

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)



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

出售日本大阪酒店物業

2026 年 7 月 31 日，The Bauhinia Hotels Group Japan 3 與買方訂立買賣協議，內容有關按 1,675,000,000 日圓（相當於約 82,100,000 港元，含當地消費稅）之代價出售該物業。

The Bauhinia Hotels Group Japan 3 由合營公司單獨出資及控制，而合營公司由 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% 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。

除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條就出售事項所計算的所有其他適用百分比率對建業而言均低於 5%。建業認為代價比率產生異常結果，並已向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所已行使其於上市規則第 14.20 條項下之酌情權採用有關替代規模測試，由於採用該測試後代價比率對建業而言亦低於 5%，故出售事項對建業而言並不構成上市規則第 14 章項下的須予公佈交易。儘管如此，建業仍自願與漢國聯合刊發本公佈。

2026 年 7 月 31 日，The Bauhinia Hotels Group Japan 3 與買方訂立買賣協議，內容有關按 1,675,000,000 日圓（相當於約 82,100,000 港元，含當地消費稅）之代價出售該物業。

The Bauhinia Hotels Group Japan 3 由合營公司單獨出資及控制，而合營公司由 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%權益。

買賣協議

日期：2026 年 7 月 31 日

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

就建業及漢國各自董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立於建業、漢國及其各自關連人士之第三方。有關進一步資料，請參閱下文「有關買方之資料」一段。

將予出售之資產：該物業位於日本大阪浪速區敷津東二丁目5番18號地段。該物業為一幢 9 層高之酒店大樓，總建築面積約 1,042 平方米，共設有 48 間酒店客房。該物業已出租予一家獨立酒店營運商，現正以精品酒店形式營運。

代價及定價基準：代價將由買方按以下方式支付及償付：

- 160,000,000 日圓（相當於約 7,800,000 港元）將於 2026 年 8 月 31 日前以現金支付；及
- 餘額 1,515,000,000 日圓（相當於約 74,300,000 港元）將於出售事項完成時以現金支付。

根據獨立物業估值師之估值，該物業於 2026 年 6 月 30 日之評估市值為 1,500,000,000 日圓（相當於約 73,500,000 港元）。代價 1,675,000,000 日圓（相當於約 82,100,000 港元）較該物業於 2026 年 6 月 30 日之估值溢價約 11.7%。

代價乃由合營公司與買方經公平磋商後按正常商業條款並參考獨立物業估值師編製之估值報告釐定，並考慮該物業的現行市場價值，以及（其中包括）建業及漢國對日本物業市場未來走勢之看法及微調整體投資策略之決定。詳情請參閱下文「進行出售事項之理由及裨益」一段。

完成： 預期出售事項將於 2026 年 9 月 30 日或之前完成。

終止： 若 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 或買方任何一方嚴重違反買賣協議的條款，且於收到要求作出補救的通知後，未有於不少於 20 天的期限內採取補救措施，則 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 或買方可以終止買賣協議，在此情況下，行使終止權的一方可向違約方追索相當於代價（不含任何消費稅）10%的違約金作為損害賠償。

該物業之資料

該物業總建築面積約 1,042 平方米，共設有 48 間酒店客房。截至 2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日止兩個財政年度，歸屬於該物業的租金收入及（虧損）／溢利淨額如下：

	截至 2025 年 3 月 31 日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2026 年 3 月 31 日 止年度 (經審核) 千港元
租金收入	953	4,075
除稅前（虧損）／溢利淨額	(477)	2,766
除稅後（虧損）／溢利淨額	(477)	2,766

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

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，漢國集團將錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約 30,600,000 日圓（相當於約 1,500,000 港元），而建業集團將錄得收益（經扣除相關開支及費用後）約 20,800,000 日圓（相當於約 1,000,000 港元）。上述收益乃參考出售事項所得款項淨額以及漢國集團及建業集團於 2026 年 6 月 30 日各自就該物業錄得之未經審核賬面值約 72,000,000 港元計算。

出售事項所得款項淨額（於扣除於完成出售事項當日或之前需償還以贖回該物業按揭的金額及相關開支及費用後）約為 1,032,700,000 日圓（相當於約 50,600,000 港元），擬匯回香港用作一般營運資金。

有關建業、漢國及 THE BAUHINIA HOTELS GROUP JAPAN 3 之資料

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 3 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附屬公司）及恆景日本分別擁有 60%及 40%之權益。

有關買方之資料

買賣協議項下之買方為 LLGK1 合同会社 (Godo Kaisha)，其為依據日本商法典所界定的 TK (Tokumei Kumiai) 安排而成立之有限責任公司。買方的唯一 TK 投資者為 Agility Global Strategy VCC 的一項子基金（「Agility 基金」）。Agility 基金由持牌基金管理公司 AP Property Fund Management Pte Ltd 管理，該公司在新加坡金融管理局註冊，擁有廣泛的投資者基礎。

Agility 基金在新加坡依據 2018 年可變資本公司法設立，並在新加坡會計與企業管制局註冊。其投資目標包括但不限於具備明顯重新定位潛力之中型酒店，主要集中於東京、大阪、京都及札幌等高需求地區。AP Property Fund Management Pte Ltd 為 PhillipCapital Group 的房地產業務部門。PhillipCapital Group 為一家總部設於新加坡的全球金融集團，服務超過 200 萬客戶，管理資產總額逾 870 億美元。

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、Agility 基金、AP Property Fund Management Pte Ltd 及 PhillipCapital Group 均為獨立於建業、漢國及其各自關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

該物業乃由 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 於 2024 年 1 月 10 日以代價（含當地消費稅）約 785,000,000 日圓（相當於約 38,500,000 港元）收購。該物業於收購時為空置，並於 2024 年底完成翻新工程，隨後租予一家獨立酒店營運商，並以指定連鎖酒店品牌「R Hotel」營運。

代價較該物業於 2026 年 6 月 30 日之市場估值 1,500,000,000 日圓（相當於約 73,500,000 港元）溢價約 11.7%。與該物業於 2024 年由合營公司收購之原收購價相比，代價較收購價增加約 113.4%。

建業集團及漢國集團持續監察市場環境，並不時檢討其物業組合，以期在物業投資業務上為股東爭取最大回報。基於上述考慮，建業集團及漢國集團的管理層認為，出售事項乃一個良好機會，可自日本的投資中實現理想之回報，並有助整合建業集團及漢國集團之資源及優化兩間集團之物業組合。

建業董事會認為，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，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。

除代價比率外，根據上市規則第 14.07 條就出售事項所計算的所有其他適用百分比率對建業而言均低於 5%。建業認為代價比率產生異常結果，並已向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所已行使其於上市規則第 14.20 條項下之酌情權採用有關替代規模測試，由於採用該測試後代價比率對建業而言亦低於 5%，故出售事項對建業而言並不構成上市規則第 14 章項下的須予公佈交易。儘管如此，建業仍自願與漢國聯合刊發本公佈。

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	買方就出售事項應向 The Bauhinia Hotels Group Japan 3 支付的代價金額，約為 1,675,000,000 日圓（相當於約 82,100,000 港元）
「出售事項」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 3 根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業（包括其信託受益權）
「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	包括位於日本大阪浪速區敷津東二丁目5番18號之地塊及一幢9層高之酒店大樓
「買方」	指	LLGK1 合同会社 (Godo Kaisha)，根據日本法律在 TK 安排下成立之有限責任公司
「買賣協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan 3 與買方所訂立日期為 2026 年 7 月 31 日有關出售事項的買賣協議
「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 (Godo Kaisha)，根據日本法律與合營公司（即投資者）訂立協議而成立之有限責任公司
「TK 安排」	指	按日本商法典所界定，買方與其境外投資者（稱為 TK 投資者）之間訂立之合約安排，由該投資者根據買賣協議提供收購該物業所需資金，此乃境外投資者於日本投資時所採用的常見投資架構
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公佈而言，以日圓計值之金額已按 1.00 日圓=0.049 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，2026 年 7 月 31 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）及范偉立先生（財務董事）；非執行董事王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、*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）及林燕勝先生（董事總經理）；非執行董事王妍醫生及林炳麟先生；以及獨立非執行董事方文靜女士、陳家俊先生及曾瑞華女士。