

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# NIRAKU GC HOLDINGS

株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス  
NIRAKU GC HOLDINGS, INC.\*

(於日本註冊成立的有限公司)

(股份代號：1245)

## 須予披露交易

收購位於日本宮城野的土地、樓宇及資產

及

## 主要交易

出售位於日本宮城野的土地、樓宇及資產

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年八月二十九日(交易時段後)，NBI(本公司全資附屬公司)與賣方(兩名獨立第三方)訂立第一份買賣協議，以總代價901百萬日圓(相當於約47.8百萬港元)收購位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野的土地及樓宇，連同資產。預期將於二零二五年十月二日完成。

### 出售事項

於二零二五年八月二十九日(交易時段後)，NBI與買方(獨立第三方)訂立第二份買賣協議，以總代價1,166百萬日圓(相當於約61.8百萬港元)出售位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野的土地及樓宇，連同資產。預期將於二零二五年十月二日完成。

### 上市規則的涵義

由於第一份買賣協議項下擬進行之收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

\* 僅供識別

由於第二份買賣協議項下擬進行的出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司擬召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須就決議案放棄投票。於822,360,460股股份(相當於本公告日期已發行股份約68.8%)擁有權益的本公司的一批控股股東谷口財團已根據上市規則第14.44條以股東書面方式批准出售事項，以代替於本公司的股東大會上通過決議案。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於本公告刊發後15個營業日內向股東發送載有(其中包括)出售事項詳情的通函。預期通函將於二零二五年九月十九日或之前發送予股東。

## 收購事項

於二零二五年八月二十九日，NBI(本公司全資附屬公司)與賣方(兩名獨立第三方)訂立第一份買賣協議，以總代價901百萬日圓(相當於約47.8百萬港元)收購位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野的土地及樓宇，連同資產。預期將於二零二五年十月二日完成。

## 第一份買賣協議的主要條款

第一份買賣協議的主要條款如下：

- 日期：二零二五年八月二十九日
- 訂約方：
- (1) 賣方A(作為資產的賣方)
  - (2) 賣方B(作為土地及樓宇的賣方)
  - (3) NBI(作為買方)
- 標的事項：
- NBI將向賣方A收購資產，包括附設於樓宇的設施、構築物、工具、固定裝置及用品(不包括車輛)。
- NBI將向賣方B收購(i)土地，包括位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野的4個獨立地段，總面積約6,691.00平方米；及(ii)建於土地上的樓宇(即度假酒店)，包括3幢樓宇及2幢附屬構築物，總樓面面積約1,959.81平方米。
- 完成日期：二零二五年十月二日
- 資產的代價：就收購資產應付賣方A的總代價為11百萬日圓(相當於約0.6百萬港元)，包括資產購買價及消費稅金額。
- 土地及樓宇的代價：就收購土地及樓宇應付賣方B的總代價為890百萬日圓(相當於約47.2百萬港元)，包括土地購買價、樓宇購買價以及消費稅及地方消費稅金額。
- 應付賣方的總代價為901百萬日圓(相當於約47.8百萬港元)。

付款條款： NBI須於完成日期以銀行轉賬方式向賣方悉數支付總代價。

完成： 土地、樓宇及資產的擁有權須於NBI根據第一份買賣協議於完成日期悉數支付購買價時轉讓予NBI，而賣方須同時向NBI移交土地、樓宇及資產。

收購事項的代價乃經NBI與賣方參考當地市況、土地及樓宇的位置及投資潛力，並參考獨立估值師提供的土地及樓宇的評估市值後，按公平原則磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關土地、樓宇及資產的資料

土地包括位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野的4個獨立地段。土地總面積約為6,691.00平方米。

建於土地上的樓宇包括3幢樓宇及2個附屬構築物，總樓面面積約為1,959.81平方米。樓宇建成為一間度假酒店，目前以「Hakone Elecasa Hotel & Spa\*(箱根エレカーサ)」名義經營。

賣方B為樓宇及土地的現有登記擁有人。

據獨立估值師所告知，土地及樓宇的評估市值為11.4億日圓(於二零二五年八月一日)。

資產包括附設於樓宇的設施、構築物、工具、固定裝置及用品(不包括車輛)。



根據第二份買賣協議，倘NBI因非NBI的原因而未能於完成日期取得土地及樓宇的擁有權，NBI及買方則有權無條件終止第二份買賣協議，而NBI或買方均無權向另一方提出任何索償，包括損害賠償申索。

出售事項的代價乃經NBI與買方參考當地市況、土地及樓宇的位置及投資潛力，並參考獨立估值師提供的土地及樓宇的評估市值後，按公平原則磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 有關本集團及訂約方的資料

本集團主要在日本從事日式彈珠機及日式角子機遊戲館業務、酒店及餐廳業務；以及於東南亞國家從事遊樂場業務。

NBI為本公司的直接全資附屬公司。NBI主要從事物業投資、管理及諮詢業務。

買方為一間於日本註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為安永久人。買方主要從事土地及樓宇開發業務。

賣方A為一間於日本註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為佐藤義雄。賣方A主要從事物業及保安管理業務。

賣方B為一間於日本註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為佐藤義雄。賣方B主要從事酒店業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、賣方及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 進行收購事項及出售事項的理由及裨益

本集團不時於其龐大的酒店業網絡內發掘策略投資機會，以盡量提升股東價值。本集團將於二零二五年十月二日以901百萬日圓收購土地、樓宇及資產，其後於同日以1,166百萬日圓出售土地、樓宇及資產。根據獨立估值師的意見，土地及樓宇的評估市值為1,140百萬日圓(於二零二五年八月一日)。董事會認為，收購及即時出售乃審慎及策略投資，使本集團可把握利好市況並即時實現財務收益。此交易與本集團運用行業專業知識及市場洞察力為股東創造價值的策略一致。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金或日後出現有關機會時用作投資。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項及出售事項的條款屬公平合理，並符合股東及本公司的整體利益。

概無董事於收購事項及出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無董事就批准第一份買賣協議、第二份買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

收購事項的代價及其他開支將以本集團內部資源撥付。

## 出售事項的財務影響

預期本集團將於出售事項錄得未經審核收益約1.64億日圓，視乎最終審核而定。該未經審核收益乃經計及代價1,166百萬日圓、收購成本901百萬日圓及其他相關費用後估計得出。

## 上市規則的涵義

由於第一份買賣協議項下擬進行之收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於第二份買賣協議項下擬進行的出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司擬召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須就決議案放棄投票。於822,360,460股股份(相當於本公告日期已發行股份約68.8%)擁有權益的本公司的一批控股股東谷口財團已根據上市規則第14.44條以股東書面方式批准出售事項，以代替於本公司的股東大會上通過決議案。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於本公告刊發後15個營業日內向股東發送載有(其中包括)出售事項詳情的通函。預期通函將於二零二五年九月十九日或之前發送予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	NBI根據第一份買賣協議向賣方收購土地、樓宇及資產
「資產」	指	附設於樓宇的設施、構築物、工具、固定裝置及用品(不包括車輛)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會

「樓宇」	指	建於土地上的5幢樓宇，包括兩幢單層樓宇、一幢4層高樓宇及兩幢附屬構築物，總樓面面積約為1,959.81平方米
「本公司」	指	NIRAKU GC HOLDINGS, INC.* (株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス)，一間於日本註冊成立的股份有限公司*(株式会社)，其股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	二零二五年十月二日，即(i)賣方根據第一份買賣協議向NBI轉讓土地、樓宇及資產擁有權的日期；及(ii) NBI根據第二份買賣協議向買方轉讓土地、樓宇及資產擁有權的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	NBI根據第二份買賣協議向買方出售土地、樓宇及資產
「第一份買賣協議」	指	賣方與NBI於二零二五年八月二十九日就NBI向賣方收購土地、樓宇及資產而訂立的買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方

「日圓」或「¥」	指	日本法定貨幣日圓
「土地」	指	位於日本神奈川縣足柄下郡箱根町宮城野字荻岸1362-16、1362-32、1362-36及1362-37地段，總面積約6,691.00平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「NBI」	指	NBI Holdings Co., Ltd.* (株式会社NBIホールディングス)，一間於日本註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「買方」	指	Jyukyo Co., Ltd.* (株式会社住協)，一間於日本註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為安永久人
「第二份買賣協議」	指	買方與NBI於二零二五年八月二十九日就NBI向買方出售土地、樓宇及資產訂立的買賣協議
「賣方A」	指	Bisoh Fujimoto Co., Ltd.* (株式会社美装フジモト)，一間於日本註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為佐藤義雄
「賣方B」	指	Hakone Elecasa Co., Ltd.* (株式会社箱根エレカーサ)，一間於日本註冊成立的有限公司，並為賣方A的全資附屬公司，其最終實益擁有人為佐藤義雄
「賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱
「股份」	指	本公司股本中的普通股*(普通株式)
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則

「谷口財團」

指

谷口久德及由(1)自然人，即谷口晶貴(谷口久德的兄弟，持有11,442,500股股份)、谷口佳浩(谷口久德的兄弟，持有33,580,000股股份)、金城德子(谷口久德的姊妹，持有11,500,000股股份)、鄭允碩(谷口久德的侄子，持有25,000,000股股份)、鄭元碩(谷口久德的侄子，持有25,000,000股股份)、鄭盈順(谷口久德的侄女，持有25,000,000股股份)、鄭理香(谷口久德的侄女，持有25,000,000股股份)、谷口辰成(谷口久德的侄子，持有44,792,500股股份)、谷口才成(谷口久德的侄子，持有44,792,500股股份)、鄭喆成(谷口久德的侄子，持有44,792,500股股份)、谷口清和(谷口久德的侄子，持有13,800,000股股份)、鄭淑佳(谷口久德的侄子，持有13,800,000股股份)及鄭光誠(谷口久德的侄子，持有13,800,000股股份)；及(2)企業實體，即JUKKI Limited\*(有限会社十起)(持有181,470,000股股份，並由谷口清和、鄭淑佳及鄭光誠擁有22.1%的公司)、DENSHO Co., Ltd.\*(株式會社伝承)(持有226,020,460股股份，並由谷口玲華、谷口秀憲、谷口有鈴、谷口博秀及谷口裕里擁有27.5%的公司)、Echo Limited\*(有限会社エコー)(持有11,500,000股股份，並由鄭允碩、鄭元碩、鄭盈順及鄭理香擁有1.4%的公司)、Daiki Limited\*(有限会社大喜)(持有11,500,000股股份，並由鄭敬憲及鄭將英擁有1.4%的公司)及Hokuyo Kanko Limited\*(有限会社北陽観光)(持有6,210,000股股份，並由鄭理香、谷口辰成、谷口才成及鄭喆成擁有0.8%的公司)；及(3) SMBC Trust Bank Ltd.\*(株式會社SMBC信託銀行)(持有53,360,000股股份，並作為谷口佳浩家族信託的受託人及受託者)組成的集團。谷口財團各成員均為谷口久德的聯繫人(定義見上市規則)及谷口久德的一致行動人士(定義見收購守則)，並均為上市規則項下之控股股東

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「谷口佳浩家族信託」 指 根據SMBC Trust Bank Ltd.\* (株式会社SMBC信託銀行) (作為受託人及受讓人\*(受託者))與各受益人(谷口晃紀及谷口昌英，作為委託人及受益人\*(委託者兼受益者))於二零一四年十月二十二日簽訂之信託契約所設立之家族信託，彼等另與谷口佳浩簽訂協議，委任其擔任谷口佳浩家族信託之保護人及有權行使投票權的人士(議決行使指囑權者)

「%」 指 百分比

(\* )以[\*]標示的英文名稱均為不存在正式英文譯名的自然人、法人、政府部門、機構、法律、規則、法規及其他實體的日文名稱的非正式英文譯名。該等名稱僅供識別。

於本公告內，以¥計值的若干金額按下文所示匯率換算為港元，惟有關換算不應被詮釋為以¥計值的金額已經或可能已按有關匯率或任何其他匯率換算為港元，或根本無法換算：¥1=0.053港元。

代表董事會  
株式会社ニラク・ジー・シー・ホールディングス  
NIRAKU GC HOLDINGS, INC.\*  
主席、執行董事兼行政總裁  
谷口久徳

日本・福島，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為谷口久徳及渡辺将敬；非執行董事為坂内弘及諸田英模；及獨立非執行董事為南方美千雄、小泉義広、響田倉治、田中秋人及蜂須賀禮子。