

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分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。

NIRAKU GC HOLDINGS

株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス

NIRAKU GC HOLDINGS, INC.*

(於日本註冊成立的有限公司)

(股份代號：1245)

須予披露交易

(1) 收購位於日本福島縣的土地 及 (2) 有關該土地的建築合約

董事會欣然宣佈，於二零二四年三月十三日，Nexia(作為買方)與SKL(作為賣方)訂立買賣協議，內容有關收購位於日本福島縣郡山市虎丸町的該土地，代價為277.2百萬日圓(相當於約14.7百萬港元)。

於二零二四年三月十三日，Nexia(作為客戶)亦與SKL(作為承建商)就興建於該土地上的樓宇的建設項目訂立建築合約，合約金額為602.8百萬日圓(包括10%消費稅)(相當於約31.9百萬港元)。

由於有關買賣協議及建築合約項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(按合併基準計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

(1) 收購該土地

於二零二四年三月十三日，Nexia(作為買方)與SKL(作為賣方)訂立買賣協議，內容有關收購位於日本福島縣郡山市虎丸町的該土地，代價為277.2百萬日圓(相當於約14.7百萬港元)。

* 僅供識別

買賣協議的主要條款如下：

- 日期：二零二四年三月十三日
- 訂約方：(1) Nexia (作為買方)
(2) SKL (作為賣方)
- 標的事項：Nexia根據買賣協議將予收購的該土地為一幅位於日本福島縣郡山市虎丸町的住宅土地，面積約為1,369.67平方米
- 代價：收購事項的代價為277.2百萬日圓(相當於約14.7百萬港元)。
- 付款條款：誠意金10.0百萬日圓(相當於約0.53百萬港元)已於簽署買賣協議時支付，作為代價的部分付款，而代價餘額267.2百萬日圓(相當於約14.2百萬港元)將於二零二四年五月二十一日支付。
- 交付：根據買賣協議的條款，SKL須於收到全數代價後(即於二零二四年五月二十一日)立即向Nexia交付該土地。隨後，Nexia及SKL將立即申請該土地所有權的轉讓登記。
- 印花稅：印花稅應由Nexia及SKL平均承擔。於簽署買賣協議後，Nexia應佔的印花稅60,000日圓已存入SKL。
- 其他開支：Nexia須負責支付所有權轉讓登記費1.7百萬日圓及固定資產稅1.0百萬日圓，其將由Nexia於二零二四年五月二十一日存入SKL。於該土地的交付日期後，Nexia須負責支付就該土地徵收的公共稅項、徵稅及其他課稅。

特別條文： Nexia可根據買賣協議的條款自金融機構取得貸款以支付代價。倘Nexia因金融機構全部或部分拒絕其任何貸款申請而無法支付代價，則Nexia或SKL可追溯至簽訂協議之時註銷買賣協議。

收購事項的代價乃由訂約方經參考現行當地市況、開發後的預期租金收益、該土地的位置及交通便利程度以及該土地的投資潛力後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(2) 建築合約

於二零二四年三月十三日，Nexia(作為客戶)亦與SKL(作為承建商)就興建於該土地上的樓宇的建設項目訂立建築合約，合約金額為602.8百萬日圓(包括10%消費稅)(相當於約31.9百萬港元)。

建築合約的主要條款如下：

日期： 二零二四年三月十三日

訂約方： (1) Nexia(作為客戶)
(2) SKL(作為承建商)

標的事項： SKL將進行建設項目所需的設計及建設工程以及提供監督服務。

建設項目： 根據建築合約所附設計文件所載的設計及規格，興建一幢由26個住宅單位組成的四層高樓宇，總樓面面積約為1,652.71平方米。

建設期間： 建設工程將於二零二四年六月三日開始，惟須取得建築許可證及其他批文。建設項目預期將於二零二五年三月七日完成，並於二零二五年三月十日由SKL交付。

倘因SKL的原因導致SKL無法於建設期間內完成建設項目，則Nexia可要求根據建設工程價格按年利率10%計算的違約金，違約金自指示完成日期次日起按延誤天數計算。

- 代價：** 合約價格總額為602.8百萬日圓，包括(i)建設工程的協定價格548.0百萬日圓及(ii)10%消費稅54.8百萬日圓。倘建設工程的設計、建設工程期限或詳情出現變動，則有關變動及合約價格變動的詳情將由訂約方經雙方協商後釐定。
- 付款條款：** 合約金額將根據以下時間表透過銀行轉賬方式以現金支付：
- (i) 建設工程價格的首期付款20.0百萬日圓於簽署建築合約後支付；
 - (ii) 建設工程價格的中期付款365.0百萬日圓將於二零二四年七月二十二日支付；及
 - (iii) 建設工程價格的最終付款163.0百萬日圓及消費稅54.8百萬日圓將於二零二五年三月十日支付。
- 印花稅：** 印花稅應由Nexia及SKL平均承擔。於簽署建築合約後，Nexia應佔的印花稅160,000日圓已存入SKL。
- 其他開支：** Nexia須負責支付就建設項目實際產生的雜項開支，包括供水及設施責任保險費。
- 特別條文：** Nexia可根據建築合約的條款自金融機構取得貸款以支付代價。倘Nexia因金融機構全部或部分拒絕其任何貸款申請而無法支付代價，則建築合約可追溯至其簽立之時予以註銷，惟(其中包括)Nexia已取得建築許可證的情況除外。

代價乃由Nexia與SKL經參考當地市況、設計及將予進行的建設工程的複雜程度、將使用的材料及建設項目的規模後公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，建築合約項下的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

進行收購事項及建設項目的理由及裨益

Nexia主要從事房地產管理及投資業務。收購物業作投資用途為其業務不可或缺的一部分。

於收購事項完成後，該土地將由Nexia持作投資物業，以賺取長期租金收益。一旦取得建築許可證及批文，建設項目將在該土地上開展。本集團目前擬於建設項目完成後將新樓宇的26個住宅單位出租予第三方以賺取租金收益。

該土地位於郡山市所制定位置優化計劃中指定為指導城市中心區域的地區，預期於中長期將成為郡山市的中心樞紐。本集團管理層認為，該地區對大學生、商人及公司住房等其他用途的住宅單位的需求將不斷增加。考慮到建設項目完成後具有良好租金收益的巨大潛力，董事認為，收購事項及建設項目為本集團提供良好的投資機會。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及建設項目的條款屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。

概無董事於收購事項及／或建設項目中擁有任何重大權益，因此，概無董事就批准買賣協議、建築合約及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

收購事項及建設項目的代價及其他開支將部分以本集團內部資源及部分以外部融資撥付。預期總代價約68.2%將以自金融機構取得的貸款所得款項撥付。

有關訂約方的資料

本集團主要從事經營日式彈珠機遊戲館的業務。Nexia為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產管理及投資。

SKL為一間於日本註冊成立的公司，其股份於東京證券交易所上市，主要從事物業開發及建築業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，SKL及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

一般事項

由於有關買賣協議及建築合約項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(按合併基準計算)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Nexia根據買賣協議向SKL收購該土地
「董事會」	指	董事會
「建築合約」	指	Nexia(作為客戶)與SKL(作為承建商)於二零二四年三月十三日就建設項目所訂立的建築合約協議
「本公司」	指	NIRAKU GC HOLDINGS, INC.*(株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス)，一間於日本註冊成立的股份有限公司*(株式会社)，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「建設項目」	指	根據建築合約的條款於該土地上興建一幢由26個住宅單位組成的四層高樓宇，總樓面面積約為1,652.71平方米

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「日圓」或「¥」	指	日本法定貨幣日圓
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該土地」	指	位於日本福島縣郡山市虎丸町的215-1號地段，面積約為1,369.67平方米
「Nexia」	指	Nexia Inc.* (株式会社ネクシア)，一間於日本註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「買賣協議」	指	SKL (作為賣方) 與Nexia (作為買方) 於二零二四年三月十三日就買賣該土地所訂立的協議
「股份」	指	本公司股本中的普通股* (普通株式)
「股東」	指	股份持有人
「SKL」	指	Sekisui House, Ltd.* (積水ハウス株式会社)，一間於日本註冊成立的股份有限公司* (株式会社)，其股份於東京證券交易所上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

(*)以「*」標示的英文名稱均為不存在正式英文譯名的自然人、法人、政府部門、機構、法律、規則、法規及其他實體的日文名稱的非正式英文譯名。該等名稱僅供識別。

於本公告內，以¥計值的若干金額按下文所示匯率換算為港元，惟有關換算不應被詮釋為以¥計值的金額已經或可能已按有關匯率或任何其他匯率換算為港元，或根本無法換算：¥1 = 0.053港元。

代表董事會
NIRAKU GC HOLDINGS, INC.*
株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス
主席、執行董事兼行政總裁
谷口久徳

日本・福島，二零二四年三月十三日

於本公告日期，執行董事為谷口久徳、大石明德及渡辺将敬；非執行董事為坂内弘；及獨立非執行董事為南方美千雄、小泉義広、響田倉治及田中秋人。