

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 PROPERTY的 主要交易

協議

於二零一五年六月二十九日聯交所交易時段後，馳興(本公司的間接全資附屬公司)已簽立及送交協議予管理人，並向管理人支付認購股款55,000,000美元(相等於約426,300,000港元)，申請認購新Neutron Property股份。

上市規則的涵義

由於認購事項(不論按單一基準及按上市規則第14.22條與本集團早前於Neutron Private Equity Fund Limited之投資(投資額約為403,000,000港元)一併計算(因上述於Neutron Private Equity Fund Limited的投資及認購事項構成在十二個月內作出之一連串交易))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(其中包括)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(佔本公司於本公告日期已發行股份約69.29%)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)有關認購事項及Neutron Property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。由於編製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八月十七日或之前。

於二零一五年六月二十九日聯交所交易時段後，馳興(本公司的間接全資附屬公司)已簽立及送交協議予管理人，申請認購新Neutron Property股份，並向管理人支付認購股款55,000,000美元(相等於約426,300,000港元)。協議詳情如下：

協議

日期

二零一五年六月二十九日

訂約方

- (i) 馳興；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 Property日常行政，並為Neutron Property的現金及證券提供託管。

目標事項

根據協議，馳興不可撤回地獲提呈新Neutron Property股份供彼認購，總額為55,000,000美元(相等於約426,300,000港元)。馳興將會認購的Neutron Property股份與現有所有已發行Neutron Property股份享有同等地位。

每股Neutron Property股份的發行價，將根據每股Neutron Property股份於二零一五年六月三十日(或Neutron Property的董事所決定，於第三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 Property股份數目，將根據總認購金額除以上述每股Neutron Property股份的發行價而釐定。

Neutron Property股份的總認購價55,000,000美元(相等於約426,300,000港元)已於簽立及向管理人交付協議時由馳興向管理人支付。

馳興根據協議認購的Neutron Property股份預期將於或約於二零一五年七月三十一日發行。

NEUTRON PROPERTY的資料

Neutron Property乃一家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。於本公告日期，Neutron Property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 Property股份(可按一個或多個類別提呈發售)。於本公告日期，(i) Neutron Property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 Property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) 450,000股Neutron Property股份已發行予馳興。此等Neutron Property股份於二零一三年十一月Neutron Property股份的首個認購期間獲馳興認購，總額為45,000,000美元(相等於約348,800,000港元)。

Neutron Property 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十一月七日開始，至二零一三年十一月十五日完結，第二個認購期間由二零一三年十二月十六日開始，至二零一三年十二月三十日完結。於首個認購期間及第二個認購期間後，當時預期不會再發行 Neutron Property 股份。為促成進一步融資，迎接新投資機遇，Neutron Property 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 Property 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三個認購期間發售新 Neutron Property 股份。在第三個截止日期後，將不可能再認購到 Neutron Property 股份。

期限

Neutron Property 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(此限期可由 Neutron Property 的董事酌情延長)；
- Neutron Property 所持的最後一項投資出售、轉讓或清盤；及
- Neutron Property 股份持有人一致通過決議案要求將 Neutron Property 清盤。

投資目標及策略

Neutron Property 的投資目標旨在透過投資其絕大部分可供投資資產於，主要在美國，其次在新加坡及經濟合作和發展組織成員的國家之住宅、工業、零售、商業房地產及相關投資，以實現中長期資本升值。雖然 Neutron Property 之主要投資目標為投資上述地區，但投資管理人可酌情考慮投資其他地區。

投資管理人將採納嚴謹的投資程序，以發展 Neutron Property 的投資組合並實現其投資目標。Neutron Property 預期將會持有各項投資為期二至五年。

Neutron Property 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。計及稅務或其他考慮，Neutron Property 可開設特別用途公司以作出一項或多項投資。

Neutron Property 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) 在投資管理人物色及磋商收購投資期間短期暫時投資至 Neutron Property 的流動資產；(ii) 保障其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。投資管理人預計，Neutron Property 不超過 10% 資產將投資於有關工具，除非流動資產按上述第 (i) 項所述暫時作短期暫時投資，在此情況下，大部分或全部 Neutron Property 資產均可予作此投資。

Neutron Property 之投資期由首次截止日期當日開始，至該日起計第三個週年日為止。投資管理人概不預計 Neutron Property 在投資期完結後作進一步投資，但在期內已承諾的投資或構成追加投資除外。出售其投資之所得款項(如分派)會構成 Neutron Property 股份認購額之回報，可於 Neutron Property 投資期內用於再投資。

借款

Neutron Property 可借款作為投資資金及執行強制贖回 Neutron Property 股份，惟有關借款不得超過 Neutron Property 訂立借款時之資產淨值 50%，而該借款可以 Neutron Property 資產作抵押。

投資管理人

尚金資產管理有限公司為 Neutron Property 的投資管理人。根據 Neutron Property 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 Property 的日常管理及管理人對 Neutron Property 的管理行動。

投資管理人有權收取：

- 管理費，相等於持有人的 Neutron Property 股份總認購額每年 1.0%，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。

投資管理人將採取一系列嚴謹投資程序，以建立 Neutron Property 的投資組合，並達成其投資目標。Neutron Property 預計持有其投資兩年至五年時間。Neutron Property 的主要目標是主要在美國，其次是在新加坡及經濟合作及發展組織成員的國家物色住宅、工業、零售、商業房地產及相關投資之良好投資機會。於尋找投資機會時，投資管理人將根據該等國家的法律保障、稅制、市場韌性、供求平衡、經濟增長、一般租務收入及預計需求增長，對物業市場進行基本評估以作研究。Neutron Property 之投資將主要由位於該等國家的定市場的住宅、工業、零售、商業房地產及相關投資組成。投資管理人將對各個潛在投資進行盡職調查。

分派及附帶權益

可供 Neutron Property 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 Property 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 Property 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 Property 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，有關金額自相關 Neutron Property 股份發行之日時開始累計，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 Property 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 Property 股份持有人所作分派；及 (b) 根據本段 (iii) 向投資管理人所作分配的總額之 15% 的金額；及
- (iv) 第四，向 Neutron Property 股份持有人支付 85% 及向投資管理人(作為 Neutron Property 的無投票權參與表現股份持有人)支付 15%。

投資管理人有權收取上文第 (iii) 及 (iv) 段分派(統稱「**附帶權益**」)。於二零一三年十一月十八日(即開始營運日期)至二零一四年十二月三十一日期間，Neutron Property 並無分派任何附帶權益。

轉讓 Neutron Property 股份

Neutron Property 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 Property 股份的任何權益，惟若事先取得 Neutron Property 的董事書面同意則除外。

由 Neutron Property 股份持有人贖回

Neutron Property 股份持有人將不得贖回其 Neutron Property 股份。

由 Neutron Property 強制贖回

Neutron Property 的董事有權強制贖回經 Neutron Property 的董事不時釐定為不合資格投資者（其持有 Neutron Property 股份可能違反任何適用法律）所持有的該等 Neutron Property 股份數目，或倘 Neutron Property 的董事認為 Neutron Property 股份的持有人有可能因其持有 Neutron Property 股份之事實而對 Neutron Property 造成不利的經濟或稅務影響，亦有權強制贖回其股份，贖回價相當於每股 Neutron Property 股份應佔 Neutron Property 之資產淨值。除贖回 Neutron Property 股份外，Neutron Property 的董事亦可要求不合資格投資者將彼持有的任何或全部 Neutron Property 股份轉讓予合資格投資者。

在強制贖回或轉讓 Neutron Property 股份之情況下，Neutron Property 的董事保留權利向該 Neutron Property 股份持有人收取贖回費或轉讓費，金額相當於 Neutron Property 因上述強制贖回或轉讓而產生之直接及間接成本。

資產淨值

Neutron Property 的資產淨值須由其董事根據其組織章程細則及 Neutron Property 股份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 Property 的管理股份附有 Neutron Property 的投票權，而 Neutron Property 的表現股份及 Neutron Property 股份為無投票權參與股份。

NEUTRON PROPERTY的投資及財務資料

自Neutron Property成立以來，Neutron Property就三個房地產相關項目承諾資金，兩項位於美國，一項位於香港。Neutron Property的策略為直接參股在增長市場上之房地產項目，旨在取得中期股本增值。

根據Neutron Property按照國際財務報告準則編製於二零一三年十一月十八日(即開始營運日期)至二零一四年十二月三十一日期間之經審核財務報表，Neutron Property錄得除稅前虧損約772,648美元(相等於約5,990,000港元)及股東應佔資產淨額減少1,026,171美元(相等於約7,950,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，Neutron Property經審核資產淨值為43,973,829美元(相等於約340,800,000港元)。

認購事項的理由

本公司的主要業務為投資控股，而本集團主要從事物業及證券投資、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及美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。

誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團將繼續紮根於物業市場，把握更多黃金機會及發掘投資於優質項目的新渠道，力求增強其核心能力，達致可持續發展並為本集團帶來回報，最終旨在於中長期為股東創造最大價值。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。

董事局知悉，投資管理人正積極搜尋主要位於美國，其次是新加坡及經濟合作及發展組織成員的國家的，有關住宅、工業、零售、商業房地產及相關投資之投資機會。該等投資機會所需投放的資金超於Neutron Property現有的現金資源。董事局相信，認購事項可為Neutron Property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，因為本集團有權從可供Neutron Property分派之投資當中收取收入及變現收益。董事局認為協議之條款屬公平合理，認購事項亦符合本公司及股東的整體利益。釐定認購事項之金額時，已考慮到(i) Neutron Property之業務前景；(ii)本集團現時之投資組合；及(iii)本集團之可用財務資源。

馳興就認購事項所付的總認購金額達55,000,000美元(相等於約426,300,000港元)，已以本集團之內部資金支付。根據認購事項獲認購的新Neutron Property股份連同現時持有的Neutron Property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(不論按單一基準及按上市規則第14.22條與本集團早前於Neutron Private Equity Fund Limited之投資(投資額約為403,000,000港元)一併計算(因上述於Neutron Private Equity Fund Limited的投資及認購事項構成在十二個月內作出之一連串交易))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(其中包括)股東批准。本集團先前於Neutron Private Equity Fund Limited之投資詳情載於本公司日期為二零一四年十二月二十九日的公告及本公司日期為二零一五年二月二十五日的通函內。

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(佔本公司於本公告日期已發行股份約69.29%)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)有關認購事項及Neutron Property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。由於編製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八月十七日或之前。

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(根據新加坡法律註冊成立之公司,透過其香港及新加坡分行行事),現為Neutron Property所委任的管理人,向Neutron Property提供行政服務,並為Neutron Property的現金及證券的託管人
「協議」	指	由馳興簽訂,並於二零一五年六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 Property股份期間(由二零一三年十一月七日起至二零一三年十一月十五日止)的最後一日
「盛美」	指	盛美管理有限公司,為控股股東,持有312,504,625股股份(佔本公司於本公告日期已發行股份約69.29%)。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 Property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 Property」	指	Neutron Property Fund Limited，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
「Neutron Property 股份」	指	Neutron Property 每股面值0.001美元的不可贖回、無投票權參與股份
「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	馳興建議根據協議的條款及條件，認購新 Neutron Property 股份
「馳興」	指	馳興投資有限公司，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
「第三個截止日期」	指	第三個認購Neutron Property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 Property的董事所釐定其他期間的最後一日
「美國」	指	美利堅合眾國

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 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，二零一五年六月二十九日

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
崔月明女士
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