

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。



## HKR INTERNATIONAL LIMITED

### 香港興業國際集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00480)

#### 須予披露交易

#### 收購日本房地產的投資權益

董事會欣然宣佈，投資方（兩家為本公司之間接全資附屬公司）於2013年3月28日間接向賣方購入以該物業為相關委託資產之投資權益，代價為3,472,850,000日圓（相當於約286.3百萬港元）。購入事項預計於完成日期完成。

由於購入事項根據上市規則第 14.07 條之適用百分比率其中一項超過 5%，惟所有適用百分比率均低於 25%，根據上市規則第 14.06 條，購入事項構成本公司之須予披露交易。

#### 引言

董事會欣然宣佈，投資方（兩家為本公司之間接全資附屬公司）於2013年3月28日間接向賣方購入以該物業為相關委託資產之投資權益，代價為3,472,850,000日圓（相當於約286.3百萬港元）。購入事項預計於完成日期完成。

#### 購入日本房地產的投資權益

於 2013 年 3 月 28 日投資方透過經營方作為買方與賣方於同一日訂立有關該物業之信託實益權益買賣協議間接向賣方購入以該物業為相關委託資產之投資權益。代價乃經經營方與賣方按公平原則磋商後釐定，並已或將會依下述方式分兩階段以現金支付：

<u>支付日期</u>	<u>已/須支付的金額</u>
於2013年3月28日	1,032,000,000日圓(相當於約85.1百萬港元)作為保證金。
於完成日期	2,440,850,000日圓(相當於約201.2百萬港元)即代價之餘下金額。

代價將由本集團的內部資源撥付及/或向銀行融資償付。

該物業之投資權益將根據稱作Tokumei-Kumiai（匿名夥伴關係）之安排所持有。該物業之合法業權將由一家日本持牌信託銀行作為受託人持有，而實益擁有權將歸屬經營方。經營方為獨立於本公司及投資方所擁有及管理，而各投資方與經營方的關係受彼此間訂立的一份協議所規範，據此，經營方將就該物業進行之業務包括收購、持有、收取來自該物業之收入、管理及買賣。經營方會收取固定年費以營運前述之業務並將委聘一家持牌受託人持有該物業之登記業權及一家資產管理公司監督該物業之管理。經營方將自其持有該物業的實益權益所產生之租金收入淨額（除稅前）每年度向投資方作出現金分派，倘若把該物業出售則於出售後盡快把現金分派予投資方。

Tokumei-Kumiai安排項下的投資方為香港興業(物業)(就購入事項提供95%的資金並享有相同百分比的全部分派權)及HKRJ Development(就購入事項提供5%的資金並享有相同百分比的全部分派權)。本公司獲告知，該持股架構獲於日本房地產投資之外國投資者普遍採納。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，董事確認賣方及其實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 該物業資料

該物業位於日本東京新宿的西新宿1丁目22番9號，包括一塊土地及於其上已興建的一幢13層高名為“Graphio Nishi-Shinjuku Building”之辦公樓。

根據經營方委聘之獨立估值師DTZ Debenham Tie Leung K.K.採用收益法作出之估值，該物業截至2013年3月7日止之價值為3,720,000,000日圓(相當於約306.7百萬港元)。

根據賣方提供的資料，該物業截至2011年及2012年3月31日止年度之除稅前租金收入淨額分別為約61百萬日圓(相當於約5.0百萬港元)及145百萬日圓(相當於約12.0百萬港元)。而該物業截至2011年及2012年3月31日止年度之除稅後租金收入淨額分別為約41百萬日圓(相當於約3.4百萬港元)及126百萬日圓(相當於約10.4百萬港元)。

## 購入事項完成

購入事項將於完成日期完成。若經營方或賣方違約及未能按買賣協議完成交易，則該違約方須支付對方相當於688百萬日圓（相當於約56.7百萬港元）的罰金。

## 購入事項的原因及裨益

該物業彼鄰日本東京新宿區與澀谷區的地鐵站及火車站，本集團將持有該物業作投資用途。董事認為購入事項將可擴大本集團於日本之物業投資組合，並為本集團帶來持續穩定及緊貼市場價格的租金收入。

董事認為，購入事項相關之協議條款乃根據正常商業條款按公平原則磋商後訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於購入事項根據上市規則第14.07條之適用百分比率其中一項超過5%，惟所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14.06條，購入事項構成本公司之須予披露交易。

## 一般資料

本公司為投資控股公司，於開曼群島註冊成立，其已發行證券於聯交所上市。本集團的主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及相關服務、酒店營運及管理服務及醫療保健服務。

香港興業(物業)為本公司一家間接全資擁有之附屬公司，於香港註冊成立，為投資控股公司。

HKRJ Development 為本公司一家間接全資擁有之附屬公司，於日本註冊成立，為投資控股公司。

賣方為一家於日本成立的公司，特別用以持有物業的信託實益權益。

經營方為一家於日本成立的公司，特別用以持有該物業的信託實益權益及作為買賣協議項下之買方。經營方為一家一般社團法人全資擁有，一般社團法人是一家於日本的非牟利公共機構。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「購入事項」	指	投資方透過經營方與賣方於 2013 年 3 月 28 日訂立有關該物業之信託實益權益買賣協議購入以該物業為相關委託資產之投資權益;
「董事會」	指	本公司董事會;
「完成日期」	指	2013 年 4 月 30 日或經經營方及賣方同意，於 2013 年 5 月 31 日前之任何一日;
「本公司」	指	HKR International Limited (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，其已發行證券於聯交所主板上市(股份代號：00480);
「代價」	指	3,472,850,000 日圓(約 286.3 百萬港元)，即經營方依據與賣方訂立之買賣協議已及將繳付之總代價 (含辦公樓的消費稅)，並已及將由投資方按與經營方的資金安排投入;
「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，香港法定貨幣;
「香港興業(物業)」	指	香港興業(物業)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司間接全資擁有之附屬公司;
「HKRJ Development」	指	HKRJ Development 株式會社，一家於日本註冊成立之有限公司及本公司間接全資擁有之附屬公司;
「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)及HKRJ Development，就購入事項分別投入 95%及5%的資金;

「經營方」	指	HKRJ Graphio合同會社，特別為作為該物業相關之委託權益而擔任經營方於日本註冊成立之一家公司，其按Tokumei-Kumiai（匿名夥伴關係）之安排下的權利與義務載述於本公告內；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	位於日本東京新宿的西新宿1丁目22番9號，包括一塊土地及於其上已興建的一幢13層高名為“Graphio Nishi-Shinjuku Building”之辦公樓；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Avenue Office Second GK <sup>#</sup> ，一家於日本成立的特別目的公司及為該物業的現有受益人；及
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣。

除非本公告另有所指，以日圓為本位的金額已經按1日圓兌0.082450港元<sup>^</sup>的匯率兌換。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其他匯率作出兌換的表述。

承董事會命  
**HKR International Limited**  
 香港興業國際集團有限公司\*  
 執行董事  
 鍾心田

香港，2013年4月3日

於本公告日期，本公司董事會由以下成員組成：

**主席**

查懋聲先生

**副主席兼董事總經理**

查懋成先生

**執行董事**

查耀中先生

鍾心田先生

鄧滿華先生

**非執行董事**

夏佳理先生

查懋德先生

王查美龍女士

**獨立非執行董事**

鄭家純博士

張建東博士

張永霖先生

何柏貞女士

秦曉博士

\*根據香港法例第32章公司條例第XI部註冊

<sup>#</sup>日文名稱的英文翻譯僅用於識別用途

<sup>^</sup>於2013年3月28日取自彭博的收市匯率