

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下之所有盛洋地產投資有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。

---



### Gemini Property Investments Limited

### 盛 洋 地 產 投 資 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

建議更改公司名稱、  
建議增加法定股本、  
主要及關連交易、  
建議出售一間擁有該物業  
的附屬公司的全部權益、  
建議採納購股權計劃  
及  
股東特別大會通告



獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問

---

本公司董事局函件刊載於本通函第5頁至14頁，而獨立董事委員會致獨立股東函件則刊載於本通函第15頁至16頁。獨立財務顧問海通國際資本有限公司之函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)刊載於本通函第17頁至27頁。

盛洋地產投資有限公司謹訂於二零一一年六月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告刊載於本通函第52頁至54頁。隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否準備出席股東特別大會，務請閣下根據表格上所印備之指示盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票，在該等情況下，代表委任表格視為已撤銷論。

香港，二零一一年五月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	5
1. 緒言 .....	5
2. 建議更改公司名稱 .....	6
3. 建議增加法定股本 .....	7
4. 主要及關連交易－建議出售一間擁有該物業的附屬公司的全部股權 .....	7
5. 建議採納購股權計劃 .....	10
6. 股東特別大會 .....	12
7. 將予採取的行動 .....	13
8. 推薦意見 .....	13
9. 附加資料 .....	14
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	17
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	28
附錄二 — 估值報告 .....	30
附錄三 — 購股權計劃之主要條款概要 .....	36
附錄四 — 一般資料 .....	47
股東特別大會通告 .....	52

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下列涵義：

「採納日期」	指	股東於股東大會上通過決議有條件地採納購股權計劃之日期
「適用法律」	指	任何相關法律及條例(包括可能適用的香港及海外司法管轄區法律)
「聯繫人」	指	上市規則所界定涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日(星期六或星期日除外)
「更改公司名稱」	指	建議將本公司名稱由「Gemini Property Investments Limited(盛洋地產投資有限公司)」更改為「Gemini Investments (Holdings) Limited(盛洋投資(控股)有限公司)」
「最高行政人員」	指	上市規則所界定涵義
「公司法」	指	香港法例第32章公司法
「本公司」	指	盛洋地產投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「關連人士」	指	上市規則所界定涵義
「曆日」	指	曆日
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及據此擬進行之交易，本公司向買方出售慶東銷售股份
「出售協議」	指	本公司作為賣方及買方作為買方訂立日期為二零一一年五月十一日有關買賣慶東銷售股份之買賣協議
「出售完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售協議之出售事項

---

## 釋 義

---

「出售完成日期」	指	出售完成之日期，為出售條件達成後第10個營業日或本公司與買方書面同意之其他日期
「出售代價」	指	合共137,000,000港元，為買賣慶東銷售股份之總代價
「出售最後截止日期」	指	二零一一年七月十五日或本公司與買方可能書面協定的較後日期
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年六月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈10樓舉行之股東特別大會，或其任何續會
「承授人」	指	根據購股權計劃之條款接納要約之任何參與者，或(在文義許可下)由於原承授人身故而有權獲得任何購股權之合法代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議透過增加3,500,000,000股額外新股份，將本公司法定股本由35,000,000港元增加至210,000,000港元
「獨立董事委員會」	指	董事局之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事(羅子璘先生、盧煥波先生及鄭允先生)組成
「獨立財務顧問」	指	海通國際資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就出售協議及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出建議
「獨立股東」	指	並未被禁止於股東特別大會上投票之股東
「慶東」	指	慶東有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司及為本公司擁有90%權益之附屬公司

---

## 釋 義

---

「慶東銷售股份」	指	本公司持有慶東之18,000股每股1港元之股份，相等於本公司於慶東之全部股權
「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月三十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曆月」	指	曆月
「單先生」	指	單瑋虎先生，持有慶東股本中10%之股東及為本公司之關連人士
「要約」	指	由董事局根據購股權計劃作出授出購股權之要約
「購股權」	指	授予參與者根據購股權計劃之條款認購股份之權利
「購股權期限」	指	董事局以絕對酌情權釐定並通知各承授人的期間，於該期間內可行使購股權，而在任何情況下，該期間自根據購股權計劃授出任何特定購股權之日起，不得超過10年
「參與者」	指	本集團每間成員公司之任何僱員（不論全職或兼職），惟董事局就釐定任何人士是否屬於上述類別擁有絕對酌情權
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國上海市盧灣區淮海中路887號之永新大廈多個單位及部份，其詳情載於本通函
「買方」	指	Virtue Time Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及根據上市規則為本公司之關連人士
「有關公司」	指	本公司或有關附屬公司，視乎情況而定
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股0.05港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「購股權計劃」	指	將於股東特別大會上建議採納之購股權計劃，其主要條款載於本通函附錄三
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所界定涵義
「主要股東」	指	上市規則所界定涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



**Gemini Property Investments Limited**

**盛洋地產投資有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

執行董事：

李振宇 (行政總裁)

非執行董事：

沈培英 (主席)

李洪波

獨立非執行董事：

羅子璘

盧煥波

鄭允

敬啟者：

建議更改公司名稱、  
建議增加法定股本、  
主要及關連交易、  
建議出售一間擁有該物業  
的附屬公司的全部權益、  
建議採納購股權計劃  
及  
股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

金鐘道89號

力寶中心2期

37樓3709室

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為二零一一年五月十二日之公佈，內容有關(i)建議更改公司名稱；(ii)建議增加法定股本；及(iii)出售協議及出售事項。根據上市規則規定，本公司將就出售協議及出售事項尋求獨立股東之批准。本公司亦將就採納購股權計劃尋求獨立股東之批准。

---

## 董事局函件

---

本通函之目的旨在向閣下提供(i)建議更改公司名稱之資料；(ii)建議增加法定股本之資料；(iii)出售協議及出售事項之資料；(iv)購股權計劃之主要條款概要；(v)刊發有關該物業的估值報告；(vi)刊發獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關出售協議及出售事項之建議後之推薦建議函件；(vii)刊發獨立財務顧問就出售協議及出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(viii)刊發股東特別大會之通告。

### 2. 建議更改公司名稱

董事局建議將本公司名稱由「Gemini Property Investments Limited (盛洋地產投資有限公司)」更改為「Gemini Investments (Holdings) Limited (盛洋投資(控股)有限公司)」，以配合本公司的業務策略、發展及業務營運，惟須待香港公司註冊處批准。

#### A. 更改公司名稱的條件

更改公司名稱一事須待達成下列條件後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上以特別決議案方式批准；及
- (ii) 香港公司註冊處批准。

本公司將會進行香港公司註冊處所有必需的存檔程序，以致更改公司名稱於股東在股東特別大會上通過後生效。更改公司名稱將於香港公司註冊處發出相關更改名稱證書當日生效。

#### B. 更改公司名稱的影響

更改公司名稱對股東的權利將不會有任何影響。於更改公司名稱生效後，全部印有本公司現有英文及中文名稱的已發行現有股票將仍為股份的憑證，可用作在聯交所買賣、結算、登記及交付。因此，將不會安排將現有股票更換為以本公司新英文及中文名稱發出的新股票。當更改公司名稱生效後，任何新股票將以本公司新英文及中文名稱發出。

本集團將繼續著重現有主要事務(如(i)物業投資；及(ii)證券投資)。董事局認為，建議更改公司名稱可更有效地識別本公司的業務策略、發展及業務營運(即本公司業務不只限於

---

## 董事局函件

---

物業投資)。本公司現有業務將繼續營運並不會因更改公司名稱而受到影響。本公司將會作出額外公告，以知會股東更改公司名稱及更改本公司於聯交所的股份簡稱的生效日期。

### 3. 建議增加法定股本

為令本公司能於日後有需要時更靈活配發及發行股份，董事局建議透過增加3,500,000,000股與現有股份在各方面享有同等權益的額外新普通股，將本公司法定股本由35,000,000港元增加至210,000,000港元。增加法定股本須待股東於股東特別大會上以普通決議案方式通過後，方可作實。

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為35,000,000港元，分為700,000,000股股份，當中445,500,000股股份為已發行及繳足。

### 4. 主要及關連交易—建議出售一間擁有該物業的附屬公司的全部權益

#### 出售協議

於二零一一年五月十一日，本公司(為賣方)與買方(為買方)訂立出售協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買慶東銷售股份，視乎出售協議的條款及條件而釐定。出售協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零一一年五月十一日

#### 訂約各方

本公司，為賣方

買方，本公司的關連人士，為買方

#### 將予出售的資產

根據出售協議，本公司有條件同意向買方出售慶東銷售股份，佔本公司於慶東中之全部股權。

慶東乃於香港註冊成立之有限公司，並為本公司直接擁有90%之附屬公司。慶東之主要業務為持有該物業，該物業位於中國上海盧灣區淮海中路887號，包括10樓單位1003、1005、1010A、1010B、1011、1012及1013、11樓及12樓全層，以及位於上蓋之多用途室，用作賺取租金收入之租賃用途。

---

## 董事局函件

---

於二零一零年十二月三十一日，慶東之經審核資產淨值為人民幣121,990,886元（約145,253,183港元）。根據其於二零一零年十二月三十一日之全面收益表，慶東之除稅前及除稅後經審核虧損淨值分別為人民幣8,655,861元（約10,306,437港元）及人民幣8,146,820元（約9,700,327港元）。截至二零零九年十二月三十一日止年度，慶東之除稅前及除稅後經審核純利分別為人民幣31,326,885元（約37,300,572港元）及人民幣28,910,360元（約34,423,243港元）。

### 出售代價

買賣慶東銷售股份之出售代價為137,000,000港元，須由買方以下列方式向本公司以現金支付：

- (a) 10,000,000港元應於出售協議日期支付（及已付），作為按金（「按金」）；及
- (b) 餘下結餘127,000,000港元應於出售完成時支付。

出售代價由本公司與買方經參考本公司於二零一零年十二月三十一日應佔慶東之經審核資產淨值公平磋商後釐定。

### 出售完成的先決條件

出售完成須待並未被上市規則禁止於本公司股東大會上投票之股東於股東特別大會上通過批准出售協議及據此擬進行之交易之普通決議案後，或如上市規則批准，由擁有本公司已發行股本面值逾50%的股東以書面決議案方式通過後，方可實行（「出售條件」）。

如上述出售條件未能不遲於出售最後截止日期下午四時正前達成，則出售協議即告終止且不再生效，除先前違反出售協議外，出售協議訂約各方概不得向另一方提出索償，亦不須對另一方承擔任何責任或義務，惟本公司須於出售事項最後截止日期後7個營業日內不計利息向買方退回足額按金（倘買方根據出售協議已全數支付）。

### 出售完成

在達成出售條件後，出售完成將於出售完成日期發生。

於出售完成後，慶東將不再為本公司的附屬公司且本公司將不再於慶東擁有任何股權。

### 出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本集團每年都會檢討其投資物業組合的表現，並認為該物業之租金收入增長一直落後於市場增長。該物業過去三年的租金回報及租金收入均錄得下降的趨勢，於二零一零年成為無利可圖的業務。本集團亦認為，鑒於中國的信貸市場緊縮，市場上回報較高之機會會越來越多。董事認為，出售事項將為本集團提供資金，以便支持未來在物業相關項目上的投資及捕捉可能產生更高回報之物業投資機會。

經比較本公司於二零一零年十二月三十一日應佔慶東之經審核資產淨值及出售代價的金額，預期於出售事項完成時，本集團將獲利約6,272,136港元。

誠如上述，出售事項收益對本集團盈利的影響為6,272,136港元，對本集團盈利而言並不重大。出售事項收益於綜合入賬時僅分別佔本集團資產總值及負債總值約1.17%及1.22%。出售事項將為本集團提供資金，以便支持未來在物業相關項目上的投資及捕捉可能產生更高回報之物業投資機會。根據本集團於二零一零年十二月三十一日的經審核綜合業績，出售事項完成後，本集團的資產淨值將增加約6,272,136港元，乃於出售事項後負債總值相應減少37,714,197港元及本集團資產總值減少31,442,062港元而產生。

本公司擬將出售事項所得款項淨額(目前估計約為137,000,000港元)應用於本集團其他潛在物業投資機會。本集團現正於大連、中山、重慶、青島及成都(「目標城市」)等中國二、三線城市物色商業物業投資機會，而建議物業投資組合的規模為約300,000,000港元至約500,000,000港元。董事已審閱引述自各目標城市的統計局的目標城市於二零零三年至二零零九年期間的國內生產總值(「國內生產總值」)增長率。目標城市於二零零三年至二零零九年的國內生產總值增長率介乎約139%至約190%，表現超出上海同期的約125%國內生產總值增長率。因此，董事認為投資於中國二、三線城市將可能產生更高回報。截至最後實際可行日期，本集團並無物色到任何特定物業。

---

## 董事局函件

---

根據出售事項，本公司僅出售部分未能賺取利潤的現有物業投資項目。於出售事項後，本公司將繼續經營其物業投資業務。完成後，慶東將不再為本公司的附屬公司且其財務業績將不再併入本集團的財務報表。

董事(包括於考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為出售協議及出售事項的條款為公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。由於董事概無於出售事項擁有重大權益，故彼等無須就批准出售協議及出售事項的董事局決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

由於出售事項超過一項以上的相關百分比率高於25%及少於75%，故出售事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，須符合上市規則的申報、公告及股東批准規定。

由於買方為單先生(慶東的主要股東)全資擁有的公司，故買方根據上市規則視為本公司的關連人士。因此，出售事項根據上市規則第14A章亦構成本公司的關連交易，須符合上市規則第14A.45至14A.48條的申報、公告及獲獨立股東批准規定。

### 一般資料

本集團的主要業務為物業及證券投資。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由慶東的主要股東全資擁有。其主要業務為投資控股。

## 5. 建議採納購股權計劃

董事局亦建議採納購股權計劃。一項普通決議案將於股東特別大會上提呈，以批准採納購股權計劃。就董事所得悉，概無股東被禁止就該決議案投票。購股權計劃將於「購股權計劃之條件」一段所指的上述條件達成後開始運作。

### A. 購股權計劃

購股權計劃旨在為本公司提供靈活的方法，以鼓勵、獎賞、酬謝、補償參與者及／或為參與者提供利益，以及為董事局可不時批准的其他目的而設。購股權計劃的參與者須為本集團每間成員公司之僱員(不論全職或兼職)，視乎購股權計劃的條款而定。

---

## 董事局函件

---

購股權計劃下授出購股權的行使價應為由董事局獨立釐定的價格，且受購股權計劃的規定中列出的最低金額所限制，董事局亦可於授予購股權的要約函件中列明參與者需要達到的表現目標及於行使購股權前持有購股權的最短期限。董事認為，本集團向董事局賦予釐定購股權行使價的酌情權以及於行使購股權前訂定歸屬期，本集團將可處於較佳位置從而吸引並挽留寶貴的人力資源以及實現購股權計劃的目標。概無董事為購股權計劃的受託人或於受託人中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為445,500,000股。假設自最後實際可行日期起至採納日期期間已發行股份的數目並無變動，於購股權計劃批准日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可供發行的股份數目將初步為44,550,000股股份，佔購股權計劃批准日期當日已發行股份總額10%，除非本公司根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權予以行使時發行的股份的數目上限不得超過本公司不時已發行股份之30%的基礎上，從其股東中取得新批准以更新10%限制。本公司尚未採納其他購股權計劃。

### B. 購股權計劃之條件

購股權計劃須待以下條件獲達成後方可生效：

- (i) 股東於股東大會上通過普通決議案以批准採納購股權計劃，並授權董事授出購股權以認購購股權計劃項下之股份，及行使根據購股權計劃授出之任何購股權後配發及發行股份；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃將予發行之股份上市及買賣。

將就批准根據購股權計劃行使授出購股權時將予發行之股份上市及買賣而向聯交所提出申請。

### C. 購股權計劃之主要條款

購股權計劃之主要條款概要刊載於本通函附錄三。此乃購股權計劃條款之概要，並不構成購股權計劃之全部條款。購股權計劃之全部條款自本通函刊發日期起直至股東特別大會舉行日期(包括該日)，可於本公司註冊辦事處(地址為香港金鐘道89號力寶中心2期37樓3709室)閱覽。

#### D. 購股權價值

董事認為，在列明可根據購股權計劃授出的全部購股權的價值時，將其列為該等購股權已於最後實際可行日期時授出之做法並不恰當，乃由於未能確定對計算購股權價值來說重要的若干因素。該等因素包括認購價、行使期、任何禁售期、任何表現目標組合及其他變動因素。因此，在此階段中，董事認為，於最後實際可行日期，在大量推測性假設的基礎上，計算購股權價值的意義不大且會對股東造成誤導。

#### E. 採納購股權計劃的理由及好處

董事局亦認為，採納購股權計劃將就具資格人士所潛在貢獻或對本集團的長期成就向該合資格的人士提供適合的獎金或獎勵。董事認為，購股權計劃將為參與者提供獲得本公司專有權益的機會，並鼓勵該等合資格的參與者致力於貫徹本公司的價值。故此，董事相信採納購股權計劃乃符合本公司及股東的整體利益。

#### 6. 股東特別大會

本公司將會召開股東特別大會，會上將提呈特別決議案，以批准建議更改公司名稱，並提呈普通決議案以批准增加法定股本、出售協議及出售事項，以及採納購股權計劃。根據上市規則，於股東特別大會上進行的投票須以表決方式進行。

於最後實際可行日期，據董事所深知、所悉及所信，概無股東及彼等的聯繫人於出售協議及出售事項擁有任何重大利益，因而概無股東或彼等的聯繫人須於股東特別大會上就批准出售協議及出售事項將予提呈的決議案放棄投票。

本通函第52頁至54頁刊載於二零一一年六月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈10樓舉行之股東特別大會的通告，屆時(a)一項特別決議案將於股東特別大會上提呈以批准更改公司名稱；(b)多項普通決議案將於股東特別大會上提呈以批准(i)建議增加法定股本；(ii)出售協議及出售事項；及(iii)採納購股權計劃。

## 7. 將予採取的行動

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否準備出席股東特別大會，務請閣下根據表格上所印備之指示盡快填妥隨附之代表委任表格，並交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於該股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 8. 推薦意見

務請閣下垂注：

- (a) 本通函第15頁至第16頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有彼等致獨立股東之推薦建議；及
- (b) 本通函第17頁至第27頁載列之獨立財務顧問函件，當中載有致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。

根據本通函所披露之相關資料，董事(包括獨立非執行董事)認為，更改公司名稱、建議增加法定股本、出售協議及出售事項以及採納購股權計劃符合本公司及股東之整體利益。故此，董事建議股東投票贊成批准更改公司名稱、建議增加法定股本、出售協議及出售事項以及採納購股權計劃等擬於股東特別大會上提呈之一切決議案。

如上文所述，獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，就出售協議及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮出售協議及出售事項之條款及獨立財務顧問就此提供之意見以及其達成該意見時之主要考慮因素及理由，獨立董事委員會認為出售協議及出售事項按一般商業條款訂立實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。故此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及出售事項。

---

## 董事局函件

---

### 9. 附加資料

務請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，當中載有彼等就出售協議及出售事項致獨立股東之推薦建議；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有就出售協議及出售事項之條款致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議；(iii)估值報告，刊載於本通函附錄二；(iv)購股權計劃之主要條款概要，刊載於本通函附錄三；及(v)附加資料，刊載於本通函附錄四。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
盛洋地產投資有限公司  
主席  
沈培英

二零一一年五月三十一日



**Gemini Property Investments Limited**

**盛洋地產投資有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

敬啟者：

**主要及關連交易 –  
建議出售一間擁有該物業  
的附屬公司的全部權益**

吾等茲提述本公司於二零一一年五月三十一日向股東印發之通函(「通函」)，本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞彙應與本函件所述者具備相同涵義。

吾等已獲董事局委任為獨立董事委員會，就出售協議及出售事項是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。

獨立財務顧問已獲本公司委任為獨立財務顧問，就出售協議及出售事項是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關其意見詳情，連同其達致該意見時之主要考慮因素，見於通函第17頁至27頁載列之函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮出售協議及出售事項之條款以及通函第17頁至27頁載列獨立財務顧問就此提供之意見，吾等認為出售協議及出售事項之條款按一般商業條款訂立實屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。故此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及出售事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

羅子璘

盧煥波

鄭允

謹啟

二零一一年五月三十一日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
皇后大道16-18號  
新世界大廈  
25樓

敬啟者：

### 主要及關連交易 建議出售一間擁有該物業的附屬公司 的全部權益

#### 緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東對有關出售慶東已發行股本90%（「出售事項」）的出售協議條款為獨立財務顧問。出售事項詳情載於 貴公司於二零一一年五月三十一日刊發的通函（「通函」）所載董事局函件內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成 貴公司的主要交易。買方為慶東（ 貴集團擁有90%的附屬公司，為出售事項之有關項目）的主要股東單先生全資擁有的公司，故為 貴公司的關連人士。根據上市規則，由於買方為單先生全資擁有的公司，因此亦為 貴公司的關連人士。因此，出售事項構成 貴公司的關連交易，須符合上市規則第14A章的獲獨立股東批准規定。據董事所深知，概無股東及彼等的聯繫人於出售協議及出售事項擁有任何重大權益，因而概無股東或彼等的聯繫人須於股東特別大會上就批准出售協議及出售事項將予提呈的決議案放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由全體獨立非執行董事羅子磷先生、盧煥波先生及鄭允先生所組成的獨立董事委員會已經成立，以就出售事項對獨立股東而言是否公平合理，是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及如何於股東特別大會上就有關決議案投票（投票將以表決方式進行）向獨立股東提供意見。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 意見基準

在達致吾等的推薦建議時，吾等倚賴董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實，以及彼等所發表的聲明，並假設吾等所獲或通函所載的一切該等資料、財務資料及事實及任何聲明於作出時在各重大方面均為真實、準確及完整，並於通函刊發日期仍屬真實、準確及完整，且已妥善摘錄自有關相關會計紀錄（就財務資料而言）及由董事及／或 貴集團管理層作出審慎查詢後方作出。董事及／或 貴集團管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等已向吾等提供一切有關資料及發表聲明，且向吾等提供的資料及發表的聲明並無遺漏重大事實。吾等亦倚賴若干公開資料，並已假設該等資料屬準確及可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，而吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致該等所獲提供的資料及作出的聲明成為失實、不確或含有誤導成份。

吾等的審閱及分析乃基於（其中包括） 貴集團提供的資料，包括出售協議、 貴公司的年報及中期報告、 貴公司於二零一一年五月十二日的公告、通函及若干公開資料。

吾等亦曾與董事及／或 貴集團管理層討論出售事項，並認為吾等已審閱充分資料以達成資料充足之意見及為吾等達致意見之合理基準。然而，吾等並無對資料進行任何獨立核實或評定，亦無對 貴集團、買方、慶東以及參與出售事項的各方的業務、事務、財務狀況、盈利能力或前景進行任何形式的深入調查。

### 考慮的主要因素及理由

在達致吾等對出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### I. 有關 貴集團的資料

##### 1. 貴集團的業務及歷史

貴集團業務於二零一零年進行重組。所有從事貿易業務之附屬公司以實物分派方式分派予當時之股東（「重組」）。重組完成後，於二零一零年十月，遠洋地產控股有限公司之主要附屬公司遠洋地產（香港）有限公司成為單一最大股東，並於最後實際可行日期持有 貴公司約70.15%的權益。隨著主要股東的變化和 貴集團業務重點的變動， 貴公司於二零一零年十一月十二日將其名稱變更為「盛洋地產投資有限公司」。現時， 貴公司透過其主要附屬公司主要從事物業投資及證券投資業務。

根據 貴公司二零一零年年報（「年報」）， 貴集團將於二零一一年繼續專注拓展物業投資及證券投資業務。 貴集團確信，彼等的主要股東遠洋地產控股有限公司在中國房地產市場中的強大網絡和背景將有助於 貴集團在中國房地產及有關產業的投資中取得成功。因此， 貴集團將基於自身平台優勢積極物色與房地產有關的機會，包括（但不限於）開展中國房地產基金、直接投資、資產管理、項目管理及物業顧問服務等。為對未來拓展做好充分準備，董事將適時審視其投資物業業績，並將定期評估處置投資物業及把現金回籠從而投入到能產生更高回報的其他業務所帶來的好處。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 貴集團的財務業績及狀況

#### 財務業績

下表概列 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(摘錄自年報)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元 (經審核)	二零零九年 千港元 (經審核) (經重列)
營業額(持續經營業務)	18,727	24,678
— 物業投資	17,801	22,995
— 證券及其他投資	926	1,683
其他費用	(20,957)	(9,090)
投資物業公平值變動產生之(虧損)/收益	(29,417)	70,039
本年度(虧損)/溢利	(28,113)	85,679
本年度(虧損)/溢利分屬於：		
— 貴公司股東	(29,490)	79,711

根據 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團收入主要來自銷售化工及金屬原料、物業投資及證券投資。 貴集團的銷售化工及金屬原料業務於重組完成後終止經營。截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得分屬於 貴公司權益持有人的本年度溢利約79,700,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則為分屬於 貴公司權益持有人的本年度虧損約89,200,000港元。溢利乃主要由於投資物業公平值收益約70,000,000港元及持有作買賣之投資約4,100,000港元所致。

如年報所披露， 貴集團營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度約24,700,000港元減少至截至二零一零年十二月三十一日止年度約18,700,000港元(下跌約24.1%)。 貴集團收入減少主要由於二零一零年內除上海物業以外的投資物業已透過實物分派方式分派離 貴集團而使物業投資分部收入減少約22.6%所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得分屬於 貴公司權益持有人的本年度虧損約29,500,000港元，而截至二零

## 獨立財務顧問函件

零九年十二月三十一日止年度則錄得分屬於 貴公司權益持有人的本年度溢利約79,700,000港元。虧損乃主要由於投資物業公平值變動產生虧損約29,400,000港元及因二零一零年十月進行的實物分派而產生的損益中扣除的公平值虧損約18,300,000港元所致。然而，扣除投資物業公平值變動的影響， 貴集團於二零一零年錄得來自持續經營業務的除稅前溢利約4,500,000港元。

根據年報，儘管中國物業市場面臨緊縮政策和通貨膨脹帶來的壓力，董事認為，從中長期看， 貴集團仍對中國的房地產市場持積極態度，因為其認為從根本上而言，即使價格有所增長，基於目前經濟發展階段、城市化進程以及人口結構，預期住房需求仍舊保持旺盛。然而，董事亦相信在二零一一年對房地產市場的宏觀調控政策及信貸緊縮情況仍將繼續執行並將加快市場的整合。

### 財務狀況

下表概列 貴集團於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況：

	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	311,428	377,997
物業、機器及設備	191	26,338
銀行存款及現金及銀行短期存款	128,471	233,792
其他流動資產總值	97,972	275,243
<b>資產總值</b>	<b>538,062</b>	<b>913,370</b>
流動負債總值	(14,370)	(224,618)
遞延稅項負債	(8,216)	(18,348)
<b>負債總值</b>	<b>(22,586)</b>	<b>(242,966)</b>
<b>總權益</b>	<b>515,476</b>	<b>670,404</b>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一零年十二月三十一日，貴集團的資產總值約538,100,000港元，包括投資物業約311,400,000港元(佔貴集團資產總值約57.9%)及銀行存款及現金及銀行短期存款約128,500,000港元(佔貴集團資產總值約23.9%)。貴集團的投資物業包括(i)瑞安廣場15樓；及(ii)永新大廈10樓部分單位、11至12樓全層及天台多用途室(「投資物業」)，兩項物業均位於中國上海。投資物業於二零一零年十二月三十一日的公平值約達311,400,000港元，乃根據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)於該日進行的估值而得出。

貴集團於二零一零年十二月三十一日的負債總值約22,600,000港元，包括遞延稅項負債約8,200,000港元(佔貴集團負債總值約36.4%)。於二零一零年十二月三十一日，貴集團並無尚未償還的銀行借貸或債務。

於二零一零年十二月三十一日，由於二零一零年產生的投資物業公平值減少及虧損所致，貴集團的財務狀況較往年為弱。

## II. 有關買方及單先生的資料

買方Virtue Time Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為單先生全資擁有之公司。單先生為慶東之主要股東。

## III. 出售事項

### 1. 出售事項背景及理由

如「貴集團的業務及歷史」一節所述，董事將適時審視其投資物業業績，並將定期評估處置投資物業及把現金回籠從而投入到能產生更高回報的其他業務所帶來的好處。董事考慮並審視該物業，並注意到該物業在過去三年的租金回報及租金收入均錄得下降的趨勢，於二零一零年變得無利可圖。每年貴集團均審視其投資物業組合表現，認為該物業的租金收入增長潛力落後於市場。貴集團亦認為，鑒於中國信貸市場緊縮，市場上將出現更多高回報機會。董事認為，出售事項將為貴集團提供資金，以支持其日後物業相關投資，攫取可能產生更高回報的物業投資機會。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等同意董事的意見，根據出售事項，貴公司僅出售其部分現有物業投資項目，並為無利可圖者。吾等認為，該出售事項將使貴集團能夠重新調配其資源，投資於其他可產生較高回報的物業投資項目。

董事認為，出售協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

### 2. 出售事項之主要條款

#### (i) 將予出售的資產

根據出售協議，貴公司將向賣方出售慶東銷售股份，佔貴公司於慶東中之全部股權（即慶東之90%股權）。現時慶東持有位於中國上海盧灣區淮海中路887號永新大廈的若干物業。

#### (ii) 出售事項的先決條件

出售事項須待並未被上市規則禁止於貴公司股東大會上投票之股東通過批准出售協議及據此擬進行之交易之普通決議案後，或如上市規則批准，由擁有貴公司已發行股本面值逾50%的股東以書面決議案方式通過（「出售條件」）後，方告完成。

截至最後實際可行日期，出售條件尚未達成。

#### (iii) 出售代價

慶東銷售股份的出售代價約為137,000,000港元。買賣慶東銷售股份的出售代價須由買方以現金分兩期支付。按金10,000,000港元已由買方於出售協議日期支付，而餘下結餘127,000,000港元將於出售完成時支付，惟須待出售條件達成，而出售完成將於出售完成日期發生。

出售代價由貴公司與買方經參考慶東於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值公平磋商後釐定。出售代價亦較慶東銷售股份的資產淨值約130,700,000港元高出約5%。

(iv) 該物業估值

該物業的公平值已由中和邦盟於二零一一年三月三十一日進行估值，為人民幣150,000,000元。估值報告複本載於通函附錄二。

吾等已與中和邦盟進行商討並審閱估值所用的方法、基礎及主要假設。吾等瞭解中和邦盟已應用比較法，當中假設該物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較的銷售證據作出估值。其後，中和邦盟已就該物業與可資比較物業在時間、地段及其他有關因素方面的差異作出適當調整。中和邦盟亦在適當情況下採用投資法，計入根據現有租約持有的物業的現時租金及假設已出租或將出租予租戶時租約的復歸潛力。

根據吾等與中和邦盟的商討及對估值報告的審閱，吾等認為所用方法與市場慣例一致，且吾等並無發現任何重大因素，致使吾等懷疑達致彼等的估值時所用的主要基準及假設的公平性及合理性。

### 3. 所得款項用途

貴公司擬將出售事項所得款項淨額(目前估計約為137,000,000港元)，應用於 貴集團其他潛在物業投資機會。董事表示， 貴集團現正於大連、中山、重慶、青島及成都(「目標城市」)等中國二、三線城市物色商業物業投資機會，而建議物業投資組合的規模估計為約300,000,000港元至約500,000,000港元。董事已審閱各目標城市統計局於二零零三年至二零零九年期間所報的目標城市的國內生產總值(「國內生產總值」)增長率。目標城市於二零零三年至二零零九年的國內生產總值增長率介乎約139%至約190%，表現超出同期上海的國內生產總值增長率約125%。因此，董事認為且吾等贊同，投資於中國二、三線城市將可能產生更佳回報。

出售事項能為 貴公司帶來額外財務資源，以投資於能夠產生更高回報的其他物業投資項目。基於 貴公司有意建立規模為約300,000,000港元至約500,000,000港元的投資物業組合，於二零一零年十二月三十一日的手頭現金128,000,000港元及出售事項所得款項將用作建立擁有此規模的物業投資組合。

截至最後實際可行日期，董事確認 貴集團並無物色到任何特定物業。

#### 4. 上海物業市場概覽

根據世邦魏理仕刊發的「二零一零年第四季中國市場指數簡介」的資料，由於二零一零年第四季的市場情緒高漲，上海寫字樓租金按季增長3.4%。截至二零一零年年底，平均租金報價約為每月每平方米人民幣219.2元，而浦西及浦東的每月租金分別為每月每平方米約人民幣211.3元及每月每平方米約人民幣235.1元。

#### 5. 有關慶東的資料

##### (i) 慶東的業務

慶東乃於香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司擁有90%之附屬公司。慶東之主要業務為持有該物業，該物業位於中國上海盧灣區淮海中路887號，包括於一九九六年落成的永新大廈的10樓單位1003、1005、1010A、1010B、1011、1012及1013、11樓及12樓全層，以及天台多用途室，用作賺取租金收入之租賃用途。根據中和邦盟編製的估值報告，該物業的總建築面積約為5,559.05平方米，於二零一一年三月賺取的每月租金收入為人民幣898,645.8元。

##### (ii) 慶東的財務表現及狀況

如通函所披露，以下為慶東截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績概要：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)
本年度除稅前虧損	8,655,861
本年度除稅後虧損	8,146,820
資產淨值	121,990,886
	於二零一一年 三月
該物業每平方米的每月租金收入(未經審核)	人民幣161.7元

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於主要來自該物業公平值變動所產生的虧損約人民幣16,900,000元，慶東錄得本年度除稅前及除稅後虧損分別約人民幣8,700,000元及人民幣8,100,000元。

根據慶東的經審核財務報表，於二零一零年十二月三十一日，慶東錄得資產淨值約人民幣122,000,000元，主要為該物業於二零一零年十二月三十一日持作中期租賃的公平值人民幣150,000,000元。該物業乃持有作經營租賃，以賺取租金或作資金升值用途。公平值乃根據獨立合資格專業估值師中和邦盟於二零一零年十二月三十一日進行的估值而得出。慶東於二零一零年十二月三十一日的資產亦包括租金及其他應收款人民幣3,000,000港元，其中包括租戶於3個月內到期應收的租金。慶東的主要負債包括應付直接控股公司款項人民幣24,100,000元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

由於該物業品質較低，該物業於二零一一年三月賺取每月租金收入每平方米約人民幣161.7元，遠低於「上海物業市場概覽」一節所述的市場平均數，二零一零年年底的每月每平方米人民幣219.2元，符合 貴集團出售產生低於市場回報的物業的決定。

### 6. 財務影響

#### (i) 收益及現金流

慶東為 貴集團擁有90%的附屬公司，其賬目併入 貴公司賬目。出售完成後，慶東將不再為 貴公司的附屬公司，且 貴集團將不再持有慶東的任何權益或分佔慶東的任何日後收益／虧損或現金流。鑒於慶東於截至二零一零年十二月三十一日止年度正產生虧損，因此出售事項有助 貴集團減少虧損。由於出售代價將以現金支付， 貴集團亦將確認一次性及非經常性現金流入（現金代價變現的所得款項淨額減出售事項產生的任何專業費用）。

#### (ii) 出售事項收益及對資產淨值的影響

董事預期 貴集團將變現收益約6,300,000港元，為(i)出售代價137,000,000港元；及(ii)慶東銷售股份於二零一零年十二月三十一日的資產淨值約130,700,000港元之間的差額，惟並無計及出售事項可能產生的任何稅項。 貴集團管理層預期，非經常性的出售事項的收益將反映於類似資產淨值增幅中。此外，出售事項並無對 貴集團的資產淨值狀況造成重大影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

考慮到出售代價以現金支付，出售事項將為 貴集團帶來即時現金流。吾等與董事意見一致，認為訂立出售協議對 貴集團而言是個合理商機，可讓 貴集團把現金回籠以為 貴集團的日後物業相關投資提供資金，並攫取能產生更高回報的投資機會，並對 貴公司及股東整體而言屬有利。

### 推薦建議

吾等經考慮上述主要因素及理由，認為出售協議乃按一般商業條款及於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立。吾等亦認為出售事項條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議(吾等亦建議)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

海通國際資本有限公司

董事總經理 執行董事

陳志安 朱逸鵬

謹啟

二零一一年五月三十一日

## 1. 有關本集團之財務資料

於二零一一年四月三十日，即本通函刊發前就以下聲明而言之最近實際可行日期：

### (a) 債務證券

於二零一一年四月三十日，本集團並無任何已發行及尚未行使，及法定或以其他方式增設惟尚未發行之債務證券。

### (b) 其他借貸及債項

於二零一一年四月三十日，本集團並無其他借貸或屬於本集團借貸性質的債項。

### (c) 按揭或押記

於二零一一年四月三十日，本集團並無按揭或押記。

### (d) 或然負債

於二零一一年四月三十日，本集團並無任何或然負債或擔保。

## 2. 財務及經營前景

本集團過去專注於三個業務分部，即貿易業務、物業投資及證券投資。本集團的貿易業務已於二零一零年透過實物分派方式分派予股東。本集團將於二零一一年繼續專注於發展物業投資及證券投資。本集團深信，本集團主要股東遠洋地產控股有限公司於中國物業市場的強大網絡及背景將有助本集團於中國物業及物業相關投資取得成功。因此，憑藉固有優勢，本集團將積極物色房地產相關機會，包括但不限於中國物業基金、直接投資、資產管理、項目管理及物業相關諮詢服務。

為準備日後擴展，董事局將分析擴大本集團資本基礎的需要。董事局亦將定期檢討本集團的物業投資表現，並定期評估出售投資物業的好處，收回現金以投資於或會產生更高回報的其他業務。董事局亦相信本集團日後成功與否將取決於優秀的員工團隊。有見及此，董事局亦將考慮採納購股權計劃的可能性，該計劃被視為吸引人才及獎勵對本集團作出貢獻的員工的最有效方法之一。

二零一一年，本公司認為全球股票市場仍將會表現出相對脆弱及不穩定的特點，因此預期全球經濟仍將面臨著各種機遇和挑戰。由於美國經濟逐步復甦，預期在已發展國家範圍內將出現更多的機遇。但對於歐洲主權債務問題，以及由新興市場之間熱錢流動帶來對通貨膨脹壓力的持續憂慮，無疑都將為全球股票市場帶來重大挑戰。因此，本集團將在投資過程中採取謹慎的方式，仍主要關注中國內地股票市場和香港股票市場的變化，以適時抓住二零一一年的各種機遇。

### 3. 營運資金

於最後實際可行日期，經計入本集團的內部資源及建議出售事項後，董事認為，本集團可用的營運資金足夠本集團於自本通函刊發日期起未來12個月的需要。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事認為本集團自二零一零年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核綜合財務報表的結算日期）起的財務或經營狀況並無重大不利變動。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團於中國所持物業於二零一一年三月三十一日之估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33/F, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

吾等提述盛洋地產投資有限公司（「貴公司」）給予吾等就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業估值的指示。吾等確認，吾等已進行調查、作出相關查詢，並取得吾等認為需要的有關更多資料，以向閣下提供吾等對物業於二零一一年三月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等的物業估值乃基於市值，而市值被定義為「就物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日期將物業以公平交易易手的估計金額，而雙方各自均在知情、審慎及自願的情況下進行交易」。

### 估值方法

對 貴集團所持有的物業進行估值時，吾等乃按市場基準以比較法進行估值，當中假設該物業以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較的銷售證據作出估值。其後，吾等已就該物業與可資比較物業在時間、地段及其他有關因素方面的差異作出適當調整。

吾等亦在適當情況下採用投資法，計入根據現有租約持有的物業的現時租金及假設已出租或將出租予租戶時租約的復歸潛力。

### 業權查核

就位於中國之物業，吾等已獲提供業權文件之副本。(倘可能)吾等已查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂文件。吾等在中國物業估值過程中，亦依賴貴集團的中國法律顧問凱文律師事務所就物業業權給予之意見及資料。所有文件僅用作參考用途。

### 估值假設

吾等之估值乃假設該物業以現況在市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響該物業價值之類似安排而獲益。

此外，於吾等之估值內，並無計及任何有關或影響物業出售之任何選擇權或優先購買權利，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等依賴貴集團的中國法律顧問凱文律師事務所提供之意見，表示貴集團對該物業擁有有效兼可依法執行的業權，可在所授出尚未屆滿年期內自由轉讓，以及具有不受限制兼不間斷使用該業權之權利，惟須繳付每年政府地租／土地使用費及結清一切必需繳付之地價／應付購買代價。

### 估值考慮

吾等已視察該物業之外貌，並在可能情況下視察該物業內部。在吾等巡視過程中，吾等並無發現任何缺陷。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

於進行估值時，吾等在頗大程度上依賴貴集團提供之資料，並採納貴集團給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業類別以及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤／樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示地盤面積為準確。估值證書所載之尺寸、計量及面積乃根據租約及吾等獲提供之其他文件所載資料編製，因此僅為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性，且吾等已依賴 貴集團對所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實之確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或銷售時可能產生之任何費用或稅項。

除另有指明外，吾等假設該物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

### 備註

除另有說明者外，本文所列全部金額均以人民幣計值，且並未計及任何外匯移轉。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

盛洋地產投資有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心2期

37樓3709室

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),*

*MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,*

*MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

謹啟

二零一一年五月三十一日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港及中國的物業估值擁有超過18年經驗。

陳詠芬小姐為香港測量師學會會員(產業測量)，對於香港的物業估值擁有超過18年經驗，並對於中國的物業估值擁有超過12年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益	貴集團
	三月三十一日 現況下之市值 人民幣		於二零一一年 三月三十一日 應佔之價值 人民幣
中國 上海 盧灣區 淮海中路887號 永新大廈 10樓1003、1005、1010A、 1010B-1013單位、 11至12樓全層及 天台多用途室	150,000,000元	90%	135,000,000元
總計：	150,000,000元		135,000,000元

## 估值證書

## 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣
中國 上海 盧灣區 淮海中路887號 永新大廈 10樓 1003、1005、 1010A、 1010B-1013單位、 11至12樓全層及 天台多用途室	<p>該物業為一幢約於一九九六年落成的十二層高的大廈10樓的多個辦公室單位、11至12樓全層及天台多用途室。</p> <p>該物業總建築面積(「總建築面積」)約5,559.05平方米(或約59,838平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已批出，年期於二零四五年三月七日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業由多份租約持有，每月總租金為人民幣898,645.8元(不包括管理費)，最後一份租約將於二零一三年十二月三十一日屆滿。</p> <p>(有關詳情請參閱附註2)。</p>	<p>150,000,000元</p> <p>( 貴集團應佔 90%權益： 135,000,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為一九九七年八月十九日由上海市房屋土地資源管理局頒發的上海市房地產權證滬房地市字(1997)第004079號，地盤面積約625.9平方米的該物業的土地使用權及該物業的房屋所有權(總建築面積約5,559.05平方米)歸慶東有限公司合法擁有。
- 如建議所述，該物業訂有多份租約，詳情如下：

單位編號	總建築面積 平方米	年期	月租 人民幣
1003	452.07	二零零九年二月六日至二零一二年二月五日	75,627.54
1005、1010A至1012	719.02	二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日	118,099.04
1013	37.41	二零零九年八月十日至二零一一年八月九日	7,054.90
1101至1107A	1,178.36	二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日	194,035.23
1107B至1113	914.61	二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日	150,860.75
1201、1202、1202A、1203A	255.90	二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日	42,069.98
1204、1210A至1213	877.35	二零一零年六月一日至二零一三年五月三十一日	130,881.12
1203B、1205A、1205B	283.04	二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日	41,642.15
1206	129.25	二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日	20,855.20
1207至1209	438.45	二零一零年八月一日至二零一三年七月三十一日	65,372.90
天台多用途室	295.59	二零一零年三月一日至二零一三年二月二十八日	52,147.00
合共：	<u>5,559.05</u>		<u>898,645.80</u>

3. 中國法律顧問凱文律師事務所出具的意見包括(其中包括)以下各項：
  - a. 該物業的土地使用權及房屋所有權由慶東有限公司合法擁有；
  - b. 根據房地產權證及中國法律，慶東有限公司有權合法佔用及使用該物業；
  - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所限；及
  - d. 租賃協議具有法律效力，且對訂約雙方具約束力。
4. 慶東有限公司乃本公司擁有90%的附屬公司。

將於股東特別大會上提呈採納的購股權計劃主要條款如下：

#### 1. 購股權目的

購股權計劃旨在為本公司提供靈活的方法，以鼓勵、獎賞、酬謝、補償參與者及／或為參與者提供利益，以及為董事局可不時批准的其他目的而設。

#### 2. 參與者資格之基準

(a) 董事局或會不時將購股權授予本集團每間成員公司之任何僱員（不論全職或兼職），惟董事局就釐定該名人士是否屬於上述類別擁有最終決定權。

(b) 釐定各參與者資格之基準時，董事局將考慮其酌情認為適當之有關因素。

#### 3. 條件

購股權計劃須待以下條件獲達成後方可生效：(1)股東於股東大會上通過普通決議案以批准採納購股權計劃，並授權董事向參與者授出購股權，及因行使根據購股權計劃授出之任何購股權後配發及發行股份；及(2)獲聯交所上市委員會批准根據購股權計劃將予發行之股份上市及買賣。

#### 4. 有效期及管理

受第3段條件之達成及第16段終止條文之規限，購股權計劃由採納日期起計算，有效期為10年，於該期限後將不再授出任何購股權，惟在所有其他方面遵照上市規則第17章條文，購股權計劃所有其他方面的條文仍具十足效力及作用，在購股權計劃的有效期內授出之購股權將可根據其發行條款自購股權計劃屆滿後6個月期間內繼續予以行使。

## 5. 授出購股權

- 5.1 在上市規則規定及購股權計劃條款之規限下，董事局有權在接納日期後10年內，隨時向董事局全權酌情挑選之任何參與者授出要約，並根據董事局或在全權酌情認為合適之任何有關條件下，按董事局(在第9及10段之規限下)釐定於行使第6段項下的購股權時承授人可認購股份的每股股份價格(「認購價」)以認購有關股份數目。
- 5.2 在發生股價敏感事件或已就股價敏感事項作出決定後，不得授出要約，直至該等股價敏感資料根據上市規則規定刊登為止。尤其是緊隨以下較早日期前一個月期間：(i)董事局為批准本公司於任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定者)舉行會議之日期；及(ii)本公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告之截止日期(不論是否上市規則所規定者)，及截至業績公告當日，不得授出購股權。
- 5.3 要約將以董事局不時決定之形式之函件(「要約函件」)授予參與者，列明購股權之股份數目、購股權期限、認購價及其他相關條款及條件，並規定參與者須承諾按有關條款持有授出之購股權及受購股權計劃條款及要約所附之所有其他條件所約束。
- 5.4 要約須於香港持牌銀行開放營業及聯交所開放進行證券買賣業務的日子(星期六或星期日除外)(「營業日」)作出，並自要約日期起不少於十個營業日之期間內可供相關參與者接納，惟在購股權計劃限期內之最後三個營業日內作出要約的情況下，要約須於不超出購股權計劃之期間內可供相關參與者於營業日接納。自採納日期起第10個週年後或在購股權計劃根據有關條文而終止後(以較早者為準)，有關要約不能或不再供予接納。
- 5.5 倘本公司於上述期間內接獲要約函件副本(包括由承授人正式簽署之要約函件)連同向本公司支付1.00港元作為授出要約函件之代價，則該要約將被視為已獲承授人

接納，要約有關之購股權亦將被視作已授出及已生效，而要約有關之購股權將被視作已於要約日期（「要約日期」）授出。在任何情況下，有關已付款項將不會退回，亦不會被視為認購價之一部分。

## 6. 認購價

根據本文第11段之任何調整規限下，董事局將全權決定及通知於要約函件之參與者就行使購股權之每股股份之認購價，必須至少為下列中之較高者：

- (a) 股份於要約日期（該日須為營業日）在聯交所日報表所載之收市價；
- (b) 股份於要約日期前五個營業日在聯交所日報表所載之平均收市價；及
- (c) 每股股份面值。

## 7. 行使購股權

7.1 購股權僅屬承授人個人所有及不可轉讓，承授人不得將購股權以任何形式或意圖出售、轉讓、抵押、按揭、使其承受任何產權負擔或增設予第三者與任何購股權相關之任何權益（無論合法或實益）。

7.2 除於要約時董事局另有決定及於要約函件（定義見第5.3分段）中列明外，於行使購股權之前承授人毋須達致任何表現目標，且於行使購股權之前並無須持有購股權之最短期間。承授人（或其遺產代理人）可以書面通知本公司及列明行使購股權及有關其行使之股份數目，以行使全數或部分購股權。各有關通知須連同股份之總認購價之全數匯款及有關發出通知之匯款一併提呈。

7.3 在下列情況下，承授人可在認購權期間之任何時間內行使購股權，惟受第3段及下文所載條文以及授出購股權之條款及條件規限：

- (a) 倘承授人因任何理由（身故或因第8.1(d)(ii)分段所述的一個或以上理由而終止受僱、出任董事、出任或獲委任除外）不再成為參與者，則承授人可於有關終

止任職當日後3個月期間(或董事局或會釐定之有關較長期間)，行使最多達承授人於終止任職日期之限額之購股權(以可行使而尚未行使之購股權為限)，而該日為受僱於相關公司之最後實際工作日，而不論是否支付薪金以代替終止受僱通知，或相關公司的董事任期最後一日或諮詢人、專業或其他顧問為相關公司提供服務之最後一日(視情況而定)，在此情況下，終止日期由相關公司的董事會或規管機關通過決議案釐定並為不可推翻；

- (b) 倘承授人於全面行使購股權前身故，且並無出現下文第8.1(d)(ii)分段所述可終止承授人的受僱、出任董事、出任、獲委任或受聘之若干事件，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當日起計六個月內(或董事局決定之該等較長期間)行使最多達承授人於身故當日的限額的購股權(以可行使而尚未行使的購股權為限)或(如適合)根據第7.3(c)、(d)或(e)分段作出選擇；
- (c) 倘以收購方式向全體股份持有人(或收購人及／或收購人控制的任何人士及／或與收購人有聯繫或一致行動的任何人士以外的所有持有人(「異議股東」))提出全面收購建議(根據第7.3(d)分段以協議安排方式除外)，及倘有關收購建議成為或宣佈為無條件，董事局須立即向承授人發出相關通知，而承授人(或其遺產代理人)可於本公司發出通知當日起21天內向本公司發出書面通知，以全面行使或按有關通知內列明的數目行使購股權(以收購人發出通知當日可行使而尚未行使者為限)；
- (d) 倘以協議安排方式向全體股份持有人提出全面收購建議，且有關建議於所須會議上獲所需大部分股份持有人批准，則承授人(或其遺產代理人)可於其後直至本公司知會承授人的期間全面行使或按有關通知內列明的數目行使購股權(以可予行使及尚未行使者為限)，否則於期間後該等購股權將告失效；
- (e) 倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或與任何其他公司或多家公司合併的計劃訂立和解協議或安排(除第7.3(c)及(d)分段所述的全面收購或協議安排外)，則本公司須於向其股東或債權人以寄送方式，發出為考慮上述和解協議或安排而舉行會議的通告當日，同時向承授人發出通知，屆時承授人(或

其遺產代理人)可於當日起計兩個月內或具司法管轄權的法院批准上述和解協議或安排日期之前(以較短期間為準),行使全部或部分可行使而尚未行使的購股權,惟上述購股權的行使須待具司法管轄權的法院批准有關和解協議或安排並待該等和解協議或安排生效後方可作實。當該等和解協議或安排生效後,除先前已根據購股權計劃行使的購股權外,所有購股權將隨即失效。本公司隨後或會要求承授人(或其遺產代理人)轉讓或以其他方式處置在上述情況下因行使購股權而發行的股份,使承授人能盡可能處於在假設有關係股份受和解協議或安排規限的相同處境;

- (f) 倘本公司向其股東發出通知召開股東大會,以考慮及酌情通過批准本公司自願清盤(因重組、合併或協議安排目的除外)的決議案,則本公司須於向本公司各股東發出有關召開股東大會的通知當日或隨後即向所有承授人發出有關通知。在一切適用法律條文的規限下,各承授人(或其遺產代理人)可向本公司發出書面通知(有關通知最遲須於建議舉行本公司股東大會日期前兩個營業日內由本公司接獲)連同通告所述股份的應付認購價總額的股款悉數或按通告所訂明的數量行使任何購股權(以可行使而尚未行使的購股權為限),而本公司須盡快及無論如何於建議舉行股東大會的日期前一個營業日前,向承授人配發入賬列為繳足的有關股份。如有關決議案獲正式通過,屆時所有購股權(以尚未行使者為限)將終止及確定;及
- (g) 因行使購股權而配發的股份須遵守當時有效的本公司章程大綱及章程細則所有條文,並在各方面與配發及發行當日已發行繳足股份享有同等權利,因此持有人可享有配發及發行當日或之後派付或作出的一切股息或其他分派,而記錄日期於配發及發行日期前的已宣派或建議或議決派發或作出的任何股息或其他分派則除外,惟倘購股權行使日期為暫停登記股東之日,則購股權之行使將於重新登記股東之首個香港營業日生效。

## 8. 購股權失效

8.1 購股權在下列時間(以最早者為準)將自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (a) 購股權期限屆滿時(受第4.1及第14段條文所規限)；
- (b) 第7.3(a)、(b)或(c)分段所述期限屆滿時；
- (c) 在和解協議或安排生效的規限下，上文第7.3(d)或(e)分段所提述的期限屆滿時；
- (d) (i) 在第7.3(a)段所提述延長期限(如有)的規限下，承授人因任何理由(身故或因下文第8.1(d)(ii)分段所述的一個或以上理由而終止受僱、出任董事、出任或獲委任除外)不再成為參與者之日；  
  
(ii) 承授人基於行為不當，或違反相關僱用合約、服務合約或委聘合約(視情況而定)的重大條款，或按有關破產或無力償債的任何適用法例涵義看似無法支付或沒有合理前景能夠支付債項，或已破產或無力償債，或遭提出破產或清盤呈請，或全面與其債權人訂立任何協議安排或債務重整協議，或因涉及誠信問題而被裁定觸犯任何刑事罪行等理由或(倘由董事局或相關附屬公司董事局決定，視情況而定)基於僱員、僱用方或受僱方將有權按普通法或根據任何適用法律或根據承授人與相關公司(視情況而定)訂立的僱用合約、服務合約或聘用合約(視情況而定)而終止其受僱、出任董事、出任或獲委任的任何其他理由終止受僱、出任董事、出任或獲委任而不再作為參與者之日期。在該情況下，相關公司或主要股東(視情況而定)的董事會或監管機關基於本第8.1(d)(ii)分段訂明的一項或以上理由，而以決議案決議承授人的僱用、出任董事、出任或獲委任已經或沒有被終止，屬不可推翻；
- (e) 本公司清盤開始當日；
- (f) 承授人違反第7.1分段當日；

(g) 董事局按第15段所述註銷購股權當日；或

(h) 並無達成第3段所提述的任何條件。

倘任何購股權根據本第8段失效，本公司對任何承授人概不承擔責任。

8.2 倘行使全部或部分購股權將導致公眾持有之已發行股份總數跌至25%以下(或上市規則規定的有關其他百分比)，則或不會行使已授出惟尚未行使的購股權。

## 9. 可供認購的股份數目上限

9.1 在第9.2分段規限下：

(a) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超過於股東通過批准購股權計劃的決議案當日的股份總數10%，惟本公司根據第9.1(b)分段取得其股東的批准則除外。計算該10%限額將不計及根據購股權計劃條款予以失效之購股權。

(b) 根據購股權計劃，本公司可於股東大會上徵求股東批准，重新釐定第9.1(a)分段所載的10%限額，使經重新釐定限額下可根據購股權計劃及本公司(或其附屬公司)的任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而發行的股份總數，為不超過批准重新釐定限額當日已發行股份總數的10%。計算重新釐定限額時，並不計算先前根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的購股權(包括未行使、已註銷及根據購股權計劃或任何其他購股權計劃失效或已行使的購股權)。在此情況下，本公司須寄發一份載有上市規則規定資料的通函予其股東。

(c) 本公司可另行召開股東大會尋求股東批准，授出超過10%限額之購股權，惟超出該限額之購股權只能授予本公司在獲得有關股東批准前已特別指定之參與者。在該情況下，本公司須向股東發出通函，內載可獲該等購股權之指定參

與者之種類簡介、可授出之購股權之股份數目、可授出之購股權之條款、向指定參與者及授予購股權之目的、解釋該些購股權的條款如何達到有關目的及上市規則所規定之其他資料。

9.2 在第9.1段之任何條款及在第11段之規限下，可於購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權予以行使時發行之股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。如根據購股權計劃及本公司(或其附屬公司)任何其他購股權計劃授出購股權，會導致所發行之股份超過限額，則概不得授出有關購股權。

#### 10. 每名參與者可獲授股份上限

10.1 (a) 在第10.1(b)、(c)及(d)分段的規限下，每名參與者在任何十二個月內獲授之購股權(包括已行使及未行使之購股權)予以行使時所發行及將發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。

(b) 在第10.1(a)分段之規限下，若根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向參與者再授出購股權會導致本公司在截至並包括再授出當天的十二個月內授予及將授予參與者之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)全部行使後所發行及將發行之股份超過已發行股份總數之1%，則必須另行召開股東大會尋求股東批准(會上參與者及其聯繫人必須放棄投票權)。於股東批准前，必須訂定將授予該參與者的購股權數目及條款(包括認購價)，並應以建議該進一步授出購股權的董事局會議日期，作為授出購股權的日期以計算認購價。在此情況下，本公司須向其股東寄發一份通函，載列(其中包括)該參與者的身份、將授出的購股權(及過去授予該參與者的購股權)數目及條款以及上市規則規定的其他資料。

(c) 除第9段及第10.1(a)及10.1(b)段外，若授予任何購股權之參與者為董事、本公司最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人，必須先得獨立非執行董事批准(身為承授人之獨立非執行董事不計算在內)。

(d) 除第9段及第10.1(a)及10.1(b)分段外，倘董事局建議向主要股東、獨立非執行董事或其任何聯繫人授予任何購股權，會令計至有關人士根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授購股權當日止之12個月內所有已授予或將授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)予以行使後所發行及將發行之股份：

(i) 合計超過已發行股份總數之0.1%；及

(ii) 根據各授出日期之股份收市價計算之總值超逾5,000,000港元，

則該等授予購股權之建議必須經股東於股東大會上批准。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有所有上市規則規定該等條款之通函。於該股東大會上，有關參與者及所有本公司關連人士須就決議案放棄投贊成票。任何於股東大會上就有關是否通過授予該等購股權進行的表決，均須以投票表決方式進行。

10.2 受第9.1、9.2及10.1分段之規限下，本公司如作出資本化發行、供股、合併、分拆、削減本公司股本或其他情況(除發行股份作為交易代價外)以變更股本結構，可調整股份數目至第9.1、9.2及10.1分段所述之最高上限，此調整須按獨立財務顧問或本公司當時核數師(「核數師」)(彼等作為專家而並非仲裁者)以書面方式向董事確認為公平及合理。

## 11. 股本結構變動

倘本公司之股本結構因根據適用法律規定及聯交所規定而進行資本化發行、供股、分拆、合併或削減本公司股本而出現任何變動，且仍有購股權可予行使時(不包括因就本公司為其中一方之交易而發行股份作為代價而導致本公司股本結構出現任何變動)，則將對以下作出相應修訂(如有)：

(i) 尚未行使之購股權涉及之股份數目或面值；及／或

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權行使方法 (如適用) ，

則獨立財務顧問或核數師須按董事局要求，以書面形式向董事 (不論對整體或某位指定承授人) 確認彼等之意見為公平合理，且該等修訂是符合上市規則第17.03(13)條的規定，且承授人於本公司已發行股本所佔比例與之前所享有之比例盡可能相同，惟任何該等修訂不可導致股份以低於其面值發行及／或於取得股東之特別事先批准前作出任何有利於承授人的調整。獨立財務顧問或核數師之身份在本段為專家而不是仲裁者，在缺乏明顯的錯誤下，其證明書是最終的及對本公司和承授人均具有約束力。獨立財務顧問或核數師之費用須由本公司承擔。

## 12. 股本

行使購股權受制於股東在股東大會上批准任何需要增加本公司法定股本。由於此限制，董事局須確保有足夠可用但未發行之本公司法定股本令購股權之行使要求可繼續維持。

## 13. 爭議

若有任何關於購股權計劃 (無論是股份數目、購股權主體內容、行使價或其他) 之爭議可提交本公司委任之核數師或獨立財務顧問作決定，彼等作為專家而並非仲裁者，故其決定屬最終決定、不可推翻及具有約束力。

## 14. 購股權計劃之修改

14.1 除以下在購股權計劃中之條款外，董事局可通過決議案全權酌情修訂購股權計劃條款之內容：

- (a) 第1.1分段「承授人」、「購股權期間」及「參與者」之釋義；
- (b) 在上文段落及第4.1、5.1、5.2、5.3、6、7、8、9、10、11段及分段及本第14段之條款；及
- (c) 上市規則第17.03條所述一切該等其他事宜，

除非獲股東於股東大會上之事先批准，否則不得作出有利於參與者之修改，並須確保有關修改不會對在修改前已授出或同意授出之購股權之條款有負面影響(除獲大部份受影響之承授人同意或認許，猶如股東根據本公司當時章程細則對股份所附權利作出更改外)。

14.2 除非修改是根據購股權計劃現有條款自動生效，購股權計劃之條款及條件之任何重要修訂或對已授出購股權條款之修改或影響參與者權益之任何變動或修訂，必須經股東於股東大會上批准。

14.3 購股權計劃或購股權之條款修訂後仍必須符合上市規則第十七章之有關要求。

14.4 任何購股權計劃條款之修訂有關董事或計劃管理人之任何權力變更必須經股東於股東大會上批准。

## 15. 註銷已授出之購股權

董事局可隨時按絕對酌情權註銷任何已授出但未行使之任何購股權。倘本公司註銷購股權及向同一購股權持有人作出要約授予新購股權，有關新購股權的授出要約僅可在第9段所述股東批准根據購股權計劃可授出之購股權(以未授出及不包括已註銷之購股權為限)限額之內。

## 16. 購股權計劃之終止

本公司可於股東大會通過普通決議案或由董事局隨時終止購股權計劃之運作，在有關情況下將不會進一步授出購股權，但購股權計劃之條文在所有其他方面仍具有十足效力及作用。於有關終止後，根據購股權計劃授出之購股權(包括已行使或尚未行使之購股權)詳情須根據上市規則於致股東通函中作出披露，尋求隨後成立的首個新計劃的批准。根據購股權計劃，所有於購股權計劃前終止前授出但尚未行使的購股權將於自購股權計劃終止日期起6個月期間持續有效及可予行使。

## 17. 其他事項

購股權計劃及據此授出的所有購股權須受到不時生效的香港法例監管，並按其詮釋。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事或本公司行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份（定義見《證券及期貨條例》第XV條）或債券中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	股份數目	身份	持股概約百分比
遠洋地產控股有限公司	李振宇	1,392,000 (好) (附註)	實益擁有人	0.03%
遠洋地產控股有限公司	沈培英	3,860,000 (好) (附註)	實益擁有人	0.07%
遠洋地產控股有限公司	李洪波	1,320,000 (好) (附註)	實益擁有人	0.02%

附註：此等為遠洋地產控股有限公司根據其購股權計劃向有關董事授出購股權下之相關股份。

「好」字表示股份為好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司董事或行政人員概無於本公司或任何其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)

根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

- (b) 於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或行政人員除外)或法團擁有《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須知會本公司之本公司股份或相關股份之權益及淡倉：

股東名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
遠洋地產控股有限公司 (附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
耀勝發展有限公司 (附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
信洋國際有限公司 (附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
遠洋地產(香港)有限公司 (附註)	所控制法團之權益	312,504,625 (好)	70.15%
盛美管理有限公司 (附註)	實益擁有人	312,504,625 (好)	70.15%

附註：312,504,625股股份由盛美管理有限公司全資擁有，而盛美管理有限公司則由遠洋地產(香港)有限公司全資擁有。遠洋地產(香港)有限公司由信洋國際有限公司全資擁有，而信洋國際有限公司則由耀勝發展有限公司全資擁有。耀勝發展有限公司由遠洋地產控股有限公司全資擁有。

「好」字表示股份為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政人員概無發現任何其他人士(惟本公司董事或行政人員除外)或法團擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須知會本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

### 3. 服務合約

截至最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何一年內若本集團終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約或服務協議。

### 4. 訴訟

據董事所知悉，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且概無重大訴訟或申索仍未裁決或對本公司或其任何附屬公司構成威脅。

### 5. 董事之競爭權益

據董事所知悉，董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無被視為於任何對本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 6. 董事於資產及合約之權益

除本通函所披露者外，截至最後實際可行日期：

- (i) 除李振宇先生作為出售事項公司慶東之董事外，自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目之日期)起，任何董事概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (ii) 概無董事於與本集團業務有重大關係(截至最後實際可行日期仍屬有效)之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 7. 專家之資格及同意

- (i) 以下為供載入本通函提供意見之專家之資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	一間全球性房地產服務集團，提供地方、區域及國際水平的全面服務，擁有專業估值團隊，包括英國皇家特許測量師學會成員、香港測量師學會及香港註冊專業測量師

海通國際資本有限公司 根據《證券及期貨條例》可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

- (ii) 於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有任何權利(不論法律上是否可行)以認購或提名若干人士認購本集團任何成員公司之證券，而自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表之結算日期)起，上述專家概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (iii) 中和邦盟評估有限公司及獨立財務顧問已各自提出且並無撤銷其書面同意以發行本通函連同其函件及估值證書及其名稱及建議及意見分別於其他形式及文意出現之引述。

## 8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司緊隨本通函刊發前兩年內並無訂立重大合約(並非於一般商業情況下訂立之合約)：

- (i) 出售協議；
- (ii) (a)盛洋地產(香港)有限公司作為買方與遠洋地產(香港)有限公司作為賣方於二零一一年五月十一日就買賣萬力投資有限公司全部已發行股本而訂立的買賣協議(「收購協議」)；及(b)盛洋地產(香港)有限公司及遠洋地產(香港)有限公司於二零一一年五月十二日就自二零一一年五月十二日起終止收購協議而訂立的函件協議；及
- (iii) 日期為二零一零年六月二十九日由梁樹榮先生、梁妙琮女士、天豐行集團有限公司及Snowdon International Limited作為賣方，袁天凡作為擔保人，以及遠洋地產(香港)有限公司作為買方而訂立之協議，有關買賣合共307,495,075股股份，總代價為474,184,324港元(須根據上述協議之調整而釐定)。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道89號力寶中心2期37樓3709室。

- (b) 本公司秘書顏翠雲女士為特許秘書及行政人員公會之會士與香港公司秘書公會之會士。
- (c) 本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 倘本通函之中英文版本出現不一致之情況，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

以下文件可自本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期內一般營業時間於本公司主要營業地點閱覽：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 出售協議；
- (iii) 購股權計劃之規則；
- (iv) 獨立財務顧問函件；
- (v) 本通函附錄二所載中和邦盟評估有限公司之估值報告；
- (vi) 本公司分別截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (vii) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (viii) 本附錄「專家之資格及同意」一段所提述之書面同意；及
- (ix) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### Gemini Property Investments Limited

### 盛洋地產投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:174)

### 股東特別大會通告

茲通告盛洋地產投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年六月二十三日(星期四)上午十時三十分假座香港德輔道中19號環球大廈10樓舉行股東特別大會，藉以酌情考慮通過下列決議案：

#### 特別決議案

1. 「動議待香港公司註冊處批准後，將本公司的名稱由「Gemini Property Investments Limited (盛洋地產投資有限公司)」更改為「Gemini Investments (Holdings) Limited (盛洋投資(控股)有限公司)」，並授權本公司董事(「董事」)進行彼等按絕對酌情權認為必須或權宜之一切有關事項、契約及事宜以及簽立一切文件以促使上述更改公司名稱生效。」

#### 普通決議案

2. 「動議透過增加3,500,000,000每股面值為0.05港元之普通股，將本公司法定股本由35,000,000港元增加至210,000,000港元，該等新股於發行時與本公司現有普通股在各方面均享有同等權利。」
3. 「動議：—
  - (a) 批准、確認並追認Virtue Time Holdings Limited(「買方」)與本公司訂立日期為二零一一年五月十一日之有條件協議(「出售協議」)以買賣慶東有限公司(「慶東」)18,000股股份，佔慶東已發行股本90%，代價為137,000,000港元(其副本註有「A」字樣，並經由大會主席簽署以資識別)及所有據此擬進行之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)或不時獲董事局授權之任何人士、或如需蓋上法團印章則任何兩名董事代表本公司簽立或進行彼等按絕對酌情權認為必需、可取或權宜之一切文件及有關事項，以促使出售協議生效及實行所有據此擬進行之交易或據出售協議進行或有關之事宜所附帶、附屬或相關之交易，以及同意就出售協議及／或據此擬進行之更改、修訂、豁免、變動或延期。」

#### 4. 「動議：—

- (a) 惟待及先取決於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准可能根據本公司的建議購股權計劃(「購股權計劃」，其規則載於註有「B」字樣已提交大會並由大會主席簽署以資識別之文件內)可能授出的任何購股權於行使時而發行及配發的本公司股份(「股份」)上市及買賣後，批准並採納購股權計劃並授權董事就使購股權計劃具有十足效力及作用而言作出或訂立所有屬必要或權宜的行動或交易、安排及協議，包括但不限於：
- (i) 管理購股權計劃，據此，購股權將授予符合購股權計劃資格的參與者以認購股份；
  - (ii) 不時修改及／或修訂購股權計劃，惟須按照購股權計劃有關修改及／或修訂的條文進行有關修改及／或修訂；
  - (iii) 在聯交所證券上市規則的規限下，不時配發及發行根據行使購股權計劃的購股權時規定須發行的股份數目；
  - (iv) 於適當時間向聯交所及任何證券交易所(已發行股份當時在該證券交易所上市)申請批准其後根據行使購股權計劃的購股權時不時發行及配發的任何股份上市及買賣；
  - (v) 於其認為合宜及權宜之情況下，同意由有關當局就購股權計劃要求或施加的條件、修改及／或更改；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權董事按照購股權計劃的規則授出認購最多佔通過本決議案當日已發行股本總額10%的股份(定義見通函)的購股權、根據行使已授出的購股權時發行及配發股份、按照購股權計劃條款管理購股權計劃，並在董事認為合宜的情況下採取所有必要的相關行動。」

承董事局命  
盛洋地產投資有限公司  
主席  
沈培英

香港，二零一一年五月三十一日

註冊辦事處：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心2期  
37樓3709室

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會及於上述大會上投票之任何股東均可委任一名代表，若持有兩股或以上之股份，均可一名以上代表代其出席及代其投票。代表毋需為本公司股東。
- (b) 代表委任表格連同任何授權書或其他經簽署授權文件(如有)或經由公證人證明之該等授權文書之副本須於上述大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。
- (c) 倘有任何股份擁有多名聯名登記持有人，該等人士中任何一人可於任何大會以個人方式或透過代表進行投票，就該(等)股份而言該名人士乃唯一有權進行投票者；惟倘該等聯名登記持有人多於一名以個人方式或透過代表出席任何大會，上述出席人士其中一人名列本公司股東名冊首名者，就該(等)股份而言乃唯一有權進行投票者。

於本通告日期，本公司董事如下：

執行董事：  
李振宇先生

非執行董事：  
沈培英先生  
李洪波先生

獨立非執行董事：  
羅子麟先生  
盧煥波先生  
鄭允先生