

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本文件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。



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激成投資(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：www.keckseng.com.hk

(股份代號：00184)

重大交易－收購酒店物業

及

恢復交易

董事會欣然宣佈，本公司與賣方已於二零零九年七月二日訂立買賣協議，據此，本公司已同意購買而賣方亦同意出售位於美國加利福尼亞州舊金山之酒店物業，購買價為90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)。

由於適用百分比比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之重大交易，故須取得股東之批准。

於本公告發佈日期，本公司兩大股東大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited分別持有本公司96,646,960股及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%，已各自就收購事項作出書面批准。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，該公司由本公司執行主席何建源先生及本公司副執行主席何建福先生各自持有50%股權。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited由同一家公司擁有，根據上市規則第14.44條，彼等構成一組有密切聯繫之股東。鑒於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited合共持有本公司已發行股份50%以上，且概無股東須放棄投票，故無須召開股東大會以批准收購事項。

應本公司之要求，本公司股份已自二零零九年七月三日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零九年七月六日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司與賣方已於二零零九年七月二日訂立買賣協議，據此，本公司已同意購買而賣方亦同意出售位於美國加利福尼亞州舊金山之酒店物業，購買價為90,000,000美元(相當於約697,500,000港元)。

買賣協議

日期： 二零零九年七月二日

買方： 本公司

賣方： Starwood San Francisco Realty I LLC

據董事經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方。

將予收購之物業： 酒店位於美國加利福尼亞州舊金山Third Street 181號，通常稱為「W San Francisco」，包括(但不限於)土地以及其上之所有樓宇、構築物、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有零售商店，就酒店關係而訂立之所有租賃、經營協議及工會合約，以及與酒店相關之資訊科技系統、存貨、牌照及許可證、知識產權、應收賬款(包括房客掛賬)及酒料資產。

收購事項將按「現狀」基準進行，並包括自買賣協議日期起至完成止可能出現磨損及耗損。

購買價及支付條款

購買價90,000,000美元乃經本公司與賣方公平磋商後釐定，可於完成時根據買賣協議之條款按截至完成日期前一日晚上十一時五十九分止之對酒料資產之購買價作調整及對特定收支項目及應收賬款按比例調整。

根據買賣協議之條款，本公司應按以下方式向賣方支付購買價：

- 1) 本公司將於簽署及交付買賣協議後三個營業日內向託管代理存入2,500,000美元(相當於約19,375,000港元)，作為定金(「**定金**」)；及
- 2) 於完成時，本公司將(i)促使託管代理支付定金予賣方；及(ii)向賣方支付相等於購買價扣減已付賣方定金之款額。

購買價將由本集團內部資源撥付。

先決條件

收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- i. 本公司已向賣方支付或向託管代理存入(並書面指示其向賣方支付)相等於經調整購買價之款額，並已將書面指示送交託管代理以指示其向賣方支付定金；
- ii. 買賣協議指定之業權公司已承諾向本公司出具所有者業權保險保單，確保本公司享有完成當日酒店物業相關之土地、樓宇、構築物及其他改善工程之業權；
- iii. 一切須予交付之物件已按照買賣協議由本公司交付予賣方或由賣方交付予本公司或交予託管代理存管；
- iv. 賣方及本公司各自於買賣協議之聲明於買賣協議日期及完成之時仍為真確；
- v. 賣方及本公司已在所有重大方面履行各自於買賣協議下之契諾及責任；
- vi. 概無任何對收購事項不利之訴訟或其他法律行動，亦無頒佈任何初步或永久禁制令或任何其他指令、法令或判決而令收購事項違法、無效或有礙收購事項之完成；及
- vii. 並無頒佈任何適用法律而令收購事項違法、無效或有礙收購事項之完成。

完成日期

完成日期將為二零零九年七月三十日或賣方與本公司書面協定之有關其他日期。

有關酒店物業之資料

酒店物業包括位於美國加利福尼亞州舊金山Third Street 181號一幢31層高共有404間客房之酒店，通常稱為「W San Francisco」。W San Francisco為一間位於SoMa (South of Market) District之五星級完善服務酒店，毗鄰屬舊金山商業中心之Financial District，設有三間餐廳及各種設施，包括會議室、水療中心、室內游泳池及健身中心。

根據本公司就收購事項委聘之獨立估值師PKF作出之估值，酒店物業之價值為91,000,000美元(相當於約705,250,000港元)。有關估值乃採用市場比較法及收入資本化法作出，PKF出具之估值報告將載於本公司向其股東發出之有關收購事項之通函內。

根據賣方所提供酒店物業之管理賬目，酒店物業截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之應佔經營溢利淨額分別為12,208,106美元(相當於約94,612,822港元)及13,625,506美元(相當於約105,597,672港元)。上述經營溢利淨額乃按經營溢利總額減去固定開支(管理費用除外)計算。概無就管理費用作出任何扣減，原因是在收購事項之前，酒店物業之管理由賣方之一家聯屬公司負責，因此屬於賣方集團內公司間之交易。由於在收購事項之後酒店物業管理之條款乃由獨立第三方按公平基準互相磋商釐定，故不宜與上述賣方集團內公司間交易之條款進行比較。

此外，賣方提供之管理賬目並無涵括有關利息、稅項、折舊及攤銷開支之資料，故在計算本段所披露之經營溢利淨額時並無計入上述項目。

收購事項完成後，本集團計劃繼續以W®品牌經營酒店物業。因此，於完成前，本公司或其認可代名人(作為酒店物業之業權擁有人)(「業權擁有人」)將與經營方簽訂經營協議，據此，經營方獲委聘負責經營酒店物業。有關進一步詳情，請參閱下文「經營協議」一段。

經營協議

於完成前，業權擁有人將與經營方簽訂經營協議，據此，經營方將以W®品牌經營酒店物業及提供各項服務，包括但不限於一般營運及管理、保養及維護、僱用員工、營銷、使用經營方之酒店預訂系統及銀行賬戶管理。代價方面，業權擁有人將向經營方支付營運費。營運費包括(i)按酒店物業經營收入總額計算之基本費用；(ii)按酒店物業經營溢利總額超出上述基本費用、不動產稅費、已付保險金、儲備金供款及業權擁有人優先回報協定金額總額之部份計算之獎勵金；及(iii)經營方為酒店物業提供之系統服務之費用。經營方亦須留存儲備金，以對酒店設施作日常改善，有關金額將參考經營收入總額釐定。

根據經營協議，業權擁有人須安排翻新酒店設施，且在並無發生不可預見之情況下，須按照議定之物業改善計劃於簽署經營協議後六個月內開始翻新工程並於簽署經營協議後二十四個月內竣工。

經營協議預計將自簽署日期起生效，並於滿三十週年當年之十二月三十一日終止。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項可發揮本集團在酒店投資方面之經驗，同時憑藉本集團之雄厚財力，趁經濟週期之際以合理成本收購位於主要城市黃金地段已確立及管理完善之知名酒店物業。董事相信，收購事項將有助壯大本集團之現有酒店物業投資組合。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。

有關賣方之資料

賣方由Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.全資擁有。Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.為一家全球領先之酒店及休閒公司，集酒店及度假區所有人、經營者及特許經營授權商為一體，擁有下列國際知名品牌：St.Regis®、The Luxury Collection®、Sheraton®、Westin®、Four Points® by Sheraton、W®、Le Méridien®、AloftSM及ElementSM。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為酒店及會所業務、物業投資與發展及提供管理服務。本公司之主要業務為投資控股。

一般資料

由於適用百分比比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之重大交易，故須取得股東之批准。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司如召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(b)經已取得合共持有本公司已發行股本面值50%以上(該等股權賦予股東權利出席就批准收購事項而召開之股東大會並於會上投票)之股東或一組有密切聯繫之股東之書面批准，則可透過書面批准取得股東就收購事項發出之批准，而無須召開股東大會。

董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方。倘本公司將召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就此放棄投票。於本公告發佈日期，本公司兩大股東大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited(分別持有本公司96,646,960股及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%)已各自就收購事項作出書面批准。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，該公司由本公司執行主席何建源先生及本公司副執行主席何建福先生各自持有50%股權。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited由同一家公司擁有，根據上市規則第14.44條，彼等構成一組有密切聯繫之股東。鑒於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited合共持有本公司已發行股份50%以上，且概無股東須放棄投票，故無須召開股東大會以獲得股東就收購事項之批准。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)有關收購事項、酒店物業財務資料及酒店物業估值報告之進一步詳情，以供彼等參考。

恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份已自二零零九年七月三日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零九年七月六日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

釋義

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議向賣方收購酒店物業
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	二零零九年七月三十日或賣方與本公司書面議定之有關其他日期
「本公司」	指	激成投資(香港)有限公司，根據公司條例(第32章)於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「酒店物業」	指	位於美國加利福尼亞州舊金山Third Street 181號之酒店，通常稱為「W San Francisco」，包括(但不限於)土地以及其上之所有樓宇、構築物、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有零售商店，就酒店關係而訂立之所有租賃、經營協議及工會合約，以及與酒店設施相關之資訊科技系統、存貨、牌照及許可證、知識產權、應收賬款(包括房客掛賬)及酒料資產
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經營協議」	指	本集團據此聘用經營方以W®品牌經營酒店物業之協議

「經營方」	指	W Hotels Management, Inc.,為Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.之聯屬公司
「PKF」	指	PKF Consulting, 本公司就收購事項委聘之獨立估值師
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零零九年七月二日訂立之協議, 據此, 本公司已同意購買而賣方亦同意出售酒店物業
「購買價」	指	收購事項之代價, 為90,000,000美元(相當於約697,500,000港元), 可根據買賣協議之條款及條件予以調整, 詳情載於本公告之「購買價及支付條款」一段
「賣方」	指	Starwood San Francisco Realty I LLC,為Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
執行主席
何建源

香港, 二零零九年七月三日

於本公告發佈日期, 董事會包括執行董事何建源先生、何建福先生、謝思訓先生、陳磊明先生、余月珠女士、何崇濤先生及何崇暉先生(其替任董事為何崇敬先生); 非執行董事何建昌先生及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生及王培芬女士。

於本公告中, 美元已按接近本公告刊發當日之匯率1美元兌7.75港元換算為港元, 但僅供參考之用。