

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)

## 主要交易 出售於日本之物業

於 2021 年 10 月 8 日，賣方 A、賣方 B 及賣方 C（三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；ii) 物業 B；及 iii) 以物業 C 為相關委託資產之信託實益權益，與買方 A、買方 B 及買方 C 分別訂立買賣協議 A、買賣協議 B 及買賣協議 C，總代價為 19,311,829,000 日圓（含大樓銷售稅）（相當於約 1,351.8 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 25%，惟所有適用百分比均低於 75%，根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，並須/或將於倘本公司就考慮及（如認為合適）批准出售事項召開之股東特別大會上放棄投票。本公司建議根據上市規則第 14.44 條就出售事項向主要股東（於本公告日期，作為登記持股者共同擁有合共 816,702,249 股本公司普通股股份之權益，相當於本公司已發行股本約 54.985%）索取書面批准。本公司從而可根據上市規則第 14.44 條所允許，無須就批准出售事項召開股東大會。

根據上市規則第 14.41(a)條，一份載有（其中包括）該等買賣協議及出售事項詳情之通函須於刊發本公告後 15 個營業日內（即於 2021 年 11 月 1 日或之前）寄發予股東。

股東及投資者須注意，由於出售事項須受限於下述一項先決條件，故此出售事項可能會或可能不會完成，因此，股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 緒言

於2021年10月8日，賣方A、賣方B及賣方C（三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；ii) 物業B；及iii) 以物業C為相關委託資產之信託實益權益，與買方A、買方B及買方C分別訂立買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C，總代價為19,311,829,000日圓（含大樓銷售稅）（相當於約1,351.8百萬港元）（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

2021年10月8日

### 訂約方及該等物業資料

#### 有關買賣協議A

賣方                   ：   HKRJ赤坂特定目的会社（「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                   ：   DS Akasaka合同会社（「買方A」）

將出售資產       ：   物業A

本公司於物業A的權益乃根據特定目的公司（*tokutei mokuteki kaisha*（「TMK」））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）。投資方1及投資方2均為本公司間接全資擁有之附屬公司，分別持有賣方A 49.99%及50.01%（合共100%）的優先股權。投資方1亦持有賣方A 49%的特定股權，而餘下之51%的特定股權則由HKRJ Akasaka一般社團法人（一家由本集團出資、為符合以TMK投資結構安排持有物業A而成立，名為「一般社團法人」的非牟利不易破產實體）持有。於TMK 結構下，所有物業A的經濟利益屬投資方1及投資方2（即為本集團）所擁有。根據買賣協議A，賣方A出售物業A予買方A，須於完成日期把物業A轉為以物業A為相關委託資產之信託實益權益形式交付。物業A包括位於東京市港區赤坂6丁目8-2號的一幅土地及一幢樓高18 層合共 94 個單位，名為「Horizon Place Akasaka」的住宅大樓，連附有54 個汽車停泊位的地庫。

#### 有關買賣協議B

賣方                   ：   HKRJ Haluwa 特定目的会社（「賣方B」），一家於日本成立之特殊目的公司，為物業B之登記持有者；及

買方                   ：   DS Shibakoen合同会社（「買方B」）

將出售資產       ：   物業B

本公司於物業 B 的權益亦是根據TMK 的投資模式持有。投資方3及投資方4均為本公司間接全資擁有之附屬公司，分別持有賣方B 51%及49%（合共100%）的優先股權。投資方4亦持有賣方B 49%的特定股權，而餘下之51%的特定股權則由HKRJ Haluwa一般社團法人（一家由本集團出資、為符合以TMK投資結構安排持有物業B而成立的一般社團法人實體）持有。於TMK結構下，所有物業B的經濟利益屬投資方3及投資方4（即為本集團）所擁有。根據買賣協議B，賣方B出售物業B予買方B，須於完成日期把物業B轉為以物業B為相關委託資產之信託實益權益形式交付。物業 B 包括位於東京市港區芝2丁目 208-1號的一幅土地及一幢樓高15層合共 84 個單位，名為「Haluwa Shiba Koen」的平頂住宅大樓。

### 有關買賣協議C

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

本公司於物業 C 的權益乃根據匿名組合（*tokumei kumiai*（「TK」））的投資模式持有（另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4為負責提供以物業C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 C 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C。賣方C（由本集團出資成立）為獨立於投資方4所擁有及管理，並負責有關物業C之持有、收取來自其之收入、及其管理與買賣。投資方4與賣方C的關係受彼此間訂立的匿名組合協議所規範，據此，賣方C須把來自其持有物業C的實益權益所產生之租金收入淨額每年度向投資方4作出現金分派，或倘若把物業C出售，則於出售後盡快把現金分派予投資方4。賣方C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C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C之經濟利益屬投資方4（即為本集團）所擁有。物業 C 包括位於東京市新宿區1丁目西新宿22-9號的一幅土地及一幢樓高13層合共12個單位，名為「Graphio Nishi-Shinjuku Building」的平頂辦公大樓。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，該等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。

## 完成及交付該等物業

### 有關物業A及物業B

根據買賣協議A及買賣協議B，物業A及物業B須於完成日期以信託實益權益的形式分別交付予買方A及買方B。為便於交付，物業A和物業B的法定擁有權將由賣方A和賣方B分別轉移至雙方接受的持牌信託銀行以信託方式持有（「委託」）。於委託後，以物業A和物業B為相關委託資產之信託實益權益將分別由賣方A和賣方B持有，以進一步分別交付給買方A和買方B。賣方A及賣方B須於完成日期分別完成物業A及物業B之委託及於同日把相關信託實益權益分別交付予買方A及買方B。上述物業A和物業B的股權結構變動而衍生的所有費用分別由買方A和買方B承擔。

### 有關物業C

以物業C作為相關委託資產的信託實益權益將於完成日期由賣方C轉讓予買方C。

出售事項將於2021年11月15日或各該等賣方及各該等買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於2021年12月31日。該等物業將於完成日期以轉讓信託實益權益形式以「現狀」連租約交付。

完成出售物業A（以信託實益權益形式）、物業B（以信託實益權益形式）及以物業C為相關委託資產的信託實益權益必須於完成日期同時執行。倘所有三項該等物業權益之出售於完成日期因任何原因未能同時完成，則任何個別該等物業之出售將不會進行。於此情況下，雙方可尋求更改完成日期。但是，倘任何該等買賣協議下的交易在2021年12月31日（最後終止日期）之前尚未執行，則所有該等買賣協議將自動終止，而個別的該等賣方必須向個別的該等買方退還已收取的款項（不含利息）。

## 代價及付款

代價19,311,829,000日圓（含大樓銷售稅301,829,000日圓）（約1,351.8百萬港元）包括 i) 9,654,850,000日圓（含大樓銷售稅154,850,000日圓）（約675.8百萬港元）作為物業A的價格； ii) 4,169,964,000日圓（含大樓銷售稅89,964,000日圓）（約291.9百萬港元）作為物業B的價格；及 iii) 5,487,015,000日圓（含大樓銷售稅57,015,000日圓）（約384.1百萬港元）作為以物業C為相關委託資產的信託實益權益的價格。代價由信託基金（定義見下文）的基金管理人（定義見下文）提出，並經本公司參考可作比價物業近期公佈的售價後接納，並須由各該等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. 950,000,000日圓（相當於物業A價格的10%（不含銷售稅）及相當於約66.5百萬港元），作為訂金已支付予賣方A；
2. 408,000,000日圓（相當於物業B價格的10%（不含銷售稅）及相當於約28.6百萬港元），作為訂金已支付予賣方B；及
3. 543,000,000百萬日圓（相當於以物業C為相關委託資產的信託實益權益價格的10%（不含銷售稅）及相當於約38.0百萬港元），作為訂金已支付予賣方C。

於完成時

1. 8,704,850,000日圓（相當於約609.3百萬港元），為物業A價格的餘額（含銷售稅），將支付予賣方A；
2. 3,761,964,000日圓（相當於約263.3百萬港元），為物業B價格的餘額（含銷售稅），將支付予賣方B；及
3. 4,944,015,000日圓（相當於約346.1百萬港元），為以物業C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C。

各該等買方於完成日期向各該等賣方所支付的餘額（含銷售稅）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各該等買方在該金額確定後盡快結清。

## 先決條件

出售事項須待本公司股東批准後方可作實。如在 2021年10月22日前未獲得本公司股東的批准，則各該等賣方可終止相關的該等買賣協議，而無需承擔任何賠償義務或任何其他責任，但各該等賣方應退還從相關該等買方所收取的款項（不含利息）。

## 出售事項的財務影響及所得款項的用途

本公司間接持有該等物業作投資用途。由獨立估值師於 2021 年 3 月 31 日重估的物業賬面價值，以及出售事項扣除相關費用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	5,260.0日圓 (約368.2港元)	3,072.3日圓 (約215.1港元)
物業B	3,500.0日圓 (約245.0港元)	395.8日圓 (約27.7港元)
物業C	4,380.0日圓 (約306.6港元)	658.6日圓 (約46.1港元)
合共:	13,140.0日圓 (約919.8港元)	4,126.7日圓 (約288.9港元)

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於償還與投資該等物業的境內債券/銀行貸款、為於物業市場未來出現的其他投資機會提供資金，以及用作本集團的一般營運資金。

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	215.6日圓 (約15.1港元)	211.4日圓 (約14.8港元)	172.5日圓 (約12.2港元)	169.1日圓 (約11.8港元)
物業B	110.1日圓 (約7.7港元)	97.5日圓 (約6.8港元)	85.0日圓 (約6.0港元)	75.3日圓 (約5.3港元)
物業C	152.8日圓 (約10.7港元)	164.9日圓 (約11.5港元)	121.6日圓 (約8.5港元)	131.2日圓 (約9.2港元)
合共:	478.5日圓 (約33.5港元)	473.8日圓 (約33.1港元)	379.1日圓 (約26.7港元)	375.6日圓 (約26.3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、該等投資方、該等賣方、該等買方及該等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、物業管理及相關服務、酒店及醫療保健服務。

該等投資方為本公司四家間接全資擁有之附屬公司，均為投資控股公司。投資方 1 和投資方 2 是在新加坡註冊成立的有限公司。投資方 3 及投資方 4 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 TMK 模式為本公司持有物業 A。

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

賣方 C 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 C 作為相關委託資產的信託實益權益。

買方 A 是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議 A 於完成交易後，為信託基金（定義見下文）按 TMK 模式持有以物業 A 作為相關委託資產的信託實益權益。

買方 B 是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議 B 於完成交易後，為信託基金按 TMK 模式持有以物業 B 作為相關委託資產的信託實益權益。

買方 C 是在日本成立的特殊目的公司，目的是在根據買賣協議 C 於完成交易後，為信託基金按 TK 模式持有以物業 C 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，買方的實益擁有人包括三個擁有廣泛投資者、名為「Daishin Japan Heim Qualified Investor Private Investment Trust 第 12 號（28.5 %）、13 號（21.5%）及 14 號（50%）」（合共為該等買家提供 100% 所需的股權資金，致使其能繳付代價）的獨立韓國投資基金（「信託基金」），由 Daishin Asset Management Co., Ltd. 作為共同持牌基金管理人（「基金管理人」，一家在韓國註冊成立的公司，為韓國交易所上市的 Daishin Securities Company Limited（股份代號：KR003540）之附屬公司。）

## 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 25%，惟所有適用百分比均低於 75%，根據上市規則第 14.06 條，出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，並須/或將於倘本公司就考慮及（如認為合適）批准出售事項召開股東特別大會上放棄投票。本公司建議根據上市規則第 14.44 條就出售事項向主要股東（於本公告日期，作為登記持股者共同擁有合共 816,702,249 股本公司普通股股份之權益，相當於本公司已發行股本約 54.985%）索取書面批准。本公司從而可根據上市規則第 14.44 條所允許，無須就批准出售事項召開股東大會。

根據上市規則第 14.41(a)條，一份載有（其中包括）該等買賣協議及出售事項詳情之通函須於刊發本公告後 15 個營業日內（即於 2021 年 11 月 1 日或之前）寄發予股東。

股東及投資者須注意，由於出售事項須受限於上述一項先決條件，故此出售事項可能會或可能不會完成，因此，股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 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：

「營業日」	指	除星期六、星期日、任何香港的銀行獲授權或有須要關閉的日子、任何香港的公眾假期或於香港時間上午 9 時正至下午 5 時正之間的任何時段在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號的日子以外的其他日子
「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之有限公司，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 2021 年 11 月 15 日或該等賣方及該等買方同意的任何其他日期完成，但無論如何不得遲於 2021 年 12 月 31 日
「代價」	指	19,311,829,000 日圓（約 1,351.8 百萬港元），為由該等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該等買方出售該等物業
「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 1」	指	Ruthin Investments Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方 A 49.99%的優先股權及 49%的特定股權
「投資方 2」	指	Beaufort International Hotels (Singapore) Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方 A 50.01%的優先股權
「投資方 3」	指	Scoot Development Limited，一家於香港註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方 B 51%的優先股權
「投資方 4」	指	香港興業（物業）有限公司，一家於香港註冊成立、為本公司間接全資擁有之附屬公司，持有賣方 B 49%的優先股權及 49%的特定股權。投資方 4 亦為以物業 C 作為相關委託資產的信託實益權益的唯一投資者
「該等投資方」	指	投資方 1、投資方 2、投資方 3 及投資方 4
「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

「主要股東」 指 包括CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM」)、Mingly Asia Capital Limited (「Mingly」)、CCM Capital Corporation (「CCM Capital」)、Soar Boom Limited (「Soar Boom」)、LBJ Regents (PTC) Limited (「LBJ」)及Bie Ju Enterprises Limited (「Bie Ju」)，作為一組密切聯繫的股東，合共擁有本公司約54.985%權益，彼等之資料如下：

- (a) CCM 為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約38.444%權益（相當於571,011,401股本公司普通股股份）。CCM（亦透過其附屬公司 Mingly、CCM Capital及Soar Boom（如下文 (b)、(c) 及(d) 所述）間接擁有本公司股份權益）為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；
- (b) Mingly為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約3.04%權益（相當於45,157,894股本公司普通股股份）；
- (c) CCM Capital為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由CCM間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約1.696%權益（相當於25,183,584股本公司普通股股份）；
- (d) Soar Boom為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由 CCM 間接擁有87.50%權益，直接擁有本公司約4.999% 權益（相當於 74,265,090 股本公司普通股股份）；
- (e) LBJ 為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，直接擁有本公司約6.182%權益（相當於91,818,179股本公司普通股股份）。LBJ（亦透過其全資擁有之附屬公司 Bie Ju（如下文 (f) 所述）間接擁有本公司股份權益）為若干不同酌情信託之法團受託人，而該等酌情受益人包括已故查濟民博士之後嗣；及
- (f) Bie Ju為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，由LBJ全資擁有，並直接擁有本公司約0.624%權益（相當於9,266,101股本公司普通股股份）

「物業 A」	指	包括位於東京市港區赤坂6丁目8-2號的一幅土地及一幢樓高18層合共 94 個單位，名為「Horizon Place Akasaka」的住宅大樓，連附有54 個汽車停泊位的地庫
「物業 B」	指	包括位於東京市港區芝2丁目 208-1號的一幅土地及一幢樓高15層合共 84 個單位，名為「Haluwa Shiba Koen」的平頂住宅大樓
「物業 C」	指	包括位於東京市新宿區1丁目西新宿22-9號的一幅土地及一幢樓高13層合共12個單位，名為「Graphio Nishi-Shinjuku Building」的平頂辦公大樓
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「買方 A」	指	DS Akasaka 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司
「買方 B」	指	DS Shibakoen 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司
「買方 C」	指	DS Nishishinjuku 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司
「該等買方」	指	買方A、買方B及買方C
「買賣協議 A」	指	買方A與賣方A就買賣物業A於2021年10月8日訂立的買賣協議
「買賣協議 B」	指	買方B與賣方B就買賣物業B於2021年10月8日訂立的買賣協議
「買賣協議 C」	指	買方C與賣方C就買賣以物業C作為相關委託資產的信託實益權益於2021年10月8日訂立的買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「匿名組合協議」	指	包括 i) 一份投資方 4（作為 TK 投資者）與賣方 C（作為 TK 營運者）於 2013 年 3 月 26 日就有關以物業 C 作為相關委託資產的信託實益權益的 95%投資權益而簽訂的協議；及 ii) 一份經賣方 C 同意，投資方 4（作為受讓人）與本公司當時的全資擁有之附屬公司 HKRJ Development Co. Ltd（作為轉讓人）於 2019 年 4 月 2 日就有關由 HKRJ Development Co. Ltd 轉讓以物業 C 作為相關委託資產的信託實益權益的 5%投資權益予投資方 4 而簽訂的轉讓協議
「賣方 A」	指	HKRJ 赤坂特定目的会社，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 Haluwa 特定目的会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為物業 B 之登記持有者
「賣方 C」	指	HKRJ Graphio 合同会社，一家於日本成立的特殊目的公司及為以物業 C 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、賣方 B 及賣方 C

除本公告另有指明外，以日圓計值的金額已按 1.00 日圓=0.07 港元<sup>^</sup>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，2021 年 10 月 8 日

於本公告日期，本公司董事為：

**執行主席**

查懋成先生

**非執行董事**

夏佳理先生

查懋德先生

**非執行副主席**

王查美龍女士

**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

**執行董事**

鄧滿華先生（董事總經理）

張浩觀先生

顏文英女士

<sup>^</sup> 來自彭博於2021年10月7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