

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，並明確表示不會就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。



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)

須予披露交易

**成立合營企業及
於日本投資物業權益**

董事會欣然宣佈，根據合營協議，於二零一零年二月二十五日，本公司與獨立第三方Meadpoint成立合營企業。合營企業乃由合營公司代表，由本公司及Meadpoint分別擁有97%及3%權益。於二零一零年二月二十五日，合營公司訂立買賣協議，以向賣方收購於物業之投資權益，代價為1,735,667,782日圓(除稅前)(相當於約147,531,761港元)。

由於本公司就投資之相關百分比比率超逾5%但低於25%，投資構成本公司之須予披露交易，故根據上市規則第14.34條，本公司須就投資作出公佈。

緒言

董事會欣然宣佈，根據合營協議，於二零一零年二月二十五日，本公司與獨立第三方Meadpoint成立合營企業。合營企業乃由合營公司代表，由本公司及Meadpoint分別擁有97%及3%權益。於二零一零年二月二十五日，合營公司訂立買賣協議，以向賣方收購於物業之投資權益，代價為1,735,667,782日圓(除稅前)(相當於約147,531,761港元)。

合營企業

1. 合營協議

日期：二零一零年二月二十五日

訂約方：(i) 本公司；及

(ii) Meadpoint。

據董事經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，Meadpoint及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非本公司之關連人士。

於訂立合營協議前，Meadpoint與本集團並無關係，亦未與本集團進行任何其他交易。

2. 合營公司

合營公司乃就投資計劃(即於東京市區投資多單元住宅物業)而於英屬處女群島註冊成立之單一目的公司，合營公司亦擬於日本投資其他物業以及房地產相關投資。本公司與Meadpoint分別持有合營公司97%及3%權益，並將分別委任三名及一名董事加入合營公司董事會。

合營公司為本公司之非全資附屬公司，而作為附屬公司，其財務業績將併入本公司之財務報表。

3. 提供資金

就成立合營公司而言，本公司與Meadpoint之初步資本承擔約為1,830,000,000日圓(相當於約155,550,000港元)，其中本公司出資約1,775,000,000日圓(相當於約150,875,000港元)，佔合營公司之97%權益，而Meadpoint出資約55,000,000日圓(相當於約4,675,000港元)，佔合營公司之3%權益。有關注資已用於收購於物業之投資權益。除上述之初步資本承擔外，於本公佈日期，本公司與Meadpoint並無就合營公司訂立具約束力之資本承擔。

倘合營公司需額外資金以撥付日後投資之營運開支，本公司與Meadpoint將以認購合營公司股份之形式或通過本公司與Meadpoint可能同意之其他形式提供充裕資金供款。倘日後出現其他投資商機，本公司與Meadpoint將適時進一步協定額外資本承擔。適時進一步注資時，本公司將遵照上市規則項下之適用公佈及其他規定。

本公司擬通過銀行貸款撥付其部份現有資金需求。

4. 溢利分攤

據協定，於撥付稅項、管理費用以及其他開支後，投資合營公司之盈餘收入將最終由本公司及Meadpoint按97:3之比例進行分攤。

5. 合營協議項下本公司與Meadpoint之責任

合營協議訂明本公司與Meadpoint各自之責任。本公司與Meadpoint將互相協助以為合營公司尋求潛在投資機會，而Meadpoint(作為境外投資經理)將承擔以下責任，其中包括物色合適之日本註冊資產經理(彼須擁有合營公司不時所需之註冊、批准或資格規定)，以及為合營公司分析潛在投資。

6. 年期

合營企業並無固定年期。

7. 終止

倘(i) Lawrence Sperling(「Sperling」)(作為Meadpoint之主要負責人)身故或永久傷殘；或(ii)Sperling被診斷為精神失常，(i)及(ii)統稱為「傷殘身故事件」；(iii)議決自願性解散Meadpoint，轉讓其債權人利益，同意就Meadpoint或其任何重大部份資產委任受託人、接管人、管理人或類似人員，或根據任何適用破產或無力償債法例提交尋求重組、清盤或結業或以其他方式尋求解除之呈請；或(iv) Meadpoint未能及時向合營公司提供注資，屆時本公司可選擇發出30日通知終止合營協議。倘本公司作出上述選擇，則須(x)促使合營公司支付根據合營協議合營公司結欠Meadpoint之任何款額，及(y)向Meadpoint收購其於合營公司之股權價值。

8. 退出選擇權

倘本公司與Meadpoint未就有關資產協定任何退出策略，Meadpoint(作為少數合夥人)可於收購任何投資資產第五週年屆滿後隨時行使選擇權，按代價向本公司轉讓其於正在討論之投資資產之投資權益。有關轉讓之代價將參考有關選擇權獲行使時將予進行之資產估值計算。行使有關選擇權後，合營公司向本公司及Meadpoint兩間公司作出之分派將予以調整，而Meadpoint將不再收取正在討論之投資資產之任何分派。

此外，Meadpoint之法定代表可行使退出選擇權，於發生傷殘身故事件後12個月內向本公司出售Meadpoint於合營公司之所有權益。

投資日本物業權益

於二零一零年二月二十五日，合營公司訂立買賣協議，以向賣方收購於物業之投資權益，代價為1,735,667,782日圓(除稅前)(相當於約147,531,761港元)。代價乃經合營公司與賣方按公平原則磋商後釐定，並已以現金支付。誠如上文「提供資金」一段所提述，代價由本公司與Meadpoint以注資方式撥付。

物業之業權為並將根據稱作Tokumei-Kumiai之安排(匿名夥伴關係)所持有。物業之合法業權將由一名受託人持有，而實益擁有權將歸屬經營方。經營方將委聘一名資產經理監督物業之管理。經營方亦將自其持有物業所產生之租金收入淨額中向投資者作出每季度現金分派。較諸投資者，經營方之權利與義務由經營方與各投資者之協議所規管。

Tokumei-Kumiai安排項下有兩名投資者，即合營公司(將享有99.73%分派權)及一名獨立信託SH(將享有0.27%分派權)。

本持股架構已獲採納，以令經營方享有日本法例項下之稅務優惠，及符合金融工具及日本交易所法項下之合資格機構投資者豁免，其將豁免經營方遵守其必須遵守之註冊規定。本公司獲告知，該持股架構獲於日本房地產投資之外國投資者普遍採納。

經營方委聘之Meadpoint與資產經理將有權收取及分攤一項固定費用(經參考物業之購買價計算)，另加一項獎勵費(根據持有物業所產生之投資收入計算)以及一項處置費(根據物業之銷售價)(就未來銷售而言)。

據董事經作出一切合理查詢後所熟知、深悉及確信，賣方、經營方、經營方委聘之資產經理及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非本公司之關連人士。

有關物業之資料

物業為一座建於二零零五年持有永久業權之12層多單元住宅建築，位於東京五個中央區之一Chuo-ku，在四至八分鐘範圍內有三條火車幹線。距離日本享負盛名之購物區之一中央銀座一公里，並距離東京車站1.7千米。

根據本公司委聘之獨立估值師第一太平戴維斯日本作出之估值，物業截至二零一零年一月三十一日止之價值為2,140,000,000日圓(相當於約181,900,000港元)。有關估值乃根據直接資本化及貼現現金流量法作出。

根據物業之管理賬目，物業截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之應佔除稅前經營溢利分別為131,395,864日圓(相當於約11,168,648港元)及117,529,965日圓(相當於約9,990,047港元)。由於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溢利淨額時並無計入上述項目。

有關本集團、MEADPOINT及賣方之資料

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。

Meadpoint為於新加坡註冊成立之私人房地產投資管理公司。

賣方為於日本持有房地產物業之公司。

進行投資之理由

董事認為，投資可發揮本集團在物業投資方面之經驗，趁日本經濟週期之際以合理資金成本及於具吸引力之領域進行投資。特別是，董事認為，與Meadpoint成立合營企業將為雙方於投資日本物業市場提供協同效益。董事相信，投資亦有助壯大本集團之現有物業投資組合。

董事(包括獨立非執行董事)認為，投資及相關協議之條款乃訂約方根據正常商業條款按公平原則磋商後訂立，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

由於本公司就投資之相關百分比比率超逾5%但低於25%，投資構成本公司之須予披露交易，故根據上市規則第14.34條，本公司須就投資作出公佈。

釋義

「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「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
「投資」	指	本公司與Meadpoint成立合營企業及收購於物業之投資權益
「合營協議」	指	本公司與Meadpoint就成立合營企業於二零一零年二月二十五日訂立之協議，進一步詳情載於本公佈內
「合營公司」	指	Acacio Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司及Meadpoint分別擁有97%及3%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Meadpoint」	指	Meadpoint Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「經營方」	指	於日本註冊成立擔任投資經營方之公司，其角色與職責之進一步詳情載述於本公佈內

「物業」	指	位於日本東京Chuo-ku之12層永久業權多單元住宅建築，建於二零零五年
「賣方」	指	New City Real Estate Trading VI Yugen Kaisha
「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
「日圓」	指	日圓
「%」	指	百分比

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
 執行主席
何建源

香港，二零一零年二月二十五日

於本公佈日期，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；以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生及王培芬女士。

於本公佈中，日圓已按匯率100日圓兌8.50港元換算為港元，但僅供參考之用。