

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，應諮詢閣下之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)

可能進行主要交易

二零一零年九月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 物業估值	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	SingXpress與ACT成功投得該等物業
「ACT」	指	ACT Holdings Pte Ltd，一家根據新加坡法律成立之公司
「協議」	指	本公司、SingXpress與ACT就(其中包括)於成功投得該等物業後成立合營公司而訂立日期為二零一零年六月二十八日之條款書
「ASHPL」	指	ACT Seaview Homes Pte Ltd，一家根據新加坡法律成立之公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則界定之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫股東」	指	(1) Prime Star Group Co. Ltd，由本公司董事陳玉嬌女士全資擁有，為585,800,065股本公司股份(22.18%)之受益人； (2) 本公司董事陳恒輝先生(陳玉嬌女士之配偶)，擁有1,039,395,486股本公司股份(39.36%)；及 (3) 陳玉嬌女士(陳恒輝先生之配偶)，擁有45,279,741股本公司股份(1.71%)。
「本公司」	指	特速集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	根據新加坡法律成立之合營公司，將由SingXpress及ACT根據協議組成，將擁有及重建該等物業
「Khattar Wong」	指	就銷售該等物業代賣方行事之律師。Khattar Wong及該等物業之賣方為獨立於本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等並無關連
「最後可行日期」	指	二零一零年九月十三日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「項目」	指	擁有及重建該等物業之項目
「該等物業」	指	現時位於新加坡Charlton Road名為Foh Pin Mansion之無電梯公寓，共有21個單位
「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
「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
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「SingXpress」	指	SingXpress Ltd，一家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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則界定之涵義
「特速信貸」	指	特速信貸有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，匯率為1新加坡元兌5.55港元，僅作參考。



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

Joao Paulo Da Roza

黃達強

敬啟者：

可能進行主要交易

緒言

於二零一零年七月二日，本公司宣佈，於二零一零年六月二十八日，本公司與SingXpress及ACT訂立協議，據此，SingXpress及ACT同意共同成立合營公司以進行項目及倘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。

由於成立合營公司及收購之適用百分比率(定義見上市規則)為25%以上但少於100%，根據上市規則第14章，成立合營公司及收購將構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下通告、刊登公佈及股東批准之規定。本通函旨在向閣下提供有關收購之詳情。

協議

協議日期

二零一零年六月二十八日

協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) SingXpress；及
- (c) ACT

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，ACT為獨立於本公司或其附屬公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

於最後可行日期，特速信貸擁有90,530,000股股份權益，相當於SingXpress現有已發行股本約33.3%，列為本集團之聯營公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，SingXpress為獨立於本公司或其附屬公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士(定義見上市規則)之第三方，且與彼等並無關連。

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。SingXpress及其合資夥伴ACT已同意就持有及重建該等物業成立一家分別由SingXpress及ACT擁有80%及20%權益之合營公司。合營公司之詳情概述如下：

(I) 合營公司之訂約方：

- 1. SingXpress；及
- 2. ASHPL，ACT之全資附屬公司

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確信，ASHPL及ACT以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

(II) 合營公司之主要資料：

合營公司之目的

成立合營公司之主要目的為擁有及重建該等物業。

該等物業為一幢現時建有21個單位之無電梯公寓大樓，地盤面積約3,173平方米。許可建築樓面總面積約4,292平方米，作住宅用途。

擬將該等物業重建為不多於21個排屋群單位。

合營公司之成立及所有權

合營公司已分別向SingXpress及ASHPL配發800,000股及200,000股股份。合營公司已分別由SingXpress及ASHPL擁有80%及20%權益。

合營公司董事會由六名董事組成，其中兩名由ASHPL提名，另外四名則由SingXpress提名。

合營公司之融資

SingXpress及ASHPL將按照彼等各自於合營公司之權益，透過股本及股東貸款向合營公司提供初步資金，總額為7,000,000新加坡元(約38,850,000港元)。合營公司就項目所需其餘資金，可能以SingXpress及ASHPL按照各自於合營公司所持權益比例提供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。

溢利攤分

SingXpress及ASHPL同意，自重建該等物業產生之任何溢利將按照SingXpress及ASHPL各自於合營公司之權益比例攤分。

(III) 本集團於合營公司項下承擔

合營公司就收購及重建該等物業之承擔總額約為41,200,000新加坡元(約228,660,000港元)，當中包括收購之購買代價約21,400,000新加坡元(約118,770,000港元)(根據於二零一零年七月二十八日前取得全體賣方同意之完成條件作出200,000

董事會函件

新加坡元之調整後)；該等物業之建築成本，現時估計約為14,800,000新加坡元(約82,140,000港元)；及其他成本約5,000,000新加坡元(約27,750,000港元)。按此基準，SingXpress就項目按比例承擔之金額估計為32,960,000新加坡元(約182,928,000港元)。收購之投標價21,200,000新加坡元(約117,660,000港元)乃經考慮本年初於鄰近地區出售之新排屋群(如Cerelia Vista)近期之交易價格介乎2,100,000新加坡元(約11,655,000港元)至2,400,000新加坡元(約13,320,000港元)後呈交。預期收購將於二零一零年十一月完成。

於協議日期，根據新加坡上市規則，收購構成SingXpress之非常重大收購，故須待SingXpress股東於股東特別大會批准後，方告作實，而有關批准於SingXpress呈交標書時尚未能確定。董事認為，將本公司列入協議之訂約方，可提高SingXpress及本集團於收購之靈活彈性，有助SingXpress及／或本集團參與新加坡之物業發展。

SingXpress已向新加坡證券交易所提出申請豁免遵守新加坡上市規則之規定，並將建議收購分類為SingXpress之主要交易。於二零一零年八月六日，SingXpress已獲新加坡證券交易所所有條件批准收購不構成新加坡上市規則項下非常重大收購或反收購，並須獲SingXpress股東於股東大會上批准建議收購。預期SingXpress之股東大會將於二零一零年十月初舉行。倘SingXpress基於任何原因未能進行收購，本公司將承擔SingXpress就項目於合營公司之所有權利及責任，而合營公司將成為本公司擁有80%權益之附屬公司，其業績將於本集團之財務報表綜合計算。本公司可能透過內部資源、企業銀行融資及項目融資或自董事會不時視為適當之其他來源撥付其所需資金部分。

有關ACT及ASHPL之資料

ASHPL為ACT Holdings Pte Ltd全資附屬公司，為專注於新加坡開發華貴住宅物業之物業發展及投資公司。ASHPL已於早前成功發展Ventana(包括39個於巴西讓山(Pasir Panjang Hill)之公寓住宅)及3幢於聖淘沙島(Sentosa Cove)之海景平房。ACT之主要附屬公司主要於美國及新加坡從事物業發展及投資業務。

有關SingXpress之資料

SingXpress從事證券投資、物業投資及物業買賣業務。於最後可行日期，特速信貸於90,530,000股股份(相當於SingXpress現有已發行股本約33.3%)擁有權益，列為本集團之聯營公司。

董事會函件

成立合營公司之原因

本集團從事物業投資、金融服務及證券投資，包括企業融資、消費者融資及酒店營運。

收購該等物業符合SingXpress及本集團現時之物業相關活動。董事看好新加坡物業市場之發展，特別是豪宅市場。董事會相信，透過合營公司收購該等物業之權益不但提升SingXpress之資產組合，亦會加強SingXpress於新加坡豪宅市場之地位，董事會相信，本集團將可從SingXpress之商機中得益。倘SingXpress基於任何原因未能進行收購，本公司將直接參與項目，以提升本集團之資產組合，並加強本集團於新加坡豪宅市場之地位。

僅供說明用途，假設本公司將進行項目及合營公司，合營公司之賬目將綜合計入本集團，並預期不會對本集團之資產及負債淨額構成任何重大影響。基於合營公司之前景，本集團預期其未來盈利將有所改善，而其資產亦因而增加。

董事認為，合營公司之條款乃一般商業條款，且就本公司及股東而言屬公平合理，而協議之條款符合本公司及股東之整體利益。倘股東舉行股東大會以考慮及酌情批准協議以及成立合營公司，則董事將推薦股東表決贊成批准有關協議及成立合營公司之普通決議案。

本公司於二零一零年七月二日獲合共持有本公司現有已發行股本約63.25%之緊密聯繫股東書面批准訂立及履行協議及其項下擬進行之交易。由於概無本公司股東於協議擁有重大利益並須在股東大會中就批准協議及其項下擬進行之交易放棄表決，根據上市規則，緊密聯繫股東之書面批准已獲接納取代於本公司股東大會以大多數票表決批准協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

務請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
謹啓

二零一零年九月十七日

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二零一零年六月三十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：

特速集團有限公司(「貴公司」)與SingXpress及ACT訂立協議，據此，SingXpress及ACT已成立Charlton Residences Pte Ltd(「合營公司」)，以進行項目(請參閱附註9)，倘SingXpress基於任何原因未能進行項目，則貴公司同意支持交易，並將承擔SingXpress就項目於合營公司之一切權利及責任。

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」)之指示就由多名個人業主持有位於新加坡之物業權益估值，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二零一零年六月三十日(「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、審慎及不受脅迫的情況下，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、香港測量師學會頒佈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將物業權益出售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，以抬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相若銷售交易。

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、地盤及樓面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 貴公司向吾等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基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或延誤編製。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。

吾等並無進行調查以確定物業內(或物業所在樓宇或發展)之機電系統於二零零年或以後將受到不利影響，故此，吾等假設該物業及該等系統不受影響。

吾等之報告並無考慮任何物業權益之任何押記、抵押或所欠負債項，以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，此估值證書僅供列明之收件人使用，吾等概不就此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

二零一零年九月十七日

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三年經驗，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六年經驗。

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	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值 新加坡元
1. 新加坡 No.1 Charlton Road, 和平大廈之21個 公寓單位(包括 1、1A、1B、3、 3A、3B、5、5A、 5B、7、7A、7B、 9、9A、9B、11、 11A、11B、15、 15A及15B室) Singapore 539548 (地段編號 MK22-3283C)	該物業包括7幢3層高住宅公 寓，於七十年代後期落成。 該等單位之總建築面積約為 2,919平方米(或31,420平方 呎)。 目標地段面積約為3,173平方 米(或34,154平方呎)。 該物業之地段現時以永久業 權持有。	該物業於估值日 由賣方佔用作住 宅用途。 吾等獲 貴公司 知會，該物業將 於完成日期交 吉。	無商業價值

附註：

- 根據KhattarWong(為現行賣方行事)日期為二零一零年七月一日之接納函件，所有分契單位之附屬業主(現行賣方)當中，21分之19(約90%)已接納21,200,000新加坡元之代價。
- 根據KhattarWong(為現行賣方行事)日期為二零一零年七月二十七日之函件，代價增加200,000新加坡元至21,400,000新加坡元，並已獲全體(100%)現行賣方及Charlton Residences Pte Ltd(買方)接納。
- 於估值日，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業之業權尚未歸屬 貴集團。因此，吾等評定該物業為無商業價值。然而，僅就參考而言，假設 貴集團已取得相關業權證書，且 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押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為21,600,000新加坡元。
- 根據KhattarWong(為現行賣方行事)日期為二零一零年七月二十七日之函件，此交易之成交日期將定為二零一零年十一月二十六日。
- Charlton Residences Pte Ltd為由SingXpress Ltd及ACT Seaview Homes Pte Ltd分別擁有80%及20%之合營公司。
- SingXpress Ltd及ACT Seaview Homes Pte Ltd為獨立第三方。
- 特速信貸有限公司(「特速信貸」)乃 貴公司之間接全資附屬公司，擁有SingXpress Ltd現有已發行股本約33.3%權益，並列為 貴集團之聯營公司。
- 根據新加坡政府市區重建局所刊發總綱計劃2008，目標地段上可計劃興建3層高綜合住宅。
- 吾等獲 貴公司知會， 貴公司已決定將該物業重建為不超過21個排屋群類別之房屋單位(「項目」)。然而，於估值日期，吾等未獲提供任何已登記之計劃或文件。

10. 據 貴公司所提供資料，現行賣方之業權如下：

單位編號	姓名／名稱
1.	CHUA SONG LIANG LAM TAI SIONG MELINDA @ MRS MELINDA CHUA
1A.	TAY HEE HUAT LOW KWAI LENG
1B.	LOW GIN INN LEON TAN HWEE HUAN
3.	THARM PUI CHEW CHAN YUET MENG
3A.	HONG CHOY LAU
3B.	CHIAU LAM SOON LEE KIM CHOO
5.	NG SUI HO
5A.	EE CHIANG PEH
5B.	NG NOI HOONG
7.	SOH BOON KUI
7A.	TAY NGUAN YONG GOH SWEE MENG TAY CHIN LENG (ZHENG JINLIN) TAY TOH TONG (ZHENG ZHUODONG)
7B.	TAN JIN BUCK LIM CHYE KEE
9.	LEE KHENG THIAM @ LEE KENG TIAM HAN POH LAI PAULA
9A.	FIFI SURYANI KAWIBAWA KUNTADI
9B.	LIM BOON ENG
11.	KUA SEI PENG KEE PUAY KIANG
11A.	CHEW AH JOCK @ CHOO TOK JOK
11B.	YEE YEONG EE RICHARD TAN BEE LOH
15.	LIM YAP KHIM CHOW SIAM CHUAN
15A.	GOH SWEE MENG
15B.	CHIN HOOI YEN CHIN KEAN KOK

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份，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 有關本集團之財務資料

(a) 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函以對照表形式載列過去三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料，以及載列最近期刊發經審核資產負債表連同本集團上一財政年度年度賬目之附註。

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一零年七月二十九日刊發之二零一零年年報第29頁。二零一零年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零九年七月三十日刊發之二零零九年年報第32頁。二零零九年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零零八年七月三十日刊發之二零零八年年報第36頁。二零零八年年報亦登載於本公司網站<http://www.xpressgroup.com>內。

(b) 營運資金

經計及本集團可用財務資源，包括內部產生資金及可用銀行融資，董事認為，如無未能預見情況，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二零一零年七月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約202,700,000港元，包括按揭

貸款約112,400,000港元、銀行貸款約90,300,000元、結欠聯營公司款項約10,000港元。本集團之按揭貸款以本集團賬面值為861,800,000港元之若干租賃物業及投資物業作抵押。

另一方面，3,500,000港元銀行存款已抵押作為一間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二「訴訟」一節。

除上文所述及集團內公司間負債外，概無本集團成員公司於二零一零年七月三十一日營業時間結束時有未償還按揭、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租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

就以上債務聲明而言，外幣款額已按二零一零年七月三十一日營業時間結束時適用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二零一零年七月三十一日營業時間結束時之負債及或然負債有任何重大負面變動。

(d) 財務及營運前景

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年度溢利約191,000,000港元，二零零九年則錄得虧損約111,600,000港元。於二零一零年三月三十一日，本公司及其附屬公司擁有人應佔權益由去年約427,700,000港元上升80.6%至約772,700,000港元。

鑑於全球復甦進度不一，來年仍然充滿風險，故本公司預料將於短期內繼續面對重大困難。政府撤銷刺激政策增添本公司業務所在地區的不明朗因素。本集團將繼續針對風險就管理物業及證券組合採取審慎方針，並繼續推行成本控制措施及息差管理。

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	1,047,185,486	39.65
陳玉嬌	實益擁有人	45,279,741	1.71
	以信託持有(附註1)	78,848,352	2.99
	所控制之公司持有 (附註2)	585,800,065	22.18
		709,928,158	26.88
鄺國禎	實益擁有人	7,333,600	0.28
陳統運	實益擁有人	8,145,522	0.31
王多祿	實益擁有人	280,000	0.01
Da Roza Joao Paulo	實益擁有人	4,800	—
	由配偶持有(附註3)	360,000	0.01
		364,800	0.01
		1,773,237,566	67.15

(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	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
Da Roza Joao Paulo	5.27.2005	5.28.2005–5.8.2013	0.1469	2,041,800	0.08
				272,431,550	25.47

(c) 認股權證

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

附註：

1. 該等股份由一項全權信託HSBC Trust (Cook Island) Limited擁有，而陳玉嬌女士(「陳太太」)乃全權信託對象之一。陳太太為陳恒輝先生之配偶。
2. 該等股份由陳太太擁有全部股本權益之Prime Star Group Co. Ltd.擁有。
3. 該等股份由Da Roza Joao Paulo先生之配偶Josephina B. Ozorio女士擁有。

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	%
Prime Star Group Co., Ltd (附註1)	實益擁有人	585,800,065	22.18

附註：

- (1) 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%

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。

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」)分別聲稱本公司一家附屬公司因(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之賠償額。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奪並不切實可行。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%支付年度薪酬款項。此外，陳先生享有住屋津貼每月30,000港元。

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) 於二零零八年十一月十九日，本集團訂立買賣協議，以30,000,000日圓之總現金代價出售Makino Air Travel Service Co., Ltd之56.46%已發行及繳足股本。
- (b) 於二零零八年十二月十一日，本集團訂立買賣協議，以2,100,000新加坡元之總現金代價出售Anglo-French Travel Pte Ltd之60%已發行及繳足股本。
- (c) 於二零零九年八月十四日，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。
- (d) 於二零一零年一月八日，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) 於二零一零年一月十一日，本集團與獨立第三方訂立正式買賣協議，以收購位於香港之物業，代價為32,016,000港元。
- (f) 於二零一零年三月十二日，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。
- (g) 於二零一零年四月八日，本集團訂立買賣協議，收購位於新加坡之8項物業，總代價為15,420,000新加坡元。
- (h) 協議。

- (i) 於二零一零年八月十三日，本集團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。

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過程中訂立之合約)。

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，董事會並不知悉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二零一零年三月三十一日以來有任何重大負面變動。

9. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

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」)

專家已就按最後可行日期所示格式及涵義載有其函件及/或提述其名稱之通函刊發，作出且並無撤回同意書。

於最後可行日期，概無專家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，概無專家於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算日二零一零年三月三十一日以來所收購或出售或租賃或擬收購或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之結算日二零一零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二零一零年十月四日(包括該日)止之一般辦公時間在本公司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」一段所述服務合約；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (e) 本公司截至二零一零年三月三十一日止兩個年度之年報；及
- (f) 本通函。