

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)

非常重大收購 —
(I) 認購標的特設公司的45% 權益
及
(II) 收購參股項目權益

協議

董事局欣然宣佈，於二零一四年十二月三十一日(交易時段後)，Gemini(本公司全資附屬公司)與Rosemont、JVP、管理實體及NPFL訂立協議，據此(其中包括)：(i) Gemini、NPFL、合營工具及Rosemont同意認購標的特設公司的45%、30%、24%及1%成員權益(將包括Rosemont(扣除被排除權益)的業務、資產及負債，以及Lone Rock有限合夥權益)；(ii) Gemini或其聯屬公司(須為本公司旗下一全資附屬公司)同意收購或認購參股項目權益；及(iii) Gemini同意向標的特設公司提供營運資金額度10,000,000美元。

根據協議，本公司將間接(通過Gemini)取得標的特設公司45%的權益，這將在實質上獲取(i)Rosemont所有的業務，資產和負債(不包括被排除權益)；及(ii)根據Lone Rock權益收購協議，Lone Rock所持的Lone Rock有限合夥權益。此外，本公司將間接地通過Gemini或其聯屬公司(應為本公司之全資附屬公司)，獲得參股項目權益。有關Rosemont、Lone Rock有限合夥權益和參股項目權益的詳情，載列於以下「有關協議下待收購的權益之資料」一節。

標的特設公司經營協議

根據協議，在完成日期，Rosemont、合營工具、NPFL 與 Gemini 將訂立標的特設公司經營協議，對管理標的特設公司的業務及事務、溢利及虧損分配、在成員間分派標的特設公司的現金、成員彼此之間及對於標的特設公司的權利、責任及權益以及若干其他事項作出規定。

上市規則的涵義

由於有關交易的最高適用比率超過 100%，根據上市規則第 14 章，訂立協議構成本公司一項非常重大收購，須遵守公告及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准協議及交易。據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無協議之訂約方於本公司擁有權益，亦無股東於協議中及交易中擁有重大權益，故須於股東特別大會上就批准協議及交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i) 協議及交易的進一步詳情；(ii) Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的財務資料；(iii) 本集團、Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的備考財務資料；(iv) Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的物業估值報告；及(v) 股東特別大會通告的通函，預期將於二零一五年五月十五日或之前(由於確定通函所載財務資料需要額外時間)寄發予股東。

序言

董事局欣然宣佈，於二零一四年十二月三十一日(交易時段後)，Gemini(本公司全資附屬公司)與Rosemont、JVP、管理實體及NPFL訂立協議，據此(其中包括)：(i) Gemini、NPFL、合營工具及Rosemont 同意認購標的特設公司的45%、30%、24%及1%成員權益(將包括Rosemont(扣除被排除權益)的業務、資產及負債，以及Lone Rock 有限合夥權益)；(ii) Gemini 或其聯屬公司(須為本公司旗下一全資附屬公司)同意收購或認購參股項目權益；及(iii) Gemini 同意向標的特設公司提供營運資金額度 10,000,000 美元。

協議

日期

二零一四年十二月三十一日

訂約方

- (1) Rosemont
- (2) JVP
- (3) 管理實體
- (4) Gemini
- (5) NPFL

目標事項

在協議條款及條件的規限下，各方同意於完成日期(其中包括)：

- (a) Rosemont 將建立標的特設公司(惟 Rosemont 有權於完成日期之前建立標的特設公司，前提是標的特設公司不會於完成之前開展任何業務、收購任何資產或產生任何負債)；
- (b) 標的特設公司將(i)向 Gemini 發行其 45% 成員權益；(ii)向 NPFL 發行其 30% 成員權益；(iii)向合營工具發行其 24% 成員權益；及(iv)向 Rosemont 發行其 1% 成員權益；
- (c) Gemini 將對標的特設公司出資 52,272,100 美元，扣除被排除權益適用的總轉讓價格的 45.454%；
- (d) NPFL 將對標的特設公司出資 34,848,450 美元，扣除被排除權益適用的總轉讓價格的 30.303%；
- (e) JVP 及管理實體將透過合營工具按以下金額向標的特設公司出資：(a) (i) 27,879,450 美元，扣除(ii)管理團隊權益價值，扣除(b)被排除權益適用的總轉讓價格的 24.243%；

- (f) 標的特設公司將向 Rosemont 支付以上 (c)、(d) 及 (e) 所述的金額，扣除 10,000,000 美元作為求償基金存入一個託管賬戶，以應付 Gemini、NPFL 或標的特設公司於完成後提出的申索，該託管基金將持有至完成日期後滿 12 個月之日，自此將根據託管暫扣協議管理，直至所有資金被支付完畢；
- (g) 標的特設公司將向 Rosemont 提供相等於被排除權益適用的總轉讓價格的標的特設公司貸款，貸款金額不超過 20,000,000 美元；
- (h) 管理實體將透過合營工具向標的特設公司注入管理團隊權益，惟管理實體將有權作出現金選擇，在此情況下，管理團隊權益將於完成時由標的特設公司以 10,000,000 美元代價購買，並將屬於轉讓權益；
- (i) 除非作出現金選擇(在此情況下，管理團隊權益將於完成時由標的特設公司購買，並將屬於轉讓權益)，Rosemont 將根據其組織文件的分派條文，向多名 Rosemont 管理層成員分派價值為 10,000,000 美元的管理團隊權益，及該等 Rosemont 管理層成員將向管理實體注入管理團隊權益；
- (j) (i) Rosemont 將向標的特設公司轉讓於完成時合資格作為合資格權益的所有中間實體及 Rosemont 直接擁有的房地產擁有人(若有)的 100% 股權(即「轉讓權益」)，及於各種情況下，不包括另行注入的管理團隊權益；及(ii)Rosemont 將促使 Rosemont Manager 向標的特設公司轉讓於新任管理人的 100% 股權(亦構成轉讓權益)，不包括另行注入的管理團隊權益；
- (k) Gemini 對標的特設公司的出資額相等於被排除權益適用的總轉讓價格的 45.454%；
- (l) NPFL 對標的特設公司的出資額相等於被排除權益適用的總轉讓價格的 30.303%；
- (m) JVP 及管理實體透過合營工具對標的特設公司的出資額相等於被排除權益適用的總轉讓價格的 24.243%；
- (n) 在標的特設公司經營協議條款的規限下，Gemini 將(直接或透過聯屬公司)為標的特設公司安排年利率為 5%、為期五年的 10,000,000 美元結構性債務融資額度，作營運資金之用；
- (o) Gemini (或其聯屬公司)將訂立認購／收購協議，以認購或收購(按適用者)達 49,387,500 美元的參股項目權益；

- (p) 標的特設公司將與 Lone Rock 訂立 Lone Rock 權益收購協議，並向 Lone Rock 收購 (i) Lone Rock 有限合夥企業的有限合夥權益 (收購價格為 50,000,000 美元)；及 (ii) 證明 Lone Rock 向 Rosemont Dallas NCX LP (Rosemont 之全資附屬公司) 借出貸款的現有承兌票據 (及本公司將就 Gemini 支付收購價格款項簽立擔保)；
- (q) Gemini、NPFL 及合營工具將分別按根據 Lone Rock 權益收購協議應付 Lone Rock 的初始付款 (將為 12,500,000 美元加 Lone Rock 借予 Rosemont Dallas NCX LP 的貸款 (以承付票據為憑據) 於完成時尚未償還的餘下本金額及累計利息 (於二零一四年十二月一日為 3,369,616 美元)) 的 45.454%、30.303% 及 24.243% 向標的特設公司出資；
- (r) Rosemont 將根據協議向標的特設公司注入二零一四年九月三十日估值模型所述其所有現金及現金等價物以及所有其他流動資產、負債及其他權益 (以現有賬簿及會計記錄為準)，扣除將由 Rosemont 與 Gemini 協定的合理金額之儲備 (供 Rosemont 營運)。有關儲備金額將於計算 Rosemont 三個月歷史營運成本後釐定；及
- (s) Rosemont 將批准以現金向其成員分派 (c) 至 (e) 及 (k) 至 (m) 內之金額總和 (減 (f) 所述求償基金及 Rosemont 就交易產生之全部完成成本、法律費用、過戶稅、經紀佣金及其他交易成本 (扣除轉讓債務))。

就上文 (f) 的求償基金而言，若完成後的申索超過 10,000,000 美元，預期 Gemini、NPFL 或標的特設公司可尋求通過法庭起訴以追討約定濟助。

完成

Rosemont 將於二零一五年三月三十一日或之前提交按國際財務報告準則編製及遵循上市規則第 4 章的二零一二年、二零一三年及二零一四年經審核財務報表 (各 Rosemont 集團成員的合併賬目)。Gemini 將於接獲該等財務報表後 30 日內向聯交所提交通函草案 (對交易進行說明)，並盡商業上合理的努力全力獲取聯交所批准，及召開股東特別大會以獲得對交易的批准。

於達致或以書面形式豁免協議所載各項先決條件後，完成將於股東特別大會結束之後五個交易日後或各方協定的其他時間生效，惟完成須於二零一五年六月三十日或之前發生 (倘發生)；惟倘該日之前並無就交易取得聯交所所需之批准，Gemini 有權將該日期遞延最長達 30

日(「**經延後完成日期**」)。本公司確認，根據上市規則，交易無須經聯交所批准，惟聯交所須就交易獲批准發出通函，而有關批准將於發出通函前批出。

完成日期的進一步延長須經協議各方相互書面同意。

先決條件

各方各自對完成協議及交易並令其生效的責任受Gemini、NPFL、JVP、管理實體或Rosemont均達致(其中包括)以下各項條件或以書面形式豁免當中任何條件(按適用者)所規限：

- (a) 概無由任何具司法管轄權的法院頒佈的限制令、強制令或其他命令，或其他法律或監管限制或禁止將予生效，阻礙交易完成；及
- (b) 各方及其聯屬公司(按適用者)將及時自各政府機關獲得完成交易所需或與交易相關的一切批文、豁免及許可(若有)。

Rosemont、JVP及管理實體對完成協議及交易並令其生效的責任受彼等均達致(其中包括)以下各項條件或各方以書面形式豁免當中任何條件所規限：

- (a) Gemini及NPFL於協議中所作的聲明及保證於及截至完成日期屬真實正確；及
- (b) Gemini須就交易完成事宜作出上市規則及香港證券及期貨事務監察委員會規則要求的一切報告，亦已自聯交所獲得有關交易完成事宜的一切必要批文，並獲得法律、上市規則或Gemini的組織文件規定的Gemini股東的一切必要批准。

Gemini及NPFL對完成協議及交易並令其生效的責任受彼等均達致(其中包括)以下各項條件或各方以書面形式豁免當中任何條件(下文條件(e)除外)所規限：

- (a) Rosemont、JVP及管理實體於協議中所作的聲明及保證於及截至完成日期屬真實正確；

- (b) 截至完成日期，自生效日期以來未發生任何對 Rosemont 集團成員或房地產資產整體構成重大不利影響的變動；
- (c) 於完成時，被排除權益的總轉讓價格（及相應的標的特設公司貸款的初始本金結餘）將不超過 20,000,000 美元；
- (d) Rosemont 將與 Gemini 合作，協助 Gemini 按上市規則與香港證券及期貨事務監察委員會規則的要求作出報告，及 Gemini 已自聯交所獲得一切必要的批文，並獲得法律、上市規則或 Gemini 的組織文件規定的 Gemini 股東的一切必要批准；及
- (e) Rosemont 已完成對其採用國際財務報告準則報告法編製並符合上市規則第 4 章規定的二零一二年、二零一三年及二零一四年財務報表的審核，並向 Gemini 及 NPFL 提供該等經審核財務報表的副本。

於本公告日期，Gemini 無意豁免任何上述條件。

終止

於完成日期之前的任何時間，倘發生（其中包括）任何以下事件，則可終止協議：

- (a) 各方相互書面同意終止；
- (b) 倘完成未於經延後完成日期或之前發生，由 Rosemont 或 Gemini（倘終止方並無過錯）終止，惟若任何人士的作為或不作為引致或導致交易未能於適用日期發生，而上述作為或不作為構成違反協議，則彼不應有終止協議之權利；
- (c) 倘 Gemini 履行責任的任何條件成為無法達成且該條件未由 Gemini 以書面形式豁免；或 Gemini 因故或無故全權決定不批准採用國際財務報告準則報告法編製的二零一二年、二零一三年及二零一四年的任何經審核財務報表，由 Gemini 終止；或
- (d) 倘 Rosemont 履行協議規定責任的任何條件成為無法達成且該條件未由 Rosemont 以書面形式豁免，由 Rosemont 終止。

倘協議終止，協議將成為無效，且在若干條件的規限下，任何一方概毋須承擔義務或責任，除非終止源自任何一方違背協議。

其他重大條款

於完成前作出的新投資及商業行為

Rosemont在生效日期起至協議終止或完成為止的期間內作出的一切新投資須獲得 Gemini 批准，及該等新投資所投資的房地產就協議而言將視為房地產資產。此外，在上述期間，Rosemont將(並促使各 Rosemont 集團成員)在日常商業過程中經營業務，以商業上的合理努力使其業務架構、財政狀況、與第三方之間關係保持完整、其僱員可繼續提供服務，及遵守於合同及租約下的責任及義務，且未經 Gemini 事先書面准許，不進行若干重大企業行動及招致若干債務。

權益支持

在簽立協議的同時，Gemini 已向 Rosemont 提供 (a) 遠洋地產(香港)有限公司(本公司的中間控股股東)作出的承諾，證明其有意批准交易完成；及 (b) 本公司提供的權益承諾書，證明其承諾向 Gemini 出資入股，以便於 Gemini 履行其於協議下的責任。

被排除權益的處理

就 Rosemont 於完成時不會轉讓予標的特設公司，但已獲認定將予轉讓的被排除權益(其實際範疇有待各訂約方磋商，並須於完成或之前取得貸款人、投資者及第三方的所需批准)而言，Rosemont 將於完成後在商業上合理的情況下，就上述被排除權益盡力取得貸款人、投資者及第三方的所需批准，使之符合資格成為合資格權益。倘就直接或間接予標的特設公司的轉讓(如有)獲得貸款人、投資者及其他第三方的所需准許，並獲 Gemini 合理信納，上述被排除權益將符合資格成為合資格權益。待符合資格成為合資格權益後，Rosemont 會即時將任何該等被排除權益轉讓予標的特設公司，而 Gemini 將承擔與此相關的任何轉讓債務。轉讓後，標的特設公司貸款的本金額將同時以適用於上述已轉讓權益的轉讓價格減少。來自 Rosemont 及被排除權益的全部現金流淨額(包括出售所得款項但於支付 Rosemont 經營開支後)將用以償還標的特設公司貸款，直至標的特設公司貸款(及其全部權益及費用)獲全部償還為止。

標的特設公司貸款及有關被排除權益之其他安排

轉讓被排除權益通常須向第三方放款人批准、支付費用或遵守該第三方放款人之其他規定，而按照有關物業之價值，該等費用或其他規定(如轉讓予標的特設公司)被認為在商業上並不值得或相關批准將不能在完成前取得。有合夥實體的若干權益亦因為價值微不足道，不符合標的特設公司之整體未來商業計劃，或相關物業擬於完成後不久出售，而於完成時被列為被排除權益。待各方磋商及取得所需之貸款人准許後，有關被排除權益預期將於完成後轉讓予標的特設公司，或如轉讓在商業上並不合理，或不符合新建設附屬公司在未來的整體業務計劃，則會由 Rosemont 出售。

完成時，公司將於向 Rosemont 作出標的特設公司貸款，貸款金額相等於被排除權益適用的總轉讓價格，年利率為 10%，期限為 10 年，貸款價值比率約為 80%。該標的特設公司貸款不得超過 20,000,000 美元，該金額乃根據於完成時被排除權益的估計轉讓價格總額約 19,876,000 美元釐定。只要標的特設公司貸款仍未償還，有關 Rosemont 及 Rosemont 集團成員進行的業務、支付股息、權益變動、資本開支、債務及其他企業活動，皆受限於、並須獲標的特設公司之同意。倘本金額於完成日期後足三年當日之前有提早償還情況，Rosemont 亦將支付保持回報溢價，金額相當於下列三者之乘積：(i) 提早償還的本金額、(ii) 每年 10% 的利率，及 (iii) 一個分數，分子相當於由還款當日至完成日期後足三年當日期間的實際日數，而分母為 360。

倘獲貸款人准許將被排除權益從 Rosemont 轉讓予標的特設公司，或被排除權益於完成後獲另行再融資或出售，則有關轉讓價或所得款項可用作償還並減少標的特設公司貸款。Rosemont 高級管理層負責決定是否會以所得款項還款以減少標的特設公司貸款。雖然如此，根據就標的特設公司貸款將予訂立的貸款協議，全部現金流(包括轉讓及出售資產的所得款項，但於支付 Rosemont 的營運開支後)將轉讓予標的特設公司所控制的抵押賬戶，直至標的特設公司貸款獲全數償還為止。雖然其絕大部分資產及負債將於完成時轉讓予標的特設公司，但被排除權益將由 Rosemont 保留。Rosemont 計劃通過來自相關普通合夥權益及有限合夥權益的分派，為就被排除權益的持續營運集資。

完成後，標的特設公司一間全資附屬公司將獲委聘，以根據物業管理協議就被排除權益的相關物業向 Rosemont 提供物業管理服務，收換取管理費(有關物業總收入的 4%-6%)，加上市場價格的施工管理費、分派到有關物業工作的人員及其他市場價格的服務費用。

預期將於完成後轉讓予標的特設公司或於完成後由 Rosemont 出售的被排除權益按物業類型劃分的詳細範疇載列如下(附註1)：

按物業類型

	物業數目	平方呎	轉讓價格 千美元 (附註4)
將予轉讓的被排除權益	8	2,339,594	9,807
寫字樓	8	2,339,594	9,807
將予出售的被排除權益	21	2,873,860	4,609
寫字樓	14	2,217,363	512
零售	3	153,747	2,231
多功能(附註2)	2	169,710	23
多戶(附註3)	2	333,040	1,843
將予轉讓或出售的被排除權益	4	956,776	5,460
寫字樓	3	663,464	2,904
多戶	1	293,312	2,556
總計	33	6,170,230	19,876

附註：

1. 被排除權益於完成時的範圍，是基於當前 Rosemont 及 Gemini 根據定約方當前協商的情況，並取得貸款方及其他第三方同意後所估計。
2. 「多功能」空間用作寫字樓、工業或工業／寫字樓混合用途。
3. 「多戶」空間用作住宅，包括所有公寓物業。
4. 轉讓價格指經 Rosemont 及 Gemini 協定相關股本權益的價值，以 Rosemont 所釐定的 Rosemont 估值為基準(已計及相關按揭金額)，並參考獨立估值師估值，經各訂約方公平磋商後釐定。

標的特設公司經營協議

根據協議，於完成日期，Rosemont、合營工具、NPFL及Gemini將訂立標的特設公司經營協議，對管理標的特設公司的業務及事務、溢利及虧損分配、在成員間分派標的特設公司的現金、成員彼此之間及對於標的特設公司的權利、責任及權益以及若干其他事項作出規定。標的特設公司將為投資控股公司。

標的特設公司經營協議的主要條款載列如下：

出資

初步出資

各成員於標的特設公司的成員權益將由有限公司權益單位代表，該等單位分為A類、B類及C類。

截至標的特設公司經營協議日期，標的特設公司各成員應已根據協議向標的特設公司作出以下出資及收取相應類別的成員權益：

成員	出資	分派百分比 (持有單位於全部 已發行單位 之百分比)	成員類別
Gemini	45.454%	45%	A類成員
NPFL	30.303%	30%	A類成員
合營工具	24.243%	24%	B類成員
Rosemont	0.000%	1%	C類成員
總計	<u>100.000%</u>	<u>100%</u>	

額外出資

倘管理層釐定標的特設公司的經營及發展需要或適宜額外資金，經營委員會與A類成員及B類成員中擁有大多數權益者批准標的特設公司出售額外單位後，A類成員及B類成員均有權但無義務購買數目等於或少於該成員截至適用日期的分派百分比權益的單位。

倘A類成員中擁有大多數權益者以誠信原則釐定需要額外資金滿足標的特設公司的合理需求(包括但不限於避免根據貸款文件、租約或其他協議出現違約、避免有人或財產之危險逼近，或保障資產價值)，且決定不出售標的特設公司的額外單位，則A類成員可選擇按不超過倫敦銀行同業拆息(使用適用貸款年期之適用倫敦銀行同業拆息利率)加350個基點計算的利率向標的特設公司貸款提供該等額外資金，年期為12個月。

提供予標的特設公司之貸款(可能由A類成員提供)並無上限。為釐定是否向標的特設公司作出貸款以提供額外資金，Gemini(A類單位大多數權益的持有人)將會考慮(其中包括)本集團當時之財政資源、標的特設公司之營運資金預測以及標的特設公司於重要時間的財務表現。本公司將於上市規則要求時就此進一步發表公告。

未來投資

預計標的特設公司將需權益撥支標的特設公司及其附屬公司所作的未來投資(須獲得經營委員會批准)。各方的意向為Gemini(或其聯屬公司)將撥支各項有關投資所需總權益的10%，剩餘的90%將從A類成員物色的投資者(45%)及B類成員物色的投資者(45%)獲得。

由於Gemini於完成時為標的特設公司之最大股東，Gemini認為，就標的特設公司未來所作每項投資撥支其所需總權益之10%資金以彰顯Gemini之承擔及參與乃屬恰當。為免生疑慮，Gemini撥支各10%權益投資之有關安排並非標的特設公司經營協議下的義務。此外，倘Gemini(為A類成員之一)未能向任何投資者取得資金以供標的特設公司未來投資之用，則Gemini在考慮(其中包括)本集團當時之財政資源、標的特設公司之營運資金預測以及標的特設公司於重要時間的財務表現後，或會考慮自行撥資權益投資。本公司將於上市規則要求時就此進一步發表公告。

營運資金額度

Gemini(或其聯屬公司)將同意向標的特設公司提供年利率為5%、為期五年及最多為10,000,000美元的營運資金額度，作營運資金之用。

董事認為，此筆營運信貸融通使標的特設公司於分析所涉及風險及裨益後可作為普通合夥人就合夥實體提供墊款，就資本改善或相關物業出租成本提供資金，以增加其價值。

轉讓債務

Gemini 將承認 C 類成員 (即 Rosemont) 旗下附屬公司所擁有的房地產 (根據協議，該等附屬公司的權益將注入標的特設公司) 的轉讓涉及轉讓債務 (指轉讓及／或承擔費用、額外成本、開支及按揭與夾層貸款持有人就尋求交易相關批文所施加的其他成本) (「轉讓債務」)。

由於大部分相關物業或實體均受按揭貸款所限，轉讓債務為就交易須支付予銀行及其他貸款方之必要費用。並與市場慣例一樣，該等貸款的任何轉讓通常須取得貸款方同意。

根據標的特設公司經營協議之條款，Gemini 將同意在標的特設公司經營協議所載條件的規限下，承擔及支付任何及全部轉讓債務。根據目前與貸款方的磋商及於合資格權益及被排除權益的估計範圍，轉讓債務現時預期合共約為 10,000,000 美元。

為免生疑問，10,000,000 美元金額僅屬推測，倘轉讓負債實際金額超過 10,000,000 美元，差額仍將須由 Gemini 承擔。

溢利分派

成員對相關單位的所有權將賦予該成員按其分派百分比權益 (即該成員所持單位佔已發行在外的單位總數的百分比) 獲分配標的特設公司於各財政年度在清償由成員或彼等的聯屬公司向其作出的貸款及有關稅款後的淨收入及淨虧損，及其他收入、收益、虧損或扣減項目以及現金及標的特設公司其他財產的分派。

經營委員會

經營委員會將包括六名管理人，其中三名將由 A 類成員委任，另外三名則由 B 類成員委任。將由 A 類成員委任的三名管理人將由各 A 類成員按比率 (Gemini 的佔比向上約整) 選出。因此，截至標的特設公司經營協議日期，Gemini 將可選擇兩名管理人，而 NPFL 將有權選出一名管理人。

標的特設公司經營協議所載經營委員會的所有行動 (包括有關標的特設公司及其附屬公司的重大決定 (如清盤、解散、增設額外類別權益、對業務性質作出重大調整、批准年度預算、

對會計政策作出重大調整、向成員分派可用現金))須獲得經營委員會大多數管理人批准(包括獲得 Gemini 委任的管理人批准)。

倘無法就任何重大決定達成一致，A類成員中擁有大多數權益者所指定的經營委員會成員將決定該重大決定。儘管涉及標的特設公司的重大決定需要取得 Gemini 所委任管理人的批准，但 Gemini 不會取得標的特設公司的控制權。

經營委員會可委任標的特設公司的首席執行官、首席財務官及首席運營官。

成員及投票權

A類成員及B類成員僅有權對標的特設公司經營協議或適用的特拉華法律規定該等成員須採取行動的事項投票。C類成員將無投票權。此外，B類成員對標的特設公司的若干主要行動，如向A類成員的聯屬公司發行額外單位、修訂標的特設公司經營協議及要求成員作出超過其各自初始出資額的額外出資，擁有否決權。

轉讓成員權益

轉讓及出讓權益

成員僅可在事先取得經營委員會書面批准後或根據下述權利轉讓其全部或部分成員權益。於承讓人簽立並向標的特設公司交付受標的特設公司經營協議條款及條件約束的協議之前，成員不得轉讓其成員權益。

優先購買權

倘轉讓已獲經營委員會批准(允許的轉讓除外)，在轉讓之前，提出要約的成員須書面通知經營委員會，表明其有意出售其全部或部分成員權益並說明其願意出售的現金購買價格。標的特設公司將有權但無義務按相同代價購買要約出售的全部權益。倘標的特設公司選擇不購買要約出售的全部權益，則A類成員及B類成員將有權但無義務按彼等各自於標的特設公司的分派百分比權益購買標的特設公司選擇不予購買的要約出售權益。倘於上述過程發生後，標的特設公司或其成員並未購買要約出售的全部權益，則要約方有權將要約出售的權益轉讓予經舉薦的承讓人。

C類單位

於標的特設公司貸款到期時，或於償還標的特設公司貸款後，標的特設公司有權向C類成員收購C類單位。此外，若C類成員已處置於全部被排除權益及全部其他房地產資產(如有)的投資，或若出現Gemini 控制權變動的交易(即出售 Gemini 所持有標的特設公司 50%或以上單位，或 Gemini 50%或以上的股本權益)，C類成員將有權要求標的特設公司向該C類成員收購其全部C類單位。C類單位的買入價將為C類單位公允市價(由 Gemini 所選擇的估值師決定)減去當時該C類成員就標的特設公司的資本賬戶及出資金額，加按每年10%計算的累計利息。

賣出選擇權

B類成員將有權選擇按 Gemini 所選擇屬合資格估值師所釐定的公允市價的購買價格，向標的特設公司出售全部或任何部分B類單位。該賣出選擇權可由B類成員(i)於完成日期四週年後就1/3 B類單位隨時行使，於五週年後就2/3 B類單位(不與首1/3 B類單位重複計算)隨時行使；及於六週年後就剩餘B類單位隨時行使；及(ii)於任何間接擁有B類成員權益的管理層成員身故或永久傷殘時隨時行使，惟賣出選擇權只限於該名受影響管理層成員間接持有的部分B類單位。

隨售及隨售權

倘 Gemini 自並無關連的第三方收到購買 Gemini 所持有任何部分單位的真誠書面要約並有意接受要約(而下段所述之隨售要約並無行使，且非全部所要約權益已根據上文所述優先購買權予以購買)，則B類成員將有權在符合若干條件的情況下，按要約所載價格與條款及按其所有權權益比例出售部分待售單位。

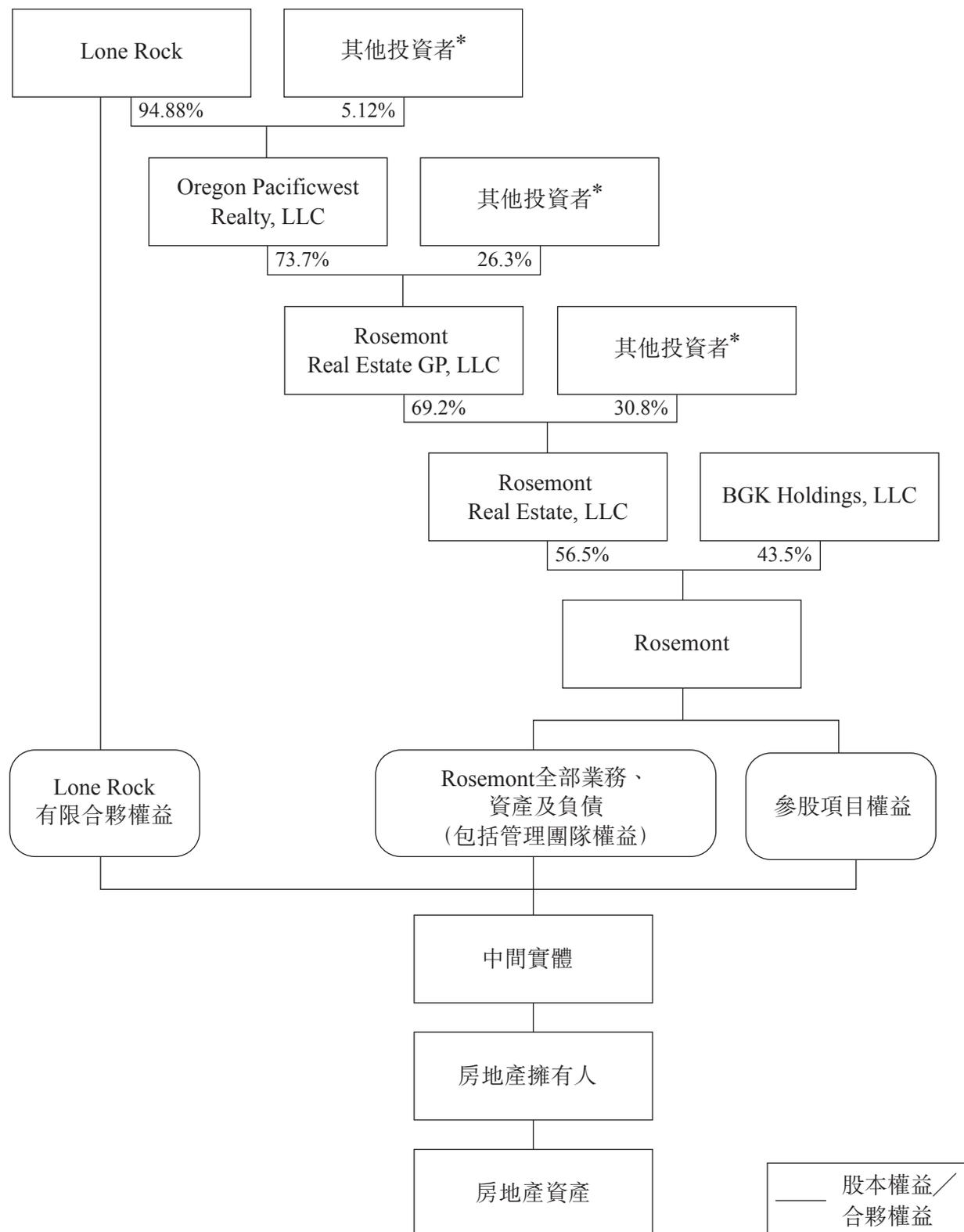
若 Gemini 擬全數出售其餘下所有A類單位予一名或多名並無關連的第三者買方，則 Gemini 可按其全權酌情，要求B類成員依照出售條款按比例出售其所攤佔的B類單位，並須受若干條件所限。根據標的特設公司經營協議，C類成員就隨售及隨售權有若干受限制的權利。

有關協議下待收購的權益之資料

根據協議，本公司將間接(透過 Gemini)收購標的特設公司的45%權益，並將基本收購(i) Rosemont的所有業務、資產及負債(被排除權益除外)；及(ii)Lone Rock根據Lone Rock 權益收購協議持有的Lone Rock 有限合夥權益及提供標的特設公司貸款。另外，本公司將間接(透過 Gemini 或其聯屬公司(將為本公司全資附屬公司))收購參股項目權益。誠如上文「協議 — 其他重大條款 — 被排除權益的處理」一節所述，標的特設公司實際亦將有權在標的特設

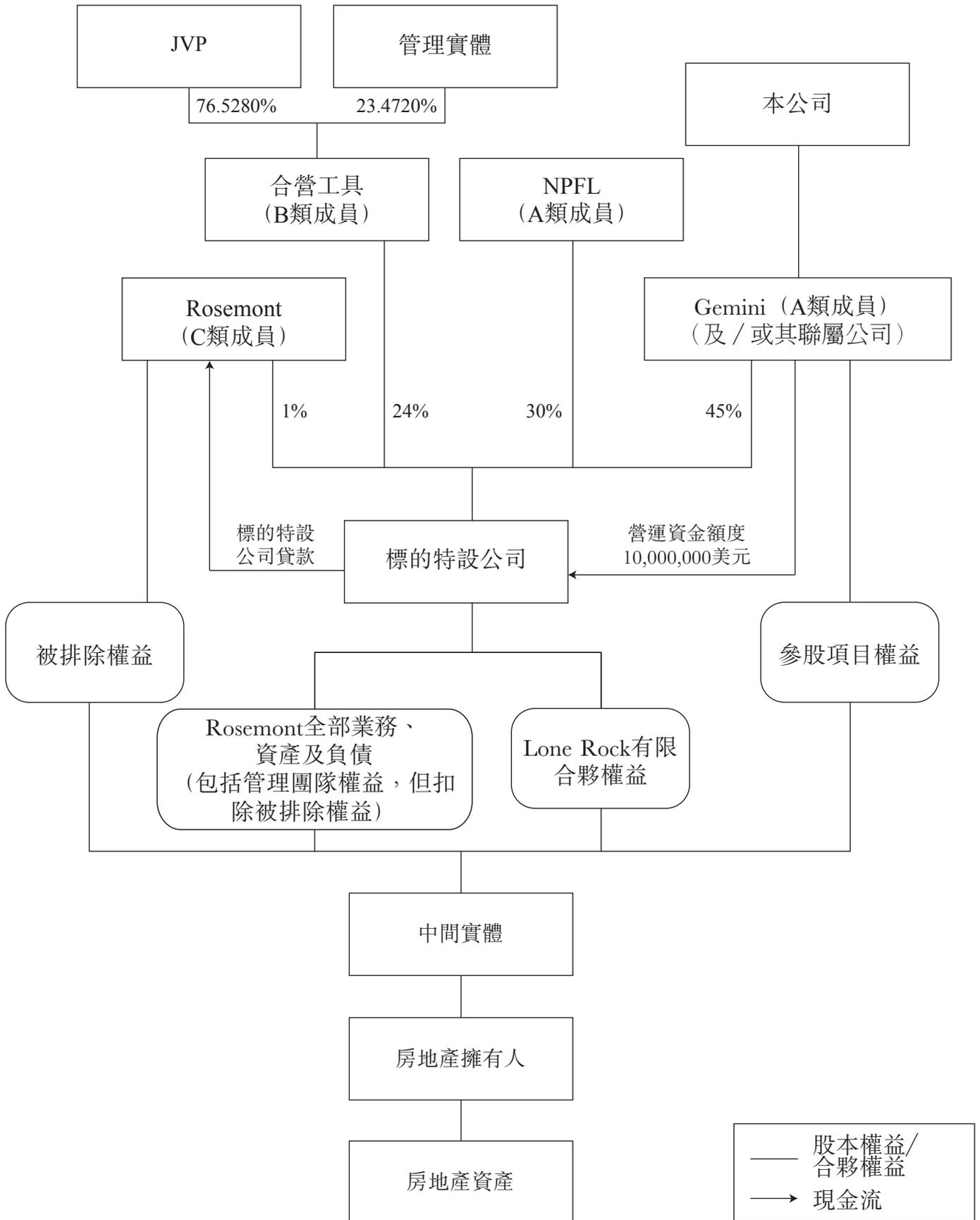
公司貸款獲償還前獲得被排除權益的經濟利益(Rosemont若干營運開支除外)。於本公告日期，Lone Rock 有限合夥權益、參股項目權益及被排除權益全部相關物業均由 Rosemont 或 Rosemont 集團成員擁有或管理。

下圖載列 Rosemont 於協議日期的架構：



* 其他投資者是獨立第三方

下表載列標的特設公司於完成日期的架構：



於協議日期，Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的財務資料及物業資料詳情載列如下：

ROSEMONT

業務

Rosemont 為發展成熟之房地產公司，投資往績穩定，具備在商業房地產之專門知識，並在管理、收購及出售美國不同市場上之物業具備超過二十年豐富經驗。Rosemont 僱用超過 200 名房地產專才，管理及支持房地產投資組合及評估新投資機遇。Rosemont 主要從事擁有及管理商業房地產，總部位於新墨西哥聖達菲，在美國達拉斯、休斯頓、亞特蘭大、丹佛、聖安東尼奧、紐約、阿爾伯克爾基、皮奧里亞及塔爾薩設有辦事處。於二零一四年十二月三十一日，Rosemont 持有 88 項商業房地產項目，共包括 137 棟樓宇（其中兩棟為 Rosemont 之總部辦事處），共約 1,630 萬平方呎。Rosemont 著眼於具備優化投資者回報及減低投資者風險之特徵的多租戶甲級寫字樓。

Rosemont 的經營分為管理公司及持有投資物業。管理公司為投資物業提供經營及財務支持。投資物業的所有權是通過持有眾多投資於商業房地產的普通合夥實體的控股權益而實現，投資資金主要由有限合夥人提供。Rosemont 通常作為普通合夥人保留控制權，較少或不會向合夥實體投入資金。

Rosemont 亦全資擁有 BGKP 及 Rosemont Manager。BGKP 的主要職能是為或代表 Rosemont 促進向聯屬實體放貸。倘合夥企業或物業需要資金滿足經營、資本或還貸需求，但手上並無必要的儲備，BGKP 會以優先權益加相關利率的形式墊付必要的資金，以補足所需差額。Rosemont Manager 及其全資附屬公司管理 Rosemont 或 Rosemont 集團成員擁有的所有房地產投資，其主要收入來源包括物業管理費、融資費、租賃佣金及收購費。於完成前，Rosemont Manager 將成立新任管理人，所有物業管理協議將轉讓予新任管理人，惟以與合資格權益相關者為限，且 Rosemont Manager 的絕大部分資產及負債將會轉讓予新任管理人。

BGKP 及新任管理人將於完成時成為轉讓權益其中一部分。

財務資料

摘自根據國際財務報告準則編製的 Rosemont 及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的 Rosemont 財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日年度	
	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
淨收入(除稅前及除稅後)	17,174	16,668
		於二零一三年
		十二月三十一日
		千美元
		(未經審核)
資產總值		1,802,906
負債總值		1,705,219
資產淨值		97,687

就本節「有關協議下待收購的權益之資料」內之財務資料，由於成員一般負責申報自己獲分配份額的公司應課稅收入、收益、扣除額、虧損，以及稅收抵免，所以聯邦、州及地方所得稅並未在綜合財務報表中反映。

物業資料

(i) 按物業類型

	物業數目	樓宇數目	平方呎	轉讓價格 千美元 (附註5)
完成時的合資格權益 (附註1)	54	79	10,003,363	60,520
寫字樓 (附註2)	46	71	9,271,991	50,980
零售	5	5	388,620	6,317
多功能 (附註3)	2	2	95,640	—
多戶 (附註4)	1	1	247,112	3,223
完成時的被排除權益 (附註5)	33	57	6,170,230	19,876
寫字樓	25	48	5,220,421	13,224
零售	3	3	153,747	2,231
多功能	2	3	169,710	23
多戶	3	3	626,352	4,398
計劃於完成前出售／處置	1	1	92,060	362
寫字樓	1	1	92,060	362
總計	88	137	16,265,653	80,758

附註：

1. 合資格權益及被排除權益於完成時的範圍，是基於當前 Rosemont 及 Gemini 根據定約方當前協商及獲取貸款方及其他第三方同意的情況所估計。
2. 包括位於新墨西哥聖達菲 Garfield Street 的 University Plaza 及新墨西哥聖達菲 320 Garfield Street 的 Rosemont 辦公室總部(兩棟共計 23,474 平方呎的樓宇)。
3. 「多功能」空間用作寫字樓、工業或工業／寫字樓混合用途。
4. 「多戶」空間用作住宅，包括所有公寓物業。
5. 轉讓價格指經 Rosemont 及 Gemini 協定相關股本權益的價值，以 Rosemont 所釐定的 Rosemont 之估值為基準(已計及相關按揭金額)，並參考獨立估值師估值，經各訂約方公平磋商後釐定。

(ii) 按地區

	物業數目	樓宇數目	平方呎
完成時的合資格權益 (附註)	54	79	10,003,363
西南部	33	45	5,706,847
東南部	10	22	2,128,843
大西洋中部	2	3	1,020,850
中西部	9	9	1,146,823
完成時的被排除權益	33	57	6,170,230
西南部	21	39	3,539,529
東南部	8	11	1,913,677
大西洋中部	3	6	551,143
中西部	1	1	165,881
計劃於完成前出售／處置	1	1	92,060
東南部	1	1	92,060
總計	88	137	16,265,653

附註：

1. 合資格權益及被排除權益於完成時的範圍，是基於當前 Rosemont 及 Gemini，根據定約方當前協商及獲取貸款方及其他第三方同意的情況所估計。
2. 包括位於新墨西哥聖達菲 University Plaza 及新墨西哥聖達菲 320 Garfield Street 的辦公室總部 (兩棟共計 23,474 平方呎的樓宇)。
3. 西南部：亞利桑那、科羅拉多、新墨西哥、俄克拉荷馬、得克薩斯；
東南部：阿拉巴馬、阿肯薩斯、佛羅里達、佐治亞、路易斯安那、北卡羅萊納、田納西；
大西洋中部：賓夕法尼亞、維吉尼亞、西維吉尼亞；及
中西部：伊利諾斯、堪薩斯、肯塔基、明尼蘇達、密蘇里、俄亥俄、威斯康辛。

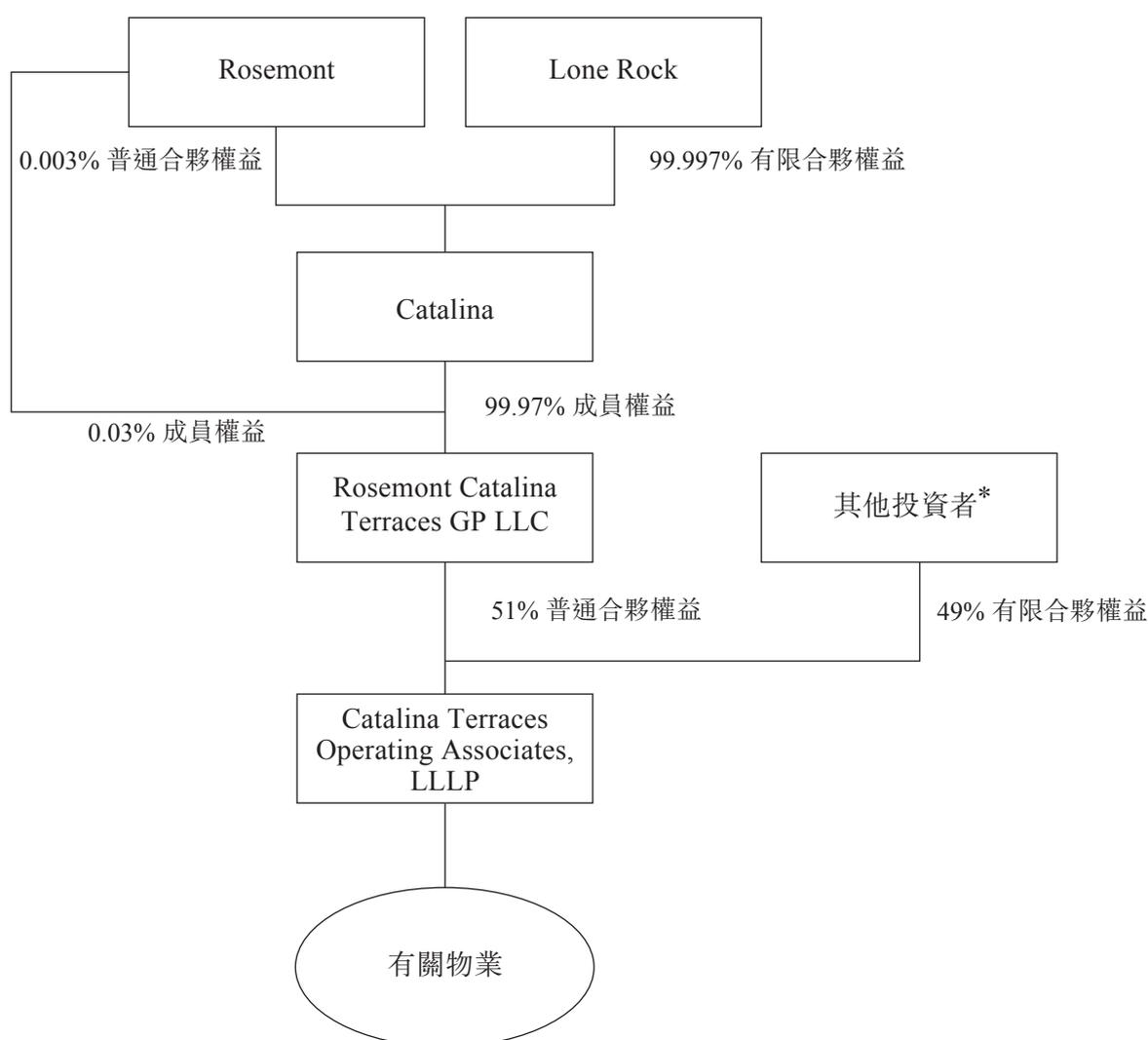
LONE ROCK 有限合夥權益

Lone Rock 有限合夥權益包括以下有限合夥權益：

(i) Rosemont Catalina Terraces Member LLLP (「**Catalina**」)

於協議日期，Lone Rock 於 Catalina 的初始出資為 3,340,500 美元 (佔 Catalina 約 99.997% 的有限合夥權益)，Catalina 擁有 Rosemont Catalina Terraces GP LLC 的約 99.97% 成員權益，進而擁有 Catalina Terraces Operating Associates, LLLP 的 51% 普通合夥權益。Catalina 及 Rosemont Catalina Terraces GP LLC 均為投資控股公司，而 Catalina Terraces Operating Associates, LLLP 主要從事物業投資。

下圖載列 Catalina 於協議日期的架構：



* 其他投資者是獨立第三方

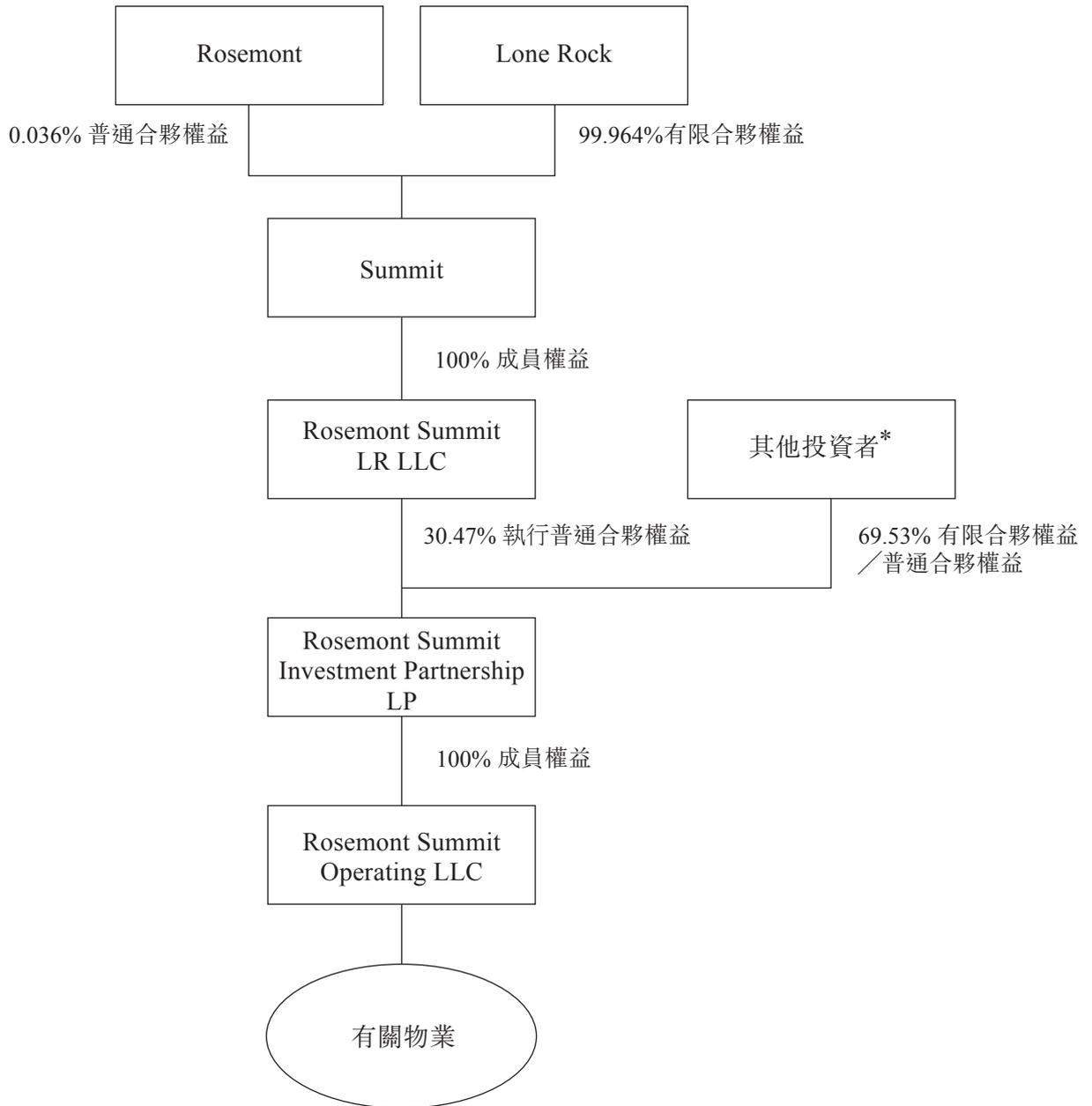
摘自根據國際財務報告準則編製的Catalina及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的Catalina財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 千美元 (未經審核)	二零一三年 千美元 (未經審核)
Rosemont作為普通合夥人應佔的除稅前及 除稅後的收益淨值	—	—
Lone Rock作為有限合夥人的除稅前及 除稅後收益／(虧損)淨額	450	(302)
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		16,819
負債總值(附註)		16,819
資產淨值		—
附註：Lone Rock的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		642

(ii) Rosemont Summit LR Member LP (「**Summit**」)

於協議日期，Lone Rock於Summit的初始出資為5,500,000美元(佔Summit約99.964%的有限合夥權益)，Summit擁有Rosemont Summit LR LLC的全部成員權益，而Rosemont Summit LR LLC擁有Rosemont Summit Investment Partnership LP約30.47%的普通合夥權益，進而擁有Rosemont Summit Operating LLC的全部成員權益。Summit、Rosemont Summit LR LLC及Rosemont Summit Investment Partnership LP為投資控股公司，而Rosemont Summit Operating LLC主要從事物業投資。因Rosemont Summit LR LLC為Rosemont Summit Investment Partnership LP的執行普通合夥人，Rosemont Summit Investment Partnership LP視作Rosemont Summit LR LLC的附屬公司。

下圖載列 Summit 於協議日期的架構：



* 其他投資者是獨立第三方

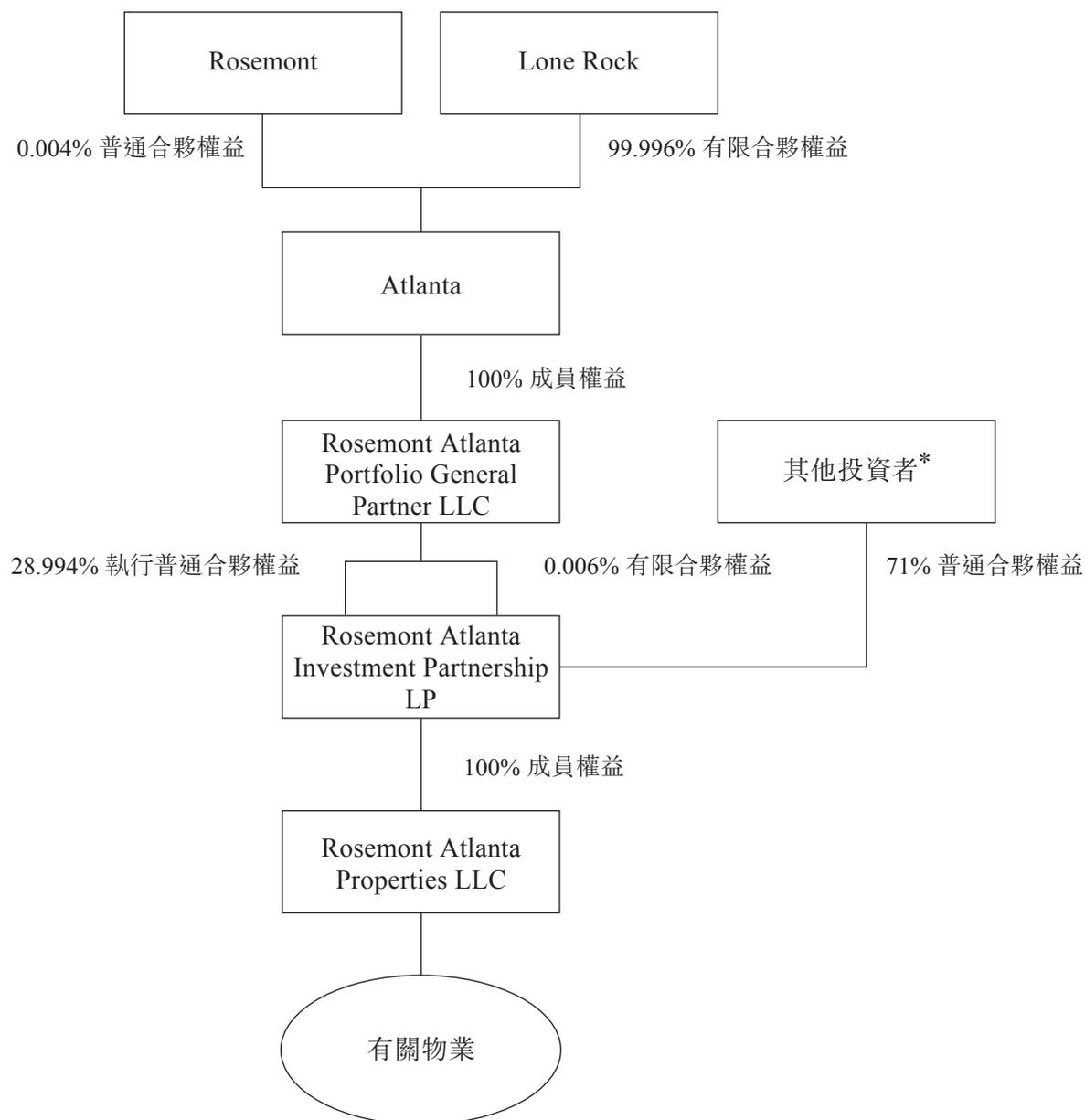
摘自根據國際財務報告準則編製的 Summit 及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的 Summit 財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 千美元 (未經審核)	二零一三年 千美元 (未經審核)
Rosemont 作為普通合夥人應佔的除稅前及 除稅後的收益淨值	—	360
Lone Rock 作為有限合夥人的除稅前及除稅後收益淨額	6	1,581
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		58,092
負債總值 (附註)		57,730
資產淨值		362
附註：Lone Rock 的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		6,148

(iii) Rosemont Atlanta GP Member LP (「Atlanta」)

於協議日期，Lone Rock 於 Atlanta 的初始出資為 4,930,000 美元 (佔 Atlanta 約 99.996% 的有限合夥權益)，Atlanta 擁有 Rosemont Atlanta Portfolio General Partner LLC 的全部成員權益，而 Rosemont Atlanta Portfolio General Partner LLC 擁有 Rosemont Atlanta Investment Partnership LP 約 28.994% 的普通合夥權益及約 0.006% 有限成員權益，進而擁有 Rosemont Atlanta Properties LLC 的全部成員權益。Atlanta、Rosemont Atlanta Portfolio General Partner LLC 及 Rosemont Atlanta Investment Partnership LP 為投資控股公司，而 Rosemont Atlanta Properties LLC 主要從事物業投資。由於 Rosemont Atlanta Portfolio General Partner LLC 為 Rosemont Atlanta Investment Partnership LP 的執行普通合夥人，Rosemont Atlanta Investment Partnership LP 被視作 Rosemont Atlanta Portfolio General Partner LLC 的附屬公司。

下圖載列 Atlanta 於協議日期的架構：



* 其他投資者是獨立第三方

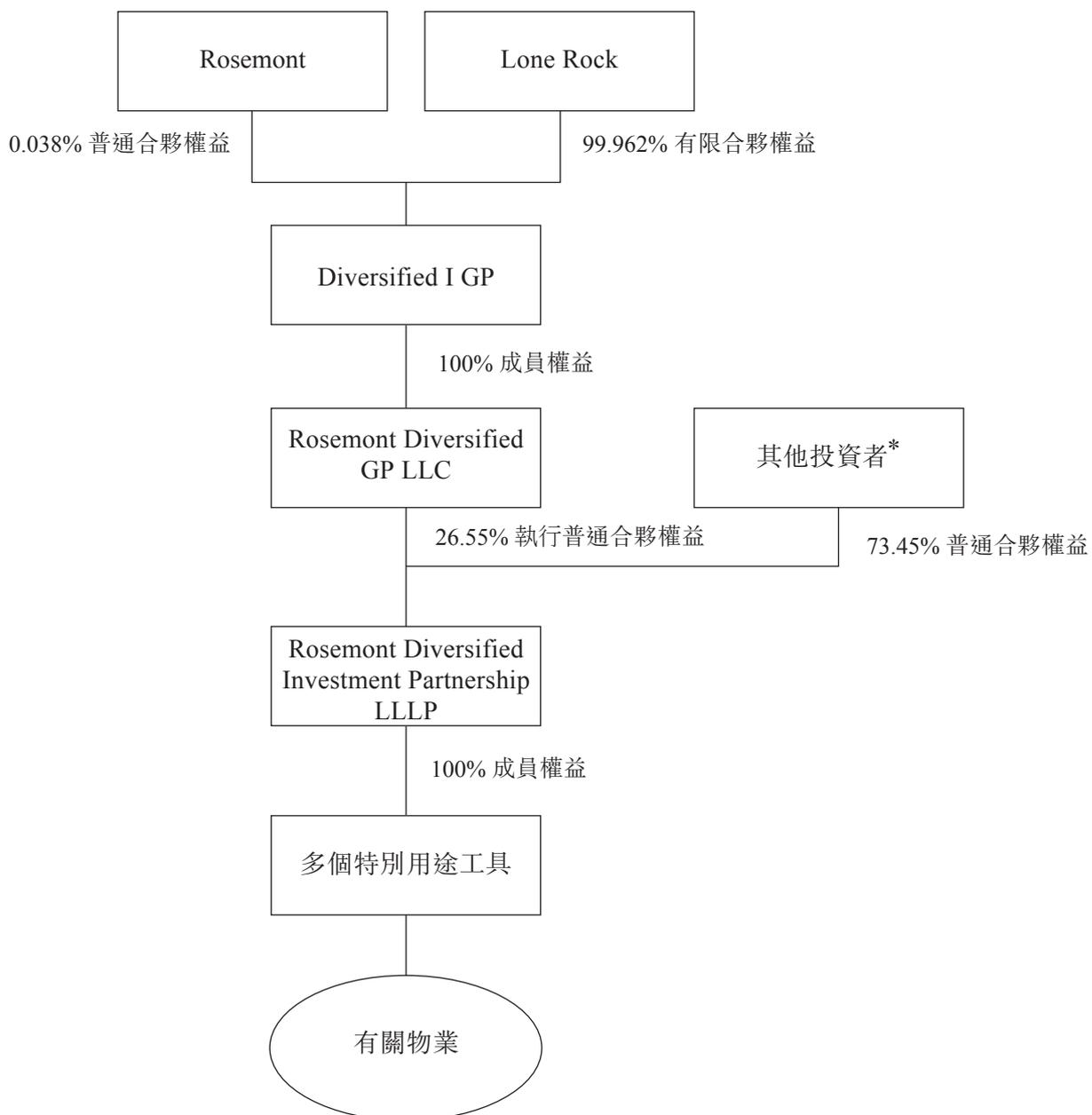
摘錄自根據國際財務報告準則編製的 Atlanta 及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的 Atlanta 財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 千美元 (未經審核)	二零一三年 千美元 (未經審核)
Rosemont 作為普通合夥人應佔的除稅前及 除稅後的收益淨值	—	—
Lone Rock 作為有限合夥人的除稅前及除稅後收益淨額	(1,235)	1,532
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		53,997
負債總值(附註)		53,997
資產淨值		—
附註：Lone Rock 的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		4,145

(iv) Rosemont Diversified GP Member LP (「**Diversified I GP**」)

於協議日期，Lone Rock 於 Diversified I GP 的初始出資為 18,500,000 美元(佔 Diversified I GP 約 99.962% 的有限合夥權益)，Diversified I GP 擁有 Rosemont Diversified GP LLC 的全部股本成員權益，而 Rosemont Diversified GP LLC 擁有 Rosemont Diversified Investment Partnership LLLP 約 26.55% 的普通合夥權益，進而就投資控股及物業投資而言擁有多個特殊目的實體的全部成員權益。Diversified I GP、Rosemont Diversified GP LLC 及 Rosemont Diversified Investment Partnership LLLP 為投資控股公司。由於 Rosemont Diversified GP LLC 為 Rosemont Diversified Investment Partnership LLLP 的執行普通合夥人，Rosemont Diversified Investment Partnership LLLP 被視作 Rosemont Diversified GP LLC 的附屬公司。

下圖載列 Diversified I GP 於協議日期的架構：



* 其他投資者是獨立第三方

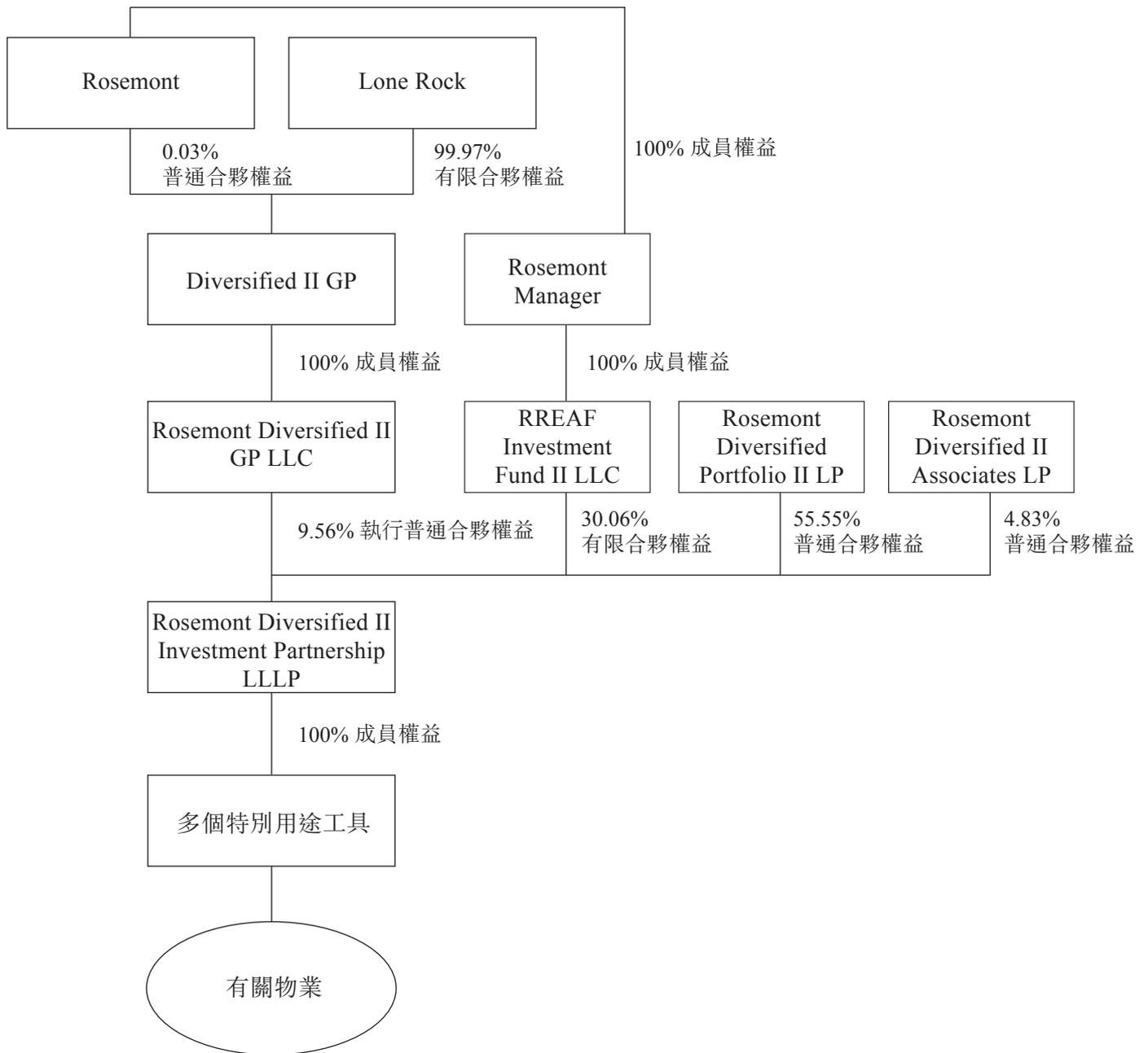
摘錄自根據國際財務報告準則編製的 Diversified I GP 及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的 Diversified I GP 財務資料載列如下：

	二零一二年 六月七日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 千美元 (未經審核)	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
Rosemont 作為普通合夥人應佔的除稅前及 除稅後的收益淨值	—	1,014
Lone Rock 作為有限合夥人的除稅前及 除稅後收益淨額	958	3,206
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		250,535
負債總值(附註)		249,507
資產淨值		1,028
附註：Lone Rock 的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		20,372

(v) Rosemont Diversified II GP Member LP (「**Diversified II GP**」)

於協議日期，Lone Rock 於 Diversified II GP 的初始出資為 10,000,000 美元(佔 Diversified II GP 約 99.97% 的有限合夥權益)，Diversified II GP 擁有 Rosemont Diversified II GPLLC 的全部成員權益，而 Rosemont Diversified II GP LLC 擁有 Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP 約 9.56% 的普通合夥權益，進而就投資控股及物業投資而言擁有多個特殊目的實體的全部成員權益。Diversified II GP、Rosemont Diversified II GP LLC 及 Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP 為投資控股公司。由於 Rosemont Diversified II GP LLC 為 Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP 的執行普通合夥人，Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP 被視作 Rosemont Diversified II GP LLC 的附屬公司。

下圖載列 Diversified II GP 於協議日期的架構：



摘錄自根據國際財務報告準則編製的 Diversified II GP 及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的 Diversified II GP 財務資料載列如下：

	二零一二年 十二月十二日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 千美元 (未經審核)	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
Rosemont 作為普通合夥人應佔的除稅前及 除稅後的收益淨值	—	31
Lone Rock 作為有限合夥人的除稅前及 除稅後收益淨額	—	838
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		311,853
負債總值(附註)		311,821
資產淨值		32
附註：Lone Rock 的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		10,177

物業資料

(i) Catalina

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Catalina	1	178,848	寫字樓	鳳凰城	亞利桑那	西南部

(ii) Summit

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Summit at Las Colinas	1	376,257	寫字樓	達拉斯	德克薩斯	西南部

(iii) Atlanta

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Atlanta Portfolio	4	399,844	寫字樓	亞特蘭大	佐治亞	東南部

(iv) Diversified I GP

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Cole Center	3	167,205	寫字樓	丹佛	科羅拉多	西南部
One Thousand Oaks	1	140,980	寫字樓	聖安東尼奧	德克薩斯	西南部
White Station Tower (I-Bank Tower)	1	275,623	寫字樓	孟斐斯	田納西	東南部
One Federal	1	300,011	寫字樓	伯明翰	阿拉巴馬	東南部
Pinetree Corporate Center	5	204,229	寫字樓	阿爾伯克爾基	新墨西哥	西南部
Ashford East	2	112,770	寫字樓	休斯敦	德克薩斯	西南部
Warren Place	2	959,928	寫字樓	塔爾薩	俄克拉荷馬	西南部
總計	<u>15</u>	<u>2,160,746</u>				

(v) Diversified II GP

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Concourse	3	288,147	寫字樓	傑克遜維爾	佛羅里達	東南部
Dulles View	2	355,577	寫字樓	赫恩登	維吉尼亞	大西洋中部
Lakeview Place	3	382,163	寫字樓	納許維爾	田納西	東南部
2000 Market	1	665,273	寫字樓	費城	賓夕法尼亞	大西洋中部
總計	<u>9</u>	<u>1,691,160</u>				

參股項目權益

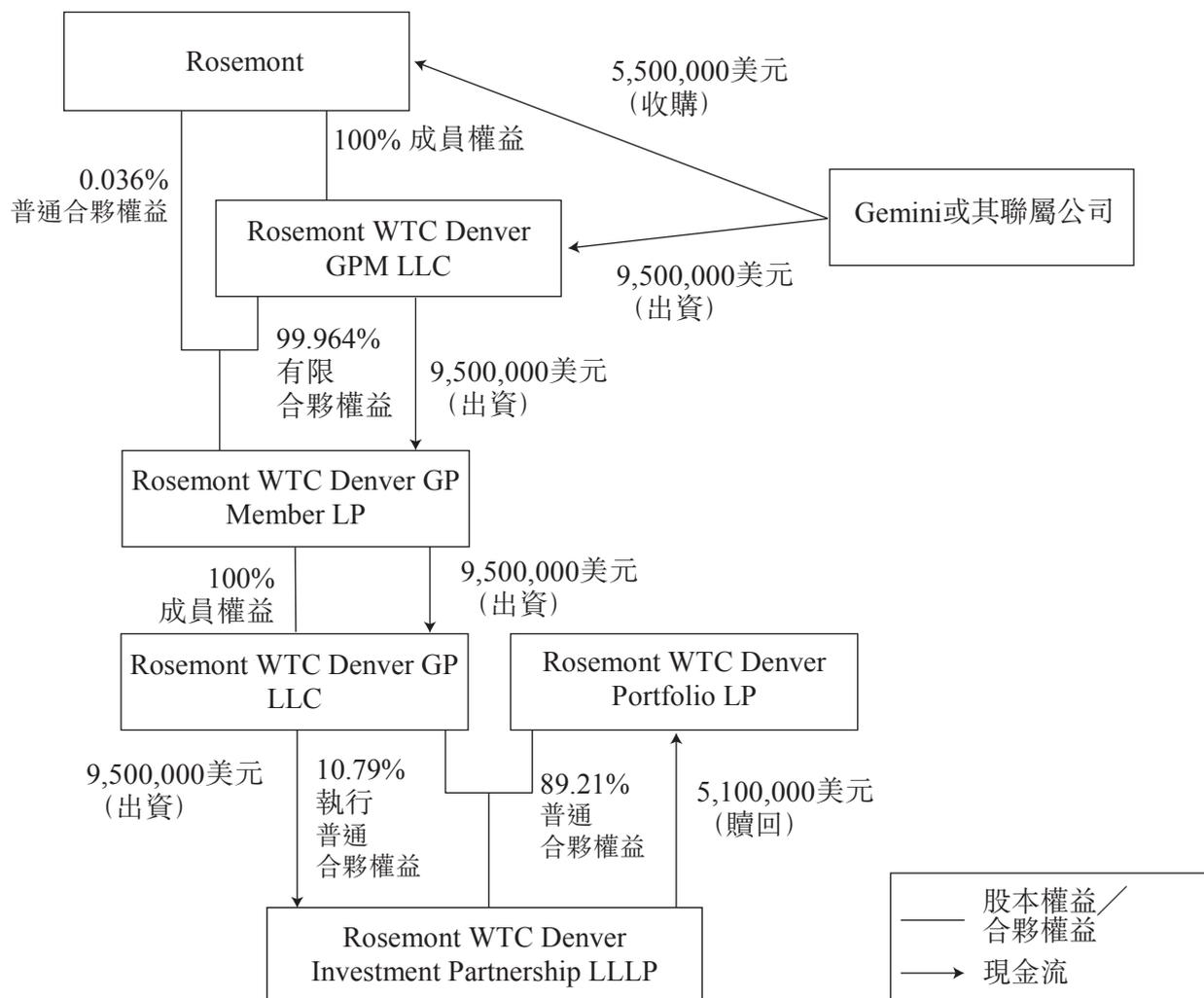
根據協議，Gemini或其聯屬公司(須為本公司之全資附屬公司)將認購或收購以下參股項目權益(統稱「參股項目權益」)：

- (i) WTC Denver (其中5,500,000美元收購Rosemont WTC Denver GPM LLC的100%成員權益，並將繳付予Rosemont，另9,500,000美元出資額則將繳付予Rosemont WTC Denver GPM LLC，而Rosemont WTC Denver GPM LLC則將該款項再轉付予Rosemont WTC Denver GP Member LP(付款後，Rosemont WTC Denver GPM LLC將擁有Rosemont WTC Denver GP Member LP約99.99%有限合夥權益，Rosemont WTC Denver GP Member LP再將該款項付予Rosemont WTC Denver GP LLC(Rosemont WTC Denver GP Member LP擁有100%成員權益的實體)，而Rosemont WTC Denver GP LLC則將該款項付予Rosemont WTC Denver Investment Partnership LLLP(其後，經計及本小節(a)的其他交易後，Rosemont WTC Denver GP LLC將擁有Rosemont WTC Denver Investment Partnership LLLP約27.10%普通合夥權益)，其後Rosemont WTC Denver Investment Partnership LLLP將(1)贖回5,100,000美元的Rosemont WTC Denver Portfolio LP普通合夥權益(使(經計及本小節(a)的其他交易後)該實體於Rosemont WTC Denver Investment Partnership LLLP的普通合夥權益由89.21%減至72.9%，而該5,100,000美元將由Rosemont WTC Denver Portfolio LP用於償還BGKP的貸款)；及(2)利用其餘的4,400,000美元作營運資金之用及用作資本開支)；及
- (ii) Rosemont Diversified II(34,387,500美元用於認購(經計及本小節(b)的其他交易後)Rosemont Diversified Portfolio II LP約37.19%有限合夥權益，而Rosemont Diversified Portfolio II LP則將該款項付予Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP(經計及本小節(b)的其他交易後，其後Rosemont Diversified Portfolio II LP將擁有Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP約88.44%普通合夥權益)，其後Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP將(1)贖回RREAF Investment Fund II LLC的31,425,000美元有限合夥權益，而RREAF Investment Fund II LLC則將該款項分派予其唯一成員公司Rosemont Manager(Rosemont Manager將以該筆款項清償金額相同的第三方貸款融資)；及(2)贖回Rosemont Diversified II Associates LP的2,962,500美元普通合夥權益(其後，該實體於Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP之普通合夥權益將降低為約2.00%)，而Rosemont Diversified II Associates LP將以該筆款項償還來自BGKP的貸款)。

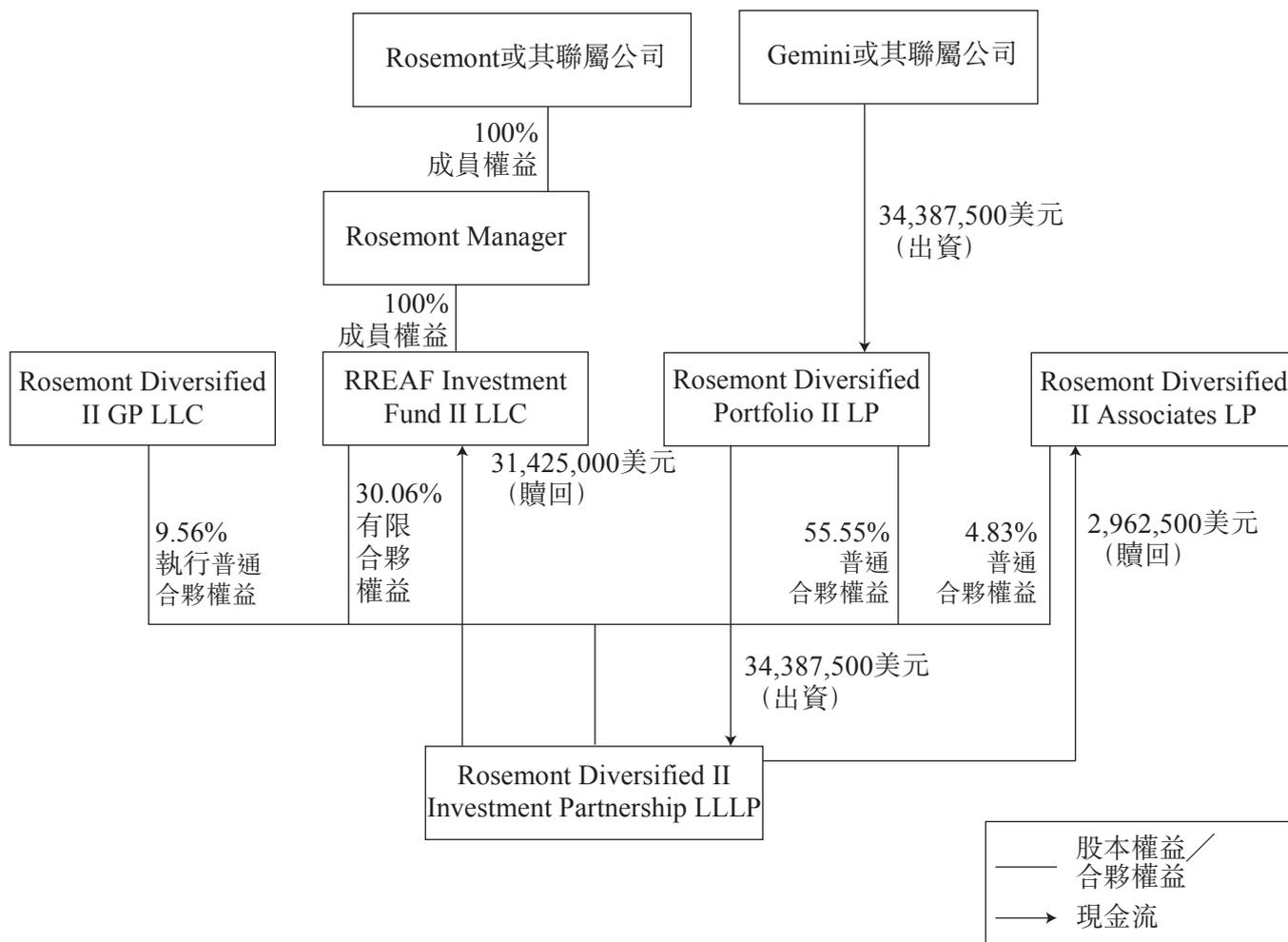
下圖載列參股項目權益於完成日期前後的簡單架構：

(a) 完成日期前

(i) WTC Denver

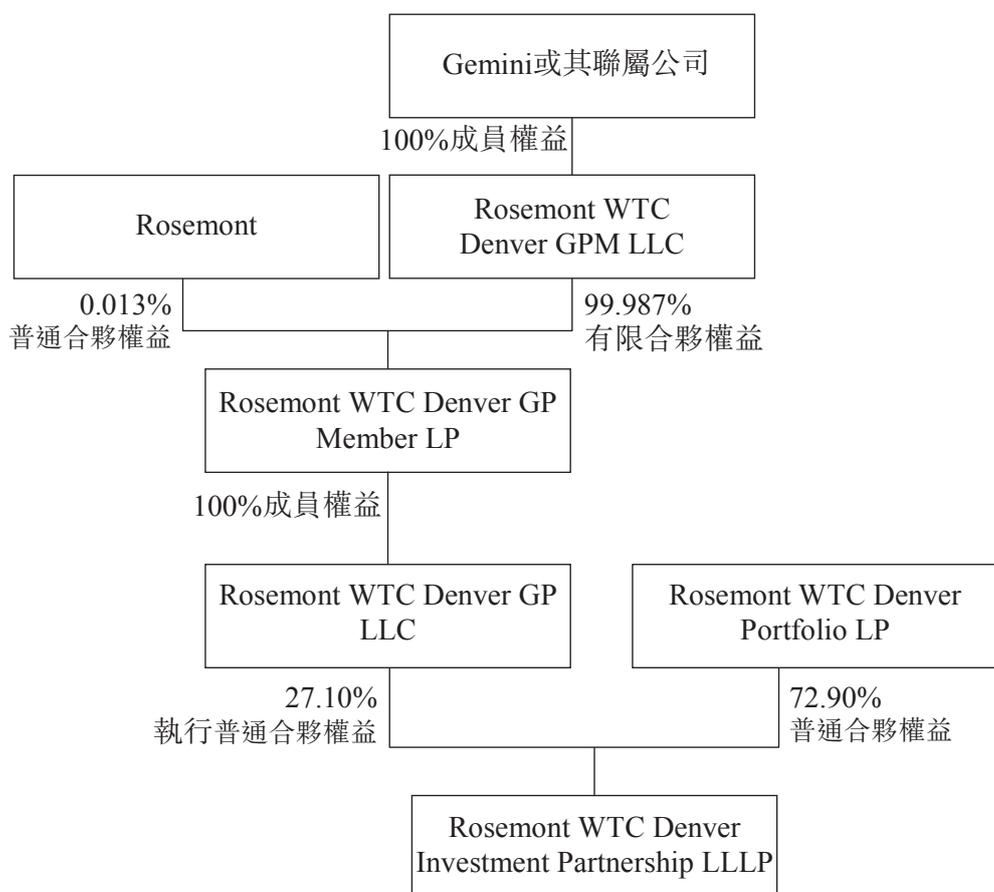


(ii) Rosemont Diversified II

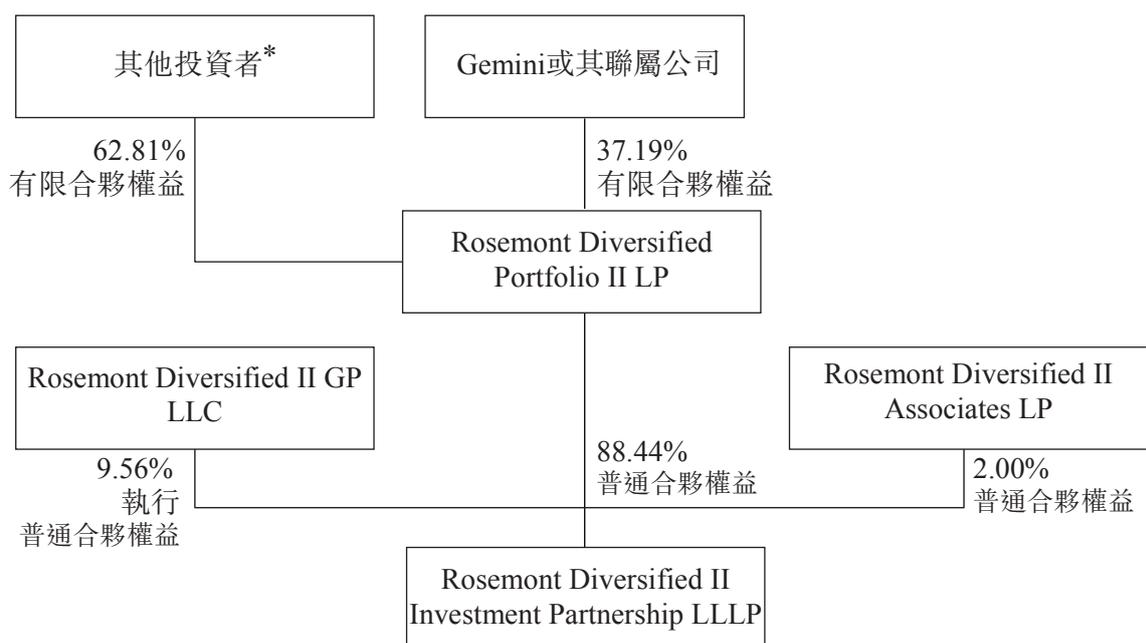


(b) 完成日期後

(i) WTC Denver



(ii) Rosemont Diversified II



* 其他投資者是獨立第三方

財務資料

摘自根據國際財務報告準則編製的(i)Rosemont WTC Denver GPM LLC從二零一三年四月十六日(註冊成立日期)起至二零一三年十二月三十一日止期間的財務資料；及(ii)摘錄自Rosemont WTC Denver GP Member LP及其附屬公司從二零一三年三月二十七日(註冊成立日期)起至二零一三年十二月三十一日止期間的未經審核綜合財務報表的Rosemont WTC Denver GP Member LP 財務資料載列如下：

(i) *Rosemont WTC Denver GPM LLC*

	二零一三年 四月十六日 (註冊成立日期) 至二零一三年 十二月 三十一日 止期間 千美元 (未經審核)
除稅前及除稅後的收益淨值	679
	於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值	5,948
負債總值	—
資產淨值	5,948

(ii) *Rosemont WTC Denver GP Member LP*

二零一三年
三月二十七日
(註冊成立日期)
至二零一三年
十二月
三十一日
止期間
千美元
(未經審核)

Rosemont 作為普通合夥人應佔的除稅前及除稅後的收益淨值	136
Rosemont WTC Denver GPM LLC 作為有限合夥人應佔除稅前及 除稅後的收益淨值	543

於二零一三年
十二月三十一日
千美元
(未經審核)

資產總值	191,548
負債總值(附註)	191,410
資產淨值	138
附註：Rosemont WTC Denver GPM LLC 的有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權 益，並列為負債	5,811

摘自根據國際財務報告準則編製的(i)Rosemont Diversified Portfolio II LP的財務資料；及(ii)摘錄自Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP及其附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度的未經審核綜合財務報表的Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP財務資料載列如下：

(i) Rosemont Diversified Portfolio II LP

	二零一二年 十二月十二日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 千美元 (未經審核)	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
普通合夥人應佔除稅前及除稅後的收益淨值	217	167
有限合夥人應佔除稅前及除稅後的收益淨值	—	4,659
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		56,990
負債總值(附註)		56,604
資產淨值		386
附註：有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		56,572

(ii) *Rosemont Diversified II Investment Partnership LLLP*

	二零一二年 十二月十二日 (註冊成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 千美元 (未經審核)	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
普通合夥人應佔除稅前及除稅後的收益淨值	—	6,175
有限合夥人應佔除稅前及除稅後的收益淨值	217	2,966
		於二零一三年 十二月三十一日 千美元 (未經審核)
資產總值		311,853
負債總值(附註)		239,493
資產淨值		72,360
附註：有限合夥權益，乃分類為一部分非控股權益， 並列為負債		34,629

物業資料

Rosemont WTC Denver GPM LLC

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
World Trade Centre	2	785,568	寫字樓	丹佛	科羅拉多	西南部

Rosemont Diversified Portfolio II LP

物業	樓宇數目	平方呎	類型	所在城市	所在州	所在地區
Concourse	3	288,147	寫字樓	傑克遜維爾	佛羅里達	東南部
Dulles View	2	355,577	寫字樓	赫恩登	維吉尼亞	大西洋中部
Lakeview Place	3	382,163	寫字樓	納許維爾	田納西	東南部
2000 Market	1	665,273	寫字樓	費城	賓夕法尼亞	大西洋中部
總計	<u>9</u>	<u>1,691,160</u>				

JVP 承諾書

在訂立協議的同時，Gemini 以 Lone Rock 及 Oregon Pacificwest Realty, LLC (為 Lone Rock 的附屬公司，間接擁有 Rosemont，連同 Lone Rock 將從根據協議擬進行的若干交易中得益) 為受益人訂立一份承諾函，同意倘 JVP 在盡最大努力後仍未作出其根據協議條款須向標的特設公司作出的任何部分出資(即(i)27,879,450 美元減(ii)管理團隊權益價值加(iii)根據 Lone Rock 權益收購協議應付 Lone Rock 初始付款的 24.243%)以完成交易，則 Gemini 同意作出有關出資，方式是給予 JVP 一筆一年期貸款，並按每年 6% 計息。

董事局認為，投資標的特設公司將提供一個便利平台，藉此，本集團可透過參與標的特設公司獲得更多潛在升植物業收購機會。董事局相信承諾書可確保在 JVP 未能達成協議項下之責任時仍可成功完成。

訂立協議的理由及裨益

Rosemont 合夥權益、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的管理及分派

本集團將根據協議收購 Rosemont 於持有多個物業持有實體權益的合夥實體(連同一些於若干合夥實體的有限合夥權益)、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益中的普通合夥權益。合夥實體的管理及經營一般由普通合夥人負責，普通合夥人有權代表合夥企業執行其宗旨及就此作出一切可能視為必要或適宜的行為、合約及承諾。普通合夥人一般獲授權代表合夥實體作出、擁有、管理、監督及處置投資，以及簽立使有關交易生效所需的一切文書。合夥實體的有限合夥人為被動投資者，一般無權參與管理或控制實體的業務。

合夥實體從各項投資收取的所得款項淨額將在普通合夥人及參與投資的有限合夥人之間，根據彼等各自對有關投資的出資(如有)及協定回報率進行分配，並按照合夥人根據各自合夥協議協定的現金流量支付順序作出分派。

例如，一份合夥協議可能包括以下合夥企業分派條文：

- (i) 第一，100% 給予合夥人(包括普通合夥人及有限合夥人)，直至各合夥人收到的總分派相等於合夥人出資額；

- (ii) 第二，100%給予合夥人(包括普通合夥人及有限合夥人)，直至各合夥人收到的總分派相等於按相應合夥人於以往分派尚未償還的出資額計算，獲得9%累計按年回報；
- (iii) 第三，100%給予普通合夥人，直至該普通合夥人所收到的金額相等於(a)按該合夥人於以往分派尚未償還的出資額計算，獲得9%累計按年回報；及(b)根據本條文分派的金額兩者合計的20%；
- (iv) 第四，(a)80%按各自的出資格給予全部合夥人(包括普通合夥人及有限合夥人)；及(b)20%給予普通合夥人，直至各有限合夥人收到的總分派金額與該有限合夥人出資額相比將提供20%內部回報率；及
- (v) 其後，70%按各自的出資額比例給予全部合夥人(包括普通合夥人及有限合夥人)，30%給予普通合夥人。

將予收購的投資及對本集團的裨益

隨著美國房地產市場的持續復甦(尤其是商業地產板塊)，訂立交易使本集團可實際自Rosemont (i)收購標的特設公司的45%權益，從而可能間接持有Rosemont的業務、資產和負債(不包括被排除權益)(主要包括於多個物業持有實體的普通合夥權益(及一些於若干合夥實體的有限合夥權益)、(ii)透過標的特設公司收購Lone Rock有限合夥權益，及(iii)透過Gemini(或其聯屬公司)收購參股項目權益(共包括位於美國西南部、東南部、大西洋中部及中西部地區多個州的88個商用房地產項目，共137棟樓宇(其中兩棟樓宇為Rosemont之總部辦事處))，將予收購的房地產資產的有限合夥或普通合夥權益的確切範圍取決於轉讓權益的範圍，有待於完成時或之前取得必要的貸款方、投資者及第三方批准)。

按照計劃，Rosemont全體高級管理層團隊擁有在美國收購、管理及出售商業房地產的多年投資經驗，彼等將調往標的特設公司，並於完成後繼續經營、投資及管理房地產資產。該團隊將會領導標的特設公司的日常營運，並帶來長期往績記錄，熟悉轉讓資產，以及從美國房地產資產產生大量回報的既有能力，對標的特設公司極具裨益。儘管Gemini僅收購標的特設公司之45%股權，但透過投資標的特設公司，Gemini不僅可利用Rosemont高級管理層團隊的專長、經驗及關係，亦可擺脫維持大量投資物業組合的潛在負擔。

Lone Rock有限合夥權益及參股項目權益包括屬甲級商業物業的相關物業，租戶群分散，位於美國經選定具有強勁本地生產總值、人口及僱員增長且超出國家平均水平的二線城市，該等城市被視為高增長房地產市場，具有強大需求及有限新供應。就董事局所深知，於二零一四年十二月一日，Lone Rock有限合夥權益相關物業的入住率約為87%。董事局預期，由於該等市場的租金上漲，加上市場基本因素改善，標的特設公司可在來年透過Lone Rock有限合夥權益及參股項目權益實現大幅度資產增值。

於二零一三年重新調整高級管理層資源(有關詳情載於本公司日期為二零一三年八月九日之公告)後，本集團在實行直接投資香港及海外物業項目的現有策略以外，亦擬加大對升級及提升處於發展階段或表現欠佳及特殊狀況下的物業項目資源的投入(如本公司二零一四年中期報告所述)。

於(i)本公司向一中國地產基金作出資本承諾(詳情於本公司日期為二零一四年十一月十七日之公告及日期為二零一四年十二月十三日之通函內披露)；及(ii)本公司申請投資Neutron Private Equity Fund Limited以及Neutron Fund Limited的子基金(詳情於本公司日期為二零一四年十二月二十九日的公告內披露)後，董事局相信，根據協議收購Rosemont的業務、Lone Rock有限合夥權益及參股項目權益將為本集團提供一個便利的平台，從相關物業項目的增值中受惠，及將其基金管理業務及物業投資組合拓闊至美國不少州份(那些州份料將受惠於本地生產總值增長、失業率下跌及地產市場增長)，並促使本集團從經營及管理房地產資產以及標的特設公司日後可能透過進一步投資取得權益的其他物業中獲得可觀的投資回報。此外，董事局認為交易使本集團可藉著參股標的特設公司涉足更大增值潛力之物業收購組合，透過加入新有限合夥人，在集資方面具有高度靈活性，使本集團可適時因市場機遇而得益，同時擴大本集團的收入來源。為免生疑問，協議各訂約方獨立於上述中國物業基金及投資申請的有關人士，惟Neutron Private Equity Fund Limited、Neutron Fund Limited及NPFL(協議其中一方)的投資管理人相同，均為BRIC Neutron Asset Management Limited。據董事所知、所悉及所信，BRIC Neutron Asset Management Limited負責管理Neutron Private Equity Fund Limited及Neutron Fund Limited投資的個別資產管理人，已與負責管理NPFL投資的個別資產管理人分開。

董事局相信，Gemini作為標的特設公司的最大股東及Rosemont業務的新投資者，向標的特設公司提供營運資金貸款融資10,000,000美元(連利息)，就資本改善或相關物業出租成本提供資金，以增加其價值，在商業上有其依據。由於轉讓債務是就交易須向銀行及其他貸款人支付的成本，Gemini亦同意承擔及支付轉讓債務。誠如上文「JVP承諾書」一節所述，倘JVP未能履行協議下的義務，Gemini同意向JVP貸款出資，以便及確保順利完成。董事局認為，上述安排使本集團可涉足龐大物業庫，並善用Rosemont富有經驗的高級管理層團隊，乃屬公平合理。

本集團應付的總代價

於完成後，標的特設公司將成為本集團一間合資企業，而參股項目權益將被分類為本集團的可供出售投資。根據協議條款，Gemini或其聯屬公司(將為本公司之全資附屬公司)須出資如下：

	美元
(i) 作為就標的特設公司45%權益進行資本出資	52,272,100
(ii) 作為給予標的特設公司之營運資金額度	10,000,000
(iii) 作為就標的特設公司45%權益進行資本出資，佔Lone Rock權益收購協議下初步繳付款項之45.454%	7,213,375
(iv) 作為收購或認購參股項目權益的代價	<u>49,387,500</u>
總計	<u><u>118,872,975</u></u>

根據協議條款，上述資本出資及代價將於完成日期進行，而營運資金貸款將於完成日期可供動用。

代價釐定基準及資金來源

作為資本出資向標的特設公司作出的出資額(即52,272,100美元)乃協議各訂約方經公平磋商後釐定，並參考Rosemont於二零一四年九月三十日之股權價值(乃Rosemont(主要包括普通合夥權益及有限合夥權益)按Rosemont所持有普通合夥權益及有限合夥權益所賦予權益的相關房地產的估值所釐定，並參考獨立估值師估值，經各訂約方公平磋商後釐定)，再乘以Gemini將予收購標的特設公司的成員權益百分比(45%)。向標的特設公司的額外出資額約7,213,375美元，相等於標的特設公司根據Lone Rock權益收購協議應付初始付款的約45.454%，而初始付款則由Lone Rock、Rosemont及Gemini經公平磋商後釐定，並以Lone Rock有限合夥權益的股權價值為基準(乃Rosemont所釐定，並參考獨立估值師的估值，並由各訂約方經公平磋商後釐定)。收購或認購參股項目權益的代價49,387,500美元，乃以有限合夥認購額初值為基準，乘以所收購權益百分比後釐定。除4,400,000美元將用作營運資金及用於WTC Denver之資本支出外，參股項目權益的餘下代價44,987,500美元為參股項目權益各成員的原有投資成本，其權益將透過收購或認購參股項目權益贖回。

本公司擬透過外部借貸或發行可換股優先股的所得款項(詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函，並獲股東於二零一四年十二月二十三日批准)支付根據協議應付的總代價約120,000,000美元(約930,000,000港元)。

綜上所述，董事認為協議條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及協議訂約方的資料

Gemini為於特拉華州註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事物業及證券投資、基金投資及基金管理業務。

據董事所深知、盡悉及確信：

- (i) Rosemont 為於特拉華州註冊成立的有限公司，主要於美國從事擁有及管理商用房地產；
- (ii) JVP 為於特拉華州註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其主要股東包括一位 Rosemont 的高級管理層成員，以及由彼物色到的其他私人投資者；
- (iii) 管理實體為於特拉華州註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其主要股東為 Rosemont 的高級管理層；
- (iv) NPFL 為於開曼群島註冊成立的有限公司，屬於封閉式私募基金，主要從事投資控股。NPFL 的投資目標是通過絕大部份資產（可供投資於住宅、工業、零售及商業房地產），達成中長期資本增值；及
- (v) Rosemont、JVP、管理實體及 NPFL 及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於有關交易的最高適用比率超過 100%，故根據上市規則第 14 章，訂立協議構成本公司一項非常重大收購，須遵守公告及股東批准規定。

遠洋地產(香港)有限公司(一間香港有限公司及本公司主要股東)已向 Rosemont 承諾，其有意以其作為本公司主要股東的身份投票贊成 Gemini 完成協議下擬進行的交易。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准協議及交易。據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無協議之訂約方於本公司擁有權益，亦無股東於協議中及交易中擁有重大權益，故須於股東特別大會上就批准協議及交易的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i) 協議及交易的進一步詳情；(ii)Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的財務資料；(iii) 本集團、Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的備考財務資料；(iv)Rosemont、Lone Rock 有限合夥權益及參股項目權益的物業估值報告；及(v) 股東特別大會通告的通函，預期將於二零一五年五月十五日或之前(由於確定通函所載財務資料需要額外時間)寄發予股東。

釋義

除另有界定外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	由 Rosemont、JVP、管理實體、NPFL 及 Gemini 於二零一四年十二月三十一日訂立的買賣及出資協議
「Atlanta」	指	具有本公告「有關協議下待收購的權益之資料」一節「Lone Rock 有限合夥權益 — Rosemont Atlanta GP Member LP」一節所賦予的涵義
「BGKP」	指	BGKP LLC，一間於特拉華州註冊成立的有限公司，由 Rosemont 全資擁有，已向若干中間實體及房地產擁有人作出墊款
「董事局」	指	董事局
「現金選擇」	指	Rosemont 管理層若干成員選擇不於完成時向標的特設公司就管理團隊權益出資，在此情況下，彼等將於完成時根據協議向合營工具出資 10,000,000 美元現金，使合營工具可向標的特設公司作出所須出資
「Catalina」	指	具有本公告「有關協議下待收購的權益之資料」一節「Lone Rock 有限合夥權益 — Rosemont Catalina Terraces Member LLLP」一節所賦予的涵義
「A類成員」	指	持有標的特設公司 A類單位的成員，最初應包括 Gemini 及 NPFL

「B類成員」	指	持有標的特設公司B類單位的成員，最初應包括合營工具
「C類成員」	指	持有標的特設公司C類單位的成員，最初應包括Rosemont
「完成」	指	交易完成
「完成日期」	指	完成的日期
「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，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：174)
「董事」	指	本公司董事
「Diversified I GP」	指	具有本公告「有關協議下待收購的權益之資料」一節「Lone Rock 有限合夥權益 — Rosemont Diversified GP Member LP」一節所賦予的涵義
「Diversified II GP」	指	具有本公告「有關協議下待收購的權益之資料」一節「Lone Rock 有限合夥權益 — Rosemont Diversified II GP Member LP」一節所賦予的涵義
「生效日期」	指	二零一四年十二月三十一日
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及交易
「合資格權益」	指	(i) 向標的特設公司的直接或間接轉讓毋須任何貸款方、投資者或其他第三方同意；或(ii) 已於完成日期就向標的特設公司的直接或間接轉讓取得令 Gemini 合理信納的一切所需貸款方、投資者或其他第三方同意的股權
「被排除權益」	指	在完成時不會轉讓予標的特設公司(因並非合資格權益或其他原因)並由 Rosemont 於截至完成時直接擁有的所有中間實體及房地產擁有人的所有股權
「Gemini」	指	Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC，一間於特拉華州註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會所制訂的國際財務報告準則及其所採納的國際會計準則
「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
「中間實體」	指	由 Rosemont 直接或間接持有股權的各有限合夥企業、有限責任合夥企業、有限公司、法團或其他人士(不包括房地產擁有人)
「合營工具」	指	JVP 與管理實體將予組建的合營企業
「JVP」	指	Gemini-Rosemont JV Member LLC，一間於特拉華州註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Lone Rock」	指	Lone Rock Holdings, LLC 或其適用聯屬公司，於本公告日期為 Rosemont 之控股股東
「Lone Rock 權益收購協議」	指	Lone Rock 與標的特設公司之間按協定方式於完成時簽立的權益收購協議，據此，標的特設公司將從 Lone Rock 收購(i)有限合夥企業的有限合夥權益；及(ii)證明 Lone Rock 向 Rosemont Dallas NCX LP 預支貸款的現有承兌票據
「Lone Rock 有限合夥權益」	指	標的特設公司將根據 Lone Rock 權益收購協議從 Lone Rock 收購的有限合夥企業的有限合夥權益
「管理層」	指	指定為標的特設公司管理層的標的特設公司高級職員的統稱
「管理實體」	指	Garfield Group Partners LLC，一間在特拉華州註冊成立的有限責任公司

「管理團隊權益」	指	由 Rosemont 向其若干管理層對標的特設公司有出資的成員分派的價值為 10,000,000 美元的若干股權
「新任管理人」	指	一間特拉華有限責任公司，將成立為 Rosemont Manager 一間全資附屬公司，將於完成前收購 Rosemont Manager 的絕大部分資產及負債
「標的特設公司」	指	一間將於完成前在特拉華州註冊成立的有限責任公司，其名稱將為「Gemini-Rosemont Realty, LLC」或 Gemini、JVP 及管理實體可能協定的其他名稱
「標的特設公司貸款」	指	將由標的特設公司向 Rosemont 作出的原始本金額相等於總轉讓價格(適用於被排除權益)的貸款
「標的特設公司經營協議」	指	將由 Rosemont、合營工具、Gemini 及 NPFL 截至完成日期訂立的標的特設公司經營協議
「NPFL」	指	Neutron Property Fund Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「經營委員會」	指	標的特設公司的經營委員會
「經延後完成日期」	指	具有本公告「協議 — 完成」一節所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「房地產擁有人」	指	為一項或多項房地產資產的永久或租賃產權擁有人的各有限合夥企業、有限責任合夥企業、有限公司或其他人士(為免生疑問，應包括任何持有 Rosemont 於生效日期起至 (i) 協議終止；及 (ii) 完成日期(以較早者為準)止期間作出的所有新投資的實體)

「房地產資產」	指	Rosemont 透過直接及間接擁有中間實體及房地產擁有人的股權而於生效日期在美國境內137處永久或租賃產權的樓宇(包括土地及房地產資產)(其中兩棟樓宇為Rosemont之總部辦事處)中擁有的各項直接或間接權益
「Rosemont」	指	Rosemont Realty, LLC，一間於特拉華州註冊成立的有限責任公司
「Rosemont 集團成員」	指	Rosemont 各直接及間接附屬公司以及Rosemont 於其中擁有直接或間接權益的任何其他人士
「Rosemont Manager」	指	Rosemont Property Management LLC，一間於新墨西哥州註冊成立的有限公司，其所有股權均由Rosemont持有，為多項房地產資產提供管理及其他服務以換取管理費
「股東」	指	本公司股東
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Summit」	指	具有本公告「有關協議下待收購的權益之資料」一節「Lone Rock 有限合夥權益 — Rosemont Summit LR Member LP」一節所賦予的涵義
「參股項目權益」	指	具有本公告「有關協議下待的權益之資料 — 參股項目權益」一節所賦予的涵義
「交易」	指	協議下擬進行的交易
「轉讓債務」	指	具有本公告「標的特設公司經營協議 — 轉讓債務」一節所賦予的涵義

「轉讓價格」	指	協議所載於各種情況下適用於Rosemont直接擁有的各中間實體(為免生疑問,應計及Rosemont直接或間接擁有的中間實體及房地產擁有人)之股權的價格
「轉讓權益」	指	具有本公告「協議 — 目標事項 — (j)」一節所賦予的涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公告而言,在適用情況下所採納的美元兌港元匯率為1美元兌7.75港元,惟僅供說明之用,並不表示已經、應可或可以在所述的某個或多個日期或任何其他日期,按任何特定匯率兌換任何款項。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
 執行董事
黎國鴻

香港,二零一四年十二月三十一日

於本公告日期,本公司董事如下:

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