

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  
澳洲物業項目的  
須予披露交易**

**投資事項**

於二零一四年一月二十四日，盛洋海外(本公司的間接全資附屬公司)與受託人及ICD Land 訂立認購協議，據此(其中包括)，盛洋海外同意認購該信託的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人的199股受託人股份，總代價為14,285,714澳元(相等於約97,700,000港元)。聯同認購協議，訂約方亦於同日訂立證券持有人協議，以規管該信託與受託人的事務。

**上市規則的涵義**

由於投資事項的適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，投資事項構成本公司一項須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，投資事項遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

**緒言**

於二零一四年一月二十四日，盛洋海外(本公司的間接全資附屬公司)與受託人及ICD Land 訂立認購協議，據此(其中包括)，(i)盛洋海外同意認購該信託的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人的199股受託人股份，總代價為14,285,714澳元(相等於

約97,700,000港元)；及(ii) ICD Land同意認購該信託的791個普通單位及57,500,213個B類單位，以及791股受託人股份，總代價為57,501,795澳元(相等於約393,300,000港元)。聯同認購協議，訂約方亦於同日訂立證券持有人協議，以規管該信託及受託人的事務。認購協議及證券持有人協議的詳情載列如下。

## **認購協議**

### **日期**

二零一四年一月二十四日

### **訂約方**

- (i) 盛洋海外；
- (ii) ICD Land；及
- (iii) 受託人(以其個人身份及其作為該信託受託人的身份)。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，ICD Land、該信託、受託人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **標的事項**

根據認購協議，(i)盛洋海外同意認購該信託的199個普通單位及14,285,316個A類單位，以及受託人的199股受託人股份；及(ii) ICD Land同意認購該信託的791個普通單位及57,500,213個B類單位，以及受託人的791股受託人股份，全部按每個單位或每股受託人股份(視情況而定)1.00澳元的認購價認購。

盛洋海外及ICD Land將予認購的普通單位與ICD Land於認購協議日期持有的現已發行普通單位享有同等權益。盛洋海外及ICD Land將予認購的受託人股份與ICD Land於認購協議日期持有的現已發行受託人股份享有同等權益。

## 代價

根據認購協議，將予認購的受託人股份及單位的總認購價格如下：

	盛洋海外 澳元	ICD Land 澳元
普通單位	199	791
A類單位	14,285,316	—
B類單位	—	57,500,213
受託人股份	199	791
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>14,285,714</u>	<u>57,501,795</u>

受託人股份及普通單位的總認購價格須於認購協議完成後，(其中398澳元由盛洋海外及1,582澳元由ICD Land)以現金支付予受託人，而相關數目的受託人股份及普通單位須相應地發行予盛洋海外及ICD Land。

A類單位的總認購價格14,285,316澳元(相等於約97,700,000港元)須由盛洋海外根據受託人不時按照認購協議及證券持有人協議送達的提取通知以現金支付，其後相應的A類單位須發行予盛洋海外。

B類單位的總認購價格50,000,213澳元(相等於約342,000,000港元)須由ICD Land根據受託人不時按照認購協議及證券持有人協議送達的個別提取通知以現金支付，其後相應的B類單位須發行予ICD Land。認購格價餘額7,500,000澳元(相等於約51,300,000港元)須於受託人就該地塊取得城市規劃許可證後視作已獲履行，而該等數目的B類單位須獲發行予ICD Land。前述安排由各訂約方經考慮ICD Land於(包括但不限於)取得該地塊所作努力及貢獻及該地塊於二零一三年四月後的增值後而達致。

盛洋海外應付的認購款項乃盛洋海外、ICD Land及受託人經計及該項目的估計總發展成本及該地塊的發展潛力後釐定，並將以本集團的內部資源撥付。

## 先決條件

根據認購協議，盛洋海外及ICD Land有關認購受託人股份及該等單位的承諾將不會生效及並無約束力，直至：

- (i) 澳洲財政部長(或其代表)提供書面意見(不論附帶澳洲的外國投資政策並無反對認購事項的條件與否)；或
- (ii) 盛洋海外及ICD Land(視乎情況而定)根據一九七五年外國收購及併購法(聯邦)向澳洲財政部長發出各自的認購通知後，澳洲財政部長因時效消失而不再有權根據該法案第三部份作出任何命令。

於本公告日期，上述條件概未達成。倘先決條件未能於認購協議日期後三個月內(或認購協議的訂約方可能書面協定的有關較後日期)達成，則(i)盛洋海外有權終止認購協議；及(ii)ICD Land在盛洋海外同意下有權終止認購協議。

## 完成

認購協議將於緊隨上文所述認購協議的所有先決條件達成後完成。

## 該信託及受託人

### 該信託

該信託由日期為二零一三年七月三日的信託契據構成並受其規管。該信託的目標是完成該項目。ICD已同意根據日期為二零一三年四月十七日的出售合約收購該地塊，而受託人已根據ICD於二零一三年七月八日的提名代表該信託成為該地塊的持有人。於認購協議日期，除就該地塊支付的按金1,900,000澳元(相等於約13,000,000港元)及就該項目資本化成本約1,600,000澳元(相等於約10,900,000港元)(乃以ICD提供的貸款撥付)外，該信託並無任何其他重大資產或負債，且尚未開始任何營運。於二零一三年十二月三十一日，該信託的資產淨值為10澳元(相等於約68.4港元)。

該信託的實益權益分為該等單位，即普通單位、A類單位及B類單位。於認購協議日期及緊隨認購款項全數支付及受託人取得該地塊的城市規劃許可證後的該等單位持有人如下：

### 於認購協議日期

	普通單位	A類單位	B類單位
盛洋海外	—	—	—
ICD Land	10	—	—
	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>10</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

### 緊隨認購款項全數支付及受託人取得該地塊的城市規劃許可證後

	普通單位	A類單位	B類單位
盛洋海外	199	14,285,316	—
ICD Land	801	—	57,500,213
	<u>1,000</u>	<u>14,285,316</u>	<u>57,500,213</u>
	<u><u>1,000</u></u>	<u><u>14,285,316</u></u>	<u><u>57,500,213</u></u>

該等單位的權利、限制及義務載列如下：

### 單位持有人會議

倘受託人收到書面請求書要求召開有關會議以考慮建議決議案，而該請求書經持有合資格就該決議案投票的票數25%以上的單位持有人簽署，則單位持有人會議必須召開及舉行。單位持有人會議須以投票方式進行表決，而A類單位及B類單位持有人僅有權分別於僅為A類單位及B類單位召開的會議上投票。

### 收入及資本分派

A類單位持有人可享有稅前優先回報(「**A類優先回報**」)，表示於某一特定時間，受託人釐定的金額，相等於(i)A類單位的總認購款項(「**A類資本**」)減退還予持有人的任何A類資本之後，以年利率8%計算；或(ii)倘大多數完成日期已在A類單位持有人的同意下延期，於延期期間A類資本減退還予持有人的任何A類資本之後，以年利率12%計算，按實際、每日及累計基準計算。

B類單位持有人可享有稅前優先回報(「**B類優先回報**」)，表示於某一特定時間，受託人以下列方式計算的正數金額(如有)：

$$A/B \times (C - D)$$

其中：

A = 持有人持有的B類單位數目；

B = 已發行B類單位總數；

C = 項目成本回報(定義見下文)，上限為以下公式中變數「G」款項的20%；及

D = 相等於A類優先回報的款項。

該項目的項目成本回報(「**項目成本回報**」)為相等於以下公式的百分比：

$$((F/G) - 1) \times 100\%$$

其中：

F = 受託人從銷售該項目的公寓單位、商業及零售空間、停車位及儲物空間所收取的所有收益；及

G = 直接及間接地就該項目合理產生的所有成本(不包括根據發展管理協議應付予ICD的費用以及商品及服務稅)。

受託人必須釐定可供受託人使用以於各分派期末支付分派的現金。此金額將於考慮受託人其後須就該項目作出的預測或預期現金流量或流出後釐定。向單位持有人作出的分派應按以下優先次序按比例作出：

- (i) 首先，就A類單位分派予A類單位持有人，直至其(就當前及每個前分派期而言)獲支付的總額相等於當時的A類優先回報；
- (ii) 第二，就A類單位分派予A類單位持有人，直至其(就當前及每個前分派期而言)獲支付的總額相等於A類資本；

- (iii) 第三，就B類單位分派予B類單位持有人，直至其(就當前及每個前分派期而言)獲支付的總額相等於當時的B類優先回報；
- (iv) 第四，就B類單位分派予B類單位持有人，直至其(就當前及每個前分派期而言)獲支付的總額相等於B類單位的總認購款項(「**B類資本**」)；及
- (v) 第五，扣除應付予該項目的發展經理(即ICD)的獎金費用(定義見下文)後分派予普通單位持有人。

### **可轉讓性**

該等單位經單位持有人批准後可予轉讓。

### **贖回及註銷**

該等單位的持有人並無權利要求贖回該等單位，受託人亦無義務贖回該等單位。受託人可於各A類單位的持有人全數收到A類優先回報及A類資本後任何時間註銷A類單位。受託人可於各A類單位的持有人收到A類優先回報及A類資本以及各B類單位的持有人全數收到B類優先回報及B類資本後任何時間註銷B類單位。於A類單位或B類單位(視乎情況而定)註銷時，毋須向A類單位或B類單位的持有人支付任何代價。除非受託人贖回各其他單位持有人持有的相同比例普通單位，受託人可於所有A類單位及B類單位註銷後贖回普通單位(惟經各其他單位持有人同意除外)。普通單位的贖回價須按該信託當時的資產淨值除以已發行普通單位數目計算，並須於受託人決定贖回普通單位日期起計30天內全數支付。

### **額外資金出資**

在該項目出現成本超支的情況下，盛洋海外擁有絕對酌情決定權可選擇是否按備考基準作出額外資金出資。倘盛洋海外選擇不向該項目提供額外資金，則ICD Land須作出額外權益出資，或促使另一名投資者藉認購與現有單位的權利及義務相同的額外單位作出權益出資。

## 終止

倘受託人未能於認購協議日期起計六個月內取得該地塊的城市規劃許可證，則受託人必須在盛洋海外的書面要求下，按照認購協議及信託契據的條款終止該信託。盛洋海外有權於向受託人提交書面要求五個營業日內獲退還已作出的所有資本出資連按實際、每日及累計基準以年利率8%計算的利息。

該信託亦須於以下兩者的較早者終止：(i) 受託人在於終止日期前最少五個營業日向單位持有人發出的書面通知中指明並取得所有單位持有人同意日期(除非所有單位持有人另有協定)；及(ii) 按照信託契據或根據法律釐定的有關其他日期。

## 終止後分派

變現的所得款項淨額在就該信託終止後的所有實際及預期負債及開支作出撥備後，必須按以下次序分配及分派予單位持有人：(i) 支付予A類單位持有人的總額達到A類優先回報；(ii) 支付予A類單位持有人的總額達到A類資本；(iii) 支付予B類單位持有人的總額達到B類優先回報；(iv) 支付予B類單位持有人的總額達到B類資本；及(v) 普通單位持有人。

## 受託人

受託人於二零一三年七月三日成立，純粹為以信託形式代單位持有人持有該信託的一切相關財產、權利及收入而成立。受託人自其註冊成立以來尚未開始營運。受託人於二零一三年十二月三十一日的資產淨值為10.0澳元(相等於約68.4港元)。

受託人股份僅會由單位持有人持有。受託人於認購協議完成前及緊隨認購協議完成後的股權架構如下：

	完成前		緊隨完成後	
	受託人 股份數目	%	受託人 股份數目	%
ICD Land	10	100.0	801	80.1
盛洋海外	—	—	199	19.9
	<u>10</u>	<u>100.0</u>	<u>1,000</u>	<u>100.0</u>

## **證券持有人協議**

聯同訂立認購協議，訂約方亦訂立證券持有人協議，以規管該信託與受託人的事務。證券持有人協議的主要條款載列如下。

### **日期**

二零一四年一月二十四日

### **訂約方**

- (i) 盛洋海外；
- (ii) ICD Land；及
- (iii) 受託人。

### **期限**

證券持有人協議於簽訂時生效並將於以下兩者的較早者終止：

- (i) 單位持有人與受託人股份持有人或若干其他人士成為所有該等單位的唯一擁有人當日；及
- (ii) 該信託完成清盤後20個營業日。

### **財務安排**

盛洋海外及ICD Land須根據認購協議認購該等單位。盛洋海外及ICD Land於提取通知所示各提取日期的承擔比例必須相同，除非雙方另有協定。

倘有關澳洲商品及服務稅的融資不足，則ICD Land將透過無抵押貸款提供所需款項以支付有關發展該地塊的任何有關稅項。除認購協議或證券持有人協議中訂明，或在相關單位持有人同意下或出資人要求就該項目提供任何母公司支持外，單位持有人毋須就該項目、該信託或受託人提供任何資金、財務融通、擔保或其他類似承諾或聯繫證明。

## **持有人委員會**

持有人委員會將為該信託的管理團體，負責就該信託的業務作出日常決定，並可向受託人作出指令及指示。持有已發行普通單位最少5%的各單位持有人有權委任一名持有人委員會成員。因此，盛洋海外及ICD Land各自有權委任一名持有人委員會成員。各持有人委員會成員有權行使等同其所持有普通單位數目的票數。

## **受託人的管理**

受託人董事局負責受託人的整體方向及管理，以及制訂將應用於受託人的政策。受託人的最高董事數目將等於受託人股份持有人數目或成員可能通過一致董事決議案決定的有關較高數目。最初，受託人董事局將有兩名董事，盛洋海外及ICD Land各自委任一名董事。除持有人委員會另有批准外，持有人委員會的成員須與受託人董事局的成員相同。

除根據澳洲二零零一年公司法(聯邦)規定須取得股東批准或證券持有人協議訂明的事項外，一切有關受託人的事項將由其董事釐定。

盛洋海外及ICD Land享有於受託人董事局會議及股東會議上投票的權利，乃以其所持有的受託人股份數目按比例釐定。

## **發行新該等單位及受託人股份**

受託人僅可(i)按照認購協議發行新受託人股份；(ii)在持有人委員會決定該信託的資金不足以完成該項目，且新該等單位將為換取完成該項目所需資金款項而發行的情況下發行新受託人股份；或(iii)通過該信託的一致董事決議案批准後發行新受託人股份。

## **股東保留事項**

任何涉及根據二零零一年公司法(聯邦)規定須取得受託人股份持有人批准的事項或有關該信託的其他重大企業事項(包括但不限於對信託契據作出任何重大變更及有關向單位持有人作出分派的事項)的決議案，必須獲受託人股份持有人一致通過。

## A類單位的退出安排

除經盛洋海外同意，否則受託人不得向盛洋海外以外人士發行任何A類單位。

倘於大多數完成日期，各A類單位仍未註銷且不能根據信託契據予以註銷，則ICD Land必須向受託人借出足夠金額，讓受託人可註銷各A類單位。

## B類單位的退出安排

各B類單位於所有A類單位獲註銷，方會註銷。

## 該地塊及該項目的資料

該地塊位於澳洲墨爾本127-141 A'Beckett Street，坐落於墨爾本的中央商業區，佔地面積約1,896平方米。該地塊現時由一名獨立第三方擁有。ICD已同意根據日期為二零一三年四月十七日的出售合約按19,000,000澳元(相等於約130,000,000港元)的代價收購該地塊，並於其後於二零一三年七月八日同意提名受託人代表該信託作為該地塊的持有人。收購該地塊的10%代價已由受託人支付，而代價的餘額須於二零一四年十月前支付。受託人亦已產生建築師、測量師及其他相關費用約1,600,000澳元(相等於約10,900,000港元)，經已資本化作為該項目成本其中部份。前述付款由來自ICD的一筆貸款撥付。

根據該項目的現行設計，該地塊計劃發展為一幢65層高、總建築面積約45,270平方米、共有632個公寓單位及205個停車位的住宅大樓。建築工程預期將於二零一五年二月前後開始並於二零一七年十月前完成。公寓單位及停車位預期將於二零一四年二月開始進行預售。根據現時的建築計劃，預期該項目的總發展成本約為202,200,000澳元(相等於約1,383,000,000港元)。盛洋海外及ICD Land就A類單位及B類單位應付的認購款項中，(i) 3,500,000澳元(相等於約23,900,000港元)將用作償還於認購協議日期該信託結欠ICD的貸款；(ii) 17,100,000澳元(相等於約117,000,000港元)將用作清償該地塊代價的餘下部份；及(iii) 43,700,000澳元(相等於約298,900,000港元)將用作該項目的發展成本。該項目發展成本的餘下部份將以銀行貸款撥付。

根據受託人與ICD訂立的發展管理協議，後者已獲委任為該項目的獨家發展經理。其須負責管理該項目的項目成本及日常運作，包括但不限於(i)委任承建商、次承建商及顧問；(ii)監督建造商；(iii)統籌該項目的設計及建築；(iv)取得一切所需批准；及(v)安排債務融資(如需要)。受託人須每月向ICD付還進行該項目的成本。作為該項目的發展經理，ICD亦可享有獎金費用(「獎金費用」)，相等於項目成本回報超出項目成本回報計算公式中變數「G」款項20%的金額的50%。

## 進行投資事項的理由

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事物業投資、證券投資及基金管理業務。盛洋海外主要從事投資控股。

本集團的現有投資包括(i)於香港的物業投資；(ii)全球上市股票的證券投資；及(iii)貨幣及商品投資。自二零一三年六月以來，本集團亦已於若干基金投資約845,000,000港元。本集團的目標為透過採用積極但審慎的投資方法增加其投資回報。

董事局認為，投資事項與本集團的投資目標一致，有助本集團分散投資風險，並透過有效獲取本集團目前可能尚無法直接獲取的較廣泛投資渠道，進一步提升本集團核心業務的回報率。該項目位於澳洲，在地理上與本集團的現有投資組合甚少重疊。鑒於該地塊的位置優越及澳洲墨爾本物業市場於二零一三年強勁復甦(由根據澳洲統計局網站，澳洲墨爾本的房地產價格指數由二零一二年九月至二零一三年九月的年增長率約為6.8%可見)，董事局對澳洲墨爾本的房地產市場及該項目的前景持樂觀態度。

ICD Land為於澳洲註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。ICD為於澳洲註冊成立的有限公司，亦為ICD Land的全資附屬公司，自二零零九年主要從事物業發展。董事認為，與富經驗的澳洲物業發展商ICD及ICD Land合作，並於該項目投資可享8%保證優先回報的少數權益以控制本集團的風險，均符合本公司的利益。

投資事項的投資金額乃經考慮本集團可動用的現有財務資源及該項目的資金需求而釐定。盛洋海外就投資事項應付的認購款項 14,285,714 澳元(相等於約 97,700,000 港元)將以本集團的內部資源撥付。投資事項將於本集團的財務報表中入賬列作可供出售投資。

經考慮上述者，董事認為，投資事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於投資事項的適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，投資事項構成本公司一項須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，投資事項遵守申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	澳洲墨爾本的銀行開放日常辦公的任何日子(星期六及星期日除外)
「A類單位」	指	該信託中每個面值 1.00 澳元的單位，提供該信託實益權益的不分割份數，具有本公告「該信託及受託人」一節中概述的權利、義務及限制
「B類單位」	指	該信託中每個面值 1.00 澳元的單位，提供該信託實益權益的不分割份數，具有本公告「該信託及受託人」一節中概述的權利、義務及限制

「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
「分派計算日」	指	受託人各財政年度的最後一日或受託人指定的任何其他日子
「分派期」	指	分派期指(i)就首個分派期而言，自該信託設立起至下一個分派計算日止期間；(ii)就最後分派期而言，自前一個分派計算日後當日起至該信託清盤當日止期間；及(iii)於所有其他情況下，自前一個分派計算日後當日起至下一個分派計算日止期間
「盛洋海外」	指	盛洋海外投資有限公司，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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「持有人委員會」	指	根據證券持有人協議成立作為該信託管理團體的該等單位持有人委員會
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「ICD」	指	Innovative Construction and Development Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立的有限公司，為ICD Land的全資附屬公司
「ICD Land」	指	ICD Land Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立的有限公司
「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

「投資事項」	指	盛洋海外根據認購協議建議對199股受託人股份、199個普通單位及14,285,316個A類單位作出的投資
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數完成日期」	指	以下三者的較早者：(i)該項目的公寓單位及零售空間的實用面積85%結算發生當日或所有A類單位持有人同意的有關較長期間(不超過三個月)；(ii)向盛洋海外及ICD Land送達首次提取通知後48個月或所有A類單位持有人同意的有關較長期間(不超過三個月)；或(iii)該信託被終止當日
「普通單位」	指	該信託中每個面值1.00澳元的單位，提供該信託實益權益的不分割份數，具有本公告「該信託及受託人」一節中概述的權利、義務及限制
「該項目」	指	建議於該地塊上發展一幢住宅大樓
「證券持有人協議」	指	受託人、盛洋海外及ICD Land於二零一四年一月二十四日訂立的協議，以規管該信託及受託人的事務
「股東」	指	本公司已發行股本中每股0.05港元普通股的持有人
「該地塊」	指	位於澳洲墨爾本127-141 A'Beckett Street的地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	受託人、盛洋海外及ICD Land於二零一四年一月二十四日訂立的協議，內容有關(其中包括)投資事項
「該信託」	指	A'Beckett Street Trust，根據澳洲法律設立

「信託契據」	指	日期為二零一三年七月三日的信託契據(經日期為二零一三年七月十九日及二零一四年一月二十四日的補充契據所修訂及補充)，構成該信託
「受託人」	指	P0006 A'Beckett Pty Ltd.，於澳洲註冊成立的有限公司
「受託人股份」	指	受託人股本中每股面值 1.00 澳元的普通股
「單位持有人」	指	單位的持有人
「該等單位」	指	A類單位、B類單位及／或普通單位(各稱為「單位」)
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「港元」	指	香港法定貨幣港元

除文義另有所指外，澳元乃按 1 澳元兌港幣 6.84 元的匯率換算為港幣，僅供說明。概無作出任何聲明，表示任何港元或澳元金額可能已或可以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，二零一四年一月二十四日

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  
 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