

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)

補充公佈

有關成立合營公司以 收購日本一項物業之須予披露交易

茲提述本公司日期為二零二三年八月九日之公佈（「該公佈」），內容有關增加對合營公司之注資以進一步收購日本物業之須予披露交易。除文義另有所指外，本公佈所使用詞彙具有該公佈使用該等詞彙之相同涵義。

董事會謹此提供有關成立合營公司及收購事項之額外資料。

於二零二三年六月二十七日（交易時段後），Best Range Global（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 82.50 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：合營公司之股權如下：

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

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 49.50 百萬港元）及 600 百萬日圓（相當於約 33.00 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。

外部融資：合營公司將合理地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。

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。

TK 安排

TK (Tokumei Kumiai)安排（「TK 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，並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，擔當 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 有義務於 TK 安排終止後在要求下將其於 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，總建築面積約為 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一家酒店營運商。

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 99.00 百萬港元）。

代價： 該物業的代價約為 1,500 百萬日圓（相當於約 82.50 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要及已經按以下方式支付：

- (i) 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 16.50 百萬港元）（即該物業代價的 20%）；及
- (ii) 代價餘額 1,200 百萬日圓（相當於約 66.00 百萬港元），即該物業代價的 80%，於收購事項完成後以現金支付。

完成： 根據買賣協議，收購事項應於二零二三年七月三十一日或之前完成，並已於本公佈日期前落實完成。賣方應於完成後向 The Bauhinia Hotels Group Japan 交付並已經交付空置的該物業。

股東協議及收購事項之理由及裨益

按該公佈所披露，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。

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，而買賣協議的條款屬公平合理，且成立合營公司及收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於適用百分比率概不超過 5%，因此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。由於根據上市規則第 14.07 條就收購事項全部代價所計算的相關百分比率的其中一項百分比率超過 5%但低於 25%（並無其他相關百分比率超過 5%），因此由合營公司（本公司擁有 60%權益之附屬公司）進行之收購事項本身構成上市規則第 14 章項下之本公司須予披露交易。因此，本公司未能及時就收購事項遵守公佈規定，構成本公司不符合上市規則第 14 章的要求。未能及時披露之原因在於本公司管理層對近期本公司市值下降情況之不當疏忽，而在根據上市規則第 14.07 條計算相關百分比率時僅採用初始注資而非收購事項的全部代價金額。

補救行動

本公司謹此強調，該不合規事件純屬無意。為防止今後發生類似不合規事件，本公司應採取以下措施及行動：

- i. 本公司的公司秘書及法律部門應繼續監督及監察本公司持續遵守上市規則；及
- ii. 本公司應於適當時就日後任何擬議交易或事件在遵守上市規則的規定方面，尋求外部法律及／或其他專業建議。

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（在本公司日期為二零二三年八月九日之公佈中採用該匯率）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，二零二三年八月二十二日

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。