

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)

**有關收購一間合夥公司普通合夥人100%股權權益及
一間合夥公司19.5%有限合夥人權益
之主要交易**

本次交易

於二零一八年二月二十六日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售，及買方有條件同意購買成員權益(即目標公司之100%成員權益)，收購代價為945美元(相當於約7,371港元)。同日，轉讓人(賣方一間全資附屬公司)與承讓人(本公司一間間接全資附屬公司)訂立轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓轉讓權益(即Investment Partnership之19.5%有限合夥人權益)，及承讓人有條件同意接受轉讓，轉讓代價為7,383,635美元(相當於約57,600,000港元)。收購事項完成及轉讓事項完成以相互的完成為條件，須同時作實。

目標公司為Partnership LP之普通合夥人，後者全資擁有Investment Partnership GP。Investment Partnership GP為Investment Partnership之普通合夥人，其全資擁有資產管理人並持有Investment Partnership之0.5%合夥人權益(作為其普通合夥人)。Investment Partnership間接全資擁有及管理該物業，而該物業為位於美國加州的一座商用樓宇。該物業持作出租，目前出租予一名獨立第三方。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，收購事項及轉讓事項加總後構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，因此若本公司召開股東大會以批准收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。盛美(即持有312,504,625股股份(約佔本公告日期已發行股份之69.29%)之控股股東)已就收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易發出書面批准，且根據上市規則第14.44條該書面批准已獲接受以替代舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

一般事項

一份載有(其中包括)收購協議、轉讓協議、目標集團之財務資料、假設交易完成已作實之本集團備考財務資料、該物業之估值報告以及上市規則規定之其他資料的通函將由本公司於二零一八年三月十九日或之前根據上市規則寄發予股東。

董事局欣然公佈，於二零一八年二月二十六日：(i)買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售，及買方有條件同意購買成員權益(即目標公司之100%成員權益)，收購代價為945美元(相當於約7,371港元)；及(ii)轉讓人(賣方一間全資附屬公司)與承讓人(本公司一間間接全資附屬公司)訂立轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓轉讓權益(即Investment Partnership之19.5%有限合夥人權益)，及承讓人有條件同意接受有關轉讓，轉讓代價為7,383,635美元(相當於約57,600,000港元)。收購事項完成及轉讓事項完成以相互的完成為條件，須同時作實。

收購協議

收購協議之詳情載列如下：

日期

二零一八年二月二十六日

訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

標的事項

賣方有條件同意向買方出售、出讓及轉讓，及買方有條件同意向賣方購買、收購及接受成員權益的所有權利、所有權及權益。

收購代價

成員權益之收購代價為945美元(相當於約7,371港元)，由買方於收購事項完成時以現金向賣方支付。

收購代價乃賣方與買方參考(其中包括)：(i)賣方向目標公司之注資945美元(相當於約7,371港元)；(ii)截至二零一八年一月三十一日可分配予賣方之目標公司收入(其金額屬微不足道)；及(iii)由獨立估值師使用直接比較法編製該物業於二零一七年十二月三十一日之初步估值，並經考慮賣方及買方未來之戰略業務機會，經公平磋商後釐定。

先決條件

收購事項完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東根據上市規則之規定批准收購協議、買賣成員權益及其項下擬進行之所有其他相關交易；
- (ii) 就賣方簽訂、交付及履行收購協議以及賣方開展其項下擬進行之交易獲得所有必要之同意、批准及許可；及

(iii) 轉讓事項完成獲作實。

上文第(i)項所載之條件不可由收購協議之任何訂約方豁免。買方可以其絕對酌情權於任何時候向賣方發出書面通知，全部或部分豁免上文第(ii)及／或(iii)項所載的條件。若上述任何條件未能於二零一八年二月二十六日(紐約時間)(或賣方與買方協定的其他日期)前獲達成(或豁免，若適用)，則買方將無義務推進收購事項完成，並可向賣方發出書面通知終止收購協議，而無需承擔任何責任。

收購事項完成

收購事項完成應於上述條件全部獲達成(或豁免，如適用)日期後的兩個營業日內(或賣方與買方書面協定的其他日期)作實，且無論如何不得遲於二零一八年二月二十六日(紐約時間)。

轉讓協議

轉讓協議之詳情載列如下：

日期

二零一八年二月二十六日

訂約方

(i) 轉讓人；

(ii) 承讓人；及

(iii) Investment Partnership GP。

標的事項

轉讓人(Investment Partnership之有限合夥人及賣方之全資附屬公司)有條件同意向承讓人出售、出讓、交付及轉讓轉讓權益(即19.5% Investment Partnership有限合夥人權益)，及承讓人同意接受轉讓並就轉讓權益獲接納為Investment Partnership的替代有限合夥人，以及受經修訂之有限合夥協議之條款約束。

轉讓代價

轉讓權益之轉讓代價為 7,383,635 美元(相當於約 57,600,000 港元)。

轉讓代價乃轉讓人及承讓人之間參考(其中包括)：(i) 轉讓人向 Investment Partnership 作出之注資 7,371,000 美元；(ii) 截至二零一八年一月三十一日可分配予轉讓權益之 Investment Partnership 收入為數 12,635 美元；及(iii) 獨立專業估值師以直接比較法製備，該物業於二零一七年十二月三十一日之初步估值；及考慮該物業之初步財務回報，經公平磋商後得出。轉讓代價由承讓人於轉讓事項完成時以現金向轉讓人支付。

先決條件

轉讓事項完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東根據上市規則之規定批准轉讓協議、轉讓權益之出售、出讓、交付及轉讓及轉讓協議項下擬進行之所有其他相關交易；
- (ii) 就簽訂、交付及履行轉讓協議以及開展其項下擬進行之交易獲得所有必要之同意、批准及許可；及
- (iii) 收購事項完成獲作實。

上文第(i)項所載之條件不可由轉讓協議之任何訂約方豁免。承讓人可以其絕對酌情權於任何時候向轉讓人及 Investment Partnership GP 發出書面通知，全部或部分豁免上文第(ii)及／或(iii)項所載的條件。若上述條件未能於二零一八年二月二十六日(紐約時間)(或轉讓人及承讓人協定的其他日期)前獲達成(或豁免，若適用)，則承讓人將無義務進行轉讓事項，並可向轉讓人及 Investment Partnership GP 發出書面通知終止轉讓協議，而無需承擔任何責任。根據轉讓協議，Investment Partnership GP 已同意轉讓事項及於轉讓事項完成時接納承讓人為 Investment Partnership 之有限合夥人。

轉讓事項完成

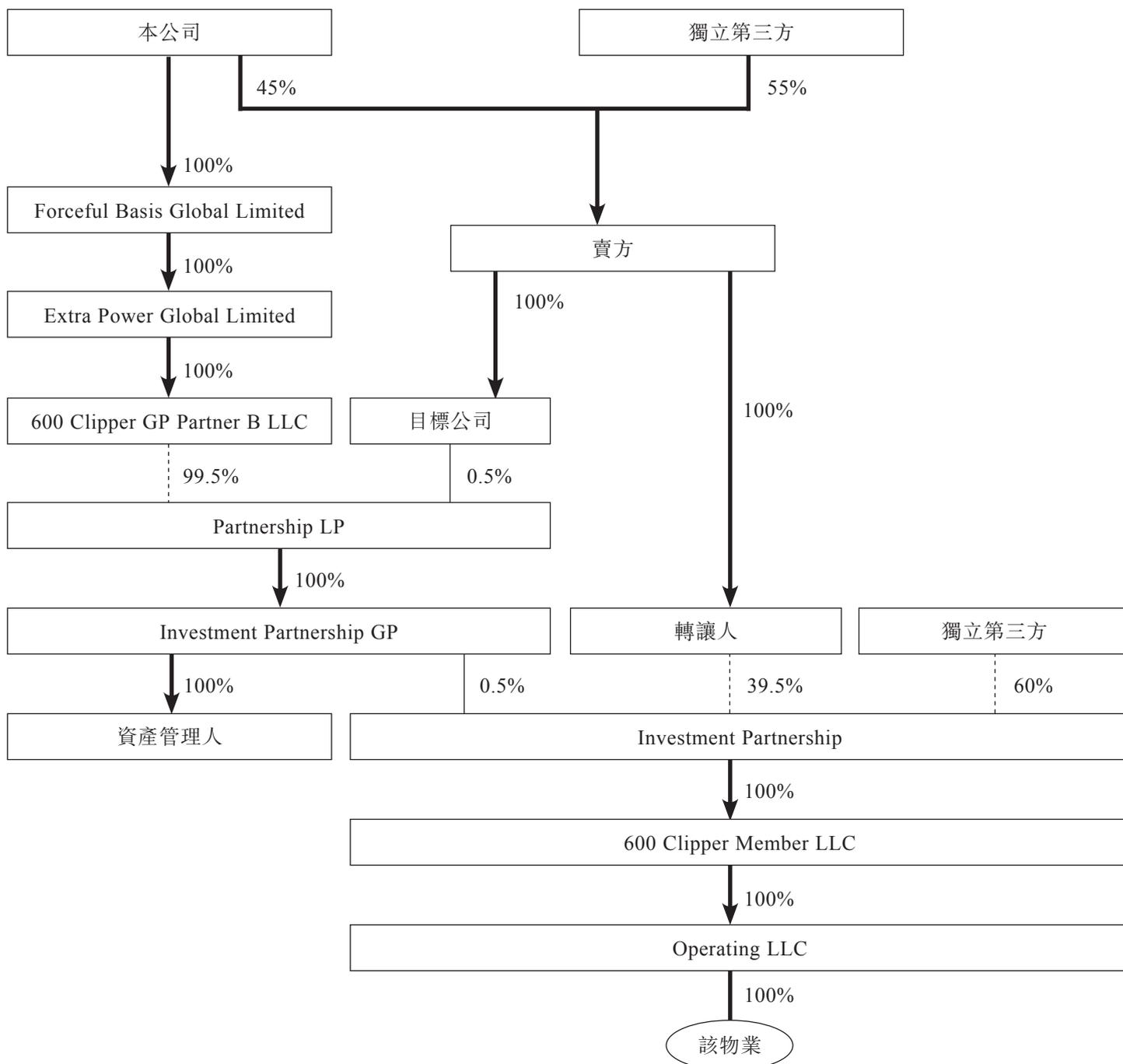
轉讓事項完成應於上述條件全部獲達成(或豁免，若適用)日期後的兩個營業日內(或轉讓人及承讓人書面協定的其他日期)作實，且無論如何不得遲於二零一八年二月二十六日(紐約時間)。

有關目標集團及該物業之資料

股權架構

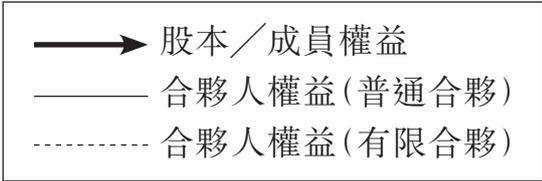
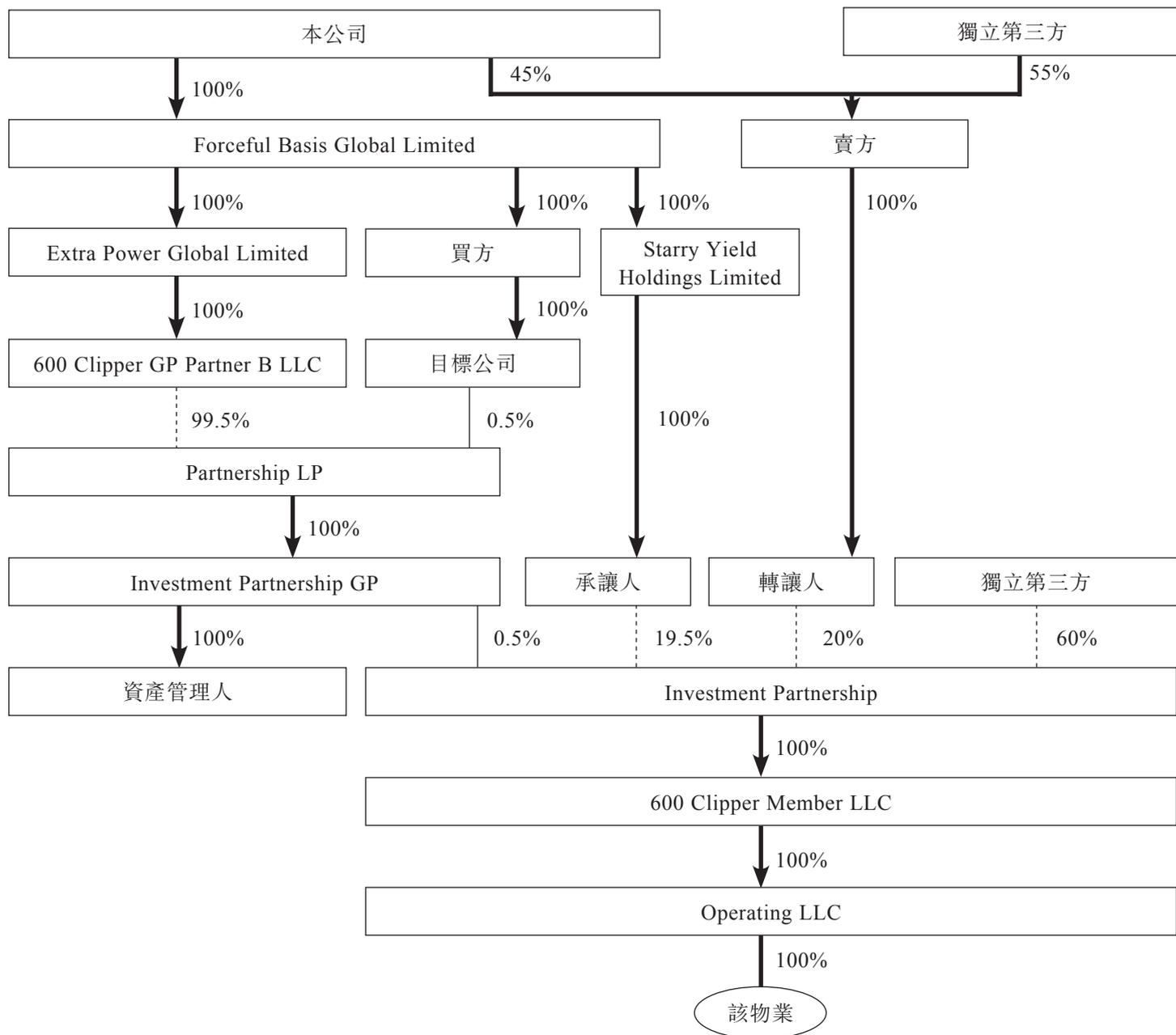
目標集團緊接交易完成之前及之後的股權架構載列如下：

緊接交易完成前



- 股本／成員權益
- 合夥人權益(普通合夥)
- .-.- 合夥人權益(有限合夥)

緊隨交易完成後



有關目標集團之資料

目標公司於二零一七年十二月六日註冊成立，為Partnership LP之普通合夥人。其亦持有Partnership LP之0.5%合夥人權益(作為普通合夥人)。於本公告日期，本公司透過其全資附屬公司持有Partnership LP之餘下99.5%有限合夥人權益。

Partnership LP全資擁有Investment Partnership GP，即Investment Partnership之普通合夥人。Investment Partnership間接全資擁有Operating LLC，Operating LLC則全資擁有及經營該物業。

Investment Partnership GP全資擁有資產管理人，其為Operating LLC之資產管理人，可就資產管理人管理該物業之服務每年按固定費率向Operating LLC收取資產管理費。

目標公司(透過Investment Partnership GP以間接方式)作為Investment Partnership之普通合夥人，擁有經營、管理及控制Investment Partnership業務及事務，以及作出影響Investment Partnership事務行為及促成Investment Partnership目的之所有決定的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權。

除上文披露者外，目標集團之成員公司自其各自的註冊成立日期以來並無開展任何其他業務或持有任何其他重大資產。

有關Investment Partnership之資料

Investment Partnership於二零一七年十月二日成立為一間有限合夥公司，主要業務為收購及經營該物業，並須於成立日期起滿十年後(即二零二七年十月二日)解散(除非經持有大多數有限合夥人權益之有限合夥人根據經修訂之有限合夥協議批准予以延長或提前解散)。

Investment Partnership須按季度將來自所有來源的分派，在扣除Investment Partnership GP以其唯一酌情權根據其對Investment Partnership之受信責任合理確定之任何儲備後，按經修訂之有限合夥協議所載的優先次序向合夥人作出分派。未經Investment Partnership GP書面同意(而其不得無理拒絕同意)，有限合夥人之所有或任何部分權益(包括轉讓於權益中的實益權益，或轉讓持有權益中的實益權益的有限合夥人之控制權)均不得轉讓。若本公司、賣方或彼等各自之任何聯營公司不再控制Investment Partnership GP(即Investment Partnership之普通合夥人)，Investment Partnership應作解散。

於本公告日期，轉讓人及Investment Partnership GP分別持有Investment Partnership之39.5%(作為有限合夥人)及0.5%(作為普通合夥人)合夥人權益，其餘60%之Investment Partnership合夥人權益乃由獨立第三方作為有限合夥人持有。於交易完成後，轉讓人將繼續作為有限合夥人持有Investment Partnership之20%有限合夥人權益。

有關該物業之資料

賣方於二零一七年十月十八日收購該物業，並於同日轉讓予 Operating LLC。

該物業位於美國加州舊金山半島的中心地段 — 貝爾蒙特。受到軟件、遊戲、專業服務、生命科學及其他尋找位置良好的優質房地產的租戶而產生的多元化需求等的驅動因素帶動，此地區的房地產市場一直保持強勁。根據美國勞工統計局的數據，舊金山半島地區於二零一七年十二月的失業率總體低於3%，而同期的全國平均失業率為3.9%。根據加州就業發展部的數據，二零一六年至二零一七年的創造就業崗位數量為20,700個。強勁的就業市場導致甲級寫字樓資產供應緊張，根據知名專業測量師行研究報告所述，貝爾蒙特地區的直接空置率於二零一七年第四季度下降至0.6%。

該物業為一座三樓高的商用樓宇，建築面積約為158,596平方呎。於本公告日期，該物業乃出租予一名擁有投資級信用評級的租戶，該租戶為獨立第三方，乃全球領先的汽車及商用汽車製造商之一（其股份於法蘭克福證券交易所上市）的全資附屬公司，將該物業用作其實驗室辦公室。預期該物業將被該租戶作為其於美國的主要戰略性中心，而該租戶在全球僅有極少數此類中心。因此，預期該租戶會持續投入大額資本開支預算進行樓宇改善工作。在其有關戰略定位的推動下，該物業的價值預期將有所上升。

該物業目前的出租率為約74%（租予該租戶），根據租約規定，該租戶需於二零一八年八月或之前租用該物業的其餘部分，因此屆時該物業的出租率預期會達到100%。根據賣方提供之資料，目前每月租金收入約為606,781美元（相當於約4,732,892港元）。初步預計該物業槓桿前回報率（扣除房地產稅後）約為每年7.4%（10年期內）。現有租約將於二零二五年十二月三十一日屆滿，租戶有權續租兩次，每次五年，但不可提前終止租約。

於二零一七年十二月末，該物業獲得了一筆銀行融資（由Investment Partnership就收購該物業所安排），貸款與價值比率為60%，按每年約3.75%之固定利率計息。

財務資料

由於目標公司是Partnership LP(其全資擁有Investment Partnership GP)之普通合夥人，Partnership LP、Investment Partnership GP、資產管理人、Investment Partnership、600 Clipper Member LLC及Operating LLC各自均被列為目標公司之附屬公司，其賬目將合併至目標公司之財務報表中。目標集團(包括Investment Partership)之財務業績主要來自該物業。

目標集團根據香港財務報告準則編製，於二零一七年十二月六日(即目標公司註冊成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間之未經審核綜合財務資料載列如下：

	二零一七年十二月六日至 二零一七年十二月三十一日期間	
	千美元	相當於千港元
除稅前溢利	126	982
除稅後溢利	126	982

目標集團於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為44,900,000美元(相當於約349,900,000港元)。上述資產淨值已包括該物業於二零一七年十二月三十一日由獨立專業估值師使用直接比較法編製的初步估值90,400,000美元(相當於約705,100,000港元)。收購代價及轉讓代價的總和為7,384,580美元(相當於約57,600,000港元)較本集團根據本次交易將收購之Investment Partnership權益應佔之上述資產淨值折讓約15.6%。

有關賣方、轉讓人及 Investment Partnership GP 之資料

賣方為一個提供全面服務的房地產平台，主要投資及管理美國各地的優質商用寫字樓物業。其房地產組合包含遍佈美國 20 個州的 90 多座樓宇，面積超過 1,200 萬平方呎。轉讓人為賣方之全資附屬公司，從事投資控股業務。Investment Partnership GP 從事投資控股業務及提供投資顧問及資產管理服務。

於本公告日期，本集團持有賣方的 45% 成員權益，此權益在本集團的財務報表中被列為於合營公司之投資。除於此披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，轉讓人、Investment Partnership GP、賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

本次交易的理由及裨益

本公司之主要業務為投資控股，本集團之主要業務為投資基金平台、物業投資及開發、基金投資以及證券及其他投資業務。

董事們對美國經濟持樂觀態度，在國內生產總值增長、就業市場改善、強勁消費及住房需求增加的環境下，尤其受近期稅制改革刺激的短期影響的推動下，預計美國經濟繼續保持穩定的增長態勢。

為抓住市場增長帶來的機會並加強本集團在美國的業務，本集團於二零一六年及二零一七年完成對兩項物業(包括位於北卡羅萊納的一座寫字樓以及位於紐約曼哈頓的一個零售及住宅混合房地產開發項目)的收購。在本次交易完成後，本集團將實際持有該物業的 20% 權益(即轉讓權益以及 Investment Partnership GP (作為普通合夥人) 持有的 Investment Partnership 0.5% 合夥人權益)的合夥人。董事認為，該物業(作為 Investment Partnership 擁有的唯一物業)具有非常具吸引力的基本面，包括優越的地理位置(位於美國加州舊金山半島的核心地段)、100% 的已承諾出租率、投資級信用評級的租客，取得了貸款與價值比率為 60%、利率低至每年約 3.75% 的貸款融資，以及良好的現金回報率，並且本次交易是進一步擴展本集團在美國的物業投資組合的機會。在交易完成後，本公司將保留賣方為該物業的物業管理人，並將考慮按公平商業條款委聘賣方附屬公司為該物業的分包資產管理人，以確保順利過渡。

收購目標公司亦令本集團於收購事項完成後能夠實際控制目標集團所有有限合夥公司的相關普通合夥人，故本集團將於收購事項完成時實際擁有經營、管理及控制目標集團及該物業業務及事務的完整、唯一及完全權利、權力及酌情權。因此，於收購事項完成後，目標集團將被列作本集團之附屬公司，目標集團之賬目將合併至本公司之賬目。

所以，董事認為本次交易可擴展本集團的資金平台投資業務，與本集團的核心業務戰略相符。根據此業務戰略，本集團將強化及擴展與租戶、投資者、融資提供者及賣方等利益相關方的戰略性業務聯繫。同時，除經常性租金收入之外，本集團亦將可每年按固定費率定期收取資產管理費，以及獲得該物業資本增值帶來的Investment Partnership權益反饋。董事認為此舉將為本公司及其股東帶來長期裨益。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為收購協議、轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而本次交易乃符合本集團之投資策略，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，收購事項及轉讓事項加總後構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，因此若本公司召開股東大會以批准收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。盛美(即持有312,504,625股股份(約佔本公告日期已發行股份之69.29%)之控股股東)已就收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易發出書面批准，且根據上市規則第14.44條該書面批准已獲接受以替代舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

由於並無董事於收購協議、轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，概無董事須就批准本次交易之相關董事局決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)收購協議、轉讓協議、目標集團之財務資料、假設交易完成已作實之本集團備考財務資料、該物業之估值報告以及上市規則規定之其他資料的通函將由本公司於二零一八年三月十九日或之前根據上市規則寄發予股東。

由於收購事項完成及轉讓事項完成須待多項條件獲達成後方告落實，故收購事項及轉讓事項不一定會完成。因此，股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據收購協議向賣方收購成員權益
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一八年二月二十六日之協議
「收購事項完成」	指	完成收購事項
「收購代價」	指	買方根據收購協議就出售、出讓及轉讓成員權益應向賣方支付的代價945美元(相當於約7,371港元)
「資產管理人」	指	600 Clipper Asset Manager LLC，一間特拉華州有限責任公司
「轉讓權益」	指	Investment Partnership之19.5%有限合夥人權益
「承讓人」	指	600 Clipper SPV LLC，一間特拉華州有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「轉讓事項」	指	轉讓人擬根據轉讓協議向承讓人轉讓轉讓權益

「轉讓協議」	指	轉讓人、承讓人及 Investment Partnership GP 就轉讓事項訂立日期為二零一八年二月二十六日的轉讓協議
「轉讓事項完成」	指	完成轉讓事項
「轉讓代價」	指	承讓人根據轉讓協議就出售、出讓、交付及轉讓轉讓權益應向轉讓人支付的代價 7,383,635 美元 (相當於約 57,600,000 港元)
「轉讓人」	指	600 Clipper Holdings LLC，一間特拉華州有限責任公司
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	並非星期六、星期日或聯邦法定假期或紐約或香港假期的任何日子
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，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，遠洋集團控股有限公司(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	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「Investment Partnership GP」	指	600 Clipper GP LLC，一間特拉華州有限責任公司
「Investment Partnership」	指	600 Clipper Investment Partnership LP，一間特拉華州有限責任合夥公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「成員權益」	指	目標公司之 100% 成員權益
「Operating LLC」	指	600 Clipper Operating LLC，一間特拉華州有限責任公司
「Partnership LP」	指	600 Clipper GP Partnership LP，一間特拉華州有限責任合夥公司
「該物業」	指	位於加州貝爾蒙特 94002，名為 500 及 600 Clipper Drive 的寫字樓
「買方」	指	Vital Harvest Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「經修訂之有限合夥協議」	指	Investment Partnership 日期為二零一八年一月四日的第二經修訂及重列之有限合夥協議
「賣方」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，一間特拉華州有限責任公司
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	600 Clipper GP Partner A LLC，一間特拉華州有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司、Partnership LP、Investment Partnership GP、Investment Partnership、資產管理人、600 Clipper Member LLC 及 Operating LLC 之統稱
「本次交易」	指	收購事項及轉讓事項之統稱
「交易完成」	指	收購事項完成及轉讓事項完成之統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「平方呎」 指 平方呎

「%」 指 百分比。

除文義另有所指外，以美元計值的金額已按1美元兌7.80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或已於相關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

除另有所指外，凡提述日期時間之處均指香港時間。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港，二零一八年二月二十六日

於本公告日期，董事局由八名董事組成如下：

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
鄧偉先生