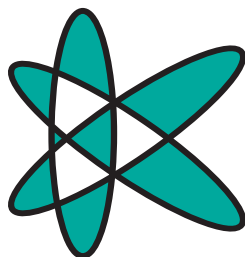


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 收購該等物業的信託實益權益

董事會欣然宣佈，於2023年11月9日，買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售以該等物業為相關委託資產的信託實益權益，代價為935,422,661日圓(包括消費稅)(可予調整)。

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，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2023年11月9日，買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立收購協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售以該等物業為相關委託資產的信託實益權益，代價為935,422,661日圓(包括消費稅)(可予調整)。

收購協議

收購協議的主要條款載列如下：

日期： 2023年11月9日

訂約方： (i) 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，作為買方；及
(ii) G.K. Shunan Kaihatsu* (合同会社周南開発)，作為賣
方。

該等物業的資料： 該等物業的詳情如下：

- (i) 三幅位於Azakaisakuminami, Oazakuriya, Shunan-Shi, Yamaguchi Prefecture, Japan，總面積約為8,952平方米的土地，連同約34平方米的灌溉渠道（「**該土地**」）；及
- (ii) 建於該土地上總建築面積分別約7,406平方米及118平方米的四層高樓宇及單層倉庫（「**該等樓宇**」，連同該土地統稱「**該等物業**」）。

於本公告日期，該等物業由受託人根據信託協議為賣方的利益以信託方式持有。

於本公告日期，該等物業根據租賃協議（「**租賃**」）單獨出租予買方，租賃將於2041年9月30日屆滿，年租金為102,960,000日圓，供本集團用於營運旗下其中一間日式彈珠機遊戲館及停車位。據本公司所知、所悉及所信，該等物業自2016年8月29日起單獨出租予買方作上述用途。

該等物業從該存續租賃產生的除稅前及除稅後純利如下：

	截至2023年 10月31日 止十個月 日圓 (概約)	截至2022年 12月31日 止年度 日圓 (概約)	截至2021年 12月31日 止年度 日圓 (概約)
存續租賃產生的 除稅前純利 ⁽ⁱ⁾	25,072,576	33,015,379	36,334,443
存續租賃產生的 除稅後純利 ⁽ⁱⁱ⁾	16,482,712	21,704,310	23,886,263

附註：

- (i) 除稅前純利乃由董事以其最佳估計，考慮到上述期間的估計經營開支而計算。
- (ii) 除稅後純利乃由董事以其最佳估計，假設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。

信託實益權益項下的該等物業由獨立專業估值師於2023年11月2日初步估值為520,000,000日圓。經與獨立專業估值師確認，彼等正待若干行政程序完成以落實估值報告，而該等物業的估值報告初稿與最終估值報告之間應無重大差異。

代價及付款條款：收購事項的代價為935,422,661日圓(包括消費稅)，可作出以下調整：

- (i) 於完成日期前由該等物業產生及因終止租賃而產生的收入及開支將歸屬於賣方及由賣方承擔(視情況而定)；及
- (ii) 於完成日期後(包括完成日期)由該等物業產生及因終止租賃而產生的收入及開支將歸屬於買方及由買方承擔(視情況而定)。

預期買方將支付予賣方的任何調整的最高金額將不會超過39,310,831日圓。

代價將由買方於完成日期或訂約方可能協定的其他日期(倘上述調整於完成日期尚未確定)經銀行轉賬向賣方一次性支付。

代價乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款釐定，並經考慮(i)獨立第三方物業估值師於2023年11月2日對該等物業進行的初步估值為520,000,000日圓，(ii)租賃項下的應付租金總額(倘該等物業並無獲買方收購)，(iii)當前市況，(iv)該等物業的位置及狀況，(v)類似規模及類似位置的物業的當前市價，及(vi)該等物業的潛在租金及價值增長。董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。代價將以本集團的內部資源及銀行貸款撥付。

先決條件：完成須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (i) 買方就收購事項取得受託人的書面同意；

- (ii) 賣方向買方交付有關信託協議、受託人及先前轉讓信託實益權益的所有文件；
- (iii) 受託人向有關當局登記受益人及信託人由賣方轉為買方的變動；及
- (iv) 賣方向買方交付有關解除賣方信託實益權益的文件。

完成：

預期完成將於所有先決條件獲達成後於2023年11月9日或訂約方可能協定的其他日期落實。於完成後，信託實益權益將由賣方轉移至買方，而賣方作為信託協議項下的信託人及受益人的合約地位將由賣方轉移至買方。

完成後，買方將進行必要程序終止信託協議項下的信託安排，使買方成為該等物業的直接業主。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在日本營運日式彈珠機遊戲館。目前，本公司在日本九州、關東、關西及日本中國地區營運11間日式彈珠機遊戲館。

於本公告日期，本集團向賣方租用該等物業以營運旗下其中一間日式彈珠機遊戲館及停車位。董事認為，收購事項為本集團提供絕佳機會，以(i)減少該等物業的持續租金付款；(ii)消除本集團日後未能於該等物業的現有租賃屆滿時重續的潛在風險；及(iii)避免該等物業的租金於現有租賃屆滿後可能上升。

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。

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。目前，本集團在日本九州、關東、關西及日本中國地區以商號「Big Apple.」及「K's Plaza」營運11間日式彈珠機遊戲館。

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，主要是為了持有本集團業務營運所用的房地產物業。

有關賣方的資料

賣方為一間根據日本法律註冊成立的公司，總部設於日本大阪府大阪市，主要於日本從事房地產租賃業務及房地產發展項目的諮詢服務。賣方由川田剛先生最終擁有100%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方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。

有關受託人的資料

受託人為一間根據日本法律註冊成立的公司，主要從事託管信託業務、金融工具交易業務、有關運用信託職能的研究及諮詢服務。受託人由大口保弘先生最終擁有100%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受託人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。

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，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款及條件從賣方收購該等物業的信託實益權益
「收購協議」	指	買方及賣方就收購事項所訂立日期為2023年11月9日的收購協議
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	具有本公告「收購協議 — 該等物業的資料」一節賦予該詞的涵義
「本公司」	指	Okura Holdings Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：01655)
「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，金額為935,422,661日圓(包括消費稅)(可予調整)
「完成」	指	完成收購事項，有關詳情載於本公告「收購協議 — 完成」一節
「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
「該土地」	指	具有本公告「收購協議 — 該等物業的資料」一節賦予該詞的涵義
「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 具有本公告「收購協議 — 該等物業的資料」一節賦予該詞的涵義
「買方」	指 K's Property Co., Ltd.* (株式会社ケイズプロパティー)，一間根據日本法律註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指 本公司的普通股
「股東」	指 股份持有人
「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
「信託協議」	指 一名實體 (即初始信託人及初始受益人) 與受託人所訂立日期為2016年9月30日的物業管理及處置信託協議，據此，實體作為信託人及受益人的合約地位已由該實體轉移至賣方
「信託實益權益」	指 信託項下的委託資產，其單獨由該等物業組成，並由受託人根據信託協議為賣方的利益持有。有關該等物業的詳情，請參閱本公告「收購協議」一節
「受託人」	指 Kyodo Shintaku Co., Ltd.* (共同信託株式会社)，一間根據日本法律註冊成立的公司，為信託協議項下的指定受託人及本公司的獨立第三方

「賣方」 指 G.K. Shunan Kaihatsu* (合同会社周南開發)，一間根據日本法律註冊成立的公司，為緊接完成前信託協議的信託人及受益人及本公司的獨立第三方

「%」 指 百分比

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，2023年11月9日

於本公告日期，董事會包括六名董事，其中(i)三名為執行董事，即山本勝也先生、香川裕先生及大江敏郎先生；及(ii)三名為獨立非執行董事，即吉田和之先生、山本真理子女士及Masaaki AYRES先生(又名Gettefeld AYRES)。

* 僅供識別