

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。

閣下如已將名下之特速集團有限公司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)

**潛在非常重大  
出售事項  
一間附屬公司發行累計  
可換股無投票權永久優先股**

本公司謹訂於二零一二年九月二十八日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街16號 Club Lusitano 24樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列之指示將其填妥並盡快交回本公司註冊辦事處，地址為香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心24樓，惟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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上表決。

二零一二年九月十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
認購協議.....	5
先決條件.....	9
兌換 .....	10
有關本集團及SingXpress之資料.....	11
有關認購人之資料 .....	13
進行認購事項之理由 .....	15
認購事項之財務影響 .....	16
建議所得款項用途 .....	17
上市規則之含義.....	17
股東特別大會.....	18
推薦意見.....	18
其他資料.....	18
<b>附錄一 — SingXpress集團之財務資料 .....</b>	<b>I-1</b>
<b>附錄二 — 餘下集團及本集團之其他資料.....</b>	<b>II-1</b>
<b>附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....</b>	<b>III-1</b>
<b>附錄四 — 物業估值 .....</b>	<b>IV-1</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>V-1</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>EGM-1</b>

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	新加坡銀行開門營業之日(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	特速集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成認購協議項下擬進行之認購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「兌換」	指	根據認購協議行使兌換權，以按每股認購股份可兌換為100,000,000股兌換股份之兌換比率將認購股份兌換為SingXpress股份
「兌換股份」	指	兌換後須予發行之SingXpress股份
「視作出售」	指	因認購事項及兌換認購股份而產生之SingXpress一項非常重大權益視作出售，導致本集團於SingXpress之權益由52.4%攤薄至19.8%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年九月二十八日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街16號Club Lusitano 24樓召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准認購事項及認購協議項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 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	二零一二年九月七日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「餘下集團」	指	本集團，不包括視作出售完成後之SingXpress集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「SingXpress」	指	SingXpress Land Ltd.，本公司間接擁有52.4%權益之附屬公司，其股份於新交所上市
「SingXpress股東特別大會」	指	將召開及舉行之SingXpress股東特別大會，以考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易
「SingXpress集團」	指	SingXpress及其附屬公司
「SingXpress物業」	指	SingXpress集團所持位於香港及新加坡之多項物業。有關物業詳情載於本通函附錄四
「SingXpress股份」	指	SingXpress已發行股本中無面值之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Haiyi Holdings Pte. Ltd，於新加坡註冊成立之公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購認購股份

## 釋 義

「認購協議」	指	SingXpress與認購人就認購事項所訂立日期為二零一二年八月六日之有條件認購協議
「認購股份」	指	根據認購協議將予發行之SingXpress股本中每股面值1,180,000新加坡元之新不可贖回累計可換股無投票權永久優先股
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「臨時入伙紙」	指	臨時入伙紙
「估值師」	指	於香港之獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司
「特速信貸有限公司」或 「特速信貸」	指	本公司間接全資附屬公司，其持有SingXpress已發行股本之52.4%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「美元」	指	美國法定貨幣美元

於本通函內，所採用之1新加坡元兌6.20港元之匯率僅作參考用途。



**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

黃達強

陳京暉

敬啟者：

**潛在非常重大  
出售事項  
一間附屬公司發行累計  
可換股無投票權永久優先股**

**緒言**

於二零一二年八月十日，本公司宣佈SingXpress於二零一二年八月六日與認購人訂立認購協議，內容有關認購人按每股認購股份面值1,180,000新加坡元(約7,300,000港元)認購合共80股新繳足款項認購股份，總認購價為94,400,000新加坡元(約585,300,000港元)。認購價將由認購人以現金悉數償付。

訂立認購協議構成上市規則第14章項下之本公司潛在非常重大出售事項。本通函旨在向閣下提供有關認購事項之進一步資料及向閣下發出股東特別大會通告，而會上將提呈批准認購協議及其項下擬進行交易之決議案以徵求閣下批准。

## 董事會函件

### 認購協議

認購協議、認購事項、認購股份及兌換股份之主要條款概述如下：

- 認購協議日期：二零一二年八月六日
- 認購股份：不可贖回累計可換股無投票權永久優先股
- 發行人：SingXpress Land Ltd.
- 認購人：Haiyi Holdings Pte. Ltd
- 認購股份之總購買代價：94,400,000新加坡元
- 認購股份之形式：80股累計可換股無投票權永久優先股將以記名形式發出。
- 認購股份之地位及後償情況：認購股份於分佔溢利方面與SingXpress股本中所有其他股份享有同等地位(倘該等其他股份表明與認購股份享有同等地位且較SingXpress股份優先)。
- 發行價：每股認購股份為1,180,000新加坡元
- 到期日：並無到期日
- 股息：每年3厘，累計並可予支付，由SingXpress董事會唯一全權酌情釐定。

## 董事會函件

倘SingXpress展開任何解散或清盤，所有尚未兌換之認購股份將強制及自動兌換或視為按以下兌換比率兌換為兌換股份，而所有累計未付股息將於緊接SingXpress展開解散或清盤開始日期前之日被視為已宣派及支付（「強制兌換日期」）。

- 兌換比率
- :
- 每1股認購股份可兌換100,000,000股兌換股份（兌換價為每股SingXpress股份0.0118新加坡元）。於任何情況下將不得對兌換比率作任何調整（包括倘SingXpress進行供股、發行紅股及其他資本化發行則包括股份合併及拆細之情況）。
- 兌換股份
- :
- 於認購股份獲全面兌換時，SingXpress將發行最高8,000,000,000股兌換股份，相當於(i)於本通函日期SingXpress全部已發行股本約164.4%；及(ii)經認購事項擴大後SingXpress全部已發行股本約62.2%。
- 兌換股份之地位
- :
- (a)就持有人或SingXpress之自願兌換權而言，於書面兌換通知日期後第十五日，或(b)強制兌換日期（視情況而定）前之記錄日期，兌換股份於獲配發及發行後將與當時之現有SingXpress股份於所有方面均享有同等地位，惟就任何股息、權利、配發或其他分派之權利除外。
- 禁售期
- :
- 於完成發行認購股份後首六個月內，認購人不得出售、建議出售、或以其他方式處理(i)任何認購股份；及(ii)任何兌換股份。



## 董事會函件

- 持有人之自願兌換權 : 認購股份可於發行日期(「發行日期」)後任何時間由認購股份之持有人向SingXpress發出書面通知，兌換任何或所有單位之認購股份。兌換將於書面通知日期後第十五日下午五時正被視為生效。
- SingXpress之自願兌換權 : 認購股份可於發行日期後任何時間由SingXpress向於股東名冊上持有認購股份之已登記人士(「持有人」)發出書面通知，以兌換任何或所有單位之認購股份。於行使兌換認購股份之權利時，SingXpress有權且可全權酌情釐定將一股、多股或所有已發行認購股份及有關持有人持有之認購股份兌換為兌換股份。兌換將於書面通知日期後第十五日下午五時正被視為生效。
- 強制性兌換 : 倘SingXpress展開任何解散或清盤，所有尚未兌換之認購股份將強制及自動於強制兌換日期兌換或視為兌換為兌換股份。
- 停止派發股息之機制 : 倘任何股息並非悉數派付(不論是否由SingXpress董事會宣派)，SingXpress不得就排名較認購股份為低之股份或SingXpress之任何其他證券或責任宣派或派付任何股息或其他分派，亦不得(倘允許)購回或贖回排名較認購股份為低之股份或SingXpress之任何其他證券或責任。
- 轉讓性 : 受以上禁售期所限制，認購股份可自由轉讓。轉讓人須一直為認購股份之持有人，直至承讓人姓名已登記於SingXpress有關之股東名冊為止。

## 董事會函件

- 不可贖回 : 認購股份不可由持有人或SingXpress贖回。概無持有人有權或可要求SingXpress贖回任何認購股份。SingXpress無權贖回認購股份。
- 投票 : 持有人將無權於SingXpress任何大會上投票。持有人有權出席持有人類別大會及SingXpress之股東大會。
- 並無上市 : 並無向新交所或其他證券交易所就認購股份提出上市申請。
- 認購人之保證及承諾 : 認購人承諾及促使任何認購股份之承讓人承諾，倘認購人或承讓人根據新加坡收購及合併守則第14條觸發強制性收購之責任及認購人表示其有所需及充足財務資源應付其於認購協議下之責任(包括履行強制性全面收購責任之財務資源)，則須就SingXpress股份提出全面收購。
- 認購人向SingXpress表示，認購人以及其董事及股東並無於認購協議日期前六(6)個月期間內買賣或收購任何SingXpress證券之權益，且認購人向SingXpress承諾，認購人以及其董事及股東於完成日期前不會買賣或收購任何SingXpress證券之權益。
- 監管法律 : 新加坡法律

先決條件

認購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司及／或SingXpress(如需要)之股東批准認購協議(及其項下擬進行之交易及事宜)、發行及配發認購股份以及認購事項，包括但不限於修訂SingXpress組織章程大綱及細則，以規定認購股份之權利、利益及權益；
- (b) 新加坡及香港所有監管機構包括但不限於新交所、證券業協會及聯交所批准認購協議(及其項下擬進行之交易及事宜)及認購事項(如需要)；及倘有關批准須受條件限制，則該等條件須獲SingXpress唯一全權酌情信納；
- (c) 就兌換股份獲接納於新交所凱利板上市、報價及買賣接獲新交所之上市及報價通知，而倘須符合條件獲得上述者，則該等條件已獲SingXpress及認購人接納，且倘有任何該等條件須於完成日期或之前達成，則該等條件已達成；及
- (d) 特速信貸有限公司向認購人及SingXpress作出書面承諾，直至及包括SingXpress股東特別大會日期為止，維持總權益不少於認購協議日期已發行SingXpress股份總數之52%，以及於SingXpress股東特別大會上就該等SingXpress股份行使投票權，以投票贊成SingXpress規定將予通過之股東決議案。

倘上述任何條件未能於認購協議日期起計12個月或訂約各方可能以書面協定之其他日期內達成，則認購協議其後將告終止及結束，訂約各方概不可對其他各方就費用、開支、損害、損失、賠償或其他方面提出任何申索。

認購人可按其認為合適之條款豁免遵守上文(d)項所載條件，而獲豁免之任何條件將被視為已獲達成。

## 兌換

各份認購股份可兌換為100,000,000股兌換股份。當行使認購股份之兌換權時，持有人毋須支付任何代價。兌換條款中兌換價為每股SingXpress股份0.0118新加坡元（「兌換價」），其較：

- (a) 於二零一二年八月三日（即緊接SingXpress股份於二零一二年八月六日暫停買賣前之完整開市日）（「最後交易日」）每股SingXpress股份加權平均價格0.014新加坡元折讓約15.7%；
- (b) 於直至及包括最後交易日止最後一個月期間每股SingXpress股份之成交量加權平均價格0.0133新加坡元折讓約11.3%；
- (c) 於直至及包括最後交易日止最後三個月期間每股SingXpress股份之成交量加權平均價格0.0134新加坡元折讓約11.9%；
- (d) 於直至及包括最後交易日止最後六個月期間每股SingXpress股份之成交量加權平均價格0.0138新加坡元折讓約14.5%；
- (e) 於最後可行日期每股SingXpress股份之收市價0.015新加坡元折讓約21.3%；
- (f) 於二零一二年三月三十一日每股SingXpress股份資產淨值折讓約6.3%；及
- (g) 於二零一二年三月三十一日（經調整於二零一四年到期之可換股債券之兌換及SingXpress於二零一二年四月及五月進行之兩次配售股份事項後）每股SingXpress股份資產淨值有溢價約4.4%。

認購股份按面值計算之發行價及兌換價乃SingXpress及認購人經考慮(i)於完成後可即時行使之SingXpress自願兌換權；(ii)近期市況及SingXpress股份之現行市價；(iii)考慮認購事項之裨益及可能為SingXpress帶來之潛在商機後SingXpress之未來前景後按公平原則磋商釐定。

董事認為認購事項之條款，包括發行價，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。董事會亦知悉，於任何情況（包括股份合併）下兌換比率均不得有任何調整。SingXpress毋須根據新加坡相關規則及規例合併股份，其現時亦無意合併其股份。一旦試圖合併SingXpress股份，SingXpress將向其法律顧問及其持續保薦人尋求

## 董事會函件

意見。此舉須獲得SingXpress獨立股東及監管部門之批准，且於此舉中擁有權益之任何人士須就有關決議案放棄表決。由於特速信貸及獨立股東可自由表決，故倘彼等認為有關舉動將損害彼等利益，彼等可表決反對股份合併，因此，董事認為此舉將繼續維護股東之利益。

假設認購股份獲全面兌換為兌換股份，按本通函日期已發行SingXpress股份總數計算，合共8,000,000,000股兌換股份將予發行，而認購人將合共持有SingXpress經發行兌換股份擴大後股本約62.2%。倘持有人兌換三個或以上單位之認購股份，本集團保留之SingXpress股份將由52.4%攤薄至低於50%（最低為19.8%），因此SingXpress將不再為本公司之附屬公司並將重新分類為本集團之聯繫人士。

### 有關本集團及SINGXPRESS之資料

本集團主要從事物業發展、物業買賣及投資、財資投資業務以及酒店營運業務。

SingXpress從事物業發展、物業買賣及投資以及財資投資業務，其股份於新交所上市。

根據SingXpress按照新加坡公認會計原則編製之經審核財務報表，截至二零一二年三月三十一日止兩個年度之除稅前及後綜合溢利或虧損淨額以及於二零一一年及二零一二年三月三十一日SingXpress之綜合資產淨值如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年 港元	二零一二年 港元
除稅前溢利淨額	14,924,000	242,000
稅項	<u>(4,762,000)</u>	<u>(2,362,000)</u>
除稅後(虧損)溢利	<u>10,162,000</u>	<u>(2,120,000)</u>
	於三月三十一日	
	二零一一年 港元	二零一二年 港元
資產淨值	<u>83,229,000</u>	<u>265,323,000</u>

## 發展項目狀況

本集團目前於新加坡擁有四項物業發展項目。

第一項項目位於Charlton Road，為位於新加坡Kovan擁有永久業權產業的聚落式房屋，建有21個單位，坐擁34,154平方呎的永久業權地段(前稱Foh Pin Mansions)，於二零一零年由SingXpress持有80%及ACT Holdings Pte Ltd持有餘下20%之合營企業Charlton Residences Pte Ltd以21,400,000新加坡元全面購入。該地盤上建有之21幢無升降機公寓將重建為21幢樓高三層的排房，附設泳池及地下停車場，預計將於二零一四年完工。收購及重建此項目之總承擔約為41,000,000新加坡元(約254,200,000港元)，而估計SingXpress按比例承擔32,800,000新加坡元(約203,400,000港元)。項目以內部資源、銀行借貸及預售所收資金撥付。銀行借貸須自臨時入伙紙日期或二零一三年十二月三十一日起計六個月(以較早者為準)內償還。項目已透過預售售罄，錄得銷售總值59,600,000新加坡元，或每個單位平均售價2,840,000新加坡元。目前，項目正處施工階段。

第二項項目位於Balestier Road，於二零一零年十一月以21,000,000新加坡元(約132,300,000港元)購入。該地盤上建有前稱志遠大廈之永久業權項目，將重建為一幢樓高二十層、共五十個永久業權單位的現代化公寓大樓。收購及重建此項目之總承擔約為40,000,000新加坡元(約248,000,000港元)。項目目前以內部資源及銀行借貸撥付。銀行借貸須自臨時入伙紙日期或二零一五年四月三十日起計六個月(以較早者為準)內償還。目前，項目正處取得建設許可階段。

第三項項目位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1，為房屋發展委員會設計、興建和銷售計劃(「設計、興建和銷售計劃」)項下一項公共房屋發展項目。該項目於二零一一年六月由SingXpress持有80%及Kay Lim Holdings Pte Ltd持有餘下20%之合營企業SingXpress KayLim Pte. Ltd以價格約123,900,000新加坡元(約768,100,000港元)投標贏得。收購及重建此項目之總承擔約為244,000,000新加坡元(約1,512,800,000港元)。項目以內部資源及銀行借貸及預售所收資金撥付。此發展項目由447個鄰近Pasir Ris地鐵站充滿設計概念的三至五房單位組成，其富時代感之當代設計及外觀使之成為公共房屋界別表表者。項目已進入銷售階段，至今已售出逾100個單位。項目正處施工階段，預期將於二零一五年完工。

第四項項目位於Tampines Central 7/Tampines Avenue 7/Tampines Avenue 9，為房屋發展委員會共管公寓計劃(「共管公寓」)項下一項公共房屋發展項目，於二零一二年五月由合營企業Tampines EC Pte. Ltd以約233,500,000新加坡元(約1,447,700,000港元)購入。與此土地投標之合營企業夥伴(i) Creative Investments Pte Ltd(新交所上市之Amara Holdings Limited之全資附屬公司)，(ii) Kay Lim Realty Pte Ltd(Kay Lim Holdings Pte Ltd擁有90%權益之附屬公司)及(iii) SingXpress之全資附屬公司SingXpress Property

## 董事會函件

Development Pte Ltd (「SPDPL」) 分別擁有40%、30%及30%權益。收購及重建此項目之總承擔約為440,000,000新加坡元(約2,728,000,000港元)。項目目前以發出內部資源及銀行借貸撥付。銀行借貸須自提款之日起計四十八個月內或自臨時入伙紙日期或二零一六年九月三十日起計六個月(以較早者為準)內償還。目前，該項目正處取得建設許可階段。

為配合投資銀行方針發展物業，本集團正積極物色第三方合作投資參與SPDPL於Tampines EC Pte. Ltd.之經濟利益(「可能經濟轉讓」)。現時本集團可參照本集團於SPDPL之投資額將Tampines EC Pte. Ltd.估計三分之二之SPDPL經濟利益與獨立第三方組成財團。本公司目前並無就達成可能經濟轉讓之具體買賣協議訂立任何計劃及時間表，並將於可能經濟轉讓條款落實時遵守上市規則項下適用規定。

### 有關認購人之資料

認購人為於新加坡註冊成立之公司Haiyi Holdings Pte. Ltd，主要從事國際貿易、金融投資及投資控股業務。Haiyi目前之股東及董事包括Tang Yigang先生(「Tang先生」)及其妻子，彼等合共擁有Haiyi全部權益。於本通函日期，Haiyi及Tang先生並無擁有任何SingXpress股份。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，認購人及其最終實益擁有人均為本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

Tang先生乃新加坡永久性居民，彼富甲一方且為具洞察力兼成功之投資者，素來能在複雜之市場上快速掌握投資商機。透過於四大公司之投資，彼目前在美國、中國及新加坡涉足不同業務，包括零售、食品加工、投資物業、物業開發及建築以及酒店營運。

於二零零三年，Tang先生投資100,000,000新加坡元，於新加坡成立Haiyi Holdings Pte Ltd，現任該公司之行政總裁。其主要附屬公司New Port Duty Free Pte Ltd ([www.newport.com.sg](http://www.newport.com.sg))為新加坡數一數二之船舶用具供應及貿易公司，具廣泛之免稅貨品分銷網絡。



Tang先生之其他投資包括：

**1. American Pacific International Capital, Inc. (網址：[www.apicincus.com](http://www.apicincus.com))**

Tang先生自二零零二年出任American Pacific International Capital, Inc. (「APIC」)之主席，APIC由Tang先生及其妻子全資擁有。於二零零七年中，APIC收購汕頭市中星油脂有限公司所有資產，並成立廣東華美油脂有限公司，該公司目前每年加工500,000噸大豆，為廣東東部最大型之食用油生產及加工場所。

一年後，APIC以50,000,000美元收購奧勒崗州波特蘭之地標甲級寫字樓大廈KOIN Tower，其可租賃面積逾400,000平方呎。彼其後帶領APIC以50,000,000美元收購五間酒店及相關物業資產。該五間酒店合共有515個房間，合計年度收益約20,000,000美元。APIC於奧勒崗州及三藩市其他地區亦擁有住宅房地產發展項目。

於二零零九年，Tang先生透過APIC投資人民幣40,000,000元於與Shantou Haiyi Investment (Group) Company Limited成立之合營企業，以發展及經營海逸滙景(位於中國汕頭，設有200個房間之五星級酒店及住宅公寓)(網址：[www.haiyi-hotels.com](http://www.haiyi-hotels.com))。

**2. Shantou Haiyi Investment (Group) Company Ltd**

於一九九四年，Tang先生投資約人民幣80,000,000元註冊成立Shantou Hefa (Group) Company Limited (已易名為Shantou Haiyi Investment (Group) Company Limited)。作為Tang先生於中國之投資控股公司，其業務涵蓋工業投資、工業及住宅房地產發展以及銷售建築及裝飾物料，其亦於研發及生產新生物醫藥、空氣淨化器及保健補給品方面擁有權益。

**3. Chaoan Haibao Development and Construction Co., Ltd.**

於二零一零年，Tang先生透過Shantou Haiyi Investment (Group) Company Limited成立Chaoan Haibao Development and Construction Co., Ltd.，以發展Guangdong Chaoan Industrial Park，其覆蓋1,000畝土地，目前估值約為人民幣4,000,000,000元。

Tang先生為本集團執行主席陳恒輝先生(「陳先生」)以往之長期業務搭檔，於最近向陳先生重新引薦，表示有興趣參與對SingXpress物業之投資銀行方計。Haiyi熱衷於新加坡房地產市場成立據點，並根據其對SingXpress集團業務、其管理團隊及往績之審核，決定與SingXpress訂立認購協議。投資於認購股份後，Haiyi及Tang先生現時均無意對



SingXpress之管理團隊作出任何改動，而目前亦無計劃對SingXpress之業務（包括注入任何資產及業務）作出任何重大改動。此外，Haiyi及Tang先生現時均無意對(a) SingXpress固定資產之部署及／或(b) SingXpress僱員之聘用作出任何重大改動，惟於日常業務過程中所作改動則除外。然而，認購人作為股東保留權利於日後對上述作出改動，惟須遵守所有適用法例及法規。認購人已向SingXpress確認，其正為本身利益認購認購股份。

### 進行認購事項之理由

於SingXpress在二零一一年七月十五日舉行之股東特別大會上，SingXpress股東批准（其中包括），在由本集團注資之項目總規模不超過300,000,000新加坡元（約1,860,000,000港元）的規限下，就SingXpress較大型之房地產項目採納「投資銀行」方針，以及建議參與於設計、興建和銷售計劃及／或共管公寓計劃項下之發展項目。建議「投資銀行」方針為本集團之統一企業方向，藉此本集團主動物色具物業收購及發展／重建商機之地盤，再評估該等商機之商業風險及可行性，並提出收購及發展／重建有關地盤之商業規限（如債務及股本水平）。其後，本集團將就該等項目物色合作投資者及合營夥伴，並盡可能於該等項目進行期間擔當主導或共同主導之角色。

董事會相信，認購協議將從發行認購股份中籌集巨額認購股款，此舉將加強本集團之資產負債表，讓SingXpress對較大型房地產項目執行其投資銀行方針跨出一大步。認購股款亦將為本集團提供額外現金資源，以撥付其物業發展、投資及資本開支。董事會相信，Haiyi及Tang先生於參與新加坡房地產市場之權益及特別是SingXpress對較大型房地產項目之投資銀行方針，乃符合本集團之目標，且與該目標相輔相承。預期此舉將透過對本集團之策略性輸入及所打開之新商界脈絡，大大幫助本集團邁向成功之路，從而加快本集團實行其業務模型之能力。

董事會亦考慮認購協議之條款（包括認購價格、永久及不可贖回之性質及兌換價）乃公平磋商並根據一般商業條款經所涉及訂約方協定，屬公平合理並符合現行市況以及SingXpress、本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 認購事項之財務影響

視作出售SingXpress權益之預期會計虧損約8,600,000港元計算如下，僅作說明用途：

計算視作出售之虧損：	千港元
確認餘下集團於緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後 保留及分類為聯營公司之SingXpress集團權益	152,300
餘下集團擁有人應佔SingXpress集團於二零一二年三月三十一日之 資產淨值(即SingXpress集團於二零一二年三月三十一日之資產 淨值約264,700,000港元減非控股權益賬面值約99,500,000港元)	(165,233)
就SingXpress向餘下集團發行作為可供出售金融資產之可換股債券 作出重新分類調整	79,299
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之負債部分作出 重新分類調整	<u>(55,638)</u>
交易成本及解除應計儲備前視作出售之估計收益	10,728
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之權益部分作出 重新分類調整	(31,206)
就已出售SingXpress集團之權益解除換算儲備	<u>11,857</u>
交易成本前視作出售之估計虧損	<u><u>(8,621)</u></u>

隨完成後，本集團於SingXpress之權益將維持不變，而SingXpress將繼續作為本公司之附屬公司。倘持有人兌換三個或以上單位之認購股份，則本集團於SingXpress之權益將降至低於50%，而SingXpress將由附屬公司重新分類為本集團之聯營公司。

## 董事會函件

根據本通函附錄三所載餘下集團未經審核備考財務資料，視作出售對本集團盈利及資產與負債之影響如下：

- (a) 本集團資產總值會由約2,259,000,000港元減少約1,009,000,000港元至約1,250,000,000港元，本集團負債總額則會由約1,398,000,000港元減少約918,000,000港元至約480,000,000港元，猶如視作出售於二零一二年三月三十一日已完成；及
- (b) 截至二零一二年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔本集團虧損會由約156,000,000港元增至約195,000,000港元。

### 建議所得款項用途

根據認購事項將籌集之所得款項淨額約為94,200,000新加坡元(約584,000,000港元)。SingXpress目前擬動用之認購事項所得款項如下：

- (i) 約10,000,000新加坡元(約62,000,000港元)將用於新加坡之4個現有物業發展項目，即Charlton、設計、興建和銷售計劃、Waldorf及Tampines EC。此等項目所得款項之需求及獲分配之金額將視乎未來可能出現之需要而定，而任何尚未動用之所得款項將重新分配至SingXpress之新物業發展項目；
- (ii) 約37,200,000新加坡元(約230,600,000港元)將用於SingXpress之新物業發展項目。SingXpress目前並未物色到任何新物業發展項目；及
- (iii) 約47,000,000新加坡元(約291,400,000港元)將用作SingXpress之營運資金用途，包括償還其控股股東特速信貸有限公司不時向SingXpress提供之銀行借貸及貸款。

### 上市規則之含義

於完成後及假設全面兌換認購股份，本集團於SingXpress之權益將由52.4%攤薄至19.8%。訂立認購協議構成上市規則第14.29條項下之本公司視作出售SingXpress。根據上市規則第14章計算之適用百分比率，訂立認購協議構成上市規則第14章項下之本公司潛在非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

概無股東須於股東特別大會上就將予提呈以批准認購協議及其項下擬進行交易之任何決議案放棄投票。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年九月二十八日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街16號Club Lusitano 24樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於第EGM-1頁。會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准認購事項及其項下擬進行之交易。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列之指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司註冊辦事處，地址為香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心24樓，惟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。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。於股東特別大會上將以按股數投票方式就所提呈決議案進行表決。

### 推薦意見

董事認為，認購事項之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准認購事項、認購協議及擬進行之交易。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
特速集團有限公司  
董事總經理  
陳統運  
謹啟

二零一二年九月十三日

## 1. SINGXPRESS集團之財務資料概述

下文載列SingXpress集團於截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各期間／年度之綜合收益賬、綜合全面收益賬、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及SingXpress集團於二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況報表。

SingXpress集團於截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度之財務資料已由本公司核數師中磊(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。按照彼等之審閱，彼等並無發現任何事項，令彼等相信SingXpress集團之財務資料在各重大方面未有根據本集團於其各有關期間(定義見本通函附錄一內SingXpress集團之財務資料附註2)之年度綜合財務報表所採納之會計政策及按SingXpress集團之財務資料附註2所載編製基準編製。

## 綜合收益賬

截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一零年 一月一日至 二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
收益	394	2,949	888
銷售成本	—	(2,267)	—
毛利	394	682	888
其他營運收入	70	1,146	119
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損	(45)	(145)	(1)
投資物業之公平值收益	—	3,424	2,321
行政開支	(793)	(2,203)	(1,869)
經營溢利	(374)	2,904	1,458
融資成本	—	(497)	(1,419)
除所得稅前溢利	(374)	2,407	39
所得稅支出	(1)	(768)	(381)
持續經營業務(虧損)溢利	(375)	1,639	(342)
已終止經營業務			
一項已終止經營業務之虧損	(862)	(47)	—
年度／期間(虧損)溢利總額	(1,237)	1,592	(342)
應佔(虧損)溢利：			
本公司權益持有人	(1,237)	1,592	(338)
非控股權益	—	—	(4)
	(1,237)	1,592	(342)

## 綜合全面收益賬

截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一零年 一月一日至 二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
年度／期間(虧損)溢利總額	<u>(1,237)</u>	<u>1,592</u>	<u>(342)</u>
其他全面(虧損)收入：			
綜合產生之貨幣換算差額	<u>253</u>	<u>107</u>	<u>(16)</u>
其他全面(虧損)收入－扣除稅項	<u>253</u>	<u>107</u>	<u>(16)</u>
股東應佔年度／期間全面(虧損) 收入總額	<u>(984)</u>	<u>1,699</u>	<u>(358)</u>
應佔全面(虧損)收入總額：			
本公司權益持有人	<u>(984)</u>	<u>1,699</u>	<u>(354)</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>
	<u><u>(984)</u></u>	<u><u>1,699</u></u>	<u><u>(358)</u></u>

## 綜合財務狀況報表

於二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日

	二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等值項目	3,508	4,387	13,989
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項	437	2,297	398
關連公司欠款	–	178	–
按公平值計入損益之金融資產	3,380	3	2
發展中物業	–	23,061	178,072
	<u>7,325</u>	<u>29,926</u>	<u>192,461</u>
<b>非流動資產</b>			
投資物業	–	23,565	26,157
物業、廠房及設備	27	88	257
	<u>27</u>	<u>23,653</u>	<u>26,414</u>
<b>資產總值</b>	<u>7,352</u>	<u>53,579</u>	<u>218,875</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	1,974	647	12,148
結欠非控股權益持有人款項	–	–	10,966
結欠一間關連公司款項	1,738	2,541	17,933
借貸	–	736	804
	<u>3,712</u>	<u>3,924</u>	<u>41,851</u>



	二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
<b>非流動負債</b>			
借貸	–	35,187	133,108
遞延稅項	–	744	1,122
	–	35,931	134,230
<b>負債總額</b>	<u>3,712</u>	<u>39,855</u>	<u>176,081</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,640</u>	<u>13,724</u>	<u>42,794</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	21,974	24,974	54,202
累計虧損	(18,626)	(17,034)	(17,372)
其他儲備	292	5,484	5,468
	3,640	13,424	42,298
非控股權益	–	300	496
<b>權益總額</b>	<u>3,640</u>	<u>13,724</u>	<u>42,794</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度

	本公司權益持有人應佔							非控股 權益	權益總額
	股本	累計虧損	可換股			總額	權益		
			購股權 儲備	貨幣換算 儲備	債券之 權益部分				
千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元	千新加坡元		
於二零零九年一月一日之結餘	21,974	(17,471)	82	39	-	121	-	4,624	
於註銷購股權時轉撥至儲備	-	82	(82)	-	-	(82)	-	-	
全面收入總額	-	(1,237)	-	253	-	253	-	(984)	
於二零一零年一月一日之結餘	21,974	(18,626)	-	292	-	292	-	3,640	
可換股債券－權益部分	-	-	-	-	6,402	6,402	-	6,402	
兌換可換股債券	3,000	-	-	-	(1,317)	(1,317)	-	1,683	
一間附屬公司少數股東之現金注資	-	-	-	-	-	-	300	300	
全面收入總額	-	1,592	-	107	-	107	-	1,699	
於二零一一年三月三十一日之結餘	24,974	(17,034)	-	399	5,085	5,484	300	13,724	
發行新股份	29,228	-	-	-	-	-	-	29,228	
一間附屬公司少數股東之現金注資	-	-	-	-	-	-	200	200	
全面虧損總額	-	(338)	-	(16)	-	(16)	(4)	(358)	
於二零一二年三月三十一日之結餘	<u>54,202</u>	<u>(17,372)</u>	<u>-</u>	<u>383</u>	<u>5,085</u>	<u>5,468</u>	<u>496</u>	<u>42,794</u>	

## 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一零年 一月一日至 二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
經營業務所得現金流量			
除所得稅前溢利	(374)	2,407	39
期間已終止經營業務之除稅前虧損	(862)	(47)	-
經下列各項調整：			
折舊	61	28	43
出售廠房及設備之虧損	5	-	-
按公平值計入損益而持有之 金融資產公平值虧損	119	145	1
重新分類物業之收益	-	(983)	-
出售附屬公司之虧損	22	-	-
貿易應收款項減值撥備	58	-	-
重估投資物業之公平值收益淨額	-	(3,424)	(2,321)
利息支出	-	117	1,418
利息收入	(395)	(44)	(6)
未變現貨幣換算虧損	229	-	-
	(1,137)	(1,801)	(826)
營運資金變動，扣除下列各項 之影響：			
貿易及其他應收款項	489	(2,038)	1,899
按公平值計入損益之金融資產 發展物業	(3,477)	3,232	-
貿易及其他應付款項	1,215	(524)	11,501
經營業務所用現金	(2,910)	(24,192)	(142,437)
已收利息	395	44	6
已繳所得稅	(22)	(6)	-
經營業務所用現金淨額	<u>(2,537)</u>	<u>(24,154)</u>	<u>(142,431)</u>

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一零年 一月一日至 二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
投資活動所得現金流量			
添置投資物業	-	(19,158)	(299)
出售可供出售金融資產	137	-	-
添置物業、廠房及設備	(18)	(89)	(212)
出售附屬公司之現金流出淨額	(629)	-	-
投資活動所用現金淨額	<u>(510)</u>	<u>(19,247)</u>	<u>(511)</u>
融資活動所得現金流量			
銀行借貸之所得款項	-	28,069	96,777
發行可換股債券之所得款項	-	15,939	-
已付利息	-	(117)	(206)
結欠一名關連人士款項	-	-	15,392
一名關連人士欠款	-	-	178
結欠附屬公司非控股權益持有人 款項	-	-	10,966
供股所得款項	-	-	29,228
一間附屬公司少數股東之現金注資	-	300	200
融資活動提供之現金淨額	<u>-</u>	<u>44,191</u>	<u>152,535</u>
現金及現金等值項目增加淨額	(3,047)	790	9,593
於財政年度／期初之現金及現金 等值項目	6,555	3,508	4,387
外匯匯率變動影響淨額	-	89	9
於財政年度／期末之現金及現金 等值項目	<u>3,508</u>	<u>4,387</u>	<u>13,989</u>

## 財務資料附註

截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度

## 1. 一般資料

於二零一二年八月六日，SingXpress訂立一項有條件協議，以配發合共80股認購股份。認購事項構成本公司之視作非常重大出售，而本公司於SingXpress已發行股本中之權益百分比將由約52.4%攤薄至約19.8%。

財務資料以SingXpress集團營運所在主要經濟環境之貨幣新加坡元(SingXpress之功能貨幣)呈列。

## 2. 編製基準

SingXpress集團之財務資料按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就視作出售而刊發之通函。

財務資料乃按歷史成本法編製，惟若干金融工具按公平值計量除外。計入截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度(「有關期間」)財務資料之金額按本集團就有關期間各年度編製綜合財務報表所採納之相同會計政策編製，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

有關期間之綜合收益賬、綜合全面收益賬、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括SingXpress集團截至二零零九年十二月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止期間／年度之業績及現金流量。於二零零九年十二月三十一日、二零一一年及二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況報表包括SingXpress集團於該等報告期間結算日之資產及負債。

## 3. 借貸

	二零零九年 十二月三十一日 千新加坡元	二零一一年 三月三十一日 千新加坡元	二零一二年 三月三十一日 千新加坡元
<b>流動負債</b>			
融資租約	—	736	804
銀行借貸	—	—	—
可換股票據	—	—	—
	<u>—</u>	<u>736</u>	<u>804</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租約	—	11,333	11,028
銀行借貸	—	16,000	113,014
可換股票據	—	7,854	9,066
	<u>—</u>	<u>35,187</u>	<u>133,108</u>
<b>借貸總額</b>	<u>—</u>	<u>35,923</u>	<u>133,912</u>

## 1. 有關本集團之財務資料

本集團(i)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於本公司在二零一零年七月二十九日刊發之二零一零年年報第29頁披露；(ii)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於本公司在二零一一年六月二十九日刊發之二零一一年年報第52頁披露；及(iii)截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表於本公司於二零一二年六月二十九日刊發之二零一二年年報第58頁披露，該等年報分別刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xpressgroup.com)。

## 2. 債務

於本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期二零一二年七月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約1,103,300,000港元，當中包括按揭貸款約259,400,000港元、銀行借貸約738,000,000港元及債券與可換股債券分別約105,600,000港元及300,000港元。本集團之銀行借貸以本集團賬面值約2,030,100,000港元之若干租賃物業、投資物業及發展中待售物業作抵押。

另一方面，約3,100,000港元銀行存款已抵押作為附屬公司獲授銀行融資之抵押。

本公司一間附屬公司就指稱違反協議涉及一項法律訴訟，而賠償金尚未確定。董事認為，在現階段不能預料訴訟之結果。訴訟進一步詳情載於本通函附錄五「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二零一二年七月三十一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，外幣款額已按二零一二年七月三十一日營業時間結束時當時概約匯率換算為港元款額。

除上文披露者外，董事並無注意到本集團於二零一二年七月三十一日營業時間結束時之負債及或然負債有任何重大變動。

### 3. 重大負面變動

於最後可行日期，董事並未知悉本集團之財務或營運狀況自本集團最近期經審核綜合財務報表結算日二零一二年三月三十一日以來出現任何任何重大負面變動。

### 4. 營運資金報表

經計及本集團可用財務資源，包括內部產生資金、可用銀行融資及認購所得款項，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十二個月之現有需要。

### 5. 物業權益及物業估值

估值師已評估SingXpress物業於二零一二年七月三十一日之價值，並認為SingXpress物業於該日期之價值約為1,350,600,000港元。估值報告全文載於本通函附錄四。

以下報表載列二零一二年三月三十一日之經審核財務報表所示SingXpress物業總金額與本通函附錄四所載SingXpress物業於二零一二年七月三十一日估值之對賬。

	香港物業 千港元	新加坡物業 千港元
本公司於二零一二年三月三十一日之物業 權益賬面淨值		
投資物業	74,580	14,079
發展中待售物業	—	178,072
	<hr/>	<hr/>
	74,580	192,151
估值盈餘(未經審核)	<hr/> 2,155	<hr/> 14,158
	<hr/>	<hr/>
於二零一二年七月三十一日之物業估值	<hr/> <hr/> 76,735	<hr/> <hr/> 206,309

## 6. 餘下集團之財務及貿易前景

鑒於下述之認購，Haiyi及Tang先生現時均無意更改SingXpress之管理團隊，且目前亦無計劃對SingXpress之業務(包括注入任何資產及業務)作出重大更改。此外，Haiyi及Tang先生現時無意對(a) SingXpress固定資產之調配，及／或(b) SingXpress集團僱員之聘用作出任何重大更改，惟於日常業務過程中所作更改者除外。然而，Haiyi作為SingXpress股東保留權利於日後在遵照所有適用規則及規則對上述作出更改。基於餘下集團主要業務於視作出售進行後將繼續與本集團主要業務相同，董事並無預見餘下集團業務將有任何重大變動。餘下集團主要從事物業發展、物業買賣及投資、財資投資及酒店業務，且將繼續專注於物業相關業務，尤其是於香港及新加坡的相關業務。

餘下集團就Haiyi及Tang先生對參與SingXpress房地產項目投資銀行方針感興趣表示樂觀，並認為符合本集團目標並與該目標相輔相成。預期此舉將透過對本集團之策略性輸入及所打開之新商界脈絡，大大幫助本集團邁向成功之路，從而加快本集團實行其業務模型之能力。

## 7. 有關餘下集團之進一步財務資料

截至二零一二年三月三十一日止年度

### (i) 流動資金及財務資源

假設視作出售已於二零一二年三月三十一日發生，餘下集團之股東權益(包括截至二零一二年三月三十一日止年度產生之虧損、分佔SingXpress集團業績及視作出售虧損)約為769,400,000港元。

餘下集團於二零一二年三月三十一日之借貸約為355,600,000港元，其中約151,200,000港元須於十二個月內償還。未償還借貸包括有抵押銀行貸款249,400,000港元、無抵押銀行透支600,000港元及非可換股債券105,600,000港元。定息借貸為117,700,000港元。



未償還銀行借貸主要以餘下集團於二零一二年三月三十一日總賬面值約745,000,000港元之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、按公平值計入損益之金融資產以及銀行存款作抵押。餘下集團於二零一二年三月三十一日之資產負債比率約為0.26倍，乃根據總借貸355,600,000港元減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款33,100,000港元除以餘下集團資產總值1,252,100,000港元計算。

餘下集團於二零一二年三月三十一日之現金及現金等值項目約為29,400,000港元，其中大部分以美元、新加坡元、港元及日圓形式持有。

#### (ii) 業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額約76,100,000港元，主要來自酒店及款待業務分部項下兩家日本酒店Hotel Plaza Miyazaki及Aizuya約42,400,000港元以及Textile Centre、SouthBank、Dakota Residences等投資物業之租金收入約26,800,000港元。截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團擁有人應佔虧損約為194,500,000港元，主要來自可銷售證券之減值虧損及出售虧損21,900,000港元以及重估及出售投資物業之公平值虧損86,900,000港元。融資成本22,000,000港元主要指銀行借貸及本公司可換股債券之利息。

#### (iii) 資本架構

於截至二零一二年三月三十一日止年度，除本公司所發行之下列新股外，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何股份：

- (a) 根據公開發售以認購價0.11港元發行396,125,406股新股，基準為每二十股現有股份獲發三股發售股份，所得款項淨額約為43,600,000港元。
- (b) 因行使本公司購股權計劃項下所授出購股權而發行總價8,040,000港元之60,000,000股新股。

#### (iv) 重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團訂立買賣協議，出售位於香港之一項物業，代價為140,600,000港元及出售位於新加坡之一項物業，代價約為6,900,000新加坡元。

**(v) 員工**

於二零一二年三月三十一日，餘下集團擁有約100名僱員。餘下集團為其員工提供具競爭力之薪金、福利及獎勵，包括公積金計劃及醫療保險計劃。此外，餘下集團已採納一項購股權計劃，據此，餘下集團合資格僱員可獲授購股權，並有權認購股份。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團之薪酬政策、花紅、購股權計劃及培訓計劃概無重大變動。

**(vi) 匯率波動風險及任何相關對沖**

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以新加坡元、港元、美元、加拿大元及日圓列值。由於港元與美元掛鉤，故兩者之匯率保持穩定。因此，餘下集團並無進行任何對沖或其他替代活動。餘下集團將來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。

**(vii) 或然負債**

於二零一二年三月三十一日，除本通函附錄五「訴訟」一節所披露者外，本集團及餘下集團概無任何重大或然負債。

**截至二零一一年三月三十一日止年度****(i) 流動資金及財務資源**

餘下集團於二零一一年三月三十一日之借貸約為562,900,000港元，其中約298,700,000港元須於十二個月內償還。未償還借貸包括有抵押銀行貸款370,800,000港元、無抵押銀行透支86,500,000港元及非可換股債券105,600,000港元。定息借貸為128,500,000港元。

未償還銀行借貸主要以餘下集團於二零一一年三月三十一日總賬面值約1,244,400,000港元之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、按公平值計入損益之金融資產以及銀行存款作抵押。餘下集團於二零一一年三月三十一日之資產負債比

率約為0.25倍，乃根據總借貸562,900,000港元減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款165,500,000港元除以餘下集團資產總值1,607,600,000港元計算。

餘下集團於二零一一年三月三十一日之現金及現金等值項目約為71,500,000港元，其中大部分以美元、新加坡元、港元及日圓形式持有。

#### (ii) 業務回顧

期內，餘下集團錄得截至二零一一年三月三十一日止年度之營業額約74,000,000港元，主要來自Hotel Plaza Miyazaki及Aizuya約40,400,000港元以及物業投資約25,000,000港元。截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團擁有人應佔溢利約為41,600,000港元，主要來自可銷售證券之出售收益17,700,000港元以及重估投資物業之公平值收益122,000,000港元。融資成本6,100,000港元主要指銀行借貸之利息。

#### (iii) 資本架構

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司股本並無任何變動，而本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何股份。

#### (iv) 重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團：

- (a) 訂立買賣協議，出售位於加拿大之一項物業，代價為3,000,000加拿大元。
- (b) 訂立買賣協議，收購位於新加坡之八項物業，總代價約為15,900,000新加坡元。
- (c) 將其於SingXpress之股權由約33%增加至63%。

#### (v) 員工

於二零一一年三月三十一日，餘下集團擁有約105名僱員。餘下集團為其員工提供具競爭力之薪金、福利及獎勵，包括公積金計劃及醫療保險計劃。此外，餘下集團已採納一項購股權計劃，據此，餘下集團合資格僱員可獲授購股權，並有權認購股份。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團之薪酬政策、花紅、購股權計劃及培訓計劃概無重大變動。

**(vi) 匯率波動風險及任何相關對沖**

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以新加坡元、港元、美元、加拿大元及日圓列值。由於港元與美元掛鉤，故兩者之匯率保持穩定。因此，餘下集團並無進行任何對沖或其他替代活動。餘下集團將來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。

**(vii) 或然負債**

於二零一一年三月三十一日，除本通函附錄五「訴訟」一節所披露者外，本集團及餘下集團概無任何重大或然負債。

**截至二零一零年三月三十一日止年度**

**(i) 流動資金及財務資源**

餘下集團於二零一零年三月三十一日之借貸約為183,800,000港元，其中約136,700,000港元須於十二個月內償還。未償還借貸包括有抵押銀行貸款175,500,000港元及無抵押銀行透支8,300,000港元。定息借貸為22,900,000港元。

未償還銀行借貸主要以餘下集團於二零一零年三月三十一日總賬面值約835,300,000港元之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、按公平值計入損益之金融資產以及銀行存款作抵押。餘下集團於二零一零年三月三十一日之資產負債比率約為0.04倍，乃根據總借貸183,800,000港元減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款137,300,000港元除以餘下集團資產總值1,138,800,000港元計算。

餘下集團於二零一零年三月三十一日之現金及現金等值項目約為125,600,000港元，其中大部分以美元、新加坡元、港元及日圓形式持有。

**(ii) 業務回顧**

餘下集團錄得截至二零一零年三月三十一日止年度之營業額約77,000,000港元，主要來自Hotel Plaza Miyazaki及Aizuya約45,000,000港元以及物業投資約15,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團擁有人應佔溢利約為191,000,000港元，主要來自可銷售證券之公平值收益及出售收益36,700,000港元以及重估投資物業之公平值收益190,100,000港元。融資成本4,400,000港元主要指銀行借貸之利息。

**(iii) 資本架構**

於截至二零一零年三月三十一日止年度，除本公司所發行之下列新股外，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何股份：

- (a) 按每股股份0.09港元行使認股權證而發行總價約129,000港元之1,430,359股新股。
- (b) 因行使本公司購股權計劃項下所授出購股權而發行總價約19,077,000港元之133,376,200股新股。
- (c) 根據公開發售以認購價0.05港元發行367,424,668股新股，基準為每五股現有股份獲發一股發售股份，所得款項淨額約為18,400,000港元。
- (d) 按發行價每股0.135港元發行總價約40,700,000港元之301,481,481股新股，作為收購Expats Residences Pte Ltd之全部股本權益及應付陳先生貸款之代價。

**(iv) 重大收購或出售附屬公司或聯營公司**

於截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團：

- (a) 訂立買賣協議，收購位於香港雲咸商業中心之兩項物業，代價分別為24,000,000港元及約32,000,000港元。
- (b) 訂立買賣協議，收購位於新加坡之兩項物業，總代價為2,650,000新加坡元。

- (c) 出售其於羅敏娜控股有限公司之股本權益，該公司為一間以新加坡為基地之上市公司，並為以傢具及美容產品馳名之消費生活時尚公司。
- (d) 訂立買賣協議，收購Expats Residences Pte Ltd (於新加坡註冊成立之物業投資公司) 之全部股本權益及股東貸款，總代價為40,700,000港元，以本公司發行約301,500,000股股份之方式償付。
- (e) 訂立買賣協議，出售位於加拿大之一項物業，總代價為3,000,000加拿大元。

**(v) 員工**

於二零一零年三月三十一日，餘下集團擁有約122名僱員。餘下集團為其員工提供具競爭力之薪金、福利及獎勵，包括公積金計劃及醫療保險計劃。此外，餘下集團已採納一項購股權計劃，據此，餘下集團合資格僱員可獲授購股權，並有權認購股份。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團之薪酬政策、花紅、購股權計劃及培訓計劃概無重大變動。

**(vi) 匯率波動風險及任何相關對沖**

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以新加坡元、港元、美元、加拿大元及日圓列值。由於港元與美元掛鉤，故兩者之匯率保持穩定。因此，餘下集團並無進行任何對沖或其他替代活動。餘下集團將來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。

**(vii) 或然負債**

於二零一零年三月三十一日，除本通函附錄五「訴訟」一節所披露者外，本集團及餘下集團概無任何重大或然負債。

## 展望

儘管充滿歐元區債務危機等不明朗因素，新加坡額外買家印花稅亦打擊氣氛，但我們相信由於新加坡推行居者有其屋計劃(home ownership programme)，加上政治穩定及存在低息環境，當地物業市場將仍富吸引力。此外，近期於新加坡推出之物業項目反應熱烈，顯示市場交投活躍。董事會堅信，重點發展新加坡之公共房屋項目及小型私人住宅將繼續讓本集團在市場上佔據有利位置。

**A. 餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告**

**中磊（香港）會計師事務所有限公司**  
ZHONGLEI (HK) CPA Company Limited

敬啟者：

吾等就日期為二零一二年九月十三日之通函（「通函」）附錄三「餘下集團之未經審核備考財務資料」一節所載特速集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）及撇除SingXpress Land Ltd（「SingXpress」）及其附屬公司（以下統稱「SingXpress集團」）（「餘下集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，通函由 貴公司董事編製，僅供說明，以就可能非常重大出售（當中 貴公司間接擁有52.4%權益之附屬公司SingXpress就Haiyi Holdings Pte. Ltd（「認購人」）以每股認購股份1,180,000新加坡元、總認購價94,400,000新加坡元認購合共80股繳足新認購股份，與認購人訂立認購協議）如何影響已呈列財務資料提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第III-4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」）第四章第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」編製未經審核備考財務資料。



吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下作出報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發出之任何報告，除對該等報告發出當日之收件者外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件進行比較、考慮支持調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製、該等基準與貴集團之會計政策一致，及該等調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明，且基於其假設性質，並不保證或顯示任何事件將於未來發生，亦未必能反映：

- 餘下集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 餘下集團截至二零一二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準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策及與該等交易有關之該等政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

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

香港  
灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心3樓313-317室

中磊(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
何耀恒  
執業證書編號：P05494  
謹啟

二零一二年九月十三日

**B. 餘下集團之未經審核備考財務資料****緒言**

編製餘下集團之未經審核備考財務資料旨在闡明潛在非常重大出售之影響，其中本公司間接擁有52.4%權益之附屬公司SingXpress與認購人訂立認購協議，內容有關認購人按每股認購股份1,180,000新加坡元認購合共80股新繳足認購股份，總認購價為94,400,000新加坡元，可能對已呈列之財務資料產生影響。根據上市規則第14.29條，訂立認購協議構成本公司視作出售SingXpress(「視作出售」)。

餘下集團於二零一二年三月三十一日之未經審核備考財務資料乃按照本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況報表、本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合收益賬及經審核綜合現金流量表編製，乃摘錄自有關視作出售之備考調整生效後於本通函附錄一所載之本集團經審核綜合財務報表及SingXpress集團財務資料，該等備考調整

(i) 應直接計入該交易；及

(ii) 有事實支持。

未經審核備考財務資料應與本集團之歷史財務資料及本通函其他部分載列之其他財務資料一併閱讀。餘下集團之未經審核備考財務資料並不計及餘下集團之未經審核備考財務資料載列之財務報表日期後之任何買賣或其他交易。未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映餘下集團於二零一二年三月三十一日或往後任何日期之財務狀況(假設視作出售已於二零一二年三月三十一日完成)，亦未必能真實反映餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度或往後任何期間之業績及現金流量(假設視作出售已於二零一一年四月一日完成)。

## 未經審核備考綜合收益賬

	本集團			餘下集團
	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註(a)	備考調整		截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
		千港元 附註(e)	千港元 附註(f)	
收益	81,529	(5,417)		76,112
銷售成本	<u>(8,946)</u>			<u>(8,946)</u>
毛利	72,583			67,166
其他營運收入	4,408	(726)	1,246	4,928
出售按公平值計入損益之 金融資產虧損	(12,892)			(12,892)
按公平值計入損益之金融 資產之公平值虧損	(9,044)	6		(9,038)
重估投資物業之公平值 虧損淨額	(63,722)	(14,159)		(77,881)
出售投資物業之虧損	(9,034)			(9,034)
行政開支	<u>(144,875)</u>	11,402	(573)	<u>(134,046)</u>
業務虧損	(162,576)			(170,797)
融資成本	(23,317)	8,657	(7,343)	(22,003)
分佔聯營公司業績	1,095		(58)	1,037
視作出售SingXpress之 虧損	<u>—</u>		(32,553)	<u>(32,553)</u>
除所得稅前虧損	(184,798)			(224,316)
所得稅抵免	<u>27,471</u>	2,324		<u>29,795</u>
年度虧損	<u>(157,327)</u>			<u>(194,521)</u>
年度虧損應佔：				
本公司擁有人	(156,421)	2,062	(40,162)	(194,521)
非控股權益	<u>(906)</u>	25	881	<u>—</u>
	<u>(157,327)</u>			<u>(194,521)</u>

## 未經審核備考綜合財務狀況報表

	本集團			餘下集團	
	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 附註(a)	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	於 二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 千港元 附註(d)	於 二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 千港元 附註(d)
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	57,703	(1,587)		56,116	
預付租賃款項	21,953			21,953	
投資物業	908,383	(161,514)		746,869	
於聯營公司之權益	3,246	(3)	152,300	155,543	
可供出售金融資產	1,463		79,299	80,762	
商譽	10,544			10,544	
已抵押銀行存款	3,116			3,116	
	<u>1,006,408</u>			<u>1,074,903</u>	
<b>流動資產</b>					
存貨	464			464	
發展中待售物業	1,099,541	(1,099,541)		-	
貿易及其他應收 款項、按金及 預付款項	18,837	(2,407)		16,430	
應收貸款	617			617	
按公平值計入損益之 金融資產	16,453	(9)		16,444	
聯營公司欠款	185		110,605	110,790	
銀行結餘及現金	116,333	(86,380)		29,953	
	<u>1,252,430</u>			<u>174,698</u>	

	本集團			餘下集團	
	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核) 千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	備考調整 千港元 附註(c)	於 二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 千港元 附註(d)	千港元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項					
以及應計費用	87,328	(71,123)			16,205
銀行透支	515				515
借貸	155,543	(4,830)			150,713
融資租約承擔	108	(108)			–
應繳稅項	22,676				22,676
結欠餘下集團款項	–	(110,605)		110,605	–
結欠非控股權益款項	67,714	(67,714)			–
結欠聯營公司款項	478	(478)			–
結欠一名董事款項	28,294				28,294
	<u>362,656</u>				<u>218,403</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>889,774</u>				<u>(43,705)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u><u>1,896,182</u></u>				<u><u>1,031,198</u></u>

	本集團			餘下集團	
	於 二零一二年 三月三十一日 (經審核)	備考調整		於 二零一二年 三月三十一日 (未經審核)	
	千港元 附註(a)	千港元 附註(b)	千港元 附註(c)	千港元 附註(d)	千港元
<b>非流動負債</b>					
借貸	863,944	(765,218)			98,726
融資租約承擔	641	(641)			-
遞延稅項	64,376	(6,925)			57,451
可換股債券	339	(55,977)	55,638		-
非可換股債券	<u>105,633</u>				<u>105,633</u>
	<u>1,034,933</u>				<u>261,810</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>861,249</u></u>				<u><u>769,388</u></u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	30,970				30,970
儲備	<u>727,690</u>		10,728		<u>738,418</u>
本公司擁有人					
應佔權益	758,660				769,388
非控股權益	<u>102,589</u>	(3,065)	(99,524)		<u>-</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>861,249</u></u>				<u><u>769,388</u></u>

## 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		餘下集團	
	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (經審核)	備考調整	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註(a)	附註(g)	附註(h)	
經營業務(所用)所得				
現金淨額	<u>(733,527)</u>	811,757		<u>78,230</u>
投資活動				
可供出售金融資產減少	1			1
已抵押銀行存款減少	4,376			4,376
購入物業、廠房及設備	(2,049)	1,309		(740)
購入投資物業	(1,825)	1,825		-
出售投資物業所得款項	179,978			179,978
購入附屬公司額外權益	(1,265)		1,265	-
就附屬公司註銷之				
股份付款	4,764			4,764
已收利息	1,082			1,082
於聯營公司之投資	<u>-</u>		(119,014)	<u>(119,014)</u>
投資活動所得現金淨額	<u>185,062</u>			<u>70,447</u>



	本集團			餘下集團			
	截至			截至			
	二零一二年			二零一二年			
	三月三十一日			三月三十一日			
	備考調整						
止年度				止年度			
(經審核)				(未經審核)			
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(a)	附註(g)	附註(h)					
<b>融資活動</b>							
償還借貸	(201,359)						(201,359)
新造借貸	676,588	(596,820)					79,768
開始融資租約承擔	827	(827)					–
償還融資租約承擔	(78)	78					–
非控股權益注資	1,235	(1,235)					–
公開發售所得款項淨額	43,575						43,575
因行使購股權而發行							
股份之所得款項	8,040						8,040
附屬公司發行供股							
所得款項	62,725	(180,474)	117,749				–
已付利息	(23,271)	1,272					(21,999)
向SingXpress墊款	–	(96,140)					(96,140)
<b>融資活動所得(所用)</b>							
現金淨額	568,282						(188,115)
<b>現金及現金等值項目</b>							
增加(減少)淨額	19,817	(59,255)					(39,438)
於年初之現金及現金							
等值項目	98,585	(27,088)					71,497
外匯匯率變動影響淨額	(2,584)	(37)					(2,621)
<b>於年終之現金及現金</b>							
等值項	115,818						29,438

附註：

- a. 該等金額摘錄自本公司已刊發截至二零一二年三月三十一日止年度之年報(「二零一二年年報」)所載本集團於二零一二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況報表、本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合收益賬及經審核綜合現金流量表。二零一二年年報可於本公司及聯交所網站閱覽。
- b. 該調整反映計入本集團二零一二年三月三十一日綜合財務報表之SingXpress集團資產及負債不再綜合入賬，猶如視作出售於二零一二年三月三十一日已完成。
- c. 該調整反映視作出售之估計虧損，猶如視作出售於二零一二年三月三十一日已發生。視作出售之虧損計算如下：

	千港元
確認餘下集團於緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後保留及分類為聯營公司之SingXpress集團權益(備註i)	152,300
餘下集團擁有人應佔SingXpress集團於二零一二年三月三十一日之資產淨值(即SingXpress集團於二零一二年三月三十一日之資產淨值約264,700,000港元減非控股權益賬面值約99,500,000港元)	(165,233)
就SingXpress向餘下集團發行作為可供出售金融資產之可換股債券作出重新分類調整(備註ii)	79,299
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之負債部分作出重新分類調整(備註ii)	<u>(55,638)</u>
交易成本及解除應計儲備前視作出售之估計收益(備註iii及iv)	10,728
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之權益部分作出重新分類調整(備註ii)	(31,206)
就已出售SingXpress集團之權益解除換算儲備	<u>11,857</u>
交易成本前視作出售之估計虧損(備註iii及iv)	<u><u>(8,621)</u></u>

備註：

- i) SingXpress集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後之備考資產淨值：

	千新加坡元
本通函附錄一所載SingXpress集團於二零一二年三月三十一日之資產淨值	42,794
本通函所述SingXpress集團就認購股份收取之總購買代價	<u>94,400</u>
SingXpress集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後之備考資產淨值	<u><u>137,194</u></u>

餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後持有之備考股份數目：

	股份數目
本通函附錄一所載SingXpress於二零一二年三月三十一日之股份數目	3,348,108,000
SingXpress於轉換累計可換股無投票權永久優先股後發行之股份數目	<u>8,000,000,000</u>
SingXpress於二零一二年三月三十一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後之備考股份數目	<u><u>11,348,108,000</u></u>

餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後持有之備考股份數目：

	股份數目
餘下集團於二零一二年三月三十一日及餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後持有之股份數目	<u>2,040,192,000</u>
餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後所持備考股權	<u><u>17.98%</u></u>

餘下集團於緊隨發行及轉換約24,667,000新加坡元之累計可換股無投票權永久優先股(相當於約152,300,000港元)後所保留之SingXpress集團權益相等於SingXpress集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行約137,194,000新加坡元之累計可換股無投票權永久優先股後備考資產淨值乘餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後所持約17.98%之備考股權。

儘管餘下集團於二零一二年三月三十一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後所持備考股權約為17.98%，就此未經審核備考財務資料而言，乃假設餘下集團於視作出售完成後對SingXpress具重大影響力。有關餘下集團是否對SingXpress構成重大影響之評估將於視作出售後根據視作出售當時及其後之相關事實及情況進行。

- ii) 其指就二零一二年年報附註33所述餘下集團於二零一二年三月三十一日所持由SingXpress發行之可換股債券本金額13,239,677新加坡元之97%約12,842,487新加坡元(相當於約79,299,000港元)作為可供出售金融資產及對銷SingXpress向餘下集團發行之可換股債券負債及權益部分作出重新分類調整。就本餘下集團之未經審核備考財務資料而言，於二零一二年三月三十一日，可供出售金融資產之公平值已假設為與其賬面值相同。

- iii) 由於SingXpress集團於視作出售完成時之資產及負債實際賬面值將與編製未經審核備考財務資料所用金額有別，故視作出售之實際收益或虧損可能與上述估計金額存在重大差異。
- iv) 於二零一二年三月三十一日，本集團持有SingXpress 2,040,192,000股股份(相當於SingXpress已發行股本約60.94%)。於二零一二年三月三十一日後及直至最後可行日期，SingXpress已i)完成配售123,000,000股及243,000,000股新普通股(統稱「配售事項」)。有關配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一二年五月十七日及二零一二年六月十九日之公佈。此外，於二零一二年三月三十一日後及直至最後可行日期，SingXpress約13,271,000新加坡元之可換股債券獲兌換為1,152,979,926股普通股(「兌換」)。於配售事項及兌換後，本集團於最後可行日期持有SingXpress 2,550,441,019股股份(相當於SingXpress已發行股本約52.4%)。就此未經審核備考財務資料而言，上述計算並未計及配售事項及兌換於二零一二年三月三十一日後及直至最後可行日期之影響。
- d. 該調整反映SingXpress集團作為聯營公司之欠款的重新分類，猶如視作出售於二零一二年三月三十一日已完成。
- e. 假設視作出售於二零一一年四月一日已進行，該調整反映SingXpress集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績不再綜合入賬。
- f. 該調整指假設視作出售於二零一一年四月一日已進行，餘下集團與SingXpress集團之間於截至二零一二年三月三十一日止年度之交易復效。交易包括餘下集團向SingXpress集團收取／支付之管理費收入／開支及SingXpress集團向餘下集團產生之可換股債券實際利息開支。

該調整亦指假設視作出售於二零一一年四月一日已完成，餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度分佔SingXpress集團業績2.79%約為58,000港元(相當於約9,500新加坡元)。參考本通函附錄一所載SingXpress集團財務資料，SingXpress集團截至二零一二年三月三十一日止年度之虧損約為342,000新加坡元。

倘視作出售於二零一一年四月一日已完成，則餘下集團將不會有任何非控股權益應佔業績。

此外，該調整反映視作出售之估計虧損，猶如視作出售於二零一一年四月一日已進行。視作出售之虧損計算如下：

	千港元
確認餘下集團於緊隨發行及轉換累計可換股無投票權 永久優先股後保留及於二零一一年四月一日分類為 聯營公司之SingXpress集團權益(備註i)	18,430
餘下集團擁有人應佔SingXpress集團於二零一一年 四月一日之資產淨值(即SingXpress集團於二零一一年 四月一日之資產淨值約84,700,000港元減 非控股權益賬面值約30,920,000港元)	(53,778)
就SingXpress向餘下集團發行作為可供出售金融資產之 可換股債券作出重新分類調整(備註ii)	79,254
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之負債部分 作出重新分類調整(備註ii)	(48,179)
交易成本及解除應計儲備前視作出售之估計虧損 (備註iii及iv)	(4,300)
就對銷SingXpress向餘下集團發行可換股債券之權益部分 作出重新分類調整(備註ii)	(31,206)
就已出售SingXpress集團之權益解除換算儲備	2,953
交易成本前視作出售之估計虧損(備註iii及iv)	(32,553)

備註：

- i) SingXpress集團於二零一一年四月一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後之備考資產淨值：

	千新加坡元
本通函附錄一所載SingXpress集團於二零一一年四月一日之 資產淨值	13,724
本通函所述SingXpress集團就認購股份已收取之總購買代價	94,400
SingXpress集團於二零一一年四月一日緊隨發行累計可換股 無投票權永久優先股後之備考資產淨值	108,124

餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後持有之備考股份數目：

	股份數目
本通函附錄一所載SingXpress集團於二零一一年四月一日之股份數目	372,004,000
SingXpress集團於轉換累計可換股無投票權永久優先股後發行之股份數目	<u>8,000,000,000</u>
SingXpress集團於二零一一年四月一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後之備考股份數目	<u><u>8,372,004,000</u></u>

餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行累計可換股無投票權永久優先股後持有之備考股份數目：

	股份數目
餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後持有之股份數目	<u><u>233,188,000</u></u>
餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後所持備考股權	<u><u>2.79%</u></u>

餘下集團於緊隨發行及轉換約3,017,000新加坡元之累計可換股無投票權永久優先股(相當於約18,403,000港元)後所保留之SingXpress集團權益相等於SingXpress集團於二零一一年三月三十一日緊隨發行約108,124,000新加坡元之累計可換股無投票權永久優先股後備考資產淨值乘餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後所持約2.79%之備考股權。

儘管餘下集團於二零一一年四月一日緊隨發行及轉換累計可換股無投票權永久優先股後所持備考股權約為2.79%，就此未經審核備考財務資料而言，乃假設餘下集團於視作出售完成後對SingXpress具重大影響力。有關餘下集團是否對SingXpress構成重大影響之評估將於視作出售後根據視作出售當時及其後之相關事實及情況進行。

- ii) 其指就二零一二年年報附註33所述餘下集團於二零一一年四月一日所持由SingXpress發行之可換股債券本金額13,239,677新加坡元之97%約12,842,487新加坡元(相當於約79,254,000港元)作為可供出售金融資產及對銷SingXpress向餘下集團發行之可換股債券負債及權益部分作出重新分類調整。就本餘下集團之未經審核備考財務資料而言，於二零一一年四月一日，可供出售金融資產之公平值已假設為與其賬面值相同。

- iii) 由於SingXpress集團於視作出售完成時之資產及負債實際賬面值將與編製未經審核備考財務資料所用金額有別，故視作出售之實際收益或虧損可能與上述估計金額存在重大差異。
- iv) 於二零一一年四月一日，本集團持有SingXpress 233,188,000股股份（相當於SingXpress已發行股本約62.68%）。於二零一一年四月一日後及直至最後可行日期，SingXpress已i) 完成2,976,104,000股新普通股之供股（「供股」）；ii) 完成配售123,000,000股及243,000,000股新普通股（統稱「配售事項」）。有關供股及配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一一年八月二十五日、二零一二年五月十七日及二零一二年六月十九日之公佈。此外，於二零一二年三月三十一日後及直至最後可行日期，SingXpress約13,271,000新加坡元之可換股債券獲兌換為1,152,979,926股普通股（「兌換」）。就此未經審核備考財務資料而言，上述計算並未計及供股、配售事項及兌換或其他交易於二零一一年四月一日後及直至最後可行日期之影響。
- g. 該調整反映假設視作出售於二零一一年四月一日已進行，撇除SingXpress集團截至二零一二年三月三十一日止年度之現金流量。
- h. 該調整指假設視作出售於二零一一年四月一日已完成，餘下集團與SingXpress集團截至二零一二年三月三十一日止年度就餘下集團收購SingXpress額外權益約1,265,000港元及根據SingXpress供股認購新SingXpress股份約117,749,000港元之交易復效。
- i. 並無作出調整以反映二零一二年三月三十一日後之任何交易結果或本集團訂立之其他交易。



以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本集團所持物業權益於二零一二年七月三十一日之估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃就供載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807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」）之指示，就由 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）間接擁有52.4%權益位於香港及新加坡之附屬公司SingXpress Land Ltd.（「SingXpress」）（以下統稱「SingXpress集團」）持有之多項物業（「物業」定義見下文）作估值。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二零一一年七月三十一日（「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、審慎及不受脅迫之情況下，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證券上市規則第五章、香港測量師學會出版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。

吾等採用收益法對第一及二類物業權益進行估值，計及自現有之租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入淨額，並就租約之可復歸潛在收入作出適當之考慮，再將該租金收入淨額按適當之資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場上可資比較銷售交易。

吾等對在建第三類物業權益進行估值時，假設其將根據 貴集團向吾等提供之最新發展計劃發展及落成。為達成吾等之估值意見，吾等採用直接比較法，參考相關市場之可資比較銷售交易，並計及於估值日期與建築階段相關之應計建築成本及專業費用，以及預期完成發展產生之成本及費用餘額。

吾等採用直接比較法對第四及五類物業權益進行估值，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可資比較銷售交易。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件、租賃協議、買賣協議及其他文件副本，並已向當地土地註冊處就位於不同國家之物業權益查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，並假設文件副本所載者與正本相符。

吾等於進行估值時，很大程度上倚賴 貴公司向吾等提供之資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料概無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等獲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。

除吾等另獲指示外，吾等視察物業之外部及在可行情況下視察內部。然而，吾等並無視察土地狀況及物業設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面情況良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。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。

所有位於香港之物業最近期於二零一二年八月六日至十日期間由艾華迪評估諮詢有限公司助理副總裁區永源測量師視察。

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，吾等必須表明本報告僅供列明之收件人使用，吾等概不就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港元或相關貨幣列示。

估值概要載列如下，隨函附奉估值證書供閣下垂注。

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

日期：二零一二年九月十三日

*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五年經驗，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八年經驗。

## 估值概要

## 第一類－貴集團於香港持有作投資之物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值
1.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 4個住宅單位	11,460,000港元	52.4%	6,005,000
2.	香港 新界 屯門 屯安里1號 疊茵庭 5個住宅單位	11,240,000港元	52.4%	5,890,000
3.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊 4個住宅單位	9,750,000港元	52.4%	5,109,000
4.	香港 新界 屯門 青松觀路33號 澤豐花園 (PSPS 10B) 2個住宅單位	3,290,000港元	52.4%	1,724,000
5.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 9個住宅單位	18,770,000港元	52.4%	9,835,000

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團應佔 資本值
6.	香港 新界 荃灣 荃景圍208號 荃德花園 A座 15樓E室	1,930,000港元	52.4%	1,011,000
7.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道3號 得寶花園 G座 29樓G8室	2,070,000港元	52.4%	1,085,000
8.	香港 筲箕灣 工廠街7號 筲箕灣中心 B座 18樓H室	2,730,000港元	52.4%	1,431,000
9.	香港 九龍旺角 花園街76A號 金國中心 10樓C室 連露台及 工作平台	2,240,000港元	52.4%	1,174,000
10.	新界 屯門 河興街8號 大興花園二期 8座11樓H室	1,960,000港元	52.4%	1,027,000
總計(港元)：		<u>65,440,000港元</u>		<u>34,291,000港元</u>

## 第二類－貴集團於新加坡持有作投資之物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值
11.	No. 883 North Bridge Road 5 Nos. of Home Office Units Southbank Singapore 198785	11,269,000新加坡元	52.4%	5,905,000新加坡元
12.	No. 8 Eu Tong Sen Street #23-81 The Centre Singapore 059818	2,810,000新加坡元	52.4%	1,472,000新加坡元
總計(新加坡元)：		<u>14,079,000新加坡元</u>		<u>7,377,000新加坡元</u>

## 第三類－貴集團於新加坡持有之發展中物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值
13.	Charlton Residences No.1 Charlton Road Singapore 539548	34,000,000新加坡元	41.92%	14,253,000新加坡元
總計(新加坡元)：		<u>34,000,000新加坡元</u>		<u>14,253,000新加坡元</u>

## 第四類－貴集團於新加坡持有作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值
14.	位於 No. 235 Balestier Road, Singapore 239699之一幅土地	23,030,000新加坡元	47.16%	10,861,000新加坡元
15.	位於 Pasir Ris Drive 1, Pasir Ris Central, Singapore 之一幅土地	135,200,000新加坡元	41.92%	56,676,000新加坡元
16.	位於Tampines Central 7/ Tampines Avenue 7/ Tampines 9 Singapore 之一幅土地	無商業價值	15.72%	無商業價值
總計(新加坡元)：		<u>158,230,000新加坡元</u>		<u>67,537,000新加坡元</u>

## 第五類－貴集團於香港訂約銷售之物業權益

編號	物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 七月三十一日 貴集團 應佔資本值
17.	香港 新界 屯門 屯安里1號 疊茵庭 2個住宅單位	4,640,000港元	52.4%	2,431,000港元
18.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊5座 25樓H室	2,565,000港元	52.4%	1,344,000港元
19.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 2個住宅單位	4,090,000港元	52.4%	2,143,000港元
總計(港元)：		<u>11,295,000港元</u>		<u>5,918,000港元</u>



## 估值證書

## 第一類－貴集團於香港持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
1.	香港 九龍九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 4個住宅單位	該物業包括於一九八一年至一九八五年期間落成之淘大花園不同樓層及座數之4個住宅單位。  該物業之建築面積約為1,821平方呎(169平方米)。  該物業由政府以各類不同年期及條件之租約持有，其後可根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須每年繳付相等於該物業當時應課差餉租值3%之地租。	該物業已出租予多名獨立第三方作住宅用途。	11,460,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 6,005,000港元)
	所佔地段部分： (請參閱附註)			

## 附註：

1. 淘大花園第2A期H座31樓4室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年三月二十二日之註冊摘要編號第10033102290067號)，代價為2,080,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Leung Siu Yin，自二零一二年五月十二日起至二零一四年五月十一日止，為期兩年，月租為9,000港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 新九龍內地段53號F分段第2小分段、D分段第2小分段B段、D分段第3小分段A段及D分段第4分段第4小分段以及新九龍內地段1482號C分段、B分段第1小分段及A分段及其增批部分24,356份之20份。
  - iv. 該單位之建築面積約為484平方呎(45平方米)。
2. 淘大花園第2A期I座34樓3室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年五月五日之註冊摘要編號第10052601120061號)，代價為2,185,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Wong Kwan Ying，自二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，為期兩年，月租為8,700港元(包括管理費、地租及差餉)。

- iii. 新九龍內地段53號F分段第2小分段、D分段第2小分段B段、D分段第3小分段A段及D分段第4段第4小分段以及新九龍內地段1482號C分段、B分段第1小分段及A分段及其增批部分24,356份之20份。
  - iv. 該單位之建築面積約為484平方呎(45平方米)。
3. 淘大花園第1期D座28樓3室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號第10070601900053號)，代價為2,090,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chun Kwok Cheung，自二零一一年九月二日起至二零一三年九月一日止，為期兩年，月租為8,350港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 新九龍內地段53號E分段、D分段第1小分段、D分段第2小分段A段及F分段第1小分段43,700份之20份。
  - iv. 該單位之建築面積約為482平方呎(45平方米)。
4. 淘大花園第3期L座6樓7室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年十二月二十日之註冊摘要編號第11010400910038號)，代價為1,850,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Kong Siu Wah，自二零一二年六月二十一日起至二零一四年六月二十日止，為期兩年，月租為7,800港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 新九龍內地段53號G分段、F分段餘段、D分段第2及3小分段餘段及餘段、新九龍內地段1482號B分段餘段及餘段及其增批部分以及新九龍內地段2660號B分段及餘段29,000份之13份。
  - iv. 該單位之建築面積約為371平方呎(34平方米)。
  - v. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
2.	香港 新界 屯門 屯安里1號 豐茵庭 5個住宅單位	該物業包括大約於二零零零年落成之豐茵庭不同樓層及座數之5個住宅單位。  該物業之建築面積約為2,781平方呎(259平方米)。	該物業已出租予多名獨立第三方作住宅用途。	11,240,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 5,890,000港元)
	屯門市地段377號 餘段275,000份之660份	該物業由政府根據新批土地契約第3121號持有，租期由一九九四年九月六日起至二零四七年六月三十日止。		

## 附註：

1. 豐茵庭第1期1座23樓A室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年四月三十日之註冊摘要編號第10051002790010號)，代價為1,500,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Suen Wai Hong，自二零一一年八月十七日起至二零一三年八月十六日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為548平方呎(51平方米)。
2. 豐茵庭第2期8座9樓B室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年五月十二日之註冊摘要編號第10052701140017號)，代價為1,520,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chow Chi Choi/Chan Oi Yee，自二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，為期兩年，月租為6,500港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為555平方呎(52平方米)。
3. 豐茵庭第1期1座15樓H室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一一年一月十一日之註冊摘要編號第11012801750048號)，代價為1,825,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Yip Ka Man，自二零一二年二月二十一日起至二零一四年二月二十日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為548平方呎(51平方米)。

4. 豐茵庭第2期8座2樓A室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Singxpress Properties Limited (詳情見日期為二零一一年二月十七日之註冊摘要編號第11030301870073號)，代價為1,685,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Yau San San，自二零一一年十二月十日起至二零一三年十二月九日止，為期兩年，月租為6,800港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為566平方呎(53平方米)。
5. 豐茵庭第2期9座15樓H室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Singxpress Properties Limited (詳情見日期為二零一一年三月二十三日之註冊摘要編號第11041201010045號)，代價為1,795,000港元。
  - ii. 該物業於估值日期為空置，並於二零一二年八月一日簽訂新租賃協議，出租予一名獨立第三方Tang Meijiao，自二零一二年八月十五日起至二零一四年八月十四日止，為期兩年，月租為7,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為564平方呎(52平方米)。
6. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
3.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊 4個住宅單位  屯門市地段399號 639,793份之 3,128份	該物業包括大約於二零零 四年落成之聚康山莊不同 樓層及座數之4個住宅單 位。  該物業之建築面積約為 2,304平方呎(215平方米)。  該物業由政府根據新批 土地契約第3433號持有， 租期由二零零二年三月 一日起為期50年。	該物業已出租予 多名獨立第三方 作住宅用途。	9,750,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 5,109,000港元)

## 附註：

1. 聚康山莊第五座15樓H室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年四月二十三日之註冊摘要編號第10051102010092號)，代價為1,700,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Wong Ha/Huang Zhiyong，自二零一一年十月八日起至二零一三年十月七日止，為期兩年，月租為7,350港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為578平方呎(54平方米)。
2. 聚康山莊第一座15樓A室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年一月三十一日之註冊摘要編號第10092000780020號)，代價為1,830,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Lo Kwong Yung，自二零一一年一月十五日起至二零一三年一月十四日止，為期兩年，月租為7,200港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為577平方呎(54平方米)。
3. 聚康山莊第三座6樓C室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年六月十八日之註冊摘要編號第10071501450072號)，代價為1,700,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方錢燦飛，自二零一一年八月四日起至二零一三年八月三日止，為期兩年，月租為7,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為571平方呎(53平方米)。

4. 聚康山莊第三座23樓E室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一一年三月三十一日之註冊摘要編號第11042700970035號)，代價為2,043,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chan Chun Yin，自二零一一年六月一日起至二零一三年五月三十一日止，為期兩年，月租為7,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為578平方呎(54平方米)。
5. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
4.	香港 新界 屯門 青松觀路33號 澤豐花園 (PSPS 10B) 2個住宅單位  屯門市地段246號 113,080份之84份	該物業包括大約於 一九八九年落成之澤豐花 園不同樓層及座數之2個住 宅單位。  該物業之建築面積約為 1,015平方呎(94平方米)。  該物業由政府根據新批 土地契約第2776號持有， 租期由一九八七年二月 九日起至二零四七年六月 三十日止。	該物業已出租予 多名獨立第三方 作住宅用途。	3,290,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,724,000港元)

## 附註：

1. 澤豐花園第四座(澤安樓)35樓J室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年五月二十八日之註冊摘要編號第10061001030015號)，代價為1,098,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Lam Chi Keung，自二零一二年三月八日起至二零一四年三月七日止，為期兩年，月租為5,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為482平方呎(45平方米)。
2. 澤豐花園第一座(澤國樓)4樓A室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Singxpress Properties Limited(詳情見日期為二零一一年三月二十九日之註冊摘要編號第11042001420049號)，代價為1,388,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Cheung Kit Ming，自二零一二年七月二十八日起至二零一四年七月二十七日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 該單位之建築面積約為533平方呎(49平方米)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之市值 港元
5.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 9個住宅單位	該物業包括於一九八零年 至一九八一年期間落成之 荃灣中心不同樓層及座數 之9個住宅單位。  該物業之建築面積約為 3,942平方呎(366平方米)。	該物業已出租予 不同獨立第三方 作住宅用途。	18,770,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 9,835,000港元)
	所佔地段部分： (請參閱附註)	該物業由政府根據新批 土地契約第5026號持有， 租期由一八九八年七月 一日起為期99年，其後 可根據法定規例毋須補地 價續期至二零四七年六月 三十日，惟須每年繳付 相等於該物業當時應課 差餉租值3%之地租。		

## 附註：

1. 荃灣中心第三座(杭州樓)22樓G室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月八日之註冊摘要編號第10062301620036號)，代價為1,475,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Yung Siu Wai，自二零一一年九月二十四日起至二零一三年九月二十三日止，為期兩年，月租為7,350港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號B、D、F及G分段55,500份之23份。
  - iv. 該單位之建築面積約為486平方呎(45平方米)。
2. 荃灣中心第四座(蘇州樓)15樓D室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月十五日之註冊摘要編號第10070201410039號)，代價為1,318,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chu Ping Yung，自二零一一年九月一日起至二零一三年八月三十一日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號B、D、F及G分段55,500份之19份。
  - iv. 該單位之建築面積約為413平方呎(38平方米)。



- v. 根據日期為二零一二年八月四日之買賣協議，SingXpress已訂約出售該物業予一名獨立第三方Chan Sze Ming，代價為2,098,000港元，該買賣將於二零一二年十月四日完成。
3. 荃灣中心第十七座(太原樓)24樓B室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月三日之註冊摘要編號第10061801070040號)，代價為1,568,000港元。
- ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Napoles, Baltazai Plafino，自二零一一年八月三日起至二零一三年八月二日止，為期兩年，月租為8,000港元(包括管理費、地租及差餉)。
- iii. 荃灣市地段220號第A、C及E分段及餘段20,000份之7份。
- iv. 該單位之建築面積約為490平方呎(46平方米)。
4. 荃灣中心第十二座(漢陽樓)29樓A室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月一日之註冊摘要編號第10062200920040號)，代價為1,518,000港元。
- ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Wong Ka Hung, Dennis，自二零一一年十二月十一日起至二零一三年十二月十日止，為期兩年，月租為7,400港元(包括管理費、地租及差餉)。
- iii. 荃灣市地段220號第A、C及E段及餘段20,000份之6份。
- iv. 該單位之總建築面積約為404平方呎(38平方米)。
5. 荃灣中心第六座(重慶樓)21樓H室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月十日之註冊摘要編號第10062401270049號)，代價為1,380,000港元。
- ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Lo Wai Mun，自二零一一年八月十五日起至二零一三年八月十四日止，為期兩年，月租為6,650港元(包括管理費、地租及差餉)。
- iii. 荃灣市地段220號B、D、F及G分段55,500份之19份。
- iv. 該單位之建築面積約為413平方呎(38平方米)。
6. 荃灣中心第三座(杭州樓)27樓A室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月十四日之註冊摘要編號第10071300760037號)，代價為1,368,000港元。
- ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Ho Chung，自二零一一年十二月二十五日起至二零一三年十二月二十四日止，為期兩年，月租為6,400港元(包括管理費、地租及差餉)。
- iii. 荃灣市地段220號B、D、F及G分段55,500份之19份。

- iv. 該單位之建築面積約為413平方呎(38平方米)。
7. 荃灣中心第三座(杭州樓)17樓H室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月二十三日之註冊摘要編號第10072001240098號)，代價為1,325,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chan Man Yi, Judy，自二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期兩年，月租為7,100港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號第B、D、F及G分段55,500份之19份。
  - iv. 該單位之建築面積約為413平方呎(38平方米)。
8. 荃灣中心第十八座(濟南樓)14樓G室：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年六月三十日之註冊摘要編號第10071501450011號)，代價為1,520,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方劉偉民，自二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期兩年，月租為6,350港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號A、C及E段及餘段20,000份之7份。
  - iv. 該單位之建築面積約為490平方呎(46平方米)。
9. 荃灣中心第十四座(成都樓)33樓D室(連天台)：
- i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年七月二日之註冊摘要編號第10071601790020號)，代價為1,500,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Wong Shuk Yee，自二零一一年十二月三十日起至二零一三年十一月二十九日止，月租為7,100港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號A、C及E段以及餘段20,000份之7份。
  - iv. 該單位之建築面積約為420平方呎(39平方米)。
10. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
6.	香港 新界 荃灣 荃景圍208號 荃德花園 A座 15樓E室  荃灣市地段297號 31,100份之22份	該物業包括一幢大約於 一九八六年落成、樓高31 層之住宅大廈15樓八個住 宅單位之一。  該物業之建築面積約為427 平方呎(40平方米)。  該物業由政府根據新批 土地契約第6276號持有， 租期由一八九八年七月 一日起為期99年，其後可 根據法定規例毋須補 地價續期至二零四七年 六月三十日，惟須每年 繳付相等於該物業當時 應課差餉租值3%之地租。	該物業已出租予 一名獨立第三方 作住宅用途。	1,930,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,011,000港元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年六月三十日之註冊摘要編號第10072800790058號)，代價為1,360,000港元。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Wang Yi，自二零一一年一月十日起至二零一三年一月九日止，為期兩年，月租為6,600港元(包括差餉及管理費)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
7.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道3號 德寶花園 G座29樓G8室  新九龍內地段2695號及 新九龍內地段1969號 A分段及餘段以及新九 龍內地段2699號餘段及 其增批部分122,000份 之35份	該物業包括一幢大約於 一九八四年落成、樓高35 層之住宅大廈29樓八個住 宅單位之一。  該物業之建築面積約為343 平方呎(32平方米)。  該物業由政府根據政府租 契及賣地條件第3930號及 第3948號持有，租期由 一八九八年七月一日起為 期75年並重續24年，其後 可根據法定規例毋須補地 價續期至二零四七年六月 三十日，惟須每年繳付相 等於該物業當時應課差餉 租值3%之地租。	該物業已出租予 一名獨立第三方 作住宅用途。	2,070,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,085,000港元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年六月八日之註冊摘要編號第10070601900024號)，代價為1,363,000港元。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Lam Chi Chuen，自二零一一年十一月十五日起至二零一三年十一月十四日止，為期兩年，月租為6,600港元(包括管理費、地租及差餉)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
8.	香港 筲箕灣 工廠街7號 筲箕灣中心 B座 18樓H室  筲箕灣地段104號 A分段第1小分段餘 段、A段第2小分段及 A段餘段6,224份之8份	該物業包括一幢大約於 一九八二年落成、樓高22 層之住宅大廈18樓八個住 宅單位之一。  該物業之建築面積約為378 平方呎(35平方米)。  該物業由政府根據政府 租契持有，租期由一八六 零年一月三日起為期999 年。	該物業已出租予 一名獨立第三方 作住宅用途。	2,730,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,431,000港元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年六月十五日之註冊摘要編號第10071201250044號)，代價為1,852,200港元。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chan Wai Hong，自二零一一年十月十日起至二零一三年十月九日止，為期兩年，月租為8,400港元(包括管理費、地租及差餉)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
9.	香港 九龍 旺角 花園街76A號 金國中心 10樓C室 連露台及工作平台  九龍內地段3102號 餘段3,000份之21份	該物業包括一幢大約於 二零零四年落成、樓高18 層之住宅大廈20樓四個住 宅單位之一。  該物業之建築面積約為347 平方呎(32平方米)。  該物業由政府根據政府租 契持有，租期由一九二三 年三月二十四日起為期75 年並重續75年。	該物業已出租予 一名獨立第三方 作住宅用途。	2,240,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,174,000港元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Singxpress Properties Limited(詳情見日期為二零一一年三月十五日之註冊摘要編號第11040400770031號)，代價為1,950,000港元。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方To Yuk Yin，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止，為期兩年，月租為7,750港元(包括管理費、地租及差餉)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
10.	新界 屯門 河興街8號 大興花園二期 第8座 11樓H室  屯門市地段310號餘段 168,000份之47份	該物業包括一幢大約於 一九九四年落成、樓高34 層之住宅大廈11樓八個住 宅單位之一。  該物業之建築面積約為535 平方呎(50平方米)。  該物業由政府根據政府租 契持有，租期由一八九八 年七月一日起為期99年。	該物業已出租予 一名獨立第三方 作住宅用途。	1,960,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,027,000港元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Singxpress Properties Limited (詳情見日期為二零一一年三月十五日之註冊摘要編號第11051801750036號)，代價為1,795,000港元。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Cheung Ching Lim，自二零一一年八月二十五日起至二零一三年八月二十四日止，為期兩年，月租為6,750港元(包括管理費、地租及差餉)。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於新加坡持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 新加坡元
11.	No.883 North Bridge Road 5 Nos. of Home Office Units on Various Floor Southbank Singapore 198785	<p>該物業包括一幢大約於二零一零年落成、樓高20層之家居辦公室樓宇不同樓層之五個家居辦公室單位。</p> <p>據 貴集團表示，該物業之可出租面積約為6,028平方呎(560平方米)，面積細分載於下文(見附註)。</p> <p>該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由二零零六年一月二十七日起為期99年。</p>	佔用情況載於下文(見附註)。	<p>11,269,000</p> <p>(貴集團應佔 52.4%權益： 5,905,000新加坡元)</p>

## 附註：

1. No. 883 North Bridge Road, #07-01, Singapore 198785
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Dodwell & Co，自二零一一年十月一日起至二零一三年九月三十日止，為期兩年，月租為4,996.90新加坡元(包括維修費及消費稅)。
  - iii. 該單位之可出租面積約為110平方米。
2. No. 883 North Bridge Road, #07-02, Singapore 198785
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Dodwell & Co，自二零一一年十月一日起至二零一三年九月三十日止，為期兩年，月租為4,996.90新加坡元(包括維修費及消費稅)。
  - iii. 該單位之可出租面積約為82平方米。



3. No. 883 North Bridge Road, #09-01, Singapore 198785
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Okilabs Pte Ltd，自二零一一年三月十五日起至二零一三年三月十四日止，為期兩年，月租為4,672.90新加坡元(包括服務費但不包括消費稅)。
  - iii. 該單位之可出租面積約為110平方米。
4. No. 883 North Bridge Road, #09-05, Singapore 198785
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Erideon Private Ltd，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止，為期兩年，月租為6,700.00新加坡元(包括維修費/服務費及現行消費稅)。
  - iii. 該單位之可出租面積約為148平方米。
5. No. 883 North Bridge Road, #17-01, Singapore 198785
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Imaginings Pte Ltd，自二零一一年五月一日起至二零一四年四月三十日止，為期三年，月租為6,150.00新加坡元(包括維修費但不包括消費稅)。
  - iii. 該單位之可出租面積約為110平方米。
6. 該物業最近期由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日視察。
7. 根據新加坡市區重建局，計量辦公室平均價格之指數幾乎不變，介乎125.7(二零一二年第一季)至124.5(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 新加坡元
12.	No. 8 Eu Tong Sen Street #23-81 The Centre Singapore 059818	<p>該物業包括約於二零零七年落成之辦公室樓宇23樓一個辦公室單位。</p> <p>該物業可出租面積約為111平方米(1,194.80平方呎)。</p> <p>該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由二零零一年一月二十一日起為期99年。</p>	該物業已出租予一名獨立第三方作辦公室用途。	<p>2,810,000</p> <p>(貴集團應佔 52.4%權益： 1,472,000新加坡元)</p>

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress之間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Global Intelligence Alliance Asia-Pacific Pte Ltd，租期由二零一二年六月二十一日起至二零一三年六月二十日止，為期一年，月租為10,616.80新加坡元(包括維修費，惟不包括消費稅)。
3. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日進行最後視察。
4. 根據新加坡市區重建局，計量辦公室平均價格之指數幾乎不變，介乎125.7(二零一二年第一季)至124.5(二零一二年第二季)。

## 估值證書

## 第三類－貴集團於新加坡持有之發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 新加坡元
13.	Charlton Residences No. 1 Charlton Road, Singapore 539548  (土地地段 MK22-3283C號)	該物業包括一幅總地盤面積約3,173平方米之土地及地庫，於估值日正在興建。  據 貴集團表示，該物業將於二零一三年十月落成。落成後，物業將發展為聚落式房屋類型住宅發展，設有21層單位，總建築面積約為5,756平方米。  總建築成本預計將約為13,000,000新加坡元，其中2,880,000新加坡元於估值日已付。  該物業土地地段目前根據永久業權權益持有。	該物業目前正在興建。	34,000,000  (貴集團應佔 41.92%權益： 14,253,000 新加坡元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress Land Ltd擁有80%權益及ACT Seaview Homes Pte Ltd擁有20%權益之合營公司Charlton Residences Pte Ltd。
2. 該物業之交易已完成，代價為21,400,000新加坡元。
3. 該物業之資本值應為59,600,000新加坡元，猶如於估值日根據上述發展計劃完成及其可於市場自由轉讓。
4. 據 貴集團表示，該物業之100%權益(其總建築面積約為5,765平方米)已以預售予不同第三方，總代價為59,600,000新加坡元，惟尚未與買方交收。為達致該物業資本值之意見，我們已考慮預售單位之合約價格。
5. 根據新加坡政府市區重建局所刊發二零零八年總綱計劃，目標地段上可計劃興建3層高綜合住宅。
6. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日進行最後視察。
7. 根據新加坡市區重建局，計量與所估價物業可資比較之新加坡類似住宅物業之平均價格之指數由198.1(二零一二年第一季)輕微上升至199.0(二零一二年第二季)。

## 估值證書

## 第四類－貴集團於新加坡持有作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 新加坡元
14.	位於No. 235 Balestier Road, Singapore 239699 之一幅土地  (土地地段99T-TS-29 號)	該物業包括一幅總地盤面 積約1,057.6平方米之土 地，正計劃發展。  一幢擁有50個住宅單位 發展之20層寓所(名為 Singxpress Mansions)計 劃興建。  據 貴集團表示，該物業 發展定於二零一三年三月 展開，並於二零一五年 十一月完成。完成後，物 業發展之總建築面積約為 2,961平方米。  總建築成本預計將約為 14,000,000新加坡元。  該物業土地地段目前根據 永久業權權益持有。	於估值日， 該物業為 一幅空地。	23,030,000  (貴集團應佔 47.16%權益： 10,861,000 新加坡元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress Land Ltd擁有90%權益之Corporate Residence Pte Ltd。
2. 該物業之交易已完成，代價為21,000,000新加坡元。
3. 據 貴公司表示，該物業目前正處於設計階段，因此建築面積約31,874平方米將須待最終計劃批准後，方可作實。
4. 根據新加坡政府市區重建局(Urban Redevelopment Authority)所刊發二零零八年總綱計劃(Master Plan 2008)，目標地段已計劃作最大地積比率2.8、建築高度限制為36層之住宅用途。
5. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日進行最後視察。
6. 根據新加坡市區重建局，計量與所估價物業可資比較之新加坡類似住宅物業之平均價格之指數由198.1(二零一二年第一季)輕微上升至199.0(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 新加坡元
15.	位於Pasir Ris Drive 1, Pasir Ris Central, Singapore之一幅土地  (土地地段2838T號)	該物業包括一幅總地盤面 積約16,388.2平方米之土 地，正計劃發展。  按建議，設計、興建和銷 售計劃項下之住宅公共房 屋發展項目計劃建於該土 地上。  據 貴集團表示，發展定 於二零一二年十月展開， 並於二零一五年十月完成。  總建築成本估計將約為 87,500,000新加坡元。  該土地地段根據新加坡共 和國租約第28158號(「租 約」)持有，自二零一一年 八月三十一日起為期103 年。	於估值日， 該物業為 一幅空地。	135,200,000  (貴集團應佔 41.92%權益： 56,676,000 新加坡元)

## 附註：

1. 該物業之登記業主為SingXpress Land Ltd.全資附屬公司SingXpress Land (Pasir Ris) Ltd. 擁有80%權益及Kay Lim Holdings Pte. Ltd擁有20%權益之合營公司SingXpress Kaylim Pte Ltd.。
2. 該物業之交易已完成，代價為123,880,000新加坡元。
3. 根據租約，設計、興建和銷售計劃之條款及條件項下若干主要條文包括：
  - i. 該物業須根據現行規劃法令發展；
  - ii. 設計、興建和銷售計劃項目落成期須為接受投標當日起計48個月內；及
  - iii. 准許總建築面積不超過40,970平方米但不少於36,873平方米(「許可建築面積」)須包括1.一座總建築面積為500平方米之兒童關愛中心；2.發展項目一切配套設施；及3.備有439個停車位及63個摩托車位之停車場。
4. 據 貴公司表示，該物業目前正處於設計階段，因此建築面積僅為約數，並須待最終計劃批准後，方可作實。
5. 根據新加坡政府市區重建局所刊發二零零八年總綱計劃，有關地段僅規劃作住宅用途。

6. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan於二零一二年七月十三日進行最後視察。
7. 上段詞彙之定義如下：
  - i. 設計、興建和銷售計劃－根據設計、興建和銷售計劃就收購土地共同參與設計、興建和銷售計劃之新加坡公共房屋分部之投標；及
  - ii. 設計、興建和銷售計劃－設計、興建和銷售計劃之新加坡公共房屋分部。
8. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C.C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日進行最後視察。
9. 根據新加坡市區重建局，計量與所估價物業可資比較之新加坡類似住宅物業之平均價格之指數由198.1(二零一二年第一季)輕微上升至199.0(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 新加坡元
16.	位於新加坡 Tampines Central 7/ Tampines Avenue 7/ Tampines Avenue 9 之一幅土地(「土地」)  (土地地段2911V/ MK29號)	該物業包括一幅總地盤 面積約20,750.5平方米之 土地，位於Tampines內 Tampines Central 7、 Tampines Avenue 7及 Tampines Avenue 9之匯 合處。	於估值日，該物 業為空地。	無商業價值
		據 貴集團表示，共管公 寓計劃項下之建議住宅公 共房屋發展項目將發展為 最高總建築面積約58,101.4 平方米之物業，而估計建 築成本約為140,000,000新 加坡元，惟須待政府對發 展計劃作出最後審批後， 方可作實。		
		該物業將按租期99年持 有，須受新加坡政府制訂 之條款及條件所限。		

## 附註：

1. 根據 貴集團提供之資料，於二零一二年五月十日，SPDPL、CIPL與KLRPL共同參與共管公寓計劃投標並於同日取得暫定投標結果。SPDPL、CIPL與KLRPL於二零一二年五月十四日獲授該物業。該物業之收購價(「價格」)為233,525,655新加坡元。SPDPL、CIPL與KLRPL將透過合營公司參與共同收購及發展共管公寓計劃。
  - i. SPDPL為SingXpress Land Ltd之全資附屬公司，而SingXpress Land Ltd為 貴公司間接擁有52.40%權益之附屬公司，其股份於新加坡證券交易所上市。
  - ii. CIPL為獨立第三方。
  - iii. KLRPL為Kay Lim Holdings Ltd擁有90%權益之附屬公司，而Kay Lim Holdings Ltd為於新加坡註冊成立之有限公司，由SKLPL之董事Tng先生擁有，SKLPL為SingXpress Land Ltd間接擁有80%權益之附屬公司。

2. 根據新加坡房屋發展委員會(Singapore Housing & Development Board)編製之投標文件(「投標文件」)，按核證計劃第85312號(Certified Plan No. 85312)所載，根據共管公寓房屋規劃法(第99章A節)一九九七年修訂版本(Executive Condominium Housing Scheme Act (Cap 99A) 1997 Revised Edition)及當中規例，該物業獲准作新加坡共和國之公共房屋發展住宅用途。
3. 根據投標文件，共管公寓計劃之條款及條件項下若干主要條文包括：
  - i. 上述土地須就共管公寓房屋發展按照規劃法(第232章)(Planning Act (Chapter 232))現有版本取得主管當局批准或擬批准計劃後方可發展；
  - ii. 共管公寓計劃落成期將為接受投標當日起計48個月內；
  - iii. 准許總建築面積不超過58,101.4平方米但不少於52,291.26平方米(「許可建築面積」)；及
  - iv. 根據地盤面積20,750.5平方米計算，准許總地積比率不得超過2.8。
  - v. 中標者或獲批准開發商可能須將若干現有設施，如水管、電纜等(包括開放式或隱藏式排水管)移位，而有關移動成本(如有)將由中標者或獲批准開發商承擔，並按公用事業管理局(Public Utilities Board)、PowerGrid Ltd或其他有關主管當局要求隨即支付。
  - vi. 建議發展須按規管計劃所示之技術高度控制53米至63米AMSL所規限。
4. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業業權並無歸屬於 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設 貴集團已取得該物業相關業權證明書且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭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應為240,530,000新加坡元(貴集團應佔15.72%權益：37,811,316新加坡元)。
5. 根據投標文件之付款條款，價格之全數款項須按照以下時間表支付：
  - i. 投標按金，即11,701,590新加坡元於提交投標時支付；
  - ii. 46,679,823.75新加坡元，即價格之25%(減投標按金)須於接受投標當日起計二十八(28)天內支付；及
  - iii. 175,144,241.25新加坡元，即價格之75%須於接受投標當日起計九十(90)天內支付。
6. 根據新加坡政府市區重建局(Urban Redevelopment Authority)刊發之規劃二零零八年總綱修訂本(Amendments to Master Plan 2008)，有關地段已從儲備地塊規劃作住宅區用途(於二零一二年五月二十三日獲批)。
7. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理估值師Raymond C. C. Chan(悉尼科廷科技大學商學士)於二零一二年七月十三日進行最後視察。
8. 吾等已與 貴公司確認，由估值日至視察日期期間概無重大差異。



9. 上述段落之詞彙釋義如下：
- i. 主管當局－包括但不限於新加坡房屋發展委員會(房屋發展委員會)及其他相關當局。
  - ii. 公共事業管理局(PUB)－新加坡政府轄下環境及水源部之法定機構。PUB乃為確保新加坡之水源供應而設立。
  - iii. PowerGrid Ltd.－新加坡能源集團旗下成員公司，負責管理新加坡之電力及燃氣輸送及供應網絡。其使用尖端技術向工商業及住宅客戶提供可靠及具能效之能源供應。
  - iv. 規管計劃－新加坡市區重建局所規管之特別及詳細規管計劃(Special & Detailed Controls Plans)、樓宇高度計劃(Building Height Plan)及對若干地區實施特別高度限制之計劃。
10. 市場資料：
- (i) 根據新加坡市區重建局刊發之二零一二年第二季Property Market Information，共管公寓之空置率僅為0.4%，乃二零一零年第二季以來最低之數字。
  - (ii) 根據新加坡市區重建局，計量私人物業寓所及公寓之私人物業分部之指數由198.1(二零一二年第一季)輕微上升至199.0(二零一二年第二季)。

## 估值證書

## 第五類－貴集團於香港訂約銷售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值 港元
17.	香港 新界 屯門 屯安里1號 疊茵庭 2個住宅單位	該物業包括約於二零零零年落成之疊茵庭不同樓層及座數之2個住宅單位。  該物業之建築面積約為1,100平方呎(102平方米)。	該物業已出租予不同獨立第三方作住宅用途。	4,640,000  (貴集團應佔52.4%權益： 2,431,000港元)
	屯門市地段377號餘段 275,000份之263份	該物業由政府根據新批土地契約第3121號持有，租期由一九九四年九月六日起至二零四七年六月三十日止。		

## 附註：

1. 疊茵庭第二期9座16樓A室：
  - a. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年四月二十八日之註冊摘要編號第10050702760013號)，代價為1,525,000港元。
  - b. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Kwok Kin Shing，自二零一一年八月一日起至二零一三年七月三十一日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - c. 該單位之建築面積約為564平方呎(52平方米)。
  - d. 根據日期為二零一二年七月九日之買賣協議，SingXpress已訂約將該物業售予一名獨立第三方Lin Rang Hong，代價為2,360,000港元，完成日期將為二零一二年十月十八日。
2. 疊茵庭第一期4座13樓H室：
  - a. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年七月三十日之註冊摘要編號第10081300990059號)，代價為1,478,000港元。
  - b. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Law Tak Tsun Vincent，自二零一一年七月十六日起至二零一三年七月十五日止，為期兩年，月租為6,500港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - c. 該單位之建築面積約為536平方呎(50平方米)。
  - d. 根據日期為二零一二年七月十四日之買賣協議，SingXpress已訂約將該物業售予一名獨立第三方Li Po Shan/Leung Kin Lok，代價為2,280,000港元，完成日期將為二零一二年十月九日。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 港元
18.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊5座 25樓H室	該物業包括約於二零零四年落成之聚康山莊5座25樓一個住宅單位。  該物業之建築面積約為578平方呎(54平方米)。	該物業已出租予不同獨立第三方作住宅用途。	2,565,000  (貴集團應佔 52.4%權益： 1,344,000港元)
	屯門市地段399號 639,793份之3,910份	該物業由政府根據新批土地契約第3433號持有，租期由二零零二年三月一日起為期50年。		

## 附註：

- 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited(詳情見日期為二零一零年五月二十八日之註冊摘要編號第10062301620011號)，代價為1,790,000港元。
- 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Leung Ka Man，自二零一一年七月八日起至二零一三年七月七日止，為期兩年，月租為7,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
- 該單位之建築面積約為578平方呎(54平方米)。
- 根據日期為二零一二年七月六日之買賣協議，SingXpress已訂約將該物業售予一名獨立第三方劉倚平，代價為2,565,000港元，完成日期將為二零一二年九月六日。
- 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 港元
19.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 2個住宅單位	<p>該物業包括位於荃灣中心不同樓房及樓層之2個住宅單位。荃灣中心於一九八零年至一九八一年期間落成。</p> <p>該物業之建築面積約為808平方呎(76平方米)。</p> <p>該物業由政府根據新批土地契約第5026號持有，租期自一八九八年七月一日起為期99年，其後可根據法定規例毋須補地價續期至二零四七年六月三十日，惟須每年繳付相等於該物業當時應課差餉租值3%之地租。</p>	該物業出租予不同獨立第三方作住宅用途。	<p>4,090,000</p> <p>(貴集團應佔 52.4%權益： 2,143,000港元)</p>

## 附註：

1. 荃灣中心第18座(濟南樓)6樓F室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年七月九日之註冊摘要編號第10080400770042號)，代價為1,280,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方To Fung Kuen，自二零一二年一月七日起至二零一四年一月六日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
  - iii. 荃灣市地段220號A、C及E分部及餘段20,000份之6份。
  - iv. 該單位之建築面積約為404平方呎(38平方米)。
  - v. 根據日期為二零一二年七月二十八日之買賣協議，SingXpress已訂約將該物業售予一名獨立第三方Wong Wai Kin, Winny，代價為2,010,000港元，完成日期將為二零一二年十月三日。
2. 荃灣中心第17座(太原樓)7樓C室：
  - i. 該物業之登記業主為SingXpress之全資附屬公司Sansui Resorts Limited (詳情見日期為二零一零年六月十日之註冊摘要編號第10070900740028號)，代價為1,368,000港元。
  - ii. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方Chan Pui Man, Peony，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止，為期兩年，月租為6,300港元(包括管理費、地租及差餉)。

- iii. 荃灣市地段220號A、C及E分部及餘段20,000份之6份。
  - iv. 該單位之建築面積約為404平方呎(38平方米)。
  - v. 根據日期為二零一二年七月二十八日之買賣協議，SingXpress已訂約將該物業售予一名獨立第三方Wong Yuk Lun/Wong Yuk Fong，代價為2,080,000港元，完成日期將為二零一二年九月二十八日。
3. 根據香港差餉物業估價署，計量小型至中型住宅物業平均價格之指數由184.2(二零一二年第一季)上升7.65%至198.3(二零一二年第二季)。

## 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，且並無誤導或欺詐成分，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. 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	身份	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	3,124,300	0.09
	所控制之公司持有(附註1)	<u>1,776,785,806</u>	<u>50.67</u>
		<u>1,779,910,106</u>	<u>50.76</u>
陳玉嬌	實益擁有人	220,357,843	6.28
	所控制之公司持有(附註2)	<u>592,039,274</u>	<u>16.88</u>
		<u>812,397,117</u>	<u>23.16</u>
鄺國禎	實益擁有人	7,333,600	0.21
陳統運	實益擁有人	11,425,522	0.33
王多祿	實益擁有人	<u>280,000</u>	<u>0.01</u>
		<u><u>2,611,346,345</u></u>	<u><u>74.47</u></u>

## (b) 購股權

董事姓名	授出日期	行使期間	每股行使價 港元	於最後 可行日期 尚未行使之 購股權數目	佔本公司 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	3.53
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	49,008,000	1.40
陳統運	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	15,313,500	0.44
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	5,104,500	0.15
鄺國禎	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	4,594,050	0.13
王多祿	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	<u>3,062,700</u>	<u>0.09</u>
				<u><u>200,968,550</u></u>	<u><u>5.74</u></u>

## (c) 本公司每份面值100港元之債券

董事姓名	身份	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	404,029	38.25
	所控制之公司持有 (附註3)	7,200	0.68
		<u>411,229</u>	<u>38.93</u>
陳玉嬌	實益擁有人	134,217	12.71
	所控制之公司持有 (附註2)	234,319	22.18
		<u>368,536</u>	<u>34.89</u>
鄺國禎	實益擁有人	1,680	0.16
陳統運	實益擁有人	4,528	0.43
	所控制之公司持有 (附註4)	60,000	5.68
		<u>64,528</u>	<u>6.11</u>
		<u>845,973</u>	<u>80.09</u>

## 附註：

- 該等股份由 Heng Fai Master Holdings Limited 擁有，而 Heng Fai Master Holdings Limited 由陳恒輝先生作為財產授予人設立之全權信託最終擁有。
- 該等股份／債券由陳玉嬌女士擁有100%股本權益之Prime Star Group Co. Ltd. 擁有。
- 該等債券由陳恒輝先生擁有100%股本權益之Heng Fai Holdings Limited擁有。
- 該等債券由Tango Bay Limited擁有，而Tango Bay Limited由陳統運先生作為財產授予人設立之全權信託最終擁有。



除本通函所披露者外，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	%
Heng Fai Master Holdings Limited	實益擁有人	1,776,785,806	50.67
Prime Star Group Co., Ltd.	實益擁有人	592,039,274	16.88

#### (ii) 本公司之附屬公司

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 KayLim Pte Ltd	Kay Lim Holdings Pte Ltd	20%

除上文所披露者外，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，提出訴訟追討賠償，賠償金額尚未能確定。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10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，本公司與陳恒輝先生(「陳先生」)訂立服務合約，由二零一零年二月一日起為期三年。該服務合約規定以相等於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%支付年度薪金。此外，陳先生亦享有住屋津貼每月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。

於二零一零年二月二日，SingXpress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。該服務合約規定陳先生之月薪為30,000新加坡元。此外，陳先生亦享有住屋津貼每月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)。

## 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) 於二零一零年十一月二十四日，本公司之間接全資附屬公司Corporate Residence Pte Ltd收到接納函件，確認以21,000,000新加坡元(約124,530,000港元)之價格成功投得位於新加坡235 Balestier Road, Waldorf Mansions，郵編329699號之16個現有住宅單位作持有或重新發展用途。
- (b) 於二零一一年四月十五日，本公司之全資附屬公司Ichi Ni San Enterprises Company Limited與買方IRT 7 Company Limited訂立買賣協議，以代價140,630,000港元出售位於香港北角英皇道510號港運城港運大廈5樓之物業。
- (c) 於二零一一年五月三十一日，SingXpress之全資附屬公司SingXpress Land (Pasir Ris) Pte Ltd與Kay Lim Holdings Pte Ltd共同參與競投有關新加坡公共房屋界別之設計、興建和銷售計劃項目，以收購位於新加坡Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1之地塊，作新加坡公共房屋發展用途，購買價約為123,880,000新加坡元。
- (d) 本公司與Heng Fai Master Holdings Limited(作為包銷商)所訂立日期為二零一一年七月六日之包銷協議，內容有關本公司建議以公開發售方式按認購價0.11港元向合資格股東發行發售股份，基準為於記錄日期每持有二十股現有股份保證配發三股發售股份。

- (e) 於二零一一年十一月十四日，本公司之間接全資附屬公司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新加坡元收購位於新加坡No. 239 Arcadia Road, #03-04 The Arcadia，郵編289845號之物業。
- (f) 於二零一二年一月二十七日，本公司之間接全資附屬公司SingXpress Credit Pte Ltd與賣方BF Twentyeight Pte Ltd訂立五項期權協議，以總代價約3,910,000新加坡元購入位於新加坡81 Ubi Avenue 4, UB.1 #02-19、#02-20、#02-21、#02-22及#02-23，郵編408830號之五個單位。
- (g) 於二零一二年二月二十九日，本公司之間接全資附屬公司SingXpress International Pte Ltd與買方訂立協議向買方授出期權，以代價18,000,000新加坡元收購位於新加坡200 Jalan Sultan, Textile Centre 8樓單位11(包括A及B部分)，郵編199018號之物業。
- (h) 於二零一二年四月二十六日，SingXpress Land Ltd與認購人Toh Soon Huat先生訂立有條件認購協議，以每股認購股份0.0162新加坡元發行及認購合共123,000,000股SingXpress股本中之新普通股，所得款項總額為1,992,600新加坡元。
- (i) 於二零一二年五月三十日，SingXpress Land Ltd與認購人蔡瑞華先生訂立有條件認購協議，以每股認購股份0.0126新加坡元發行及認購243,000,000股SingXpress股本中之新普通股，所得款項總額為3,061,800新加坡元。
- (j) 認購協議

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已刊發經審核綜合賬目結算日二零一二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

以下為其報告載於本通函之專家資格：

名稱	資格
中磊(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師(統稱「專家」)

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任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論可依法執行與否)及概無於本集團任何成員公司在二零一二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。

各專家已就刊發本通函發出彼等各自的書面同意，同意按本通函所示格式及涵義轉載其報告及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 其他事項

- (a) 董事概無於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期已刊發經審核財務報表結算日二零一二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或曾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ACA, FCCA, 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**

下列文件副本可自本通函日期起至二零一二年九月二十八日(包括該日)止之一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點查閱。

- (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(包括該協議)；
- (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」一段所述物業估值報告及書面同意；
- (e) 中磊(香港)會計師事務所有限公司對餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函之附錄三；
- (f) 本公司截至二零一二年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- (h) SingXpress集團之財務資料，全文載於本通函附錄一；
- (i) 餘下集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (j) 本公司日期為二零一二年五月二日之通函及本通函。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告特速集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年九月二十八日(星期五)上午九時三十分假座香港中環雪廠街16號Club Lusitano 24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認訂立認購協議(定義見本公司日期為二零一二年九月十三日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別)以及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此批准通函提述視作出售本公司於SingXpress Land Ltd之非常重大權益(「視作出售」)；
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司行使、執行及交付所有有關文件，及進行一切行動及事項，並謹此授權任何兩名董事或任何一名董事及本公司之公司秘書於所有有關文件加蓋公司印鑑，並將文件作為本公司契據交付，在任何有關情況下為使認購協議、視作出售、任何附帶協議或其項下擬簽立之

## 股東特別大會通告

文件得以落實或生效而可能屬必要或合宜者(包括但不限於簽立任何契據及／或文件，以及行使或執行其項下任何權利)，以及對當中有關事項作出或同意作出其全權酌情認為屬合宜、恰當或必要並符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命  
特速集團有限公司  
董事總經理  
陳統運

香港，二零一二年九月十三日

註冊辦事處：

香港中環  
雲咸街40至44號  
雲咸商業中心24樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任一名或以上受委代表代彼出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實證明之授權書或授權文件副本，須於大會或續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港註冊辦事處。