

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)

- (I) 主要交易－出售物業**
(II) 非常重大收購－收購土地
及
(III) 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一一年八月二十三日星期二上午九時四十五分假座香港中環雪廠街16號Club Lusitano 24樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，並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。

二零一一年七月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 有關物業之物業估值	II-1
附錄三 – 土地之物業估值	III-1
附錄四 – 估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	SXLPRL及Kay Lim收購土地之投標；
「投標之額外條件」	指	投標之額外條件(技術)，構成投標文件集之一部分；
「代理協議」	指	房屋發展委員會與合營公司將予訂立之代理協議(草擬本載於投標詳情及條件之附錄C(I)及C(II))，據此，房屋發展委員會委任合營公司於土地上分別設計及興建停車場設施及兒童關愛中心；
「協議」	指	SXLPRL與Kay Lim所訂立日期為二零一一年五月二十五日之總合營協議，內容有關(其中包括)就收購土地中標後成立合營公司；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義；
「獲授日期」	指	二零一一年六月三日，即獲授投標日期；
「建築工程管理局」	指	新加坡建築及工程管理局(Building Construction Authority)；
「董事會」	指	董事會；
「興建計劃」	指	興建計劃，為建築工程管理局就物業項目之規劃及設計發出之許可證；
「興建協議」	指	新加坡共和國總統(及其繼任人)與合營公司將予訂立之興建協議(草擬本載於投標詳情及條件之附錄A)，據此，合營公司同意購買土地並在土地上興建供設計、興建和銷售計劃；
「緊密聯繫股東」	指	(1) 本公司董事陳玉嬌女士全資擁有之Prime Star Group Co. Ltd，為本公司585,800,065股股份(22.18%)之受益人； (2) 本公司董事陳玉嬌女士之配偶陳恒輝先生，擁有本公司1,061,505,486股股份(40.20%)；及 (3) 陳恒輝先生之配偶陳玉嬌女士，擁有本公司133,950,093股股份(5.07%)。

釋 義

「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；
「完成日期」	指	二零一一年八月三十一日，即收購完成日期；
「法定完工紙」	指	法定完工紙，為建築工程管理局發出之許可證。樓宇僅可在法定完工紙或臨時收樓紙授出後使用；
「設計、興建和銷售計劃」	指	設計、興建和銷售計劃之新加坡公共房屋分部；
「設計、興建和銷售計劃項目」	指	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；
「董事」	指	本公司董事；
「出售」	指	賣方根據出售協議向買方出售物業；
「出售協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一一年四月十五日之協議，據此賣方同意向買方出售有關物業；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年八月二十三日星期二上午九時四十五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收購及協議項下擬進行之交易；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「房屋發展委員會」	指	房屋發展委員會(Housing and Development Board)；
「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；

釋 義

「租約」	指	新加坡共和國總統(及其繼任人)與合營公司將予訂立之租賃協議(草擬本載於投標詳情及條件之附錄B)，據此，訂約各方同意根據投標文件集所載之條款及條件發展土地；
「合營公司」	指	根據協議，SXLPRL與Kay Lim於二零一一年六月七日根據新加坡法例分別按股權比例80%及20%成立之合營公司，其將擁有及發展設計、興建和銷售計劃之土地；
「Kay Lim」	指	Kay Lim Holdings Pte Ltd，根據新加坡法例成立之公司；
「土地」	指	位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1用作新加坡公共房屋發展項目之地塊；
「最後可行日期」	指	二零一一年七月二十五日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「投標詳情及條件」	指	投標條件，構成投標文件集之一部分；
「臨時許可證」	指	市區重建局就批准房屋發展委員會物業之翻新工程及全新工程發出之指定期間許可證；
「有關物業」	指	香港北角英皇道510號港運城港運大廈5樓；
「買方」	指	IPT 7 Company Limited；
「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；

釋 義

「SingXpress」	指	SingXpress Land Ltd，本公司間接擁有62.68%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；
「SXLPR L」	指	SingXpress Land (Pasir Ris) Pte Ltd，SingXpress之全資附屬公司；
「投標」	指	SXLPR L與Kay Lim共同參與之投標，以收購土地作設計、興建和銷售計劃項目用途；
「投標文件集」	指	邀請投標者並提供土地投標之條款及條件之投標文件；
「臨時收樓紙」	指	臨時收樓紙，為建築工程管理局發出之許可證。樓宇僅可在法定完工紙或臨時收樓紙授出後使用；
「市區重建局」	指	新加坡市區重建局(Urban Redevelopment Authority)；
「賣方」	指	Ichi Ni San Enterprises Company Limited，本公司之全資附屬公司；
「批文」	指	批文，為市區重建局就物業項目之規劃及設計發出之許可證；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，新加坡元乃按1.00新加坡元兌6.3港元計算之匯率換算為港元，僅供說明。有關換算並不代表任何金額已按、可按或可能按該匯率兌換。



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

敬啟者：

(I) 主要交易－出售物業
(II) 非常重大收購－收購土地
及
(III) 股東特別大會通告

緒言

於二零一一年四月十五日，本公司公佈，賣方與買方訂立出售協議，以總代價140,630,000港元出售有關物業。

於二零一一年五月三十一日，SXLPR L與Kay Lim共同參與有關設計、興建和銷售計劃項目之投標並於同日接獲暫定投標結果，顯示SXLPR L與Kay Lim提交之投標價最高。SXLPR L與Kay Lim於二零一一年六月三日獲授土地。

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%，而收購之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，出售及收購分別構成本公司之主要交易及非常重大收購交易，因而須遵守上市規則第14章項下之通告、刊登公佈及股東批准之規定。本通函之目的旨在向閣下提供有關出售及收購之詳情。

有關物業

出售協議日期： 二零一一年四月十五日

賣方： Ichi Ni San Enterprises Company Limited，本公司之全資附屬公司

買方： IPT 7 Company Limited

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方主要從事提供房地產投資業務。買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關物業： 香港北角英皇道510號港運城港運大廈5樓

售價： 140,630,000港元以現金支付，付款時間表如下：

- 於簽署出售協議時由買方向賣方支付14,063,000港元，作為訂金；
- 於完成日期向賣方支付購買價餘款126,567,000港元。

完成日期： 二零一一年五月二十日或買方與賣方不時書面協定之該等其他日期

進行出售之理由及益處

本集團主要從事物業發展與物業買賣及投資、財資投資及酒店業務。

董事會函件

有關物業之總建築面積約為20,090平方呎。有關物業現時受租約所規限，租約將於二零一二年七月三十一日屆滿，每月產生約327,100港元之租金收益，而於完成時，該等租約將由賣方轉讓予買方。有關物業之現有租戶為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

董事認為，出售為本集團變現其投資提供良機。出售所得款項將有助本集團減少借貸及未來之利息開支，且能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，有關物業之售價乃由訂約雙方參考近期物業市場同類單位之成交後公平磋商釐定。董事認為出售符合本集團之利益，而出售協議列明之出售條款亦按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

出售之財務影響

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，有關物業應佔之除稅前及除稅後經審核純利分別為6,300,000港元及5,500,000港元。截至二零零九年三月三十一日止財政年度，有關物業應佔之除稅前及除稅後經審核純利分別為5,100,000港元及4,400,000港元。

出售於二零一一年五月二十日完成，本集團已收取所得款項約139,000,000港元。本公司擬將出售之所得款項淨額用作償還截至二零一一年三月三十一日約72,000,000港元之按揭貸款，而餘款將由本集團用作一般營運資金。根據有關物業於二零一零年三月三十一日之賬面值119,500,000港元計算，估計本集團將錄得出售收益約19,600,000港元(扣除開支)。因此，非流動資產減少119,500,000港元將因銀行結餘及現金增加67,100,000港元以及銀行借貸相對減少72,000,000港元而被抵銷。

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

董事會函件

簽立及履行出售協議及據此擬進行之交易已於二零一一年四月十五日獲共同持有本公司現有已發行股本約67.45%之緊密聯繫股東書面批准。由於概無本公司股東須就批准出售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出售協議及據此擬進行之交易。

收購

於二零一一年五月三十一日，SXLPRL與Kay Lim共同參與有關設計、興建和銷售計劃項目之投標並於同日接獲暫定投標結果，顯示SXLPRL與Kay Lim提交之投標價最高。SXLPRL與Kay Lim於二零一一年六月三日獲授土地。SXLPRL與Kay Lim將透過彼等股權比例分別佔80%及20%之合營公司參與共同收購及發展設計、興建和銷售計劃項目。於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Kay Lim及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

投標及收購

根據投標詳情及條件，投標、土地及收購之詳情如下：

- 承標日期： 二零一一年六月三日，即獲授投標之日期。
- 涉及事項： 位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1之新加坡公共房屋發展項目。
- 購買價： 123,880,009新加坡元(約相當於780,440,000港元)。
- 付款： 購買價之全數款項須按照以下之時間表以新加坡之銀行開具之銀行本票或銀行匯票支付：
1. 投標費用，即6,800,000新加坡元(約42,840,000港元)已於提交投標時支付；
 2. 24,170,000新加坡元(約152,271,000港元)，即購買價之25%(減投標費用)須於二零一一年六月三十日或之前支付；及
 3. 92,910,006.75新加坡元(約585,333,000港元)，即購買價之75%須於二零一一年八月三十一日或之前支付。

董事會函件

土地用途： 土地批准作住宅之用，按照核准計劃編號84066所規劃，根據房屋及發展法(第129章)2004年版本及其項下之規則及法規作為新加坡共和國之公共房屋發展項目。土地之地盤面積約16,388平方米。

租賃期： 103年。

收購須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

1. 根據上述時間表向房屋發展委員會提交投標價123,880,009新加坡元；
2. 獲得新加坡有關機構批准於完成日期或之前購買土地；
3. 於二零一一年六月三十日前向房屋發展委員會提交投標詳情及條件訂明之興建方案以獲批准；
4. 於二零一一年九月十四日前簽署興建協議、租約及代理協議；及
5. 於向主管當局提交相同文件以獲批准前，向代表政府(作為土地擁有人)之房屋發展委員會提交設計及建設計劃及樓宇規劃以獲有關批准。

倘收購條件未能達成，已支付之投標按金將被沒收，而房屋發展委員會將有權將土地重新出售，而所得款項之任何差額將由投標者補償及支付。

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購交易，須待股東於本公司即將召開之股東特別大會上批准方可作實。

概無本公司股東於收購中擁有權益而須就批准收購放棄表決。本公司主要股東兼董事陳恒輝先生及陳玉嬌女士實益擁有1,783,385,644股股份(相當於賦予出席本公司股東大會並可於會上投票表決權利之證券面值約67.5%)，彼等已承諾投票表決贊成任何決議案以批准收購。

投標條款

本通函所有已界定詞彙與投標詳情及條件中所載者具有相同涵義，構成投標文件集一部分，並如附錄五「備查文件」一段所載方式於本公司註冊辦事處可供查閱。

董事會函件

下文之草擬興建協議、草擬租約及草擬代理協議之條款、投標之額外條件以及房屋發展委員會之強制公共房屋設計及技術規定(Mandatory Public Housing Design and Technical Requirements)已加入投標詳情及條件中，並同樣如附錄五「備查文件」一段所載方式於本公司註冊辦事處可供查閱。投標文件之重要條款及條件如下：

一般事項

- (a) 中標者須自行承擔其成本，並支付用作公共房屋發展之土地之住宅發展支出。
- (b) 於建築工程管理局發出有關發展之臨時收樓紙或法定完工紙時或之後任何時間，中標者之法定及實益權益預期於個別單位租賃時立即復歸，而土地上的公用設施整體業權將按協定代價1新加坡元歸屬予房屋發展委員會。就此而言，中標者須進行房屋發展委員會可能酌情認為必須之一切行動及事宜。
- (c) 中標者將獲授土地租約，其條款及條件載於草擬興建協議、草擬租約、草擬代理協議、投標之額外條件及房屋發展委員會之強制公共房屋設計及技術規定內，由中標者悉數支付土地出讓金當日起為期103年。

中標者進行發展之控股權益規定

- (d) 中標者可在獲得房屋發展委員會事先書面同意的情況下，連同一名／一間或以上個人或公司(不論以現有或新組成的合夥形式或其他方式)，進行發展及簽訂有關興建協議及代理協議。在該情況下，中標者須確保其持有50%以上土地及該發展項目之控股權益，並於其收訖臨時入伙紙或法定完工紙當日(以較早者為準)前將繼續持有及保留該份額。

支付投標價

- (e) 中標者將按下列方式以銀行本票向房屋發展委員會支付投標價，抬頭人為新加坡土地管理局局長：
 - i. 在透過銀行擔保／保險擔保支付全部或部分投標按金的情況下，於其投標獲接納當日起七日內支付相當於投標按金的金額；

董事會函件

- ii. 於其投標獲接納當日起28日內支付投標價25%(扣除投標按金)；及
- iii. 於其投標獲接納當日起90日內支付投標價75%。

項目完成

- (f) 中標者須於房屋發展委員會接納投標當日起48個月內興建該整體發展及取得單一臨時入伙紙。

成本及支出

- (g) 中標者須應要求即時支付：
 - i. 所有新加坡土地管理局之費用、規劃預備成本及劃分費用，以及所有其他相關或所涉成本及支出，連同所有就租賃應付之印花稅、註冊費及蓋印費，以及所有其他就預備、完工及／或註冊(其中包括)興建協議及相關或所涉事項所產生或將予產生之支出。

不可轉讓、按揭抵押等

- (h) 於興建協議期間或該發展完工前，在未有事先書面通知房屋發展委員會之情況下，中標者不得轉讓、出租、抵押或放棄所述興建協議之利益，中標者亦不得出租、抵押、質押、轉讓、分租或放棄土地管有權或任何有關部分。

違約

- (i) 倘中標者因任何理由未能於悉數支付土地投標價當日起14日內簽訂興建協議及代理協議，或未能遵守或履行或未能確保恰當履行該等投標詳情及條件之任何條款，房屋發展委員會可於其視為適當的情況下施加有關處罰，並沒收連同投標所呈交之投標按金及有關條款項下一切其他已付費用，金額將屬於房屋發展委員會所有。
- (j) 房屋發展委員會亦有權收回土地管有權及重售土地，以及收回及重售該發展的任何權益(不論工程展開與否)，猶如中標者從未就土地呈交投標。

董事會函件

禁制

- (k) 在不損害政府及／或房屋發展委員會可能擁有之任何行動權利或其他補償，或政府或房屋發展委員會可能決定主動採取之任何民事或刑事程序之情況下：
- i. 政府及／或房屋發展委員會保留權利禁制中標者於政府及／或房屋發展委員會可能酌情決定中標者未能遵守或履行該等當前投標詳情及條件、興建協議、代理協議、租約、投標之額外條件(技術)及房屋發展委員會之強制公共房屋設計及技術規定所載或所述之任何條款及條件，或提供虛假資料、放棄或違約期間參與政府部門及機關以及法定委員會之所有或任何日後投標及拍賣；及
 - ii. 中標者須應要求支付政府及／或房屋發展委員會可能因中標者或其僱員或代理不遵守或違反本條件可能蒙受之直接或間接損失及損害而可能由政府及／或房屋發展委員會釐定為賠償之有關金額。

彌償

- (l) 中標者須就興建協議、代理協議、租約、投標之額外條件(技術)及房屋發展委員會之強制公共房屋設計及技術規定之條款或與此等文件有關之一切直接或間接損失、損害、傷害、申索或索求對房屋發展委員會及政府負全責及作出全面彌償並一直作出彌償。

由於投標文件集載有主要供參與物業發展之專業人士使用、作為彼等就設計、興建和銷售計劃項目項下之安全、物料及技術規定履行其職務及責任的重要技術資料，因此，董事認為披露投標文件集之進一步資料將使本通函過份冗長，且對股東就收購作出知情決定而言亦不重要，而一般公眾亦未必能夠明白其中內容。董事認為，所有重大條款及條件已於本通函節錄及反映，所載資料亦大致完整，包括所有使股東作出正確知情決定之必須資料。本公司亦無遺漏任何有關收購之重大事實。投標文件集以附錄五「備查文件」一段所載方式於本公司註冊辦事處可供查閱。

收購及設計、興建和銷售計劃項目之融資

收購及發展設計、興建和銷售計劃項目之資金將由SXLPR L及Kay Lim根據彼等各自於合營公司之權益，透過向合營公司注入股權及股東貸款方式以及合營公司董事會不時視作合適之項目融資提供。

根據由房屋發展委員會刊發之設計、興建和銷售計劃授出地盤清單(List of DBSS Sites Awarded)，土地為房屋發展委員會就設計、興建和銷售計劃項目公開招標之最接近鐵路地塊之一。過往授出的設計、興建和銷售計劃地盤之投標價介乎52,000,000新加坡元至224,000,000新加坡元，而每項拍賣平均吸引六名投標者出價。土地鄰近Pasir Ris鐵路站及位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive 1的白沙購物中心。因此，董事會預期設計、興建和銷售計劃的單位需求甚殷。經考慮新加坡同類設計、興建和銷售計劃項目之最近市場成交價及本集團就土地之地點與發展潛力進行之可行性研究後，顯示土地之初步價值乃不少於投標價，就收購提交之投標價為123,880,000新加坡元。

本集團可能透過內部資源、企業銀行融資及項目融資或自董事會不時視作合適之其他來源撥付收購及發展設計、興建和銷售計劃項目之部分資金。於二零一一年七月六日，本公司宣佈建議公開發售以集資不少於約43,570,000港元。公開發售之估計所得款項淨額約43,000,000港元，並擬作為額外營運資金，以加強本公司之財務狀況。有關公開發售詳情，請參閱本公司日期為二零一一年七月六日之公佈。

合營公司之主要資料：

(i) 成立合營公司之目的

SXLPR L及Kay Lim已於二零一一年六月七日在新加坡註冊成立合營公司SingXpress KayLim Pte. Ltd(「SXLKL」)，其主要目的為擁有及發展設計、興建和銷售計劃項目。

(ii) 註冊資本及投資

SXLKL由SXLPR L及Kay Lim各自擁有80%及20%，已發行及繳足資本總額為1,000,000新加坡元(約6,300,000港元)，SXLPR L與Kay Lim已分別按80%及20%之比例注入現金。

(iii) 董事會及管理層

合營公司之董事會由五名董事組成，其中四名由SXLPR L委任，一名由Kay Lim委任。董事會將決定(其中包括)主要事項，如借貸及／或取得信貸融資、由合營公司作出擔保或彌償、設計、興建和銷售計劃項目在建築設計上的任何重大改動及整體發展藍圖，以及設計、興建和銷售計劃項目發展成本預算之任何重大增長。

發展及管理委員會將由四名成員組成，SXLPR L將有權委任其中三名，而Kay Lim將有權委任一名。

就若干重大事項(其中包括合營公司之組織章程細則修訂、合營公司停運或解散、合營公司之註冊資本增加或調動及合營公司與其他經濟機構之合併)而言，必須至少獲得SXLPR L與Kay Lim各自一名董事表決贊成。

(iv) 溢利分佔及分派政策

合營公司將按SXLPR L與Kay Lim各自於合營公司之持股比例向彼等作出所有分派及股息。

根據合營公司之組織章程細則，其於各財政年度之溢利將用作支付股息，惟須受(其中包括)適用法例及法規、外部財務機構施加之任何限制或條件、可得現金以及營運資金之合理及適當儲備撥款或合營公司董事會認為恰當的其他方式所限。

土地及設計、興建和銷售計劃項目之資料

房屋發展委員會為新加坡國家發展部(Ministry of National Development)管轄之公共房屋機關及法定委員會。房屋發展委員會規劃及發展公共房屋市鎮，向新加坡國民提供優質住所及生活環境。就此而言，房屋發展委員會積極參與研究發展工作，確保維持且持續改善成本效益及質素標準。設計、興建和銷售計劃乃私營企業參與發展公共房屋之計劃，為樓宇及單位設計帶來更多創意，從而向住宅買家提供更多房屋選擇。

根據設計、興建和銷售計劃，發展商投得土地並享有設計、定價及銷售單位之靈活性，惟須遵守相關法例及法規以保存公共房屋之特性，以及確保樓宇質素

董事會函件

及安全。設計、興建和銷售計劃項下所出售單位之租賃期為99年，並將根據與房屋發展委員會轄下發展的單位雷同的房屋發展委員會適用條件出售予買家。該等條件包括國籍、年齡、家庭核心、收入上限以及過往或目前於其他公共或私人物業中所佔業權。合資格收取現金及貸款津貼的首次買家可利用彼等的退休金計劃協助供款。需求一般視乎個人於申請時是否符合標準及物業地點而定，一般受到個人情況和與地鐵站的距離影響。因此，就房屋發展委員會轄下單位而言，過往曾有高達10倍的「超額」申請。

合營公司將負責銷售設計、興建和銷售計劃之單位。設計、興建和銷售計劃項下之單位的一般銷售安排為：有興趣及合資格買家將在預售前透過申請進行註冊。申請人數一般超出設計、興建和銷售計劃項目可供應單位之數量，因此，將以抽籤釐定各買家輪候選購單位的次序。買家的資格將有專人審檢。申請資格包括國籍、年齡、家庭核心及過往或目前於其他公共或私人物業中所佔業權。目前，銷售設計、興建和銷售計劃之家庭收入上限為每月10,000新加坡元。所有申請資格條款可由國家發展部不時修改。除資格限制外，合營公司一般可就銷售單位運用其酌情權。

於發出臨時收樓紙或法定完工紙(以較早者為準)時或之後任何時間，合營公司將歸還整個發展地盤予房屋發展委員會進行租賃行政工作，並將公用物業及停車場交予鎮議會作保養。銷售日期及交樓日期兩者互相並無關連，而預計交樓日期將為二零一五年或較早時間。倘臨時收樓紙或法定完工紙批出時尚有未售單位，合營公司將在所有單位售出前繼續售賣剩餘未售單位。

合營公司須於臨時收樓紙或法定完工紙發出日期(以較早者為準)起十二個月期間對發展瑕疵負責。合營公司亦須就混凝土剝落提供十年保養及天花滲漏與外牆滲漏提供五年保養。合營公司擬就有關保養責任另聘承建商。

土地之租賃期為103年，位於Pasir Ris Central/Pasir Ris Drive。土地總地盤面積約為176,400平方呎。最高許可建築面積約為441,000平方呎。根據設計、興建和銷售計劃，土地於二零一五年五月三十一日或之前擬發展為約454個公共住房單位(包括兒童關愛中心、停車場及發展項目一切配套設施)。

合營公司須與房屋發展委員會討論所述發展項目之初步構思及城市規劃。房屋發展委員會將與合營公司分享房屋發展委員會建設公共房屋之經驗及良好慣例。合營公司將於設計階段與鎮議會就持續維持表現之標準協商，並確立鎮議會將收取之服務質量及保育費用。合營公司須自行承擔公共房屋發展土地之住宅發展成本及開支。

設計、興建和銷售計劃項目之主要許可證及證書

合營公司須就設計、興建和銷售計劃項目之物業發展遵守新加坡相關法律及法規。適用法為房屋及發展法(第IVB部)，而適用法例為房屋及發展(設計、興建和銷售計劃第IV部之施行)規例及房屋及發展(設計、興建和銷售計劃—合約格式)規例。

合營公司將根據設計、興建和銷售計劃項目的工程進度於稍後階段向市區重建局及建築工程管理局及／或其他相關政府機關／監管團體申請有關興建及發展設計、興建和銷售計劃項目之一切必須許可證／牌照，如臨時許可證、批文、興建計劃、臨時收樓紙及／或法定完工紙。

就設計、興建和銷售計劃項目而言，須於市區重建局發出批文前先獲得房屋發展委員會認可發展計劃。房屋發展委員會將從項目有否保留公共房屋特色的角度，包括單位種類分佈、是否備有天幕廣場、樓宇定位及是否備有相連行人道，以審查發展計劃。

設計、興建和銷售計劃項目各特定發展階段並無指定限期，合營公司於重要階段之所需許可證按時間排列如下：

- (1) 取得臨時許可證—合營公司將首先申請由市區重建局發出之臨時許可證。該申請將於若干未達成條件必須於取得臨時許可證後但於取得批文前方可作實的情況下作出。當市區重建局授出臨時許可證，同時亦提供其預見於提交批文時附上之進一步資料；
- (2) 取得批文—在取得臨時許可證後，合營公司將申請由市區重建局發出之批文。該申請將於申請符合現行規劃監管準則項下規劃批准之所有必須規格時作出及發出；及
- (3) 取得興建計劃—在取得批文後，合營公司將申請由建築工程管理局發出之興建計劃。興建計劃將於證實發展符合一系列技術規定，如道路供應、綠化供應、車位供應、防火安全規定、污水及排水系統及避難規定後取得。建築工程管理局將審查申請是否符合樓宇安全以及樓宇監管法項下之規則及法例。

上文(1)及(2)所述許可統稱「計劃批准」。計劃批准主要審查設計參數如壁階、地積率及高度等，以確保設計符合規定。

樓宇工程落成後，合營公司將向建築工程管理局申請法定完工紙或臨時收樓紙。樓宇僅可在法定完工紙或臨時收樓紙授出後使用。臨時收樓紙屬臨時許可證，容許業主由於取得法定完工紙需時而在符合主要法例規定的情況下使用樓宇。然而，可在符合所有規定的情況下直接申請法定完工紙。

董事會函件

目前，董事在取得有關許可證／牌照／證書方面並無任何可預見的困難，此乃由於除兩名合營夥伴具備房屋經驗及知識外，目前亦正與經驗豐富的顧問就各項發展包括：建築、結構工程、機電工程及園林建築合作，並有意聘用各具備有關許可證／牌照／證書之專業顧問。此外，根據協議所協定，Kay Lim作為興建及發展設計、興建和銷售計劃項目的可靠承建商，將就設計、興建和銷售計劃項目之工程擔任總承建商，以確保質素符合標準及就獲授相關許可證／牌照／證書方面遵守任何適用規則及規例。Kay Lim已同意在預設造價範圍內完成設計、興建和銷售計劃項目的工程，並按照房屋發展委員會標準條文、交收工程之所有建設規定及投標文件有關保證工程，設定工程期於施工許可證日期起計30個月內。合營公司與承建商將予訂立之工程協議將包括合營公司可因承建商於設計、興建和銷售計劃項目中之工程及發展水準低落或違反有關規定，導致合營公司未能取得任何相關許可證／牌照／證書而索償損失之條文，作為減低風險措施。

有關設計、興建和銷售計劃項目之風險

本集團或未能取得額外資金或自其業務產生足夠現金撥付資金規定。

本集團或需要外來額外資金及內部產生現金撥付合營公司之營運及設計、興建和銷售計劃項目。概無保證外來資金或內部產生現金足以或可以應付本集團財務所需。概無保證本集團將能以可接受條款或代價取得額外外來資金或根本無法取得有關資金。倘本集團未能以可接受代價取得足夠資金或本集團目前獲授之任何銀行融資被終止或削減，本集團撥付業務之能力或會受到限制或局限。

本集團業務、財務狀況及營運業績或會因未能取得或被相關政府部門認為未能取得或嚴重延誤取得有關設計、興建和銷售計劃項目之新加坡政府批文或證書而受到重大不利影響。

新加坡之房地產行業由新加坡政府監管。新加坡之物業發展商必須遵守適用法例及法規制定的多項規定，包括地方機關就實施有關法例及法規設定的政策及程序。為發展及落成物業項目，物業發展商須於項目不同階段自相關管理部門取得多項許可證、牌照、證書及其他批文，包括規劃許可證、施工許可證、預售許可證及臨時收樓紙或法定完工紙。

董事會函件

本集團不能保證在獲取所需許可證、牌照、證書或批文時不會遇上重大難題或能否符合房地產行業中就一般或指定過程授出批文不時生效之新法例、法規或政策。此外，相關監管機構於審閱本集團之申請及授出批文時亦有可能產生延誤。倘本集團未能按照計劃時間表取得許可證、牌照、證書或批文或根本無法取得上述各項，設計、興建和銷售計劃項目之發展或會受到不利影響，甚至出現未能完成的最壞情況。

本集團未必能依時完成設計、興建和銷售計劃項目。

物業發展項目在工程進行前及進行期間均需要龐大資金撥付開支。落成一項發展項目所涉時間及成本可受多項因素不利影響，包括：

- 就向政府機構或部門申請取得所需牌照、許可證或批文出現延誤；
- 物料、設備、承建商及技術員工短缺；
- 原材料價格上升；
- 建築材料之品質問題；
- 勞工糾紛；
- 工程意外；
- 自然災害；及
- 不利天氣條件。

工程延誤或因上述因素未能根據項目計劃規格、時間表或預算完成項目工程，可能會引致損失或延誤確認收益及回報較低。倘預售物業發展未能如期完工，預售單位買家或有權就延遲交樓獲得賠償。倘延誤超出若干期限，買方甚至可終止預售協議及就損失索償。此外，在規劃及發展過程的任何階段中，可能出現進一步的法例變動、競爭及未能取得政府批文或項目發展常規所需變動。本集團未必能依時完成設計、興建和銷售計劃項目，並可能須就以下事項負責，包括：沒收投標按金以及所有已向房屋發展委員會支付的其他款項及土地及於項目(不論工程是否已展開)的任何權益將撥歸房屋發展委員會，而合營公司將不會獲得任何賠償。倘房屋發展委員會按較投標價低之價格重新出售土地，房屋發展委員會有權向合營公司收回所得款項差額。

董事會函件

本集團可能須就發展設計、興建和銷售計劃項目融資承擔大量債務，而本集團未必有足夠現金流量撥付業務或履行財務責任。

物業發展業務屬資本密集型。收購土地及物業發展一般需要大量資金，在預售或出售落成物業產生現金流入(如有)前或需經年渡月。本集團不能保證透過預售單位能如預期般產生足夠現金，或以可接受條款或根本無法取得任何銀行貸款或信貸融資。本集團取得貸款或融資的能力視乎多項因素，大部分因素均在本集團控制範圍之外。

本集團不能向閣下保證不會因商業銀行或政府部門法例變動或詮釋或實施或其他原因受到任何財務限制。本集團不能向閣下保證新加坡政府不會引入其他可能限制本集團獲得資金的新措施。新加坡政府引入之前述及其他新措施可能限制本集團使用銀行貸款或以其他融資方法撥付發展設計、興建和銷售計劃項目的靈活度及能力，因此，本集團或需要維持相對較高的內部產生資金，是故本集團業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

按揭融資所涉成本較高或吸引力或可獲授予機會稍遜。

物業買家一般依賴按揭撥付購買物業。利率上升可能大幅增加按揭融資成本，從而影響買家對物業之可承擔力。倘貸款利率上升，對本集團之潛在客戶而言，按揭融資成本將更高昂。此外，新加坡政府及商業銀行亦可能調高最低付款規定，並施加其他條件或改變法例架構或貸款政策，或會導致未能吸引潛在物業買家或彼等未能獲授按揭融資。倘獲授按揭融資機會或其吸引力下降或受限，本集團之大部分潛在客戶或未能購買設計、興建和銷售計劃項目旗下的住宅單位，從而導致本集團業務、財務狀況及營運業績可能受到不利影響。

本集團之營運業績可能因建築材料成本增加而受到負面影響。

物業項目建築成本主要由建築材料構成。一般而言，建築材料成本計入應付承建商之建築費用。承建商通常負責採購所需建築材料。然而，本集團或需於建築材料價格超逾若干標準後承擔若干成本增長。由於房地產發展業近年急速增長，建築材料價格已大幅上升。有關價格調整條款在物業興建協議內非常普遍。本集

董事會函件

團或需與第三方承建商訂立具有類似訂價條款之合約，此舉或部分受到市場慣例影響，並在本集團之控制之外。此外，倘建築材料價格持續上升，亦未能保證本集團之承建商在不附有任何價格調整下切實履行合約表現，或本集團能以同樣費用找到另一承建商取代。倘本集團之承建商因建築材料價格上升或其他原因而未能根據定價合約履行表現，本集團或會產生巨額訴訟成本及取代成本，從而不利影響本集團營運業績。

本集團依賴獨立承建商。

本集團擬聘用獨立承建商提供多項服務，包括建設、打樁及地基、工程、內部裝修、機械及電器及用品安裝。挑選有關承建商主要著重彼等在聲譽質素、過往記錄及推薦。然而，本集團不能向閣下保證任何該等承建商所提供服務將維持滿意或符合本集團質素要求。此外，本集團不能向閣下保證設計、興建和銷售計劃項目能依時完成。倘本集團承建商因財政或其他困難未能提供滿意服務，本集團或需產生額外成本，而其業務、財務狀況及營運業績或會蒙受不利影響。

政府可能採取其他措施遏止地產過熱。

物業發展商於過去幾年大額投資新加坡，物業市場若干部分是否過熱已引起相當關注。為回應此現象，政府不時引入宏觀調控，計劃遏止物業發展過熱，並打擊住宅物業市場炒賣。若干遏止地產過熱的限制法例及措施可能對本集團日後業務造成影響，限制本集團獲得資金或設計、興建和銷售計劃項目的目前計劃發展進度。

本集團並不確定政府會否頒佈額外及更嚴謹的法例及措施，該等法例及措施或會進一步減慢新加坡的物業發展，並對本集團業務、財務狀況、營運業績及前景造成不利影響。

預期時間表

預期合營公司將於二零一一年九月十四日前簽立興建協議、租約及代理協議。誠如董事所示，據彼等之最佳估計，項目之工程及發展預期將於二零一二年第二季進行，而單位預售預期將於二零一二年推出。設計、興建和銷售計劃項目之預期完工時間將約為二零一五年第一季。合營公司與工程師及建築師合作，然而，於最後可行日期，設計、興建和銷售計劃項目仍處於規劃階段，而據董事所確

董事會函件

認，於此初步階段概無落實建築計劃及／或業務計劃。因此，上文所披露之預期時間表為僅供參考及可予更改。

合營公司之融資

SXLPRL及Kay Lim將按照彼等各自於合營公司之權益，就設計、興建和銷售計劃項目向合營公司提供資金。合營公司就項目所需其餘資金可能以SXLPRL及Kay Lim按照各自於合營公司所持權益比例提供個別及按比例之股東貸款及合營公司董事會不時視為適合之項目融資撥付。本公司預期，合營公司就收購及發展土地之承擔總額不會超出253,880,000新加坡元(約1,599,400,000港元)。金額包括收購之購買代價、土地之建築成本及其他土地發展之相關成本。按此基準，本集團就設計、興建和銷售計劃項目估計按比例承擔203,100,000新加坡元(約1,279,500,000港元)。合營公司已就設計、興建和銷售計劃項目取得銀行融資，而購買價將以內部資源及銀行借款分別按30%及70%之比例撥付。發展成本將部分以內部資源及預售設計、興建和銷售計劃項目之單位的所得款項以及部分以銀行借款撥付。銀行借款須自臨時收樓紙日期或二零一五年十二月三十一日起計六個月(以較早者為準)償還，而合營公司將利用出售設計、興建和銷售計劃項目之單位的所得款項償還銀行借款。

本集團或考慮聘用地產代理進行銷售活動，而任何相關銷售及市場成本預期將於稍後階段產生。

溢利攤分

SXLPRL及Kay Lim同意，自開發土地產生之任何溢利將按照SXLPRL及Kay Lim各自於合營公司之權益比例攤分。

有關Kay Lim之資料

Kay Lim為於新加坡註冊成立之私人有限公司，主要從事投資控股及樓宇建築業務。Kay Lim進行投資控股及樓宇建築業務，在發展其他房屋發展委員會之公共房屋項目方面(如度身訂造計劃項下之已發展項目)，具良好信譽及豐富經驗。

進行收購之原因

本集團主要從事物業發展以及物業買賣及投資、金融服務以及酒店業務。

新加坡之公共房屋市場相對保守及穩定，旨在向其市民提供可負擔、具津貼及價格穩定的房屋。公共房屋需求一般受申請津貼及其他資助的資格及可行性影

董事會函件

響，新加坡政府控制公共房屋之供應量以配合有關需求。董事預期售價波幅不大，而由於供應量獲控制，故自然有所需求。董事認為，本集團涉獵設計、興建和銷售計劃項下之項目對本集團進軍更大規模房地產項目而言實屬風險較低之良機。此外，收購之條款按一般商業條款訂立，且對本公司及股東而言屬公平合理，而收購亦符合本公司及股東之整體利益。

董事認為，協議之條款按一般商業條款訂立，且對本公司及股東而言屬公平合理，而協議之條款亦符合本公司及股東之整體利益。

對盈利、資產及負債之影響

假設收購將分別按30%及70%的比率以內部資源及銀行融資(包括銀行借貸)撥付。本集團之資產總值將增加94,150,000新加坡元(約593,150,000港元)，即土地增加123,880,000新加坡元(約780,440,000港元)及銀行結餘減少29,730,000新加坡元(約93,680,000港元)之淨影響。本集團之負債淨額將因銀行借貸而增加86,720,000新加坡元(約546,340,000港元)。少數股東權益將增加7,430,000新加坡元(約46,810,000港元)。董事會預期收購不會對本集團盈利造成任何即時重大影響。

SingXpress之財務、貿易前景及未來計劃

本集團目前於新加坡擁有兩項物業重建項目，均為集團出售永久業權物業。

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(約134,800,000港元)購入。該地盤上建有之21幢無升降機公寓將重建為21幢樓高三層的排房，設有泳池及地下停車場，預計將於二零一三年完工。收購及重建此項目之總承擔將約為41,200,000新加坡元(約259,600,000港元)，而估計SingXpress按比例承擔33,000,000新加坡元(約207,600,000港元)。項目分別按25%及75%之比例以內部資源及銀行借貸撥付。銀行借款須自臨時收樓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)償還。

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(約132,300,000港元)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

董事會函件

重建成一幢新公寓大樓，預計將於二零一四年前完工。收購及重建此項目之總承擔將約為39,300,000新加坡元(約245,600,000港元)。項目分別按25%及75%之比例以內部資源及銀行借貸撥付。銀行借款須自臨時收樓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)償還。

鑑於SingXpress受資本基礎限制，其於經營物業買賣及物業投資方面較為保守。然而，為使SingXpress集團於物業投資及物業發展／重建方面之業務更進一步，SingXpress確認有需要涉足規模更大及多元化的物業發展或重建項目。同時，物業發展或重建一般需要龐大及長期的資本承擔，意味著SingXpress集團未必能靈活提供大量資本撥付所有有關項目。因此，SingXpress有意主動物色具物業收購及發展／重建商機的地盤，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參數(如債務及資本水平)。此後，SingXpress集團將就該等項目尋求合作投資者及合營夥伴，並於該等項目中長遠擔當主導或共同主導的角色。

SingXpress有意個別或與合作投資者或合營夥伴競投設計、興建和銷售計劃及／或共管公寓發展項目，惟項目之總規模不得超出300,000,000新加坡元(1,890,000,000港元)。為配合物業市場持續增長之指標，以及SingXpress增強其市場資本及資產負債表表現之意向，SingXpress有意個別或與合作投資者或合營夥伴收購一個或多個整體地盤作持有及／或重建，惟所有該等整體地盤之總收購及／或重建成本不得超出300,000,000新加坡元(1,890,000,000港元)。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年八月二十三日星期二上午九時四十五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。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准收購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，務請盡快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，並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任何續會，並於會上表決。於股東特別會上將以按股數投票方式就所提呈決議案進行表決。

董事會函件

推薦意見

董事認為，收購條款誠屬公平合理，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，以批准收購、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
謹啟

二零一一年七月二十九日

(A) 本集團之經審核財務報表

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表，分別於本公司截至二零零九年(第32至149頁)、二零一零年(第29至137頁)及二零一一年(第52至191頁)三月三十一日止年度之年報內披露，而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)。本公司核數師已就本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發出無保留意見。

(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、截至二零一二年七月三十一日止十二個月自設計、興建和銷售計劃項目產生之現金流入淨額約26,000,000新加坡元(約164,600,000港元)及可用銀行融資，董事認為，如無未能預見情況，本集團將具備充裕營運資金應付自本通函日期起計未來最少12個月之現有需要。

(C) 債務

於本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期二零一一年六月三十日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約655,100,000港元，包括按揭貸款約310,600,000港元、銀行借貸約238,600,000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1,341,700,000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7,500,000港元銀行存款已抵押作為附屬公司所獲銀行融資之抵押。

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二零一一年六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，外幣款額已按二零一一年六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二零一一年六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

本集團錄得本公司擁有人應佔純利約45,400,000港元，二零一零年則為191,000,000港元。於二零一一年三月三十一日，本集團之權益總額約902,400,000港元，較去年約772,700,000港元增加17%。每股資產淨值為0.342港元，較二零一零年三月三十一日之每股資產淨值0.293港元增加17%。

截至二零一一年三月三十一日止年度，SingXpress Land Ltd (前稱SingXpress Ltd) 透過增加業務活動加強其資本基礎，在本集團全力支持下，SingXpress於二零一零年十一月藉著可換股債券供股集資約15,800,000新加坡元。在本集團兌換3,000,000新加坡元之可換股債券後，其於SingXpress之股本權益增加至約63%。因此，SingXpress已由本公司一間聯營公司重新分類為附屬公司。

SingXpress已於新加坡著手進行三項發展項目，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。而第三項項目則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」)下之主要公共房屋項目，佔地176,400平方呎。

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，預計將於二零一三年完工。

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，預計將於二零一四年前完工。

於二零一一年六月初，SingXpress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。

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。

(E) 管理層討論及分析

以下為根據本公司截至二零一一年三月三十一日止三個年度各年之年報而載列本集團截至二零一一年三月三十一日止三個年度之本集團表現的管理層討論及分析。

(i) 截至二零零九年三月三十一日止年度

財務回顧

本集團就截至二零零九年三月三十一日止年度錄得營業額約1,112,200,000港元(包括持續經營業務93,400,000港元及已終止經營業務1,018,800,000港元)，較截至二零零八年三月三十一日止年度減少約22.3%。營業額減少主要因年內終止經營旅遊業務所致。截至二零零九年三月三十一日止年度之股東應佔虧損約為111,600,000港元，而二零零八年則為淨溢利12,200,000港元。

本年度之每股基本虧損為6.12港仙，而去年則為每股盈利0.68港仙。

(a) 旅遊分部—已終止經營

旅遊分部透過多間附屬公司經營，包括Anglo-French Travel Pte Ltd(「Anglo-French」)、Xpress Travel Limited(「Japan Travel」)及Makino Air Travel Service Ltd.(「Makino」)。於本年度，本集團出售其於Anglo-French及Makino之權益，並將Japan Travel清盤。此等已終止經營業務為本集

團帶來收益約1,018,800,000港元及淨溢利約14,800,000港元(其為經營虧損15,500,000港元與出售收益30,300,000港元間之差額)。

(b) 酒店及款待分部

酒店及款待分部透過多間附屬公司經營，包括：

- Sapporo Holdings Co. Ltd. (「Sapporo」)

Sapporo為一間於二零零六年七月獲本集團收購百分百擁有權之日本公司。Sapporo於二零零四年三月八日成立，以從事投資、旅館及酒店業務。Sapporo之主要資產為位於日本札幌市中央區之Hamilton Hotel。

Hamilton Hotel樓高八層，並設有一層地庫，各類客房合共103間，包括一間日本廳、一間會議廳、一間理髮店、一間日本料理餐廳及美容院。Hamilton Hotel之總樓面面積約為3,209平方米。

- Hotel Plaza Miyazaki Co. Ltd. (「Hotel Plaza Miyazaki」)

Hotel Plaza Miyazaki位於日本九州島南部，而宮崎市為九州島之第二大城市。該酒店位處大澗川畔，為市中心內著名酒店之一，與宮崎駅僅距10分鐘途程。酒店設有164間房間，提供全方位服務，包括15間不同大小之宴會廳、4間會議廳、一間河畔景觀露天餐廳／酒廊、2間日本料理餐廳、1間卡拉OK房、1間酒吧及1個酒店大堂。此外，該酒店設有天然溫泉水療設施，提供室內及室外溫泉浸浴、桑拿及按摩服務予住客及經常遊客。

- Kabushiki Kaisha Aizuya (「Aizuya」)

Aizuya為一間傳統日式溫泉旅館，位於木縣那須市。該區為著名山區渡假熱點，距離東京市中心約兩小時車程。該旅館共有22間房間，包括2間設有開放式溫泉浸浴之房間。

Aizuya可同時容納超過60名住客，其設施包括2個大型溫泉浴場、2個僅供住客租用之開放式私人溫泉浴場、2間僅供女賓使用之按摩室、1間提供晚餐及早餐之餐廳及1間售賣包括Aizuya私家商標如Sake、Soba(日本麵)等禮品之紀念品店。

於二零零九年，酒店及款待分部之營業額為61,500,000港元，較去年增加25.9%。分部虧損為3,200,000港元，較去年下跌58%。

(c) 融資及信用卡分部

本集團透過匯誠財務有限公司(「匯誠財務」)經營其信用卡業務。於本年度，本集團結束其信用卡分部，並專注經營企業融資及消費信貸。此分部為本集團貢獻收益8,500,000港元及淨虧損7,800,000港元。

(d) 證券買賣

全球股票市場因金融機構去槓桿化及美國步入衰退而蒙受影響。儘管本集團於不同地區及金融工具有多元化的投資組合，但本集團之證券投資錄得虧損28,100,000港元，二零零八年則為收益24,400,000港元。

(e) 物業投資

於年內，本集團出租其位於新加坡之辦公室物業，並將其重新分類為投資物業。此外，本集團營運Aizuya酒店，而該酒店已由投資物業重新分類為物業、廠房及設備。此分部為本集團貢獻收益11,000,000港元及淨虧損2,200,000港元，包括公平值虧損12,300,000港元，而二零零八年則為公平值收益69,700,000港元。

(f) 其他投資

於二零零九年三月三十一日，本集團持有SingXpress Ltd(「SingXpress」)約32%權益。SingXpress為一間於新加坡上市之本集團聯營公司。於年內，本集團分佔SingXpress之虧損約10,400,000港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有RSI International Systems Inc.(「RSI」)約30%權益。RSI為一間於加拿大上市之本集團聯營公司。於年內，本集團分佔RSI之虧損約為200,000港元，並就RSI作出3,600,000港元之減值虧損。

於二零零九年三月三十一日，本集團持有羅敏娜控股有限公司(「羅敏娜控股」)約13%權益。羅敏娜控股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。

流動資金及資金來源

於回顧期內，本公司自行行使購股權及認股權證而籌得約1,200,000港元，致使須發行約18,000,000股股份。於二零零九年三月三十一日，本

集團持有銀行結餘及現金約56,800,000港元(二零零八年三月三十一日：223,300,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。本集團持有借貸約74,100,000港元(二零零八年三月三十一日：171,500,000港元)，主要以港元、新加坡元及日圓列值。於二零零九年三月三十一日，本集團之流動比率為3.0(二零零八年三月三十一日：1.8)，並有資本負債比率(以總借貸減現金結餘對總資產之比率計算)3.0%，而二零零八年則有現金淨額約51,800,000港元。

有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 於年內，本集團訂立買賣協議以代價約30,000,000日圓出售於Makino Air Travel Service Co. Ltd.之56.46%股本權益，該公司為一間於日本經營之旅遊服務公司。
- (b) 於年內，本集團訂立買賣協議以代價2,100,000新加坡元出售於Anglo-French Travel Pte. Ltd之60%股本權益，該公司為一間於新加坡經營之旅遊服務公司。
- (c) 於年內，本公司一間日本附屬公司Xpress Travel Ltd(「Japan Travel」)之董事會於日本提交呈請以將Japan Travel清盤。於提交呈請後，法院委任之清盤信託人將妥為處理債權人對Japan Travel之權利及申索。

資本開支及承擔

於結算日，本集團獲授權及已訂約之資本承擔約為54,900,000港元，此主要與購入位於新加坡之投資物業之資本開支有關。

外匯風險

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

信貸風險管理

本集團之信貸政策限定延長信貸之條件、信貸批核及監管程序，以及貸款撥備政策。本集團對於貸款評估及批核維持嚴緊控制，並會繼續採取保守審慎政策批授貸款，以維持優質貸款組合，並管理本集團之信貸風險。

人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鉤之花紅。於結算日，本集團聘用約190名員工。本集團另可向合資格僱員及人士授出購股權。

資產抵押

於結算日，本集團有已抵押銀行結存約4,000,000港元，作為授予一間附屬公司之銀行融資及與MasterCard International Inc進行信用卡業務交易之抵押。本集團之借貸74,100,000港元主要以本集團總賬面值230,600,000港元之投資物業與土地及樓宇作抵押。

(ii) 截至二零一零年三月三十一日止年度

財務回顧

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約77,000,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止年度減少約17.5%。營業額減少主要因年內酒店及款待分部營業額減少，且去年結束信用卡分部所致。截至二零一零年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利約191,000,000港元，二零零九年則錄得虧損約111,600,000港元。

本年度之每股基本盈利為8.62港仙，而去年則為每股虧損6.12港仙。

(a) 酒店及款待分部

酒店及款待分部透過多間附屬公司經營，包括：

- Sapporo Holdings Co. Ltd. (「Sapporo」)

Sapporo為一間於二零零六年七月獲本集團收購百分百擁有權之日本公司。Sapporo於二零零四年三月八日成立，從事投資、旅館及酒店業務。Sapporo之主要資產為位於日本札幌市中央區之Hamilton Hotel。Hamilton Hotel樓高八層，並設有一層地庫，各類客房合共103間，包括一間日本廳、一間會議廳、一間髮廊、一間日本料理餐廳及美容院。Hamilton Hotel之總樓面面積約3,209平方米。

- Hotel Plaza Miyazaki Co. Ltd. (「Hotel Plaza Miyazaki」)

Hotel Plaza Miyazaki位於日本九州島南部，而宮崎市為九州島之第二大城市。該酒店位處大澗川畔，為市中心內著名酒店之一，與宮崎車站僅距10分鐘路程。酒店設有164間房間，提供全方位服務，包括15間不同大小之宴會廳、4間會議廳、一間河畔景觀露天餐廳／酒廊、2間日本料理餐廳、1間卡拉OK房、1間酒吧及1個酒店大堂。此外，該酒店設有天然溫泉水療設施，提供室內及室外溫泉浸浴、桑拿及按摩服務予住客及日間訪客。

- Kabushiki Kaisha Aizuya (「Aizuya」)

Aizuya為一間傳統日式溫泉旅館，位於木縣那須市。該區為著名山區渡假熱點，距離東京市中心約兩小時車程。該旅館共有22間房間，包括2間設有開放式溫泉浸浴之房間。Aizuya可同時容納超過60名住客，其設施包括2個大型溫泉浴場、2個僅供住客租用之開放式私人溫泉浴場、2間僅招待女賓之按摩室、1間提供晚餐及早餐之餐廳及1間售賣包括Aizuya私家商標如Sake、Soba(日本麵條)等禮品之紀念品店。

於二零一零年，酒店及款待分部之營業額約為45,000,000港元，較去年減少31.0%。分部虧損約為4,200,000港元，較去年增加30.9%。

(b) 融資及信用卡分部

本集團於去年結束其信用卡分部，集中經營企業融資及消費信貸業務。然而，香港之企業融資及消費信貸業務面對激烈競爭，故本集團重新調撥資源至物業投資及證券投資業務。因此，融資及信用卡分部於二零一零年之營業額約為1,200,000港元，較去年減少85.9%。分部虧損約為2,700,000港元，較去年下降64.8%。

(c) 證券買賣

年內，各地政府實施刺激經濟措施及以低利率增加資金流通，帶動股市大幅反彈。本集團自股市強勁復甦中獲益，證券業務於二零一零年帶來約35,800,000港元之溢利貢獻，相對於二零零九年則虧損約28,100,000港元。

(d) 物業投資

基於上述相同影響，物業市場於年內大幅回升。本分部為本集團帶來收益約15,000,000港元及淨溢利約204,300,000港元，包括公平值收益約190,100,000港元，而二零零九年之公平值虧損約為12,300,000港元。

(e) 其他投資

於二零一零年三月三十一日，本集團持有SingXpress Ltd (「SingXpress」)約33%權益。SingXpress為於新加坡上市之本集團聯營公司。年內，本集團分佔SingXpress之虧損約2,100,000港元。

於二零一零年三月三十一日，本集團持有RSI International Systems Inc. (「RSI」)約30%權益。RSI為於加拿大上市之本集團聯營公司。年內，本集團分佔RSI之溢利約79,000港元。

流動資金及資金來源

期內，1,430,359份二零零九年認股權證及133,376,200份購股權獲行使，籌得約19,200,000港元。於報告期間結束時，本公司有172,000,000份非上市認股權證尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，本公司將須發行172,000,000股每股面值0.01港元之額外股份。本集團於二零零九年四月九日公佈進行公開發售，獲得本集團控股股東陳恒輝先生支持，彼同意全數包銷公開發售。是項公開發售於二零零九年五月獲大幅超額認購，籌得股本約18,400,000港元。

於二零一零年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益增至約772,700,000港元(二零零九年三月三十一日：427,700,000港元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金約133,800,000港元(二零零九年三月三十一日：56,800,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。本集團持有借貸約183,800,000港元(二零零九年三月三十一日：74,100,000港元)，主要以港元、新加坡元及日圓列值。於二零一零年三月三十一日，本集團之流動比率為1.4(二零零九年三月三十一日：3.0)，而資產負債比率(定義為總借貸減現金結餘相對資產總值之比率)為4%(二零零九年三月三十一日：3%)。

有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 年內，本集團訂立買賣協議，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) 年內，本集團訂立買賣協議，收購位於新加坡之兩項物業，總代價為2,650,000新加坡元。
- (c) 年內，本集團出售其於羅敏娜控股有限公司之全部權益，該公司為一間以新加坡為基地之上市公司，為以傢具及美容產品馳名之消費生活時尚公司。
- (d) 年內，本集團訂立買賣協議，購入於新加坡註冊成立之物業投資公司Expats Residences Pte Ltd全部股權及股東貸款，總代價為40,700,000港元，以發行約301,500,000股本公司股份償付。

- (e) 年內，本集團訂立買賣協議，出售位於加拿大之一項物業，總代價為3,000,000加拿大元。該項交易於二零一零年四月完成。

資本開支及承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團就收購位於新加坡之投資物業有已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔零港元(二零零九年三月三十一日：54,900,000港元)。於二零一零年三月三十一日，本集團並無就獲授權但未訂約之收購物業、廠房及設備作出任何資本承擔。

外匯風險

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以港元、美元、加拿大元、日圓及新加坡元結算。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團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。

信貸風險管理

本集團之信貸政策限定提供信貸之條件、信貸批核及監管程序，以及貸款撥備政策。本集團對於貸款評估及批核維持嚴緊控制，並會在批出貸款上繼續採取保守審慎政策，以維持優質貸款組合及管理本集團信貸風險。

人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。於報告期間結束時，本集團聘用約122名員工。本集團另可向合資格僱員及人士授出購股權。

資產抵押

於報告期間結束時，本集團之融資175,600,000港元主要以本集團總賬面值約800,800,000港元之投資物業、土地及樓宇以及銀行存款作抵押。

(iii) 截至二零一一年三月三十一日止年度

財務回顧

本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得營業額約75,300,000港元，較截至二零一零年三月三十一日止年度之營業額減少約2.2%。營業額減少主要受酒店及款待分部之營業額減少影響以及年內租金收入增加。截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為45,400,000港元，而二零一零年則為191,000,000港元。

年內每股基本盈利為1.72港仙，去年為8.62港仙。

(a) 酒店及款待分部

於二零一一年，酒店及款待分部之營業額約為40,400,000港元，較去年減少10.2%。分部虧損約為3,300,000港元，較去年減少22.7%。

(b) 證券買賣

儘管投資環境自二零零九年開始改善，惟二零一零年的全球金融市場依然動盪。年內，即使股票市場於邁向年終時經歷整合，本集團仍能把握市場回升形勢。於二零一一年，本集團之證券業務錄得溢利約15,900,000港元，二零一零年則為35,800,000港元。

(c) 物業投資及買賣

香港及新加坡之住宅物業市場於去年向好，本分部向本集團貢獻收益約25,000,000港元及純利約170,800,000港元，包括重估投資物業公平值收益約146,700,000港元，二零一零年則為190,100,000港元。

(d) 其他投資

於回顧年間，本集團將其於SingXpress Land Ltd (前稱SingXpress Ltd) (「SingXpress」) 之股本權益，由約33%增加至63%。SingXpress已自本集團一間聯營公司重新分類為附屬公司。在

SingXpress之賬目綜合計入本集團之財務報表前，本集團於年內自SingXpress分佔之虧損約2,400,000港元。

於二零一一年三月三十一日，本集團於其加拿大上市聯營公司RSI International Systems Inc. (「RSI」) 持有約30%權益。本集團於年內自RSI分佔之虧損約100,000港元。

流動資金及資金來源

於報告期間結算日，本公司有172,000,000份非上市認股權證尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，本公司將發行172,000,000股每股面值0.01港元之額外股份。

於二零一一年三月三十一日，本集團之權益總額增至約902,400,000港元(二零一零年三月三十一日：772,700,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款約192,600,000港元(二零一零年三月三十一日：137,300,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。本集團持有總借貸(包括銀行透支、借貸、以及可換股債券及非可換股債券之負債部分)約736,500,000港元(二零一零年三月三十一日：183,800,000港元)，主要以港元、新加坡元及日圓列值。於二零一一年三月三十一日，本集團之流動比率為1.5(二零一零年三月三十一日：1.2)，而資產負債比率(定義為總借貸減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值之比率)為30.3%(二零一零年三月三十一日：4.1%)。

有關重大投資之重大收購及出售

- (a) 年內，本集團訂立買賣協議出售一項位於加拿大之物業，代價為3,000,000加元。
- (b) 年內，本集團訂立買賣協議，收購位於新加坡之8項物業，總代價約為15,900,000新加坡元。
- (c) 年內，本集團將其於SingXpress Land Ltd (前稱SingXpress Ltd) (「SingXpress」) 之股本權益，由約33%增加至63%。SingXpress已自本公司一間聯營公司重新分類為附屬公司。
- (d) 年內，本集團透過SingXpress一間附屬公司訂立買賣協議，收購6項位於新加坡之物業，總代價約為10,100,000新加坡元。

- (e) 年內，本集團透過SingXpress之附屬公司訂立買賣協議，收購位於香港的41項物業及出售7項物業。於二零一一年三月三十一日，本集團保留位於香港的34項物業，該34項物業之代價約為55,800,000港元。

資本承擔

於二零一一年三月三十一日，本集團就收購位於新加坡之發展中待售物業有已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔約116,600,000港元(二零一零年三月三十一日：無)。於二零一一年三月三十一日，本集團並無就獲授權但未訂約之收購物業、廠房及設備作出任何資本承擔。

外匯風險

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以港元、美元、加拿大元、日圓及新加坡元結算。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團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。

人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。於報告期間結算日，本集團聘用約110名員工。本集團另可向合資格僱員及人士授出購股權。

資產抵押

於報告期間結算日，本集團之借貸約544,000,000港元，主要以本集團總賬面值約1,508,200,000港元之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、發展中待售物業、按公平值計入損益之金融資產以及銀行存款作抵押。

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二零一一年四月十五日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃就供載入本通函而編製。



香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心15樓1503室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據特速集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，就由 貴公司之全資附屬公司Ichi Ni San Enterprises Company Limited持有之物業權益進行估值，吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對物業權益於二零一一年四月十五日(「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頒佈之證券上市規則第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1版)以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載所有規定。

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

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

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件副本，並已向香港土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。

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

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據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。

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

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

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

吾等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港元列示。

隨附吾等之估值證書。

此致

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

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源
MHKIS AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師
助理副總裁
謹啟

日期：二零一一年七月二十九日

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

估值證書

貴集團於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	於二零一一年 四月十五日 現況下之市值 港元
1.	香港 北角 英皇道510號 港運城 港運大廈5樓 內地段8849號 62411份中 之512份	該物業包括一幢26層高 辦公室大樓5樓全層，約 於一九九七年落成。 該物業之建築面積約為 20,090平方呎(1,866.41平 方米)。 該物業由政府根據換地 條件第UB12353號持有， 租期由一九九五年六月 二十二日起至二零四七 年六月三十日。截至 一九九七年六月三十日 之政府地租為每年1,000 港元，此後相當於地段 當時應課差餉租值之3%。	該物業已出租予一 名獨立第三方作商 業用途。	140,400,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司 Ichi Ni San Enterprises Co. Limited。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予 Consumer Search Hong Kong Limited，自二零零九年八月一日至二零一二年七月三十一日為期三年(可選擇按當時市場租金另行重續三年)，月租為327,100港元(不包括政府差餉、冷氣費以及管理費及其他開支)。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本集團物業權益於二零一一年五月三十一日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃就供載入本通函而編製。



香港銅鑼灣告士打道262號騰利中心15樓1503室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據特速集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，就新加坡政府透過競投有關新加坡公共房屋分部之設計、興建和銷售計劃(「設計、興建和銷售計劃」)授予SingXpress Land (Pasir Ris) Pte Ltd(「SXLPR」)與Kay Lim Holdings Pte Ltd(「Kay Lim」)(將根據新加坡法例分別按股權比例80%及20%成立之合營公司(「合營公司」))一幅位於新加坡之地塊之物業權益進行估值，吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一一年五月三十一日(「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頒佈之證券上市規則第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1版)以及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載所有規定。

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

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

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

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

估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據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。

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

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

吾等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新加坡元列示。

隨附吾等之估值證書。

此致

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

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源
MHKIS AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師
助理副總裁
謹啟

日期：二零一一年七月二十九日

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

估值證書

貴集團於新加坡持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 新加坡元
1. 位於Pasir Ris Central Pasir Ris Drive 1 Singapore 之一幅地塊 (地段編號 2838T/MK29)	該物業包括一幅總地盤面積約16,388.2平方米之地塊。 據 貴集團表示，設計、興建和銷售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40,970.5 16平方米之物業。 該物業將按租期103年持有，惟受新加坡政府將制訂之條款及條件所限。	於估值日，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團於二零一一年五月三十一日提供之資料，SXLPR L與Kay Lim共同參與有關設計、興建和銷售計劃項目之投標並於同日接獲暫定投標結果。SXLPR L與Kay Lim於二零一一年六月三日獲授該物業。該物業之收購價(「價格」)為123,880,000新加坡元。SXLPR L與Kay Lim將透過合營公司參與共同收購及發展設計、興建和銷售計劃項目。
2. 根據新加坡房屋及發展局(Singapore Housing & Development Board)編製之投標文件(「投標文件」)，獲准使用之該物業乃根據房屋及發展法(第129章)2004年版本(Housing and Development Act (Cap 129) 2004 Edition)以及其項下規則及規例(誠如核證計劃第84066號(Certified Plan No. 84066)所載)，以供新加坡共和國之公共房屋發展住宅用途。
3. 根據投標文件，設計、興建和銷售計劃項目之條款及條件項下有若干主要條文：
 - 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；
 - iii. 准許總建築面積不超過40,970.5平方米但不少於36,873.45平方米(「許可建築面積」)須包括1.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；3.備有392個停車位及56個摩托車位之停車場；及
 - iv. 根據地盤面積16,388.2平方米計算，准許總地積比率不得超過2.5。

4. 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，因此該物業業權並無歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，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將為132,900,000新加坡元(貴集團應佔80%權益：106,320,000新加坡元)，僅供參考之用。
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. 投標費用，即6,800,000新加坡元已於提交投標時支付；
 - ii. 24,170,000新加坡元，即價格之25%(減投標費用)須於二零一一年六月三十日或之前支付；及
 - iii. 92,910,006.75新加坡元，即價格之75%須於二零一一年八月三十一日或之前支付。
6. 根據新加坡政府市區重建局(Urban Redevelopment Authority)刊發之規劃總綱二零零八年(Master Plan 2008)，有關地段僅規劃作住宅用途。



香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心15樓1503室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，就特速集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持有位於香港、日本、新加坡、加拿大及美國之多項物業(以下統稱為「該等物業」)進行估值，以根據相關財務報告準則作會計參考，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於二零一一年五月三十一日(「估值日」)之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指其市值。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頒佈之證券上市規則第5章所載規定、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所有規定。

吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業權益，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，以影響該等物業權益之價值。

就本估值而言，吾等假設貴公司已取得該等物業之正式業權證明書，且該等物業可以其現況於市場自由轉讓而並無尚未支付之應付費用或款項。

吾等之報告並無考慮任何經估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，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在適當情況下，基於出現特別狀況，物業部分已根據附錄所載特別假設進行估值。

吾等採用直接比較法對第一、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。

吾等採用收益法對第二及三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。

吾等很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納就業權及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。尺寸及量度乃根據 貴公司所得文件副本而定，故僅為約數。

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。

吾等已獲提供有關物業權益之業權文件及租賃協議副本，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。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關物業面積之真確性，但已假設吾等獲提供之有關文件及正式地盤圖則所示面積為正確。所有文件僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

除非吾等另獲指示之情況下，吾等已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。

除另有註明外，本報告所列全部貨幣金額均以港元或相關外幣列示。

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。

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。

吾等之估值概述如下，務請閣下垂注隨附估值證書。

此致

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

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
區永源
MHKIS AAPI MSc(RE)
註冊專業測量師
助理副總裁
謹啟

日期：二零一一年七月二十九日

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

估值概要

第一類－貴集團於香港持有及佔用之物業權益

編號	物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 貴集團 應佔市值
1.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心24樓	42,350,000 港元	100%	42,350,000 港元
2.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心 3樓停車場 C12號車位	1,200,000 港元	100%	1,200,000 港元
總計(港元)：		<u>43,550,000 港元</u>		<u>43,550,000 港元</u>

第二類－貴集團於香港持有作投資之物業權益

編號	物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 貴集團 應佔市值
3.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 1期 G座 33樓8室	2,590,000 港元	100%	2,590,000 港元
4.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 3期 O座 17樓8室	1,970,000 港元	100%	1,970,000 港元
5.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 4個住宅單位	9,620,000 港元	100%	9,620,000 港元
6.	香港 新界 屯門 屯安里1號 疊茵庭 1期 6座 3樓A室	1,700,000 港元	100%	1,700,000 港元
7.	香港 新界 屯門 屯安里1號 疊茵庭 7個住宅單位	12,680,000 港元	100%	12,680,000 港元

編號	物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 貴集團 應佔市值
8.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊 6個住宅單位	12,150,000 港元	100%	12,150,000 港元
9.	香港 新界 屯門 青松觀路33號 澤豐花園 (PSPS 10B) 2個住宅單位	2,830,000 港元	100%	2,830,000 港元
10.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 11個住宅單位	18,200,000 港元	100%	18,200,000 港元
11.	香港 新界 荃灣 荃景圍208號 荃德花園 A座 15樓E室	1,640,000 港元	100%	1,640,000 港元
12.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道3號 得寶花園 G座 29樓G8室	1,700,000 港元	100%	1,700,000 港元

編號	物業	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 貴集團 應佔市值
13.	香港 筲箕灣 工廠街7號 筲箕灣中心 B座 18樓H室	2,310,000 港元	100%	2,310,000 港元
14.	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	1,990,000 港元	100%	1,990,000 港元
15.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心 30樓及 2樓停車場 C8號車位	43,850,000 港元	100%	43,850,000 港元
16.	香港 九龍 延文禮士道22號 延文別墅 地下22、23及24號車位	1,050,000 港元	100%	1,050,000 港元
總計(港元)：		<u>114,280,000 港元</u>		<u>114,280,000 港元</u>

第三類－貴集團於外國持有作投資之物業權益

編號	物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團
		於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值		於二零一一年 五月三十一日 之應佔市值
	加拿大			
17.	Townhouse Unit on Strata Lot 7 1281 Alberni Street District Lot 185 District Strata Plan LMS3094 City of Vancouver Canada	1,100,000 加拿大元	100%	1,100,000 加拿大元
	總計(加拿大元) :	<u>1,100,000 加拿大元</u>		<u>1,100,000 加拿大元</u>
	美國			
18.	Parcels of Land located in (10276 Arlington Avenue) Desert Hot Springs, County of Riverside State of California 92503 The U.S.	1,300,000 美元	100%	1,300,000 美元
	總計(美元) :	<u>1,300,000 美元</u>		<u>1,300,000 美元</u>
	日本			
19.	Hotel Hamilton 1-238 Nishi 15-chome, Minami 1-jyo Chuo-ku Sapporo-shi Hokkaido Japan	608,000,000 日圓	100%	608,000,000 日圓
	總計(日圓) :	<u>608,000,000 日圓</u>		<u>608,000,000 日圓</u>

編號	物業	貴集團		
		於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	應佔權益	於二零一一年 五月三十一日 之應佔市值
20.	新加坡 No.237 Arcadia Road #05-01 The Arcadia Singapore 289844	4,370,000 新加坡元	100%	4,370,000 新加坡元
21.	No.239 Arcadia Road #03-04 The Arcadia Singapore 289845	7,840,000 新加坡元	100%	7,840,000 新加坡元
22.	Shophouse No.35 North Canal Road Singapore 059291	3,910,000 新加坡元	100%	3,910,000 新加坡元
23.	No.200 Jalan Sultan #08-11 Textile Centre Singapore 199018	30,560,000 新加坡元	100%	30,560,000 新加坡元
24.	Shop on 1st Floor and 27 Nos. of Home Office Units No.883 North Bridge Road Southbank Singapore 198785	55,386,000 新加坡元	100%	55,386,000 新加坡元
25.	8 Nos. of Residential Units Dakota Residences 34-42 Dakota Crescent Singapore 399939	19,313,000 新加坡元	100%	19,313,000 新加坡元
26.	No.883 North Bridge Road 5 Nos. of Home Office Units Southbank Singapore 198785	11,232,000 新加坡元	100%	11,232,000 新加坡元
27.	No. 8 Eu Tong Sen Street #23-81 The Centre Singapore 059818	2,310,000 新加坡元	100%	2,310,000 新加坡元
總計(新加坡元) :		<u>134,921,000 新加坡元</u>		<u>134,921,000 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	貴集團	
		於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	於二零一一年 五月三十一日 之應佔市值
28.	Foh Pin Mansion No.1 Charlton Road Singapore 539548	23,000,000新加坡元	80% 18,400,000新加坡元
29.	16 Apartment Units Waldorf Mansion No.235 Balesiter Road Singapore 329699	無商業價值	100% 無商業價值
總計(新加坡元)：		<u>23,000,000新加坡元</u>	<u>18,400,000新加坡元</u>

第五類－貴集團於日本持有作業主佔用之物業權益

編號	物業	貴集團	
		於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值	於二零一一年 五月三十一日 之應佔市值
30.	Aizuya Hotel 733 Shiobara Nasu-Shiobara City Tochigi 329-2921 Japan	225,000,000日圓	100% 225,000,000日圓
31.	Miyazaki Hotel 1-1 Kawahara-cho Miyazaki City Miyazaki 880-0866 Japan	1,261,400,000日圓	100% 1,261,400,000日圓
總計(日圓)：		<u>1,486,400,000日圓</u>	<u>1,486,400,000日圓</u>

估值證書

第一類—貴集團於香港持有及佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心24樓	<p data-bbox="592 540 932 640">該物業包括一幢31層高約於一九九二年落成之辦公室大樓24樓全層。</p> <p data-bbox="592 715 932 778">該物業之建築面積約為3,480平方呎(323.30平方米)。</p> <p data-bbox="592 821 932 951">該物業由政府根據政府租契持有，租期由一八四四年一月二十二日起，為期九百九十九年。</p>	該物業目前由貴集團佔用作商業用途。	42,350,000

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司恒鋒融資有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心3樓 停車場C12號車位	該物業包括一幢31層高約於 一九九二年落成辦公室大樓 3樓停車場C12號車位。 該物業由政府根據政府租 契持有，租期由一八四四 年一月二十二日起，為期 九百九十九年。	該物業目前 由貴集團佔 用作車位用 途。	1,200,000

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司恒鋒融資有限公司。

估值證書

第二類—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	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
3.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園第1期 G座 33樓 8室	<p data-bbox="592 540 935 672">該物業包括一幢約於一九八一年落成之住宅大廈33樓八個單位之其中一個單位。</p> <p data-bbox="592 715 935 778">該物業之建築面積約為482平方呎(44.78平方米)。</p> <p data-bbox="592 821 935 1087">該物業由政府根據換地條件第10159號持有，自一八九八年七月一日起，為期九十九年，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，惟須繳付相當於該物業每年當時應課差餉租值之3%地租。</p>	該物業已出租予一名獨立第三方作住宅用途。	2,590,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Rasa Sayang Limited。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，自二零一一年一月二十八日起至二零一三年一月二十七日止，為期兩年，月租為8,000港元(包括差餉及管理費)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
4.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園第3期 O座 17樓 8室	<p data-bbox="592 449 935 580">該物業包括一幢約於一九八五年落成之住宅大廈17樓八個單位之其中一個單位。</p> <p data-bbox="592 625 935 687">該物業之建築面積約為371平方呎(34.47平方米)。</p> <p data-bbox="592 732 935 929">該物業由政府以各類應期屆滿之租約持有，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，惟須繳付相當於該物業每年當時應課差餉租值之3%地租。</p>	該物業已出租予一名獨立第三方作住宅用途。	1,970,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Rasa Sayang Limited。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，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6,800港元(包括差餉及管理費)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
5.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道77號 淘大花園 4個住宅單位	<p>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不同座數之四個住宅單位。</p> <p>該物業之建築面積約為1,821平方呎(169.18平方米)。</p> <p>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，惟須繳付相當於該物業每年當時應課差餉租值之3%地租。</p>	該物業已出租予不同獨立第三方作住宅用途。	9,620,000

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。各單位及租況詳情載列如下：

單位/樓層/座/期	建築面積 (平方呎)	佔用狀況	月租 港元	包括 外支費用 (管理費 及/差餉)	開始日期	結束日期
第2A期H座31樓4室	484	已出租	8,300	兩者	二零一零年一月一日	二零一一年十二月三十一日
第2A期I座34樓3室	484	已出租	8,300	兩者	二零一零年十二月一日	二零一二年十一月三十日
第1期D座28樓3室	482	已出租	7,800	兩者	二零一零年九月二日	二零一二年九月一日
第3期L座6樓7室	371	空置	-	-	-	-

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
6.	香港 新界 屯門 屯安里1號 豐茵庭第1期 6座3樓A室	<p data-bbox="592 449 932 580">該物業包括約於二零零零年落成之住宅大廈3樓八個住宅單位之其中一個住宅單位。</p> <p data-bbox="592 625 932 687">該物業之建築面積約為548平方呎(50.91平方米)。</p> <p data-bbox="592 732 932 859">該物業由政府根據新批約第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。</p>	該物業已出租予一名獨立第三方作住宅用途。	1,700,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Rasa Sayang Limited。
2. 根據租賃協議，該物業已出租予一名獨立第三方，自二零一零年十一月二十七日起至二零一二年十一月二十六日止，為期兩年，月租為6,500港元(不包括差餉及管理費)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
7.	香港 新界 屯門 屯安里1號 豐茵庭7個住宅單位	該物業包括約於二零零零年落成之豐茵庭不同樓層及不同座數之7個住宅單位。 該物業之建築面積約為3,881平方呎(360.55平方米)。 該物業由政府根據新批約第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。	該物業已出租予不同獨立第三方作住宅用途。	12,680,000

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited 及 Singxpress Properties Limited。各單位之詳情及租況載列如下：

單位/樓層/座/期	建築面積 (平方呎)	佔用狀況	月租 及/差餉 (管理費 包括 外支費用)	開始日期	結束日期	登記業主
第2期9座16樓A室	564	已出租	6,000 兩者	二零一零年六月一日	二零一二年五月三十一日	Sansui Resorts Limited
第1期1座23樓A室	548	已出租	6,000 兩者	二零一零年七月十七日	二零一二年七月十六日	Sansui Resorts Limited
第2期8座9樓B室	555	已出租	6,000 兩者	二零一零年十二月一日	二零一二年十一月三十日	Sansui Resorts Limited
第1期4座13樓H室	536	已出租	6,700 兩者	二零一零年九月一日	二零一二年八月三十一日	Sansui Resorts Limited
第1期1座15樓H室	548	已出租	6,300 不包括	二零一一年二月二十一日	二零一三年二月二十日	Sansui Resorts Limited
第2期8座2樓A室	566	已出租	6,500 兩者	二零一零年十月十日	二零一二年十月九日	Singxpress Properties Limited
第2期9座15樓H室	564	已出租	5,800 不包括	二零一零年七月八日	二零一二年七月七日	Singxpress Properties Limited

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
8.	香港 新界 屯門 屯貴路18號 聚康山莊6個住宅單位	該物業包括約於二零零四年落成之聚康山莊不同樓層及不同座數之6個住宅單位。 該物業之建築面積約為3,460平方呎(321.44平方米)。 該物業由政府根據新批約第3433號持有，租期由二零零二年三月一日起為期五十年。	該物業已出租予一名獨立第三方作住宅用途。	12,150,000

附註：該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。各單位之詳情及租況載列如下：

單位/樓層/座	建築面積 (平方呎)	佔用狀況	月租 港元	包括 外支費用 (管理費 及/政府 差餉)	開始日期	結束日期	登記業主
5座15樓H室	578	已出租	7,000	兩者	二零一零年十月八日	二零一二年十月七日	Sansui Resorts Limited
5座18樓E室	578	已出租	7,000	兩者	二零一零年一月二十三日	二零一二年一月二十二日	Sansui Resorts Limited
5座25樓H室	578	已出租	7,000	兩者	二零一零年六月八日	二零一二年六月七日	Sansui Resorts Limited
1座15樓A室	577	已出租	7,200	兩者	二零一一年一月十五日	二零一三年一月十四日	Sansui Resorts Limited
3座6樓C室	571	已出租	7,000	兩者	二零一一年七月二十一日	二零一二年七月二十日	Sansui Resorts Limited
3座23樓E室	578	空置	-	-	-	-	Sansui Resorts Limited

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
9.	香港 新界 屯門 青松觀路33號 澤豐花園 (PSPS 10B) 2個住宅單位	<p>該物業包括位於澤豐花園不同樓房及樓層之兩個住宅單位。澤豐花園約於一九八九年落成。</p> <p>該物業之建築面積約1,015平方呎(94.30平方米)。</p> <p>該物業根據新批地契第2776號由政府持有，自一九八七年二月九日起至二零四七年六月三十日止。</p>	該物業出租予一名獨立第三方作商業用途。	2,830,000

附註：該物業之註冊業主為Sansui Resorts Limited及Singxpress Properties Limited，均為貴公司之全資附屬公司。各單位之詳情及租賃狀況載列如下：

單位/樓層/ 樓房/期數	建築面積 (平方呎)	佔用狀況	每月租金 港元	包括 雜費開支 (管理費 及/或 差餉)	開始日期	結束日期	註冊業主
第四座(澤安樓)35樓J室	482	租賃	4,800	包括	二零零九年十二月八日	二零一一年十二月七日	Sansui Resorts Limited
第一座(澤國樓)4樓A室	533	租賃	5,200	不包括	二零一零年三月十五日	二零一二年三月十四日	Singxpress Properties Limited

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
10.	香港 新界 荃灣 荃景圍88至105號 荃灣中心 11個住宅單位	該物業包括位於荃灣中心不同樓房及樓層之11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。 該物業之建築面積約4,810平方呎(446.86平方米)。 該物業根據新批地契第5026號由政府持有，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之3%地租。	該物業出租予多名獨立第三方作住宅用途。	18,200,000

附註：該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。各單位之詳情及租賃狀況載列如下：

單位/樓層/ 樓房/期數	建築面積 (平方呎)	佔用狀況	每月租金 港元	包括 雜費開支 (管理費及/ 或差餉)	開始日期	結束日期
第3座(杭州樓)22樓G室	486	租賃	7,000	包括	二零一零年九月二十四日	二零一二年九月二十三日
第4座(蘇州樓)15樓D室	413	租賃	5,800	包括	二零一零年九月一日	二零一二年八月三十一日
第18座(濟南樓)6樓F室	404	租賃	5,800	包括	二零一零年十一月七日	二零一二年十一月六日
第17座(太原樓)24樓B室	490	租賃	7,500	包括	二零一零年八月三日	二零一二年八月二日
第17座(太原樓)7樓C室	404	租賃	6,000	包括	二零一零年十一月一日	二零一一年十月三十一日
第12座(漢陽樓)29樓A室	464	租賃	6,300	包括	二零一零年十一月十八日	二零一二年十一月十七日

單位/樓層/ 樓房/期數	建築面積 (平方米)	佔用狀況	每月租金 港元	包括 雜費開支 (管理費及/ 或差餉)	開始日期	結束日期
第6座(重慶樓)21樓H室	413	租賃	6,300	包括	二零一零年七月二十四日	二零一二年七月二十三日
第3座(杭州樓)27樓A室	413	租賃	6,000	包括	二零一零年十一月二十五日	二零一二年十一月二十四日
第3座(杭州樓)17樓H室	413	租賃	7,100	包括	二零一零年十二月八日	二零一二年十二月七日
第18座(濟南樓)14樓G室	490	租賃	6,000	包括	二零一零年十二月一日	二零一二年十一月三十日
第14座(成都樓)33樓D室	420	租賃	6,800	包括	二零一零年十月三十日	二零一二年十月二十九日

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
11.	香港 新界 荃灣 荃景圍208號 荃德花園 A座 15樓E室	<p>該物業包括一幢約於一九八六年落成、樓高31層之住宅大廈15樓之八個住宅單位之一。</p> <p>該物業之建築面積約427平方呎(39.67平方米)。</p>	<p>該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途。</p>	1,640,000
		<p>該物業根據新批地契第6276號由政府持有，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之3%地租。</p>		

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。
2. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，自二零一零年八月十日起至二零一三年一月九日止為期兩年，月租6,600港元，包括差餉及管理費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
12.	香港 九龍 九龍灣 牛頭角道3號 得寶花園 G座 29樓G8室	<p data-bbox="592 449 935 580">該物業包括一幢約於一九八四年落成、樓高35層之住宅大廈29樓之八個住宅單位之一。</p> <p data-bbox="592 623 935 687">該物業之建築面積約343平方呎(31.87平方米)。</p>	<p data-bbox="970 449 1145 580">該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途。</p>	1,700,000
		<p data-bbox="592 729 935 1032">該物業根據官地租契及賣地條款第3930號及第3948號由政府持有，租期自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之3%地租。</p>		

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。
2. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，自二零一零年十一月十五日起至二零一二年十一月十四日止為期兩年，月租6,200港元，包括差餉及管理費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
13.	香港 筲箕灣 工廠街7號 筲箕灣中心 B座 18樓H室	<p data-bbox="592 449 935 576">該物業包括一幢約於一九八二年落成、樓高22層之住宅大廈18樓之八個住宅單位之一。</p> <p data-bbox="592 625 935 687">該物業之建築面積約378平方呎(35.12平方米)。</p> <p data-bbox="592 729 935 825">該物業根據官地租契由政府持有，租期自一八六零年一月三日起為期999年。</p>	該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途。	2,310,000

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司 Sansui Resorts Limited。
2. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，自二零一零年八月十日起至二零一二年八月九日止為期兩年，月租7,800港元，包括管理費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
14.	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	<p data-bbox="592 449 935 576">該物業包括一幢約於二零零四年落成、樓高18層之住宅大廈20樓之四個住宅單位之一。</p> <p data-bbox="592 623 935 683">該物業之建築面積約347平方呎(32.24平方米)。</p> <p data-bbox="592 729 935 857">該物業根據官地租契由政府持有，租期自一九二三年三月二十四日起為期75年並重續75年。</p>	該物業出租予一名獨立第三方作住宅用途。	1,990,000

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司Singxpress Properties Limited。
2. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方，自二零一零年十一月一日起至二零一二年十月三十一日止為期兩年，月租7,200港元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
15.	香港 中環 雲咸街44號 雲咸商業中心 30樓及 2樓停車場 C8號車位	<p>該物業包括一幢約於一九九二年落成、樓高31層之辦公室大廈30樓全層及停車場2樓第C8號車位。</p> <p>該物業之建築面積約3,480平方呎(323.30平方米)。</p> <p>該物業根據官地租契由政府持有，租期自一八四四年一月二十二日起為期999年。</p>	該物業出租予一名獨立第三方作商業用途。	43,850,000

附註：

1. 該物業之註冊業主為 貴公司之全資附屬公司Heng Fung Capital Company Limited。
2. 根據租賃協議，該物業出租予一名獨立第三方禹嘉顧問有限公司，自二零一一年三月二十九日起至二零一三年三月二十九日止為期一年，月租97,440港元，不包括差餉、冷氣費及管理費以及其他雜費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 港元
16.	香港 九龍 延文禮士道22號 延文別墅 地下22、23及 24號車位	該物業包括兩幢約於 一九七七年落成樓高6層之 住宅大廈地下之3個車位。 該物業根據換地條款第 10808號由政府持有，租期 自一九七三年七月一日起 為期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 課差餉租值之3%地租。	該物業出租予 3名獨立租戶 作車位用途。	1,050,000

附註：

1. 該物業之註冊業主為建煌新記建築置業有限公司。據 貴集團所通知，建煌新記建築置業有限公司為 貴公司前稱之一。
2. 該物業之3份租賃協議之條款條件如下：

22號車位—出租予一名獨立第三方，自二零零九年九月一日起至二零一一年八月三十一日止為期兩年，月租為1,000港元，不包括管理費及地租以及差餉。

23號車位—按月出租予一名獨立第三方，月租為1,300港元，不包括管理費及地租以及差餉。

24號車位—按月出租予一名獨立第三方，月租為1,400港元，不包括管理費及地租以及差餉。

估值證書

第三類－貴集團於外國持有作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 加拿大元
17.	Townhouse Unit on Strata Lot 7 1281 Alberni Street District Lot 185 District Plan LMS3094 City of Vancouver Canada	該物業包括約於一九九九年 落成之兩幢高層公寓大樓之 一個分層式別墅單位及多個 別墅單位。 該物業之可出租面積約 1,572平方呎(146.04平方米)。 該等物業之地段現時根據永 久業權利益持有。	該物業現時 空置。	1,100,000

附註：該物業之註冊業主為本公司全資附屬公司Heng Fung Capital (Canada) Inc.，Inc. 編號為434612。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 美元
18.	Parcels of Land located in (10276 Arlington Avenue) Desert Hot Springs, County of Riverside State of California 92503 The U.S.	該物業包括七塊地盤面積約 67.5英畝(273,200平方米)之 地塊。該等地塊已劃分作單 親家庭住宅用途。	該物業現時空 置。	1,300,000

附註：該物業之註冊業主為本公司間接全資附屬公司建煌海外投資有限公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下之市值 日圓																						
19.	Hotel Hamilton 1-238 Nishi 15-chome, Minami 1-jyo Chuo-ku Sapporo-shi Hokkaido Japan	<p>該物業包括一幢約於一九八五年落成之8層高(連同一層地庫)、客房總數為105間之整幢酒店大樓。</p> <p>該物業之可出租面積合共約3,209.13平方米。</p> <p>詳情載列如下：</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>390.10</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>420.95</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>4樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>5樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>6樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>7樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>8樓</td><td>386.48</td></tr> <tr><td>地庫</td><td>79.20</td></tr> <tr><td>總面積</td><td><u>3,209.13</u></td></tr> </tbody> </table> <p>該等物業之地段現時根據永久業權利益持有。</p>	樓層	面積 (平方米)	1樓	390.10	2樓	420.95	3樓	386.48	4樓	386.48	5樓	386.48	6樓	386.48	7樓	386.48	8樓	386.48	地庫	79.20	總面積	<u>3,209.13</u>	<p>根據經營及管理協議，該物業現時由經營方株式会社アセント(Ascent Co., Ltd.)經營作酒店用途。</p>	608,000,000
樓層	面積 (平方米)																									
1樓	390.10																									
2樓	420.95																									
3樓	386.48																									
4樓	386.48																									
5樓	386.48																									
6樓	386.48																									
7樓	386.48																									
8樓	386.48																									
地庫	79.20																									
總面積	<u>3,209.13</u>																									

附註：

1. 該物業之註冊業主為本公司間接全資附屬公司有限会社札幌ホールディングス(Sapporo Holdings Co., Ltd.)。
2. 根據經營及管理協議，該物業已轉讓予株式会社アセント(Ascent Co., Ltd.)，自二零零七年三月一日起至二零一二年二月二十九日為期五年，按月收取3,800,000日圓。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
20.	No. 237 Arcadia Road #05-01 The Arcadia Singapore 289844	<p data-bbox="592 449 935 549">該物業包括約於一九八三年落成之共管樓宇五樓一個單位。</p> <p data-bbox="592 587 935 651">該物業可租賃面積約為3,757平方呎(349.00平方米)。</p> <p data-bbox="592 689 935 791">該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由一九七九年八月十七日起為期99年。</p>	該物業已租予獨立第三方作住宅用途。	4,370,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Singapore Service Residence Pte. Ltd.。
2. 根據租賃協議，該物業已租予獨立第三方，租期由二零零九年八月二十日起至二零一一年八月十九日止，為期兩年，每月租金9,000新加坡元，不包括水、電、煤開支。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
21.	No. 239 Arcadia Road #03-04 The Arcadia Singapore 289845	<p data-bbox="592 449 935 549">該物業包括約於一九八三年落成之共管樓宇三樓一個閣樓單位。</p> <p data-bbox="592 587 935 651">該物業可租賃面積約為6,566平方呎(610.00平方米)。</p> <p data-bbox="592 693 935 789">該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由一九七九年八月十七日起為期99年。</p>	該物業已租予獨立第三方作住宅用途。	7,840,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Singapore Service Residence Pte. Ltd.。
2. 根據租賃協議，該物業已租予獨立第三方，租期由二零一零年九月十五日起至二零一二年九月十四日止，為期兩年，每月租金16,500新加坡元，包括管理費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
22.	Shophouse No. 35 North Canal Road Singapore 059291	該物業包括約於一九五三年 落成之店屋樓宇四樓全層。 該物業土地面積約為1,681 平方呎(156.17平方米)，總 可租賃面積約4,844平方呎 (450.19平方米)。	該物業已租予 Elpis Financial Pte. Ltd.作店 舖用途。	3,910,000
		該物業由新加坡政府根據租 約持有，租期由一九四八年 一月一日起為期99年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司Ecredit Singapore Pte. Ltd.。據 貴集團表示，Ecredit Singapore Pte. Ltd.為China Credit Singapore Pte. Ltd.前名稱。
2. 根據租賃協議，該物業已租予獨立第三方Elpis Financial Pte. Ltd.，租期由二零零九年六月一日起至二零一二年五月三十一日止，為期三年，每月租金9,500新加坡元，包括服務費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
23.	No. 200 Jalan Sultan #08-11 Textile Centre Singapore 199018	<p data-bbox="592 449 935 549">該物業包括約於一九七九年落成13層高商業樓宇八樓連一至三樓店舖範圍。</p> <p data-bbox="592 587 935 687">據 貴集團表示，該物業可租賃面積約25,607.16平方呎(2,378.96平方米)。</p> <p data-bbox="592 729 935 821">該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由一九七零年六月二日起為期99年。</p>	該物業已租予兩名租戶作商業用途。	30,560,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司間接全資附屬公司 Singxpress International Pte. Ltd.。
2. 貴公司所提供該物業兩份租賃協議之條款如下：

#08-11部分(名為#08-11A連同夾層，可租賃面積約為15,489平方呎)乃租予獨立第三方 Club De Zara Pte. Ltd，租期由二零零九年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期五年，每月租金61,000新加坡元，不包括水電費。

餘下部分 #08-11(名為#08-11B可租賃面積約為10,118.16平方呎)乃租予獨立第三方 Vernazza Investments Pte Ltd，租期由二零一一年五月二十一日起至二零一五年五月二十日止，為期四年，每月租金38,499新加坡元，不包括服務費。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
24.	No. 883 North Bridge Road Shop #01-03 on 1st Floor and 27 Home Office Units on Various Floor Southbank Singapore 198785	<p>該物業包括約於二零一零年落成20層高家居辦公室樓宇地下一個店舖及多個樓層27個家居辦公室單位。</p> <p>據 貴集團表示，該物業可租賃面積約28,732平方呎(2,669.27平方米)，面積細分如下(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)。	55,386,000

附註：該物業登記業主乃分別以Singapore Service Residence Pte. Ltd.(簡稱「SSRPL」)及Expats Residences Pte. Ltd.(簡稱「Expats」)之名義登記，兩間公司同為 貴公司間接全資附屬公司。各單位及租賃情況載列如下：

單位編號	可租賃 面積 (平方呎)	佔用情況	每月租金 新加坡元	經常開支	開始日期	屆滿日期	登記業主
#01-03	129(店舖)	空置					SSRPL
#02-04	603	已租出	3,084	包括在內	二零一零年 十月一日	二零一二年 九月三十日	SSRPL
#04-02	463	已租出	2,800	包括在內	二零一零年 七月一日	二零一二年 六月三十日	SSRPL
#04-04	603	已租出	3,300	包括在內	二零一零年 七月一日	二零一二年 六月三十日	SSRPL
#07-03	1,012	已租出	3,551	包括在內	二零一零年 九月十五日	二零一二年 九月十四日	SSRPL
#07-05	1,593	已租出	6,500	包括在內	二零一零年 九月一日	二零一二年 八月三十一日	SSRPL
#09-03	1,012	已租出	3,645	包括在內	二零一零年 九月三日	二零一二年 九月二日	SSRPL
#09-04	1184	已租出	4,673	包括在內	二零一零年 十一月十一日	二零一二年 十一月十日	SSRPL
#11-01	1,184	已租出	4,206	包括在內	二零一零年 九月十五日	二零一二年 九月十四日	SSRPL
#11-02	883	已租出	3,738	包括在內	二零一零年 八月四日	二零一二年 八月三日	SSRPL
#11-03	1,012	已租出	3,832	包括在內	二零一一年 一月三十一日	二零一三年 一月三十日	SSRPL
#11-04	1,184	已租出	4,299	包括在內	二零一零年 九月十八日	二零一二年 九月十七日	SSRPL
#13-01	1,184	已租出	4,486	包括在內	二零一零年 九月十四日	二零一二年 九月十三日	Expats
#13-02	883	已租出	3,037	包括在內	二零一零年 九月八日	二零一二年 九月七日	SSRPL
#13-03	1,012	已租出	4,206	包括在內	二零一零年 十月二十日	二零一二年 十月十九日	SSRPL
#13-04	1,184	已租出	4,486	包括在內	二零一一年 四月一日	二零一三年 三月三十一日	SSRPL

單位編號	可租賃面積 (平方呎)	佔用情況	每月租金 新加坡元	經常開支	開始日期	屆滿日期	登記業主
#15-02	883	已租出	3,084	包括在內	二零一零年 十月一日	二零一一年 三月三十一日	SSRPL
#15-03	1012	業主佔用					SSRPL
#15-04	1,184	業主佔用					SSRPL
#17-02	883	已租出	3,738	包括在內	二零一一年 一月十五日	二零一三年 一月十四日	SSRPL
#17-03	1,012	已租出	4,206	包括在內	二零一零年 十二月一日	二零一一年 十一月三十日	SSRPL
#17-04	1,184	空置					SSRPL
#17-05	1,593	已租出	6,900	包括在內	二零一零年 十一月十五日	二零一二年 十一月十四日	SSRPL
#19-01	1,184	已租出	5,047	包括在內	二零一零年 七月八日	二零一二年 七月七日	Expats
#19-02	883	已租出	3,738	包括在內	二零一零年 九月三十日	二零一一年 八月三十一日	SSRPL
#19-03	1,012	已租出	4,860	包括在內	二零一零年 十一月一日	二零一一年 一月三十一日	Expats
#19-04	1,184	已租出	4,900	包括在內	二零一零年 九月八日	二零一二年 九月七日	Expats
#19-05	1,593	已租出	6,788	包括在內	二零一零年 九月八日	二零一二年 九月七日	Expats

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
25.	8 Nos. of Residential Units Dakota Residences 34-42 Dakota Crescent Singapore 399937 to 399939	該物業包括約於二零一零年落成之19層高住宅樓宇多個樓層八個單位(包括 Dakota Crescent 36號 #09-07、#10-07 及 #11-07；Dakota Crescent 38號 #01-09、#08-09、#14-09；40號 #08-13 及 #09-13) 及五座大樓中之多座大樓。 該物業可租賃面積約14,682平方呎(1,363.99平方米)，面積細分如下(見附註)。 該物業由新加坡政府根據租約持有，租期由二零零七年九月十一日起為期99年。	佔用情況載於下文(見附註)。	19,313,000

附註：該物業登記業主為本公司間接全資附屬公司 Expats Residences Pte. Ltd.。

單位編號	可租賃 面積 (平方呎)	佔用情況	每月租金 新加坡元	經常開支	開始日期	屆滿日期
36 Dakota Crescent #09-07	1,830	已租出	6,300.0	包括在內	二零一零年 十月一日	二零一二年 九月三十日
36 Dakota Crescent #10-07	1,830	已租出	6,000.0	包括在內	二零一零年 九月二十日	二零一二年 九月十九日
36 Dakota Crescent #11-07	1,830	已租出	6,200.0	包括在內	二零一零年 十月二日	二零一一年 十月一日
38 Dakota Crescent #01-09	1,744	已租出	6,000.0	包括在內	二零一零年 十月十日	二零一二年 十月九日
38 Dakota Crescent #08-09	1,830	已租出	6,200.0	包括在內	二零一零年 十一月十日	二零一二年 十一月九日
38 Dakota Crescent #14-09	1,830	已租出	7,000.0	包括在內	二零一零年 七月二十三日	二零一二年 七月二十二日
40 Dakota Crescent #08-13	1,894	已租出	5,500.0	包括在內	二零一零年 十月二十九日	二零一二年 十月二十八日
40 Dakota Crescent #09-13	1,894	已租出	5,500.0	包括在內	二零一零年 十一月十七日	二零一二年 十一月十六日

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
26.	No. 883 North Bridge Road 5 Nos. of Home Office Units on Various Floor Southbank Singapore 198785	<p>該物業包括約於二零一零年落成之20層高家居辦公室樓宇多個樓層五個家居辦公室單位。</p> <p>據 貴集團表示，該物業可租賃面積約6,028平方呎(560.01平方米)，面積細分如下(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)。	11,232,000

附註：該物業登記業主為本公司間接全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。各單位及租賃情況載列如下：

單位編號	可租賃 面積 (平方呎)	佔用情況	每月租金 新加坡元	經常開支	開始日期	屆滿日期
#07-01	1,184	已租出	4,670	包括在內	二零一一年 二月二十二日	二零一三年 二月二十一日
#07-02	883	已租出	3,800	包括在內	二零一零年 九月一日	二零一二年 八月三十一日
#09-01	1,184	已租出	4,673	包括在內	二零一一年 三月十五日	二零一三年 三月十四日
#09-05	1,593	已租出	6,542	包括在內	二零一一年 三月三日	二零一三年 三月二日
#17-01	1,184	已租出	6,150	包括在內	二零一一年 五月一日	二零一四年 四月三十日

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
27.	No. 8 Eu Tong Sen Street #23-81 The Centre Singapore 059818	<p data-bbox="592 449 935 544">該物業包括約於二零零七年落成辦公室樓宇23樓一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="592 587 935 651">該物業可租賃面積約111平方米(1,194.80平方呎)。</p> <p data-bbox="592 693 935 791">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>	該物業已租予獨立第三方作辦公室用途。	2,310,000

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Singxpress Capital Pte. Ltd.。
2. 根據租賃協議，該物業已租予獨立第三方Global Intelligence Alliance Asia-Pacific Pte. Ltd.，租期由二零一零年六月二十一日起止，為期一年，每月租金10,032新加坡元，服務費584.8新加坡元，可選擇按當時市場租金續租一年，不包括服務費。

估值證書

第IV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	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
28.	Foh Pin Mansion No. 1 Charlton Road Singapore 539548 (Land Lot No. MK22-3283C)	<p>該物業包括於七十年代後期落成之三層住宅樓宇七個單位。</p> <p>該等單位總建築面積約2,919平方米(或31,420平方呎)。</p> <p>相關地段面積約3,173平方米(或34,154平方呎)。</p> <p>該物業土地現時按永久業權持有。</p>	按貴集團指示，該物業於估值日期由現有佔用人佔用。	23,000,000 (貴集團應佔80%權益： 18,400,000 新加坡元)

附註：

1. 該物業之登記業主為貴集團全資附屬公司Charlton Residences Pte Ltd.。
2. 吾等已獲貴公司知會，表示已決定將該物業重建成不超過21幢排屋類型之房屋單位。然而，於估值日期，並無提供任何已登記計劃或文件。
3. 根據新加坡政府市區重建局所刊發二零零八年總綱計劃，目標地段已計劃作3層高之綜合住宅用途。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 新加坡元
29.	16 Apartment Units Waldorf Mansion No. 235 Balesiter Road Singapore 329699 (Land Lot No. 99T-TS-29)	<p data-bbox="592 449 927 757">該物業包括約於一九九一年落成之多座11層高住宅樓宇16個單位(包括單位編號#01-02、#02-01、#02-02、#03-01、#04-01、#04-02、#05-01、#06-01、#06-02、#07-01、#08-01、#08-02、#09-01、#10-01、#10-02及#11-01)。</p> <p data-bbox="592 800 927 863">該單位總建築面積約2,159平方米(或23,239.5平方呎)。</p> <p data-bbox="592 906 927 970">相關地段面積約1,057.6平方米(或11,384平方呎)。</p> <p data-bbox="592 1012 927 1066">該物業土地現時按永久業權持有。</p>	<p data-bbox="970 449 1145 587">於估值日期，該物業由賣方佔用作住宅用途。</p> <p data-bbox="970 629 1145 757">吾等獲貴公司知會，該物業將於完成日期交吉。</p>	無商業價值

附註：

1. 於估值日期，貴集團之登記名稱並無於土地查冊中顯示。然而，據貴集團指示，有關交易已於二零一一年四月二十七日完成。因此，吾等並無計算該物業任何商業價值。就參考用途，吾等認為，假設貴集團已取得該物業之有關業權證書，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，該物業於估值日期之資本值將為21,430,000新加坡元。
2. 吾等已獲貴集團知會，表示已決定將該物業重建成住宅項目。然而，於估值日期，並無提供任何已登記計劃或文件。
3. 根據新加坡政府市區重建局所刊發二零零八年總綱計劃，目標地段已計劃作最大地積比率為2.8、建築高度限制為36層之住宅用途。

估值證書

第 V 類－貴集團於日本作為業主佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 日圓																																				
30.	Aizuya 733 Shiobara Nasu-Shiobara City Tochigi 329-2921 Japan	<p>該物業包括分別約於一九八一年及二零零三年落成之兩幢主樓，包括八層高酒店大樓連配套樓宇以及三層高員工宿舍，合共22個客房。</p> <p>該物業總建築面積約為3,152.11平方米。詳情載列如下：</p> <p>酒店大樓－ 樓層建築</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1樓</td><td>203.96</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>158.87</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>215.04</td></tr> <tr><td>4樓</td><td>43.74</td></tr> <tr><td>5樓</td><td>42.65</td></tr> <tr><td>6樓</td><td>883.28</td></tr> <tr><td>7樓</td><td>776.84</td></tr> <tr><td>8樓</td><td>156.73</td></tr> </tbody> </table> <p>配套樓宇－ 樓層建築</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>會議室1</td><td>389.37</td></tr> <tr><td>會議室2</td><td>53.99</td></tr> <tr><td>浴室</td><td>62.89</td></tr> </tbody> </table> <p>員工宿舍大樓－ 樓層建築</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1樓</td><td>47.31</td></tr> <tr><td>2樓</td><td>58.72</td></tr> <tr><td>3樓</td><td>58.72</td></tr> <tr><td>總面積</td><td><u><u>3,152.11</u></u></td></tr> </tbody> </table> <p>該物業土地現時按永久業權持有。</p>		面積 (平方米)	1樓	203.96	2樓	158.87	3樓	215.04	4樓	43.74	5樓	42.65	6樓	883.28	7樓	776.84	8樓	156.73		面積 (平方米)	會議室1	389.37	會議室2	53.99	浴室	62.89		面積 (平方米)	1樓	47.31	2樓	58.72	3樓	58.72	總面積	<u><u>3,152.11</u></u>	該物業由有關集團經營作酒店用途。	225,000,000
	面積 (平方米)																																							
1樓	203.96																																							
2樓	158.87																																							
3樓	215.04																																							
4樓	43.74																																							
5樓	42.65																																							
6樓	883.28																																							
7樓	776.84																																							
8樓	156.73																																							
	面積 (平方米)																																							
會議室1	389.37																																							
會議室2	53.99																																							
浴室	62.89																																							
	面積 (平方米)																																							
1樓	47.31																																							
2樓	58.72																																							
3樓	58.72																																							
總面積	<u><u>3,152.11</u></u>																																							

附註：該物業登記業主為 貴集團間接全資附屬公司株式会社社会津屋。

估值證書

第 V 類－貴集團於日本作為業主佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 五月三十一日 現況下的市值 日圓																																														
31.	Hotel Plaza Miyazaki 1-1 Kawahara-cho Miyazaki City Miyazaki 880-0866 Japan	<p>該物業包括分別約於一九七五年、一九八五年及一九九九年落成之三幢主樓，包括18層高酒店大樓(涵蓋兩個地庫樓層)、三層高酒店樓宇及四層高日式公眾浴場樓宇，合共164個客房。</p> <p>該物業總建築面積約為19,432.25平方米。詳情載列如下：</p> <p>酒店大樓高座－ 樓層</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地庫2</td><td>1,287.64</td></tr> <tr><td>地庫1</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</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>酒店大樓低座－ 樓層</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></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>日式公眾浴場－ 樓層</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></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> <p>該物業土地現時按永久業權持有。</p>		面積 (平方米)	地庫2	1,287.64	地庫1	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	685.95	14樓	759.21	15樓	163.38	16樓	163.38		面積 (平方米)	1樓	547.08	2樓	596.12	3樓	576.56		面積 (平方米)	1樓	829.94	2樓	1,153.54	3樓	145.98	4樓	1,054.70	該物業由有關集團經營作酒店用途。	1,261,400,000
	面積 (平方米)																																																	
地庫2	1,287.64																																																	
地庫1	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	685.95																																																	
14樓	759.21																																																	
15樓	163.38																																																	
16樓	163.38																																																	
	面積 (平方米)																																																	
1樓	547.08																																																	
2樓	596.12																																																	
3樓	576.56																																																	
	面積 (平方米)																																																	
1樓	829.94																																																	
2樓	1,153.54																																																	
3樓	145.98																																																	
4樓	1,054.70																																																	

附註：該物業登記業主為 貴集團間接全資附屬公司株式会社ホテルプラザ宮崎。

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. 權益披露

董事之股份權益

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

好倉

(a) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比 %
陳恒輝	實益擁有人	2,482,000	0.09
	受控制法團持有(附註1)	<u>1,061,153,486</u>	<u>40.19</u>
		1,063,635,486	40.28
陳玉嬌	實益擁有人	133,950,093	5.07
	所控制之公司持有(附註2)	<u>585,800,065</u>	<u>22.18</u>
		719,750,158	27.25
鄺國禎	實益擁有人	7,333,600	0.28
陳統運	實益擁有人	11,325,522	0.43
王多祿	實益擁有人	<u>280,000</u>	<u>0.01</u>
		<u><u>1,802,324,766</u></u>	<u><u>68.26</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	佔本公司 已發行股本 百分比
				可行日期 尚未行使之 購股權數目	
陳恒輝	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	123,885,800	4.69
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	49,008,000	1.86
	8.6.2010	8.6.2010-5.8.2013	0.1340	400,000,000	15.15
陳玉嬌	11.1.2004	11.1.2004-5.8.2013	0.1567	15,313,500	0.58
	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	35,731,500	1.35
	2.18.2009	2.18.2009-5.8.2013	0.0684	18,376,200	0.70
陳統運	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	15,313,500	0.58
	5.22.2006	5.22.2006-5.8.2013	0.1534	5,104,500	0.19
鄺國禎	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	4,594,050	0.17
王多祿	11.15.2004	11.20.2004-5.8.2013	0.1583	3,062,700	0.12
				<u>670,389,750</u>	<u>25.39</u>

(c) 認股權證

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

(d) 本公司每份100港元之債券

董事姓名	身份	所持已發行 債券數目	本公司 已發行債券 百分比 %
陳恒輝	實益擁有人	403,869	38.23
	受控制公司持有(附註3)	7,200	0.68
陳玉嬌	實益擁有人	411,069	38.91
	受控制公司持有(附註2)	134,217	12.71
鄺國禎	實益擁有人	234,319	22.18
	實益擁有人	368,536	34.89
陳統運	實益擁有人	1,680	0.16
	受控制公司持有(附註4)	4,528	0.43
		60,000	5.68
		64,528	6.11
		845,813	80.07

附註：

- 該等股份／債券由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Prime Star Group Co. Ltd.擁有，陳玉嬌女士於當中擁有100%股本權益。
- 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 (附註1)	實益擁有人	1,061,153,486	40.18
Prime Star Group Co., Ltd. (附註2)	實益擁有人	585,800,065	22.18

附註：

- (1) Heng Fai Master Holdings Limited 由陳恒輝先生作為財產授予人設立之全權信托全資擁有。
- (2) 陳玉嬌女士為Prime Star Group Co. Ltd.之唯一董事兼股東。

(ii) 本公司附屬公司

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股百分比 (%)
Japan Xpress Limited	Planet Marketing Communications Inc.	40%
匯誠財務有限公司	MBf Asia Capital Corporation Holdings Limited	18%
Charlton Residences Pte Ltd	ACT Holdings Pte Ltd	20%
SingXpress 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於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本公司及本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 訴訟

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

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

4. 服務合約

除下文所載者外,(i)概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約;及(ii)概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有尚餘期間超過十二個月之任何服務合約:

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

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) 於二零零九年八月十四日，本公司間接全資附屬公司SingXpress Service Residence Pte Ltd與屬獨立第三方之個別人士訂立買賣協議，以總代價2,650,000新加坡元收購位於新加坡之兩項物業。
- (b) 於二零一零年一月八日，本公司間接全資附屬公司Corporate Space Pte Ltd與賣方陳恒輝先生訂立買賣協議，購入於新加坡註冊成立之物業投資公司Expats Residences Pte Ltd全部股權及股東貸款，總代價40,700,000港元透過發行約301,500,000股本公司股份償付。
- (c) 於二零一零年一月十一日，本公司全資附屬公司恒鋒融資有限公司與賣方Legacy Advisors Ltd.訂立正式買賣協議，以代價32,016,000港元收購位於香港之物業。
- (d) 於二零一零年三月十二日，本公司間接全資附屬公司Global Growth Management Inc與買方Timesing Education Group Inc訂立買賣協議，以總代價3,000,000加拿大元出售位於加拿大之一項物業。是項交易已於二零一零年四月完成。
- (e) 於二零一零年四月八日，本公司間接全資附屬公司Expats Residences Pte Ltd與賣方Rivershore Pte Ltd訂立買賣協議，以總代價約15,420,000新加坡元收購位於新加坡之八項物業。
- (f) 於二零一零年六月二十八日，本公司與SingXpress Ltd(「SingXpress」)及ACT Holdings Pte Ltd(「ACT」)訂立條款書，內容有關(其中包括)成立由SingXpress及ACT各自擁有80%及20%權益之合營公司，以持有及重建現時位於新加坡Charlton Road名為Foh Pin Mansion設有21個單位之無電梯公寓大樓(「該等物業」)。倘SingXpress因任何理由未能展開項目，本公司同意繼續支持交易，並將承擔SingXpress就項目於合營公司之所有權利及責任。於二零一零年六月二十九日，SingXpress連同ACT以

21,200,000新加坡元(根據於二零一零年七月二十八日前取得全體賣方同意銷售之完成條件作出200,000新加坡元之調整後修訂為21,400,000新加坡元)成功投得該等物業。

- (g) 於二零一零年八月十三日，本公司間接全資附屬公司特速信貸有限公司已承諾申請超出其於SingXpress Ltd供股項下之按比例可換股債券配額，並就本金總額不少於7,000,000新加坡元之可換股債券支付款項，惟本集團獲暫定配發而本集團已承諾承購本金總額為5,431,800新加坡元(約30,961,000港元)之可換股債券除外。
- (h) 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235 Balestier Road, Waldorf Mansions, Singapore，郵編329699號之16個住宅單位作持有或重新發展用途。
- (i) 本出售協議。
- (j) 本協議及投標。
- (k) 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)間訂立之包銷協議，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。

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

7. 無重大合約

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

8. 重大負面變動

於最後可行日期，董事會確認，本集團之財務或營運狀況自本集團最近期刊發經審核綜合賬目結算日二零一一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刊發經審核綜合財務報表結算日二零一一年三月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 董事概無於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零一一年三月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40至44號雲咸商業中心24樓。
- (c) 本公司之聯席秘書為陳淑琮女士ACCA, CPA, ACIS, ACS.及源秉民先生MBA, FCIS, FCS, MHKSI, MIHRM(HK), MIPS(HK), MCIM, SMHKIM, RFP。

11. 備查文件

下列文件將由本通函日期起至二零一一年八月十五日(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；
- (c) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (e) 本公司截至二零一一年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (f) 本公司日期為二零一零年九月十七日及二零一一年二月一日之通函；
- (g) 投標文件集；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零一一年八月二十三日星期二上午九時四十五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(不論有否經修訂)為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此確認、批准、授權及追認投標及協議(定義見日期為二零一一年七月二十九日本公司致股東之通函(「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)之訂立，及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權任何一名本公司董事或(如需加蓋公司印鑑)任何兩名本公司董事在彼等全權酌情認為就投標及協議以及其項下擬進行之事宜屬附帶、附屬或相關之情況下，代表本公司簽立(如需加蓋公司印鑑)任何有關文件、文據及協議，及進行任何有關行動或事宜。」

承董事會命
特速集團有限公司
董事總經理
陳統運

香港，二零一一年七月二十九日

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. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港註冊辦事處。