

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已將名下特速集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**XPRESS GROUP LIMITED**

**特速集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

主要交易

二零一一年二月一日

# 目 錄

頁次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 – 物業估值 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納函件」	指	日期為二零二零年十一月二十四日有關收購成功投標之接納函件，已獲16名賣方中之13名(81.25%)接納
「收購」	指	CRPL收購該等物業之成功投標
「協議」	指	投標文件連同接納函件
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫股東」	指	(1) 本公司董事陳玉嬌女士全資擁有之Prime Star Group Co. Ltd，為本公司585,800,065股股份(22.18%)之受益人； (2) 本公司董事陳玉嬌女士之配偶陳恒輝先生，擁有本公司1,052,075,486股股份(39.84%)；及 (3) 陳恒輝先生之配偶陳玉嬌女士，擁有本公司45,279,741股股份(1.71%)。
「本公司」	指	特速集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「CRPL」	指	Corporate Residence Pte Ltd，SingXpress擁有90%權益之附屬公司及本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

## 釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一一年一月二十七日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「項目」	指	擁有或重建該等物業之項目
「該等物業」	指	位於新加坡Balestier Road 235號Waldorf Mansions (郵編329699號)之現有住宅大廈，設有16個單位
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「SingXpress」	指	SingXpress Ltd，本公司間接擁有51.66%之附屬公司，其股份於新加坡證券交易所上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「特速信貸」	指	特速信貸有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，匯率為1新加坡元兌5.93港元，僅作參考。



**XPRESS GROUP LIMITED**  
**特速集團有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：185)

執行董事：

陳恒輝(執行主席)  
陳統運(董事總經理)  
陳玉嬌

註冊及主要辦事處：

香港中環  
雲咸街40至44號  
雲咸商業中心24樓

非執行董事：

鄺國禎

獨立非執行董事：

王多祿  
Joao Paulo Da Roza  
黃達強

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

於二零一零年十一月二十九日，本公司宣佈，於二零一零年十一月二十四日，CRPL收到接納函件，確認以21,000,000新加坡元(約124,530,000港元)之價格成功投得該等物業作持有或重新發展用途。

由於收購之適用百分比率(定義見上市規則)多於25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下之通告、刊登公佈及股東批准之規定。本通函之目的旨在向閣下提供有關收購之詳情。

## 董事會函件

### 收購

- 協議日期 : 二零一零年十一月二十四日
- 賣方 : 16名個人賣方，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於協議日期，16名賣方中之13名已接納投標，其餘賣方則已於最後可行日期或之前接納。
- 買方 : Corporate Residence Pte Ltd，SingXpress擁有90%權益之附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。
- 該等物業 : 新加坡Balestier Road 235號 Waldorf Mansions，郵編329699號。
- 購買價 : 21,000,000新加坡元(約124,530,000港元)，須以現金支付
- 完成日期 : 最早完成日期為自二零一零年十一月二十四日起計三個月當日(即二零一一年二月二十三日)及最遲完成日期為自二零一零年十一月二十四日起計十五個月當日(即二零一二年二月二十三日)，或訂約各方書面協定之該等其他日期。
- 完成條件 : 1. 買方須就取得土地交易(批准)單位(Land Dealings (Approval) Unit)或其他有關當局根據第274章住宅物業法(Residential Property Act)批准購買該等物業(「住宅物業法批准」)承擔責任。
2. 倘未能於完成日期或之前取得或由有關當局授出住宅物業法批准，或未能取得SingXpress股東於SingXpress股東特別大會批准，買方有權指定一名新加坡公民或一間新加坡公司或其他實體(並非不合資格購買該等物業)完成買賣。

## 董事會函件

- 買賣須待該等物業業主自二零一零年十一月二十四日起計十二個月(即二零一一年十一月二十三日)內或訂約各方可能相互協定之該等較後日期,取得分層地契局(Strata Titles Board)或新加坡高等法院(視情況而定)發出集體出售該等物業之法令後,方告作實。倘於上述十二個月內未能取得出售法令,則買賣將作廢及無效,屆時買方向賣方支付之所有款項將不計利息悉數退還予買方,任何一方概不得就任何費用、損害、補償或其他向另一方提出任何索償。

該等物業包括一幢設有16個單位之現有住宅樓宇,總地盤面積約11,384平方呎。根據二零零八年新總綱計劃,該地盤劃作住宅發展,總地積比率達2.8,准許高度達36層。該地盤可重建為多層住宅大廈,許可建築面積為31,875平方呎。

該等物業鄰近食肆及購物區,包括Nirvana、Shaw Plaza、Balestier Point、Novena square 1&2、Velocity及United Square。多間教育機構如ITE College Central、Hong Wen School、科廷科技大學(Curtin University of Technology)、Bendemeer Secondary School及Saint Joseph's Institution (Junior)亦位於Waldorf Mansions附近,更與陳篤生醫院(Tan Tock Seng Hospital)相毗鄰。Balestier亦位於新加坡兩條最便捷之快速公路泛島快速公路(Pan-Island Expressway)及中央快速公路(Central Expressway)之間。

Balestier正進行重大翻新,鄰近地區多幢共管公寓正在興建中。The Arte、Twin Heights及Vista僅為其中部分新發展項目。現時正發展之4.6公頃土地名為中山公園(Zhong Shan Park)。不少人預期中山公園日後將成為Balestier之地標。鑑於該區之興旺發展,預期該區之物業價值將一直上升。

### 項目融資

經考慮同類物業之最近市場成交價及本集團就該等物業之位置及發展潛力進行之可行性研究後,就收購提交之投標價為21,000,000新加坡元(約124,530,000港元),顯示物業之初步價值並不低於投標價。本公司仍未決定將該等物業用作持有及/或重建,有關決定須取決於多項因素,其中包括完成日期、市況及本集團之財務資源。於最後可行日期,本集團未有就該等物業制訂任何特定重建計劃。

## 董事會函件

本集團可能透過內部資源、企業銀行融資及項目融資或自董事會不時視為適當之其他來源撥付收購及重建該等物業之所需資金。倘董事會認為可適當進行其他集資活動以支持此項目時，本公司將會於適當時候另行刊發公佈。

### 進行收購之原因

本集團從事物業買賣及投資、物業發展、金融服務及證券投資，包括企業融資、消費者融資及酒店營運業務。

董事對新加坡物業市場表示樂觀。董事會相信，收購該等物業之權益不但可進一步提升本集團之資產組合，亦有助加強本集團於新加坡物業市場之地位。董事認為，收購之條款為一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，而收購亦符合本公司及股東之整體利益。

收購將以內部資源及銀行融資撥付，內部資源及銀行融資各自之比例將於完成時釐定。非流動資產增加將由銀行結餘及現金減少以及銀行借貸相應增加所抵銷。董事會預期收購將不會對本集團之盈利造成任何即時重大影響。

### 有關SingXpress之資料

SingXpress從事證券投資、物業發展以及物業買賣及投資業務。於最後可行日期，特速信貸於192,188,000股SingXpress股份(相當於SingXpress現有已發行股本約51.66%)擁有權益，並列為本公司之附屬公司。

董事認為，協議之條款為一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，而協議條款亦符合本公司及股東之整體利益。倘須舉行股東大會，以考慮及酌情批准協議，董事將建議股東表決贊成批准協議之普通決議案。

簽立及履行協議及據此擬進行之交易已於二零一零年十一月二十九日獲共同持有本公司現有已發行股本約63.73%之緊密聯繫股東書面批准。由於概無本公司股東須就批准協議及據此擬進行之交易於股東大會放棄表決，故已根據上市規



## 董事會函件

則接納緊密聯繫股東之書面批准，代替於本公司股東大會以大多數票批准協議及據此擬進行之交易。

### 一般事項

另請閣下垂注本通函附錄所載物業估值及其他資料。

此致

列位股東 台照

及列位本公司認股權證持有人 參照

承董事會命  
特速集團有限公司  
董事總經理  
陳統運

二零一一年二月一日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本集團物業權益於二零一零年十一月二十四日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃就供載入本通函而編製。



香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心15樓1503室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據特速集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，就由多名個人業主持有位於新加坡之物業權益進行估值，吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一零年十一月二十四日(「估值日」)之資本值之意見。

估值為吾等對物業市值之意見。所謂市值，按香港測量師學會之物業估值準則定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手之公平交易之估計金額」。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第1版)，以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載所有規定。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業權益，而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業權益之價值。此外，吾等在估值時並無考慮有關或影響出售物業權益之任何選擇權或優先購買權，亦無假設任何形式之強制出售情況。

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，並假設物業權益在現況下即時交吉出售以及參考相關市場之相若銷售交易。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本，並已向新加坡土地管理局查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。

吾等於進行估值時，很大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等接納 貴公司就業權、規劃審批、法定通告、地役權、年期、租賃、佔用詳情、物業之識別、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料而定，故僅為約數。吾等並無進行實地量度以核實該等資料之真確性。 貴公司向吾等表示，其就致令吾等達致知情意見所提供資料並無遺漏重大事實，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細實地量度，以核實有關物業之土地或樓宇面積之真確性，但已假設吾等獲提供之面積為正確。根據吾等對新加坡類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設屬合理。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦已假設於吾等視察當日與估值日期間物業並無任何重大變動。

吾等已視察被評估物業之外部及在可行情況下視察內部。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，亦無查察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或構築物其他部分。因此，吾等未能呈報物業任何有關部分是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等已假設電力、電話、供水等公用服務均有供應，且並無損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之假設基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等並無進行調查，以確定物業內(或物業所在樓宇或發展)之機電系統會否於二零二零年或以後受到不利影響，故此，吾等假設該物業及該等系統不受影響。

吾等之報告並無考慮任何物業權益之任何押記、抵押或所欠負債項，及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業權益概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

根據吾等之標準慣例，此估值證書僅供列明之收件人使用，吾等概不就此估值證書之全部或任何部分內容向任何第三方負責。

本報告英文版摘錄及翻譯自所獲提供中文文件之內容，如有任何歧義，概以原文為準。

除另有註明外，本報告所列全部貨幣金額均以新加坡元列示。

隨附吾等之估值證書。

此致

香港  
中環  
雲咸街40至44號  
雲咸商業中心24樓  
特速集團有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司

區永源 *MHKIS AAPI MSc (RE)*  
註冊專業測量師  
助理副總裁  
謹啟

日期：二零一一年二月一日

附註： 區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國物業估值方面擁有約四年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡)之物業估值方面擁有七年經驗。

## 估值證書

## 貴集團於新加坡持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十一月二十四日現況下之市值 新加坡元
1. 新加坡 Balestier Road 235號 Waldorf Mansions (郵編239699號)之 16個單位  (地段編號99T-TS-29)	該物業包括一幢 約於一九九一年 落成、11層高住宅 大廈之16個單位， 包括#01-02、 #02-01、#02-02、 #03-01、#04-01、 #04-02、#05-01、 #06-01、#06-02、 #07-01、#08-01、 #08-02、#09-01、 #10-01、#10-02、 #11-01室。  該等單位之 總建築面積約為 2,159平方米 (或23,239.5平方呎)。  目標地段面積約 為1,057.6平方米 (或11,384平方呎)。  該物業之地段現時 以永久業權持有。	該物業於估值日 由賣方佔用作住宅 用途。  吾等獲 貴公司 知會，該物業將 於完成日期交吉。	無商業價值

## 附註：

1. 根據DSPP Law Corporation(代表現有賣方行事)發出日期為二零一零年十一月二十四日之接納函件(「函件」)，Corporate Residence Pte Ltd(「CRPL」)已接獲16名賣方中13名接納以代價21,000,000新加坡元出售物業之確認。
2. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業之業權尚未歸屬 貴集團。因此，吾等評定該物業為無商業價值。然而，僅就參考而言，假設 貴集團已取得相關業權證書，且 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業，吾等認為該物業於估值日之資本值為21,430,000新加坡元。
3. 根據函件以及投標之條款及條件，此項交易之最早完成日期為自二零一零年十一月二十四日起計滿三個月期間當日(即二零一一年二月二十三日)及最遲完成日期為自二零一零年十一月二十四日起計滿十五個月當日(即二零一二年二月二十三日)，或訂約各方可能書面協定之該等其他較後日期。
4. 根據投標文件條款及條件，完成條件項下載有以下三大條款：
  - i. 買方須就取得土地交易(批准)單位(Land Dealings (Approval) Unit)或其他有關當局根據第274章住宅物業法(Residential Property Act)批准購買該等物業(「住宅物業法批准」)承擔責任。

- ii. 倘未能於完成日期或之前取得或由有關當局授出住宅物業法批准，或未能取得SingXpress股東於SingXpress股東特別大會批准，買方有權指定一名新加坡公民或一間新加坡公司或其他實體(並非不合資格購買該等物業)完成買賣。
- iii. 買賣須待該等物業業主自二零一零年十一月二十四日起計滿十二個月當日(即二零一一年十一月二十三日)內或訂約各方可能相互協定之該等較後日期，取得分層地契局(Strata Titles Board)或新加坡高等法院(視情況而定)發出集體出售該等物業之法令後，方告作實。倘於上述十二個月內未能取得出售法令，則買賣將作廢及無效，屆時買方向賣方支付之所有款項將不計利息悉數退還予買方，任何一方概不得就任何費用、損害、補償或以其他方式向另一方提出任何索償。

於估值日，於上述所有條款中，均假設 貴集團已就該等物業取得相關批准，且 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

5. 誠如 貴集團告知，Corporate Residence Pte Ltd為SingXpress Ltd擁有90%權益之附屬公司，及為特速集團有限公司之間接全資附屬公司。
6. 誠如 貴集團告知，SingXpress Ltd為特速集團有限公司間接擁有51.66%權益之附屬公司。
7. 所有現行賣方均為獨立第三方。
8. 根據新加坡政府市區重建局所刊發二零零八年總綱計劃，目標地段已計劃作最大地積比率為2.8、建築高度限制為36層之住宅用途。
9. 吾等獲 貴集團知會， 貴集團已決定將該物業作持有或重建為住宅發展項目用途。然而，於估值日，吾等未獲提供任何已登記之圖則或文件。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完備，且並無誤導及欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 有關本集團之財務資料

### (a) 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函以對照列表形式載列過去三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料，及載列最近期刊發經審核資產負債表連同本集團上一財政年度年度賬目之附註。

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一零年七月二十九日刊發之二零一零年年報第29頁。二零一零年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零九年七月三十日刊發之二零零九年年報第32頁。二零零九年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零八年七月三十日刊發之二零零八年年報第36頁。二零零八年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

### (b) 營運資金

經計及本集團可用財務資源，包括內部產生資金及可用銀行融資，董事認為，如無未能預見情況，本集團將具備充裕營運資金應付自本通函日期起計未來最少12個月之現有需要。

**(c) 債務**

於本通函刊印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團有尚未償還借貸約425,500,000港元，包括按揭貸款約317,100,000港元、銀行貸款約79,500,000港元及結欠一名董事款項約28,900,000港元。本集團之銀行借貸以本集團賬面值約1,131,500,000港元之若干租賃物業及投資物業抵押。

另一方面，銀行存款約3,600,000港元已抵押，作為授予附屬公司銀行融資之抵押品。

本公司一間附屬公司牽涉法律訴訟，被指稱違反協議而遭追討賠償，賠償金尚未確定。董事認為，在現階段對該訴訟之結果下定論並不切實可行。訴訟進一步詳情載於本通函附錄二「訴訟」一節。

除上文所述及集團內公司間負債外，概無本集團成員公司於二零一零年十一月三十日營業時間結束時有任何未償還按揭、抵押或債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務或任何租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就以上債務聲明而言，外幣款額已按二零一零年十一月三十日營業時間結束時之概約匯率換算為港元。

除上文披露者外，董事並不知悉本集團於二零一零年十一月三十日營業時間結束時之債務及或然負債有任何重大變動。

**(d) 財務及貿易前景**

本集團從事物業投資、物業發展、金融服務及證券投資，包括企業融資、消費融資及酒店營運。於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約77,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度之股東應佔溢利約為191,000,000港元，而於二零一零年三月三十一日之本集團資產淨值則為772,700,000港元。本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月錄得營業額約33,900,000港元。截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利為17,300,000港元，而於二零一零年九月三十日之本集團資產淨值則為834,600,000港元。



最近美國聯邦儲備局宣佈推出第二輪量化寬鬆貨幣計劃以刺激經濟，資金將由發達國家流向新興市場，香港從中將獲得莫大裨益。通脹及經濟增長放緩正削弱已發展市場資產之吸引力，而香港及新加坡在資金流動方面所受限制極少，加上監管環境穩定，令這兩個城市之房地產及證券市場極具吸引，升值可期。香港政府最近公佈的遏抑樓市炒賣措施將抑制短期物業炒賣，亦對本集團的經營環境增添不明朗因素。本集團將繼續就管理其物業組合採取風險監控措施，同時將抓緊投資商機及擴大物業組合，以加強其投資組合，藉物業價值長期看漲中獲益。

於二零一零年八月，本集團已承諾申請超出其於SingXpress Ltd供股（「供股」）項下按比例獲得之可換股債券配額，並就本集團獲暫定配發而本集團已承諾承購之可換股債券支付本金總額不少於7,000,000新加坡元。供股已於二零一零年十一月九日完成，本集團已認購本金總額約16,200,000新加坡元之可換股債券。

於二零一零年十一月十五日，本集團將3,000,000新加坡元之可換股債券兌換為100,000,000股SingXpress新股份，其股權由約33%增至約51%，而SingXpress成為本公司之附屬公司。

SingXpress為於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所Catalist板上市，從事證券投資、物業買賣、物業投資及物業發展業務。本集團對SingXpress長遠未來及前景充滿信心，並作出承擔。長遠而言，SingXpress將為本集團帶來財務惠益。

董事會相信，收購不但可進一步提升本集團之資產組合，亦有助加強本集團於新加坡物業市場之地位。董事會預期收購將不會對本集團之盈利以及資產及負債造成任何重大影響。

## 2. 權益披露

### 董事之股份權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉

(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

(a) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比 %
陳恒輝	實益擁有人	1,052,605,486	39.86
陳玉嬌	實益擁有人	45,279,741	1.71
	以信託持有(附註1)	78,848,352	2.99
	所控制之公司持有 (附註2)	<u>585,800,065</u>	<u>22.18</u>
		709,928,158	26.88
鄺國禎	實益擁有人	7,333,600	0.28
陳統運	實益擁有人	9,325,522	0.35
王多祿	實益擁有人	280,000	0.01
Da Roza Joao Paulo	實益擁有人	4,800	—
	由配偶持有(附註3)	<u>360,000</u>	<u>0.01</u>
		<u>364,800</u>	<u>0.01</u>
		<u><u>1,779,837,566</u></u>	<u><u>67.39</u></u>

## (b) 購股權

董事姓名	授出日期	可予行使期限	每股 行使價 港元	於最後可行日期	佔本公司
				尚未行使之 購股權數目	已發行股本 百分比 %
陳恒輝	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	123,885,800	4.69
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	49,008,000	1.86
	8.6.2010	8.6.2010-5.8.2013	0.1340	400,000,000	15.15
陳玉嬌	11.1.2004	11.1.2004-5.8.2013	0.1567	15,313,500	0.58
	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	35,731,500	1.35
	2.18.2009	2.18.2009-5.8.2013	0.0684	18,376,200	0.70
陳統運	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	15,313,500	0.58
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	5,104,500	0.19
鄺國禎	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	4,594,050	0.17
王多祿	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	3,062,700	0.12
Da Roza Joao Paulo	5.27.2005	5.28.2005-5.8.2013	0.1469	2,041,800	0.08
				<u>672,431,550</u>	<u>25.47</u>

## (c) 認股權證

董事姓名	身分	所持	相關	佔本公司
		認股權證 數目	股份數目	已發行股本 百分比 %
陳恒輝	實益擁有人	<u>172,000,000</u>	<u>172,000,000</u>	6.51
		<u>172,000,000</u>	<u>172,000,000</u>	<u>6.51</u>

附註：

- 1 該等股份由一項全權信託HSBC Trust (Cook Island) Limited擁有，而陳玉嬌女士(「陳太太」)乃全權信託對象之一。陳太太為陳恒輝先生之配偶。
- 2 該等股份由陳太太擁有全部股本權益之Prime Star Group Co. Ltd.擁有。
- 3 該等股份由Da Roza Joao Paulo先生之配偶Josephina B. Ozorio女士擁有。

除本通函披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東

據董事所知，於最後可行日期，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本公司及本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

#### (i) 本公司

名稱	權益性質	所持股份／	
		相關股份數目	%
Prime Star Group Co., Ltd. (附註1)	實益擁有人	585,800,065	22.18

附註：

- (1) 陳玉嬌女士為Prime Star Group Co. Ltd.之唯一董事兼股東。

## (ii) 本公司附屬公司

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股 百分比 (%)
Japan Xpress Limited	Planet Marketing Communications Inc.	40%
匯誠財務有限公司	MBf Asia Capital Corporation Holdings Limited	18%
Charlton Residences Pte Ltd	ACT Holdings Pte Ltd	20%
SingXpress Ltd	Sin Keng Choo	10.7%

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本公司及本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 訴訟

實惠傢居廣場有限公司及時惠環球控股有限公司(統稱「實惠」)分別聲稱本公司一間附屬公司因(其中包括)洩露實惠之機密資料而違反協議，提出訴訟追討尚未確定金額之賠償。該訴訟乃因本集團於二零零零年收購該附屬公司而產生。董事認為，現階段對該訴訟之結果下定論並不切實可行。該訴訟之進一步詳情載於本公司日期為二零零二年七月八日之通函內董事會函件「妥協協議」一節。該訴訟已停頓逾8年。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

### 4. 服務合約

除下文所載者外，(i)概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之任何服

務合約；及(ii)概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有尚餘期間超過十二個月之任何服務合約：

於二零一零年一月二十九日，本公司與陳先生訂立服務合約，由二零一零年二月一日起為期三年。該服務合約規定按各財政年度結算日綜合經審核賬目所示本公司資產淨值5.9%支付年度薪酬款項。此外，陳先生享有住屋津貼每月30,000港元。倘任何一方終止服務合約，則被終止方將有權獲得一筆違約金，而終止方須於終止通知發出當日一次過向被終止方支付及轉讓該違約金，數額相當於本公司原應就服務合約之尚餘年期向陳先生支付之總薪金(不包括花紅，如適用)，惟不得超過十二個月薪金。

## 5. 競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於足以或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

## 6. 重大合約

- (a) 於二零零八年十一月十九日，本公司間接全資附屬公司Japan Xpress Travel Holdings Limited與買方Hisakazu Gonoi先生訂立買賣協議，以現金總代價30,000,000日圓出售Makino Air Travel Service Co., Ltd之56.46%已發行及實繳股本。
- (b) 於二零零八年十二月十一日，本公司間接全資附屬公司SingXpress Investment Pte Ltd與買方Corporate Travel Singapore Holding Pte Ltd訂立買賣協議，以現金總代價2,100,000新加坡元出售Anglo-French Travel Pte Ltd之60%已發行及實繳股本。
- (c) 於二零零九年六月十二日，本公司全資附屬公司恒鋒融資有限公司與賣方Primaster Limited訂立正式買賣協議，以代價24,000,000港元收購位於香港之物業。
- (d) 於二零零九年八月十四日，本公司間接全資附屬公司SingXpress Service Residence Pte Ltd與屬獨立第三方之個別人士訂立買賣協議，以總代價2,650,000新加坡元收購位於新加坡之兩項物業。
- (e) 於二零一零年一月八日，本公司間接全資附屬公司Corporate Space Pte Ltd與賣方陳恒輝先生訂立買賣協議，購入於新加坡註冊成立之物業投

資公司Expats Residences Pte Ltd全部股權及股東貸款，總代價40,700,000港元透過發行約301,500,000股本公司股份償付。

- (f) 於二零一零年一月十一日，本公司全資附屬公司恒鋒融資有限公司與賣方Legacy Advisors Ltd.訂立正式買賣協議，以代價32,016,000港元收購位於香港之物業。
- (g) 於二零一零年三月十二日，本公司間接全資附屬公司Global Growth Management Inc與買方Timesing Education Group Inc訂立買賣協議，以總代價3,000,000加拿大元出售位於加拿大之一項物業。是項交易已於二零一零年四月完成。
- (h) 於二零一零年四月八日，本公司間接全資附屬公司Expats Residences Pte Ltd與賣方Rivershore Pte Ltd訂立買賣協議，以總代價約15,420,000新加坡元收購位於新加坡之八項物業。
- (i) 於二零一零年六月二十八日，本公司與SingXpress Ltd(「SingXpress」)及ACT Holdings Pte Ltd(「ACT」)訂立條款書，內容有關(其中包括)成立由SingXpress及ACT各自擁有80%及20%權益之合營公司，以持有及重建現時位於新加坡Charlton Road名為Foh Pin Mansion設有21個單位之無電梯公寓大樓(「該等物業」)。倘SingXpress因任何理由未能展開項目，本公司同意繼續支持交易，並將承擔SingXpress就項目於合營公司之所有權利及責任。於二零一零年六月二十九日，SingXpress連同ACT以21,200,000新加坡元(根據於二零一零年七月二十八日前取得全體賣方同意銷售之完成條件作出200,000新加坡元之調整後修訂為21,400,000新加坡元)成功投得該等物業。
- (j) 於二零一零年八月十三日，本公司間接全資附屬公司特速信貸有限公司已承諾申請超出其於SingXpress Ltd供股項下之按比例可換股債券配額，並就本金總額不少於7,000,000新加坡元之可換股債券支付款項，惟本集團獲暫定配發而本集團已承諾承購本金總額為5,431,800新加坡元(約30,961,000港元)之可換股債券除外。
- (k) 協議。

除上述者外，本集團任何成員公司概無於本通函日期前兩年內訂立任何重大合約(並非本集團於日常業務中訂立之合約)。

## 7. 無重大合約

董事確認，並無存在於最後可行日期仍然生效且董事擁有重大權益及對本集團業務屬重大之合約或安排。

## 8. 重大負面變動

於最後可行日期，董事會確認，本集團之財務或營運狀況自本集團最近期刊發經審核綜合賬目結算日二零一零年三月三十一日以來並無任何重大負面變動。

## 9. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師(「專家」)

專家已就刊發本通函發出同意書，同意按最後可行日期所示格式及涵義轉載其函件及／或提述其名稱，迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利或選擇權(不論可依法執行與否)。

專家發出之函件及推薦意見按本通函日期基準就載入本通函發出。

於最後可行日期，專家概無於本集團任何成員公司於自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零一零年三月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



**10. 一般事項**

- (a) 董事概無於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日二零一零年三月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心24樓。
- (c) 本公司之聯席秘書為陳淑琮女士ACCA, CPA, ACIS, ACS. 及源秉民先生MBA, FCIS, FCS, MHKSI, MIHRM(HK), MIPS(HK), MCIM, SMHKIM, RFP。

**11. 備查文件**

下列文件將由本通函日期起至二零一一年二月十五日(包括該日)止之一般辦公時間在本公司之香港主要營業地點可供查閱。

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (e) 本公司截至二零一零年三月三十一日止兩個年度之年報；及
- (f) 本通函。