

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3月4日，The Bauhinia Hotels Group Japan I 與買方訂立有關按 1,542,000,000 日圓（相當於約 77,100,000 港元，含當地消費稅）之代價出售該物業之買賣協議。

The Bauhinia Hotels Group Japan I 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。

就建業與漢國而言，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均超過 5% 但低於 25%（及所有其他適用百分比率均低於 5%）。因此，出售事項構建業與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。

2026年3月4日，The Bauhinia Hotels Group Japan I 與買方訂立有關按 1,542,000,000 日圓（相當於約 77,100,000 港元，含當地消費稅）之代價出售該物業之買賣協議。

The Bauhinia Hotels Group Japan I 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3月4日

訂約方: (i) The Bauhinia Hotels Group Japan I;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、其股東及其各自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: 該物業位於日本大阪市中央區博勞町1-18-2，為一棟10層高之酒店樓宇，總建築面積約1,017.05平方米，包含55間酒店客房。目前該物業已出租予一間獨立酒店營運商且現時作為精品酒店營運。

代價及釐定基準: 買方應按以下方式支付及償付代價:

- 於買賣協議訂立時已以現金支付 10,000,000 日圓（相當於約 500,000 港元）作為按金；以及
- 結餘 1,532,000,000 日圓（相當於約 76,600,000 港元），應於出售事項完成時以現金支付。

根據獨立物業估值師的估值，於 2025 年 12 月 31 日，該物業的市場評估價值為 1,510,000,000 日圓（相當於約 75,500,000 港元）。1,542,000,000 日圓之代價（相當於約 77,100,000 港元）較截至 2025 年 12 月 31 日的該物業估值溢價約 2.1%。

該代價為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的估值報告釐定，當中已計及該物業的現行市場價值及（其中包括）建業與漢國對日本物業市場未來走勢的看法，以及微調整體投資策略的決定。請參閱下文「進行出售事項之理由及裨益」段落。

完成: 預期出售事項將於 2026 年 5 月 22 日或之前完成。

該物業之資料

該物業的總建築面積約為 1,017.05 平方米，包含 55 間酒店客房。(i) 由 2023 年 10 月 12 日（即 The Bauhinia Hotels Group Japan I 完成收購該物業之日）至 2024 年 3 月 31 日止期間；(ii) 截至 2025 年 3 月 31 日止財政年度；及(iii) 截至 2025 年 12 月 31 日止九個月期間租金收入及該物業應佔淨（虧損）/利潤情況如下：

	2023 年 10 月 12 日至 2024 年 3 月 31 日 止期間 (經審核) 千港元	截至 2025 年 3 月 31 日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2025 年 12 月 31 日 止九個月 (未經審核) 千港元
租金收入	355	2,875	4,376
除稅前淨（虧損）／利潤	(1,110)	1,522	3,483
除稅後淨（虧損）／利潤	(1,110)	1,522	3,483

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，估計出售事項完成後，漢國集團將產生虧損約 127,100,000 日圓（相當於約 6,400,000 港元），而建業集團將錄得虧損（扣除相關開支及費用後）約 86,500,000 日圓（相當於約 4,300,000 港元），該等虧損將分別計入漢國集團及建業集團的綜合財務報表。上述估計損失根據代價金額、該物業賬面值、與出售事項相關的已發生及將發生開支的估計金額，以及與出售事項相關的估計稅款作出。該計算僅為估計，僅供說明用途，出售事項實際財務影響須經建業集團與漢國集團各自的核數師審定。

出售事項所得款項淨額約 1,382,000,000 日圓（相當於約 69,100,000 港元）擬用作漢國集團的一般營運資金。

有關建業、漢國及 THE BAUHINIA HOTELS GROUP JAPAN I 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 I 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

買方為於日本註冊成立的有限公司，主要從事房地產投資業務，商號為「Totsu Group」，其業務涵蓋房地產投資、開發與建設、酒店及房地產管理以及建築設計。

買方由鄭建東先生及鄭建南先生各實益擁有 50%及 50%之權益。

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。

進行出售事項之理由及裨益

該物業乃由 The Bauhinia Hotels Group Japan I 於 2023 年 9 月 6 日以代價（含當地消費稅）約 899,800,000 日圓（相當於約 45,000,000 港元）收購。該物業由一間獨立酒店營運商租賃並在「R Hotel」指定連鎖酒店名下營運。該連鎖酒店定位為精品酒店，專注於中產階級客戶。

該代價較於 2025 年 12 月 31 日該物業市場估值 1,510,000,000 日圓（相當於約 75,500,000 港元）溢價約 2.1%。然而，相較於合營公司於 2023 年購入該物業的原收購價格，該代價較收購價上漲約 71.4%。

合營公司的管理層亦認為，代價相對於截至 2025 年 12 月 31 日的市場價值的小幅溢價屬合理，此乃由於附帶現有租約的物業會限制與潛在買家談判時的靈活性。此外，如上所述，鑒於日本房地產市場於過往數年的繁榮發展，合營公司正在微調其於日本的整體投資策略。因此，合營公司認為出售該物業以減輕在日本的部分投資負擔，從而釋放資金用於其他機會，實符合其利益。

建業集團與漢國集團持續關注市場環境，並不時審視其物業資產組合，旨在就其物業投資業務為股東實現回報最大化。基於上述考量，建業集團與漢國集團管理層認為，出售事項為實現在日本投資的滿意回報提供良好契機，同時可藉此整合資源並優化建業集團與漢國集團的物業投資組合。

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

就建業與漢國而言，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均超過 5%但低於 25%（及所有其他適用百分比率均低於 5%）。因此，出售事項構成建業與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。

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 I 支付的代價金額，約為 1,542,000,000 日圓（相當於約 77,100,000 港元）
「出售事項」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan I 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	包括位於日本大阪市中央區博勞町1-18-2之地塊及一棟10層高之酒店樓宇
「買方」	指	東通不動產投資株式会社（Trust East Real Estate Investment Company Limited），一間於日本註冊成立的有限公司，由鄭建東先生及鄭建南先生各實益擁有50%及50%權益
「買賣協議」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan I 與買方所訂立日期為2026年3月4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 I」	指	The Bauhinia Hotels Group Japan I 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
「%」	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，2026年3月4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。