

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

本通函乃就本公司將於二零一零年二月十九日星期五舉行之股東特別大會提供資料而向本公司股東發出。本通函並非亦不構成或屬意為本公司股份或其他證券之發售建議或要約。

香港交易及結算所有限公司以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)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

CHANCETON CAPITAL

川盟融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁，當中載有其推薦意見。獨立財務顧問川盟融資有限公司函件載於本通函第12至23頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東作出之建議及推薦意見。

謹訂於二零一零年二月十九日星期五上午九時三十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38至39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，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。

二零一零年二月一日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 11 |
| 獨立財務顧問函件 | 12 |
| 附錄一 – 物業估值 | 24 |
| 附錄二 – 一般資料 | 30 |
| 股東特別大會通告 | 38 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「收購」 | 指 | 買方遵照協議條款向賣方收購銷售股份及股東貸款 |
| 「協議」 | 指 | 買方、賣方與本公司就買賣銷售股份及股東貸款以及發行代價股份於二零一零年一月八日收市後所訂立之有條件買賣協議 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 特速集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 協議完成 |
| 「條件」 | 指 | 本通函「協議之條件」一節所載先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義 |
| 「代價」 | 指 | 將就買賣銷售股份及股東貸款按協議所載方式支付之40,700,000港元 |
| 「代價股份」 | 指 | 301,481,481股新股份，為本公司根據協議條款就銷售股份及股東貸款應付之代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |

釋 義

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司就獨立股東考慮及酌情批准收購及協議項下擬進行之交易而將於二零一零年二月十九日星期五上午九時三十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 |
| 「Expats」 | 指 | Expats Residences Pte Ltd，於新加坡註冊成立之有限公司，由陳先生全資擁有 |
| 「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 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立財務顧問」或 「川盟融資」 | 指 | 川盟融資有限公司，獨立董事委員會及獨立股東有關訂立協議之獨立財務顧問，為證券及期貨條例項下可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| 「獨立股東」 | 指 | 陳先生及彼之聯繫人士以外之股東 |
| 「發行價」 | 指 | 每股股份0.135港元，為代價股份之發行價 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一零年一月八日 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一零年一月二十六日 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「陳先生」 | 指 | 陳恒輝先生，為主要股東、董事會主席兼執行董事 |
| 「該等物業」 | 指 | 位於883 North Bridge Road, Singapore 198785之5個單位(#13-01、19-01、19-03、19-04、19-05) |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「買方」 | 指 | Corporate Space Pte Ltd，本公司之間接全資附屬公司，為協議項下向賣方收購銷售股份及股東貸款之買方 |
| 「新加坡元」 | 指 | 新加坡元，新加坡之法定貨幣 |
| 「銷售股份」 | 指 | Expats全部已發行及實繳股本 |
| 「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 |
| 「股東貸款」 | 指 | Expats於完成日期結欠賣方之股東貸款約4,390,000新加坡元(約24,250,000港元) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「主要股東」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義 |
| 「收購守則」 | 指 | 公司收購、合併及股份購回守則 |
| 「賣方」 | 指 | 陳先生 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

本通函採用1新加坡元兌5.523港元之匯率，僅供參考。



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：

須予披露及關連交易

緒言

本公司於二零一零年一月八日宣佈，於二零一零年一月八日收市後，本公司及為本公司間接全資附屬公司之買方與賣方訂立有條件協議，據此，買方將以代價40,700,000港元收購銷售股份及股東貸款。

收購構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

協議

二零一零年一月八日

訂約各方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 本公司

賣方為主要股東、董事會主席兼執行董事。買方為本公司間接全資附屬公司及投資控股公司。

買賣：

根據協議，賣方將出售而買方將遵照協議條款購入銷售股份及股東貸款。

將收購之資產：

銷售股份(即Expats全部已發行股本)及股東貸款。Expats持有該等物業。

代價：

代價40,700,000港元將於完成時以發行價每股股份0.135港元向賣方或其代名人發行301,481,481股入賬列作繳足代價股份之方式支付。

代價(包括發行價)乃經參考Expats於二零零九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約582,000新加坡元(約3,220,000港元)；股東貸款約4,390,000新加坡元(約24,250,000港元)；緊接最後交易日前最後五個交易日聯交所所報股份平均收市價；及由買方委任之獨立專業估值師發表之估值報告後，公平磋商釐定。

301,481,481股代價股份相當於(i)本公司現有已發行股本約12.89%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約11.42%。本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。本公司將召開股東特別大會，會上將向股東提呈有關批准發行代價股份之特別授權之決議案。

董事會函件

發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.140港元折讓約3.57%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.145港元折讓約6.64%；及
- (iii) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股約0.136港元折讓約0.74%。

按股份於緊接最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價0.145港元計算，代價股份總值約為43,600,000港元。協議並無載列於完成後出售代價股份之任何限制。

協議之條件：

協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式通過所有必需決議案，以批准協議條款及據此擬進行之交易以及有關執行事宜；
- (b) 聯交所上市委員會批准根據協議條款將予發行之代價股份上市及買賣；
- (c) 證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事豁免賣方就收購遵守收購守則規則26.1註釋6之規定就本公司股份提出全面收購建議之責任（如需要）；及
- (d) 完成對Expats及該等物業之盡職審查，且買方全權酌情信納有關結果。

於最後可行日期，(c)項條件已達成。倘上述其他條件未能於二零一零年六月三十日或賣方、買方與本公司可能書面協定之其他日期或之前達成或獲買方豁免（上述(a)及(b)項除外），協議將告終止，除應計權利外，訂約各方不得根據協議向各方提出進一步索償。

董事會函件

完成：

將於協議所有先決條件達成或獲買方豁免起計第三個營業日或協議各方可能協定之其他時間及日期完成。

其他條款：

本公司已保證買方履行協議項下責任。

有關Expats之資料：

Expats為於新加坡註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有，主要從事物業投資業務，其主要資產為該等物業。

Expats已訂立五份協議，以總代價約4,910,000新加坡元(約27,140,000港元)購買該等物業。於最後可行日期，已付訂金約1,680,000新加坡元(約9,290,000港元)，而餘下未付結餘約3,230,000新加坡元(約17,850,000港元)將於發出臨時入伙紙及該等物業落成時支付，並將以Expats之內部資源撥付。除該等物業權益外，Expats並無任何其他投資或業務。

該等物業位於883 North Bridge Road, Singapore 198785，總建築面積為6,157平方呎，位於新加坡市區其中一條主要街道上，用作商／住用途之家居辦公室(家居辦公室)單位，屬新加坡新引進概念。預期該等物業不遲於二零一零年十一月三十日落成。經參考由買方委任之獨立專業估值師發表之估值報告，該等物業於二零零九年十二月三十一日之估值約為7,680,000新加坡元(約42,430,000港元)。

緊隨收購完成後，Expats將成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計入本集團財務報表。

於截至二零零九年三月三十一日止年度經審核財務報表所載Expats之除稅前及除稅後淨虧損分別約為5,000港元及約5,000港元。於截至二零零八年三月三十一日止年度，Expats經審核除稅前及除稅後淨虧損分別約為4,000港元及約4,000港元。於二零零九年三月三十一日經審核財務報表所載Expats之資產淨值約為3,390,000港元。Expats於二零零九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為3,220,000港元。

董事會函件

進行收購之原因及益處

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

於最後可行日期，本集團已訂立多份協議，購買位於883 North Bridge Road, Singapore 198785之23個單位(於該等物業之同一幢樓宇內)。收購將令本集團進一步增加於同一幢樓宇之物業組合，並於新加坡建立其旗艦物業。該等物業將於落成後由本集團持作投資用途以賺取租金收入。

董事認為收購為本集團提供投資良機，並相信該等物業之商住兩用特色將隨著物業預期升值而受惠，既可擴大本集團於新加坡之投資物業組合，亦可帶來較其他純粹作住宅用途之單位更豐厚之收入來源。董事認為收購符合本集團利益，且協議內收購條款為一般商業條款，屬公平合理，符合股東整體利益。

對股權結構之影響

下表載列本公司現有及緊隨完成後之股權結構：

| | 於最後可行日期 之現有股權 | | 緊隨完成後 | |
|------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 股份數目 | 概約 百分比 | 股份數目 | 概約 百分比 |
| 陳先生及彼之聯繫人士 | 1,414,272,163 | 60.46% | 1,715,753,644 | 64.97% |
| 陳統運先生 | 8,145,522 | 0.35% | 8,145,522 | 0.31% |
| 陳統武先生 | 7,784,000 | 0.33% | 7,784,000 | 0.29% |
| 陳淑貞女士 | 6,265,398 | 0.27% | 6,265,398 | 0.24% |
| 鄺國禎先生 | 7,333,600 | 0.31% | 7,333,600 | 0.28% |
| 控股股東 | 1,443,800,683 | 61.72% | 1,745,282,164 | 66.09% |
| 其他董事 | 644,800 | 0.03% | 644,800 | 0.02% |
| 公眾人士 | 894,909,086 | 38.25% | 894,909,086 | 33.89% |
| 總計 | <u>2,339,354,569</u> | <u>100.00%</u> | <u>2,640,836,050</u> | <u>100.00%</u> |

完成後，陳先生及與彼一致行動人士於本公司之表決權將由約61.72%增至約66.09%，而陳先生於本公司表決權之個人權益將於緊隨完成後由約30.11%增至約

董事會函件

38.09%。證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事已豁免陳先生就收購遵守收購守則規則26.1註釋6之規定就本公司股份提出全面收購建議之責任。

上市規則之涵義

由於賣方為主要股東、董事會主席兼執行董事，故賣方為本公司關連人士，而收購則構成上市規則項下本公司之關連交易。收購因而須由獨立股東以按股數投票方式批准，而陳先生及彼之聯繫人士將於股東特別大會就有關批准協議及收購之決議案放棄表決。

根據上市規則，收購亦構成本公司之須予披露交易。本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見。收購須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

謹訂於二零一零年二月十九日星期五上午九時三十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38至39頁。會上將向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准收購及協議項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上，股東必須以按股數投票方式表決。因此，股東特別大會主席將根據本公司之公司組織章程細則就將於股東特別大會提呈之決議案要求以按股數投票方式表決。陳先生及彼之聯繫人士於最後可行日期合共持有1,443,800,683股股份，而鑑於陳先生於收購中持有權益，彼及彼之聯繫人士將於股東特別大會放棄表決。表決結果將於上述會議日期在本公司及聯交所網站刊發。

本通函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，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥代表委任表格，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，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會，並於會上表決。

董事會函件

推薦意見

董事認為收購條款屬一般商業條款，且公平合理及符合股東整體利益。因此，董事推薦全體獨立股東表決贊成股東特別大會通告所載建議普通決議案，以批准收購。

其他資料

全體三名獨立非執行董事已組成獨立董事委員會，以就協議條款及據此擬進行之交易，向獨立股東提供意見。敬希閣下垂注其載於本通函第11頁之推薦意見函件。

川盟融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬希閣下垂注其載於本通函第12至23頁之推薦意見函件。

敬希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

二零一零年二月一日

獨立董事委員會函件

以下為就載入本通函編製之獨立董事委員會推薦意見函件全文：



敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述本公司日期為二零一零年二月一之通函(「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。

吾等已獲董事會委任，以就協議條款及據此擬進行之交易向閣下提供意見。川盟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23頁。另請閣下垂注通函之董事會函件及附錄所載其他資料。

推薦意見

經考慮協議條款及據此擬進行之交易，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，吾等認為協議及據此擬進行交易屬一般商業條款，且公平合理及符合本公司及獨立股東整體利益。

因此，吾等推薦閣下表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准協議及據此擬進行之交易。

此致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

王多祿 Joao Paulo Da Roza 黃達強

謹啟

二零一零年二月一日

獨立財務顧問函件

以下為川盟融資有限公司之函件全文，當中載列其就收購向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，以供載入本通函。

CHANCETON CAPITAL 川盟融資有限公司

香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心33樓06-12室
川盟融資有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就協議條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關(其中包括)協議條款及據此擬進行交易之詳情載於日期為二零一零年二月一日之通函(「通函」)，而本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一零年一月八日，賣方、 貴公司與為 貴公司間接全資附屬公司之買方(投資控股公司)訂立協議，據此，賣方將出售而買方將根據協議條款以代價40,700,000港元收購銷售股份及股東貸款。由於收購之代價比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購構成上市規則項下 貴公司之須予披露交易。此外，由於賣方為 貴公司之主要股東、董事會主席兼執行董事，賣方屬於上市規則項下 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購亦構成 貴公司之關連交易。因此，收購須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

由全體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之獨立董事委員會已告成立，以就協議及據此擬進行交易之條款向獨立股東提供意見。吾等(川盟融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)收購是否按一般商業條款於 貴集團一般及日常業務中進行；及(ii)協議條款對獨立股東而言是否公平合理；及(iii)訂立協議是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於得出吾等之推薦意見時，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)協議；(iii)通函附錄一所載由獨立估值師GSK GLOBAL PTE LTD(「估值師」)就該等物業編製之估值報告(「估值報告」)；(iv)有關購買位於883 North Bridge Road, Singapore 198785另外22個單位及一個零售店舖(於該等物業之同一幢樓宇內)之多份協議；及(v) 貴公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報(「二零零九年年報」)及截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告(「二零零九年中期報告」)。吾等已假設通函其他章節所載列或提述之一切資料、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，吾等亦已倚賴董事及 貴公司管理層經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，概無其他事實或陳述(或如遺漏)將導致通函(包括本函件)所載聲明有所誤導。吾等亦已假設 貴公司向吾等所提供通函內作出或提述之一切資料、聲明及陳述，於作出時並於通函寄發日期將繼續就所有重大方面而言屬真實、完整及準確。

吾等認為，吾等已審閱充足資料，以得出知情意見及為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遺漏或遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況可能會導致吾等獲提供之資料及陳述失實、不確或誤導。然而，吾等並無獨立核證 貴公司提供之資料，亦無獨立深入調查 貴公司及其各自聯繫人士之業務及事務。

主要考慮因素及理由

編製致獨立董事委員會及獨立股東有關收購之獨立財務意見時，吾等曾考慮下列主要因素：

1. 貴集團物業投資業務之背景

貴集團為於香港聯交所上市之公眾公司，擁有逾40年歷史。貴集團專注於酒店、物業及證券投資範疇。就物業分部方面，貴集團專注香港、新加坡及其他國家之物業投資業務。

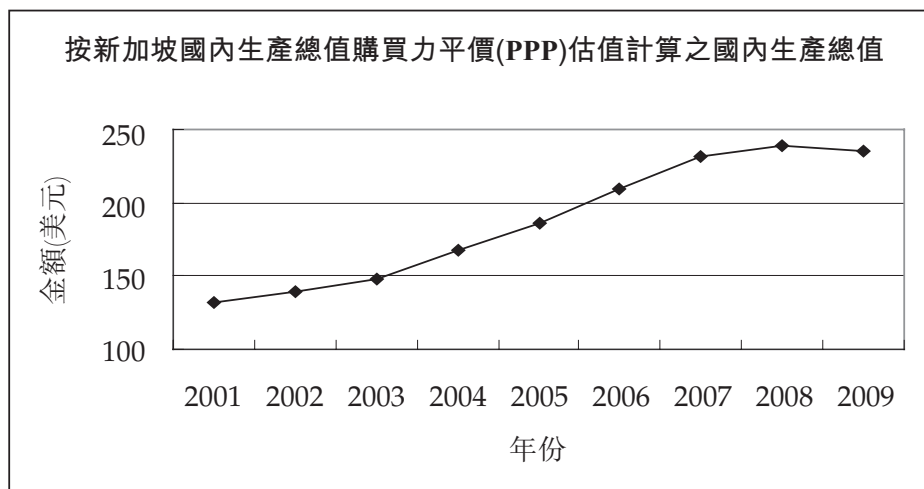
貴集團之物業投資於過去兩年迅速擴展，截至二零零九年九月三十日止六個月，自物業投資賺取之溢利較二零零八年同期大幅增長近兩倍至約6,300,000港元。誠如二零零九年中報所披露，物業投資為貴集團其中一個主要分部。此外，貴公司亦已於二零零九年八月十四日宣佈，貴集團已收購位於883 North Bridge Road, Singapore 198785之兩個單位(於該等物業之同一幢樓宇內)，截至最後可行日期，貴集團於收購前訂立若干協議，購買位於該等物業同一幢樓宇內合共22個單位及一個零售店舖。完成後，貴集團將擁有同一幢樓宇合共60個家居辦公室單位其中27個(約佔45%)。上述策略部署將有助貴集團進一步增加其於同一幢樓宇之物業組合，從而於新加坡建立其旗艦物業。

由於該等物業位於新加坡中心商業區(即Crawford Street與North Bridge Road交界，鄰近Lavender捷運站)，而據本通函董事會函件所載，貴公司正積極於新加坡物色投資機遇，相信相對單一用途的住宅單位，可商住兩用的商住樓宇將從預期該等物業升值得益更大，吾等認同董事會意見，認為完成後，該等物業可進一步擴大其投資物業組合，擴闊收益基礎及有助貴集團抓緊新加坡物業升值之機遇。

因此，吾等認為，收購上述貴集團位於新加坡旗艦物業內之該等物業符合貴集團整體業務策略，並於貴集團一般日常業務中進行。

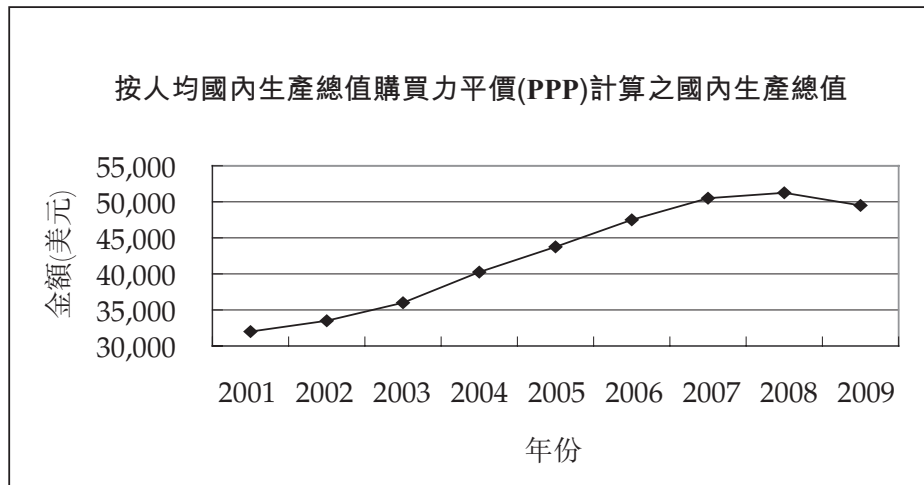
2. 新加坡物業市場

按新加坡國內生產總值購買力平價(PPP)估值計算之國內生產總值



資料來源：國際貨幣基金組織－二零零九年世界經濟展望(2009 World Economic Outlook)

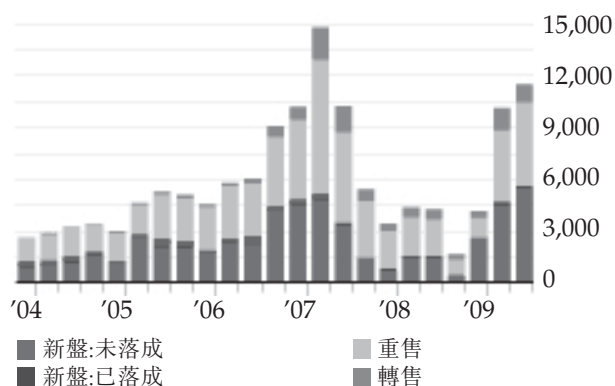
按人均國內生產總值購買力平價(PPP)計算之國內生產總值



資料來源：國際貨幣基金組織－二零零九年世界經濟展望(2009 World Economic Outlook)

新加坡售出住宅單位數目

售出住宅單位數目



資料來源：都市重建局 (Urban Redevelopment Authority)

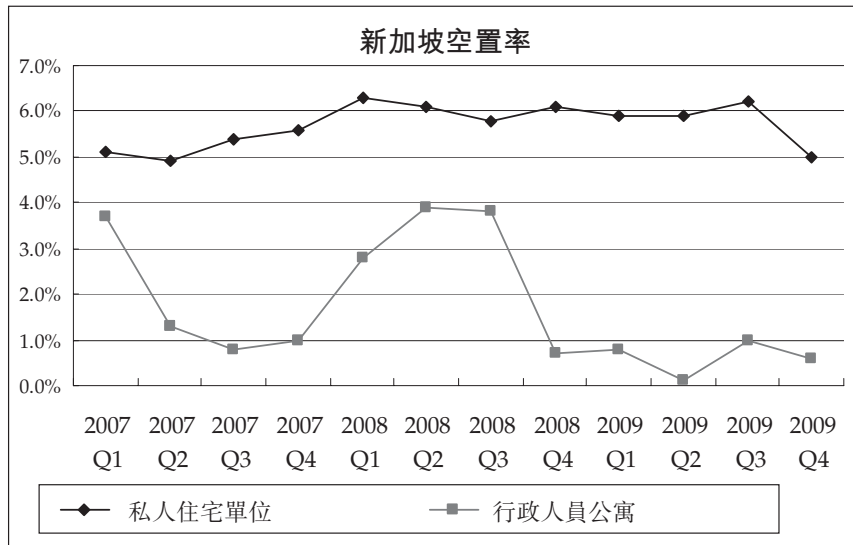
誠如上圖所示，作為亞洲其中一個主要城市，新加坡之國內生產總值(不論為購買力平價國內生產總值或人均國內生產總值)均穩步上揚。然而，由於新加坡作為地區金融中心，二零零八年爆發之全球金融危機及經濟衰退對經濟帶來重大影響，而國際金融機構亦大幅裁員。新加坡經濟受挫，成交量銳減，空置率亦緩步上升。新加坡住房物價指數於二零零八年下跌4.7%，實質數字-9.6%。經濟狀況於二零零九年改善，加上利率下調，帶動房屋市場迅速復甦，二零零九年第二季及第三季售出之住宅單位數目達21,638個，較二零零八年全年售出13,642個顯著增加。普遍預期新加坡政府將繼續實行有助本地消費及地區經濟可持續發展之經濟策略。

新加坡租賃市場

根據新加坡房屋發展委員會(Housing and Development Board of Singapore,「房屋發展委員會」(HDB))，超過85%新加坡人居住於由新加坡房委會興建及維修之自置住宅。因此，新加坡業主之出租目標主要集中於外來人口。住宅租賃市場依賴於黃金住宅地段或鄰近商業區之地點尋找包括公寓、

獨立財務顧問函件

半獨立屋或多層住宅等短期租賃之外來人口。住房成本一般可佔家庭開支百分之40。過去數年租金上升乃物業市場競爭及供應有限所致。下圖顯示新加坡於二零零七年至二零零九年住宅單位之空置率：



資料來源：新加坡都市重建局 (Urban Redevelopment Authority of Singapore)

根據新加坡都市重建局公布之統計數字，經歷七季住宅單位空置率超過或接近6%後，空置率於二零零九年第四季開始大幅下降至約5%。吾等亦注意到，較優越之住宅單位之空置率(如上圖「行政人員公寓」所示)仍處於極低水平，自二零零八年第四季起均低於1%。

由於在全球金融危機後經濟迅速增長，包括跨國公司等業務增加招聘，並傾向聘用外來人口，為新加坡私人住宅帶來大量租客。根據仲量聯行一名高級行政人員之報告，由於銀行及其他金融機構再度開始招聘(Business Times，二零零九年十二月)，外來人口撤離新加坡之速度已減慢且有大量外來人口流入，彼估計私人公寓租金於二零一零年將不會下跌。

由於 貴公司已訂立多份協議購入該等物業之同一幢樓宇內22個單位及一個零售店舖， 貴公司因而得以於過去數年間藉新加坡經濟低迷時期抓緊機會。於最後可行日期，按照同一幢樓宇內可資比較單位之市價計算，同一幢樓宇內家居辦公室單位每平方呎價格已上升至超過每平方呎1,000新加坡元，而 貴公司則按約700新加坡元之每平方呎價格訂立協議購入該等22個單位及一個零售店舖。根據吾等與管理層之討論， 貴公司以進一步抓緊新加坡物業市場之增長勢頭為目標，董事會認為，投資於該等物業將為 貴集團帶來穩定租金收入，鑑於新加坡經濟預期將持續增長，長遠來說，該等物業之價值可望隨之上升， 貴集團或可因此而獲益。 貴集團將繼續專注於其商業/住宅物業市場投資計劃。

鑑於(i)租務市場開始復甦及更多外來人口到新加坡尋找合適私人住所；(ii)空置率於二零零九年第四季開始大幅下跌；及(iii)較優越住宅單位之空置率自二零零八年第四季起維持於極低水平，吾等認為，於該等物業之投資將為 貴集團提供穩定租金收入。

3. 代價

i. 代價基準

代價40,700,000港元將於完成時以發行價每股股份0.135港元向賣方或其代名人發行301,481,481股入賬列作繳足代價股份之方式支付。根據本通函「董事會函件」所述，代價(包括發行價)乃由賣方與買方公平磋商釐定，其中已參考(i) Expats於二零零九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約582,000新加坡元(約3,220,000港元)；(ii)股東貸款約4,390,000新加坡元(約24,250,000港元)；(iii)緊接最後交易日前最後五個交易日聯交所所報股份平均收市價；及(iv)估值師發表之估值報告。完成後，Expats將成為 貴公司之附屬公司，其業績將綜合計入 貴集團財務報表。

ii. 估值師之估值方法

根據估值師發出之估值報告，該等物業之估值約為7,680,000新加坡元(二零零九年十二月三十一日：約42,430,000港元)。吾等曾就估值報告所採納方法(包括直接比較法)、基準及假設與估值師討論，且吾等已審閱估值師提供之可資比較銷售證據。由於其可資比較銷售證據亦公平反映該等物業之市值，故吾等認同估值師之見解，認為彼等所採納方法屬合理。

基於上述各項，代價較股東貸款及Expats經調整該等物業估值後之經調整資產淨值兩者之總值折讓約5%。因此，吾等認為，代價就獨立股東而言屬公平合理。

iii. 付款方法

代價將透過發行301,481,481股代價股份支付。代價相當於(i) 貴公司現

獨立財務顧問函件

有已發行股本約12.89%；及(ii) 貴公司經發行代價股份擴大之已發行股本約11.42%。貴公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價

代價股份將按發行價每股股份0.135港元發行。

發行價較：

- (a) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.136港元折讓約0.74%；
- (b) 股份於該公佈日期前最後交易日二零一零年一月八日在聯交所所報收市價每股0.140港元折讓約3.57%；
- (c) 股份於截至二零一零年一月八日止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.142港元折讓約4.93%；
- (d) 股份於截至二零一零年一月八日止最後三十日在聯交所所報平均收市價每股0.141港元折讓約3.57%；及
- (e) 貴集團於二零零九年三月三十一日之最近期經審核每股股份資產淨值0.233港元折讓約42.01%。

吾等注意到截至二零一零年一月八日止最後三十日聯交所所報平均成交量約為4,493,000股，相當於獨立股東所持已發行股份總數約0.5%。因此，吾等認為股份之流通性偏低。

除發行新股外，董事曾就撥資收購考慮其他債務融資方法。相比直接發行新股予賣方，董事認為其他債務融資方法所需磋商程序較長，且須進行盡職審查。此外，債務融資方法將可能令貴公司產生利息開支。鑑於新股毋須計息，董事認為發行新股就撥資收購而言屬最符合成本效益及最為有利之方法，原因為此舉有助節省借貸成本及消除貴公司因動用現金而產生之負擔。吾等認同董事此方面之見解。

獨立財務顧問函件

與涉及發行新股份之其他交易比較

就評估及比較新股份發行價是否公平合理，吾等已覓得自二零零九年十一月二日起至二零零九年十二月三十一日止香港上市公司涉及發行新股份之交易。據吾等所深知，吾等確定有16家公司符合此等標準。下表概述吾等確定之相關資料：

| 公司 | 股份 代號 | 公佈日期 | 刊發公佈前最後 交易日發行價 較股份收市價 有溢價／(折讓) % |
|---------------------|------------|------------------|--|
| 通達工業(集團)有限公司 | 526 | 二零零九年十一月二日 | (24.53) |
| 信達國際控股有限公司 | 111 | 二零零九年十一月十一日 | (2.44) |
| 五礦建設有限公司 | 230 | 二零零九年十一月十三日 | (4.07) |
| 百齡國際(控股)有限公司 | 8017 | 二零零九年十一月十六日 | (5.66) |
| 年代國際控股有限公司 | 8043 | 二零零九年十一月二十日 | (3.00) |
| 恒和珠寶集團有限公司 | 513 | 二零零九年十一月三十日 | (15.00) |
| 生物動力集團有限公司 | 39 | 二零零九年十二月一日 | (2.90) |
| 天然乳品(新西蘭)控 股有限公司 | 462 | 二零零九年十二月十日 | 9.59 |
| 卜蜂國際有限公司 | 43 | 二零零九年十二月十一日 | (45.80) |
| 綠城中國控股有限公司 | 3900 | 二零零九年十二月十六日 | 1.79 |
| 中天國際控股有限公司 | 2379 | 二零零九年十二月十六日 | 0.70 |
| 香港體檢及醫學診斷 控股有限公司 | 397 | 二零零九年十二月十七日 | (13.04) |
| 綠色環球資源有限公司 | 61 | 二零零九年十二月十八日 | (29.96) |
| 英皇娛樂集團有限公司 | 8078 | 二零零九年十二月二十一日 | (19.10) |
| 明興水務控股有限公司 | 402 | 二零零九年十二月二十九日 | (69.86) |
| 貴公司 | 185 | 二零一零年一月八日 | (3.57) |
| | | 平均 | (13.96) |
| | | 最高 | 9.59 |
| | | 最低 | (69.86) |

誠如上表所示，可資比較交易之發行價相對其股份於公佈／協議日期(就各自發行股份而言)前最後交易日／當日之各自收市價之折讓及溢價幅度介乎折讓約

獨立財務顧問函件

69.86%至有溢價約9.59%之間。發行價(較股份於最後交易日之收市價折讓約3.57%)介乎上述市場範圍內，且高於可資比較交易之平均值。

鑑於(i)股份流通量偏低導致股份市價不一定能反映 貴公司之真實價值及(ii)發行價通常定於較公開市場股價折讓之價格之市場現象，且鑑於收購可能對 貴集團產生之裨益，吾等認為發行價就獨立股東而言屬公平合理。

吾等已審閱就購買位於883 North Bridge Road, Singapore 198785其他22個單位及一間零售商舖(於該等物業之同一幢樓宇內)之協議，吾等注意到付款條款與Expats就購買該等物業訂立之5份協議相若。

對獨立股東持股量之潛在攤薄

誠如董事會函件之股權結構列表所示，合共301,481,481股新股份將根據收購配發及發行，相當於 貴公司現有已發行股本約12.89%以及經配發及發行代價股份擴大後 貴公司已發行股本約11.42%。就此，收購以及代價股份配發及發行完成後，賣方連同其一致行動人士於 貴公司之表決權由約61.72%增至約66.09%，賣方於 貴公司表決權之個人權益由約30.11%增至約38.09%，而現有公眾股東之股權由約38.25%減至33.89%。經考慮(i)上文「貴集團物業投資業務之背景」一節所載進行收購之理由；(ii)發行價(較股份於最後交易日之收市價折讓約3.57%)介乎上述市場範圍，並高於可資比較交易之平均值；及(iii)發行代價股份可為 貴公司之日常運作及日後發展保留現金資源，吾等認為，因發行代價股份而造成獨立股東於 貴公司之權益攤薄屬可予接受。

可能產生之財務影響

下列分析以 貴公司截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表為基準。完成後，Expats將成為 貴公司全資附屬公司，而其財務業績將全面綜合計入 貴公司財務報表。

資產淨值

根據 貴公司二零零九年中報報告， 貴集團於二零零九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值(不包括少數股東權益)約為534,000,000港元。由於代價分別較股東貸款及調整該等物業估值後Expats之經調整資產淨值兩者之總值折讓約2,100,000港元或約5%，吾等認為，收購對 貴公司綜合資產淨值之影響甚微。

盈利

由於Expats為投資控股公司及該等物業尚未落成，故預期不會於完成後即時對 貴集團作出盈利貢獻。

營運資金及資產負債

誠如二零零九年中報報告所載， 貴集團於二零零九年九月三十日之未經審核綜合現金及銀行結餘約為88,200,000港元，資產負債比率(即負債總額對資產總值之比率)約為22.8%。

誠如二零零九年年報所載， 貴集團於二零零九年三月三十一日之經審核綜合現金及銀行結餘約56,800,000港元，資產負債比率(即負債總額對資產總值之比率)約26.0%。

由於代價將透過發行代價股份支付及計息貸款總額將因收購而維持不變，故資產負債比率將會減少。

獨立財務顧問函件

推薦意見

吾等已考慮上述主要因素及理由，特別是(i)收購之策略原因；(ii)上文討論之代價條款及公平性；(iii)對獨立股東持股量之潛在攤薄；及(iv)可能產生之財務影響。基於上述主要因素及理由，吾等認為收購乃屬一般商業條款，而訂立協議屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向 貴公司獨立股東推薦於股東特別大會投票贊成將提呈之決議案，以批准收購及協議項下擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
川盟融資有限公司
董事總經理
黃錦華
謹啟

二零一零年二月一日

GSKGlobal

GSK GLOBAL PTE LTD

GSK Global Group
192 Waterloo Street
#02-05/06 Skyline Building
Singapore 187966

敬啟者：

位於883 NORTH BRIDGE ROAD #13-01, #19-01, #19-03, #19-04, #19-05 SOUTHBANK SINGAPORE 198785 該等物業之估值

吾等已依據特速集團有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，於二零零九年十二月二十八日視察在建中之有關發展項目，並謹此欣然提呈吾等之報告及估值。

- 1.0 報告目的
- 2.0 有關該等物業
- 3.0 城市規劃
- 4.0 位置及地區
- 5.0 有關發展項目之概況
- 6.0 估值基準及方法
- 7.0 估值

1.0 報告目的

本報告乃為釐定有關該等物業之現時公開市值而編製，並假設有關該等物業於估值日已落成，情況令人滿意，且可交吉及不附帶一切產權負擔，僅供內部會計用途。

2.0 有關該等物業

| | | |
|------------------------|---|---|
| 地址 | : | 883 North Bridge Road #13-01, #19-01, #19-03, #19-04, #19-05 Southbank Singapore 198785 |
| 類型 | : | 家居辦公室 |
| 發展商 | : | Kings & Queens Development Pte Ltd |
| 租期 | : | 自二零零六年一月二十七日起租賃99年 |
| 樓層單位概況及樓面面積(視最後測量結果而定) | : | #13-01 – TS 15 – U4724V – 110平方米 #19-01 – TS 15 – U4727A – 110平方米 #19-03 – TS 15 – U4751L – 94平方米 #19-04 – TS 15 – U4763N – 110平方米 #19-05 – TS 15 – U4775A – 148平方米 |
| 總樓面面積 | : | 約572.0平方米(或6,157平方呎)(視最後測量結果而定) |
| 佔用詳情 | : | 該等物業現時在建設中，於落成時將由 貴公司持作投資 |
| 發出臨時入伙紙預計日期 | : | 二零一零年十一月三十日 |

3.0 城市規劃

根據二零零三年整體規劃大綱，有關該等物業位處劃分為「商業及住宅」之地段。並無申請官方整體規劃大綱分區(Official Master Plan Zoning)、道路及排水說明規劃(Road and Drainage Interpretation Plans)。

4.0 位置及地區

| | | |
|--------|---|---|
| 鄰近地區 | : | 主要為混合發展之住宅區。 |
| 市區服務 | : | 各類服務近在咫尺。 |
| 公共交通運輸 | : | Crawford Road及North Bridge Road沿路佈設交通網絡。 |
| 主要發展項目 | : | ICA Building、Crawford Centre、Beach Road Gardens、Kampong Glam NPP、Rochor River等。 |

意見：可經由Central Expressway及Nicoll Highway直達。有關該等物業由Lavender地鐵站信步可達。

5.0 有關發展項目之概況

建築：混凝土結構物、防水及隔熱混凝土屋頂等。

康樂／文娛設施：淺水及兒童游泳池、水療及鏡池、蒸汽室、流水牆、健身室、宴會廳、燒烤場等。

備註：進行外部視察當日，有關該等物業仍在建設中。

6.0 估值基準及方法

於進行物業估值時，吾等已遵照英國皇家特許測量師學會(香港分會)及香港測量師學會頒佈之「香港物業資產估值指引備忘」。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見，所謂公開市值，據吾等之定義乃指於估值日，物業權益可合理預期出售之「最佳價格」，並假設：

- a. 自願買方與自願賣方；
- b. 具「特權」買方之額外出價並非考慮之列；
- c. 於估值日前，已於合理期間內(考慮到物業性質及市況)就完成銷售對該權益作出適當推銷，及對價格及條款磋商及協議；及
- d. 該價格反映估值日之市況及其他狀況。

就本報告而言，吾等採用直接比較法進行估值。此估值法乃採用就鄰近及其他地區類似物業之銷售及定價作為指引，經分析座向、地點、出售日期、樓面面積、樓層等差異作出相關估值調整。

7.0 估值

計及上述各項、現行市況及其他相關估值因素後，吾等認為，假設有關該等物業於估值日已落成，情況令人滿意，且可交吉及不附帶一切產權負擔(僅供內部會計用途)，有關該等物業於二零零九年十二月三十一日之現時公開市值為**7,683,000新加坡元**／柒百陸拾捌萬叁千新加坡元正。本估值報告乃根據所採納一般估值原則(隨函附奉)刊發。

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
列位董事 台照

代表 **GSK GLOBAL PTE LTD**
(前稱 *GSK Valuers & Property Consultants Pte Ltd*)

Teo Beng Hock
樓宇業務(物業)
持牌估值師 AD041-2009516J
謹啟

附註：Teo Beng Hock先生為新加坡測量師及估值師學會(Singapore Institute of Surveyors & Valuers)會員，於新加坡擁有10年經驗。

二零一零年二月一日

採納之一般估值原則

下文為吾等編製估值及報告時慣常採用之一般原則；除非吾等另有特別指明者外，此等原則適用於本報告之文本內。

1. 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向所列名之收件人發出。吾等不會對任何第三方承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出事先同意書前，本估值及報告之全部或任何部分或其任何引述均不得轉載於任何文件、聲明或通函，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

2. 資料來源

倘報告內指明有關資料乃由另一方向吾等提供，吾等相信此等資料實屬可靠，而倘該等資料被證明為並不可靠，吾等亦毋須為此負上責任。

3. 估值及報告

本報告所評估之價值及當中價值之任何分配僅適用於就本報告而言及為本報告之目的，且不得用作其他任何用途。

4. 文件

吾等通常不會審閱租約或所有權文件。除非得悉出現相反情況，否則吾等假設所有文件均已妥善地草擬，且無附帶可影響受估值之物業權益價值之重大產權負擔、限制、地役權、按揭、其他押記或其他支銷。估值亦不包括該物業任何交易可能涉及之任何成本、開支、稅項或支銷。

5. 結構測量

吾等在視察期間發現之任何損毀或未經修整之處會於吾等之估值中反映，惟吾等並無進行結構測量或土地測量，故吾等不能保證任何物業是否確無損毀。

6. 城市規劃

吾等從有關主管機構刊發之 Master Plan 及 Written Statement 中取得有關城市規劃之資料。除非另有指示，否則吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃(例如道路改善工程)之不利影響。

7. 法定條例

吾等之估值乃根據所述之處所及其任何工程符合所有有關法定條例之基準而編製。吾等假設有關於主管機構已經或將會向該等處所及其任何工程發出及格證書。

8. 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定土地情況及設施是否適合任何新發展項目。除非吾等獲另行通知，否則吾等之估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而倘建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

9. 租戶

除非有特別要求者外，吾等概不會查核實際或準租戶之財務狀況。倘該等物業按連同出租利益進行估值，吾等將就此假設各租戶均有能力履行租約項下之責任，且並無出現欠租或未披露違反契諾之情況。

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，本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容產生誤導。

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 | 704,344,005 | 30.11 |
| 陳玉嬌 | 實益擁有人 | 45,279,741 | 1.94 |
| | 以信託持有(附註1) | 78,848,352 | 3.37 |
| | 所控制之公司持有 (附註2) | 585,800,065 | 25.04 |
| | | <u>709,928,158</u> | <u>30.35</u> |
| 鄭國禎 | 實益擁有人 | 7,333,600 | 0.31 |
| 陳統運 | 實益擁有人 | 8,145,522 | 0.35 |
| 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 | 0.02 |
| | | <u>364,800</u> | <u>0.02</u> |
| | | <u>1,430,396,085</u> | <u>61.14</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 | 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 | 5.30 |
| | 5.22.2006 | 5.22.2006-5.8.2013 | 0.1534 | 49,008,000 | 2.09 |
| 陳玉嬌 | 11.1.2004 | 11.1.2004-5.8.2013 | 0.1567 | 15,313,500 | 0.65 |
| | 11.15.2004 | 11.20.2004-5.8.2013 | 0.1583 | 35,731,500 | 1.53 |
| | 2.18.2009 | 2.18.2009-5.8.2013 | 0.0684 | 18,376,200 | 0.79 |
| 陳統運 | 11.15.2004 | 11.20.2004-5.8.2013 | 0.1583 | 15,313,500 | 0.65 |
| | 5.22.2006 | 5.22.2006-5.8.2013 | 0.1534 | 5,104,500 | 0.22 |
| 鄺國禎 | 11.15.2004 | 11.20.2004-5.8.2013 | 0.1583 | 4,594,050 | 0.20 |
| 王多祿 | 11.15.2004 | 11.20.2004-5.8.2013 | 0.1583 | 3,062,700 | 0.13 |
| Da Roza Joao Paulo | 5.27.2005 | 5.28.2005-5.8.2013 | 0.1469 | <u>2,041,800</u> | <u>0.09</u> |
| | | | | <u>272,431,550</u> | <u>11.65</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>7.35</u> |
| | | <u>172,000,000</u> | <u>172,000,000</u> | <u>7.35</u> |

附註：

- 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。
- 該等股份由陳太太擁有全部股本權益之First Pacific International Limited及Prime Star Group Co. Ltd.擁有。
- 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 | 25.04 |

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 (%) |
|-------------------------------|---|--------------|
| Hong Kong Link Xpress Limited | Hong Kong Link Tours Limited | 45% |
| Japan Xpress Limited | Planet Marketing Communications Inc. | 40% |
| Japan Xpress Travel Limited | Planet Marketing Communications Inc. | 22% |
| 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7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：

- (a) 於二零零七年七月三日，本公司與陳先生訂立由二零零八年二月一日起為期兩年之服務合約。該服務合約訂明每月薪金為185港元。此外，陳先生亦可獲取每月160,000港元之房屋津貼。於二零零八年十一月二十日，陳先生與本公司訂立補充協議，將房屋津貼削減至每月30,000港元，被視為於二零零八年十一月一日生效。

於二零零八年十一月二十日，本公司附屬公司SingXpress International Pte Ltd與陳先生訂立服務合約，將於二零一一年十月三十一日屆滿，為期三年。該服務合約提供薪酬款項為每月25,000新加坡元，被視為於二零零八年十一月一日生效。

每月整體薪酬及津貼削減25%，於二零零九年三月一日生效。

- (b) 於二零零七年七月三日，本公司與陳統運先生（「陳統運」）訂立服務合約，為期三年，已於二零零七年四月一日生效。該服務合約訂明於第一年、第二年及第三年服務期間之每年薪金為2,000,000港元、2,100,000港元及2,200,000港元，且陳統運可於每個財政年度年終獲取相等於本集團除稅前經審核綜合溢利2.5%之獎勵花紅，或經董事會可能釐定及批准之其他數額或其他條款。倘其中一方終止服務合約，就於發出終止通知日期該服務合約之未屆滿期限，被終止一方有權獲取，而發出終止一方須一筆過支付及轉交予被終止一方相等於本公司原應支付予陳統運作為薪金總額（不包括花紅，如適用）（不超過12個月薪金）之總數作為損害賠償。二零零九年三月一日起，陳統運每月整體薪酬及津貼削減25%，獎勵花紅亦已取銷。

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，董事會並不知悉本集團之財務或營運狀況自本集團最近期已刊發經審核綜合賬目結算日二零零九年三月三十一日以來有任何重大負面變動。

8. 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 |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 川盟融資有限公司 | 證券及期貨條例項下可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |
| GSK Global Pte Ltd (統稱「專家」) | 獨立專業物業估值師 |

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二零零九年三月三十一日以來所收購或出售或租賃或建議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。

9. 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二零零九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

下列文件將由本通函日期起至二零一零年二月一日(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) 日期為二零一零年一月八日之協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第11頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第12至23頁；
- (e) 本附錄「服務合約」一段所述服務合約；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書。



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)

茲通告特速集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年二月十九日星期五上午九時三十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為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見下文)上市及買賣後：

- (i) 批准、確認及追認本公司間接全資附屬公司Corporate Space Pte Ltd(「買方」)、本公司與本公司董事會主席陳恒輝先生(「賣方」)就向賣方收購Expats Residences Pte Ltd(「Expats」)全部權益及股東貸款訂立日期為二零一零年一月八日之有條件買賣協議(「協議」，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)以及當中所有條款及條件及協議項下擬進行之交易，代價為40,700,000港元，將於協議完成時以發行價每股0.135港元向賣方或其代名人發行301,481,481股本公司入賬列作繳足之新股份(「代價股份」)之方式支付；
- (ii) 批准根據協議條款配發及發行代價股份(有關詳情載於本公司日期為二零一零年二月一日之通函，註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)；及
- (iii) 授權本公司任何一名董事或(如需加蓋公司印鑑)本公司任何兩名董事)在彼認為對協議項下擬進行或有關之事宜，協議完成及致令協議項下

股東特別大會通告

擬進行之交易生效而言附帶、附屬或相關之情況下，為及代表本公司簽立所有其他文件、文據及協議，及作出所有有關行動或事宜。」

承董事會命
董事總經理
陳統運

香港，二零一零年二月一日

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. 代表委任文據連同簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等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。