

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)

有關泰國曼谷地塊權益撤資的
該等出售事項
之
須予披露交易

該等出售事項

於 2023 年 2 月 1 日，i) 賣方（本公司全資擁有之附屬公司）與買方 A 訂立買賣協議 A，向買方 A 出售銷售股份 A，相當於目標公司（為該地塊的合法及實益擁有人）的 40% 股權，代價為 933,940,000 泰銖（約 220.9 百萬港元）（可予調整，如有）；ii) 本公司（作為轉讓人）、買方 A（作為受讓人）及目標公司（作為貸款人），就於完成日期本公司向買方 A 轉讓銷售貸款 A 訂立轉讓協議 A，代價為 1,470,042,167 泰銖（約 347.7 百萬港元）（可予調整，如有）。因此，出售事項 A 的總代價為 2,403,982,167 泰銖（約 568.6 百萬港元）（可予調整，如有）。

同日，i) 賣方與買方 B 訂立買賣協議 B，向買方 B 出售銷售股份 B，相當於目標公司的 9% 股權，代價為 210,136,500 泰銖（約 49.7 百萬港元）（可予調整，如有）；及 ii) 本公司（作為轉讓人）、買方 B（作為受讓人）及目標公司（作為貸款人），就於完成日期本公司向買方 B 轉讓銷售貸款 B 訂立轉讓協議 B，代價為 367,510,542 泰銖（約 86.9 百萬港元）（可予調整，如有）。因此，出售事項 B 的總代價為 577,647,042 泰銖（約 136.6 百萬港元）（可予調整，如有）。

該等出售事項已於完成日期（即與簽訂該等買賣協議及該等轉讓協議同日之 2023 年 2 月 1 日）同時完成。

完成該等出售事項，本公司可成功撤走其在泰國曼谷一塊尚未開發的地塊（約 12,666 平方米）之 49% 權益。通過於開發之前出售，本公司可從中獲利，並免去為未來開發成本提供資金的任何義務。

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，該等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 2023 年 2 月 1 日，i) 賣方與買方 A 訂立買賣協議 A，向買方 A 出售銷售股份 A，相當於目標公司（為該地塊的合法及實益擁有人）的 40% 股權，代價為 933,940,000 泰銖（約 220.9 百萬港元）（可予調整，如有）； ii) 本公司（作為轉讓人）、買方 A（作為受讓人）及目標公司（作為貸款人），就於完成日期本公司向買方 A 轉讓銷售貸款 A 訂立轉讓協議 A，代價為 1,470,042,167 泰銖（約 347.7 百萬港元）（可予調整，如有）。因此，出售事項 A 的總代價為 2,403,982,167 泰銖（約 568.6 百萬港元）（可予調整，如有）。

同日，i) 賣方與買方 B 訂立買賣協議 B，向買方 B 出售銷售股份 B，相當於目標公司的 9% 股權，代價為 210,136,500 泰銖（約 49.7 百萬港元）（可予調整，如有）；及 ii) 本公司（作為轉讓人）、買方 B（作為受讓人）及目標公司（作為貸款人），就於完成日期本公司向買方 B 轉讓銷售貸款 B 訂立轉讓協議 B，代價為 367,510,542 泰銖（約 86.9 百萬港元）（可予調整，如有）。因此，出售事項 B 的總代價為 577,647,042 泰銖（約 136.6 百萬港元）（可予調整，如有）。

該等買賣協議及該等轉讓協議之詳情

該等買賣協議及該等轉讓協議日期： 2023 年 2 月 1 日

該等買賣協議及該等轉讓協議之訂約方：

買賣協議 A

- (1) 賣方 : HKR Asia-Pacific Pte Ltd，其擁有目標公司 49% 股權
- (2) 買方 : 買方 A

轉讓協議 A

- (1) 轉讓人 : 本公司
- (2) 受讓人 : 買方 A
- (3) 貸款人 : 目標公司

買賣協議 B

- (1) 賣方 : HKR Asia-Pacific Pte Ltd（參考上文）
- (2) 買方 : 買方 B

轉讓協議B

- (1) 轉讓人：本公司
- (2) 受讓人：買方B
- (3) 貸款人：目標公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方A及買方B，以及彼等的最終實益擁有人（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。

該等出售事項的標的物

根據買賣協議A，賣方同意出售，而買方A同意購買銷售股份A，其佔目標公司已發行股本之40%。此外，根據轉讓協議A，本公司同意轉讓，而買方A同意接受於完成日期目標公司作為貸款人所欠本公司的銷售貸款A的所有利益及權益。

根據買賣協議B，賣方同意出售，而買方B同意購買銷售股份B，其佔目標公司已發行股本之9%。此外，根據轉讓協議B，本公司同意轉讓，而買方B同意接受於完成日期目標公司作為貸款人所欠本公司的銷售貸款B的所有利益及權益。

該等銷售貸款已按買方A及買方B各自購買的該等銷售股份的大致比例轉讓。

目標公司為位於泰國曼谷一幅業權契約編號為5406一號，面積約 3,166 平方wah（相當於約 12,666 平方米），位於泰國曼谷 Pathumwan 縣 Lumpini 市 Wireless Road 之地塊的唯一合法及實益擁有人。該地塊目前並未開發，其上並無任何建築物。

代價及付款

總代價經本公司參考可作比較物業的近期售價，與買方A及買方B協商而定，買方A及買方B須分別以下列方式支付總代價：

出售事項A

出售事項A的總現金代價為 2,403,982,167 泰銖（約 568.6 百萬港元）（「總代價A」）（可予調整，如有），其中 933,940,000 泰銖為銷售股份A的代價（「股份代價A」），而1,470,042,167 泰銖是銷售貸款A的代價（「貸款代價A」）。

總代價A已於完成時悉數支付。

賣方應自費在完成日期後 30 個營業日內準備並向買方A交付由目標公司現有審計師正式審核的完成賬目，以確定於完成日期，目標公司的實際資產淨值、銷售貸款A的應計利息和匯款預扣稅（如有），以及與銷售股份A相關的股息預扣稅（如有）

的總和作為調整代價之用。股份代價A及貸款代價A須根據完成賬目作出調整。賣方及本公司須分別與買方A於完成日期後55個營業日內結清任何差價。

出售事項B

出售事項 B 的總現金代價為 577,647,042 泰銖（約 136.6 百萬港元）（「總代價 B」）（可予調整，如有），其中 210,136,500 泰銖為銷售股份B 的代價（「股份代價B」）和367,510,542 泰銖是銷售貸款B的代價（「貸款代價B」）。

總代價 B已於完成時悉數支付。

賣方應自費在完成日期後 30 個營業日內準備並向買方 B 交付由目標公司現有審計師正式審核的完成賬目，以確定於完成日期，目標公司的實際資產淨值、銷售貸款 B 的應計利息和匯款預扣稅（如有），以及與銷售股份 B 相關的股息預扣稅（如有）的總和作為調整代價之用。股份代價 B 及貸款代價 B 須根據完成賬目作出調整。賣方及本公司須分別與買方B於完成日期後55個營業日內結清任何差價。

該等出售事項的所有應付代價已以港元支付，並根據泰國銀行截至付款日期前第四個營業日為止的連續 5 個營業日期間所報的港元兌泰銖的平均匯率換算。

完成

該等出售事項於完成日期已同時完成。

目標公司資料

目標公司為該地塊的唯一合法及實益擁有人。目標公司之唯一業務為持有該地塊。

以下為目標公司截至 2021 年 3 月 31 日止年度及 2022 年 3 月 31 日止年度經審核的財務資料：

	截至 3 月 31 日的年度	
	2021	2022
	泰銖(約)	泰銖(約)
稅和非經常性損益前淨值（虧損）	(90,300,000)	(93,700,000)
稅和非經常性損益前淨值（虧損）	(92,700,000)	(96,100,000)

目標公司於 2022 年 3 月 31 日經審核的資產負債約為 571,500,000 泰銖（約 135.2 百萬港元）。

本公司、賣方及該等買方的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股公司，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、酒店業務及休閒業務。

賣方為一家於新加坡註冊成立之投資控股有限公司，由本公司直接全資擁有。賣方曾持有目標公司49%股權。目標公司並無作為賣方或本公司之附屬公司入賬。

買方A為一家於香港註冊成立的有限公司，其主要業務是投資控股。買方A是太古地產有限公司間接全資擁有的附屬公司。太古地產有限公司（一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01972））及其附屬公司的主要業務為：(i) 物業投資，即商業、零售和部份住宅物業的開發、租賃和管理；(ii) 物業交易，即開發和建造物業，主要是住宅公寓，供出售；及 (iii) 投資及經營酒店。

買方B為一家於英屬維爾京群島註冊成立的物業投資控股有限公司，實益擁有人為泰國商人Chali Sophonpanich先生。

進行該等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，該等出售事項為本集團變現其於該地塊的投資並獲得可觀回報的良機。於開發前出售該地塊，本公司可避免為未來開發成本提供資金的任何義務。該等出售事項將增加本集團的營運資金及增加其現金流量。董事認為該等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。

預計本公司於扣除交易成本及相關稅項後，就該等出售事項將錄得約 350 百萬港元的淨收益。實際收益須經審核且可能與估計金額不同，因為實際收益或虧損將取決於（其中包括）目標公司於完成日期最終確定的資產淨值，以及有關該等銷售貸款的應計利息是否有任何調整。

本公司擬將該等出售事項所得款項淨額為於日後在物業市場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。

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，該等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。

豁免交易

目標公司的 1% 已發行股本由一名泰國國民擁有，該泰國國民為本公司若干附屬公司的董事（因此為本公司的關連人士）。在完成的同時，該目標公司的權益亦已出售給上述的 Chali Sophonpanich 先生或其指定方。出售的代價為 23,348,500 泰銖（約 5.5 百萬港元），相當於賣方就該等銷售股份收取的相同比例代價。該交易不涉及任何關聯股東貸款的轉讓，因為該等貸款並不存在。

董事確信是次出售是按一般商業條款完成的。鑑於上市規則第 14.07 條項下的所有適用百分比率均低於 1%，且該交易僅因涉及附屬公司層面的關連人士而構成關連，故構成上市規則第 14A.76(1) 條所指的最低豁免水平交易，完全豁免股東批准及所有披露規定。

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：

「營業日」	指	泰國銀行開門營業的日子（週六、週日或公眾假期除外）
「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	完成該等出售事項
「完成賬目」	指	目標公司的經審核賬目，包括目標公司自 2022 年 3 月 31 日至完成日期期間的綜合收益表，以及目標公司截至完成日期的財務狀況表，連同目標公司於完成日期的資產淨值及該等銷售貸款的應計利息的調整（如有）
「完成日期」	指	2023 年 2 月 1 日
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項 A」	指	賣方根據買賣協議 A 及本公司根據轉讓協議 A 所載的條款及條件向買方 A 出售銷售股份 A 及轉讓銷售貸款 A
「出售事項 B」	指	賣方根據買賣協議 B 及本公司根據轉讓協議 B 所載的條款及條件向買方 B 出售銷售股份 B 及轉讓銷售貸款 B

「該等出售事項」	指	出售事項 A 及出售事項 B
「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
「該地塊」	指	一幅業權契約編號為 5406 一號，位於泰國曼谷 Pathumwan 縣 Lumpini 市 Wireless Road 土地面積約 3,166 平方 wah（相當於約 12,666 平方米）的地塊，賣方於該地塊擁有 49% 的間接權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「轉讓協議 A」	指	買方 A 作為受讓人、本公司作為轉讓人及目標公司作為貸款人於 2023 年 2 月 1 日就本公司向買方 A 轉讓銷售貸款 A 所訂立的轉讓協議
「轉讓協議 B」	指	買方 B 作為受讓人、本公司作為轉讓人及目標公司作為貸款人於 2023 年 2 月 1 日就本公司向買方 B 轉讓銷售貸款 B 所訂立的轉讓協議
「該等轉讓協議」	指	轉讓協議 A 及轉讓協議 B
「買方 A」	指	Dynamic Oasis Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，為太古地產有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：01972））之間接全資擁有之附屬公司
「買方 B」	指	Sunny Ray Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「該等買方」	指	買方 A 及買方 B
「銷售貸款 A」	指	1,470,042,167 泰銖（相當於 347.7 百萬港元），包括目標公司所欠本公司貸款的 80%，以及該等本金直至並包括完成日期的所有應計利息（可予調整，如有）
「銷售貸款 B」	指	367,510,542 泰銖（相當於 86.9 百萬港元），包括目標公司所欠本公司貸款的 20%，以及該等本金直至並包括完成日期的所有應計利息（可予調整，如有）

「該等銷售貸款」	指	銷售貸款A 及銷售貸款B
「銷售股份 A」	指	2,000,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行及繳足股本的40%
「銷售股份 B」	指	450,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行及繳足股本的9%
「該等銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B
「賣方」	指	HKR Asia-Pacific Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有
「買賣協議 A」	指	買方 A 與賣方於 2023 年 2 月 1 日 就賣方向買方 A 出售銷售股份 A 所訂立的買賣協議
「買賣協議 B」	指	買方 B 與賣方於 2023 年 2 月 1 日 就賣方向買方 B 出售銷售股份 B 所訂立的買賣協議
「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
「目標公司」	指	City Grace Co. Ltd.，一家於泰國註冊成立的有限公司，並為該地塊的唯一合法和實益擁有人
「總代價」	指	2,981,629,209 泰銖（相當於約 705.2 百萬港元），為該等出售事項的總代價（可予調整，如有）
「泰銖」	指	泰國之法定貨幣

除本公告另有指明外，以泰銖計值的金額已按訂約方於該等買賣協議同意的匯率 4.22814 泰銖=1 港元的匯率兌換為港元。

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，2023 年 2 月 1 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

李泓熙先生

顏文英女士

非執行董事

查懋德先生

查耀中先生

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

* 根據香港法例第622章公司條例之前身條例註冊