

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)

## 關連交易

獨立董事委員會及股東之  
獨立財務顧問



**大有融資有限公司**  
**MESSIS CAPITAL LIMITED**

董事會函件載於本通函第4至9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10至11頁，當中載有其推薦意見。獨立財務顧問大有融資有限公司函件載於本通函第12至24頁，當中載有其向獨立董事委員會及股東提供之意見及推薦意見。

二零一二年九月十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	10
獨立財務顧問函件 .....	12
附錄一 – 物業估值 .....	25
附錄二 – 一般資料 .....	31

## 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：

「Amara」	指	Amara Holdings Ltd，於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證券交易所上市
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「CIPL」	指	Creative Investments Pte Ltd，Amara之全資附屬公司
「緊密聯繫集團股東」	指	(1) 由本公司董事陳恒輝先生作為財產授予人成立之一項全權信託最終擁有之 Heng Fai Master Holdings Limited，為本公司1,435,755,806股股份(46.36%)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(19.12%)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(0.10%)；及 (4) 陳恒輝先生之配偶陳玉嬌女士，擁有本公司150,936,643股股份(4.87%)。
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「設計、興建和銷售計劃」	指	新加坡設計、興建和銷售計劃之公共房屋界別

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「共管公寓」	指	房屋發展委員會管理之共管公寓
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「房屋發展委員會」	指	新加坡房屋發展委員會
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事王多祿先生、黃達強先生及陳京暉先生組成之董事委員會已成立，以就合營協議條款是否公平合理向股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，獨立董事委員會及股東有關訂立合營協議之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「合營協議」	指	SPDPL、CIPL及KLRPL於二零一二年六月二十八日訂立之股東協議，內容有關合營公司事宜
「合營公司」	指	Tampines EC Pte Ltd，於二零一二年五月二十一日在新加坡註冊成立之有限公司，由SPDPL、CIPL及KLRPL分別擁有其30%、40%及30%權益
「Kay Lim」	指	Kay Lim Holdings Ltd，於新加坡註冊成立之有限公司，由Tng先生及其聯繫人士擁有
「KLRPL」	指	Kay Lim Realty Pte Ltd，由Kay Lim擁有90%權益之附屬公司

## 釋 義

「土地」	指	位於新加坡Tampines Central 7/Tampines Avenue 7/Tampines Avenue 9之地塊
「最後可行日期」	指	二零一二年九月七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Tng先生」	指	SKLPL之董事Tng Kay Lim先生
「項目」	指	合營公司收購土地並開發共管公寓以供出售
「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52.40%權益之附屬公司，其股份於新加坡證券交易所上市
「SKLPL」	指	SingXpress Kaylim Pte Ltd，由SingXpress間接擁有80%權益之附屬公司
「SPDPL」	指	SingXpress Property Development Pte Ltd, SingXpress之全資附屬公司
「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6.2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：

鄺國禎

獨立非執行董事：

王多祿  
黃達強  
陳京暉

敬啟者：

**關連交易**

**緒言**

於二零一二年五月十一日，本公司宣佈SingXpress就位於Tampines Central 7/Tampines Avenue 7/Tampines Avenue 9之地塊投標，土地投標價約233,500,000新加坡元。贏得上述投標後，本公司於二零一二年六月二十八日宣佈，SPDPL與CIPL及KLRPL訂立合營協議，目的為擁有並發展土地。合營企業乃由合營公司代表，由SPDPL、CIPL及KLRPL分別擁有30%、40%及30%權益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)合營協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致股東之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見。

## 合營協議

日期：二零一二年六月二十八日

訂約方： (1) SPDPL；  
(2) CIPL；及  
(3) KLRPL。

## 合營公司之業務範圍

合營公司已於二零一二年五月二十一日成立，以於新加坡發展共管公寓公共房屋。SPDPL、CIPL及KLRPL分別持有合營公司30%、40%及30%權益。

## 註冊資本

合營公司之註冊資本為1,000,000新加坡元(約6,200,000港元)。SPDPL、CIPL及KLRPL將各自按彼等於合營公司相應股權比例以現金注資300,000新加坡元(約1,860,000港元)、400,000新加坡元(約2,480,000港元)及300,000新加坡元(約1,860,000港元)。向合營公司注資乃經計及會計因素後決定，包括合營公司從事該類業務所需之營運資金要求。

該等註冊資本金額乃經SPDPL、CIPL及KLRPL公平磋商後釐定。

根據本集團編製之可行性研究，項目成本(即SPDPL、CIPL及KLRPL就發展土地而成立合營公司之總資本承擔)估計約為440,000,000新加坡元至500,000,000新加坡元(約2,728,000,000港元至3,100,000,000港元)，其中預期SPDPL將注資約132,000,000新加坡元至150,000,000新加坡元(約818,400,000港元至930,000,000港元)，相當於合營公司之30%權益。

除注資外，合營公司發展土地之項目成本將由SPDPL、CIPL及KLRPL根據須支付房屋發展委員會之土地成本之付款承擔及土地施工進度，經參考彼等各自於合營公司之權益以及合營公司董事會不時視為合適之項目融資，以個別及按比例基準由股東貸款撥付。

合營公司已為項目之土地貸款及興建貸款取得銀行融資及售價已分別以內部資源及銀行借貸部分撥付，比例約為25%及75%。土地之收購事項已於二零一二年八月十三日完成。於二零一二年八月七日，本公司宣佈，SingXpress於二

## 董事會函件

零一二年八月六日與認購方訂立有條件認購協議，內容有關認購方認購合共80股新不可贖回累積可轉換無投票權永久優先股(「累計可換股永久優先股」)，所得款項淨額約為94,200,000新加坡元(約584,000,000港元)。完成後，SingXpress擬就共管公寓項目及其他三項新加坡現有物業發展項目動用所得款項淨額約10,000,000新加坡元(約62,000,000港元)。共管公寓項目餘下資本承擔(包括建築成本)將透過內部資源、共管公寓單位預售所得款項、銀行借貸及發行上述累計可換股永久優先股所得款項撥付。倘落實可能經濟轉讓(定義見「訂立合營協議之理由」一節)，資本承擔將會減少。經考慮本集團現有財務資源，包括於二零一二年四月及五月SingXpress兩次股份配售所得款項5,400,000新加坡元(約33,400,000港元)、於二零一二年四月本集團出售SingXpress股份所得款項約12,400,000新加坡元(約76,900,000港元)、共管公寓項目現有銀行融資及認購累計可換股永久優先股所得款項，董事認為，本集團將有充裕營運資金撥付共管公寓項目餘下資本承擔。

向合營公司注資後，SPDPL、CIPL及KLRPL分別持有合營公司30%、40%及30%權益。合營公司將於本集團賬目歸類為本公司之聯營公司。合營公司之投資成本將按成本記入本集團之資產負債表，而合營公司之收購後業績將採用權益法計入本集團財務報表內。合營公司將為本公司之聯營公司。

### 合營公司董事會組成

合營公司將由五名董事組成，SPDPL、CIPL及KLRPL將各自委任兩名董事、兩名董事及一名董事進入合營公司董事會。

### 土地及項目之資料

房屋發展委員會為國家發展部(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。共管公寓(「共管公寓」)獲推行以迎合新加坡國民，特別是可負擔較房屋發展委員會轄下單位更優質惟未能購置私人物業之年輕畢業生及專業人士。由於共管公寓乃由私營發展商開發及出售，故其設計及設施可媲美私人公寓。

根據共管公寓，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規例以確保樓宇質素及安全。共管公寓項下所出售之單位將根據與房屋發展委員會界定者雷同之共管公寓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。



## 董事會函件

合營公司將負責銷售共管公寓項下之單位。共管公寓項下單位之一般銷售安排為：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之次序。買家之資格將有專人審檢。申請資格包括國籍、年齡、家庭核心以及過往或目前於其他公共或私人物業中所佔業權。目前，共管公寓之家庭收入上限為每月12,000新加坡元(約74,000港元)。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。

本集團預期於四年內在該佔地20,750.5平方米、地積率2.8倍之地盤，興建500至600個單位，而租賃年期為99年。該項目位處充滿活力的社區，四周時尚生活中心一應俱全，坐擁天然風光，而且毗鄰購物設施，如淡濱尼廣場、Tampines One及Century Square，鄰近St. Hilda's、Gongshang及Poi Ching Primary School等學校，以及公園，如Tampines Eco Park、Sun Plaze Park、Bedok Reservoir Park及即將落成之Integrated Lifestyle Hub，並可通過East Coast Parkway、Pan-Island Expressway、Tampines Expressway、淡濱尼地鐵站(Tampines MRT)及未來3號地鐵市區線之轉車站(Downtown Line 3 MRT Interchange)直達。

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。合營公司有意就各項發展包括：建築、結構工程、機電工程及園林建築等聘用經驗豐富的顧問。根據合營協議所協定，Kay Lim將擔任項目之總承建商、CIPL將擔任聯席項目經理而SingXpress則擔任聯席項目經理兼項目管理人。

### 訂立合營協議之理由

本集團主要從事物業發展、物業買賣及投資、財資投資以及酒店營運業務。

SingXpress從事物業發展、物業買賣及投資，以及財資投資業務，其股份於新加坡證券交易所上市。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Amara從事酒店、樓宇建築及物業發展、特色餐館及食品服務業務，其股份於新加坡證券交易所上市，而其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

Kay Lim為於新加坡註冊成立之私營有限公司，主要從事投資控股及樓宇建築業務。其從事投資控股及樓宇建築業務，且於發展房屋發展委員會其他公共房屋項目(如根據接單後生產(build-to-order)計劃發展的計劃)擁有良好聲譽及豐富經驗。

## 董事會函件

合營公司之成立及發展土地乃符合本集團之核心業務發展策略及延續本集團與其他業務夥伴於新加坡之物業發展之主要業務。項目乃根據於二零一一年七月十五日有關擬就建議「投資銀行」方針參與設計、興建和銷售計劃項目及／或共管公寓計劃項下發展項目舉行之股東特別大會自SingXpress股東取得之批准進行，惟本集團注入項目之總規模不得超過300,000,000新加坡元(約1,860,000,000港元)。「投資銀行」方針為本集團之統一企業方向，藉此本集團有意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。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於合營公司之經濟利益(「可能經濟轉讓」)。現時本集團可參照本集團於SPDPL之投資額將合營公司估計20%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。

合營公司將單一地從事發展土地業務，其於本公司一般日常業務中屬收益性質。合營協議將載有條款，致使合營公司在未經合夥人一致同意下不得改變其業務性質或範圍或不按公平磋商基準訂立任何交易。概無董事於該合營安排中擁有重大權益，且毋須就有關董事會決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)確認合營公司之成立乃於本公司一般日常業務中進行，且相信合營協議之條款乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合股東及本公司整體利益。

## 上市規則之規定

Tng先生為SingXpress Kaylim Pte Ltd (SingXpress間接擁有80%權益之附屬公司)之董事。SingXpress Kaylim Pte Ltd餘下之20%權益由Kay Lim持有。Tng先生連同其聯繫人士於Kay Lim實益擁有權益，因此根據上市規則為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A章，訂立合營協議構成本公司之關連交易，因此根據上市規則須遵守有關獨立股東批准、公告及申報之規定。

本公司已於二零一二年六月二十八日向緊密聯繫集團股東(其共同持有本公司現有已發行股本約70.45%)取得簽立及執行合營協議及其項下擬進行交易之書面批准。由於概無本公司股東須於股東大會上就批准合營協議及其項下擬進行交易放棄表決，故已根據上市規則接納緊密聯繫集團股東之書面批准，代替於本公司股東大會上以大多數票數表決批准合營協議及其項下擬進行交易。

## 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營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。倘舉行股東大會，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東投票贊成合營協議及其項下擬進行交易。

## 其他資料

敬請閣下垂注本通函第10至11頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件及本通函第12至24頁所載獨立財務顧問就合營協議致獨立董事委員會及股東之函件。

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

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

以下為就載入本通函而編製之獨立董事委員會推薦意見函件全文：



**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)

敬啟者：

### 關連交易

#### 緒言

吾等茲提述本公司日期為二零一二年九月十三日之通函(「通函」)，本函件構成其中部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，以就合營協議條款及其項下擬進行交易向閣下提供意見。大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。其意見詳情，連同作出有關意見前曾考慮之主要因素及理由，載於本通函第12至24頁。另請閣下垂注通函之董事會函件及附錄所載之其他資料。

## 獨立董事委員會函件

### 推薦意見

經考慮合營協議條款及其項下擬進行交易，並計及獨立財務顧問之獨立意見以及董事會函件所載相關資料後，吾等認為訂立合營協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立，並於本公司日常業務過程中進行，屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。因此，倘舉行股東大會，吾等建議股東投票贊成合營協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

王多祿

黃達強

陳京暉

謹啟

二零一二年九月十三日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，以供載入本通函。



**大有融資有限公司**  
**MESSIS CAPITAL LIMITED**

敬啟者：

### 關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就合營協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一二年九月十三日之通函（「通函」）董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函（本函件為其中部分）所界定者具相同涵義。

於二零一二年五月十一日， 貴公司宣佈， 貴公司間接擁有52.4%權益之附屬公司SingXpress與CIPL及KLRPL贏得土地之投標。

於二零一二年七月三日， 貴公司宣佈已成立合營公司，目的為擁有並發展土地。合營公司由SPDPL（SingXpress之全資附屬公司）、CIPL及KLRPL分別擁有30%、40%及30%權益。SPDPL、CIPL及KLRPL於二零一二年六月二十八日就合營公司事項訂立合營協議。

誠如董事會函件所載，KLRPL為Kay Lim擁有90%權益之附屬公司，而Kay Lim由Tng先生及其聯繫人士擁有。Tng先生為SKLPL（SingXpress間接擁有80%權益之附屬公司）之董事，而SKLPL餘下之20%權益由Kay Lim持有。SingXpress為 貴公司間接擁有52.4%權益之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立合營協議構成 貴公司之關連交易，故須遵守上市規則項下有關獨立股東批准、公告及申報之規定。

## 獨立財務顧問函件

於二零一二年六月二十八日，貴公司已向緊密聯繫集團股東(其共同持有貴公司現有已發行股本約70.45%)取得簽立及執行合營協議及其項下擬進行交易之書面批准。由於概無貴公司股東須於股東大會上就批准合營協議及其項下擬進行交易放棄表決，故已根據上市規則接納緊密聯繫集團股東之書面批准，代替於貴公司股東大會上以大多數票數表決批准合營協議及其項下擬進行交易。

由王多祿先生、黃達強先生及陳京暉先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就合營協議條款及其項下擬進行交易之公平性及合理性向股東提供意見。

吾等(大有融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)合營協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款於貴公司一般日常業務中進行，是否公平合理且符合貴公司及股東整體利益；及(ii)倘舉行股東大會，股東將如何就各決議案投票以批准合營協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

### 意見基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴貴公司向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)(i)通函；(ii)合營協議；(iii)通函附錄一所載由獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「估值師」)就土地編製之估值報告(「估值報告」)；(iv)就土地遞交之聯合投標；及(v)貴公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(「二零一一年年報」)及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」)。吾等假設通函其他部分所載或所述之一切資料、意見及陳述於所有重大方面均為真實、完整及準確，而吾等亦對此加以倚賴。此外，吾等亦倚賴董事及貴公司管理層經作出一切合理查詢及審慎考慮後始行作出之陳述，且就彼等所深知、全悉及確信，概無遺漏其他事實或陳述，導致通函所載聲明(包括本函件)有所誤導。吾等亦已假設貴公司向吾等所提供並於通函作出或提述之一切資料、聲明及陳述，於作出時在所有重大方面均屬真實、完整及準確，並於通函寄發當日仍屬真實、完整及準確。

吾等認為，吾等已獲得充足資料以達致知情意見，而吾等對通函所載資料及陳述之準確性加以依賴實屬妥當，並為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭貴公司或董事隱瞞。然而，吾等並無獨立深入調查貴集團之業務及事務。

# 獨立財務顧問函件

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及股東有關合營協議及其項下擬進行交易之意見及推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團之主要業務及業務策略

貴集團主要從事物業發展、物業買賣及投資、財資投資以及酒店營運業務。於物業分部，貴集團專注於新加坡、香港、日本及北美洲四個主要地區之物業發展與物業買賣及投資。

貴集團分別於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度之分部收益概覽及按地區市場劃分之收益及資產明細分析(摘錄自貴公司年報)如下：

**表A：貴集團分別於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度之分部收益**

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
收益			
融資業務	1,216	658	263
證券買賣及投資	1,006	4,091	5,556
財資投資	23,394	14,337	12,219
物業投資及買賣	15,458	25,045	32,262
酒店業務	45,043	40,426	42,426
	<u>86,117</u>	<u>84,557</u>	<u>92,726</u>

**表B：截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度，按地區市場分類之貴集團收益**

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
收益			
香港	16,443	15,615	11,519
北美洲	6,759	4,160	4,331
新加坡	8,768	15,120	23,252
日本	45,043	40,426	42,427
	<u>77,013</u>	<u>75,321</u>	<u>81,529</u>



## 獨立財務顧問函件

表C：截至二零一零年、二零一一年及  
二零一二年三月三十一日止三個年度，按地區市場分類之 貴集團資產

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 (千港元)	二零一一年 (千港元)	二零一二年 (千港元)
香港	436,894	682,784	265,012
北美洲	30,249	10,524	8,319
新加坡	547,390	967,701	1,852,408
日本	124,290	135,858	133,099
	<u>1,138,823</u>	<u>1,796,867</u>	<u>2,258,838</u>

於截至二零一二年三月三十一日止三個年度內，貴集團來自物業發展及買賣分部之收益自截至二零一零年三月三十一日止年度約15,460,000港元翻倍至截至二零一二年三月三十一日止年度之32,260,000港元，增加約108.67%。

此外，貴集團之新加坡投資於過往三年增長迅速，所貢獻之收益自截至二零一零年三月三十一日止年度約8,800,000港元顯著增長三倍至截至二零一二年三月三十一日止年度約23,500,000港元。誠如二零一二年年報所披露，貴集團透過SingXpress之附屬公司分別以21,400,000新加坡元、21,000,000新加坡元及123,900,000新加坡元收購新加坡三個物業發展項目。貴集團位於新加坡之資產賬面值自二零一零年三月三十一日約547,000,000港元增至二零一二年三月三十一日約1,852,000,000港元，誠如上表C所載，就分部資產而言，其為貴集團四個地區分部之最大地區分部。貴公司管理層相信，由於新加坡推行居者有其屋計劃，加上政治穩定、存在低息環境及人口不斷增長，當地物業市場將仍富吸引力。

據董事所告知，貴公司認為，成立合營公司及發展土地乃符合貴集團與其他業務夥伴於新加坡抓緊物業發展機遇之核心業務策略。

吾等認為，收購土地及新加坡項目將納入貴集團於新加坡之現有物業發展及投資組合內，有助提升貴集團於新加坡物業發展行業共管公寓市場之份額。

因此，吾等贊同董事之意見，認為成立合營公司及發展土地符合貴集團整體業務策略，且於貴集團一般日常業務中進行。

## 2. 有關CIPL及KLRPL之資料

CIPL為Amara之全資附屬公司。Amara從事酒店、樓宇建築及物業發展、特色餐館及食品服務業務，其股份於新加坡證券交易所上市。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Amara及其最終實益擁有人為獨立於貴公司及貴公司關連人士之第三方。

KLRPL乃由Kay Lim擁有90%權益之附屬公司。Kay Lim為於新加坡註冊成立之私營有限公司。據董事所表示，Kay Lim從事投資控股及樓宇建築業務，於發展房屋發展委員會其他公共房屋項目(如根據接單後生產(build-to-order)計劃發展之計劃)擁有良好聲譽及豐富經驗。

Tng先生為SKLPL (SingXpress間接擁有80%權益之附屬公司)之董事。SKLPL餘下之20%權益由Kay Lim持有。Tng先生連同其聯繫人士於Kay Lim實益擁有權益，因此根據上市規則為貴公司之關連人士。

據貴公司管理層表示，自一九八九年起，Kay Lim透過其關連建築公司Kay Lim Construction & Trading Pte Ltd (「Kay Lim Construction」)致力興建綠色樓宇，於項目管理方面之出色表現廣受認同。憑藉於建築方面兼備之效率、質素、專業及創新精神，加上於進行房屋發展委員會建築項目時彰顯對可持續環境保護之決心，Kay Lim Construction屢獲殊榮。於過去多年，Kay Lim參與多個房屋發展委員會建築項目，包括兩個位於盛港(Sengkang)及一個位於榜鵝東(Punggol East)之發展項目。Kay Lim Construction保持著優越之安全往績記錄，對建築團隊灌輸了深厚之安全文化。多年來，Kay Lim Construction之形象正面，所提供之工程優質可靠，備受客戶信賴。Kay Lim Construction之獲獎發展項目包括Victoria School and Hotel (二零零四年最佳可建築設計大獎(Best Buildable Design Award 2004))及Treelodge@Punggol (二零一一年綠色建築先鋒大獎(FuturArc Green Leadership Award 2011))及二零一一年新加坡房屋發展委員會建築大獎(HDB Construction Award 2011)。貴公司管理層相信，Kay Lim之工作團隊擁有良好往績記錄並具備於新加坡進行大型物業項目建築相關服務所需之經驗。

此外，CIPL為Amara之全資附屬公司。Amara從事酒店、樓宇建築及物業發展、特色餐館及食品服務業務。Amara為東南亞一帶聲譽斐然、歷史悠久之領先酒店及物業投資者。Amara之業務組合包括Amara Singapore、Amara Sanctuary Resort、Sentosa、Amara Signature Shanghai、100 AM及Killiney 118。Amara在發展及經營酒店、物業及其相關業務方面擁有豐富經驗及管理技巧。憑藉Amara於行內之聲譽、已建立之品牌及專長，其將對合營公司之整體營運及表現有利。

經考慮過往年度已完成之多項房屋發展委員會建築項目以及由Kay Lim與其關連建築公司所提供各項物業項目之相關服務後，董事確認，彼等滿意Kay Lim之建築質素及其所提供之相關服務，且彼等認為，Kay Lim工作團隊之經驗、

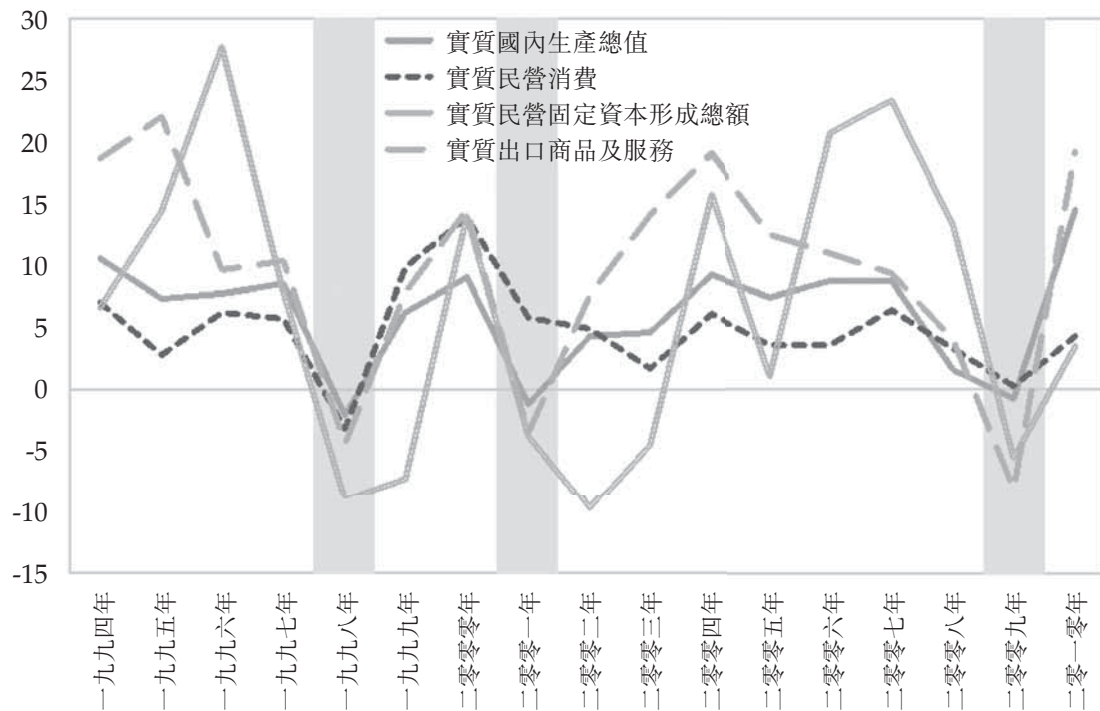
知識及專長將為 貴公司及Kay Lim帶來協同效益。因此，董事認為，與Kay Lim成立合營公司符合 貴公司及其股東之整體最佳利益。

誠如董事會函件所述，Kay Lim為新加坡享負盛名之物業發展商，具備興建大型物業發展項目之實力。根據 貴公司管理層表示，土地總地盤面積約176,400平方呎，最大許可建築面積約441,000平方呎，計劃於土地上興建454個公共房屋、一個育兒中心、停車場及附屬設施。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，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大地塊之一。經考慮Kay Lim之聲望、Kay Lim工作團隊於大型物業發展項目及項目規模方面之經驗、知識及專長後，吾等認為， 貴集團可透過成立合營公司借助Amara之商譽、已建立之品牌及專長以及Kay Lim之經驗、脈絡及專長，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

### 3. 新加坡物業市場

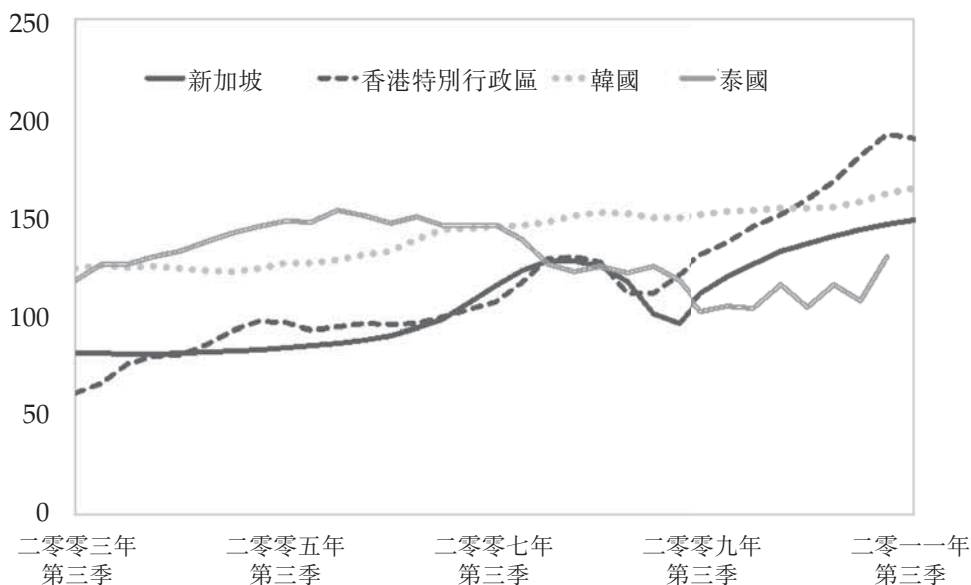
按居民可支配收入計算，世界知名之國際都會新加坡為東南亞最富裕的地區之一。根據國際貨幣基金組織發佈之「新加坡二零一一年第四條磋商」，新加坡於二零一一年底之永久居民人口約為3,789,000人及於二零一一年底之總人口約為5,183,000人。新加坡之人均國內生產總值約為59,900美元，排名全球第五位。

實質國內生產總值、消費、投資及出口  
(按年增長)



資料來源：CEIC Data Co. Ltd.；及國際貨幣基金組織員工估計。

房屋市場指數  
(二零零零年：第一季 = 100)

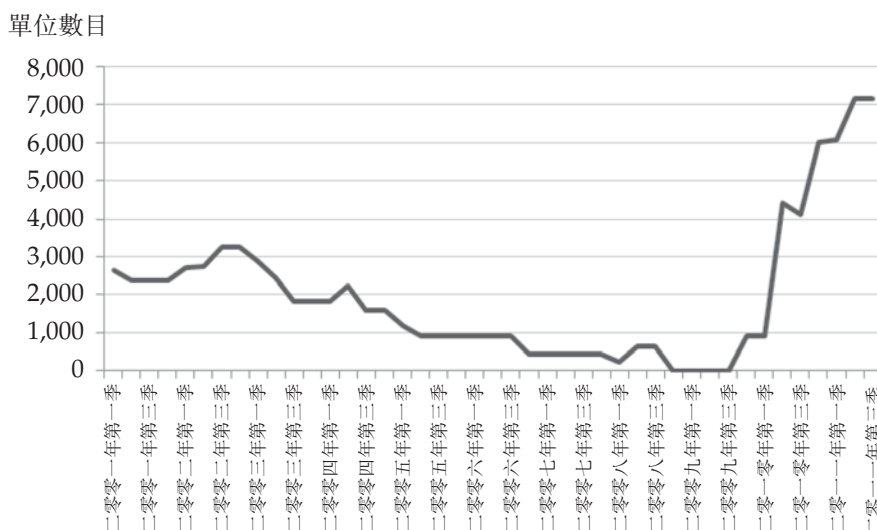


資料來源：CEIC Data Co. Ltd.；及國際貨幣基金組織員工估計。

資料來源：國際貨幣基金組織發佈之「新加坡二零一一年第四條磋商」

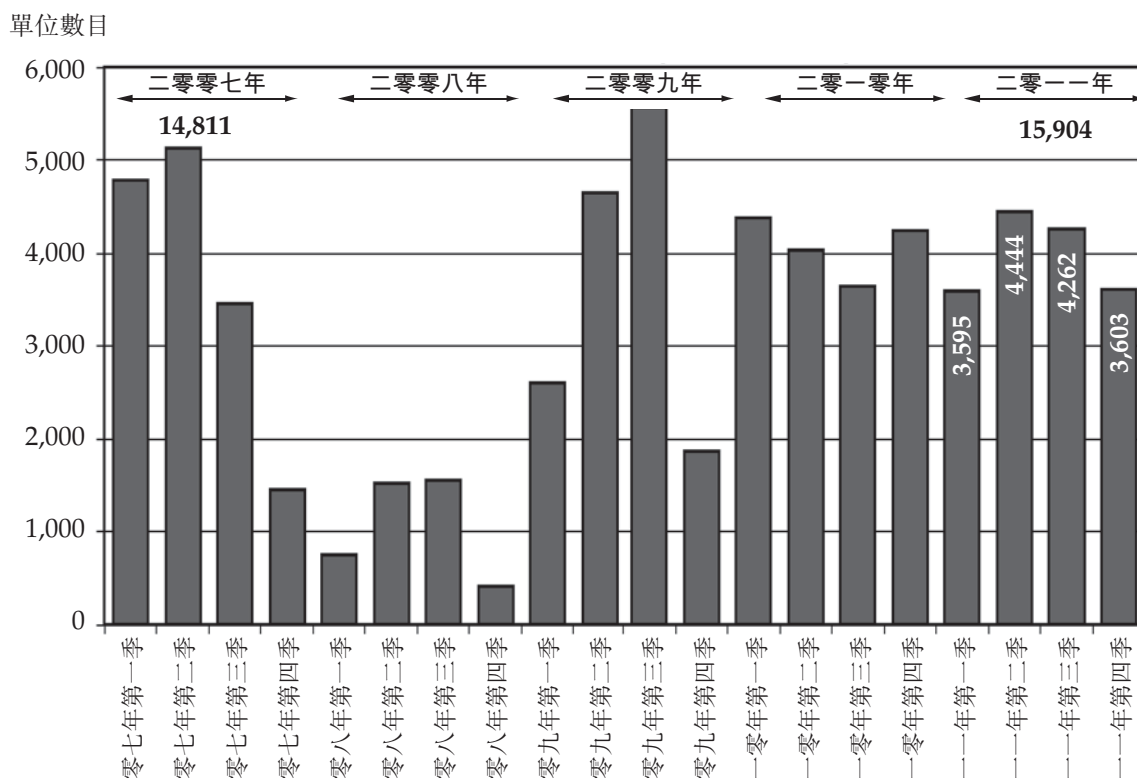
繼二零零八年爆發全球金融危機後，新加坡經濟已大幅反彈，國內生產總值於二零一零年增長14.5%。私人住宅物業價格強勁回升，目前已高出上文房屋市場指數所示之過往最高值。

### 建成共管公寓單位供應



資料來源：世邦魏理仕新聞稿

新屋銷量(二零零七年至二零一二年)



資料來源：世邦魏理仕新聞稿

如以上兩個圖表所示，新加坡物業市場於二零一一年第三季度之新推出共管公寓單位數目錄得新高。上述統計數據亦顯示，新加坡於二零一一年之新屋銷量與二零一零年之水平相約。共管公寓供應增加，表明新加坡房屋市場開發商信心不斷增強。基於上述資料，預期共管公寓物業市場較傳統私人住宅物業可吸引更多潛在買家。

此外，新加坡政府於二零一零年重新推出共管公寓(上批共管公寓已於二零零四年六月售出)。由於共管公寓由政府資助，潛在買家須達到房屋發展委員會所設定之購房者標準，過去兩年之實際按揭利率極低或為負數，因此預期新加坡之居者有其屋計劃、穩定政治及低息環境將繼續刺激包括商業及住宅物業、寫字樓及酒店在內之物業市場。

經考慮新加坡經濟發展之強勁增長動力及物業市場之利好勢頭後，董事認為，新加坡物業市場前景樂觀。基於與管理層之討論，貴公司將進一步把握新加坡物業市場之增長動力。董事會認為，成立合營公司及發展土地於貴集團一般日常業務中屬收益性質，可讓貴集團繼續集中發展其於商業／住宅物業市場之投資計劃。

#### 4. 合營協議

##### i. 合營協議之主要條款

合營協議條款之詳情載於通函董事會函件「合營協議」一節。董事認為，(i)合營協議條款對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)合營協議按一般商業條款訂立。

吾等已審閱合營協議條款並發現：

- (i) 合營公司由SPDPL、CIPL及KLRPL分別擁有30%、40%及30%權益。註冊資本1,000,000新加坡元(約6,200,000港元)將由SPDPL、CIPL及KLRPL(統稱「合營協議訂約方」)按各自於合營公司之相應股權比例以現金注資。
- (ii) 合營公司董事會將由五名董事組成，其中SPDPL、CIPL及KLRPL將各自提名兩名董事、兩名董事及一名董事。
- (iii) 合營公司將根據所有適用法律、法規、房屋發展委員會規則及投標條件單一地從事發展土地業務及營銷和銷售項目中將建於土地上之各層單位以及處理項目中之各層單位。合營協議載有條款，致使合營公司在未經合夥人一致同意下，不得改變其業務性質或範圍或不按公平磋商基準訂立任何交易。
- (iv) 項目成本(即SPDPL、CIPL及KLRPL就發展土地而成立合營公司之總資本承擔)估計約為440,000,000新加坡元至550,000,000新加坡元(約2,728,000,000港元至3,100,000,000港元)，其中預期SPDPL將注資約132,000,000新加坡元至150,000,000新加坡元(約818,400,000港元至930,000,000港元)，相當於合營公司之30%權益。
- (v) 股東貸款金額須由合營協議訂約方經參考彼等各自於合營公司之權益以個別及按比例基準作出。

- (vi) 根據合營協議，Kay Lim將擔任主要承包商；CIPL擔任聯席項目經理；及SingXpress擔任聯席項目經理及項目之項目管理人。合營公司將須自行承擔用作公共房屋發展之土地的住宅發展成本及開支。其擬就發展聘用饒富經驗之顧問，包括建築師、結構工程師、機械工程工程師及地形建築師等。

鑑於合營協議訂約方在物業發展及酒店管理方面各具經驗及專長，吾等認為合營協議訂約方及其他專業人士將提供之項目發展、管理及項目諮詢服務將適用於項目。此外，吾等已審閱 貴集團過往發展之三個物業重建項目，並注意到該等項目之項目成本與項目之成本可資比較。

吾等已審閱合營協議及合營公司之組織章程細則，並不知悉有任何會損害訂約方利益之條款。因此，吾等認為，合營協議條款及合營公司之組織章程細則對 貴公司及其股東整體而言屬公平合理。

*ii. 估值師之估值方法*

根據估值師發出之估值報告，土地於二零一二年七月三十一日之估值約為240,530,000新加坡元(約1,491,280,000港元)。吾等已就估值方法(包括直接比較法)、估值採用之基準及假設與估值師進行討論，並已審閱估值師提供之比較銷售證據。吾等贊同估值師採用之估值方法屬合理，且其比較銷售證據亦公平反映該等物業之市值。

基於上述者，吾等贊同董事意見，認為(i)合營協議條款對 貴集團及股東而言屬公平合理；及(ii)合營協議按一般商業條款訂立。

**5. 訂立合營協議之理由**

誠如通函董事會函件所載，合營協議訂約方訂立合營協議之主要目的為共同參與收購土地並開發土地為共管公寓以供出售。

合營公司將單一地從事土地發展業務。董事相信，與Amara及Kay Lim成立合營公司建立潛在合作關係，可讓 貴公司透過與Amara及Kay Lim進行攤分而減低本身之建築成本及管理成本，並可取得該三間公司在規模、生產結構、市場份額及物流管理方面之協同效益，亦可建基於Amara及Kay Lim之資源及專業技術加速項目發展及施工進度。項目已根據於二零一二年五月十日向房屋發展委員會遞交之投標由合營協議訂約方取得。

經考慮上述後，吾等贊同董事會之意見，成立合營公司及發展土地可進一步擴充其投資物業組合及擴闊收益基礎，亦可讓 貴集團在僅負擔項目合理資本承擔情況下抓緊新加坡物業之增長契機。

## 6. 可能出現之財務影響

以下分析乃基於 貴公司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作出。合營公司將成為 貴公司之聯營公司，其財務業績將不再綜合計入 貴公司之財務報表。

### 資產淨值

由於資本承擔約300,000新加坡元(約1,860,000港元)將以內部資源撥付且待合營公司成立後，其總資產及負債將不再綜合計入 貴集團賬目，惟於合營公司之投資將根據會計「權益法」入賬，故 貴集團之綜合資產淨值將保持不變。

### 盈利

於合營公司成立後，預期合營公司不會為 貴集團之盈利帶來即時影響。對 貴集團未來盈利之影響將取決於(其中包括)合營公司之經營業績。董事預期，成立合營公司可能對 貴集團未來盈利產生積極影響，惟基於合營公司尚處於初始階段， 貴集團無法指出對盈利之相關影響何時可根據會計「權益法」入賬。

### 營運資金及資產負債

吾等已審閱項目之現金流量預測、付款時間表及施工時間表以及 貴集團過往發展之物業重建項目，吾等注意到項目現金流量預測、付款時間表及施工時間表可與過往項目者比較。



## 獨立財務顧問函件

於二零一二年三月三十一日，貴集團之經審核綜合現金及銀行結餘約為116,300,000港元，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)約為44.6%。

根據貴公司管理層提供之資料及有關如何出資合營公司之當時假設，部分土地成本將由合營協議訂約方各自以內部資源撥付，部分則以合營公司之銀行借貸分別按約25%及75%比例撥付。貴公司管理層表示，貴集團已透過貴集團內部資源悉數支付所佔部分。完成投資合營公司後，於二零一二年七月三十一日之未經審核現金及銀行結餘較貴集團於二零一二年三月三十一日之現金及銀行結餘微增。貴集團管理層表示，未經審核現金及銀行結餘增加乃主要歸因於預先收取過往物業重建項目預售所得款項、SingXpress於二零一二年四月進行配售以及貴集團出售SingXpress股份。此外，根據貴集團管理層提供之資料，將自銷售過往物業重建項目錄得更多收益，而貴集團現時除項目承擔外，並無任何其他重大資本開支。

誠如董事會函件所述，合營公司已就項目取得銀行融資。吾等已審閱致合營公司之銀行融資函件，並注意到銀行提供三項貸款，包括：(i)土地貸款；(ii)建築貸款及(iii)發展抵押貸款，銀行融資合共相當於項目總成本約61%，合營公司將根據銀行融資還款時間表一次過悉數償還土地貸款、建築貸款及／或發展抵押貸款。根據項目預測，將於本年動工，且預期將於短期內展開共管公寓預售。預測時間表可與貴集團過往發展之項目者比較。貴公司預期，多個共管公寓可於第一階段預售時銷售，因而自共管公寓預售為合營公司帶來大量現金。

鑑於上述情況，吾等認為合營公司將不會對貴集團整體財務狀況造成任何重大不利影響。

貴公司預期將向合營公司注資約132,000,000新加坡元至150,000,000新加坡元，相當於合營公司30%權益。有關資本承擔將透過內部資源、共管公寓單位預售所得款項、銀行借貸及發行董事會函件所述累計可換股永久優先股所得款項撥付。合營公司已就項目取得合共相當於項目總成本約61%之銀行融資。因此，須透過內部資源撥付之餘下資本承擔將約為51,000,000新加坡元(約320,000,000港元)。貴公司管理層表示，貴集團可動用之財務資源包括於二零一二年四月及五月SingXpress兩次股份配售所得款項5,400,000新加坡元(約33,400,000港元)、於二零一二年四月貴集團出售SingXpress股

## 獨立財務顧問函件

份所得款項約12,400,000新加坡元(約76,900,000港元)及累計可換股永久優先股認購所得款項94,200,000新加坡元(約584,000,000港元)。完成累計可換股永久優先股認購後，貴集團現金及銀行結餘將超過750,000,000港元。因此，吾等同意董事認為貴集團將有充裕營運資金撥付項目餘下資本承擔。

### 可能經濟轉讓

誠如與貴公司管理層所討論，貴集團以投資銀行方針作為物業收購及發展之業務策略。此方針可讓貴集團自可能經濟轉讓憑借額外資本收益／減低貴集團就項目之承擔，以便貴集團分散投資風險及提升其資本使用率之效率，從而加強貴集團財務狀況。貴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。由於貴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，故可能經濟轉讓之影響仍未能確定。

### 推薦意見

吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是(i)成立合營公司及發展土地之策略理由；(ii)合營協議條款及條件；及(iii)可能出現之財務影響。基於上述主要因素及理由，吾等認為訂立合營協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，且於貴公司一般日常業務中進行，屬公平合理，並符合貴公司及其股東之整體利益。因此，如舉行股東大會，吾等建議獨立董事委員會向貴公司股東推薦投票贊成合營協議及合營協議項下擬進行交易。

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  
獨立董事委員會 台照

代表  
大有融資有限公司  
董事總經理  
李瑞恩  
謹啟

二零一二年九月十三日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團持有之物業權益於二零一二年七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」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之指示，對一幅位於新加坡且SingXpress Property Development Pte Ltd(「SPDPL」)、Creative Investments Pte Ltd(「CIPL」)及Kay Lim Realty Pte Ltd(「KLRPL」)(根據新加坡法例按30%、40%及30%股權比例將予成立之合營公司(「合營公司」))透過有關共管公寓(「共管公寓項目」)之公共房屋界別投標獲新加坡政府授予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，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副本，並已向新加坡土地管理局查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何修訂。

吾等於進行估值時，很大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴公司已向吾等表示，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，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

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以及於建築期間將不會產生任何額外支出或延誤之假設基準而編製。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 (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。

## 估值證書

## 貴集團於新加坡持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下之資本值 新加坡元
位於新加坡 Tampines Central 7/ Tampines Avenue 7/ Tampines Avenue 9 之一幅土地(「土地」)  (地段編號2911V/MK29)	該物業包括一幅總地盤面積 約20,750.5平方米之地塊， 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，而預計建築成本約 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」)，獲准使用之該物業乃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)及核證計劃第85312號(Certified Plan No. 85312)載列之規例，可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)刊發之規劃總綱二零零八年修訂本(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，由估值日期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的法定機構。PUB乃設立以確保新加坡的水源供應。
- 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。其使用創新科技向工商業及住宅客戶提供可靠及具能效的能源供應。
- 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. 市場資訊：

- i. 根據新加坡市區重建局刊發之二零一二年第二季度物業市場資訊，共管公寓之空置率僅為0.4%，為二零一零年第二季度以來最低水平。
- ii. 根據新加坡市區重建局，計算私人非有地住宅單位及公寓平均價格之私人非有地住宅界別指數由二零一二年第一季198.1輕微上升至二零一二年第二季199.0。



## 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。各董事願就本通函所載資料之準確性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	3,124,300	0.09
	所控制之公司持有 (附註1)	1,776,785,806	50.67
		1,779,910,106	50.76
陳玉嬌	實益擁有人	220,357,843	6.28
	所控制之公司持有 (附註2)	592,039,274	16.88
		812,397,117	23.16
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	280,000	0.01
		2,611,346,345	74.47

## (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 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	3,062,700	0.09
				200,968,550	5.74

## (c) 本公司每股面值100港元之債券

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

附註：

1. 該等股份由陳恒輝先生作為財產授予人成立之全權信託最終擁有之 Heng Fai Master Holdings Limited 擁有。
2. 該等股份／債券由陳玉嬌女士擁有全部股本權益之 Prime Star Group Co. Ltd. 擁有。
3. 該等債券由陳恒輝先生擁有全部股本權益之 Heng Fai Holdings Limited 擁有。
4. 該等債券由陳統運先生作為財產授予人成立之全權信託最終擁有之 Tango Bay Limited 擁有。

除上文披露者外，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）之股份、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分部已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」)分別就未定量之損失向(其中包括)洩露實惠機密資料而違反協議之本公司一間附屬公司提出索償。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。該服務合約規定須支付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%之年度薪金。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。該服務合約規定須支付月薪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. 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。

## 7. 重大負面變動

於最後可行日期，董事會確認，本集團之財務或交易狀況自本集團編製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。

## 8. 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
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司 (統稱「專家」)	獨立專業物業估值師

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，且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為於本通函日期發出，以供載入本通函。

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編製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。

## 9. 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編製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。

## 10. 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九月二十八日(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) 日期為二零一二年六月二十八日之合營協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第10至11頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見函件，其全文載於本通函第12至24頁；
- (d) 本附錄「服務合約」一節所述服務合約；
- (e) 附錄一所載由艾華迪評估諮詢有限公司編製日期為二零一二年九月十三日之估值報告；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書。