

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)

主要交易

出售日本之物業

董事會宣佈，於二零一二年九月二十六日，KSJ One與買方訂立買賣協議，出售位於日本東京之兩幢持有永久業權之多單元住宅建築之權益，作價為4,900,000,000日圓（相等於約488,530,000港元）。本公司於KSJ One持有96.79%間接經濟權益。就國際財務報告準則之匯報而言，KSJ One被分類為本公司之附屬公司。

由於一項或多項適用出售事項之百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則有關通知、公佈及股東批准之規定。

董事確認，經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方之最終控制人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方，及倘本公司就批准出售事項召開股東大會，並無股東須放棄投票。於本公佈日期，Goodland Limited及Kansas Holdings Limited（兩大股東，分別持有本公司96,646,960股股份及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%權益）已各自書面批准出售事項。Goodland Limited及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，而Ocean Inc.分別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持有50%權益。鑑於彼等在Goodland Limited及Kansas Holdings Limited之共同擁有

權，根據上市規則第14.44條，彼等構成緊密聯繫股東。由於Goodland Limited及Kansas Holdings Limited合共持有超過50%之本公司已發行股份權益，且並無股東須放棄投票，因此毋須舉行股東大會以尋求股東批准出售事項。

本公司預期將於二零一二年十月十九日或之前向股東寄發一份通函，內容包含出售事項，包括其他事件，出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

緒言

董事會宣佈，於二零一二年九月二十六日，KSJ One與買方訂立買賣協議，出售位於日本東京之兩幢持有永久業權之多單元住宅建築之權益，作價為4,900,000,000日圓（相等於約488,530,000港元）。本公司於KSJ One持有96.79%間接經濟權益。就國際財務報告準則之匯報而言，KSJ One被分類為本公司之附屬公司。

買賣協議

日期

二零一二年九月二十六日

訂約方

- (1) KSJ One；及
- (2) 買方。

買方主要從事收購及投資房地產及房地產信託受益人權益之業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方與其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的資產

根據買賣協議，KSJ One同意出售及買方同意向KSJ One購買其於該等物業之權益。該等物業包括兩幢住宅建築，分別為Iris Ginza East及Iris Nihonbashi Suitengu。

Iris Ginza East為一幢12層持有永久業權之多單元住宅建築，建於二零零五年，位於東京五個中心劃區之一—中央區(Chuo-ku)，在四至八分鐘範圍內有三條火車幹線可乘搭。距離日本享負盛名之購物區中央銀座1千米，並距離東京車站1.7千米。

Iris Nihonbashi Suitengu為一幢12層持有永久業權之多單元住宅建築，建於二零零五年，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AS Management Co., Ltd作出之估值，該等物業於二零一二年六月三十日之估值為4,780,000,000日圓（相等於約476,566,000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KSJ One之經審核財務報表，該等物業於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之應佔除稅後純利分別約為108,793,722日圓（相等於約10,846,734港元）及132,447,334日圓（相等於約13,204,999港元）。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之已付稅項分別為2,593,542日圓（相等於約258,576港元）及21,149,594日圓（相等於約2,108,615港元），當中已包括物業稅及其他稅項。

代價

出售事項之代價將為4,900,000,000日圓（相等於約488,530,000港元），將於二零一二年九月二十七日或買賣協議之訂約方可能同意之任何其他日期以銀行轉賬之方式支付予KSJ One。

出售事項之代價乃由KSJ One與買方經參考該等物業鄰近其他類似物業之市價後按公平原則磋商而釐定。

完成

出售事項預期將於二零一二年九月二十七日完成。

若訂約一方未能完成交易，該方須支付相等於該物業買入價20%之罰金。倘所承受之實際損失超過買入價之20%，非違約方可向違約方額外索取超出之款額。然而，倘發生天災（例如火災、地震等）對該物業造成整體破壞，或對該物業造成之局部損壞並未按買方認為合理可接受之方式進行修復或重建，買方將有權選擇不完成收購事項並毋須交付上述罰金。

除買賣協議所披露者外，KSJ One已就該等物業之隱藏建築瑕疵提供保證，由出售事項完成日期起，為期兩年。

有關本集團及KSJ ONE之資料

本集團之主要業務為經營酒店及會所、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。

KSJ One之主要業務為物業投資。

進行出售事項之理由及好處

出售事項將有助本集團精簡其現有投資物業組合以達致更平衡及多元化。本集團預期將維持建立優質投資物業組合之目標，並將繼續於日本及其他地區尋求投資項目。

董事（包括獨立非執行董事）認為，KSJ One所訂立之買賣協議之條款是公平和合理。經考慮出售事項將帶來預期現金收益後，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

出售事項可能造成之財務影響

估計本集團出售後之現金收益約為99,000,000日圓（相等於約9,870,300港元），即出售事項之所得款項淨額與該等物業於二零一二年六月三十日之估值之差額。

所得款項用途

本集團擬將部份所得款項用作削減其日圓銀行借貸。餘額將維持作一般營運資金用途。

上市規則之涵義

由於一項或多項適用於出售事項之百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則有關通知、公佈及股東批准之規定。

董事確認，經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方之最終控制人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士之第三方，及倘本公司就批准出售事項召開股東大會，並無股東須放棄投票。於本公佈日期，Goodland Limited及Kansas Holdings Limited，兩大股東，分別持有本公司96,646,960股股份及100,909,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.66%權益已各自書面批准出售事項。Goodland Limited及Kansas Holdings Limited均為Ocean Inc.之全資附屬公司，而Ocean Inc.分別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持有50%權益。鑑於彼等在Goodland Limited及Kansas Holdings Limited之共同擁有權，根據上市規則第14.44條，彼等構成緊密聯繫股東。由於Goodland Limited及Kansas Holdings Limited合共持有超過50%本公司已發行股份之權益，且並無股東須放棄投票，因此毋須舉行股東大會以尋求股東批准出售事項。

本公司預期將於二零一二年十月十九日或之前向股東寄發一份通函，內容包含出售事項，包括其他事件，出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

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：

「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「出售事項」	指	KSJ One根據買賣協議出售該等物業之權益

「KSJ One」	指	Godo Kaisha KSJ One，一間於日本註冊成立之合同會社(godo-kaisha)，本公司於KSJ One持有96.79%間接經濟權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	位於日本東京之兩幢多單元住宅建築，分別為Iris Ginza East及Iris Nihonbashi Suitengu，有關詳情載於本公佈「標的資產」一段
「買方」	指	Godo Kaisha ABF1，一間於日本註冊成立之合同會社(godo-kaisha)
「買賣協議」	指	KSJ One與買方於二零一二年九月二十六日訂立之買賣協議，內容有關買賣該等物業之權益
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣

於本公佈中，日圓已按匯率100日圓兌9.97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，二零一二年九月二十六日

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。