此乃要件　請即處理

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承讓人，或經手買賣之銀行、證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

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）

重大交易及視為出售
有關新龍酒店集團有限公司*
之建議分拆及
於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問

普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問普頓資本有限公司發出載有其就建議分拆提供意見之函件載於本通函第23頁至第42頁。

* *僅供識別*

二零一八年十二月十四日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 6

獨立董事委員會函件. 22

普頓資本函件 23

附錄一　－　本集團之財務資料 I-1

附錄二　－　物業估值報告 II-1

附錄三　－　一般資料 III-1

於本通函內，除非文義另有規定，下列詞彙具有以下所載涵義：

「泰銖」	指	泰銖，泰國法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，為商業房地產公司及獨立物業估值師
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「本公司」	指	新龍國際集團有限公司，一間於一九九二年七月八日在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00529)
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	(待全球發售在各方面成為無條件)本公司將通過以下方式向其股東支付特別中期股息： i. 按合資格股東於分派記錄日期營業結束時所持有每十股股份獲發一股新龍酒店股份的比例向其以實物分派方式分派該等數目的新龍酒店股份；及 ii. 以現金支付(經扣除開支)方式向除外股東支付，金額相等於由本公司代表該等除外股東出售彼等以其他方式有權收取之新龍酒店股份而取得之所得款項淨額
「分派記錄日期」	指	確定有權享有分派的合資格股東的日期，將於確定分派及全球發售時間表後由本公司公佈

「除外股東」	指	董事作出相關查詢後，並考慮到涉及相關司法權區的海外股東數目及彼等於本公司之股權大小，認為不給予其根據分派收取新龍酒店股份的權利屬必要或適宜的海外股東
「GK」	指	*合同會社*，一種根據日本會社法註冊成立的日本公司
「全球發售」	指	發行及發售新龍酒店股份以供香港公眾人士認購及提呈予專業、機構及其他投資者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括新龍酒店集團)
「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
「ISH」	指	*一般社團法人*，一種根據日本一般社團法人及一般財團法人相關法律註冊成立的日本公司
「獨立董事委員會」	指	本公司由獨立非執行董事就建議分拆向股東提供意見而成立的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「普頓資本」	指	普頓資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為獨立董事委員會及股東有關建議分拆的獨立財務顧問
「資訊科技」	指	資訊科技
「資訊科技、證券及其他業務投資」	指	對上市及非上市證券、具潛力的業務及資訊科技公司進行投資
「日本房地產投資業務」	指	於日本的物業投資，專注於酒店物業租賃及營運
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「KK」	指	*株式會社*，一種根據日本會社法註冊成立的日本公司

「LPS」	指	*投資事業有限責任組合*，一種根據日本投資事業有限責任組合契約相關法律成立的日本合夥企業
「最後可行日期」	指	二零一八年十二月七日，於本通函付印前為確認本通函所載述若干資料的最後可行日期
「林氏家族」	指	林家名先生及林嘉豐先生(包括彼等各自之配偶)及林惠海先生以及林慧蓮女士
「上市」	指	新龍酒店股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「林慧蓮女士」	指	林慧蓮女士，執行董事，為林家名先生與林嘉豐先生的胞姐以及林惠海先生的配偶
「流動及資訊科技分銷業務」	指	於亞洲分銷流動及資訊科技產品
「林惠海先生」	指	林惠海先生，執行董事，為林家名先生與林嘉豐先生的內兄以及林慧蓮女士的配偶
「林家名先生」	指	林家名先生，執行董事，為林嘉豐先生的胞兄及林慧蓮女士的胞弟及林惠海先生的內弟
「林嘉豐先生」	指	林嘉豐先生，執行董事，為林家名先生及林慧蓮女士的胞弟以及林惠海先生的內弟
「其他房地產投資業務」	指	對香港及新加坡的經挑選物業(包括商業、住宅及工業物業)進行投資
「海外股東」	指	於分派記錄日期營業結束時其列於本公司股東名冊上的地址屬香港境外司法權區的股東
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引

「建議分拆」	指	通過新龍酒店股份於聯交所主板獨立上市的方式建議出售本公司於新龍酒店的部分權益
「招股章程」	指	新龍酒店將就全球發售刊發之招股章程
「合資格股東」	指	於分派記錄日期營業結束時名列本公司股東名冊的股東(不包括除外股東)
「餘下集團」	指	本集團(不包括新龍酒店集團)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新龍酒店」	指	新龍酒店集團有限公司，一間於二零一五年二月十六日根據經不時修訂、補充或以其他方式修改的開曼群島公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「新龍酒店集團」	指	新龍酒店及其附屬公司
「新龍酒店股份」	指	新龍酒店股本中每股面值0.0001港元的普通股
「新龍移動集團」	指	新龍移動集團有限公司及其附屬公司
「SiS Thailand Group」	指	SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「塔卡」	指	孟加拉塔卡，孟加拉法定貨幣

「TMK」	指	*特定目的會社*，一種根據日本資產流動化法註冊成立的日本公司
「%」	指	百分比

除另有指明者及僅作説明之用，本通函內以港元計值之金額已按以下匯率轉換成日圓，反之亦然：

1.00港元兑14.10日圓

概不表示任何港元金額於相關日期可按或原應按上述匯率或任何其他匯率兑換，甚至無法兑換。

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)

執行董事：
林嘉豐先生
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

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點：
香港中環
皇后大道中九號803室

敬啟者：

重大交易及視為出售
有關新龍酒店集團有限公司*
之建議分拆及
於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月十九日內容有關建議分拆之公告。

本通函旨在：(i)向股東提供關於進行建議分拆之理由及裨益之資料(連同上市規則規定須就本公司重大交易而提供有關建議分拆之其他資料)；(ii)載列獨立董事委員會致股東內容有關建議分拆之推薦意見；(iii)載列普頓資本就建議分拆向獨立董事委員會及股東所發出推薦建議之意見函件；及(iv)載列世邦魏理仕發出之物業估值報告。

* *僅供識別*

新龍酒店之建議分拆

於二零一八年十月十九日，新龍酒店向聯交所呈交上市申請以申請批准已發行之新龍酒店股份及就建議分拆而可能發行的任何新龍酒店股份於聯交所主板上市及買賣。

建議分拆預期將通過全球發售連同分派之方式進行。載有全球發售若干資料之新龍酒店上市文件之申請版本之修訂形式，可於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex.htm)閱覽及下載。

預期緊隨建議分拆後，新龍酒店的公眾持股量將不會低於其經擴大已發行股本之25%。將根據全球發售新發行的新龍酒店股份將在所有方面與當時已發行的所有其他新龍酒店股份享有同等地位。

本公司確認，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據全球發售，新龍酒店股份預期將會向獨立於本公司的第三方提呈發售。

建議分拆之股權影響

於最後可行日期，新龍酒店由本公司直接擁有100%，且新龍酒店集團由以下公司組成：

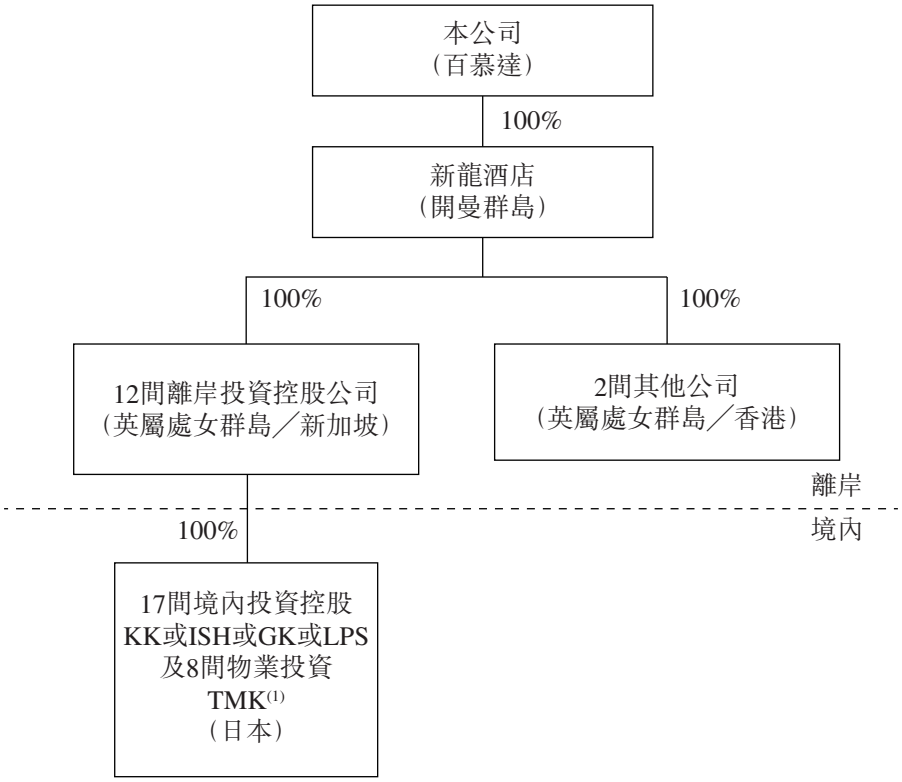
公司名稱	主要業務活動
新龍酒店集團有限公司	投資控股
SiS Inn Pte. Ltd.	投資控股
SiS Assets Pte. Ltd.	投資控股
Otaru Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS Concepts Hotel Pte. Ltd.	投資控股
SiS Nippon Pte. Ltd.	投資控股
New Yorkshire Limited	投資控股
SiS Property Consultants Ltd.	諮詢服務
Honshu Ventures Pte. Limited	投資控股
SiSJP Realty Pte. Limited	投資控股
SiSJP Ventures Pte. Limited	投資控股
Elegant Vision Global Limited	投資控股
SiS CF Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS SK Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS JP21 Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG8	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG13	物業投資
SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資

公司名稱	主要業務活動
SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資及酒店經營
Rinku Gate Kobushiki Kaisha	租賃管理業務
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23[(1)]	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG28	酒店經營
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG21	物業投資
Tsukiji Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
JP Assets Kabushiki Kaisha	投資控股／租賃管理業務
Japan Inn Kabushiki Kaisha	物業投資
Japan Investments Ippan Shadan Hojin	投資控股
Japan Leasing Godo Kaisha	租賃管理業務
Japan Properties Ippan Shadan Hojin	投資控股
Nippon Properties Kabushiki Kaisha	投資控股
Otaru Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
Otaru Investments Ippan Shadan Hojin	投資控股
CF Assets Kabushiki Kaisha	投資控股／租賃管理業務
SK Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
JP21 Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
JP21 Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
CF Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
SK Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
Nippon Properties LPS	投資控股

附註：

(1) Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23乃由(i)本公司持有70%優先股；及(ii)一名獨立第三方持有30%優先股。

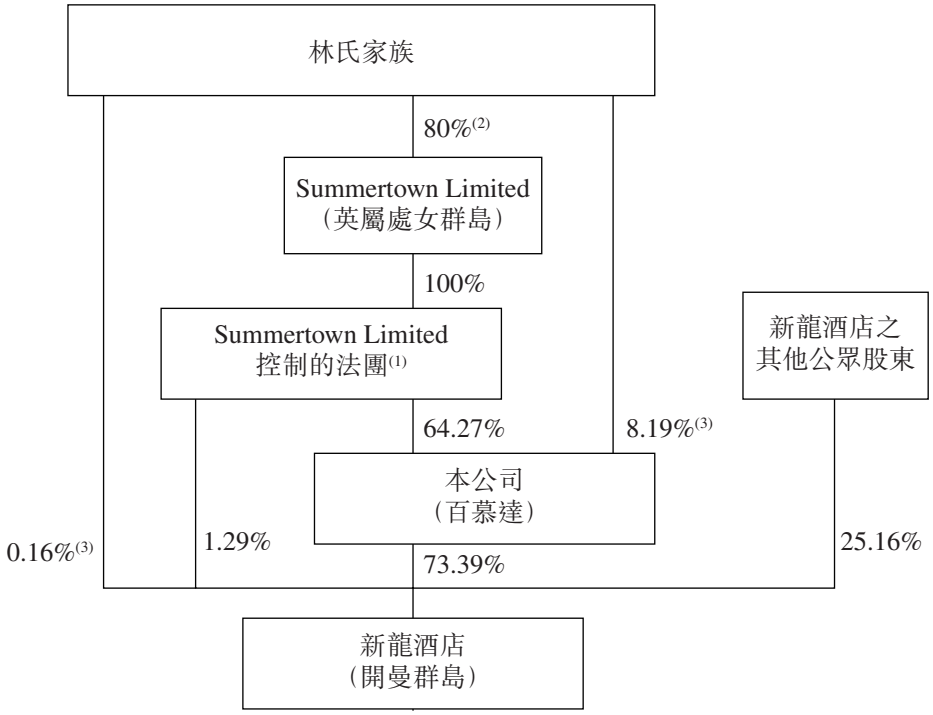
新龍酒店集團於最後可行日期的公司及股權架構已摘錄並載列如下：



附註：

(1) TMK SSG23乃由(i)本公司持有70%優先股；及(ii)一名獨立第三方持有30%優先股。

於建議分拆及上市完成時，假設概無新股份將於分派記錄日期前發行，本公司於新龍酒店的股權將減少至73.39%。新龍酒店集團於建議分拆及上市完成時的股權架構亦已摘錄並載列如下：



附註：

(1) Summertown Limited控制的法團為Gold Sceptre Limited、Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited。

(2) Summertown Limited由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同擁有40.5%，並由林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士共同擁有39.5%。

(3) 此包括由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士、林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士、林惠海先生及其配偶林慧蓮女士直接持有的本公司及新龍酒店其他權益。

建議分拆之先決條件

建議分拆將取決於下列條件，其中包括：

i. 聯交所上市委員會批准已發行之新龍酒店股份及可能發行的任何新龍酒店股份於聯交所主板上市及買賣；及

ii. 包銷商於將由(其中包括)本公司、新龍酒店及包銷商就全球發售訂立之包銷協議項下之責任，於協議當中指定日期及時間或之前以及無論如何不遲於將就全球發售發佈上市文件日期後30日當日成為及仍為無條件以及尚未根據彼等各自之條款終止。

倘任何該等及其他適用條件於指定日期及時間前未獲達成或豁免(倘適用)，則建議分拆將不會落實，而本公司亦將於其後於實際可行情況下盡快刊發公告。

受限制股份獎勵計劃

新龍酒店已於二零一八年十月十五日採納一項受限制股份獎勵計劃(「**受限制股份獎勵計劃**」)，據此，依據受限制股份獎勵計劃之條款及條件，新龍酒店若干數目之股份將於新龍酒店上市時授予經選定之僱員。就上市規則第十七章而言，受限制股份獎勵計劃並不構成購股權計劃或與購股權計劃相類似之安排。該計劃為新龍酒店之一項酌情計劃。

所得款項之擬定用途

根據新龍酒店之預測業務需要，其目前擬將全球發售之所得款項淨額按以下方式動用：

i. 約60%將用於在日本收購酒店物業，以拓充新龍酒店的物業組合。於最後可行日期，新龍酒店已物色到一項位於日本關西地區之目標酒店物業，並已就有意收購該物業與賣方(一名獨立第三方)訂立框架協議。收購及收購價須待完成盡職審查及就交易條款作進一步磋商後方可作實。截至最後可行日期，新龍酒店並無物色除此物業以外之潛在收購目標，亦無任何有關將收購之物業數目或投資任何特定地點之確實計劃；

ii. 約30%將用於償還新龍酒店集團部分銀行借款及債券，該等借款及債券乃於新龍酒店集團的日常及一般業務過程中取得以用於為收購物業提供資金；及

iii. 約10%將用作營運資金及其他一般公司用途。

全球發售估計所得款項總額及指示性發售價範圍乃基於新龍酒店之財務基礎和未來增長分析，並經參考如可比較公司之估值及行業前景等因素而估計得出。僅作說明之用，經扣除包銷費用及與全球發售有關之其他估計開支後，並假設超額配股權將不獲行使，全球發售之估計所得款項淨額將約為554.3百萬港元。

上述之全球發售所得款項淨額用途及初步百分比可予變動。有關資金的最終分配詳情，請參閱招股章程。本公司將於招股章程刊發後發表公告。

出售新龍酒店股份之限制

本公司(作為新龍酒店之控股股東)在出售新龍酒店股份時將受到限制，因此除根據全球發售外，本公司不得：(i)自將就全球發售刊發的上市文件所指定的日期起至新龍酒店股份開始於聯交所買賣起滿六個月當日止期間出售或訂立任何協議出售該上市文件所示將由其實益擁有的新龍酒店的任何證券，或就此以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(ii)自上文(i)所述期間期滿當日起六個月期間內出售或訂立任何協議出售上文(i)所述新龍酒店的任何證券，或就此以其他方式設置任何購股權、權利、權益或產權負擔，而倘緊隨該出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔，則本公司將不再有權於新龍酒店股東大會上行使或控制行使30%投票權。由於該等限制，本公司將至少會在上述期間內保留其所持新龍酒店股份。

新龍酒店集團之業務概覽

新龍酒店集團主要從事日本房地產投資業務，並以兩個業務分部營運，即(1)租賃投資物業(新龍酒店主要向酒店及旅館租戶出租其擁有之投資物業以賺取租金收入及資本增值)；及(2)酒店經營(新龍酒店透過委聘獨立酒店管理公司經營若干酒店及旅館，獨立酒店管理公司則在其管理監督下負責酒店之日常運作)。下表載列於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月各期間，新龍酒店集團的收入貢獻明細及其佔收益總額的百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	金額	佔收益總額百分比	金額	佔收益總額百分比	金額	佔收益總額百分比	金額	佔收益總額百分比	金額	佔收益總額百分比
	千日圓	*%*	*千日圓*	*%*	*千日圓*	*%*	*千日圓* (未經審核)	*%*	*千日圓*	*%*
租賃投資物業	1,889,143	100.0	2,397,084	94.7	2,561,338	85.9	1,276,250	86.2	1,330,023	86.5
酒店經營	–	–	134,177	5.3	419,749	14.1	203,752	13.8	206,993	13.5
總計	1,889,143	100.0	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	1,480,002	100.0	1,537,016	100.0

新龍酒店集團現時之物業組合包括18項日本物業。根據世邦魏理仕編製之物業估值報告，該18項物業於二零一八年九月三十日之估值為39,446.0百萬日圓。有關估值之詳情請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告。

建議分拆後的餘下集團及新龍酒店集團

1. 業務劃分

於建議分拆後，餘下集團與新龍酒店集團之間的業務將存在明顯區分：

i. 餘下集團將專注於資訊科技、證券及其他業務投資、其他房地產投資業務以及流動及資訊科技分銷業務（不包括由新龍移動集團在香港經營的流動電話產品分銷以及由SiS Thailand Group經營的資訊科技分銷業務）（統稱「**保留業務**」）；及

ii. 新龍酒店集團將專注於日本房地產投資業務（「**分拆業務**」）。

分拆業務與保留業務之間具有明確業務劃分，原因是兩者之業務範圍不同或服務不同地區位置。具體而言，其他房地產投資業務項下所擁有或經營之房地產物業乃位於香港及新加坡，而有關物業概非用作酒店用途。此外，餘下集團並無任何日本投資物業或相關業務營運。在實際營運中，新龍酒店集團及餘下集團各自之業務經營乃互相獨立。新龍酒店集團在接洽客戶、供應商及專業服務供應商方面並無依賴餘下集團。新龍酒店集團擁有其自身業務經營系統且有關系統已經投入運作，其預期將繼續獨立於餘下集團及與其分開經營。

2. 董事職務及管理層獨立性

餘下集團及新龍酒店集團擁有職能彼此獨立的董事會和高級管理層成員。下表載列餘下集團及新龍酒店集團緊隨上市後的董事和高級管理層成員職務詳情：

董事姓名	**餘下集團**	**新龍酒店集團**
林嘉豐	執行董事／主席／行政總裁	非執行董事
林家名	執行董事／副主席	執行董事／主席

董事姓名	餘下集團	新龍酒店集團
林惠海	執行董事	非執行董事
林慧蓮	執行董事	無
李毓銓	獨立非執行董事	無
王偉玲	獨立非執行董事	無
馬紹燊	獨立非執行董事	無
譚淑華	無	執行董事
鄭德忠	無	獨立非執行董事
朱偉雄	無	獨立非執行董事
梁婉珊	無	獨立非執行董事

管理層姓名	餘下集團	新龍酒店集團
趙麗珍	公司秘書／財務總監	營運總監
梁佩儀	無	財務經理／公司秘書

儘管林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將同任董事職務，新龍酒店董事相信，餘下集團及新龍酒店集團將會繼續維持獨立。林家名先生連同新龍酒店另一執行董事將投放資源及時間於新龍酒店集團，並將繼續監督及管理新龍酒店集團的日常營運。由於業務重心不同，林家名先生將能夠同時執行作為餘下集團及新龍酒店集團執行董事的行政職務，原因如下：(i)林先生一直負責及監督新龍酒店集團業務，而該分工於六年內成功收購18項具潛力的物業組合的往績記錄已得到印證；(ii)本公司自一九九二年起於聯交所上市，其業務成熟穩定。此外，董事會另有三名執行董事，彼

等積極參與餘下集團的日常營運，故對林家名先生為履行其餘下集團執行董事責任而實際需投放的時間的要求相對較輕。林家名先生將確保彼能為餘下集團及新龍酒店集團的業務付出充足時間及心力，並遵守上市規則附錄十四的守則條文。

林嘉豐先生及林惠海先生將擔任新龍酒店非執行董事，故預期彼等不會直接參與新龍酒店業務營運的日常管理。儘管林嘉豐先生乃餘下集團之行政總裁、執行董事及董事會主席以及林惠海先生乃餘下集團之執行董事，彼等均知悉其作為董事的受信責任，以符合新龍酒店最佳利益的方式行事。

此外，倘餘下集團與新龍酒店集團之間出現任何利益衝突，林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將就該等重大利益衝突事項於新龍酒店董事會相關會議及董事會會議上放棄投票，而新龍酒店之餘下董事將有足夠的專業知識及經驗就任何相關事宜進行考慮。重疊的董事亦會遵守本公司及新龍酒店各自的組織章程文件以及任何適用法律及法規(包括但不限於上市規則)。新龍酒店將採納良好企業管治常規，倘新龍酒店集團與餘下集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，新龍酒店另一執行董事(譚淑華女士，於物業投資業務方面擁有豐富經驗)及新龍酒店三名獨立非執行董事將主動制衡新龍酒店董事會有關涉及實際或潛在利益衝突的關連交易及其他交易的決策程序。然而，由於餘下集團與新龍酒店集團業務的性質不同，餘下集團與新龍酒店集團不大可能產生存在利益衝突的大額交易。

儘管趙麗珍女士於餘下集團及新龍酒店集團擔任高級管理層職務，彼於新龍酒店集團的職責主要專注於在日本尋求酒店物業投資機會，將不會妨礙彼於餘下集團作為財務總監及公司秘書的職責，因餘下集團擁有成熟的財務團隊及行政團隊充分支援彼履行職責。

除上文所披露者外，於建議分拆完成後，新龍酒店董事或高級管理層概無於本公司擔任任何職位或受聘於本公司。基於現時建議新龍酒店董事會的組成，相信新龍酒店董事會將獨立於餘下集團經營及管理新龍酒店集團的業務。

3. 財務獨立性

新龍酒店擁有其自身會計及財務部門及獨立財務系統，並根據其自身業務需要作出財務決定。新龍酒店亦可自行取得第三方融資。

為提供營運資金及確保新龍酒店集團的財務獨立性，於二零一八年八月三十一日，新龍酒店集團擁有一般銀行融資總計22,832百萬日圓，其中包括數間銀行所提供本金總額為22,832百萬日圓的13筆銀行融資，該等融資乃獨立於餘下集團取得且並無獲其提供任何財務資助或信貸支持。

於二零一八年八月三十一日，本公司已向新龍酒店集團提供若干無擔保集團間貸款，總額為12,137百萬日圓，利率介乎0.08%至3.98%。該等集團間貸款預期於上市後償還及撥充資本。

此外，於二零一四年七月三十一日(於二零一五年八月十日及二零一五年十二月二十五日修訂)，本公司及新龍酒店集團就(其中包括)有關若干節能設備及系統(「**系統**」)的服務與獨立第三方服務供應商訂立服務協議，據此，本公司就新龍酒店集團於服務協議下的付款責任作出擔保。於二零一八年八月三十一日，至服務協議在二零二五年三月三十一日終止前，就項下擬提供服務尚未支付並由本公司提供擔保的服務費約為591百萬日圓。新龍酒店董事相信，修訂或終止服務協議並不可行，此乃由於(i)服務協議為逾十年的協議，乃經多次協商後簽訂，並經考慮訂約方的長遠利益及責任；(ii)終止協議將使新龍酒店集團產生不合理的額外費用(包括罰金及取消費用，大致相當於本公司就餘下協議期限擔保而未支付的服務費)；(iii)終止將導致臨空門大廈(新龍酒店集團所擁有位於日本之其中一項物業)的運作中斷，因其將涉及拆除及更換系統。於二零一八年六月三十日，新龍酒店集團的現金及現金等價物及未動用銀行融資分別約為5,457百萬日圓及1,500百萬日圓。鑒於(i)新龍酒店集團擁有充足的內部現金資源及外部資金以承擔服務協議項下未支付的服務費；及(ii)就服務協議餘下期限未支付的服務費並不重大(相當於新龍酒店集團於二零一八年六月三十日的未動用銀行融資的39.4%及現金及現金等價物的10.8%)，儘管擔保將於上市後維持，新龍酒店董事認為新龍酒店集團在財務及營運方面獨立於餘下集團。

除本文所披露者外，餘下集團並無向新龍酒店集團提供其他未償還貸款、墊款、信貸融資或銀行擔保。

4. 行政獨立性

新龍酒店集團的所有必要行政職能(包括會計)均獨立於本公司。於建議分拆及上市後，新龍酒店集團的所有行政及日常經營將繼續由受僱於新龍酒店集團且獨立於及無需本公司任何支持的自身行政團隊及外聘專業人員處理。

新龍酒店之財務資料

以下載列新龍酒店集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度基於其經審核綜合財務報表之除稅前及除稅後溢利：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度	**截至二零一七年十二月三十一日止年度**
	千日圓	*千日圓*
除稅前溢利	2,579,596	1,477,746
除稅後溢利	2,145,930	1,225,417

於二零一八年六月三十日，根據新龍酒店集團之經審核財務報表，新龍酒店集團之資產淨值為9,941,999,000日圓。

建議分拆之財務影響

於建議分拆完成後，新龍酒店及其附屬公司將繼續為本公司之附屬公司。因此，新龍酒店集團之經營業績將綜合併入本公司的財務報表。

下文乃根據建議分拆的目前架構(即新龍酒店將根據全球發售提呈發售新龍酒店經擴大已發行股本的約24.41%)估計建議分拆對本集團造成的財務影響。

資產淨值

於二零一七年十二月三十一日，本集團經扣除非控股權益後的經審核綜合淨資產為3,236,162,000港元*(附註1)*。基於(i)根據全球發售將予提呈發售的新龍酒店股份數目；(ii)全球發售的目前建議架構；及(iii)新龍酒店集團截至二零一八年六月三十日的經審核合併淨資產，新龍酒店的估計最低市值將約為2,322.8百萬港元。本集團的綜合淨資產預期因按高於其應佔相關合併資產淨值的發行價發行新龍酒店股份而得以增加(「**淨資產增加**」)，即約為554.3百萬港元，且本集團的綜合現金結餘將由於全球發售之所得款項淨額而增加。根據香港財務報告準則，淨資產增加(構成母公司於附屬公司的所有權權益變動而不至於導致喪失控制權)列賬作為權益。因此，鑒於新龍酒店將於

緊隨建議分拆及全球發售完成後繼續為本公司之附屬公司，本公司將不會於綜合收益表內確認因在全球發售中視作出售其於新龍酒店的權益而產生之任何損益。

收益

建議分拆對本集團未來收益的影響將取決於(其中包括)自全球發售所籌集的所得款項所產生的回報及新龍酒店集團業務經營的增長。

基於本集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務報表，本集團經審核除稅前綜合溢利分別為277,652,000港元及447,890,000港元。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司擁有人應佔經審核全面收益總額(扣除本集團稅項及非控股權益後)分別為236,209,000港元及367,835,000港元。*(附註1)*

於建議分拆完成後，假設概無新股份將於上市前發行，本集團來自新龍酒店集團所貢獻的收益預期將有所減少，原因是本公司於新龍酒店的權益將會減少至約73.39%且新龍酒店將繼續被視為本集團的附屬公司。因此，新龍酒店集團的財務業績將繼續綜合併入本集團賬目。

附註1： 所用之匯率與本公司相關年報及中期報告所用者相同。

進行建議分拆之理由及裨益

董事會認為建議分拆及上市將令本公司及新龍酒店獲益的原因如下：

i. 建議分拆及上市將令本公司及新龍酒店均將彼等各自之經營及財務表現與責任及管理問責更直接掛鈎。預計此將加強對彼等各自業務之管理專注及提高新龍酒店招募、激勵及保留主要管理人員之能力，以及增強其決策程序及應對市場變化的能力；

ii. 由於日本房地產投資業務與保留業務之業務重心及地理位置不同，建議分拆及上市將令投資者能更有效了解及評估本公司及新龍酒店(作為獨立實體)各自之業務策略、風險及回報，並作出相應之投資決定；

iii. 建議分拆及上市將令本公司及新龍酒店均更有效針對彼等各自之股東基礎，以更具競爭力基準提高集資以及改善資本分配，從而推動各公司成長；

iv. 建議分拆及上市將使本公司及新龍酒店可以就彼等各自優點為其股東帶來更大股東價值，原因是(i)新龍酒店將能更靈活發展其業務而不會因其作為全資附屬公司受到實際或預期限制，(ii)新龍酒店將可利用其股份作為收購貨幣，增加收購能力，及(iii)本公司將透過持有新龍酒店集團之控股權益，繼續受惠於新龍酒店業務的任何潛在增長；

v. 建議分拆及上市將令新龍酒店能直接及獨立進入股本及債務資本市場，以及有助其取得銀行信貸融資，從而將提升本公司及新龍酒店之整體償債能力，原因為此將令整體業務及本公司及新龍酒店各自之相關財務狀況更清晰；及

vi. 上市將提升新龍酒店集團於其客戶和業務夥伴間之形象以及招募優秀人才之能力。

考慮到上述原因，董事認為建議分拆符合股東之最佳利益。

保證配額

根據第15項應用指引，本公司須通過向其股東提供新龍酒店股份之保證配額之方式適當顧及其利益。因此，作為建議分拆之一部分，董事會於二零一八年十二月七日有條件批准分派，據此，各合資格股東將有權就於分派記錄日期營業結束時每持十股股份獲發一股新龍酒店股份或等額現金付款(扣除開支後)(如合適)。有關比率乃經參考(其中包括)本公司有意維持之新龍酒店股權、將自全球發售籌得之最低數目資金以及新龍酒店維持不少於25%之最低公眾持股量之需要後釐定。

除外股東(如有)將有權獲得分派，惟將不會收取新龍酒店股份。反之，彼等可能根據分派收取的新龍酒店股份將由本公司於新龍酒店股份在聯交所開始買賣後於合理可行的情況下盡快代其出售，且彼等將會收取一筆等於該出售之所得款項淨額的現金款項。該出售之所得款項(扣除開支)將以港元支付於除外股東。於最後可行日期，本公司股東名冊所列海外股東地址所涉及之香港境外司法權區包括加拿大、英國、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、台灣及美國。

分派於全球發售在所有方面成為無條件後方可作實。

分派項下新龍酒店股份之零碎配額將由本公司保留以於市場上出售，且本公司將保留出售的所得款項淨額(扣除出售之相關開支後)撥歸本公司所有。

透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有股份的合資格股東，將透過彼等各自身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商收取新龍酒店股份。

暫停辦理股份過戶登記及寄發股票

本公司將於適當時候就釐定合資格股東享有之分派權利刊發有關暫停辦理股份過戶登記及寄發股票之公告。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視為出售於本公司附屬公司之權益。由於建議分拆所代表的一項或多項適用百分比率為25%或以上但不足75%，故根據上市規則第十四章，如進行建議分拆，其將構成本公司之重大交易。因此，建議分拆將於必要時受(其中包括)上市規則第15項應用指引第3(e)(1)段及第十四章項下之股東批准所規限。

由於概無任何股東將在本公司召開股東大會以批准建議分拆的情況下須放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得股東的書面批准以代替舉行股東大會。Gold Sceptre Limited作為本公司的控股股東，持有140,360,000股股份(即本公司於最後可行日期已發行股本之約50.50%)，已就建議分拆發出其書面批准。因此，本公司將不會就批准建議分拆召開任何股東特別大會。

股東及公眾投資者須注意，概不保證聯交所上市委員會將就上市授出批准。

上市及建議分拆的最終架構受(其中包括)聯交所批准、市場條件及其他因素所規限。因此，股東及潛在投資者應注意，概不保證建議分拆及上市將會進行，及倘落實進行，亦不能保證於何時進行。股東及潛在投資者在買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。

推薦意見

董事(不包括獨立非執行董事)認為，建議分拆之條款對股東而言屬公平及合理且符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會現已成立以就建議分拆向股東提供意見。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問以就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見。普頓資本認為，建議分拆符合本公司及股東的整體利益，且其條款就本公司及股東而言屬公平及合理。因此，普頓資本建議獨立董事委員會推薦及普頓資本

自身亦推薦，如本公司舉行股東特別大會以考慮及酌情批准建議分拆，則股東應就相關決議案投贊成票。載有其有關建議分拆之意見連同達致其意見時所考慮的因素及理由之普頓資本函件載於本通函第23頁至第42頁。

獨立董事委員會在計及普頓資本之意見後認為，建議分拆之條款屬公平及合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議，如本公司舉行股東特別大會以考慮及酌情批准建議分拆，則股東應就相關決議案投贊成票。

其他資料

現正向股東派發本通函。本通函並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦非提呈任何有關要約或邀請。本通函或當中所載任何內容概不構成任何合約或承擔之基礎。

謹請　閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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

二零一八年十二月十四日

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)

敬啟者：

重大交易及視為出售
有關新龍酒店集團有限公司*
之建議分拆及
於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

吾等提述本公司於二零一八年十二月十四日刊發致其股東之通函(「**通函**」)，而本函件構成其一部分。除非文義另有所指，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

根據上市規則第十四章及第15項應用指引，建議分拆構成本公司一項重大交易以及一項視為出售，須受股東批准所限。

吾等已獲董事會委任以考慮建議分拆之條款及就吾等認為建議分拆之條款是否屬公平合理及是否符合本公司及其股東之整體利益而向股東提供意見。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等及股東提供意見。

吾等敦請　閣下垂注通函所載董事會函件及普頓資本函件。經計及普頓資本在其意見函件中所載入的主要考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為，建議分拆之條款屬公平及合理且符合本公司及其股東之整體利益。

此致

列位股東　台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李毓銓先生、王偉玲小姐、馬紹燊先生
謹啟

二零一八年十二月十四日

* *僅供識別*

以下為普頓資本致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

香港干諾道中30-32號
莊士大廈10樓1001室

敬啟者：

重大交易及視為出售
有關新龍酒店集團有限公司*
之建議分拆及
於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議分拆向獨立董事委員會及股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一八年十二月十四日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年十月十九日， 貴公司宣佈進行有關新龍酒店之建議分拆及於聯交所主板獨立上市。建議分拆預期將通過全球發售(涉及發行及發售新龍酒店股份以供香港公眾人士認購及提呈予專業、機構及其他投資者)連同分派之方式進行。根據上市規則第14.29條，建議分拆將構成視為出售於 貴公司附屬公司之權益。由於建議分拆所代表的一項或多項適用百分比率為或預期將為25%或以上但不足75%，故根據上市規則第十四章，建議分拆如進行，將構成 貴公司之重大交易。因此，建議分拆將於必要時受(其中包括)上市規則第15項應用指引第3(e)(1)段及第十四章項下之股東批准所規限。

由於概無任何股東將須在 貴公司召開股東大會以批准建議分拆的情況下放棄投票， 貴公司已取得股東的書面批准以代替根據上市規則第14.44條舉行股東大會。Gold Sceptre Limited為 貴公司控股股東，持有140,360,000股股份(相當於 貴公司於

* *僅供識別*

最後可行日期之已發行股本約50.50%），已就建議分拆向　貴公司授出其書面批准。因此　貴公司將不會召開股東特別大會以批准建議分拆。

貴公司現已成立由全體獨立非執行董事(即李毓銓先生、王偉玲小姐及馬紹燊先生)組成的獨立董事委員會，以考慮建議分拆，並就建議分拆之條款是否屬合理公平及符合　貴公司及其股東之整體利益向股東提供意見。吾等(即普頓資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及股東提供意見。

普頓資本與　貴公司董事、行政總裁及主要股東或其任何附屬公司或聯繫人士並無關連，並於最後可行日期並無直接或間接於　貴集團之任何成員公司中持有任何股權或任何權利(無論可依法執行與否)可認購或提名他人認購　貴集團任何成員公司之證券，因此被認為適合向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。普頓資本於過去兩年期間並無擔任　貴公司其他交易之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達成吾等致獨立董事委員會及股東之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假定董事所提供之所有資料及陳述(彼等須就此負全責)於彼等作出時均屬真實及準確，且於最後可行日期仍然如是。吾等亦已假定董事於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或　貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，以為達致吾等之意見構成合理基礎及達致知情見解。

吾等並未就新龍酒店集團之資產及負債進行任何獨立估值或評值，除有關新龍酒店集團所擁有18項物業之市值之估值報告(「**估值報告**」)外，吾等亦無獲提供任何有關評估或評值。估值報告由世邦魏理仕有限公司(「**估值師**」)編製。由於吾等並非估值專家，故就新龍酒店集團所擁有之18項物業於二零一八年九月三十日之市值(「**估值**」)而言，吾等完全倚賴估值報告。股東亦應注意，估值涉及不同之基準及假設，倘若該等基準及假設被修改，估值可能會出現變化。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有方面均屬準確及完整，且

無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本函件或通函內任何聲明有所誤導。吾等作為獨立財務顧問對通函任何部分內容概不承擔任何責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠之資料以達致知情見解及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、新龍酒店或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況，亦無考慮建議分拆及分派對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等的意見必然以實際之財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後可行日期吾等可獲得的資料為基礎。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等概無任何義務更新吾等之意見以考慮於最後可行日期之後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司及／或新龍酒店任何股份或任何其他證券之推薦建議。倘本函件所載之資料乃摘錄自已刊發或以其他方式公開獲得之來源，普頓資本之唯一責任為確保有關資料乃準確及公平地自有關來源摘錄、轉載或載列。

所考慮之主要因素及理由

在達致吾等有關建議分拆之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及新龍酒店集團之業務

(a) 貴集團之業務

貴公司於一九九二年在聯交所主板上市。 貴集團主要從事日本房地產投資業務、其他房地產投資業務、流動及資訊科技分銷業務，以及資訊科技、證券及其他業務投資。

(b) 新龍酒店集團之業務

新龍酒店集團主要從事日本房地產投資業務，並以兩個業務分部營運，即(1)租賃投資物業(新龍酒店主要向酒店及旅館租戶出租其擁有之投資物業以賺取租金收入及資本增值)；及(2)酒店經營(新龍酒店透過委聘獨立酒店管理公司經營若干酒店及旅館，獨立酒店管理公司則在其管理監督下負責酒店之日常運作)。

於最後可行日期，新龍酒店由　貴公司直接擁有100%，且新龍酒店集團由以下公司組成：

公司名稱	主要業務活動
新龍酒店集團有限公司	投資控股
SiS Inn Pte. Ltd.	投資控股
SiS Assets Pte. Ltd.	投資控股
Otaru Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS Concepts Hotel Pte. Ltd.	投資控股
SiS Nippon Pte. Ltd.	投資控股
New Yorkshire Limited	投資控股
SiS Property Consultants Ltd.	諮詢服務
Honshu Ventures Pte. Limited	投資控股
SiSJP Realty Pte. Limited	投資控股
SiSJP Ventures Pte. Limited	投資控股
Elegant Vision Global Limited	投資控股
SiS CF Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS SK Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS JP21 Ventures Pte. Ltd.	投資控股
SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG8	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG13	物業投資
SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資
SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha	物業投資及酒店經營
Rinku Gate Kobushiki Kaisha	租賃管理業務
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23[(1)]	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG28	酒店經營
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG21	物業投資
Tsukiji Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
JP Assets Kabushiki Kaisha	投資控股／租賃管理業務
Japan Inn Kabushiki Kaisha	物業投資
Japan Investments Ippan Shadan Hojin	投資控股
Japan Leasing Godo Kaisha	租賃管理業務
Japan Properties Ippan Shadan Hojin	投資控股
Nippon Properties Kabushiki Kaisha	投資控股
Otaru Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
Otaru Investments Ippan Shadan Hojin	投資控股
CF Assets Kabushiki Kaisha	投資控股／租賃管理業務
SK Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
JP21 Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
JP21 Assets Kabushiki Kaisha	投資控股
CF Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
SK Investment Ippan Shadan Hojin	投資控股
Nippon Properties LPS	投資控股

附註：

(1) Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23乃由(i) 貴公司持有70%優先股；及(ii)一名獨立第三方持有30%優先股。

以下載列新龍酒店集團基於其截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表之若干節選財務資料(摘錄自董事會函件)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千日圓	*千日圓*
除稅前溢利	2,579,596	1,477,746
除稅後溢利	2,145,930	1,225,417

於二零一八年六月三十日，基於新龍酒店集團之經審核財務報表，新龍酒店集團的資產淨值為9,941,999,000日圓。

新龍酒店集團兩個經營分部(即租賃投資物業及酒店經營)於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月(「**往績記錄期間**」)的經審核收益載於董事會函件「新龍酒店集團之業務概覽」一節。於往績記錄期間，新龍酒店集團超過85%之收益總額乃來自租賃投資物業此一經營分部。

新龍酒店集團現時之物業組合包括18項位於日本之物業(「**該等物業**」)。根據估值報告，該等物業於二零一八年九月三十日之估值為39,446.0百萬日圓。有關估值之詳情請參閱通函附錄二所載之估值報告。

於評估估值之公平及合理性時，吾等已遵照上市規則第13.80條附註1(d)所載之步驟，並進行下列工作：

(i) 估值師之經驗、獨立性、委聘及工作範疇

吾等已就估值師之經驗與其進行討論，並得悉估值師之估值及諮詢服務部執行董事Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員。彼於中國、香港、日本及亞洲擁有逾15年之估值經驗。由於該等物業位於日本，大空拓、蓑輪博子、成川聡、橋本宗仁、石川味紀、本間秀人及上原泰信等技術人員已對該等物業進行視察。彼等為持牌日本不動產鑑定士，於日本物業估

值方面擁有逾七年經驗。估值師亦向吾等確認其獨立性。鑒於Daniel Mohr先生之資歷，並得悉彼於估值過程中曾獲上述日本技術人員(為持牌日本不動產鑑定士並熟悉日本物業市場)提供協助，因此吾等認為彼符合資格就該等物業提供可靠估值。

吾等亦已取得估值師之委聘函以審查其委聘。根據上述委聘函及吾等與估值師就彼等之委聘條款(特別是彼等之工作範疇)進行之討論，吾等並無注意到有關工作範疇存在任何可能對其於報告中所作保證之可靠程度造成不利影響之限制。吾等認為其工作範疇就所需提供之意見而言屬合適。

(ii) 估值準則、方式、假設及方法

據估值師所確認，估值乃根據由香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－二零一七年全球準則》及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》進行估值，並已遵照上市規則第五章。

估值所用之三項公認估值方法(即成本法、市場法及貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)法)中，吾等自吾等與估值師進行之訪談中了解到成本法涉及加入土地價值及物業之已折舊樓宇價值，而樓宇價值乃根據相關物業樓宇部分之重建成本計算。由於該等物業為會產生收入之物業，因此成本法並非最合適方法。市場法涉及根據交易價格對可比較物業之實際交易進行比較。其將會進行計及相關物業與可比較物業特點差異之進一步分析以就價值進行公平比較。於估值日，由於鄰近相關物業之近期酒店交易數目有限，因此市場法亦非最合適方法。此外，可比較物業所提供之設施水平及定位不一，因此難以按每間客房價值基準對物業進行直接比較。由於該等物業乃由新龍酒店集團持作投資(主要作為酒店出租)或擁有及經營作酒店／旅館，加上酒店營運商乃用以就酒店物業訂立長期租約，以及該等物業擁有可識別及可持續之收入來源，因此於評估該等物業之市值時，採納貼現現金流量法乃較為合適之做法。

據估值師所告知，貼現現金流量法涉及透過使用反映一般投資者就此類投資所要求之回報率之合適貼現率將物業之未來現金流量淨值貼現至其現值。於編製貼現現金流量分析時，估

值師亦已參考由新龍酒店集團提供物業之過往經營數據、預測現金流量及預算。為確保所依賴資料之準確及完整性，估值師告知吾等指估值師已檢視與租用該等物業相關之租賃協議、管理協議及／或管理報告以及其他資料。估值師亦曾將預算及其他資料與該等物業之歷史數據進行比較。估值師亦就該等物業提供法律盡職審查備忘錄作交叉檢查之用，而吾等已於工作過程中取得並審閱上述法律盡職審查備忘錄。作為估值之輔助方法，估值師亦已考慮收益資本化法，以參考查核貼現現金流量法之估值結果，且並無發現存在重大差異。收益資本化法涉及將現時租賃產生之租金收入淨額撥充資本以及就該等物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備。

於吾等審閱期間，吾等注意到估值乃基於業主於公開市場出售物業而並無享有或承受影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合營或任何類似安排的利益或負擔之假設進行。估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，該等物業乃假設並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。估值師告知有關假設乃物業估值中一般採納之假設。吾等已就此進行獨立調查，並注意到香港其他上市公司之物業估值中普遍採用與上述相類似之假設。估值亦受限於就各項該等物業採用有關最終資本化率及貼現率(即將物業的未來現金流量淨值貼現至其現值之貼現率)之特定假設。上述比率乃基於可比較物業之收益率釐定，而收益率則由估值師盡可能根據篩選準則(如地點及用途與該等物業性質相若)自公開來源選取。吾等已審閱估值師提供之可比較物業資料，並同意可比較物業位於鄰近地點(如可能)且用途與該等物業性質相若。估值師進一步向吾等確認，可比較物業為公平且具代表性之例子。於18項該等物業中，其中3項物業附有額外特定假設，即首年每日平均房價及穩定入住率(基於該等物業及市場之過往數據釐定)。估值師表示，且吾等亦同意，鑒於該3項該等物業乃由新龍酒店集團經營作酒店／旅館或該等物業附有浮動租金，因此所產生之收益將受該兩項因素影響，故該兩項額外特定假設屬必要。根據吾等對估值報告進行之審閱及分析、吾等所審閱之文件(包括有關該等物業之法律盡職審查備忘錄)及有關可比較物業之資料，並經考慮估值師之能力以及所採用估值方法、基準及假設之合理性，吾等認為估值屬公平合理。然而，股東應注意，由於估值涉及多項基準及假設，其不一定準確反映該等物業之真實市值。

有關新龍酒店集團的進一步資料載於董事會函件「新龍酒店集團之業務概覽」一節。

2. 建議分拆之背景及理由

(a) 建議分拆之背景

吾等已向 貴公司查詢並從中了解到，餘下集團與新龍酒店集團之間將有明確業務劃分，詳情如下：

(i) 餘下集團將專注於資訊科技、證券及其他業務投資、其他房地產投資業務以及流動及資訊科技分銷業務(不包括由新龍移動集團在香港經營的流動電話產品分銷以及由SiS Thailand Group經營的資訊科技分銷業務)(統稱「**保留業務**」)；及

(ii) 新龍酒店集團將專注於日本房地產投資業務(「**分拆業務**」)。

吾等自 貴公司了解到，分拆業務與保留業務之業務範圍不同或服務不同地區位置。具體而言，其他房地產投資業務項下所擁有或經營之房地產物業乃位於香港及新加坡，而有關物業概非用作酒店用途。此外，餘下集團並無任何日本投資物業或相關業務營運。在實際營運中，新龍酒店集團及餘下集團各自之業務經營乃互相獨立。新龍酒店集團在接洽客戶、供應商及專業服務供應商方面並無依賴餘下集團。新龍酒店集團擁有其自身業務經營系統且有關系統已經投入運作，其預期將繼續獨立於餘下集團及與其分開經營。

鑒於上述，吾等與董事會一致認為，建議分拆及上市將使餘下集團與新龍酒店集團之間的業務作出明顯區分並將讓投資者能更了解 貴公司及新龍酒店為獨立實體而非企業集團。

(b) 進行建議分拆之理由及裨益

吾等已向 貴公司查詢並從中了解到，建議分拆及上市將令 貴公司及新龍酒店獲益的原因如下：

(i) 建議分拆及上市將令 貴公司及新龍酒店均將彼等各自之經營及財務表現與責任及管理問責更直接掛鈎。預計此將加強對彼等各自業務之管理專注及提高新龍酒店招募、激勵及保留主要

管理人員之能力，以及增強其決策程序及應對市場變化的能力；

(ii) 由於日本房地產投資業務與保留業務之業務重心及地理位置不同，建議分拆及上市將令投資者能更有效了解及評估 貴公司及新龍酒店(作為獨立實體)各自之業務策略、風險及回報，並作出相應之投資決定；

(iii) 建議分拆及上市將令 貴公司及新龍酒店均更有效針對彼等各自之股東基礎，以更具競爭力基準提高集資以及改善資本分配，從而推動各公司成長；

(iv) 建議分拆及上市將使 貴公司及新龍酒店可以就彼等各自優點為其股東帶來更大股東價值，原因是(i)新龍酒店將能更靈活發展其業務而不會因其作為全資附屬公司受到實際或預期限制，(ii)新龍酒店將可利用其股份作為收購貨幣，增加收購能力，及(iii) 貴公司將透過持有新龍酒店集團之控股權益，繼續受惠於新龍酒店業務的任何潛在增長；

(v) 建議分拆及上市將令新龍酒店能直接及獨立進入股本及債務資本市場，以及有助其取得銀行信貸融資，從而將提升 貴公司及新龍酒店之整體償債能力，原因為此將令整體業務及 貴公司及新龍酒店各自之相關財務狀況更清晰；及

(vi) 上市將提升新龍酒店集團於其客戶和業務夥伴間之形象以及招募優秀人才之能力。

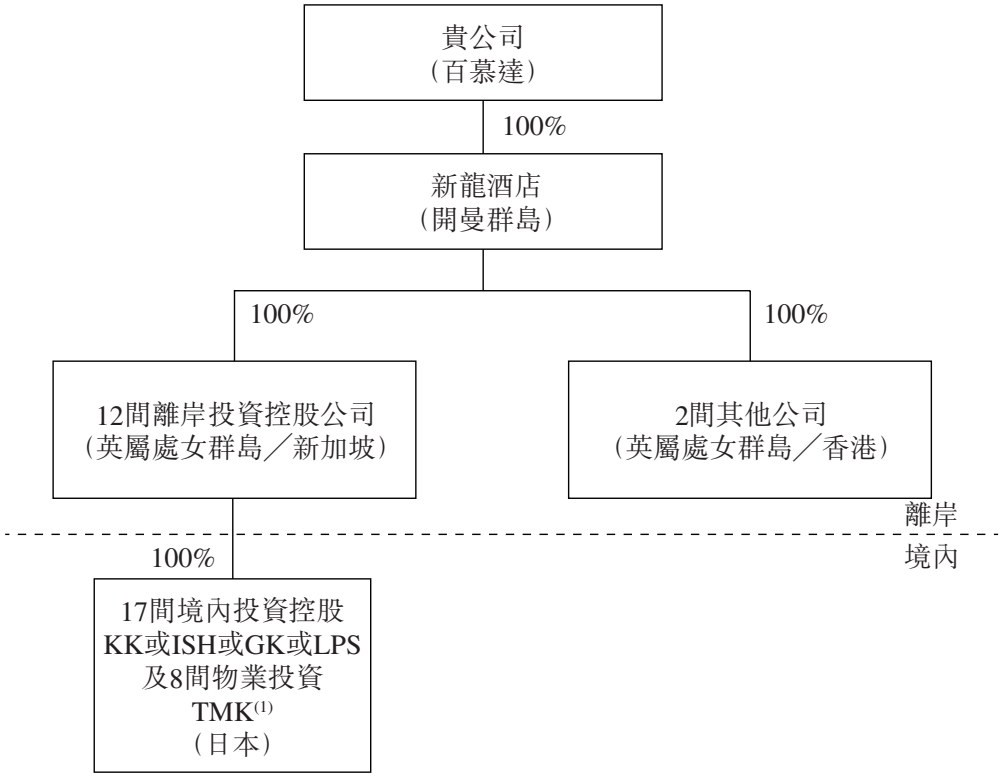
吾等曾審閱 貴公司之往績記錄，並注意到 貴公司於過去數年曾成功分拆其附屬公司並於聯交所主板及孟加拉兩個證券交易所獨立上市(即分別為新龍移動及Information Technology Consultants Ltd.)(「**成功分拆個案**」)。由分拆新龍移動及Information Technology Consultants Ltd.讓該等附屬公司能獨立進入股本及債務資本市場，從而減低財務上對 貴集團之依賴，因此 貴集團乃受惠於該等成功分拆個案。建議分拆為 貴集團帶來之此項潛在裨益將更為明顯，原因是新龍酒店集團於過去數年依賴 貴集團及銀行借貸作為其收購物業及營運之資金來源。基於上述原因及預期建

議分拆帶來之裨益，並有鑒於成功分拆個案，吾等與董事會一致認為，建議分拆符合　貴公司及股東之整體利益。

3.　建議分拆

貴公司擬通過全球發售連同分派之方式進行建議分拆，而新龍酒店股份將據此於聯交所主板獨立上市。預期緊隨建議分拆後，新龍酒店的公眾持股量將不會低於其經擴大已發行股本之25%。將根據全球發售新發行的新龍酒店股份將在所有方面與當時已發行的所有其他新龍酒店股份享有同等地位。

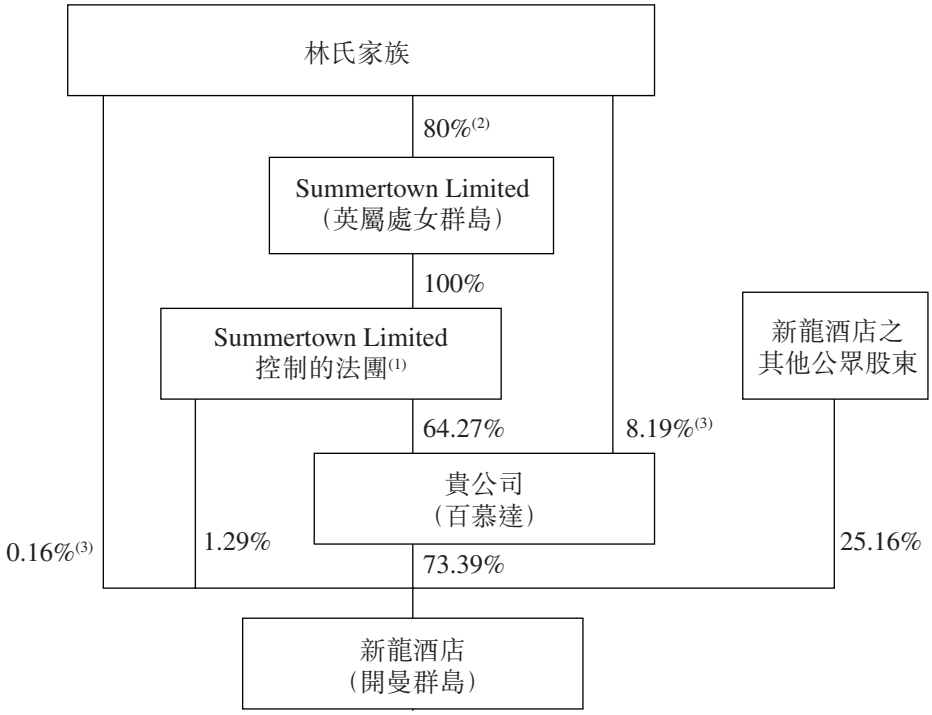
下圖載列新龍酒店集團於最後可行日期的公司及股權架構：



附註：

(1)　TMK SSG23乃由(i)　貴公司持有70%優先股；及(ii)一名獨立第三方持有30%優先股。

於建議分拆及上市完成時，假設概無新股份將於分派記錄日期前及超額配股權（定義見下文）獲行使前發行， 貴公司於新龍酒店的股權將減少至約73.39%。新龍酒店集團於建議分拆及上市完成時的股權架構載列如下：



附註：

(1) Summertown Limited控制的法團為Gold Sceptre Limited、Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited。

(2) Summertown Limited由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同擁有40.5%，並由林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士共同擁有39.5%。

(3) 此包括由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士、林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士、林惠海先生及其配偶林慧蓮女士直接持有的 貴公司及新龍酒店其他權益。

根據董事會函件，新龍酒店目前擬將全球發售之所得款項淨額（「**首次公開發售所得款項淨額**」）按以下方式動用：

(i) 約60%將用於在日本收購酒店物業，以拓充新龍酒店的物業組合。於最後可行日期，新龍酒店已物色到一項位於日本關西地區之目標酒店物業，並已就有意收購該物業與賣方（一名獨立第三方）訂立框架協議。收購及收購價須待完成盡職審查及就交易條款作進一步磋商後方可作實。截至最後可行日期，新龍酒店並無物色除此物業以外之潛在收

購目標，亦無任何有關將收購之物業數目或投資任何特定地點之確實計劃；

(ii) 約30%將用於償還新龍酒店集團部分銀行借款及債券，該等借款及債券乃於新龍酒店集團的日常及一般業務過程中取得以用於為收購物業提供資金；及

(iii) 約10%將用作營運資金及其他一般公司用途。

吾等已向 貴公司查詢並得悉新龍酒店集團自二零一一年起開業，新龍酒店集團現時之物業組合包括18項位於日本之該等物業。於過去數年，新龍酒店集團依賴 貴集團及銀行借貸作為其收購物業及營運之資金來源。新龍酒店集團之增長勢頭將取決於其進一步擴大其租賃物業組合及／或酒店物業經營業務之能力。吾等已向 貴公司查詢分拆業務相關業務計劃之資本要求，認為新龍酒店集團將其大部分首次公開發售所得款項淨額(即約60%)撥作新龍酒店集團未來收購之用乃屬公平合理，並同意將首次公開發售所得款項淨額之約30%用作償還銀行貸款能降低新龍酒店集團之融資成本。上市後，新龍酒店集團將成為聯交所上市公司，並將因作為上市公司而產生多項一般公司開支。因此，吾等認為新龍酒店集團將約10%首次公開發售所得款項淨額保留作為營運資金及其他一般公司用途屬公平合理。

4. 建議分拆對 貴集團的影響

誠如董事會函件所述，於建議分拆及上市完成後，新龍酒店集團的估計最低市值將約為2,322.8百萬港元。根據董事會函件及僅作說明之用，經扣除包銷費用及與全球發售有關之其他估計開支後，並假設超額配股權(定義見下文)將不獲行使，全球發售之估計所得款項淨額將約為554.3百萬港元。下文所述有關建議分拆及上市的財務影響分析乃基於建議分拆及上市的目前架構，即新龍酒店將根據全球發售提呈發售新龍酒店經擴大已發行股本的約24.41%(即假設預期由新龍酒店授出之期權(新龍酒店或需根據有關期權於全球發售項下配發及發行額外新龍酒店股份，「**超額配股權**」)不獲行使)。

(a) 對資產淨值的影響

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團經扣除非控股權益後的經審核綜合淨資產為3,236,162,000港元*(附註1)*。基於(i)根據全球發售將予提呈發售的新龍酒店股份數目；(ii)全球發售的目前建議架構；及(iii)新龍酒店集團截至二零一八年六月三十日的經審核合併淨資產，新龍酒店的估計最低市值將約為2,322.8百萬港元。董事會預期， 貴集團的綜合淨資產將因按高

於其應佔相關合併資產淨值的發行價發行新龍酒店股份而得以增加(「**淨資產增加**」)，即約為554.3百萬港元，且 貴集團的綜合現金結餘將由於全球發售之所得款項淨額而增加。根據香港財務報告準則，淨資產增加(構成母公司於附屬公司的所有權權益變動而不至於導致喪失控制權)列賬作為權益。因此，鑒於新龍酒店將於緊隨建議分拆及全球發售完成後繼續為 貴公司之附屬公司， 貴公司將不會於綜合收益表內確認因在全球發售中視作出售其於新龍酒店的權益而產生之任何損益。

(b) 收益

誠如董事所告知，建議分拆對 貴集團未來收益的影響將取決於(其中包括)自全球發售所籌集的所得款項所產生的回報及新龍酒店集團業務經營的增長。

基於 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務報表， 貴集團經審核除稅前綜合溢利分別為277,652,000港元及447,890,000港元。於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年， 貴公司擁有人應佔經審核全面收益總額(扣除 貴集團稅項及非控股權益後)分別為236,209,000港元及367,835,000港元*(附註1)*。

於建議分拆完成後，假設概無新股份將於上市前發行， 貴集團來自新龍酒店集團所貢獻的收益預期將有所減少，原因是 貴公司於新龍酒店的權益將會減少至約73.39%。新龍酒店及其附屬公司將繼續被視為 貴集團的附屬公司。因此，新龍酒店集團的財務業績將繼續綜合併入 貴集團賬目，並預期 貴集團之非控股權益將會增加。

*附註1：*本分節所用之匯率與 貴公司相關年報及中期報告所用者相同。

(c) 對流動資金的影響

根據 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告， 貴集團於二零一八年六月三十日的銀行結存及現金(不包括已抵押存款)約為604.47百萬港元。新龍酒店集團將從全球發售中籌集現金所得款項。由於新龍酒店集團將仍為 貴集團的附屬公司，故預期建議分拆將對 貴集團的流動資金有正面影響。

(d) 貴集團之餘下業務

誠如董事會函件所披露，於建議分拆後，餘下集團將專注於保留業務。吾等注意到，於截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團及新龍酒店集團錄得的除稅後純利及非控股權益分別為約367.8百萬港元及約85.4百萬港元。根據該基準，餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之純利約為282.4百萬港元，佔 貴集團除稅後純利及非控股權益約76.8%。

於二零一八年六月三十日， 貴集團經扣除其非控股權益後的未經審核綜合淨資產為3,378.8百萬港元，而新龍酒店集團經扣除非控股權益後的經審核綜合淨資產約為636.9百萬港元。根據該基準，餘下集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合淨資產約為2,741.9百萬港元，佔扣除 貴集團非控股權益後之未經審核綜合淨資產約81.2%。

根據上述基準，吾等認為，餘下集團將於建議分拆完成後繼續擁有大部分業務及資產。

(e) 於新龍酒店集團之權益攤薄

基於全球發售的目前預期架構， 貴集團於新龍酒店集團的權益將由100.0%攤薄至73.39%（假設超額配股權不獲行使且於分派記錄日期前將不會發行新股份）。根據上市規則，建議分拆構成 貴公司之重大出售。

吾等認為，經計及上文「進行建議分拆之理由及裨益」及「建議分拆對 貴集團的影響」兩節所述有關建議分拆將帶來的裨益，有關攤薄對股東而言屬可接受。

此外，合資格股東將根據分派獲授新龍酒店股份，而除外股東將根據分派收取現金付款。有關分派及保證配額之詳情載於下文「保證配額」一段。

基於上文所討論的因素及可能造成的財務影響，吾等認為，建議分拆將對 貴公司有正面影響，而股東將因分派而獲益。

敬請注意，上述討論僅供說明，並不擬說明 貴公司於建議分拆及全球發售完成後的財務狀況。

5. 保證配額

根據第15項應用指引， 貴公司須通過向其股東提供新龍酒店股份之保證配額之方式適當顧及其利益。因此，作為建議分拆之一部分，董事會於二零一八年十二月七日有條件批准分派，據此，各合資格股東將有權就於分派記錄日期營業結束時每持有十股股份獲發一股新龍酒店股份或等額現金付款(扣除開支後)(視適用情況而定)。根據 貴公司日期為二零一八年十二月七日之公告， 貴公司於二零一八年十二月七日有總數277,966,666股已發行股份。假設並無新股份將於分派記錄日期前發行，分派將悉數通過向合資格股東實物分派合共約27,796,666股新龍酒店股份(佔經全球發售擴大後新龍酒店已發行股本總額約2.01%)的方式達致。

除外股東(如有)將有權獲得分派，惟將不會收取新龍酒店股份。反之，彼等原應根據分派收取的新龍酒店股份將由 貴公司於新龍酒店股份在聯交所開始買賣後於合理可行的情況下盡快代其出售，而彼等將會收取一筆相等於該出售所得款項淨額的現金款項。該出售之所得款項(扣除開支後)將以港元支付予除外股東。

分派於全球發售在所有方面成為無條件後方可作實。

有關分派之進一步詳情，敬請股東參閱董事會函件「保證配額」一節。載有全球發售若干資料之新龍酒店上市文件之申請版本之修訂形式，可於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex.htm)閱覽及下載。

對於根據分派就每十股股份獲發一股新龍酒店股份的實物分派比例(「**分派比例**」)，吾等向 貴公司作出查詢並從中了解到，雖然 貴公司擬於完成建議分拆及上市後於新龍酒店維持不多於75%之股權，分派比例乃經參考將自全球發售籌得之最低資金以及新龍酒店須維持不少於25%之最低公眾持股量後釐定。

根據吾等與 貴公司之討論並經計及分派比例將令(i) 貴公司於完成建議分拆及上市後於新龍酒店維持73.39%之股權；(ii)將自全球發售籌得之最低資金；及(iii)新龍酒店之公眾持股量將至少為25%(經計及根據全球發售新發行但於超額配股權獲行使前之新龍酒店股份後)，並因而達到上市規則之最低公眾持股量規定，吾等認為分派比例屬公平合理。

6. 企業管治

吾等建議採納若干項企業管治相關措施以加強餘下集團與新龍酒店集團二者業務之間的劃分：

(a) 新龍酒店集團獨立於 貴集團

誠如董事會函件披露，新龍酒店集團與餘下集團各自之業務經營乃互相獨立。新龍酒店集團在接洽客戶、供應商及專業服務供應商方面並無依賴餘下集團。新龍酒店集團擁有其自身業務經營系統且有關系統已經投入運作，其預期將繼續獨立於餘下集團及與其分開經營。

(b) 董事職務及管理層獨立性

根據吾等所得之資料，新龍酒店董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。吾等注意到執行董事林家名先生亦為新龍酒店的執行董事，而執行董事林嘉豐先生及林惠海先生則為新龍酒店的非執行董事。

吾等自 貴公司了解到，儘管林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將同任董事職務，新龍酒店董事相信，餘下集團及新龍酒店集團將會繼續維持獨立。

林家名先生連同新龍酒店另一執行董事將投放資源及時間於新龍酒店集團，並將繼續監督及管理新龍酒店集團的日常營運。由於業務重心不同，林家名先生將能夠同時執行作為餘下集團及新龍酒店集團執行董事的行政職務，原因如下：

(i) 林先生一直負責及監督新龍酒店集團業務，而該分工於六年內成功收購18項具潛力的物業組合的往績記錄已得到印證；及

(ii) 貴公司自一九九二年起於聯交所上市，其業務成熟穩定。

此外，董事會另有三名執行董事，彼等積極參與餘下集團的日常營運，故對林家名先生為履行其餘下集團執行董事責任而實際需投放的時間的要求相對較輕。林家名先生將確保彼能於餘下集團及新龍酒店集團的業務付出充足時間及心力，並遵守上市規則附錄十四的守則條文。

林嘉豐先生及林惠海先生為新龍酒店的非執行董事，因此預期彼等不會直接參與新龍酒店業務營運的日常管理。儘管林嘉豐先生乃餘下集團之行政總裁、執行董事及董事會主席以及林惠海先生乃餘下集團之執行董事，彼等均知悉其作為董事的受信責任，以符合新龍酒店最佳利益的方式行事。

此外，倘餘下集團與新龍酒店集團之間出現任何利益衝突，林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將就該等重大利益衝突事項於新龍酒店董事會相關會議及董事會會議上放棄投票，而新龍酒店之餘下董事將有足夠的專業知識及經驗就任何相關事宜進行考慮。重疊的董事亦會遵守　貴公司及新龍酒店各自的組織章程文件以及任何適用法律及法規(包括但不限於上市規則)。新龍酒店將採納良好企業管治常規，倘新龍酒店集團與餘下集團之間出現任何實際或潛在利益衝突，新龍酒店另一執行董事(譚淑華女士，於物業投資業務方面擁有豐富經驗)及新龍酒店三名獨立非執行董事將主動制衡新龍酒店董事會有關涉及實際或潛在利益衝突的關連交易及其他交易的決策程序。

然而，由於餘下集團與新龍酒店集團業務的性質不同，餘下集團與新龍酒店集團不大可能產生存在利益衝突的大額交易。

新龍酒店集團營運總監趙麗珍女士亦為　貴公司的公司秘書兼財務總監。吾等了解到，儘管趙麗珍女士於新龍酒店集團及餘下集團擔任高級管理層職務，彼於新龍酒店集團的職責主要專注於在日本尋求酒店物業的投資機會，將不會妨礙彼於餘下集團作為財務總監及公司秘書的職責，因餘下集團擁有成熟的財務團隊及行政團隊充分支援彼履行職責。

除上文所披露者外，於建議分拆完成後，新龍酒店董事或高級管理層概無於　貴公司擔任任何職位或受聘於　貴公司。基於現時建議新龍酒店董事會的組成，相信新龍酒店董事會將獨立於餘下集團經營及管理新龍酒店集團的業務。

(c)　財務獨立性

誠如董事會函件所披露，新龍酒店擁有其自身會計及財務部門及獨立財務系統，並根據其自身業務需要作出財務決定。新龍酒店亦可自行取得第三方融資。

為提供營運資金及確保新龍酒店集團的財務獨立性，於二零一八年八月三十一日，新龍酒店集團擁有一般銀行融資總計22,832百萬日圓，其中包括數間銀行所提供本金總額為22,832百萬日圓的13筆銀行融資，該等融資乃獨立於餘下集團取得且並無獲其提供任何財務資助或信貸支持。

於二零一八年八月三十一日， 貴公司已向新龍酒店集團提供若干無擔保集團間貸款，總額為12,137百萬日圓，利率介乎0.08%至3.98%。該等集團間貸款預期於上市後償還及撥充資本。

此外，於二零一四年七月三十一日（於二零一五年八月十日及二零一五年十二月二十五日修訂）， 貴公司及新龍酒店集團就（其中包括）有關若干節能設備及系統（「**系統**」）的服務與獨立第三方服務供應商訂立服務協議，據此， 貴公司就新龍酒店集團於服務協議下的付款責任作出擔保。於二零一八年八月三十一日，至服務協議在二零二五年三月三十一日終止前，就項下擬提供服務尚未支付並由 貴公司提供擔保的服務費約為591百萬日圓。新龍酒店董事相信，修訂或終止服務協議並不可行，此乃由於(i)服務協議為逾十年的協議，乃經多次協商後簽訂，並經考慮訂約方的長遠利益及責任；(ii)終止協議將使新龍酒店集團產生不合理的額外費用（包括罰金及取消費用，大致相當於 貴公司就餘下協議期限擔保而未支付的服務費）；(iii)終止將導致臨空門大廈（新龍酒店集團所擁有位於日本之其中一項物業）的運作中斷，因其將涉及拆除及更換系統。

於二零一八年六月三十日，新龍酒店集團的現金及現金等價物及未動用銀行融資分別約為5,457百萬日圓及1,500百萬日圓。

鑒於(i)新龍酒店集團擁有充足的內部現金資源及外部資金以承擔服務協議項下未支付的服務費；及(ii)就服務協議餘下期限未支付的服務費並不重大（相當於新龍酒店集團於二零一八年六月三十日的未動用銀行融資的39.4%及現金及現金等價物的10.8%），儘管擔保將於上市後維持，新龍酒店董事認為新龍酒店集團在財務及營運方面獨立於餘下集團。

除本文所披露者外，餘下集團並無向新龍酒店集團提供其他未償還貸款、墊款、信貸融資或銀行擔保。

(d) 行政獨立性

新龍酒店集團的所有必要行政職能(包括會計)均獨立於 貴公司。於建議分拆及上市後,新龍酒店集團的所有行政及日常經營將繼續由受僱於新龍酒店集團且獨立於及無需 貴公司任何支持的自身行政團隊及外聘專業人員處理。

(e) 持續關連交易

誠如 貴公司告知,於上市後,於上市後將不會有任何須受上市規則第十四A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定規限之非豁免持續關連交易(定義見上市規則)。

儘管新龍酒店與 貴公司之部分董事有所重疊,惟吾等注意到新龍移動之成功分拆個案中亦出現有關董事重疊情況,而新龍移動已就此採納若干企業管治措施。吾等已取得並審閱新龍酒店及新龍移動之企業管治守則,認為新龍酒店之企業管治守則與新龍移動相若。新龍酒店之企業管治守則規定,倘主要股東或董事被董事會認為於董事會釐定屬重大之事項中存在利益衝突,有關事項須以實質召開之董事會會議(而非以書面決議案)處理。本身及其聯繫人士於交易中並無重大權益之獨立非執行董事須出席該董事會會議。有利益衝突之董事均須放棄於該董事會會議上投票。 貴公司已向吾等確認,新龍移動之董事已嚴格遵守企業管治措施,以及新龍移動之董事如有利益衝突,彼等已於新龍移動董事會會議上放棄投票。由於上述企業管治措施迄今行之有效,新龍酒店集團與餘下集團之間亦會採納相若之企業管治措施。

鑒於成功分拆個案及經審閱企業管治相關措施後,特別是董事及管理層具備足夠獨立性,吾等認為企業管治相關措施符合 貴公司及其股東之利益。

7. 建議分拆之先決條件

建議分拆將取決於下列條件,其中包括:

(i) 聯交所上市委員會批准已發行之新龍酒店股份及可能發行的任何新龍酒店股份於聯交所主板上市及買賣;及

(ii) 包銷商於將由(其中包括) 貴公司、新龍酒店及包銷商就全球發售訂立之包銷協議項下之責任，於協議當中指定日期及時間或之前以及無論如何不遲於將就全球發售發佈上市文件日期後30日當日成為及仍為無條件以及尚未根據其各自之條款終止。

股東及公眾投資者應注意，概不保證建議分拆及上市將會進行以及(如進行)其將於何時進行。股東及潛在投資者於買賣或投資 貴公司及／或新龍酒店證券時務請審慎行事。

意見

經計及上文所載主要因素及理由後，尤其是由於新龍酒店集團將於建議分拆及上市後仍為 貴集團之附屬公司，合資格股東將根據分派獲授新龍酒店股份， 貴公司及合資格股東將於上市後繼續分享新龍酒店集團業務日後的任何增長，故吾等認為，建議分拆之條款就 貴公司及合資格股東而言屬公平合理，且建議分拆符合 貴公司及股東之整體利益。誠如董事會函件所詳述，Gold Sceptre Limited(於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約50.50%)已就建議分拆向 貴公司授出其書面批准，且 貴公司將不會就建議分拆召開股東特別大會以批准建議分拆。如 貴公司舉行有關股東特別大會，則吾等將建議獨立董事委員會推薦及吾等亦推薦股東投票贊成就建議分拆而提呈之相關普通決議案。

此致

新龍國際集團有限公司
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表
普頓資本有限公司

董事－企業融資
劉惠芳
謹啟

二零一八年十二月十四日

附註： 劉惠芳女士分別自二零一二年及二零零七年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。劉女士於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司之多項顧問交易。

1. 財務概要

本集團於(i)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乃披露於本公司在二零一六年四月二十一日發佈之二零一五年年報第31頁至第112頁；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表乃披露於本公司在二零一七年四月十九日發佈之二零一六年年報第37頁至第119頁；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表乃披露於本公司在二零一八年四月三十日發佈之二零一七年年報第38頁至第132頁。本集團截至二零一八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乃披露於本公司在二零一八年九月二十五日發佈之二零一八年中期報告第5頁至第34頁。所有該等財務報表均已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sisinternational.com.hk)上發佈。

2. 營運資金

經計及目前內部財務資源、新龍酒店上市所得款項淨額及可供動用的融資，董事於作出審慎查詢後認為，本集團可動用的營運資金足以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月所需。

3. 債務

於二零一八年十月三十一日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業結束時，本集團擁有借貸及債券總額約3,382,198,000港元及融資租賃承擔約29,872,000港元，詳情如下：

本集團擁有尚未償還無抵押銀行借貸約569,323,000港元、有抵押銀行借貸約2,541,999,000港元(無擔保，但以本集團之物業、銀行存款、利息儲備賬戶、租賃所得款項、信託受益人權益、優先股及附屬公司之特定股份作抵押)、有抵押債券約270,876,000港元(以本集團附屬公司之物業之信託受益人權益作抵押)，以及有關本集團一台機器之融資租賃約29,872,000港元。除由本公司提供擔保之融資租賃承擔約29,872,000港元外，所有其他借貸及債券於二零一八年十月三十一日未獲擔保涵蓋。

誠如本公司之二零一八年中期報告所披露，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，競爭事務委員會(「**申請人**」)之法律顧問將一份已提交香港特別行政區競爭事務審裁處(「**競爭事務審裁處**」)存檔之原訴申請通知書(「**原訴通知書**」)，送達本集團一家全資附屬公司新龍國際有限公司(「**新龍國際**」)。根據原訴通知書，申請人指稱(其中包括)新龍國際連同原訴通知書內其他答辯人(「**各答辯人**」)違反香港法例第619章《競爭條例》第6(1)條(「**第一行為守則**」)，申請人向競爭事務審裁處申請對各答辯人施加罰款(以及其他濟助)的命令，並要求宣佈各答辯人已違反第一行為守則。

法院訴訟已於二零一八年第二季結束。由於法庭尚未頒佈裁決，故於二零一八年十月三十一日尚未能確定申索之最終結果及造成之責任。本集團已於簡明綜合財務報表就訴訟及相關開支計提撥備，且本公司董事認為將不會對本集團造成進一步重大財務影響(如有)。

除上述者或本通函另有披露外，以及除集團內公司間負債外，於二零一八年十月三十一日營業結束時，本集團並無任何尚未償還的已發行、未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兑負債或承兑信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一八年十月三十一日以來，本集團債務及或然負債並無任何重大變動。

4. 財務及貿易前景

本集團主要從事(i)日本房地產投資業務、(ii)其他房地產投資業務、(iii)流動及資訊科技分銷業務，以及(iv)資訊科技、證券及其他業務投資。

日本房地產投資業務

本集團擁有包括18項位於日本之物業之物業組合。於截至二零一八年六月三十日止六個月，就出租投資物業錄得租金收入1,330百萬日圓(約95,761,000港元)，佔日本房地產投資業務收益總額之86.5%。其中13.5%之收益(即207百萬日圓(約14,904,000港元))乃來自酒店經營，包括酒店客房、餐飲服務及其他。*(附註1)*

龐大及增長穩定之當地旅遊業市場以及有活力及快速擴展的入境旅遊業市場皆是日本旅遊業市場之特點。未來市場增長之主要推動因素包括：(i)舉行國際活動(如二零二零年奧運會)、(ii)賭場及綜合度假村的預期發展、(iii)日圓貶值、(iv)放寬簽證規定及供應國際航班，及(v)旅客開支增長。日本旅遊業興旺的景象為酒店表現帶來正面影響。

房地產投資業務可透過(1)提升物業以進一步增值；(2)物色收購機會以擴大組合；(3)為酒店經營業務和管理進一步發掘新機會；及(4)優化租戶組合而持續增長。

其他房地產投資業務

能產生收入並具長期資本升值潛力之龐大物業組合於過去多年一直為本集團帶來利潤。截至二零一八年六月三十日止六個月來自香港及新加坡投資物業之租金收入達到19,757,000港元。香港及新加坡之商業物業市場依然穩定，將繼續為本集團產生現金租金收入。

流動及資訊科技分銷業務

自本集團於二零一七年底收購SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited (「**SiS Thai**」) 之額外股權後，來自流動及資訊科技分銷業務之貢獻主要來自SiS Thai。

由於對消費產品(包括資訊科技產品、流動產品及其他新推出之小型企業用和家用產品)之需求日益上升，故來自分銷業務(特別是泰國之分銷業務)之收益及溢利持續增長。於二零一八年中期期間，SiS Thai為本集團帶來2,643,376,000港元之收益，並錄得分部溢利55,652,000港元。

由於中美貿易關係日趨緊張帶來不明朗因素及挑戰，董事會審慎行事。本集團將繼續物色及尋求具增長潛力之新產品，以加入我們目前分銷的產品組合；並將為本集團分銷業務加入新分部。

資訊科技、證券及其他業務投資

於二零一八年上半年，本集團合共作出55,847,000港元之證券投資。來自證券投資之公平值收益連同股息收入為本集團帶來溢利61,274,000港元，而去年同期則錄得淨虧損4,710,000港元。我們將會持續進行評估，並選擇性地投資於具升值潛力之證券及公司。

附註1： 本段所用匯率為：0.072港元兌1日圓

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對新龍酒店集團所持有的所有物業權益截至二零一八年九月三十日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 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
十二樓1204-06室，三樓及四樓
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：

吾等茲遵照新龍國際集團有限公司(「**貴公司**」)之指示，對新龍酒店集團有限公司(「**新龍酒店**」)及其附屬公司(統稱為「**新龍酒店集團**」)於日本所持有的所有物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向　閣下提供吾等對該等物業權益截至二零一八年九月三十日(「**估值日**」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等乃根據由香港測量師學會刊發的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》、皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會估值－二零一七年全球準則》及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》進行估值。

吾等的估值乃以市值為基準作出，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的一切規定。

吾等的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的遞延條款合約、售後租回、合營或任何類似安排的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對組別I物業(由新龍酒店集團持作投資，主要租賃予酒店及旅館租戶)及組別II物業(由新龍酒店集團擁有及透過委聘獨立酒店管理公司經營作酒店或旅館)進行估值時，吾等採用貼現現金流量法。由於物業能產生收入，且一般而言位於鄰近物業地區內並具有類似特點之近期交易數目有限，因此就酒店物業而言，收入法被認為較市場法更為合適。貼現現金流量法為收入法中獲認可的估值方法，並基於租賃或管理協議、現行市場水平及未來市況預測現金流量。貼現現金流量法涉及透過使用反映一般投資者就此類投資所要求的回報率的合適貼現率將物業的未來現金流量淨值貼現至其現值。經參考目前及預期市場狀況，吾等已為物業編製五年或十年現金流量預測。於編製貼現現金流量分析時，吾等亦已參考由新龍酒店集團提供物業的過往經營數據、預測現金流量及預算。此外，吾等已考慮該等物業的租賃協議及／或管理協議。作為估值的輔助方法，吾等亦已考慮收益資本化法，以參考查核貼現現金流量法的估值結果。收益資本化法涉及將現時租賃產生的租金收入淨額撥充資本以及就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備。

資料來源

吾等依賴新龍酒店集團所提供的資料，包括(但不限於)規劃批文、法定通告、地役權、地盤面積、建築面積、租期、佔用詳情、過往及預測經營表現以及其他相關資料。吾等並無進行實地量度。估值證書以新龍酒店集團提供的建築文件(例如檢查證書、建築計劃、建築確認申請、測量圖則、完工圖則及／或工程報告等)為基礎，所載的尺寸、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。吾等並無理由懷疑新龍酒店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。吾等亦獲新龍酒店集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕已就該等物業進行業權調查。然而，吾等並未審閱所有文件正本以核實所有權或確定任何可能並無於吾等獲得的副本出現的租賃修訂。除另有指明外，吾等假設該等物業並無對物業市值構成不利影響的已知產權負擔或留置權。吾等於進行估值時已依賴新龍酒店集團所提供的資料。

視察物業

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。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，且無進行任何調查以判斷該等物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀、有毒物料或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地量度，以核實物業面積的真確性。吾等假設吾等獲提供的文件及地盤圖則顯示的面積為正確。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合適程度。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求。

大空拓、蓑輪博子、成川聡、橋本宗仁、石川味紀、本間秀人及上原泰信等技術人員已於二零一八年七月至二零一八年十月期間視察物業。彼等為持牌日本不動產鑑定士，於日本物業估值方面擁有逾七年經驗。

貨幣

除另有說明外，所有金額以日本法定貨幣日圓(「**日圓**」)列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港中環
皇后大道中九號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

二零一八年十二月十四日

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、日本及亞洲區估值經驗。

估值概要

序號	物業	於二零一八年九月三十日現況下的市值	新龍酒店集團應佔權益	於二零一八年九月三十日新龍酒店集團應佔市值
組別I－新龍酒店集團於日本持作投資的物業				
1.	位於 1, Rinku Ourai Kita, Izumisano City, Osaka, Japan之臨空門大廈	5,060,000,000	100%	5,060,000,000
2.	位於 1-20, 2 chome, Kume, Naha City, Okinawa, Japan之物業	2,940,000,000	100%	2,940,000,000
3.	位於 1-5, Ryogokuhoncho, Tokushima City, Tokushima, Japan之物業	937,000,000	100%	937,000,000
4.	位於 2-4-28, Korinbo, Kanazawa City, Ishikawa, Japan之物業	3,100,000,000	100%	3,100,000,000
5.	位於 1168-2, 7-bancho, Kamiokawamaedori, Chuo-ku, Niigata City, Niigata, Japan之物業	1,490,000,000	100%	1,490,000,000
6.	位於 1-1, Akashicho, Hiratsuka City, Kanagawa, Japan之物業	3,130,000,000	100%	3,130,000,000
7.	位於 3-9-1, Inaho, Otaru City, Hokkaido, Japan之物業	3,340,000,000	100%	3,340,000,000
8.	位於 35-3, Goryokaku-cho, Hakodate City, Hokkaido, Japan之物業	707,000,000	100%	707,000,000

序號	物業	於二零一八年九月三十日現況下的市值	新龍酒店集團應佔權益	於二零一八年九月三十日新龍酒店集團應佔市值
9.	位於 11-10, 2-chome, Tsukiji, Chuo-ku, Tokyo, Japan之物業	2,080,000,000	100%	2,080,000,000
10.	位於 49-1, Nichome, Sanjo-dori Ohashi-higashi, Higashiyama-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,660,000,000	100%	1,660,000,000
11.	位於 14-1, Suehirocho, Kashiwa City, Chiba, Japan之 SK Kashiwa Building	6,740,000,000	70%	4,718,000,000
12.	位於 2-36, 8-chome, Odorinishi, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	1,060,000,000	100%	1,060,000,000
13.	位於 21-1, Higashisannocho, Higashikujo, Minami-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan 之物業	1,120,000,000	100%	1,120,000,000
14.	位於 531, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,850,000,000	100%	1,850,000,000
15.	位於 8-25, 1-chome, Ironai, Otaru City, Hokkaido, Japan之 舊越中屋酒店	222,000,000	100%	222,000,000
16.	位於 289-111, Nishi 5-chome, Mimami 8-jo, Chuoku, Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	1,240,000,000	100%	1,240,000,000
	組別I小計：	36,676,000,000		34,654,000,000

序號	物業	於二零一八年九月三十日現況下的市值	新龍酒店集團應佔權益	於二零一八年九月三十日新龍酒店集團應佔市值
組別II－新龍酒店集團於日本持作經營的物業				
17.	位於 1-20, 1-cho, Ryujinbashi-cho, Sakai-ku, Sakai City, Osaka, Japan之物業	1,550,000,000	100%	1,550,000,000
18.	位於 5-12-2, Shinjuku-ku, Tokyo, Japan之物業	1,220,000,000	100%	1,220,000,000
	組別II小計：	2,770,000,000		2,770,000,000
	合計：	39,446,000,000		37,424,000,000

組別I－新龍酒店集團於日本持作投資的物業

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
1.	位於 1, Rinku Ourai Kita, Izumisano City, Osaka, Japan之臨空門大廈	該物業為一幢樓高56層的混合用途商業樓宇，並有2層為地庫，包括酒店、零售、辦公室、倉庫及停車場。該物業於一九九六年竣工，總建築面積為112,247.96平方米，佔用總地盤面積為16,872.43平方米。 酒店部分位於1樓至4樓、28樓至50樓及52樓至54樓，為一家擁有358間客房的全服務酒店。酒店部分可出租總面積為30,944.85平方米。 辦公室部分位於該物業12樓至26樓，由多個租戶租用。辦公室部分可出租總面積為17,227.45平方米。如新龍酒店集團告知，有9層辦公室樓層將轉為酒店用途。 零售部分位於該物業7樓、8樓及25樓。零售部分可出租總面積為4,288.57平方米。 其他部分(包括倉庫、陳列室及其他)可出租總面積為8,468.57平方米。 該物業亦包括樓宇地庫樓層及一棟名為「駅北公共駐車場」的獨立建築物，合共有563個車位。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，酒店部分訂有租約，每月總租金34,500,000日圓。租約於二零二二年三月三十一日屆滿。 該物業的辦公室部分已出租面積為6,114.74平方米，訂有多份租約，每月總租金14,959,392日圓。租約最後屆滿日為二零二八年四月三十日。剩餘部分為空置。 該物業的零售部分已出租面積為4,288.57平方米，訂有多份租約，每月總租金5,249,868日圓。租約最後屆滿日為二零二三年六月三十日。 該物業的其他部分(包括倉庫、陳列室及其他)已出租總面積為8,186.91平方米，訂有多份租約，每月總租金3,196,800日圓。租約最後屆滿日為二零二八年四月三十日。剩餘部分為空置。 每月其他收入總額(包括停車場收入、標牌收入、PBX收入及天線收入等)為2,674,222日圓。	5,060,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**5,060,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG8持有。

2. 該物業的註冊地址為1, Rinku Orai Kita, Izumisano City。

3. 該物業的註冊建築面積為99,259.73平方米，註冊地盤面積為16,845.83平方米，專屬建築面積為79,457.70平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 根據買賣協議，直至二零二零年七月十七日，在未獲大阪府批准下，業主不能轉讓該物業部分的業權(包括若干分區權利及公共空間)、不能設立地上權、租賃或其他權利以作使用及謀利，以及不能進行合併。吾等已考慮該限制未必對該物業的市值構成重大影響。

6. 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG8自大華銀行東京分行取得貸款。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.10%
貼現率	4.80%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.00%至5.10%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
2.	位於 1-20, 2-chome, Kume, Naha City, Okinawa, Japan 之物業	該物業為於二零零三年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為6,449.32平方米，佔用總地盤面積為935.77平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有284間客房及72個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為6,213.54平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金11,616,000日圓。租約於二零三三年十月三十一日屆滿。 每月其他收入總額(包括天線收入)為109,000日圓。	2,940,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**2,940,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為1-1 and 1-7, 2-chome, Kume, Naha City。

3. 該物業的註冊建築面積為5,340.05平方米，註冊地盤面積為932.35平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 租約將每三年加租3%。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.00%
貼現率	4.70%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.80%至6.10%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
3.	位於 1-5, Ryogokuhoncho, Tokushima City, Tokushima, Japan 之物業	該物業為於二零零八年竣工樓高11層的樓宇，總建築面積為2,876.55平方米，佔用總地盤面積為601.63平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有139間客房及30個車位，並設有早餐區等輔助設施。該物業可出租總面積為2,949.70平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,447,000日圓。租約於二零三八年十月二十一日屆滿。	937,000,000日圓 （新龍酒店集團應佔100%權益：**937,000,000日圓**）

附註：

1. 該物業（土地及樓宇）的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為5, 1-chome, Ryogokuhoncho, Tokushima City及7, 1-chome, Yaoyacho, Tokushima City。

3. 該物業的註冊建築面積為2,439.84平方米，註冊地盤面積為589.51平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 租約將每三年加租2%。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.30%
貼現率	5.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約5.30%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
4.	位於 2-4-28, Korinbo, Kanazawa City, Ishikawa, Japan 之物業	該物業為一幢樓高11層的樓宇，並有1層為地庫。該物業於二零零七年竣工，總建築面積為10,183.74平方米，佔用總地盤面積為1,569.07平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有422間客房及120個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為8,203.21平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金13,884,000日圓。租約於二零三七年十月九日屆滿。	3,100,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**3,100,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為72, 73, 74, 75, 77-2, 78, 95 and 96, 2-chome, Korinbo, Kanazawa City。

3. 該物業的註冊建築面積為8,383.54平方米，註冊地盤面積為1,531.72平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 租約將每三年加租2%。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.90%
貼現率	4.90%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.60%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
5.	位於1168-2, 7-bancho, Kamiokawamaedori, Chuo-ku, Niigata City, Niigata, Japan之物業	該物業為於二零零八年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為4,392.18平方米，佔用總地盤面積為837.50平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有194間客房及61個車位，並設有早餐區等輔助設施。該物業亦包括一間位於一樓的零售店。 該物業的酒店部分及零售部分可出租總面積分別為3,941.71平方米及20.39平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金7,429,000日圓，租約於二零三八年八月二十四日屆滿。 該物業的零售部分已出租總面積為20.39平方米，且訂有租約，每月總租金154,000日圓。租約於二零二零年八月二十四日屆滿。	1,490,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,490,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為1168-2, Kamiokawamaedori Nanaban-cho, Chuo-ku, Niigata City。

3. 該物業的註冊建築面積為3,551.58平方米，註冊地盤面積為837.50平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 酒店租約將每三年加租2%。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.90%
貼現率	5.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.90%至6.00%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
6.	位於 1-1, Akashicho, Hiratsuka City, Kanagawa, Japan 之物業	該物業為於二零零九年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為7,484.22平方米，佔用總地盤面積為1,071.30平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有347間客房及61個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為7,310.48平方米。 該樓宇及部分土地根據永久產權持有。其餘部分土地為租賃。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金13,106,000日圓。租約於二零三九年三月十一日屆滿。	3,130,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**3,130,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為1-35, 1-32, 1-36, 1-1 and 1-2, Akashi-cho, Hiratsuka City。

3. 該物業的註冊建築面積為6,500.77平方米，註冊地盤面積為1,070.48平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的註冊總地盤面積(1,070.48平方米)中，其中759.24平方米由註冊擁有人擁有及311.24平方米為自第三方租賃的土地，訂有租約，每月總租金852,500日圓，租約於二零六六年十一月二十九日屆滿。

6. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

7. 租約將每三年加租2%。

8. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.40%
貼現率	4.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至4.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理，且已考慮長期穩定收入及第11年後的合約租金升幅。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
7.	位於 3-9-1, Inaho, Otaru City, Hokkaido, Japan 之物業	該物業為於二零零九年竣工的公寓樓宇的酒店大樓，總建築面積為26,658.25平方米，佔用總地盤面積為3,560.32平方米。該物業(包括分配公共空間)的專屬總建築面積為8,321.78平方米。 該物業為1幢樓高10層的樓宇，並有1層為地庫。該物業營運作酒店，擁有246間客房及80個車位，並設有早餐區、温泉、按摩室及洗衣等輔助設施。酒店部分的可出租總面積為7,711.16平方米。 該物業的零售部分位於地庫一樓，可出租總面積為795.39平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金14,512,000日圓。租約於二零三九年六月三十日屆滿。 該物業的零售部分已出租總面積為795.39平方米，訂有租約，每月總租金2,237,580日圓。租約於二零二九年三月三十一日屆滿。 每月其他收入總額(包括停車場收入)為960,000日圓。	3,340,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**3,340,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG13持有。

2. 該物業的註冊地址為123, Inaho 3 cho-me, Otaru City。

3. 該物業的專屬註冊建築面積為8,298.77平方米(不包括分配公共空間)，註冊地盤面積為3,560.32平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，而該物業的温泉權利已設有抵押，使TMK SSG13自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 該物業須遵守Shin-Otaru Ekimae 3rd Building設施管理規則。根據設施管理規則，Otaru Ekimae Building K.K(管理人)有權優先購買有關公寓所有權。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.70%
貼現率	5.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
8.	位於 35-3, Goryokaku-cho, Hakodate City, Hokkaido, Japan 之物業	該物業為於二零零六年竣工樓高10層的樓宇，總建築面積為2,756.65平方米，佔用總地盤面積為949.03平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有110間客房及16個車位，並設有早餐區及收費洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為2,547.72平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,000,000日圓。租約於二零二零年六月三十日屆滿。 每月其他收入總額(包括天線收入)為43,000日圓。	707,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**707,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為49-25, Goryokaku-cho, Hakodate City。

3. 該物業的註冊建築面積為2,547.72平方米，註冊地盤面積為947.21平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業」及「第二類住宅區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.50%
貼現率	5.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
9.	位於 11-10, 2-chome, Tsukiji, Chuo-ku, Tokyo, Japan 之物業	該物業為於一九八七年竣工樓高8層的樓宇，總建築面積為2,093.37平方米，佔用總地盤面積為319.57平方米。該物業已於二零一四年翻新。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有160間客房，並設有休息室、餐廳、公共衞浴及公共空間等輔助設施。該物業可出租總面積為2,011.98平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金10,430,842日圓。租約於二零二三年三月二十三日屆滿。	2,080,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**2,080,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為1102-43, 1102-4, Tsukiji 2 cho-me, Chuo-ku。

3. 該物業的註冊建築面積為2,011.98平方米，註冊地盤面積為320.93平方米(不包括共同擁有範圍)。此外，該物業東北方一幅地盤面積為296.72平方米的地塊由17名業主共同擁有，提供前往該物業的私人通道。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP9 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.40%
貼現率	4.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約3.80%至4.40%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
10.	位於 49-1, Nichome, Sanjo-dori Ohashi-higashi, Higashiyama-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan 之物業	該物業包括兩幢酒店大樓(東翼及西翼)，總建築面積為1,880.80平方米，佔用總地盤面積為474.76平方米。 該物業東翼及西翼分別於一九八一年及一九八六年竣工。該物業於二零一五年八月全面翻新。 東翼為一幢樓高6層的樓宇，西翼則為一幢樓高6層的樓宇，並有1層地庫。該物業目前營運作經濟型酒店，擁有58間客房，並設有早餐區等輔助設施。該物業可出租總面積為1,840.59平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金4,166,667日圓，另加按經調整營業毛利率80%計算的浮動租金。租約於二零二零年十月十二日屆滿。	1,660,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,660,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha。

2. 該物業的註冊地址為48, 48-6, 48-8, 48-9, 48-10, 2-chome, Ohashi-Higashi, Sanjo-Dori, Higashiyama-Ku, Kyoto City及49-1, 2-chome, Ohashi-Higashi, Sanjo-Dori, Higashiyama-Ku, Kyoto City。

3. 該物業的註冊建築面積為1,840.59平方米，註冊地盤面積為417.22平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「鄰近商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均房價	11,000日圓
穩定入住率	87.0%
最終資本化率	4.50%
貼現率	4.20%

吾等已參考該物業及市場的過往每日平均房價。吾等假設的上述每日平均房價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
11.	位於 14-1, Suehirocho, Kashiwa City, Chiba, Japan之 SK Kashiwa Building	該物業為一幢樓高15層的樓宇，並有2層為地庫。該物業包括酒店、辦公室及停車場。該物業於二零零零年竣工，總建築面積為20,408.90平方米，佔用總地盤面積為2,642.66平方米。 酒店部分位於1樓至4樓及12樓至15樓，為一家擁有87間客房的全服務酒店。酒店部分可出租總面積為10,370.33平方米。 辦公室部分位於該物業5樓至11樓，由多個租戶租用。辦公室部分可出租總面積為4,490.45平方米。 輔助設施包括七間宴會廳、一間小教堂及一間日式婚宴大堂。 該物業亦於地庫樓層設有132個車位。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金24,555,368日圓。租約於二零二零年九月三十日屆滿。 該物業的辦公室部分已出租面積為4,490.45平方米，訂有多份租約，每月總租金17,631,970日圓。租約最後屆滿日為二零二零年五月十四日。最大租戶明治安田生命保險公司佔用可出租面積約41%。 每月其他收入總額約3,224,399日圓，包括停車場收入、標牌收入、天線收入、自動販賣機收入及電線桿收入。	6,740,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔70%權益：**4,718,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23持有。

2. 該物業的註冊地址為978 Suehirocho, Kashiwa City。

3. 該物業的註冊建築面積為18,540.29平方米，註冊地盤面積為2,642.66平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG23自野村信託銀行取得若干貸款。

6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.90%
貼現率	4.60%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至4.90%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
12.	位於 2-36, 8-chome, Odorinishi, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	該物業為樓高8層並設有1層地庫的樓宇，於一九七四年竣工，總建築面積為2,436.86平方米，佔用總地盤面積為331.67平方米。該物業於二零一八年全面翻新。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有60間客房，並設有餐廳及咖啡室等輔助設施。該物業可出租總面積為2,436.85平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金5,427,500日圓，另加按年度房間收入超逾190,000,000日圓的部分的20%計算的獎勵費。租約於二零二三年一月十四日屆滿。	1,060,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,060,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha。

2. 該物業的註冊地址為2-36, 8-chome, Odori Nishi, Chuo-ku, Sapporo City。

3. 該物業的註冊建築面積為2,324.74平方米，註冊地盤面積為327.93平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.70%
貼現率	5.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
13.	位於 21-1, Higashisannocho, Higashikujo, Minami-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan 之物業	該物業為於二零一三年竣工樓高4層的樓宇，總建築面積為985.25平方米，佔用總地盤面積為498.93平方米。 該物業目前營運作旅館，擁有124張睡床，並設有圖書櫃、廚房、休息室、洗手間、共用浴室及洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為984.72平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,500,000日圓。租約於二零三一年十二月二十一日屆滿。	1,120,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,120,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為21-1, Higashikujo-higashisannocho, Minami-ku, Kyoto City。

3. 該物業的註冊建築面積為984.72平方米，註冊地盤面積為508.74平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「半工業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.60%
貼現率	4.30%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
14.	位於 531, Asakuracho, Tominokoji-dori, Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan 之物業	該物業為一幢樓高5層的樓宇，並有1層為地庫。該物業於一九八零年竣工，總建築面積為1,957.75平方米，佔用總地盤面積為531.80平方米。該物業於二零一五年翻新。 該物業目前營運作旅館，擁有179張睡床，並設有廚房、休息室、洗手間、共用浴室及洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為1,984.78平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金9,000,000日圓。租約於二零三一年十二月二十一日屆滿。	1,850,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,850,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為531, 533, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City。

3. 該物業的註冊建築面積為1,984.78平方米，註冊地盤面積為531.76平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 如新龍酒店集團告知，該物業計劃將自二零一八年十二月起重建，因發現該物業的抗震結構與房地產買賣協議所假設的抗震結構不同，而持續經營旅館需進行抗震加固工程。賣方已於二零一七年十一月三十日根據賠償協議向SiSJP10 TMK支付合共336百萬日圓，作為損毀賠償。吾等於進行估值時已考慮抗震加固成本上升的風險。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.40%
貼現率	5.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理，且已考慮抗震加固成本上升的風險。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
15.	位於 8-25, 1-chome, Ironai, Otaru City, Hokkaido, Japan 之舊越中屋酒店	該物業為一幢樓高4層的樓宇，並有1層為地庫。該物業於一九三一年竣工，總建築面積為1,814.83平方米，佔用總地盤面積為1,257.48平方米。 該物業計劃翻新為擁有35間客房的有限服務酒店。如新龍酒店集團告知，該物業的翻新連同所需的修葺及抗震加固工程將於二零一九年竣工。該物業可出租總面積為1,814.83平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業為空置。	222,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**222,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha。

2. 該物業的註冊地址為108-1 1-chome Ironai, Otaru City。

3. 該物業的註冊建築面積為1,814.83平方米，註冊地盤面積為1,257.39平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 如新龍酒店集團告知，該物業估計翻新、修葺及加固成本總額將約為559,767,800日圓。吾等已於估值中考慮上述金額。

6. 假設該物業於估值日已完成翻新，其估值將為782,000,000日圓。

7. 該物業為小樽市的指定歷史地標。倘業主擬進行任何擴展、翻新、搬遷、拆卸、維修、改建或其他影響保護該物業外觀的活動，業主須事先向小樽市遞交通知，小樽市其後將確認該等活動是否符合歷史地標保育標準。如新龍酒店集團告知，建議翻新及維修工程預期符合該等標準。

8. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.80%
貼現率	5.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理，且已考慮計劃翻新。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
16.	位於 289-111, Nishi 5-chome, Mimami 8-jo, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido, Japan之物業	該物業為於一九八八年竣工樓高10層的樓宇，總建築面積為1,903.66平方米，佔用總地盤面積為457.26平方米。 該物業目前營運作有限服務型酒店，擁有47間客房及5個車位，並設有酒吧及休息室等輔助設施。該物業可出租總面積為1,772.26平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金5,800,000日圓，另加按年度銷售總額超逾100,000,000日圓的部分的30%計算的浮動租金。租約於二零二八年三月三十日屆滿。	1,240,000,000日圓 (新龍酒店集團應佔100%權益：**1,240,000,000日圓**)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為289-111, Minami Hachijou Nishi 5 chome, Chuo-ku, Sapporo City。

3. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

4. 該物業的註冊建築面積為1,772.26平方米，註冊地盤面積為457.26平方米。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP9 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 根據獲提供的工程報告，樓宇煙囪或含有石棉，而樓宇變壓器及電容器或含有少量多氯聯苯(PCB)。由於石棉並非噴塗石棉，對該物業的市值未必構成重大影響。倘新龍酒店於維修及處置該等機器時適當地處理PCB，且酒店賓客接觸該等機器的風險低，存在PCB對該物業的市值未必構成重大影響。

7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.80%
貼現率	4.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

組別II－新龍酒店集團於日本持作經營的物業

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
17.	位於 1-20, 1-cho, Ryujinbashi-cho, Sakai-ku, Sakai City, Osaka, Japan之物業	該物業為於二零一零年竣工樓高9層的樓宇，總建築面積為2,973.52平方米，佔用總地盤面積為495.88平方米。 該物業樓目前營運作酒店，擁有89間客房，並設有餐廳及宴會廳等輔助設施。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業營運作酒店。	1,550,000,000日圓 （新龍酒店集團應佔100%權益：**1,550,000,000日圓**）

附註：

1. 該物業（土地及樓宇）的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。

2. 該物業的註冊地址為15, 1-cho, Ryujinbashi-cho, Sakai-ku, Sakai City。

3. 該物業的註冊建築面積為2,972.45平方米，註冊地盤面積為496.72平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。

6. 該物業自二零一六年七月六日至二零一六年十二月三十一日訂有酒店管理協議，其後每年可自動重續一年，除非訂約方其中一方就無意重續協議向另一方事先發出三個月書面通知。

7. 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均房價	7,400日圓
穩定入住率	80.0%
最終資本化率	4.90%
貼現率	4.60%

吾等已參考該物業及大阪市場的過往每日平均房價。吾等假設的上述每日平均房價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及大阪市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.30%至4.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日的市值
18.	位於 5-12-2, Shinjuku-ku, Tokyo, Japan之物業	該物業為於一九八五年竣工樓高5層的樓宇，總建築面積為906.51平方米，佔用總地盤面積為222.96平方米。該物業於二零一五年翻新。 該物業目前營運作旅館，擁有134張睡床，並設有休息室、收費洗衣機、浴室及廚房等輔助設施。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業營運作旅館。	1,220,000,000日圓 （新龍酒店集團應佔100%權益：**1,220,000,000日圓**）

附註：

1. 該物業（土地及樓宇）的註冊擁有人第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG28持有。

2. 該物業的註冊地址為1006, Shinjuku 5-chome, Shinjuku-ku。

3. 該物業的註冊建築面積為903.83平方米，註冊地盤面積為217.52平方米。

4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。

5. 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG28自東京之星銀行取得貸款。

6. 該物業訂有酒店營運及樓宇管理外判協議，自二零一六年十二月二十二日起為期七年，其後每年可自動重續一年，除非外判商或營運商向所有其他各方事先發出六個月書面通知終止協議。

7. 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均床價	3,650日圓
穩定入住率	87.5%
最終資本化率	4.80%
貼現率	4.50%

吾等已參考該物業的過往每日平均床價。吾等假設的上述每日平均床價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及東京旅館市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，經濟型酒店的收益率約3.80%至4.40%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理，且已考慮旅館現金流量的波動性。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 披露權益

於最後可行日期，董事或本公司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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據本公司所採納之上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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	佔本公司已發行股本之百分比
林嘉豐	6,933,108	400,000	–	178,640,000	185,973,108	66.90%
林家名	5,403,200	250,000	534,000	178,640,000	184,827,200	66.49%
林惠海 *(附註3)*	4,493,200	4,751,158	–	–	9,244,358	3.33%
林慧蓮 *(附註3)*	4,751,158	4,493,200	–	–	9,244,358	3.33%
李毓銓	250,000	–	–	–	250,000	0.09%
王偉玲	250,000	–	–	–	250,000	0.09%

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各自持有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40.50%及39.50%權益，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4,493,200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。

ii. 本公司之購股權

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獲行使之購股權數目
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
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				
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				
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
馬紹燊				
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
董事及彼等聯繫人士總計				990,000

iii. 於本公司之相聯法團之股份及相關股份之好倉

Information Technology Consultants Ltd.(「**ITCL**」)－於孟加拉註冊成立及於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市

董事姓名	公司權益 *(附註)*	佔ITCL已發行股本之概約百分比
林家名	47,911,029	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8,790,600股每股面值10塔卡之ITCL普通股，本公司則間接持有39,120,429股普通股。誠如上文(i)所披露，林家名先生及其家屬合共持有本公司之66.49%權益，林先生因而根據證券及期貨條例視作於39,120,429股ITCL股份中擁有公司權益。

iv. 於本公司之附屬公司之股份及相關股份之好倉

(a) 新龍移動集團有限公司(「**新龍移動**」)－於聯交所主板上市(股份代號：1362)

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、3)*	所持已發行普通股總數	佔新龍移動已發行股本之百分比
林嘉豐	1,846,754	128,000	–	203,607,467	205,582,221	73.42%
林家名	1,729,024	80,000	170,880	203,607,467	205,587,371	73.42%
林惠海*(附註4)*	1,065,984	1,145,330	–	–	2,211,314	0.79%
林慧蓮*(附註4)*	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50.50%。

(3) Gold Sceptre Limited持有44,915,200股新龍移動股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各持有4,083,200股新龍移動股份。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40.50%及39.50%，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。

(b) SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited（「**SiS Thai**」）－於泰國證券交易所上市

董事姓名	個人權益	公司權益 *(附註)*	所持SiS Thai已發行普通股總數	佔SiS Thai已發行股本之概約百分比
林嘉豐	241,875	224,510,470	224,752,345	63.60%
林惠海	244,687	–	244,687	0.07%

附註：

本公司間接持有224,510,470股每股面值1泰銖之SiS Thai普通股。誠如上文(i)中所披露，林嘉豐先生及其家屬擁有本公司合共66.90%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。

v. 本公司之附屬公司新龍移動之購股權

董事及彼等之聯繫人士於新龍移動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獲行使之購股權數目
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
董事及彼等聯繫人士總計				4,200,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及彼等之聯繫人士概無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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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的相關條文彼等被當作或視作持有之權益或淡倉)，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊之權益或淡倉，或根據本公司所採納之上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事的服務合約

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不可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 有關本公司管理層之資料

於最後可行日期，林家名先生、林嘉豐先生、林惠海先生及林慧蓮女士為Gold Sceptre Limited及Summertown Limited之董事，於本公司之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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，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，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(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，概無存續董事擁有重大權益並對本集團整體業務而言屬重大之合約或安排。

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並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：

(1) 有關透過Thai Alliance Co., Ltd.(「**Thai Alliance**」)就收購SiS Thai全部證券所提出之自願收購要約(「**自願收購要約**」)出售SiS Thai股份，並由Thai Alliance(本公司之非全資附屬公司)與Somchai Sittichaisrichart先生於二零一七年十月十日訂立之不可撤銷承諾函件。

(2) 有關透過自願收購要約出售SiS Thai股份並由Thai Alliance與Sombuti Pungsrinont先生於二零一七年十月十日訂立之不可撤銷承諾函件。

(3) 有關不會透過自願收購要約出售SiS Thai股份並由Thai Alliance與SiS Technologies (Thailand) Pte. Ltd(本公司之全資附屬公司)於二零一七年十月十日訂立之不可撤銷承諾函件。

(4) 有關不會透過自願收購要約出售SiS Thai股份並由Thai Alliance與林嘉豐先生於二零一七年十月十日訂立之不可撤銷承諾函件。

(5) 有關不會透過自願收購要約出售SiS Thai股份並由Thai Alliance與林惠海先生於二零一七年十月十日訂立之不可撤銷承諾函件。

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	獨立物業估值師
普頓資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，且為獨立董事委員會及股東有關建議分拆的獨立財務顧問

於最後可行日期，普頓資本及世邦魏理仕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二零一七年十二月三十一日(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。

普頓資本及世邦魏理仕已各自就刊發本通函(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，董事並不知悉本集團自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)以後之財政或貿易狀況出現任何重大不利變動。

10. 訴訟

於二零一七年三月二十三日，本集團之全資附屬公司新龍國際有限公司接獲一份由申請人(競爭事務委員會)之法律顧問送達並已提交香港特別行政區競爭事務審裁處存檔之原訴申請通知書。進一步詳情請參閱本公司於二零一八年九月二十五日刊發之二零一八年中期報告以及本通函附錄一「3.債務」一節。

除上文披露者外，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

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二零一八年十二月二十八日(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中環皇后大道中九號803室可供查閱：

i. 本通函；

ii. 本公司之組織章程大綱和細則以及公司細則；

iii. 本公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；

iv. 獨立董事委員會推薦意見函件，其全文載於本通函第22頁；

v. 普頓資本致獨立董事委員會及股東之意見函件，其全文載於本通函第23至42頁；

vi. 世邦魏理仕發出之物業估值報告，其全文載於本通函第II-1至II-25頁；

vii. 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；及

viii. 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。