

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

二零一二年十一月十六日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 物業估值	7
附錄二 — 一般資料	12

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：

「協議」	指	賣方及買方所訂立日期為二零一二年九月二十八日之買賣協議，據此賣方同意向買方出售Miyazaki Hotel
「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) 由本公司董事陳恒輝先生作為財產授予人成立的一項全權信託最終擁有之Heng Fai Master Holdings Limited，為本公司1,776,785,806股股份(50.67%)之受益人； (2) 本公司董事陳玉嬌女士全資擁有之Prime Star Group Co. Ltd，為本公司592,039,274股股份(16.88%)之受益人； (3) 本公司董事陳玉嬌女士之配偶陳恒輝先生，擁有本公司3,124,300股股份(0.09%)；及 (4) 陳恒輝先生之配偶陳玉嬌女士，擁有本公司220,357,843股股份(6.28%)。
「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
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據協議向買方出售Miyazaki Hotel
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一二年十一月十三日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Miyazaki Hotel」	指	位於1-1, Kawahara-cho, Miyazaki, Miyazaki 880-0866, Japan之酒店物業Hotel Plaza Miyazaki
「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
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「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
「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
「%」	指	百分比

於本通函內，所採用之匯率為1新加坡元兌6.20港元，僅供說明。



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：

鄭國禎

獨立非執行董事：

王多祿

黃達強

陳京暉

敬啟者：

主要交易

緒言

於二零一二年九月二十八日，本公司宣佈於二零一二年九月二十八日，賣方與買方訂立協議出售Miyazaki Hotel，總代價為420,000,000日圓(相當於約41,900,000港元)。

由於涉及出售之適用百分比率(定義見上市規則)多於25%但少於75%，根據上市規則第十四章，出售構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下有關通知、刊登公佈及股東批准之規定。

董事會函件

MIYAZAKI HOTEL

協議日期 : 二零一二年九月二十八日

賣方 : 本公司間接全資附屬公司Hotel Plaza Miyazaki Limited

買方 : 於日本註冊成立之公司CS Real Estate Consulting Inc

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為主要從事提供房地產物業投資業務。買方與其最終實益擁有人為第三方，獨立於本公司及本公司之關連人士。

Miyazaki Hotel : 1-1, Kawahara-cho, Miyazaki, Miyazaki 880-0866, Japan

出售價 : 420,000,000日圓(相當於約41,900,000港元)須以現金支付，付款時間表如下：

- 按金40,000,000日圓(相當於約4,000,000港元)已由買方於簽訂協議時支付予賣方；
- 購買價餘額380,000,000日圓(相當於約37,900,000港元)於完成日期支付予賣方。

完成日期 : 二零一二年十二月二十日或買方與賣方可能不時書面協定之其他日期或之前

進行出售之原因及裨益

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，其中包括企業融資、消費信貸及酒店營運業務。

Miyazaki Hotel擁有164間客房，提供全方位服務。Miyazaki Hotel之總建築面積約為17,721平方米。Miyazaki Hotel與鄰近地區之現有酒店競爭激烈，截至二零一一年三月三十一日止財政年度，Miyazaki Hotel應佔未經審核除稅前後虧損淨額分別約90,340,000日圓(相當於約9,020,000港元)及約95,460,000日圓(相當於約9,530,000港元)。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，Miyazaki Hotel應佔未經審核除稅前後虧損淨額分別約87,570,000日圓(相當於約8,750,000港元)及約92,690,000日圓(相當於約9,260,000港元)。

董事認為出售為本集團變現投資之良機，可避免進一步經營虧損。出售所得款項可使本集團減少借貸及未來利息開支，有助改善本集團之財務狀況及營運資金情況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，Miyazaki Hotel之售價乃經協議訂約方參考日本當前市況及Miyazaki Hotel之未經審核賬面值公平磋商釐定。董事認為，出售符合本集團利益，而協議出售條款亦符合一般商業條款，屬公平合理且符合本公司股東之整體利益。

對盈利、資產及負債之影響

根據Miyazaki Hotel於二零一二年三月三十一日之未經審核賬面值約397,600,000日圓(相當於約39,710,000港元)，本公司預期將實現出售收益約2,240,000港元，即代價與Miyazaki Hotel於二零一二年三月三十一日之賬面值差額。

出售後，本集團將取得所得款項約41,900,000港元。本公司擬將出售所得款項淨額用於償還約7,150,000港元之按揭貸款，餘額將用作本集團之一般營運資金。本集團之資產總值將減少約4,900,000港元，即Miyazaki Hotel賬面值減少約39,700,000港元及銀行結餘增加約34,800,000港元之淨影響，而本集團之負債總額將減少約7,150,000港元。

董事會函件

由於涉及出售之適用百分比率(定義見上市規則)多於25%但少於75%，根據上市規則第十四章，出售構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第十四章項下有關通知、刊登公佈及股東批准之規定。

簽立及履行該協議及據此擬進行之交易已於二零一二年九月二十八日獲共同持有本公司現有已發行股本約73.9%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該協議及據此擬進行之交易。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。倘實際舉行股東大會，董事(包括獨立非執行董事)將推薦股東投票贊成協議及其項下擬進行之交易。

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

二零一二年十一月十六日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團之物業權益於二零一二年八月三十一日作出之估值之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



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」)就 貴公司間接全資附屬公司Hotel Plaza Miyazaki Limited(「HPML」)(其後統稱「貴集團」)持有位於日本宮崎市之物業(其後統稱「物業」或「酒店」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並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二零一二年八月三十一日(「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，按香港測量師學會物業估值準則之定義為「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5章、香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之全部規定。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業權益，當中並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而獲益。此外，吾等在進行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日本之物業權益查冊。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、地盤及建築面積以至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。

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，估值證書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日圓列示。

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

日期：二零一二年十一月十六日

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。

估值證書

貴集團於日本佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 現況下之資本值 日圓																																														
1.	Hotel Plaza Miyazaki 位於1-1 Kawahara- cho Miyazaki City Miyazaki 880-0866 Japan	<p>該物業包括3幢樓宇，包括一幢18層高主要酒店樓宇(連同2層地庫)、一幢3層高樓宇及4層高日式公眾浴室，客房總共164間，分別於一九七五年、一九八五年及一九九九年竣工。</p> <p>該物業之總建築面積為約19,432.25平方米。其詳情載列如下：</p> <p>酒店樓宇高座—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地庫2層</td><td>1,287.64</td></tr> <tr><td>地庫1層</td><td>1,559.87</td></tr> <tr><td>1樓</td><td>1,557.26</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>1,356.47</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>821.62</td></tr> <tr><td>4樓</td><td>685.95</td></tr> <tr><td>5樓</td><td>685.95</td></tr> <tr><td>6樓</td><td>685.95</td></tr> <tr><td>7樓</td><td>685.95</td></tr> <tr><td>8至13樓每層</td><td>685.95</td></tr> <tr><td>14樓</td><td>759.21</td></tr> <tr><td>15樓</td><td>163.38</td></tr> <tr><td>16樓</td><td>163.38</td></tr> </tbody> </table> <p>酒店樓宇低座—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1樓</td><td>547.08</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>596.12</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>576.56</td></tr> </tbody> </table> <p>日式公眾浴室—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1樓</td><td>829.94</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>1,153.54</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>145.98</td></tr> <tr><td>4樓</td><td>1,054.70</td></tr> </tbody> </table> <p>總面積 <u>19,432.25</u></p>	樓層	面積 (平方米)	地庫2層	1,287.64	地庫1層	1,559.87	1樓	1,557.26	2樓	1,356.47	3樓	821.62	4樓	685.95	5樓	685.95	6樓	685.95	7樓	685.95	8至13樓每層	685.95	14樓	759.21	15樓	163.38	16樓	163.38	樓層	面積 (平方米)	1樓	547.08	2樓	596.12	3樓	576.56	樓層	面積 (平方米)	1樓	829.94	2樓	1,153.54	3樓	145.98	4樓	1,054.70	該物業由貴集團經營作酒店用途。	380,000,000
樓層	面積 (平方米)																																																	
地庫2層	1,287.64																																																	
地庫1層	1,559.87																																																	
1樓	1,557.26																																																	
2樓	1,356.47																																																	
3樓	821.62																																																	
4樓	685.95																																																	
5樓	685.95																																																	
6樓	685.95																																																	
7樓	685.95																																																	
8至13樓每層	685.95																																																	
14樓	759.21																																																	
15樓	163.38																																																	
16樓	163.38																																																	
樓層	面積 (平方米)																																																	
1樓	547.08																																																	
2樓	596.12																																																	
3樓	576.56																																																	
樓層	面積 (平方米)																																																	
1樓	829.94																																																	
2樓	1,153.54																																																	
3樓	145.98																																																	
4樓	1,054.70																																																	
		<p>該物業土地地段目前根據永久業權權益持有。</p>																																																

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴集團間接全資附屬公司株式会社ホテルプラザ宮崎(Hotel Plaza Miyazaki Limited)。
2. Hotel Plaza Miyazaki為3星級酒店，設有日式溫泉設施及一般酒店服務及設施，如會議室及停車場服務。該酒店擁有164間客房，分佈於4至13樓，包括單人／雙人／四人間及套房（日式及西式）。
3. 根據於二零一二年九月二十八日之買賣協議，Hotel Plaza Miyazaki Limited與CS Real Estate Consulting Inc. (獨立第三方) (「買方」) 簽訂協議，以420,000,000日圓出售酒店。
4. 根據協議，完成日期將為二零一二年十二月二十日或買方與Hotel Plaza Miyazaki Limited可能不時書面協定之其他日期或之前。
5. 該物業由艾華迪評估諮詢有限公司之助理副總裁區永源於二零一二年十月十二至十四日期間進行最後視察。
6. 該酒店位於宮崎地區之郊區。根據日本政府統計，於二零一二年第二季，495,330名人士到訪並於宮崎留宿。整個宮崎地區及郊區之平均酒店入住率分別為45.6%及28.2%，而類似酒店之雙人房房租則為每晚6,000至8,000日圓。

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) 本集團經審核綜合財務報表

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，該等年報全部刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.xpressgroup.com)。

(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，如無未能預見情況下，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。

(c) 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九月三十日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約1,201,800,000港元，當中包括按揭貸款約259,600,000港元、銀行借貸約836,300,000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2,075,300,000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3,200,000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二零一二年九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，外幣款額已按二零一二年九月三十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九月三十日營業時間結束時之負債及或然負債有任何重大變動。

(d) 財務及貿易前景

本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得營業額約81,500,000港元，較截至二零一一年三月三十一日止年度之營業額增加約8.2%。營業額增加主要由於酒店及款待分部之營業額以及年內租金收入均增加。截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為156,400,000港元，而二零一一年則為溢利45,400,000港元。

本集團透過SingXpress已於新加坡著手進行四項發展項目，其中兩項為永久業權產業，乃在集體(整體)出售的情況下收購，而第三項項目為新加坡房屋發展委員會(「房屋發展委員會」)設計、興建和銷售計劃項目(「設計、興建和銷售計劃項目」)下之大型公共房屋項目，佔地176,400平方呎，第四項項目則為於新加坡發展共管公寓(「共管公寓」)之公共房屋。

第一項項目位於Charlton Road，於二零一零年中由SingXpress持有80%及ACT Holdings Pte Ltd持有餘下20%之合營公司Charlton Residences Pte Ltd以21,400,000新加坡元購入。該地盤上建有之21幢無升降機公寓將重建為21幢樓高三層的豪宅，設有泳池、會所及健身室以及地下停車場。

第二項項目位於Balestier，於二零一零年十一月以21,000,000新加坡元購入。該地盤上建有前稱志遠大廈之舊式樓房，將於二零一三年重建成一幢樓高20層、合共54個單位之新公寓大樓。

於二零一一年六月初，本集團宣佈成功投得新加坡房屋發展委員會設計、興建和銷售計劃項目下之主要公共房屋項目，此為第三項項目。SingXpress所中標項目之價值約123,900,000新加坡元(約780,600,000港元)，佔地176,400平方呎，鄰近Pasir Ris地鐵站及位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1的白沙購物中心。最高可建樓面面積約441,000平方呎，計劃最多建成454個房屋發展委員會轄下的品味家居，設有育兒中心、停車場及附屬設施。

於二零一二年五月十四日，本集團宣佈財團成功以233,500,000新加坡元投得一幅土地，用作發展共管公寓之公共房屋，當中SingXpress Land於財團擁有30%實際股權。該幅土地位於Tampines Central 7/Tampines Avenue 7/Tampines Avenue 9。參與此土地投標之合營企業夥伴Creative Investments Pte Ltd(新交所上市之Amara Holdings Limited之全資附屬公司)、Kay Lim Realty Pte Ltd(Pasir Ris One項目之合作夥伴Kay Lim Holdings Pte Ltd之全資附屬公司)及SingXpress Land分別擁有40%、30%及30%權益。我們於此共管公寓項目中之少數股權突顯我們投資理財方針之策略，著重股本回報與風險管理。

本集團之目標為建立集獨特及創意設計、品質及服務於一身的品味家居，致力打造行業新指標。

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。我們堅信，由於我們著重設計以配合卓越(即使未至於理想)地段，我們擁有完善價值方案。我們重點發展新加坡之公共房屋項目及小型私人住宅，其將繼續讓我們在市場上佔據有利位置。

據董事所全悉，概無其他與本集團財務及貿易前景相關之重要資料而未於本通函所載包括公眾未必能知悉及預期且可能對溢利造成重大影響之特殊貿易因素或風險。

3. 物業權益及物業估值

估值師已對Miyazaki Hotel於二零一二年八月三十一日進行估值，並認為Miyazaki Hotel於該日之估值為380,000,000日圓。估值報告全文載列於本通函附錄一。

以下報表載列Miyazaki Hotel之總值(於二零一二年三月三十一日之經審核財務報表反映)與Miyazaki Hotel於二零一二年八月三十一日之估值(載列於本通函附錄一)之對賬。

日圓

於二零一二年三月三十一日本公司物業權益之賬面淨值	
Miyazaki Hotel	397,610,000
減：二零一二年四月一日至二零一二年八月三十一日期間之折舊 (未經審核)	<u>(7,475,000)</u>
於二零一二年八月三十一日之賬面淨值(未經審核)	390,135,000
估值虧絀(未經審核)	<u>(10,135,000)</u>
於二零一二年八月三十一日之物業估值	<u><u>380,000,000</u></u>

4. 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
	受控制法團持有(附註1)	<u>1,776,785,806</u>	<u>50.61</u>
		<u>1,779,910,106</u>	<u>50.70</u>
陳玉嬌	實益擁有人	220,357,843	6.28
	受控制法團持有(附註2)	<u>592,039,274</u>	<u>16.86</u>
		<u>812,397,117</u>	<u>23.14</u>
鄺國禎	實益擁有人	11,927,650	0.34
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>2,615,940,395</u></u>	<u><u>74.51</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	1.39
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	0.14
王多祿	11.15.2004	11.20.2004– 5.8.2013	0.1583	3,062,700	0.09
				196,374,500	5.59

(c) 本公司每份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
	受控制法團持有(附註3)	7,200	0.68
		411,229	38.93
陳玉嬌	實益擁有人	134,217	12.71
	受控制法團持有(附註2)	234,319	22.18
		368,536	34.89
鄺國禎	實益擁有人	1,680	0.16
陳統運	實益擁有人	4,528	0.43
	受控制法團持有(附註4)	60,000	5.68
		64,528	6.11
		845,973	80.09

附註：

1. 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。
2. 該等股份／債券由陳女士擁有100%股本權益之Prime Star Group Co. Ltd.擁有。
3. 該等債券由陳恒輝先生擁有100%股本權益之Heng Fai Holdings Limited擁有。
4. 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	50.61
Prime Star Group Co., Ltd.	實益擁有人	592,039,274	16.86

(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 KayLim Pte Ltd	Kay Lim Holdings Pte Ltd	20%

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（為董事或候任董事，亦為一間公司之董事或僱員）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。

5. 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。

6. 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。該服務合約規定相等於各財政年度結算日本公司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)。

7. 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。

8. 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志遠大廈，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，購買價為123,880,000新加坡元。
- (d) 日期為二零一一年七月六日及本公司與Heng Fai Master Holdings Limited (作為包銷商)訂立之包銷協議，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#02-19、#02-20、#02-21、#02-22及#02-23 UB.1, 81 Ubi Avenue 4，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新加坡元購入位於新加坡8 Floor, 200 Jalan Sultan, Textile Centre，郵編199018號之第11號單位(包括A部及B部)。
- (h) 於二零一二年四月二十六日，SingXpress Land Ltd與認購方Toh Soon Huat先生訂立有條件認購協議，按每股認購股份0.0162新加坡元之價格，發行及認購SingXpress股本中合共123,000,000股新普通股，所得款項總額達1,992,600新加坡元。
- (i) 於二零一二年五月三十日，SingXpress Land Ltd與認購方Chua Swee Wah先生訂立有條件認購協議，按每股認購股份0.0126新加坡元之價格，發行及認購SingXpress股本中合共243,000,000股新普通股，所得款項總額達3,061,800新加坡元。

- (j) 於二零一二年八月六日，SingXpress Land Ltd與Haiyi Holdings Pte. Ltd訂立認購協議，內容有關Haiyi Holdings Pte. Ltd按每股認購股份1,180,000新加坡元(約7,300,000港元)之價格，認購合共80股新已繳足不可贖回累積可換股無投票權永久優先股，總認購價為94,400,000新加坡元(約585,300,000港元)。
- (k) 該協議。

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)。

9. 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。

10. 重大負面變動

於最後可行日期，董事會確認，本集團之財務或營業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。

11. 專家及同意書

以下為於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已刊發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。

12. 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。

13. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起至二零一二年十一月三十日(包括該日)止之一般辦公時間內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(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同意書；
- (e) 本公司截至二零一二年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (f) 本公司日期為二零一二年五月二日及二零一二年九月十三日之通函；及
- (g) 本通函。