

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之內容概不負責，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之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)

須予披露交易

收購位於日本大阪的一間酒店物業

於二零二三年九月二十六日，The Bauhinia Hotels Group Japan 3 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）為 560 百萬日圓（相當於約 29.68 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 3 乃根據 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本公司之間接非全資附屬公司）擁有 60% 之權益。

就本公司而言，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%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，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。

於二零二三年九月二十六日，The Bauhinia Hotels Group Japan 3 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）為 560 百萬日圓（相當於約 29.68 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 3 乃根據 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本公司之間接非全資附屬公司）擁有 60% 之權益。

## 買賣協議

日期：二零二三年九月二十六日

訂約方：(i) The Bauhinia Hotels Group Japan 3；及  
(ii) 賣方

賣方為一間於日本註冊成立之公司，主要在日本從事建築及土木工程項目的承包、設計、建設及管理；以及房地產的買賣、租賃、管理、營運及諮詢。其由杉本幸成先生實益擁有約 66.7% 權益；及金光孝則先生實益擁有約 33.3% 權益。上述兩位均為專業物業投資者及發展商。

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泉佐野市若宮町 1240-8 及 10 號地塊。其為一幢 7 層高的酒店樓宇，總建築面積約 871.98 平方米，包括 48 間酒店客房。該物業現時空置，而合營公司正計劃於收購事項完成後將該物業出租予日本一家獨立酒店營運商。

根據獨立物業估值師之估值，該物業於二零二三年九月十五日的市值為 643 百萬日圓（相當於約 34.08 百萬港元）。

**代價：** 代價為 560 百萬日圓（相當於約 29.68 百萬港元），包括土地及樓宇的代價連同將由 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 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後公平磋商釐定。

代價須按以下方式支付：

- (i) 須於二零二三年十月六日或之前以現金支付金額 56 百萬日圓（相當於約 2.97 百萬港元），即代價的 10%；及
- (ii) 須於收購事項完成時支付餘下代價 504 百萬日圓（相當於約 26.71 百萬港元），即代價的 90%。

**完成：** 預期收購事項將於二零二三年十一月三十日或之前完成。賣方須於完成時以交吉形式將該物業交付予 The Bauhinia Hotels Group Japan 3。

## **TK 安排**

透過 TK 安排，合營公司（為 TK 投資者）須向 The Bauhinia Hotels Group Japan 3（為 TK 經營者）提供資金以完成收購事項，而 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 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 3 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 3 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

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資及(iii)物業及停車場管理業務。本集團之物業業務主要由漢國經營。

合營公司乃為投資日本的酒店物業而成立。誠如本公司日期為二零二三年六月二十七日、二零二三年八月三十日及二零二三年九月六日之公佈所述，合營公司已收購三間分別位於大阪及東京之酒店物業，而該物業為合營公司在日本收購的第四家酒店。

該物業位於大阪西南部，靠近關西國際機場。鑑於該物業的位置優越，董事會認為該物業適合作為酒店經營，供商務旅客及遊客入住。合營公司擬將整幢該物業出租予日本一家獨立酒店營運商以賺取租金收入，此舉可提供穩定的額外經常性收入來源，長遠而言可為本集團作出積極貢獻。董事會認為收購事項為寶貴之投資機會，並可擴大本集團之投資組合。

預期代價不少於 50%之外部融資可從日本的銀行獲取，而餘額將由合營公司保留的資本支付，其中將由 **Best Range Global** 出資的相關部分應由漢國的內部資源撥付。**The Bauhinia Hotels Group Japan 3** 之財務業績須合併至本集團之財務報表。

董事認為，收購事項乃於本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，且收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

就本公司而言，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%，因此收購事項構成本公司之須予披露交易，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	<b>The Bauhinia Hotels Group Japan 3</b> 根據買賣協議之條款及條件向賣方收購該物業
「Best Range Global」	指	<b>Best Range Global Limited</b> ，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
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	建業實業有限公司( <b>Chinney Investments, Limited</b> )，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： <b>216</b> ），並為漢國之控股公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	<b>The Bauhinia Hotels Group Japan 3</b> 就收購事項應付賣方之代價（含當地消費稅） <b>560</b> 百萬日圓（相當於約 <b>29.68</b> 百萬港元）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（包括漢國）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「漢國」	指	漢國置業有限公司 ( <b>Hon Kwok Land Investment Company, Limited</b> )，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： <b>160</b> ），由本公司直接擁有 <b>68.09%</b> 之權益

「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	包括位於日本大阪泉佐野市若宮町 1240-8 及 10 號之地塊及一幢 7 層高之酒店樓宇
「買賣協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 3 與賣方就收購事項訂立日期為二零二三年九月二十六日的買賣協議
「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 3」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 3 合同会社，一間根據日本法律透過與合營公司（即投資者）訂立的協議成立之有限公司
「TK 安排」	指	合營公司與 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 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	Kaifu Kensetsu Co. Ltd. (株式会社海部建設)，一間於日本註冊成立且擁有已發行股本之有限公司，由杉本幸成先生實益擁有約 66.7%權益；及金光孝則先生實益擁有約 33.3%權益

「%」 指 百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 1.00 日圓=0.053 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  
尹嘉怡  
公司秘書

香港，二零二三年九月二十六日

於本公佈日期，本公司之董事為執行董事王承偉先生（主席）及陳遠強先生（副主席及董事總經理）；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生及 **Randall Todd Turney** 先生。