

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部份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)

截至二零一零年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

特速集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核綜合業績，有關業績已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益賬

截至二零一零年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至以下日期止六個月 | |
|-------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| | | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 3 | 33,925 | 38,200 |
| 銷售成本 | | (3,705) | (4,479) |
| 毛利 | | 30,220 | 33,721 |
| 其他營運收入 | | 342 | 1,393 |
| 按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益 | | 7,191 | 32,592 |
| 已收回壞賬 | | 350 | 319 |
| 行政開支 | | (82,425) | (41,381) |
| 投資物業之公平值收益 | | 73,957 | — |
| 經營溢利 | 4 | 29,635 | 26,644 |
| 融資成本 | | (2,847) | (2,043) |
| 分佔聯營公司業績 | | (665) | (449) |
| 除所得稅前溢利 | | 26,123 | 24,152 |
| 所得稅支出 | 5 | (8,840) | — |
| 期間溢利 | | 17,283 | 24,152 |

| | 附註 | 截至以下日期止六個月 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
|----------------|----|---|---------------------------------|
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 17,283 | 24,183 |
| 非控股權益 | | — | (31) |
| | | <u>17,283</u> | <u>24,152</u> |
| 期間本公司擁有人應佔每股盈利 | 7 | | |
| —基本 | | 0.65 仙 | 1.15 仙 |
| —攤薄 | | 0.65 仙 | 1.15 仙 |

簡明綜合全面收益賬

截至二零一零年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至以下日期止六個月 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
|-----------------------|----|---|---------------------------------|
| 期間溢利 | | <u>17,283</u> | <u>24,152</u> |
| 其他全面收入： | | | |
| 貨幣換算 | | 26,018 | 14,143 |
| 物業、廠房及設備重新分類至 投資物業 | | — | 48,205 |
| 期間其他全面收入 | | <u>26,018</u> | <u>62,348</u> |
| 期間全面收入總額 | | <u>43,301</u> | <u>86,500</u> |
| 應佔全面收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | 43,301 | 86,531 |
| 非控股權益 | | — | (31) |
| | | <u>43,301</u> | <u>86,500</u> |

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年九月三十日

| | 附註 | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 8 | 51,527 | 52,081 |
| 預付租賃款項 | | 22,668 | 22,907 |
| 投資物業 | 8 | 925,864 | 742,501 |
| 於聯營公司之權益 | | 8,833 | 9,110 |
| 可供出售金融資產 | | 1,461 | 1,462 |
| 商譽 | | 10,544 | 10,544 |
| | | <u>1,020,897</u> | <u>838,605</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 361 | 409 |
| 貿易及其他應收款項、按金及 預付款項 | 9 | 19,758 | 15,979 |
| 應收貸款 | | 386 | 926 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 209,284 | 136,117 |
| 聯營公司欠款 | | 17,201 | 9,528 |
| 已抵押銀行存款 | | 3,625 | 3,413 |
| 銀行結餘及現金 | | 53,708 | 133,846 |
| | | <u>304,323</u> | <u>300,218</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項以及應計費用 | 10 | 44,738 | 101,160 |
| 銀行透支 | | 4,404 | 8,274 |
| 借貸 | | 157,125 | 87,961 |
| 應繳稅項 | | 19,266 | 18,838 |
| 結欠聯營公司款項 | | 16 | 10 |
| | | <u>225,549</u> | <u>216,243</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>78,774</u> | <u>83,975</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,099,671</u> | <u>922,580</u> |

| | 附註 | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 190,275 | 87,601 |
| 遞延稅項 | | 74,782 | 62,300 |
| | | <u>265,057</u> | <u>149,901</u> |
| 資產淨值 | | <u>834,614</u> | <u>772,679</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 11 | 26,408 | 26,408 |
| 儲備 | | 808,206 | 746,271 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 834,614 | 772,679 |
| 非控股權益 | | — | — |
| 權益總額 | | <u>834,614</u> | <u>772,679</u> |

未經審核簡明財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適當披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈、於二零一零年四月一日開始之本集團財政年度生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

| | |
|--------------------------|---|
| 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份為基礎之付款—集團現金結算以股份為基礎之付款交易 |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 |
| 香港財務報告準則第5號(修訂本) | 持作出售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股權益 |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列—供股分類 |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 |
| 香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂) | 租賃—釐定香港土地租約之租賃期限 |
| 二零零九年香港財務報告準則之改進 | 修訂若干香港財務報告準則 |

採納新香港財務報告準則對目前或過往會計期間所編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間之調整。

3. 分部資料

本集團分為五(二零零九年：五)項主要經營分部—融資業務、證券買賣及投資、財資投資、物業投資及酒店業務。該等主要經營業務為主要營運決策者(即執行董事)向各分部分配資源及評估彼等表現之基準。

有關向主要營運決策者提供之本集團可報告分部資料載列如下：

| | 收益 | | 分部業績 | |
|-----------|---|---|---|---|
| | 截至以下日期止六個月 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 截至以下日期止六個月 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 截至以下日期止六個月 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 截至以下日期止六個月 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
| 按可報告分部劃分： | | | | |
| 酒店經營 | 17,600 | 19,765 | (3,000) | (3,773) |
| 融資業務 | 147 | 1,188 | (398) | (1,637) |
| 證券買賣及投資 | 2,905 | 271 | 7,108 | 32,240 |
| 財資投資 | 3,693 | 10,662 | 3,693 | 10,662 |
| 物業投資 | 9,574 | 6,314 | 83,175 | 6,052 |
| | <u>33,925</u> | <u>38,200</u> | <u>90,578</u> | <u>43,544</u> |
| 未予分配公司收益 | | | 342 | 1,597 |
| 未予分配公司開支 | | | (61,285) | (18,497) |
| 經營溢利 | | | 29,635 | 26,644 |
| 融資成本 | | | (2,847) | (2,043) |
| 分佔聯營公司業績 | | | (665) | (449) |
| 除所得稅前溢利 | | | 26,123 | 24,152 |
| 所得稅支出 | | | (8,840) | — |
| 期間溢利 | | | <u>17,283</u> | <u>24,152</u> |

4. 經營溢利

| 截至以下日期止六個月 | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |

經營溢利已扣除(計入)下列各項：

| | | |
|---------------|----------|-------|
| 折舊 | 2,108 | 2,469 |
| 租賃土地攤銷 | 239 | — |
| 以權益結算以股份支付之開支 | 18,632 | 3,097 |
| 重估投資物業之公平值收益 | (73,957) | — |
| 股息收入 | (2,905) | (271) |

5. 所得稅支出

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將公司利得稅稅率由17.5%調減至16.5%，自二零零八/二零零九年評稅年度起生效。因此，截至二零一零年九月三十日止期間之香港利得稅均按估計應課稅溢利16.5%計算。

由於本集團在截至二零零九年九月三十日止期間並無任何應課稅溢利，故並無於簡明財務報表作出香港利得稅撥備。

海外溢利之稅項乃按本集團經營所在國家現行法例、詮釋及慣例以現行稅率計算。

| | 截至以下日期止六個月 | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| — 香港 | — | — |
| — 海外 | 699 | — |
| 遞延稅項 | 8,141 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本期間稅務支出總額 | 8,840 | — |

6. 股息

期內並無派付任何股息。董事不建議派付中期股息。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人期內應佔溢利約17,283,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：24,183,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,640,836,050股(截至二零零九年九月三十日止六個月：2,104,276,792股)計算。

截至二零一零年九月三十日止期間，每股攤薄盈利乃按照本公司擁有人應佔溢利17,283,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：24,183,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數2,663,050,008股(截至二零零九年九月三十日止六個月：2,106,668,269股)計算。

| | 股份數目 | |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 2,640,836,050 | 2,104,276,792 |
| 具潛在攤薄影響之普通股 購股權 | 22,213,958 | 2,391,477 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 2,663,050,008 | 2,106,668,269 |

8. 投資物業／物業、廠房及設備

期內，本集團售出投資物業約22,400,000港元，並購入投資物業以及物業、廠房及設備約90,100,000港元(截至二零零九年九月三十日止六個月：約27,600,000港元)。

9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期如下：

| | |
|------|-----|
| 酒店經營 | 60日 |
| 融資業務 | 30日 |

於報告期間結算日，貿易應收款項按賬齡分析如下：

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至60日 | 1,494 | 2,250 |
| 61至90日 | 12 | 89 |
| 90日以上 | 6,282 | 5,434 |
| | <u>7,778</u> | <u>7,773</u> |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 11,493 | 7,729 |
| 預付經營租賃款項 | 477 | 477 |
| | <u>19,758</u> | <u>15,979</u> |

10. 貿易及其他應付款項及應計費用

於報告期間結算日，貿易及其他應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至60日 | 697 | 737 |
| 61至90日 | — | — |
| 90日以上 | 3 | 3 |
| | <u>700</u> | <u>740</u> |
| 其他應付款項及應計費用 | 44,038 | 100,420 |
| | <u>44,738</u> | <u>101,160</u> |

11. 股本

| | 股份數目 | 金額 千港元 |
|-------------------------|--------------------------|-------------------|
| 法定： | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 | | |
| 於二零一零年三月三十一日及二零一零年九月三十日 | <u>1,000,000,000,000</u> | <u>10,000,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一零年三月三十一日及二零一零年九月三十日 | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 | <u>2,640,836,050</u> | <u>26,408</u> |

12. 資產抵押

於二零一零年九月三十日，本集團之銀行信貸347,400,000港元(二零一零年三月三十一日：175,562,000港元)以下列方式抵押：

- (a) 以賬面總值為68,607,000港元(二零一零年三月三十一日：66,003,000港元)之土地及樓宇和預付租賃款項作抵押；
- (b) 以賬面值為917,279,000港元(二零一零年三月三十一日：731,376,000港元)之投資物業作抵押；
- (c) 以約3,625,000港元(二零一零年三月三十一日：3,413,000港元)之銀行存款作抵押。

13. 關連人士交易

主要管理人員之報酬

主要管理人員即本公司董事，期內之薪酬如下：

| | 二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 薪金及其他短期福利 | 43,934 [#] | 3,200 |
| 袍金 | <u>194</u> | <u>214</u> |
| | <u>44,128</u> | <u>3,414</u> |

該金額包括根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款交易」計算之董事應佔金額約18,480,000港元。

14. 結算日後事項

- (a) 於二零一零年八月，本集團已承諾申請超出其於SingXpress Ltd供股(「供股」)項下按比例獲得之可換股債券配額，並就本集團獲暫定配發而本集團已承諾承購之可換股債券支付本金總額不少於7,000,000新加坡元。供股已於二零一零年十一月九日完成，本集團已認購本金總額約16,200,000新加坡元之可換股債券。於二零一零年十一月十五日，本集團將3,000,000新加坡元之可換股債券兌換為100,000,000股SingXpress新股份，其股權由約33%增至約51%，而SingXpress成為本公司之附屬公司。
- (b) 於二零一零年十一月二十四日，本集團收訖接納函件確認成功以21,000,000新加坡元投得位於235 Balestier Road, Waldorf Mansions, Singapore 329699之物業。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月錄得營業額約33,900,000港元，較截至二零零九年九月三十日止六個月之營業額約38,200,000港元減少約11.2%。截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為17,300,000港元，而二零零九年同期則有溢利約24,200,000港元。

截至二零一零年九月三十日止六個月之每股基本盈利為0.65港仙，而二零零九年同期每股盈利則為1.15港仙。

金融及證券投資分部

期內，各地政府實施刺激經濟措施及以低利率促進資金流通，帶動股市大幅反彈。本集團之證券業務錄得溢利約7,100,000港元，而二零零九年同期則約為32,200,000港元。

酒店及款待分部

期內，款待業務錄得營業額及經營虧損分別約17,600,000港元(二零零九年：19,800,000港元)及3,000,000港元(二零零九年：3,800,000港元)。

融資分部

期內，本集團收回壞賬約350,000港元(二零零九年：320,000港元)，而融資業務錄得營業額約100,000港元(二零零九年：1,200,000港元)，分別較二零零九年同期增加9%及減少92%。營業額減少主要由於在截至二零零九年三月三十一日止年度結束其信用卡分部所致，本集團已重新調撥資源至物業投資及證券投資業務。

物業投資分部

此分部為本集團帶來收益約9,600,000港元(二零零九年：6,300,000港元)及經營溢利約83,200,000港元(二零零九年：6,100,000港元)，包括公平值收益約74,000,000港元(二零零九年：無)。

財資投資分部

此分部為本集團帶來收益約3,700,000港元(二零零九年：10,700,000港元)及經營溢利約3,700,000港元(二零零九年：10,700,000港元)，主要來自股本掛鈎票據所賺取利息。

流動資金及資金來源

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，本公司將須額外發行172,000,000股每股面值0.01港元之股份。於二零一零年九月三十日，本集團之股東權益約為834,600,000港元(二零一零年三月三十一日：772,700,000港元)。

於二零一零年九月三十日，本集團有銀行結餘及現金約53,700,000港元(二零一零年三月三十一日：133,800,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。本集團有借貸約351,800,000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。於二零一零年九月三十日，本集團之流動比率為1.3(二零一零年三月三十一日：1.4)，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22%(二零一零年三月三十一日：4%)。

外匯及財資政策

本集團絕大部分收益、開支、資產及負債均以港元、美元、加元、日圓及新加坡元結算。由於港元與美元掛鈎，此兩種貨幣間之匯率維持穩定，故本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。展望未來，本集團可能會制定外匯對沖政策，以為本集團就日圓及新加坡元交易、資產及負債承擔之風險提供合理的安全保障。

信貸風險管理

本集團之信貸政策限定提供信貸之條件、信貸批核及監察程序，以及貸款撥備政策。本集團對於貸款評估及批核維持嚴謹監控，並將就批授貸款繼續採取保守審慎政策，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，本集團亦設有其他員工福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鈎之花紅。於報告期間結算日，本集團聘用約110名員工。本集團另可向本集團之合資格僱員及人士授出購股權。

前景

最近美國聯邦儲備局宣佈推出第二輪量化寬鬆貨幣計劃以刺激經濟，資金將由發達國家流向新興市場，香港從中將獲得莫大裨益。通脹及經濟增長放緩正削弱已發展市場資產之吸引力，而香港及新加坡在資金流動方面所受限制極少，加上監管環境穩定，令這兩個城市之房地產及證券市場極具吸引，升值可期。香港政府最近公佈的遏抑樓市炒賣措施將抑制短期物業炒賣，亦對本集團的經營環境增添不穩定因素。本集團將繼續就管理其物業組合採取風險監控措施，同時將抓緊投資商機及擴大物業組合，以加強其投資組合，藉物業價值長期看漲中獲益。

於二零一零年八月，本集團已承諾申請超出其於SingXpress Ltd供股（「供股」）項下按比例獲得之可換股債券配額，並就本集團獲暫定配發而本集團已承諾承購之可換股債券支付本金總額不少於7,000,000新加坡元。供股已於二零一零年十一月九日完成，本集團已認購本金總額約16,200,000新加坡元之可換股債券。

於二零一零年十一月十五日，本集團將3,000,000新加坡元之可換股債券兌換為100,000,000股SingXpress新股份，其股權由約33%增至約51%，而SingXpress成為本公司之附屬公司。

SingXpress為於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所Catalist板上市，從事證券投資、物業買賣、物業投資及物業發展業務。本集團對SingXpress長遠未來及前景充滿信心，並作出承擔。長遠而言，SingXpress將為本集團帶來財務惠益。

董事之證券交易

本公司已就董事進行之證券交易採納一項守則(「操守守則」)，其條款不比上市規則附錄10所載標準守則所載之規定準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整段期間內一直遵守操守守則。

購回、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事認為，本公司於整段期間內一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則列出之守則條文。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱未經審核中期財務報表。審核委員會由三名獨立非執行董事王多祿先生、Joao Paulo Da Roza先生及黃達強先生組成。

於聯交所及本公司網址公佈業績

載有上市規則附錄16所規定所有資料之本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之初步業績公佈，於聯交所網址<http://www.hkex.com.hk>「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.xpressgroup.com>上公佈。本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東，並在上述網址發佈。

承董事會命
董事總經理
陳統運

香港，二零一零年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事陳恒輝先生、陳統運先生、陳玉嬌女士；非執行董事鄺國禎先生；及獨立非執行董事王多祿先生、Joao Paulo Da Roza先生及黃達強先生。