

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](http://www.keckseng.com.hk)

(股份代號：00184)

**須予披露交易  
收購日本一項物業之投資權益**

董事會欣然宣佈，於二零一零年六月四日，本公司之非全資附屬公司Acacio已向賣方收購於物業之投資權益，代價為2,178,000,000日圓(除稅前)(相當於約182,952,000港元)。收購事項預計於二零一零年六月八日完成。

由於本公司就收購事項(與先前收購事項按總額基準計算)之適用百分比比率超逾5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易，故根據上市規則第14.34條，本公司須就收購事項作出公佈。

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一零年六月四日，本公司之非全資附屬公司Acacio已向賣方收購於物業之投資權益，代價為2,178,000,000日圓(除稅前)(相當於約182,952,000港元)。收購事項預計於二零一零年六月八日完成。

## 收購日本一項物業之投資權益

於二零一零年六月四日，Acacio透過經營方與賣方於同一日訂立之買賣協議(此買賣協議將於二零一零年六月八日起生效)向賣方收購於物業之投資權益，代價為2,178,000,000日圓(除稅前)(相當於約182,952,000港元)。代價乃經Acacio與賣方按公平原則磋商後釐定，並會於二零一零年六月八日或之前以現金支付。代價將由本公司與Meadpoint(分別擁有Acacio之97%及3%持股權)以按比例向Acacio注資之方式撥付。本公司擬通過內部資源撥付其部份現有資金需求。

物業之投資權益為並將根據稱作Tokumei-Kumiai之安排(匿名夥伴關係)所持有。物業之合法業權將由一家日本持牌信託銀行作為受託人持有，而實益擁有權將歸屬經營方。經營方為獨立於本公司及Acacio所擁有及管理，而Acacio與經營方的關係受彼此間的一份協議所規範，據此，經營方將代表Acacio進行收購、持有、收取來自物業之收入、管理及買賣所收購物業之業務。經營方將委聘一名資產管理人監督物業之管理。經營方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。

Tokumei-Kumiai安排項下有兩名投資者，即Acacio(將享有99.78%分派權)及由經營方委聘之資產管理人(將享有0.22%分派權)。根據日本法律，Acacio並非合資格機構投資者，故此而言，已引入第二名投資者(即資產管理人)，其將為投資出資5,000,000日圓(約為420,000港元)，相對Acacio之投資額，其出資額佔總投資額0.22%。

上述持股架構已獲採納，以令物業之投資享有日本法例項下之稅務優惠，及令經營方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。由於經營方將自其持有物業所產生之租金收入淨額中向投資者作出現金分派，經營方可享有之該等稅務優惠將因為應付稅款減少及租金收入淨額增加而相應令Acacio及本公司獲利。

經營方委聘之Meadpoint與資產管理人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、經營方委聘之資產管理人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，位於東京五個中心劃區之一—中央區(Chuo-ku)，前往東京Metro地鐵半藏門線之水天宮前站只需兩分鐘，而從水天宮前站乘地鐵往東京甲級商業區丸之內車程為四分鐘，而前往日本享負盛名之購物區銀座車程為八分鐘。

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四月三十日止之價值為2,640,000,000日圓(相當於約221,760,000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162,077,182日圓(相當於約13,614,483港元)及147,077,235日圓(相當於約12,354,487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。

## 收購事項完成

收購事項預計將於二零一零年六月八日完成。

若訂約一方未能完成交易，該方須支付相當於物業買入價10%的罰金。然而，倘發生天災(例如火災、地震等)對物業造成整體破壞，或對物業之局部損壞並未以Acacio認為合理可接受的方式進行修復或重建，Acacio有權選擇不完成收購事項而毋須交付上述罰金。

## 有關本集團、ACACIO、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。

Acacio乃就投資計劃(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。本公司及Meadpoint分別於Acacio持有97%及3%權益。

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。

## 進行交易之理由

董事認為，收購事項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收購事項。董事相信，收購事項可幫助本集團強化其現有之物業投資組合。

董事認為，收購事項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。

## 一般事項

誠如本公司於二零一零年二月二十五日刊發之公佈所披露，Acacio向賣方收購一座位於日本東京中央區(Chuo-ku)之永久業權12層多單元住宅建築，代價為1,735,667,782日圓(除稅前)(相當於約147,531,761港元)。遵照上市規則第14.22及14.23條，就收購事項之分類，收購事項與先前收購事項會一併計算。

由於本公司就收購事項(與先前收購事項按總額基準計算)之適用百分比比率超逾5%但低於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易，故根據上市規則第14.34條，本公司須就收購事項作出公佈。

## 釋義

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「Acacio」 | 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 |
| 「收購事項」   | 指 | Acacio收購於物業之投資權益之收購事項                                      |
| 「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   |
| 「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 | 由Acacio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                           |
| 「先前收購事項」    | 指 | Acacio收購位於日本東京中央區(Chuo-ku)之永久業權多單元住宅建築之收購事項，其詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十五日之公佈內 |
| 「物業」        | 指 | 位於日本東京中央區(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

於本公佈中，日圓已按匯率100日圓兌8.40港元換算為港元，但僅供參考之用。

承董事會命  
激成投資(香港)有限公司  
執行主席  
何建源

香港，二零一零年六月四日

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。