

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 收購物業

本公司欣然宣佈，於 2021 年 9 月 17 日，買方（一家本公司間接全資擁有之附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣 413,563,056 元（相當於約 498.5 百萬港元）。

由於有關收購事項之最高適用百分比率（載列於上市規則）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告及申報規定。

緒言

本公司欣然宣佈，於 2021 年 9 月 17 日，買方（一家本公司間接全資擁有之附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售該等物業，總代價為人民幣 413,563,056 元（相當於約 498.5 百萬港元）。

該協議

日期

2021年9月17日

訂約方

買方： 杭盛物業管理（杭州）有限公司，一家本公司間接全資擁有之附屬公司

賣方： 杭州潤灝置業有限公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（詳情載於下文定義部份）為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

該等物業資料

該等物業是指位處於杭州市錢塘區下沙街道金沙大道97號，一幢名為金沙印象城零售兼辦公大樓內，包括(i) 第8至19樓（共12層）所有156個、每個面積為79至172平方米，合共21,802.34平方米的辦公單位「**辦公單位**」；及(ii) 位於地庫2樓及4樓的62個停車泊位（「**停車泊位**」）的使用權。金沙印象城是一項於2019年10月整體竣工的零售兼辦公大樓發展項目。於收購事項後，金沙印象城的餘下部份（包括零售商場及公共設施（位於地庫2樓的一部份及地庫1樓至7樓）及1,184個停車泊位（位於地庫2樓的一部份及另外兩層的停車場內））將仍繼續由賣方持有。辦公單位現以不同租約條款出租。該等物業將於完成辦公單位的產權（連租約）及停車泊位的使用權轉讓時以「現狀」交付。

根據該協議，賣方與買方將在賣方收到首期訂金（定義見下文）之日起計10個營業日內，訂立156份載列有個別辦公單位代價的獨立標準產權轉讓文件（「**個別單位轉讓協議**」）。就有關該協議，賣方與買方亦已就停車泊位使用權的轉讓訂立附有相關代價的獨立協議。

據董事所知、所悉及所信並根據本公司目前可獲得的資訊，以現時租金為基礎，並假設自2019年10月開始啟用以來租金及現時租戶沒有變化，該等物業於緊接收購事項日期前一個財政年度所得的總收入每年約為人民幣20百萬元（即約24.1百萬港元）。來自該等物業的稅後收入（於扣除管理費及其他開支約人民幣5.4百萬元（即每年約6.5百萬港元）及企業所得稅後）將為每年約人民幣14百萬元（即約16.9百萬港元）。

代價及付款

該等物業的總代價為人民幣413,563,056元，包括辦公單位人民幣401,163,056元（相當於約483.5百萬港元）及停車泊位人民幣12,400,000元（相當於約14.9百萬港元）。代價由本集團按以下方式支付：

- (i) 人民幣124,068,916.8元（即辦公單位代價的30%（人民幣120,348,916.8元），以及停車泊位使用權代價的30%（人民幣3,720,000元））須於該協議簽訂起計10個營業日內支付（「**首期訂金**」）；
- (ii) 人民幣120,348,916.8元（即辦公單位代價的30%）須於個別單位轉讓協議完成簽訂，並根據當地政府部門的要求完成相關的必要備案和登記程序起計10個營業日內支付；

- (iii) 人民幣 156,453,591.8 元（即辦公單位代價的 39%）須於賣方根據該協議完成交付辦公單位及相關權利（包括交付產權和佔有權）的一切所需程序起計 10 個營業日內支付（「**進一步款項**」）；
- (iv) 人民幣 8,680,000 元（即停車泊位使用權代價的 70%）須於有關交付停車泊位佔有權的一切所需程序亦已完成的前提下，於支付進一步款項的同日支付；
- (v) 餘下人民幣 4,011,630.6 元（即辦公單位代價的 1%），須於完成以下條件（無論如何不得遲於根據該協議完成交付及交接辦公單位予買方之日起計 40 個營業日內）起計 10 個營業日內支付：**(a)**在賣方與買方根據該協議約定的公共區域整改及改善工作完成；及 **(b)** 在買方已書面延長交付任何該等物業及相關權利的情況下（如有），買方已接收該等物業及相關權利且雙方已簽署相關的交付書面確認。

收購事項之代價乃由買方與賣方參考可作比價物業後經公平磋商而釐定。代價將由本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

完成

收購事項預計將於 2022 年 1 月 19 日或之前或雙方同意的任何其他日期完成。

如因雙方無法控制的原因（包括但不限於不可抗力及／或政府政策）無法按照該協議完成任何辦公單位的產權或停車泊位的使用權轉讓，買方有絕對的酌情權決定終止該協議而無需對賣方承擔任何進一步的責任，買方有權要求賣方退還根據該協議支付予賣方的所有款項並採取其他補救措施（包括但不限於取消相關協議的登記）。

進行收購事項之理由及所帶來之裨益

本集團主要於香港、中國內地及亞太地區從事物業發展及物業投資。收購事項與本集團整體發展策略一致。該等物業位於杭州市錢塘區中心地帶，公共交通便利。該等物業將由本集團持有作為投資用途，以賺取租金收入及（若認為合適）出售以賺取利潤。鑑於杭州市對辦公空間的需求不斷增加，董事相信收購事項將擴充本集團的資產及經常性收入基礎，符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率（載列於上市規則）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告及申報規定。

一般資料

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。

買方為一家於中國註冊成立之投資及物業控股有限責任公司，並為本公司間接全資擁有之附屬公司。

賣方為一間於中國註冊成立的有限責任公司。據董事所知，賣方的主要業務為物業發展及投資。

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：

| | | |
|--------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據該協議條款及細則收購該等物業 |
| 「該協議」 | 指 | 買方與賣方就買賣該等物業於2021年9月17日簽署的資產轉讓協議 |
| 「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） |
| 「代價」 | 指 | 人民幣 413,563,056 元，為收購事項由買方須要支付的總代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司不時之董事 |
| 「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 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該等物業」 | 指 | 位於中國杭州市錢塘區下沙街道金沙大道97號，一幢於2019年10月整體竣工，名為金沙印象城的零售兼辦公大樓中，位於8至19樓的156個辦公單位及位於地庫2樓及4樓的62個停車泊位 |
| 「買方」 | 指 | 杭盛物業管理（杭州）有限公司，一家於中國註冊成立之的有限責任公司，並為本公司間接全資擁有之附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國（以披露為目的，不包括香港、澳門和台灣） |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「最終實益擁有人」 | 指 | 在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，賣方的最終實益擁有人包括：(i) 一個擁有廣泛投資者，名為「中航信託管理集合資金信託計劃」的基金，由中航信託股份有限公司（一家在中國註冊成立的有限責任公司）作為持牌投資管理人（ 75% ）；(ii) 深圳印力諮詢管理有限公司（一家在中國註冊成立的公司，為印力集團控股有限公司（「印力集團」）之全資附屬公司，印力集團為萬科企業股份有限公司（「萬科」）之聯屬公司，及萬科為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股在聯交所上市（股份代號：2202））（ 24% ）；及(iii) 深圳市盛達旺投資企業（有限合夥）（一家在中國註冊成立的公司，為深圳印力諮詢管理有限公司員工持股之企業）（ 1% ）。 |
| 「賣方」 | 指 | 杭州潤灝置業有限公司，一家於中國註冊成立之的有限責任公司 |

除本公告另有指明外，以人民幣計值的金額已按人民幣 1.00 元= 港元 1.2053[^]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 9 月 17 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2021年9月16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