000)	(15,093,112)	(3,569,061)	(1,532,536)
年內／期內溢利	68,265,243	22,994,847	40,172,797	6,239,078	3,692,557
以下各項應佔：					
Consco之擁有人	54,574,124	18,116,457	31,804,308	4,854,764	2,890,109
少數股東權益	13,691,119	4,878,390	8,368,489	1,384,314	802,448
	68,265,243	22,994,847	40,172,797	6,239,078	3,692,557

綜合全面收益表

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 港元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港元
年內／期內溢利	68,265,243	22,994,847	40,172,797	6,239,078	3,692,557
其他全面收益					
換算海外業務之 匯兌差額，扣除稅項	45,760,954	36,250,408	981,499	(519,638)	3,345,881
年內／期內全面收益總額	114,026,197	59,245,255	41,154,296	5,719,440	7,038,438
以下各項應佔：					
Consco之擁有人	91,121,816	47,116,747	32,589,431	4,439,091	5,566,801
少數股東權益	22,904,381	12,128,508	8,564,865	1,280,349	1,471,637
	114,026,197	59,245,255	41,154,296	5,719,440	7,038,438

綜合財務狀況表

	二零零七年 十二月 三十一日 港元	二零零八年 十二月 三十一日 港元	二零零九年 十二月 三十一日 港元	二零一零年 三月 三十一日 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11,172,307	10,173,977	7,806,653	7,240,475
投資物業	834,600,000	873,600,000	889,200,000	889,200,000
總非流動資產	845,772,307	883,773,977	897,006,653	896,440,475
流動資產				
存貨	675,098	799,149	822,268	823,680
應收貿易賬款、 預付款項及按金	912,963	1,850,658	3,015,004	1,453,733
應收股東款項	15,056,250	15,056,250	2,543,750	2,543,750
應收中間控股公司款項	7,600,000	25,650,000	41,700,000	41,700,000
應收最終控股公司款項	43,868,290	43,868,290	33,868,290	33,868,289
定期存款	23,720,768	26,248,794	44,550,542	47,029,211
現金及銀行結餘	11,228,246	23,691,472	19,509,244	27,846,943
總流動資產	103,061,615	137,164,613	146,009,098	155,265,606
流動負債				
應付貿易賬款及應計款項	8,592,912	10,849,954	10,035,579	10,567,027
租金及其他已收按金	16,665,207	17,563,016	17,596,685	17,659,239
應付同系附屬公司款項	237	1,395	1,343	1,966
應付稅項	1,917,708	1,235,972	1,737,715	1,821,316
總流動負債	27,176,064	29,650,337	29,371,322	30,049,548
流動資產淨值	75,885,551	107,514,276	116,637,776	125,216,058
總資產減流動負債	921,657,858	991,288,253	1,013,644,429	1,021,656,533

	二零零七年 十二月 三十一日 港元	二零零八年 十二月 三十一日 港元	二零零九年 十二月 三十一日 港元	二零一零年 三月 三十一日 港元
非流動負債				
股東貸款	61,840,000	61,840,000	61,840,000	61,840,000
遞延稅負債	186,180,955	200,376,376	207,829,159	208,802,825
總非流動負債	<u>248,020,955</u>	<u>262,216,376</u>	<u>269,669,159</u>	<u>270,642,825</u>
資產淨值	<u>673,636,903</u>	<u>729,071,877</u>	<u>743,975,270</u>	<u>751,013,708</u>
權益				
ConscO擁有人應佔權益				
已發行股本	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備	540,676,655	587,793,402	598,182,833	603,749,634
	540,776,655	587,893,402	598,282,833	603,849,634
少數股東權益	<u>132,860,248</u>	<u>141,178,475</u>	<u>145,692,437</u>	<u>147,164,074</u>
總權益	<u>673,636,903</u>	<u>729,071,877</u>	<u>743,975,270</u>	<u>751,013,708</u>

綜合現金流量表

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 港元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港元
來自經營業務之現金流量					
除稅前溢利	25,326,204	32,154,847	55,265,909	9,808,139	5,225,093
已就下列各項作出調整：					
利息收入	(527,450)	(474,753)	(66,967)	(23,595)	(689,084)
折舊	2,950,334	3,215,051	2,729,867	692,531	681,439
出售及撤銷物業、廠房及 設備之虧損	68,991	110,157	55,955	11,347	7,418
投資物業公平值之變動	16,472,843	9,060,449	(14,172,085)	(693,077)	4,943,336
	<u>44,290,922</u>	<u>44,065,751</u>	<u>43,812,679</u>	<u>9,795,345</u>	<u>10,168,202</u>
存貨減少／(增加)	56,762	(124,051)	(23,119)	(7,769)	(1,412)
應收貿易賬款、預付款項及 按金減少／(增加)	289,292	(937,695)	(1,164,346)	(1,078,294)	1,561,271
應收股東款項減少	17,531,250	—	12,512,500	—	—
應收中間控股公司款項增加	(7,600,000)	(18,050,000)	(16,050,000)	(16,000,000)	—
應收最終控股公司款項減少／(增加)	(4,000,000)	—	10,000,000	—	—
應收同系附屬公司款項減少	205,000	—	—	—	—
應付貿易賬款及 應計款項增加／(減少)	(1,154,206)	2,257,042	(814,375)	307,449	531,448
租金及其他已收按金增加	1,502,599	897,809	33,669	1,360,413	62,554
應付同系附屬公司增加／(減少)	(300,070)	1,158	(52)	3,218	623
	<u>50,821,549</u>	<u>28,110,014</u>	<u>48,306,956</u>	<u>(5,619,638)</u>	<u>12,322,686</u>
來自經營業務之現金					

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 港元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港元
已繳中華人民共和國稅項	(9,400,591)	(7,729,839)	(7,465,884)	(1,980,313)	(1,590,583)
來自經營業務之現金流量淨額	41,420,958	20,380,175	40,841,072	(7,599,951)	10,732,103
來自投資業務之現金流量					
已收利息	527,450	474,753	66,967	23,595	689,084
出售物業、廠房及 設備項目所得款項	36,146	5,064	7,490	5,193	241
購入物業、廠房及設備項目	(2,302,277)	(2,331,942)	(425,988)	(167,267)	(122,935)
轉撥自／(增添至)投資物業 原定於三個月後到期 之定期存款增加	(14,678,843)	273,655	(118,731)	—	(482,080)
	—	—	(18,277,145)	—	(186,079)
用於投資業務之現金流量淨額	(16,417,524)	(1,578,470)	(18,747,407)	(138,479)	(101,769)
來自融資業務之現金流量					
支付股東股息	(25,500,000)	—	(22,200,000)	—	—
支付一名少數股東股息	(3,074,986)	(3,810,281)	(4,050,903)	(4,050,905)	—
用於融資業務之現金流量淨額	(28,574,986)	(3,810,281)	(26,250,903)	(4,050,905)	—

	截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零零九年 三月 三十一日 止三個月 港元	截至 二零一零年 三月 三十一日 止三個月 港元
現金及等同現金項目					
增加／(減少)淨額	(3,571,552)	14,991,424	(4,157,238)	(11,789,335)	10,630,334
於年初／期初現金及等同現金項目	38,518,267	34,949,014	49,940,266	49,940,266	45,782,641
外匯匯率變動影響，淨額	2,299	(172)	(387)	164	(45)
於年末／期末現金及等同現金項目	<u>34,949,014</u>	<u>49,940,266</u>	<u>45,782,641</u>	<u>38,151,095</u>	<u>56,412,930</u>
現金及等同現金項目結餘分析					
現金及銀行結餘	11,228,246	23,691,472	19,509,244	11,907,293	27,846,943
訂立時原定於三個月內到期之 無抵押定期存款	<u>23,720,768</u>	<u>26,248,794</u>	<u>26,273,397</u>	<u>26,243,802</u>	<u>28,565,987</u>
於綜合現金流量表所列之 現金及等同現金項目	34,949,014	49,940,266	45,782,641	38,151,095	56,412,930
訂立時原定於三個月以後到期之 無抵押定期存款	—	—	18,277,145	—	18,463,224
於綜合財務狀況表所列之 現金及等同現金項目	<u>34,949,014</u>	<u>49,940,266</u>	<u>64,059,786</u>	<u>38,151,095</u>	<u>74,876,154</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月

	Conesco之擁有人應佔						
	已發行		匯兌		總計	少數	
	股本	法定儲備	浮動儲備	保留溢利		股東權益	總權益
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於二零零六年一月一日	100,000	6,243,845	8,932,243	410,489,436	425,765,524	103,551,018	529,316,542
年內全面收益總額	—	—	16,077,702	33,311,613	49,389,315	12,476,178	61,865,493
支付一名少數股東股息	—	—	—	—	—	(2,996,343)	(2,996,343)
由保留溢利轉撥	—	123,560	—	(123,560)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	100,000	6,367,405	25,009,945	443,677,489	475,154,839	113,030,853	588,185,692
年內全面收益總額	—	—	36,547,692	54,574,124	91,121,816	22,904,381	114,026,197
已付股息	—	—	—	(25,500,000)	(25,500,000)	—	(25,500,000)
支付一名少數股東股息	—	—	—	—	—	(3,074,986)	(3,074,986)
由保留溢利轉撥	—	126,806	—	(126,806)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	100,000	6,494,211	61,557,637	472,624,807	540,776,655	132,860,248	673,636,903
年內全面收益總額	—	—	29,000,290	18,116,457	47,116,747	12,128,508	59,245,255
支付一名少數股東股息	—	—	—	—	—	(3,810,281)	(3,810,281)
由保留溢利轉撥	—	157,123	—	(157,123)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	100,000	6,651,334	90,557,927	490,584,141	587,893,402	141,178,475	729,071,877

Conesco之擁有人應佔

	已發行				總計	少數	
	股本	法定儲備	匯兌 浮動儲備	保留溢利		股東權益	總權益
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零九年一月一日	100,000	6,651,334	90,557,927	490,584,141	587,893,402	141,178,475	729,071,877
年內全面收益總額	—	—	785,123	31,804,308	32,589,431	8,564,865	41,154,296
已付股息	—	—	—	(22,200,000)	(22,200,000)	—	(22,200,000)
支付一名少數股東股息	—	—	—	—	—	(4,050,903)	(4,050,903)
由保留溢利轉撥	—	167,045	—	(167,045)	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	100,000	6,818,379	91,343,050	500,021,404	598,282,833	145,692,437	743,975,270
期內全面收益總額	—	—	2,676,692	2,890,109	5,566,801	1,471,637	7,038,438
於二零一零年三月三十一日	100,000	6,818,379	94,019,742	502,911,513	603,849,634	147,164,074	751,013,708
於二零零九年一月一日	100,000	6,651,334	90,557,927	490,584,141	587,893,402	141,178,475	729,071,877
期內全面收益總額	—	—	(415,673)	4,854,764	4,439,091	1,280,349	5,719,440
支付一名少數股東股息	—	—	—	—	—	(4,050,903)	(4,050,903)
由保留溢利轉撥	—	167,045	—	(167,045)	—	—	—
於二零零九年三月三十一日	100,000	6,818,379	90,142,254	495,271,860	592,332,493	138,407,921	730,740,414

A. 未經審核備考財務資料之申報會計師函件

以下為安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以僅供載入本通函。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等就泰昇集團控股有限公司(「貴公司」)於二零一零年七月二十八日就非常重大出售及關連交易(「交易」，即聯合出售Consco Investment Company Limited(「Consco」))之全部權益刊發之通函(「通函」)附錄二第53至69頁所載 貴公司及其附屬公司及聯營公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製僅供說明用途，以提供有關交易如何可能對所呈列之 貴集團有關財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第53頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下呈報。對於吾等以往所發出任何有關編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，吾等之責任僅限於在報告發出日期獲發出報告之人士。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行吾等之委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持有關調整之憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此委聘並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核或審閱。因此，吾等不會就未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料是否由貴公司董事按所列示之基礎妥為編製、該基礎是否與貴集團之會計政策一致，及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言是否屬恰當，而作出合理之確定。

未經審核備考財務資料已根據貴公司董事之判斷及假設為基礎而編製，僅供說明用途，且鑒於其假設性質，並未能保證或反映任何事項將於未來發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一零年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基礎妥為編製；

- (b) 該基礎與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29 (1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言均屬恰當。

此致

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心11樓
泰昇集團控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年七月二十八日

B. 餘下集團之未經審核備考財務資料引言

隨附餘下集團之未經審核備考財務資料，經編製以說明交易（「交易」）可能對本集團財務資料造成之影響，其包括(1)按一元對一元基準向餘下集團附屬公司及Conesco Investment Company Limited（「Conesco」）的股東Stonehill Limited（「Stonehill」）及津港開發有限公司（「津港開發」）轉讓Conesco所欠及應付的股東貸款；及(2)出售Stonehill及津港開發於Conesco及其附屬公司天津國際大廈有限公司（「天津國際」）（統稱為「Conesco集團」）合共68.75%的權益。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃於本附錄下文C部分附註5所闡述的備考調整生效後，根據本公司、其附屬公司及聯營公司（本附錄統稱為「本集團」）於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表而編製，以說明交易對本集團財務狀況的影響，猶如出售已於二零一零年三月三十一日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表、及未經審核備考現金流量表乃於本附錄下文C部分附註5所闡述的備考調整生效後，根據本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核備考綜合損益表、經審核備考綜合全面收益表及經審核備考現金流量表而編製，以說明交易對本集團業績及現金流量的影響，猶如出售已於二零零九年四月一日進行。

編製餘下集團之未經審核備考財務資料僅作為說明用途，及由於其性質使然，其可能未能真實全面地反映餘下集團於二零一零年三月三十一日或未來任何日期完成交易時的財務狀況及餘下集團於二零零九年四月一日或未來任何日期完成交易時截至二零一零年三月三十一日止年度或未來任何期間的業績及現金流量。

C. 餘下集團之未經審核備考財務資料

1 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況

	本集團							餘下集團之	
	於二零一零年							未經審核	
	三月三十一日							備考	
之綜合財務	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	
狀況表	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
非流動資產									
物業、廠房及設備	181,211	(7,240)	—	—	—	—	—	173,971	
投資物業	1,258,540	(889,200)	—	—	—	—	—	369,340	
預付土地租賃款項	100,786	—	—	—	—	—	—	100,786	
發展中物業	346,769	—	—	—	—	—	303	347,072	
已付訂金	353,514	—	—	—	—	—	—	353,514	
聯營公司權益	19,632	—	—	—	—	—	—	19,632	
其他資產	1,020	—	—	—	—	—	—	1,020	
遞延稅項資產	63,071	—	—	—	—	—	—	63,071	
受限制現金	22,836	—	—	—	—	—	—	22,836	
總非流動資產	2,347,379							1,451,242	
流動資產									
發展中物業	265,888	—	—	—	—	—	—	265,888	
按公平值計入									
損益之股份投資	4,002	—	—	—	—	—	—	4,002	
存貨	25,910	(824)	—	—	—	—	—	25,086	
持有供銷售之物業	197,649	—	—	—	—	—	—	197,649	
就合約工程應收客戶之款項	92,639	—	—	—	—	—	—	92,639	
應收集團公司之款項	—	(78,110)	78,110	—	—	—	—	—	
應收貿易款項	397,441	(1,027)	—	—	—	—	—	396,414	
其他應收款項、									
預付款及按金	56,947	(427)	—	—	—	—	—	56,520	
衍生金融工具	12	—	—	—	—	—	—	12	
已付稅項	7,403	—	—	—	—	—	—	7,403	
定期存款	952,375	(47,029)	—	—	—	—	—	905,346	
受限制現金	91,344	—	—	—	—	—	—	91,344	
現金及銀行結餘	396,865	(27,847)	(78,110)	42,515	(9,209)	490,016	—	814,230	
流動資產總額	2,488,475							2,856,533	

附錄二

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團							餘下集團之	
	於二零一零年							未經審核	
	三月三十一日								
之綜合財務	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	
狀況表	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6	附註7	附註8		
流動負債									
應付貿易款項及應計費用	376,529	(20)	—	—	—	—	—	376,509	
其他應付款項：									
已收按金及預收款項	38,012	(28,207)	—	—	—	—	—	9,805	
衍生金融工具	293	—	—	—	—	—	—	293	
就合約工程應收客戶之款項	201,434	—	—	—	—	—	—	201,434	
已收按金	438,315	—	—	—	—	—	—	438,315	
計息銀行借貸	194,537	—	—	—	—	—	—	194,537	
應付稅項	420,440	(1,821)	—	—	—	—	—	418,619	
流動負債總額	<u>1,669,560</u>							<u>1,639,512</u>	
流動資產淨值	<u>818,915</u>							<u>1,217,021</u>	
總資產減流動負債	<u>3,166,294</u>							<u>2,668,263</u>	
非流動負債									
計息銀行借貸	510,238	—	—	—	—	—	—	510,238	
衍生金融工具	1,453	—	—	—	—	—	—	1,453	
來自Conesco集團股東之貸款	—	(61,840)	—	61,840	—	—	—	—	
來自聯營公司之貸款	24,560	—	—	—	—	—	—	24,560	
遞延稅項負債	345,027	(208,803)	—	—	—	—	—	136,224	
非流動負債總額	<u>881,278</u>							<u>672,475</u>	
資產淨值	<u>2,285,016</u>							<u>1,995,788</u>	
權益									
本公司普通股									
股東應佔權益									
已發行股本	84,531	—	—	—	—	—	—	84,531	
儲備	1,389,611	—	—	—	(8,016)	74,870	(11,435)	303	
	<u>1,474,142</u>							<u>1,529,864</u>	
少數股東權益	810,874	(147,164)	—	(19,325)	(1,193)	(188,703)	11,435	—	
權益總額	<u>2,285,016</u>							<u>1,995,788</u>	

2. 未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合						餘下集團之
	損益表	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	未經審核
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	備考
	附註1	附註9	附註10	附註11	附註5	附註8	千港元
收入	2,134,517	(84,503)	—	—	—	303	2,050,317
銷售成本	(1,415,300)	43,532	—	—	—	—	(1,371,768)
毛利	719,217						678,549
其他收入及收益	30,754	(1,572)	76,511	52,508	(9,209)	—	148,992
銷售費用	(18,884)	—	—	—	—	—	(18,884)
行政費用	(43,475)	300	—	—	—	—	(43,175)
投資物業公平值變動	71,840	(8,535)	—	—	—	—	63,305
其他開支，淨額	(5,200)	95	—	—	—	—	(5,105)
財務成本	(11,721)	—	—	—	—	—	(11,721)
分佔聯營公司溢利	277	—	—	—	—	—	277
除所得稅前溢利	742,808						812,238
所得稅支出	(353,860)	13,056	—	—	—	—	(340,804)
年內溢利	388,948						471,434
下列應佔：							
本公司普通股股東	271,424	(17,382)	64,826	52,508	(8,016)	303	363,663
少數股東權益	117,524	(20,245)	11,685	—	(1,193)	—	107,771
	388,948						471,434

3. 未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 全面收益表						餘下集團之 未經審核
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註9	附註10	附註11	附註5	附註8	
年內溢利	388,948	(37,627)	76,511	52,508	(9,209)	303	471,434
其他全面收益							
換算海外附屬公司 財務報表的匯兌差異	16,203	(4,847)	—	—	—	—	11,356
出售附屬公司之 外匯波動儲備撥回	—	—	—	(52,508)	—	—	(52,508)
年內其他全面收益， 扣稅後淨額	16,203						(41,152)
年內全面收益總額	405,151						430,282
下列應佔：							
本公司普通股股東	280,361	(19,641)	64,826	—	(8,016)	303	317,833
少數股東權益	124,790	(22,833)	11,685	—	(1,193)	—	112,449
	405,151						430,282

4. 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 現金流量表							餘下集團之 未經審核 備考	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	備考
	千港元 附註1	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註4	千港元 附註14	千港元 附註11	千港元 附註5	千港元 附註8	千港元
來自經營業務之現金流量									
除稅前溢利	742,808	(50,683)	—	—	76,511	52,508	(9,209)	303	812,238
已就下列各項作出調整：									
融資成本	11,721	—	—	—	—	—	—	—	11,721
應佔聯營公司溢利	(277)	—	—	—	—	—	—	—	(277)
利息收入	(1,301)	732	—	—	—	—	—	—	(569)
上市投資之股息收入	(94)	—	—	—	—	—	—	—	(94)
出售及撤銷物業、機器及 設備項目之盈利	(12,098)	(52)	—	—	—	—	—	—	(12,150)
出售一項投資物業之盈利	(7,598)	—	—	—	—	—	—	—	(7,598)
出售附屬公司部分權益之 虧損／(盈利)淨額	143	—	—	—	(76,511)	(52,508)	9,209	—	(119,667)
以股權支付之購股權開支	2,054	—	—	—	—	—	—	—	2,054
折舊	44,216	(2,719)	—	—	—	—	—	—	41,497
預付土地租賃款之確認	2,781	—	—	—	—	—	—	—	2,781
衍生金融工具公平值虧損	2,135	—	—	—	—	—	—	—	2,135
按公平值計入損益之股份投資之 公平值盈利	(1,501)	—	—	—	—	—	—	—	(1,501)
投資物業之公平值變動	(71,840)	8,535	—	—	—	—	—	—	(63,305)
其他資產減值回撥	(20)	—	—	—	—	—	—	—	(20)
應收貿易賬款減值	140	—	—	—	—	—	—	—	140
撥回撤銷存貨至可變現淨值	(21)	—	—	—	—	—	—	—	(21)
一間聯營公司欠款之減值	10	—	—	—	—	—	—	—	10
	711,258								667,374

附錄二

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 現金流量表							餘下集團之 未經審核	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	備考
	千港元 附註1	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註4	千港元 附註14	千港元 附註11	千港元 附註5	千港元 附註8	千港元
發展中物業及持有供銷售 之物業減少	252,622	—	—	—	—	—	—	(303)	252,319
存貨減少	5,394	17	—	—	—	—	—	—	5,411
客戶有關合約工程 之欠款增加	(46,327)	—	—	—	—	—	—	—	(46,327)
貿易應收款項增加	(107,342)	39	—	—	—	—	—	—	(107,303)
其他應收款項、預付款項及 訂金增加	(28,757)	(1,514)	—	—	—	—	—	—	(30,271)
應收Conesco集團之金額減少	—	(7,197)	(100,569)	—	—	—	—	—	(107,766)
應付貿易賬款及應計 款項減少	(14,610)	(20)	—	—	—	—	—	—	(14,630)
其他應付款項、已收訂金及 預收款項減少	(16,684)	1,874	—	—	—	—	—	—	(14,810)
欠客戶有關合約工程之 款項增加	73,093	—	—	—	—	—	—	—	73,093
已收訂金增加	403,207	—	—	—	—	—	—	—	403,207
	<u>1,231,854</u>								<u>1,080,297</u>
來自經營業務之現金 已繳中華人民共和國 (「中國」)稅項：									
香港	(8,287)	—	—	—	—	—	—	—	(8,287)
其他地區	(40,955)	7,076	—	—	—	—	—	—	(33,879)
已退回中國稅項：									
香港	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他地區	159	—	—	—	—	—	—	—	159
外幣匯率變動之影響淨額	(212)	—	—	—	—	—	—	—	(212)
	<u>1,182,559</u>								<u>1,038,078</u>
來自經營業務之現金 流量淨額									

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 現金流量表							餘下集團之 未經審核	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	
	千港元 附註1	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註4	千港元 附註14	千港元 附註11	千港元 附註5	千港元 附註8	
來自投資業務之現金流量									
已收利息	1,301	(732)	—	—	—	—	—	569	
上市投資之股息收入	94	—	—	—	—	—	—	94	
聯營公司股息收入	490	—	—	—	—	—	—	490	
購入物業、機器及設備項目 增添投資物業	(49,301)	382	—	—	—	—	—	(48,919)	
收購物業、機器及 設備項目已付按金	(2,125)	—	—	—	—	—	—	(2,125)	
出售物業、機器及 設備項目所得款項	12,315	(2)	—	—	—	—	—	12,313	
出售一項投資物業所得款項	36,558	—	—	—	—	—	—	36,558	
出售附屬公司	(12,555)	—	—	42,515	483,740	—	(9,209)	504,491	
一間聯營公司欠款增加	(10)	—	—	—	—	—	—	(10)	
受限制現金增加	(57,505)	—	—	—	—	—	—	(57,505)	
原定於三個月後到期之 定期存款增加	(233,187)	18,463	—	—	—	—	—	(214,724)	
用於投資業務之現金流量淨額	(304,526)							231,232	

	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 現金流量表							餘下集團之 未經審核	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	備考
	千港元 附註1	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註4	千港元 附註14	千港元 附註11	千港元 附註5	千港元 附註8	千港元
來自融資業務之現金流量									
已付銀行借貸利息	(12,960)	—	—	—	—	—	—	—	(12,960)
信託收據貸款減少	(43,000)	—	—	—	—	—	—	—	(43,000)
新批銀行借貸	1,401,170	—	—	—	—	—	—	—	1,401,170
償還銀行借貸	(1,293,565)	—	—	—	—	—	—	—	(1,293,565)
就已行使購股權發行新股份	5,822	—	—	—	—	—	—	—	5,822
支付少數股東股息	(16,405)	6,938	—	—	—	—	—	—	(9,467)
償還予少數股東之貸款	(1,173)	—	—	—	—	—	—	—	(1,173)
已付中期股息	(12,588)	—	—	—	—	—	—	—	(12,588)
已付末期股息	(12,573)	—	—	—	—	—	—	—	(12,573)
	<u>14,728</u>								<u>21,666</u>
來自融資業務之現金流量淨額									
現金及等同現金項目									
增加淨額	892,761								1,290,976
於年初之現金及等同現金項目	219,688	(38,151)	—	—	—	—	—	—	181,537
外幣匯率變動之影響淨額	1,399	—	—	—	—	—	—	—	1,399
	<u>1,113,848</u>								<u>1,473,912</u>
於年終之現金及等同現金項目									

現金及等同現金項目 結存分析	本集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度綜合 現金流量表							餘下集團之 未經審核 備考	
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考	備考
	千港元 附註1	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元 附註4	千港元 附註14	千港元 附註11	千港元 附註5	千港元 附註8	千港元
現金及銀行結存	396,865	(27,847)	(100,569)	42,515	483,740	—	(9,209)	—	785,495
訂立時原定於三個月內到期 之無抵押定期存款	716,983	(28,566)	—	—	—	—	—	—	688,417
於綜合現金流量表所列 之現金及等同現金項目	1,113,848								1,473,912
訂立時原定於三個月以後 到期之無抵押定期存款	235,392	(18,463)	—	—	—	—	—	—	216,929
於綜合財務狀況表所列 之現金及等同現金項目	1,349,240								1,690,841

5. 未經審核備考財務資料

- (1) 本集團於二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表，截至二零一零年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核財務報表。
- (2) 調整反映假設交易已於二零一零年三月三十一日進行，解除綜合入賬Consco集團之資產及負債。
- (3) 調整反映組成餘下集團的成員公司清償於二零一零年三月三十一日應付Consco集團之款項78,110,000港元。
- (4) 調整反映就二零一零年三月三十一日及二零零九年四月一日向本公司附屬公司Stonehill及津港開發轉讓應付債項收取買方的現金代價總額為按一元對一元基準42,515,000港元。

- (5) 調整反映交易有關的預計法律及專業費用付款9,209,000港元及少數股東權益分估法律及專業費用1,193,000港元。
- (6) 調整反映假設交易於二零一零年三月三十一日進行，Stonehill 及津港開發出售於Conesco集團的68.75%的權益所收取的假設現金代價為490,016,000港元。根據出售協議，出售於Conesco集團的68.75%權益的假設現金代價為490,016,000港元，乃根據Conesco集團於二零一零年三月三十一日的資產淨值釐定，物業價值為人民幣716,000,000元，物業產生的遞延稅項負債金額已扣除。

出售Conesco集團的68.75%權益的假設現金代價490,016,000港元以下列方式計算：

	千港元
Conesco集團於二零一零年三月三十一日的資產淨值	751,013
根據出售協議對Conesco集團投資物業估值為 人民幣716,000,000元而產生的公平值減少 (人民幣716,000,000元 × 1.1418 ^(a) - 889,200,000港元 ^(b))	(71,671)
有關重估虧蝕的遞延稅項負債變動 (71,671,000港元 × 25%)	17,918
Conesco集團於二零一零年三月三十一日經調整資產淨值	697,260
加：投資物業所產生的經調整遞延稅項負債 (207,798,000港元 ^(c) - 17,918,000港元)	189,880
	887,140
減：少數股東權益 (於天津國際的20%權益)	(174,389)
於二零一零年三月三十一日的出售 Conesco集團100%權益假設現金代價	712,751
於二零一零年三月三十一日的出售 Conesco集團68.75%權益假設現金代價	490,016

(a) 於二零一零年三月三十一日的匯率為人民幣1元 = 1.1418港元

(b) 即Conesco集團於二零一零年三月三十一日的投資物業賬面值

(c) 即Conesco集團於二零一零年三月三十一日有關重估投資物業的遞延稅項負債

估計儲備增加74,870,000港元乃根據以下方式計算：(i)加入Stonehill及津港開發出售於Conesco集團的68.75%的權益所收取的假設現金代價為490,016,000港元；及(ii)

扣除Stonehill及津港開發於Consco集團合共68.75%的權益減二零一零年三月三十一日的少數股東權益415,146,000港元。

- (7) 調整反映假設交易於二零一零年三月三十一日進行，28%的少數股東權益分佔津港開發出售其於Consco集團的37.5%權益所得收益40,838,000港元，達到約11,435,000港元。
- (8) 調整反映截至二零一零年三月三十一日止年度內自餘下集團的附屬公司撥回Consco集團產生的已撤銷公司間收益303,000港元。
- (9) 調整反映假設交易於二零零九年四月一日進行，解除綜合入賬Consco集團於二零一零年三月三十一日止年度的業績。

摘錄自附錄一所呈列的Consco財務資料的Consco集團截至二零一零年三月三十一日止年度業績如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 [i]	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 千港元 [ii]	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 千港元 [iii]	截至 二零一零年 重新 分類調整 千港元 [iv]	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 [v]=[i]-[ii]+ [iii]+[iv]
營業額	84,095	20,804	21,212	—	84,503
銷售成本	—	—	—	(43,532)	(43,532)
毛利	84,095	20,804	21,212	(43,532)	40,971
其他收入及收益	531	29	889	181	1,572
行政開支	—	—	—	(300)	(300)
投資物業公平值之變動	14,172	693	(4,944)	—	8,535
其他開支淨額	—	—	—	(95)	(95)
經營開支	(13,162)	(3,242)	(4,132)	14,052	—
行政及其他開支	(30,370)	(8,476)	(7,800)	29,694	—
除稅前溢利	55,266	9,808	5,225	—	50,683
所得稅開支	(15,093)	(3,569)	(1,532)	—	(13,056)
年度／期間溢利	40,173	6,239	3,693	—	37,627

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 [i]	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 千港元 [ii]	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 千港元 [iii]	截至 二零一零年 重新 分類調整 千港元 [iv]	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 [v]=[i]-[ii]+ [iii]+[iv]
以下各項應佔：					
Conesco之擁有人	31,805	4,855	2,890	(29,840)	—
本公司普通股持有人	—	—	—	17,382	17,382
少數股東權益	8,368 ^[vi]	1,384 ^[vii]	803 ^[viii]	12,458	20,245*
	<u>40,173</u>	<u>6,239</u>	<u>3,693</u>	<u>—</u>	<u>37,627</u>
年度／期間溢利	<u>40,173</u>	<u>6,239</u>	<u>3,693</u>	<u>—</u>	<u>37,627</u>
其他全面收入					
換算海外業務之 匯兌差額，扣除稅項	981	(520)	3,346	—	4,847
年度全面收入總額	<u>41,154</u>	<u>5,719</u>	<u>7,039</u>	<u>—</u>	<u>42,474</u>
以下各項應佔：					
Conesco之擁有人	32,590	4,439	5,567	(33,718)	—
本公司普通股持有人	—	—	—	19,641	19,641
少數股東權益	8,564 ^[ix]	1,280 ^[x]	1,472 ^[xi]	14,077	22,833**
	<u>41,154</u>	<u>5,719</u>	<u>7,039</u>	<u>—</u>	<u>42,474</u>

* 即佔天津國際截至二零一零年三月三十一日止年度溢利的20%少數股東權益7,787,000港元(即[vi]-[vii]+[viii])以及佔Conesco集團截至二零一零年三月三十一日止年度溢利的41.75%少數股東權益12,458,000港元(即(37,627,000港元-7,787,000港元) x 41.75%)。

** 即佔天津國際截至二零一零年三月三十一日止年度全面收入的20%少數股東權益8,756,000港元(即[ix]-[x]+[xi])以及佔Conesco集團截至二零一零年三月三十一日止年度全面收入的41.75%少數股東權益14,077,000港元(即(42,474,000港元-8,756,000港元) x 41.75%)。

- (10) 調整反映假設交易於二零零九年四月一日進行，出售本集團於Consco集團的68.75%權益的估計收益為76,511,000港元，及津港開發於出售其於Consco集團的37.5%權益所得的收益41,733,000港元，當中28%少數股東權益應佔津港開發的收益約11,685,000港元。本集團估計收益76,511,000港元乃自下列兩者差異而來：(i) 加入Stonehill及津港開發出售於Consco集團的68.75%的權益所收取的假設現金代價為483,740,000港元；及(ii) Stonehill及津港開發於Consco集團合共68.75%的資產及負債減二零零九年四月一日的少數股東權益407,229,000港元。

根據出售協議，出售於Consco集團的68.75%權益的假設現金代價為483,740,000港元，乃根據Consco集團於二零一零年四月一日的資產淨值釐定，物業價值為人民幣716,000,000元，物業產生的遞延稅項負債金額已扣除。

出售Consco集團的68.75%權益的假設現金代價483,740,000港元以下列方式計算：

	千港元
Consco集團於二零零九年四月一日的資產淨值	730,740
根據出售協議對Consco集團投資物業估值為 人民幣716,000,000元而產生的公平值減少 (人民幣716,000,000元 × 1,1335 ^(d) – 873,600,000港元 ^(e))	(62,014)
就重估虧蝕有關的遞延稅項負債變動 (62,014,000港元 × 25%)	15,504
	<hr/>
Consco集團於二零零九年四月一日經調整資產淨值	684,230
加：投資物業所產生的經調整遞延稅項負債 (201,126,000港元 ^(d) – 15,504,000港元)	185,622
	<hr/>
	869,852
減：少數股東權益 (於天津國際的20%權益)	(166,230)
	<hr/>
於二零零九年四月一日的出售Consco集團100%權益假設現金代價	703,622
	<hr/> <hr/>
於二零零九年四月一日的出售Consco集團68.75%權益假設現金代價	483,740
	<hr/> <hr/>

- (d) 於二零零九年四月一日的利率人民幣1元兌1.1335港元
- (e) 即Consco集團的投資物業於二零零九年四月一日的賬面值
- (f) 即於二零零九年四月一日Consco集團就重估投資物業有關的遞延稅項負債
- (11) 調整反映假設交易於二零零九年四月一日進行，撥回二零零九年四月一日Consco集團有關的外匯波動儲備52,508,000港元。
- (12) 調整反映假設交易於二零零九年四月一日進行，扣除Consco集團二零一零年三月三十一日止年度的現金流量。

摘錄自附錄一呈列的Consco財務資料的Consco集團截至二零一零年三月三十一日止年度的現金流量如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 [i]	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 千港元 [ii]	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 千港元 [iii]	截至 二零一零年 三月三十一日 重新 分類調整 千港元 [iv]	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 [v]=[i]-[ii]+ [iii]+[iv]
經營活動現金流量					
除稅前溢利	55,266	9,808	5,225	—	50,683
已就下列各項作出調整：					
利息收入	(67)	(24)	(689)	—	(732)
出售及撤銷物業、廠房及 設備之虧損	56	11	7	—	52
折舊	2,730	692	681	—	2,719
投資物業公平值之變動	(14,172)	(693)	4,944	—	(8,535)
	43,813	9,794	10,168	—	44,187
存貨增加	(23)	(7)	(1)	—	(17)
應收貿易賬款、預付款項及 按金減少／(增加)	(1,164)	(1,078)	1,561	(1,475)	—
應收貿易賬款增加	—	—	—	(39)	(39)
其他應收款項、預付款項及 按金減少	—	—	—	1,514	1,514
應收股東款項減少	12,512	—	—	(12,512)	—
應收中間控股公司款項增加	(16,050)	(16,000)	—	50	—
應收最終控股公司款項減少	10,000	—	—	(10,000)	—
應付一間同系附屬公司 款項增加	—	3	—	3	—
應付Consco集團款項減少	—	—	—	7,197	7,197
貿易應付款項及應計費用 增加／(減少)	(814)	307	532	609	20
租金及其他已收按金增加	33	1,361	63	1,265	—
其他應付款項、已收按金及 預付收據減少	—	—	—	(1,874)	(1,874)

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 [i]	截至 二零零九年 三月三十一日 止三個月 千港元 [ii]	截至 二零一零年 三月三十一日 止三個月 千港元 [iii]	截至 二零一零年 重新 分類調整 千港元 [iv]	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 [v]=[i]-[ii]+ [iii]+[iv]
經營產生／(所用) 現金	48,307	(5,620)	12,323	(15,262)	50,988
已繳中華人民共和國稅項	(7,466)	(1,980)	(1,590)	—	(7,076)
來自經營活動／(所用) 之現金流量淨額	40,841	(7,600)	10,733	(15,262)	43,912
來自投資活動之現金流量					
已收利息	67	24	689	—	732
出售物業、廠房及設備之 所得款項	7	5	—	—	2
購買物業、廠房及設備	(426)	(167)	(123)	—	(382)
添置投資物業	(119)	—	(482)	—	(601)
於購入時原有到期日超過 三個月之定期存款增加	(18,277)	—	(186)	—	(18,463)
投資活動所用現金流量淨額	(18,748)	(138)	(102)	—	(18,712)
來自融資活動之現金流量					
支付股東股息	(22,200)	—	—	15,262	(6,938)
支付一間附屬公司一名 少數股東股息	(4,051)	(4,051)	—	—	—
融資活動所用現金流量淨額	(26,251)	(4,051)	—	15,262	(6,938)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	(4,158)	(11,789)	10,631	—	18,262

(13) 調整反映組成餘下集團的成員公司清償於二零零九年四月一日應付Consco集團之款項100,569,000港元。

於二零零九年四月一日餘下集團旗下公司欠予Consco之款項100,569,000港元與於二零一零年三月三十一日餘下集團旗下公司欠予Consco之款項78,110,000港元的差異，乃於附錄一Consco之財務狀況報表內呈列如下：

	千港元
於二零零九年四月一日之結餘	100,569
須付予餘下集團之股息	(15,262)*
於截至二零一零年三月三十一日止年度欠予Consco集團之款項減少 (備考調整－附註12)	(7,197)
	<hr/>
於二零一零年三月三十一日之結餘	<u>78,110**</u>

* 結餘指Stonehill與津港開發合共佔Consco於截至二零零九年十二月三十一日止年度內宣派之股息22,200,000港元之68.75%。

** 結餘指按通函第43頁所呈列，股東(一間中間公司及最終控股公司)所欠款項以及欠一間同系附屬公司之款項之淨額。

- (14) 調整反映假設交易於二零零九年四月一日進行，出售於Consco集團的68.75%權益的現金所得款項483,740,000港元。

餘下集團管理層討論及分析

以下載列餘下集團截至二零一零年三月三十一日止年度的管理層討論及分析：

財務、業務回顧及分部資料

根據本通函附錄二的備考財務資料，餘下集團錄得收益約2,050,000,000港元及股權持有人應佔溢利364,000,000港元。餘下集團的業務為主要從事地基打樁、物業發展、樓宇建築、機電工程及機械租賃及貿易以及物業投資等業務。

地基打樁

餘下集團的地基部門於截至二零一零年三月三十一日止年度表現良好，營業額為920,000,000港元及盈利貢獻淨額為95,000,000港元。值得提及是餘下集團於年內的大部分合約來自私人機構，而餘下集團目前手頭上的主要合約包括(其中包括) 高速鐵路西九龍總站A地盤、領達中心及元朗大棠的恒地項目，正好顯示本集團已開始受惠於政府推出大量基建項目並對來年的營業額充滿信心。

物業發展

餘下集團位於上海的發展項目於截至二零一零年三月三十一日止年度繼續成為部門的唯一盈利貢獻。隨著剩餘未銷售面積連同即將推出的天津項目，餘下集團有信心，此部門將繼續於未來財政年度帶來龐大收入。

泰欣嘉園

於截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團在上海的住宅項目泰欣嘉園確認10.5億港元收益，而去年則為11.8億港元，溢利貢獻為589,000,000港元。本集團於二零零九年十一月預售其中一幢低座洋房，反應理想。按照項目最近期售價，餘下未銷售發展面積預計值超過17億港元。隨著近期中央政府的信貸緊縮政策，買家愈越審慎及採取觀望態度。餘下集團故此預期銷售放緩，但卻不預料物業價格下跌，原因是上海經濟持續以健康步伐增長，內環線地區以內的土地成本維持穩定。

泰悅豪庭

位於天津海河河畔的市中心住宅發展項目泰悅豪庭由6幢30層大廈組成，總樓面面積約75,000平方米。所有大廈將於二零一零年七月時完成封頂，示範單位準備於二零一零年下半年內開放參觀。根據市況及需求，餘下集團計劃於年內第四季進行預售，並對該項目之前景充滿信心。

瀋陽項目

瀋陽的地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,340平方米，樓面面積約為165,000平方米，將由住宅及商業發展項目組成。該項目現時處於設計及規劃審批階段。憑藉瀋陽的地區生產總值呈雙位數字增長，高水準質素的物業需求上升，餘下集團有信心該物業發展的獨特性將獲市場青睞。

其他建築相關業務

經過重組後，建築工程部門已自二零零九年八月起成為餘下集團一間聯營公司，某程度上解釋了機電工程及建築工程部門的營業額於年內由135,000,000港元大幅下跌至42,000,000港元的原因。來自該等部門的溢利雖然持平但本集團卻預期會因應建築市場改善而於來年取得較佳表現。

機械租賃及貿易部門於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得營業額16,000,000港元，但卻因毛利率下跌而產生2,000,000港元虧損。隨著基建項目及私人發展項目相繼推出，塔式起重機的需求上升，本集團預期該部門將於來年重拾盈利能力。

物業投資及管理

餘下集團位於上海的投資物業持續錄得穩定經常性收入及理想入住率。於年度，物業投資部門的營業額達20,000,000港元。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團出售了13個愛都單位，變現約7,600,000港元的收益。

餘下集團物業管理部門的作用舉足輕重，原因是其向餘下集團租戶及住戶提供優質服務。餘下集團預期物業管理團隊將擴展其業務至天津，即餘下集團的天津發展項目泰悅豪庭。

前景

對比其他經濟體，香港經濟因其獲得中國的穩固庇蔭而相對較為安全。隨著政府實行巨型基建項目，本地建築業正在裝備自己，以把握迅速發展的機遇。餘下集團作為地基行業的佼佼者，對於其地基業務於來年的前景感到樂觀。

中國中央政府近期的緊縮措施(包括更嚴謹的按揭規定)至今已降低交投量及遏止物業價格上升。由於中國物業市場屬政策主導市場，維持長遠價格穩定是經常的目標，故該等措施實可預料得到。為應付如此受政策主導的動盪市況，餘下集團維持穩固財政狀況，即使銷售持續縮減，其現金流狀況仍保持穩健。憑藉餘下集團持有現金約18億港元，以及中國土地儲備超過270,000平方米的樓面面積，本集團相信，這將會賦予本集團在經濟反覆波動時的優勢。

為能夠在中國物業市場上安然過渡，餘下集團認為，集合優質資產及維持適當的現金水平應是現時的最佳策略，一方面既可抵禦潛在通脹，另一方面又能於機遇涌現時把握及應變。

資本結構、現金流量、財務資源及資本負債比率、資產抵押

根據備考財務資料，於二零一零年三月三十一日，餘下集團持有現金及現金等價物約1,834,000,000港元，而資產總值及資產淨值(經扣除少數股東權益後)分別約為4,308,000,000港元及1,530,000,000港元。餘下集團的營運資金約為1,217,000,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，鑒於現行利率相對較低，餘下集團已成功達成一項小型銀團貸款，籌得一筆5年期的300,000,000港元貸款，主要用作為其於二零零七年所籌集的185,000,000港元定期貸款再融資。該項小型銀團貸款廣受滙豐、恆生銀行、BNP及永亨銀行歡迎，更重要是標誌著銀行家對餘下集團的持續信心及支持。

於二零一零年三月三十一日，餘下集團並無任何淨資產負債比率並錄得淨現金結餘1,129,000,000港元與履約保證擔保有關或然負債二零一零年三月三十一日的135,000,000港元。餘下集團賬面值約為633,000,000港元的若干資產已予質押作為餘下集團取得若干銀行融資的抵押。

資本承擔

於二零一零年三月三十一日，概無已授權但未訂約的承諾。已訂約但未作撥備的物業、廠房及設備51,000,000港元。

此外，餘下集團就發展中物業建築工程已訂約但未作撥備的承擔為227,000,000港元。

匯兌風險

餘下集團的銀行借貸大部分以港元為單位，但亦有人民幣及歐元貸款融資。人民幣借款的貨幣風險已以餘下集團的人民幣資產及中國物業所產生的收入作為對沖，而歐元貨幣風險已在有需要時透過訂立歐元遠期合約進行監控。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，餘下集團就履約保證書而作出的擔保達135,000,000港元，且聯營公司並未動用獲財務機構授出的信貸貸款，而餘下集團已就其作出擔保。

重大投資、重要收購事項及出售事項

餘下集團於截至二零一零年三月三十一日止年度並無重大投資、重要收購事項或出售事項。

聘用及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，餘下集團，包括其位於香港及中國的附屬公司及合營企業，合共聘用約1,200名僱員。截至二零一零年三月三十一日止年度的總僱員成本約為180,000,000港元。本集團的薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員的表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據餘下集團經批准購股權計劃條款獲授購股權。

以下內容乃摘錄自本公司截至二零零九年三月三十一日止年度年報本集團管理層討論及分析：

財務、業務回顧及分部資料

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為2,748,000,000港元，而本公司股東應佔溢利為347,000,000港元。

地基打樁

儘管面對此經濟環境，於回顧年度本集團之地基部門仍取得驕人業績，營業額及盈利貢獻淨額分別為1,347,000,000港元及173,000,000港元。本集團之合約大部分來自私人機

構。本集團手頭上之主要合約包括嘉華於惠福道之合資項目、香港房屋委員會於沙田前警察已婚人員宿舍之項目及中文大學之學生宿舍B區。憑藉於業內之穩固領導地位，本集團有信心可於來年取得大量訂單。

物業發展

本集團繼續自其上海物業發展項目錄得銷售額。憑藉對即將展開項目之日程進行策略性規劃，本集團預期該部門於未來之財政年度會帶來可觀而穩定之溢利。

泰欣嘉園

位於上海蘇州河畔之住宅發展項目泰欣嘉園由擁有993個單位之9幢大廈組成，總樓面面積約147,000平方米。本集團迄今已推出泰欣嘉園之6幢大廈。於回顧年度，已確認合共12億港元為收益，而溢利貢獻達570,000,000港元。按最近期售價每平方米約人民幣30,000元計，發展項目餘下未售面積價值超過20億港元。隨著近期中央政府採取一系列刺激經濟措施，置業人士重拾信心，這從近期銷售量上升可見一斑。餘下3幢低座洋房視乎市況可能於年底開始預售。

泰悅豪庭

位於天津海河河畔之市中心住宅發展項目泰悅豪庭由6幢30層大廈組成，總樓面面積約75,000平方米。地基工程經已完成，其中2幢住宅大廈已封頂，而其餘4幢大廈已建成約20層。根據市況及需求，本集團計劃於下個財政年度進行預售。

瀋陽項目

瀋陽之地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,210平方米，樓面面積約為165,000平方米。該項目現時處於規劃階段，擬定為一個優質住宅及商業發展項目。憑藉強大之執行能力及獲取之經驗，本集團相信，其有能力將其成功之業務模式套用至瀋陽市。

其他建築相關業務

於回顧年度，本集團機電工程及樓宇建築部門之營業額及經營溢利分別為135,000,000港元及9,000,000港元。本集團預期樓宇建築部門將繼續為本集團帶來利潤。

機械租賃及貿易部門於回顧年度錄得營業額16,000,000港元及經營溢利6,000,000港元。隨著機械租賃及貿易市場逐漸復甦，本集團預期該部門將保持穩定。

物業投資及管理

本集團位於上海及天津之投資物業持續錄得穩定之經常性收入及理想之入住率。於回顧年度，物業投資部門之營業額達105,000,000港元。

由於及時進行改善及翻新工程，天津國際大廈繼續成為天津最高租金之大廈。隨著北京至天津30分鐘高速鐵路自二零零八年八月起投入服務，拉近了兩大中心城市之間的距離，對天津市的總體經濟發展有利。

本集團物業管理部門之作用舉足輕重，原因是其向出租公寓租戶及發展項目之住戶提供優質服務。本集團相信且其經驗證明，優秀之物業管理團隊有利於銷售，並可提升物業項目之價值。

前景

於過去數月，全球協力共同抵禦金融危機，但何時克服仍未可預見。然而，本集團相信，香港經濟之前景不應遜於二零零八年。香港復甦之重要因素為其與中國經濟長期密不可分，而中國經濟之復甦勢頭強勁。由於當地政府決定開展大規模基建項目，建築行業之前景樂觀。因此，建築之最早階段地基打樁預計將成為業內最先受惠者。憑藉有目共睹之往績及作為業內翹楚，本集團對其把握即將到來商機之能力充滿信心。

經過三十年改革，中國已積累一定國家儲備，並建立起其本身相對穩定之金融機構規管制度。因此，儘管受全球金融海嘯影響，中國仍可能率先從這場危機中復甦，甚至成為是次危機的贏家。中央政府出台一系列刺激經濟之擴張性貨幣及財政政策，似乎已為物業市場帶來積極影響。迄今為止，中央政府之政策在穩定物業市場表現及提高成交量方面一直卓有成效。然而，本集團保持審慎態度，此乃由於近期出現之反彈實際上是政策推動市場之結果，而倘政策突變，市場很可能出現大幅波動。儘管有上述發現，本集團仍對中國物業市場之長遠前景充滿信心。

展望未來，本集團將繼續側重在中國發展位於主要城市及優越位置之資產。憑藉優越之資產位置及穩健之現金流管理，本集團有信心可經受市場任何突如其來之通脹或衰退，

且能處於較有利的位置安然度過危機。此外，本集團將繼續加強其項目管理、人力資源管理及培育企業文化，這些都是本集團長遠發展之關鍵元素。

資本結構、流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零零九年三月三十一日，集團持有現金約279,000,000港元，而資產總值及資產淨值（經扣除少數股東權益後）分別約為3,626,000,000港元及1,211,000,000港元。於二零零九年三月三十一日，本集團之營運資金約為281,000,000港元。

本集團之借款淨額為361,000,000港元，而去年同期則為277,000,000港元。債務淨額對權益（包括少數股東權益）之資本負債比率為19%。於二零零九年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債為154,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保均已解除。本集團賬面值約為696,000,000港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。

資本承擔

於二零零九年三月三十一日，本集團就有關物業、機器及設備之已授權、但未訂約，以及已訂約、但未作撥備之承擔分別為9,000,000港元及23,000,000港元。

此外，本集團就發展中物業之已訂約但未作撥備之承擔於二零零九年三月三十一日為257,000,000港元。

外匯風險

本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，但亦為中國附屬公司安排人民幣作出借貸。人民幣借款之貨幣風險已以本集團之人民幣資產及中國物業所產生之收益對沖。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團就履約保證提供154,000,000港元之擔保。

重大投資、重大收購及出售事項

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資、重大收購或出售事項。

聘用及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團，包括其位於香港及中國之所有附屬公司及合營企業，合共聘用約1,300名僱員。截至二零零九年三月三十一日止年度的總僱員成本約為203,000,000港元。本集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

以下內容乃摘錄自本公司截至二零零八年三月三十一日止年度年報本集團管理層討論及分析：

財務、業務回顧及分部資料

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為1,895,000,000港元，而本公司股東應佔溢利為107,000,000港元。

地基打樁

於回顧年度，地基業務之營業額增加9%至1,079,000,000港元，其中盈利貢獻淨額增加53%至93,000,000港元。於回顧年度，本集團的合約大部分來自私人機構。本集團手頭上之主要合約包括中華電力之青山發電廠、南豐之白石角合資項目及嘉里之黃大仙項目。面對材料及燃料成本之上升壓力，本集團已檢討並加強其對所有項目之成本控制措施。

物業發展

本財政年度乃物業發展項目開始收穫之季節。於回顧年度，本集團來自物業發展業務之營業額及經營溢利分別為498,000,000港元及130,000,000港元，有關數據反映確認泰欣嘉園項目2幢大廈所產生之部份物業銷售收益。憑藉對即將展開項目之日程進行策略性規劃，本集團預期該部門於未來之財政年度會帶來豐厚而穩定之溢利。

泰欣嘉園

位於上海蘇州河畔興建之住宅發展項目泰欣嘉園為擁有993個單位之9幢大廈，總建築面積約147,000平方米。本集團迄今已推出泰欣嘉園之6幢大廈，其中2幢經已完成交付，而其餘4幢大廈則於今年下半年交付。因此，預期本集團於未來財政年度將錄得及確認更多收益。隨著最近政府採取緊縮政策，我們的預售稍為放緩，但置業人士仍信心滿滿。這從銷售價格持續攀升可見一斑，而最新售價超過每平方米人民幣30,000元。

泰悅豪庭

在天津海河河畔興建之市中心住宅發展項目泰悅豪庭為總建築面積約75,000平方米之6幢高層大廈。除位於河西區海河河畔之優越位置外，泰悅豪庭還提供多種俱樂部設施及服務。乘著天津之持續發展勢頭，本集團計劃於二零零九年進行預售。

瀋陽項目

於二零零七年十二月，本集團透過公開拍賣購入一幅位於瀋陽市皇姑區之地盤。該地盤佔地面積約為41,210平方米，建築面積約為165,000平方米。該項目現時處於規劃階段，擬發展為一個優質住宅及商業發展項目。本集團認為，購入該地盤將增加土地儲備並鞏固本集團於中國物業市場之地位。

其他建築相關業務

本集團機電工程及樓宇建築部門之營業額為191,000,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度之經營溢利為10,000,000港元。隨著建築業復甦，本集團預期各部門會表現良好，對本集團作出積極貢獻。

機械租賃及貿易部門於回顧年度錄得營業額26,000,000港元及虧損1,500,000港元。有關虧損純粹因一台塔式起重機損壞而撇銷6,500,000港元所致。預計該項成本大部份將由保險公司償付，並將於下一財政年度撥回。

物業投資及管理

由於經驗豐富的物業管理團隊將重點放在向租戶提供優質生活之上，本集團於上海之出租公寓華園及愛都公寓繼續錄得理想之回報及入住率。

位於市中心之天津國際大廈，繼續成為天津最高租金之大廈，入住率極高。天津國際之出租公寓之翻新剛剛竣工，新的質量提升及創新設計贏得熱烈市場反應。

隨著外商對中國之興趣與日俱增及預期人民幣進一步升值，投資級物業之需求日增。本集團位於上海及天津之投資物業持續錄得穩定之經常性收入及理想之入住率，亦屬於上述之投資級物業。

前景

儘管美國次按危機籠罩全球經濟，但香港建築業之前景仍然樂觀。由於政府承諾於未來數年展開十大基建項目，預期建築業近期之蓬勃發展將會持續。澳門方面，凍結博彩牌照及政府延遲審批大型發展項目導致若干項目在一定程度上推遲，但整體氣氛仍然良好，且積極因素依然強勁。因此，憑藉本集團於地基行業之領導地位及知名度，我們有信心把握港澳兩地出現之機會。

由於充斥著油價飆升、全球通脹、人民幣升值、貨幣供應緊絀、許多國家正值大選之年、次按危機、全球經濟放緩等眾多能影響市場之矛盾因素之影響，本年度對中國市場而言乃充滿挑戰之一年。在這種背景下，中國選擇採取緊縮政策並慎重地在各項政策中保持平衡，以實現其社會穩定之首要目標。一方面，收緊銀根以對抗通脹，但另一方面，則在一定程度上放鬆財政政策以避免滯脹。儘管中國受到內部經濟問題及動蕩之外部市場所困擾，但由於中央政府政策之影響及其增長背後之市場力量依然強勁，其半開放式經濟體系仍處在正常軌道。總而言之，我們深信中國物業市場將繼續保持穩健和可持續之發展。

展望未來，本集團相信，維持穩定之股息政策對於更有效地反映股份價值尤為重要。此外，本集團將繼續以審慎態度積極物色新投資機會、加強成本控制措施、充分發揮各業務單位之協同作用，務求取得穩步發展及最高回報。

資本結構、流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零零八年三月三十一日，本集團持有現金約247,000,000港元，而資產總值及資產淨值(扣減少數股東權益後)分別約為3,698,000,000港元及859,000,000港元。於二零零八年三月三十一日，本集團之營運資金約為68,000,000港元。

本集團之借款淨額為277,000,000港元，而去年同期則為23,000,000港元。債務淨額對權益(包括少數股東權益)之資本負債比率為19%，而去年則為2%。於二零零八年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債由142,000,000港元減少至136,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保約281,000,000港元。本集團賬面值約為475,000,000港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。

資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團就土地使用權、租賃物業裝修及機器之已授權但未訂約，以及已訂約但未作撥備之承擔分別為9,000,000港元及199,000,000港元。

此外，本集團就發展中物業之已訂約但未作撥備之承擔於二零零八年三月三十一日為578,000,000港元。

外匯風險

本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，惟亦為中國附屬公司安排人民幣作出借貸。人民幣借款之貨幣風險已以本集團之人民幣資產及中國物業所產生之收益對沖。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團就履約保證提供136,000,000港元之擔保。

此外，本集團就若干銀行授出之按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團收購若干由本集團一間附屬公司發展之物業而安排之按揭貸款，該等擔保之未償還按揭貸款為281,000,000港元。

重大投資、重大收購及出售事項

於二零零七年十二月，本集團收購位於瀋陽市一幅佔地面積約41,340平方米、建築面積約165,000平方米之土地。除所披露者外，截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資、重大收購或出售事項。

聘用及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團，包括其位於香港及中國之所有附屬公司及合營企業，合共聘用約1,270名僱員。截至二零零八年三月三十一日止年度之員工成本約為176,000,000港元。本集團之薪酬政策，主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。本集團亦會提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

估值報告

以下是獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團在中華人民共和國所持物業權益於二零一零年三月三十一日的估值所發出的函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

關於：位於中華人民共和國天津市和平區南京路75號的天津國際估值。

吾等根據閣下指示，對其位於中華人民共和國（「中國」）的指定物業進行估值作會計用途。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供該物業於二零一零年三月三十一日（「估值日期」）公開市場價值的意見，供載入本通函之用。

吾等發表的意見乃吾等對該物業權益市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當推銷物業，自願買家及自願賣家在知情、謹慎及不受威逼情況下，於估值日期雙方經公平磋商行為的公平交易的估計金額」。

物業已按照來自吾等所獲提供文件的淨收入資本化基準評估，並已考慮到指定物業的復歸收入潛力及參考市場上所得的銷售證據（如適用）。

吾等並無就指定物業向中國有關政府部門進行所有權查詢。吾等已獲提供與物業相關的所有權文件的節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或核實可能未收錄

附錄四 (A) 日期為二零一零年五月四日的該物業的估值報告

於吾等所獲提供副本中的租約修訂是否存在。所有文件及租約僅用作參考。隨附估值證書內所載列的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予吾等的文件中所載資料得出，因此僅為約數。

吾等進行估值時，吾等已假設有關中國政府部門就發展物業發出所有同意書、批文及許可，且並無繁苛條件及不當延誤。

吾等在相當程度上依賴 閣下提供的資料，並接納 閣下給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃、地盤及樓面面積等事宜的意見。吾等亦獲從 閣下得知，吾等所獲提供的資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實，並且吾等已為向 閣下提供的資料作獨立核實。

吾等進行估值時，乃假設業主將物業在市場求售，而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，以便提高物業權益的價值。此外，於吾等估值中，並無計及有關或可影響物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何非自願銷售情況。

對物業進行估值時，吾等已假設於權利屆滿前整段期間內有權不受干預地自由使用、佔用、發展或轉讓物業。

吾等曾視察物業的外部。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等未能報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮物業所結欠的抵押、按揭或款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的皇家特許測量師學會估價及估值準則(2007年第6版)的要求而編製。

本估值證書僅為客戶所用而編製並僅作此特定用途。本估值證書被視為僅向客戶及其專業顧問披露及使用的機密資料。倘本估值證書被任何客戶以外的人士使用或依賴，則吾等概不承擔任何責任。

本估值證書的全部或任何部分或其任何參照概不得以所示形式及內容載入任何未經吾等書面批准的任何已刊發文件、通函或聲明或以任何方式刊發。

附錄四 (A) 日期為二零一零年五月四日的該物業的估值報告

除另有所指，所有列示的貨幣金額皆為美元。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

泰昇集團控股有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心11樓
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師

英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員、
理學碩士(電子商貿)

謹啟

二零一零年五月四日

附註：何繼光先生為特許測量師、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員、理學碩士(電子商貿)，具有逾二十三年香港物業估值經驗，並擁有逾十六年中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 三月三十一日 現況下的市值														
中國天津市和平區南京路75號天津國際	<p>天津國際(其後統稱「發展項目」)包括建於3層地庫上的38層商用／辦公室／公寓樓宇，附帶3層加1層地下商場平台及3層加1層地下停車場／配電房樓宇。發展項目建於和平區南京路與新華路交匯處面積為5,847平方米的地盤上。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建築，於一九九一年落成，總樓面面積約52,725.79平方米，而發展項目的總出租面積為約40,699平方米。</p> <p>該物業包括整體發展項目。出租樓面面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途／樓層</th> <th>出租樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓： (L27至L36)</td> <td>12,100.00平方米</td> </tr> <tr> <td>辦公室： (L3至L25及L37)</td> <td>23,147.00平方米</td> </tr> <tr> <td>店舖： (B1、L1至L3)</td> <td>2,914.00平方米</td> </tr> <tr> <td>F&B： (B1、L1及L3)</td> <td>1,057.00平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬：</td> <td>1,481.00平方米</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">40,699.00平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權年期自一九九四年五月十七日開始至二零四四年五月十六日屆滿，為期50年，持作商業／貿易、辦公室及公寓用途。</p>	用途／樓層	出租樓面面積 (平方米)	公寓： (L27至L36)	12,100.00平方米	辦公室： (L3至L25及L37)	23,147.00平方米	店舖： (B1、L1至L3)	2,914.00平方米	F&B： (B1、L1及L3)	1,057.00平方米	附屬：	1,481.00平方米		40,699.00平方米	<p>該物業目前由天津國際有限公司(其後稱為「天津公司」)擁有及經營，作零售店舖、辦公室及服務式公寓。天津公司所獲年收入總額(包括管理費)為11,099,405美元。</p>	114,000,000美元
用途／樓層	出租樓面面積 (平方米)																
公寓： (L27至L36)	12,100.00平方米																
辦公室： (L3至L25及L37)	23,147.00平方米																
店舖： (B1、L1至L3)	2,914.00平方米																
F&B： (B1、L1及L3)	1,057.00平方米																
附屬：	1,481.00平方米																
	40,699.00平方米																

附註：

1. 根據天津市土地管理局於一九九四年十月發出的國有土地使用權證(文件編號：津國用(94)字第071號)，總地盤面積約5,847平方米的整體發展項目歸屬天津國際有限公司(其後統稱「天津公司」)，自一九九四年五月十七日開始至二零四四年五月十六日屆滿，為期50年，作商業／貿易、辦公室及公寓用途。

附錄四 (A) 日期為二零一零年五月四日的該物業的估值報告

2. 根據天津房地產管理局於一九九四年六月二十二日發出的房屋所有權證(文件編號：津市房字第0359號)，總樓面面積約52,725.79平方米的整體發展項目歸屬天津公司，作辦公室及公寓用途。
3. 吾等於估值時作出以下假設：
 - (i) 該物業在完整或分散產權的情況下，均可以自由於公開市場上轉讓予第三方，而不需繳交任何地價或任何雜項成本。
 - (ii) 天津公司有權於土地使用權的剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府機構支付額外地價或其他應付款項。
 - (iii) 所有地價及配套公用設施的其他成本已悉數清償。
 - (iv) 該發展項目的設計及建設遵守土地規劃法規並經有關機構批准。

估值報告

以下是獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就本集團在中華人民共和國所持物業權益於二零一零年七月二十六日的估值所發出的函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際物業顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

關於：位於中華人民共和國天津市和平區南京路75號的天津國際估值。

吾等根據泰昇集團控股有限公司（「貴公司」）指示，對其位於中華人民共和國（「中國」）附屬公司（統稱「貴集團」）的指定物業進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供該物業於二零一零年七月二十六日（「估值日期」）市場價值的意見，供載入貴公司發給其股東日期為二零一零年七月二十八日的通函之用。

吾等發表的意見乃吾等對該物業權益市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在適當推銷物業，自願買家及自願賣家在知情、謹慎及不受威逼情況下，於估值日期雙方經公平磋商行為的公平交易的估計金額」。

物業已按照來自吾等所獲提供文件的淨收入資本化基準評估，並已考慮到指定物業的復歸收入潛力及參考市場上所得的銷售證據（如適用）。

吾等進行估值時，乃假設業主將物業在市場求售，而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，以便提高物業權益的價值。此外，於吾等估值中，並無計及有關或可影響物業銷售的任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何非自願銷售情況。

吾等進行估值時，吾等已假設有關於中國政府部門就物業權益的發展發出所有同意書、批文及許可，且並無繁苛條件及不當延誤。此外，吾等已假設於權利屆滿前整段期間內有權不受干預地自由使用、佔用、發展或轉讓物業權益。

吾等並無就指定物業向中國有關政府部門進行所有權查詢。吾等已獲提供與該物業相關的所有權文件的節錄文本。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或核實可能未收錄於吾等所獲提供副本中的租約修訂是否存在。吾等依賴 貴公司中國法律顧問天津尚志思源律師事務所所提供的法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、土地及樓面面積等事宜以及物業權益及其他相關事宜證明。吾等已獲 貴公司告知，彼等提供予吾等的資料中並無隱瞞或遺漏任何重大事實。所有文件僅作參考用途。

隨附估值證書內所載列的所有尺寸、量度及面積乃根據 貴公司提供予吾等的文件中所載資料得出，因此僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該物業的外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無查察木結構或被覆蓋、遮蔽或不可通達的構築物其他部分。因此，吾等未能報告該等物業任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮物業所結欠的抵押、按揭或款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12及16項應用指引所載列的要求而編製。

除另有說明者外，所有款項均以美元計值。於二零一零年七月二十六日對中國物業權益進行估值所用的匯率為1.00美元兌7.77港元。由該日至本函件發出日期期間，美元兌港元的匯率並無大幅波動。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

泰昇集團控股有限公司
香港
灣仔
港灣道25號
海港中心11樓
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師

英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員、
理學碩士(電子商貿)

謹啟

二零一零年七月二十八日

附註：何繼光先生為特許測量師、英國皇家特許測量師、香港測量師學會會員、理學碩士(電子商貿)，具有逾二十三年香港物業估值經驗，並擁有逾十六年中國物業估值經驗。

估值證書

貴公司附屬公司於中國擁有作投資用途的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 七月二十六日 現況下的市值														
中國天津市和平區南京路75號天津國際	<p>天津國際(其後統稱「發展項目」)包括建於3層地庫上的38層商用／辦公室／公寓樓宇，附帶3層加1層地下商場平台及3層加1層地下停車場／配電房樓宇。發展項目建於和平區南京路與新華路交匯處面積為5,847平方米的地盤上。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建築，於一九九一年落成，總樓面面積約52,725.79平方米，而發展項目的總出租面積為約40,699平方米。</p> <p>該物業包括整體發展項目。出租樓面面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途／樓層</th> <th>出租樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓： (L27至L36)</td> <td>12,100.00平方米</td> </tr> <tr> <td>辦公室： (L3至L25及L37)</td> <td>23,147.00平方米</td> </tr> <tr> <td>店舖： (B1、L1至L3)</td> <td>2,914.00平方米</td> </tr> <tr> <td>F&B： (B1、L1及L3)</td> <td>1,057.00平方米</td> </tr> <tr> <td>附屬：</td> <td>1,481.00平方米</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">40,699.00平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權年期自一九九四年五月十七日開始至二零四四年五月十六日屆滿，為期50年，持作商業／貿易、辦公室及公寓用途。</p>	用途／樓層	出租樓面面積 (平方米)	公寓： (L27至L36)	12,100.00平方米	辦公室： (L3至L25及L37)	23,147.00平方米	店舖： (B1、L1至L3)	2,914.00平方米	F&B： (B1、L1及L3)	1,057.00平方米	附屬：	1,481.00平方米		40,699.00平方米	<p>該物業目前由天津國際大廈有限公司(其後稱為「天津國際」)擁有及經營，作零售店舖、辦公室及服務式公寓。該物業已訂立多份租約，年期最遲於二零一五年五月三十一日屆滿。天津國際所獲年收入總額(包括管理費)為10,734,364美元(相等於83,140,000港元)。該物業已獲佔用約79%。</p>	<p>114,000,000美元 (相等於 885,780,000港元)</p>
用途／樓層	出租樓面面積 (平方米)																
公寓： (L27至L36)	12,100.00平方米																
辦公室： (L3至L25及L37)	23,147.00平方米																
店舖： (B1、L1至L3)	2,914.00平方米																
F&B： (B1、L1及L3)	1,057.00平方米																
附屬：	1,481.00平方米																
	40,699.00平方米																

附註：

1. 根據天津市土地管理局於一九九四年十月發出的國有土地使用權證(文件編號：津國用(94)字第071號)，總地盤面積約5,847平方米的整體發展項目歸屬天津國際大廈有限公司(其後統稱「天津國際」)，自一九九四年五月十七日開始至二零四四年五月十六日屆滿，為期50年，作商業／貿易、辦公室及公寓用途。
2. 根據天津房地產管理局於一九九四年六月二十二日發出的房屋所有權證(文件編號：津市房字第0359號)，總樓面面積約52,725.79平方米的整體發展項目歸屬天津國際，作辦公室及公寓用途。
3. 吾等於估值時作出以下假設：
 - (i) 該物業在完整或分散產權的情況下，均可以自由於公開市場上轉讓予第三方，而不需繳交任何地價或任何雜項成本。
 - (ii) 天津國際有權於土地使用權的剩餘年期轉讓該物業，而毋須向政府機構支付額外地價或其他應付款項。
 - (iii) 所有地價及配套公用設施的其他成本已悉數清償。
 - (iv) 該發展項目的設計及建設遵守土地規劃法規並經有關機構批准。
4. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 該物業的所有權法律上屬於天津國際大廈有限公司。
 - (ii) 天津國際大廈有限公司有權合法使用、佔有、轉讓、租賃、抵押及出售該物業。
 - (iii) 該物業不受抵押約束。

對賬表

本通函附錄四所披露該物業的價值於二零一零年三月三十一日與本公司二零零九年／一零年年報內所反映賬面淨值的對賬列示如下：

	千港元
該物業於二零一零年三月三十一日的賬面值	889,200
公平值變動	(3,466)
匯率調整	46
	<hr/>
於二零一零年七月二十六日估值(按114,000,000美元)	<u>885,780</u>

1. 責任聲明

本文件(發行人之董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則而提供有關發行人之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本文件所載資料在所在重大方面準確完備，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事宜，致使本文件所載任何聲明或本文件產生誤導。

2. 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例所指)之股權或股本證券中，擁有(a)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之條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之股東名冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益

姓名	個人權益	股份數目及權益性質			總權益
		公司權益	其他權益		
張舜堯先生	33,407,865	256,325,000 ⁽¹⁾	54,247,200 ⁽²⁾		343,980,065
馮潮澤先生	68,867,600	—	—		68,867,600
錢永勛先生	100,271,020	—	—		100,271,020
郭敏慧小姐	16,500,000	—	—		16,500,000
趙展鴻先生	6,000,000	—	—		6,000,000
黃琦先生	10,765,000	—	—		10,765,000
謝文彬先生	442,000	—	—		442,000

(ii) 於本公司所授出購股權之權益

姓名	身份	授出日期	行使價 (港元)	行使期	尚未行使之 購股權數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
張舜堯先生	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	2,000,000	0.24
馮潮澤先生	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	6,000,000	0.71
錢永勛先生	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	750,000	0.09
郭敏慧小姐	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	3,500,000	0.41
趙展鴻先生	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	1,500,000	0.18
黃琦先生	實益擁有人	二零零七年 八月二十四日	0.82	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	5,000,000	0.59

(iii) 於本公司相聯法團普通股之權益：

姓名	相聯法團名稱	普通股數目及權益性質		
		個人權益	公司權益	總權益
馮潮澤先生	泰昇建築工程有限公司	—	5,202,000 ⁽³⁾	5,202,000
	泰昇工程服務有限公司	800	—	800
	泰昇貿易有限公司	20	—	20
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	20	—	20
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200

附註：

- (1) 該等股份由Power Link Investments Limited持有171,237,000股股份及Long Billion International Limited持有85,088,000股股份。上述兩間公司均由張舜堯先生控制。
- (2) 該等股份由以張舜堯先生為創辦人之全權信託持有。
- (3) 該等股份由華泰基業有限公司持有，該公司由馮潮澤先生及張任華先生擁有60%及40%權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所指）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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之條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之股東名冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人之董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東權益之披露

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及就董事所知，以下人士或實體於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之10%或以上，或該等股本之任何購股權：

於股份之權益

名稱	所持 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
Power Link Investments Limited ⁽¹⁾	171,237,000	20.17
Eastern Glory Development Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.19
Goldcrest Enterprises Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.19
Bofield Holdings Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.19
Long Billion International Limited ⁽¹⁾	85,088,000	10.02

附註：

- (1) 上述Power Link Investments Limited及Long Billion International Limited之權益亦已於上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之權益及淡倉」一節披露為張舜堯先生之公司權益。
- (2) 該等人士乃透過彼等於Power Link Investments Limited及Long Billion International Limited之股本權益被視為於256,325,000股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上享有投票權之任何類別股本面值之10%或以上，或該等股本之任何購股權。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團或本集團任何成員公司並無或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內期滿或可由公司終止合約時而無須作出任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

4. 於資產及合約之權益及競爭權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益，亦無董事於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發賬目之日期以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益。

除本通函所披露者（包括本公司聯營公司普通股權益的披露）外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益之該等業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人被視為在與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於二零零七年六月二十二日，本集團一間附屬公司（「該附屬公司」）與一第三方以中文訂立一份獎勵協議（「獎勵協議」及「第三方」），據此，該附屬公司同意按獎勵協議的條款及條件向第三方支付一筆人民幣5.18百萬元的款項（「獎勵付款」）。

於二零零八年六月十六日，該附屬公司開始於中國上海市上海第一中級人民法院（「上海法院」）對第三方提起法律訴訟，以按（其中包括）獎勵協議因訂約方嚴重誤解及明顯不公平而訂立的基準撤銷獎勵協議。

第三方通過於二零零八年九月十日於香港高等法院對該附屬公司發出令狀及索償聲明（「香港訴訟行動」），根據獎勵協議向該附屬公司索償獎勵付款。

於二零零八年十月二十八日，該附屬公司在香港高等法院取得各方傳票，申請法令將香港法律行動中所有其他程序予上海法院執行，理據為上海法院較香港法院更適合判決香港法律行動中之糾紛。

於二零零九年十二月四日，香港高等法院發出該附屬公司勝訴之法令連同相關費用，香港法律行動之所有其他程序將由上海法院執行，理據為上海法院更為適合。第三方就上述香港高等法院的法令提起上訴的時間因此到期。

同時，上海法院執行該附屬公司對第三方提起的法律程序，包括其對該附屬公司提出支付有關獎勵付款的相反申索仍在執行。由於獎勵付款所涉金額不大，故本公司認為其對本集團整體的財務狀況並無任何重大不利影響，而不論上海法院的判決結果。

除上述者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大之訴訟或仲裁，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或由其提出或蒙受威脅之重大訴訟或索償。

6. 債務

債務聲明

於二零一零年五月三十一日，即本通函付印前的就本債務聲明的最後實際可行日期，本集團的銀行及其他借貸分別約為645,042,000港元及24,560,000港元，詳情如下：

借貸

下表列示本集團於二零一零年五月三十一日的債務：

	千港元
銀行借貸	
流動	
銀行貸款，無抵押	79,820
銀行貸款，有抵押	37,625
分期貸款，有抵押	15,187
	<u>132,632</u>
非流動	
銀行貸款，無抵押	346,140
銀行貸款，有抵押	99,146
分期貸款，有抵押	67,124
	<u>512,410</u>
總計	<u><u>645,042</u></u>
其他借貸	
非流動	
來自一間聯營公司的貸款	<u><u>24,560</u></u>

於二零一零年五月三十一日，本集團的銀行借貸以本集團若干樓宇、設備及機器、投資物業及受限制現金為抵押，以本公司及本公司一間附屬公司各自提供的公司擔保作支持。

來自聯營公司的貸款為無抵押、免息，且於自二零一零年五月三十一日止十二個月內不會償還。

或然負債

於二零一零年五月三十一日，本集團就173,564,000港元的履約保證書向若干銀行提供擔保，及擁有9,334,000港元的未償還不可收回信用證。

免責聲明

除上述披露者及集團內公司間之負債及一般業務應付賬款外，於二零一零年五月三十一日辦公時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、任何貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債項、債券、按揭、抵押或貸款或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，自二零一零年五月三十一日以來，本集團之債務狀況及或然負債並無重大變動。

7. 營運資金

董事認為，於計及本集團內部資金、來自經營之現金流量、本集團可運用之財務銀行信貸及出售所得現金款項後，本集團會具備充裕之營運資金，如無不可預見情況，則足可應付本通函日期後至少十二個月之目前所需。

8. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一零年三月三十一日（即本集團編製最近公佈之經審核賬目之日期）以來，本集團之財務或營運狀況有任何重大不利轉變。

9. 重大合約

下列合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）由本集團於本通函日期前兩年內訂立：—

- (1) 出售協議；
- (2) 中光發展置業(上海)有限公司(作為業主(「業主」))與泰昇房地產(上海)有限公司(作為租戶(「租戶」))於二零一零年七月九日就租賃物業(「物業」)(即上海市閘北區恒豐路568號1701-1708室)訂立的租賃協議(中文版)，據此，業主於二零一零年七月九日至二零一三年十月八日期間將物業租予租戶，月租人民幣160,706元；及

- (3) 泰昇地基工程有限公司、泰昇建築(澳門)有限公司、泰昇建築有限公司及泰昇工程服務有限公司訂立日期為二零零九年十月二十一日的總協議，據此，管理該等訂約方之間業務關係的原則載列於總協議內。

10. 專家資格及同意書

提供本通函內或所載建議、函件或意見之專家之資格如下：

名稱	資格
盛百利財務顧問有限公司	可進行第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(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司 (統稱「專家」)	專業物業估值師

於最後實際可行日期，各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權或擁有任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(無論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(本集團最近期刊發賬目之編製日期)以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

各專家已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

11. 要求按股數投票方式表決之程序

根據本公司之細則第66條，於任何股東大會上提呈表決之決議案須以舉手方式表決，除非下列人士(在宣佈舉手表決結果之前或當時或在撤回任何其他按股數投票方式表決之要求之時)要求按股數投票方式表決：

- (a) 該大會之主席；或
- (b) 最少三名有權在會上投票之股東，不論親身或委託代表出席；或

- (c) 佔有權於會上投票之所有股東之投票權總額不少於十分之一之一名或多名股東，不論親身或委託代表出席；或
- (d) 持有獲賦予權利於會上投票之股份之一名或多名股東，而該等股份之合計實繳股款不少於全部獲賦予該權利之股份之實繳股款總額十分之一，不論彼等親身或委託代表出席。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東概無於潛在收購事項或出售事項中持有任何重大權益。因此，出售協議及其所涉及交易(包括潛在收購事項及出售事項)須獲股東於股東特別大會批准。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東概無於出售協議中擁有迥然有別於其他股東的權益，因此彼等毋須於股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。

根據經修訂上市規則第13.39條(自二零零九年一月一日起開始生效)，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，根據本公司細則第66條，股東特別大會之主席將就股東特別大會上提呈之所有決議案要求投票表決。

本公司將委任監票人處理股東特別大會上所採取之投票程序。投票表決結果將於股東特別大會後下一個營業日於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>及本公司網站 <http://www.tysan.com>公佈。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道25號海港中心11樓。
- (c) 本公司之合資格會計師為繆惠玲小姐。彼為特許公認會計師公會之會員及香港會計師公會之會員。
- (d) 本公司之公司秘書為黃淑嫻小姐。彼獲香港高等法院授予律師資格，並為香港律師會會員。
- (e) 本公司之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。

(f) 本通函之中、英文版本如有歧異，概以英文本為準。

13. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至二零一零年八月十六日(包括該日)止上午九時正至下午五時三十分之一般辦公時間內(不包括星期六及公眾假期)，在位於香港灣仔港灣道25號海港中心11樓之本公司總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱細則；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第24至40頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第22頁及23頁；
- (d) 安永會計師事務所簽署日期為二零一零年七月二十八日之備考審核報告書，全文載於本通函第50至52頁；
- (e) 威格斯簽署之估值報告，全文載於本通函第81至90頁；
- (f) 本附錄第10段所述各獨立財務顧問(安永及威格斯)之書面同意書；
- (g) 出售協議；
- (h) 本通函；
- (i) 本公司截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度之年報；
- (j) 安永於二零一零年七月二十八日發出的Consco財務資料審閱報告；及
- (k) 本附錄第九段所指的重大合約。

股東特別大會通告



泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

茲通告泰昇集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年八月十六日(星期一)上午十時正，假座香港灣仔港灣道25號海港中心11樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. 批准、追認及確認出售事項(定義見寄發予本公司股東日期為二零一零年七月二十八日之本公司通函(其副本已提呈本股東特別大會，並註明「A」字樣及經本股東特別大會主席簡簽以供識別)(上述通函以下統稱「通函」))及出售協議(定義見通函)所涉所有交易；
2. 潛在收購事項及其項下擬進行之所有交易(包括但不限於)遞交意向書、支付保證金、呈交拍賣競投、簽署確認書及收購協議(所有上述詞彙均與本通函所定義者具有相同含義)；及就潛在收購事項而言，就此給予本公司董事授權(「收購授權」)，授權彼等以最高180,000,000港元的收購價格完成潛在收購事項；及
3. 授權任何一名董事代表本公司簽署及／或加蓋本公司印章簽署所有有關文件及申請或安排申請加蓋本公司印章，並作出或安排作出其可能認為屬必需、適宜及權宜的一切行動，以落實出售事宜及潛在收購事項以及所涉全部交易及所有有關或

股東特別大會通告

相關之其他事宜，以及批准、追認及確認本公司董事或任何董事就上述或因上述而進行的一切行動。」

承董事局命
泰昇集團控股有限公司
主席
張舜堯

香港，二零一零年七月二十八日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心11樓

附註：

1. 凡有資格出席大會並於會上投票之股東(結算所(定義見下文)除外)，均有權委派另一名人士作為代表出席，並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 證券及期貨條例附表1第1部界定之認可結算所(「結算所」)，為本公司之股東，可酌情授權該名(等)人士，擔任大會上之代表，惟倘一名以上人士獲授權，則須於授權書上註明每名人士獲授權之相關股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件或經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)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道25號海港中心11樓，方為有效。
4. 填妥及交回隨附之代表委任表格後，股東仍可按其意願親身出席大會(或其任何續會)及在會上投票。
5. 上述各普通決議案將以點票方式表決。