

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而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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，或經手買賣之銀行或股票經紀或其他代理商，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

收購日本五項酒店物業之
信託實益權益

* 僅供識別。

二零一三年十一月七日

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：酒店物業之未經審核財務資料.....	8
附錄三：酒店物業估值	10
附錄四：本集團之未經審核備考財務資料	19
附錄五：一般資料.....	24

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	買方根據買賣協議向賣方收購五項酒店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
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零一三年十一月一日，即本通函付印前確定本通函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
「買方」／「SiS Japan Inn」	指	本公司之間接全資附屬公司SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha
「買賣協議」	指	由賣方與買方就買賣五項酒店物業之信託實益權益而訂立日期為二零一三年九月三日之協議

釋 義

「賣方」	指	以日本為基地之 Hulic Co., Ltd.
「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，即本公司每股面值0.01港元普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託實益權益」	指	日本五項酒店物業之信託實益權益，分別為： (1) 東橫INN那霸旭橋駅前，地址為沖繩縣那霸市久米二丁目1番20号 (2) 東橫INN金沢兼六園香林坊，地址為石川縣金沢市香林坊二丁目4番28号 (3) 東橫INN湘南平塚駅前北口1，地址為神奈川縣平塚市明石町1番1号 (4) 東橫INN新潟古町，地址為新潟縣新潟市中央區上大川前通7番町1168番2号 (5) 東橫INN德島駅前，地址為德島縣德島市兩國本町一丁目5番地
「估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，獨立合資格估值師

本通函所採用之匯率為每1,000日圓兌80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

敬啟者：

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

主要交易

**收購日本五項酒店物業之
信託實益權益**

I. 緒言

於二零一三年九月三日，買方 SiS Japan Inn (本公司之間接全資附屬公司) 與賣方訂立買賣協議，以收購五項酒店物業之信託實益權益，總代價為6,433,900,000日圓(包括消費稅在內)，相當於約514,712,000港元。該五項酒店物業分別為(1)東橫INN那霸旭橋駅前；(2)東橫INN金沢兼六園香林坊；(3)東橫INN湘南平塚駅前北口1；(4)東橫INN新潟古町及(5)東橫INN德島駅前，分佈日本五處不同地點。

* 僅供識別。

董事會函件

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：

II. 買賣協議

日期

二零一三年九月三日

訂約方

- (1) 本公司之間接全資附屬公司 SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha，作為買方；及
- (2) Hulic Co., Ltd.，作為賣方。

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持有、租賃、銷售房地產及擔任房地產經紀。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。

有關五項酒店物業之資料

五項酒店物業將委託予信託人(日本持牌信託銀行)持有，而實益擁有權將於收購事項前歸屬予賣方。根據買賣協議之條款及在其條件規限下，賣方須於完成日期出售，而 SiS Japan Inn 須購入五項酒店物業(包括土地及樓宇)之信託實益權益。除租用少量設施外，該五項酒店物業現基本上以五項租賃協議獨立租予一名單一租戶以東橫INN品牌經營。剩餘租期平均約為二十年。

完成後，實益擁有權歸屬予當時成為受益人之買方，信託人則維持不變。信託人有權收取固定年費，並須根據信託協議及受益人指示管理五項酒店物業。信託人在管理五項酒店物業上須不涉及其本身資產及其他信託所屬資產。信託人將代表受益人收取五項酒店物業之租賃收益及支付大部分開支。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度由租賃該五項酒店物業而產生之總收入分別為574,368,000日圓

董事會函件

(相當於約45,949,000港元)、577,828,000日圓(相當於約46,226,000港元)及582,690,000日圓(相當於約46,615,000港元)。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，有關總收入為293,232,000日圓(相當於23,459,000港元)。

於二零一三年十月三十一日，該五項酒店物業經估值師估值為8,604,000,000日圓(約688,320,000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6,433,900,000日圓(包括消費稅在內)，相當於約514,712,000港元，須於完成時以內部資源及銀行融資全數支付及償付。

該五項酒店物業之代價乃訂約方經參考現行市況及該五項酒店物業之位置及收入以及同區類似物業之市價後公平磋商釐定。

完成

收購事項已於二零一三年十月三十一日完成。

III. 進行收購事項之原因

新龍集團為投資控股公司。其主要業務權益包括房地產投資、分銷流動及資訊科技產品以及投資優質企業。收購事項與本集團投資於能提供收入並有長線資本升值潛力的房地產投資策略一致。經考慮上述因素後，董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且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

五項酒店物業於完成後持有作本集團之投資物業。根據於二零一三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，及繼進行收購事項之後，本集團之投資物業預期增加519,812,000港元；本集團之總資產預期增加53,149,000港元；而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。估計該五項酒店物業可為本集團帶來每年約46,981,000港元之收入。

董事會函件

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，故根據第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)已書面批准收購事項。根據上市規則第14.44條規定，由於已取得本公司控股股東之書面批准，本公司毋須及將不會就批准收購事項而召開股東特別大會。

VI. 其他事項

謹請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

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

二零一三年十一月七日

1. 財務概要

本集團(i)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於本公司在二零一一年四月二十日發放之二零一零年年報第28至95頁披露；(ii)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於本公司在二零一二年四月二十七日發放之二零一一年年報第27至97頁披露；及(iii)截至二零一二年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表於本公司在二零一三年四月十八日發放之二零一二年年報第27至93頁披露。本集團截至二零一三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於本公司在二零一三年九月二十七日發放之二零一三年中期報告第4至26頁披露。所有有關財務報表已於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.sisinternational.com.hk刊載。

2. 營運資金

經考慮現有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

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還無抵押銀行借款約15,815,000港元及有抵押銀行借款約282,984,000港元，透過質押約266,567,000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負債外，於二零一三年九月三十日營業時間結束時，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，自二零一三年九月三十日以來，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

4. 財務及營業展望

收購事項與本集團投資於能提供收入並有長線資本升值潛力的房地產投資策略一致。於二零一三年六月三十日，本集團之流動資產淨額為570,000,000港元，現金結餘為621,000,000港元及債務(即銀行借款及應付票據)除以股東資金比率為13%。收購事項(以內部資源及銀行借款撥付)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。

本公司將繼續發展其房地產組合。日本近月一直保持正面增長，本集團受增長機會之鼓舞，特別是考慮到日本未來數年之經濟復甦情況。由於收購酒店物業為本集團提供穩定現金流，從而承接此勢頭。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，酒店物業於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月期間（「有關財務期間」）之損益表須載入本通函。除租賃酒店物業（「物業」）之收益外，本集團無法取得賣方有關直接成本及其他開支之完整相關賬簿及記錄或其他財務資料，以根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製酒店物業於有關財務期間之財務資料。因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，取而代之以就此披露下列資料。因此，下列資料或未能反映酒店物業於有關財務期間內實際表現之真實情況。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度，租賃酒店物業產生之總收益分別為574,368,000日圓（相當於約45,949,000港元）、577,828,000日圓（相當於約46,226,000港元）及582,690,000日圓（相當於約46,615,000港元）。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，租賃五項酒店物業產生之總收益為293,232,000日圓（相當於約23,459,000港元）。

根據賣方提供之有限資料，例如適用物業稅、土地租賃及保險開支，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月期間之估計開支分別為約96,671,000日圓（相當於約7,734,000港元）、約88,235,000日圓（相當於約7,059,000港元）、約83,172,000日圓（相當於約6,654,000港元）及約34,462,000日圓（相當於約2,757,000港元）。除上述有限資料外，並未計入折舊及財務費用等其他開支。上文所載資料乃按與本公司在重大方面一致之會計政策編製。

附註：

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，董事已委聘本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」，就物業之租賃收入進行若干協定程序。有關程序僅為協助董事評估物業之租賃收入之準確性而執行，概述如下：

1. 核數師自本公司管理層取得物業之租賃收入概要並查核截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，以及截至二零一三年六月三十日止六個月之租賃收入總額之計算是否準確。
2. 按租賃收入概要，核數師認同租賃人名稱、租賃期及月租（「協議詳情」）與Hulic Co., Ltd.（「賣方」）所提供相關租賃協議所載資料吻合。

3. 核數師透過將每月租賃收入乘十二個月或就個別年度應付租賃收入之月數(以較短者為準)，查核載於租賃收入概要之截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各物業之租賃收入總額之計算是否準確。
4. 核數師透過將每月租賃收入乘六個月或指定期間應付有關租賃收入之月數(以較短者為準)，查核載於租賃收入概要之截至二零一三年六月三十日止六個月各物業之租賃收入總額之計算是否準確。

已執程序乃僅為協助本集團評估上文所載截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月來自本公司間接全資附屬公司SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha (「SiS Japan Inn」)所收購物業之租賃收入與源自賣方之資料是否一致。

本公司之核數師報告其調查結果如下：

- a. 就程序1而言，核數師之結論為計入租賃收入概要之截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之租賃收入總額之計算屬準確。
- b. 就程序2而言，按租賃收入概要，核數師之結論為所選取各項目之協議詳情與相關租賃協議一致。
- c. 就程序3而言，核數師之結論為租賃收入概要所載各物業於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之租賃收入總額之計算屬準確。
- d. 就程序4而言，核數師之結論為租賃收入概要所載各物業於截至二零一三年六月三十日止六個月之租賃收入總額之計算屬準確。

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核證工作準則所界定受委聘進行核證工作，故核數師並無就租賃收入及租賃收入概要作出任何保證。

倘核數師進行其他程序或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核證工作準則，就租賃收入及租賃收入概要進行其他受委聘核證工作，則核數師可能會注意到其他事項而向董事匯報。

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 No: C-004065

敬啟者：

有關：日本五項酒店物業之估值

吾等謹此根據新龍國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，評估將由貴公司持有位於日本之物業權益之價值，以供就一項主要交易編製公開通函。吾等確認，已作出相關調查及查詢，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於二零一三年十月三十一日(「估值日期」)市值之意見。

除另有說明者外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會評估準則」、英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)評估準則，以及國際評估準則(「國際評估準則」)編製。吾等亦已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段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所下定義，指「資產或債務經適當市場推廣後，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之估計金額」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售物業而無享有或承受影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。吾等之估值不包括消費稅，亦不包括地方消費稅。

鑑於酒店物業之性質，吾等之估值包括該等構成一般建築公共設施一部分之項目，如用於酒店營運及一般會於出售物業時一併轉讓之供暖及製冷設備、升降機、灑水及照明裝置以及固定裝置、傢俬及設備等。

吾等主要參考市場上的可資比較銷售證據對物業權益進行估值。於達致有關物業之估值意見時，吾等已假設物業之擁有人享有自由及不受干擾權利，於獲批授之土地使用權整段未屆滿年期內，使用及轉讓該等物業權益。

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產權負擔、限制及支銷。

吾等於很大程度上依賴 貴公司／賣方所提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司／賣方提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有重大資料遭隱瞞。

吾等接納 貴公司／賣方有關地役權、圖則審批、法定公告、地盤與建築面積、房間間隔及其他重要資料之意見。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。

吾等已就是項估值視察物業。二零一三年五月至六月間，森山香女士視察第1項物業、永井隆夫先生視察第2及第5項物業，而佐佐木清次先生則視察第3及第4項物業。彼等均為日本持牌房地產估價師。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。吾等已審閱 貴公司所提供有關物業之工程報告。據資產經理表示，工程報告所述事項可予糾正，賣方／承租人將承擔修葺費用(如有)。除上述事宜外，有關物業情況良好，毋須即時修葺。

吾等已假設該等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不發表任何聲明。

吾等之估值乃以日圓(「日圓」)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
鰂魚涌
海澤街28號
東港中心604室
新龍國際集團有限公司 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

二零一三年十一月一日

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公司會員。彼擁有逾18年亞洲估值經驗。在梁先生之監督下，日本的CBRE K.K.之三名合資格估值師進行視察並負責此次估值。

估值概要

編號	物業	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
1.	東橫INN那霸旭橋駅前 日本沖繩縣那霸市久米二丁目1番20号	2,220,000,000日圓
2.	東橫INN金沢兼六園香林坊 日本石川縣金沢市香林坊二丁目4番28号	2,250,000,000日圓
3.	東橫INN湘南平塚駅前口1 日本神奈川縣平塚市明石町1番1号	2,180,000,000日圓
4.	東橫INN新潟古町 日本新潟縣新潟市中央區上大川前通7番町1168番2号	1,240,000,000日圓
5.	東橫INN德島駅前 日本德島縣德島市兩國本町一丁目5番地	714,000,000日圓
		<hr/>
總計：		<u><u>8,604,000,000日圓</u></u>

估值證書

物業	描述及使用權	佔用詳情	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
1. 東橫INN 那霸旭橋駅前 日本沖繩縣 那霸市久米 二丁目1番20号 由該物業步行 前往沖繩都市 單軌電車 旭橋站需時約 3分鐘	<p>東橫INN那霸旭橋駅前於二零零三年落成，為14層高經濟型酒店，包括284間客房(其中216間設有單人床、13間設有雙人床及55間設有兩張單人床，其中6間屬傷健人士客房)、一間會議室、一個用膳區、投幣洗衣設施及72個有蓋停車位。</p> <p>該物業建於地盤面積約為935.77平方米及總建築面積約為6,449.32平方米之土地。</p> <p>大堂、用膳區及傷健人士客房曾於二零零六年至二零零八年進行大型翻新工程。</p> <p>該地盤之土地使用權為永久業權。</p>	<p>該物業現時租予單一承租人Toyoko Inn Co., Ltd. (以東橫INN品牌經營業務)，直至二零一三年十月三十一日。現時月租為11,277,000日圓，不包括水電及燃氣、公共服務收費、稅項、維修及保養費。租金每三年增加3%。</p>	<p>2,220,000,000日圓 (二十二億 二千萬元)</p>

附註：

- a. 根據日期為二零一三年十月二十八日之房地產登記記錄，該物業之登記業主為Hulic Co., Ltd.。
- b. 吾等獲告知，該承租人為獨立於 貴公司及業主之第三方。
- c. 根據市政府城市規劃部，該物業位於市區規劃城市化地段商業區內。

估值證書

物業	描述及使用權	佔用詳情	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
2. 東橫INN金沢兼六園香林坊 日本石川縣 金沢市香林坊二丁目4番28号 該酒店座落於香林坊中心區。	東橫INN金沢兼六園香林坊於二零零七年落成，為11層高經濟型酒店，包括422間客房(其中334間設有單人床、40間設有雙人床、48間設有兩張單人床、其中8間屬傷健人士客房)、一個會議室、一個用膳區及設有120個車位的獨立停車場大樓。 該物業建於地盤面積約為1,569.07平方米及總建築面積約為10,183.74平方米之土地。 該地盤之土地使用權為永久業權。	該物業現時租予單一承租人Toyoko Inn Co., Ltd.(以東橫INN品牌經營業務)，直至二零三七年十月九日。現時月租為13,345,000日圓，不包括水電及燃氣、公共服務收費、稅項、維修及保養費。租金每三年增加2%。	2,250,000,000日圓 (二十二億 五千萬日圓)

附註：

- a. 根據日期為二零一三年十月二十八日之房地產登記記錄，該物業之登記業主為Hulic Co., Ltd.。
- b. 吾等獲告知，該承租人為獨立於 貴公司及業主之第三方。
- c. 根據市政府城市規劃部，該物業位於市區規劃城市化地段商業區內。

估值證書

物業	描述及使用權	佔用詳情	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
3. 東橫INN湘南 平塚駅北口1 日本神奈川縣 平塚市明石町 1番1号 由該酒店步行前 往東海道本線平 塚站需時約 3分鐘	<p>東橫INN湘南平塚駅北口1於二零零九年落成，為14層高經濟型酒店，包括347間客房(其中226間設有單人床、65間設有雙人床，56間設有兩張單人床，其中4間屬傷健人士客房)、一間會議室、一個用膳區及設有61個停車位的獨立停車場大樓。</p> <p>該物業建於地盤面積為1,070.48平方米(根據測量圖)及總建築面積約為7,484.22平方米之土地。</p> <p>該土地其中311.24平方米(根據租約)之土地使用權為於二零六年十一月二十九日屆滿之60年租賃權益。現時月租為852,500日圓。</p> <p>餘下759.24平方米土地(根據登記冊)之土地使用權為永久業權。</p>	<p>該物業現時租予單一承租人Toyoko Inn Co., Ltd. (以東橫INN品牌經營業務)，直至二零三九年三月十一日。現時月租為12,597,000日圓，不包括水電及燃氣、公共服務收費、稅項、維修及保養費。租金每三年增加2%。</p>	<p>2,180,000,000日圓 (二十一億 八千萬日圓)</p>

附註：

- 根據日期為二零一三年十月二十八日之房地產登記記錄，該物業之登記業主為Hulic Co., Ltd.。
- 吾等獲告知，該承租人為獨立於貴公司及業主之第三方。
- 根據市政府城市規劃部，該物業位於市區規劃城市化地段商業區內。

估值證書

物業	描述及使用權	佔用詳情	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
4. 東橫INN 新瀨古町 日本新瀨縣 新瀨市中央區 上大川前通7番 町1168番2号 該酒店靠近本町 巴士站。	東橫INN新瀨古町於二零零八年落成，為14層高經濟型酒店，包括194間客房(其中154間設有單人床、26間設有雙人床、14間設有兩張單人床，其中1間屬傷健人士客房)、一個用膳區、一個零售舖位及設有61個停車位的獨立停車場大樓。 該物業建於地盤面積約為837.50平方米及總建築面積約為4,392.18平方米之土地。 該地盤之土地使用權為永久業權。	該物業現時租予單一承租人Toyoko Inn Co., Ltd. (以東橫INN品牌經營業務)，直至二零三八年八月二十四日。現時月租為7,140,000日圓，不包括水電及燃氣、公共服務收費、稅項、維修及保養費。租金每三年增加2%。 零售舖位由Toyoko Inn Co., Ltd.分租予瑞穗銀行股份有限公司，月租為154,000日圓，租期直至二零一八年八月二十四日止。	1,240,000,000日圓 (十二億四千萬 日圓)

附註：

- a. 根據日期為二零一三年十月二十八日之房地產登記記錄，該物業之登記業主為Hulic Co., Ltd.。
- b. 吾等獲告知，該承租人為獨立於 貴公司及業主之第三方。
- c. 根據市政府城市規劃部，該物業位於市區規劃城市化地段商業區內。

估值證書

物業	描述及使用權	佔用詳情	於二零一三年 十月三十一日 之資本值
5. 東橫INN 德島駅前 日本德島縣 德島市 兩國本町 一丁目5番地 由該酒店步行 前往德島 JR站需時約6分 鐘。	東橫INN德島駅前於二零零八年落成，為11層高經濟型酒店，包括139間客房(其中118間設有單人床、10間設有雙人床、11間設有兩張單人床，其中1間屬傷健人士客房)、一個用膳區及設有30個車位的獨立停車場大樓。 該物業建於地盤面積約為601.63平方米及總建築面積約為2,876.55平方米之土地。 該地盤之土地使用權為永久業權。	該物業現時租予單一承租人Toyoko Inn Co., Ltd. (以東橫INN品牌經營業務)，直至二零三八年十月二十一日。現時月租為4,274,000日圓，不包括水電及燃氣、公共服務收費、稅項、維修及保養費。租金每三年增加2%。	714,000,000日圓 (七億一千 四百萬日圓)

附註：

- a. 根據日期為二零一三年十月二十八日之房地產登記記錄，該物業之登記業主為Hulic Co., Ltd.。
- b. 吾等獲告知，該承租人為獨立於 貴公司及業主之第三方。
- c. 根據市政府城市規劃部，該物業位於市區規劃城市化地段商業區內。

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下文所載本集團於二零一三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，以說明收購事項可能對本集團之財務狀況造成之影響，猶如收購事項已於二零一三年六月三十日完成。由於未經審核備考資產負債表僅供說明用途，故不一定真實反映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
非流動資產			
投資物業	1,181,542	519,812 (1)	1,701,354
物業、廠房及設備	87,222		87,222
商譽	4,631		4,631
無形資產	33,626		33,626
聯營公司權益	153,411		153,411
一間合營企業權益	9,456		9,456
可出售投資	81,589		81,589
	<u>1,551,477</u>		<u>2,071,289</u>
流動資產			
存貨	158,327		158,327
應收貨款及其他應收款、 按金及預付款	242,238	53,149 (2)	295,387
衍生財務工具	5,296		5,296
可退回稅項	144		144
持作買賣投資	10,349		10,349
已抵押存款	269,256		269,256
銀行結存及現金	351,281	(519,812) (1)(3)	(168,531)
	<u>1,036,891</u>		<u>570,228</u>

	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
流動負債			
應付貨款、其他應付款 及預提款項	150,200	53,149 (2)	203,349
應付票據	5,317		5,317
應付股息	22,163		22,163
應付稅項	27,053		27,053
銀行貸款	261,817		261,817
	<u>466,550</u>		<u>519,699</u>
流動資產淨額	<u>570,341</u>		<u>50,529</u>
總資產減流動負債	<u>2,121,818</u>		<u>2,121,818</u>
非流動負債			
銀行貸款	851		851
遞延稅項負債	4,517		4,517
	<u>5,368</u>		<u>5,368</u>
資產淨額	<u>2,116,450</u>		<u>2,116,450</u>

附註：

- 有關調整反映收購事項購買價6,200,000,000日圓(相當於496,000,000港元)及收購事項應佔其他直接成本約297,650,000日圓(相當於23,812,000港元)，包括消費稅233,900,000日圓(相當於18,712,000港元)及有關收購事項的其他開支(包括法律費用)63,750,000日圓(相當於5,100,000港元)。
- 有關調整反映來自出租物業租戶之租金按金，而有關租金按金由信託人持有，猶如收購事項已於二零一三年六月三十日進行。

千港元

資產：

應收貨款及其他應收款、按金及預付款
應收信託人款項

53,149

負債：

應付貨款、其他應付款及預提款項
租金按金

53,149

- 管理層擬於適當時候以新造銀行借款及/或發行日本特定債券之方式撥付差額。
- 就本通函附錄三所載物業於二零一三年十月三十一日之估值8,604,000,000日圓(相當於688,320,000港元)而言，香港財務報告準則第13號公平值計量規定，上述於往後期間用作計量公平值並牽涉不可觀察輸入數據之估值方法須予校正或調整，致使初步確認時之估值所得結果相等於購買價及其他直接應佔收購成本，旨在確保估值方法反映目前市況。
- 備考財務資料所採用之匯率為每1,000日圓兌80港元。

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列位董事

吾等已完成核證委聘，就新龍國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年六月三十日之備考資產與負債表以及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零一三年十一月七日之通函（「通函」）第19至20頁。董事編製備考財務資料所遵循適用準則於通函第19至20頁載述。

備考財務資料由董事編製，旨在說明收購一項信託實益權益（「收購事項」）對 貴集團於二零一三年六月三十日之財政狀況所構成影響，猶如交易已於二零一三年六月三十日進行。該信託之主要資產為五項酒店物業，分別為(1)東橫INN那霸旭橋駅前；(2)東橫INN湘南平塚駅北口1；(3)東橫INN金沢兼六園香林坊；(4)東橫INN新潟古町及(5)東橫INN德島駅前，分佈日本五處不同地點。作為其中一項程序，董事已從 貴集團截至二零一三年六月三十日止期間之簡明綜合財務報表（並就此刊發審閱報告）中摘取有關 貴集團財政狀況之資料。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須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4.29段，並參照香港會計師公會（「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」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

根據上市規則第4.29(7)段之規定，吾等之責任乃就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發表之任何報告，除於發出日期之報告收件人外，吾等概不會對任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執行程序，從而合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參照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。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料所採用任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等亦無於是項委聘過程中對編製備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於選定作說明用途之較早日期發生或進行。因此，吾等不會保證有關事件或交易於二零一三年六月三十日之實際結果將一如所呈列者。

報告備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證委聘工作涉及多項程序，旨在評估董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否提供就呈列事件或交易直接應佔重大影響而言屬合理之基礎，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

經選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、編製備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一三年十一月七日

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	佔本公司
					發行普通股 總數	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
李毓銓				
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
王偉玲				
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 (「新龍泰國」) (於泰國證券交易所上市) 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 新龍泰國 已發行 普通股總數	佔新龍泰國 已發行 股本之 概約百分比
林嘉豐	241,875	165,616,595	165,858,470	47.36%
林惠海	244,687	—	244,687	0.07%

附註：本公司間接持有新龍泰國已發行股本中之165,616,595股普通股。誠如上文第(i)項所披露，林嘉豐先生及彼之家族成員合共擁有本公司66.79%權益，因此根據證券及期貨條例，林先生被視為於新龍泰國中擁有公司權益。

(iv) 於本公司旗下一間附屬公司之股份及相關股份之好倉

Information Technology Consultants Limited (「ITCL」) 每股面值10塔卡之普通股。

董事姓名	公司權益 (附註)	佔ITCL 已發行股本 概約百分比
林家名	40,059,390	53.4%

附註：一間由該董事及彼之配偶共同擁有的關連公司於ITCL持有7,350,000股普通股，而本公司間接持有32,709,390股普通股。誠如上文第(i)項所披露，林家名先生及彼之家族成員合共擁有本公司66.86%權益，因此根據證券及期貨條例，林先生被視為於ITCL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(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；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

於本公司每股面值0.1港元普通股之好倉

股東姓名／名稱	個人權益	家族權益	公司權益 (附註)	其他權益	所持已發行 普通股總數
楊升聰	700,000	1,220,000	13,050,000	—	14,970,000
林美華	1,220,000	700,000	13,050,000	—	14,970,000
Yeoman Capital Management Pte. Ltd.	—	—	300,000	12,750,000	13,050,000

附註：

- (1) 楊升聰先生及林美華女士各自直接持有Yeoman Capital Management Pte. Ltd. 之50%權益。
- (2) Yeoman Capital Management Pte. Ltd. 以投資經理之身份持有本公司股份。

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(不可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，董事及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一名關連人士(定義見上市規則)永發科技有限公司就以月租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租賃辦公室訂立之租賃協議外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以後所收購、出售或租用或擬收購、出售或擬租用之任何資產中，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) 就以2,960,000,000日圓(相當於約275,280,000港元)之代價收購該物業 Rinku Gate Tower Building 之信託實益權益所訂立日期為二零一二年十二月十二日之買賣協議及其他相關協議；
- (ii) 於二零一三年六月十日於新龍泰國供股項下認購58,655,578股按配股價每股3.25泰銖配發予其現有股東之新發行普通股。於二零一三年六月二十一日最終獲配發55,891,595股普通股，總代價為181,647,683.75泰銖(約46,454,000港元)；及
- (iii) 有關收購五項酒店物業之信託實益權益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

任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期)以後所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用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(其中載有彼等編製以供載入本通函之意見)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二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)以後之財政或營業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尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

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十一月二十一日(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) 本公司截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止三個年度之年報;及本公司截至二零一三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。