

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)

有關出售目標集團之

自願公佈

出售事項

建業董事會宣佈，於 2025 年 10 月 28 日（交易時段後），賣方（為建業之間接非全資附屬公司及漢國之直接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及轉讓，而買方已有條件地同意購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款。銷售股份及銷售貸款的代價將為(i)該物業的協定物業價值 338,000,000 港元；及(ii)目標集團的完成資產淨值之總和。為釐定臨時買賣協議項下的代價，目標集團的資產淨值應剔除該物業的賬面值、銷售貸款、須於完成前償還、抵償、更替、終止或以其他方式抵銷或轉讓及轉移予賣方的任何公司間結餘，以及任何遞延稅項負債（如有）。於 2025 年 3 月 31 日，目標集團的未經審核合併資產淨值約為 2,349,500 港元，包括流動資產約 3,506,800 港元及流動負債約 1,157,300 港元。因此，估計代價將約為 340,349,500 港元。

目標集團由 Oseling Investments、英都及寶軒酒店（尖沙咀）組成。Oseling Investments 為一間投資控股公司，持有英都及寶軒酒店（尖沙咀）的 100% 股權，而英都及寶軒酒店（尖沙咀）各自分別持有該物業及酒店牌照。

於本公告日期，漢國（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% 權益。

上市規則之涵義

就建業而言，除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條就出售事項計算的所有其他適用百分比率均低於 5%。建業認為代價比率產生了異常結果，因而向聯交所申請應用替代規模測試。聯交所已行使上市規則第 14.20 條項下的酌情權，允許採納該替代規模測試，而由於就建業而言該替代規模測試的百分比率亦低於 5%，故出售事項並不構成上市規則第 14 章項下建業之須予公佈交易。然而，建業自願作出此公佈，以向建業的股東及潛在投資者提供有關出售事項的進一步資料。

臨時買賣協議須待若干先決條件及其條款獲達成後方可完成，因此，出售事項可能會或可能不會落實。建業股東及建業的潛在投資者於買賣建業股份時務請審慎行事。

出售事項

建業董事會宣佈，於 2025 年 10 月 28 日（交易時段後），賣方（為建業之間接非全資附屬公司及漢國之直接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議，據此，賣方已有條件地同意出售及轉讓，而買方已有條件地同意購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款。

臨時買賣協議

下文載列臨時買賣協議之主要條款：

日期

2025 年 10 月 28 日

訂約方

- (1) HKL Holdings (BVI)（為建業之間接非全資附屬公司及漢國之直接全資附屬公司）作為賣方；
- (2) 顯駿管理有限公司作為買方；及
- (3) 漢國作為擔保人，以擔保賣方責任獲履行。

主體事項

根據臨時買賣協議，賣方將出售予買方的資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。賣方已有條件地同意向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款，而不附帶產權負擔。有關目標集團之進一步詳情載於下文「有關目標集團、該物業及該酒店之資料」一節。

代價及付款條款

買方就銷售股份及銷售貸款的利益將支付的代價，其金額應等於協定物業價值 338,000,000 港元加上目標集團的完成資產淨值之金額。

就釐定臨時買賣協議項下的代價而言，資產淨值指目標集團的綜合流動資產總值（為免生疑問，包括公用設施按金及應收賬款，但不包括該物業價值）減去目標集團的綜合流動負債總額（銷售貸款、於完成前須償還、抵償、更替、終止或以其他方式抵銷或轉讓及轉移予賣方的任何公司間結餘，以及遞延稅項負債（如有）除外）的金額。

代價主要根據協定物業價值釐定，而協定物業價值乃由賣方與買方參考（其中包括）該類型的可比性物業的市值後經公平磋商協定。該物業於 2025 年 3 月 31 日的初步市場估值（由漢國委任的獨立估值師根據市場比較法評估）約為 351,000,000 港元。協定物業價值較上述該物業的初步市場估值折讓約 3.7%。

代價將以下列方式支付：

- (i) 相當於協定物業價值 10% 的按金共計 33,800,000 港元須於簽訂臨時買賣協議時支付予賣方的律師（「按金」）；
- (ii) 相當於初步代價餘額（即協定物業價值加上目標集團的備考資產淨值之總和）的金額經扣除按金後須於完成日期支付予賣方（或其指定人士）；及
- (iii) 買方（倘完成資產淨值高於備考資產淨值）或賣方（倘完成資產淨值低於備考資產淨值）須支付相當於完成資產淨值與備考資產淨值之差額的調整金額。

先決條件

完成須待以下條件達成（及／或獲買方豁免）方可作實：

- (a) 英都能夠根據臨時買賣協議之條款遵照香港適用法律出示及給予該物業的業權；
- (b) 買方已根據臨時買賣協議條款的規定對目標集團的業務、財務及法律方面進行盡職調查（有關該物業業權的調查除外），而買方根據臨時買賣協議條款的約定協議下並無發現任何問題；
- (c) 臨時買賣協議所載保證於落實完成的日期在所有重大方面仍保持真實及準確；及
- (d) 臨時買賣協議項下擬進行的交易乃遵照上市規則之規定進行。

買方可於最後截止日期前任何時間以書面形式豁免上文所載任何先決條件（(d)項除外）。

倘臨時買賣協議所載任何先決條件於最後截止日期或之前未有達成（或獲豁免），則除非有關訂約方書面同意，否則賣方或買方可選擇向另一方發出通知：(i)將最後截止日期延遲至原先最後截止日期後不超過 20 個營業日的日期；或(ii)終止臨時買賣協議。

完成

完成應於臨時買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免後第 3 個營業日，或賣方與買方可能以書面協定的其他日期在香港落實。

於完成後，建業集團將不再擁有目標集團的任何權益，而目標集團的財務業績及資產與負債將不再併入建業集團的綜合財務報表。於完成後，該物業將按原狀（現不受制於租約的場址則以交吉形式）交付予買方，而漢國集團及建業集團將不再擁有該酒店的權益或經營該酒店，屆時該酒店將由買方經營。

有關目標集團、該物業及該酒店之資料

Oseling Investments Limited

Oseling Investments 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為漢國的間接全資附屬公司。**Oseling Investments** 主要從事投資控股。

英都發展有限公司

英都為一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為 **Oseling Investments** 之直接全資附屬公司。英都主要從事物業投資，並為該物業的擁有人。

寶軒酒店（尖沙咀）管理有限公司

寶軒酒店（尖沙咀）為一間於香港註冊成立的有限公司，於本公佈日期為 **Oseling Investments** 的直接全資附屬公司。寶軒酒店（尖沙咀）主要從事酒店經營及管理。該公司擁有酒店牌照，並經營及管理該酒店。

該物業及該酒店

該物業位於香港九龍天文臺圍 5 號、7 號及 9 號諾士佛廣場。該物業為一幢 23 層高建築物，佔地面積約為 3,937 平方呎，而總樓面面積約為 60,894 平方呎，並以寶軒酒店（尖沙咀）之名稱經營該酒店。

目標集團的財務資料

下文載列目標集團截至 2025 年 3 月 31 日及 2024 年 3 月 31 日止兩個財政年度之未經審核合併賬目概要：

	截至下列日期止財政年度	
	2025 年 3 月 31 日 (未經審核) 港元	2024 年 3 月 31 日 (未經審核) 港元
收入	6,518,472	9,417,783
經營成本	(2,317,458)	(9,860,116)
經營溢利／（虧損）	4,201,014	(442,333)
投資物業之公平值收益／（虧損）	(37,100,000)	6,917,460
除稅前溢利／（虧損）	(32,898,986)	6,475,127
稅項	-	-
除稅後溢利／（虧損）	(32,898,986)	6,475,127

目標集團於 2025 年 3 月 31 日的未經審核合併負債淨額約為 166,600,000 港元（包括銷售貸款金額約 519,900,000 港元），而目標集團於 2024 年 3 月 31 日的未經審核合併負債淨額約為 133,800,000 港元（包括銷售貸款金額約 526,800,000 港元）。

目前，該物業已就漢國獲授的銀行貸款按予香港一間持牌銀行，未償還餘額為 198,000,000 港元。部分代價將於完成時直接用作悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業的抵押。

有關賣方及建業集團之資料

賣方為 HKL Holdings (BVI) Limited。HKL Holdings (BVI) 為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於本公佈日期為漢國之直接全資附屬公司，而漢國則由建業擁有 68.09% 股權。HKL Holdings (BVI) 主要從事投資控股。

建業在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：216）。建業為一間投資控股公司，而建業集團（包括漢國集團）主要從事物業投資。

有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之私人有限公司，並由黃敏利先生控制，黃先生從事傢俬業務。

於本公佈日期，就建業董事作出合理查詢後所深知、盡悉及所信，買方及黃先生均為獨立於建業及其關連人士之第三方。

出售事項之理由及裨益

建業集團及漢國集團致力優化物業組合及資源分配，以迎接下一階段增長。因此，建業董事會認為，出售事項提供寶貴機會，可釋放對該物業的投資價值，為漢國集團帶來正現金流入。此外，出售事項亦可使漢國集團減少銀行借款、改善其流動性及強化漢國集團的整體財務狀況。

建業董事會亦認為，出售事項乃於建業集團的日常業務過程中進行，而臨時買賣協議的條款屬公平合理，且出售事項符合建業及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於 2025 年 3 月 31 日，目標集團的未經審核合併資產淨值約為 353,349,500 港元（包括該物業的賬面值約 351,000,000 港元及流動資產淨值約 2,349,500 港元）。根據初步代價 340,349,500 港元及有關出售事項的估計開支約 1,000,000 港元，預期建業集團（持有漢國約 68.09% 股權）將錄得估計虧損約 9,532,600 港元。然而，出售事項的實際虧損淨額須待建業及漢國的核數師審核後方可作實。

於完成後，建業集團將不再持有目標集團的任何權益，而目標集團的財務業績及資產與負債將不再併入建業集團的綜合財務報表。

所得款項擬定用途

根據估計代價 340,349,500 港元，出售事項的所得款項淨額（於悉數償還銀行貸款後）估計約為 141,000,000 港元。出售事項的現金所得款項淨額將補充漢國集團的營運資金、改善其流動性及強化漢國集團的整體財務狀況。

上市規則之涵義

就建業而言，除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條就臨時買賣協議項下擬進行的交易計算的所有其他適用百分比率均低於 5%。建業認為代價比率產生了異常結果，因而向聯交所申請應用替代規模測試。聯交所已行使上市規則第 14.20 條項下的酌情權，允許採納該替代規模測試，而由於就建業而言該替代規模測試的百分比率亦低於 5%，故出售事項並不構成上市規則第 14 章項下建業之須予公佈交易。然而，建業自願作出此公佈，以向建業的股東及潛在投資者提供有關出售事項的進一步資料。

臨時買賣協議須待若干先決條件及其條款獲達成後方可完成，因此，出售事項可能會或可能不會落實。建業股東及建業的潛在投資者於買賣建業股份時務請審慎行事。

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：

「協定物業價值」	指	根據臨時買賣協議，該物業的協定物業價值 338,000,000 港元
「銀行貸款」	指	漢國於完成日期欠付香港一間持牌銀行並以該物業作為抵押的貸款之未償還本金總額及其任何應計利息
「營業日」	指	於當日上午九時並無懸掛「黑色暴雨警告」或 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號而持牌銀行在香港對公眾開放進行業務之日（星期六或星期日除外）
「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	建業的董事會
「建業集團」	指	建業及其附屬公司（包括漢國集團）
「建業股東」	指	建業的股東
「完成」	指	根據臨時買賣協議之條款及條件完成銷售股份的買賣及銷售貸款的轉讓
「完成日期」	指	落實完成的日期，即臨時買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免後第 3 個營業日，或賣方與買方可能以書面協定的其他日期
「完成資產淨值」	指	根據賣方將自費編製並於完成日期後不遲於 40 個營業日交付予買方的目標集團完成賬目得出之資產淨值
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	買方根據臨時買賣協議就銷售股份及銷售貸款應付予賣方之代價
「出售事項」	指	賣方根據臨時買賣協議之條款及條件，建議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款

「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、期權、優先選擇權、優先購買權、第三方權利或權益、具有類似效力之其他任何種類之產權負擔或抵押權益，以及設立或授出上述任何各項之任何協議或責任，惟銀行貸款項下的抵押文件及與該物業有關的任何租賃除外
「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
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「漢國股東」	指	漢國的股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	現時在該物業以「寶軒酒店（尖沙咀）」名稱經營之酒店
「酒店牌照」	指	旅館業監督就該酒店發出的酒店牌照
「初步代價」	指	初步代價，即協定物業價值加上目標集團備考資產淨值之總和，可就完成資產淨值作出調整
「英都」	指	英都發展有限公司(King Capital Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為 Oseling Investments 之直接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2025 年 12 月 31 日（或賣方與買方之間以書面協定之較後日期）
「資產淨值」	指	相等於(a)目標集團綜合流動資產總值（為免生疑問，包括公用設施按金及應收賬款，但不包括該物業的價值）；減去(b)目標集團的綜合流動負債總額（銷售貸款、於完成前須償還、抵償、更替、終止或以其他方式抵銷或轉讓及轉移予賣方的任何公司間結餘，以及遞延稅項負債（如有）除外）之金額
「Oseling Investments」	指	Oseling Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為漢國之間接全資附屬公司

「備考資產淨值」	指	根據賣方於完成日期前至少 5 個營業日（但不包括完成日期）之前交付予買方的目標集團備考完成賬目得出之資產淨值
「該物業」	指	位於香港九龍天文臺圍 5 號、7 號及 9 號，所有在土地註冊處註冊為九龍內地段第 8806、8860 及 9357 號的地段及地塊，以及稱為諾士佛廣場的所有宅院建築及樓宇
「臨時買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為 2025 年 10 月 28 日之有條件買賣協議
「買方」	指	顯駿管理有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「銷售貸款」	指	Oseling Investments 於完成時所欠賣方之股東貸款
「銷售股份」	指	賣方根據臨時買賣協議將售予買方的一股 Oseling Investments 已發行普通股，即 Oseling Investments 全部股本權益
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Oseling Investments、英都及寶軒酒店（尖沙咀）
「寶軒酒店（尖沙咀）」	指	寶軒酒店（尖沙咀）管理有限公司(The Bauhinia Hotel (TST) Management Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為 Oseling Investments 之直接全資附屬公司
「賣方」或「HKL Holdings (BVI)」	指	HKL Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為漢國之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
尹嘉怡
公司秘書

香港，2025 年 10 月 28 日

於本公佈日期，建業之董事為執行董事王承偉先生（主席）、陳遠強先生（副主席）、周明祖先生（董事總經理）及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生、Randall Todd Turney 先生及徐英略先生。