

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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: 184)

主要交易 出售酒店資產

董事會宣佈，於二零二三年十月六日（多倫多時間），賣方（本公司的間接非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購酒店資產，代價為43,200,000加元（相當於約246,685,000港元）。

由於其中一項適用於出售事項之百分比率（定義見上市規則）超過25%但皆少於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申報、公告及股東批准之規定。

本公司將舉行股東大會，以尋求本公司獨立股東批准出售事項。於本公告日期，賣方由本集團及KS Ocean Inc.分別間接擁有85%及15%的股份。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited，這兩大股東分別持有本公司96,646,960股股份及101,437,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.82%權益，均為KS Ocean Inc.的全資附屬公司，其中何建源先生及何建福先生分別持有其已發行股份的三分之一權益。謝思訓先生為KS Ocean Inc.的董事。因此，何建源先生、何建福先生、大地置業有限公司、Kansas Holdings Limited、謝思訓先生及彼等聯繫人於出售事項中擁有重大權益，且應於股東大會上放棄投票。除上述情況外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益及將於股東大會就批准出售事項的相關決議案放棄投票。

本公司預期將於二零二三年十月三十一日或之前向股東寄發一份通函載有（其中包括）(i) 出售事項之進一步詳情；(ii) 上市規則所規定之其他資料；及(iii) 股東大會通告。

緒言

董事會宣佈，於二零二三年十月六日（多倫多時間），賣方（本公司的間接非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購酒店資產，代價為43,200,000加元（相當於約246,685,000港元）。

買賣協議

日期

二零二三年十月六日（多倫多時間）

訂約方

- (1) 賣方，本公司的間接非全資附屬公司；及
- (2) 買方。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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（定義見上市規則）之第三方。

標的資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購酒店資產權益。

酒店資產包括酒店物業，並包括（但不限於）土地、所有建築物、構築物、改善工程、土地上的固定裝置、所有機械、工具、所有物、動產、傢俱、設備和其他有形財產、存貨、消耗品和經營用品、與酒店物業有關的已轉讓經營合同及租約、牌照及許可證、知識產權和工業產權、賬簿和記錄、客戶名單及緊隨完成日期後與酒店物業有關的應收賬款。

酒店物業提供全方面服務的住宿，靠近位於渥太華的加拿大國會大廈。該酒店於一九七二年開業，設有236間客房、一個餐廳、一間酒吧及休息室、一個會所、約10,000平方呎的會議室、一個室內泳池、一個健身室、一個商務中心及108個停車位。於過往數年，酒店物業的入住率及價格經歷了一系列波動。

有關酒店物業營運的若干財務資料來自賣方根據國際財務報告準則編製的財務報告如下：

	截至六月三十日止期間	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千加元 (未經審核)	二零二二年 千加元 (經審核)	二零二一年 千加元 (經審核)
除稅前(虧損)／溢利	(86)	1,812	(3,809)
除稅後(虧損)／溢利	(89)	1,329	(2,798)

酒店資產於二零二三年六月三十日、二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的賬目值分別為14,379,000加元、14,344,000加元及15,392,000加元。

代價

代價金額為43,200,000加元（相當於約246,685,000港元）。代價可根據買賣協議的條款作出調整，並由買方按以下方式支付：

- (i) 於賣方發出股東批准通知收購事項後第一個營業日下午5時前（多倫多時間），以電匯方式向賣方律師支付首筆按金500,000加元（相當於約2,855,000港元），而首筆按金將於完成後釋放及支付予賣方；
- (ii) 於買方發出有關酒店資產及其權屬盡職審查豁免或信納的通知之日後第一個營業日下午5時前（多倫多時間），以電匯方式向賣方律師進一步支付1,500,000加元（相當於約8,565,000港元）按金作託管，而該筆按金將於完成時釋放及支付予賣方；及
- (iii) 代價的餘額可根據本公告「代價調整」一節作出調整，於完成時以電匯方式向賣方結算。

代價乃由賣方與買方經參考賣方的管理帳目以及酒店物業鄰近的類似物業的市價，公平磋商後達致。

代價調整

賣方須於不遲於完成日期前4個營業日，向買方提交一份完成調整代價的建議聲明。

就完成調整而言，代價須按以下情況調整：(i)酒店資產及其相關業務在完成日期夜間審核前應計的收入、應收款項及開支；及(ii)酒店資產及其相關業務在緊接完成日期前一天前應計的負債及責任，均屬賣方所有，而其後則屬買方所有。

買賣協議的先決條件

出售事項須待（其中包括）下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司就出售事項獲得股東批准；
- (ii) 買方在賣方發出股東批准通知之日起30天後的第一個營業日前對酒店資產及其權屬盡職審查信納或豁免；及
- (iii) 買方向賣方支付代價（可予調整）。

完成

完成應於買方發出有關酒店資產及其權屬盡職審查豁免或信納的通知之日後滿45天的第一個營業日發生，或訂約方以書面同意的其他時間內完成。

有關賣方與本集團的資料

賣方目前由本集團及KS Ocean Inc.之間接全資附屬公司KSC Enterprises Ltd分別擁有85%及15%。賣方主要業務為於其唯一資產經營酒店物業。

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。

有關買方的資料

買方為根據安大略省法律註冊成立之私人有限責任公司，主要從事酒店投資以及收購石油及零售物業，其最終由買方主席Ray Gupta先生持有。

進行出售事項的理由及裨益

在當前經濟環境及現有市場狀況的背景下，本集團相信現在是變現出售事項的溢利的合適時機，同時使本集團能夠精簡其投資物業組合，以更好地與本集團的投資目標及參數保持一致，同時將繼續在關鍵城市和地區建立平衡多樣化的投資物業組合，這些地方對高質量酒店住宿的需求仍在增加，我們的專業知識、經驗和資源可以更好地為增加價值和協同效應做出貢獻。

出售事項可能造成之財務影響

於完成時，本集團將變現出售酒店資產收益，及本公司權益股東應佔收益的85%。

根據二零二三年六月三十日的財務資料，本集團估計實現除稅及出售事項之交易成本前收益約28,821,000加元（相當於約164,576,000港元），即出售事項之估計所得款項與酒店資產賬面值之差額。

本公司股東應注意出售事項之財務影響在完成及本公司核數師最終審計後可能會發生變化。

董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款乃根據一般商業條款且屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

本集團擬將出售事項所得款項淨額用於若干可能的替代方案，包括尋求及投資與本集團現有業務具有協同效應的新商機，持續集中於酒店及物業以及用作本集團的一般營運資金。此外，鑒於高利率環境，本集團將積極監察利率水平，並考慮減少債務的可能性，以改善淨利息成本。

上市規則之涵義

由於其中一項適用於出售事項之百分比率（定義見上市規則）超過25%但皆少於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申報、公告及股東批准之規定。

本公司將舉行股東大會，以尋求本公司獨立股東批准出售事項。於本公告日期，賣方由本集團及KS Ocean Inc.分別間接擁有85%及15%的股份。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited，這兩大股東分別持有本公司96,646,960股股份及101,437,360股股份，佔本公司已發行股本約28.41%及29.82%權益，均為KS Ocean Inc.的全資附屬公司，其中何建源先生及何建福先生分別持有其已發行股份的三分之一權益。謝思訓先生為KS Ocean Inc.的董事。因此，何建源先生、何建福先生、大地置業有限公司、Kansas Holdings Limited、謝思訓先生及彼等聯繫人於出售事項中擁有重大權益，且應於股東大會上放棄投票。除上述情況外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益及將於股東特別大會就批准出售事項的相關決議案放棄投票。

本公司預期將於二零二三年十月三十一日或之前向股東寄發一份通函，內容包含（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情；(ii)上市規則所規定之其他資料；及(iii)股東大會通告。

釋義

於本公告內，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
「營業日」	指	星期六、星期日或安大略省多倫多法定假期以外之任何日子
「加元」	指	加拿大元，加拿大之法定貨幣
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買方向賣方應付出售事項的代價，金額為 43,200,000 加元（相當於約 246,685,000 港元），可根據買賣協議的條款予以調整
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售酒店資產
「股東大會」	指	將召開的本公司股東大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店資產」	指	賣方將根據買賣協議向買方出售的資產，詳情載於本公告「標的資產」一段
「酒店物業」	指	位於安太略省渥太華艾伯特街150號（150 Albert Street, Ottawa, Ontario）的渥太華喜來登酒店（Sheraton Ottawa Hotel），詳情載於本公告「標的資產」一段

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「股東批准通知」	指	有關獲得股東批准出售事項的通知
「買方」	指	Sunray Group of Hotels Inc.，一間根據安太略省法律註冊成立的集團公司
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二三年十月六日（多倫多時間）訂立之買賣協議
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「賣方」	指	Chateau Ottawa Hotel Inc.，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公告內，加元兌港元乃按1.00加元兌5.7103港元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
激成投資(香港)有限公司
 執行主席
何建源

香港，二零二三年十月九日

於本公告日期，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（其替任董事為何崇杰先生），以及獨立非執行董事郭志舜先生、王培芬女士、俞漢度先生及陳智文先生。