

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。



Okura Holdings Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01655)

須予披露交易 收購該等物業

董事會欣然宣佈，於2021年4月7日，買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議，據此買方已同意購買，而該等賣方已同意出售位於日本長崎市的該等物業，總代價為442百萬日圓(已包括12百萬日圓的消費稅)。

由於有關收購協議的一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第14章，訂立收購協議構成本公司一項須予披露交易。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年4月7日，買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議，據此買方已同意購買，而該等賣方已同意出售位於日本長崎市的該等物業，總代價為442百萬日圓(已包括12百萬日圓的消費稅)。

收購協議

收購協議的主要條款載列如下：

| | |
|-----|--|
| 日期 | 2021年4月7日 |
| 訂約方 | (a) K's Property Co., Ltd.* (株式会社ケイズプロパティ-), 本公司的間接全資附屬公司, 作為買方; 及 (b) Takeda Kousan Ltd* (有限会社武田興産) 及武田宜士先生, 作為該等賣方。 |

該等物業的資料 該等物業位於日本長崎市住吉町1517-1、1517-2及1518-1，包含(i)一幅總面積為649.85平方米的土地及(ii)一項七層高建築物，總面積約為2,800平方米，由住宅單位、診所、銀行及停車位組成。

截至本公告日期，該等物業約2,360平方米的總建築面積受存續租賃所約束。下表載列有關該等存續租賃的財務資料：

| | 截至2019年 10月31日 止年度 | 截至2020年 10月31日 止年度 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 存續租賃產生的 除稅前純利 ¹ | 約39.9百萬日圓 | 約37.6百萬日圓 |
| 存續租賃產生的 除稅後純利 ² | 約39.9百萬日圓 | 約34.4百萬日圓 |

附註：

1. 除稅前純利乃由董事以其最佳估計，考慮到獨立第三方物業估值師就上述期間評估的估計經營開支而計算。
2. 除稅後純利乃由董事以其最佳估計，假設該等賣方就上述期間該等物業產生的所有租金收入，按適用日本法定要求下的最高所得稅稅率繳納所得稅而計算。

代價及付款條款

該等物業的代價為442百萬日圓(已包括12百萬日圓的消費稅)。代價須由買方於收購事項完成日期一筆過向該等賣方結付。

代價由訂約各方經公平磋商後，按一般商業條款釐定，當中經考慮：(i)由獨立第三方物業估值師於2021年1月22日對該等物業進行的估值得出的估值金額410百萬日圓；(ii)當前市況；(iii)該等物業的地點及狀況；及(iv)該等物業的預期租金收入及租金與價值的潛在增長。董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。代價將由銀行貸款撥付。

先決條件

收購事項須待(其中包括)該等賣方與買方(作為新出租人)更替存續租賃協議後，方告完成。

完成

於信納或豁免先決條件後，收購事項預期於2021年4月20日(或訂約各方可能協定的其他日期)或之前完成。

進行收購事項的理由

誠如本公司過往的公告、年報及中期報告所披露，本集團一直積極發掘各種機遇以增加及分散其收入來源。董事考慮到諸多因素(例如該等物業的地點、狀況及潛在升值)，認為收購事項為本集團提供了一個絕佳機會，以(i)擴大其物業投資組合，而這將使本集團受益於未來的任何資本增值，及(ii)產生新的租金收入來源，而這可作為本集團穩定的現金流量及收入來源。整體而言，董事會認為收購事項將鞏固本集團的收入基礎，長遠而言將有利於本集團的財務狀況。

董事會認為收購協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購協議的一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第14章，訂立收購協議構成本公司一項須予披露交易。

有關該等賣方的資料

賣方乙為一間根據日本法律註冊成立的公司，總部設於日本長崎，主要於日本從事房地產租賃業務。根據該等賣方提供的資料，賣方乙的唯一最終實益擁有人為賣方甲。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方乙及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團及買方的資料

本集團主要在日本營運日式彈珠機遊戲館。本集團在日本九州、關東、關西及日本中國地區經營17家日式彈珠機遊戲館。買方根據日本法律註冊成立，並為本公司的間接全資附屬公司，主要持有本集團業務經營所用的房地產物業。

釋義

| | | |
|--------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據收購協議的條款及條件從該等賣方收購該等物業 |
| 「收購協議」 | 指 | 買方及該等賣方就收購事項而訂立，日期為2021年4月7日的協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | Okura Holdings Limited |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項的總代價，金額合共為442百萬日圓(已包括12百萬日圓的消費稅) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「日圓」 | 指 | 日本法定貨幣日圓 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 | 本公告「該等物業的資料」一節所述，位於日本長崎市住吉町1517-1、1517-2及1518-1，一幅總面積為649.85平方米的土地及一項七層高建築物 |
| 「買方」 | 指 | K's Property Co., Ltd.*(株式会社ケイズプロパティー)，本公司的間接全資附屬公司 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司的普通股 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

| | |
|--------|--|
| 「附屬公司」 | 指 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「賣方甲」 | 指 武田宜士先生，為本公司的獨立第三方 |
| 「賣方乙」 | 指 Takeda Kousan Ltd* (有限会社武田興産)，一間根據日本法律註冊成立的公司，為本公司的獨立第三方 |
| 「該等賣方」 | 指 賣方甲及賣方乙的統稱 |

代表董事會

Okura Holdings Limited

行政總裁、執行董事兼董事會主席

山本勝也

香港，2021年4月7日

於本公告日期，董事會包括七名董事，其中(i)四名為執行董事，即山本勝也先生、濱田文秀先生、香川裕先生及大江敏郎先生；及(ii)三名為獨立非執行董事，即石井滿先生、松崎裕治先生及吉田和之先生。

* 僅供識別