

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。



漢國置業有限公司

Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

須予披露交易

增加對合營公司的注資 以進一步收購日本物業

茲提述建業公佈，內容有關成立合營公司以投資該物業。

於二零二三年六月二十七日，Best Range Global（其為本公司之直接全資附屬公司）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）。根據股東協議，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。於本公佈日期，Best Range Global及恆景日本各自已分別向合營公司出資約900百萬日圓（相當於約49.50百萬港元）及約600百萬日圓（相當於約33.00百萬港元）之股東貸款，即彼等為完成收購事項的初始注資。

本公司欣然宣佈，收購事項已獲得 834 百萬日圓（相當於約 45.87 百萬港元）的銀行融資。而貸款文件載有一項條款，要求本公司須成為 The Bauhinia Hotels Group Japan 的擔保人，最高擔保金額為 500.4 百萬日圓（相當於約 27.52 百萬港元）。擔保金額乃根據 Best Range Global 於合營公司的持股百分比釐定。

合營公司亦正在與日本若干酒店物業的潛在賣家進行談判，但截至本公佈日期尚未簽訂最終協議。為了在該等談判中獲得更大的靈活性並使合營公司能夠對任何具吸引力的出價作出及時回應，於二零二三年八月九日，合營方訂立補充股東協議，據此，合營方同意向合營公司提供金

額最高為 2,350 百萬日圓 (相當於約 129.25 百萬港元) 的額外資金 (包括注資額及 (倘需要) 合營方及/或彼等各自的聯屬人士為取得任何外部融資而提供的擔保) , 及其中 60%由本集團出資 , 金額為 1,410 百萬日圓 (相當於約 77.55 百萬港元) 。

因此 , 本集團根據股東協議 (經補充股東協議修訂及補充) 向合營公司作出的資本承擔總額 (即其在初始注資、擔保金額及額外資本承擔中的份額) 將為 2,810.4 百萬日圓 (相當於約 154.57 百萬港元) 。

於二零二三年六月根據股東協議及初始注資成立合營公司並不構成上市規則第 14 章項下本公司的須予公佈的交易。然而 , 由於根據上市規則第 14.07 條所計算與(i) 本公司所佔初始注資額與擔保金額的總和 ; 及(ii)資本承擔總額相關之其中一項百分比率在各情況下 , 超過 5%但低於 25% (及所有其他相關百分比率均低於 5%) , 故訂立附有資本承擔總額的補充股東協議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。

茲提述建業公佈 , 內容有關成立合營公司 (其成為一家由本公司擁有 60%權益的附屬公司) , 以投資該物業。於本公佈日期 , 本公司為建業擁有 68.09%權益的附屬公司。

合營公司及經補充股東協議補充的股東協議

於二零二三年六月二十七日 , Best Range Global (其為本公司之直接全資附屬公司) 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) 。根據股東協議 , 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。於本公佈日期 , Best Range Global及恆景日本各自己分別向合營公司出資約900百萬日圓 (相當於約49.50百萬港元) 及約600百萬日圓 (相當於約33.00百萬港元) 之股東貸款 , 即彼等為完成收購事項的初始注資。

本公司欣然宣佈 , 收購事項已獲得 834 百萬日圓 (相當於約 45.87 百萬港元) 的銀行融資。而貸款文件載有一項條款 , 要求本公司須成為 The Bauhinia Hotels Group Japan 的擔保人 , 最高擔保金額為 500.4 百萬日圓 (相當於約 27.52 百萬港元) , 該金額乃根據 Best Range Global 於合營公司的持股百分比釐定。

合營公司亦正在探索在日本的進一步投資機會，並正在與日本若干酒店物業的潛在賣家進行談判，但截至本公佈日期尚未簽訂最終協議。為了在該等談判中獲得更大的靈活性並使合營公司能夠對任何具吸引力的出價作出及時回應，於二零二三年八月九日，合營方訂立補充股東協議，據此，合營方同意向合營公司提供額外金額，其詳情載列如下。

經補充股東協議補充的股東協議

日期：二零二三年六月二十七日，於二零二三年八月九日補充

訂約方：合營公司之股權如下：

	<u>持股比例</u>
(i) Best Range Global	60%
(ii) 恆景日本	40%
總計	100%

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：合營公司之唯一目的是投資位於日本之物業。

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：就收購事項而言，Best Range Global 及 恆景日本須於股東協議日期後一個月內按彼等各自於合營公司的權益比例向合營公司提供 900 百萬日圓（相當於約 49.50 百萬港元）及 600 百萬日圓（相當於約 33.00 百萬港元）的股東貸款。

額外資本承擔：

合營方須提供額外資金（包括注資額及（倘需要）合營方及／或彼等各自的聯屬人士將提供的擔保，以取得任何外部融資），最高為2,350百萬日圓（相當於約129.25百萬港元），及其中60%將由Best Range Global出資，總計為1,410百萬日圓（相當於約77.55百萬港元），而40%將由恆景日本出資，總計為940百萬日圓（相當於約51.70百萬港元）。

本公司的初始注資額已由本公司內部資源撥付，而額外資本承擔將由本公司內部資源撥付。

外部融資：

收購事項已獲得834百萬日圓（相當於約45.87百萬港元）的銀行融資。由於初始注資已由合營方完成，於結算收購事項項下的代價後，銀行融資將產生過剩資本，該過剩資本將存放於The Bauhinia Hotels Group Japan之銀行賬戶，以作日後投資之用。

合營公司將盡力就未來收購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。

因此，本集團根據股東協議（經補充股東協議修訂及補充）向合營公司作出的資本承擔總額（即其在初始注資、擔保金額及額外資本承擔中的份額）將為 2,810.4 百萬日圓（相當於約 154.57 百萬港元）。

補充股東協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，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。

本公司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。

合營公司自成立以來一直積極在日本物業市場尋找潛在投資機會，並認為日本物業市場的低利率以及外部銀行及金融機構有利的融資條件使得當地投資環境非常有吸引力。憑藉恆景日本的經驗

及業務網絡，合營公司能夠不時獲得投資機會。因此，合營方認為有必要增加合營公司的資金，以便在與潛在賣方談判時擁有更大的靈活性，並對任何具吸引力的出價作出及時回應。

就收購事項獲得的銀行融資亦被認為可釋放合營公司的資源以尋求其他投資機會，並且貸款人通常要求實益擁有人提供擔保，作為銀行融資的擔保。

鑒於以上所述，董事會認為，訂立補充股東協議及本公司根據貸款文件提供擔保乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且補充股東協議之條款（包括資本承擔總額）及本公司根據貸款文件提供的擔保，其擔保金額根據 Best Range Global 於合營公司的持股比例釐定，均屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

於二零二三年六月根據股東協議及初始注資成立合營公司並不構成上市規則第 14 章項下本公司的須予公佈的交易。然而，由於根據上市規則第 14.07 條所計算與(i) 本公司所佔初始注資額與擔保金額的總和；及(ii)資本承擔總額相關之其中一項百分比率在各情況下，超過 5%但低於 25%（及所有其他相關百分比率均低於 5%），故訂立附有資本承擔總額的補充股東協議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 根據日期為二零二三年六月二十七日的買賣協議之條款及條件向賣方收購該物業
「額外資本承擔」	指	向合營公司提供金額最高為2,350百萬日圓（相當於約129.25百萬港元）的額外資金（包括注資額及（倘需要）合營方及／或彼等各自的聯屬人士為取得任何外部融資而提供的擔保），及其中60%由本集團出資，金額為1,410百萬日圓（相當於約77.55百萬港元）
「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，為本公司之直接全資附屬公司

「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「建業」	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) · 並為本公司之控股公司
「建業公佈」	指	建業日期為二零二三年六月二十七日的公佈 · 內容有關 (其中包括) 成立合營公司 (其成為由本公司擁有 60% 權益的附屬公司) 以投資該物業
「本公司」	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) · 由建業直接擁有 68.09% 之權益
「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
「擔保金額」	指	本公司就該物業的銀行融資所擔保的最高金額為 500.4 百萬日圓 (相當於約 27.52 百萬港元) · 乃根據 Best Range Global 於合營公司的持股百分比釐定
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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82.50百萬港元) · 由Best Range Global及恆景日本分別出資900百萬日圓 (相當於約49.50百萬港元) 及 600百萬日圓 (相當於約33.00百萬港元)
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓

「合營公司」	指	質旺控股有限公司(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
「貸款文件」	指	向 The Bauhinia Hotels Group Japan 提供有關該物業的銀行融資 834 百萬日圓 (相當於約 45.87 百萬港元) 的文件
「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 · 總建築面積約1,808平方米 · 包括80間酒店客房
「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
「補充股東協議」	指	由 Best Range Global 與恆景日本訂立的日期為二零二三年八月九日的補充股東協議 · 以補充股東協議的若干條款及條件
「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

「資本承擔總額」	指	本集團根據股東協議（經補充股東協議修訂及補充）向合營公司作出的資本承擔總額（即其在初始注資、擔保金額及額外資本承擔中的份額）為 2,810.4 百萬日圓（相當於約 154.57 百萬港元）
「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，主要於日本從事物業投資及酒店營運，由關正安先生擁有 100% 權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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。
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 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
王承偉
 執行董事

香港，二零二三年八月九日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、王承偉先生、李曉平先生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事方文靜女士、馬德璋先生及陳家俊先生。