

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)

### **有關向 ALPHA ADVENT 提供貸款 的主要交易**

於二零一五年一月十五日聯交所交易時段後，Swift Boom與Alpha Advent 簽訂該協議，據此，Swift Boom同意向Alpha Advent 提供本金數額為180,000,000港元之貸款。該貸款之年利率為6%，於三年內償還，並由Neutron Property作擔保。貸款的目的為供領亞用於融資收購成本及該土地未來之開發成本。

由於提供貸款的適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，提供貸款構成本公司一項主要交易，須遵守股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有重大權益，因此概無股東須就該協議放棄投票。盛美持有312,504,625股股份(佔於本公告日期已發行股份約69.74%)，為控股股東，其已就該協議及據此擬進行的交易發出書面批准，該書面批准已獲接納，以根據上市規則第14.44條代替舉行股東大會。因此，本公司不會舉行實際的股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易。

根據上市規則，一份載有(其中包括)有關該協議之資料的通函預期將於二零一五年二月五日或之前寄發予股東。

於二零一五年一月十五日聯交所交易時段後，Swift Boom與Alpha Advent簽訂該協議，據此，Swift Boom有條件同意向Alpha Advent提供貸款。有關該協議的詳情載於下文。

## 該協議

### 日期

二零一五年一月十五日

### 訂約方

(i) Swift Boom (作為貸方)；及

(ii) Alpha Advent (作為借方)。

### 貸款條款

本金： 180,000,000 港元

提款： Alpha Advent可於二零一五年二月二十八日或之前的營業日以該協議指定的形式向Swift Boom發出書面通知隨時要求提取貸款。

利息： 貸款利息為年率6厘，按365日計算，須於每年十二月三十一日支付。

最後還款日： 貸款當於提取貸款當日之後滿三週年當日由Alpha Advent完全清還。

提前還款： Alpha Advent可於最後還款日前償還全部或任何部分貸款，前提是(i)Alpha Advent須於預付款日期不少於30日前向Swift Boom發出書面通知，列明預付款金額及日期；(ii)每筆預付金額不得少於1,000,000港元；及(iii)於預付時須同時支付所有應計未付利息以及根據該協議就該預付款到期應付的所有其他金額。

已償還金額不可再次提取。

擔保人： Alpha Advent於該協議及貸款下的義務由Neutron Property提供擔保。

抵押： 鑒於 Swift Boom 同意按該協議條款及條件向 Alpha Advent 提供貸款，(i) Neutron Property 將向 Swift Boom 轉授其於 Alpha Advent 所欠 Neutron Property 的所有債項的全部權利、所有權、權益及利益，以就 Alpha Advent 按時償還到期貸款及按時履行和遵守該協議所載其全部義務提供持續性抵押；及(ii) Alpha Advent 將向 Swift Boom 轉授其於領亞所欠 Alpha Advent 的所有債項的全部權利、所有權、權益及利益，以就 Alpha Advent 按時償還到期貸款及按時履行和遵守該協議所載其全部義務提供持續性抵押。

終止： 無論是否存在和／或預期有該協議所述之違約事件，Swift Boom 有權在任何時間，以書面通知 Alpha Advent，立即取消或終止貸款。當該貸款如上述被取消及／或終止時，所有就該貸款之未償還貸款總額及累計應付利息，須立即向 Swift Boom 繳付。

用途： 貸款將由 Alpha Advent 全部專門用於領亞向香港政府支付該土地的購買價及／或領亞為該土地的發展提供資金。

將提供的貸款金額乃經考慮該土地的收購價及本集團可用資金後釐定。貸款利率乃參考(其中包括)本集團的融資成本後經公平磋商釐定。

## 條件

須待以下條件達成後，方可提供貸款：

- (i) 該協議各訂約方均已正式簽立該協議；
- (ii) 交付批准借入貸款(就 Alpha Advent 而言)以及批准簽立及交付其所訂立或擬訂立之抵押文件(就 Neutron Property 及 Alpha Advent 而言)的 Alpha Advent 及 Neutron Property 公司文件及董事局決議案的經核證副本，以及據此或就此所需的所有其他文件；

- (iii) 向 Swift Boom 交付董事之證明，以證明 (a) 於提取貸款當日，除總額不超過 25,000,000 港元之 Neutron Property 股東貸款外，Alpha Advent 並無任何其他負債，且 Alpha Advent 並非無能力償付其到期債務；(b) 於提取貸款當日，Neutron Property 並非無能力償付其到期債務；(c) Alpha Advent 及 Neutron Property 均並非或不會因作出該協議或抵押文件擬進行的任何行動或事宜而無能力償付其到期債務；(d) 並無就 Alpha Advent 及 Neutron Property 的任何相關資產或事業委任接管人或行政接管人；(e) 並無就 Alpha Advent 及 Neutron Property 提出作出行政命令或清盤命令的呈請；及 (f) 並無發生及／或持續存在該協議內列明的違約事件或潛在違約事件；
- (iv) 轉授書連同據此須簽署的任何其他文件已妥為簽署及交付；
- (v) 擔保書連同據此須簽署的所有其他文件已妥為簽署及交付；
- (vi) 該協議及據此擬進行之交易已獲股東根據上市規則之規定批准；
- (vii) Swift Boom 已就該協議及抵押文件的簽立、有效性及可執行性取得英屬處女群島及開曼群島合資格執業律師事務所關於開曼群島 (就 Neutron Property 而言) 及英屬處女群島 (就 Alpha Advent 而言) 法律方面的法律意見 (以 Swift Boom 絕對滿意的形式及內容)；
- (viii) 已取得已或將完成所有必要的備案、登記及其他手續，以完成根據抵押文件所進行或擬進行的抵押的證據；及
- (ix) 有關根據該協議擬進行之任何事宜而 Swift Boom 合理要求的其他文件之交付。

### **有關 NEUTRON PROPERTY、ALPHA ADVENT 及領亞的資料**

Neutron Property 乃一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為封閉式私人股權基金，主要投資位於美國的住宅、工業、零售及商業房地產及相關投資，並可能少量投資新加坡及經濟合作與發展組織成員國的該等房地產。誠如本公司於二零一三年十二月二日之通函所披露，Swift Boom 已於二零一三年十一月認購 450,000 股 Neutron Property 的不可贖回及無投票

權參與股份，總投資額為45,000,000美元(相等於約348,800,000港元)。於Neutron Property的上述投資於本集團的財務報表列為可供銷售投資入賬。

Alpha Advent乃Neutron Property的全資附屬公司，主要從事投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露Swift Boom投資於Neutron Property之不可贖回無投票權參與股份外，Alpha Advent及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

領亞為Alpha Advent的全資附屬公司，主要從事物業投資。該公司於二零一四年十二月成功贏得香港政府有關該土地的投標，地價為290,000,000港元。該土地位於香港新界大嶼山長沙，地盤面積約為4,212平方米，指定作私人住宅用途。

### **訂立該協議的理由**

本公司的主要業務為投資控股，本集團主要從事物業投資、證券投資及基金投資以及基金管理業務。

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。為達至該目標，董事局向Neutron Property等投資範圍與本集團投資目標一致的若干投資基金作出投資。

港珠澳大橋工程如火如荼，而誠如香港政府所發表的二零一四／一五年度施政報告所述，港珠澳大橋香港口岸人工島上擬發展基礎建設、娛樂及酒店設施，董事局認為在大嶼山發展物業前景樂觀。董事認為，不直接參與香港物業發展而通過持有Neutron Property的不可贖回及無投票權參與股份，本集團將間接地享有物業發展業務的潛在盈利空間，而貸款亦將為本集團提供高於現有融資成本的固定有抵押回報。綜上所述，董事認為該協議的條款屬公平合理，提供貸款符合本公司及整體股東的利益。

將提供予 Alpha Advent 的貸款擬從本集團的內部資源撥出，包括本公司由發行可換股優先股（已於二零一四年十二月二十三日完成）所籌集的款項。

## 上市規則的涵義

由於提供貸款的適用百分比率超過 25% 但低於 100%，故根據上市規則第 14 章，提供貸款構成本公司一項主要交易，須遵守股東批准的規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有重大權益，因此概無股東須就該協議放棄投票。盛美持有 312,504,625 股股份（佔於本公告日期已發行股份約 69.74%），為控股股東，其已就該協議及據此擬進行的交易發出書面批准，該書面批准已獲接納，以根據上市規則第 14.44 條代替舉行股東大會。因此，本公司不會舉行實際的股東大會以批准該協議及據此擬進行的交易。

根據上市規則，一份載有（其中包括）有關該協議之資料的通函預期將於二零一五年二月五日或之前寄發予股東。

## 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：

「該協議」	指	由 Swift Boom 與 Alpha Advent 所訂立日期為二零一五年一月十五日的貸款協議
「Alpha Advent」	指	Alpha Advent Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 Neutron Property 的全資附屬公司
「轉授書」	指	領亞不時欠付 Alpha Advent 及 Alpha Advent 不時欠付 Neutron Property 的全部債務的轉授契據
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港的銀行開門辦理一般業務的日子（不包括星期六或星期日）

「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
「盛美」	指	盛美管理有限公司，為控股股東，持有312,504,625股股份(佔於本公告日期已發行股份約69.74%)，並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
「擔保書」	指	Neutron Property以Swift Boom為受益人簽立或擬簽立的擔保書，以作為Alpha Advent於該協議下之義務的擔保
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	位於香港新界大嶼山長沙丈量約份第332號的第758號地塊的一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	Swift Boom根據該協議同意借予Alpha Advent的本金額為180,000,000港元的貸款
「Neutron Property」	指	Neutron Property Fund Limited，一間於二零一三年十月十日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「領亞」	指	領亞有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限責任公司，為Alpha Advent的全資附屬公司
「抵押文件」	指	轉授書及擔保書的統稱
「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
「Swift Boom」	指	Swift Boom Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「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

僅供說明之用，本公告中美元之金額經已以1美元兌7.75港元之匯率換算，惟該匯率並不應被視為美元實際可以該匯率或其他匯率換算，或完全可予換算。

承董事局命  
**盛洋投資(控股)有限公司**  
 執行董事  
**黎國鴻**

香港，二零一五年一月十五日

於本公告日期，董事局包括以下八位董事：

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