

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。

HKRI

香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

須予披露之交易 出售於日本之物業

於 2022 年 2 月 15 日，賣方 A 及賣方 B（兩家本公司於日本成立之特殊目的公司）就出售及收購 i) 物業 A；及 ii) 以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益，與買方分別訂立買賣協議 A 及買賣協議 B，總代價為 3,490,800,000 日圓（含大樓銷售稅）（相當於約 237.4 百萬港元）（於完成時將予以調整）。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條之其中一項適用百分比高於 5%，惟所有適用百分比均低於 25%，根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告之規定。

緒言

於 2022 年 2 月 15 日，賣方 A 及賣方 B（兩家本公司於日本成立之特殊目的公司）就出售及收購 i) 物業 A；及 ii) 以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益，與買方分別訂立買賣協議 A 及買賣協議 B，總代價為 3,490,800,000 日圓（含大樓銷售稅）（相當於約 237.4 百萬港元）（於完成時將予以調整）。

該等買賣協議詳情

該等買賣協議日期

2022年2月15日

訂約方及該等物業資料

有關買賣協議 A

- 賣方 ： HKRJ Souei 合同会社（「賣方A」），一家於日本成立之特殊目的公司，為物業A之登記持有者；及
- 買方 ： 株式会社s721
- 將出售資產 ： 物業A

本公司於物業 A 的權益乃根據匿名組合（*tokumei kumiai*（「TK」））的投資模式持有（一種根據日本法律讓外國投資者於房地產投資的常見結構安排）。於TK結構下，投資方為負責提供所有物業A相關投資資金的唯一投資者。物業 A 現由賣方 A 持有。賣方 A 由本集團出資成立但為獨立於投資方所擁有及管理，並負責有關物業 A 之持有、收取來自其之收入、及其管理與買賣。投資方與賣方A的關係受彼此間訂立的匿名組合協議 A 所規範，據此，賣方 A 須把來自其持有物業 A 的實益權益所產生之租金收入淨額每年度向投資方作出現金分派，或倘若把物業 A 出售，則於出售後盡快把現金分派予投資方。賣方A會收取固定年費作為營運前述業務（包括持有物業A之登記業權）之回饋，並須委聘一家資產管理公司監督該物業之管理。於TK 結構下，所有物業A之經濟利益屬投資方（即為本集團）所擁有。物業 A 包括位於東京市澀谷區千駄谷3丁目4-18號的地塊及一幢樓高7層合共22個單位，名為「Souei Park Harajuki」的平頂住宅大樓。

有關買賣協議 B

- 賣方 ： HKRJ Veneo 合同会社（「賣方 B」），一家於日本成立之特殊目的公司，及為以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益的受益者；及
- 買方 ： 株式会社s721
- 將出售資產 ： 以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益

本公司於物業 B 的權益乃根據另一個TK的投資模式持有。於TK結構下，投資方為負責提供以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益所有投資資金的唯一投資者。物業 B 由獨立受託人（該受託人為日本持牌信託銀行）持有，而實益權益則屬於賣方 B。賣方 B（由本集團出資成立）為獨立於投資方所擁有及管理，並負責有關物業 B 之持有、收取來自其之收入、及其管理與買賣。投資方與賣方 B 的關係受彼此間訂立的匿名組合協議 B 所規範，據此，賣方 B 須把來自其持有物業 B 的實益權益所產生之租金收入淨額每年度向投資方作出現金分派，或倘若把物業 B 出售，則於出售後盡快把現金分派予投資方。賣方 B 會收取固定年費作為營運前述業務之回饋，並須委聘一家持牌受託公司持有物業 B 之登記業權及一家資產管理公司監督該物業之管理。於TK 結構下，所有物業 B 之經濟利益屬投資方（即為本集團）所擁有。物業 B 包括位於東京市港區南麻布4丁目11-16號的地塊及一幢樓高6層合共4個單位，名為「Veneo Minami Azabu」的平頂住宅大樓。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人（更多詳情載列如下）均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

完成

完成時，物業A的法定擁有權及以物業 B 作為相關委託資產之信託實益權益將轉讓給買家或其指定方。出售事項將於2022年4月5日或各該等賣方及買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於2022年4月30日。倘任何個別該等買賣協議項下的交易在 2022年4月30日之前未能完成，則個別該等買賣協議將自動終止，而個別的該等賣方必須向買方退還已收取的款項（不含利息）。

該等物業將於完成日期以「現狀」（物業B 以轉讓信託實益權益形式）連租約交付。

代價及付款

代價3,490,800,000日圓（含大樓銷售稅70,800,000日圓）（約237.4百萬港元）包括 i) 1,806,000,000日圓（含大樓銷售稅36,000,000日圓）（約122.8百萬港元）作為物業 A 的價格；及 ii) 1,684,800,000日圓（含大樓銷售稅34,800,000日圓）（約114.6百萬港元）作為以物業 B 為相關委託資產的信託實益權益的價格。代價由買方透過其顧問提出，並經本公司參考可作比價物業近期的售價後接納，並須由買方按以下方式支付：

付款日期

須付款項

於簽訂該等協議時

1. 88,500,000日圓（相當於物業 A 價格的5%（不含銷售稅）及相當於約6.0百萬港元），作為訂金已支付予賣方A；及
2. 82,500,000百萬日圓（相當於以物業 B 為相關委託資產的信託實益權益價格的5%（不含銷售稅）及相當於約5.6百萬港元），作為訂金已支付予賣方 B。

於完成時

1. 1,717,500,000日圓（相當於約116.8百萬港元），為物業 A 價格的餘額（含銷售稅），將支付予賣方 A；
2. 1,602,300,000日圓（相當於約109.0百萬港元），為以物業 B 為相關委託資產的信託實益權益價格的餘額（含銷售稅），將支付予賣方 B。

買方於完成日期向各該等賣方所支付的餘額（含大樓銷售稅）中，將按照相關租約的保證金以及與各該等物業及/或信託實益權益有關的任何其他稅項、開支及收入而作出調整。

任何於完成日期尚未確定的調整金額，須於完成後分別由各該等賣方與買方在該金額確定後盡快結清。

出售事項的財務影響及所得款項的用途

於 2021 年 9 月 30 日包含在本集團未經審核綜合財務狀況表內該等物業未經審核的賬面價值，以及出售事項扣除相關費用（包括代理佣金及交易成本），以及相關稅項合共約 94,886,200 日圓後的預期賬面收益如下：

物業	大約的賬面價值 (以百萬計)	預期賬面收益 (以百萬計)
物業A	1,390.0日圓 (約94.5港元)	275.6日圓 (約18.7港元)
物業B	1,330.0日圓 (約90.4港元)	217.8日圓 (約14.8港元)
合共:	2,720.0日圓 (約184.9港元)	493.4日圓 (約33.5港元)

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於把握日後在物業市場上出現之投資商機，以及用作一般營運資金。

該等物業現時出租以賺取租金收入。截至 2021 年 3 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日止財政年度，該等物業應佔的淨溢利（即每年租金收入於扣除所有管理該等物業的一切費用、除稅及少數股東權益前及後）如下：

物業	大約的淨溢利 (除稅及少數股東權益前) (以百萬計)		大約的淨溢利 (除稅及少數股東權益後) (以百萬計)	
	截至 2020 年 3 月 31 日 財政年度	截至 2021 年 3 月 31 日 財政年度	截至 2020 年 3 月 31 日 財政年度	截至 2021 年 3 月 31 日 財政年度
物業A	44.1日圓 (約3.0港元)	47.9日圓 (約3.3港元)	35.1日圓 (約2.4港元)	38.1日圓 (約2.6港元)
物業B	38.0日圓 (約2.6港元)	39.4日圓 (約2.7港元)	30.2日圓 (約2.1港元)	31.3日圓 (約2.1港元)
合共：	82.1日圓 (約5.6港元)	87.3日圓 (約 6.0港元)	65.3日圓 (約4.5港元)	69.4日圓 (約4.7港元)

進行出售事項之理由及所帶來之裨益

在面對因包括新型冠狀病毒疫情和全球貨幣供應收緊而充滿不確定性的市場，董事認為，出售事項為本集團變現其於該等物業的投資並獲得可觀回報的良機。出售事

項將增加本集團的營運資金及增加其現金流量。董事認為出售事項符合本公司及其股東之整體利益，其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

本公司、投資方、該等賣方、買方及買方的最終實益擁有人的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其證券於聯交所上市。本集團主要從事物業發展、物業投資、交通服務及物業管理、酒店業務、休閒業務及醫療保健服務。

投資方為本公司一家間接全資擁有之附屬公司，為於香港註冊成立的有限公司。

賣方 A 是本公司在日本設立的特殊目的公司，目的為根據TK模式為本公司持有物業 A。

賣方 B 為本公司在日本設立的特殊目的公司，目的是根據TK模式為本公司持有以物業 B 作為相關委託資產的信託實益權益。

據董事作出一切合理查詢後所知，並根據本公司可獲得的資料，買方為一家於日本成立的有限公司，其業務包括房地產的投資和收購。買方的最終實益擁有人為日本商人島村健太郎。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條之其中一項適用百分比高於 5%，惟所有適用百分比均低於 25%，根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「本公司」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市（股份代號：00480）
「完成」	指	出售事項將於 2022 年 4 月 5 日或各該等賣方及買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於 2022 年 4 月 30 日
「代價」	指	3,490,800,000 日圓（含大樓銷售稅）（約 237.4 百萬港元），為由買方向該等賣方就出售事項已支付及將支付的總代價

「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	根據該等買賣協議條款及細則由該等賣方共同向買方出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「投資方」	指	香港興業（物業）有限公司，一家於香港註冊成立之本公司間接全資擁有的附屬公司，為物業 A 及以物業 B 作為相關委託資產的信託實益權益的投資權益之唯一投資者
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業 A」	指	包括位於東京市澀谷區千駄谷3丁目4-18號的地塊及一幢樓高7層合共22個單位，名為「Souei Park Harajuki」的平頂住宅大樓
「物業 B」	指	包括位於東京市港區南麻布4丁目11-16號的地塊及一幢樓高6層合共4個單位，名為「Veneo Minami Azabu」的平頂住宅大樓
「該等物業」	指	物業A及物業B
「買方」	指	株式会社 s721，一家於日本成立的有限公司
「買賣協議 A」	指	買方與賣方 A 就買賣物業 A 於2022年2月15日訂立的買賣協議
「買賣協議 B」	指	買方與賣方 B 就買賣以物業 B 作為相關委託資產的信託實益權益於2022年2月15日訂立的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議 A 及買賣協議 B
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「匿名組合協議 A」	指	一份投資方（作為 TK 投資者）與賣方 A（作為 TK 營運者）於 2015 年 9 月 24 日就有關物業 A 的投資權益而簽訂的協議
「匿名組合協議 B」	指	一份投資方（作為 TK 投資者）與賣方 B（作為 TK 營運者）於 2017 年 2 月 21 日就有關以物業 B 作為相關委託資產的信託實益權益的投資權益而簽訂的協議
「賣方 A」	指	HKRJ Souei 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為物業 A 之登記持有者
「賣方 B」	指	HKRJ Veneo 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為以物業 B 為相關委託資產之信託實益權益的受益者
「該等賣方」	指	賣方 A 及賣方 B

除本公告另有指明外，以日圓計值的金額已按 1.00 日圓=0.068 港元[^]的匯率兌換為港元。此匯率僅作說明之用，並不表示任何金額已經或可能已按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
香港興業國際集團有限公司*
HKR International Limited
 執行主席
 查懋成

香港，2022 年 2 月 15 日

於本公告日期，本公司董事為：

執行主席

查懋成先生

非執行副主席

王查美龍女士

執行董事

鄧滿華先生（董事總經理）

張浩觀先生

顏文英女士

非執行董事

夏佳理先生

查懋德先生

獨立非執行董事

張永霖先生

范鴻齡先生

何柏貞女士

邵蓓蘭女士

鄧貴彰先生

[^] 來自彭博於2022年2月14日的收市匯率

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊