

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)

有關投資於 NEUTRON PE 的 主要交易

協議

於二零一四年十二月二十九日聯交所交易時段後，譽田已簽立及送交協議予管理人，並向管理人支付認購股款 52,000,000 美元(相等於約 403,000,000 港元)，申請認購新 Neutron PE 股份。

上市規則的涵義

由於認購事項的適用百分比率高於 25% 但低於 100%，故根據上市規則第十四章，認購事項構成本公司一項主要交易，須獲股東批准。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於認購事項中擁有重大權益，因此概無股東須就認購事項放棄投票。盛美作為持有 312,504,625 股股份(相等於本公告日期已發行股本約 69.74%) 之控股股東，已就認購事項發出其書面批准，且根據上市規則第 14.44 條，該書面批准已獲接納以替代舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行實際股東大會以批准認購事項。

一份載有(其中包括)有關認購事項資料的通函，預期將根據上市規則第14.41(a)條於本公告日期十五個工作日內寄發予股東。由於編制通函必須的資料需要額外時間，本公司將向聯交所遞交豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的申請，將寄發通函的期限延長至二零一五年二月十三日或之前。

於二零一四年十二月二十九日聯交所交易時段後，譽田已簽立及送交協議予管理人，申請認購新Neutron PE股份，並向管理人支付認購股款52,000,000美元(相等於約403,000,000港元)。協議詳情如下：

協議

日期

二零一四年十二月二十九日

訂約方

- (i) 譽田；及
- (ii) 管理人。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，管理人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。管理人為一金融機構，負責管理Neutron PE日常營運，並為Neutron PE的現金及證券提供託管。

目標事項

根據協議，譽田不可撤回地獲提呈新Neutron PE股份供彼認購，總額為52,000,000美元(相等於403,000,000港元)。譽田將會認購的Neutron PE股份與現有所有已發行Neutron PE股份享有同等地位。

每股Neutron PE股份的發行價，將根據每股Neutron PE股份於二零一四年十二月三十一日(或Neutron PE董事所決定，於第二個截止日期後的其他日期)的資產淨值釐定，而將予認購的Neutron PE股份數目，將根據總認購金額除以上述每股Neutron PE股份的發行價而釐定。

Neutron PE 股份的總認購價 52,000,000 美元 (相等於約 403,000,000 港元) 已於簽立及向管理人交付協議時由譽田向管理人支付。

譽田根據協議認購的 Neutron PE 股份預期將於或約於二零一五年一月二日發行。

NEUTRON PE 的資料

Neutron PE 乃一家於二零一三年八月二十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免投資有限公司。於本公告日期，Neutron PE 的法定股本為 50,000 美元，分為 50 股每股面值 1.00 美元的有投票權不參與管理股份、50 股每股面值 1.00 美元的無投票權參與表現股份，以及 49,900,000 股 Neutron PE 股份 (可按一個或多個類別提呈發售)。於本公告日期，(i) Neutron PE 的所有有投票權不參與管理股份均已發行及配發予投資管理人；(ii) Neutron PE 的所有無投票權參與表現股份亦已發行予投資管理人，以讓其收取附帶權益 (定義見下文「分派及附帶權益」一段)；及 (iii) 125,000 股 Neutron PE 股份已發行予譽田。此等 Neutron PE 股份於二零一三年十月 Neutron PE 首個認購期間獲譽田認購，總額為 12,500,000 美元 (相等於約 96,900,000 港元)。

Neutron PE 起初獲建立為封閉式私募股權基金，其首個認購期間由二零一三年九月二十六日開始，至二零一三年十月四日完結。於首個截止日期後，當時預期不會再發行 Neutron PE 股份。為促成進一步融資，迎接新投資機遇，Neutron PE 的組織章程細則於二零一四年十二月十八日已予修訂，以促成 Neutron PE 於由二零一四年十二月十八日起至二零一五年六月三十日止的第二個認購期間發售新 Neutron PE 股份。在第二個截止日期後，將不可能再認購到 Neutron PE 股份。

期限

Neutron PE 將於下列時間 (以最早發生者為準) 清盤：

- 自首個截止日期起計滿八年；
- Neutron PE 所持的最後一項投資組合出售、轉讓或清盤；及
- Neutron PE 股份持有人一致通過決議案要求將 Neutron PE 清盤。

投資目標及策略

Neutron PE的投資目標為透過投資於主要投資至房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃，以實現中長期資本升值。Neutron PE將尋求投資於房地產及相關投資的一項或以上集體投資計劃。投資管理人將採納嚴謹的投資程序，以發展Neutron PE的投資組合並實現其投資目標。Neutron PE預期將會持有各項投資為期二至五年。

Neutron PE可能投資的相關集體投資計劃亦可能由投資管理人或其聯屬人之一管理。預期該等計劃將投資至房地產及相關投資，可(i)按單獨基準或與策略夥伴合作進行投資；及(ii)以直接所有權方式或透過其附屬公司的間接方式進行投資。Neutron PE亦可投資於衍生工具、可轉讓證券(包括交易所買賣基金、房地產投資信託基金、固定收入證券及非上市公司)、貨幣市場工具、存款、現金及近似現金作投資及風險管理用途，以(i)短期暫時投資至Neutron PE的流動資產，而投資管理人則會物色及磋商收購一項或以上集體投資計劃的權益；(ii)保障Neutron PE投資組合市值的未變現收益；(iii)對沖其任何負債或資產的利率或貨幣匯率；或(iv)投資管理人認為適當的任何其他理由。於首次截止日期起計第五個週年日之前，Neutron PE將於相關投資滿18個月內出售或贖回的集體投資計劃權益所投入的資本可由Neutron PE用於再投資。

借款

Neutron PE可借入最多達其最近期資產淨值50%的款項作為投資資金，而該借款可以其資產作抵押。

投資管理人

尚金資產管理有限公司為Neutron PE的投資管理人。根據Neutron PE與投資管理人訂立的投資管理協議，後者負責甄選投資，監督Neutron PE的日常管理及管理人對Neutron PE的管理行動。

投資管理人有權收取：

- 管理費，於第二個截止日期前，相等於持有人的Neutron PE股份總認購額每年2.5%，並將於第二個截止日期後調整至每年1%，按季於期初支付；及
- 分派附帶權益(定義見下文「分派及附帶權益」一段)，有關詳情載於下文「分派及附帶權益」一段。

分派及附帶權益

可供Neutron PE分派的投資收入及變現所得款項，在扣除管理費及其他開支付款或撥備後，將按以下優先順序支付：

- (i) 第一，向Neutron PE股份持有人支付，直至彼等合共收到的金額相等於彼等的Neutron PE股份認購金額減卻根據本段向彼等已作出的所有先前付款總額為止；
- (ii) 第二，向Neutron PE股份持有人支付一筆款項，金額為該等股東的認購金額超出根據上文第(i)段已向其分派金額的部分，以每年4%回報率按每年複利及每日基準計算，有關金額自首個截止日期或第二個截止日期(視何者適用)時開始累計，直至總認購金額已根據上文第(i)段償付之日為止；
- (iii) 第三，向投資管理人(作為Neutron PE的無投票權參與表現股份持有人)支付最多達(a)根據上文第(ii)段向Neutron PE股份持有人所作分派；及(b)根據本段(iii) (a)向投資管理人所作分配的總額之15%的金額；及
- (iv) 第四，向Neutron PE股份持有人支付85%及向投資管理人(作為Neutron PE的無投票權參與表現股份持有人)支付15%。

在若干情況下(包括投資管理人有權向Neutron PE可能投資的投資基金、投資組合公司或其他投資工具收取與表現有關的等額付款情況)，投資管理人可同意放棄其收取上文第(iii)及(iv)段分派(統稱「**附帶權益**」)的權利。

轉讓Neutron PE股份

Neutron PE股份持有人不得出售、轉讓、抵押、擔保或以其他方式轉讓於Neutron PE股份的任何權益，惟若事先取得Neutron PE董事局的書面同意則除外。

由Neutron PE股份持有人贖回

Neutron PE股份持有人將不得贖回其Neutron PE股份。

由 Neutron PE 強制贖回

Neutron PE 的董事有權強制贖回經 Neutron PE 董事局不時釐定為不合資格投資者(其持有 Neutron PE 股份可能違反任何適用法律)所持有的該等 Neutron PE 股份數目，或倘 Neutron PE 的董事認為 Neutron PE 股份的持有人有可能因其持有 Neutron PE 股份之事實而對 Neutron PE 造成不利的經濟或稅務影響，亦有權強制贖回其股份。

資產淨值

Neutron PE 的資產淨值須由其董事根據其組織章程細則及 Neutron PE 的發售備忘錄予以釐定，並相等於在相關估值日其所有資產減其所有負債。

投票權

Neutron PE 的管理股份附有 Neutron PE 的投票權，而 Neutron PE 的表現股份及 Neutron PE 股份為無投票權參與股份。

NEUTRON PE 的投資及財務資料

自二零一三年十月首個截止日期及發行 125,000 股 Neutron PE 股份予譽田後，Neutron PE 已動用發行 Neutron PE 股份所得款項，投資於一間總部設於墨爾本的開發商所發行的可換股債券，藉此將款項投資於一項信託，該信託乃為承包一項位於墨爾本商業中心區的住宅發展項目而建立。

根據管理人提供之季度報告，於二零一三年十月七日(即 Neutron PE 基金推出日期)至二零一四年九月三十日期間，Neutron PE 錄得期內虧損約 457,295 美元(相等於約 3,540,000 港元)。其中包括收入總額約 362,071 美元(相等於約 2,810,000 港元)，開支總額約 434,739 美元(相等於約 3,370,000 港元)，及投資與滙兌差額淨虧損約 384,627 美元(相等於 2,980,000 港元)。截至二零一四年九月三十日，Neutron PE 未經審核資產淨值為約 12,040,000 美元(相等於約 93,310,000 港元)。

建議投資的理由

本公司的主要業務為投資控股，而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。

本公司的投資策略是以香港和海外房地產市場為重點，主要是在一線城市，擁有較低的宏觀經濟風險因素的市場，去物色和捕捉更多良好的投資機遇。除了直接持有投資物業外，本集團亦積極從事基金管理，作為普通合夥人通過共同管理基金，當投資機會出現時，投資於中華人民共和國或其他國家的房地產項目，此為本集團企業發展策略的一部分。

本集團的現有投資，包括在香港，墨爾本和紐約的房地產相關投資，在證券投資方面，則有上市股票和基金投資。本集團將繼續紮根於房地產市場，並著眼於更佳的投资機會，以強化其核心競爭力，向本集團提供可持續的增長和回報，最終目標是在中長期的時段內，將股東的價值最大化。為實現此目標，董事局認為基金投資能使本集團分散其投資風險，而且通過更廣泛的、本集團本身亦未必能直接接觸的投資渠道，進一步提高本集團核心業務的回報率。

截至本公告日期，本集團已在多個投資基金投資約846,000,000港元，包括已投資的125,000股Neutron PE股份(本集團通過譽田，於二零一三年十月投入總金額12,500,000美元(相當於約96,900,000港元))。董事局知悉，投資管理人已為Neutron PE在房地產投資項目方面，發掘了某些投資機會，但所需投放的資金卻超於Neutron PE現有的現金資源。董事局認為，投資管理人妥善管理Neutron PE，並相信認購事項可為Neutron PE提供額外資金以獲取新的投資機會，與上面所述的投資目標一致，亦符合本公司及股東的利益。董事局認為認購事項之條款屬公平合理。

譽田就認購事項所付的總認購金額達52,000,000美元(相等於約403,000,000港元)，已以本公司於二零一四年十二月二十三日完成發行可換股優先股所籌得的款項支付。根據認購事項獲認購的新Neutron PE股份連同現時持有的Neutron PE股份，將於本集團的財務報表內以可供出售投資列賬。

上市規則的涵義

由於認購事項的適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，認購事項構成本公司一項主要交易，須獲股東批准。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於認購事項中擁有重大權益，因此概無股東須就認購事項放棄投票。盛美作為持有312,504,625股股份(相等於本公告日期已發行股本約69.74%)之控股股東，已就認購事項發出其書面批准，且根據上市規則第14.44條，該書面批准已獲接納以替代舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行實際股東大會以批准認購事項。

一份載有(其中包括)有關認購事項資料的通函，預期將根據上市規則第14.41(a)條於本公告日期十五個工作日內寄發予股東。由於編制通函必須的資料需要額外時間，本公司將向聯交所遞交豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的申請，將寄發通函的期限延長至二零一五年二月十三日或之前。

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：

「管理人」	指	星展銀行有限公司(透過其香港分行行事)，現為獨立第三方及Neutron PE所委任的管理人，向Neutron PE提供行政服務，並為Neutron PE的現金及證券的託管人
「協議」	指	由譽田簽訂，並於二零一四年十二月二十九日送交管理人的認購協議，其內容有關認購事項
「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)
「董事」	指	本公司董事

「首個截止日期」	指	首個認購 Neutron PE 股份期間(由二零一三年九月二十六日起至二零一三年十月四日止)的最後一日
「譽田」	指	譽田投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛美」	指	盛美管理有限公司，為控股股東，持有 312,504,625 股股份(相等於本公告日期已發行股本約 69.74%)。盛美為遠洋地產控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：3377))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	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)及與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方
「投資管理人」	指	Neutron PE 的投資管理人，即尚金資產管理有限公司，為獨立第三方，在香港註冊成立的公司，為根據證券及期貨條例(香港法例第 571 章)獲准從事第 9 類(資產管理)受規管活動的持牌法團
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Neutron PE」	指	Neutron Private Equity Fund Limited，於二零一三年八月二十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「Neutron PE 股份」	指	Neutron PE 每股面值 0.001 美元的不可贖回、無投票權參與股份
「第二個截止日期」	指	第二個認購 Neutron PE 股份期間(由二零一四年十二月十八日起至二零一五年六月三十日止)或 Neutron PE 董事所釐定其他期間的最後一日

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	譽田建議根據協議的條款及條件，認購新 Neutron PE 股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，美元金額已按1美元兌7.75港元的匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不表示任何港元或美元金額可能已於或可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，二零一四年十二月二十九日

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

獨立非執行董事：
 羅子璘先生
 盧煥波先生
 鄭允先生