

---

## 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，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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)

### 主要交易

### 出售日本一項物業之信託實益權益

本公司之財務顧問

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第3頁至第7頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

\* 僅供識別

二零二三年七月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	8
附錄二 — 物業估值報告 .....	11
附錄三 — 一般資料 .....	18

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「%」	指	百分比
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年六月二十八日有關出售事項之公告
「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	完成出售事項
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之出售信託實益權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信(視情況而定)，為獨立於本集團(視情況而定)及彼等各自之關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方的人士(及就公司及法團而言，彼等之最終實益擁有人)
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零二三年七月十三日，即於寄發本通函前為確認本通函所載述若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	指	位於日本東京都中央區築地2丁目11番10號之土地及樓宇、家具、固定裝置及設備
「買方」	指	Ascot Corp. (3264.JPX)，一間於日本東京證券交易所上市之公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二三年六月二十八日之買賣協議

---

## 釋 義

---

「賣方」／「SiSJP9 TMK」	指	SiSJP9特定目的会社，一間於日本註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「股份」	指	本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託實益權益」	指	位於日本東京之物業之信託實益權益
「受託人」	指	日期為二零一五年三月十一日之信託實益權益信託協議項下之受託人

除本通函另有指明外，以日圓計值之金額已按1日圓 = 0.06港元之匯率換算為港元。該匯率僅用作說明目的，並不代表任何金額已經、可能已經按上述匯率或任何其他匯率換算。



**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

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

獨立非執行董事：

馬紹榮先生  
吳思煒女士

香港主要營業地點：

香港  
中環  
皇后大道中九號  
803室

敬啟者：

**主要交易**  
**出售日本一項物業之信託實益權益**

**1. 緒言**

茲提述日期為二零二三年六月二十八日之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關物業之獨立物業估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

**2. 買賣協議**

買賣協議之主要條款載列如下：

**a) 日期**

二零二三年六月二十八日

\* 僅供識別

**b) 訂約方**

- (i) 本公司之間接全資附屬公司SiSJP9 TMK，作為賣方；及
- (ii) 買方。

**有關信託實益權益之資料**

本公司於物業之信託實益權益乃根據特定目的会社(tokutei mokuteki kaisha) (「**TMK**」) 安排(日本法律項下適用於外國投資者之常見房地產投資結構)持有。

根據買賣協議之條款及條件，賣方須出售而買方須收購位於日本東京之物業(包括土地及樓宇、家具、固定裝置及設備)之信託實益權益。物業為經濟型酒店，建築面積為2,093.37平方米。物業自二零二零年六月起一直空置。

根據信託實益權益，於二零二三年五月三十一日，物業經獨立專業估值師估值為1,320,000,000日圓(相當於約79,200,000港元)。

**代價及付款條款**

出售事項之代價為2,536,250,000日圓(包括消費稅)(相當於約152,175,000港元)，買方已或將根據買賣協議之條款及條件以下列方式支付予賣方：

- (a) 初始訂金253,625,000日圓(相當於約15,217,500港元)(佔代價10%)已於簽署買賣協議時由買方支付；及
- (b) 代價餘額2,282,625,000日圓(相當於約136,957,500港元)須於完成日期由買方支付。

信託實益權益之代價乃經訂約方公平磋商後釐定，當中參照(i)經參照物業於二零一五年三月之初始投資成本約1,970,000,000日圓(相當於約118,200,000港元)及收購費用約83,921,000日圓(相當於約5,035,000港元)的成本加成定價基準；(ii)獨立專業估值師使用貼現現金流量法(並已考慮收益資本化法)所編製物業於二零二三年五月三十一日之估值約1,320,000,000日圓(相當於約79,200,000港元)；及(iii)現行市況釐定。

### 先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 截至買賣協議簽立日期及完成日期，買賣協議所載訂約方之聲明及保證均屬真實；
- (ii) 據此將須於完成日期或之前履行之所有責任均已履行，且並無違反買賣協議；及
- (iii) 取得受託人同意。

倘買賣協議項下之條件因任何原因未能達成(或由賣方全權酌情豁免)，則出售事項將告停止及終止，而其後任何一方均毋須據此對另一方承擔任何權利、義務及責任，惟任何先前違反買賣協議條款者除外。於最後可行日期，上述條件概未達成。

### 完成

完成時，物業中作為相關委託資產之信託實益權益將轉讓予買方。待根據買賣協議達成條件後，出售事項將於二零二三年七月十四日或買方與賣方之間另行以書面方式協定之日期完成。物業將於完成日期按「現狀」交付。

### 3. 有關賣方及本公司之資料

賣方(本公司之間接全資附屬公司)為物業投資公司。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產投資、分銷流動及資訊科技產品及投資資產及企業。

### 4. 有關買方之資料

買方為Ascot Corp. (3264.JPX)，一間於日本東京證券交易所上市之公司。買方主要從事房地產業務，包括房地產開發；房地產解決方案；及其他業務。買方由中國平安保險(集團)股份有限公司擁有約46.7%權益及由SBI控股有限公司擁有約33.4%權益。

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 5. 進行出售事項之理由及裨益

董事已考慮本公司之目前財務狀況及業務營運，以及日本整體經濟及物業市場，認為日本物業市場目前之反彈為本公司提供良機而出售事項為有利機會，以合理價格變現物業價值。此外，出售事項所得款項將加強本公司之財務狀況及增加本公司之一般營運資金。出售事項使本公司得以變現其物業投資，並將其財務資源重新分配至其他業務發展及其他房地產投資機會。

考慮到上述因素，董事認為買賣協議及出售事項之條款及條件乃於本公司物業投資業務之日常過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

### 6. 出售事項之財務影響及所得款項用途

於二零二三年五月三十一日，物業之賬面價值約為1,320,000,000日圓（相當於約79,200,000港元），相當於獨立專業估值師對物業進行估值之公平值。

#### 盈利

本集團預期確認物業之出售收益約1,095,000,000日圓（相當於約65,700,000港元）（即出售事項之不含消費稅的代價與物業之公平值之間的差額，並扣除直接出售開支）。

出售事項產生之所得款項淨額將約為2,415,000,000日圓（相當於約144,900,000港元）（扣除與出售事項有關之直接開支後）。本集團擬將出售事項所得款項淨額(i)約1,224,163,000日圓（相當於約73,450,000港元）用於償還銀行貸款；(ii)約800,000,000日圓（相當於約48,000,000港元）用於日本潛在投資機會；及(iii)約390,837,000日圓（相當於約23,450,000港元）用作本集團之一般營運資金。

#### 資產及負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為3,924,834,000港元。於出售事項完成後，根據董事會估計，(i)資產總值將減少約7,750,000港元；及(ii)負債總額（主要是償還銀行貸款）將減少約73,450,000港元。

## 7. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關出售事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准買賣協議項下之出售事項之決議案放棄投贊成票。

於最後可行日期，本公司控股股東Gold Sceptre Limited為合共140,360,000股股份(佔本公司已發行股本約50.5%)之登記持有人，並於當中擁有實益權益。於最後可行日期前，本公司已取得Gold Sceptre Limited對出售事項之書面批准。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出售事項而召開股東特別大會。

## 8. 推薦意見

本通函寄發予股東僅供參考。儘管不會召開股東大會，惟董事(包括獨立非執行董事)認為，基於上文「進行出售事項之理由及裨益」一段所載之理由，出售事項屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。倘本公司就批准出售事項召開股東大會，董事會將會建議股東投票贊成有關批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

## 9. 其他資料

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  
主席兼行政總裁  
林嘉豐  
謹啟

二零二三年七月十八日

## 1. 財務概要

有關本集團之進一步資料在最近三(3)份已發佈年度報告中披露，其文本可於以下超連結獲取：

截至以下日期止 年度	超連結	主要 相關頁數
2022年 12月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602057_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602057_c.pdf</a>	46-158
2021年 12月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500038_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500038_c.pdf</a>	45-150
2020年 12月31日	<a href="https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601869_c.pdf">https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601869_c.pdf</a>	45-148

## 2. 營運資金

董事認為，考慮到出售事項之影響、經營活動產生之現金流量、可用信貸額及本集團目前之可用財務資源，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起未來十二(12)個月之目前需求。

## 3. 債務聲明

於二零二三年五月三十一日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後可行日期)營業結束時，本集團有借款及債券總額約3,766,145,000港元及融資租賃承擔約7,875,000港元，詳情如下：

本集團有尚未償還無抵押銀行借款約1,065,178,000港元、有抵押銀行借款約2,521,117,000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179,850,000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設備之融資租賃約7,875,000港元。除由本公司提供擔保之融資租賃承擔約7,875,000港元外，所有其他借款及債券於二零二三年五月三十一日未獲任何擔保涵蓋。

於二零二三年五月三十一日，本集團之銀行借款及債券約為2,467,279,000港元，以賬面值約3,672,947,000港元之若干投資物業作抵押。

除上述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零二三年五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、承兌負債或承兌信貸、按揭、已發行及未償還之債券或債務證券、押記、租購承擔或其他重大或然負債。

於最後可行日期，董事確認，除上文所披露者外，自二零二三年五月三十一日起，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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，房地產投資組合錄得估值收益21,232,000港元，相較於去年同期之估值虧損21,639,000港元有所改善。其中，日本酒店物業於二零二二年錄得公平值估值收益61,484,000港元，相較於二零二一年之公平值錄得虧損31,789,000港元。如剔除匯價差異，董事會認為日本酒店物業應錄得更高之公平值估值收益。

展望未來，董事認為隨著日本及香港撤銷限制，將帶動旅客及業務出現反彈。

董事將審慎前行。隨著其酒店及款待行業投資組合橫跨日本多個區域，本集團已做好充分準備，迎接商務及優閒旅客重回日本這個最受歡迎旅遊目的地之一所帶來的龐大需求。

在地緣政治持續緊張、通脹壓力仍然高漲、利率攀升及生活成本不斷上升，環球經濟展望仍然充滿挑戰。挑戰處處卻同時開啟了投資之嶄新領域及機遇不斷；董事將爭取發掘投資機遇。本集團的資產管理基金將掌握更有利時機，於估值下降帶來重大機遇之際投資於創新科技及增長類公司。

本集團將一如以往以強韌、靈活及敏銳方式，繼續適應、管控及調整以在挑戰中不斷壯大。於完成後，本集團之財務及現金狀況可進一步加強，而本集團將探索投資機會及項目，以於未來提升其收益及溢利增長。本集團將採取積極而審慎的態度，尋求資產及業務擴張，同時保持靈活性以應對不斷變化之業務及經濟環境。

**5. 重大不利變動**

董事確認，於最後可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起直至並包括最後可行日期，本集團之財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團所持有的標的物業權益截至二零二三年五月三十一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。



Level 27, One Pacific Place

88 Queensway

Admiralty, Hong Kong

T 852 2820 2800

F 852 2810 0830

香港金鐘道88號

太古廣場一期27樓

電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://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，對新龍國際集團有限公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持有的標的物業權益進行估值。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物業權益截至二零二三年五月三十一日(「估值日」)的市值的意見。

### 估值基準、假設及方法

吾等乃根據《日本房地產評估準則》、由香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》、由皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)刊發自二零二二年一月三十一日起生效的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》及由國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》(「《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(「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該物業的任何抵押、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，吾等假設該物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

經諮詢 貴集團高級管理層後，吾等於釐定適當估值方法時已考慮多項因素。該等因素包括：(i) 貴集團對該物業進行估值傳統上使用的歷史估值方法；(ii) 貴集團通常用於評估 貴集團所擁有其他酒店的價值的歷史估值方法；及(iii)潛在買方對該物業的擬定未來用途。

經考慮上述因素，吾等認為該物業可分類為產生收入的資產。因此，吾等釐定對該物業進行估值的最適合方法為貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。

對先前出租予酒店租戶之該物業進行估值時，吾等已採納貼現現金流量法，該方法被視為酒店物業之適當及普遍接納方法，並基於租賃或管理協議、現行市場水平及未來市況得出預測現金流量。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，吾等已為該物業編製五年現金流量預測。第六年的淨收入於餘下擁有權期限內按適當收益率資本化。此分析讓投資者或擁有人可對物業於假設投資期內可能產生的長期回報(包括租金收入及資本增長)作出評估。此分析一般用於評估產生收入的物業。於編製貼現現金流量分析時，吾等亦已參考由 貴集團提供的過往經營數據。此外，吾等已考慮該物業的過往租賃協議。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該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 貴集團所提供的資料，具體包括(但不限於)規劃批文、法定通告、地役權、地盤面積、樓面面積、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 貴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 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，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕已就該物業進行業權調查。然而，吾等並未審閱所有文件正本以核實所有權或確定存在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 貴集團所提供的資料。

### 視察物業

吾等已視察該物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該物業的內部。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物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、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，以核實該物業面積的真確性。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。

伊藤雅司已於二零二三年五月十六日視察該物業。彼為持牌日本不動產鑑定士，於日本物業估值方面擁有逾十年經驗。

### 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  
國際估值部主管(亞太區)

**Daniel Mohr**

*FRICS*

謹啟

二零二三年七月十八日

附註： Daniel Mohr先生為皇家特許測量師學會資深會員。彼擁有逾20年亞洲區(包括香港及日本)估值經驗。

## 估值概要

序號	物業	於 二零二三年 五月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於 二零二三年 五月三十一日 貴集團 應佔市值
貴集團持作出售之物業				
1.	位於 日本東京都中央區 築地2丁目11番10號之物業	1,320,000,000日圓	100%	1,320,000,000日圓
	合計：	<u>1,320,000,000日圓</u>		<u>1,320,000,000日圓</u>

## 貴集團持作出售之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 五月三十一日的市值
1. 位於 日本東京都中央區 築地2丁目11番10號 之物業	<p>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320.13平方米。該物業已於二零一四年翻新。</p> <p>該物業為經濟型酒店，擁有160間客房，並設有休息室、餐廳、公共衛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。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業為空置。估值乃以於二零二四年前獲得新營運商為基準編製，該物業之情況將於二零二五年前維持穩定，入住率為75.5%，平均每日房租（「平均每日房租」）為4,600日圓。平均每日房租為酒店業廣泛使用的指標，以顯示於某一日已出租客房所賺取的平均收入。</p>	<p>1,320,000,000日圓</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： <b>1,320,000,000日圓</b>)</p>

## 附註：

- 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特定目的会社持有。
- 該物業的註冊地址為日本東京都中央區築地2丁目1102-4，1102-43。
- 該物業的註冊樓面面積為2,011.98平方米，註冊地盤面積為320.13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。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP9 TMK自日本一間銀行取得若干貸款及債券。該循環抵押包括(i)該物業的所有信託實益權益；及(ii)SiSJP9 TMK的所有已發行股份。
- 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市場分部的回報率，收益率約3.70%至4.10%。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。吾等已釐定最終資本化率超過現行市場水平。該差異乃由

於計入風險溢價所致，當中考慮樓宇的多項特性，例如其餘下經濟壽命及與其未來前景相關的固有不確定性。此外，主要受COVID-19疫情的影響，市場利率現時所展現的收益率略低於目前水平。因此，最終資本化率高於市場上觀察的範圍。

預期定期現金流入 217,878,118日圓

吾等認為估值乃以於二零二四年前獲得新營運商為基準編製，該物業的情況將於二零二五年前維持穩定，入住率為75.5%，平均每日房租為4,600日圓。於情況變穩定的第一年，預期現金流入總額將達到每年217,878,118日圓。

預期出租率 75.5%

吾等已考慮到市場出租率將於二零二五年前恢復，並預測屆時將恢復至二零一九年的水平。假設出租率將維持穩定，平均為75.5%，亦即COVID前的水平。吾等亦假設二零二五年的平均每日房租與二零一九年相比將維持穩定。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，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，本通函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

### (a) 董事之權益

於最後可行日期，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其關聯法團之股份中擁有根據本公司遵照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所紀錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 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)	估本公司	
					所持已發行 普通股總數	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)	4,541,200	4,751,158	—	—	9,292,358	3.34%
林慧蓮 (附註3)	4,751,158	4,541,200	—	—	9,292,358	3.34%

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%，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4,541,200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
<b>林嘉豐</b>				
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
<b>林家名</b>				
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
<b>林惠海</b>				
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
<b>林慧蓮</b>				
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
<b>馬紹榮</b>				
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
<b>董事及彼等聯繫人士總計</b>				<b>750,000</b>

iii. 於本公司之關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	59,210,840	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10,863,862股每股面值10塔卡之ITCL普通股，本公司則間接持有48,346,978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48,346,978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
					205,582,221	73.42%
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%

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擁有約50.50%權益。

- (3) Gold Sceptre Limited持有新龍移動已發行股本中之44,915,200股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各自持有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40.50%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* (「新龍泰國」) — 於泰國證券交易所上市

董事姓名	個人權益	公司權益 (附註)	所持新龍泰國	佔新龍泰國
			已發行普通股 總數	已發行股本之 百分比
林嘉豐	241,875	214,510,470	214,752,345	60.84%

附註：本公司間接持有新龍泰國已發行股本中之214,510,470股普通股。誠如上文(i)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。

除上文所披露者外，董事或本公司之主要行政人員(「主要行政人員」)概無於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文董事或主要行政人員被當作或視作持有之權益)，或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益或淡倉，或(iii)根據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任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東之權益**

於最後可行日期，下列人士(董事或主要行政人員除外)於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分部之條文須向本公司披露之權益，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益如下：

主要股東姓名	個人權益	家屬權益 (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
楊升聰	1,248,000	1,220,000	12,146,000	14,614,000	5.26%
林美華	1,220,000	1,248,000	12,146,000	14,614,000	5.26%

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一間以投資經理之身份持有本公司股份的公司之50%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉任何人士於本公司已發行股本中持有任何其他相關權益或淡倉。

**3. 董事之服務合約**

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. 董事於競爭業務之權益**

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

**5. 董事於資產及／或安排之權益**

於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立之任何合約或安排(該合約或安排於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大)中擁有權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團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。

## 6. 重大合約

以下為本集團於緊接最後可行日期(包括該日)前兩(2)年內訂立之重大合約(並非於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於二零二二年十一月二十五日訂立之優先股轉讓協議，有關以代價833,000,000日圓(相當於45,815,000港元)收購13,500股優先股(相當於Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23之30%優先股)(詳情請參閱日期為二零二二年十一月二十五日之公告及日期為二零二二年十二月七日之補充公告)；及
- (b) 買賣協議。

## 7. 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	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之結算日期)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；及
- (b) 於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有權利(無論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 9. 一般事項

- (a) 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；
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，及本公司之香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中九號803室；
- (c) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起十四(14)日期間內刊載於本公司網站(<http://www.sisinternational.com.hk>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本通函附錄二所載由獨立專業估值師編製之估值報告；
- (e) 買賣協議及本附錄「重大合約」一段所述之其他重大合約；及
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。