

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

#### 出售位於東京淺草的一間酒店物業

於二零二四年五月二十八日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方訂立買賣協議，內容有關出售該物業，代價約為 1,872.5 百萬日圓（相當於約 93.6 百萬港元）。

該物業乃由 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 於二零二三年八月三十日以代價（含當地消費稅）約 1,572.5 百萬日圓（相當於約 78.6 百萬港元）收購。預期出售事項完成後將確認出售事項之未經審核收益約 155 百萬日圓（相當於約 7.8 百萬港元），有關收益乃按代價減該物業於二零二四年三月三十一日的未經審核賬面值，並經扣除相關開支及費用後計算。該計算僅為估計數字，以作說明之用，有待建業及漢國核數師的進一步審閱。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 乃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。

就漢國而言，根據上市規則第 14.07 條就出售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，出售事項構成漢國之須予披露交易，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。

就建業而言，除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條有關出售事項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，並向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所根據上市規則第 14.20 條行使其酌情權採用該替代規模測試，而由於建業的此測試比率亦低於 5%，故出售事項並不構成上市規則第 14 章項下建業的須予公佈交易。然而，建業自願與漢國聯合作出本公佈。

於二零二四年五月二十八日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方訂立買賣協議，內容有關出售該物業，代價約為 1,872.5 百萬日圓（相當於約 93.6 百萬港元）。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 乃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：二零二四年五月二十八日

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

買方為一間於日本成立之公司，主要在日本從事房地產投資及資產管理。其由浜崎隆志先生全資實益擁有，彼為專業房地產投資者。

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，買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。

將予出售之資產：一間膠囊酒店，位於日本東京台東區雷門一丁目，總建築面積約 1,316 平方米，包括 147 間膠囊房及 5 間客房。該物業將隨同與日本一家獨立酒店營運商訂立的租約，按「現狀」出售，該租約自二零二三年七月起至二零三八年六月三十日屆滿，為期 15 年。

代價：代價將由買方按以下方式支付及償付：

- 50 百萬日圓（即代價的約 2.7%）（相當於約 2.5 百萬港元）將於簽署買賣協議時支付作為訂金；及
- 餘額 1,822.5 百萬日圓（即代價的約 97.3%）（相當於約 91.1 百萬港元）將於出售事項完成時支付。

根據獨立物業估值師的估值，該物業於二零二四年五月十九日的評估市值為 2,300 百萬日圓（相當於約 115 百萬港元），等同於 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 於二零二三年八月收購該物業時的市值。

代價約為 1,872.5 百萬日圓（相當於約 93.6 百萬港元），包括土地及樓宇的代價，乃由合營公司與買方公平磋商並經考慮該物業的現行市值以及（其中包括）與合營公司持有的其他現有酒店的經營協同效應及其於日本的整體投資策略後釐定。請參閱下文「進行出售事項之理由及裨益」一段。

完成： 預期出售事項將於二零二四年七月三十一日或之前完成。

### 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

下文載列 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 自二零二三年八月三十日收購該物業起直至二零二四年三月三十一日的未經審核損益賬目：

	自二零二三年八月三十日至 二零二四年三月三十一日期間	
	(千日圓)	(千港元)
經營溢利	35,062	1,753
減： 銀行貸款利息	(12,879)	(644)
其他開支	(3,275)	(164)
除稅前溢利	18,908	945
減： 稅項 (附註)	(14,041)	(702)
除稅後溢利	4,867	243

附註：稅項主要指收購該物業產生的稅費，並須待核數師進一步確認後予以資本化

待建業集團及漢國集團各自的核數師審閱及確認後，預期於出售事項完成後，建業集團及漢國集團將錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約 155 百萬日圓（相當於約 7.8 百萬港元），有關收益乃參考出售事項所得款項淨額（代價經扣除相關開支及費用後）約 1,809 百萬日圓（相當於約 90.5 百萬港元）以及於二零二四年三月三十一日該物業的未經審核賬面值約為 1,654 百萬日圓計算。漢國集團及建業集團應佔收益將分別為 93 百萬日圓（相當於約 4.7 百萬港元）及 64 百萬日圓（相當於約 3.2 百萬港元）。

於出售事項後，應收淨額（經扣除贖回該物業的抵押而須償還的任何金額以及相關開支及費用後）約 839 百萬日圓（相當於約 42 百萬港元）擬全數保留在日本作未來投資用途。

## 進行出售事項之理由及裨益

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（不包括漢國集團）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。

The Bauhinia Hotels Group Japan 2 乃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）及恆景日本分別擁有 60% 及 40% 之權益。

該物業乃由 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 於二零二三年八月三十日以代價（含當地消費稅）約 1,572.5 百萬日圓（相當於約 78.6 百萬港元）收購。該物業連同與日本一家獨立酒店營運商的租約一併收購，有關租約乃於 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 收購之前訂立。該租約的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 250,000 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 500,000 港元）。該物業為合營公司在日本收購的第二間酒店。

其後，合營公司收購了日本的另外三間酒店物業。除該物業外，所有其他四間酒店物業均已出租予日本一家單一酒店營運商（為獨立第三方），並在同一間名為「R Hotel」的連鎖酒店下運營。該連鎖酒店定位為專注於中產階級客戶的精品酒店。

另一方面，該物業為一間專注於低預算客戶的膠囊酒店，並且由於該物業連同租約一併收購，因此其由另一家並非由合營公司選擇的酒店營運商經營。

合營公司認為，與「R Hotel」建立戰略聯盟，並擬繼續向其出租酒店物業，從而建立同一品牌的連鎖酒店平台乃屬有益。基於這一原因，合營公司決定出售該物業，以騰出資金用於其他機會，並鞏固其業務模式，以便日後更好地發展其酒店平台。

於收購及出售該物業時，該物業的市場估值維持不變，為 2,300 百萬日圓（相當於約 115 百萬港元）。代價較該物業的評估市值折讓約 18.6%。然而，其亦代表於不到一年的時間內該物業可變現總收益 300 百萬日圓（相當於約 15 百萬港元），或高於該物業收購價格的約 19.1%。

因此，建業集團及漢國集團管理層認為，出售事項為兩家集團實現令人滿意的物業收益及整合合營公司資源以進一步發展其於日本酒店平台的良機。其亦可增強合營公司的流動資金，以尋求其他更好的機會。於出售事項完成後，合營公司擬將所得款項淨額用於日後投資日本的酒店物業及擴大「R Hotel」的覆蓋範圍。

建業董事會認為，出售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，且出售事項符合建業及其股東之整體利益。

漢國董事會認為，出售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，且出售事項符合漢國及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

就漢國而言，根據上市規則第 14.07 條就出售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，出售事項構成漢國之須予披露交易，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。

就建業而言，除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條有關出售事項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，並向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所根據上市規則第 14.20 條行使其酌情權採用該替代規模測試，而由於建業的此測試比率亦低於 5%，故出售事項並不構成上市規則第 14 章項下建業的須予公佈交易。然而，建業自願與漢國聯合作出本公佈。

## 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：

「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（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	買方就出售事項應付 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 之代價淨額共計約 1,872.5 百萬日圓（相當於約 93.6 百萬港元）
「出售事項」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 根據買賣協議之條款及條件向買方出售該物業

「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
「買方」	指	JAPAN GROUP 合同会社(Godo Kaisha)，一間於日本成立之有限公司，由浜崎隆志先生全資實益擁有
「買賣協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方就出售事項訂立日期為二零二四年五月二十八日的買賣協議
「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 合同会社 (Godo Kaisha)，一間根據日本法律由合營公司（即投資者）成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 1.00 日圓 = 0.050 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，二零二四年五月二十八日

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。