



SINGHAIYI
GROUP

SINGHAIYI GROUP LTD.

(Company Registration No. 198803164K)
(Incorporated in the Republic of Singapore)

企业和业务更新

新海逸集团有限公司（简称“公司”，连同其子公司并称为“集团”）的董事会希望继公司新任集团总裁（2013 年 12 月 1 日上任）陈怀丹女士在审阅公司战略之后，提供以下企业和业务更新。

I. 新加坡的房地产项目和投资

公司近期有四个住宅房地产发展项目和一个持有 20%股权的商业地产项目。关于销售，临时入伙证（“TOP”）或在每个项目投资的更新如下：

- a) Charlton Residences** – 这个拥有永久地契的大型聚落式洋房项目于 2011 年 11 月推出，不到四个月就售罄。集团拥有这个项目 80%的股份。该项目销售总值为 6,000 万新元，预计能够在先前计划的 2014 年 12 月之前取得临时入伙证。截至 2013 年 9 月 30 日的上半个财年（“2014 财年上半财年”），集团通过该项目录得营业额 1,620 万新元，并希望能在 2014 财年录入余下的 4,380 万新元销售额。
- b) Pasir Ris One** – 集团拥有该私人租屋（“DBSS”）项目 80%的股份。截至 2013 年 12 月 31 日，447 个单位中的约 290 个或 65%已经售出。该项目计划能在 2015 年 6 月取得临时入伙证。施工完成后，公司希望能在 2016 财年录入该项目的营业额。
- c) CityLife@Tampines** – 集团拥有该执行共管公寓项目 24.5%的股份，总销售额为 5.28 亿新元。所有 514 个单位于 2012 年 12 月推出间的三个月内售罄。该项目预计于 2016 年 5 月取得临时入伙证。施工完成后，公司希望能在 2016 财年录入该项目的营业额。
- d) CosmoLoft** – 该永久地契公寓项目于 2013 年 5 月推出，集团持有其 90%的股份。基于目前的销售价格，它的总开发价值约为 5,300 万新元。该项目预计于 2016 年 4 月取得临时入伙证。公司已售出 56 个单位中的 10%，并希望能在 2017 财年录得营业额。
- e) TripleOne Somerset** – 集团在 2014 年 1 月 9 日宣布它以 6,600 万新元收购了 TripleOne Somerset 20%的股份，标志着其在新加坡的首个商业地产投资。集团已将委任一名代表为资产提升项目（“AEI 工作”）的项目管理团队一员，致力于提升房地产的价值。这座 17 层高的建筑位于新加坡乌节路购物商区，有两幢办公大楼和两层楼的商用空间，总建筑面积约为 766,550 平方英尺。集团期望能从 2014 年 4 月 1 日开始录得租金收入。



SINGHAIYI
GROUP

SINGHAIYI GROUP LTD.

(Company Registration No. 198803164K)
(Incorporated in the Republic of Singapore)

II. 新加坡房地产市场概览

新加坡住宅房地产市场目前面临着多重挑战，其中包括土地成本的上升，政府主导的一系列降温措施以及全球利率的不确定。鉴于上述因素，集团将审慎评估未来的土地招标并且于近期制定了“增值”策略，以创造协同效应，借鉴合作伙伴的专业知识和经验。在该策略的指导下，集团将突破其现有的住宅房地产发展，在新加坡探寻其他房地产机遇。这样的机遇将涉及商业或其他房地产领域，同时集团也将专注于股东价值的提升。

集团相信商业地产市场提供了收益率投资项目的选择机会。集团已经着手于第一个投资项目（TripleOne Somerset）并将在评估未来商业地产投资之前，充分利用来自资产改进计划的经验。

III. 多元化的美国房地产投资策略

跟新加坡的房地产市场相比，董事们认为美国的房地产市场正处于市场周期的恢复阶段。因此，在 2013 年 6 月 28 日的一次特别股东大会（“EGM”）上，新海逸的股东们通过了集团的提案，允许其通过配售新股和附加股筹集 2.26 亿新元，进军海外房地产市场，并着重于美国市场。集团的美国投资策略结合了投资回报以及以潜在价值的折扣价格进行收购。

集团与其控股股东所拥有的美国太平洋国际资本有限公司（“APIC”）已达成协议，特别是 APIC 提供给了公司其在美国考虑投资的任何房地产投资项目的优先取舍权，集团依靠管理团队的投资智慧和商业网络，不断搜寻有吸引力和可持续的机会。到目前为止，公司已经实现了在美国的前两个投资，它们分别是：

- i) Tri-County Mall (“TCM”), 俄亥俄州辛辛那提市一座主要购物商场，于 2013 年 9 月被公司以 4,500 万美元收购，本次收购在商场截至 2013 年 6 月的未经审核账面净值的基础上享受了约 77%的折扣；
- ii) Vietnam Town (“VT”), 加利福尼亚州圣何塞市一个部分完成的商业公寓项目，于 2013 年 11 月被公司以 3,305 万美元收购。

IV. 美国房地产活动的更新

在完成了两次在美国的收购之后，集团已经着手于以下措施以提升股东价值：

a) *Tri-County Mall (“TCM”)*

集团通过一家间接持有公司 SingHaiyi Tri-County Mall Inc，该公司拥有 Tri-County Mall LLC（持有 TCM）以及 TCM 的管理者 Tri-County Mall Property Management LLC。



SINGHAIYI
GROUP

SINGHAIYI GROUP LTD.

(Company Registration No. 198803164K)
(Incorporated in the Republic of Singapore)

首要任务是提高收购时录得的 84% 的租用率，将 TCM 定位为一间生活购物中心，采取相应措施，吸引潜在租户。管理层目前正在和一些本土主要租户进行商谈。

该商场的已接近满租，全球金融危机爆发前，其 2008 年录得税前利润 1,000 万美元。

该商场坐落于一块 76.1 亩的土地上，共计拥有 7,000 个停车位。管理层也在寻求机会，将部分土地出租给餐馆经营者或者商务酒店。这些措施将有助集团增加收入，而不会产生资本开支。

b) Vietnam Town (“VT”)

该项目计划建设 256 个公寓单位，每个单位约 1,000 平方英尺，总占地面积为 853,502 平方英尺。收购当时，115 个单位已完成建设，其中 64 个已经售出。公司计划在 2015 年之前以每个单位 550,000 美元的均价售出余下的 51 个单位，并利用其约 2,800 万美元的收入，在 2016 年至 2018 年间的销售期之前，完成余下 141 个单位的建设。

截至今天，两个单位已经以每平方英尺 575 美元的价格售出。该地区房地产价格的上升将带动这个项目的售价。集团希望在 2014 财年年底前，以这个价格售出多一些单位。

V. 负债比率

截至 2013 年 9 月 31 日，集团拥有净现金 1.604 亿新元。集团已经动用现金资源（2013 年 6 月 EGM 之后筹得的 2.26 亿美元）为上述两个房地产项目提供资金，它计划在不久的将来获取 50-50 债务产权比率的银行贷款

VI. 前景展望

集团仍然在寻求新加坡和美国的投资机会，针对上述因素，它希望后者的长期财务贡献能够超越前者。

鉴于目前的销售进度，建设进度和在这两个国家持续发展的项目，董事们预期 2016 财年的营业额和营业净利将会高于 2014 财年和 2015 财年。



SINGHAIYI
GROUP

SINGHAIYI GROUP LTD.

(Company Registration No. 198803164K)
(Incorporated in the Republic of Singapore)

新海逸集团有限公司董事会

陈怀丹女士 (Serena)
集团总裁

2014 年 1 月 9 日

此中文公告为英文版译本，如中、英文两个版本有任何抵触或不相符之处，应以英文版为准。

This announcement has been prepared by the Company and its contents have been reviewed by the Company's Sponsor, SAC Capital Private Limited, for compliance with the relevant rules of the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the "Exchange"). The Company's Sponsor has not independently verified the contents of this announcement.

This announcement has not been examined or approved by the Exchange and the Exchange assumes no responsibility for the contents of this announcement, including the correctness of any of the statements or opinions made or reports contained in this announcement.

The contact person for the Sponsor is Mr. Ong Hwee Li (Telephone: 65-6221 5590) at 1 Robinson Road, #21-02 AIA Tower, Singapore 048542.