

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**

#### **關連交易**

#### **向MEADPOINT授出選擇權以收購物業之3%投資權益**

##### **收購日本一項物業之投資權益**

董事會欣然宣佈，於二零一一年九月七日，買方(為本公司之全資附屬公司)已向賣方收購於物業之投資權益，代價為177,287,374港元(包括消費稅)。收購事項預計於二零一一年九月十二日完成。

由於本公司就收購事項之相關百分比率超逾5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則第14.34條，本公司須就收購事項作出公佈。

##### **向MEADPOINT授出選擇權以收購物業之3%投資權益**

物業乃由Meadpoint物色作為潛在投資。於二零一一年九月七日，本公司與Meadpoint訂立一項選擇權協議，據此，本公司同意向Meadpoint授出選擇權，以於二零一一年十二月十二日或之前向本公司購買買方之3%股本權益連同於行使選擇權之時相同比例之未償還股東貸款，向本集團支付之代價為5,511,613港元，即收購事項代價之3%。

Meadpoint為Acacio Limited董事Lawrence Sperling先生所控制之公司，Acacio Limited為本公司之非全資附屬公司。Meadpoint亦持有Acacio Limited之3%股本權益。根據上市規則，Lawrence Sperling先生及Meadpoint為本公司附屬公司層面之關連人士，而授出選擇權構成本公司之關連交易。本公司就授出選擇權之相關百分比率為低於1%。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年九月七日，買方（為本公司之全資附屬公司）已向賣方收購於物業之投資權益，代價為177,287,374港元（包括消費稅）。收購事項預計於二零一一年九月十二日完成。

## 收購日本一項物業之投資權益

於二零一一年九月七日，買方透過經營方與賣方於同一日訂立之買賣協議向賣方收購於物業之投資權益，代價為177,287,374港元（包括消費稅）。代價乃經買方與賣方按公平原則磋商後釐定，並會於二零一一年九月十二日或之前以現金支付。本集團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。經營方為獨立於本集團所擁有及管理，而買方與經營方的關係受彼此間的一份協議所規範，據此，經營方將代表買方進行收購、持有、收取來自所收購物業之收入、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。經營方將自物業所產生之收益中向投資者作出每季度現金分派。

*Tokumei-Kumiai*安排項下有三名投資者，即買方（將享有99.44%分派權）、本公司（將享有0.28%分派權）及由經營方委聘之資產管理人（將享有0.28%分派權）。根據日本法例，買方並非合資格機構投資者，故為此已引入本公司（為合資格機構投資者）作為額外投資者，本公司將為投資出資5,000,000日圓（約為504,500港元），相對於總投資額，其出資額佔總投資額0.28%。

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，及令經營方符合日本金融工具及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。由於經營方將自物業所產生之收益中向投資者作出現金分派，故經營方可享有之該等稅務優惠將因為應付稅款減少及收入淨額增加而相應令本集團獲利。

Meadpoint及經營方委聘之資產管理人將有權收取及攤分一項固定費用(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(根據物業之銷售價計算)(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。

#### **向MEADPOINT授出選擇權以收購物業之3%投資權益**

誠如本公司日期為二零一零年二月二十五日之公佈所披露，本公司與Meadpoint成立一家合營公司，以於東京市區投資多單元住宅物業，以及於日本投資其他物業及房地產相關投資。根據合營協議，本公司與Meadpoint將互相協助以為合營公司尋求潛在投資機會。

物業乃由Meadpoint物色作為潛在投資。於二零一一年九月七日，本公司與Meadpoint訂立一項選擇權協議，據此，本公司同意向Meadpoint授出選擇權，以於二零一一年十二月十二日或之前向本公司購買買方之3%股本權益連同於行使選擇權之時相同比例之未償還股東貸款，向本集團支付之代價為5,511,613港元，即收購事項代價之3%。有關代價須於Meadpoint行使選擇權時以現金全數支付。

於Meadpoint行使選擇權後，買方將仍為本集團之附屬公司。倘Meadpoint決定行使選擇權，本集團擬將所得款項用作一般營運資金。本集團預期，不會就選擇權潛在行使或失效產生任何收益或虧損。

## 有關物業之資料

物業為一座於二零一零年開業持有永久業權之酒店，酒店為10層高，共有179間房間，乃位於大阪三個主要零售區之一——心齋橋(Shinsaibashi)，步行前往長堀橋站(Nagahori-bashi)只需一分鐘，而從長堀橋站乘地鐵往大阪甲級商業區梅田站區(Umeda Station Area)車程為七分鐘，而前往大阪之主要寫字樓區本町(Honmachi)及澱屋橋(Yodoyabashi)車程則為二至四分鐘。

根據本公司委聘之獨立估值師行KK AS Management出具之估值報告，物業截至二零一一年七月三十一日止之價值為1,770,000,000日圓（相當於約178,593,000港元）。有關估值乃根據直接資本化及貼現現金流量法作出。

物業乃於二零一零年七月開業，而物業之財務報表乃按以六月三十日為年結日之財政年度呈列。根據物業之管理賬目，物業截至二零一一年六月三十日止十二個月之應佔經營溢利淨額為119,524,527日圓（相當於約12,060,025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

收購事項預計將於二零一一年九月十二日完成。

若訂約一方未能完成交易，該方須支付相當於物業買入價15%的罰金。然而，倘於收購事項完成前發行天然災害，物業毀壞或其受損程度以致不能再以酒店運作，則收購事項即自然終止。在此情況下，本公司將毋須完成收購事項亦不會產生上述罰金。

## 有關本集團、買方、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。

買方乃就收購事項而於英屬處女群島註冊成立之單一目的公司，由本公司全資擁有。

Meadpoint為於新加坡註冊成立之私人房地產投資管理公司。

賣方為由Secured Capital Investment Management Co., Ltd.管理之特定目的投資機構，主要於日本從事房地產投資業務。

## 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具吸引力之回報進行收購事項。董事相信，收購事項亦可幫助本集團強化其現有之物業投資組合。

向Meadpoint授出選擇權乃根據本公司與Meadpoint之間的合營條款而進行。董事認為，本公司與Meadpoint之合營安排可為雙方於日本之物業市場產生協同效益。

董事認為，收購事項、授出選擇權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。概無董事於授出選擇權一事中涉及重大利益。

## 一般事項

由於本公司就收購事項之相關百分比率超逾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。

Meadpoint為Acacio Limited董事Lawrence Sperling先生所控制之公司，Acacio Limited為本公司之非全資附屬公司。Meadpoint亦持有Acacio Limited之3%股本權益。根據上市規則，Lawrence Sperling先生及Meadpoint為本公司附屬公司層面之關連人士，而授出選擇權構成本公司之關連交易。本公司就授出選擇權之相關百分比率為低於1%。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團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	於日本註冊成立之公司，擔任本公司之投資之經營方，其角色與職責之進一步詳情載述於本公佈內
「選擇權」	指	本公司向Meadpoint授出之選擇權，以於二零一一年十二月十二日或之前向本公司購買買方之3%股本權益連同於行使選擇權之時相同比例之未償還股東貸款
「物業」	指	位於日本大阪心齋橋之永久業權之酒店，為10層高共有179間房間，於二零一零年開業
「買方」	指	Lepanto Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有
「賣方」	指	SCG Hospitality GK (SCG ホスピタリティ合同会社)
「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10.09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，二零一一年九月七日

於本公佈日期，本公司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。