
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

收購日本一項物業之信託實益權益

二零一六年四月二十二日

* 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	8
附錄二：物業之未經審核財務資料	10
附錄三：物業估值	12
附錄四：本集團之未經審核備考財務資料	18
附錄五：一般資料	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「%」	指	百分比
「收購事項」	指	買方根據買賣協議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
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零一六年四月十九日，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

釋 義

「買方」／「TMK SSG23」	指	本公司之間接附屬公司Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23
「買賣協議」	指	由賣方與買方就買賣物業之信託實益權益而訂立日期為二零一六年二月二十五日之協議
「賣方」	指	以日本為基地之Kenedix Development Kabushiki Kaisha
「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0.10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	位於日本之一項物業(包括土地及樓宇)之信託實益權益，該物業包含一間酒店、辦公室及停車泊位 該物業名為SK Kashiwa Building(前稱「Kashiwa Fames」)，位於日本千葉縣柏市末廣町14-1
「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69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

馬紹燊先生

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

皇后大道中9號803室

主要交易

收購日本一項物業之信託實益權益

I. 緒言

於二零一六年二月二十五日，買方TMK SSG23（本公司之間接附屬公司）與賣方訂立買賣協議，以收購位於日本一項物業（包括土地及樓宇）之信託實益權益，該物業包含一間酒店、辦公室及停車泊位，代價約為5,963,000,000日圓（相當於411,447,000港元）。

* 僅供識別

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

二零一六年二月二十五日

訂約方

- (1) 本公司之間接附屬公司Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23，作為買方；及
- (2) Kenedix Development Kabushiki Kaisha，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房地產投資、諮詢和管理。

有關信託實益權益之資料

該物業將委託予信託人(日本持牌信託銀行)並由信託人持有，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TMK SSG23須購入該物業(包括土地及樓宇)之信託實益權益。

於完成後，實益擁有權歸屬予當時成為受益人之買方，本公司將間接持有買方70%之權益及信託人則維持不變。信託人為日本當地一間信託銀行及為獨立於本公司及其關連人士之第三方。根據信託協議，由二零一六年三月一日起至二零三六年二月最後一天信託期末(除非提前終止，或其他雙方協定延後的日期)，信託人有權收取由買方與信託人協定之固定年費，並須根據信託協議及受益人的指示管理該物業。信託人在管理該物業上須不涉及其本身資產及其他信託所屬資產。信託之目的旨在管理、經營及處置信託資產。信託人將代表受益人收取該物業之租賃收益及支付大部分開支。

董事會函件

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個前財政年度由租賃該物業而產生之總收入分別約為451,000,000日圓(相當於31,119,000港元)、432,000,000日圓(相當於29,808,000港元)及431,000,000日圓(相當於29,739,000港元)。經本公司作出之最佳估計,截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間,總收入約為324,000,000日圓(相當於22,356,000港元)。

於二零一六年二月二十五日,該物業經估值師估值為6,760,000,000日圓(相當於466,440,000港元),估值報告載列於本通函附錄三。

代價及融資：

收購事項之代價約為5,963,000,000日圓(相當於411,447,000港元)。於完成時之應付款項總額約為6,500,000,000日圓(相當於448,500,000港元),包括代價、載於附錄四之直接收購成本333,254,000日圓(相當於22,995,000港元)及其他成本,如銀行手續費及營運資金。應付款項總額之約65%由買方於完成時通過銀行借款4,250,000,000日圓(相當於293,250,000港元)融資,餘額則通過由買方發行2,250,000,000日圓(相當於155,250,000港元)優先股份融資(參閱下文第III節「共同投資」)。本公司將從內部資源支付優先股份的70%,即1,575,000,000日圓(相當於約108,675,000港元)。

該物業之信託實益權益之代價乃經賣方及買方參考現行市況、物業之所在位置以及類近可比較之物業之市價後經公平磋商而釐定。由於本公司於發行優先股份後將持有買方之70%權益,董事會認為,由本公司承擔70%代價(即4,174,100,000日圓(相當於約288,012,900港元))參照物業之70%估值價格屬公平合理。

完成

收購事項已於二零一六年三月一日完成。

III. 共同投資

為部份融資該收購事項，在簽署買賣協議後買方將發行總額2,250,000,000日圓(相當於155,250,000港元)優先股份，其中70%將發行予本集團之兩間間接持有之全資附屬公司，而30%則發行予賣方之最終控股公司(獨立於本公司及其關連人士之第三方)。30%優先股份持有人將為物業之資產管理人。

於發行優先股份後，買方將由本公司間接持有70%，而賣方之最終控股公司則持有餘下的30%。向賣方之最終控股公司發行30%優先股份已經完成，及675,000,000日圓(相當於46,575,000港元)已收取。發行所有優先股已於二零一六年二月二十六日完成。其構成視作出售本公司附屬公司，惟根據上市規則並不構成本公司之任何須予公佈交易，因為規模測試之比率均低於5%。

IV. 進行收購事項之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括房地產投資、分銷流動及資訊科技產品及投資優質企業。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投資策略一致。

董事會審慎考慮收購事項中物業之位置、租金收入、物業年齡及現行市況。於收購事項之後，該物業將由委任之日本資產管理人管理。資產管理人為載於「共同投資」章節之30%優先股份持有人。其擁有多多年日本資產管理經驗。

經考慮上述因素後，董事會認為，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。

V. 收購事項之財務影響

於完成後本集團以投資物業持有該物業。根據於二零一五年十二月三十一日之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434,442,000港元；本集團之總資產預期增加28,172,000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。估計該物業可為本集團帶來每年約36,225,000港元之收入。

董事會函件

於發行優先股份後，買方為本公司之70%間接附屬公司。買方之財務業績及狀況將綜合於集團的財務報表內，而30%之非控股權益亦將會於集團的綜合損益表及綜合財務狀況表中披露。

VI. 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50.6%權益)已以書面批准收購事項。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。

VII. 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

二零一六年四月二十二日

1. 財務概要

本集團(i)截至二零一三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二零一四年四月二十九日發放之二零一三年年報第29至99頁披露；(ii)截至二零一四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二零一五年四月二十八日發放之二零一四年年報第28至101頁披露；及(iii)截至二零一五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二零一六年四月二十二日發放之二零一五年年報第33至112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及其他融資，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

於二零一六年二月二十九日(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，本集團有未償還有抵押銀行借款約1,458,688,000港元(透過物業、銀行存款、租賃所得款項、信託實益權益或附屬公司之優先股份及特定股份作抵押)、有抵押債券約142,485,000港元(透過信託實益權益、附屬公司之優先股份及特定股份作抵押)及有抵押融資租賃承擔約40,413,000港元。除有抵押銀行借款約130,549,000港元及融資租賃承擔約40,413,000港元由本公司作出擔保外，於二零一六年二月二十九日其他所有結餘概無任何擔保。

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，於二零一六年二月二十九日營業時間結束時，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，除收購事項於二零一六年三月一日完成而產生之債務外，自二零一六年二月二十九日以來，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。於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為24,000,000港元，包括現金結餘為845,000,000港元及債務（即銀行貸款、債券及融資租賃承擔）除以股東資金比率為56%。收購事項（以內部資源及銀行借款撥付）完成後，董事預期，本集團之財務狀況至少於截至二零一六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。日本近年一直保持正面增長。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。本集團相信，由於日圓貶值和二零二零年日本奧運即將來臨，遊日旅客之數目將於日後繼續上升。日本之經濟及商務酒店業務已見規模。由於收購該物業為本集團提供穩定收入來源及潛在資本升值，從而承接此勢頭。

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，物業於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度（「有關財務期間」）之損益表須載入本通函。除租賃該物業（「該物業」）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)條之規定編製該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，取而代之就此披露下列資料。因此，下列資料或未能反映該物業於有關財務期間內實際表現之真實情況。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度，租賃物業產生之總收益分別為約451,000,000日圓（相當於31,119,000港元）、432,000,000日圓（相當於29,808,000港元）及431,000,000日圓（相當於29,739,000港元）。經本公司作出之最佳估計，截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間，租賃物業產生之總收益為324,000,000日圓（相當於22,356,000港元）。租賃物業之每月租賃收入約為36,000,000日圓（相當於2,484,000港元），其中約11,364,000日圓（相當於784,000港元）來自多個租戶租賃之辦公室，平均租賃期為兩年及租賃期將於二零一六年至二零一八年到期。酒店之租賃期為二十年，至二零二零年九月。停車泊位由一名租戶以收益分享基準經營，租賃期每年續期。

根據賣方提供之有限資料，例如適用物業稅、大廈管理費及保險開支，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度以及截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間之估計開支分別約為149,000,000日圓（相當於10,281,000港元）、151,000,000日圓（相當於10,419,000港元）、151,000,000日圓（相當於10,419,000港元）及114,000,000日圓（相當於7,866,000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，董事已委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，按照香港會計師公會（「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」就該物業之租金收入進行若干已協定之程序。該等程序僅為協助董事評估該物業的租金收入總額之準確性而進行，概述如下：

1. 核數師自本公司管理層取得截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之租金收入總額的附件(「租金收入總額概要」)及已檢查其計算是否準確。租金收入總額概要由本公司董事編製。
2. 核數師自本公司管理層取得列明截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之租戶名稱、其地址、相關每月租金、每月公共區域費用、租賃期、停車場租金及每年停車場租金收入之附件(「租賃詳情概要」)及已檢查其計算是否準確。租賃詳情概要由本公司董事編製。
3. 核數師認同反映於租金收入總額概要之組成租金收入總額的每個部份的收入額與截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之租賃詳情概要之各自金額吻合。
4. 核數師認同租賃詳情概要之租戶名稱、其地址、相關每月租金、每月公共區域費用、租賃期、停車場租金以及每年停車場租金收入(「有關詳情」)與賣方所提供相關租賃協議及租戶發出之收益報告所載資料吻合。

本公司之核數師報告其調查結果如下：

- a. 就程序1，核數師認為租金收入總額概要計算準確。
- b. 就程序2，核數師認為租賃詳情概要計算準確。
- c. 就程序3，核數師認為於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度租金收入總額概要內之組成租金收入總額的每個部份的收入額與租賃詳情概要之各自金額相符。
- d. 就程序4，核數師認為租賃詳情概要之有關詳情與相關租賃協議及租戶發出之收益報告所載的資料相符。

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，故本公司核數師並無就租金收入總額、租金收入總額概要及租賃詳情概要作出任何保證。

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，就租金收入總額、租金收入總額概要及租賃詳情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。

董事認為，有關財政年度該物業淨收入流損益表之遺漏不會使本通函有重大不完整或具誤導性或欺騙性。

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：

吾等遵照新龍國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於日本之物業進行估值，並確認吾等已作出相關視察及查詢，並取得吾等認為必要之有關資料，以便向 閣下提供吾等就有關物業於二零一六年二月二十五日(「估值日」)之市場價值之意見。

估值基準、假設及方法

吾等乃根據由香港測量師學會(「香港測量師學會」)所頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》(「該準則」)進行估值。

吾等之估值乃以市場價值為基準作出，所謂市場價值，按照國際估值準則所下及香港測量師學會遵從之定義，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」。

吾等亦已遵守公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章第12項應用指引所載之一切規定。

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。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、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，吾等假設該等物業並無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該物業(已竣工並由 貴集團在日本持作投資)進行估值時，吾等採用收益資本化法，將現有租約所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該物業之可復歸收益潛力計提適當撥備而進行。此外，吾等採用貼現現金流量法並分析能產生收入又有資本增長之物業於假設投資期內可能產生之長期回報。進行此分析時，需要作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業之相關成本及投資期結束後出售物業的成本。

資料來源

吾等依賴 貴集團所提供之資料，包括(但不限於)銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、發展計劃、地盤面積及建築面積、租賃計劃以及相關資料。吾等並無進行實地量度。物業摘要及估值證書所載之尺寸、度量及面積僅為約數。在核實吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕獨立地核實物業所有權。並無關於該土地並被視為影響該物業營銷或最高及最佳用途的已知契約、條件及限制未於估值分析內作出考慮。吾等於估值時，乃依賴 貴集團所提供的資料。

視察物業

吾等已就是項估值視察物業。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。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業地盤面積之真確性。吾等假設於文件及正式地盤圖則式顯示之地盤面積為正確。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的恰當程度。吾等之估值乃基於該等方面均符合要求。

菘輪博子小姐已於二零一六年二月九日於日本視察物業。菘輪博子小姐擁有超過10年估值經驗，並擁有日本專業估值師牌照。

貨幣

除另有說明外，所有金額以日本法定貨幣「日圓」列示。

免責聲明、限制及資格

世邦魏理仕及其董事及僱員僅對本報告之收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或責任（包括合理律師費用），向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。閣下對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須延伸至世邦魏理仕之任何控制權人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何責任，則無論依據何等法律理據提出，該責任乃以吾等就是次委聘所收取之費用金額3倍為限。

本估值報告乃根據本報告中詳述之假設、資格、限制及免責聲明發出。讀者在知悉及明白該等聲明後方可信賴本報告，吾等亦在此情況下承擔責任。本估值僅供收件方使用，不作其他用途。吾等不會對可能使用或信賴本估值內容之全部或任何部分之任何第三方負責。估值師對該物業進行合理估值時並無存在衝突之金錢利益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港

皇后大道中9號803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
執行董事
Daniel Mohr
MRICS
謹啟

二零一六年四月二十二日

附註：Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員。彼擁有逾15年中國、香港、日本及亞洲區物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十五日之 資本值
<p>該物業名為SK Kashiwa Building (前稱Kashiwa Fames), 為一幢15層高、混合用途之商業樓宇。</p> <p>該物業地址為日本千葉縣柏市末廣町14-1。該物業位於柏市鄰近, 即東京中央商業區(CBD)東北部。該物業位於末廣町及あけぼの町 (Akebono Street) 之東南角, 柏駅以北約250米, 位於JR常磐線、東京地下鐵千代田線及野田線沿線。</p> <p>該物業毗鄰東京市中心東北面約50公里及成田國際機場以西約40公里。</p> <p>該物業之酒店部份為鄰近區域中唯一具有宴會及婚禮設施之全方位服務酒店。</p>	<p>該物業於二零零零年建成, 為柏市重建項目之一部分。該物業為一幢混合用途的商業樓宇, 包含酒店、辦公室及停車場。總建築面積(GBA)為20,408.90平方米。</p> <p>酒店部份的名稱為The Crest Hotel Kashiwa。酒店部份位於1-4樓及12-15樓, 包含87間房(主要為雙人及雙床房)、七間宴會廳、一間教堂及一個日式婚禮會堂。酒店可出租面積為10,370.33平方米(或3,137.03坪)。</p> <p>辦公室部份位於該物業之5-11樓及由多個租戶租用。辦公室可出租面積為4,465.92平方米(或1,350.81坪)。最大租戶明治安田生命保險相互會社佔用可出租面積約40%。</p> <p>該物業包含132個地下停車泊位。停車場由一位租戶(獨立於本公司之第三方)經營。</p>	<p>該物業目前已全部佔用。酒店部份已由Teikoku Hotels租用及經營至二零二零年九月。市場租金估計為每月每平方米2,087日圓(或每月每坪6,900日圓)。</p> <p>辦公室部份已100%出租予九名租戶及每項租賃於到期時可續租兩年。於估值日期, 臨近到期年份(按辦公室面積計算), 22%為於二零一六年、6%為於二零一七年及72%為於二零一八年。</p> <p>典型辦公室租約根據經修訂總額或淨額基準簽署並介乎2至3年。市場租金估計為每月每平方米4,537日圓(或每月每坪15,000日圓)。</p> <p>現時潛在收入總額(PGI)約為每月42,000,000日圓。</p>	<p>6,760,000,000日圓 (六十七億六千萬日圓) (貴集團應佔70%權益: 4,732,000,000日圓)</p>

附註：

- a) 該物業並無已知產權負擔或留置權。
- b) 該物業根據公寓擁有權計劃共同擁有。於二零一六年三月一日，於該物業(包括土地及酒店、辦公室、停車場)之永久業權已由Tokutei Mokuteki Kaisah SSG23(「TMK SSG23」)收購。
- c) 收購完成後，貴集團將擁有TMK SSG23之70%股權。
- d) 永久業權將由TMK SSG23於二零一六年三月一日收購。協定價格為59.63億日圓。貴集團已確認有關詳情並報告該交易屬獨立。買方TMK SSG23估計首五年之資本開支約為360,000,000日圓，包括暖通空調、電氣以及建築及結構費用。

據吾等所盡悉，永久業權於過去五年內並無轉讓。

- e) 結論值67.6億日圓乃假設近期資本開支項目已支付，從而導致價值高於購買價格。
- f) 吾等已就是項估值採用收益資本法及貼現現金流量法(DCF)。在該等分析時，需作出多項假設，包括目標或預設內部收益回報率、物業收入淨額、收入增長、潛在資本開支、最初購置物業之相關成本及投資期結束後出售物業的成本。
- g) 物業開發由城市規劃區、城市化區及商業區法管理。適用規劃法令概述如下：
 - 防火區及景觀規劃區
 - 「柏駁西出口B-2」有效使用區；最大地積比率為650%，最低地積比率是300%，最高地盤覆蓋率為50%及最小建築面積為500平方米。
 - 「柏駁西出口B-2」區域規劃；不可於該地盤上興建住宅、公寓、住宅公寓、宿舍及有關影響公共道德之業務的樓宇。
- h) 已於二零一六年二月九日視察該物業。

釋義：

淨可出租面積(NRA) 一定義為：1)可在其上計算租金之面積。2)樓面可出租面積須以量度樓宇外牆之重要部分內部之已完成面積作出計算，不包括任何主要垂直穿透樓面。並不扣除樓宇必要之支柱及凸出物。包括樓面空間，如機械室、清潔室、衛生間及大堂。

總建築面積(GBA) 一定義為：樓宇之總樓面面積，包括地下空間，但不包括非封閉區域，從牆壁外部測量。辦公室樓宇之總建築面積透過測量永久外圍樓宇牆壁之外部完成表面及並無任何扣減的方法計算。樓宇之所有封閉樓面包括地下室、機械設備樓面、閣樓，而類似樓面包括在測量內。

潛在收入總額(PGI) 一定義為：扣除空置及營運開支前房地產在全部租出之情況下應佔之總收入。每年潛在收入總額已於估值證書呈列。

佔用率—已呈列於二零一六年二月二十五日之目前佔用率。

停車泊位—停車泊位總數由估值師確認。停車泊位支持現有樓宇，並無獲分配獨立價值。

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摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報，本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況報表而編製，並已就直接歸屬及事實支持，並根據上市規則第4.29段編製之隨附附註所述之收購事項影響作出調整，以說明收購事項對本集團之財務狀況可能造成之影響，猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日進行。由於未經審核備考資產負債表僅供說明用途，而基於其假設性質，故不一定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	2,795,026	434,442	(1)	3,229,468
物業、廠房及設備	144,510			144,510
聯營公司權益	247,279			247,279
可出售投資	93,821			93,821
	<u>3,280,636</u>			<u>3,715,078</u>
流動資產				
存貨	86,572			86,572
應收貨款及其他應收款、按金及預付款	104,660			104,660
應收一間合營企業款項	2,339			2,339
應收一間聯營公司款項	3,185			3,185
可退回稅項	393			393
持作買賣投資	11,913			11,913
已抵押存款	455,029			455,029
銀行結存及現金	389,916	(434,442)	(1)	(16,354)
		28,172	(2)	
	<u>1,054,007</u>			<u>647,737</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	106,989			106,989
衍生財務工具	5,528			5,528
融資租賃承擔	3,655			3,655
應付稅項	16,560			16,560
銀行貸款	945,272			945,272
	<u>1,078,004</u>			<u>1,078,004</u>
流動負債淨額	<u>(23,997)</u>			<u>(430,267)</u>
總資產減流動負債	<u>3,256,639</u>			<u>3,284,811</u>
非流動負債				
銀行貸款	343,017			343,017
債券	131,543			131,543
融資租賃承擔	34,669			34,669
遞延稅項負債	58,370			58,370
租賃按金	89,877	28,172	(2)	118,049
	<u>657,476</u>			<u>685,648</u>
資產淨額	<u>2,599,163</u>			<u>2,599,163</u>

附註：

- 有關調整反映收購事項購買價5,963,000,000日圓(相當於411,447,000港元)及收購事項應佔其他直接收購成本333,254,000日圓(相當於22,995,000港元),包括消費稅258,479,000日圓(相當於17,835,000港元)及有關收購事項的其他開支(包括法律費用)74,775,000日圓(相當於5,160,000港元)。該物業獲分類為投資物業,原因為董事擬持有該物業作租金及/或資本增值之用。如本通函附錄三所載,就獨立估值師進行之該物業估值而言,於二零一六年二月二十五日,該物業之估值為6,760,000,000日圓(相當於466,440,000港元)。然而,就備考報表而言,已假設物業於二零一五年十二月三十一日之公平值與收購成本相若。董事認為就備考報表而言的假設現金不足額,將通過銀行借款4,250,000,000日圓(相當於293,250,000港元)及發行675,000,000日圓(相當於46,575,000港元)優先股份予賣方(獨立於本公司及其關連人士之第三方)之最終控股公司融資。
- 有關調整反映來自出租物業租戶之租賃按金,其從賣方轉移至信託銀行賬戶,猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日進行。

有關調整包含下列項目：

千港元

資產：

銀行結存及現金	28,172
---------	--------

負債：

租賃按金	28,172
------	--------

- 編製備考財務資料所採用之匯率為每1,000日圓兌69港元。

Deloitte.

德勤

載入通函之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二零一五年十二月三十一日之備考資產負債表以及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零一六年四月二十二日之通函（「通函」）第18至20頁。董事編製備考財務資料所遵循適用準則於通函第18至20頁載述。

備考財務資料由董事編製，旨在說明主要收購一項信託實益權益（其主要資產為位於日本之物業）（「收購事項」）對 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況可能造成之影響，猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日進行。作為其中一項程序，董事已從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（並就此已刊發審核報告）中摘取有關 貴集團財政狀況之資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用之法律法規之成文政策及程序。

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二零一五年十二月三十一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)段披露之未經審核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，二零一六年四月二十二日

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	家屬權益	共同權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	所持已發行 普通股總數	估本公司
						已發行 股本之 百分比
林嘉豐(附註4)	5,771,108	504,000	-	178,640,000	184,915,108	66.64%
林家名(附註4)	5,403,200	450,000	534,000	178,640,000	185,027,200	66.68%
林惠海(附註3)	3,331,200	4,751,158	-	-	8,082,358	2.91%
林慧蓮(附註3、4)	4,751,158	3,331,200	-	-	8,082,358	2.91%
李毓銓	200,000	-	-	-	200,000	0.07%
王偉玲	200,000	-	-	-	200,000	0.07%

附註：

- (1) 534,000股股份由林家名先生及其配偶共同持有。
- (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4,751,158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，並代表三名年齡不足18歲之受益人持有304,000股股份。該等304,000股股份中，200,000股股份及104,000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
林嘉豐				
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	50,000
林家名				
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	50,000

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
林惠海				
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	50,000
林慧蓮				
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	50,000
李毓銓				
20.8.2007	21.08.2007-18.02.2010	18.02.2010-20.05.2017	1.72	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	40,000
王偉玲				
20.8.2007	21.08.2007-18.02.2010	18.02.2010-20.05.2017	1.72	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	40,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	40,000
馬紹樂				
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-26.06.2025	4.47	50,000
26.06.2015	27.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-26.06.2025	4.47	50,000
				1,090,000

(iii) 於本公司之一間附屬公司之股份及相關股份之好倉

新龍移動集團有限公司(「新龍移動」)(於香港聯交所主板上市)(股份代號：1362)之每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	個人權益	家屬權益	共同權益 (附註1)	公司權益 (附註2及3)	佔新龍移動 已發行 所持已發行 股本之 普通股總數 概約百分比	
					普通	總數
林嘉豐(附註5)	1,846,754	161,280	-	203,607,467	205,615,501	73.43%
林家名(附註5)	1,729,024	144,000	170,880	203,607,467	205,651,371	73.45%
林惠海(附註4)	1,065,984	1,145,330	-	-	2,211,314	0.79%
林慧蓮(附註4及5)	1,145,330	1,065,984	-	-	2,211,314	0.79%
李毓銓	64,000	-	-	-	64,000	0.02%
王偉玲	64,000	-	-	-	64,000	0.02%

附註：

- (1) 該等股份由林家名先生及其配偶共同持有。
- (2) 146,442,667股股份以新龍國際集團有限公司之名義登記。其由Gold Sceptre Limited持有約50.6%。
- (3) 於新龍移動已發行股本中，Gold Sceptre Limited持有44,915,200股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各持有4,083,200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。
- (4) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有1,065,984股股份及1,145,330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。
- (5) 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，持有97,280股股份，其中64,000股股份及33,280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屬權益(誠如上文所披露)。

(iv) 本公司之附屬公司新龍移動之購股權

授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	於最後 可行日期 新龍移動 尚未行使之 購股權數目
董事及彼等聯繫人士：				
林嘉豐				
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-30.06.2023	2.36	400,000
林家名				
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-30.06.2023	2.36	400,000
林惠海				
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-30.06.2023	2.36	400,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-30.06.2023	2.36	400,000
林慧蓮				
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2015	01.01.2016-30.06.2023	2.36	200,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2016	01.01.2017-30.06.2023	2.36	200,000
25.06.2015	26.06.2015-31.12.2017	01.01.2018-30.06.2023	2.36	200,000
				4,200,000

(v) 於本公司之相聯法團之股份及相關股份之好倉

- (a) 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	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SiS THAI已發行股本中之165,616,595股普通股。誠如上文第(i)所披露，林嘉豐先生及其家族擁有本公司66.64%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。

- (b) Information Technology Consultants Ltd.(「ITCL」)於孟加拉註冊成立，及於二零一六年一月十日於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市(DSE股份代號：ITC，CSE股份代號：ITC)之每股面值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	46.05%

附註：由林家名先生及其配偶共同擁有之一間關聯公司持有7,350,000股ITCL普通股，本公司則間接持有32,709,390股普通股。誠如上文第(i)所披露，林先生及其家屬合共持有本公司之66.68%權益，林先生因而根據證券及期貨條例視作於32,709,390股ITCL股份中擁有公司權益。

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0.10港元普通股之好倉

股東姓名／名稱	個人權益	家族權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	其他權益	所持已發行	佔本公司
					普通股總數	已發行 股本之 百分比
楊升聰	700,000	1,220,000	13,050,000	-	14,970,000	5.40%
林美華	1,220,000	700,000	13,050,000	-	14,970,000	5.40%
Yeoman Capital Management Pte.Ltd.	-	-	300,000	12,750,000	13,050,000	4.70%

附註：

- (1) 楊升聰先生及林美華女士為配偶關係，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。
- (2) 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。
- (3) 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，自二零一五年十二月三十一日（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) 以2,700,000,000日圓（相當於約205,200,000港元）之代價收購位於日本名為Dormy Inn Premium Otaru酒店物業之信託實益權益，訂立日期為二零一四年七月十四日之買賣協議及其他相關協議；
- (ii) 以1,970,000,000日圓（相當於約128,050,000港元）之代價收購位於日本東京名為First Cabin Tsukiji物業之信託實益權益，訂立日期為二零一五年三月十一日之買賣協議及其他相關協議；
- (iii) 以311,600,000港元之代價收購位於香港金鐘金鐘道95號統一中心33樓之物業，訂立日期為二零一五年五月二十二日之買賣協議及其他相關協議；及

(iv) 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二零一五年十二月三十一日（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二零一五年十二月三十一日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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二零一六年五月六日(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皇后大道中9號803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) 本公司截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (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•關黃陳方會計師行發出之本集團備考財務資料之核證報告，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。