

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

(incorporated in Hong Kong with limited liability)

Website: www.keckseng.com.hk

(Stock Code: 00184)

(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

董事會欣然宣佈，買方（本公司之附屬公司）與賣方已於二零一四年八月十三日訂立買賣協議，據此，〔買方〕已同意購買而賣方亦同意出售位於美國紐約州紐約市之酒店物業，購買價為 273,000,000 美元（相當於約 2,115,750,000 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主要交易，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獲得股東就收購事項之批准。

緒言

董事會欣然宣佈，買方與賣方已於二零一四年八月十三日訂立買賣協議，據此，買方已同意購買而賣方亦同意出售位於美國紐約州紐約市之酒店物業，購買價為 273,000,000 美元（相當於約 2,115,750,000 港元）。

買賣協議

日期：二零一四年八月十三日

買方：本公司之全資附屬公司 KSSF Enterprises Ltd.

賣方：West 44th Street OwnerCo, 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：位於美國紐約州紐約市 West 44th Street 45 號之酒店，通常稱為「Sofitel New York」，包括（但不限於）土地以及其上之所有樓宇、構築物、裝修、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有供應品、資訊科技系統、食品及飲品、零售商品，就酒店關係而訂立之管理協議、轉讓之經營協議及設備租賃，以及與酒店相關之牌照及許可證、知識產權、簿冊及記錄、計劃及規格、保證及擔保、預約及應收賬款（包括房客掛賬）。

收購事項將按「現狀」、「如是」及「連同所有過失」的基準進行，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 273,000,000 美元乃經買方與賣方公平磋商後釐定，可於完成時根據買賣協議之條款就截至完成日期前一日晚上十一時五十九分止之任何應收賬款、基本管理費、預約、手頭現金、更換儲備、應付貨款、稅項、存貨等作調整，在該時間後，酒店物業之所有收入及開支均歸屬於買方所有。

根據買賣協議之條款，買方應按以下方式向賣方支付購買價：

- 1) 買方將於買賣協議後兩個營業日內向託管代理存入 5,460,000 美元（相當於約 42,315,000 港元），作為首筆定金（「**首筆定金**」）；
- 2) 買方須於盡職審查期屆滿（即買賣協議日期後 45 日當天下午五時正（東部時間））前向託管代理存入 8,190,000 美元（相當於約 63,472,500 港元），作為額外定金（「**額外定金**」）；及

- 3) 於完成時，(i)首筆定金及額外定金須發放予賣方；及(ii)買方須向賣方支付相等於購買價扣減已付賣方首筆定金及額外定金之款額。

購買價將由本集團內部資源及銀行融資撥付。

先決條件

收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- i. 買方已按上文「購買價及支付條款」一段內所述之方式向賣方支付購買價；
- ii. 賣方已經交付，而買方已經收到管理人之不容反悔證明書，其證明賣方及管理人均沒有違反管理協議，且並無發生任何事件而其藉發出通知或時間流逝或兩者均發生會構成賣方或管理人違反管理協議；
- iii. 業權公司向買方出具所有者業權保險保單，按購買價之金額就買方於完成日期為〔土地之所有者及改善工程之永久業權所有者〕投保；
- iv. 一切完成時所需之文件已按照買賣協議由買方交付予賣方及／或由賣方交付予買方（視屬何情況而定）或交予託管代理存管；
- v. 為使完成生效而須由賣方或買方簽立及交付之所有文書及文件的形式及實質符合有關要求或買方或賣方（視屬何情況而定）另行合理地感到滿意；
- vi. 賣方及買方各自於買賣協議之聲明及保證於完成日期在各重大方面仍為真實正確（猶如於完成日期作出）；
- vii. 賣方及買方已在所有重大方面履行各自於買賣協議下之契諾及責任；
- viii. 概無任何具有司法管轄權的法院在任何訴訟中頒令，宣佈收購事項不合法或無效或禁止收購事項；
- ix. 收購事項之完成及完結無須取得任何政府當局之同意；及
- x. 本公司已經遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）之所有適用規定，包括取得聯交所、任何規管機構或本公司股東之所有所需同意。

完成日期

完成日期將為盡職審查期屆滿後 45 個公曆日（即二零一四年十一月十一日），但買方及賣方各自均有權按其全權酌情決定權將完成延遲達 10 日。

有關酒店物業之資料

酒店物業包括位於美國紐約州紐約市 West 44th Street 45 號一幢 30 層高共有 398 間客房之酒店，通常稱為「Sofitel New York」。Sofitel New York 為一間位於曼克頓區 Fifth Avenue 與 Sixth Avenue 之間的「Club Row」之完善服務酒店，毗鄰時代廣場、Rockefeller Center（洛克斐勒中心）、帝國大廈及 Radio City Music Hall，設有一間餐廳（Gaby Restaurant and Bar）及各種設施，包括 9 個會議室及健身中心。

代價 273,000,000 美元乃經由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，本公司認為，該代價反映酒店物業之價值。本公司將委聘獨立估值師對酒店物業進行估值，有關估值師所編製之估值報告將載於將向股東發出之通函內。

根據賣方所提供酒店物業之管理賬目，酒店物業截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之應佔經營收入淨額分別為 11,785,000 美元（相當於約 91,333,750 港元）及 13,499,000 美元（相當於約 104,617,250 港元）。上述經營收入淨額乃按經營溢利總額減去管理費用、物業稅、保險及更換儲備計算。

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 Sofitel® 品牌經營酒店物業。因此，賣方會將管理協議轉讓予買方，而管理人將會繼續為酒店物業提供管理服務。

管理協議預計將自二零零七年一月五日起生效，並於滿二十五週年後之十二月三十一日終止，其後可續期 10 年三次。

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，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

賣方為 West 44th Street OwnerCo, LLC，其為由一個投資基金擁有及管理之公司。

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主要交易，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。為提供足夠時間讓核數師及估值師為通函編製彼等各自之報告，本公司預期將會不遲於二零一四年九月三十日寄發通函。

釋義

「收購事項」	指	買方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	二零一四年十一月十一日或賣方與買方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 622 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	位於美國紐約州紐約市 West 44 th Street 45 號之酒店，通常稱為「Sofitel New York」，包括（但不限於）土地以及其上之所有樓宇、構築物、裝修、固定設施、資產及設備，位於酒店內之所有供應品、資訊科技系統、食品及飲品、零售商品，就酒店關係而訂立之管理協議、轉讓之經營協議及設備租賃，以及與酒店相關之牌照及許可證、知識產權、簿冊及記錄、計劃及規格、保證及擔保、預約及應收賬款（包括房客掛賬）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	管理人據此以 Sofitel® 品牌為酒店物業提供物業管理服務之協議
「管理人」	指	Accor Business and Leisure Management, LLC，為一家於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一四年八月十三日訂立之協議，據此，買方已同意購買而賣方亦同意出售酒店物業
「買方」	指	KSSF Enterprises Ltd.，為一家於美國加利福尼亞州註冊成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「購買價」	指	收購事項之代價，為 273,000,000 美元（相當於約 2,115,750,000 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	West 44 th Street OwnerCo, LLC，為一家於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「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，二零一四年八月十四日

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，以及獨立非執行董事陳有慶博士、郭志舜先生、王培芬女士及俞漢度先生。

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。