

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

出售東京淺草酒店物業

2026年4月6日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方訂立有關按 2,722,500,000 日圓（相當於約 133,400,000 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 2 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4月6日，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方訂立有關按 2,722,500,000 日圓（相當於約 133,400,000 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 2 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4月6日

訂約方： (i) The Bauhinia Hotels Group Japan 2，即賣方；及
(ii) 大和房屋工业株式会社(Daiwa House Industry Co., Ltd.)，即買方

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，買方及其控股股東均為獨立於建業、漢國及其各自關連人士之第三方。

將予出售之資產： 該物業位於日本東京都台東區雷門 1 丁目，總建築面積約 1,316 平方米，包含 161 個膠囊客房及 5 間酒店客房。該物業將以交吉形式交付予買方。

代價： 買方應於出售事項完成時支付及償付代價的全部金額。

代價包括土地及其上建築物的代價，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於 2026 年 3 月 1 日為該物業進行的估值 2,500,000,000 日圓（相當於約 122,500,000 港元）釐定。

完成： 預期出售事項將於 2026 年 7 月 8 日完成。賣方可全權酌情要求將完成日期延至不遲於 2026 年 10 月 7 日。

終止： 若賣方或買方任何一方違反買賣協議的條款且未於合理時間內採取補救行動（除買賣協議項下所容許有關賣方需就若干僭建物在出售事項完成前移除或取得周邊業主的同意外），則賣方或買方可以終止買賣協議，在此情況下，違約方須向另一方支付代價的 20%作為補償，倘違約金超出該筆補償金額，則須補足差額。

該物業之資料

該物業位於日本東京都台東區雷門 1 丁目，總建築面積約 1,316 平方米，包含 161 個膠囊客房及 5 間酒店客房，並由 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 於 2023 年 8 月以代價（含當地消費稅）約 1,572,500,000 日圓（相當於約 77,100,000 港元）收購。根據獨立物業估值師進行的估值，該物業於 2026 年 3 月 1 日的市場價值為 2,500,000,000 日圓（相當於約 122,500,000 港元）。

該物業目前出租予日本一家獨立酒店營運商，租期將於 2038 年 7 月 31 日屆滿。就買賣協議而言，The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與該物業之酒店營運商於 2026 年 4 月 6 日訂立終止協議，據此，該酒店營運商同意不遲於 2026 年 6 月 30 日遷出該物業，而 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 將支付提前終止費用 162,800,000 日圓（相當於約 8,000,000 港元）。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

基於代價 2,722,500,000 日圓（相當於約 133,400,000 港元）、相關估計直接成本（包括向現有酒店營運商支付之提前終止費用）及其他相關開支約 367,900,000 日圓（相當於約 18,000,000 港元），以及該物業於 2026 年 3 月 1 日之賬面價值，預期於出售事項完成後，漢國集團將實現虧損約 145,000,000 日圓（相當於約 7,100,000 港元），而建業集團將錄得虧損約 99,000,000 日圓（相當於約 4,900,000 港元）。建業集團及漢國集團將分別於截至 2027 年 3 月 31 日止年度綜合財務報表內記錄出售事項之實際虧損金額，並有待審核，因此可能與上述估計虧損金額有所不同。

(i)由 2023 年 8 月 30 日（即 The Bauhinia Hotels Group Japan 2 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利潤情況如下：

	2023 年 8 月 30 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	1,904	3,631	2,891
除稅前淨利潤	245	4,156	1,352
除稅後淨利潤	245	4,156	1,352

該物業目前抵押予一間日本銀行。出售事項所得現金款項淨額（於償還按揭、提前終止費用及相關開支後）約 1,453,700,000 日圓（相當於約 71,200,000 港元），擬部分匯回香港用作漢國集團之一般營運資金，及部分留存於日本用作未來投資。

有關建業、漢國及 THE BAUHINIA HOTELS GROUP JAPAN 2 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（除漢國集團外）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。

有關買方之資料

買方（即大和房屋工业株式会社(Daiwa House Industry Co., Ltd.)）為一間於日本註冊成立的有限公司，其已發行股份於東京證券交易所及大阪證券交易所上市（股份代號：DWAHY），並為日經 225 指數成分股。其為一間專門從事預製房屋的國際建築企業集團，其業務亦涵蓋度假酒店、高爾夫球場及健身俱樂部的管理及營運，為日本最大型的建築公司之一。

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，買方及其控股股東均為獨立於建業、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 2 於 2023 年 8 月以代價（含當地消費稅）約 1,572,500,000 日圓（相當於約 77,100,000 港元）收購。其後於 2024 年 5 月，該物業以約 1,872,500,000 日圓（相當於約 91,800,000 港元）之代價出售。然而，由於當時的買方未能獲得融資以結付代價，該出售事項於 2024 年 10 月 31 日終止（請參閱建業及漢國日期分別為 2023 年 8 月 30 日、2024 年 5 月 28 日及 2024 年 10 月 31 日之聯合公佈）。

由於該物業為一間主打低預算客群之膠囊酒店，與合營公司旗下所有其他酒店之品牌定位不符，合營公司管理層一直尋求出售該物業之機會。代價較該物業於 2026 年 3 月 1 日之市場估值 2,500,000,000 日圓（相當於約 122,500,000 港元）溢價約 8.9%。與該物業於 2023 年之原收購價及 2024 年之先前出售代價相比，代價分別增加約 73.1% 及 45.4%。因此，合營公司認為出售事項乃自該物業變現可觀收益之絕佳機會。

考慮到現行市況，尤其是近期中東武裝衝突帶來的不明朗因素，建業集團與漢國集團管理層認為，出售事項為變現此項投資的良機，以釋放資金用於未來的其他投資機會。

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 2 支付的代價金額，約為 2,722,500,000 日圓（相當於約 133,400,000 港元）

「出售事項」指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 根據買賣協議的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	包括位於日本東京都台東區雷門 1 丁目之地塊及一棟 9 層高之酒店樓宇
「買方」指	大和房屋工业株式会社(Daiwa House Industry Co., Ltd.)，一間於日本註冊成立的有限公司，其已發行股份於東京證券交易所及大阪證券交易所上市（股份代號：DWAHY），並為日經 225 指數成分股

「買賣協議」指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 與買方所訂立日期為 2026 年 4 月 6 日有關出售事項的買賣協議
「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」或「賣方」指	The Bauhinia Hotels Group Japan 2 合同会社，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=0.049 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 4 月 6 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。