

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)



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)

聯合公佈

須予披露交易

收購位於東京淺草的一間酒店物業

於二零二三年八月三十日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與賣方訂立買賣協議，內容有關收購該物業，代價（含當地消費稅）約為 1,572.5 百萬日圓（相當於約 84.9 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 乃作為 TK 安排而成立，由合營公司單獨出資及控制，而合營公司則由 Best Range Global（漢國之直接全資附屬公司及建業之間接非全資附屬公司）擁有 60% 之權益。

就建業及漢國而言，根據上市規則第 14.07 條就收購事項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%（及所有其他適用百分比率均低於 5%）。因此，收購事項構成建業及漢國各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章之通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於二零二三年八月三十日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與賣方訂立買賣協議，內容有關收購該物業，代價（含當地消費稅）約為 1,572.5 百萬日圓（相當於約 84.9 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 乃作為 TK 安排而成立，由合營公司單獨出資及控制，而合營公司則由 Best Range Global（漢國之直接全資附屬公司及建業之間接非全資附屬公司）擁有 60% 之權益。

買賣協議

日期：二零二三年八月三十日

訂約方：(i) The Bauhinia Hotels Group Japan 2；及
(ii) 賣方

賣方為一間於日本註冊成立之公司，主要在日本從事房地產投資及資產管理。其由齊藤和伸先生全資實益擁有，彼為日本註冊牙醫及專業房地產投資者。

就建業及漢國各自之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建業、漢國及其各自關連人士之第三方。

將予收購之資產：該物業為一間膠囊酒店，位於日本東京台東區雷門一丁目，步行 5 分鐘即可到達淺草地鐵站。其為一幢 9 層高的樓宇，總建築面積約 1,316 平方米，包括 147 間膠囊房及 5 間客房。該物業已於二零二三年七月出租予日本一家獨立酒店營運商，租期於二零三八年六月三十日屆滿，為期 15 年，每月淨租金如下：

- 自二零二三年七月一日起至二零二四年六月三十日止：
每月 5 百萬日圓（相當於約 270,000 港元）
- 自二零二四年七月一日起至二零二五年六月三十日止：
每月 6 百萬日圓（相當於約 324,000 港元）
- 自二零二五年七月一日起至二零二六年六月三十日止：
每月 7 百萬日圓（相當於約 378,000 港元）
- 自二零二六年七月一日起至二零二七年六月三十日止：
每月 8 百萬日圓（相當於約 432,000 港元）

- 自二零二七年七月一日起至二零二八年六月三十日止：
每月 9 百萬日圓（相當於約 486,000 港元）
- 自二零二八年七月一日起至二零三八年六月三十日止：
每月 10 百萬日圓（相當於約 540,000 港元）

根據獨立物業估值師之估值，該物業於二零二三年八月一日的市值為 2,300 百萬日圓（相當於約 124.2 百萬港元）。

代價： 代價約為 1,572.5 百萬日圓（相當於約 84.9 百萬港元），包括土地及樓宇的代價連同將由 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 承擔的所有消費稅，該代價乃由合營公司與賣方參考該物業的現行市值及 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 滿足賣方要求在短期內完成收購事項的能力後公平磋商釐定。

代價之全部金額須於收購事項完成後支付。

完成： 收購事項已於二零二三年八月三十日完成。

TK 安排

透過 TK 安排，合營公司（為 TK 投資者）須向 The Bauhinia Hotels Group Japan 2（為 TK 經營者）提供資金以完成收購事項，而 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 須負責持有及管理該物業，並將該物業產生的可分配利潤分派予合營公司。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 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（由於 TK 投資者並無擁有 TK 經營者的股權）。ISH 並無於投資的收入、虧損或淨值中擁有任何權益，並有義務於 TK 安排終止後應要求將其於 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 2 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。

進行收購事項之理由及裨益

建業為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。建業集團（包括漢國集團）主要從事物業投資。

漢國為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。漢國集團主要從事物業發展、物業投資及物業相關業務。

合營公司乃為投資日本的酒店物業而成立。誠如建業及漢國日期為二零二三年八月九日之公佈所述，合營公司將繼續在日本市場尋求具吸引力的投資機會，而該物業為合營公司在日本收購的第二家酒店。

該物業位於日本淺草的黃金地段，鄰近地鐵站及東京最著名的旅遊景點之一淺草寺。該物業為一間面向經濟型旅客的膠囊酒店。其現時出租予日本一家獨立酒店營運商，租期於二零三八年六月三十日屆滿，為期 15 年，每月淨租金自首年起的 5 百萬日圓（相當於約 270,000 港元），至自二零二八年七月一日起到租賃期屆滿期間的 10 百萬日圓（相當於約 540,000 港元），因此能夠為建業集團及漢國集團提供穩定的經常性收入來源。

代價乃按下列方式支付：(i) The Bauhinia Hotels Group Japan 2 獲得的銀行借款 1,000 百萬日圓（相當於約 54.0 百萬港元）；及(ii) 合營公司保留的資本，其中由 Best Range Global 出資的相關部分乃由漢國的內部資源撥付。The Bauhinia Hotels Group Japan 2 之財務業績須合併至建業集團及漢國集團之財務報表。

建業董事會認為，收購事項乃於建業集團日常及一般業務過程中進行，而買賣協議之條款屬公平合理，且收購事項符合建業及其股東之整體利益。

漢國董事會認為，收購事項乃於漢國集團日常及一般業務過程中進行，而買賣協議之條款屬公平合理，且收購事項符合漢國及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

就建業及漢國而言，根據上市規則第 14.07 條就收購事項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%（及所有其他適用百分比率均低於 5%）。因此，收購事項構成建業及漢國各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章之通知及公佈規定，惟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 2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
「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），並為漢國之控股公司
「建業董事會」	指	建業之董事會
「建業集團」	指	建業及其附屬公司（不包括漢國集團）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2就收購事項應付賣方之代價（含當地消費稅）約1,572.5百萬日圓（相當於約84.9百萬港元）
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「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），由建業直接擁有68.09%之權益
「漢國董事會」	指	漢國之董事會
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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
「該物業」	指	包括土地及一幢位於日本東京台東區雷門一丁目的 9 層高之酒店樓宇
「買賣協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與賣方就收購事項訂立日期為二零二三年八月三十日的買賣協議
「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 2」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同會社，一間根據日本法律由合營公司（即TK投資者）通過TK安排成立之有限公司

「TK 安排」	指	合營公司與 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 之間訂立的合約安排（定義見日本商法典），為外國投資者於日本投資時所採用之典型投資結構
「賣方」	指	MEDI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，由齊藤和伸先生全資實益擁有
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 1.00 日圓=0.054 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
Chinney Investments, Limited
 (建業實業有限公司)
 尹嘉怡
 公司秘書

承董事會命
Hon Kwok Land Investment Company, Limited
 (漢國置業有限公司)
 尹嘉怡
 公司秘書

香港，二零二三年八月三十日

於本公佈日期，建業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。

於本公佈日期，漢國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。