

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

截至二零一一年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

特速集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核綜合業績，有關業績已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益賬

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
收益	3	41,823	33,925
銷售成本		(4,133)	(3,705)
毛利		37,690	30,220
其他營運收入		808	342
按公平值計入損益之金融資產之公平值 (虧損)收益		(24,486)	7,191
已收回壞賬		292	350
行政開支		(68,153)	(82,425)
重估投資物業之公平值收益		12,085	73,957
出售投資物業之收益		14,175	—
經營(虧損)溢利	4	(27,589)	29,635
融資成本	5	(10,950)	(2,847)
分佔聯營公司業績		330	(665)
除所得稅前(虧損)溢利		(38,209)	26,123
所得稅支出	6	(2,395)	(8,840)
期間(虧損)溢利		(40,604)	17,283

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	63,321	59,930
預付租賃款項		22,192	22,430
投資物業	9	1,008,048	1,159,931
於聯營公司之權益		2,206	2,248
可供出售金融資產		1,461	1,464
商譽		10,544	10,544
		<u>1,107,772</u>	<u>1,256,547</u>
流動資產			
存貨		402	388
發展中待售物業		1,030,504	138,403
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	10	17,756	32,742
應收貸款		547	635
按公平值計入損益之金融資產		13,433	175,417
聯營公司欠款		184	172
已抵押銀行存款		3,116	7,492
銀行結餘及現金		37,853	185,071
		<u>1,103,795</u>	<u>540,320</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項以及應計費用	11	21,865	42,083
銀行透支		478	86,486
借貸		163,798	216,763
融資租約承擔		65	–
應繳稅項		19,844	20,370
結欠非控制權益款項		55,544	–
結欠聯營公司款項		474	515
		<u>262,068</u>	<u>366,217</u>
流動資產淨值		<u>841,727</u>	<u>174,103</u>
資產總值減流動負債		<u>1,949,499</u>	<u>1,430,650</u>

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借貸		877,121	327,279
融資租約承擔		806	-
遞延稅項		79,604	95,071
可換股債券		305	293
非可換股債券		105,633	105,633
		<u>1,063,469</u>	<u>528,276</u>
資產淨值		<u>886,030</u>	<u>902,374</u>
資本及儲備			
股本	12	30,970	26,408
儲備		818,377	843,197
本公司擁有人應佔權益		<u>849,347</u>	<u>869,605</u>
非控股權益		36,683	32,769
權益總額		<u>886,030</u>	<u>902,374</u>

未經審核簡明財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適當披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融工具於適當時按公平值計量除外。

截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則(修訂本) 香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進 關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本中期期間採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則對於此等簡明綜合財務報表內報告之金額及/或於此等簡明綜合財務報表內載列之披露事項並無重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋。下列新訂或經修訂準則及詮釋已於批准刊發截至二零一一年三月三十一日止年度綜合財務報表之日後頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ²
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預測，應用此等新訂或經修訂準則及修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分部資料

本集團分為六(二零一零年：五)項主要經營分部—融資業務、證券買賣及投資、財資投資、物業投資及買賣、酒店業務及物業發展。在本中期期間，本集團新增一個關於物業發展的可報告分部。該等主要經營業務為主要營運決策者(即執行董事)向各分部分配資源及評估其表現之基準。

有關向主要營運決策者提供之本集團可報告分部資料載列如下：

	收益		分部業績	
	截至以下日期止六個月 二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	截至以下日期止六個月 二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
按可報告分部劃分：				
酒店經營	19,306	17,606	(2,236)	(3,000)
融資業務	169	147	(240)	(398)
證券買賣及投資	5,393	2,905	(20,252)	7,108
財資投資	614	3,693	614	3,693
物業投資及買賣	16,341	9,574	41,651	83,175
物業發展	-	-	(46)	-
	41,823	33,925	19,491	90,578
未予分配公司收益			807	342
未予分配公司開支			(47,887)	(61,285)
經營(虧損)溢利			(27,589)	29,635
融資成本			(10,950)	(2,847)
分佔聯營公司業績			330	(665)
除所得稅前(虧損)溢利			(38,209)	26,123
所得稅支出			(2,395)	(8,840)
期間(虧損)溢利			(40,604)	17,283

4. 經營(虧損)溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
經營(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊	2,075	2,108
預付租賃款項攤銷	239	239
以權益結算以股份支付之開支	-	18,632
重估投資物業之公平值收益	(12,085)	(73,957)
股息收入	(5,393)	(2,905)

5. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
銀行貸款及透支之利息		
可換股債券之實際利息支出	4,921	2,847
非可換股債券之利息支出	22	-
	<u>7,075</u>	<u>-</u>
	12,018	2,847
減：就發展中待售物業撥充資	<u>(1,068)</u>	<u>-</u>
本之利息	<u>10,950</u>	<u>2,847</u>

6. 所得稅支出

於此兩段期間，香港利得稅乃按估計應課稅溢利以16.5%計算。

海外溢利之稅項乃就期間內估計應課稅溢利，按實體經營業務所在國家之現行稅率計算。

	截至以下日期止六個月	
	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)
本期稅項		
—香港	-	-
—海外	386	699
遞延稅項	<u>2,009</u>	<u>8,141</u>
本期間稅項支出總額	<u>2,395</u>	<u>8,840</u>

7. 股息

兩段期間均並無派付任何股息。董事不建議派付任何中期股息。

8. 每股(虧損)盈利

每股基本虧損乃根據本公司擁有人期內應佔虧損約43,391,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：溢利約17,283,000港元)及期內已發行普通股加權平均數2,739,030,137股(截至二零一零年九月三十日止六個月：2,640,836,050股)計算。

於截至二零一一年九月三十日止期間，由於會導致期內每股虧損淨額減少，故並無呈列每股攤薄虧損。截至二零一零年九月三十日止期間，每股攤薄盈利乃按照本公司擁有人應佔溢利約17,283,000港元及期內已發行普通股之加權平均數2,663,050,008股計算。

	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,739,030,137	2,640,836,050
具潛在攤薄普通股之影響：		
購股權	—	22,213,958
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,739,030,137</u>	<u>2,663,050,008</u>

9. 投資物業／物業、廠房及設備

期內，本集團售出投資物業約140,600,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：約22,400,000港元)，並購入投資物業以及物業、廠房及設備約7,400,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：約90,100,000港元)。

10. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期如下：

酒店經營	60日
融資業務	30日

於報告期間結算日，貿易應收款項按賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	2,093	1,582
61至90日	5	91
90日以上	<u>6,628</u>	<u>5,983</u>
	8,726	7,656
其他應收款項、按金及預付款項	8,553	24,609
預付經營租賃款項	<u>477</u>	<u>477</u>
	<u>17,756</u>	<u>32,742</u>

11. 貿易及其他應付款項及應計費用

於報告期間結算日，貿易應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至60日	707	761
61至90日	-	-
90日以上	23	219
	<u>730</u>	<u>980</u>
其他應付款項及應計費用	<u>21,135</u>	<u>41,103</u>
	<u>21,865</u>	<u>42,083</u>

12. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股於 二零一一年三月三十一日及二零一一年九月三十日	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日	2,640,836,050	26,408
行使購股權	60,000,000	600
公開發售	<u>396,125,406</u>	<u>3,962</u>
於二零一一年九月三十日	<u>3,096,961,456</u>	<u>30,970</u>

13. 資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之借貸約1,041,800,000港元(二零一一年三月三十一日：544,000,000港元)主要以本集團賬面值合共約2,124,800,000港元(二零一一年三月三十一日：1,508,200,000港元)之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、發展中待售物業、按公平值計入損益之金融資產及銀行存款作抵押。

14. 報告期間後事項

於二零一一年十一月十四日，本公司間接全資附屬公司Singapore Service Residence Pte Ltd與買方訂立有條件期權協議，向買方授出期權以代價6,850,000新加坡元收購一項位於No. 239 Arcadia Road, #03-04 The Arcadia, Singapore 289845之物業。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於截至二零一一年九月三十日止六個月錄得營業額約41,800,000港元，較截至二零一零年九月三十日止六個月之營業額約33,900,000港元增加約23.3%。截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為43,400,000港元，而二零一零年同期則錄得溢利約17,300,000港元。

截至二零一一年九月三十日止六個月之每股基本虧損為1.58港仙，而二零一零年同期每股盈利則為0.65港仙。

酒店及款待分部

期內，款待業務錄得營業額及經營虧損約19,300,000港元(二零一零年：17,600,000港元)及2,200,000港元(二零一零年：3,000,000港元)。

證券買賣

期內，本集團之證券業務錄得經營虧損約20,300,000港元，而二零一零年同期則為溢利約7,100,000港元。

物業投資及買賣

此分部為本集團帶來收益約16,300,000港元(二零一零年：9,600,000港元)及經營溢利約41,700,000港元(二零一零年：83,200,000港元)，包括公平值收益約12,100,000港元(二零一零年：74,000,000港元)。

融資分部

期內，本集團收回壞賬約290,000港元(二零一零年：350,000港元)，而融資業務錄得營業額約170,000港元(二零一零年：150,000港元)，較二零一零年同期減少1%及增加15%。

財資投資分部

此分部為本集團帶來收益約600,000港元(二零一零年：3,700,000港元)及經營溢利約600,000港元(二零一零年：3,700,000港元)，主要來自股本掛鈎票據所賺取利息。

物業發展分部

期內，本公司透過其間接全資附屬公司SingXpress Land (Pasir Ris) Ltd並聯同Kay Lim Holdings Pte Ltd成功中標，以收購一幅位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1的土地，用以開發由新加坡房屋發展委員會轄下設計、興建和銷售計劃項目(「設計、興建和銷售計劃項目」)之公共房屋。設計、興建和銷售計劃項目之總收購及開發成本目前預計為253,880,000新加坡元，其中本公司須承擔203,100,000新加坡元。

就設計、興建和銷售計劃項目而言，用於收購及建設之銀行融資已於二零一一年八月備妥。123,880,000新加坡元之收購成本已完全繳足，且收購已於二零一一年八月完成。本集團已接收該地盤並向房屋發展委員會提交其計劃以供審閱。設計、興建和銷售計劃項目項下單位之預售預計於二零一二曆年上半年展開。

於進行設計、興建和銷售計劃項目之前，本公司亦已透過其擁有63%權益之附屬公司SingXpress Land Ltd展開其他兩項物業收購及重建項目，當中涉及位於Charlton Road的Foh Pin Mansion(「Charlton項目」)以及位於235 Balestier Road的志遠大廈(「志遠項目」)。

Charlton項目用於整體收購及建設之銀行融資於二零一零年十一月備妥。21,400,000新加坡元之收購成本已完全繳足，且收購已於二零一零年十一月完成。本集團已接獲初步許可、書面許可及建設許可，而於Charlton Road的Foh Pin Mansion已完成清拆。Charlton項目下單位的預售二零一一年十一月展開。

志遠項目用於整體收購及建設之融資於二零一一年四月備妥。21,000,000新加坡元之收購成本已完全繳足，且收購已於二零一一年四月完成。本集團已接獲初步許可並已接收該地盤。志遠項目下單位的預售預計於二零一二曆年下半年展開。

流動資金及資金來源

於報告期間結算日，本公司有172,000,000份非上市認股權證尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，本公司將須額外發行172,000,000股每股面值0.01港元之股份。該等認股權證隨後於二零一一年十月失效。於二零一一年九月三十日，本集團之權益總額約886,000,000港元(二零一一年三月三十一日：902,400,000港元)。

於二零一一年九月三十日，本集團有銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款約41,000,000港元(二零一一年三月三十一日：192,600,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。本集團有總借貸(包括銀行透支、融資租約承擔以及可換股債券及非可換股債券之負債部分)約1,148,200,000港元(二零一一年三月三十一日：736,500,000港元)，主要以港元、新加坡元及日圓列值。於二零一一年九月三十日，本集團之流動比率為4.2(二零一一年三月三十一日：1.5)，而資產負債比率(定義為總借貸減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率)為50.1%(二零一一年三月三十一日：30.3%)。

資本承擔

於二零一一年九月三十日，本集團就收購位於新加坡之發展中待售物業及發展中物業之發展開支有已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔分別約零港元(二零一一年三月三十一日：116,600,000港元)及49,700,000港元(二零一一年三月三十一日：零)。於二零一一年九月三十日，本集團就於新加坡發展中物業之發展開支有已授權但未訂約之資本承擔約677,700,000港元(二零一一年三月三十一日：零)。

外匯風險

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以港元、美元、加拿大元、日圓及新加坡元結算。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團日後可能會制定外匯對沖政策，為日圓及新加坡元交易、資產及負債風險提供合理範圍之保障。

人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。於報告期間結算日，本集團聘用約115名員工。本集團另可向合資格僱員及人士授出購股權。

資產抵押

於報告期間結算日，本集團之借貸約1,041,800,000港元(二零一一年三月三十一日：544,000,000港元)，主要以本集團總賬面值約2,124,800,000港元(二零一一年三月三十一日：1,508,200,000港元)之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、發展中待售物業、按公平值計入損益之金融資產以及銀行存款作抵押。

前景

新加坡政府遏抑物業炒賣風氣並及維持價格於可承擔水平的政策，包括透過增加公共房屋供應及改善獲派房屋之機制可能對本集團三項發展項目之表現構成影響。設計、興建和銷售計劃項目作為另一選擇，與其他公共房屋相媲美。在本集團獲授設計、興建和銷售計劃項目之後，新加坡政府暫停就未來之設計、興建和銷售計劃項目進一步招標，以待審閱計劃，因此本集團之設計、興建和銷售計劃項目為該計劃暫停前最後一個招標項目。志遠項目及Charlton私人豪宅市場上競爭，其定價及市場佔有率將更大程度上取決於該等私人房屋各自推出之時及之後的當時市場狀況及氣氛。本集團對該等項目本年度之前景仍充滿信心。

董事之證券交易

本公司已就董事進行之證券交易採納一項守則(「操守守則」)，其條款不比上市規則附錄10所載標準守則所載之規定準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整段期間內一直遵守操守守則。

購回、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司之獨立非執行董事 Da Roza 先生於二零一一年五月十六日辭世。此後，本公司僅有兩名獨立非執行董事，人數較上市規則第 3.10(1) 條規定之獨立非執行董事人數下限為少。本公司已於二零一一年八月十六日委任新一名獨立非執行董事陳京暉先生以填補空缺。除以上披露者外，董事認為，本公司於本期間內已遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則所列的守則條文。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱未經審核中期財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事王多祿先生，黃達強先生及陳京暉先生。

於聯交所及本公司網址公佈業績

載有上市規則附錄16所規定所有資料之本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之初步業績公佈，於聯交所網址 <http://www.hkex.com.hk>「最新上市公司公告」及本公司網址 <http://www.xpressgroup.com> 上公佈。本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東，並在上述網址發佈。

承董事會命
董事總經理
陳統運

香港，二零一一年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事陳恒輝先生、陳統運先生、陳玉嬌女士；非執行董事鄺國禎先生；及獨立非執行董事王多祿先生、黃達強先生及陳京暉先生。