

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公告的內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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

## 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十八日，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於日本東京之物業之信託實益權益，總代價為2,536,250,000日圓(包括消費稅)(相當於約152,175,000港元)。

## 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。

於本公告日期，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。於本公告日期，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。

### **一般事項**

一份載有（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)有關物業之獨立估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零二三年七月十四日或之前寄發予股東。

### **出售事項**

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十八日，賣方（為本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買位於日本東京之物業之信託實益權益，總代價為2,536,250,000日圓（包括消費稅）（相當於約152,175,000港元）。

### **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

#### **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)經參照物業之投資成本及收購費用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(並已考慮收入資本化法)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。

## **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。

## **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。

## **有關買方之資料**

買方為一間於日本註冊成立及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。

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。

## **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。

### **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。

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消費稅及直接開支後)。本集團擬將出售事項所得款項淨額約1,224,163,000日圓(相當於約73,450,000港元)用於償還銀行貸款及約1,190,837,000日圓(相當於約71,450,000港元)用於潛在投資機會及用作本集團之一般營運資金。

### **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。

於本公告日期，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。於本公告日期，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。

## 一般事項

一份載有(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)有關物業之獨立估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零二三年七月十四日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「%」	指	百分比
「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
「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	一間於日本註冊成立及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
「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
「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
「信託實益權益」	指	位於日本東京之物業之信託實益權益

本公告採用之匯率為0.06港元兌1日圓。概不表示任何日圓及港元金額可於或可能於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**新龍國際集團有限公司**  
 公司秘書  
**趙麗珍**

香港，二零二三年六月二十八日

於本公告日期，林嘉豐先生、林家名先生、林惠海先生及林慧蓮女士為執行董事；馬紹燊先生及吳思煒小姐為獨立非執行董事。

\* 僅供識別