

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，概不對因本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。



盛洋投資

Gemini Investments (Holdings) Limited

盛洋投資（控股）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：174)

- (1) 有關收購該等物業的
須予披露交易**
- (2) 盈利警告；及**
- (3) 二零一四年貸款利息豁免**

該等收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一四年五月二十四日（香港時間），第一買方及第二買方（均為本公司的間接全資附屬公司）分別與賣方訂立第一協議及第二協議，內容有關收購由10間住宅式公寓組成的該等物業，總現金代價為12,896,888美元（相等於約港幣100,000,000元）。

代價乃該等協議的訂約方經參考（其中包括）該等物業周邊地區內的可資比較物業的當前市值及獨立專業估值師於二零一四年四月三十日採用市場法編製該等物業的估值後公平磋商釐定。

由於該等收購事項的適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該等收購事項一併構成本公司的須予披露交易，故根據上市規則須遵守申報及公告的規定。

盈利警告

董事局謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據對董事局目前可得的本集團截至二零一四年四月三十日止四個月的未經審核綜合管理賬目進行的初步審閱，本集團預期將於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得盈利大幅下跌或虧損淨額，而於二零一三年同期則錄得本公司擁有人應佔未經審核純利約港幣58,200,000元。預期截至二零一四年六月三十日止六個月的盈利能力下跌，主要由於概無(i)出售附屬公司產生的一次性收益約港幣45,700,000元；及(ii)截至二零一三年六月三十日止六個月期間錄得的應佔合營公司業績約港幣26,400,000元所致。

二零一四年貸款利息豁免

董事局欣然宣佈，於二零一四年五月二十一日，盛美就該貸款的利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，估計金額約為港幣23,000,000元，以繼續支持本公司落實其投資策略。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

A. 該等收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一四年五月二十四日(香港時間)，第一買方及第二買方(均為本公司的間接全資附屬公司)分別與賣方訂立第一協議及第二協議，內容有關收購由10間住宅式公寓組成的該等物業，總現金代價為12,896,888美元(相等於約港幣100,000,000元)。該等協議的主要條款載列如下。

1. 第一協議

日期：

二零一四年五月二十四日(香港時間)

訂約方：

第一買方： Grandeur New Global II LLC

賣方： 15 William (NY) Owner, LLC

將予收購的資產：

根據第一協議，第一買方已同意購買及賣方已同意出售位於美國紐約 William Street 15 號的單位 26C、28D、29C、30D 及 32G。

代價：

第一買方應向賣方支付代價 5,381,173 美元 (相等於約港幣 41,700,000 元)。

第一買方已支付為數 518,500 美元 (相等於約港幣 4,000,000 元) 的按金，金額乃存入訂約方指定的託管賬戶。

完成第一收購事項後，第一買方須向賣方支付代價餘額 4,862,673 美元 (相等於約港幣 37,700,000 元)。按金須由託管賬戶轉讓予賣方，當中所賺取的利息須轉讓予第一買方。

倘第一買方成為有權取消第一協議並因而取消第一協議，則按金及當中所賺取的利息須悉數退還予第一買方。

第一買方的終止權：

倘 (其中包括) 賣方因所有權欠妥，或建築物因火災或其他災害事故而受到重大損毀或毀壞，或倘一個或多個單位於交吉前因火災或其他災害事故而受到損毀導致未能根據第一協議將單位的所有權交付予第一買方，則第一買方可選擇在受適用寬限期所規限下終止第一協議。

完成：

第一收購事項預計將於二零一四年五月二十九日上午十時正 (紐約時間) 完成。任何一方可不時透過向另一方發出合理事先通知以押後完成日期，前提是完成日期不得押後至遲於二零一四年六月六日 (紐約時間) 的日期。

2. 第二協議

日期：

二零一四年五月二十四日(香港時間)

訂約方：

第二買方： Shine Victory II LLC

賣方： 15 William (NY) Owner, LLC

將予收購的資產

根據第二協議，第二買方已同意購買及賣方已同意出售位於美國紐約 William Street 15 號的單位 31F、32F、33E、34G 及 35E。

代價：

第二買方應向賣方支付代價 7,515,715 美元(相等於約港幣 58,300,000 元)。

第二買方已支付為數 683,940 美元(相等於約港幣 5,300,000 元)的按金，金額乃存入訂約方指定的託管賬戶。

完成第二收購事項後，第二買方須向賣方支付代價餘額 6,831,775 美元(相等於約港幣 53,000,000 元)。按金須由託管賬戶轉讓予賣方，當中所賺取的利息須轉讓予第二買方。

倘第二買方成為有權取消第二協議並因而取消第二協議，則按金及當中所賺取的利息須悉數退還予第二買方。

其他條款：

第二協議的其他主要條款(包括有關第二買方的終止權利及完成的條文)與上文所載第一協議者相同。

3. 代價的基準

代價乃該等協議的訂約方經參考(其中包括)該等物業周邊地區內的可資比較物業的現行市值及獨立專業估值師於二零一四年四月三十日採用市場法對該等物業進行的估值約13,000,000美元後公平磋商釐定。

本集團擬以其內部資源償付代價。

4. 該等物業的說明

該等物業由位於美國紐約 William Street 15 號的 10 間住宅式公寓(單位 26C、28D、29C、30D、31F、32F、32G、33E、34G 及 35E) 組成，乃位於曼哈頓金融區心臟地帶的住宅高樓大廈內的單位，而華爾街(Wall Street)、紐約證券交易所、世界貿易中心遺址、石街(Stone Street)，以及位於紐約華爾街、交易街(Exchange Street) 及寬街(Broad Street)的高級零售商店僅在咫尺之間。該等物業的總樓面面積約為 8,900 平方呎。

該等物業的八個單位目前根據現有租賃協議出租予獨立第三方，每月租金總額為 39,000 美元(扣除管理費及差餉前)作為住宅用途，而兩個單位目前則在空置的情況下管有。根據上述現有租約，該等物業須出售予該等買方。按目前及最近每月租金數據及代價計算得出的估計年度租金收益率約為 3.1%。該等物業的租約將於二零一四年八月至二零一五年四月期間到期。

5. 該等協議的訂約方的資料

該等買方各自為於美國特拉華州註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

賣方為於美國特拉華州註冊成立的有限公司。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i) 賣方為 CIM 集團的成員公司，CIM 集團主要從事私募股權投資業務；及(ii) 賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

6. 進行該等收購事項的理由及裨益

本公司主要業務活動為投資控股，及本集團主要從事物業投資、證券投資、基金投資及基金管理業務。

因美國企業狀況及經濟數據較預期理想，董事對美國經濟前景感到樂觀，並相信美國市場的主要動力將包括企業盈利強勁、就業及房屋市場持續復甦。美國各地房屋需求回升情況不均，一些城市因美國復甦而取得穩健及穩定的改善。董事相信，紐約物業市場的回報將維持穩健，且紐約物業市場的增長將於不久將來可持續發展。

該等收購事項為本公司提供機會投資紐約曼哈頓金融區心臟地帶，此乃美國最強勁的物業市場之一。鑒於該等物業位置優越，加上該等物業的估計年度租金收益率(按目前及最近每月租金數據計算)約3.1%，乃高於本集團現有銀行借貸成本約2.5%，董事認為該等收購事項符合本集團的核心業務策略，預期將為本集團產生穩定租金收益及回報，並為本集團提供資本升值潛力。

基於上述各項，董事認為該等收購事項符合本公司及其股東的整體利益，該等協議的條款屬公平合理。

7. 上市規則的涵義

由於該等收購事項的適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，該等收購事項一併構成本公司的須予披露交易，故根據上市規則須遵守申報及公告的規定。

B. 盈利警告

以下有關盈利警告的披露乃根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事局謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據對董事局目前可得的本集團截至二零一四年四月三十日止四個月的未經審核綜合管理賬目進行的初步審閱，本集團預期將於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得盈利大幅下跌或虧損淨額，而於二零一三年同期則錄得本公司股東應佔未經審核純利約港幣 58,200,000 元。預期截至二零一四年六月三十日止六個月的盈利能力下跌，主要由於概無 (i) 出售附屬公司產生的一次性收益約港幣 45,700,000 元；及 (ii) 截至二零一三年六月三十日止六個月期間錄得的應佔合營公司業績約港幣 26,400,000 元所致。

上述資料僅以董事局根據目前可得的本集團截至二零一四年四月三十日止四個月的未經審核綜合管理賬目所作出的評估為依據，而並非以經本公司核數師或董事局審核委員會審核或審閱的任何資料或數字為依據。

C. 二零一四年貸款利息豁免

謹此提述本公司於二零一三年八月十五日刊發的公告，內容有關盛美提供的該貸款。

董事局欣然宣佈，於二零一四年五月二十一日，盛美就該貸款的利息授出豁免，期限由二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日，估計金額約為港幣 23,000,000 元，以繼續支持本公司落實其投資策略。

誠如本公司二零一三年年報所披露，本集團預期其於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經營業績將承受很大壓力，原因是本集團於截至二零一三年十二月三十一日止的上一個財政年度變現主要的投資而帶來一次性豐厚回報，而本集團自二零一三年八月起採納的新投資策略的成效亦不大可能於近期內反映。自從二零一三年八月落實新的投資策略以來，本公司一直積極及審慎的物色香港及海外物業市場的投資機會，以讓本集團提升盈利潛力，有利於策略發展，同時分散投資風險，及減少與遠洋的業務有任何重疊。於二零一四年一月，本集團已成功完成投資位於澳洲墨爾本的物業發展項目的直接權益。完成該等收購事項可延伸本集團投資組合至美國。

憑著致力落實投資策略及遠洋的持續支持(包括如上文所釋述豁免該貸款的利息)，本集團承諾為本公司股東創造長遠價值。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	第一收購事項及第二收購事項
「該等協議」	指	第一協議及第二協議
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「代價」	指	該等收購事項的現金代價合共12,896,888美元(相等於約港幣100,000,000元)
「董事」	指	本公司董事
「第一收購事項」	指	第一買方根據第一協議向賣方收購位於美國紐約 William Street 15號的單位26C, 32G, 28D, 29C及30D
「第一協議」	指	第一買方與賣方於二零一四年五月二十四日(香港時間)就第一收購事項訂立的協議
「第一買方」	指	Grandeur New Global II LLC，於美國特拉華州註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「盛美」	指	盛美管理有限公司，遠洋的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士(定義見上市規則)及獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	盛美根據本公司與盛美於二零一三年八月十五日訂立的貸款協議而授予本公司的本金額為港幣1,000,000,000元的貸款
「該等物業」	指	該等買方將根據該等協議向賣方收購位於美國紐約 William Street 15 號的 10 間住宅式公寓(單位 26C、28D、29C、30D、31F、32F、32G、33E、34G、35E)
「該等買方」	指	第一買方及第二買方
「第二收購事項」	指	第二買方根據第二協議向賣方收購位於美國紐約 William Street 15 號的單位 31F、32F、33E、34G 及 35E
「第二協議」	指	第二買方與賣方於二零一四年五月二十四日(香港時間)就第二收購事項訂立的協議
「第二買方」	指	Shine Victory II LLC，於美國特拉華州註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「遠洋」	指	遠洋地產控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3377)，並為本公司的控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國

「賣方」	指	15 William (NY) Owner, LLC，於美國特拉華州註冊成立的有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元

除文義另有所指外，按美元計值的金額已按1美元兌港幣7.75元的匯率換算為港幣，僅供說明。概無作出任何聲明，表示任何港元或美元金額可能已或可以於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
 執行董事
黎國鴻

香港，二零一四年五月二十四日

於本公告日期，董事局由以下八名董事組成：

執行董事：

沈培英先生
 李振宇先生
 黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
 李洪波先生

獨立執行董事：

羅子磷先生
 盧煥波先生
 鄭允先生