

---

**此乃要件 請即處理**

---

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，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已悉數出售或轉讓名下所有新龍國際集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主，或經手買賣之銀行、證券交易商或其他代理商，以便轉交買主。

---



**SIS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**新龍國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00529)

主要交易

收購物業

---

二零一三年二月二十二日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一：本集團之財務資料.....	7
附錄二：該物業之未經審核財務資料.....	9
附錄三：物業估值.....	11
附錄四：本集團之未經審核備考財務資料.....	15
附錄五：一般資料.....	19

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「%」	指	百分比
「收購事項」	指	根據買賣協議，買方向賣方收購該物業之信託實益權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新龍國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號00529)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「日元」	指	日元，日本法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零一三年二月十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	56層高連兩層地庫之Rinku Gate Tower Building，位於日本大阪府泉佐野市臨空往來北1
「買賣協議」	指	由賣方與買方於二零一二年十二月十四日就買賣該物業而訂立之買賣協議

---

## 釋 義

---

「買方」／「SiS TMK」	指	本公司之間接全資附屬公司特定目的會社SSG8
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東，本公司每股面值0.01港元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，獨立合資格估值師
「賣方」	指	Yugen Kaisha Sannou Holdings(有限会社山王ホールディングズ)，一間於日本註冊成立之有限公司

本通函所採用之匯率為每1,000日元兌93港元。



**SIS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**新龍國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00529)

**董事會：**

**執行董事**

林嘉豐先生(主席)

林家名先生

林惠海先生

林慧蓮女士

**獨立非執行董事**

李毓銓先生

王偉玲小姐

馬紹榮先生

**註冊辦事處：**

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港

鰂魚涌

海澤街28號

東港中心604室

敬啟者：

**主要交易  
收購物業**

**I. 緒言**

於二零一二年十二月十四日，買方SiS TMK(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，以2,960,000,000日元即約275,280,000港元之代價收購該物業「Rinku Gate Tower Building」之信託實益權益。該摩天大廈位於日本大阪府泉佐野市臨空往來北1，目前位列日本第二最高建築物。

本通函旨在向股東提供有關收購事項之進一步資料。收購事項之詳情如下：

\* 僅供識別

## II. 買賣協議

### 日期

二零一二年十二月十四日

### 訂約方

- (1) Yugen Kaisha Sannou Holdings(有限会社山王ホールディングズ), 作為賣方; 及
- (2) 特定目的會社SSG8「SiS TMK」(本公司之間接全資附屬公司), 作為買方。

經董事作出一切合理查詢後, 就彼等所知、所悉及所信, 賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

賣方之主要業務活動為物業控股。本公司與賣方及其聯繫人士於過去十二個月並無根據上市規則第14.22條須予以合併計算之過往交易及關係。

### 有關該物業之資料

於進行收購事項之前, Rinku Gate Tower Building由一名信託人持有, 彼為一間日本持牌信託銀行, 而賣方獲賦予其實益擁有權。根據買賣協議之條款及條件, 賣方須出售, 而SiS TMK須購入摩天大廈Rinku Gate Tower Building之信託實益權益。該摩天大廈位於日本大阪府泉佐野市臨空往來北1、與大阪關西國際機場只有一站之隔及比鄰優質大型出口特賣商場。樓高256米, 該56層連兩層地庫摩天大廈現時位列日本第二最高建築物; 該大阪市標誌性建築物包括有寫字樓、酒店及國際會展中心。

完成後, SiS TMK(作為受益人)獲賦予實益擁有權及信託人維持不變。信託人有權收取固定年費及須根據信託協議及受益人之指示管理該物業。該物業必須與信託人的資產及其他信託資產分開管理。信託人將代表受益人收取租金收入及支付該物業大部分支出。

該物業截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個財政年度由租賃而產生的收入分別為1,298,991,000日元(相等於約120,806,000港元)、1,066,281,000日元(相等於約99,164,000港元)及981,848,000日元(相等於約91,312,000港元)。

---

## 董事會函件

---

於二零一二年十一月十二日，該物業經估值師估值為2,710,000,000日元(約252,030,000港元)，估值報告載列於本通函附錄三。

### 代價及付款條款

收購事項之代價為2,960,000,000日元即約275,280,000港元，於完成時(已於二零一二年十二月二十一日進行)透過銀行借貸所得資金全數支付予賣方。

該物業之代價乃經訂約方參考現行市況及該物業之位置以及同區物業之市價後經公平磋商而釐定。

### 完成

收購事項已於二零一二年十二月二十一日完成。

## III. 進行收購事項之原因

新龍集團主要從事分銷流動電話及資訊科技產品、投資優質企業及物業投資業務。收購事項與本集團投資於能提供收入並有長線升值潛力的房地產投資策略一致。經考慮上述因素，董事認為，收購事項之條款屬公平合理及收購事項符合股東及本公司之整體利益。

## IV. 收購事項之財務影響

完成後本集團持有該物業作投資物業。根據於二零一二年六月三十日之未經審核財務狀況表，隨進行收購事項之後，本集團之投資物業預期增加298,408,000港元；本集團之總資產預期增加47,770,000港元；及由於現金及銀行結餘減少以及負債增加將抵銷投資物業之增加，本集團之資產淨值將維持不變。該物業預期可為本集團帶來每年約86,266,000港元之收入。

## V. 一般事項

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，以及根據第14.40條規則須待股東批准後，方可作實。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，倘本公司須就批准收購事項而召開股東特別大會，則概無股東及其聯繫人士須放棄投票。

本公司已取得本公司控股股東Gold Sceptre Limited(其實益擁有本公司已發行股本約50.7%權益)以書面批准收購事項。根據上市規則14.44條規定，由於本公司控股股東經已以書面批准，故毋須及將不會就批准收購事項而召開本公司特別股東大會。

## VI. 其他事項

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
新龍國際集團有限公司  
主席  
林嘉豐

二零一三年二月二十二日

## 1. 財務概要

本集團(i)截至二零零九年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表(日期為二零一零年四月三十日)於本公司二零零九年年報第25頁至81頁披露；(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表(日期為二零一一年四月二十日)於本公司二零一零年年報第28頁至95頁披露；及(iii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表(日期為二零一二年四月二十七日)於本公司二零一一年年報第27頁至97頁披露。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發未經審核簡明綜合財務報表(日期為二零一二年八月二十二日)於本公司之二零一二年中期報告第4頁至18頁披露。所有有關財務報表已於聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司網站[www.sisinternational.com.hk](http://www.sisinternational.com.hk)刊載。

## 2. 營運資金

經考慮現有之內部財務資源及可用銀行融資，以及並無不可預見之情況下，董事認為，收購事項完成後，本集團擁有充足營運資金以滿足其現時需要，即本通函日期起未來最少12個月之需要。

## 3. 債務聲明

於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團有未償還有抵押銀行借款約311,972,000港元，透過質押約342,126,000港元之銀行存款作抵押。

除上述或本通函另有披露者、以及除集團內公司間之債務外，於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似之債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一二年十二月三十一日起，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

#### 4. 財務及貿易展望

新龍集團主要從事分銷流動電話及資訊科技產品、投資優質企業及物業投資業務。收購事項與本集團投資於能提供收入並有長線升值潛力的房地產投資策略一致。於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產淨額為740,000,000港元，現金結餘為922,000,000港元及債務（即銀行借款及應付票據）除以股東資金比率為10%。收購事項（已由銀行借款撥付）完成後，董事預期，本集團之財務狀況應至少於截至二零一三年十二月三十一日止現財政年度仍將保持穩健。

鑒於歐洲金融風暴及預期中國經濟逐步放緩，全球經濟前景仍然不明朗。儘管流動電話及流動產品帶來增長契機，然而，在產品及技術轉型期內，許多流動電話廠商均面臨市場波動、競爭激烈及盈利受壓的挑戰。隨著技術和創新不斷令消費者及企業產生進展、變動及轉型，董事審慎推進本集團的業務。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，該物業截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個財政年度（「有關財政年度」）之損益表均須載於本通函。除該物業的租賃收入外，就有關直接支出及其他開支，本集團未能獲賦予全部權利以查閱賣方之相關賬簿及記錄或其他財務資料，以遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條規則之規定編製該物業截至有關財政年度之財務資料。因此，本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守第14.67(6)(b)(i)條規則，故取而代之，披露以下資料。因此，資料未必能真實反映於有關財政年度該物業之實際表現。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個財政年度，該物業由租賃而產生的收入分別為1,298,991,000日元（相等於約120,806,000港元）、1,066,281,000日元（相等於約99,164,000港元）及981,848,000日元（相等於約91,312,000港元）。

根據由賣方提供之有限資料，如適用物業稅、土地租金、管理費用及公用事業開支，就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個財政年度之預計開支分別為約955,697,000日元（相等於約88,880,000港元）、805,340,000日元（相等於約74,897,000港元）及749,530,000日元（相等於約69,706,000港元）。除上述有限資料外，概不包括其他開支，如折舊及財務成本。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，董事委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，按照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料之協定程序」以就該物業之租金收入進行若干已協定之程序。該等程序純粹為協助董事評估該物業的租賃收入之準確性而進行，並總結如下：

1. 核數師自本公司管理層取得該物業的租賃收入之摘要（「租賃收入摘要」）並檢查其計算準確性。
2. 核數師自租賃收入摘要中篩選樣本並檢查細節相符性；即就賣方所提供之有關租賃協議之租戶名稱、租賃期限、每月租金及公用範圍收費（「細節」）。
3. 核數師根據租金收入摘要所示，通過將每月租金收入乘以十二個月或（倘屬較短期間）某一年度應付租金收入之月份數目，以檢查就上述第2項樣本截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個年度各項之租賃收入總額之計算準確性。

本公司核數師彙報彼等之發現如下：

- a. 就程序1，核數師發現租賃收入摘要計算準確。
- b. 就程序2，核數師發現所選各項之細節與相關租賃協議所載者相符。
- c. 就程序3，核數師發現截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十一月三十日止三個財政年度就程序2所選之各項租賃收入總額均計算準確。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行之鑑證服務，故本公司核數師概不就租賃收入發表任何有關保證。

倘核數師進行額外程序或倘核數師根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則而進行鑑證服務，則核數師可能須注意之其他事項應已向董事彙報。

**CBRE**

4/F Three Exchange Square  
8 Connaught Place  
Central, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830  
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

敬啟者：

### 有關：RINKU GATE TOWER BUILDING 日本大阪府泉佐野市臨空往來北1

吾等根據新龍國際集團有限公司(下文稱為「貴公司」)之指示，對標題所述之物業權益進行估值，以供載入有關主要交易之通函內。吾等確認曾進行有關現場視察及作出查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一二年十一月十二日(「估值日」)市值之意見。

#### 估值基準、假設及方法

除非另有說明，吾等之估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會物業估值準則第一版」、英國皇家特許測量師學會(「RICS」)估值準則及國際估值準則(二零一一年版)進行。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章所載之一切規定。

吾等之估值乃按市值為基準作出，所謂市值，按照香港測量師學會而言，指「物業經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易估計金額」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而得益或受累。吾等之估值並不包括消費稅或本地消費稅。

吾等之估值包括構成建築公共設施之項目，如供暖氣及冷氣設備、升降機、灑水裝置、照明等。就辦公室、零售及貨倉部分而言，吾等並無包括廠房、機器、設備、間隔牆、傢俱及其他可能由租戶安裝之有關項目。而就酒店部分而言，吾等之估值包括固定裝置、傢俱、設備等於物業範圍內用於與酒店營運有關，並一般於出售物業時一併轉讓之項目。

吾等參照有關市場可用之可作比較之出售證明以對該等物業權益進行估值。於達致物業估值意見時，吾等已假設物業之擁有人擁有自由及不受干擾權利，於獲批授之整個未屆滿年期內使用及轉讓該等物業權益。除另有指明外，吾等進行物業權益估值時乃假設該等物業權益可按現有用途自由出售及轉讓予本地及海外買家，且不論以整項或分層形式及有否向有關當局補付地價。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等相當依賴 貴公司／賣方所提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司／賣方所提供之資料是否真實準確。 貴公司亦告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲供充份資料，以達致知情之觀點，且並無理由懷疑有重要資料遭隱瞞。

吾等接納 貴公司有關地役權、圖則審批、法定公告、地盤與建築面積及其他相關資料之意見。所有文件及租約僅作參考，而估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載之資料而作出，故此僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已就估值視察該物業。視察由日本註冊房地產估價師森山香女士於二零一二年十一月十二日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對所涉物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。

吾等之估值按日元(「日元」)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

Canon's Court, 22 Victoria Street,  
Hamilton HM 12  
Bermuda  
新龍國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表

世邦魏理仕有限公司  
估值及諮詢服務部  
高級董事  
梁沛泓  
MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一三年二月二十二日

附件

附註： 梁先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有逾17年在亞洲估值之經驗。在梁先生之監督下，CBRE K.K.日本之一名合資格估值師進行過視察並開展此次估值。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十一月十二日之資本值												
日本大阪府泉佐野市臨空往來北1 Rinku Gate Tower Building	於一九九六年八月落成，Rinku Gate Tower 是一幢56層(連同兩層地庫)的大廈。該大廈設有寫字樓、零售店、酒店及國際會展中心。	根據向吾等提供之日期為二零一二年九月三十日之租約清單，多個面積已租賃，總租金為每月66,388,472日元(不包括營業額租金)；總結如下：	2,710,000,000日元 (二十七億一千萬日元整)												
該物業處於關西國際機場對面的一幅填海土地之上。	該大廈建設在土地面積約10,215.74平方米之土地上，總建築面積約102,924.05平方米。地下停車場提供總計366個停車位。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>租期 (年)</th> <th>每月租金 (千日元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店/附屬設施</td> <td>6-10 39,450</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>1-3 15,652</td> </tr> <tr> <td>零售店</td> <td>1-20 11,206</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>1-10 80</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>66,388</u></td> </tr> </tbody> </table>	租期 (年)	每月租金 (千日元)	酒店/附屬設施	6-10 39,450	寫字樓	1-3 15,652	零售店	1-20 11,206	倉庫	1-10 80	合計	<u>66,388</u>	
租期 (年)	每月租金 (千日元)														
酒店/附屬設施	6-10 39,450														
寫字樓	1-3 15,652														
零售店	1-20 11,206														
倉庫	1-10 80														
合計	<u>66,388</u>														
	該物業之面積細分列示如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>可租賃面積 (平方米)</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店(有359間客房)/附屬設施</td> <td>39,785.05</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>13,610.61</td> </tr> <tr> <td>零售店</td> <td>5,604.18</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>966.47</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>59,966.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	可租賃面積 (平方米)	合計	酒店(有359間客房)/附屬設施	39,785.05	寫字樓	13,610.61	零售店	5,604.18	倉庫	966.47	合計	<u>59,966.31</u>	<p>零售店、寫字樓及倉庫空間租賃之最長屆滿日期為二零一六年八月三十一日。</p> <p>酒店及部份附屬設施空間已以長租期租賃，租期分別至二零一七年三月三十一日及二零一五年十二月二十六日止。</p> <p>上述租金一般包括管理費。</p>	
可租賃面積 (平方米)	合計														
酒店(有359間客房)/附屬設施	39,785.05														
寫字樓	13,610.61														
零售店	5,604.18														
倉庫	966.47														
合計	<u>59,966.31</u>														
	該物業獲授之土地使用權年期為30年，至二零三五年十二月二十六日止。應付年度地租為196,257,792日元。														

## 附註：

- 根據登記冊，該物業之登記持有人為Resona Bank, Ltd。
- 根據市政府城鎮規劃科，該物業列於劃分為商業區(消防)、臨空城北區(國際商務C區)、城市景觀規劃區(焦點區域)以及景觀規劃區之區域內。

## 收購事項完成後本集團之未經審核備考資產負債表

本集團之未經審核備考資產負債表基於本集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況報表而編製，並已就收購事項之影響作出調整，以說明收購事項對本集團之財務狀況可能造成之影響，猶如收購事項已於二零一二年六月三十日完成。本集團未經審核備考資產負債表僅供說明用途，其不一定代表收購事項實際完成時本集團之財務狀況。

	收購事項前 千港元	備考調整 千港元	(附註)	收購事項後 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	841,480	298,408	(1)	1,139,888
物業、廠房及設備	21,568			21,568
聯營公司權益	205,228			205,228
一間共同控制實體權益	17,384			17,384
可出售投資	103,004			103,004
	<b>1,188,664</b>			<b>1,487,072</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	104,561			104,561
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	122,615	987	(2)	162,194
		38,592	(3)	
可退回稅項	36			36
持作買賣投資	9,954			9,954
銀行結存及現金	921,796	(298,408)	(1)	631,579
		8,191	(2)	
	<b>1,158,962</b>			<b>908,324</b>

	收購事項前 千港元	備考調整 千港元	(附註)	收購事項後 千港元
<b>流動負債</b>				
應付貨款、其他應付款及 預提款項	153,199	9,178	(2)	200,969
		38,592	(3)	
應付票據	4,378			4,378
應付股息	38,785			38,785
應付稅項	32,488			32,488
銀行貸款	190,000			190,000
	<b>418,850</b>			<b>466,620</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>740,112</b>			<b>441,704</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,928,776</b>			<b>1,928,776</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	4,112			4,112
<b>資產淨額</b>	<b>1,924,664</b>			<b>1,924,664</b>

附註：

- (1) 該調整反映已於二零一二年十二月二十一日完成的收購事項之初步確認購買價2,960,000,000日元(相等於275,280,000港元)以及收購事項直接應佔之其他成本248,692,000日元(相等於23,128,000港元),包括按有關地方稅務條例就轉讓該物業代價之5%支付的消費稅143,277,000日元(相等於13,325,000港元)以及包括收購事項相關之法律費用的其他開支105,415,000日元(相等於9,803,000港元)。
- (2) 此調整反映於交割日期對租賃該物業有關之資產及負債之購買代價之調整。

千港元

**資產：**

應收貨款及其他應收款、按金及預付款  
預付稅項

987

**負債：**

應付貨款、其他應付款及預提款項  
預收租金

9,178

**調整淨額**

**8,191**

- (3) 此調整反映於交割日期信託人持有之租戶之租賃按金。

# Deloitte.

## 德勤

### 未經審核備考財務資料之會計師報告

#### 致新龍國際集團有限公司之各董事：

吾等謹就新龍國際集團有限公司(「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提交報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製並僅供說明之用，以就收購一項信託實益權益(其主要資產為稱為「Rinku Gate Tower Building」之物業(「該物業」)，該物業位於日本大阪府泉佐野市臨空往來北1)(「收購事項」)可能如何影響 貴集團之財務狀況提供資料，以供載入日期為二零一三年二月二十二日之通函(「通函」)附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第15頁至16頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須完全負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段之規定並參照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載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報聘約準則第300條「投資通函備考財務資料之會計師報告」履行聘約。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮有關調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該聘約並不涉及對任何相關財務資料之獨立查核。

吾等在計劃及執行工作時已取得吾等認為必要的資料及解釋，藉以獲得足夠的證據，從而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、該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致及所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明之用，基於其假設性質，並不能為任何未來發生的事件提供任何保證或指標，亦未必能反映 貴集團於二零一二年六月三十日或任何將來日期的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年二月二十二日

## 1. 責任聲明

本通函(本公司董事願共同及個別對此負全責)乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完整,並無誤導或欺詐成分,且本通函並無遺漏其他事項,以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後可行日期,本公司董事或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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條所存置之登記冊之權益及淡倉;或(iii)根據本公司採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

### (i) 於本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	共同權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	所持 已發行 普通股 總數	佔本公司 已發行 股本之 百分比
林家名(附註4)	5,403,200	650,000	534,000	178,640,000	185,227,200	66.86%
林嘉豐(附註4)	5,771,108	608,000	-	178,640,000	185,019,108	66.79%
林惠海(附註3)	3,331,200	3,579,158	-	-	6,910,358	2.49%
林慧蓮(附註3、4)	3,579,158	3,331,200	-	-	6,910,358	2.49%
李毓銓	83,333	-	-	-	83,333	0.03%
王偉玲	83,333	-	-	-	83,333	0.03%

附註:

(1) 林家名先生及其配偶共同持有534,000股股份。

- (2) Gold Sceptre Limited持有本公司已發行股本中之140,360,000股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各持有12,760,000股股份。林家名先生及其配偶以及林嘉豐先生及其配偶分別合共擁有Summertown Limited已發行股本之40.5%及39.5%，該公司擁有上述各公司之全部已發行股本。
- (3) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有3,331,200股股份及3,579,158股股份。林先生及林女士為配偶關係，因此根據證券及期貨條例，彼等被視為於彼等配偶之股份中擁有權益。
- (4) 除上文所披露之權益外，林家名先生及林慧蓮女士均為一項遺產之受託人，並代表六名年齡不足18歲之受益人持有608,000股股份。該等608,000股股份中，400,000股股份及208,000股股份乃分別由林家名先生及林嘉豐先生之子女實益擁有，並已計入林家名先生及林嘉豐先生之家族權益（誠如上文所披露）。

## (ii) 購股權

本公司董事及彼等之聯繫人士於本公司購股權計劃項下之購股權中擁有權益，詳情載列如下。

授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	於最後 可行日期 尚未行使之 購股權數目
<b>李毓銓</b>				
二零零七年 八月二十日	二零零七年八月二十一日 至二零零九年二月十八日	二零零九年二月十八日 至二零一七年五月二十日	1.72	83,333
二零零七年 八月二十日	二零零七年八月二十一日 至二零一零年二月十八日	二零一零年二月十八日 至二零一七年五月二十日	1.72	83,334
<b>王偉玲</b>				
二零零七年 八月二十日	二零零七年八月二十一日 至二零零九年二月十八日	二零零九年二月十八日 至二零一七年五月二十日	1.72	83,333
二零零七年 八月二十日	二零零七年八月二十一日 至二零一零年二月十八日	二零一零年二月十八日 至二零一七年五月二十日	1.72	83,334
				333,334

## (iii) 於本公司之相聯法團之股份及相關股份之好倉

SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited(「SiS THAI」)(於泰國證券交易所上市)之每股面值1泰銖之普通股。

董事姓名	個人權益	公司權益 (附註)	所持	佔
			SiS THAI 已發行 普通股總數	SiS THAI 已發行股本之 概約百分比
林嘉豐	161,250	109,725,000	109,886,250	47.07%
林惠海	163,125	—	163,125	0.07%

附註：

本公司間接持有SiS THAI已發行股本中之109,725,000股普通股。誠如上文(i)中所披露，林嘉豐先生及其配偶合共擁有本公司66.79%權益，因此根據證券及期貨條例，林先生被視為於SiS THAI中擁有公司權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)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分部而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東之權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員基於本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊所知，概無人士(上文所披露之董事或本公司主要行政人員除外)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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或於最後可行日期直接及間接擁有附帶權利可於任何情況下在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%或以上之權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，除下文第6項披露之權益外，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務權益。

#### 6. 董事於資產及／或安排之權益

於最後可行日期，除本公司之附屬公司與永發科技有限公司，一名關連人士（定義見上市規則）就以月租59,000港元於二零一二年一月一日至二零一三年十二月三十一日期間就租賃辦公室訂立之租賃協議外，自二零一一年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）起，概無董事於本集團之任何成員公司已收購、已出售或已出租之任何資產或擬收購、擬出售或擬出租予本集團任何成員公司之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 7. 重大合約

本集團之成員公司於最後可行日期前兩年內訂立之屬重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）如下：

- (i) 日期為二零一一年八月二十五日之認購協議，以認購Information Technology Consultants Limited（「ITCL」）之17,929,900股股份（佔認購後ITCL全部已發行普通股股本約23.9%），總代價為502,037,200塔卡（相等於52,714,000港元）；及
- (ii) 有關收購該物業之買賣協議及其他相關協議。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
世邦魏理仕有限公司	獨立合資格估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

世邦魏理仕有限公司及德勤•關黃陳方會計師行均確認，於最後可行日期，彼等概無擁有本集團任何成員公司的任何實益股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法執行），亦概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以後所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

世邦魏理仕有限公司及德勤•關黃陳方會計師行均已就刊發本通函（其中載有彼等就以供載入本通函而編製之意見）發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 重大不利變動

於最後可行日期，各董事並不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以後之財政或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 10. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何重大未了結或面臨之訴訟或索償。

## 11. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為趙麗珍小姐，彼為香港會計師公會之會員；
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda；
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (iv) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件由即日起至二零一三年三月十四日(包括該日)止期間之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點香港鰂魚涌海澤街28號東港中心604室可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (iii) 本公司截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報；及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 世邦魏理仕有限公司編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄三；
- (v) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團之備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。