

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。



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

收購位於日本大阪的一間酒店物業

於 2025 年 2 月 7 日，The Bauhinia Hotels Group Japan 5 與賣方及 Green Estate 訂立買賣合約轉讓協議，據此，The Bauhinia Hotels Group Japan 5（作為承讓人）同意從 Green Estate（作為轉讓人）接收及承擔 Green Estate 從賣方收購該物業相關的買賣合約項下之所有權利及責任，代價（含當地消費稅）為約 1,220 百萬日圓（相當於約 62.2 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 5 乃根據 TK 安排而成立，由合營公司、Best Range Global 及恆景日本分別出資及控制 50%、21%及 29%。由於合營公司由 Best Range Global 及恆景日本分別擁有 60%及 40%權益，因此 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 的實際權益由 Best Range Global 及恆景日本分別控制 51%及 49%。Best Range Global 為漢國之直接全資附屬公司及建業之間接非全資附屬公司。

就建業及漢國而言，由於根據上市規則第 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%，故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 2025 年 2 月 7 日，The Bauhinia Hotels Group Japan 5 與賣方及 Green Estate 訂立買賣合約轉讓協議，據此，The Bauhinia Hotels Group Japan 5（作為承讓人）同意從 Green Estate（作為轉讓人）接收及承擔 Green Estate 從賣方收購該物業相關的買賣合約項下之所有權利及責任，代價（含當地消費稅）為約 1,220 百萬日圓（相當於約 62.2 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 5 乃根據 TK 安排而成立，由 Best Range Global 及恆景日本分別實際出資及控制 51% 及 49%。Best Range Global 為漢國之直接全資附屬公司及建業之間接非全資附屬公司。

買賣合約轉讓協議

日期： 2025 年 2 月 7 日

訂約方： (i) Green Estate，作為轉讓人
(ii) The Bauhinia Hotels Group Japan 5，作為承讓人；及
(iii) 賣方

Green Estate 為一間於日本成立的公司，主要在日本從事房地產投資及交易尋源。該公司由葉偉倫先生全資實益擁有，而彼為漢國一家從事餐飲業務的非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09(1) 條）之董事。根據上市規則第 14A.09 條，葉偉倫先生及 Green Estate 並非建業及漢國各自之關連人士。

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。其由井上佳代子女士全資實益擁有，彼為專業物業投資者。

就建業董事及漢國董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公佈內所披露者除外，Green Estate、賣方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於建業及漢國及其各自關連人士（定義見上市規則）之第三方。

標的事項： 根據買賣合約轉讓協議，i) Green Estate 同意向 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 轉讓 Green Estate 於買賣合約項下之所有權利及責任，而 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 將接收及承擔該等權利及責任；及 ii) 所有相關訂約方已同意將買賣合約項下之完成日期延長至 2025 年 2 月 28 日。

買賣合約的 日期： 2024 年 7 月 24 日

條款： 資產： 該物業位於日本大阪市天王寺區悲田院町 119-6 號的地盤。該物業為一幢 10 層高之酒店大樓，總建築面積約為 1,569 平方米，包括 59 間客房及 42 間膠囊房。

代價： 1,220 百萬日圓（相當於約 62.2 百萬港元）

代價須按以下方式支付：

- (i) 金額 122 百萬日圓（相當於約 6.2 百萬港元）（即代價約 10%）已由 Green Estate 於簽訂買賣合約時支付（將由 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 於收購事項完成後償付）；及
- (ii) 餘下代價 1,098 百萬日圓（相當於約 56 百萬港元），即代價約 90%，須於買賣合約完成時支付。

完成： 買賣合約暫定於 2025 年 1 月 31 日或之前完成，並已根據買賣合約轉讓協議延期至 2025 年 2 月 28 日。

代價約為 1,220 百萬日圓（相當於約 62.2 百萬港元），包括土地及樓宇的代價連同將由買方承擔的所有消費稅，該代價乃由 Green Estate 與賣方參考該物業的現行市值經公平磋商後釐定。The Bauhinia Hotels Group Japan 5 認為代價屬公平合理，因此同意從 Green Estate 接收該物業。

該物業將於收購事項完成後交吉。屆時 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 將進行翻新工程，將該物業升級為高級精品酒店，然後將其出租予日本一家獨立酒店營運商。

根據獨立物業估值師的估值，該物業於 2024 年 12 月 16 日的市值為 1,380 百萬日圓（相當於約 70.4 百萬港元）。

TK 安排

透過 TK 安排，合營公司、Best Range Global 及恆景日本（均為 TK 投資者）須向 The Bauhinia Hotels Group Japan 5（為 TK 經營者）提供資金以完成收購事項，而 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 須負責持有及管理該物業，並將該物業產生的可分配利潤按合營公司、Best Range Global 及恆景日本各自的控制權益分派予該等公司。

The Bauhinia Hotels Group Japan 5 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。

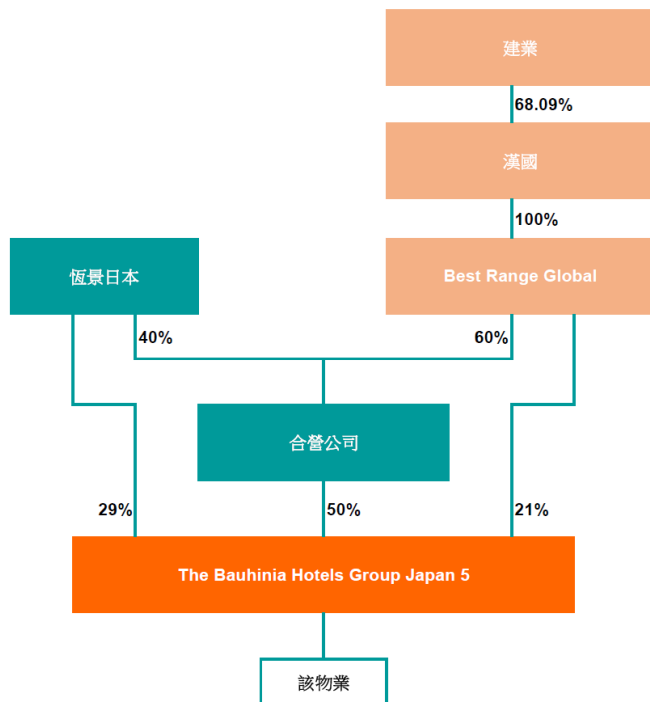
就收購事項而言，合營公司已就成立及管理 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 之 ISH 委聘及委任日本註冊會計師事務所加藤公認會計士・稅理士事務所。

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。

漢國為一家投資控股公司，而漢國集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。

於收購事項完成後，該物業的股權架構列示如下：



該物業位於大阪的黃金地段，毗鄰天王寺站，該站是大阪最重要的交通樞紐之一，連接日本鐵路線、大阪地鐵線及關西國際機場。

該物業於 2024 年中旬由 **Green Estate** 介紹，當時出租予日本一家酒店營運商。然而，**Best Range Global** 及恆景日本對該酒店營運商的表現並不滿意，故並無進一步進展。另一方面，**Green Estate** 則接收該物業，並隨後得以安排終止租約。然後，**Best Range Global** 及恆景日本重新考慮該項目，並決定從 **Green Estate** 接收該物業。因此，該物業將於收購事項完成後交吉。**The Bauhinia Hotels Group Japan 5** 擬對該物業進行翻新，然後將其出租予日本一家獨立酒店營運商，而該營運商是現時為合營公司在日本經營四家酒店的戰略合作夥伴。預期該物業將為建業集團及漢國集團提供穩定的額外經常性收入來源，長遠來看將為其作出正面貢獻。

除應付予賣方之代價外（惟 10%的按金將於收購事項完成後向 **Green Estate** 償付），**The Bauhinia Hotels Group Japan 5** 將向 **Green Estate** 支付代價的 1%作為代理費。

代價不少於 50%的外部融資預計將從日本銀行取得，而餘下金額將以 **Best Range Global** 及恆景日本的股權出資償付，其中由 **Best Range Global** 出資的相關部分將由漢國的內部資源撥付。**The Bauhinia Hotels Group Japan 5** 之財務業績須合併至建業集團及漢國集團兩者之財務報表。

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，而買賣合約轉讓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，而買賣合約轉讓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，由於根據上市規則第 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%，故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。

Green Estate 由葉偉倫先生全資實益擁有，而彼為漢國一家非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09(1)條）之董事。根據上市規則第 14A.09 條，**Green Estate** 及葉偉倫先生並非建業及漢國各自之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，訂立買賣合約轉讓協議並不構成建業及漢國各自之關連交易。

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 5 根據買賣合約轉讓協議收購該物業
「買賣合約轉讓協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 5（作為承讓人）、Green Estate（作為轉讓人）與賣方之間訂立日期為2025年2月7日的轉讓協議，據此，The Bauhinia Hotels Group Japan 5 同意接收及承擔 Green Estate 在買賣合約項下之所有權利及責任
「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
「建業董事」	指	建業之董事
「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 5 就收購事項應付賣方之代價（含當地消費稅）約 1,220 百萬日圓（相當於約 62.2 百萬港元）

「Green Estate」	指	株式會社 Green Estate (Green Estate Company Limited)，一間根據日本法律註冊成立並以股本為限之有限公司，並由葉偉倫先生全資實益擁有
「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
「漢國董事」	指	漢國之董事
「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	包括位於日本大阪市天王寺區悲田院町 119-6 號之土地及 10 層高之酒店樓宇
「買賣合約」	指	Green Estate 與賣方就 Green Estate 收購該物業訂立日期為 2024 年 7 月 24 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 5」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 5 合同会社(Godo Kaisha)，一間根據日本法律由合營公司、Best Range Global 及恆景日本（均為投資者）通過達成協議而成立之有限公司
「TK 安排」	指	合營公司、Best Range Global、恆景日本與 The Bauhinia Hotels Group Japan 5 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	有限会社ティ・アンド・エム (T&M Company Limited)，一間於日本註冊成立並以註冊股本為限之有限公司，由井上佳代子女士全資實益擁有
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 1.00 日圓=0.051 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，2025年2月7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（副主席及董事總經理）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。

於本公佈日期，漢國之董事為執行董事王承偉先生（主席）、李曉平先生、林炳麟先生及林燕勝先生；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事方文靜女士、馬德璋先生、陳家俊先生及周明祖先生。