

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



# 建業實業有限公司 Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

## 須予披露交易 有關成立合營公司 以收購日本酒店物業

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十七日（交易時段後），Best Range Global（其為漢國之直接全資附屬公司，因此為本公司之間接非全資附屬公司）與恆景日本訂立股東協議，內容有關成立合營公司以投資於日本的酒店物業（即該物業）。合營公司將透過TK安排向The Bauhinia Hotels Group Japan（其將代表合營公司負責持有及管理該物業）提供資金。

同日，The Bauhinia Hotels Group Japan與賣方訂立買賣協議，據此，The Bauhinia Hotels Group Japan已同意購買而賣方已同意出售該物業，代價（含當地消費稅）約為1,500百萬日圓（相當於約82.5百萬港元）。

Best Range Global對合營公司之初始資本承擔預計為900百萬日圓（相當於約49.5百萬港元），此乃根據Best Range Global於合營公司60%的持股比例及計及收購事項項下應付之代價及其他相關交易成本及開支後達致。

由於根據上市規則第14.07條所計算的其中一項有關Best Range Global將予墊付的初始注資部分的相關百分比率超過5%但低於25%，故成立合營公司及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章之通知及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

董事會謹此宣佈，於二零二三年六月二十七日（交易時段後），Best Range Global（本公司之間接非全資附屬公司）與恆景日本訂立股東協議，內容有關成立合營公司以投資於位於日本的該物業。合營公司將透過TK安排作出有關投資，據此，合營公司將向The Bauhinia Hotels Group Japan（其將代表合營公司負責持有及管理該物業）提供資金。同日，The Bauhinia Hotels Group Japan與賣方訂立買賣協議，據此，The Bauhinia Hotels Group Japan已同意購買而賣方已同意出售該物業，代價（含當地消費稅）約為1,500百萬日圓（相當於約82.5百萬港元）。

股東協議、TK安排及買賣協議之主要條款載列如下。

## 股東協議

日期：二零二三年六月二十七日

訂約方：於本公佈日期，合營公司之股權如下：

	持股比例
(i) Best Range Global，漢國之直接全資附屬公司	60%
(ii) 恆景日本	40%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

恆景日本為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股於合營公司，由許家亮先生全資擁有，彼為香港及日本物業市場經驗豐富之投資者。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恆景日本及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

合營公司之目的：合營公司為單一目的公司，其唯一目的是投資位於日本之該物業。

董事會代表：合營公司由五(5)名董事組成，其中三(3)名董事代表Best Range Global及兩(2)名董事代表恆景日本。

**初始注資：** 為提供完成收購事項之初始資金，Best Range Global及恆景日本須於股東協議之日後一個月內分別向合營公司墊付900百萬日圓（相當於約49.5百萬港元）及600百萬日圓（相當於約33百萬港元）之股東貸款，此乃按彼等各自於合營公司之權益比例計算。

本公司須以漢國的內部資源為其應佔的初始注資撥付資金。

**外部融資：** 合營公司將盡力就收購事項安排外部融資或再融資。倘該等融資或再融資需要擔保、彌償或抵押，則合營方僅可根據彼等各自的持股比例個別及按比例提供擔保、彌償或抵押。

預期買賣協議項下購買該物業代價約50%之外部融資可自日本銀行取得。該等融資之所得款項（如作實）將存放於The Bauhinia Hotels Group Japan之銀行賬戶，以作日後投資之用。

倘無法就收購事項取得外部融資，Best Range Global及恆景日本各自之初始注資足以完成收購事項，且預期無須任何即時注資。

## **TK安排**

TK(Tokumei Kumiai)安排為日本商法典所界定之合約安排，為外國投資者於日本投資時所採用之典型投資結構，主要為具備靈活性及取得稅務優惠。透過TK安排，合營公司（稱為TK投資者）須向The Bauhinia Hotels Group Japan（稱為TK經營者）提供資金以完成指定投資，而TK經營者須負責持有及管理於日本之投資之日常營運，並將投資產生之可分配利潤分派予TK投資者。尤其是，在TK安排終止前，TK經營者不得轉讓、出售或就相關投資設立擔保，有義務編製業務報告、資產負債表及投資損益表，並定期向TK投資者提交上述文件。

TK經營者之所有權由「Ippan shadan hojin」（稱為「ISH」）持有，其為一種於日本成立之「孤兒實體」（無任何股東的法律實體），僅作為TK安排的一部分，作為TK經營者的控股公司（因為TK投資者並無擁有TK經營者的股權）。ISH由TK投資者指定及委任，每年收取固定酬金，並無於投資的收入、虧損或淨值中擁有任何權益。此外，ISH須於TK安排終止後將其於TK經營者的權益轉讓予TK投資者。

就收購事項而言，合營公司已就成立及管理The Bauhinia Hotels Group Japan之ISH委聘及委任日本註冊會計師事務所加藤公認會計士•稅理士事務所。

## 買賣協議

日期：二零二三年六月二十七日

訂約方：(i) The Bauhinia Hotels Group Japan；及  
(ii) 賣方

賣方為一家於日本註冊成立的公司，主要在日本從事物業投資及酒店運營。其由關正安先生全資實益擁有，關正安先生為專業物業投資者及日本一家房地產代理公司的創始人。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產：該物業位於日本大阪市西成區朝日1-4-33地塊。其為一幢10層高的酒店建築，總建築面積為約1,808平方米，包括80間酒店客房。該物業現時空置，且合營公司計劃於收購事項完成後將該物業出租予日本酒店營運商。

根據獨立物業估值師的估值，該物業於二零二三年六月十六日的市值為1,800百萬日圓（相當於約99百萬港元）。

代價：該物業的代價為約1,500百萬日圓（相當於約82.5百萬港元），包括土地及樓宇的代價連同將由The Bauhinia Hotels Group Japan承擔的所有消費稅，該代價乃由合營方與賣方參考該物業的現行市值後公平磋商釐定。

買賣協議項下該物業的代價應按以下方式支付：

- (i) 應於簽訂買賣協議後的5個營業日內以現金支付按金300百萬日圓（相當於約16.5百萬港元）（「按金」，即該物業代價的20%）。
- (ii) 代價餘額1,200百萬日圓（相等於約66百萬港元），即該物業代價的80%，應於收購事項完成後以現金支付。

**完成：** 收購事項將於二零二三年七月三十一日或之前完成。賣方須於完成後向The Bauhinia Hotels Group Japan交付空置的該物業。

倘有任何違反買賣協議的條款及條件，買賣協議將透過任何一方向違約方發出書面通知而予以終止。除根據買賣協議規定的有效終止外，違約方於買賣協議終止後須向非違約方支付相等於該物業代價（即按金）20%的款項作為賠償。

## 股東協議及收購事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。

本集團之物業業務主要由漢國經營，而成立合營公司及收購事項乃透過漢國的直接全資附屬公司Best Range Global完成。

漢國不時尋求香港及中國以外的投資機會，以多元化其物業組合及擴大其收入來源。與恆景日本成立合營企業及成立合營公司為本集團進軍日本物業市場提供了良機。憑藉恆景日本的經驗及業務網絡，預期本集團可從中受惠，建立穩固平台並進一步探索日本市場的其他寶貴投資機會。

該物業位於日本大阪的黃金地段，鄰近地鐵站及火車站。鑑於該物業位處黃金地段，且周邊地區之公共交通網絡完善，董事會相信，該物業非常適合作為旅遊及商務旅客的酒店營運。合營方擬將該物業整項出租予日本一家酒店營運商，以獲取租金收入，此舉可提供穩定之額外經常性收入來源，且長遠可為本集團作出正面貢獻。董事會認為收購事項實乃寶貴投資機會，可擴大本集團的投資組合。

合營公司為本公司的間接非全資附屬公司，其業績將合併至本集團之財務報表。就The Bauhinia Hotels Group Japan而言，根據香港財務報告準則，其被視為本公司的受控實體，其業績亦將合併至本集團之財務報表。

董事會認為，訂立股東協議及收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且股東協議（包括初始注資）及買賣協議各自的條款屬公平合理，且成立合營公司及收購事項符合本公司、漢國及彼等各自股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所計算Best Range Global初始注資相關之其中一項百分比率超過5%但低於25%，故成立合營公司及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章之通知及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 釋義

除文義另有所指外，本公佈內使用之詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan根據買賣協議之條款及條件向賣方收購該物業
「Best Range Global」	指	Best Range Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為漢國之直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及日本之商業銀行一般於其正常營業時間內開門營業之日子(不包括星期六、星期日、日本全國假期、香港公眾假期及在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出「黑色」暴雨警告訊號之日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	建業實業有限公司(Chinney Investments, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：216)，並為漢國之控股公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括漢國)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則

「漢國」	指 漢國置業有限公司(Hon Kwok Land Investment Company, Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：160），由本公司直接擁有68.09%之權益
「香港」	指 中國香港特別行政區
「初始注資」	指 於股東協議項下合營方的初始資本承擔總額1,500百萬日圓（相當於約82.5百萬港元），由Best Range Global及恆景日本分別出資900百萬日圓（相當於約49.5百萬港元）及600百萬日圓（相當於約33百萬港元）
「日圓」	指 日本法定貨幣日圓
「合營公司」	指 貿旺控股有限公司(Optimal Trade Holdings Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Best Range Global及恆景日本分別擁有60%及40%之權益
「合營方」	指 Best Range Global及恆景日本
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「恆景日本」	指 恆景日本有限公司(Long View Japan Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由許家亮先生擁有100%之權益
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指 包括土地，一幢位於日本大阪市西成區朝日1-4-33之10層高之酒店建築物
「買賣協議」	指 The Bauhinia Hotels Group Japan與賣方就收購事項訂立日期為二零二三年六月二十七日之買賣協議
「股東協議」	指 Best Range Global與恆景日本就成立合營公司訂立日期為二零二三年六月二十七日之股東協議

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「The Bauhinia Hotels Group Japan」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan I合同會社，一間根據日本法律與合營公司（即投資者）通過協議成立的有限公司
「TK安排」	指	合營公司與The Bauhinia Hotels Group Japan之間之合約安排（定義見日本商法典），為外國投資者於日本投資時採用之典型投資架構
「賣方」	指	R Hotels & Resorts株式會社，一間於日本註冊成立且擁有已發行股本之有限公司，由關正安先生擁有100%權益
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按日圓1.00日圓=0.055港元之匯率換算為港元。概不表示任何日圓及港元金額均可以或應已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
**陳遠強**  
 執行董事、  
 副主席及董事總經理

香港，二零二三年六月二十七日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及王承偉先生；非執行董事唐漢濤先生及王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生及Randall Todd Turney先生。