
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已悉數出售或轉讓名下所有新龍國際集團有限公司股份，應立即將本通函交予買主，或經手買賣之銀行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

收購物業

二零一五年七月十五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一： 本集團之財務資料	7
附錄二： 該物業之未經審核財務資料	9
附錄三： 物業估值	11
附錄四： 本集團之未經審核備考財務資料	17
附錄五： 一般資料	23

釋 義

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：

「%」	指	百分比
「收購事項」	指	根據買賣協議，買方向賣方收購該物業
「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
「最後可行日期」	指	二零一五年七月十日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	香港金鐘道95號統一中心33樓，其總建築面積約為20,489平方呎

釋 義

「買賣協議」	指	於二零一五年五月二十二日賣方與買方就買賣該物業而訂立之買賣協議
「買方」	指	本公司之間接全資附屬公司UC Capital Limited
「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0.1港元普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	韋堅信測量師行有限公司，獨立合資格估值師
「賣方」	指	川崎(香港)有限公司



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

馬紹樂先生

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：

香港中環

皇后大道中9號803室

主要交易

收購物業

I. 緒言

於二零一五年五月二十二日，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，以311,600,000港元之代價收購位於香港金鐘道95號統一中心33樓之該物業。

本通函旨在向股東提供有關收購事項之進一步資料。收購事項詳情如下：

* 僅供識別

II. 買賣協議

日期

二零一五年五月二十二日

訂約方

- (1) 川崎(香港)有限公司, 作為賣方; 及
- (2) 本公司之間接全資附屬公司UC Capital Limited, 作為買方。

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

賣方之主要業務活動為航運服務公司。

有關該物業之資料

根據買賣協議之條款及條件, 賣方須出售, 而買方須購入該物業。該物業位於香港金鐘道95號統一中心33樓, 總建築面積約為20,489平方呎。一名租戶正使用該物業部份面積, 而餘下部份將會交吉。本公司擬於完成收購事項後繼續租予現有租戶及租出該物業的空置單位以收取租金收入。現有租賃協議之租期為二零一四年八月十日至二零一七年八月九日, 每月租金為236,000港元, 不包括管理費及/或空調費。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度該物業租賃部份產生的租金收入分別約為3,022,000港元及2,946,000港元。

本集團未能就有關直接成本及其他開支獲得全部權限以查閱賣方之相關賬簿及記錄或其他財務資料, 以遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製該物業於有關財政年度之財務資料。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, 故進而披露以下資料。根據該物業已租賃部分的租賃協議條款及本公司管理層對房地產行業之經驗, 就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之業主已付及應付預計開支分別為約1,368,000港元、1,440,000港元及1,440,000港元。除上述有限資料外, 概不包括其他開支, 如折舊及財務成本。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

董事會函件

於二零一五年六月三十日，該物業經估值師估值為370,000,000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311,600,000港元，收購事項總代價的10%之初步按金31,160,000港元，須於簽署買賣協議時由買方支付；及收購事項總代價之餘額280,440,000港元，將由買方於完成時支付。

該收購事項之代價乃經訂約方參考現行市況及該物業之位置以及同區可資比較物業之市價後經公平磋商而釐定。預期代價將由本集團內部資源及銀行融資共同撥付。內部資源與銀行融資間之分配尚未釐定，並視乎與銀行磋商及落實的融資條款而定。

完成

待買賣協議之條件達成後，收購事項將於二零一五年七月三十一日或之前完成。

III. 進行收購事項之原因

本集團為投資控股公司及其附屬公司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產升值潛力的房地產投資策略一致。

IV. 收購事項之財務影響

完成後本集團持有該物業作投資物業。根據於二零一四年十二月三十一日之經審核財務狀況，隨進行收購事項之後，本集團之投資物業預期增加340,131,000港元；本集團之總資產預期增加13,348,000港元；及由於銀行結存及現金減少以及負債增加將抵銷投資物業之增加，本集團之資產淨值將維持不變。該物業預期可為本集團帶來每年約10,988,000港元之租金總額。

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，故須根據第14.40條規則待股東批准後，方可作實。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，倘本公司須就批准收購事項而召開股東特別大會，則概無股東及其聯繫人士須放棄投票。

本公司已取得本公司控股股東Gold Sceptre Limited(其實益擁有本公司已發行股本約50.59%權益)以書面批准收購事項。由於本公司控股股東以書面批准，故根據上市規則14.44條規定毋須及將不會就批准收購事項而召開本公司特別股東大會。

VI. 其他事項

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
新龍國際集團有限公司
主席
林嘉豐

二零一五年七月十五日

1. 財務概要

本集團(i)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二零一二年年報(二零一三年四月十八日公佈)第27頁至93頁披露；(ii)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二零一三年年報(二零一四年四月二十九日公佈)第29頁至99頁披露；及(iii)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二零一四年年報(二零一五年四月二十八日公佈)第28頁至101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

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

3. 債務聲明

於二零一五年五月三十一日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還有抵押銀行借款約897,136,000港元(透過投資物業、銀行存款以及信託實益權益、附屬公司之優先股及特定股份作抵押)、有抵押銀行透支約36,303,000港元(透過銀行存款作抵押)及有抵押債券約138,287,000港元(透過信託實益權益、附屬公司之優先股及特定股份作抵押)。除有抵押銀行借款16,681,000港元、有抵押銀行透支由一間附屬公司之董事作出擔保及有抵押銀行借款9,125,000港元由本公司作出擔保外，於二零一五年五月三十一日其他所有結餘概無擔保。

除上述或本通函另有披露者、以及除集團內公司間之債務外，於二零一五年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行、未發行或同意將予發行之任何未償還借貸資本、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，自二零一五年五月三十一日起，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

5. 財務及貿易展望

收購事項與本集團投資於能提供收入並有長線資本增值潛力的房地產投資策略一致。於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額為412,000,000港元，包括現金結餘為821,000,000港元及債務（即銀行借款、銀行透支及債券）除以股東資金比率為37%。收購事項將由本集團內部資源及新銀行借款組合撥付，完成收購事項後，董事預期，本集團之財務狀況應至少於截至二零一五年十二月三十一日止現屆財政年度仍將保持穩健。

本公司繼續擴大其在香港及海外之房地產投資組合。收購物業提供機會承接此勢頭，原因乃其為本集團提供穩定現金流。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個前財政年度(「有關財政年度」)之該物業損益表，就有關該物業之可辨認淨收入流及估值必須由核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已適當編製及源自帳簿及記錄。

該物業一部分現正出租予一名第三方，而餘下部分由賣方佔用。除涵蓋該物業一個辦公室單位之兩份租賃協議(生效日期為二零一一年八月十日及二零一四年八月十日)(「租賃協議」)之副本外，儘管本公司向賣方請求，惟賣方不同意賦予本集團全部權利以就編製該物業有關財政年度之財務資料之直接支出及其他開支查閱相關賬簿及記錄或其他財務資料。本集團未能遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條規則之披露規定。

因此，本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故取而代之，披露以下資料。下列該物業於各有關財政年度之財務資料已由董事完全基於租賃協議之條款及本集團及／或本公司管理層對房地產行業之經驗而編製。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。

根據租賃協議，其固定租賃期為三年及生效日期為二零一一年八月十日及二零一四年八月十日，不包括管理費用及／或空調費之每月租金分別為252,000港元及236,000港元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，租金收入總額分別為3,022,000港元、3,022,000港元及2,946,000港元。

租戶負責差餉、管理費用、空調費、公用設施費用、所有服務管理及保養費用(除資本或非經常性項目外)以及所有其他開支，而業主負責地租及物業稅。就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之業主已付及應付估計每月開支分別為114,000港元、120,000港元及120,000港元。

除上述有限資料外，董事無法確定有關該物業之任何其他費用金額。因此，上述估計概不包括其他開支，如土地租賃、折舊、維修及保養及財務成本。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

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總額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，並總結如下：

1. 核數師自本公司管理層取得列明地址、出租人及承租人名稱、租賃期限、每月租金及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之租金收入總額（「租金收入總額摘要」）及已檢查截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度租金收入總額之數字準確性。租金收入總額摘要由本公司董事準備並全權負責。
2. 核數師自租金收入總額摘要中認同出租人及承租人地址、名稱、租賃期限及每月租金（「詳情」）與賣方所提供租賃協議所載資料吻合。

本公司核數師彙報彼等之發現如下：

- a. 就程序1，核數師發現於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度計入租金收入總額摘要之租金收入總額計算準確。
- b. 就程序2，核數師自租金收入總額摘要發現細節與相關租賃協議所載者相符。

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鑑證業務準則而進行之鑑證服務，故本公司核數師概不就租金收入總額及租金收入總額摘要發表任何保證。

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

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。



A.G. WILKINSON & ASSOCIATES (SURVEYORS) LIMITED

韋 堅 信 測 量 師 行 有 限 公 司

Unit 2701, 27/F, The Center, 99 Queen's Road Central, Hong Kong.

Tel: 2521-6467 Fax: 2845-2642, 2804-6352 www.agwilkinson.com E-mail: e@agw.com.hk

參考編號：15/VT/00580

敬啟者：

有關： 香港
金鐘道95號
統一中心
33樓之辦公室
「目標物業」

吾等根據閣下指示，就新龍國際集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）將收購之上述物業進行估值，就向閣下提供吾等就該物業於二零一五年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見而言，吾等確認已進行吾等認為實屬必要之實地視察、有關查詢及查冊，以供載入將由貴集團就收購目標物業而將予發出之通函內。

所謂市值，根據國際估值準則及遵從由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）之定義，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業權益之物業價值。吾等並無計及任何有關或影響出售該物業權益之選擇權或優先購買權，且吾等之估值亦無假設任何形式之強制性銷售情況。

該物業乃經參考市場所呈報於類似地點之可資比較銷售交易，採用直接比較法進行估值。吾等已就可資比較對像及目標物業間之所有相關因素作出適當調整。

吾等已於相關土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。吾等概不就法律性質事宜承擔任何責任，亦概不就假定為良好、可予轉讓及可予出售之所有權提出任何意見。

吾等已採取適當步驟及盡力核實於編製估值過程所倚賴之所有數據、資料及資料來源，包括有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、樓面面積及所有相關事宜。所有資料、文件及租約僅用作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。除另有指明外，已採納1平方米為10.764平方呎之轉換因素。

儘管吾等已進行物業勘察，惟吾等並無進行結構測量，亦難以勘察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件及構築物其他部分。因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何大廈設施。

吾等之估值並無計入任何物業權益之任何抵押、按揭或結欠款項，或在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等按照《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、公司條例相關條文編製估值，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

吾等謹此附上估值概要及估值證書供閣下參考。

此 致

香港
皇后大道中九號
8樓803室
新龍國際集團有限公司及
UC Capital Limited
列位董事 台照

代表
韋堅信測量師行有限公司

林晉超測量師
BSc(Hons), MCIREAA, MHKIS, RPS(GP)
估值及諮詢服務董事

RL/AL/jy

二零一五年七月十五日

附註： 林晉超測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師(產業組)。彼為中國房地產估價師與房地產經紀人學會及香港測量師學會之專業會員。彼自一九九五年起加入韋堅信測量師行，並於取得專業資格後在香港之產業測量方面擁有約22年經驗。

彼現正名列香港測量師學會之《就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單》。

估值概要

物業	於二零一五年 六月三十日 之市值 (港元)
香港 金鐘道95號 統一中心 33樓之辦公室	\$370,000,000
總計：	<u>\$370,000,000</u>

附註：

由韋堅信測量師行有限公司作出物業於二零一五年六月三十日之估值為370,000,000港元(三億七千萬港元)，估值乃以市值為基準，根據《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 之市值
香港 金鐘道95號 統一中心 33樓之辦公室	該物業包括一九八一年落成 之38層高商業／辦公樓宇 中33樓之全層。	根據由 貴集團提供 之資料，該物業一 部分(即實用面積約 5,240平方呎)正出 租予第三方，租約 之租期由二零一四 年八月十日至二零 一七年八月九日， 月 租256,783.10港 元，管理費及／空 調費包括在內。餘 下面積現正由註冊 擁有人(即賣方)佔 用。	370,000,000港元
內地段第8469號之 74554份中之 1742份	該樓宇之地面劃作巴士總 站，1至7樓劃作零售、餐 廳及停車場用途。其上層 提供甲級寫字樓單位。		
	該物業的總建築面積約為 20,489平方呎(1,903.47平 方米)，實用面積約為 18,190平方呎(1,689.89平 方米)不等。		
	該物業乃由政府根據賣地條 款第UB11233號持有，自 一九七八年八月四日起計 為期75年，可另外續期75 年。		
	該地塊目前應付政府地租為 每年1,000港元。		
	概無有關或影響該物業之期 權或優先購買權。		

附註：

- 1) 該物業之登記業主為「川崎(香港)有限公司」，詳情請參閱日期為一九八八年十月三十一日之備忘編號UB3901377。
- 2) 該物業須受以「The Bank of Tokyo Limited」及「The Dai-ichi Kanyo Bank Limited」為受益人之同等地位契據所規限，詳情請參閱日期為一九八八年十月三十一日之備忘編號UB3901380。
- 3) 該物業根據日期為二零一三年四月九日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/14號現時劃分作「商業」用途。
- 4) 吾等確認吾等為獨立，且吾等並不知悉過往或現時涉及和抵觸任何利益，而該等利益對執行本新龍國際集團有限公司及UC Capital Limited之估值指示屬實質性。
- 5) 本考察由羅偉昌測量師及馮凱君小姐於二零一五年五月十一日在合資格估值師之監督下根據估值準則及上市規則進行。

實地考察已於目標物業及其週邊範圍進行，僅就擁有人所佔用部分勘察樓宇之物理屬性、位置物點及內部裝潢情況。該辦公室單位之已租用部分未有提供予吾等進行考察。樓宇(即統一中心)外部狀況保養合理良好，目標物業於擁有人在川崎(香港)有限公司之商號佔用下之內部狀況良好。所有樓宇設施可供使用。擁有人所佔用部分享有鄰近樓宇之開揚景觀。

羅偉昌測量師為中華人民共和國香港特別行政區之註冊專業測量師(產業組)。彼為香港測量師學會之專業會員，於香港之產業測量工作擁有超過10年經驗。馮凱君小姐現時為本專業測量行之估值員及香港測量師學會產業測量組之見習測量師。

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二零一四年十二月三十一日止年度年報，本集團於二零一四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段準備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，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成。本集團未經審核備考資產負債表僅供說明用途，並由於其假設性，其不代表收購事項實際完成時本集團之財務狀況。

	收購事項前 千港元	備考調整 千港元	(附註)	收購事項後 千港元
非流動資產				
投資物業	2,015,865	340,131	(1)	2,355,996
物業、廠房及設備	191,012			191,012
商譽	11,509			11,509
無形資產	45,568			45,568
聯營公司權益	166,067			166,067
一間合資企業權益	—			—
可出售投資	136,640			136,640
	<u>2,566,661</u>			<u>2,906,792</u>
流動資產				
存貨	74,880			74,880
應收貨款及其他應收款、按金及 預付款	126,741			126,741
應收一間合營企業款項	8,741			8,741
衍生財務工具	13,254			13,254
可退回稅項	3,157			3,157
持作買賣投資	11,248			11,248
已抵押存款	493,522			493,522
銀行結存及現金	327,583	(327,583)	(1)	800
		800	(2)	
	<u>1,059,126</u>			<u>732,343</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	152,242	12,548	(1)	165,590
		800	(2)	
應付稅項	18,072			18,072
銀行貸款	437,850			437,850
銀行透支	39,084			39,084
	<u>647,248</u>			<u>660,596</u>
流動資產淨額	<u>411,878</u>			<u>71,747</u>
總資產減流動負債	<u>2,978,539</u>			<u>2,978,539</u>
非流動負債				
銀行貸款	312,853			312,853
債券	106,167			106,167
遞延稅項負債	21,011			21,011
租賃按金	87,268			87,268
	<u>527,299</u>			<u>527,299</u>
資產淨額	<u>2,451,240</u>			<u>2,451,240</u>

附註：

- 該調整反映收購事項之購買價311,600,000港元連同收購事項其他直接應佔之成本28,531,000港元，包括應付印花稅26,486,000港元及其他開支2,045,000港元，包括收購事項相關之法律費用。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，截至二零一五年六月三十日，該物業之估值為370,000,000港元。為簡化程序，已假設投資物業之公平值與備考調整所反映之金額相若。投資物業按成本(包括交易成本)作初步計量，並按公平值作其後計量。投資物業公平值之其後增加尚未於本備考財務資料中反映。
- 該物業在租賃協議之規限下出售，並須顧及其利益。根據買賣協議，完成收購事項後，賣方須轉讓所有租賃按金予本集團。因此，該調整反映自賣方轉讓予本集團之租戶租賃按金，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成。

調整包括以下項目：

千港元

資產：

銀行結存及現金

800

負債：

應付貨款、其他應付款及預提款項

租賃按金

800

Deloitte.

德勤

未經審核備考財務資料之會計師報告

致新龍國際集團有限公司之各董事：

吾等謹就 貴公司董事(「董事」)對新龍國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製之備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司於二零一五年七月十五日刊發之通函(「通函」)中第17頁至19頁內所載有關於二零一四年十二月三十一日之資產負債表以及相關附註。董事用於編製備考財務資料之適用標準載於通函第17頁至19頁。

備考財務資料由董事編製，以說明擬重大收購物業對 貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況可能造成之影響，猶如該擬重大收購物業於二零一四年十二月三十一日已發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述審計報告已公佈。

董事對備考財務資料之責任

董事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條之規定並參照由香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，就備考財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據會計師公會頒佈之香港鑑證業務準則(「香港鑑證業務準則」)第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑑證業務執行吾等之工作。該準則要求吾等遵守職業道德規範、計劃及實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等概無責任更新或重新出具就在編製備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦不對在編製備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料包括在投資通函編製中，目的僅為說明某一重大事項或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對該事項或交易於二零一四年十二月三十一日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製之合理保證之鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對該集團性質之了解、與編製備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本業務亦包括評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- a) 已按照所述基準妥為編製備考財務資料；
- b) 該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一五年七月十五日

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	佔本公司
					已發行 普通股 總數	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	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	200,000	-	-	-	200,000	0.07%
王偉玲	200,000	-	-	-	200,000	0.07%

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				
20.08.2007	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				
20.08.2007	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) 於本公司之相聯法團之股份及相關股份之好倉

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

董事姓名	個人權益	公司權益 (附註)	所持	佔
			SiS THAI 已發行 普通股總數	SiS THAI 已發行 股本之 概約百分比
林嘉豐	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(i)中所披露，林嘉豐先生及其家人合共擁有本公司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。

(iv) 於本公司之一間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))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)	持有已發行	佔
					普通股總數	新龍移動 已發行股本 之百分比
林嘉豐(附註4)	1,846,745	161,280	—	203,607,467	205,615,501	73.43%
林家名(附註4)	1,729,024	144,000	170,880	203,607,467	205,651,371	73.45%
林惠海	1,065,984	1,145,330	—	—	2,211,314	0.79%

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50.59%。
 - (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) 除上文所披露之權益外，林家名先生及其胞姊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97,280股股份。該等97,280股股份中，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)。
- (b) Information Technology Consultants Ltd. (「ITCL」)(於孟加拉註冊成立)之每股面值10塔卡之普通股。

董事姓名	公司權益 (附註)	佔ITCL 之已發行股本 之概約百分比
林家名	40,059,390	53.41%

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(i)所披露，林家名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。

(v) 於本公司之一間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 日期尚未行使 之新龍移動 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
				4,200,000

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

(a) 於本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

股東姓名／名稱	個人權益	家屬權益 (附註1)	公司權益 (附註2)	其他權益 (附註3)	佔本公司	
					所持已發行 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。

(b) 於本公司之一間附屬公司之普通股份及相關股份之好倉

股東名稱	公司權益 (附註)	佔新龍移動 已發行股本 之概約百分比
Summertown Ltd	203,607,467	72.72%
Gold Sceptre Limited	191,357,867	68.34%

附註：

146,442,667股之新龍移動股份以本公司之名義登記。本公司由Gold Sceptre Limited持有約50.59%。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。

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員基於本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊所知，概無人士(上文所披露之董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或於最後可行日期直接及間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

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

5. 董事於競爭業務之權益

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

6. 董事於資產之權益及／或安排

於最後可行日期，除本公司之附屬公司與永發科技有限公司，一名關連人士(定義見上市規則，執行董事及彼之配偶於該關連公司擁有最終控股權益)就以月租66,000港元於二零一四年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間就租賃辦公室訂立之租賃協議外，自二零一四年十二月三十一日(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) 於二零一三年六月十日於SiS THAI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)；
- (ii) 以6,433,900,000日圓(包括消費稅在內)(相當於約514,712,000港元)之總代價收購位於日本的(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湘南平塚駅北口1、(4)東橫INN新瀉古町及(5)東橫INN德島駅前之信託實益權益，訂立日期為二零一三年九月三日之買賣協議及其他相關協議；
- (iii) 於二零一三年十二月三十日設立330,000,000美元之多種幣種中期票據計劃及該等票據可以不記名或登記形式發行，並可於新加坡證券交易所或任何其他證券交易所上市；
- (iv) 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；
- (v) 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；及
- (vi) 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
韋堅信測量師行有限公司	獨立合資格估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

韋堅信測量師行有限公司及德勤•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二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以後所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

韋堅信測量師行有限公司及德勤•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二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以後之財政或貿易狀況出現任何重大不利變動。

10. 訴訟

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

11. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為趙麗珍小姐，彼為香港會計師公會之會員；
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda；
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東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二零一五年七月三十一日(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及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iv) 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；
- (v) 韋堅信測量師行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；
- (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。