
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**激成投資(香港)有限公司**(「本公司」)股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

(股份代號：184)

**主要交易
有關酒店翻新合約之
建議授權**

董事會函件載於本通函第4至15頁。

根據上市規則，作為本通函標的事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東發佈本通函乃僅供參考。

二零二五年二月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
建議授權	5
先前披露之翻新合約及採購訂單	9
有關KSSNY INC.及本集團之資料	13
有關建議授權項下之潛在交易對手之資料	14
進行翻新及建議授權之理由及裨益	14
翻新之潛在財務影響	14
上市規則之涵義	15
推薦建議	15
其他資料	15
附錄一 – 本集團之財務資料	16
附錄二 – 一般資料	19

釋 義

於本通函內，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
「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(股份代號：184)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「承包商」	指	Parker Company、Dyami Architecture、Kevin Barry Art、Hunter Roberts、EEC Industries、U.S. Hospitality Publishers、HBA International及JLS Floor Covering之統稱
「董事」	指	本公司董事
「Dyami Architecture」	指	Dyami Architecture PC，一間主要經營地點在美國紐約的公司，其主要從事提供建築及工程服務，為獨立第三方
「EEC Industries」	指	EEC Industries Ltd，一間主要經營地點在加拿大英屬哥倫比亞的公司，其主要從事提供定製標誌設計及生產服務，為獨立第三方
「進一步翻新合約」	指	KSSNY Inc.根據建議授權將就酒店與各個不同承包商訂立的進一步翻新合約及／或採購訂單
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「HBA International」	指	HBA International Inc，一間根據美國加利福尼亞州法律註冊成立的公司，其主要從事提供酒店高端室內設計，為獨立第三方
「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」	指	紐約索菲特酒店，一間擁有398間客房，位於45 W 44th St, New York, NY 10036, the United States之酒店

釋 義

「Hunter Roberts」	指	Hunter Roberts Construction Group LLC，一間主要經營地點在美國紐約的公司，其主要從事提供建築管理服務，為獨立第三方
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方，且與本公司及其關連人士並無關連
「JLS Floor Covering」	指	JLS Floor Covering Inc，一間根據美國紐約州法律註冊成立的公司，其主要從事提供地板鋪設方案，為獨立第三方
「Kevin Barry Art」	指	Kevin Barry Art Advisory，一間主要經營地點在美國加利福尼亞州的公司，其主要從事提供藝術諮詢及顧問服務，為獨立第三方
「KSSNY Inc.」	指	KSSNY Inc.，一間根據美國紐約州法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零二五年二月十七日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「授權期間」	指	自以股東書面批准之方式就建議授權取得股東批准當日起至二零二六年六月三十日（即酒店全部翻新工程預期完工日期）止之期間
「Parker Company」	指	The Parker Company LLC，一間根據美國佛羅里達州法律註冊成立的公司，其主要從事提供酒店採購服務，為獨立第三方
「過往翻新合約」	指	KSSNY Inc.與承包商於最後可行日期前就酒店訂立之所有過往翻新合約及採購訂單

釋 義

「建議授權」	指	董事擬議之特別授權，以尋求股東批准授權及賦權董事於授權期間就酒店與承包商訂立進一步翻新合約
「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
「U.S. Hospitality Publishers」	指	U.S. Hospitality Publishers Inc，一間主要經營地點在美國田納西州的公司，其主要從事提供數碼廣告板解決方案，為獨立第三方
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「越南盾」	指	越南盾，越南社會主義共和國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅供說明之用及除另有說明者外，於本通函內，美元兌港元乃按1.00美元兌7.78港元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按、應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。



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)

(股份代號：184)

執行董事：

何建源(執行主席)

何建福(副執行主席)

謝思訓

陳磊明

何崇暉

何崇敬(何崇暉之替任董事)

註冊辦事處：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座2902室

非執行董事：

何建昌

何崇杰(何建昌之替任董事)

獨立非執行董事：

郭志舜

王培芬

俞漢度

陳智文

敬啟者：

**主要交易
有關酒店翻新合約之
建議授權**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年二月二十一日的公告，據此，董事會宣佈，本公司擬預先尋求股東批准建議授權，以授權董事會於建議授權範圍內採取必要行動，就於授權期間翻新酒店與承包商訂立進一步翻新合約。

本通函旨在向閣下提供建議授權之進一步詳情及上市規項下則規定之其他資料。

建議授權

酒店佔地15,816平方英尺，位於West 44th street北面及West 45th street南面，毗鄰美國紐約時代廣場。該場地經改造後為一幢30層高共有398間客房的全方位服務酒店，酒店於二零零零年開幕，目前擁有的設備及設施包括一間餐廳及酒吧、一間健身中心、一間商務中心以及約6,827平方英尺的會議及活動空間。酒店由KSSNY Inc.所擁有，並由一間獨立第三方的管理公司所營運。

疫情過後，本集團一直對酒店進行裝修及翻新，以期為酒店帶來額外的酒店住宿及其他收益。誠如本公司日期為二零二四年八月十九日、二零二四年九月九日、二零二四年十一月二十七日及二零二四年十二月十三日的公告所載，KSSNY Inc.已與承包商就各項建築及翻新服務訂立翻新合約及採購訂單，以期對酒店進行翻新及升級。

於最後可行日期，酒店仍在持續進行翻新。為準備酒店於未來約18個月內進行全面翻新及升級，預期本集團將於短期內按照持續基準與各個不同的承包商訂立進一步翻新合約，直至酒店完成翻新為止。經審慎周詳考慮後，董事會擬議預先尋求股東批准建議授權，以授權董事會於建議授權範圍內採取必要行動，就於授權期間翻新酒店與承包商訂立進一步翻新合約。

向股東尋求之建議授權的條款如下：

1. 授權期間

建議授權適用於授權期間（即自以股東書面方式就建議授權取得股東批准當日起至二零二六年六月三十日（即酒店全部翻新工程之預計完工日期）止之期間）。

2. 最高金額

建議授權將授權董事會於建議授權範圍內採取必要行動，與承包商就酒店訂立最多25,936,117美元（相等於約201,782,990港元）之進一步翻新合約。為免生疑問，上述金額並不包括本集團於股東以股東書面批准方式批准建議授權前訂立的翻新合約及採購訂單的交易金額。

董事會函件

酒店全部翻新工程之預算總額約為61,600,000美元（相等於約479,248,000港元），其中於最後可行日期已訂約的款項約為35,663,883美元（相等於約277,465,010港元）。

3. 授權範圍

董事會應獲授權全權釐定、決定、執行及實施由KSSNY Inc.訂立的每份進一步翻新合約的所有事宜，包括但不限於每份進一步翻新合約的性質、數量、時間及代價。

酒店翻新工程的翻新工程整體類別、相關預算、將聘用的承包商數目、翻新進度及預期完工日期載列如下：

翻新工程類別	有關翻新工程類別的預算	於最後可行日期已訂約的款項	建議授權項下的剩餘款項	將聘用的承包商數目	有關翻新工程類別截至最後可行日期的完成程度	有關翻新工程類別的預計完工日期
設計、建築及工程服務的專業費用	3,300,000美元 (相當於 約25,674,000港元)	2,807,411美元 (相當於 約21,841,658港元)	492,589美元 (相當於 約3,832,342港元)	6名	70%	二零二六年六月
建設模型房間	1,000,000美元 (相當於 約7,780,000港元)	1,023,694美元* (相當於 約7,964,339港元)	0美元 (相當於 約0港元)	3名	100%	已完工
一般建築工程 (包括傢俱、 固定裝置及設備)	43,400,000美元 (相當於 約337,652,000港元)	28,597,396美元 (相當於 約222,487,741港元)	14,802,604美元 (相當於 約115,164,259港元)	3至5名	5%	二零二六年五月
大樓修繕的撥備	3,000,000美元 (相當於 約23,340,000港元)	1,960,825美元 (相當於 約15,255,218港元)	1,039,175美元 (相當於 約8,084,782港元)	2至3名	4%	二零二五年七月

董事會函件

翻新工程類別	有關翻新工程類別的預算	於最後可行日期已訂約的款項	建議授權項下的剩餘款項	將聘用的承包商數目	有關翻新工程類別截至最後可行日期的完成程度	有關翻新工程類別的預計完工日期
紐約市屋宇署簽發的許可證及進行的特別檢查的撥備	100,000美元 (相當於 約778,000港元)	85,710美元 (相當於 約666,824港元)	14,290美元 (相當於 約111,176港元)	4名	40%	二零二六年一月
客房、套房、會議活動空間、公共空間、健身室、餐廳及酒吧的營運用品及設備，以及資訊科技升級	4,800,000美元 (相當於 約37,344,000港元)	1,188,847美元 (相當於 約9,249,230港元)	3,611,153美元 (相當於 約28,094,770港元)	15至20名	25%	二零二五年十二月
備用費	6,000,000美元 (相當於 約46,680,000港元)	23,694美元* (相當於 約184,339港元)	5,976,306美元 (相當於 約46,495,661港元)	不適用	不適用	不適用

* 超出建造模型房間預算的款項23,694美元已確認為備用費。

4. 訂立進一步翻新合約之方式

進一步翻新合約預期將由KSSNY Inc.與相關承包商訂立合約及／或採購訂單的方式進行。

5. 代價基準及付款條款

進一步翻新合約之代價將由KSSNY Inc.與相關承包商參考本集團所選擇之標準及材料、其經驗及預期建築工程質量後進行公平磋商釐定。進一步翻新合約的代價將由本集團的內部資源撥付。

根據過往翻新合約之條款及市場慣例，每份進一步翻新合約之合約金額預期將(i)以於向承包商發出採購指示時預付50%，並於其完成提供服務後支付50%的方式支付；或(ii)根據承包商定期提交付款申請時已履行的服務按進度付款的方式支付。

根據建議授權就進一步翻新合約應付之估計總代價不得超過最高金額25,936,117美元（相當於約201,782,990港元），該金額乃參考酒店翻新及建築工程之現狀及為全面翻新及升級酒店而須進行之進一步建築工程量而釐定。

6. 合規性

為確保進一步翻新合約的條款（包括代價及付款條款）將按一般商業條款、屬公平合理、符合本公司利益且不遜於獨立第三方所提供的條款（視情況而定），本公司已制定以下程序：

- (a) 在訂立進一步翻新合約前，項目團隊（由在項目管理、建築及酒店行業擁有逾25年經驗的多位專業人士組成）須負責審閱並確保該等合約的條款與過往翻新合約一致，並可在必要時諮詢行業專家；
- (b) 進一步翻新合約的代價乃參考與第三方進行交易的類似商業條款、商業慣例及政策下所協定的現行市場費率／價格，以及按一般符合業界標準的條款而釐定；
- (c) 倘與付款條款有任何偏差，項目團隊須向董事會取得必要批准；及
- (d) 須就根據建議授權訂立的所有交易備存紀錄。

本公司將密切監察就酒店訂立的進一步翻新合約的情況，並於本公司的中期報告及年度報告中適時報告其進展，包括於有關期間簽訂的進一步翻新合約中(i)就交易金額為3.5百萬美元或以上的交易，披露主要承包商身份、交易代價及付款條款，及(ii)就交易金額為3.5百萬美元以下的交易，披露承包商數目、交易金額的相應範圍及交易的付款條款（以上均與同一名承包商進行的交易合併計算），以及各類翻新工程的最新進展。獨立非執行董事亦將對有關翻新的交易進行年度審閱，以確保本公司全面遵守建議授權的條款。

本公司將監察進一步翻新合約的總代價。倘進一步翻新合約的總代價預期將超過建議授權的最高金額，本公司將重新遵守上市規則的規定，並就進一步翻新合約再次尋求股東批准。本公司不擬與本公司關連人士訂立任何進一步翻新合約。然而，倘進一步翻新合約的任何一方為本公司的關連人士，本公司亦將於適當時候遵守上市規則第14A章的規定。

先前披露之翻新合約及採購訂單

誠如本公司日期分別為二零二四年八月十九日、二零二四年十一月二十七日及二零二四年十二月十三日的公告所載，KSSNY Inc.過往已與承包商就多項服務訂立多份翻新合約及採購訂單，包括但不限於酒店房間的室內設計及翻新、採購傢俱、固定裝置及設備、安裝地毯，以及建造客房、套房及宴會廳。

該等過往翻新合約及採購訂單的主要條款概述如下：

日期	交易對手	工作範圍	合約金額 ^(備註)	付款條款
二零一九年 四月二日	Dyami Architecture	提供記錄及工程方面的建築師服務，包括但不限於設計及編製酒店的整體建築及翻新文件	1,121,362美元 (相當於 約8,746,622港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Dyami Architecture定期提交的付款申請支付

董事會函件

日期	交易對手	工作範圍	合約金額 (附註)	付款條款
二零二二年 五月一日	Parker Company	提供採購代理服務，以採購與酒店整體升級和翻新有關的傢俱、固定裝置及設備	170,000美元 (相當於約1,326,000港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務、及傢俱、固定裝置及設備的交付，及Parker Company定期提交的付款申請支付
二零二二年 五月三十一日	Kevin Barry Art	為酒店內展示的藝術品提供藝術諮詢服務	38,000美元 (相當於約296,400港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Kevin Barry Art定期提交的付款申請支付
二零二二年 七月七日	Hunter Roberts	提供工程管理服務、前期諮詢服務，包括但不限於酒店的整體規劃和設計開發	245,000美元 (相當於約1,911,000港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Hunter Roberts定期提交的付款申請支付
二零二三年 一月十一日	Parker Company	提供採購代理服務，為酒店的第一間模型房間及套房採購傢俱、固定裝置及設備	293,546美元 (相當於約2,289,662港元)	合約金額須在向Parker Company發出採購指示時支付50%的預付款，並於採購完成時支付50%
二零二三年 二月九日	EEC Industries	提供與酒店內廣告板相關的廣告板諮詢服務	29,950美元 (相當於約233,610港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及EEC Industries定期提交的付款申請支付

董事會函件

日期	交易對手	工作範圍	合約金額 (附註)	付款條款
二零二三年 三月二十日	U.S. Hospitality Publishers	為酒店宴會廳及會議室提供 數碼廣告板服務	38,178美元(相當於約 297,787港元)	合約金額須在向U.S. Hospitality Publishers發出採購指示時支付 50%的預付款，並於交付數碼 廣告板解決方案時支付50%
二零二三年 三月二十日	Hunter Roberts	為酒店的第一間模型房間及 套房提供一般建築 服務	256,391美元(相當於約 1,999,847港元)	合約金額按進度付款，根據已履 行的服務及Hunter Roberts定期 提交的付款申請支付
二零二三年 十月三十日	HBA International	為酒店提供室內設計服務	526,000美元(相當於約 4,102,800港元)	合約金額按進度付款，根據已履 行的服務及HBA International 定期提交的付款申請支付
二零二四年 三月十九日	Parker Company	提供採購代理服務，為酒店 的第二間模型房間及套房 採購傢俱、固定裝置及 設備	233,118美元(相當於約 1,818,324港元)	合約金額須在向Parker Company 發出採購指示時支付50%的預 付款，並於採購完成時支付 50%
二零二四年 三月二十五日	Hunter Roberts	提供新增施工前服務，包括 但不限於酒店的整體規劃 與設計發展	106,000美元(相當於約 826,800港元)	合約金額按進度付款，根據已履 行的服務及Hunter Roberts定期 提交的付款申請支付

董事會函件

日期	交易對手	工作範圍	合約金額 (原註)	付款條款
二零二四年 四月二十六日	Hunter Roberts	為酒店第二套模型房間及套房提供一般建築服務	181,840美元 (相當於約 1,418,352港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Hunter Roberts提交的付款申請支付
二零二四年 七月十六日	JLS Floor Covering	為酒店的第二套模型房間及宴會廳提供地毯安裝服務	68,210美元 (相當於約 532,039港元)	合約金額須在向JLS Floor Covering發出安裝指示時支付50%的預付款，並於地毯安裝完成時支付50%
二零二四年 七月二十六日	Parker Company	提供採購代理服務，為酒店宴會廳採購傢俱、固定裝置及設備	282,913美元 (相當於約 2,206,721港元)	合約金額須在向Parker Company發出採購指示時支付50%的預付款，並於採購完成時支付50%
二零二四年 八月二日	Hunter Roberts	為酒店宴會廳提供一般建築服務	752,316美元 (相當於約 5,868,067港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Hunter Roberts定期提交的付款申請支付
二零二四年 八月十五日	Parker Company	為酒店的整體升級和翻新採購傢俱、固定裝置及設備，包括但不限於採購沙發床、原液染色尼龍地毯、櫃檯、軟墊座椅、牆鏡和照明梳妝鏡以及乙烯基牆紙	5,471,588美元 (相當於約 42,678,390港元)	合約金額須在向Parker Company發出採購指示時支付50%的預付款，並於採購完成時支付50%

董事會函件

日期	交易對手	工作範圍	合約金額 (附註)	付款條款
自二零二四年 八月十六日至 二零二四年 十二月十一日	Parker Company	為酒店的整體升級和翻新採購傢俱、固定裝置及設備，包括但不限於採購沙發床、原液染色尼龍地毯、櫃檯、軟墊座椅、牆鏡和照明梳妝鏡以及乙烯基牆紙	4,386,115美元(相當於約 34,123,975港元)	合約金額須在向Parker Company發出採購指示時支付50%的預付款，並於採購完成時支付50%
二零二四年 十一月二十六日	Hunter Roberts	提供工程管理服務、前期諮詢服務，包括但不限於拆卸、電力工程、油漆工程、木工及其他工程	14,304,081美元(相當於約 111,285,750港元)	合約金額按進度付款，根據已履行的服務及Hunter Roberts定期提交的付款申請支付
二零二四年 十二月十二日	Parker Company	採購公共空間的櫃檯及燈飾	108,897美元(相當於約 847,219港元)	合約金額須在向Parker Company發出採購指示時支付50%的預付款，並於採購完成時支付50%

附註： 本節所載美元兌港元之換算乃根據本公司日期分別為二零二四年八月十九日、二零二四年十一月二十七日及二零二四年十二月十三日之公告所載的匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按、應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

有關KSSNY INC.及本集團之資料

KSSNY Inc.為一間根據美國紐約州法律註冊成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司。其全資擁有酒店並主要從事營運酒店。

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。

有關建議授權項下之潛在交易對手之資料

本集團預期將聘用專業承包商(包括但不限於承包商)履行建議授權之進一步翻新合約項下擬進行之翻新及建築工程。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各承包商及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行翻新及建議授權之理由及裨益

疫情過後，在過去18個月入境旅客增加的背景下，紐約酒店住宿市場復甦態勢良好。房價及入住率均顯著回升。經全面評估酒店所在的曼哈頓中城豪華酒店市場的發展軌跡及前景後，董事認為酒店需要在其強大品牌、廣泛的市場覆蓋及高服務水準的基礎上，透過翻新升級大堂區域、客房及套房，以及其他服務元素，進一步增強其競爭力。董事會亦認為，有關建築及翻新工程的各種服務在完成後將有助升級酒店，提高索菲特品牌的標準，並為酒店帶來額外的酒店住宿及其他收益。

由於本集團預期將繼續與各個不同承包商訂立進一步翻新合約以翻新酒店，董事會認為建議授權將有助於在授權期間訂立進一步翻新合約，讓本公司作出有意義之披露，以及減輕本公司之行政負擔及成本。

董事會認為，建議授權之條款乃根據一般商業條款訂立且屬公平合理，訂立進一步翻新合約將為酒店的全面升級帶來正面影響，並符合本公司及股東之整體利益。

翻新之潛在財務影響

根據建議授權之進一步翻新合約應付的代價將由本集團的內部資源支付。於完成進一步翻新合約項下擬進行的建築工程後，並且不考慮本集團物業、傢俱、固定裝置及設備的任何升值的情況下，本集團的物業、傢俱、固定裝置及設備總額預期將增加與過往翻新合約及進一步翻新合約的總代價相若的金額。因此，本集團的資產淨值將因銀行結餘及現金減少而被抵銷。本集團並不預期建議授權項下擬訂立的進一步翻新合約會對本集團的盈利產生任何即時重大影響。

上市規則之涵義

由於根據建議授權擬進行之交易的最高適用百分比率預期高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，建議授權之進一步翻新合約項下擬進行之交易（當與過往翻新合約合併計算）構成本公司之主要交易，並須遵守公告、通函及股東批准規定。

由於進一步翻新合約將按照持續基準訂立以全面翻新及升級酒店，故應盡快委聘相關承包商，而就訂立每份進一步翻新合約尋求股東批准並不切實可行。因此，董事建議尋求股東事先批准授出建議授權。

於最後可行日期，兩大股東（即大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited）分別持有本公司96,646,960股股份及101,437,360股股份，分別佔本公司已發行股本約28.41%及29.82%權益，彼等各自就建議授權給予書面批准。大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited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。由於大地置業有限公司及Kansas Holdings Limited擁有共同所有權，就上市規則第14.44條而言，彼等組成一批有密切聯繫的股東。由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，且概無股東於建議授權中擁有重大權益而須於本公司股東大會上就批准建議授權項下擬進行之交易放棄投票，故毋須就批准建議授權舉行股東大會。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為建議授權之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，倘召開股東大會，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准建議授權及其項下擬進行之交易的普通決議案。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之本集團財務及一般資料。

為及代表董事會
激成投資（香港）有限公司
執行主席
何建源
謹啟

二零二五年二月二十一日

1. 債務

於二零二四年十二月三十一日（即就編製債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債務：

借款	附註	千港元
有抵押		
銀行貸款	(i)	1,196,287
無抵押		
銀行貸款		10,045
一間聯營公司貸款	(ii)	464
非控股股東貸款	(iii)	112,287
		<u>122,796</u>
借款總額		<u><u>1,319,083</u></u>

(i) 銀行貸款以本集團酒店物業作抵押並由本公司作出擔保。

(ii) 一間聯營公司貸款為無抵押、免息及須按要求還款。

(iii) 金額34,890,000港元及77,397,000港元的非控股股東貸款為無抵押、免息及須分別於二零二六年四月三十日及二零二五年四月三十日償還。

承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團尚有資本承擔517,371,000港元，包括已訂約之承擔52,607,000港元及已授權但未訂約之承擔464,764,000港元。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，一間附屬公司之銀行就待售物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元。

除上述者及集團內公司間之負債及一般應付貨款外，於二零二四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及流通在外及獲授權或以其他方式設立但未發行之債務證券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、有擔保或無擔保、有抵押或無抵押之融資租賃或租購承擔、擔保或其他未償還之重大或然負債。

2. 營運資金

董事認為，在並無發生不可預見之情況下，經計及本集團可動用之財務資源（包括內部產生之資金及可動用之銀行信貸），本集團擁有充足營運資金以應付其於本通函日期起計未來至少十二個月之現金需求。

3. 財務及貿易前景

在二零二五年，全球經濟依然處於十字路口。儘管普遍預期利率將呈下降趨勢，可能為企業和消費者帶來一定的緩解，但利率下降的幅度和速度仍是未知數。儘管其影響可能因地區而異，借貸成本的降低可能會支持消費支出和投資。隨著供應鏈問題的改善和能源價格的穩定，通脹壓力預計將會減輕，尤其是在先進經濟體中。然而，地緣政治緊張局勢和經濟不確定性仍然是可能抑制復甦步伐的風險因素。中國面臨持續的通縮壓力和需求疲軟，房地產危機的持續影響進一步加劇了包括香港和澳門在內的大中華地區的風險。新興市場雖然受益於利率下降，但仍可能面臨貨幣波動和全球需求放緩的挑戰。美國經濟增長放緩的前景也將對全球經濟產生重大影響。

在二零二五年，澳門的房地產市場繼續面臨重大挑戰，復甦前景仍然緩慢。高利率（儘管預期於二零二五年小幅下降）和謹慎的投資者情緒繼續抑制市場活動，尤其是在住宅和商業領域。儘管政府於二零二四年四月放寬了房地產降溫措施，例如降低二手房的印花稅和調整貸款價值比率，但市場未有顯著起色。隨著政府部門搬遷到自有物業，辦公市場尤其困難，空置率上升，租金承壓。儘管如此，經濟穩定、旅遊活動增加和基礎設施改善，長期增長的機會仍然存在。豪華住宅市場供應有限，預計將有助於價格穩定。通脹、利率和中國經濟的復甦等因素將繼續影響市場動態。我們的策略仍為提高入住率並通過競爭性的租賃策略來最大化租戶留存率。

預期在二零二五年，全球酒店業受到利率下行趨勢支持，促進消費者在旅行和住宿方面的支出下將逐步復甦。隨著通脹壓力的減輕和能源價格的穩定，之前受到高成本影響的地區可能會看到需求的改善。國內旅行可能會加強，而隨著經濟狀況的穩定，國際旅遊有望回升。然而，復甦的速度將因地區而異，依賴國際遊客的市場以及仍面臨經濟挑戰的市場的增長可能放緩。儘管存在這些區域差異，隨著全球條件的改善，酒店業的整體前景仍然謹慎樂觀。

截至二零二四年六月三十日，本集團繼續保持穩健的財務狀況，現金、銀行結餘及短期銀行存款達到14.89億港元。我們將專注於審視能為股東創造可持續長期價值的潛在投資機會。我們對收購的態度依然謹慎且務實，目標鎖定在我們具備經驗和比較優勢的行業和地區。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事於股份之權益及淡倉

於最後可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有如下權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被視作或當作彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司須存置之登記冊；或根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所：

普通股（除另有所指外）數目

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益 百分比(%)
激成投資（香港）有限公司	何建源	496,480	198,084,320 ⁽²⁾	198,580,800	58.37
	何建福	20,480	198,084,320 ⁽²⁾	198,104,800	58.23
	何建昌	55,160,480	—	55,160,480	16.21
	謝思訓	288,720	—	288,720	0.08
	陳智文	—	900,000 ⁽³⁾	900,000	0.26
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建福	—	32,410,774 ⁽⁴⁾	32,410,774	99.70
	何建昌	96,525	—	96,525	0.30
舜成國際有限公司	何建源	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建福	—	83,052 ⁽⁵⁾	83,052	83.05
	何建昌	1,948	—	1,948	1.95
湖北晴川飯店有限公司—實繳註冊資本（以美元計）	何建源	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建福	—	13,163,880 ⁽⁶⁾	13,163,880	80.76
	何建昌	1,017,120	—	1,017,120	6.24
	郭志舜	—	489,000 ⁽⁷⁾	489,000	3.00

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	公司權益	合計	權益 百分比(%)
金山發展有限公司 — 普通股	何建源	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建福	—	56,675,000 ⁽⁸⁾	56,675,000	80.96
	何建昌	1,755,000	—	1,755,000	2.51
	謝思訓	50,000	—	50,000	0.07
海洋花園管理 有限公司	何建源	—	1,000,000 ⁽⁹⁾	1,000,000	100.00
	何建福	—	1,000,000 ⁽⁹⁾	1,000,000	100.00
舜昌國際有限公司	何建源	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建福	—	4,305 ⁽¹⁰⁾	4,305	43.05
	何建昌	195	—	195	1.95
	郭志舜	—	5,500 ⁽¹¹⁾	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 普通股	何建源	—	31,705,000 ⁽¹²⁾	31,705,000	100.00
	何建福	—	31,705,000 ⁽¹²⁾	31,705,000	100.00
KSF Enterprises Sdn Bhd — 可贖回 可換股優先股	何建源	—	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
	何建福	—	24,000,000 ⁽¹³⁾	24,000,000	100.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	—	9,000,000 ⁽¹⁴⁾	9,000,000	100.00
	何建福	—	9,000,000 ⁽¹⁴⁾	9,000,000	100.00

附註：

- (1) 指由有關董事（作為實益擁有人）擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holdings Limited持有之101,437,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份。上述兩間公司均為本公司之控股股東KS Ocean Inc.之附屬公司，而何建源及何建福各自持有其普通股及優先股的三分之一權益。
- (3) 指陳智文（作為陳有慶的聯席執行人／管理人之一）所持有的180,000股股份及陳智文的受控法團United Asia Enterprises Inc所持有之720,000股股份。
- (4) 指本公司間接持有之29,776,951股股份（91.60%權益）及Kansas Holdings Limited持有之2,633,823股股份（8.10%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (5) 指本公司間接持有之75,010股股份（75.01%權益）及Kansas Holdings Limited持有之8,042股股份（8.04%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (6) 指本公司間接注資之8,965,000美元（55.00%權益）及Kansas Holdings Limited注資之4,198,880美元（25.76%權益），而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (7) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (8) 指本公司間接持有之49,430,000股股份（70.61%權益）及大地置業有限公司持有7,245,000股股份（10.35%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。
- (9) 指本公司間接持有1份值澳門幣999,000元之配額（99.90%權益）及大地置業有限公司持有1份值澳門幣1,000元之配額（0.10%權益），而何建源及何建福各自間接持有大地置業有限公司三分之一權益。

- (10) 指本公司間接持有之3,501股股份(35.01%權益)及Kansas Holdings Limited持有之804股股份(8.04%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。
- (11) 指騰星企業有限公司持有之權益，而郭志舜持有騰星企業有限公司之控股權益。
- (12) 指本公司直接持有之7,926,250股普通股(25.00%權益)；Kansas Holdings Limited持有之7,926,249股普通股(25.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之15,852,501股普通股(50.00%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (13) 指本公司直接持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25.00%權益)；Kansas Holdings Limited持有之6,000,000股可贖回可換股優先股(25.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益；及激成(馬來西亞)有限公司持有之12,000,000股可贖回可換股優先股(50.00%權益)，而何建源及何建福各自為激成(馬來西亞)有限公司之主要股東兼董事。
- (14) 指本公司間接持有之7,650,000股普通股(85.00%權益)及KSC Enterprises Ltd.持有之1,350,000股普通股(15.00%權益)，而何建源及何建福各自間接持有其三分之一權益。

除上述所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作或視作彼等擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司須存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

(2) 主要股東於股份之權益

於最後可行日期，據本公司董事或行政總裁所深知，以下為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置之登記冊之人士的詳情：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本總數之 百分比(%)
KS Ocean Inc. ^(附註1、2)	受控制公司之權益	198,084,320	58.23
Pad Inc. ^(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Lapford Limited ^(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Kansas Holdings Limited ^(附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.41
Kansas Holdings Limited ^(附註2)	實益擁有人	101,437,360	29.82
大地置業有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	96,646,960	28.41

附註：

- (1) KS Ocean Inc.、Pad Inc.、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地置業有限公司實益持有之96,646,960股相同股份中擁有權益。
- (2) KS Ocean Inc.被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之101,437,360股相同股份中擁有權益。

除上文所述者外，於最後可行日期，本公司尚未接獲通知於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士。

3. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後可行日期，有下列之安排：

- (a) 大地置業有限公司(「大地」)向金山發展有限公司收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。
- (b) 大地為海洋發展有限公司提供管理服務，並收取管理費。

何建源先生及何建福先生作為大地之主要股東兼董事，在上述安排中有利益關係。

除上述所披露者外，於最後可行日期，

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關連且仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 自二零二三年十二月三十一日(本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起，概無董事對本集團任何成員公司已收購或出售或出租予本集團任何成員公司或擬由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司的任何資產擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事所知，除董事或其各自的密切聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益的業務外，概無任何董事或其各自的密切聯繫人被視為於本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。

6. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大或重要的合約：

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc. (本公司的間接非全資附屬公司) 與Sunray Group of Hotels Inc.訂立日期為二零二三年十月六日的買賣協議，內容有關以代價43,200,000加元轉讓酒店資產 (包括但不限於渥太華喜來登酒店 (Sheraton Ottawa Hotel)) 的權益、其他有形資產、經營合約及租約；
- (b) 過往翻新合約；及
- (c) Ocean Place Joint Venture Company Limited (本公司的間接非全資附屬公司) 於二零二五年一月二十日簽署及向Sen Interior Decoration Joint Stock Company (「**Sen Interior Decoration**」) 發出接納函件，內容有關其委任Sen Interior Decoration為承包商，以就翻新西貢大劇院喜來登酒店進行室內設計裝修工程，代價為153,731,330,518越南盾。

7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日 (即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期) 以來之財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所深知，本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 一般事項

- (a) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為鄭家傑先生，彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處設於香港干諾道中168-200號信德中心西座2902室。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。