
此乃要件 請即處理

本通函由勇利航業集團有限公司(「本公司」)刊發。閣下如對閣下應採取之行動有任何疑問，應立即諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司普通股售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之股東特別大會通告及代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或代理商，以便轉交買主或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函作出之任何陳述、載列之任何報告或發表之任何意見的真確性或準確性承擔任何責任。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COURAGE MARINE GROUP LIMITED

勇利航業集團有限公司

(在百慕達註冊成立)

(公司註冊編號36692)

(香港股份代號：1145)

(新加坡股份代號：E91.SI)

致股東之通函

有關

- (1) 新交所上市手冊項下之主要交易及香港上市規則項下之主要及關連交易內容有關**COURAGE MARINE OVERSEAS LTD.投資SANTARLI REALTY PTE. LTD. 10%股權的建議**；及
- (2) **建議多元化發展建議物業投資業務。**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零一三年七月十六日下午二時正假座4 Robinson Road #04-01, The House of Eden, Singapore 048543舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。倘股東不能出席股東特別大會而欲委派受委代表代其出席及投票，務請盡快將通函隨附之有關代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回本公司之新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.(地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623)(就於百慕達股東名冊總冊登記之股東而言)，或本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)(就於香港股東名冊分冊登記之股東而言)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八(48)小時前送達。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其任何續會，並於會上投票。

新加坡及香港，二零一三年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
1 緒言	8
2 建議投資	9
3 建議多元化發展建議物業投資業務	25
4 風險因素	29
5 股東特別大會	38
6 股東應採取之行動	39
7 董事及主要股東權益	40
8 董事推薦建議	44
9 董事責任聲明	45
10 備查文件	45
11 額外資料	46
獨立董事委員會函件	47
浩德函件	49
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 合資公司財務報表概要	II-1
附錄三 — 合資公司之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下釋義全文通用：

「經修訂及經重新編製之合資協議」	指	具有第2.5.1節所賦予之涵義
「CM貸款餘額」	指	該貸款數額相當於經扣除有關款項後之CM Overseas貸款
「銀行貸款」	指	大華銀行安排向合資公司授出之貸款融資122,500,000新加坡元，由SHPL及各SHPL股東共同及個別擔保
「百慕達公司法」	指	經不時修訂或修改的一九八一年百慕達公司法
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	商業銀行於新加坡開門營業之日(不包括週六、週日及公眾假期)
「細則」	指	經不時修訂、補充或修改的本公司細則
「CDP」	指	The Central Depository (Pte) Limited或其代名人，視情況而定
「通函」	指	就股東特別大會寄發予股東之本通函
「CM Overseas貸款」	指	具有第2.2節所賦予之涵義
「CM Overseas」	指	Courage Marine Overseas Ltd(公司註冊編號1721907)，一間在英屬處女群島註冊成立的公司，其註冊地址位於c/o CCS Trustees Limited, 263 Main Street, P.O. Box 91261, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「本公司」	指	勇利航業集團有限公司(註冊編號：36692)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於新交所主板及香港聯交所主板上市
「完成日期」	指	完成作實之日子

釋 義

「完成」	指	完成建議收購事項
「條件」	指	具有第2.3.3(a)節所賦予之涵義
「代價」	指	具有第2.3.3(b)節所賦予之涵義
「董事」	指	於本通函日期本公司之董事
「載重噸」	指	載重噸，以公噸或長噸為單位表示船舶的運力，包括燃料、淡水、船員及糧食
「Excel Precast」	指	Excel Precast Pte Ltd(公司註冊編號199901158W)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739
「執行委員會」	指	具有第2.5.2(c)節所賦予之涵義
「外部融資」	指	具有第2.5.2(e)節所賦予之涵義
「外資企業」	指	具有第5.2節所賦予之涵義
「後續投資」	指	就建議物業投資而言，本集團作出或將作出之任何進一步出資或投資總和(不論本集團完成初始或第一輪出資或投資後，透過股本、股東貸款或墊款、可換股債券或票據等其他準權益工具、授出企業擔保或其他財務融通之方式出資)
「擔保」	指	具有第2.2節所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港上市規則」	指	經不時修訂的香港聯交所證券上市規則
「香港代表委任表格」	指	具有第10節所賦予之涵義
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「香港公司條例」	指	經不時修訂及修改的香港法例第32章公司條例
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Hsiangkang Enterprise」	指	Hsiangkang Enterprise Corporation，一間在巴拿馬共和國註冊成立的公司，其註冊地址位於53rd E Street, Urbanization Marbella, MMB Tower 16th Floor, Panama, Republic of Panama
「IAS」	指	具有第5.2節所賦予之涵義
「IOL」	指	具有第5.2節所賦予之涵義
「獨立董事委員會」	指	由呂春建先生及朱文元先生組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「浩德」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關建議投資項下關連交易部分之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	陳信用先生及其聯繫人士以外之股東
「原有合資協議」	指	初始合資公司股東之間訂立之日期為二零一二年八月十八日之合資協議
「初始合資公司股東」	指	Santarli Corporation、Hsiangkang Enterprise及Excel Precast
「合資公司董事會」	指	合資公司董事會
「合資公司股份」	指	合資公司股本中的普通股
「合資公司股東」	指	合資公司股份當時之持有人
「土地」	指	新加坡Pheng Geck Avenue (B地塊)之地盤(Lot 10335T of Mukim 17)

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一三年六月二十四日
「最後完成日期」	指	具有第2.2(ii)節所賦予之涵義
「股東貸款上限」	指	具有第2.3.3(d)節所賦予之涵義
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「諒解備忘錄」	指	具有第2.1節所賦予之涵義
「Pheng Geck項目」	指	合資公司收購土地及於其上發展住宅物業項目
「中國」	指	中華人民共和國
「指定地區」	指	新加坡及中國，就此而言，包括香港及澳門
「項目成本」	指	具有第2.4.3節所賦予之涵義
「建議收購事項」	指	具有第2.3.1節所賦予之涵義
「建議投資」	指	CM Overseas投資Santarli Realty 10%股權的建議
「建議物業投資業務」	指	收購、投資、出售或剝離業務，或以其他方式不時買賣或從事建議物業投資以及與上述任何有關或其附帶之任何及所有其他活動
「建議物業投資」	指	本集團根據本通函第3.1節載列之指引及政策，不時作出或將作出房地產或物業開發或項目之持股量、股權或其他權益
「股東名冊」	指	本公司根據百慕達公司法存置之股東名冊
「有關款項」	指	具有第2.3.3(c)節所賦予之涵義
「銷售股份」	指	具有第2.3.1節所賦予之涵義

釋 義

「Santarli Construction」	指	Santarli Construction Pte. Ltd.(公司註冊編號198302984W)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739，並為SHPL之相聯法團
「Santarli Corporation」或「賣方」	指	Santarli Corporation Pte Ltd(公司註冊編號200009880D)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739
「Santarli集團」	指	SHPL及其附屬公司
「Santarli Management」	指	Santarli Management Services Pte. Ltd.(公司註冊編號201216763W)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739，並為SHPL之相聯法團
「Santarli Realty」或「合資公司」	指	Santarli Realty Pte. Ltd.(公司註冊編號201217594N)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證券及期貨法」	指	新加坡法例第289章證券及期貨法
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將於二零一三年七月十六日下午二時正假座4 Robinson Road #04-01, The House of Eden, Singapore 048543舉行之股東特別大會，通告隨附於本通函
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新交所上市手冊」	指	新交所上市手冊
「新交所市值」	指	具有第2.7.1.1節所賦予之涵義
「股份購買協議」	指	Santarli Corporation與CM Overseas就買賣銷售股份及股東貸款於二零一二年九月十四日訂立之股份購買協議

釋 義

「股東貸款」	指	金額相當於股東貸款總額之10%
「股東」	指	在股東名冊註冊為本公司股本中持有股份之人士
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.018美元之普通股
「SHPL股東」	指	SHPL之股東，即：— (i) Lee Boon Teow先生； (ii) Sim How Tiong先生；及 (iii) Chan Thiam Seng先生， 而「SHPL股東」指其中任何一位
「SHPL」	指	Santarli Holdings Pte Ltd (公司註冊編號198903931Z)，一間在新加坡註冊成立的公司，其註冊地址位於531 Yishun Industrial Park A, Santarli Building, Singapore 768739
「新加坡公司法」	指	經不時修訂或修改的新加坡法例第50章公司法
「新加坡股份過戶代理」	指	本公司之新加坡股份過戶代理，現為Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.
「總承擔」	指	具有第2.7.1節所賦予之涵義
「開發成本總額」	指	Pheng Geck項目之估計開發預算，包括土地成本、合資公司就Pheng Geck項目開發及建設授予之所有建設合約金額之總額、聘請顧問之費用、推廣及銷售費用及就Pheng Geck項目進行外部融資之費用，以及為開展合資公司業務且與土地及Pheng Geck項目有關之所需之所有其他費用項目

釋 義

「股東貸款總額」	指	(i)合資公司之現有股東(包括賣方)向合資公司授出之免息股東貸款，於股份購買協議日期仍未償還；及(ii)於完成前，合資公司之現有股東(包括賣方)可能向本公司授出之進一步免息股東貸款之總和，惟上文第(i)及(ii)段項下之股東貸款總額將不超過54,000,000新加坡元
「Transview Holdings」	指	Transview Holdings Ltd.
「Transview交易」	指	具有第2.4.1節所賦予之涵義
「Transview」	指	Transview Holdings或其附屬公司
「承諾」	指	合資公司股東或任何其他個別關連公司，或倘為Santarli Corporation，則外部融資之SHPL股東須提供之債券、承諾、擔保、彌償保證或其他擔保形式
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「%」	指	百分比

所提述的單數詞彙(如適用)包含眾數的涵義，反之亦然；所提述的男性詞彙(如適用)亦包含女性及中性的涵義，反之亦然。所提述的人士均包括法團。

本通函的標題僅為便利目的而載入，於詮釋本通函時毋須理會。

在本通函內，凡提述任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的該成文法則。根據香港公司條例、百慕達公司法、新加坡公司法、新交所上市手冊或香港上市規則或其任何修改界定並於本通函內使用的任何詞彙，須(如適用)具有香港公司條例、百慕達公司法、新加坡公司法、新交所上市手冊或香港上市規則或其任何修改(視乎情況而定)所賦予的涵義。

於本通函內，除另有說明者外，所提及的時間均指新加坡時間。

本文件備有中英文版本。如中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。



COURAGE MARINE GROUP LIMITED
勇利航業集團有限公司

(在百慕達註冊成立)

(公司註冊編號36692)

(香港股份代號：1145)

(新加坡股份代號：E91.SI)

董事：

許志堅(主席兼非執行董事)

吳超寰(董事總經理)

孫賢隆(非執行董事)

張順吉(非執行董事)

呂春建(獨立董事)

陳文安(獨立董事)

朱文元(獨立董事)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

- (1) 新交所上市手冊項下之主要交易及香港上市規則項下之主要及關連交易內容有關COURAGE MARINE OVERSEAS LTD.投資SANTARLI REALTY PTE. LTD. 10%股權的建議；及
- (2) 建議多元化發展建議物業投資業務。

1. 緒言

1.1 股東特別大會議案

董事謹於二零一三年七月十六日召開股東特別大會，尋求(a)獨立股東批准建議收購事項及建議投資為新交所上市手冊項下之主要交易及香港上市規則項下之主要及關連交易；及(b)尋求股東批准將本公司業務多元化發展至建議物業投資業務，詳情如下文各節所述。

董事會函件

目前，本集團的主要業務為向承租人提供船舶租賃服務，而由於本集團所從事業務的乾散貨市場的中國驅動力大幅減弱，故該市場面臨巨大壓力。鑑於乾散貨市場疲弱，董事會認為，本集團須採納多元化長足發展策略，從而擴大其收入基礎以削減其對貨運收入的依賴性，以保持及提高股東價值及回報。

Pheng Geck項目之建議收購事項及建議投資及建議多元化發展建議物業投資業務均為本公司多元化發展策略及建議的其中一環，因此，本公司尋求獨立股東批准建議收購事項及建議投資，並尋求股東批准建議多元化發展建議物業投資業務。

1.2 通函

本通函旨在向股東提供有關於應屆股東特別大會上尋求獨立股東批准建議收購事項及建議投資及股東批准建議多元化發展建議物業投資業務。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁。

2. 建議投資

2.1 背景資料

於二零一二年七月十三日，本公司宣佈，CM Overseas(本公司之全資附屬公司)訂立日期為二零一二年七月十二日的諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，據此，CM Overseas同意持有就Pheng Geck項目成立之合資公司10%股權。根據諒解備忘錄，Pheng Geck項目之合資公司為Santarli Venture Pte. Ltd。其後，合資公司使用Santarli Realty為其名稱，以代替Santarli Venture Pte. Ltd。

誠如二零一二年七月十九日及二零一二年八月一日進一步公佈，由於建議投資被視為新交所上市手冊第10章項下之「主要交易」，且新交所未授出豁免，以豁免新交所上市手冊第1014(2)條之規定，故須尋求股東批准建議投資。

於二零一二年八月十八日，初始合資公司股東訂立原有合資協議，以規管彼等作為Pheng Geck項目合資夥伴之關係及規管彼等作為合資公司股東之關係。

由於本公司須尋求股東批准建議投資，CM Overseas並無訂立或參與初始合資公司股東之間訂立之原有合資協議，亦無持有合資公司之10%股權(根據諒解備忘錄，原先擬由CM Overseas持有)。相反，Santarli Corporation代替CM Overseas按每股合資公司股份

董事會函件

1.00新加坡元之發行價認購額外100,000股合資公司股份，並同意逐步自在諒解備忘錄原先擬授出之股東貸款上向合資公司授出額外股東貸款5,400,000新加坡元。

由於根據新交所上市手冊規定，Transview須就其參與Pheng Geck項目取得其股東之批准，故Transview亦無訂立或參與原有合資協議。

2.2 CM Overseas貸款

作為回報，CM Overseas貸予Santarli Corporation共計5,500,000新加坡元之免息貸款(「**CM Overseas貸款**」)，與合資公司股本的出資額及向合資公司授出的股東貸款的上限(CM Overseas原先根據諒解備忘錄持有10%股權而應向合資公司作出的款項)的總和相同。CM Overseas貸款由本公司內部資源撥付及由CM Overseas貸予Santarli Corporation，作為(其中包括)Santarli Corporation同意股份購買協議(詳情載於下文第2.3段)之安排以取代諒解備忘錄的代價。

根據股份購買協議，訂約方同意(其中包括)：—

- (i) 倘完成，有關款項將用作抵銷應付代價(定義見下文第2.3.3(b)條)及應視為已由Santarli Corporation向CM Overseas悉數償還；
- (ii) 倘本公司在二零一二年十一月十五日或之前(或訂約方書面形式協定之其他日期)(「**最後完成日期**」)未能達成條件(定義見下文第2.3.3(a)條)，賣方應在最後完成日期後90日內向CM Overseas償還CM Overseas貸款；及
- (iii) 倘因任何原因，賣方於完成時未能將CM貸款餘額貸予合資公司或不能構成賣方將售予CM Overseas股東貸款之一部份，則賣方須根據上述第(ii)段以現金形式將CM貸款餘額償還予CM Overseas。

誠如本公司與Santarli Corporation於二零一二年十二月七日、二零一二年十二月十七日、二零一三年四月三日及二零一三年六月四日共同協定，最後完成日期已分別延長至二零一二年十二月三十一日、二零一三年三月三十一日、二零一三年六月三十日及二零一三年七月三十一日。

CM Overseas貸款由SHPL出具日期為二零一二年九月十四日的擔保(「**擔保**」)作抵押，當中SHPL向CM Overseas保證，(其中包括)作為Santarli Corporation根據股份購買協議應向CM Overseas應負之任何及所有義務及責任到期時正式及準時付款以及於到期

董事會函件

之時全部解除款項之擔保及SHPL立即支付Santarli Corporation根據股份購買協議或與之有關未能支付的任何有關到期款項。擔保應持續具有十足作用及效力，直至(i)完成或(ii)根據股份購買協議悉數償還CM Overseas貸款(以較早發生者為準)為止。

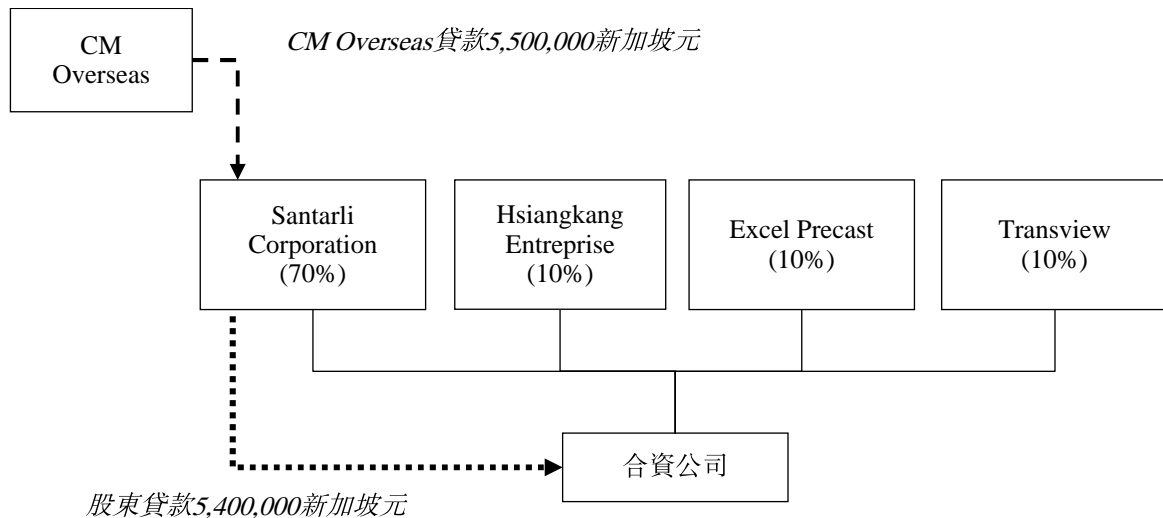
2.3 建議收購事項

2.3.1 股份購買協議

誠如二零一二年九月十七日所宣佈，CM Overseas已於二零一二年九月十四日與Santarli Corporation簽訂股份購買協議，以向Santarli Corporation購買(i) 100,000股合資公司股份(「銷售股份」)，由合資公司10%的已發行及已繳足股本組成，及(ii)股東貸款(「建議收購事項」)。於簽訂股份購買協議及原有合資協議後，諒解備忘錄不再具效力。

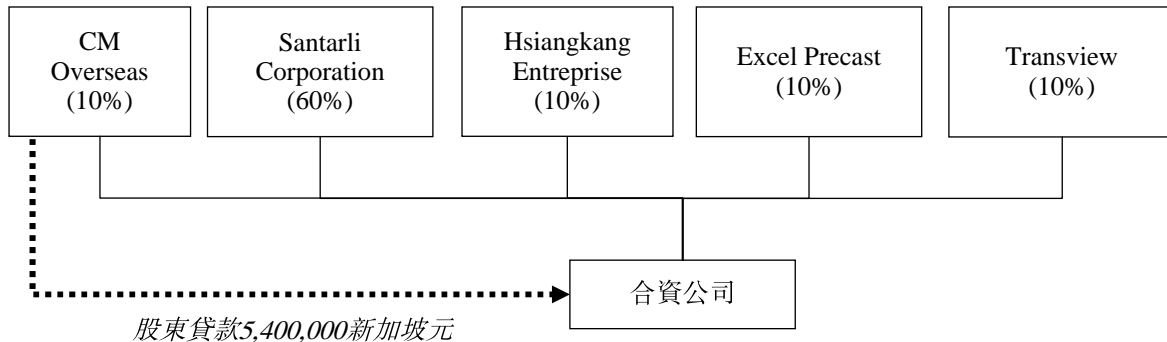
於建議收購事項前後合資公司之股權架構及CM Overseas貸款狀況載列如下：

建議收購事項前



董事會函件

建議收購事項後



附註：於完成時，CM Overseas貸款5,500,000新加坡元將用以抵銷CM Overseas就購買銷售股份以及由Santarli Corporation向CM Overseas分派及轉讓股東貸款而應付代價，及CM Overseas貸款將被視為已由Santarli Corporation向CM Overseas悉數償還。

2.3.2 賣方

Santarli Corporation，為合資公司之初始合資公司股東，並為一間在新加坡註冊成立的私人有限公司，且為SHPL(其主要業務為提供建築服務)之全資附屬公司。於最後可行日期，SHPL之主要股東及董事為Lee Boon Teow先生、Sim How Tiong先生及Chan Thiam Seng先生。

就董事所知、所悉及所信(經作出合理查詢)，Lee Boon Teow先生、Sim How Tiong先生及Chan Thiam Seng先生為獨立於本公司及其關連人士(定義見香港上市規則)之第三方。

2.3.3 建議收購事項之主要條款

(a) 有條件協議

建議收購事項須待本公司在股東大會上就建議投資獲獨立股東批准後(「**條件**」)方告完成。

(b) 代價

代價以購買：

- (i) 銷售股份總和100,000新加坡元；及

董事會函件

(ii) 相當於股東貸款本金額款項之總和之股東貸款，(統稱「代價」)。

於最後可行日期，股東貸款的本金額為5,400,000新加坡元。

(c) 付款條件

CM Overseas就銷售股份及股東貸款應付之代價於CM Overseas同意解除及免除部份CM Overseas貸款(定義見上文第2.2條，相當於代價之總和)(「有關款項」)後視作已支付及悉數結清。

倘股東貸款總額於完成時達致合共金額上限54,000,000新加坡元，則有關款項將相當於CM Overseas貸款金額，但倘股東貸款總額於完成時少於合共金額上限54,000,000新加坡元，則有關款項將相應減少。

(d) 股東貸款總額

根據原有合資協議，初始合資公司股東已同意貸予合資公司最多達54,000,000新加坡元之免息股東貸款(「股東貸款上限」)。

於最後可行日期，股東貸款總額為54,000,000新加坡元，已達致股東貸款上限。因此，有關款項應相當於CM Overseas貸款金額。

就於完成前合資公司現有股東(包括賣方)尚未向合資公司授予之任何部分股東貸款上限而言，CM Overseas將於完成時指示賣方將CM貸款餘額授予本公司，作為於完成時賣方向CM Overseas出售之股東貸款之一部分。

(e) 彌償契據

鑒於SHPL及各SHPL股東向有關銀行提供共同及各別擔保，以擔保授予合資公司之銀行貸款及所產生之利息，完成後，CM Overseas連同其他合資公司股東(Santarli Corporation除外)須就根據彼等各自於合資公司所佔股權比例向合資公司貸予之銀行貸款所產生之任何責任按個別責任基準向SHPL及SHPL股東提供彌償保證。

董事會函件

(f) 委任為列席成員

Santarli Corporation已同意促使CM Overseas提名之人士在完成之前獲委任為執行委員會(定義見下文)之列席成員。列席成員將有權出席執行委員會召開之所有會議並發言，惟無權於有關會議上就執行委員會之任何決議案投票。

2.3.4 建議收購事項理由

由於CM Overseas未能訂立原有合資協議認購合資公司連同初始合資公司股東10%股權，建議收購事項旨在促成及實現建議投資。根據建議收購事項條款，CM Overseas將能按照諒解備忘錄及原有合資協議原擬定之價格及大致相同之條款收購合資公司10%股權(合資公司根據諒解備忘錄原先同意持有並由Santarli Corporation有權認購)。

2.4 有關合資公司及Pheng Geck項目之資料

2.4.1 合資公司

Santarli Realty為一間於二零一二年七月十六日在新加坡註冊成立的私人有限公司及為Pheng Geck項目而註冊成立之一間特殊目的公司。

於原有合資協議日期，初始合資公司股東及彼等各自於合資公司之持股量如下所示：

股東名稱	股份	持股量百分比
Santarli Corporation	800,000	80%
Hsiangkang Enterprise	100,000	10%
Excel Precast	100,000	10%
總計	1,000,000	100%

由於Santarli Corporation與Excel Precast均為Santarli集團的成員公司，故Santarli集團於合資公司之總持股量為900,000股股份(持股量百分比—90%)。

於最後可行日期，合資公司之已發行及繳足股本為1,000,000新加坡元，其中包括1,000,000股普通股股份。Transview交易已於二零一二年十二月二十七日取得股東批准。於最後可行日期，合資公司股東及合資公司持股量如下所示：—

董事會函件

股東名稱	股份	持股量百分比
Santarli Corporation	700,000	70%
Excel Precast	100,000	10%
Hsiangkang Enterprise	100,000	10%
Transview	100,000	10%
總計	1,000,000	100%

由於Santarli Corporation與Excel Precast均為Santarli集團之成員公司，故Santarli集團於合資公司之總股權為800,000股股份(股權百分比－80%)。

完成後，合資公司股東及合資公司持股量如下所示：

股東名稱	股份	持股量百分比
Santarli Corporation	600,000	60%
Excel Precast	100,000	10%
Hsiangkang Enterprise	100,000	10%
Transview	100,000	10%
CM Overseas	100,000	10%
總計	1,000,000	100%

由於Santarli Corporation與Excel Precast均為Santarli集團之成員公司，故Santarli集團於合資公司之總股權將為700,000股股份(股權百分比－70%)。

2.4.2 本集團及合資公司股東之資料

本集團的主要業務為提供海運服務、物業持有、投資控股及提供行政服務。

Santarli集團的主要業務為提供建設服務，其總部位於新加坡。SHPL為Santarli集團的控股公司。Santarli Corporation、Santarli Construction及Santarli Management均為Santarli集團的成員公司。三位合資公司董事會成員Lee Boon Teow先生、Chan Thiam Seng先生及Sim How Tiong先生亦為Santarli集團的創始人。

本集團自二零零七年就運輸海砂向Santarli集團提供船舶租賃服務。因此，本集團與Santarli集團彼此相互信任。Excel Precast亦為Santarli集團的成員公司。

董事會函件

Transview Holdings為一間股份於新交所上市的公司，主要業務為銷售高爾夫球設備及配件。

就董事所知、所悉及所信(經作出合理查詢)及除上文第7節所披露者外，Santarli集團的成員公司、Transview Holdings及其最終實益擁有人均為獨立第三方且並非本公司關連人士(定義見香港上市規則)。

Hsiangkang Enterprise的主要業務為投資控股，且由陳信用先生控制。有關Hsiangkang Enterprise的資料，進一步披露於第2.7.3節。

就董事所知、所悉及所信(經作出合理查詢)及除上文所披露者外，各合資公司股東彼此互相獨立。

2.4.3 有關Pheng Geck項目之資料

Pheng Geck項目與收購及開發土地有關。

於簽訂諒解備忘錄時，Pheng Geck項目之估計開發成本總額為176,500,000新加坡元，包括土地收購成本合共114,800,000新加坡元。建議估計開發成本總額中55,000,000新加坡元將由合資公司股東出資，而餘下121,500,000新加坡元將以向合資公司授予的銀行貸款撥付。其後，已取得銀行貸款為122,500,000新加坡元。

於最後可行日期，合資公司登記為土地之註冊所有人，自二零一二年十月一日起計租期為99年。

新加坡市區重建局就建議公寓式住房開發於二零一三年一月二十三日向合資公司發出書面許可證。Pheng Geck項目住房開發被稱為「Sant Ritz」，於其竣工時將包括一幢十九層高共有175個住宅單位的高層建築及部分4層／部分5層連排住房共有39個住宅單位。「Sant Ritz」於二零一三年四月正式推出預售。公開推出兩週後於二零一三年四月二十二日，101個單元已出售，潛在銷售收入總額為115,292,899新加坡元。

合資公司已知會本公司開發成本總額(於二零一三年三月更新)為215,108,042新加坡元。

有關土地及Pheng Geck項目之進一步及更多詳情，請參閱附錄五之估值報告。

2.5 經修訂及經重新編製之合資協議

2.5.1 完成後，簽訂經修訂及經重新編製之合資協議

完成後，初始合資公司股東、合資公司、CM Overseas及Transview將訂立股份購買協議載列之經修訂及經重新編製之合資協議(「**經修訂及經重新編製之合資協議**」)，經修訂及經重新編製之合資協議將代替及取代(其中包括)原有合資協議，以規管彼等作為Pheng Geck項目合資夥伴之關係及規管彼等作為合資公司股東之關係。

2.5.2 經修訂及經重新編製之合資協議之主要條款

(a) 合資公司業務

合資公司業務為(其中包括)購買土地；發展Pheng Geck項目；出售Pheng Geck項目之所有單位，並且倘若任何有關單位未能售出，出租有關單位(以待銷售有關單位)，以及進行一切有關業務之附帶、必要及/或附屬、或為配合有關業務或會進行之行動、事宜及事項。

(b) Pheng Geck項目之主要承包商

Santarli Construction將獲委任為Pheng Geck項目建設工程之主要承包商，而Santarli Management將獲委任(其中包括)負責領導及管理開發Pheng Geck項目之項目團隊，並提供有關Pheng Geck項目之銷售及推廣服務。

(c) 董事會

合資公司董事會將由Santarli Corporation委任之四(4)名董事組成。除非合資公司股東一致書面同意，合資公司董事會將包括不超過四(4)名董事。合資公司董事會所有會議之法定人數將為任何三(3)名董事。

(d) 執行委員會及合資公司董事會

執行委員會

合資公司將成立執行委員會(「**執行委員會**」)以檢討Pheng Geck項目之進度及就此提供意見，且除非經合資公司股東以書面形式一致同意，否則執行委員會之成員應不少於10名。各合資公司股東(Santarli Corporation除外)有權委任(亦有權罷免及替換)一名執行委員會成員及

董事會函件

Santarli Corporation有權酌情委任(亦有權罷免及替換)有關數目之執行委員會成員。執行委員會之職責及權力須經合資公司董事會批准。

合資公司董事會

各合資公司股東有權提名一名人士作為列席成員，該列席成員有權參加合資公司董事會召開之所有會議並發言，但不得就合資公司董事會作出的任何決議案投票。

獲取資料

合資公司股東將通過執行委員會成員及彼等委任之列席成員取得合資公司董事會可能批准之文件，例如進展報告、財務更新資料及合資公司董事會之書面推薦建議。

除委任(及罷免及替換)一名執行委員會成員及提名一名人士作為合資公司董事會會議之列席成員之權利外，CM Overseas就合資公司董事會及執行委員會並無任何其他代表或列席成員身份。

(e) 銀行簽署人

Santarli Corporation有權提名合資公司之所有銀行簽署人。

(f) 合資公司之股東大會

合資公司之所有股東大會之法定人數將為任何兩(2)名合資公司股東(包括Santarli Corporation)。根據新加坡法例第50章公司法列明之任何額外規定，所有於合資公司股東大會上提出之問題(惟下文載列之保留事項除外)將以半數以上票數決定。

以下保留事項需經合資公司股東批准，相當於合資公司已發行股本至少75%：

- (i) 任何修訂合資公司組織章程大綱及／或組織章程細則；
- (ii) 任何增加合資公司已發行股本；
- (iii) 發行合資公司股本中任何新類別股份；及

董事會函件

(iv) 合資公司業務性質及／或範圍之任何變動。

倘未能就任何保留事項或根據法律規定須取得持有合資公司已發行股本合共不少於75%之合資公司股東之書面批准之任何事項取得合資公司股東(Santarli Corporation除外)之必需批准，則可作出僵局安排。根據僵局安排，倘僵局持續，持異議之合資公司股東之股份將由持續合資公司股東按由合資公司核數師釐定之公平值購買。Santarli集團不可單方面批准任何保留事項或根據法律規定須取得持有合資公司已發行股本合共不少於75%之合資公司股東之書面批准之任何事項。

董事會認為，合資公司股東透過成為執行委員會成員及合資公司董事會列席成員獲得Pheng Geck項目之財務及進展之信息權，連同上述之僵局安排，可充分保障本公司利益。

(g) 合資公司股份概無產權負擔

合資公司股東概無就其所持合資公司全部或任何股份設立或允許存在任何質押、留置權或押記、或授出任何購股權或其他權利，或出售任何權益，惟獲其他合資公司股東事先書面同意及經修訂及經重新編製之合資協議所規定者除外。

(h) 合資公司股東出資

合資公司股東透過股東貸款向合資公司出資，最高金額為54,000,000新加坡元，以為合資公司開展業務提供資金，惟有關資金不得透過貸款及其他銀行信貸融資或其他信貸提供機構等外部來源籌集(「外部融資」)。

(i) 第三方融資

倘合資公司通過外部融資所需之額外資金超過及高於銀行貸款，及倘有關額外資金待合資公司股東或其各自任何相關法團提供擔保後，各合資公司股東根據彼等各自所佔股權比例作出有關承諾，惟有關外部融資及銀行貸款不得超過開發成本總額之80%。

董事會函件

(j) 負債

各合資公司股東須根據彼等各自所佔股權承擔合資公司股東或其各自任何相關法團提供的承諾而產生之任何負債總額，並向其他合資公司股東因彼等超出按比例部份所提供的承諾或與之有關所隨時及不時蒙受、產生或遭受的任何損失作出彌償，且令其他合資公司股東免受傷害。

(k) 股息

合資公司於各財政年度之股息宣派應由合資公司董事會以其認為適宜之方式釐定。

(l) 保留事項

有關合資公司之若干主要事項須經至少擁有合資公司已發行股本之75%之合資公司股東事先書面批准。

(m) 轉讓合資公司股份

其他合資公司股東可優先認購任何一名合資公司股東轉讓之合資公司股份，惟控股公司及其直接或間接全資附屬公司之股份轉讓除外。

2.6 建議投資之理由

2.6.1 業務多元化

本集團的主要業務為向承租人提供船舶租賃服務，而由於本集團所從事業務的乾散貨市場的中國驅動力大幅減弱，故該市場面臨巨大壓力。鑑於乾散貨市場疲弱，本集團須採納多元化長足發展策略，從而擴大其收入基礎以削減其對貨運收入的依賴性，以保持及提高股東價值及回報。

2.6.2 受限制投資及參與

建議投資，倘獲股東批准，將構成本公司建議物業投資業務之一部分。建議物業投資業務為本公司並無以往經驗之新業務領域。收購涉及更多資本承擔之物業

董事會函件

公司之大量股權不符合本公司之利益。管理有關物業公司亦不符合本公司之利益。

2.6.3 戰略合作夥伴

根據經修訂及經重新編製之合資協議之條款，Pheng Geck項目主要由Santarli集團管理，及本集團將不會積極參與Pheng Geck項目的管理。董事會認為，Santarli集團具備成功管理Pheng Geck項目所需的經驗、專業知識及資源。本集團自二零零七年起一直向Santarli集團提供船舶租賃服務，並透過現有工作關係對Santarli集團之能力及誠信充滿信心。

2.7 新交所上市手冊第10章、香港上市規則第14章及第14A章項下之有關規定

2.7.1 新交所上市手冊第10章項下之有關數據

根據股份購買協議之條款，CM Overseas於股份購買協議項下之總承擔合共約為17,750,000新加坡元(相當於約14,022,500美元)(「**總承擔**」)，包括：—

- (a) CM Overseas就根據建議收購事項購買銷售股份及股東貸款的應付最高合共金額為5,500,000新加坡元的代價，該筆金額須待免除及解除有關款項(於最後可行日期相當於CM Overseas貸款)；及
- (b) 背對背擔保下CM Overseas的或然負債，擔保將由合資公司股東(Santarli Corporation除外)按個別責任基準根據彼等各自於合資公司的股權比例向SHPL及SHPL股東發出(鑑於SHPL及各SHPL股東向銀行提供共同及個別擔保，作為合資公司銀行貸款及其利息的擔保)而作出，其中就有關銀行貸款本金額(不包括銀行貸款利息)而言，該或然負債最高為12,250,000新加坡元。

根據CM Overseas於合資公司的股權比例，總承擔為開發成本總額之10%，包括土地成本、合資公司就Pheng Geck項目開發及建設授予之所有建設合約金額之總額、聘請顧問之費用、推廣及銷售費用及就Pheng Geck項目進行外部融資之費用，以及為開展合資公司業務且與土地及Pheng Geck項目有關之所需之所有其他費用項目。

董事會函件

2.7.1.1 建議投資之有關數據

截至二零一二年七月十三日(即本公司宣佈諒解備忘錄下擬進行建議投資之日期)，總承擔除以新交所市值(定義見下文)所得的有關數據為21.10%。根據新交所上市手冊第1014(1)及1014(2)條，由於建議投資被視為主要交易，而新交所並未授予豁免，豁免新交所上市手冊第1014(2)條之規定，故建議投資將須尋求股東批准。

「**新交所市值**」根據本公司已發行股份總數1,058,829,308股股份乘以0.079新加坡元(股份於二零一二年七月十二日於新交所買賣之收市價)計算。

2.7.1.2 建議收購事項之有關數據

就建議收購事項而言，採用總承擔計算根據載於新交所上市手冊第1006條的基準計算的有關數據，根據載於新交所上市手冊第1006條的基準計算的有關建議收購事項的有關數據如下：

第1006條	基準	有關數據
(a)	與本集團資產淨值相比，將予出售資產的資產淨值。該基準不適用於收購資產。	不適用
(b)	與本集團純利相比，所收購或出售資產應佔的純利。	不適用
(c)	與本公司根據於二零一二年九月十四日(即股份購買協議日期)已發行股份總數(庫存股份除外)之市值相比，總承擔總值。	27.04%
(d)	與先前已發行股本證券數目相比，本公司作為收購代價發行之股本證券數目。	不適用

由於上表根據第1006(c)條計算的數據超過20%，故建議投資就新交所上市手冊第10章而言劃分為主要交易。因此，根據新交所上市手冊第1014(2)條，建議收購事項須取得股東批准。

董事會函件

2.7.2 香港上市規則第14章項下之有關數據

於二零一二年九月十七日，本公司宣佈，有關總承擔之其中一項適用百分比（定義見香港上市規則）超過25%但低於100%，故根據香港上市規則，建議投資構成本公司之主要交易，並須根據香港上市規則第14章就建議收購事項取得股東批准。

2.7.3 關連交易

根據原有合資協議，Hsiangkang Enterprise為合資公司股東，在任何合資公司股東大會上均持有合資公司10%之投票權。於最後可行日期，Hsiangkang Enterprise向合資公司支付100,000新加坡元，以供認購100,000股合資公司股份，並向合資公司支付5,400,000新加坡元作為股東貸款。Hsiangkang Enterprise為陳信用先生之聯營公司，因此為本公司之關連人士。陳信用先生透過其於China Harvest Enterprise Limited之股權為本公司主要股東（定義見上市規則），彼亦曾任執行董事（於二零一二年三月十六日辭任其董事職位）。於完成後，CM Overseas及Hsiangkang Enterprise（與其他方）將成為合資公司之合資方。根據香港上市規則第14A章，CM Overseas加入合資公司亦構成本公司之關連交易。

由於CM Overseas於完成後加入合資公司（Hsiangkang Enterprise為合資公司股東）構成關連交易，故須根據香港上市規則第14A章就建議投資取得獨立股東批准。

2.7.4 主要及關連交易以及物業估值之香港上市規定

香港上市規則第13.39(6)條（適用於須經獨立股東批准之關連交易）規定（其中包括）本公司成立獨立董事委員會（應僅由獨立非執行董事組成），及委任獨立財務顧問，以就建議投資內關連交易部份的條款是否屬公平合理及建議投資內關連交易部份是否符合本公司及股東的整體利益向股東提出意見，並建議股東如何投票。

香港上市規則第13.39(7)條進一步規定，獨立董事委員會及獨立財務顧問分別發出的函件須載入通函內，該等函件就建議投資內關連交易部份的條款是否屬公平合理及建議投資內關連交易部份是否符合本公司及股東的整體利益提出意見（就

董事會函件

獨立董事委員會而言)或作出推薦(就獨立財務顧問而言),並建議股東如何投票。獨立董事委員會及獨立財務顧問發出的上述函件分別載於本通函「獨立董事委員會函件」及「浩德函件」內。

由於建議收購事項屬一間公司的收購事項,故香港上市規則第14.67(6)(a)及14.67(7)條規定須提供合資公司的會計師報告、本集團資產及負債與合資公司資產及負債合併的備考報表以及合資公司業績的管理層討論及分析。香港聯交所已授出豁免第14.67(6)(a)(i)條項下之會計師報告。進一步詳情載於本通函附錄二。上述管理層討論及分析以及備考報表分別載於本通函附錄三及附錄四。

此外,由於合資公司的資產主要由物業組成,故香港上市規則第5.02條規定通函須載入估值報告,當中載有(其中包括)合資公司的物業資料。根據香港上市規則第5.05及5.06條規定載列有關Pheng Geck項目資料的估值報告載於本通函附錄五。

2.7.5 於股東特別大會上就建議投資尋求獨立股東批准

經考慮上文載列之建議投資有關的新交所上市手冊及香港上市規則的規定,本公司將於股東特別大會上就建議投資尋求獨立股東批准。

於最後可行日期,根據證券及期貨條例陳信用先生(包括其聯繫人士)擁有142,081,611股股份(相當於本公司已發行股本約13.419%)權益,且陳先生及其聯繫人士將就擬於股東特別大會上提呈批准建議投資的相關決議案放棄投票。概無其他股東於建議投資中擁有重大權益而將須於股東特別大會上放棄投票。

2.8 建議收購事項及建議投資之財務影響

建議收購事項及建議投資預期不會對截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之每股有形資產淨值及每股盈利產生重大影響。

完成後,向Santarli Corporation墊付之免息貸款5,500,000新加坡元(相當於4,345,000美元)將用以抵銷代價。100,000新加坡元(相當於79,000美元)將由長期應收賬款轉撥至可供出售投資,而餘下5,400,000新加坡元(相當於4,266,000美元)將入賬列作股東貸款列賬,並仍屬長期應收賬款,故對本集團盈利並無影響。

3. 建議多元化發展建議物業投資業務

3.1 建議物業投資

除Pheng Geck項目外，本集團擬於房地產或物業開發項目中發掘收購其中股權或其他權益的其他商機或以其他投資方式參與其中，作為本集團多元化發展建議物業投資業務計劃之其中一環。

本集團擬根據下列指引及政策收購或投資房地產或物業開發及／或投資項目（統稱為「**建議物業投資**」）：

- (i) 本集團將關注於指定地區內之住宅、商業、倉儲或多用途項目。
- (ii) 儘管本集團於出現合適機會時亦可考慮參與竣工或現有開發工程或項目，本集團仍將重點關注新開發工程或項目。
- (iii) 除有關建議物業投資需進行後續投資外，各建議物業投資在本集團作出或將作出的出資或投資總額規模方面，不會超過10,000,000美元，無論是否通過股本、股東貸款或墊款、其他準股權工具（如可換股債券或票據）、授予企業擔保或其他財務通融等方式出資或投資。
- (iv) 所有建議物業投資（包括後續投資，倘適用），在本集團作出或將作出的出資或投資總額規模方面，不得超過30,000,000美元，無論是否通過股本、股東貸款或墊款、其他準股權工具（如可換股債券或票據）、授予企業擔保或其他財務通融等方式出資或投資。
- (v) 本集團通常會關注收購少數股權或權益或不超過開發工程或項目全部股權或權益之50%的權益。
- (vi) 本集團將與其他方合資進行建議物業投資，並將尋求與處於或於指定地區內營運的合資夥伴合作，彼等具有合適的往績記錄、建築及建造、市場推廣及銷售以及運作或管理開發工程或項目所需之專業技能或知識，如建築公司、項目經理等。

董事會函件

(vii) 本集團將重點關注建議物業投資，擬作為3至5年之投資或資本之出路或回報，可透過完成及推出單元供出售、貿易銷售或其他撤資模式取得。

上文第3.1(iii)節及第3.1(iv)節所述上限10,000,000美元及30,000,000美元已由本公司設定，並計及(其中包括)本集團有形資產淨值、本公司市值、房地產或物業發展之一般規模及數量及／或投資項目以及本公司就建議物業投資之計劃投資規模。

有關每項建議物業投資規模之最高上限10,000,000美元相當於本公司市值之17.27%，而有關市值乃根據已發行股份總數及該等股份於最後可行日期在新交所之收市價計算。

有關所有建議物業投資之總規模之最高上限30,000,000美元相當於本公司市值之51.8%，而有關市值乃根據已發行股份總數及該等股份於最後可行日期在新交所之收市價計算。

儘管以上述指引及政策為依據，務請股東注意，物業市場並非一成不變，而因市場環境、法律及政府政策的變動而演變。因此，董事或不時檢討本集團有關建議物業投資之指引及政策，倘本集團須對其指引及政策作出任何重大變動時，本公司或於必要或適宜的情況下在股東大會上尋求股東的進一步批准。

為免生疑問，上述指引及政策將不適用於本集團於香港的辦公室物業及本集團於上海的投资物業。

3.2 建議物業投資之股東批准

視乎(其中包括)物業投資的規模而定，收購或撤回部分建議物業投資可能被視為新交所上市手冊第10章下適用規定範圍內的收購或撤資。

根據新交所上市手冊第10章，倘於本公司及本集團之日常業務過程外收購或出售資產，並為根據新交所上市手冊第1006條所載基準計算之有關數據超過5%但不超過20%的收購或出售資產，則該交易為須予披露交易，須即時公佈將予進行之交易，而倘為根據新交所上市手冊第1006條所載基準計算之有關數據超過20%之收購或出售資產，則該

董事會函件

交易為主要交易，須取得本公司股東批准交易。倘資產收購(無論收購事項是否被視為於本公司日常業務過程中進行)為任何相對數字(以新交所上市手冊第1006條所載列的基準計算)為100%或以上之收購事項，或為導致本公司控制權變動之收購事項，則有關交易將分別被分類為非常重大收購事項或反收購事項，而本公司將須遵守新交所上市手冊第10章項下之相關規則。

根據香港上市規則，交易(包括本公司收購或出售資產或訂立合資協議或提供彌償保證、擔保或財務支援)或須遵守通知、刊登公佈及股東批准之規定，視乎該交易使用的適用百分比率而定。根據香港上市規則，本公司可根據香港上市規則第14.44條以股東書面批准之方式(即合共持有有權出席股東大會並於會上投票批准該交易的證券面值50%以上之一批有密切聯繫之股東中之一名股東)符合香港上市規則第14.40條項下之股東批准規定，而非舉行本公司股東大會以批准交易。

由於上述規定，倘本集團任何成員公司擬訂立的任何建議物業投資超過新交所上市手冊或香港上市規則項下的有關上限，則其將僅可就上述事宜訂立協議，惟須取得股東批准後，方可作實。

由於(其中包括)需要時間編製及向股東寄發通函以及召開股東大會，以尋求有關股東批准，故可能延遲或以其他方式限制或削減本集團能否及時、高效及具成本效率地執行或實施建議物業投資。

此外，與發行人根據已發行股份(不包括庫存股份)總數計算的市值比較，新交所上市手冊第1006(c)條所載的其中一項基準與給予或收取之代價總值相若。因此，本集團擬進行之物業投資是否屬適用新交所上市手冊或香港上市規則規管之交易範圍，不時或會各異，視乎(其中包括)本公司於有關時期之市值而定，亦可能因股份於新交所主板的市值與股份於香港聯交所之市值進行比較而各異，導致在確定一項特定建議物業投資是否被視為須取得股東批准之主要交易時存在一定程度的不確定性，並限制本集團能否有效物色物業投資商機。

儘管按新交所上市手冊第1006條所載之任何一項或多項基準計算有關建議物業投資之有關數據或會超過20%，待批准建議多元化發展建議物業投資業務後，股東將授出預先批准及一般授權及權力，以供董事物色、訂立、執行及實施一項或多項建議物業投資，而毋須尋求股東於股東大會或通過書面決議案或以其他方式作出的有關建議物業投資的特定或進一步批准。

董事會函件

根據香港上市規則，不大可能取得有關須取得股東批准的交易之預先批准及一般授權。然而，由於根據新交所上市手冊須取得股東批准之交易限額低於香港上市規則的有關限額，所取得之有關預先批准及一般授權將表示就交易達到新交所上市手冊項下股東批准規定的限額，惟仍未達致香港上市規則項下股東批准規定的限額，故根據新交所上市手冊毋須取得股東批准。

3.3 建議多元化發展建議物業投資業務之理由

由於本集團運輸建材業常用的原材料，如沙、水泥及碎石等貨物，本集團已於其經營業務所在市場建立客戶或聯絡網絡，而有關客戶則為有關行業或市場的活躍從業者。因此，本集團通常於房地產或物業開發工程或項目中接洽有關訂約方之提出的投資或合資機會。

董事認為，儘管短期內新加坡整體經濟狀況及物業市場方針存在若干不明朗因素，就中長期而言，由於居民對住房之持續需求以及新加坡為本地及國際投資者投資亞洲的具吸引力的房地產市場，新加坡住宅物業市場(包括豪華高端物業及大眾市場物業)之發展及持續前景仍將樂觀。

中國乃本集團擬專注為其建議物業投資業務物色商機之其他指定地區，就此而言包括香港及澳門。中國為世界人口最多的國家，自二零零一年加入世界貿易組織後，其經濟取得飛速發展，人均國內生產總值及人均可支配收入均有所增加。中國人口的城市化進程亦在加速，城市規模迅猛發展，此現象不僅限於北京、上海等一線城市，其他諸如珠海、南寧等二線、三線城市亦是如此。此等因素導致城市居民之住房需求日增，刺激個人及企業投資物業。

目前，物業開發及物業投資並非本集團之核心競爭力部份，亦非管理層之專長所在。故此，本集團擬限制其對建議物業投資之財務風險，措施(其中包括)為限制每項建議物業投資之規模及全部建議物業投資之整體最高上限，有關建議物業投資將根據現有預先審批或因股東批准建議多元化發展建議物業投資而尋求股東對建議物業投資之一般授權予以作出。本集團亦擬以少數股權及與業內發展穩定之從業方結成合資關係等形式參與每項建議物業投資，以便充分利用合資夥伴的往績記錄、專業知識及專有技術。

董事會函件

出於上述考慮，董事認為建議多元化發展建議物業投資業務實為本集團帶來契機，可設立有利可圖的新業務分部，同時提供若干保障或措施以限制本集團於該業務之營運及管理所面臨之財務風險或參與程度。

4. 風險因素

就董事所深知及確信，對股東就建議多元化發展建議物業投資業務作出知情決定屬重大的所有風險因素已載列如下。倘下列任何因素及／或不確定因素演變為影響建議物業投資業務的實際事件，則或對建議物業投資業務造成重大不利影響，進而可能對本集團整體經營業績、財務狀況及前景造成類似影響。下文所述風險不擬詳盡無遺。新風險因素會不時出現，董事不可能預測所有風險因素，本集團亦無法評估所有因素對建議物業投資業務的影響，或任何因素或組合因素可能對建議物業投資業務的影響程度。涉足建議物業投資業務亦可能涉及本集團目前未知或本集團現時可能認為不屬重大的風險，故未納入下文的討論。

4.1 建議多元化發展涉及之一般風險因素

本集團概無經營或管理建議物業投資業務方面之往績記錄

建議多元化發展建議物業投資業務涉及眾多風險，其中部份風險於下文進一步闡述。本集團概無經營或管理該等業務方面之過往經驗或良好往績記錄，故無法保證建議物業投資將可產生利潤或其資本或投資可產生正值回報。

無法保證建議多元化發展建議物業投資業務可取得商業成功

建議多元化發展建議物業投資業務通常涉及眾多風險，包括但不限於資本出資之財務成本，以及設立、經營或維持該等業務所需之資本開支及／或營運資金。有關多元化發展計劃亦會分散管理層之注意力，令集團業務產生不可預見之負債或因涉足新市場或新業務而蒙受相關風險。無法保證多元化發展業務可取得商業成功。倘未取得商業成功，本集團將面臨下列風險：資本出資、開支或投資出現虧損或就撇銷或撇減資本出資、開支或投資計提撥備；產生借貸、債務、或有負債，及與商譽或其他無形資產或其他任何無法預測事件或狀況相關之可能減值費用；及本集團之財務狀況及業績可能遭受重大不利影響。

4.2 建議多元化發展建議物業投資涉及之風險因素

物業市場及建議物業投資依賴指定地區之整體經濟狀況

建議物業投資之業績表現主要取決於指定地區之物業市場，而物業市場則受指定地區之整體經濟前景影響。物業價格主要受物業週期性供求關係影響，物業需求主要受整體經濟狀況影響，而整體經濟狀況則受全球經濟狀況影響。

經濟狀況惡劣或不明朗導致購房者行事更為審慎，購房活動隨之減少。經濟狀況不明朗涉及(其中包括)供求狀況、消費者信心及收入變動、就業水平及政府規定。該等風險及不明朗因素因週期性地對消費者購房需求及物業價格產生不利影響。物業價格亦極易受當地市場情緒及期望影響，而當地市場情緒及期望則取決於全球經濟前景。全球經濟持續惡化對市場情緒之打擊較週期性衰退對其產生之影響更為深遠，對物業需求之不利影響更深重，並令物業價格進一步下滑。由於市場疲弱，消費者購房情緒不佳，新項目押後推出，從而拖延本集團撤回、變現在建議物業投資方面作出之資本或投資或收回相關回報，對本集團之收入、盈利能力及財務表現造成不利影響。

指定地區之物業開發及建設行業因相關法律法規變動而遭受影響

指定地區之物業開發及建設行業受到高度監管，故無法保證建議物業投資營運所處之規管環境日後不會發生顯著變動。

以新加坡為例，物業開發及建設行業須遵守建築管制法、住房開發法及其相關附屬法例等法律法規，該等法律法規規定物業開發商或承建商須聘用持牌技工；遵守適用之常規守則及滿足若干財務要求。有關法律法規如發生任何變動，均可能影響建議物業投資之業務營運及／或財務表現。

亦無法保證建議物業投資能夠取得在購買或收購任何住宅物業權益以供開發及銷售前必需之一切必要牌照及批文，或取得物業設計及工程施工以及落成必需之一切相關牌照或批文，或取得推出或銷售物業單位必需之一切相關牌照或批文。以新加坡為例，開發商須向住用產業統制官申請資格證書。倘延誤或未能取得任何必

董事會函件

要之牌照或批文，建議物業投資將遭受不利影響，本集團撤回、變現在建議物業投資方面作出之資本或投資或收回相關回報亦將遭受不利影響，從而對本集團之收入、盈利能力及財務表現造成不利影響。

本集團須承受指定地區內物業行業之風險

本集團之物業開發及物業投資項目將立足於指定地區。故此，本集團建議多元化發展建議物業投資業務所產生之財務表現及狀況，或會因承受該等業務及市場固有之風險而蒙受不利影響。

指定地區涉及之相關風險包括銷售物業或租賃物業發作性供大於求、來自其他物業開發商之競爭、經濟狀況變動導致物業行情衰退、建設及維護成本、能源成本及原材料價格上漲、政府政策變動或銀行利率波動及／或銀行貸款或信貸政策變動。無法保證指定地區之週期性物業行情衰退、工資調整以及經濟、社會及政治條件出現其他不利變動不會對建議物業投資之業績或營運造成不利影響。

指定地區之物業市場亦須受該等國家之相關政府及監管機構推行之各項法規、規章及政策規限。相關政府或監管機構隨時都可能出台新政策，或修訂或廢除現行政策。該等變故可能對消費者購房需求、住房用地供應及／或成本造成重大不利影響。

以新加坡為例，政府於二零零九年九月禁止利息承擔計劃（「IAS」）及只付利息的住房貸款（「IOL」），該等優惠通常是提供給購買私人住宅物業之人士，以降低其首付款項，直至物業項目落成後獲發臨時入夥准證為止。禁止IAS及IOL旨在鼓勵有意買家審慎考慮其長期供樓能力，而非急於購房。

於二零一零年二月，政府對於二零一零年二月二十日或之後購買並於購買日期起計一年內出售私人住宅物業及住宅用地之銷售商徵收印花稅，以抑制短期投機活動。對由新加坡金融管理局監管之金融機構所提供之所有住房貸款，將其貸款與價值比率（「LTV」）上限由90%下調至80%，以鼓勵物業買家增強審慎理財意識。

於二零一零年八月，政府再度發佈公告，凡於二零一零年八月三十日或之後購買並於購買日期起計三年內出售之住宅物業，均須繳納賣方印花稅。此外，物業買家如在購買新房時已經背負一項或多項尚未償還住房貸款，則其最低現金付款將

董事會函件

由價值上限之5%上調至10%；對由新加坡金融管理局監管之金融機構向該等買家提供之住房貸款，將其LTV上限由80%下調至70%。

於二零一一年一月，作為維持穩定及可持續物業市場之部份政府措施，政府將有關在購買新房時已有一項或多項尚未償還住房貸款之個別買方之LTV上限由70%下調至60%。非個人物業買方之LTV上限亦下調至50%。

於二零一一年十二月，政府引入額外買方印花稅（「**ABSD**」）以緩和對私人住宅物業之投資需求及推動可持續物業市場。所徵收**ABSD**高於現有買方印花稅，而稅率乃根據所擁有物業數量及買方是否為外國人士、永久居民或新加坡公民釐定。

於二零一二年十月，政府公佈所有新住房物業貸款之最高年期為35年。就年期超過30年或貸款期限延長超過退休年齡65歲而言，有關在購買新房時已有一項或多項尚未償還住房貸款之個別買方之LTV上限下調至40%及有關並無尚未償還貸款之個別買方之LTV上限下調至60%。有關非個別買方之LTV上限亦下調至40%。

於二零一三年一月，政府修訂適用於購買或收購住宅物業之**ABSD**稅率。此外，就在購買新房時已有一項或多項尚未償還住房貸款之個別買方而言，所規定之最低現金付款由估值上限之10%上調至25%。就獲得第二次住房貸款之個別買方而言，倘貸款年期超過30年或貸款期限延長超過借款人退休年齡65歲，則LTV上限下調至50%或30%。就獲得第三次或後續住房貸款之個別買方而言，倘貸款年期超過30年或貸款期限延長超過借款人退休年齡65歲，則LTV上限下調至40%或20%。有關非個別買方之LTV上限下調至20%。

該等措施旨在給新加坡私人住宅物業市場降溫及遏制其膨脹的購房需求。倘現行措施不足以遏制新加坡物業市場之投機活動，新加坡政府會考慮另行採取應對措施。現行措施及可能另行採取之任何措施均為實例措施，可能對建議物業投資之盈利能力及財務表現造成不利影響。

此外，物業開發商及／或樓宇承建商須受與工作場所健康及安全、環境污染控制及可能涉及本集團所從事行業之其他領域有關之法律法規規限。無法保證此等監管標準日後會保持不變。倘有關監管機構實行額外及／或更為嚴格之規定，本集

董事會函件

團可能會產生額外費用及投入額外時間或精力以應對該等變動。此外，倘本集團之項目所在場地未能遵守該等監管標準，項目所在場地可能會暫停施工或接受進一步檢查，從而延誤項目進程。倘出現此種情況，本集團之業務可能會蒙受不利影響。

向物業開發商供應土地亦受政府監管，倘分區或重建計劃出現變化或有關土地發放時間之政府政策發生變動，或土地重建之應付開發費用增加，均會對本集團建議物業投資之業務營運造成不利影響。

本集團可能會因房地產之流動性不足而遭受影響

房地產(如建議物業投資項下物業開發項目內之物業單位)之流動性不足。流動性不足影響在短時間內變現未售出物業單位之能力；或在緊急出售情況下，導致該等資產之售價大幅削減。在此情況下，本集團撤回、變現在建議物業投資方面作出之資本或投資或收回相關回報將遭受不利影響，從而對本集團之收入、盈利能力及財務表現造成不利影響。

本集團依賴自身能力為本集團建議物業投資識別可盈利物業發展項目

本集團成功多元化發展至建議物業投資業務取決於本集團為建議物業投資識別可盈利物業發展項目，及於識別後投資有關項目之能力。於新加坡，物業發展行業競爭激烈，而成熟之物業發展商將擁有更加廣泛資源(財務或其他)及獲取物業發展項目商機之途徑，而毋須進行合營或合作。因此，就本集團之建議物業投資而言，本集團或尋求與中等或欠發展物業發展商合營或合作，而此舉措或增加項目完成之不確定性。

亦無保證本集團於初始階段評估為可盈利之項目，不會因本集團控制範圍外之情況改變而成為虧損資產或投資。倘本集團未能為建議物業投資識別可盈利物業發展項目，將對本集團之盈利能力及財務表現造成不利影響。

董事會函件

本集團面臨有關建議物業投資之建設及完成之風險

由於本集團擬專注於有關建議物業投資之新物業發展項目，有關項目之建設及完成將取決於(其中包括)指定提供各項建設服務之各承包商及分包商之資歷、標準、能力及財務狀況以及地位。倘有關承包商或分包商開展之工作未盡人意及未能改善有關工作，且未能及時找到合適之替代解決方案，則項目之完成或將中斷及延遲。倘項目未能於設定預算及時間計劃內完成，則亦或會出現項目延遲及成本透支狀況。此外，項目完成之任何延遲亦可導致本集團向物業發展項目之買方提出違約賠償申索。儘管與延遲有關之承包商或會補償本集團或本集團於若干情況下可通過保險獲得賠償，概無保證有關補償或賠償可完全彌補虧損。該等事件之發生將對項目之盈利性造成不利影響，而有關建議物業投資之資金或投資撤資、變現或回報或會遭受不利影響。因此，本集團之盈利能力及財務表現或會遭受不利影響。

於變現任何利益(如有)前，本集團面臨來自建議物業投資之風險及不確定性

建議物業投資項下之物業發展項目之開始日期及完成日期通常按「最佳估計」基準而作出，而設計及建設方面之任何中斷或延遲，及該等項目之完成、開始及銷售方面之任何不可預見延遲均將對有關項目產生不利影響。

完成一項物業發展項目所需時間取決於多項因素，包括項目之規模、現行市況及可用資源。延遲之出現可歸因於各種因素，包括不利天氣條件、自然災害、斷電、機器及設備故障、建設材料不足、勞工短缺、事故、承包商業務終止、承包商糾紛及獲得所需批准之意外延遲。有關延遲可導致成本透支及融資成本增加，從而影響盈利能力。此外，項目完成之任何延遲亦可導致物業發展項目單元之買方提出違約金申索。儘管與延遲有關之承包商或會補償或於若干情況下通過保險獲得賠償，概無保證有關補償或賠償可完全彌補虧損及負債，在此情況下，有關項目之盈利能力將遭受不利影響。

董事會函件

物業發展於土地購買及建設階段尤其需要大量資金投入，且須一年或多年方可通過已完成物業發展之預售及銷售產生正現金流。根據發展之規模，完成一項物業發展之時間跨度通常超過一年。

因此，於項目期間，業務環境之變更可影響該發展之收入及成本，從而直接影響有關項目之盈利能力。

項目盈利能力之影響因素包括高融資成本、未能按原定規格、時間表、成本或預算完成建設、銷售差及買方索賠。

由於物業發展業務需大量資金，本集團建議物業投資項下絕大部分物業發展由債務撥付。融資成本可因借貸成本利息變動而遭受不利影響，尤其是浮息而非定息信貸。

有關項目之建設成本隨各種建設材料(如金屬、石料、水泥、泥沙、管道、電纜、衛生設備、門窗設備、燈具及其他材料)之價格，租賃建設設備(包括打鑽機、起重機及升降機)之成本，以及勞工成本而波動。

一個發展項目之銷售及價值可因多項因素而遭受不利影響，包括但不限於國際、區域及當地之經濟形勢、當地房地產情況、購房者於項目便利性及吸引力之考量、其他可選物業之競爭及可資比較銷售市率之變動。

建議物業投資項下發展項目單元之買方可因竣工延遲、指稱缺陷或與合約規定不同等理由提出申索。倘出現延遲或樓宇缺陷，儘管於若干情況下可要求承包商提供補償，惟概無保證承包商所補償之金額足以支付已付或將支付予買方之違約賠償金額。

倘出現任何上文所述之物業發展風險，本集團投資之回報或會低於原預期，且本集團之業務、財務狀況及營運結果或遭受不利影響。於該等情況下，有關建議物業投資之資本或投資撤資、變現或回報將遭受不利影響。這將對本集團之收入、盈利能力及財務表現造成不利影響。

董事會函件

本集團建議物業投資或面臨與債務融資有關之風險

由於物業發展業務的資金需求龐大，本集團建議物業投資項下絕大部分物業發展項目(尤其是收購土地及物業建設)透過銀行貸款及信貸額以債務撥付，而本集團或須為應佔有關借貸或負債比例作出擔保或提供財務融通。倘有關借貸或負債增加(如因建設成本透支)，或倘於項目過程中出現任何現金流或營運資金不足，本集團或須承擔較原預期更大份額之有關借貸或負債。

本集團之合營企業或會出現問題而或對本集團之建議物業投資造成不利影響

由於本集團擬與不同合作夥伴或訂約方於指定地區就建議物業投資建立合營企業或進行合作，倘本集團與有關合營企業合作夥伴或合作夥伴於合營企業之業務及營運方面出現糾紛或異議，本集團無法保證可以符合本集團最佳利益之方式解決有關事宜。此外，有關合營企業合作夥伴或訂約方可能(i)有經濟或業務利益或目標與本集團不一致；(ii)採取與本集團之指示、要求、政策或目標不同之行動；(iii)無法或不願意履行彼等之義務；(iv)有財務困難；或(v)於彼等之責任及義務範圍方面與本集團發生糾紛。任何該等及其他因素或會對本集團建議物業投資之表現造成重大不利影響，從而對本集團之財務狀況及財務表現造成重大不利影響。

本集團建議物業投資之價值或會浮動

本集團建議物業投資項下物業發展項目之有關土地或物業之價值由專業獨立估值師根據若干假設及現行市況進行評估。該等估值受市況不時之變動所規限，因此，於變現或出售後或於任何特定時間或不能準確反映該等物業之實際價值。倘該等物業及土地之價值於變現或出售或其他情況下因任何原因低於該等估值，將對有關項目之盈利能力產生不利影響，而本集團或須於本集團之財務報表內就建議物業投資錄得減值虧損或作出撥備，從而對本集團之財務狀況及財務表現造成重大不利影響。

有關中國之風險因素

中國物業市場條件通常欠缺即時可用、可信賴及最新之資料

儘管本集團擬於中國就建議物業投資開拓商機，本集團並無於有關司法權區擁有大幅份額或基礎，尤其是潛在建議物業投資可能進行物業發展之直轄市及省份。目前，中國及相關直轄市及省份通常沒有有關物業發展及投資活動之金額及性質、對有關發展之需求、在建新物業之供應或適合發展及投資之可用土地及樓宇之可信賴及最新之資料。因此，本集團之投資及業務決策並非全部基於準確、完備及及時之資料而作出。不準確之資料或會對本集團有關建議物業投資之決策產生不利影響，從而對本集團之業務及財務狀況造成重大不利影響。

中國社會、政治及經濟狀況之變動可能影響本集團於中國之建議物業投資

中國之任何重大經濟放緩或中國客戶對物業需求之下降將對本集團於中國之建議物業投資造成不利影響，並對本集團之財務狀況及財務表現或會造成不利影響。此外，中國社會及政治狀況之任何不利變動亦可能對本集團於中國之建議物業投資造成不利影響。

自於一九七八年採納「開放政策」及於一九九三年採納「社會主義市場經濟」起，中國政府於其經濟及政治體系進行改革，且預期有關改革將繼續。整體而言，中國政府對中國之經濟實施重大影響，並將繼續實施有關影響，其中包括影響中國之房地產業。中國政府社會、政治及經濟政策之任何變動可能導致相關法律及法規或詮釋之變動，以及外匯條例、稅項及土地所有權以及發展限制之變動，從而對本集團於中國之建議物業投資造成不利影響，並對本集團之財務狀況及財務表現或會造成不利影響。

中國政府不時調整其貨幣及經濟政策以預防及控制國家及省域經濟發展過熱，而這將影響中國之物業市場。中國政府對有關經濟(尤其是房地產業)採取之任何行動將對本集團於中國之建議物業投資造成重大不利影響，並對本集團之財務狀況及財務表現或會造成不利影響。

董事會函件

中國法律及法規的詮釋涉及不確定性，稅法、法規、政策、優惠及處理的進一步變動可能對本集團的財務狀況及營運業績造成重大不利影響

本集團於中國的建議物業投資受中國政府頒佈的法律及法規規限。中國法制乃由中國憲法、成文法、規則、通告、指引及其他行政指令構成的成文法體系。中國政府仍在發展其法制，以迎合投資者的需要及鼓勵外商投資。一般而言，中國經濟的發展步伐快於其法制。因此，就現有法律及法規是否將適用於若干事項及情況，倘適用，適用方式方面，存在一定的不確定性。

尤其是，與新加坡等普通法司法權區不同，已判決案例並不構成中國的法律結構，因此不具約束力。中國法律及法規一定程度上由中國行政機關制訂，與其他更發達的司法權區相比，導致糾紛解決結果不一致或可預測。此外，迅速及公正執行中國法例或在執行法院或另一司法權區的判決上仍存在一定困難。

另外，隨著中國經濟由中央計劃經濟轉向自由市場經濟，中國政府仍在發展一套全面的法律及法規。因為中國法制仍處於發展過程中，其法律及法規或其詮釋可能出現變動。

本集團的建議物業投資受中國外匯管制限制

本集團於中國的建議物業投資受貨幣兌換的相關中國法律及法規的限制。在中國，人民幣兌換成外幣受國家外匯管理局規管。目前，外資企業（「外資企業」）須向外匯管理局申請「外商投資企業外匯登記證」。外資企業在獲得該等登記證後，便可開設外幣賬戶，包括「基本賬戶」及「資本賬戶」。目前，可在「基本賬戶」範圍內進行兌換（例如匯出外幣以派發股息等）而無須外匯管理局的批准。然而，在「資本賬戶」內兌換貨幣（例如直接投資、貸款、證券等資本項目）仍須獲得外匯管理局的批准。

5. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年七月十六日下午二時正假座4 Robinson Road #04-01, The House of Eden, Singapore 048543舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（無論有否修訂）本通函股東特別大會通告所載第1及2項普通決議案，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁。

6. 股東應採取之行動

新加坡

倘股東不能出席股東特別大會而欲委派受委代表代其出席及投票，應盡快將隨附之股東代表委任表格按照其上印列之指示填妥、簽署及交回，並送達本公司新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.之辦事處，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623，惟無論如何不得遲於二零一三年七月十四日下午二時正前（即股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）送達。填妥及交回股東代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，於該情況下，印有其姓名之股東代表委任表格將被視為已予撤回。**謹請注意，本段僅適用於並非透過CDP戶口持有股份之股東(即持現貨股份之股東)。**

根據百慕達公司法，僅有同意成為百慕達公司股東且名列該家百慕達公司股東名冊之人士，方為有權出席該公司股東大會並於會上投票之股東。

因此，根據百慕達法例，透過CDP持有股份之寄存人不會被承認為本公司股東，並且無權出席本公司召開之股東大會及於會上投票。根據細則及百慕達公司法，寄存人如欲出席股東特別大會並於會上投票，寄存人須透過CDP委任其為受委代表方可如此行事。

根據細則第77條，除非CDP向本公司發出書面通知另有指明外，否則為個人及其名字於相關股東大會舉行時間前不早於四十八(48)小時向本公司提供的CDP記錄中列出之寄存人，應被視為已受CDP委任，代表CDP於本公司股東大會上投票。儘管細則另有規定，根據細則第77條委任受委代表毋須委任代表文據或遞交任何委任代表文據。

因此，於股東特別大會舉行時間四十八(48)小時前姓名已列入寄存登記冊之寄存人（屬法團者除外）可以CDP的受委代表身份出席股東特別大會並於會上投票，而毋須填妥或交回任何代表委任表格。屬法團及有意出席股東特別大會並於會上投票之寄存人，必須盡快按照隨附之寄存人代表委任表格上印列之指示將其填妥及交回，並且無論如何不得遲於二零一三年七月十四日下午二時正（即股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）送達本公司新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.之辦事處（地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623），以便指定他人代其擔任CDP受委代表以出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

倘個人寄存人不能親身出席股東特別大會及欲委任代名人代其出席大會及投票，彼必須盡快按照本通函隨附之寄存人代表委任表格上印列之指示將其填妥、簽署及交回，並且無論如何須於二零一三年七月十四日下午二時正前（即股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前）送達本公司新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.之辦事處（地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623）。

個人寄存人填妥及交回寄存人代表委任表格後，倘其隨後有意親身出席股東特別大會並於會上投票，仍可以CDP受委代表之身份親身出席大會並投票，於該情況下，印有其姓名之寄存人代表委任表格將被視為已予撤回。

香港

無論能否出席股東特別大會，務請股東將隨附之香港代表委任表格（「**香港代表委任表格**」）按照其上印列之指示盡快填妥及交回，並寄存於香港股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。**謹請注意，本段僅適用於其股份登記於香港股東名冊分冊之股東。**

以投票方式表決

根據於二零一二年一月一日生效之經修訂香港上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上進行之任何表決，必須以投票方式進行。因此，本公司將敦促股東特別大會主席要求就股東特別大會通告所載之決議案以投票方式表決。

7. 董事及主要股東權益

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司、本公司相關法團（定義見證券及期貨法第I部）或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股

董事會函件

份及債券中擁有須載入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司、新交所及香港聯交所的權益及淡倉如下：—

董事

	直接權益 股份數目	於最後可行日期		%
		視作權益 股份數目	權益總額 股份數目	
許志堅 ^(附註1)	—	142,081,611/ 148,818,611	142,081,611/ 148,818,611	13.419%/ 14.060%
吳超寰 ^(附註2)	—	142,081,611/ 148,818,611	142,081,611/ 148,818,611	13.419%/ 14.060%
孫賢隆	6,334,936	—	6,334,936	0.598%
朱文元	40,000	—	40,000	0.004%

附註：

- (1) 此等股份以Sea-Sea Marine Company Limited(「**Sea-Sea Marine**」)的名義登記，其全部已發行股本由Besco Holdings Limited(「**Besco**」)擁有，而Besco則由為滙豐國際信託有限公司(「**滙豐信託**」)以許志堅為創立人的酌情信託的受託人身份全資擁有。許志堅被視為擁有Sea-Sea Marine所持股份的權益。僅根據證券及期貨法，Sea-Sea Marine被視為於Pilot Assets Group Limited所持有的6,737,000股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以China Lion International Limited(「**China Lion**」)的名義登記，其全部已發行股本由吳超寰擁有60%並由王鶴擁有40%。吳超寰被視為擁有China Lion所持股份的權益。僅根據證券及期貨法，China Lion被視為於Pilot Assets Group Limited所持有的6,737,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於或被視為於本公司、本公司相關法團(定義見證券及期貨法第I部)或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份、新交所及債券中擁有須根據證券及期貨法第VII部第1分部及證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或標準守則通知本公司、新交所及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的規定當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益及淡倉

就董事所知，於最後可行日期，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨法第VII部第2分部及證券及期貨條例第XV部第2及3

董事會函件

分部之條文須知會本公司、新交所及香港聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益：

主要股東

名稱	身份	已發行股份數目	佔已發行股份的概約百分比(%)
Sea-Sea Marine	實益擁有人	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
Besco (附註2)	受控制法團權益	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
滙豐信託 (附註2)	受託人	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
許志堅 (附註2)	酌情信託創立人	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
滙豐控股有限公司 (附註3)	受控制法團權益	148,818,611	14.06%
葉文堯 (附註4)	配偶的權益	142,081,611	13.419%
China Lion	實益擁有人	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
吳超寰 (附註5)	受控制法團權益	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
王鶴 (附註5)	配偶的權益	142,081,611 (附註2)	13.419%
China Harvest Enterprise Limited (「China Harvest」)	實益擁有人	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
陳信用 (附註6)	受控制法團權益	142,081,611/ 148,818,611 (附註1)	13.419%/14.06%
Pronto Star Limited (「Pronto」)	實益擁有人	135,420,611 142,157,611 (附註1)	12.790%/13.43%
邱啟舜 (附註7)	受控制法團權益	135,420,611 142,157,611 (附註1)	12.790%/13.43%
郭美媛 (附註8)	配偶的權益	135,420,611	12.790%
Unit Century Enterprises Limited (「Unit Century」)	實益擁有人	94,676,874	8.942%
吳超平 (附註9)	受控制法團權益	94,676,874	8.942%
薛阿綱 (附註10)	配偶的權益	94,676,874	8.942%

董事會函件

附註：

1. 根據證券及期貨法，Sea-Sea Marine、China Lion、China Harvest及Pronto被視為僅擁有Pilot Assets Group Limited所持6,737,000股股份的權益。
2. Sea-Sea Marine由Besco全資擁有，而Besco則由滙豐信託以許志堅先生作為信託創立人的The Lowndes Foundation的受託人身份全資擁有。根據證券及期貨條例以及證券及期貨法，Besco、滙豐信託(以其作為以許志堅先生為創立人的酌情信託的受託人身份)及許志堅先生均被視為擁有Sea-Sea Marine所持股份的權益。
3. 滙豐控股有限公司的視作權益乃源自Sea-Sea Marine Company Limited持有的142,081,611股股份及Sea-Sea Marine Company Limited於Pilot Assets Group Limited擁有的6,737,000股股份中的視作權益。於本報告日期，Sea-Sea Marine Company Limited由Besco擁有，而Besco由滙豐信託以酌情信託的受託人身份全資擁有。滙豐控股有限公司被視為為滙豐信託透過Besco持有的本公司股份中擁有權益。滙豐信託為HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA(「HPBH」)的全資附屬公司，而HPBH為HSBC Finance (Netherlands)的全資附屬公司，HSBC Finance (Netherlands) 則為滙豐控股有限公司的全資附屬公司。因此，HPBH及HSBC Finance (Netherlands)亦被視為證券及期貨法定義下的主要股東。
4. 葉文堯女士是許志堅先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為擁有Sea-Sea Marine所持股份的權益。
5. 該等股份登記於China Lion名下，其全部已發行股本由吳超寰先生擁有60%並由王鶴女士擁有40%。王鶴女士是吳超寰先生的配偶。根據證券及期貨條例以及證券及期貨法，吳超寰先生及王鶴女士被視為擁有China Lion所持股份的權益。
6. China Harvest由陳信用先生全資擁有。根據證券及期貨條例以及證券及期貨法，陳信用先生被視為擁有China Harvest所持股份的權益。
7. Pronto由邱啟舜先生全資擁有。根據證券及期貨條例以及證券及期貨法，邱啟舜先生被視為擁有Pronto所持股份的權益。
8. 郭美媛女士是邱啟舜先生的配偶。根據證券及期貨條例，郭美媛女士被視為擁有Pronto所持股份的權益。
9. Unit Century由吳超平先生擁有52%。根據證券及期貨條例以及證券及期貨法，吳超平先生被視為擁有Unit Century所持股份的權益。
10. 薛阿綢女士是吳超平先生的配偶。根據證券及期貨條例，薛阿綢女士被視為擁有Unit Century所持股份的權益。

除上文披露外，於最後可行日期，董事不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨法第VII部第2分部及證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司、新交所及香港聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

8. 董事推薦建議

概括而言，董事會已就建議投資考慮以下因素：－

- (1) CM Overseas作為合資公司之少數股東之一，將享有少數股東基本保護權。
- (2) Santarli集團的主要業務為提供建設服務及在物業開發領域具有豐富的專業知識及經驗。董事會(陳文安先生除外)相信，Santarli集團具備成功管理Pheng Geck項目所需的經驗、專業知識及資源。
- (3) 本集團自二零零七年就運輸海砂向Santarli集團提供船舶租賃服務，且本集團透過此工作關係對Santarli集團的能力及誠信充滿信心。
- (4) 就董事所知、所悉及所信(經作出合理查詢)，合資公司股東(Hsiangkang Enterprise除外)及其最終實益擁有人均為獨立第三方且並非本公司關連人士(定義見香港上市規則)。
- (5) 本集團的主要業務為船舶租賃服務。然而，由於本集團所從事業務的乾散貨市場的中國驅動力大幅減弱，故該市場面臨巨大壓力。本集團須採納多元化長足發展策略，從而擴大其收入基礎以削減其對貨運收入的依賴性，以保持及提高股東價值及回報，而建議投資乃符合本集團上述要求。
- (6) 儘管建議投資促使本集團主要業務多元化，但其並無對本集團的業務領域或風險狀況帶來重大變動，亦無對本集團的財務狀況造成直接不利影響。

董事(惟陳文安先生因下文所述原因已就建議收購事項及建議投資於董事會層面放棄投票除外)認為，建議投資乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，彼等(惟陳文安先生因下文所述原因已就建議收購事項及建議投資於董事會層面放棄投票除外)推薦獨立股東投票贊成本通函股東特別大會通告所載之第1項普通決議案。

董事認為建議多元化發展建議物業投資業務符合本公司之最佳利益。因此，彼等推薦股東投票贊成本通函股東特別大會通告所載之第2項普通決議案。

董事會函件

獨立非執行董事陳文安先生已公佈彼有關建議收購事項及建議投資之權益，當中彼亦為Transview之獨立非執行董事。彼已就建議收購事項及建議投資放棄投票及向股東提供推薦意見。

9. 董事責任聲明

遵守香港上市規則附錄一B部分第二段

本通函乃遵照香港上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對此負全責。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

遵守新交所上市手冊

各董事共同及個別就本通函所提供資料之準確性承擔全部責任，並經作出所有合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函包括有關建議投資及建議物業投資業務之全部重大事實之完整及真確披露資料，本集團及董事並不知悉有遺漏任何事實以致本通函所載任何聲明有所誤導。倘本通函內之資料是從已發佈或公開來源摘錄或從指定資源獲得，則董事的唯一責任是確保有關資料已準確無誤地從該等來源摘錄及／或在本通函內以其適當之形式及內容轉載。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期至股東特別大會當日期間之一般辦公時間內，可於本公司辦事處查閱，地址為香港干諾道中200號信德中心西翼1801室：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (c) 諒解備忘錄；
- (d) 股份購買協議；
- (e) 經修訂及經重新編製之合資協議之形式；
- (f) SHPL向CM Overseas提供之擔保；

董事會函件

- (g) 仲量聯行編製之估值報告；
- (h) 附錄六「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (i) 浩德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49至61頁；
- (j) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函第47頁；
- (k) 附錄六「專家」一段所述之浩德之書面同意；
- (l) 附錄六「專家」一段所述之仲量聯行之書面同意；
- (m) 附錄六「專家」一段所述之Deloitte & Touche LLP之書面同意；及
- (n) 附錄六「專家」一段所述之德勤•關黃陳方會計師行之書面同意。

11. 額外資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之額外資料。

此致

勇利航業集團有限公司列位股東 台照

代表董事會
勇利航業集團有限公司
主席兼非執行董事
許志堅
謹啟

新加坡及香港，二零一三年六月二十五日



COURAGE MARINE GROUP LIMITED

勇利航業集團有限公司

(在百慕達註冊成立)

(公司註冊編號36692)

(香港股份代號：1145)

(新加坡股份代號：E91.SI)

敬啟者：

**新交所上市手冊項下之主要交易及香港上市規則項下之主要及關連交易
內容有關**

**COURAGE MARINE OVERSEAS LTD
投資SANTARLI REALITY PTE. LTD. 10% 股權的建議**

吾等提述本公司日期為二零一三年六月二十五日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮建議投資項下關連交易部分的條款及條件對獨立股東而言是否屬公平合理且是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供吾等的意見。吾等亦已獲委任，以就獨立股東於股東特別大會上如何投票作出推薦意見。浩德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。

吾等謹請閣下垂注通函第47至第48頁所載的「董事會函件」，當中載有(其中包括)建議投資的資料；及通函第49頁至第61頁所載的「浩德函件」，當中載有浩德有關建議投資項下關連交易部分的意見。

經考慮浩德有關建議投資項下關連交易部分的意見後，吾等認為，建議投資項下關連交易部分乃經訂約方公平磋商後，按一般商業條款訂立，且建議投資項下關連交易部分的條款就

獨立董事委員會函件

獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准建議投資。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

呂春建

獨立非執行董事

朱文元

謹啟

新加坡及香港，二零一三年六月二十五日

浩德函件

以下為獨立財務顧問就建議投資項下關連交易部分(即訂立經修訂及經重新編製之合資協議)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

香港上市規則項下之主要及關連交易，內容有關COURAGE MARINE OVERSEAS LIMITED 投資SANTARLI REALTY PTE. LTD. 10%股權的建議

緒言

吾等提述，吾等就建議投資項下關連交易部分獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。完成後，當時之合資公司股東將訂立經修訂及經重新編製之合資協議，其中一名股東為 貴公司關連人士之聯營公司。因此，訂立經修訂及經重新編製之合資協議為建議投資項下關連交易部分。建議投資之有關詳情以及經修訂及經重新編製之合資協議之重大條款分別載於 貴公司所刊發日期為二零一三年六月二十五日之通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分)所載之「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所界定者具相同涵義。

於二零一二年七月十二日， 貴公司全資附屬公司CM Overseas訂立諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，據此，CM Overseas同意投資合資公司10%股權，包括訂立股東協議(「**建議投資**」)。鑑於董事會函件第2.1段所載理由，CM Overseas並無根據諒解備忘錄進行最初擬議之投資。為促成建議投資，於二零一二年九月十四日，CM Overseas已與Santarli Corporation訂立

浩德函件

股份購買協議，向Santarli Corporation購買(i)合資公司股本中之100,000股普通股，佔合資公司已發行股本之10%，及(ii)相應部分之股東貸款(「**建議收購事項**」)。

由於有關CM Overseas於合資公司投資之總承擔之其中一項相關百分比率(定義見香港上市規則)超過25%但低於100%，建議投資構成香港上市規則第14章之主要交易，並將須遵守披露、公佈及股東於股東特別大會上批准之規定。

完成後，CM Overseas將與合資公司當時之股東(包括Hsiangkang Enterprise)訂立經修訂及經重新編製之合資協議，以規管彼等股東之間於合資公司之關係。Hsiangkang Enterprise由陳信用先生(「**陳先生**」)控制。陳先生透過其於China Harvest Enterprise Limited之股權為 貴公司主要股東。於最後可行日期，China Harvest Enterprise Limited持有142,081,611股股份，約佔 貴公司全部已發行股本之13.419%，故根據香港上市規則第14A.11(2)條，陳先生為 貴公司之關連人士。因此，Hsiangkang Enterprise為 貴公司關連人士之聯營公司。

因此，根據香港上市規則第14A章，當時之合資公司股東訂立經修訂及經重新編製之合資協議(建議投資之一部分)將構成 貴公司之關連交易。建議投資包括關連交易部分(即訂立經修訂及經重新編製之合資協議)，將須遵守香港上市規則第14A章項下的披露、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准之規定。由於陳先生(關連人士)之聯營公司為經修訂及經重新編製之合資協議之訂約方，吾等知悉陳先生及其聯營公司將於即將召開以考慮及酌情批准建議收購事項及建議投資(包括訂立經修訂及經重新編製之合資協議)之股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，該委員會由兩名獨立非執行董事組成，即呂春建先生及朱文元先生，以就建議投資項下關連交易部分(即訂立經修訂及經重新編製之合資協議)向獨立股東提供意見。

獨立非執行董事陳文安先生已公佈彼於有關建議收購事項及建議投資之權益，當中彼亦為Transview Holdings(目前持有合資公司10%股權的一名合資公司股東)之獨立非執行董事。建議投資(倘落實)將令合資公司股東數目增加至五名(即Santarli Corporation、Excel Precast、Hsiangkang Enterprise、Transview Holdings及CM Overseas，分別持有60%、10%、10%、10%及10%權益)。因此，彼並非獨立董事委員會之成員。

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議投資項下關連交易部分(即訂立經修訂及經重新編製之合資協議)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就建議投資項下關連交易部分是否

浩德函件

按正常商業條款於日常業務過程中訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東之整體利益提供吾等之意見，供獨立董事委員會考慮，以便其就如何於股東特別大會上投票向獨立股東作出推薦意見。

吾等意見之基準

在達成吾等之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假定，通函內所載或提述及／或吾等獲提供之所有聲明、資料、意見及陳述於彼等作出時均屬真實、準確及完整及於通函日期仍然如此。

吾等並無理由認為吾等達致意見所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或有誤導成分，亦並不知悉有任何重大事實遺漏，以致吾等所獲提供之聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有誤導成分。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜之全部聲明、資料、意見及陳述乃經過審慎周詳查詢後作出。吾等已經倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，且並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

就建議投資合資公司10%股權項下關連交易部分(即訂立經修訂及經重新編製之合資協議)達成意見時，吾等考慮以下之主要因素及理由：

1. 訂立經修訂及經重新編製之合資協議之背景及理由

1.1 有關 貴集團之資料

貴集團主要業務為提供海運服務、持有物業、投資控股及提供行政服務。下文載列摘自 貴集團日期為二零一一年六月二十一日之招股章程以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度年報(分別為「招股章程」、「二零一一年年報」及「二零一二年年報」)之 貴集團財務資料概要。

浩德函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千美元 (經審核)	二零一一年 千美元 (經審核及 經重列)	二零一零年 千美元 (經審核)
收益	18,758	21,691	46,521
銷售成本	(18,499)	(32,593)	(35,192)
毛利／(損)	259	(10,902)	11,329
毛利／(損)率	1.4%	-50.3%	24.4%
除所得稅前(虧損)／溢利	(10,671)	(29,488)	9,095
期間(虧損)／溢利	(10,677)	(29,514)	9,024

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千美元 (經審核)	二零一一年 千美元 (經審核及 經重列)	二零一零年 千美元 (經審核)
資產淨值	67,673	78,035	114,417
現金及現金等價物	21,872	16,671	29,929

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益約為21,700,000美元，較去年下降約53.4%。誠如二零一一年年報所述，收益下降主要由於船舶供應過多以及因全球不確定因素造成需求疲弱。貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約29,500,000美元，主要由於上述低迷市況、減值虧損及出售船舶之虧損以及上市開支。

貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度收益約為18,800,000美元，較去年下降約13.4%。誠如二零一二年年報所述，收益下降主要由於因船舶供應過多及需求疲弱導致全球航運市場持續低迷。貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約10,700,000美元，主要由於出售陳舊船舶後導致固定成本減少，包括保險、員工費用及折舊。

綜上所述，貴集團連續兩年錄得虧損，且貴集團從事之乾散貨物市場營運環境一直窘迫。誠如二零一二年年報所述，貴集團預期二零一三年財務表現依然黯淡，預

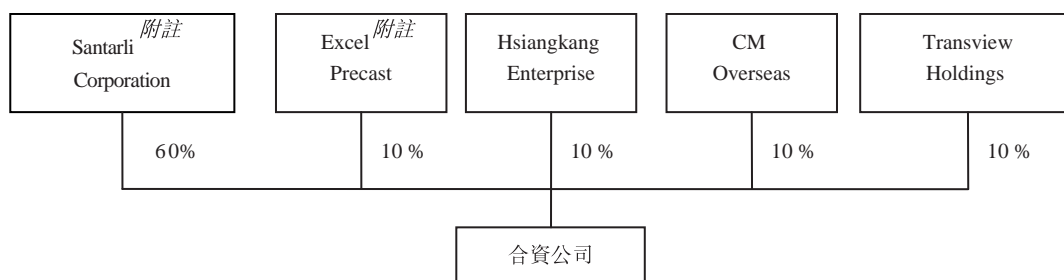
浩德函件

期船舶供過於求問題依舊存在，商品需求持續低迷。儘管上述營商環境如此，貴集團將伺機而動，繼續尋求投資多元化發展之可能性。

1.2 有關合資公司之資料

合資公司為一間在新加坡註冊成立的私人有限公司，於最後可行日期由Santarli Corporation持有70%權益，及由Excel Precast、Hsiangkang Enterprise及Transview Holdings各分別持有10%權益。合資公司乃為有關收購及開發土地之Pheng Geck項目而註冊成立之一間特殊目的公司。有關Pheng Geck項目詳情載於董事會函件。

為落實建議投資，CM Overseas已與Santarli Corporation訂立股份購買協議。緊隨完成後，合資公司將來之股權架構如下：



附註： Excel Precast乃由SHPL之附屬公司Santarli Construction擁有69.5%權益，SHPL之股東（包括其股權比例）與Santarli Corporation一致。

有關合資公司股東之進一步資料載於董事會函件第2.4.2段。

完成後，CM Overseas將成為合資公司股東之一。CM Overseas加入為合資公司股東之一後，使其必須訂立經修訂及經重新編製之合資協議以規管合資公司股東彼此之間的關係。就此，吾等認同董事之觀點，認為有必要訂立一份協議，以規管貴集團於合資公司之投資。

1.3 建議投資及Pheng Geck項目

1.3.1 新加坡整體物業市場

根據新加坡市區重建局（「**市區重建局**」）發佈之統計數據，除二零一二年第一季度較二零一一年第四季度出現略微下挫外，土地所處其他中央區之非有地物業價格指數自二零零九年至二零一三年第一季度期間普遍呈上升趨勢（<http://www.ur.gov.sg/pr/text/2013/pr13-24>）。自市區重建局網站獲悉，新加坡發佈總體規劃（「**總體規劃**」），即中期（未來十至十五年）法定土地用途規劃開發指

浩德函件

引，並會每五年審閱一次有關規劃(http://www.ura.gov.sg/land_use_planning)。市區重建局為政府機構，負責根據總體規劃之土地用途分區、總地積比率、建築物高度控制及其他開發控制指引規管物業開發。因此，土地附近之住宅單位供應受監控並為公眾所知。董事認為，新加坡物業市場總體穩定，貴公司值得於該市場投資。

1.3.2 土地地理位置

Pheng Geck項目乃有關土地開發項目，該土地位於新加坡「其他中央區」之Pheng Geck大道，鄰近波東巴西地鐵站。土地接駁主要道路及高速公路，如實龍崗路上段、泛島高速公路、中央高速公路及加冷－巴耶利峇高速公路。吾等注意到，土地地處其他住宅開發項目附近，毗鄰多所學校及學院。董事認為，土地所處區域具合理住房需求。

1.3.3 土地價值

根據通函附錄五所載估值報告，土地市值為131,500,000新加坡元，而總開發價值為250,000,000新加坡元(假設項目於估值日期圓滿竣工)。

1.3.4 資金其他用途

於二零一二年十二月三十一日，現金及現金等價物及流動負債分別約為21,900,000美元及6,900,000美元。吾等獲董事告知，貴集團近期並無計劃使用代價，而有關現金之其他用途將為存置於當地銀行，按年利率約1厘計息。董事認為，建議投資為貴集團多元化發展其業務及投資提供契機。

1.3.5 戰略合作夥伴

根據董事會函件第3.3段所述，貴公司擬以少數股權及與業內發展穩定之從業方結成合資關係等形式參與每項建議物業投資，以便充分利用合資夥伴的往績記錄、專業知識及專有技術。誠如董事會函件第2.6.2段所披露，由於建議投資為本公司並無以往經驗之新業務領域，(i)收購涉及更多資本承擔之物業公司之大量股權及(ii)管理有關物業公司不符合本公司之利益。如董事會函件第2.6.3段所披露，董

浩德函件

事認為，Santarli集團具備管理Pheng Geck項目所需之經驗、專業知識及資源，亦鑑於 貴集團與Santarli集團透過二零零七年起船舶租賃服務建立之業務關係，董事對其能力及誠信充滿信心。

據其企業網站(<http://www.santarli.com>)所載，Santarli集團自一九八三年起於新加坡營運至今，於建築及土木工程方面具備豐富經驗，亦自二十世紀九十年代起擔任主要承包商。Santarli集團亦已取得新加坡建造業發展局(Construction Industry Development Board)一般建築工程註冊承包商之最高評級。其擁有作為各類商業、工業及住宅項目之開發商之良好往績記錄，其客戶包括建屋發展局、新加坡民航局、新加坡港務局、教育部、環境部、國防科技局及瑞士大使館等新加坡政府機構。

儘管 貴公司現時並不具備管理物業開發項目所需的相關管理專業知識／經驗，鑑於上文所述及建議投資與 貴集團所述多元化發展投資政策相符，吾等仍認同董事之觀點，認為建議投資及上述推進建議投資之建議收購事項均符合 貴集團之策略並屬合理，亦認為依賴Santarli集團管理物業開發項目屬合理。

2. 建議收購事項

完成股份購買協議將導致須訂立經修訂及經重新編製之合資協議。因此，吾等於下文載列導致訂立股份購買協議之背景，以供參考。

由於在成立合資公司以開展Pheng Geck項目發展之最後期限前並無充足時間取得股東批准，故CM Overseas並無按諒解備忘錄原先擬定投資合資公司。作為促進建議投資之其他措施，Santarli Corporation已承接原本須由CM Overseas承接的部份；而CM Overseas已將CM Overseas貸款貸予Santarli Corporation，作為Santarli Corporation同意股份購買協議項下安排之代價。因此，合資公司可在無CM Overseas參與之情況下先行設立並開展Pheng Geck項目，而 貴公司可獲得充足時間根據香港聯交所及新交所相關規則作出安排以取得股東批准。詳情請參閱董事會函件第2.1至2.3段。

吾等獲悉， 貴公司有意參與建議投資。Santarli Corporation(作為賣方)與CM Overseas(作為買方)按代價訂立股份購買協議，以落實建議投資。由於代價及於合資公司之股權及承擔之最終份額基本與諒解備忘錄項下CM Overseas最初擬定者相同，吾等認為，訂立股份購買協議以落實建議收購事項及促進建議投資實屬合理。

3. 經修訂及經重新編製之合資協議之主要條款

3.1 合資公司業務

合資公司業務將為(其中包括),

- i) 購買土地;
- ii) 發展Pheng Geck項目;
- iii) 出售Pheng Geck項目之所有單位, 並且倘若任何有關單位未能售出, 出租有關單位(以待銷售有關單位); 及
- iv) 進行一切有關業務之附帶、必要及/或附屬、或為配合有關業務或進行之行動、事宜及事項。

3.2 轉讓合資公司股份

待經修訂及經重新編製之合資協議項下之優先購買權用盡後, 合資公司股東方可轉讓其持有之所有或任何部分之合資公司股份。除上文所述者外, 未經其他合資公司股東事先書面同意, 合資公司股東概不可出讓或轉讓彼等全部或部分權利或義務。

3.3 股東大會

3.3.1 法定人數

任何兩名合資公司股東(包括Santarli Corporation)將可構成合資公司股東大會之法定人數。

3.3.2 作出決策

除公司法訂明之其他規定及保留事項(誠如下文所載)需取得至少佔合資公司已發行股本之75%之合資公司股東書面批准外, 股東大會上提出之問題須以過半數票決定。

保留事項有:

- (i) 修訂合資公司之組織章程大綱及/或章程細則
- (ii) 提高合資公司之已發行股本
- (iii) 發行合資公司股本中任何新類別股份

浩德函件

- (iv) 變更經修訂及經重新編製之合資協議第4條所載之合資公司業務性質及／或範圍

3.4 董事會／執行委員會／列席成員／銀行簽署人

3.4.1 董事會

除非經合資公司股東另行一致同意外，合資公司董事會不得超過四名董事，而該四名董事均由Santarli Corporation委任或更換。

3.4.2 執行委員會

合資公司將成立執行委員會(「**執行委員會**」)，且除非經合資公司股東另行書面一致協商外，執行委員會之成員不應超過十名。除Santarli Corporation外，合資公司股東均有權委任(亦有權罷免及替換)一名執行委員會成員。Santarli Corporation有權酌情委任(亦有權罷免及替換)若干成員。

執行委員會於每個財政年度召開會議次數不得少於六次。成立執行委員會旨在檢討Pheng Geck項目之進度並就此提供意見，就此而言，在合資公司董事會批准下，執行委員會須可取得有關文件，如進度報告、最新財務資料及合資公司董事會書面推薦意見。執行委員會之職責及權力須由合資公司董事會批准。

3.4.3 觀察員

此外，各合資公司股東或會獲合資公司董事會之邀請，提名一名人士作為觀察員，該觀察員有權(1)參加合資公司董事會會議並發言；及(2)獲派發提供予執行委員會成員之所有文件；惟不得就執行委員會作出之任何決議案投票。

根據股份購買協議，Santarli Corporation須於完成前促成合資公司董事會邀請CM Overseas及其他合資公司股東提名一名人士作為執行委員會之觀察員。

3.4.4 銀行簽署人

合資公司須就新加坡業務開設銀行賬戶，而Santarli Corporation將有權提名所有銀行簽署人。

3.5 Pheng Geck項目之總承建商及項目經理

Santarli Construction將獲委任為Pheng Geck項目建設之總承建商。

Santarli Management將獲委任為項目經理，帶領項目團隊開發Pheng Geck項目。Santarli Management的委任亦包括(i)提供銷售及市場推廣服務；(ii)提供共享服務，包括設施及水電之使用情況，以及向合資公司提供管理專業知識；及(iii)借調有關人士予合資公司以委任為其公司秘書及會計師。

Santarli Construction及Santarli Management均為SHPL之附屬公司，而SHPL之股東(包括其股權比例)與Santarli Corporation一致。

3.6 來自合資公司股東之股東貸款

合資公司股東承諾按合資公司股東於合資公司之股權比例(「**協定比例**」)，向合資公司出資合共上限為54,000,000新加坡元的股東貸款，以為合資公司開展業務提供資金，惟只限於有關資金需求未能透過外部融資(定義見本函件下文第3.7段)籌集時提供。

3.7 第三方融資

合資公司已取得銀行貸款。銀行貸款由SHPL提供之企業擔保及SHPL股東提供之個人擔保作抵押。完成後，CM Overseas連同合資公司股東(Santarli Corporation除外)須根據協定比例向SHPL及SHPL股東按個別責任基準提供彌償保證。

合資公司所需之額外資金(超過及高於銀行貸款部份)，將透過貸款及信貸融資等外部來源籌集(「**外部融資**」)，惟銀行貸款及透過外部融資籌集之資金總額不得超過開發成本總額之80%。

按無追索權基準透過外部融資籌集有關額外資金。倘有關額外資金須待提供承諾後方可作實，則各合資公司股東須根據協定比例提供有關承諾。

3.8 僵局

當Santarli Corporation未能就需75%股東批准之事宜取得合資股東批准時，則視為出現僵局事件。並無就保留事項(誠如本函件上文第3.3.2段所載)提供書面批准之合資公

浩德函件

司股東所持有之合資公司股份可由其他合資公司股東根據經修訂及經重新編製之合資協議訂明之程序按公平值購買。詳盡程序(包括送達通知、確定有關合資公司股份公平值之機制及有關調整)已載列。

吾等已審閱經修訂及經重新編製之合資協議，並認為當中所載之條款乃經該類協議之訂約方磋商後按一般商業條款訂立。此外，經慮及下列各項：

1. 合資公司股東將予提供之貸款總額已按協定金額設立上限，而將就合資公司之第三方融資之承擔份額將由全體合資公司股東根據協定比例承擔；
2. 經修訂及經重新編製之合資協議之條款對全部持有合資公司10%股權之合資公司股東平等，且上述條款對CM Overseas而言並不較遜色；
3. 全體合資公司董事將由Santarli Corporation委任，而CM Overseas於合資公司董事會層級並無代表，此項同樣適用於全部持有合資公司10%股權之合資公司股東。此外，該等合資公司股東各自均可委任一名執行委員會成員(及或會獲邀請委任一名合資公司董事會之觀察員)，執行委員會可獲得有關Pheng Geck項目之必要文件；
4. 儘管Santarli Corporation及Excel Precast共同持有合資公司的70%股權，董事仍認為由於全體合資公司股東的利益一致，且Santarli Corporation不能就保留事項(須取得75%或以上股東之批准)對合資公司行使絕對控制權，貴公司於合資公司的權益受到保障；及鑑於其在合資公司的大多數權益、自二零零七年起建立的業務關係及Santarli集團之良好往績記錄，董事相信Santarli Corporation將會運用其在物業開發業的專業知識及管理技能，竭盡全力管理合資公司。
5. 倘陷入僵局，程序規定有異議之訂約方持有之合資公司股份將按公平值出售予其他合資公司股東，即合理退出建議投資，而貴公司其後將可投資於董事視為適宜之其他項目；及
6. 合資公司股東擁有優先購買權，可向現有合資公司股東收購股份，

吾等認為經修訂及經重新編製之合資協議之條款乃於類似性質協議內普遍採納之條款，對保護貴公司之利益必不可少，且屬公平合理，且吾等認同董事之觀點，認為獲

浩德函件

得Pheng Geck項目之財務狀況及進展之信息之權利，連同董事會函件第2.5.2段所述之僵局安排，可充分保障 貴公司利益。

基於上文所述，吾等認為經修訂及經重新編製之合資協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 對 貴集團之潛在財務影響

4.1 會計處理

於完成後，合資公司將由 貴公司擁有10%之權益，因此， 貴公司將其於合資公司之股權視作可供出售投資。

4.2 盈利

誠如通函附錄五所載估值報告第7段所披露，預期土地開發將於二零一五年十月前完成。預期建議投資將不會對 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利構成任何即時影響。未來之股息(如有)則將於 貴公司之損益帳入帳。

4.3 資產淨值

投資金額將按成本計算，預期於合資公司之投資將不會對 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之淨資產產生任何即時影響。

4.4 營運資金

誠如董事會函件第2.4.3段及第2.7.1段所披露，估計CM Overseas於合資公司之總承擔約為17,750,000新加坡元(相當於約14,000,000美元)，包括有關銀行貸款擔保項下之或然負債最高12,250,000新加坡元，及用作合資公司之股本及股東貸款5,500,000新加坡元。

董事會函件第2.3.3段進一步披露，CM Overseas就銷售股份及股東貸款應付之代價(合共不超過5,500,000新加坡元)於CM Overseas同意解除及免除部份等額CM Overseas貸款後視作已支付及悉數結清。誠如董事會函件第2.2段所述，CM Overseas貸款指CM Overseas原先須根據諒解備忘錄向合資公司出資的款項。由於有關款項已於二零一二年付清，故建議收購事項將不會產生額外現金流出。

浩德函件

於二零一二年十二月三十一日，貴集團錄得現金及現金等價物約21,900,000美元及流動負債約6,900,000美元。董事確認，上述資金於本公司訂立諒解備忘錄時已獲指定用於建議投資，且其於CM Overseas因貴公司在成立合資公司以促進Pheng Geck項目發展之最後期限前並無充足時間取得股東批准而未能成為初始合資公司股東時，被轉換為CM Overseas貸款。吾等向董事了解到，如本函件上文第1.3.4段所述並無分配有關資金之即時計劃，故CM Overseas貸款是否會償還或抵銷代價將不會對營運資金造成重大影響。

基於上文所述，吾等認為將投資於合資公司之金額及訂立經修訂及經重新編製之合資協議將不會對貴集團之財務表現及財政狀況產生即時影響。上述分析僅作說明用途，並無反映貴集團於完成訂立經修訂及經重新編製之合資協議後之財政狀況之意。

推薦建議

吾等已考慮上述主要理由及因素，尤其是CM Overseas加入成為合資公司股東之一須訂立經修訂及經重新編製之合資協議。吾等認為經修訂及經重新編製之合資協議之條款乃於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

因此，倘建議投資獲認同，吾等將推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關批准建議收購事項及建議投資(包括訂立經修訂及經重新編製之合資協議)之決議案。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心
西翼1801室
勇利航業集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事 執行董事
葉天賜 曾憲沛
謹啟

二零一三年六月二十五日

本集團之財務資料

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已列載於本公司上市文件，該文件於二零一一年六月二十一日刊發在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)內。亦請參閱上市文件的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0621/LTN20110621007.pdf>

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已列載於本公司二零一一年年報，該年報於二零一二年三月二十三日刊發在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)內。亦請參閱下文二零一一年年報的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0323/LTN20120323014.pdf>

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已列載於本公司二零一二年年報，該年報於二零一三年三月二十七日刊發在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)內。亦請參閱下文二零一二年年報的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0327/LTN20130327021.pdf>

本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月之財務資料已於二零一三年五月九日刊發在香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)內。亦請參閱季度業績的快速鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0509/LTN20130509496.pdf>

債務聲明

債項及借貸

於二零一三年四月三十日(即本通函付印前的最後可行日期)，本集團擁有(i)定期存款作抵押的未償還銀行透支2,433,000美元；(ii)本公司附屬公司Heroic Marine Corp.自一間船舶租賃公司取得的可用未償還貸款結餘17,075,000美元；(iii)本公司附屬公司Zorina Navigation Corp.自一間金融機構取得的未償還貸款結餘14,814,000美元；及(iv)本公司附屬公司Cape Ore Marine Corp.自一間船舶租賃公司取得的可用未償還貸款結餘4,000,000美元。貸款結餘乃由本公司擔保以及由本集團所持有的三艘船舶及有關該三艘船舶的保險所得款項轉讓作抵押。

除上述披露或本通函另行披露及集團內負債外，於二零一三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未償還或同意將發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

財務及貿易展望

由於本集團所從事業務的乾散貨市場的中國驅動力大幅減弱，故該市場面臨巨大壓力。乾散貨市場依舊低迷。與運費緊密相關的波羅的海乾散貨運價指數(BDI)現時處於1,000點的低位。大中華區商品需求低，而船舶供應過量，導致乾散貨市場產生運費壓力。預期BDI在未來年度將繼續動盪，而運費依舊低迷。

本集團對二零一三年的前景仍持審慎態度。於二零一二年之後，本集團又收購及收取一艘二手好望角型船舶，現金代價為7,500,000美元。本集團船隊的最新噸位約為410,000載重噸。本集團亦取得本金總額為4,000,000美元的銀行定期貸款，用作營運資金。重置船舶後，本集團已提高營運效率，準備就緒迎接乾散貨市場的全面復甦。

於最後可行日期，本集團之現金及現金等價物為約18,000,000美元。資產負債比率為約50%。就本集團之核心業務船舶租賃而言，本集團擬維持現有噸位，及繼續調配其船舶以於大中華區及東南亞運輸貨物，如煤炭、鎳礦石及鐵礦石。就建議物業投資業務而言，本集團尚未物色任何其他潛在投資機會。因此，本集團預期並無需進一步提供資金之任何重大資本支出。憑藉現金、內部產生收入及可用銀行融資，本集團擁有充足之財務資源滿足其承擔及營運資金需求。

本集團預期，當前經濟形勢艱困及前景不明，將對本集團於二零一三年的財務表現造成不利影響。然而，本集團將維持其低成本結構，並專注合理部署船隊及高效營運。

營運資金聲明

董事認為，經計及本集團現時內部財務資源(包括內部產生的資金及建議收購事項的現金流量影響)後，本集團擁有充足的營運資金，可滿足其自本通函日期起至少未來十二個月的需求。

香港上市規則第14.67(6)(a)(i)條規定須根據香港上市規則第4章編製有關合資公司之會計師報告。

然而，Santarli Corporation及其他合資公司股東拒絕本公司就有關會計師報告提出的審核要求，原因為對合資公司進行審核將對合資公司產生不必要的負擔，且CM Overseas作為被動投資者將僅佔少數權益。

經共同努力協商後，Santarli Corporation同意對合資公司財務報表進行審閱，以供本公司內部參考。因此，本公司於二零一三年三月委聘Deloitte & Touche LLP(「新加坡德勤」)進行協定審閱。審閱(「**審閱報告**」)乃根據國際審閱委聘準則第2400號進行並已完成，新加坡德勤表示，彼等並無注意到有任何事宜令彼等相信隨附財務報表在各重大方面未根據國際財務報告準則公平呈列。

Santarli Corporation亦不同意於通函內披露審閱報告，原因為合資公司為私營公司而不應披露其財務報表。然而，彼等將不會反對於通函內披露合資公司於二零一三年一月三十一日的財務狀況表、綜合全面收益表及現金流量表的概要(「**財務報表概要**」)。財務報表概要乃本公司根據審閱報告編製。

香港聯交所已因此授權放寬香港上市規則第14.67(6)(a)(i)條項下的規定。謹此向股東呈列財務報表概要如下：—

SANTARLI REALTY PTE. LTD

財務狀況表概要

於二零一三年一月三十一日

二零一三年
新加坡元

資產

現金及現金等價物	15,060,121
其他應收賬款	5,500,000
發展中物業	<u>127,312,096</u>
資產總值	<u><u>147,872,217</u></u>

負債及權益

股東墊款	54,000,000
流動負債及其他流動負債	7,200,847
非流動負債－定期貸款	86,100,000
股東權益淨額	<u>571,370</u>

負債及權益總額

147,872,217

全面收益表概要

自二零一二年七月十六日(註冊成立日期)起至二零一三年一月三十一日止期間

二零一三年
新加坡元

其他營運收入	4,585
行政開支	<u>(433,215)</u>
除所得稅前虧損	(428,630)
所得稅	<u>—</u>
期間虧損	<u><u>(428,630)</u></u>

現金流量表概要

自二零一二年七月十六日(註冊成立日期)起至二零一三年一月三十一日止期間

	二零一三年 新加坡元
經營活動	
除所得稅前虧損	(428,630)
經以下項目調整：	
利息收入	<u>(4,585)</u>
營運資金變動前的營運現金流量	(433,215)
經營活動所用現金	(120,109,430)
已付利息	<u>(435,034)</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(120,544,464)</u>
投資活動	
已收利息，指投資活動所得現金淨額	<u>4,585</u>
融資活動	
融資活動所得現金淨額	<u>135,600,000</u>
現金及現金等價物增加淨額	15,060,121
註冊成立日期的現金及現金等價物	<u>—</u>
財務報告期末的現金及現金等價物	<u>15,060,121</u>

並無對財務報表概要進行審核程序。股東於分析財務報表概要時務須審慎行事。

本公司全資附屬公司CM Overseas與Santarli Corporation及獨立第三方訂立有條件買賣協議，以向Santarli Corporation購買Santarli Realty的100,000股股份(佔Santarli Realty已發行股本的10%)，現金代價為100,000新加坡元及股東貸款本金額不超過5,400,000新加坡元。Santarli Realty為Santarli Corporation的附屬公司，在新加坡從事物業發展業務。於二零一二年十二月三十一日，CM Overseas向Santarli Corporation墊付免息貸款5,500,000新加坡元(相當於4,373,000美元)，而該免息貸款將用於抵銷代價。

於建議收購事項完成後，由於本公司僅擁有合資公司已發行股本的10%股份，故該免息貸款將被視作合資公司股東貸款。誠如附錄五所載估值報告第7段所披露，預期土地開發將於二零一五年十月前完成。預期建議投資不會對本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之盈利產生任何即時影響。合資公司之未來股息收入(如有)將於本公司之損益賬內確認。

誠如全面收益表概要所載，其他營運收入包括銀行利息收入及雜項收入。自註冊成立日期起至二零一三年一月三十一日，合資公司錄得其他營運收入約5,000新加坡元，主要由於銀行利息收入所致。

自註冊成立日期起至二零一三年一月三十一日，合資公司錄得行政開支約433,000新加坡元。行政開支主要來自於法律及專業費用以及合資公司之成立費用。

於二零一三年一月三十一日，合資公司有其他應收賬款5,500,000新加坡元，來自於應收合資公司股東之款項。該筆應收股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一三年一月三十一日，合資公司有其他應付賬款約7,200,000新加坡元。其他應付賬款包括應計費用約7,000,000新加坡元及因銀行貸款而應付利息約150,000新加坡元。

合資公司已取得銀行貸款。於二零一三年一月三十一日，合資公司有銀行定期貸款約86,000,000新加坡元。銀行定期貸款86,100,000新加坡元於首次提取日期起45個月或發行合資公司相關物業之臨時佔用許可證(「**臨時佔用許可證**」)後6個月內(以較早者為準)須予償還。首次提取日期為二零一二年十月一日。定期貸款年利率較銀行1、2、3或6個月之掉期利率合共高出1.65%，乃以發展中物業、權利、與物業有關之建造合約之擁有權及利益、Santarli Holdings Pte Ltd之公司擔保，以及三名董事共同及個別個人擔保為抵押。

於最後可行日期，合資公司登記為土地之註冊所有人，自二零一二年十月一日起計租期為99年。新加坡市區重建局就建議公寓式住房開發於二零一三年一月二十三日向合資公司發出書面許可證。Pheng Geck項目住房開發被稱為「Sant Ritz」，於其竣工時將包括一幢十九層高共有175個住宅單位的高層建築及部分4層／部分5層連排住房共有39個住宅單位。「Sant Ritz」於二零一三年四月正式推出預售，現可供公眾購買。於最後可行日期，已售出逾50%住宅單位。

於土地上先前存在之整排臨街店舖已被拆除。標的地盤正在進行施工清理且土地上已建有樣板房。

合資公司已知會本公司，與Pheng Geck項目有關之總開發計劃如期進行，且已於二零一三年四月開始打樁。根據總開發計劃，Pheng Geck項目的重大階段及開發計劃時間表如下：—

重大階段	計劃日期
開始打樁	二零一三年四月
地基工程完工	二零一三年十二月至二零一四年一月
上層建築工程完工	二零一四年十一月至十二月
實際完工(建設期末)	二零一五年六月至七月
臨時佔用許可證日期	二零一五年十月

公開推出兩週後於二零一三年四月二十二日，已售出101個住宅單位，潛在銷售收入總額為115,292,899新加坡元。鑑於合資公司建議之經修訂開發成本總額為215,108,042新加坡元，可由銀行貸款(合共122,500,000新加坡元)、合資公司股東出資總額55,000,000新加坡元及上述銷售收入總額115,292,899新加坡元充分補足。

於最後可行日期，合資公司並無獲取日後融資的進一步計劃。

1. 未經審核備考財務資料編製基準

於二零一二年九月十四日，本公司全資附屬公司CM Overseas與獨立第三方Santarli Corporation訂立有條件買賣協議，以按現金代價100,000新加坡元(相當於80,000美元)及向Santarli Realty提供本金額不超過5,400,000新加坡元(相當於4,293,000美元)之股東貸款購買Santarli Corporation於Santarli Realty的100,000股股份(佔Santarli Realty已發行股本之10%)。Santarli Realty為Santarli Corporation之附屬公司，於新加坡從事物業發展業務。於二零一二年十二月三十一日，CM Overseas已向Santarli Corporation墊付一筆免息貸款5,500,000新加坡元(相當於4,373,000美元)，及該筆免息貸款將用於抵銷代價。於建議收購事項完成後，本公司於Santarli Realty將不佔任何董事會席位，而於Santarli Realty之權益將分類為可供出售投資。建議收購事項須待本公司於股東大會上取得獨立股東批准後方告完成。

本集團未經審核備考財務資料已根據香港上市規則第4章第29段編製，以說明建議有關收購事項之可能結果。

誠如相關附註所述，本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度年報)編製，並已作出備考調整。有關調整為(i)直接歸因於有關交易；及(ii)有事實可予支持，猶如建議收購事項(倘適用)已於二零一二年十二月三十一日完成。

編製未經審核備考財務資料僅旨在闡述完成建議收購事項對本集團之財務影響。編製該資料僅供說明用途，且由於其假設性質，故倘建議收購事項得以完成(倘適用)，該資料不代表本集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

2. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千美元	備考調整 千美元	附註	經擴大集團 千美元
非流動資產				
物業、廠房及設備	62,029			62,029
投資物業	2,355			2,355
可供出售投資	–	80	a.	80
於共同控制實體的權益	32			32
長期應收賬款	7,679	(80)	a.	7,599
非流動資產總值	72,095	–		72,095
流動資產				
貿易應收賬款	891			891
其他應收賬款及預付款	3,652			3,652
應收共同控制實體款項	412			412
可退回稅項	58			58
持作買賣投資	391			391
已質押銀行存款	4,298			4,298
結構性存款	962			962
現金及現金等價物	21,872			21,872
流動資產總值	32,536	–		32,536
總資產	104,631	–		104,631
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	1,775			1,775
借貸—一年內到期	5,098			5,098
流動負債總額	6,873	–		6,873
資本及儲備				
股本	19,059			19,059
股份溢價	28,027			28,027
重估儲備	1,117			1,117
保留溢利	19,470			19,470
總權益	67,673	–		67,673
非流動負債				
遞延稅項	214			214
借貸—一年後到期	29,871			29,871
非流動負債總額	30,085	–		30,085
負債及權益總額	104,631	–		104,631
流動資產淨值	25,663	–		25,663
總資產減流動負債	97,758	–		97,758

附註：

- a. 於二零一二年十二月三十一日，Courage Marine Overseas已向Santarli Corporation墊付一筆免息貸款5,500,000新加坡元(相當於4,373,000美元)，及該筆免息貸款將用於抵銷代價。按實際利率每年5.73%計息之為數3,832,000美元之墊付貸款已於二零一二年十二月三十一日作為長期應收賬款列賬。完成收購事項後，免息貸款5,400,000新加坡元將作為給予Santarli Realty之股東貸款列賬，並繼續分類為長期應收賬款。因此，備考調整指於Santarli Realty之股權投資公平值100,000新加坡元(即80,000美元)將由長期應收賬款轉撥至可供出售投資。

有關未經審核備考財務資料之會計師報告**致勇利航業集團有限公司各董事**

吾等就勇利航業集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告，此等財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在就 貴公司全資附屬公司Courage Marine Overseas Ltd.收購Santarli Realty Pte Ltd.10%股權的建議如何對所呈列之財務資料可能造成影響而提供資料，以供載入 貴公司日期為二零一三年六月二十五日的通函(「**通函**」)附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4章第29段，並參考由香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，除吾等於報告發出當日對報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持各項調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論。該委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，不可作為往後將發生之任何事件之任何保證或指標，且未必能反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據上述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策相符；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年六月二十五日

以下為獨立專業估值師仲量聯行就本集團於二零一三年三月二十五日將予持有物業的估值而發出的函件全文及估值概要，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行物業諮詢（私人）有限公司
9 Raffles Place #39-00 Republic Plaza Singapore 048619
電話 +65 6220 3888 傳真 +65 6438 3362

公司註冊編號 198004794D 代理許可證編號 L3007326E
公司註冊編號 197600508N

敬啟者：

**位於1 PHENG GECK AVENUE SANT RITZ SINGAPORE 348196之土地
(稱為LOT 10335T MUKIM 17)(「物業」)之估值**



1.0 緒言

本估值報告乃為勇利航業集團有限公司(「**客戶**」)編製以向新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)、香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)及股東通函存檔。

吾等確信，吾等已進行勘察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之其他有關資料，以就位於1 Pheng Geck Avenue Sant Ritz Singapore 348196之土地(Lot 10335T Mukim 17)(「**物業**」)於二零一三年三月二十五日之市值及總開發價值提供吾等之意見。

資訊來源

吾等倚賴可供公眾查閱之資料、吾等內部數據及客戶提供之建議開發項目之資料，如開發項目計劃、佔地面積、總建築面積、可供出售建築面積／臨時分層建築面積、建設成本、已售單位數目、戶型、正式規劃批文以及吾等釐定市值及總開發價值所需之所有相關資料。

吾等已竭力核實所提供資料之有效性及準確性。然而，吾等對資料之準確性並不會作出任何保證。倘該等資料證實屬不準確或不充分，吾等保留審核及修訂所呈報價值的權利。

所有尺寸、量度及面積乃基於提供予吾等之文件副本所載資料所得，故僅屬約數。吾等並未進行任何實地測量。

業權調查

吾等已於土地業權登記處就物業進行業權調查。吾等已於報告中呈報有關該物業之所有權、批地年期、土地面積及所有產權負擔(如有)的資料。然而，吾等未能解釋或確定開發商於物業之所有權或法定權益是否穩妥。於估值時，吾等假設於估值日期，該開發商擁有該資產。

估值基準

吾等所進行之物業估值乃按國際評估準則(IVS)所採納之如下「**市值**」基準進行：

「**市值**為在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額。」

物業主要為住宅用地，擬用於公寓住房開發。為釐定市值，吾等已計及土地價值及迄今實施之改善。

吾等釐定總開發價值時採用直接比較法以及參考了相關的近期成交個案。在評估土地價值時，吾等則採用餘值法及直接比較法，並參考了相關的近期成交個案。

吾等已對物業市值進行獨立評估。吾等已假設建議開發項目內的各個單位將各自以分層業權方式銷售，且吾等並無將彼等視為一個完整開發項目出售。吾等為分層業權單位進行估值時是假設該等單位已根據核准圖則妥善完工，並於交吉狀態下出售作為基礎。

物業市值指該物業的100%權益，而並非持有有關物業之公司之股權。

吾等報告乃經參考吾等一般估值原則所列假設、定義及限制條件而編製。

估值假設

於編製物業權益資本值時所作出的其他一般假設包括以下各項：

1. 物業目前持作開發；
2. 就現有／擬定用途而言，物業附有有效及可執行業權，並可在市場上自由出售及轉讓；
3. 物業的擬定用途及所採納的容積率將符合相關國家的相關規劃條款及法規，且將於估值日期獲授予所有相關批准；
4. 物業的承批人有權於未屆滿之租約期／土地使用權期限內自由使用、按揭及出讓物業權益，且不受干擾；
5. 物業已獲獨立評估，及在市場上出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響物業之價值；
6. 吾等之估值並無就任何與物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之法律糾紛、繁重產權負擔、限制及支出；

7. 除另有說明者外，吾等已評估物業在可交吉出售之情況下之市值。倘物業於土地業權分層法第158章項下「整體出售」的規限下自市場購入，吾等已假設於估值日期，「整體出售」已獲批准，且可作清空地盤交吉出售；
8. 吾等已向客戶諮詢物業之建議開發計劃，及市值乃根據新加坡市區重建局(URA)於二零一三年一月二十三日發出之書面許可證(參考編號為ES20120731R0211)所載之發展參數釐定。

估值方法

總開發價值

直接比較法

總開發價值乃透過直接將鄰近地區或其他地方類似之近期物業銷售成交個案進行對比，及作出調整以反映位置、特性、設施、定向、設計及佈局、類型、交易日期及影響物業價值的所有其他因素的差別。

市值(土地)

餘值法

餘值法是在假設建議開發項目已完工的基礎下，從已釐定的總開發價值扣除開發項目各項估計成本(如建設成本(包括或然事件)、融資成本、專業費用、消費稅(GST)、推廣及法律成本、開發商利潤、印花稅及法律費用、財產稅、土地持有成本及其他開支)以得出餘值，而該餘值為開發商將為購買該地盤而願意支付的款項。

直接比較法

吾等已透過直接將鄰近地區及其他地方可資比較物業之土地銷售成交個案進行比較，以反復核對土地價值之估值。吾等於估值時已考慮現行市況，並就該物業與可資比較物業在位置、年期、面積、地形、開發潛力、年限、交易日期及其他可影響其價值的因素之差異後作出適當調整。

物業勘察

吾等已於二零一三年三月二十二日勘察物業外部及周邊地區。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察物業被覆蓋、遮蔽或不可通達的部分，吾等假設該等部分保養狀況良好。

吾等未能對未視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對物業內個別部分內的任何設備進行測試。

吾等並無獲指示進行實地勘察，以確定地面狀況及設施等是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃基於上述各方面均達致令人滿意之水平，以及假設於建設期間將不會招致特殊費用或延誤之假設而編製。

廠房及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設備裝置的所有機房及機器。然而，吾等的估值不包括佔用者的傢俬、傢具與非永久的裝置及設備。

2.0 職權範圍

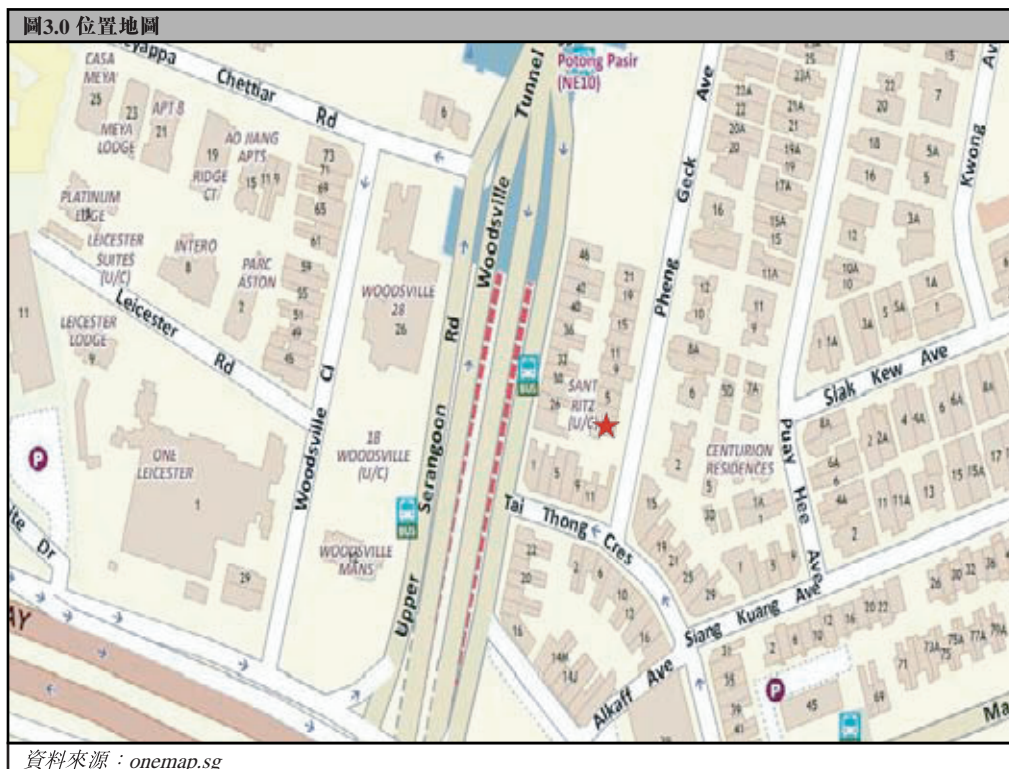
吾等獲指示評估物業之市值及釐定總開發價值，物業獲授新加坡市區重建局(URA)就建議公寓住宅開發項目(包括一幢19層之高層樓宇住宅(合共：175個住宅單位)及部分4層／部分5層配有開放式屋頂台階之聯排洋房(合共：39幢)、2層地庫共用停車場及公共設施)於二零一三年一月二十三日發出之書面許可證(參考編號為ES20120731R0211)。

3.0 位置

物業位於Pheng Geck Avenue與Tai Thong Crescent之交匯處，毗鄰Upper Serangoon Road，距離市中心Collyer Quay約6.5公里。

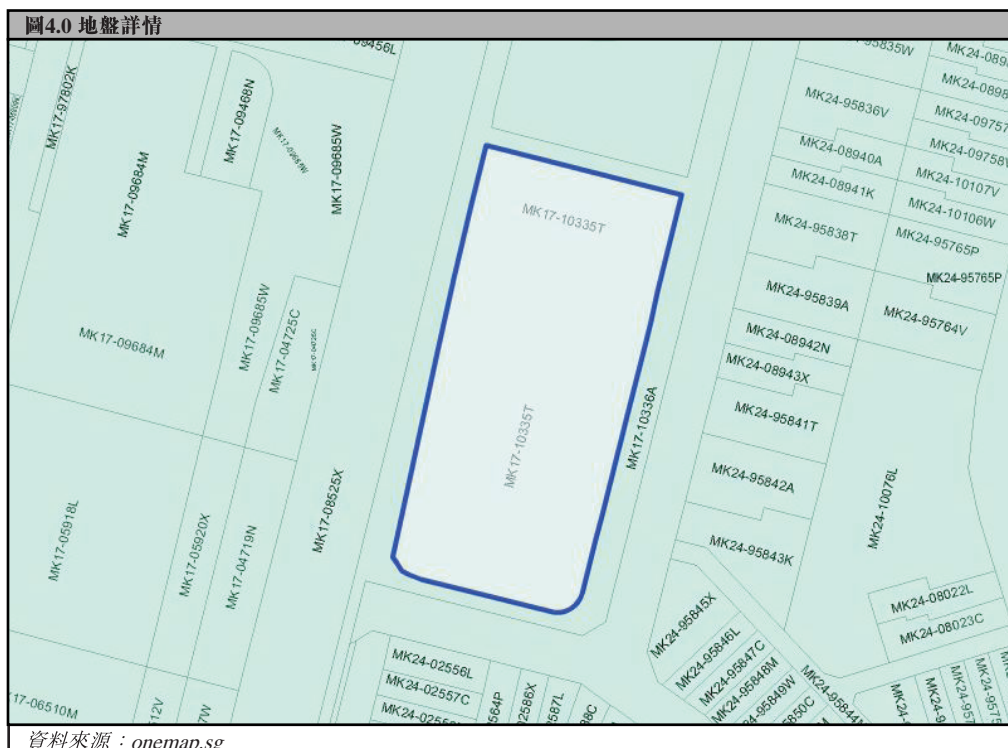
該地區以住宅項目為主，包括若干私人住宅開發項目，如Nin Residence(建設中)、18 Woodsville(建設中)、Woodsville 28、One Leicester 及Leicester Lodge。周邊學校林立，有聖安德烈初級學院、聖安德烈中學、四德女子中學及即將入駐的史丹福美國國際學校。

該地區公共交通便利、零售設施齊全。地鐵Potong Pasir站位於物業西北面約150米。經由泛島快速公路(PIE)，車輛可進出島內其他地方。



4.0 業權詳情及年期

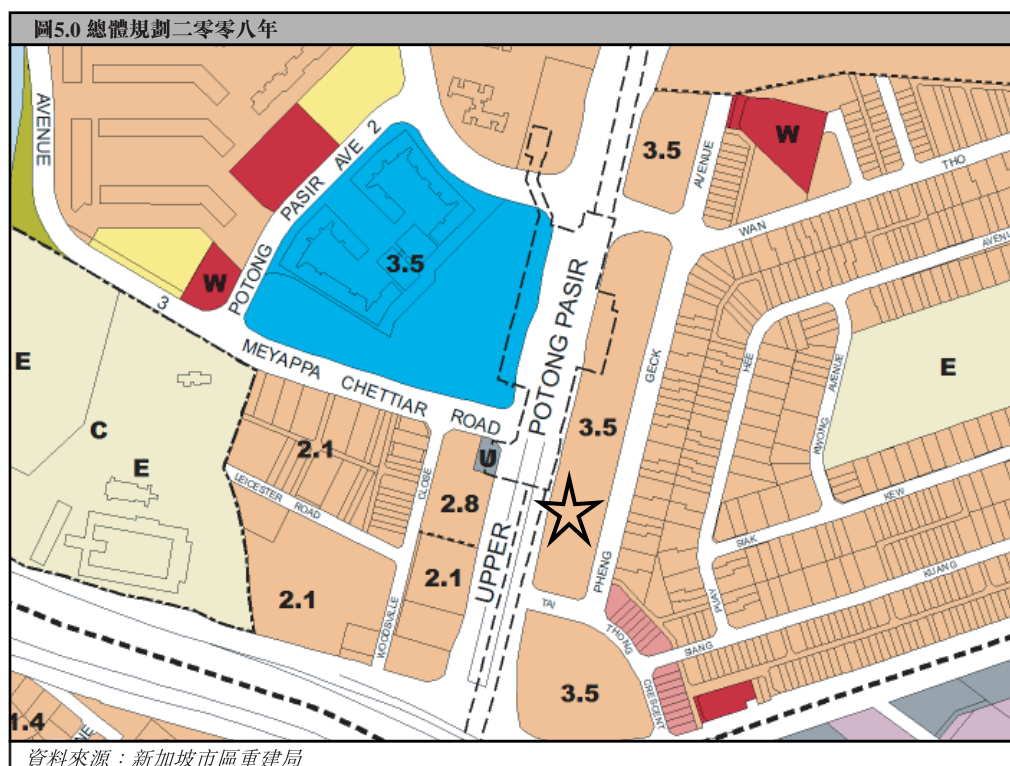
法律描述 : Lot 10335T Mukim 17
 佔地面積 : 4,850.5平方米(52,211平方英尺)



批地年期 : 租期自二零一二年十月一日起計99年
 註冊所有人 : Santarli Realty Pte Ltd.
 產權負擔 : 新加坡大華銀行於二零一二年九月二十一日提出針對該物業的地盤的申請ID/172494H。
 其他詳情 : —

5.0 城鎮規劃

總綱規劃圖(二零零八年 版) : 住宅項目容積率為3.5倍，另外露台、私人封閉空間及屋頂台階有10%的額外容積率。



項目竣工日期 : 自二零一二年七月四日起至二零一七年七月三日止的六十(60)個月內需就建設及取得整個開發項目的臨時佔用許可證。

規劃申請 : 新加坡市區重建局(URA)就建議公寓住宅開發項目(包括一幢19層高高層樓宇住宅(合共：175個單位)及部分4層／部分5層配有開放式屋頂台階之聯排洋房(合共：39幢)、2層地庫共用停車場及公共設施)於二零一三年一月二十三日發出書面許可證(參考編號為ES20120731R0211)。

獲批准總建築面積為18,674.70平方米(201,014平方英尺)，主樓宇總建築面積為16,977平方米(182,740平方英尺)及露台總建築面積1,697.7平方米(18,274平方英尺)。總容積率為3.85倍(總值)。

6.0 物業描述

該物業的地盤由一塊幾乎為長方形且帶有八字形轉角之地塊組成，由Upper Serangoon Road、Tai Thong Crescent及Pheng Geck Avenue所環繞，面臨Upper Serangoon Road約105米，寬約50米。其大致平坦且與現有路面處於相同水平高度。

現有整排臨街店舖已於二零一三年三月二十二日(即吾等勘察當日)拆卸。地盤正在進行施工清理且物業上正建設樣板房。



7.0 建議開發項目-由客戶提供

建議開發項目被稱為「Sant Ritz」，於竣工時將包括一幢19層高共提供175個住宅單位的高層樓宇及部分4層／部分5層聯排洋房共有39幢。

吾等估值乃基於客戶提供之下列規劃指引及參數：

總佔地面積	:	4,850.5平方米(52,211平方英尺)
許可容積率	:	3.5倍
許可總建築面積	:	16,976.75平方米(182,738平方英尺)
建議容積率	:	3.85倍(包括露台)
建議總建築面積	:	約18,674.7平方米(201,014平方英尺)－ 包括露台
建議可供出售建築面積淨額	:	約17,836.4平方米(191,991平方英尺)
可供出售建築面積佔總建築面積 百分比	:	約95.5%
高層住宅單位及洋房總數	:	分別為175個單位及39幢
預計取得臨時佔用許可證日期	:	二零一五年十月

8.0 佈局及裝飾-按客戶資料

單位分配概括如下：—

單位描述	類型	備註	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方英尺)	單位總數
1 個臥室 + 書房	AS1		1,371.49	14,763	28
	AS1a		105.96	1,141	2
	AS1r		97.96	1,054	2
	AS2		734.73	7,909	15
	AS2r		48.98	527	1
2 個臥室	B1		2,073.23	22,316	34
	B1p	+ pes	135.95	1,463	2
	B1r	+ 屋頂露台	201.92	2,174	2
	B2		151.94	1,636	2
3 個小型臥室	C1	小型	1,967.27	21,176	24
	C1a	小型	199.93	2,152	2
	C1r	小型 + 屋頂露台	245.91	2,647	2
	C2	小型	1,156.57	12,449	13
	C2r	小型 + 屋頂露台	131.95	1,420	1
3個臥室	C3		1,223.55	13,170	12
	C3a		1,163.57	12,525	12
	C3b		1,567.42	16,872	16
	C3c		233.91	2,518	2
	C3r	+ 屋頂露台	293.89	3,163	2
	C3br	+ 屋頂露台	140.95	1,517	1
聯排洋房	RH1	3個臥室 + pes (三層)	1,825.32	19,648	11
	RH1a	3個臥室 + pes (三層)	165.94	1,786	1
	RH1b	3個臥室 + pes (三層)	165.94	1,786	1
	RH2	2個臥室 + 書房	575.79	6,198	9
	RH2a	2個臥室 + 書房	64.98	699	1
	RH2b	2個臥室 + 書房	131.95	1,420	2
	RH2c	2個臥室 + 書房	72.97	785	1
	RH3	3個臥室 + 露台 (二層)	265.90	2,862	2
	RH3a	3個臥室 + 露台 (二層)	259.90	2,798	2
	RH3b	2個臥室 + 書房 + 露台 (二層)	344.87	3,712	3
	RH3c	2個臥室 + 書房 + 露台 (二層)	227.92	2,453	2
	RH3d	2個臥室 + 書房 + 露台 (二層)	115.96	1,248	1
	RH3e	2個臥室 + 書房 + 露台 (二層)	113.96	1,227	1
RH3f	2個臥室 + 書房 + 露台 (二層)	116.96	1,259	1	
RH3g	3個臥室 + 露台 (二層)	140.95	1,517	1	
		合計	17,836.40	191,991	214

吾等假設建議開發項目內的裝飾及設備的品質將屬優良。

9.0 其他詳情

- i) 吾等已考慮公路解釋及鐵路保護規劃，分別參考日期為二零一二年九月三日的PO: DA11291790689G及日期為二零一二年九月三日的PO: DA11291790689G_2。
- ii) 吾等並無為物業申請雨水排放解釋計劃，此乃由於此舉超逾吾等之權責範圍。因此，吾等之估值乃假設物業並無受到任何已批准／建議之渠務計劃之不利影響而作出。吾等建議，倘閣下之律師其後在與多個主管機關完成有關之法律規定後，發現有任何該等計劃存在，務請將有關估值發回吾等審閱。

10.0 強弱機危綜合分析(SWOT)

優點

- 距地鐵Potong Pasir站約150米，數步之遙，在此通往島內各處之可達性大大改善。
- 鄰近聖安德烈初級學院及四德女子中學等多所名校。
- 地段內配套設施齊全，Geylang Bahru Market and Food Centre、Potong Pasir Housing Development Board (HDB) Estate 及NEX Shopping Centre均有零售設施及餐廳。
- 通過連接Kallang-Paya Lebar快速公路(KPE)及東海岸公園大道(東海岸公園大道)之泛島快速公路(PIE)可前往新加坡其他地方。

缺點

- 因鄰近泛島快速公路(PIE)與Upper Serangoon Road／Macpherson Road／Bendemeer Road之間的繁忙交通換乘處，環境嘈雜。

機遇

- 經濟及政局穩定等有效管理將持續吸引對新加坡投資。
- 人口透過移民而適度增加。

風險

- 周邊住宅開發項目令日後的供應增加，如Nin Residence、18 Woodsville、8 @Woodleigh及Sennett Residences。

- 美國及歐洲不明朗的全球經濟狀況。
- 新加坡政府於二零一三年一月十二日推出新一輪樓市降溫措施，對外國人士、永久居民首次置業人士及新加坡第二次置業人士徵收額外買方印花稅，並收緊貸款與估值比率，及對申請購買第二套或以上住房時貸款之最低首付比率從10%上調至25%，上述措施可能在短期內抑制需求。

11.0 供應

預計於二零一二年第四季在13區及19區周邊住宅項目(附房屋開發許可證、臨時及書面許可證)之單位落成數目如下：

13區之住宅項目

項目名稱	街道名稱	開發商	項目單位 總數	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已售)	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已推出但尚 未售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工 並售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工但尚 未售出)
18 Woodsville	Woodsville Close	S P Setia International (S) Pte Ltd	101	86	15	0	0
8@Woodleigh	Woodleigh Close	FCL Homes Pte Ltd	330	0	0	330	0
Bartley Ridge	Mount Vernon Road	Mount V Development Pte Ltd	868	0	0	0	0
D' Almira	Sommerville Road	Almira Development Pte Ltd	25	0	0	25	0
Daisy Suites	Daisy Road	Singbuilders Pte Ltd	25	1	24	0	0
E Maison	Braddell Road	Global Star Development Pte Ltd	129	0	0	0	0
Leicester Suites	Leicester Road	Macly Capital Pte Ltd	47	47	0	0	0
Nin Residence	Pheng Geck Avenue	Qingjian Realty (Serangoon) Pte Ltd	219	215	4	0	0
R Maison	Sommerville Walk	Global Star Development Pte Ltd	45	0	0	0	0
Residential apartments	Wolskel Road	How Poh Huat	7	0	0	0	0
Sant Ritz	Pheng Geck Avenue/ Upper Serangoon Road	Santarli Realty Pte Ltd	219	0	0	0	0
Sennett Residence	Pheng Geck Avenue	Clerodendrum Land Pte Ltd	310	0	0	0	0
Sky Green	Macpherson Road	Unique Realty Pte Ltd	176	161	15	0	0
Suites@Braddell	Braddell Road	Oxley Niche Pte Ltd	33	33	0	0	0
Woodsville 28	Woodsville Close	Yishun Property Pte Ltd	110	0	0	110	0

* 資料來源：新加坡市區重建局

19區之住宅項目

項目名稱	街道名稱	開發商	項目單位 總數	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已售)	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已推出但尚 未售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工 並售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工但尚 未售出)
21 Richards	Richards Avenue	Aurum Land Pte Ltd	31	31	0	0	0
57 @ Kovan	Kovan Road	Sun Fong Trading Pte Ltd	10	0	0	5	5
A Treasure Trove	Punggol Walk	Sim Lian JV (Punggol Central) Pte Ltd	882	851	31	0	0
Bartley Residences	Lorong How Sun	Bartley Development Pte Ltd	702	686	16	0	0
Bliss@Kovan	Simon Lane	BBR Kovan Pte Ltd	140	127	6	0	0
Boathouse Residences	Upper Serangoon View	Easthouse Properties Pte Ltd	493	476	17	0	0
Cambio Suites	Lim Tua Tow Road/Yio Chu Kang Road	Urban Lofts Pte Ltd	53	0	0	0	0
Cardiff Residence	Cardiff Grove	World Class Developments (Central) Pte Ltd	163	163	0	0	0
Casa Cambio	Lim Tua Tow Road	Urban Lofts Pte Ltd	198	198	0	0	0
Condominium development	Buangkok Drive/ Compassvale Bow/Sengkang Central	White Haven Properties Pte Ltd	615	0	0	0	0
D'Zire	Robey Crescent	Robeyfort Land Pte Ltd	47	44	0	0	0
D'hiro@Hillside	Hillside Drive	Hiro Investment Pte Ltd	24	5	7	12	0
FLO Residence	Punggol Field Walk	Publique Realty Pte Ltd	530	523	7	0	0
Gambir Ridge	Gambir Walk	Meadows Investment Pte Ltd	77	77	0	0	0
Kovan Regency	Kovan Road/Simon Road	Hoi Hup Kovan Development Pte Ltd	393	383	10	0	0
La Dolce Vita	Upper Paya Lebar Road	LRG Development Pte Ltd	41	0	0	31	10
La Fiesta	Sengkang Square	EL Development (Sengkang) Pte Ltd	810	0	0	0	0
Naung Residence	Jalan Naung	Orion-Two Residential Pte Ltd	60	17	13	0	0
Oasis Garden	Jalan Bunga Rampai	Peak Homes Development Pte Ltd	134	0	0	134	0
One Rosyth	Rosyth Road	Mushrooms Realty Pte Ltd	17	0	0	13	4
OneRobey	Robey Crescent	Goodland Ventures Pte Ltd	18	14	4	0	0

項目名稱	街道名稱	開發商	項目單位 總數	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已售)	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已推出但尚 未售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工 並售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工但尚 未售出)
Parc Centros	Punggol Central	Wee Hur (Punggol Central) Pte Ltd	618	618	0	0	0
Parc Vera	Hougang Street 32	Sim Lian (Hougang) Pte Ltd	452	450	2	0	0
Park Residences Kovan	Upper Serangoon Road	Kovan Central Pte Ltd	41	41	0	0	0
Presto@Upper Serangoon	Upper Serangoon Road	Oxley Global Pte Ltd	36	36	0	0	0
Residences Botanique	Yio Chu Kang Road	Riverside Walk Pte Ltd	81	0	0	81	0
Residential apartments	Eden Grove	Heng Boon Shan	18	0	0	0	0
Residential apartments	Yio Chu Kang Road	Allen & Glendon Development Pte Ltd	18	0	0	0	0
Residential apartments	Hillside Drive	Invest Ho Properties Pte Ltd	36	0	0	0	0
Residential apartments	Upper Serangoon Road	Oxley-Lian Beng Pte Ltd	160	0	0	0	0
Residential apartments	Lew Lian Vale	Roxy Residential Pte Ltd	171	0	0	0	0
Rich.Residence	Richards Avenue	Farmland Star Property Pte Ltd	12	1	0	0	0
River Isles	Edgedale Plains	Qingjian Realty (Punggol Central) Pte Ltd	610	582	28	0	0
Riversails	Upper Serangoon Crescent	Benefit Investments Pte Ltd	920	615	74	0	0
Riversound Residence	Sengkang East Avenue	Qingjian Realty (Sengkang) Pte Ltd	590	506	84	0	0
Space @ Kovan	Yio Chu Kang Road	RP North Pte Ltd/RP Properties Pte Ltd/Roxy-Pacific Developments Pte Ltd	140	140	0	0	0
Spazio @ Kovan	Upper Serangoon Road	Spazio Land Pte Ltd	49	0	0	0	0
Suites @ Paya Lebar	Upper Paya Lebar Road	Fragrance Properties Pte Ltd	99	92	7	0	0
Summer Scent	Kang Choo Bin Road	KDC (Kovan) Development Pte Ltd	16	0	0	12	4
Terrasse	Terrasse Lane	MCL Land (Serangoon) Pte Ltd	414	414	0	0	0
The Bentley Residences@Kovan	Kovan Road	Goodland Global Pte Ltd	48	0	0	0	0
The Luxurie	Compassvale Road	Keppel Land Realty Pte Ltd	622	576	46	0	0
The Minton	Hougang Street 11	Peak Garden Pte Ltd	1145	1145	0	0	0

項目名稱	街道名稱	開發商	項目單位 總數	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已售)	未竣工單位－ 附帶先決條件 (已推出但尚 未售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工 並售出)	已竣工單位－ 附帶先決條件 (已竣工但尚 未售出)
The Promenade@ Pelikat	Jalan Pelikat	Oxley Vibes Pte Ltd	164	164	0	0	0
The Quinn	Bartley Road	Bartley Homes Pte Ltd	138	0	0	0	0
The Scala	Serangoon Avenue 3	Circle Line Pte Ltd	468	468	0	0	0
The Tembusu	Tampines Road	Winsmart Investment Pte Ltd	337	0	0	0	0
The Vue	Upper Paya Lebar Road	Giant Land Pte Ltd	50	50	0	0	0
The Waterline	Poh Huat Road West	Waterline Development Pte Ltd	103	100	3	0	0
Urban Residences	Lorong Ah Soo	Wee Hur (Paya Lebar) Pte Ltd	47	39	8	0	0
Vibes @ Kovan	Kovan Road	Oxley Assets Pte Ltd	36	36	0	0	0
Vibes@Upper Serangoon	Upper Serangoon Road	Oxley Global Pte Ltd	60	60	0	0	0
Watertown	Punggol Central	Emerald Star Pte Ltd/ FC Retail Trustee Pte Ltd	992	970	22	0	0
iSuites @ Palm	Glasgow Road	I Development Pte Ltd	64	56	8	0	0

* 資料來源：新加坡市區重建局

* 隨附物業市場概況之詳細注釋。

於二零一二年第四季，13區及19區周邊合共將提供16,837個高層住宅樓宇單位、公寓及住宅群(有或無規劃批文)。總括而言，10,974個單位正在建設中，另外5,087個單位正在規劃階段，其中776個單位已取得臨時佔用許可證(TOP)。

於二零一二年第四季，合共有12,840個未竣工單位已取得規劃批文，其中11,748個單位已推出。3,221個未竣工單位未取得規劃許可。已推出但尚未售出之已取得規劃批文之未竣工單位數目為451個(3.84%)。若干已取得規劃批文但尚未售出之未竣工住宅項目為18 Woodsville、Nin Residence、Sky Green、Bartley Residences、Kovan Regency、River Isles、Riversails及Riversound Residence。

在取得規劃批文之已竣工單位中，有23個單位(2.96%)尚未售出。若干已取得規劃批文但尚未售出之已竣工住宅項目為57 @ Kovan、La Dolce Vita、One Rosyth及Summer Scent。

12.0 估值基準

吾等所進行之估值乃按市值基準進行，根據國際評估準則將其界定如下：

「市值為於進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼下於估值日買賣一項物業的估計款項。」

吾等已採取餘值法釐定土地的批地價值。

餘值法

餘值法是以已厘定的開發項目的總開發價值(GDV)扣除開發商利潤、推廣／法律費用、建設成本、融資成本、消費稅、專業費用、土地持有成本、土地印花稅及法律費用及財產稅，以得出土地餘值。

吾等為開發項目中尚未售出的高層樓宇住宅單位估值時，採納以下假設：

住宅

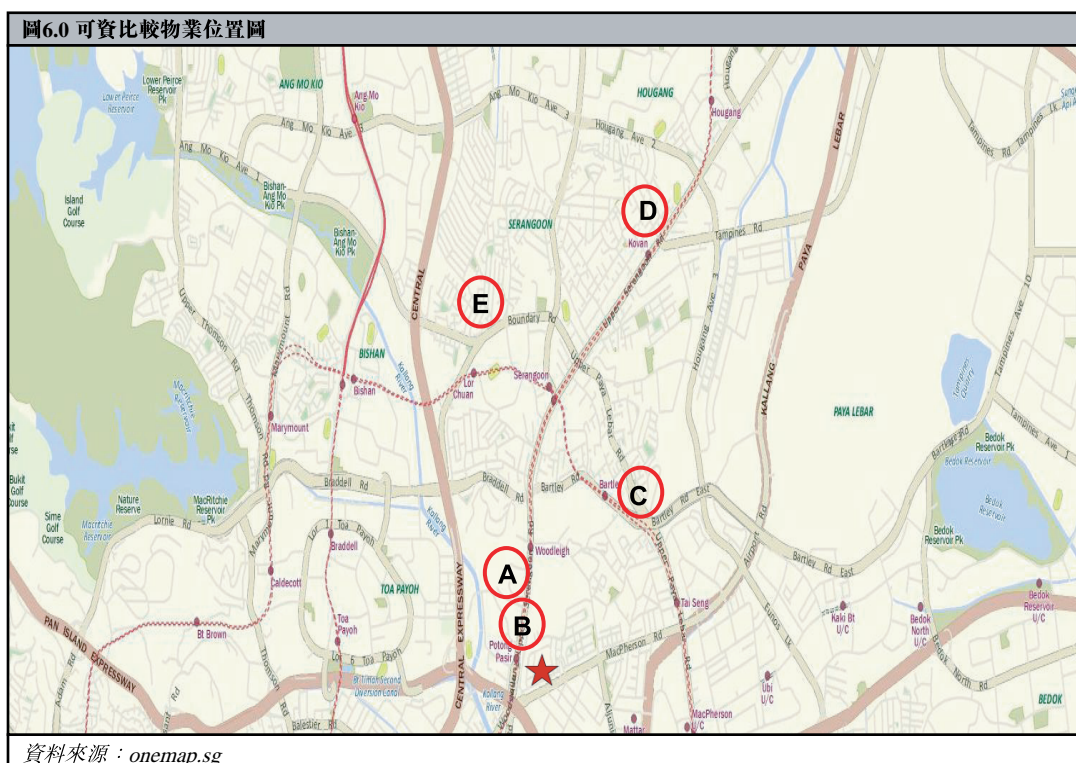
可供出售建築面積淨額	17,836.40平方米(191,991平方英尺)
單位數目	214個
總開發價值	250,000,000新加坡元／－
每平方米／平方尺	13,993 新加坡元／平方米 (1300 新加坡元／平方尺)
推廣／法律費用	1.5%
建設成本	3,251 新加坡元／平方米 (302 新加坡元／平方尺)
專業費用	7.0%
融資成本	3.0%
消費稅	7.0%
建築工期	2.5 年
規劃批文	0.5 年
利潤	24,958,830新加坡元／－(10%)
物業稅	10%

此外，吾等已於估值中考慮以下資料：

主合同金額	:	59,948,710新加坡元／－
已施工工程價值(截至二零一三年二月一日，根據中期付款證書第1號)	:	976,140.06新加坡元／－

可資比較物業

編號	開發項目名稱	建築面積範圍	單價範圍	成交日期
A	8 @ Woodleigh	37平方米至154平方米 (398平方英尺至1,658平方英尺)	10,281新加坡元/平方米至18,108新加坡元/平方米(955新加坡元/平方尺至1,682新加坡元/平方尺)	二零一二年至二零一三年
B	Nin Residence	44平方米至230平方米 (474平方英尺至2,476平方英尺)	8,087新加坡元/平方米至14,477新加坡元/平方米(751新加坡元/平方尺至1,345新加坡元/平方尺)	二零一二年至二零一三年
C	Bartley Residences	43平方米至209平方米 (463平方英尺至2,250平方英尺)	10,853新加坡元/平方米至16,116新加坡元/平方米(1,008新加坡元/平方尺至1,497新加坡元/平方尺)	二零一二年至二零一三年
D	Kovan Regency	47平方米至210平方米 (506平方英尺至2,260平方英尺)	11,323新加坡元/平方米至16,298新加坡元/平方米(1,052新加坡元/平方尺至1,514新加坡元/平方尺)	二零一二年至二零一三年
E	Cardiff Residence	37平方米至188平方米 (398平方英尺至2,024平方英尺)	8,690新加坡元/平方米至15,385新加坡元/平方米(807新加坡元/平方尺至1,429新加坡元/平方尺)	二零一二年至二零一三年



可資比較物業A	可資比較物業B	可資比較物業C	可資比較物業D	可資比較物業E
2 - 8 Woodleigh Close 8 @ Woodleigh	Pheng Geck Avenue 83及85號 Nin Residence	1/3/5/7/11A/3A/5A/7A Lorong How Sun Bartley Residences	Kovan Road2至42號 Kovan Regency	Cardiff Grove101及103號 Cardiff Residence
實況： • 建設中。 • 330套公寓及閣樓。 • 3幢15層高住宅建築物。 • 所提供之設施將包括健身型泳池、配有按摩浴缸之浸池、休閒池/水上酒吧、淺水/兒童嬉水池、網球場、兒童遊樂區、多功能廳、健身房和蒸汽浴室/更衣室、娛樂館、水療休息室、閱覽室、燒烤區、足部按摩區及室外健身區。	實況： • 建設中。 • 219套公寓及閣樓。 • 1幢5層高及1幢19層高配有地下停車場之住宅建築物。 • 所提供之設施將包括休閒遊樂池、水上陽光甲板、配有噴氣遊樂區之兒童游泳池、水療壁龕、健身型泳池、燒烤坑以及配有健身房、多功能廳、戶外餐飲休息室和附帶蒸汽浴室之更衣室之會所。	實況： • 建設中。 • 702套公寓及閣樓。 • 8幢14層至18層高住宅建築物。 • 所提供之設施將包括健身型泳池、配有兒童游泳池之兒童遊樂區、吊床、燒烤涼亭、野餐草坪、用餐涼亭、會所、健身房、兒童遊樂區、網球場、成人健身區、瑜伽平台、配有茶派隆之植物園、配有冥想亭之禪宗庭院及反光水池。	實況： • 建設中。 • 378套公寓及閣樓及15套聯排別墅。 • 6幢15層高住宅建築物。 • 所提供之設施將包括健身型泳池、兒童游泳池、噴水台、水療池、倒影池、配有多功能廳及健身房之會所、兒童遊樂場、戶外健身站、燒烤園、休息涼亭、閱讀角、弈棋天地、陽光草坪、樹林和花棚。	實況： • 建設中。 • 163個單位。 • 2幢5層高配有閣樓、開放式屋頂露台、游泳池及地面停車場之住宅開發項目。 • 所提供之設施將包括游泳池、池畔休息室、戲水池、多功能廳、桑拿房、室內健身房、日光曬台、燒烤區、兒童遊樂場及綠色健身區。
項目與可資比較物業A	項目與可資比較物業B	項目與可資比較物業C	項目與可資比較物業D	項目與可資比較物業E
• 位置：位置狀況相同。 • 物業質素：假設質素相同。 • 設施：假設配有類似設施。	• 位置：位置狀況相同。 • 物業質素：假設質素相同。 • 設施：假設配有類似設施。	• 位置：位置狀況相同。 • 物業質素：假設質素相同。 • 設施：假設配有類似設施。	• 位置：位置狀況相同。 • 物業質素：假設質素相同。 • 設施：假設配有類似設施。	• 位置：位置狀況相同。 • 物業質素：假設質素相同。 • 設施：假設配有類似設施。

直接比較法

吾等之估值乃根據直接與鄰近地區內及其他地區可資比較物業之銷售成交進行比較而作出。

可資比較物業

位置	地盤面積	建議總建築面積	代價	每倍容積率價格	批地年期	交易日期
Ang Mo Kio Avenue 2	18,482.2平方米 (198,942平方英尺)	64,688平方米(696,302平方英尺)	550,000,048新加坡元/-	8,502新加坡元/平方米(790新加坡元/平方尺)	99年	二零一三年一月
Bishan Street 14	11,227.8平方米 (120,856平方英尺)	55,016.22平方米 (592,195平方英尺)	505,100,000新加坡元/-	9,181新加坡元/平方米(853新加坡元/平方尺)	99年	二零一二年十二月
Tai Thong Crescent (Parcel C)	8,200.3平方米 (88,268平方英尺)	28,702平方米(308,948平方英尺)	245,000,000新加坡元/-	8,536新加坡元/平方米(793新加坡元/平方尺)	99年	二零一二年九月
Bright Hill Drive	13,437.10平方米 (144,637平方英尺)	37,623.88平方米 (404,983平方英尺)	291,500,000新加坡元/-	7,748新加坡元/平方米(720新加坡元/平方尺)	99年	二零一二年八月

在達致吾等之估值時，吾等已考慮現行市況，並就物業與可資比較物業在位置、年期、面積、地形、設計及佈局、大廈之樓齡及情況、交易日期及其他影響其價值之因素等方面之差異後作出仔細調整。

13.0 估值－於二零一三年三月二十五日

在考慮所有有關資料後，吾等認為該物業(已獲書面許可證建設公寓住宅開發項目(包括一幢19層高高層樓宇住宅(合共：175個單位)及部分4層／部分5層配有開放式屋頂台階之聯排洋房(合共：39幢)、2層地庫共用停車場及公共設施)獲授書面許可證、交吉及不附任何產權負擔)之市值為131,500,000新加坡元／－(一億三千一百五十萬新加坡元)。

市值不計入已於二零一三年三月六日支付予Singapore Land Authority之6,846,007新加坡元／－土地溢價。

13.1 推薦意見／意見

吾等進一步認為，建議公寓開發項目之總開發價值為250,000,000新加坡元／－(兩億五千萬新加坡元)(假設其已於估值日期妥為完成、交吉且不附任何產權負擔)。

報告

在未獲得吾等事先以書面批准轉載本報告(按所示之形式及內容)之前，本報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

最後及按吾等標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供勇利航業集團有限公司使用，亦概不會就其中全部或任何內容而對第三者負責。

備註

吾等謹此聲明，吾等獨立於 貴集團，且吾等並無於 貴集團任何成員公司之任何股份中擁有直接或間接權益。吾等無權或無選擇權(不論是否可依法執行)認購或提名人士認購 貴集團任何成員公司任何股份。

除另有說明者外，本文所載之所有貨幣金額，均以新加坡共和國法定貨幣新加坡元(新加坡元)列值。

隨附吾等的總開發價值及市值概要、證書及有關附錄。

香港

干諾道中200號

信德中心西翼1801室

勇利航業集團有限公司

董事會 台照

仲量聯行

Tan Keng Chiam

B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV

AD041-2004796D

區域董事

仲量聯行

Yee Yeh Shiunn

B.Sc. (Land Mgt.) (Hons.) MSISV

AD041-2006553D

新加坡市區董事

二零一三年三月二十八日

附註： Tan Keng Chiam先生及Yee Yeh Shiunn均為新加坡持牌估值師及新加坡測量師與估價師學會會員，分別擁有逾22年及18年物業估值經驗。

估值概要

物業地址	:	位於1 Pheng Geck Avenue Sant Ritz Singapore 348196之土地(稱為Lot 10335T Mukim 17)
註冊所有人	:	Santarli Realty Pte Ltd.
法律描述	:	Lot 10335T Mukim 17
佔地面積	:	4,850.5平方米(52,211平方英尺)
批地年期	:	租期自二零一二年十月一日起計99年。
物業簡述	:	該物業由一塊幾乎為長方形且帶有八字形轉角之地塊組成，由Upper Serangoon Road、Tai Thong Crescent及Pheng Geck Avenue所環繞，面臨Upper Serangoon Road約105米，寬約50米。其大致平坦且與現有路面處於相同水平高度。
建議開發項目	:	建議開發項目Sant Ritz於竣工時將包括一幢19層高提供175個住宅單位的高層樓宇及部分4層／部分5層聯排洋房，合共39幢。
建議總建築面積	:	約18,674.7平方米(201,014平方英尺)，包括露台
建議可出售建築面積淨額	:	約17,836.4平方米(191,991平方英尺)
總綱規劃圖(二零零八年版)	:	住宅項目容積率為3.5倍，及露台、私人封閉空間及屋頂台階有10%的額外容積率。
規劃申請	:	新加坡市區重建局(URA)就建議公寓住宅開發項目(包括一幢19層高高層樓宇住宅(合共：175個單位)及部分4層／部分5層配有開放式屋頂台階之聯排洋房(合共：39幢)、2層地庫共用停車場及公共設施)於二零一三年一月二十三日發出書面許可證(參考編號為ES20120731R0211)。

獲批准總建築面積為18,674.70平方米(201,014平方英尺)，主樓宇總建築面積為16,977平方米(182,740平方英尺)，及露台總建築面積為1,697.7平方米(18,274平方英尺)。整體總容積率為3.85倍。

建議總容積率	:	3.85倍(包括露台)
市值 [^]	:	131,500,000新加坡元／－
總開發價值	:	250,000,000新加坡元／－(假設其於估值日期已妥為完成)

[^] 該物業(作為建議住宅開發地盤)之市值，其因批准建設公寓住宅開發項目(包括一幢19層高高層樓宇住宅(合共：175個單位)及部分4層／部分5層配有開放式屋頂台階之聯排洋房(合共：39幢)、2層地庫共用地下停車場及公共設施)獲授書面許可證。

市值不計入已於二零一三年三月六日支付予Singapore Land Authority之6,846,007新加坡元／－土地溢價。

仲量聯行**Tan Keng Chiam**

B.Sc. (Est. Mgt.) MSISV

AD041-2004796D

區域董事

仲量聯行**Yee Yeh Shiunn**

B.Sc. (Land Mgt.) (Hons.) MSISV

AD041-2006553D

新加坡市區董事

編製估值及報告所採納之一般原則

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，否則此等原則將應用於本報告之文本內。

1) 估值準則

所有估值工作乃遵照新加坡測量師與估值師學會(SISV)估值準則及指引以及國際評估準則(IVS)而進行，且已視乎情況而作出更改，以符合當地之法例、習俗、慣例及市況。

2) 估值基準

吾等所進行之估值乃按市值基準進行，新加坡測量師與估值師學會將其界定如下：

「市值為在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額。」

3) 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向有關估值及報告內所列名之收件人或彼等提述可就特別目的而收取文件之其他專業顧問發出。吾等不會對上述人士以外之任何其他人士承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值及報告之全部或任何部份或其中之任何引述均不得轉載於任何已刊印之文件、聲明或通函，或以任何形式刊印，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所指之資料來源所提供，吾等相信此等資料實屬可靠，而吾等對資料之準確性概不負責，亦不對該等資料之準確性作出任何保證或發表任何聲明。所有其他資料(並無指明直接與任何另一方有關)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。

5) 文件

吾等通常並無審閱租約或所有權文件，而在適當之情況下，吾等會建議應就此等事宜尋求律師之意見。除非知悉具有相反意思，否則吾等假設所有已草擬之文件均已妥善地編製，並可出示有效業權文件，且無附帶可影響受估值之物業權益價值之繁重產權負擔、限制、地役權或其他支銷。

6) 城市規劃及其他法定規定

吾等從有關主管機構編製之總規劃(Master Plan)、開發指導規劃(Development Guide Plans)及文告(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(例如道路及渠務改善工程)之不利影響。如需得到確認，吾等建議應向閣下之律師取得有關之核實證明。

吾等之估值乃根據所述之處所及任何改善工程均遵守所有有關法定規定之基準而編製。吾等假設有關主管機構已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

7) 租戶

除非特別要求，否則吾等概不會查核實際或潛在租戶之財務狀況。倘該等物業乃因出租而進行估值，因此吾等將假設各租戶均有能力履行租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契諾之情況。

8) 結構測量

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部分。吾等未能對未經視察之部分之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或過往之蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

9) 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定地面情況及設施是否適合現有或任何新開發項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。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，而假使建議進行有關開發項目，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。

10) 尚未償還債項

吾等在估值在建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會考慮已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮承建商、分包商或專業人員或設計隊伍之任何成員須承擔之責任。

11) 保險價值

吾等對保險價值之意見為吾等就保險而言對回復原狀之成本之評估，該等成本包括將予投保之物業完成重建後涉及之總成本，連同就通脹、拆卸及清除瓦礫、專業費用、現行消費稅及(倘適用)遵守現有之規定及細則而作出之撥備。

© 仲量聯行二零零九年版權所有

1. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或準備訂立任何並非於一年內屆滿或本集團於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

2. 競爭業務

於最後可行日期，下列董事被視為於一項競爭業務或可能直接或間接與本集團業務競爭的業務中擁有權益(定義見香港上市規則)，詳情載列如下：

- (a) 本公司主席及非執行董事許志堅先生及其家族透過船隊進行船舶租賃業務(除本集團的該等業務外)。上述船舶均為許先生家族透過一系列船公司(「許氏公司」)所擁有。許氏公司主要從事提供船舶租賃服務的業務，且可能與本集團業務競爭。

除許先生外，許氏公司的管理層完全獨立且有別於本集團的管理層。許先生概無參與許氏公司及本集團的日常管理。市場推廣職能(包括宣傳及租船條款談判)授權予其他董事及高級管理層進行，因此，許先生對本集團承租人的決策及自本集團向許氏公司轉移價值的影響微乎其微。

此外，如本公司上市文件所披露，許先生已作出兩項承諾，以防止許氏公司與本集團的利益衝突。

經計及上述情況，本集團營運業務乃按公平原則，且獨立於許氏公司的業務進行。

除上述披露者外，於最後可行日期，本公司董事或監事或彼等各自的聯繫人士概無從事與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務。

3. 董事於資產及合約的權益

於最後可行日期，概無董事於自二零一二年十二月三十一日(即本公司最新刊發的經審核財務報表編製日期)以來本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

本集團任何成員公司概無訂立任何於最後可行日期仍有效、任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務關係重大之合約或安排，惟本公司非執行董事張順吉先生於與本公司間接全

資附屬公司勇利航業(控股)有限公司及訊昌有限公司(「訊昌」)於二零一二年九月十九日訂立的經紀協議中擁有權益除外。張先生為訊昌的董事兼唯一股東。

4. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉任何本集團成員公司未決或面臨的重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一二年十二月三十一日(即本公司最新經審核財務報表編製日期)以來本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

6. 專家

- (a) 以下為本通函內載有其意見或建議的專業人士(「專家」)的資格：－

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
Deloitte & Touche LLP	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行	獨立物業估值師

- (b) 於最後可行日期，概無專家於本公司及／或本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可予行使)。
- (c) 於最後可行日期，各專家已發出書面同意，於刊發本通函時按其刊載的形式及涵義轉載其函件、陳述及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。專家的相關函件及陳述乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

- (d) 於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最新刊發的經審核財務報表編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：—

- (a) 本公司間接全資附屬公司Courage-New Amego Shipping Corp.（「**Courage Amego**」，作為賣方）與張曉翼先生（作為買方）於二零一零年十月十四日訂立的買賣協議（「**AIC-買賣協議**」）之日期為二零一三年一月三十一日的第三份補充協議，AIC-買賣協議內容有關以約3,800,000美元的代價出售Airline Investment Corp.全部已發行股本，經Courage Amego及張曉翼先生為補充AIC-買賣協議於二零一一年二月二十四日作出的確認書、於二零一一年三月二十二日訂立的第一份補充協議及於二零一二年五月十八日訂立的第二份補充協議所補充；
- (b) 上海悅嘉金屬工業有限公司（「**上海悅嘉**」）、上海悅勇投資管理有限公司（「**上海悅勇**」）及上海吉進管理諮詢有限公司（「**上海吉進**」，本公司的間接全資附屬公司）就購買中國物業於二零一二年五月十八日訂立之股份購買協議（「**股份購買協議**」），經上海悅嘉、上海悅勇及上海吉進於二零一二年五月十八日訂立之第一份補充物業轉讓協議所補充，以補充物業轉讓協議之日期為二零一三年一月三十一日之第二份補充物業轉讓協議；
- (c) 本公司間接全資附屬公司勇利航業（控股）有限公司（作為買方）與Dong-A Tanker Corporation（作為賣方）就收購M/V Dong-A Saturn船舶於二零一三年一月三十一日訂立的協議備忘錄；
- (d) Maritime Delivery Inc.（作為買方）與本公司的間接全資附屬公司Panamax Leader Marine Corp.（作為賣方）於二零一二年九月二十四日就出售一艘船舶M/V Panamax Leader訂立的協議備忘錄；
- (e) 本公司的間接全資附屬公司Cape Ore Marine Corp.（「**Cape Ore**」）（作為買方）與China Partners Shipping Limited（作為賣方）於二零一二年八月七日就收購一艘船舶M/V China Act訂立的協議備忘錄；
- (f) Giant Power Group Limited（作為買方）與Cape Ore（作為賣方）於二零一二年五月三日就出售一艘船舶和利輪訂立的協議備忘錄；

- (g) Regal Pacific Industries Limited(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司Sea Valour Marine Corp.(作為賣方)於二零一二年四月五日就出售一艘船舶萬利輪訂立的協議備忘錄；
- (h) Capital Crown Resources Limited(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司Courage Marine Co. Ltd.(作為賣方)於二零一二年六月十三日就出售一艘船舶勇利輪訂立的協議備忘錄；
- (i) Long Hill Capital Ltd.(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司Raffles Marine Corp.(作為賣方)於二零一二年一月十八日就出售一艘船舶國利輪訂立的協議備忘錄；
- (j) Pacific Goal Investments Limited(作為買方)與本公司的間接全資附屬公司Sea Pioneer Marine Corp.(作為賣方)於二零一一年十二月二十一日就出售一艘船舶明利輪訂立的協議備忘錄；
- (k) Asiafar Int'l Inc.(作為買方)與間接全資附屬公司Bravery Marine Holdings Inc.(作為賣方)就出售一艘船舶百利輪於二零一一年十一月十七日訂立的協議備忘錄；
- (l) 本公司的間接全資附屬公司Zorina Navigation Corp.(作為買方)與Zhejiang Zengzhou Ship Building Co., Ltd(作為賣方)就收購一艘運力約57,000載重噸的新造大靈便型船舶於二零一一年十一月十四日訂立的協議備忘錄；
- (m) 本公司的間接全資附屬公司Heroic Marine Corp.(「**Heroic Marine**」)(作為買方)與Zhejiang Zengzhou Ship Building Co., Ltd(作為賣方)就收購一艘運力約57,000載重噸的新造大靈便型船舶於二零一一年十月二十四日訂立的協議備忘錄；及
- (n) Maritime Delivery Inc.(作為買方)與Heroic Marine(作為賣方)就出售一艘船舶宏利輪於二零一一年八月十六日訂立的協議備忘錄。

8. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心西翼1801室。
- (c) 本公司股份過戶登記處為(1)Unit Trust/Share Registration, Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd(Boardroom Limited的成員公司)，地址為50 Raffles Place #32-01, Singapore Land Tower, Singapore 048623；及(2)卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (d) 本公司聯席公司秘書為韓國平先生及李碧萍女士。韓先生為專業會計師，彼為本集團財務總監，負責本集團的財務及會計控制。李女士為新加坡執業辯護律師及事務律師，具有在英格蘭及威爾士從事事務律師以及在紐約從事律師工作的資格。

股東特別大會通告



COURAGE MARINE GROUP LIMITED 勇利航業集團有限公司

(在百慕達註冊成立)

(公司註冊編號36692)

(香港股份代號：1145)

(新加坡股份代號：E91.SI)

茲通告勇利航業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年七月十六日下午二時正假座4 Robinson Road #04-01, The House of Eden, Singapore 048543舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(無論有否作出修訂)。

除文義另有說明者外，本股東特別大會通告所界定的全部詞彙與本公司於二零一三年六月二十五日向股東寄發的通函中所界定或詮釋者具有相同含義。

普通決議案第1項^(A) – COURAGE MARINE OVERSEAS LTD.投資SANTARLI REALTY PTE. LTD. 10%股權，作為新交所上市手冊項下之主要交易及香港上市規則項下之主要及關連交易

動議：

- (a) 根據新交所上市手冊第10章，批准CM Overseas根據股份購買協議以及經修訂及經重新編製之合資協議的條款及條件作出建議收購事項及建議投資，其構成新交所上市手冊第10章項下的主要交易；
- (b) 根據香港上市規則第14章及第14A章，批准CM Overseas根據股份購買協議以及經修訂及經重新編製之合資協議的條款及條件作出建議收購事項及建議投資，其構成香港上市規則第14章及第14A章項下的主要及關連交易；及
- (c) 授權本公司任何董事完成及進行彼等或彼可能認為適當、權宜或必需之所有相關行動及事宜，包括但不限於簽立所有相關所需文件(倘一切有關行動及事宜以及所有有關文件屬行政性質及有助於實施建議收購事項及建議投資)及批准任何文件之任何修訂、更改或修改(倘有關修訂、更改及修改為文書及行政修訂或屬行政性質，

股東特別大會通告

並須遵守香港上市規則及新交所上市手冊)，以落實建議收購事項、建議投資及／或本普通決議案擬進行之交易(倘有關交易有助於建議收購事項及建議投資，且屬行政性質)。

(A) 將由股東(陳信用先生及其聯繫人士除外)批准

普通決議案第2項 – 多元化發展建議物業投資業務

動議批准建議多元化發展本公司業務至建議物業投資業務，據此，本集團開展建議物業投資業務項下進行或將予進行的業務及其合理隨附或附帶的所有其他業務構成本集團日常業務過程中的一部分，惟須遵守香港上市規則及新交所上市手冊。

承董事會命
公司秘書
李碧萍

新加坡及香港，二零一三年六月二十五日

附註：

1. 隨本通告附奉股東代表委任表格(供新加坡股東)、香港代表委任表格(供香港股東)或寄存人代表委任表格(供寄存人)。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決的股東，均有權委任不多於兩位受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
3. 位於新加坡的股東如欲委任受委代表，須填妥隨附的股東代表委任表格。其後，股東代表委任表格最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送交本公司的新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.的辦事處，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623。
4. 位於香港的股東如欲委任受委代表，須填妥隨附的香港代表委任表格。其後，香港代表委任表格最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
5. 名列寄存名冊的寄存人(定義見新加坡公司法第130A章)如未能親身出席大會但欲委任代名人代其出席及表決，或倘有關寄存人為公司，則須填妥隨附的寄存人代表委任表格，且最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司的新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.的辦事處，地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623。
6. 倘股東委派一名以上受委代表，須列明各受委代表所代表的有關持股比例。

股東特別大會通告

7. 委任受委代表的文據必須經委任人或彼正式書面授權的授權人親筆簽署。倘股東或寄存人為公司，則委任受委代表的文據須加蓋公司印鑑或由獲正式授權的高級人員或授權人親筆簽署。
8. 填妥及交回股東代表委任表格、香港代表委任表格或寄存人代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將被視為已撤銷論。
9. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委任受委代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票的人士；惟倘超過一名聯名持有人出席大會，不論親身或委任受委代表，則就有關股份於股東名冊排名首位的聯名登記持有人的投票始獲接納，而其他登記持有人的投票將不獲受理。

為免干擾股東特別大會的進行，敬請 閣下準時出席謹訂於二零一三年七月十六日下午二時正開始的股東特別大會。