
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)

須 予 披 露 及 關 連 交 易 收 購 非 全 資 附 屬 公 司 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6至17頁，而獨立董事委員會函件則載於本通函第18至19頁。獨立財務顧問函件載於本通函第20至37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二零一一年一月十三日(星期四)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64及65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。

二零一零年十二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
I. 緒言	6
II. 收購目標公司的40%權益	8
III. 有關本集團及其他各方的資料	10
IV. 進行收購事項的理由及利益	14
V. 上市規則規定	15
VI. 股東特別大會	16
VII. 推薦建議	16
VIII. 其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 估值報告	38
附錄二 – 一般資料	55
股東特別大會通告	64

釋 義

在本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購買賣協議所涉目標公司的銷售股份及銷售債務
「Allbright Investments」	指	Allbright Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司
「Allbright Investments 銷售債務」	指	Allbright Investments於買賣協議日期欠負金貿合共20,337,369港元的股東貸款
「Allbright Investments 銷售股份」	指	Allbright Investments向金貿發行並以其名義登記的40股每股面值1美元的股份，佔Allbright Investments已發行股本的40%
「東貿」	指	東貿(香港)有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「Beneficial Enterprises」	指	Beneficial Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司
「Beneficial Enterprises 銷售股份」	指	Beneficial Enterprises向康亞發行並以其名義登記的40股每股面值1美元的股份，佔Beneficial Enterprises已發行股本的40%
「銷售股份的實益擁有人」	指	Chien Hok Hung Teddy先生(本公司董事錢永勛先生之父親，因此為本公司聯繫人)，為一名商人，並為賣方及因而為銷售股份之間接最終控股實益擁有人
「董事局」	指	本公司董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港商業銀行公開辦理業務的任何日子(謹此指明不包括星期六)
「華園」	指	華園國際有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司

釋 義

「華園銷售債務」	指	華園於買賣協議日期欠負祥豐集團合共16,898,912港元的股東貸款
「華園銷售股份」	指	華園向祥豐集團發行並以其名義登記的40股每股面值1港元的股份，佔華園已發行股本的40%
「合併資產淨值」	指	目標公司於二零一零年九月三十日按賬面值計算之合併未經審核綜合資產淨值
「本公司」	指	泰昇集團控股有限公司，於百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	買賣協議及所涉收購事項的完成
「完成日期」	指	完成的日期，不遲於二零一一年三月三十一日
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「康亞」	指	康亞集團有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司
「債務代價」	指	金額94,087,426港元，即買方自賣方收購銷售債務的權利及利益的代價
「董事」	指	本公司董事
「Federated Resources」	指	Federated Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司
「Federated Resources 銷售債務」	指	Federated Resources於買賣協議日期欠負威領合共28,209,724港元的股東貸款
「Federated Resources 銷售股份」	指	Federated Resources向威領發行並以其名義登記的40股每股面值1美元的股份，佔Federated Resources已發行股本的40%
「金貿」	指	金貿(香港)有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

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	本公司的獨立董事委員會，包括所有獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，一間被視為根據證券及期貨條例獲准從事第一類、第四類、第六類及第九類受規管活動的持牌法團，即獲本公司委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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
「Ironwood Pacific」	指	Ironwood Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Ironwood Pacific 銷售債務」	指	Ironwood Pacific於買賣協議日期欠負東貿合共28,641,421港元的股東貸款
「Ironwood Pacific 銷售股份」	指	Ironwood Pacific向東貿發行並以其名義登記的40股每股面值1美元的股份，佔Ironwood Pacific已發行股本的40%
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月二十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「祥豐集團」	指	祥豐集團(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「提案」	指	本公司建議在股東特別大會上提呈作為普通決議案通過以批准買賣協議及所涉收購事項的決議案

釋 義

「買方」	指	本公司全資附屬公司頓肯房地產有限公司
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方和買方於二零一零年十一月十五日就買方向賣方收購銷售股份與銷售債務訂立的買賣協議
「銷售債務」	指	華園銷售債務、Allbright Investments銷售債務、Ironwood Pacific銷售債務及Federated Resources銷售債務的統稱
「銷售股份」	指	華園銷售股份、Allbright Investments銷售股份、Ironwood Pacific銷售股份、Federated Resources銷售股份及Beneficial Enterprises銷售股份的總稱或統稱
「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買賣協議及所涉收購事項而將召開的股東特別大會
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	目標公司應付賣方總額94,087,426港元股東貸款的統稱
「股份」	指	本公司已發行股份
「股份代價」	指	收購銷售股份的代價205,912,574港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「目標公司」	指	華園、Allbright Investments、Ironwood Pacific、Federated Resources及Beneficial Enterprises的統稱

釋 義

「總代價」	指	股份代價及債務代價的總額
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估值日期」	指	二零一零年九月三十日
「估值報告」	指	估值師於估值日期編製的目標公司所擁有土地物業的估值報告
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司
「賣方」	指	祥豐集團、金貿、東貿、威領及康亞的統稱
「威領」	指	威領企業有限公司，於香港註冊成立的私人有限公司
「%」	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

劉健輝

張任華

獨立非執行董事：

范佐浩

謝文彬

龍子明

敬啟者：

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

須予披露及關連交易
收購非全資附屬公司股權

I. 緒言

於二零一零年十一月十六日，董事局宣佈買賣雙方於二零一零年十一月十五日訂立買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方收購銷售股份及目標公司股東貸款的權利及利益，總代價為300,000,000港元，即銷售代價及債務代價之和。

董事局函件

買方為本公司全資附屬公司。本公司為各目標公司已發行股份之60%的實益擁有人，因此各目標公司為本公司持有60%權益的附屬公司。

賣方分別為各目標公司已發行股份40%的註冊擁有人，故賣方為目標公司的主要股東。因此，根據上市規則第1.01條及14A.11(1)條，賣方為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.13(1)條，收購事項屬於本公司的關連交易。

收購事項基於本公司的一項或以上相關百分比(定義見上市規則第14.04(9)條、14.07條及14A.10條)超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准規定。

因此，買賣協議及所涉收購事項須經獨立股東於股東特別大會批准。

銷售股份之實益擁有人為賣方及因而為銷售股份之間接最終控股實益擁有人。彼為本公司董事錢永勛先生的父親，因而亦為錢永勛先生的聯繫人。因此，錢永勛先生及其聯繫人將於股東特別大會就提案放棄投票。於最後實際可行日期，錢永勛先生及其聯繫人擁有181,485,419股股份之權益(佔本公司已發行股份總額約21.29%)以及750,000股股份的購股權，故彼等將於股東特別大會上放棄表決。錢永勛先生已就與收購事項有關的董事決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上述者外，概無股東於買賣協議中擁有與其他股東有重大差別的權益。因此，除上述者外，概無其他股東須放棄就股東特別大會的提案投票。

股東特別大會將在實際可行情況下盡快召開，以考慮並酌情批准買賣協議及所涉收購事項。

全體獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，就買賣協議及所涉收購事項向獨立股東提供意見。盛百利財務顧問有限公司獲委任就買賣協議及所涉收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事局函件

本通函旨在：(i)向股東提供買賣協議及所涉收購事項的其他詳情；(ii)載列獨立財務顧問就買賣協議及所涉收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)載列獨立董事委員會就買賣協議及所涉收購事項給予獨立股東的推薦建議；及(iv)發出股東特別大會通告以考慮並酌情批准買賣協議及所涉收購事項。

II. 收購目標公司的40%權益

買賣協議

日期

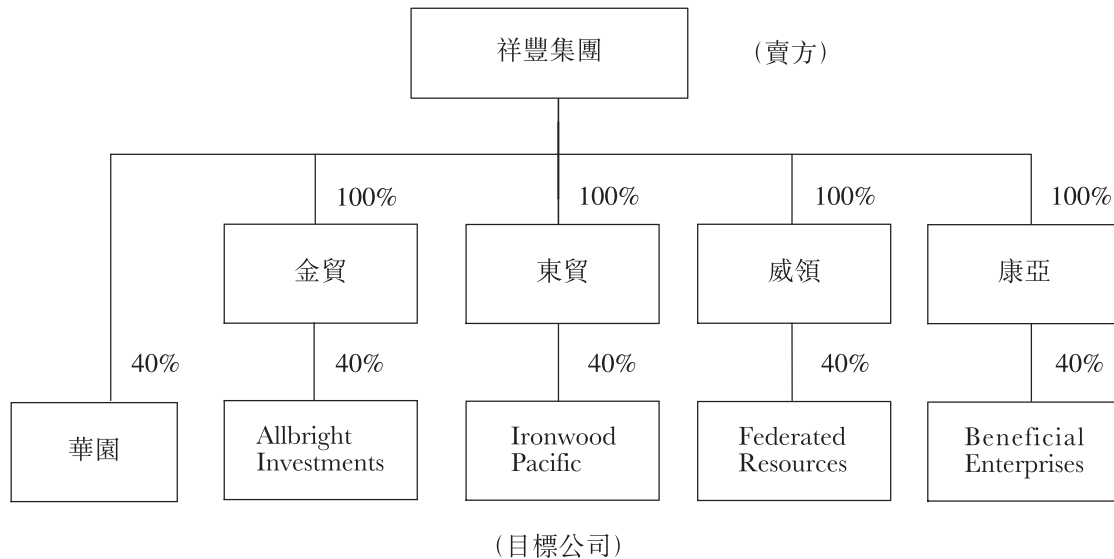
二零一零年十一月十五日

訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方。

以下公司架構簡圖顯示賣方與目標公司關係：



董事局函件

交易

根據買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方收購銷售股份及股東貸款的權利及利益，總代價為300,000,000港元，即銷售代價及債務代價之和，將由本公司按下列方式以內部資源付現結清：

- (1) 50,000,000港元作為按金及部分股份代價，已於簽訂買賣協議時支付予賣方；
- (2) 5,912,574港元作為另一部分股份代價，將於完成日期支付予賣方；
- (3) 94,087,426港元作為股東貸款的全部債務代價，將於完成時支付予賣方；及
- (4) 150,000,000港元作為餘下全部股份代價，將於二零一一年十二月三十一日或之前支付予賣方。

股份代價及債務代價

銷售股份的股份代價205,912,574港元由買賣協議訂約方參考多項因素而磋商釐定，其中包括(但不限於)各目標公司的財務狀況、彼等所持資產，如所涉資產的價值與中國土地物業相關，亦考慮中國整體物業市況及藉附加目標公司權益及控制對本公司在中國物業投資及管理業務的貢獻。

股東貸款轉讓的等額債務代價為94,087,426港元。

完成

買賣協議及收購事項將於二零一一年三月三十一日或之前完成。

董事局函件

先決條件

買方有關完成及買賣協議相關或跟進事宜方面的責任須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 倘上市規則有所規定，則遵守上市規則的披露規定以及股東在股東特別大會通過普通決議案，批准買賣協議及所涉交易；及
- (b) 聯交所根據上市規則就買賣協議所涉交易或部分交易授出同意（如必要）。

倘任何先決條件於二零一一年三月三十一日或之前未能全面達成，則各訂約方有權：

- (a) 選擇終止買賣協議，在該情況下，賣方須向買方不計息退還買方根據買賣協議向其支付的所有款項，各訂約方均不得向另一方索賠；或
- (b) 雙方商議後釐定另一完成日期。

III. 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、建築工程、機電工程、機器租賃及貿易。

賣方

金貿、東貿、威領及康亞（均為祥豐集團的全資附屬公司）。銷售股份的實益擁有人為祥豐集團及其他賣方的最終控股實益擁有人，因此為銷售股份的最終控股實益擁有人。

買方

買方為於香港註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司。

目標公司、銷售股份及銷售債務

各目標公司現時均為本公司持有60%權益的附屬公司，而餘下40%權益由祥豐集團持有。緊隨完成後，各目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

1. 華園

華園為於香港註冊成立的私人有限公司，已發行股本100港元分為100股每股面值1港元的股份，其中40股已發行及以祥豐集團名義登記，佔華園已發行股本的40%。於買賣協議日期，華園欠負祥豐集團的華園銷售債務合共16,898,912港元。

2. Allbright Investments

Allbright Investments為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以金貿名義登記，佔Allbright Investments已發行股本的40%。於買賣協議日期，Allbright Investments欠負金貿的Allbright Investments銷售債務合共20,337,369港元。

3. Ironwood Pacific

Ironwood Pacific為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以東貿名義登記，佔Ironwood Pacific已發行股本的40%。於買賣協議日期，Ironwood Pacific欠負東貿的Ironwood Pacific銷售債務合共28,641,421港元。

4. Federated Resources

Federated Resources為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以威領名義登記，佔Federated Resources已發行股本的40%。於買賣協議日期，Federated Resources欠負威領的Federated Resources銷售債務合共28,209,724港元。

董事局函件

5. Beneficial Enterprises

Beneficial Enterprises為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以康亞名義登記，佔Beneficial Enterprises已發行股本的40%。

目標公司的財務資料

目標公司的合併資產淨值約為623,346,000港元。按合併資產淨值的40%計算，銷售股份應佔目標公司資產淨值總額估計約為249,338,000港元，其資料概要如下：

目標公司	資產淨值 (千港元) (附註)
1. 華園	167,349
2. Allbright Investments	152,568
3. Ironwood Pacific	70,468
4. Federated Resources	235,591
5. Beneficial Enterprises	(2,630)
合併資產淨值 =	<u>623,346</u>
其40% =	<u>249,338</u>

附註：

- 上述目標公司資產淨值是根據其各自於二零一零年九月三十日之賬面值計算，並已計及華園大廈公寓及愛都公寓(均為目標公司在中國上海長寧區持有的物業)的市值。
- 上述目標公司資產淨值並無計及因目標公司持有其他資產(包括位於中國上海的住宅項目泰欣嘉園及位於中國上海的另一住宅項目泰德苑的若干停車場)而產生並根據估值報告所載市值計算得出之目標公司應佔估值盈餘合共約711,965,418港元，其中約284,778,167港元來自銷售股份。

董事局函件

截至二零一零年九月三十日止六個月期間及截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩年度，扣除各目標公司稅項及非經常項目前後的未經審核綜合溢利／(虧損)淨額如下：

	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 千港元
1. 華園 (附註1)			
扣除稅項及非經常項目前溢利／(虧損)	(4,194)	26,102	(2,643)
扣除稅項及非經常項目後溢利／(虧損)	(3,576)	18,045	(2,096)
2. Allbright Investments			
扣除稅項及非經常項目前溢利	49,329	60,866	30,550
扣除稅項及非經常項目後溢利	46,639	50,235	23,501
3. Ironwood Pacific (附註2)			
扣除稅項及非經常項目前溢利	698	38,346	721
扣除稅項及非經常項目後溢利	157	30,980	166
4. Federated Resources			
扣除稅項及非經常項目前溢利	74,216	91,387	45,802
扣除稅項及非經常項目後溢利	70,178	77,014	33,890
5. Beneficial Enterprises			
扣除稅項及非經常項目前虧損	(2,405)	(3,118)	(905)
扣除稅項及非經常項目後虧損	(2,493)	(3,118)	(905)

董事局函件

附註：

- (1) 截至二零零九年三月三十一日止年度，物業公平值虧損為8,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，物業公平值增益約為27,000,000港元。截至二零一零年九月三十日止六個月期間，公平值虧損約為5,000,000港元。
- (2) 截至二零零九年三月三十一日止年度，物業公平值虧損為1,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，物業公平值增益約為31,000,000港元。截至二零一零年九月三十日止六個月期間，物業公平值增益為1,000,000港元。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，銷售股份由賣方按面值認購，銷售債務由賣方以股東貸款形式等額提供。

IV. 進行收購事項的理由及利益

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款(包括收購事項)(i)經公平協商釐定；(ii)按一般商業條款訂立；(iii)對本公司及其股東整體利益而言公平合理；及(iv)可因以下各段所載理由而有利本公司：

目標公司為本集團在中國經營物業投資及管理業務的主要公司。具體而言，華園為中國上海長寧區的物業華園大廈公寓的唯一實益擁有人，而Ironwood Pacific為中國上海長寧區的物業愛都公寓的主要實益擁有人。本集團的上述兩項上海投資物業均於過往年度有滿意的入住率且為本集團貢獻穩定經常收入。

另外，Allbright Investments及Federated Resources為泰升房地產(上海)有限公司50%股權的共同擁有人。泰升房地產(上海)有限公司擁有泰欣嘉園，而泰欣嘉園為本集團於中國上海的住宅項目，其若干單位自二零一零年九月三十日起出售，預期銷售泰欣嘉園該等及其他單位日後會為本集團創造重大收益及溢利；而Beneficial Enterprises為本集團若干中國上海物業管理附屬公司的實益擁有人。

儘管本公司將動用部分內部資源撥付收購事項(本公司或另行動用部分內部資源撥付本公司其他投資)，但通過收購事項，目標公司成為本公司的全資附屬公司。董事認為本集團可藉增加中國物業投資業務(透過收購華園、Ironwood Pacific、Allbright Investments及Federated Resources的銷售股份)及物業管理業務(透過收購Beneficial Enterprises銷售股份)的權益及參與而獲益，董事認為長遠看來物業市場的前景廣闊。

董事局函件

完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，因此本集團將可完全控制目標公司於中國持有的多項物業投資（具體包括華園大廈公寓、愛都公寓及泰欣嘉園）和物業管理業務，且將與目標公司的盈利全面綜合入賬。

V. 上市規則規定

買方為本公司全資附屬公司。本公司為各目標公司已發行股份之60%的實益擁有人。因此，各目標公司為本公司持有60%權益的附屬公司。

賣方分別為各目標公司已發行股份40%的註冊擁有人，故賣方為目標公司的主要股東。因此，根據上市規則第1.01條及14A.11(1)條，賣方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，收購事項屬於本公司的關連交易。

收購事項基於本公司的一項或以上相關百分比（定義見上市規則第14.04(9)條、14.07條及14A.10條）超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准規定。

因此，買賣協議及所涉收購事項須經獨立股東於股東特別大會批准。

銷售股份的實益擁有人為賣方的間接最終控股實益擁有人，故亦為銷售股份的間接最終實益擁有人。彼為本公司董事錢永勛先生的父親，故亦為錢永勛先生的聯繫人。因此，錢永勛先生及其聯繫人須放棄就股東特別大會上的提案投票。於最後實際可行日期，錢永勛先生及其聯繫人於181,485,419股股份中擁有權益（佔本公司已發股份總數約21.29%）以及750,000股股份的購股權，且彼等將放棄於股東特別大會上投票。錢永勛先生亦就與收購事項有關的董事決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本函件所披露者外，概無董事或股東於買賣協議中擁有與一般股東有重大差別的重大權益。因此，除上述者外，概無董事或股東須放棄就股東特別大會提呈的提案投票。

股東特別大會將盡快召開，以考慮並酌情批准買賣協議及所涉收購事項。

董事局函件

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於日期為二零一零年十一月十六日的公佈前12個月內，本集團任何成員公司概無與任何賣方或彼等各自的最終實益擁有人訂立任何其他交易或根據上市規則第14.22條及／或第14A.25條將與收購事項一併視為一系列交易或視為同一項交易的其他關連事項。

VI. 股東特別大會

本公司將於二零一一年一月十三日(星期四)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以批准買賣協議及所涉收購事項。股東特別大會通告載於本通函第64及65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。

VII. 推薦建議

經考慮以上主要因素及原因後，吾等認為買賣協議的條款及所涉收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)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18至19頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後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買賣協議及所涉收購事項的提案進行投票而向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)其就買賣協議的條款及所涉收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及其達致有關意見時所考慮的主要因素及原因。獨立財務顧問函件載於本通函第20至37頁。

董事局函件

VIII. 其他資料

閣下務須留意本通函附錄一至二所載的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

二零一零年十二月二十二日



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：

須予披露及關連交易
收購非全資附屬公司股權

吾等謹此提述於二零一零年十二月二十二日致股東的通函（「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，以考慮買賣協議之條款，並就批准買賣協議及所涉收購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6至17頁所載董事局函件及通函第20至37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，以及所發表的意見，吾等認為，買賣協議及所涉收購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，以批准買賣協議及所涉收購事項，有關詳情載於通函第64至65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

二零一零年十二月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問於二零一零年十二月二十二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：

須予披露及關連交易 收購非全資附屬公司股權

吾等獲委聘向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議的條款及條件以及其項下擬進行交易(包括收購事項)提供意見，有關詳情概述於二零一零年十二月二十二日致股東的通函(「通函」)第6頁至第17頁，而本函件構成其中一部分。吾等獲委任就上述協議的條款及條件及其項下擬進行的關連交易是否按一般商業條款、於 貴集團日常及一般業務過程中訂立並屬公平合理，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十一月十六日宣佈訂立買賣協議及收購事項。就批准「董事局函件」所載買賣協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的提案而言，賣方分別為各目標公司已發行股份40%的註冊擁有人，故賣方為目標公司的主要股東。因此，根據上市規則第1.01條及14A.11(1)條，賣方為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，收購事項構成 貴公司的關連交易。

收購事項基於 貴公司的一項或以上相關百分比(定義見上市規則第14.04(9)條、14.07條及14A.10條)超過5%但低於25%，故收購事項須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

因此，買賣協議及其項下擬進行收購事項須經獨立股東於股東特別大會批准。

銷售股份的實益擁有人為賣方的間接最終控股實益擁有人，因而亦為銷售股份的間接最終控股實益擁有人。彼為 貴公司董事錢永勛先生的父親，因而亦為錢永勛先生的聯繫人。因此，錢永勛先生及其聯繫人將放棄就股東特別大會的提案投票。於最後實際可行日期，錢永勛先生及其聯繫人於181,485,419股股份（佔 貴公司已發行股份總數約21.29%）及涉及750,000股股份的購股權中擁有權益，而彼等將放棄於股東特別大會上投票。錢永勛先生亦已就與收購事項有關的董事決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除「董事局函件」所披露者外，概無董事或股東於買賣協議中擁有與其他股東有重大差別的權益。因此，除上述者外，概無董事或股東須放棄就股東特別大會上的提案投票。

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「上市規則規定」及「股東特別大會」兩節。

獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議的條款及條件，以及其項下擬進行交易（包括收購事項及其有關事宜）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，吾等已(i)審閱買賣協議及估值報告；(ii)與估值師討論估值報告所載估值方法與基準及假設；及(iii)倚賴通函及其他文件（包括但不限於買賣協議及其項下擬進行交易（包括收購事項及其有關事宜）的資料、意見及聲明的準確性。吾等所審閱的一切文件皆由執行董事提供，而有關文件乃由 貴集團編製，彼等須負全責。

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 貴集團及目標公司各方的財務資料，吾等主要倚賴其各自的經審核、未經審核及綜合財務報表，而董事須就該等財務報表負全責。吾等亦已審閱各目標公司的未經審核

獨立財務顧問函件

綜合收益表及財務狀況表。吾等亦已考慮估值報告的結果。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 貴集團財務及其他資料的準確性。然而，吾等並無對 貴集團、目標公司及賣方，或彼等各自的任何附屬公司、聯營公司、母公司或控股股東各方的業務及事務或前景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。

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%)；及(ii)物業發展分

獨立財務顧問函件

部應佔約588,800,000港元溢利(或約78%)。如上文所載列，物業投資及管理分部和物業發展分部分別約佔 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度營業額的4.8%及49.4%。

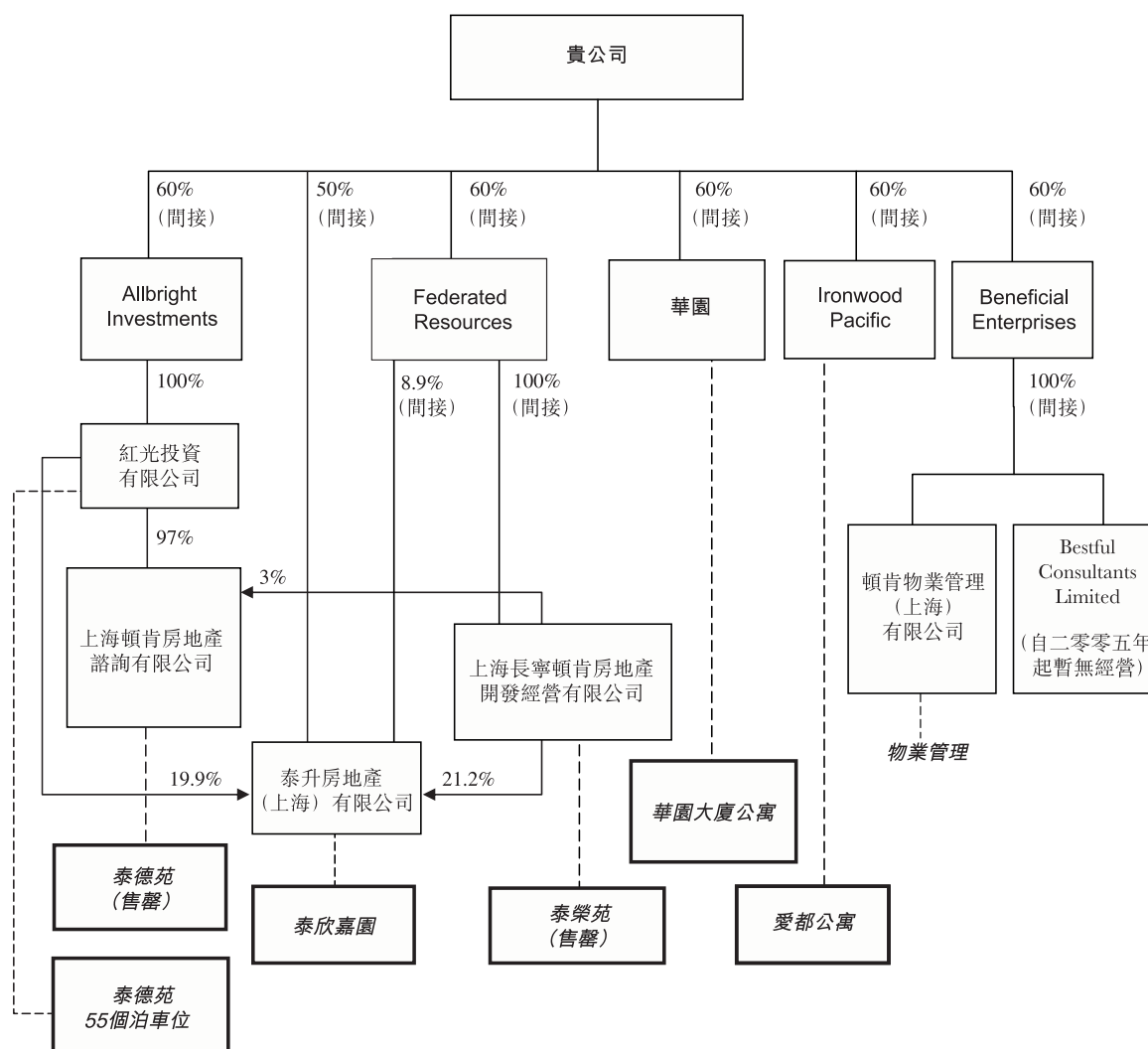
截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年， 貴集團的物業投資及管理業務營業額分別約為101,000,000港元、105,000,000港元及103,000,000港元。同期， 貴集團的物業發展業務營業額分別約為498,000,000港元、1,182,000,000港元及1,053,000,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年， 貴集團的經審核總營業額分別約為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。

截至二零一零年九月三十日止六個月期間， 貴集團的未經審核總營業額及股東應佔純利分別約為1,382,000,000港元及132,000,000港元。於二零一零年九月三十日， 貴集團的未經審核總資產及總負債分別約為4,779,000,000港元及2,471,000,000港元。

獨立財務顧問函件

下圖說明目標公司的簡化公司架構及其業務：



獨立財務顧問函件

一幅顯示賣方與目標公司關係之間的公司架構簡圖亦載於「董事局函件」。

1.2 有關華園的資料

華園為於香港註冊成立的私人有限公司，已發行股本100港元分為100股每股面值1港元的股份，其中40股已發行及以祥豐集團名義登記，佔華園已發行股本的40%。於買賣協議日期，華園欠負祥豐集團的華園銷售債務合共16,898,912港元。華園透過其全資附屬公司擁有華園大廈公寓項目，而華園大廈公寓項目乃收購事項的一部分的主體。

1.3 有關Allbright Investments的資料

Allbright Investments為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以金貿名義登記，佔Allbright Investments已發行股本的40%。於買賣協議日期，Allbright Investments欠負金貿的Allbright Investments銷售債務合共20,337,369港元。Allbright Investments透過其全資附屬公司擁有泰德苑55個泊車位及泰升房地產(上海)有限公司19.9%股權，而泰升房地產(上海)有限公司則擁有泰欣嘉園項目。該等物業權益乃收購事項的一部分的主體。

1.4 有關Ironwood Pacific的資料

Ironwood Pacific為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以東貿名義登記，佔Ironwood Pacific已發行股本的40%。於買賣協議日期，Ironwood Pacific欠負東貿的Ironwood Pacific銷售債務合共28,641,421港元。Ironwood Pacific透過其全資附屬公司擁有愛都公寓項目，而愛都公寓項目乃收購事項一部分的主體。

1.5 有關Federated Resources的資料

Federated Resources為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以威領名義登記，佔Federated Resources已發行股本的40%。於買賣協議日期，Federated Resources欠負威領的Federated Resources銷售債務合共28,209,724港元。Federated Resources透過其全資附屬公司及間接全資附屬公司擁有泰升房地產(上海)有限公司8.9%及21.2%權益，而泰升房地產(上海)有限公司則擁有泰欣嘉園項目。該等物業權益乃收購事項的一部分的主體。

1.6 有關Beneficial Enterprises的資料

Beneficial Enterprises為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司，已發行股本100美元分為100股每股面值1美元的股份，其中40股已發行及以康亞名義登記，佔Beneficial Enterprises已發行股本的40%。Beneficial Enterprises透過其全資附屬公司擁有兩家分別名為頓肯物業管理(上海)有限公司及Bestful Consultants Limited的附屬公司，後者自二零零五年起暫無營業。頓肯物業管理(上海)有限公司主要從事向 貴集團持有的物業(即愛都公寓及華園大廈公寓)及 貴集團開發的物業(即泰欣嘉園、泰榮苑及泰德苑)提供物業管理服務。

2. 買賣協議的主要條款及條件

2.1 買賣協議

日期

二零一零年十一月十五日

訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

交易

根據買賣協議，賣方同意向買方出售而買方同意向賣方收購銷售股份及股東貸款的權利及利益，總代價為300,000,000港元，即銷售代價及債務代價之和，將由 貴公司按下列方式以其內部資源付現結清：

- (1) 50,000,000港元作為按金及部份股份代價，於簽訂買賣協議時應並已支付予賣方；
- (2) 5,912,574港元作為另一部分股份代價，於完成時支付予賣方；
- (3) 94,087,426港元作為股東貸款的債務代價，於完成時支付予賣方；及
- (4) 150,000,000港元作為餘下全部股份代價，於二零一一年十二月三十一日或之前支付予賣方。

完成

買賣協議及收購事項於二零一一年三月三十一日或之前完成。

2.2 代價

銷售股份的股份代價205,912,574港元由買賣協議訂約方參考多項因素經公平磋商後釐定，其中考慮(但不限於)各目標公司的財務狀況、其所持資產價值或就資產而言，其所持資產價值為中國土地物業或與之相關，亦考慮中國整體物業市況及透過增加於目標公司的權益及控制對 貴公司在中國物業投資及管理業務的貢獻。

股東貸款轉讓的等額債務代價為94,087,426港元。

2.3 先決條件

買方有關完成及買賣協議相關或跟進事宜方面的責任須待以下所有先決條件達成後，方可作實：

- (a) 倘上市規則有所規定，則遵守上市規則的披露規定以及股東在股東特別大會通過普通決議案，批准買賣協議及所涉交易的規定；及
- (b) 聯交所根據上市規則就買賣協議所涉交易或部分交易授出同意(如必要)。

倘任何先決條件於二零一一年三月三十一日或之前未能全面達成，則各訂約方有權：

- (a) 選擇終止買賣協議，在該情況下，賣方須向買方不計息退還買方根據買賣協議向其支付的所有款項，各訂約方均不得向另一方索賠；或
- (b) 雙方商議後釐定另一完成日期。

獨立財務顧問函件

3. 目標公司的財務資料

3.1 損益

截至二零一零年九月三十日止六個月期間及截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩個年度，各目標公司扣除稅項及非經常項目前後的未經審核綜合溢利／(虧損)淨額如下：

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月期間 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元
1. 華園 (附註1)			
扣除稅項及非經常項目前溢利／(虧損)	(2,643)	26,102	(4,194)
扣除稅項及非經常項目後溢利／(虧損)	(2,096)	18,045	(3,576)
2. Allbright Investments			
扣除稅項及非經常項目前溢利	30,550	60,866	49,329
扣除稅項及非經常項目後溢利	23,501	50,235	46,639
3. Ironwood Pacific (附註2)			
扣除稅項及非經常項目前溢利	721	38,346	698
扣除稅項及非經常項目後溢利	166	30,980	157
4. Federated Resources			
扣除稅項及非經常項目前溢利	45,802	91,387	74,216
扣除稅項及非經常項目後溢利	33,890	77,014	70,178
5. Beneficial Enterprises			
扣除稅項及非經常項目前虧損	(905)	(3,118)	(2,405)
扣除稅項及非經常項目後虧損	(905)	(3,118)	(2,493)

附註：

- (1) 截至二零零九年三月三十一日止年度，物業公平值虧損為8,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，物業公平值增益約為27,000,000港元，而截至二零一零年九月三十日止六個月期間，物業公平值虧損約為5,000,000港元。
- (2) 截至二零零九年三月三十一日止年度，物業公平值虧損為1,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，物業公平值增益約為31,000,000港元，而截至二零一零年九月三十日止六個月期間，物業公平值增益為1,000,000港元。

獨立財務顧問函件

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，銷售股份由賣方按面值認購而銷售債務由賣方以等額股東貸款形式提供。

3.2 資產淨值

於二零一零年三月三十一日，合併資產淨值(即目標公司合併未經審核綜合資產淨值)約為552,000,000港元。按合併資產淨值的40%計算，銷售股份應佔資產淨值估計約為221,000,000港元。

如「董事局函件」所載，下列資產淨值乃根據各目標公司於二零一零年九月三十日的合併未經審核綜合財務狀況表(於編製 貴公司如其在二零一零/二零一一年中期報告所載未經審核中期財務報表所採納者)得出：

目標公司	資產淨值 (千港元) (附註)
1. 華園	167,349
2. Allbright Investments	152,568
3. Ironwood Pacific	70,468
4. Federated Resources	235,591
5. Beneficial Enterprises	(2,630)
	<hr/>
	合併資產淨值 = 623,346
	<hr/>
	40%= 249,338
	<hr/>

附註：

- 上述目標公司資產淨值是根據其各自於二零一零年九月三十日之賬面值計算，並已計及華園大廈公寓及愛都公寓(均為目標公司在中國上海長寧區持有的物業)的市值。
- 上述目標公司資產淨值並無計及因目標公司持有其他資產(包括位於中國上海的住宅項目泰欣嘉園及位於中國上海的另一住宅項目泰德苑的若干停車場)而產生並根據估值報告所載市值計算得出之目標公司應佔估值盈餘合共711,965,418港元，其中284,778,167港元來自銷售股份，有關詳情載於估值報告內。

如上文所載，於二零一零年九月三十日，合併資產淨值(即目標公司合併未經審核綜合資產淨值)約為623,346,000港元。按合併資產淨值的40%計算，銷售股份應佔價值估計約為249,338,000港元。此合併資產淨值並無計及泰欣嘉園項目及泰德苑55個車位各自的物業權益估值所產生的增益。

獨立財務顧問函件

根據估值報告，華園大廈公寓項目、愛都公寓項目、泰德苑項目55個車位及泰欣嘉園項目按100%權益基準估值的市值分別為234,360,000港元；114,230,000港元；17,950,000港元；及1,892,240,000港元。

吾等已審閱及與估值師討論估值報告所採用方法、基準及假設。就華園大廈公寓項目及愛都公寓項目(二者乃持有作投資物業)的市場價值，估值師採用了現有租約所產生的租金收入淨額「資本化」基準，經計入物業的復歸收入採用「直接比較」方法及經參考附近類似物業的近期買賣交易就可資比較物業而評估。就泰欣嘉園項目及泰德苑55個車位(二者乃持有待售物業)的市場價值，估值師採用了「直接比較」方法，經參考附近類似物業的近期交易並就可資比較物業與此次估值的物業在交易日期、樓齡、樓面面積等方面作出適當調整。有關詳情，請參閱通函附錄一所載估值報告。

雖然目標公司於二零一零年九月三十日的相關未經審核綜合財務狀況表已計及華園大廈公寓項目及愛都公寓項目源自估值報告的市場價值，惟泰欣嘉園項目及泰德苑項目55個車位源自估值報告的估值增益並無反映在內。有關詳情載於上述目標公司於二零一零年九月三十日的資產淨值計算的附註2。

如 貴公司所提供，以下為估值報告所載持作出售物業(即泰欣嘉園項目及泰德苑項目55個車位)於二零一零年九月三十日的賬面值與市值的比較：

- (i) 目標公司應佔泰欣嘉園項目的賬面值為242,249,237港元(即50%)，而銷售股份應佔當中40%的賬面值為96,899,695港元。目標公司應佔其市值約為946,120,000港元(即50%)，而銷售股份應佔當中40%的賬面值約為378,440,000港元；及
- (ii) 目標公司應佔泰德苑項目55個車位的賬面值為9,855,345港元(即100%)，而銷售股份應佔當中40%的賬面值為3,942,138港元。目標公司應佔其市值約為17,950,000港元(即100%)，而銷售股份應佔當中40%的賬面值約為7,180,000港元。

因此，上文所載泰欣嘉園項目的估值增益所涉金額龐大。目標公司自二零一零年九月三十日以來出售泰欣嘉園項目若干單位及愛都公寓一個單位對其資產淨值的正面影響作用不大。

獨立財務顧問函件

按物業權益的賬面值或市值計算，鑒於上述銷售股份應佔目標公司合併未經審核綜合資產淨值較股份代價有可觀溢價，吾等認同董事的觀點，認為買賣協議(包括收購事項)的代價乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

4. 目標公司的物業及業務

4.1 華園大廈公寓

華園大廈公寓物業位於中國上海長寧區古北新區榮華西道39弄1-6號。華園大廈公寓整個發展項目由6幢住宅大廈組成， 貴集團保留合共82個住宅單位以服務式住宅形式作出租用途。 貴集團擁有的有關單位的總建築面積介乎約106至 210平方米。由於華園大廈公寓所處的上海長寧區古北新區乃外地僱員聚居之地，和該區設有會所設施供居民使用，故 貴集團持有該等單位作投資用途，且一直以來錄得高出租率。

4.2 愛都公寓

愛都公寓物業位於中國上海長寧區虹橋路2222弄55號。愛都公寓整個發展項目由4幢8層高住宅大廈組成， 貴集團於出售多個單位後，以服務式住宅形式保留合共34個住宅單位(包括B座全幢30個單位)及27個有蓋泊車位作出租用途。 貴集團擁有的有關單位的建築面積介乎約130至 250平方米，附設會所設施供居民使用。由於愛都公寓所處的上海虹橋經濟技術開發區乃上海最早開發供海外人士進駐的地區之一，故 貴集團持有餘下34個單位作投資用途，且一直以來錄得高出租率，租戶以跨國企業外派職員為主。

4.3 泰欣嘉園

泰欣嘉園物業位於中國上海市普陀區光復西路133弄。泰欣嘉園整個發展項目由9幢住宅大廈組成，提供993個單位，總建築面積約147,000平方米。 貴集團發展泰欣嘉園物業作銷售用途，並於二零零九年十一月預售其中一幢低座洋房，獲得熱烈反應。於二零一零年九月三十日，泰欣嘉園包括147個住宅單位、13間店舖單位及168個有蓋車位。

4.4 泰德苑停車位

該55個車位位於中國上海市徐匯區蒲匯塘路163弄4號泰德苑地庫。 貴集團發展泰德苑 (包括55個車位) 作銷售用途，該項目由6幢中高層住宅大廈組成。

4.5 物業管理業務

貴集團透過Beneficial Enterprises旗下全資間接附屬公司頓肯物業管理(上海)有限公司進行物業管理業務。該等物業管理服務乃專門提供予 貴集團旗下物業，包括由 貴集團發展並售予不同擁有人的物業，如泰德苑及泰榮苑。儘管 貴集團目前僅為目標公司持有權益的上海物業提供上述物業管理服務， 貴公司預期將該物業管理服務擴展至天津，即泰悅豪庭發展項目。如 貴集團網址所示， 貴集團提供的物業管理服務旨在為 貴集團旗下物業的租戶提供全面、高效及優質的服務，服務範圍包括：

- 租務管理
- 禮賓服務
- 維修、保養及清潔
- 園林管理
- 停車場管理
- 會所管理

如上文所述，Beneficial Enterprises截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度各年的除稅後虧損淨額分別為2,493,000港元及3,118,000港元。吾等獲 貴公司管理層告知，該等虧損乃主要因為 貴集團致力為其物業租戶提供優質但收費相宜的物業管理服務所致。

在物業價格不斷上升的情況下，中國對優質物業管理服務的需求殷切。中國物業管理行業目前處於發展初期，行業分散並由眾多規模相當細小的參與者經營，而行業環境的競爭不斷加劇。為確保為 貴集團旗下物業提供合理優質物業管理服務，從而可進一步提升有關物業的價值，吾等認為上述頓肯物業管理(上海)有限公司的物業管理人職務，對 貴集團的中國物業投資整體企業策略而言不可或缺。

5. 上海的市場及統計數據

上海為中國內地主要商業及金融中心之一、重要物流及交通樞紐，亦為長江三角洲地區最繁華的城市。上海為中國四個直轄市之一，由中央政府直接管轄。上海亦為國際都會城市，當地的外地僱員、訪客、旅客(如在上海世博會期間)及短暫停留的商務旅客數目可觀且不斷上升，對當地活躍的黃金地段中高檔住宅物業租賃市場帶來支持，尤以服務式住宅如 貴集團擁有的華園大廈公寓及愛都公寓最受歡迎。

上海的本地生產總值(「GDP」)由二零零五年約人民幣9,250億元大幅增長至二零零九年約人民幣15,050億元。其面積約6,300平方公里及於二零零九年十二月三十一日人口約為19,200,000人。下表為上海由二零零五年至二零零九年五年間的GDP及人口統計概覽：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
本地生產總值(「GDP」)					
(人民幣十億元)	925	1,057	1,249	1,407	1,505
GDP按年增長百分比(%)	11.4%	12.7%	15.2%	9.7%	8.2%
人均GDP(人民幣元)	52,535	58,837	68,024	75,109	78,989
年終居民人口(百萬)	17.8	18.2	18.6	18.9	19.2
城鎮居民家庭平均人均可支配收入					
(人民幣元)	18,645	20,668	23,623	26,675	28,838

(資料來源：上海統計年鑑2010第27、50、52、54及142頁)

下表載列由二零零五年至二零零九年過去五年上海在建物業及住宅物業投資的已篩選一般市場數據及統計資料：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
在建的總樓面空間(千平方米)	144,779	145,965	149,794	140,835	135,536
在建的住宅總樓面空間(千平方米)	82,672	80,853	77,899	70,602	65,812
在建的已落成總樓面空間(千平方米)	48,738	49,015	50,685	38,288	29,709
在建的已落成住宅總樓面空間(千平方米)	28,194	27,468	28,436	18,994	15,221
住宅投資(人民幣百萬元)	93,636	85,415	85,313	87,152	92,281

(資料來源：上海統計年鑑2010第324及325頁)

獨立財務顧問函件

下表載列二零零零年(作為比較)與二零零八年及二零零九年兩年內上海物業市場的市場數據及統計資料：

	二零零零年	二零零八年	二零零九年
物業公司所發展物業的總樓面空間(千平方米)	16,436	24,750	21,050
物業公司所發展住宅物業的總樓面空間(千平方米)	13,880	17,633	15,088
已銷售商品房的總樓面空間(千平方米)	15,579	22,961	33,725
於主要年份已銷售商品房(住宅)的總樓面空間 (千平方米)	14,459	19,659	29,280
商品房總銷售額(人民幣百萬元)	55,545	189,545	433,022
商品房(住宅)總銷售額(人民幣百萬元)	48,097	160,847	362,023
商品房(住宅)的平均售價(每平方米人民幣元)	3,326	8,182	12,364
出租商品房總數(千平方米)	3,584	11,412	12,229
出租商品房(住宅)總數(千平方米)	593	927	1,026

(資料來源：上海統計年鑑2010第327及328頁)

上述在上海所有已銷售住宅物業的總樓面面積由二零零八年的19,659,000平方米增加至二零零九年的29,280,000平方米。以同一基準計算，該等物業的總銷售額由人民幣1,608.47億元增加至人民幣3,620.23億元。因此，該等已銷售住宅物業的平均售價由二零零八年的每平方米人民幣8,182元增加至二零零九年的每平方米人民幣12,364元。上海住宅租賃市場亦穩健增長，上表所示出租住房由二零零八年的927,000平方米增加至二零零九年的1,026,000平方米足可證明。

務請注意，上表所載的物業、住宅及辦公室樓宇價格及面積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，上海的GDP增長率及多項物業市場統計資料顯示上海過往的市場狀況，其GDP及物業成交量及價格持續增長，似乎為 貴公司進一步擴大物業投資的良機。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收購事項引述的理由。吾等亦認為建議收購 貴集團物業管理業務餘下少數股東權益，符合董事對中國物業市場長遠前景秀麗的看法，理由是該等物業管理服務乃專門提供予 貴集團旗下上海物業，即收購事項的主題。

6. 進行收購事項的理由及利益

如「董事局函件」所載，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議的條款(包括收購事項)(i)經公平協商釐定；(ii)按一般商業條款訂立；(iii)對 貴公司及股東整體利益而言公平合理；及(iv)可因以下各段所載理由而有利 貴公司。

目標公司為 貴集團在中國經營物業投資及管理業務的主要公司。具體而言，華園為中國上海長寧區的物業華園大廈公寓的唯一實益擁有人，而Ironwood Pacific為同樣位於中國上海長寧區的物業愛都公寓的主要實益擁有人。 貴集團的上述兩項上海投資物業均於過往年度有滿意的入住率且為 貴集團貢獻穩定經常收入。

另一方面，Allbright Investments及Federated Resources合共擁有泰升房地產(上海)有限公司的50% 股權，而泰升房地產(上海)有限公司則擁有泰欣嘉園(貴集團於中國上海的住宅項目，其若干單位已自二零一零九月三十日起銷售，而泰欣嘉園的該等及其他單位的銷售預期日後將向 貴集團創造可觀的收益及溢利)；而Beneficial Enterprises為 貴集團若干於中國上海的附屬公司的實益擁有人。

儘管 貴公司須動用內部資源撥付收購事項，而 貴公司可透過該項內部資源撥付其其他投資所需，但透過收購事項目標公司將因此成為 貴公司的全資附屬公司，董事認為 貴集團透過增持及參與 貴集團的中國物業投資業務(透過收購華園、Ironwood Pacific、Allbright Investments及Federated Resources的銷售股份)及物業管理業務(透過收購Beneficial Enterprises的銷售股份)，將可令 貴集團受惠，此乃因為董事認為物業市場長遠前景秀麗。

完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，因此， 貴集團可取得目標公司持有的多項中國物業投資及物業管理業務的全部控制權，並可將目標公司的盈利全數綜合入賬。

鑒於上節所載的上海物業市場統計資料顯示上海過往的市場狀況，其GDP及物業成交量及價格持續增長，吾等同意董事就收購事項提出的上述理由及利益。

7. 收購事項的財務影響

下文所載的財務影響乃經吾等與 貴公司管理層討論後作出。

7.1 對盈利的影響

目標公司於截至二零一零年三月三十一日止年度及截至二零一零年九月三十日止六個月的合併未經審核扣除稅項及非經常項目後綜合溢利分別約為173,156,000港元及54,556,000港元。完成後，所有目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司，因此， 貴集團將目標公司的財務業績全數綜合入賬。 貴公司預期有關綜合入賬將為 貴集團的盈利帶來正面影響，除持作投資用途的物業提供租金收入外，以出售中國持作出售物業(如泰欣嘉園項目及泰德苑55個車位)的貢獻尤為可觀。

7.2 對資產的影響

根據目標公司於二零一零年九月三十日的合併未經審核綜合財務狀況表，按100%基準計算目標公司的合併資產淨值(即目標公司合併未經審核綜合資產淨值)約為623,346,000港元。由於股份代價較目標公司的未經調整合併未經審核綜合資產淨值存在折讓，鑒於目標公司於完成後作為 貴公司的全資附屬公司，其資產及負債將繼續於 貴集團的綜合財務狀況表內綜合入賬， 貴公司預期收購事項將對 貴集團的資產淨值帶來正面影響。

7.3 對營運資金及負債水平的影響

如「董事局函件」所載，總代價所需現金將以 貴公司的內部資源撥付。根據 貴集團於二零一零年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表， 貴集團的綜合現金結餘總計約為1,145,000,000港元，而綜合計息銀行借貸(即期及非即期)約為744,000,000港元。目標公司於二零一零年九月三十日並無任何銀行借貸。鑒於 貴集團的可觀現金結餘， 貴公司認為收購事項不會對 貴集團於完成後的營運資金及負債水平構成重大不利影響。

鑒於 貴集團的財務狀況及上述 貴公司提出的基準及假設，吾等同意上述 貴公司就提出收購事項的各項財務影響的見解。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上文載列的主要因素及理由後，吾等認為，買賣協議的條款及條件及其項下擬進行交易(包括收購事項及其有關事宜)乃正常商業條款，於 貴集團日常及一般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，以批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括收購事項及其有關事宜)。

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

二零一零年十二月二十二日

以下是獨立物業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九月三十日的估值所發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產估值顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

吾等根據泰昇集團控股有限公司（「貴公司」）指示，對其向吾等展示其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。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，以向閣下提供有關物業權益於二零一零年九月三十日（「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十二月二十二日的通函之用。

吾等發表的意見乃吾等對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」。

在對類別一第1及第2項物業權益，即貴集團於中國持有作投資之物業權益進行估值時，吾等已按照來自吾等所獲提供現有租約的淨收入資本化基準評估，而物業的復歸收入乃採用直接比較法評估，當中參考臨近地區同類物業的近期銷售交易。

在對類別二第3及第4項物業權益，即貴集團於中國持有出售之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法及參考相鄰地區類似物業之近期交易情況評估物業權益之價值，並就可資比較物業與目標物業於交易日期、樓齡、建築面積等方面之差異作出調整。

吾等並無就物業權益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權益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森泰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、出租、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，亦無檢查木結構或被覆蓋、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，所有款項均以港元計值。以下為於二零一零年九月三十日對物業權益進行估值所採用的匯率：

	於二零一零年
貨幣	九月三十日的匯率
美元	1美元：7.7603港元
人民幣	人民幣1元：1.1653港元

由該日至本函件發出日期期間，該等貨幣兌港元的匯率並無大幅波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

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

二零一零年十二月二十二日

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。

估值概要

類別一— 貴集團於中國持有作投資之物業權益

物業	於二零一零年 九月三十日		於二零一零年 九月三十日		於二零一零年 九月三十日	
	現況下之市值	目標公司 應佔權益	目標公司應佔 現況下之市值	銷售股份 應佔權益	銷售股份應佔 現況下之市值	銷售股份應佔 現況下之市值
1. 中國上海市長寧區 古北新區榮華西道 39弄1-6號華園大廈	30,200,000美元 (相等於約 234,360,000港元)	100%	30,200,000美元 (相等於約 234,360,000港元)	40%	12,080,000美元 (相等於約 93,740,000港元)	
2. 中國上海市長寧區 虹橋路2222弄55號愛都公寓 A座4個住宅單位、 B座全幢(30個住宅單位) 及27個有蓋車位	14,720,000美元 (相等於約 114,230,000港元)	100%	14,720,000美元 (相等於約 114,230,000港元)	40%	5,890,000美元 (相等於約 45,710,000港元)	
小計	44,920,000美元 (相等於約 348,590,000港元)		44,920,000美元 (相等於約 348,590,000港元)		17,970,000美元 (相等於約 139,450,000港元)	

類別二 — 貴集團於中國持有出售之物業權益

物業	於二零一零年		於二零一零年		於二零一零年	
	九月三十日	目標公司	九月三十日	銷售股份	九月三十日	銷售股份
	現況下之市值	應佔權益	目標公司應佔	應佔權益	現況下之市值	應佔權益
3. 中國上海市徐匯區 蒲匯塘路163弄4號 泰德苑地庫55個車位	人民幣15,400,000元 (相等於約 17,950,000港元)	100%	人民幣15,400,000元 (相等於約 17,950,000港元)	40%	人民幣6,160,000元 (相等於約 7,180,000港元)	
4. 中國上海市 普陀區光復西路 133弄泰欣嘉園 1座3個住宅單位、 3座1個住宅單位、 8座15個住宅單位、 S1座23個住宅單位、 S2座全幢(69個住宅單位) S3座全幢(36個住宅單位)、 13個舖位 及168個有蓋車位	人民幣1,623,820,000元 (相等於約 1,892,240,000港元)	50%	人民幣811,910,000元 (相等於約 946,120,000港元)	20%	人民幣324,760,000元 (相等於約 378,440,000港元)	
小計	人民幣1,639,220,000元 (相等於約 1,910,190,000港元)		人民幣827,310,000元 (相等於約 964,070,000港元)		人民幣330,920,000元 (相等於約 385,620,000港元)	
總計	2,258,780,000港元		1,312,660,000港元		525,070,000港元	

估值證書

類別一— 貴集團於中國持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國上海市 長寧區古北新區 榮華西道39弄 1-6號華園大廈	<p>華園大廈(其後統稱「發展項目」)包括4幢8層及兩幢4層建於長寧區水城路東面面積為3,529平方米地盤上的住宅大廈。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造的獨立住宅屋苑，於一九九三年落成。</p> <p>該物業包括發展項目全部82個住宅單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約9,649.33平方米(103,865平方呎)</p> <p>該物業持有之出讓土地使用權，性質為住宅用途。(詳情見附註1。)</p>	<p>該物業目前由上海華園國際房地產開發經營有限公司(其後稱為「華園」)擁有及經營，作服務式公寓。該物業已訂立多份租約，年期最遲於二零一二年八月二十日屆滿。華園所獲年收入總額(包括管理費)為1,859,901美元。</p>	<p>30,200,000 美元</p> <p>(相等於約 234,360,000 港元)</p> <p>目標公司應佔 權益</p> <p>100%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 貴集團應佔 現況下市值</p> <p>30,200,000美元</p> <p>(相等於約 234,360,000 港元)</p> <p>銷售股份 應佔權益</p> <p>40%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 銷售股份應佔 現況下市值</p> <p>12,080,000美元</p> <p>(相等於約 93,740,000 港元)</p>

附註：

- 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年九月十三日發出之房地產權證(文件編號：滬房地長字(2007)第016023號)，總地盤面積約3,529平方米，總樓面面積約9,649.33平方米的整體發展項目歸屬上海華園國際房地產開發經營有限公司(其後統稱「華園」)，作住宅用途，而土地使用權的性質為出讓。該土地使用權之年期並無於上述房地產權證內訂明。

2. 根據日期為二零一零年二月五日之上海市房地產登記證明(文件編號:長201005001843),該物業已抵押予永亨銀行(中國)有限公司深圳分行,代價為人民幣3,000,000元,年期由二零一零年二月十日至二零一一年二月九日。
3. 根據 貴公司提供的資料,華園乃 貴集團間接擁有60%權益之附屬公司。因此,於估值日期 貴集團應佔該物業於現況下之市值為18,120,000美元(相當於約140,620,000港元)。
4. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項:
 - (i) 於二零一零年十一月二十五日,樓宇之擁有權及物業之土地使用權已合法歸屬華園。
 - (ii) 於二零一零年十一月二十五日,華園合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售物業。
 - (iii) 於二零一零年十一月二十五日,物業受按揭所規限。於按揭期內,華園不得在未獲承按人同意之情況下轉讓物業。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國上海市 長寧區虹橋路 2222弄55號愛都 公寓A座4個住宅 單位、B座全幢 (30個住宅單位) 及27個有蓋車位	<p>愛都大廈(其後統稱「發展項目」)包括4幢8層建於長寧區水城路西面面積為10,530平方米(計劃編號III 23-24/33-34)地盤上的住宅大廈。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造的獨立住宅屋苑，於一九九五年落成。</p> <p>該物業包括發展項目A座4個住宅單位、B座全幢(30個住宅單位)及27個有蓋車位。</p> <p>該物業(不包括車位)的總樓面面積約4,650.33平方米(50,056平方呎)</p> <p>該物業土地使用權年期自一九九七年三月十二日開始至二零六三年四月十六日屆滿，持作住宅用途。</p>	<p>該物業目前由海逸投資有限公司(其後稱為「海逸」)擁有及經營，作服務式公寓。該物業已訂立多份租約，年期最遲於二零一一年七月三十一日屆滿。華園所獲年收入總額(包括管理費)為251,412美元。</p>	<p>14,720,000 美元</p> <p>(相等於約 114,230,000 港元)</p> <p>目標公司應佔 權益</p> <p>100%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 目標公司應佔 現況下市值</p> <p>14,720,000美元</p> <p>(相等於約 114,230,000 港元)</p> <p>銷售股份 應佔權益</p> <p>40%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 銷售股份應佔 現況下市值</p> <p>5,890,000美元</p> <p>(相等於約 45,710,000 港元)</p>

附註：

- 物業包括A座101、102、602、703號單位及B座全幢，以及位於發展項目的27個車位，即8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、28、29、30、41、42、43、44、45、46、47、69、80、82、83、84及85號車位。
- 根據上海市房屋土地管理局於一九九七年四月二十一日發出之房地產權證(文件編號：滬房地市字(1997)第001106號)，該物業A座20個住宅單位及13個車位，總分攤地盤面積約1,340平方米及總樓面面積約2,635平方米的歸屬海逸投資有限公司(其後統稱「海逸」)，年期由一九九七年三月十二日至二零六三年四月十六日止，作住宅用途。

吾等知悉海逸於二零一零年九月三十日或之前出售A座16個住宅單位及7個車位。上述證書已作出修訂以反映出售總樓面面積約2,107.37平方米的A座103、104、201、202、203、204、303、304、402、403、404、503、603、604、702及704室，以及車位第57、58、59、70、78、79及81號。

- 於二零一零年九月三十日，該物業A座4個住宅單位及6個車位，總分攤地盤面積約268.3平方米及總樓面面積約527.63平方米仍歸屬海逸。
3. 根據日期為二零一零年八月十八日的買賣協議，總樓面面積132.17平方米的A座102室已經出售，代價為人民幣2,780,000元，而出售已於二零一零年十月三十日完成。
 4. 根據上海市房屋土地管理局於一九九七年四月二十一日發出之另一份房地產權證(文件編號：滬房地市字(1997)第001102號)，該物業總分攤地盤面積約2,093.8平方米及總樓面面積約4,122.7平方米的B座全幢(30個住宅單位及21個車位)歸屬海逸，年期由一九九七年三月十二日至二零六三年四月十六日止，作住宅用途。
 5. 根據一份日期為二零零九年九月二十九日的按揭，A座9個單位、B座29個單位及30個車位(包括(i) A座102、103、201、202、203、303、404、602及703室，(ii) B座除101室外全幢，及(iii) 第8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、28、29、30、41、42、43、44、45、46、47、57、69、79、80、81、82、83、84及85號車位)已抵押予滙豐銀行(中國)有限公司上海分行(「銀行」)，以擔保一筆最高120,000,000港元的貸款，年期由二零零九年七月十三日至二零一三年一月十五日。根據上海市房地產登記證明，有關按揭乃於長寧區戶地產登記部門登記，登記證明編號為長200905018136，日期為二零零九年十月二十九日。
 6. 根據一份日期為二零零九年十二月八日的補充按揭協議，於上述按揭作抵押的A座103及404室及車位第57及79號已由銀行解除抵押，而其他條款仍維持相同。
 7. 根據一份日期為二零一零年一月八日的補充按揭協議，於上述按揭作抵押的A座201及202室已由銀行解除抵押，而其他條款仍維持相同。
 8. 根據一份日期為二零一零年四月十五日的補充按揭協議，於上述按揭作抵押的A座203及303室已由銀行解除抵押，而其他條款仍維持相同。
 9. 根據一份日期為二零一零年九月十日的補充按揭協議，於上述按揭作抵押的A座102室已由銀行解除抵押，而其他條款仍維持相同。
 10. 根據 貴公司提供的資料，海逸乃 貴集團間接擁有60%權益的附屬公司。因此，於估值日期 貴集團應佔該物業於現況下之市值為8,830,000美元(相當於約68,520,000港元)。
 11. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 於二零一零年十一月二十五日，樓宇之擁有權及物業之土地使用權(A座102室除外)已合法歸屬海逸。
 - (ii) 於二零一零年十一月二十五日，海逸合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售物業(A座102室除外)。
 - (iii) 於二零一零年十一月二十五日，物業並無任何按揭(A座102室除外)。
 - (iv) 於二零一零年九月三十日前，海逸投資有限公司與一名獨立買方訂立買賣協議，以出售A座102室。該協議對有關訂約方具法律約束力，訂約各方須履行協議項下彼等各自的責任，而上述住宅單位的擁有權亦相應轉讓予該獨立買方。

估值證書

類別二 — 貴集團於中國持有出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國上海市徐匯區蒲匯塘路163弄4號泰德苑地庫55個車位	<p>泰德苑(其後統稱「發展項目」)包括6幢中至高層住宅大廈及一層用作停車場或康樂活動之地庫。發展項目建於面積8,073平方米位於徐匯區蒲匯塘路北面之地盤上。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造的獨立住宅屋苑，於一九九九年落成。</p> <p>物業包括發展項目地庫之55個車位。(詳情參見附註2)</p>	物業目前空置。	<p>人民幣 15,400,000元 (相等於約 17,950,000 港元)</p> <p>目標公司應佔 權益 100%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 目標公司應佔 現況下市值 人民幣 15,400,000元 (相等於約 17,950,000 港元)</p> <p>銷售股份 應佔權益 40%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 銷售股份應佔 現況下市值 人民幣 6,160,000元 (相等於約 7,180,000 港元)</p>

附註：

- 物業包括以下位於發展項目的車位：

停車場部分

樓層

編號

地庫

1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 36, 39, 51, 53, 56, 62, 68, 69, 70, 73, 75, 80, 81, 89, 90, 91, 92, 96, 97, 98, 99, 100, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 119, 120, 121, 122, 123, 132及133

2. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一零年九月二十九日發出的上海市房地產所有證(文件編號滬房地徐字(2010)第016584號)，55個車位及一個地盤面積約8,073平方米的住宅單位的土地使用權已授予彭金芝作住宅用途。該土地使用權證之年期並無於上述證明書內訂明。

按有關規定，總樓面面積約2,288平方米的55個車位及總樓面面積約98.37平方米的住宅單位之樓宇所有權已歸屬彭金芝，分別用作泊車及公寓。

根據一份紅光投資有限公司(作為「受益人」)與彭金芝(其後統稱「受託人」)於二零零四年十月二十五日訂立的信託契據，受託人(作為受益人之代名人及信託人)申報持有物業及所有收入及銷售所得款項，包括但不限於租客繳付之租金、物業所得租金或以上任何一項因受益人及其業權繼承人之信託而獲得之收入。該信託契據並無固定年期。

3. 吾等獲提供一份日期為二零零四年十月二十二日之第15號車位買賣協議。根據上述協議附錄四，泰德苑之土地使用權由一九九七年四月十一日起開始至二零六七年四月十日屆滿，作住宅用途。在吾等之估值中，吾等假設物業之土地使用權條款與之相等。
4. 根據所提供之資料，紅光投資有限公司為泰昇集團控股有限公司之附屬公司，並由其擁有60%。
5. 根據 貴公司提供的資料，受託人紅光投資有限公司乃 貴集團間接持有60%權益的附屬公司。因此，於估值日期 貴集團應佔該物業於現況下之市值為人民幣9,240,000元(相當於約10,770,000港元)。
6. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 於二零一零年十一月二十八日，物業之擁有權已合法歸屬彭金芝。
 - (ii) 於二零一零年十一月二十八日，彭金芝合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售物業。
 - (iii) 於二零一零年十一月二十八日，物業並無任何按揭。
 - (iv) 根據紅光投資有限公司與彭金芝於二零零四年十月二十五日訂立之信託契據，彭金芝已委託紅光投資有限公司持有物業，而來自物業的所有收入及銷售所得款項(包括但不限於來自租戶之租金)將歸屬紅光投資有限公司。
 - (v) 紅光投資有限公司根據信託契據有權收取源自物業的所有收入。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月三十日 現況下之市值										
4. 中國上海市普陀區光復西路133弄泰欣嘉園1座3個住宅單位、3座1個住宅單位、8座15個住宅單位、S1座23個住宅單位、S2座全幢(69個單位) S3座全幢(36個單位)、13個舖位及168個有蓋車位	<p>泰欣嘉園(其後統稱「發展項目」)包括6幢高層及3幢中層住宅大廈、店舖、會所及停車場，建於普陀區光復西路西面面積為36,562平方米(地段編號普陀區長壽路92號街坊1/3山丘)的地盤上。</p> <p>發展項目為鋼筋混凝土建造的獨立住宅屋苑，於二零零八年至二零一零年期間落成。</p> <p>該物業包括發展項目147個住宅單位、13個店舖及168個有蓋車位。</p> <p>該物業的總樓面面積約：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>28,761.13平方米</td> </tr> <tr> <td>店舖</td> <td>2,680.17平方米</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>6,602.4平方米</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>38,043.7平方米 (409,502平方呎)</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權至二零七三年一月七日屆滿，持作住宅用途。</p>	用途	總樓面面積	住宅	28,761.13平方米	店舖	2,680.17平方米	泊車位	6,602.4平方米	總計：	38,043.7平方米 (409,502平方呎)	<p>吾等已視察S1座3室，單位屬空置。就其他單位，吾等僅進行外部視察，故吾等假設該等單位於截至視察當日屬空置。吾等亦獲貴公司告知該物業持作出售。</p>	<p>人民幣 1,623,820,000 元(相等於約 1,892,240,000 港元) (請參閱 附註8)</p> <p>目標公司應佔 權益 50%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 目標公司應佔 現況下市值</p> <p>人民幣 811,910,000元 (相等於約 946,120,000 港元)</p> <p>銷售股份 應佔權益 20%</p> <p>於二零一零年 九月三十日 銷售股份應佔 現況下市值</p> <p>人民幣 324,760,000元 (相等於約 378,440,000 港元)</p>
用途	總樓面面積												
住宅	28,761.13平方米												
店舖	2,680.17平方米												
泊車位	6,602.4平方米												
總計：	38,043.7平方米 (409,502平方呎)												

附註：

1. 該物業包括以下發展項目之住宅單位、店舖及車位：

住宅部分

座數	單位編號
1	2308, 2801, 3108
3	3603
8	2901, 201, 202, 203, 302, 2101, 2301, 2803, 2908, 3108, 3208, 3308, 3301, 3701, 3608
S1	11-02, 11-03, 11-10, 11-11, 11-15, 11-16, 12-02, 12-03, 12-09, 13-02, 13-03, 13-12, 13-15, 17-02, 17-15, 17-16, 18-02, 18-03, 18-05, 18-08, 18-16, 19-02, 19-03
S2	全幢
S3	全幢

零售部分

樓層	店舖編號
1層	258, 262, 266, 268, 270, 274, 276, 280, 282, 284, 286
地庫1層, 1層	264, 272

車位部分

樓層	單位編號
地庫	102, 111, 130, 216, 217, 218, 219, 220, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 500, 501, 503, 506, 507, 624, 625, 643, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 656, 658, 659, 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 674, 675, 710, 714, 719, 720, 723, 724, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 747, 748, 749, 750, 752, 757, 759, 763, 764, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年八月二十二日發出之上海市房地產所有權證(文件編號：滬房地普字(2008)第019643號)，泰欣嘉園1座之土地使用權已授予泰升房地產(上海)有限公司，於二零七三年一月七日屆滿，作住宅用途。

按有關規定，泰欣嘉園1座之所有權已歸屬泰升房地產(上海)有限公司。該個別單位之建築面積並未於上述證書上顯示。

根據 貴公司提供的上海市房地產登記簿業權查冊記錄，1座2308、2801及3108單位的總樓面面積合共約為390.25平方米(4,201平方呎)。

3. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年十一月二十四日發出之上海市房地產所有權證(文件編號：滬房地普字(2008)第024782號)，泰欣嘉園3座及104個車位之土地使用權已授予泰升房地產(上海)有限公司，於二零七三年一月七日屆滿，作住宅用途。

按有關規定，樓面面積約137.34平方米(1,478平方呎)之泰欣嘉園3座3603室以及總樓面面積約4,087.2平方米(43,995平方呎)之104個車位之所有權已歸屬泰升房地產(上海)有限公司。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年五月二十七日發出之上海市房地產所有權證(文件編號：滬房地普字(2009)第013271號)，泰欣嘉園8座之土地使用權已授予泰升房地產(上海)有限公司，於二零七三年一月七日屆滿，作住宅用途。

按有關規定，總樓面面積約3,022.16平方米(32,531平方呎)之第8座單位2901、201、202、203、302、2101、2301、2803、2908、3108、3208、3308、3301、3701、3608之所有權已歸屬泰升房地產(上海)有限公司。

5. 根據上海市住房保障和房屋管理局於二零一零年九月二十一日發出之上海市房地產所有權證(文件編號：滬房地普字(2010)第023415號)，泰欣嘉園S1座、S2座及64個車位之土地使用權已授予泰升房地產(上海)有限公司，於二零七三年一月七日屆滿，作住宅用途。

按有關規定，泰欣嘉園S1座、S2座及64個車位之所有權已歸屬泰升房地產(上海)有限公司。該個別單位之建築面積並未於上述證書上顯示。

根據 貴公司提供的上海市房地產登記簿業權查冊記錄，S1座的11-02、11-03、11-10、11-11、11-15、11-16、12-02、12-03、12-09、13-02、13-03、13-12、13-15、17-02、17-15、17-16、18-02、18-03、18-05、18-08、18-16、19-02及19-03單位的總樓面面積合共約為4,343.57平方米(46,754平方呎)。

根據 貴公司提供的上海市房地產登記簿業權查冊記錄，S2座全幢的總樓面面積合共約為12,500.77平方米(134,558平方呎)。

根據 貴公司提供的上海市房地產登記簿業權查冊記錄，64個車位的總樓面面積合共約為2,515.2平方米(27,074平方呎)。

6. 獲 貴公司告知，尚未取得S3座之房地產所有權證。

根據普陀區城市規劃管理局於二零零四年十一月二十六日向上海普陀頓肯房地產開發經營有限公司發出之建設用地規劃許可證滬地普第(2004) 0046號，該物業泰欣嘉園可予建設之總許可地盤面積約為46,785平方米。

根據普陀區城市規劃管理局於二零零六年十二月十五日向泰升房地產(上海)有限公司發出之建設用地規劃許可證滬普建第(2006) 07051215F03942號，該物業S3座許可之總樓面面積約為10,416.55平方米(當中位於地面以上之547.27平方米及位於地底之1,578.04平方米，可獲豁免計入地積比率)。

根據上海市建設管理局於二零零五年三月一日向泰升房地產(上海)有限公司發出之建築工程施工許可證(文件編號:0301PT0252D01 310107200304090201),該物業第S3座獲許可之建設規模為約10,416平方米。

根據普陀區房地產測繪中心於二零一零年四月十六日發出予泰升房地產(上海)有限公司的房屋土地權屬調查報告,S3座全幢之總樓面面積約為8,367.04平方米(90,063平方呎)。

7. 根據普陀區住房保障和房屋管理局於二零零九年十一月三日發出之預售許可證,該物業S3座總樓面面積8,049.37平方米獲預售許可。獲貴公司告知,單位31-12_15尚未申請預售許可證。
8. 樓面面積334.86平方米(3,604平方呎)之S3座單位31-12_15之預售許可證及房地產所有權證尚未取得,故上述單位不得在市場自由轉讓,而吾等亦無賦予上述單位任何商業價值。就參考而言,假設已取得預售許可證及房地產所有權證,則於估值日期之指示性市值將為人民幣17,750,000元(相當於約20,680,000港元)。
9. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零八年八月二十七日發出之上海市房地產所有權證(文件編號:滬房地普字(2008)第019642號),13個店舖之土地使用權已授予泰升房地產(上海)有限公司,於二零七三年一月七日屆滿,作住宅用途。

按有關規定,13個店舖之所有權已歸屬泰升房地產(上海)有限公司。

根據 貴公司提供十二份於二零一零年十一月二十六日在上海市房地產登記簿業權查冊記錄業權資料,店舖258、262、264、272、266、268、270、274、276、280、282、284及286號之總樓面面積約2,680.17平方米(28,849平方呎)。店舖264及272號之底層及地庫樓面面積明細乃由 貴公司提供。

10. 獲 貴公司告知,截至二零一零年九月三十日,該物業並無任何按揭。
11. 根據貴公司,上海普陀頓肯房地產開發經營有限公司為上海普陀頓肯房地產開發經營有限公司(現稱為泰升房地產(上海)有限公司)。
12. 根據 貴公司提供的資料,泰升房地產(上海)有限公司乃 貴集團間接持有80%權益的附屬公司。因此,於估值日期 貴集團應佔該物業於現況下之市值為人民幣1,299,060,000元(相當於約1,513,790,000港元)。
13. 根據9份買賣協議,7個住宅單位及2個車位於估值日後出售。7個住宅單位包括8座3208室;S1座12-09室及13-12室;以及S2座23-06室、23-09室、23-10室及29-09室,總樓面面積1,232.83平方米。2個車位包括車位217及1011號,總樓面面積78.6平方米。

14. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項:

- (i) 於二零一零年十二月一日, 97個住宅單位、13個店舖及151個車位之所有權歸泰升房地產(上海)有限公司合法擁有。泰升房地產(上海)有限公司依法有權佔有、使用、出租、按揭及出售上述住宅單位, 店舖及車位。上述住宅單位, 店舖及車位不附任何按揭。上述住宅單位, 店舖及車位之詳情如下:

住宅部分

座數	單位編號
1	2308
3	3603
8	201、202、203、302、2101、2301、2803、2908、3108、3301、3308、3608、3701
S1	11-02、11-03、11-10、11-11、11-15、11-16、12-02、12-03、13-02、13-03、13-15、17-02、17-15、18-02、18-03、18-08、19-02、19-03
S2	21-02、21-03、21-05、21-06、21-07、21-08、21-09、21-10、21-11、21-12、21-15、21-16、22-02、22-03、22-05、22-06、22-07、22-08、22-09、22-10、22-11、22-12、22-15、23-02、23-03、23-05、23-07、23-08、23-11、23-12、23-15、27-02、27-03、27-05、27-06、27-07、27-08、27-09、27-10、27-11、27-12、27-15、27-16、28-02、28-03、28-05、28-06、28-07、28-08、28-09、28-10、28-11、28-12、28-15、29-02、29-03、29-05、29-06、29-07、29-08、29-10、29-11、29-12、29-15

零售部分

樓層	店舖編號
1層	258, 262, 266, 268, 270, 274, 276, 280, 282, 284, 286
地庫1層, 1層	264, 272

車位部分

樓層	車位編號
地庫	102、111、130、216、218、219、220、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、336、337、500、501、503、506、507、624、625、643、645、646、647、648、649、650、651、652、653、654、656、658、659、661、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、674、675、710、714、719、720、723、724、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、749、750、752、757、759、763、764、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、927、1000、1001、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1100、1102、1103、1106、1107、1110、1111、1112、1113、1117

- (ii) 於二零一零年十二月十日，12個住宅單位及9個車位之所有權歸泰升房地產(上海)有限公司合法擁有。泰升房地產(上海)有限公司與多名獨立買方已訂立臨時買賣協議或買賣協議，以出售上述住宅單位及車位。該等協議對有關訂約方具法律約束力，訂約方因而須履行協議項下彼等各自的責任。上述住宅單位之詳情如下：

住宅部分

座數	單位編號
1	2801、3108
8	2901、3208
S1	12-09、13-12、18-05
S2	23-06、23-09、23-10、28-16、29-09

車位部分

樓層	車位編號
地庫	332、333、335、338、747、748、1011、1105、1115

- (iii) S3座全幢(36個住宅單位)之所有權歸泰升房地產(上海)有限公司合法擁有。S3座全幢不附任何按揭。S3座全幢除31-12_15室外已獲預售許可證。中國法律顧問預期取得S3座的房地產所有權證不會存在任何法律障礙。據 貴公司所告知，將會於二零一一年底前取得S3座(包括31-12_15室)的房地產所有權證。
- (iv) 於二零一零年九月三十日，8個車位(包括217、334、1101、1104、1108、1109、1114及1116)已合法歸屬泰升房地產(上海)有限公司。泰升房地產(上海)有限公司合法有權佔用、使用、租賃、按揭及出售上述車位。上述車位不附任何按揭。上述車位已出售，而擁有權已於法律意見編製日期期間轉讓予獨立買方。

泰升房地產(上海)有限公司已於二零一零年九月三十日前與獨立買家就出售兩個住宅單位(即S1座17-16室及18-16室)訂立臨時買賣協議或買賣協議。該協議對訂約各方具約束力，訂約各方須履行彼等各自根據該協議項下的責任，而上述住宅單位的擁有權已轉讓予該獨立買方。

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	35,407,865	256,325,000 ⁽¹⁾	54,247,200 ⁽²⁾		345,980,065
馮潮澤先生	69,867,600	—	—		69,867,600
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
劉健輝先生	200,000	—	—		200,000
張任華先生	78,000	—	—		78,000

(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	—	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	5,000,000	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
劉健輝先生	實益擁有人	二零一零年 九月十七日	1.46	二零一零年九月十七日至 二零一三年九月十六日	3,000,000	0.35
張任華先生	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	800,000	0.09

(iii) 於本公司相聯法團普通股之權益：

姓名	普通股數目及權益性質		公司權益	總權益
	相聯法團名稱	個人權益		
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	26	—	26
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	24	—	24
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200
張任華先生	泰昇建築有限公司	—	5,202,000 ⁽³⁾	5,202,000

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	20.1
Eastern Glory Development Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.1
Goldcrest Enterprises Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.1
Bofield Holdings Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.1
Long Billion International Limited ⁽¹⁾	85,088,000	10.0

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華園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，華園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，華園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華園發出令狀及索償聲明（「香港訴訟行動」），根據獎勵協議向華園索償獎勵付款。

於二零零八年十月二十八日，華園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，香港高等法院發出華園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，上海法院執行華園對第三方提起的法律程序，包括其對華園提出支付有關獎勵付款的相反申索仍在執行。

根據二零一零年九月二十五日的書面判決，上海法院同意附屬公司的申請，並判決撤銷獎勵協議及駁回第三方的相反申索(惟華園向第三方賠償人民幣6,625元，即第三方代表華園支付的規定款項除外)。據華園所悉，第三方正在採取措施就上海法院的上述判決提出上訴，但過程及結果尚未可知。

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如何。

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. 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。

7. 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) 買賣協議；
- (2) 二零一零年六月十二日訂立的出售協議，由本公司及其聯繫人出售股權及Consco Investment Company Limited欠付的股東貸款的利益，總代價約為885,518,313港元；
- (3) 中光發展置業(上海)有限公司(作為業主(「業主」))與泰升房地產(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，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

- (4) 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。

8. 專家資格及同意書

以下為提供建議、函件及意見之專家的資格，以供載入本通函：

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
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。

9. 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，不論親身或委託受委代表出席；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，不論親身或委託受委代表出席；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受委代表出席。

銷售股份的實益擁有人為賣方及因而為銷售股份的間接最終控股實益擁有人。彼為本公司董事錢永勛先生的父親，因而亦為錢永勛先生的聯繫人。因此，錢永勛先生及其聯繫人將放棄就股東特別大會上的提案投票。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，股東概無於買賣協議擁有與其他股東有關重大差別的權益。因此除上文所披露者外，概無股東須於股東特別大會上就提案放棄投票。

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。

10. 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。

11. 備查文件

以下文件可由本通函日期起至二零一一年一月十三日(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20至37頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18頁及19頁；
- (d) 估值師簽署之估值報告，全文載於本通函第38至54頁；
- (e) 本附錄第8段所述各獨立財務顧問及估值師之書面同意書；
- (f) 買賣協議；
- (g) 本通函；
- (h) 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；
- (i) 本附錄第7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」）謹訂於二零一一年一月十三日（星期四）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、追認及確認收購事項（定義見寄發予本公司股東日期為二零一零年十二月二十二日之本公司通函（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」））及買賣協議（定義見通函）所涉所有交易；
2. 授權本公司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，以落實收購事項及買賣協議所涉全部交易及所有有關或相關之其他事宜，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，二零一零年十二月二十二日

股東特別大會通告

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受委代表出席，並代其投票。受委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。