

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)

### **非常重大收購 收購土地 及 恢復買賣**

董事會宣佈，於二零一一年五月三十一日，SXLPR L及Kay Lim共同參與競投有關設計、興建和銷售計劃項目並於同日接獲暫定競投結果。SXLPR L與Kay Lim於二零一一年六月三日獲授土地。土地之收購價為123,880,000新加坡元(約780,440,000港元)。SXLPR L與Kay Lim將分別按股權比例80%及20%透過合營公司共同參與收購及發展設計、興建和銷售計劃項目。

由於有關收購之適用百分比率(定義見上市規則)高於100%，根據上市規則第14章，收購將構成本公司之非常重大收購交易，因而須遵守上市規則第14章項下有關通告、公佈及股東批准之規定。

載有(其中包括)收購之詳情及上市規則項下其他披露規定之通函，連同股東特別大會通告將於二零一一年八月十五日或之前寄交股東。

應本公司之要求，本公司之股份及債券已自二零一一年六月一日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。

本公司已向聯交所申請，本公司之股份及債券將自二零一一年六月九日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

## 緒言

於二零一一年五月三十一日，本公司透過SXLPRL及Kay Lim共同參與競投設計、興建和銷售計劃，以收購設計、興建和銷售計劃項目下之土地並於同日接獲暫定競投結果。SXLPRL與Kay Lim於二零一一年六月三日獲授土地。土地之收購價為123,880,000新加坡元(約780,440,000港元)。SXLPRL與Kay Lim將分別按股權比例80%及20%透過合營公司共同參與收購及發展設計、興建和銷售計劃項目。

於本公佈日期，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

根據招標之條件，投標、土地及收購之詳情如下：

獲授日期： 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. 24,170,002.25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。

土地用途： 土地之批准用途作為住宅之用，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競投價123,880,009新加坡元;
2. 就於完成日期或之前購買土地獲得新加坡有關機構之批准;
3. 於二零一一年六月三十日向房屋發展委員會提交競投條件訂明之興建方案以獲批准;
4. 於全數繳付競投價後十四日內與新加坡共和國總統簽署興建協議;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。

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。

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。

倘收購條件未能達成,已支付之競投按金將被沒收,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競投者補償及支付。

#### 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SXLPRLL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。

經考慮同類設計、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。

## 合營公司之主要資料：

### 合營公司之目的

合營公司將會成立，主要目的為擁有及發展設計、興建和銷售計劃項目。

### 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。

土地之租賃期為103年，位於Pasir Ris Central / Pasir Ris Drive 1。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最多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。

### 合營公司之成立及擁有權

合營公司將由SXLPR L及Kay Lim分別擁有80%及20%。合營公司董事會成員將初步包括五名董事，其中四名將由SXLPR L提名，一名將由Kay Lim提名。

### 合營公司之融資

SXLPR L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SXLPR L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。合營公司就收購及發展土地之承擔總額將約240,000,000新加坡元(約1,512,000,000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192,000,000新加坡元(約1,210,000,000港元)。目前，SXLPR L及Kay Lim計劃，購買價將以內部資源及外部融資(包括銀行借款)分別按15%及85%之比例撥付。

## 溢利攤分

SXLPR L及Kay Lim同意，自開發土地產生之任何溢利將按照SXLPR L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。

## 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。

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，而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，成立合營公司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。

## 一般資料

由於有關收購之適用百分比率(定義見上市規則)高於100%，根據上市規則第14章，收購將構成本公司之非常重大收購交易，因而須遵守上市規則第14章項下有關通告、公佈及股東批准之規定。

由於本公司預期編製及落實通函(其中包括編製本集團之債務聲明、營運資金聲明及取得土地估值資料)需時約三個月，故載有(其中包括)收購詳情及上市規則項下其他披露規定，連同股東特別大會通告之通函將於二零一一年八月十五日或之前寄交股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司之股份及債券已自二零一一年六月一日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待本公佈刊發。

本公司已向聯交所申請，本公司之股份將自二零一一年六月九日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「獲授日期」       | 指 | 二零一一年六月三日，即競投獲授日期；  |
| 「收購」         | 指 | SXLPRL及Kay Lim收購土地之投標；  |
| 「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)就收購土地成功投標後成立合營公司； |
| 「聯繫人士」       | 指 | 具上市規則第一章界定之涵義；  |
| 「董事會」        | 指 | 董事會；  |
| 「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協議，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；      |
| 「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；  |
| 「競投條件」       | 指 | 房屋發展委員會就土地銷售要約所發佈之競投條件；   |
| 「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；  |
| 「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)；                                 |
| 「香港」           | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；   |
| 「合營公司」         | 指 | 根據協議，SXLPR L與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，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；                  |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則；  |
| 「新交所」          | 指 | 新加坡證券交易所有限公司；   |
| 「股份」           | 指 | 本公司股本中之股份；  |
| 「股東」           | 指 | 本公司之股東；   |
| 「SingXpress」   | 指 | SingXpress Land Ltd，本公司擁有62.68%權益之附屬公司，其股份於新交所上市；                       |
| 「聯交所」          | 指 | 香港聯合交易所有限公司；  |
| 「SXLPR L」      | 指 | SingXpress Land (Pasir Ris) Pte Ltd, SingXpress之全資附屬公司；                 |

「港元」 指 香港法定貨幣港元；  
「新加坡元」 指 新加坡法定貨幣新加坡元；  
「%」 指 百分比。

承董事會命  
特速集團有限公司  
董事總經理  
陳統運

香港特區，二零一一年六月八日

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及黃達強先生。