

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：184）

**主要交易
有關酒店翻新合約之
建議授權**

緒言

茲提述本公司日期分別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，內容有關訂立過往翻新合約。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。

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。

於本公告日期，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。

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。

於本公告日期，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。

一份通函載有（其中包括）建議授權之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料預期將於二零二五年二月二十一日寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期分別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，內容有關訂立過往翻新合約。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。

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。

於本公告日期，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。

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），其中於二零二五年二月十七日已訂約的款項約為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	於二零二五年二月十七日已訂約的款項	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本公告日期的完成程度	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
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。

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。

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。

於本公告日期，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。

一份通函載有（其中包括）建議授權之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料預期將於二零二五年二月二十一日寄發予股東。

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
「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／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
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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.與承包商於二零二五年二月十七日前就酒店訂立之所有過往翻新合約及採購訂單
「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
「%」	指	百分比

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公告內，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。

承董事會命
激成投資（香港）有限公司
 執行主席
何建源

香港，二零二五年二月二十一日

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。