

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他證券註冊交易商、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所有盛洋投資(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購盛洋投資(控股)有限公司證券的邀請或要約。



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)

(1) 涉及發行可換股優先股
的關連交易

(2) 建議授出特別授權
以發行可換股優先股及兌換股份

(3) 建議採納新公司細則

及

(4) 暫停辦理過戶登記手續

盛洋投資(控股)有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海證券有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事局函件載於本通函第4頁至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁至第20頁。獨立財務顧問函件載於本通函第21頁至50頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一四年十二月二十三日(星期二)上午十時三十分，假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會(或任何續會，視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一四年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 新細則引入的主要變動概要	I-1
附錄二 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港的銀行於其正常營業時間開放辦公的日子(不包括星期六)
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「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，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：174)
「完成日期」	指	認購協議完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「兌換日期」	指	緊隨發出相關證書及兌換通知，並隨附可換股優先股的兌換條款規定的其他文件(倘需要)的日期後的營業日的中午十二時正
「兌換價」	指	行使兌換權後將發行每股普通股的價格3.0港元，可予調整
「兌換權」	指	兌換任何可換股優先股為普通股的權利
「兌換股份」	指	行使兌換權後將予發行的普通股
「可換股優先股股東」	指	於本公司須存置的股東名冊中登記作為可換股優先股的持有人或聯名持有人的人士

釋 義

「可換股優先股」	指	認購人根據認購協議將予認購本公司股本中的新無投票權可換股優先股
「兌換股東」	指	可換股優先股持有人，其全部或部份可換股優先股獲或已獲兌換
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十二月二十三日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及酌情批准(其中包括)認購協議及據此擬進行的交易(包括向董事局授出特別授權以發行可換股優先股及兌換股份)以及建議採納新細則
「現有細則」	指	本公司現有公司細則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體三名獨立非執行董事(即羅子磷先生、盧煥波先生及鄭允先生)組成的董事局獨立委員會，乃由本公司成立以就認購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	第一上海融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關認購協議的條款的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，認購人及其聯繫人士除外
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「新細則」	指	股東擬於股東特別大會上採納的本公司新公司細則
「普通股」	指	本公司股本中的普通股
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「涉及金額」	指	每股可換股優先股3.0港元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	普通股的持有人
「遠洋地產」	指	遠洋地產控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)
「遠洋地產集團」	指	遠洋地產及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	盛美管理有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為遠洋地產的間接全資附屬公司
「認購協議」	指	本公司與認購人於二零一四年十月二十六日就認購1,300,000,000股可換股優先股訂立的有條件認購協議(經日期為二零一四年十一月二十四日之補充協議補充)
「認購價」	指	認購人根據認購協議應以現金支付的發行價每股可換股優先股3.0港元
「收購守則」	指	不時生效及經修訂的香港收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

沈培英先生(首席執行官)
李振宇先生(首席營運官)
黎國鴻先生

香港註冊辦事處及

主要營業地點：

香港
金鐘道89號
力寶中心1座
39樓3902室

非執行董事：

李明先生(榮譽主席)
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

敬啟者：

(1) 涉及發行可換股優先股
的關連交易

(2) 建議授出特別授權
以發行可換股優先股及兌換股份

(3) 建議採納新公司細則

及

(4) 暫停辦理過戶登記手續

緒言

本公司於二零一四年十月二十六日宣佈，(其中包括)

(i) 本公司與認購人(遠洋地產的間接全資附屬公司)訂立認購協議，據此，本公司已

董事局函件

有條件地同意發行，及認購人已有條件地同意按認購價每股可換股優先股3.0港元認購1,300,000,000股可換股優先股；及

- (ii) 董事局建議增設可換股優先股並採納本公司新細則，以納入本通函「可換股優先股的條款」一節概述的可換股優先股條款。為使現有細則符合新公司條例(香港法例第622章)引入的變動，而本公司受該條例所限，故將對現有細則作出多項修訂。董事局建議該等修訂亦綜合於上述新細則。

於二零一四年十一月二十四日，本公司與認購人訂立認購協議的補充協議，據此，可換股優先股的條款已獲修訂，容許董事局可選擇不支付任何股息(定義見下文)。因此，根據香港普遍採納的會計原則，可換股優先股將分類為股權。董事局擬就可換股優先股應用一致的股息派付政策，而倘有足夠的可供分派溢利及現金，則將派付有關股息。除上文所述者外，認購協議所載及／或所述的所有條例、協議、條文、條款及條件將維持十足效力及作用。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)發行可換股優先股的詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就發行可換股優先股致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)新細則引入的主要變動概要；及(v)股東特別大會通告。

認購協議

認購協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一四年十月二十六日(經日期為二零一四年十一月二十四日之補充協議補充)

訂約方： (a) 本公司(作為發行人)；及
(b) 盛美管理有限公司(作為認購人)。

標的事宜： 待下文所述先決條件達成後，本公司將向認購人配發及發行1,300,000,000股可換股優先股。

認購價： 認購人於認購協議完成後應以現金支付每股份股可換股優先股3.0港元，乃經本公司與認購人經考慮普通股的現行市價、每股的資產淨值及本集團的長遠業務前景及發展後公平磋商達致。

董事局函件

認購價每股可換股優先股3.0港元較：

- (a) 普通股於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股1.52港元溢價約97.37%；
- (b) 普通股於二零一四年十月二十四日(即緊接認購協議日期前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股1.63港元溢價約84.05%；
- (c) 普通股於緊接認購協議日期前的連續5個交易日的平均收市價每股約1.33港元溢價約125.56%；
- (d) 普通股於緊接認購協議日期前的連續30個交易日的平均收市價每股約1.18港元溢價約154.24%；
- (e) 普通股於緊接認購協議日期前的連續60個交易日的平均收市價每股約1.15港元溢價約160.87%；及
- (f) 本公司股權持有人於二零一四年六月三十日應佔資產淨值每股普通股1.14港元(按本公司截至二零一四年六月三十日止期間的中期報告所載，本公司股權持有人於二零一四年六月三十日應佔未經審核淨資產約為508,348,000港元及當時的已發行445,500,000股普通股計算)溢價約163.16%。

可換股優先股的應付總認購價為3,900,000,000港元。倘本公司要求，認購人須以等同金額的美元支付有關可換股優先股的認購價，該等同金額乃按彭博於緊接完成日期前兩個營業日香港時間上午十一時正所報港元兌美元於完成日期的基準中間匯率，或本公司與認購人可能書面協定的有關其他匯率而計算。

董事局函件

先決條件：認購協議須待二零一五年六月三十日(或本公司與認購人可能協定的有關較後日期)前發生以下事項，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲准於本公司股東大會上就投票表決批准認購協議及據此擬進行的交易(包括但不限於發行可換股優先股及兌換相關可換股優先股後發行兌換股份)投票的獨立股東通過普通決議案；
- (b) 根據上市規則獲准於本公司股東大會上就投票表決批准採納新細則或修訂現有細則以反映可換股優先股的條款投票的股東通過特別決議案；
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准兌換可換股優先股後將予發行的所有兌換股份上市及買賣；及
- (d) 自香港相關政府或監管機構(包括聯交所)取得及達成本公司有關認購協議及據此擬進行的交易的所有其他必須豁免、同意及批准(倘需要)。

倘認購協議的先決條件未能於二零一五年六月三十日(或本公司與認購人可能協定的有關較後日期)前達成，則認購協議將不再具有任何效力及作用，而認購人及本公司將被解除有關認購協議的所有權利及責任，惟任何先前違反者除外。於最後實際可行日期，概無上述條件經已達成。認購協議的最後截止日期訂於二零一五年六月三十日，以提供靈活性，並讓本公司有足夠時間編製通函及召開股東大會。本公司擬於股東在股東特別大會上通過決議案後，在切實可行的情況下儘快根據認購協議完成發行可換股優先股。

董事局函件

完成： 完成認購可換股優先股將於認購協議的先決條件達成後第五個營業日（或本公司與認購人可能協定的有關其他日期及時間）進行。

本公司將向聯交所申請兌換股份上市及買賣。

本公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求授出特別授權以向認購人配發及發行1,300,000,000股可換股優先股，並向兌換股東配發及發行悉數兌換可換股優先股後可予發行的所有兌換股份。

可換股優先股的條款

可換股優先股的主要條款載列如下：

兌換價： 行使可換股優先股附帶的兌換權後將發行每股普通股的初步兌換價為3.0港元。

兌換價可根據普通股拆細或合併，或根據任何紅股發行發行新普通股而作出調整。任何隨後兌換適用的兌換價在拆細或紅股發行的情況下應按比例下調，或在合併的情況下應按比例上調。

除上文所列者外，概不會因本公司股本任何其他變動而對兌換價作出調整（包括但不限於任何以股代息或其他分派、供股及其他股份發行、認購的選擇權或任何其他可兌換為普通股的證券）。

為免生疑，兌換股東兌換可換股優先股為兌換股份毋須支付任何額外款額，惟兌換產生的稅項及印花稅、發行及登記徵費（如有）除外。

董事局函件

股息： 每股可換股優先股將賦予可換股優先股股東權利，可自本公司合法可供分派且董事局議決將予分派的溢利中收取非累計浮動優先股息（「股息」），每年股息率按涉及金額計為下文確定的浮動利率，就收入而言與可換股優先股享有同等地位的其他股份享有同等地位，但優先於本公司不時已發行的股本中任何其他類別股份（包括普通股）：

- (a) （倘適用）就可換股優先股發行日期起至二零一四年十二月三十一日（包括首尾兩日）期間，按年利率1.937%（經參考香港政府發行的10年期政府債券的現行年度到期收息率）釐定；
- (b) 就二零一四年十二月三十一日後各年的一月一日至六月三十日期間（「各為「首六個月期間」），按相等於香港政府發行的10年期政府債券（或倘在相關時間並無該債券，則為本公司可能全權酌情決定於相關時間擁有與香港政府類似信貸評級的其他政府當局發行的其他類似10年期債務工具）（「相關債務工具」）的年化到期收息率的年利率計算，有關年利率乃根據彭博（或倘彭博在相關時間並無登載該相關債務工具的利率，則為本公司可能全權酌情釐定的其他知名組織、企業或機構（「其他企業」）在首六個月期間的首個營業日上午十一時正（香港時間）所報或登載釐定；及
- (c) 就二零一四年十二月三十一日後各年的七月一日至十二月三十一日期間（各為「第二個六個月期間」），按相等於彭博（或倘彭博在相關時間並無登載該相關債務工具的利率，則為其他企業）在第二個六個月期間的首個營業日上午十一時正（香港時間）登載的相關債務工具年化到期收息率的年利率計算。

除上文所述者外，可換股優先股並無賦予可換股優先股股東任何進一步或其他權利分享本公司溢利。

董事局函件

既定年度(「**相關年度**」)的股息須(A)倘本公司有合法可用作分派的溢利(就此目的而言，經計及在任何時間或就收入而言與可換股優先股享有同地位的任何其他股份作出的任何其他派付或分派)以證明派付相關年度的股息屬合理時，方可宣派及派付；及(B)在以下情況減少或予以剔除：

- (a) 倘本集團於相關年度的經審核綜合除稅後純利(「**經審核年度溢利**」)少於可換股優先股於相關年度產生的股息總額，則就每股可換股優先股於相關年度應付的股息須按比例減少，減幅為在有關減少後，相關年度的所有可換股優先股股息總額相等於經審核年度溢利的金額(就此目的而言，倘上述兩個數字的差額少於100,000港元，則被視為相等)；及
- (b) 倘本集團於相關年度錄得經審核綜合虧損(除稅後)，本公司概不會宣派及派付相關年度的可換股優先股股息。

倘並無於相關年度派付股息，或誠如上文所規定，相關年度的股息金額減少或予以剔除，則並無派付的股息及／或因此而減少的股息金額須予剔除及不會結轉。

儘管上述條文，董事局可選擇不支付任何相關年度的股息，而不論(a)本公司是否有足夠可供分派溢利以支付該相關年度的股息，或(b)經審核年度溢利是否超過可換股優先股就相關年度產生的股息總額。釐定本公司應否支付股息時，董事局將考慮(其中包括)本集團的盈利能力、現金流量要求及可動用現金資源(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)，並考慮遠洋地產向本集團提供的支持。倘本公司選擇不支付任何相關年度的股息，並無派付的相關年度股息須予剔除及不會結轉。

董事局函件

兌換權： 受限於下文所列有關兌換權的限制，任何可換股優先股股東可於緊隨可換股優先股發行日期起計五年期間結束後首個營業日下午三時正（香港時間）起任何時間行使可換股優先股的全部或部份兌換權（任何部份兌換須為 500,000 股可換股優先股或其完整倍數，及相關可換股優先股的總涉及金額不得少於 1,500,000 港元）。

由可換股優先股發行日期起計五年期間內不得兌換可換股優先股。

將予發行的兌換股份數目： 於每次兌換時將予發行的兌換股份數目按根據兌換通知將予兌換的可換股優先股的總涉及金額除以兌換日期適用的兌換價而釐定，惟因兌換產生的普通股碎股概不得獲配發。根據初步兌換價 3.0 港元計算，每股可換股優先股可兌換為一股兌換股份，悉數兌換可換股優先股後可發行合共 1,300,000,000 股兌換股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行普通股約 290.11%；及本公司經悉數兌換可換股優先股後配發及發行兌換股份擴大的已發行普通股約 74.37%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。

兌換限制： 倘出現下列情況，則不得兌換：

- (a) 倘行使有關兌換權後，觸發收購守則第 26 條項下行使有關兌換權的可換股優先股持有人及其一致行動人士有關本公司證券的強制性收購要約責任；或
- (b) 緊隨該兌換後，普通股的公眾持股量低於上市規則訂明或聯交所所規定的最低公眾持股量。

董事局函件

- 兌換時發行的普通股：** 相關兌換股份將入賬列為繳足且於所有方面與當時已發行的普通股享有同等地位，惟該等股份並無賦予持有人權利，可於本公司股東名冊更新的相關日期（「登記日期」）之前享有就普通股份宣派、派付或作出的任何股息或其他分派，前提是倘任何有關普通股的股息或分派在登記日期後作出，惟該記錄日期乃有關本公司就任何截至該登記日期止前的財政期間作出的任何分派，該等兌換股份的持有人無權收取該等分派。
- 資本：** 在清盤時或其他情況下退還資本（但非兌換）而言，可換股優先股將賦予可換股優先股股東權利於退還資產時優先於本公司股本中任何其他類別股份以彼此之間享有同等地位的方式獲支付相等於可換股優先股總涉及金額的金額及任何應計但未支付之股息。可換股優先股將不會賦予其持有人進一步或其他權利分享本公司資產。
- 不可贖回：** 本公司不可贖回任何可換股優先股，及可換股優先股股東無權要求本公司贖回任何可換股優先股。
- 投票：** 可換股優先股股東（以彼等身份）將不得出席本公司會議或於會上投票，除非相關決議案涉及更改可換股優先股股東的權利或將本公司清盤。
- 上市：** 概不會申請可換股優先股於聯交所或任何其他交易所上市及買賣。
- 可轉讓性：** 所有可換股優先股均可予轉讓，惟任何可換股優先股擬轉讓予本公司關連人士（轉讓可換股優先股股東的聯繫人士除外）除外，該轉讓須遵照上市規則的規定及／或聯交所施行的規定（如有）。

董事局函件

本公司作出的
承諾：

在並無可換股優先股股東的事先同意下，本公司在可換股優先股發行日期起計五年期間內任何時間不得按每股普通股低於每股普通股應佔本公司當時綜合資產淨值的價格發行或同意發行任何新普通股（不論以現金或為收購資產），就此而言，該價格須按(AA)本公司於本公司最近期刊發綜合財務報表（不論是年度、中期或其他期間）的編製日期（「**相關日期**」）的綜合資產淨值除以(BB)於相關日期的已發行普通股總數予以確定，前提是上述限制不適用於：

- (a) 行使兌換可換股優先股為普通股的兌換權後發行普通股；或
- (b) 根據任何以本集團僱員的福利而採納的本公司購股權計劃授出購股權，或於行使有關已授出購股權後發行新普通股。

對本集團持股架構的影響

僅供說明，以下載列本公司(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨悉數兌換所有可換股優先股後配發及發行兌換股份（假設本公司已發行股本並無其他變動及不計及兌換可換股優先股有關普通股公眾持股量的限制）後的持股架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨悉數兌換所有可換股 優先股後(附註2)	
	普通股數目	概約%	普通股數目	概約%
認購人(附註1)	312,504,625	69.74	1,612,504,625	92.24
公眾股東	<u>135,595,375</u>	<u>30.26</u>	<u>135,595,375</u>	<u>7.76</u>
總計：	<u><u>448,100,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,748,100,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. 312,504,625 股普通股由認購人實益擁有。
2. 以上計算僅為說明悉數兌換可換股優先股對本公司持股架構的最大潛在影響。根據本公司現時的持股架構，可換股優先股的條款現時並不容許悉數兌換可換股優先股，可換股優先股的條款載列(其中包括)倘有關兌換將導致普通股的公眾持股量低於上市規則訂明的最低公眾持股量規定，則對兌換可換股優先股有所限制。

有關遠洋地產及認購人的資料

遠洋地產的主要業務為投資控股。遠洋地產集團為中國具領先地位的房地產開發商之一，在主要經濟區擁有發展項目，積極實踐遠洋地產集團「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。遠洋地產集團著重發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。

認購人為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為遠洋地產的間接全資附屬公司。認購人主要從事投資控股。

發行可換股優先股的理由及裨益及所得款項的擬定用途

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

誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告所披露，本公司的投資策略為物色及把握更多穩健的投資良機，並集中於受宏觀經濟風險因素影響較少的香港及海外(以主要城市為主)房地產市場。本集團擴展並重新調整核心管理層以及策略性業務重心，著重直接投資於房地產相關業務，重心由中國內地移至香港以至海外市場。除直接持有投資房地產外，本集團亦作為普通合夥人透過共同管理基金從事基金管理，以投資於中國房地產項目，作為其企業發展策略的一部份。為分散基金的投資風險，其可能仍然會考慮任何投資於中國，或出現投資機會的其他國家的若干房地產項目的適當機遇／方法。

本集團的現有投資主要包括於香港、墨爾本及紐約的房地產相關投資、上市股票的證券投資及基金投資。本集團將繼續於房地產市場紮根，並以更穩健的投資機會為目標，藉以加強核心競爭力並為本集團帶來可持續增長及回報，最終目標為將中長線的股東價值擴至最大。董事局認為，本公司增強其財政能力以滿足其日後投資的未來資金需要乃屬適當。

董事局函件

發行可換股優先股的所得款項淨額擬用作直接或間接投資於本公司或會不時確定的若干投資機會。於二零一四年十一月十七日，本公司宣佈訂立多份協議，內容有關一個投資於中國房地產項目的共同管理基金（「中國房地產基金」）。此外，本公司現正就一個主要從事管理美國房地產投資基金的基金管理集團，以及一個投資於香港房地產項目的房地產投資基金的投資（「潛在投資」）進行磋商。迄今，潛在投資的條款的磋商仍在進行中，概無協定有關潛在投資的確實條款，且潛在投資可能或未必會進行。本公司將於合適時就潛在投資作出獨立公告。董事認為，中國房地產基金將提供一個方便平台，讓本集團可透過參加中國房地產基金接觸更多更具增值潛力的房地產收購項目，藉透過加入新有限責任合夥人，中國房地產基金享有更大的集資靈活性，以致本集團（間接透過中國房地產基金）可及時把握市場機遇。投資於中國房地產基金的詳情已於本公司二零一四年十一月十七日刊發的公告中披露。

除發行可換股優先股外，董事局已就投資於中國房地產基金及上述潛在投資考慮其他集資方式。就優先集資（例如，供股及公開發售）而言，該優先集資方式通常需要按全面包銷基準進行，而本公司未必能夠就該集資活動於現行市況下按可接受條款促使包銷商。此外，優先發行通常涉及支付包銷佣金，導致本公司產生較發行可換股優先股更高的成本。經考慮本公司將予發行的可換股優先股屬股權性質，其發行將不會對本集團的資本負債狀況構成不利影響，及發行可換股優先股的相關資金成本相對其他方式低，故董事局認為，在現時市況下，發行可換股優先股乃為投資於中國房地產基金及上述潛在投資集資而言最適當的方式。董事局認為發行可換股優先股將加強本集團的財務狀況，因而可以減低為任何未來投資機會進行債務集資的相關資金成本。董事局已考慮向其他獨立第三方發行可換股優先股。經考慮現行市況及本公司本身的財務背景等多個因素後，基於(i)公眾市場將不能吸納該龐大集資規模，該規模較本公司現有市值高出幾倍；及(ii)為使公眾市場吸納該龐大集資規模，可換股優先股或需發行予數名認購人，產生的可觀法律及遵例成本將對本公司構成成本負擔，可能超出向數名獨立認購人取得較少規模融資的好處，因而並不符合本公司及股東的整體利益，董事局因此決定向認購人發行可換股優先股。董事局亦相信，向認購人發行可換股優先股表明遠洋地產對本公司的支持，向市場傳達正面訊息。

董事局函件

可換股優先股的總認購金額為3,900,000,000港元。發行可換股優先股的估計所得款項淨額(扣除就此附帶的估計開支後)約為3,899,000,000港元。每股可換股優先股的估計淨價格(按上述所得款項淨額計算)約為2.999港元。本公司擬將發行可換股優先股的所得款項淨額中(i)約1,800,000,000港元用作投資於中國房地產基金；(ii)約1,600,000,000港元用作投資於主要從事管理美國房地產投資基金的基金管理集團；(iii)約300,000,000港元用作投資於香港房地產項目的房地產投資基金；及(iv)餘額約200,000,000港元用於其他可能出現的房地產投資機會。倘投資於中國房地產基金及潛在投資並不進行，則分配予投資於中國房地產基金及潛在投資的所得款項淨額將用作本集團的未來營運資金，及償還本集團的現有銀行貸款，以及本集團的其他未來投資。

經考慮(i)本集團的業務發展及投資策略；(ii)發行可換股優先股將不會對本集團的資產負債比率構成不利影響；及(iii)發行可換股優先股涉及的集資成本較其他方式相對為低，儘管本公司尚未確定於最後實際可行日期進行潛在投資，惟董事局認為發行可換股優先股符合本公司及股東的整體利益。

本公司於過去12個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往12個月並無進行任何股本集資活動。

上市規則的涵義

認購人為本公司的控股股東，直接於312,504,625股普通股中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行普通股約69.74%。因此，根據上市規則，認購人為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，根據認購協議發行可換股優先股構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。認購人及其聯繫人士須就批准認購協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就認購協議是否於本集團的一般及日常業務過程中訂立及認購協議的條款是否屬公平合理及按一般商業條款訂立及發行可換股優先股是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。此外，經獨立董事委員會批准，第一上海融資有限公司已獲委聘為本公司的獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事局函件

由於非執行董事李明先生為遠洋地產以及認購人的董事，及執行董事沈培英先生為認購人的董事，彼等均被視為於根據認購協議擬進行的交易中擁有潛在重大利益衝突，故已於批准認購協議的董事局會議中放棄投票。除上述者外，概無其他董事於根據認購協議擬進行的交易中擁有重大權益，彼等毋須就批准認購協議及據此擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

建議採納新細則

董事局建議增設可換股優先股並採納新細則，以納入上文「可換股優先股的條款」一節概述的可換股優先股條款。為使現有細則符合公司條例引入的變動，而本公司受該條例所限，故將對現有細則作出多項修訂。董事局建議該等修訂亦綜合於上述新細則，由有關特別決議案於股東特別大會通過日期起生效。建議採納新細則須待股東於股東特別大會上以特別決議案批准，方可作實。

將納入新細則以取代現有細則的主要修訂範疇概要載於本通函附錄一。

股東特別大會

召開股東特別大會的通告載列於本通函第 EGM-1 頁至第 EGM-3 頁。隨函附奉股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東特別大會(或任何續會，視情況而定)指定舉行時間 48 小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，其經考慮獨立財務顧問的意見後所發表的意見載於本通函第 19 頁至第 20 頁獨立董事委員會函件內)認為，由於涉及根據認購協議發行可換股優先股的關連交易及據此擬進行的交易被視為企業融資活動而非本集團日常營運活動，故其並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟認購協議的條款對本公司及獨立股東而言屬公平合理，

董事局函件

且發行可換股優先股亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准認購協議及據此擬進行的交易(包括建議向董事局授出特別授權以發行可換股優先股及兌換股份)。

董事認為建議採納新細則對使增設可換股優先股生效及納入可換股優先股的條款，以及符合根據新公司條例的新監管規定實屬必要，故亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准採納新細則。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一四年十二月二十二日(星期一)至二零一四年十二月二十三日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理普通股過戶登記手續。記錄日期將為二零一四年十二月二十三日(星期二)。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，所有普通股過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年十二月十九日(星期五)下午四時三十分交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

附加資料

務請閣下垂注載於本通函第19頁至第20頁的獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供的推薦意見，以及載於本通函第21頁至50頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就認購協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

務請閣下垂注本通函附錄所載的附加資料。

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

二零一四年十一月二十七日

以下為獨立董事委員會載列其就認購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見的函件全文。



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)

敬啟者：

**(1) 涉及發行可換股優先股的關連交易
及
(2) 建議授出特別授權
以發行可換股優先股及兌換股份**

吾等謹提述本公司日期為二零一四年十一月二十七日的通函(「通函」)，本函件乃其中一部份。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮認購協議及據此擬進行的交易的條款、就認購協議是否於本集團一般及日常業務過程中訂立及認購協議的條款意見是否屬公平合理、按一般商業條款訂立及發行可換股優先股是否符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見，以及就獨立股東應否批准認購協議及據此擬進行的交易提供推薦意見。第一上海融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等務請閣下垂注載於通函第4頁至第18頁的董事局函件及載於通函第21頁至第50頁的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就認購協議及據此擬進行的交易向吾等及獨立股東提供的意見，以及通函各附錄所載的附加資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見函件內所述其已考慮的主要因素及理由及其推薦意見後，吾等認為，由於涉及根據認購協議發行可換股優先股的關連交易及據此擬進行的交易被視為企業融資活動而非本集團日常營運活動，故其並非於本集團一般及日常業務過程中進行，惟其條款乃按對本公司有利(而並非按一般商業條款)訂立、對本公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議及據此擬進行的交易(包括建議向董事局授出特別授權以發行可換股優先股及兌換股份)的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
盧煥波先生
謹啟

羅子璘先生

鄭允先生

二零一四年十一月二十七日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就涉及根據認購協議發行可換股優先股及據此擬進行的交易（「建議認購事項」）（包括建議授出特別授權（定義見下文））的關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以供載入通函。



香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

(1) 涉及發行可換股優先股
的關連交易
及
(2) 建議授出特別授權
以發行可換股優先股
及兌換股份

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購人根據認購協議進行的建議認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議認購事項的詳情載於二零一四年十一月二十七日向股東刊發的通函（「通函」）所載的「董事會函件」，本函件為通函之一部份。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。

於二零一四年十月二十六日，貴公司與認購人（遠洋地產的間接全資附屬公司）訂立認購協議，據此，貴公司已有條件地同意發行，及認購人已有條件地同意認購1,300,000,000股可換股優先股。

獨立財務顧問函件

於二零一四年十一月二十四日，貴公司與認購人訂立認購協議的補充協議，據此，可換股優先股的條款已獲修訂，容許董事局可選擇不支付任何股息(定義見下文)。因此，根據香港普遍採納的會計原則，可換股優先股將分類為股權。董事局擬就可換股優先股應用一致的股息派付政策，而倘有足夠的可供分派溢利及現金，則將派付有關股息。除上文所述者外，認購協議所載及／或所述的所有條例、協議、條文、條款及條件將維持十足效力及作用。

認購人應以現金支付認購價每股可換股優先股3.0港元。可換股優先股的總認購金額為3,900,000,000港元。發行可換股優先股的估計所得款項淨額(扣除就此附帶的估計開支後)約為3,899,000,000港元，及每股可換股優先股的估計淨價格約為2.999港元。

行使可換股優先股附帶的兌換權後將發行兌換股份的初步兌換價為3.0港元，可予調整。為免生疑，認購人兌換可換股優先股為普通股毋須支付任何額外款額，惟兌換產生的稅項及印花稅、發行及登記徵費(如有)除外。

概不會申請可換股優先股於聯交所或任何其他交易所上市及買賣。貴公司將向聯交所申請兌換股份上市及買賣。

貴公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求授出特別授權以向認購人配發及發行1,300,000,000股可換股優先股，並向兌換股東配發及發行悉數兌換可換股優先股後可予發行的所有兌換股份(「特別授權」)。

上市規則的涵義

認購人為控股股東，並間接於312,504,625股普通股中擁有權益，佔貴公司於最後實際可行日期已發行普通股約69.74%。因此，根據上市規則，認購人為貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，根據認購協議發行可換股優先股構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。認購人及其聯繫人士須就批准認購協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

由於非執行董事李明先生為遠洋地產及認購人的董事，及執行董事沈培英先生為認購人的董事，彼等均被視為於根據認購協議擬進行的交易中擁有潛在重大利益衝突，故已於批准認購協議的董事局會議中放棄投票。除上述者外，概無其他董事於根據認購協議擬進行的交易中擁有重大權益，彼等毋須就批准認購協議及據此擬進行的交易的相關董事局決議案放棄投票。

獨立董事委員會

董事局已成立成員包括全體獨立非執行董事羅子磷先生、盧煥波先生及鄭允先生的獨立董事委員會，以考慮認購協議的條款、授出特別授權及據此擬進行的交易的公平性及合理性，以及其條款是否符合 貴公司及股東的整體利益，並向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東有關認購協議的獨立財務顧問，吾等的職責是就(i)建議認購事項及根據認購協議擬進行的交易是否於 貴集團的一般正常業務過程中及按一般商業條款進行、符合 貴公司及股東的整體利益，並對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上應就將予提呈以批准根據認購協議進行的建議認購事項(包括建議授出特別授權)及據此擬進行的交易的普通決議案如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的意見基準

於制定吾等的意見時，吾等倚賴 貴集團董事及管理層提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設其屬真實、準確及完備，並直至股東特別大會日期仍然真實、準確及完備。吾等亦已向董事尋求並接獲確認，向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重要事實。吾等並無理由相信任何重要資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供的資料的真實性、準確性或完整性。吾等已倚賴該等資料，並認為吾等所獲得的資料足以讓吾等達致知情意見。

吾等認為，吾等已審閱足夠的資料，以達致知情意見，並有理由依賴通函所載資料的準確性，以及就吾等作出的意見提供合理基礎。吾等並無對 貴集團及認購人的業務及事宜進行任何獨立調查，吾等亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等認為，吾等已取得 貴集團及遠洋地產集團有關評估建議認購事項及據此擬進行的交易(包括建議授出特別

授權)的條款的公平性及合理性的所有資料及文件；並已審閱有關建議認購事項的任何假設或預測的公平性、合理性及完整性。根據上述者，吾等確認，吾等在制定吾等的意見時，已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述及規定適用於建議認購事項的合理步驟。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關建議認購事項及據此擬進行的交易(包括建議授出特別授權)的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景

貴公司為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：174)。

貴公司的主要業務為投資控股，而 貴集團主要從事房地產投資、證券投資、基金投資及基金管理業務。

經營表現

誠如摘錄自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(「年報」)，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度(「財政年度」)， 貴集團錄得總收入約186,700,000港元(二零一二年：50,500,000港元)。該收入上升乃主要由於黃金銷售及管理費收入分別增加約119,600,000港元及15,800,000港元所致。

於二零一三年財政年度， 貴集團錄得分屬於 貴公司擁有人的溢利約39,200,000港元(二零一二年：約6,600,000港元)。分屬於 貴公司擁有人的溢利於二零一三年財政年度顯著上升，主要是由於出售 貴公司全資附屬公司產生的收益約45,700,000港元及應佔合營公司業績約26,700,000港元所致，並抵銷由於二零一三年財政年度授出的購股權攤銷所導致的整體員工成本(計及購股權費用後)增加約19,600,000港元，以及來自用作買賣金融工具的公平值變動產生的收益減少約12,400,000港元所致。

誠如摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)， 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得總收入約61,700,000港元(二零一三年：約110,400,000港元)，有關收入減少乃主要由於(其中包括)黃金銷售減少約51,100,000港元所致。同期， 貴集團錄得分屬於 貴公司擁有人的虧損約18,000,000港元(二零一三年：溢利約58,200,000港元)。該虧損表現乃主要由於並無二

獨立財務顧問函件

零一三年財政年度同期錄得的出售附屬公司產生的一次性收益約45,700,000港元、應佔合營公司業績的收益減少約25,300,000港元，以及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務費用因控股股東於二零一三年八月授出的1,000,000,000港元無抵押及後償股東貸款的利息開支而增加約9,800,000港元所致。

財務狀況

貴集團於二零一四年六月三十日的總資產及資產淨值分別約為2,051,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：約2,121,200,000港元)及約508,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：約544,600,000港元)。

於二零一四年六月三十日，貴集團的計息借貸總額約為1,494,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：約1,549,700,000港元)，乃主要包括長期銀行借貸約494,800,000港元及來自遠洋地產集團的長期無抵押及後償股東貸款1,000,000,000港元。於二零一四年六月三十日，貴集團的借貸比率(按計息借貸總額除以其資產淨值計算)約為294.1%(二零一三年十二月三十一日：約284.6%)。透過對銷短期銀行存款與銀行結餘及現金，貴集團於二零一四年六月三十日的淨借貸比率約為168.1%(二零一三年十二月三十一日：約153.2%)。儘管有關借貸水平高，惟董事已考慮遠洋地產集團分別於二零一三年八月及二零一四年五月授出於二零二三年到期的股東貸款1,000,000,000港元，以及豁免其截至二零一四年財政年度的利息約23,000,000港元，作為對貴集團的持續支援，以執行其整體企業投資策略。

於二零一四年六月三十日，貴集團的現金資源總額(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)約為640,400,000港元(二零一三年十二月三十一日：約715,300,000港元)，而流動比率為15.5倍(二零一三年十二月三十一日：1.6倍)。流動比率大幅增加乃主要因貴集團於二零一四年一月二十三日將現有銀行貸款融資500,000,000港元(原須於二零一四年內償還)進一步續期三年而導致短期借貸減少所致。

業務轉型及重新調整管理層資源

根據為貴集團長期未來發展奠定強健基礎的企業策略，自二零一三年起，憑藉遠洋地產集團以股東貸款1,000,000,000港元的方式提供的強大財務支援，貴集團擴展並重新調整核心管理層以及策略性業務重心，著重直接投資於房地產相關業務，重心由中國內地移至香港以至海外市場。除直接持有投資房地產外，貴集團亦作為普通合夥人透過共同管理基金從事基金管理，以投資於中國房地產項目，作為其企業發展策略的一部份。為分散基金的投資風險，其可能仍然會考慮任何投資於中國，或出

現投資機會的其他國家的若干房地產項目的適當機遇／方法。董事認為，該管理基金將提供一個方便平台，讓 貴集團可透過參加基金接觸更多更具增值潛力的房地產收購項目，原因是透過加入新有限責任合夥人，基金享有更大的集資靈活性，以致 貴集團(間接透過基金)可及時把握市場機遇。自此， 貴集團一直於世界各地已發展國家的主要城市積極物色合適投資機會，並發掘長遠對 貴集團的盈利潛力及策略發展有利的共同管理基金投資機會。

於二零一三年財政年度， 貴集團已投資於多個投資基金，於二零一三年十二月三十一日的賬面總值約為 856,200,000 港元，其範圍主要涵蓋上市及非上市證券、衍生工具合約、外匯及商品，以及已發展國家(主要於美國、歐洲及澳洲)的房地產及相關投資範疇，並由於資本市場、房地產及私募股本中擁有經驗及專業知識的投資專家管理。

於二零一四年一月， 貴集團進一步投資於一個位於澳洲墨爾本的房地產發展項目的少數權益，總代價約為 97,700,000 港元。該投資享有每年 8% 的保證稅前回報率，投資風險較低。

於二零一四年五月， 貴集團收購位於美國紐約曼哈頓金融區心臟地帶一幢公寓的 10 個住宅單位，總代價約為 100,600,000 港元，預期產生年度租金收益率約 3.1%。

結論

按照上述情況，吾等注意到， 貴集團已於截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度一直錄得純利，惟截至二零一四年六月三十日止六個月則錄得虧損淨額。 貴集團於二零一四年六月三十日的借貸比率相對較高，約為 294.1%，惟包括於二零二三年到期的股東貸款 1,000,000,000 港元，以及在撇銷本集團的短期銀行存款以及銀行結餘及現金前，而其流動資金狀況到目前為止一直穩健。自二零一三年八月起， 貴集團一直於世界各地已發展國家的主要城市，積極物色長遠對 貴集團的盈利潛力及策略發展有利的合適投資機會。

前景及展望

鑒於環球經濟環境及財務狀況不穩，再者 貴集團的投資組合極為倚重資本及房地產市場，其一直保持與市場變動同步，密切並審慎監察及回應資本市場的趨勢。另一方面，鑒於世界主要經濟體的復甦趨勢及改革政策，將帶來更具價值的投資機

會，貴集團在物色機會之時貫徹保持理智冷靜，恪守其價值投資策略以識別及掌握更佳投資機會，繼續聚焦於香港及海外房地產市場，主力宏觀經濟因素風險較低的各大城市。

為促進投資同時專注於香港及海外房地產市場，貴集團繼續扎根於香港及海外房地產市場，並對準更優厚的投資機會，鞏固其核心優勢，為貴集團的持續增長及回報實現裨益。貴集團亦一直積極發掘精選收購事項及／或其他投資機會的可能性，避免過份偏重其現有業務，從而透過捕捉來自新業務的其他收益來源，為股東帶來增值。自貴集團於二零一三年財政年度進行業務轉型及重新調配管理資源以來，董事對其長遠業務發展及尋求投資於回報豐厚的共同管理基金的策略，均抱持樂觀態度。

鑒於上述各項，吾等認為貴集團有見全球金融市場顛簸不明朗而進行建議認購事項以籌集足夠資金乃屬審慎；而建議認購事項將有利於貴集團的長遠業務增長及發展、拓闊其股本基礎，並穩健貴集團的財務狀況。此外，建議認購事項亦可讓貴集團坐擁強大財務資源，以便於可能不時出現任何回報優良的潛在收購／投資機會時，以合理的投資成本作出迅速反應，從而提升貴集團的未來長期盈利基礎及業務發展，最終惠及貴集團。

2. 認購人的背景

遠洋地產為一間根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3377)。

遠洋地產的主要業務為投資控股。遠洋地產集團為中國具領先地位的房地產開發商之一，在中國主要經濟區擁有發展項目，積極實踐遠洋地產集團「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。遠洋地產集團著重發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。

認購人為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為遠洋地產的間接全資附屬公司。認購人主要從事投資控股。

3. 進行建議認購事項的理由及裨益

誠如摘錄自通函的「董事會函件」，貴集團的現有投資主要包括於香港、墨爾本及紐約的房地產相關投資、上市股票的證券投資及基金投資。貴集團將繼續於房地產市場紮根，並以更穩健的投資機會為目標，藉以加強其核心競爭力並為貴集團帶來可持續增長及回報，最終目標為將中長線的股東價值擴至最大。董事局認為，貴公司增強其財政能力以滿足其日後投資的未來資金需要乃屬適當。

發行可換股優先股的所得款項淨額擬用作直接或間接投資於貴公司可能不時確定的若干投資機會。於二零一四年十一月十七日，貴公司宣佈訂立多份協議，內容有關一個投資於中國房地產項目的共同管理基金（「中國房地產基金」）。現時，貴公司正就一個主要從事管理美國房地產投資基金的基金管理集團，以及一個投資於香港房地產項目的房地產投資基金的投資（「潛在投資」）進行磋商。迄今，潛在投資的條款的磋商仍在進行中，概無協定有關潛在投資的確實條款，且潛在投資可能或未必會進行。

可換股優先股的總認購金額為3,900,000,000港元。發行可換股優先股的估計所得款項淨額（扣除就此附帶的估計開支後）約為3,899,000,000港元。貴公司擬將發行可換股優先股的所得款項淨額按以下方式應用：

- (i) 約1,800,000,000港元用作投資於中國房地產項目的共同管理基金；
- (ii) 約1,600,000,000港元用作投資於主要從事管理美國房地產投資基金的基金管理集團；
- (iii) 約300,000,000港元用作投資於香港房地產項目的房地產投資基金；及
- (iv) 餘額約200,000,000港元用於其他可能出現的房地產投資機會。

倘潛在投資並不進行，則分配予潛在投資的所得款項淨額將用作貴集團的未來營運資金，及償還貴集團的現有銀行貸款，以及貴集團的其他未來投資。

根據吾等與董事的討論，吾等明白其背後原因，遠洋地產集團本身的策略計劃為專注發展中國本地市場的中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業，而其亦考慮利用貴集團作

獨立財務顧問函件

為主要投資及發展分部，以擴展其業務覆蓋範圍至多個海外國家，並作為普通合夥人透過共同管理基金從事房地產基金管理，藉以根據建議認購事項按較低的資本成本向 貴集團投入相當金額的初步投資資金，進而最終令遠洋地產集團本身長遠受惠，此乃由於 貴公司為其擁有接近70%的附屬公司。鑒於有關考慮，吾等認為，建議認購事項有助落實遠洋地產集團整體(包括 貴集團)的長遠業務發展策略，惟其並非於 貴集團的一般正常業務過程中進行，按此基準計算，其將被視為 貴集團的企業融資活動，而非一般營運活動。經考慮對 貴集團透過房地產投資基金間接擴展其於中國、香港及美國的房地產項目投資規模而發展業務的整體正面預期，以及建議認購事項對 貴集團並無不利財務影響(更多詳情於下文討論)，儘管 貴公司尚未確定於最後實際可行日期進行潛在投資，惟吾等與董事一致認為建議認購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 認購協議的主要條款及條件

於二零一四年十月二十六日(經日期為二零一四年十一月二十四日之補充協議補充)， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴公司已有條件地同意發行及認購人已有條件地同意認購1,300,000,000股可換股優先股。認購協議的主要條款載列如下：

認購價

每股可換股優先股股份3.0港元的認購價較：

	每股普通股的 概約價格／ 價值 港元	概約溢價 %
(i) 普通股於二零一四年十月二十四日(即緊接認購協議日期前的最後交易日)(「最後交易日」)在聯交所所報的每股收市價	1.63	84.05
(ii) 普通股於最後連續5個交易日截至最後交易日(包括該日)止在聯交所所報的每股平均收市價	1.33	125.56

獨立財務顧問函件

	每股普通股的 概約價格／ 價值 港元	概約溢價 %
(iii) 普通股於最後連續30個交易日截至最後交易日(包括該日)止在聯交所所報的每股平均收市價	1.18	154.24
(iv) 普通股於最後連續60個交易日截至最後交易日(包括該日)止在聯交所所報的每股平均收市價	1.15	160.87
(v) 普通股於最後實際可行日期在聯交所所報的每股收市價	1.52	97.37
(vi) 於二零一四年六月三十日分屬 貴公司股權持有人的未經審核綜合資產淨值(誠如中期報告所載，按於二零一四年六月三十日的分屬 貴公司股權持有人的未經審核資產淨值約508,348,000港元及當時已發行的445,500,000股普通股計算)	1.14	163.16

釐定認購價的基準

認購價每股可換股優先股3.0港元須在認購協議完成後由認購人以現金支付，認購價乃經 貴公司與認購人經考慮普通股的現行市價、 貴集團的每股普通股資產淨值及其長遠業務前景及發展後公平磋商達致。

就可換股優先股應付的總認購價為3,900,000,000港元。倘 貴公司要求，認購人須於完成日期以美元的同等金額支付有關可換股優先股的認購價，港元乃按彭博於緊接完成日期前兩個營業日上午十一時正(香港時間)登載的匯率中間價，或 貴公司與認購人可能書面協定的有關其他匯率換算為美元。

獨立財務顧問函件

為評估認購價的公平性及合理性，吾等載列以下資料分析，以供說明用途：

對股價表現的審閱

下表載列普通股自二零一三年十月一日起截至最後交易日(包括該日)止(「回顧期間」)的過去近12個月期間每月在聯交所所報的最高及最低收市價及平均每日收市價：

	最高收市價 港元	最低收市價 港元	平均每日 收市價 港元	每月交易日 日數
二零一三年				
十月	1.36	1.26	1.32	21
十一月	1.56	1.30	1.39	21
十二月	1.60	1.30	1.46	20
二零一四年				
一月	1.50	1.38	1.45	21
二月	1.52	1.38	1.43	19
三月	1.44	1.30	1.38	21
四月	1.30	1.02	1.15	20
五月	1.09	1.00	1.05	20
六月	1.07	0.96	1.01	20
七月	1.11	0.89	0.96	22
八月	1.25	1.02	1.12	21
九月	1.20	1.12	1.16	21
十月(截至最後交易日)	1.63	1.09	1.20	16

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

於回顧期間，普通股於每月的平均每日收市價介乎每股普通股0.96港元至1.46港元(「價格範圍」)。因此，每股普通股3.0港元的認購價乃處於價格範圍外，且遠高於二零一三年十二月錄得的最高平均收市價每股普通股1.46港元。吾等亦注意到，儘管普通股市價自二零一三年十二月起至二零一四年七月一直下跌，惟普通股的過往市價波動不定，且整個回顧期間並無呈持續上升或下跌的趨勢。於二零一四年五月二十四日，貴公司刊發盈利警告，以通知股東及潛在投資者，預期貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月錄得的溢利或虧損淨額將較二零一三年同期的分屬貴公司擁有的未經審核純利約58,200,000港元顯著下跌。於最後交易日，普通股的成交價及成交量分別突然急升至1.65港元及7,888,000股普通股，導致普通股於聯交所暫停買賣，以待貴公司於二零一四年十月二十六日刊發公告。除此以外，董事並不知悉任何將對整個回顧期間的普通股價格變動構成影響的特別原因。

對普通股過往平均每日成交量的審閱

吾等亦已審閱於回顧期間的普通股過往交易。下表概述於回顧期間普通股平均每日成交量，以及普通股平均每日成交量佔(i)已發行普通股總數；及(ii)公眾人士持有的普通股總數的百分比：

	平均每日成交量	平均每日成交量佔已發行普通股總數的% (附註1)	平均每日成交量佔公眾人士持有的普通股總數的% (附註2)
二零一三年			
十月	89,190	0.020%	0.067%
十一月	608,286	0.137%	0.457%
十二月	822,300	0.185%	0.618%

獨立財務顧問函件

	平均每日 成交量	平均每日成交 量佔已發行普 通股總數的 % (附註 1)	平均每日成交 量佔公眾人士 持有的普通股 總數的 % (附註 2)
二零一四年			
一月	642,670	0.144%	0.483%
二月	122,211	0.027%	0.092%
三月	472,095	0.106%	0.355%
四月	829,506	0.186%	0.624%
五月	285,200	0.064%	0.214%
六月	99,100	0.022%	0.075%
七月	283,818	0.064%	0.213%
八月	271,905	0.061%	0.204%
九月	104,857	0.024%	0.079%
十月(截至最後交易日)(附註 3)	700,625	0.157%	0.527%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 按於最後交易日的 445,500,000 股已發行普通股計算。
2. 按於最後交易日公眾人士持有的 132,995,375 股普通股計算。
3. 指於二零一四年十月一日起至最後交易日止期間的成交量。

於回顧期間，普通股的平均每日成交量乃介乎佔(i)於最後交易日的已發行普通股總數約 0.020% 至 0.186%；及(ii)於最後交易日公眾人士持有的普通股總數約 0.067% 至 0.624%。此外，在回顧期間的 263 個交易日中有 30 個交易日並無成交量。上述數據顯示在回顧期間，普通股的流通性極低。

鑒於(i)全球市況的近期波動及不利的經濟環境；(ii)普通股於股市的成交量極低；及(iii) 貴集團現有業務於截至二零一三年十二月三十一日止過去兩個財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的經營表現不穩，吾等認為， 貴公司透過在並無較現行市價大幅折讓的情況下，向獨立承配人／認購人發行新普通股而籌集與 3,900,000,000 港元類似龐大規模的資金實屬困難，且與 貴公司於最後交易日的較低

獨立財務顧問函件

市值約726,200,000港元比較亦難以獲市場吸納。有鑒於此，吾等認為，認購價每股可換股優先股／兌換股份3.0港元較普通股於整個回顧期間的收市價大幅溢價，對貴公司而言較按一般商業條款訂立有利，對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

鑒於現行市況，為進一步評估認購價的公平性及合理性，吾等亦根據自聯交所網站取得的資料，審閱聯交所主板或創業板上市公司(「可資比較公司」)於二零一四年一月一日起至最後交易日止期間公告的所有優先股發行，以供比較之用。

與其他可換股優先股發行活動的比較

公司名稱(股份代號)	公告日期	發行規模 百萬港元	優先股息 比率 %	溢價／(折讓)	
				相關協議 日期的 收市價 %	截至協議 日期(包括 該日)止的 5日平均 收市價 %
南華(中國) 有限公司(413)	二零一四年 二月十八日	300.0	無	0.0	0.0
永保林業控股 有限公司(723)	二零一四年 二月二十七日	1.7	無	(98.9)	(98.9)
鼎和礦業控股 有限公司(705)	二零一四年 三月二十一日	90.5	無	18.5	17.3
四海國際集團 有限公司(120)	二零一四年 四月三十日	439.8	無	(83.6)	(83.7)
中國公共採購 有限公司(1094)	二零一四年 五月十九日	800.0	無	19.4	14.6
英發國際有限公司 (439)	二零一四年 五月二十九日	214.7	無	(76.1)	(74.9)

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	發行規模 百萬港元	優先股息 比率 %	溢價/(折讓)	
				相關協議 日期的 收市價 %	截至協議 日期(包括 該日)止的 5日平均 收市價 %
蒼萃國際(控股) 有限公司(8041)	二零一四年 十月六日	50.0	無	6.0	(0.4)
永保林業控股 有限公司(723)	二零一四年 十月九日	4.0	無	(99.6)	(99.6)
中國銀行股份 有限公司(3988)	二零一四年 十月十五日	49,925.0	6.75	(1.7)	(1.7)
最高				19.4	17.3
最低				(99.6)	(99.6)
平均				(35.1)	(36.4)
貴公司(174)		3,900.0	1.937	84.1	125.6

資料來源：聯交所網站

誠如以上分析所示，可資比較公司的發行價介乎較其各自於協議日期的收市價折讓約99.6%至溢價約19.4%，平均數為折讓約35.1%。此外，可資比較公司之發行價較其各自截至協議日期(包括該日)止5日平均收市價折讓約99.6%至溢價約17.3%，平均數為折讓約36.4%。認購價較(i)普通股於最後交易日的收市價；及(ii)普通股截至最後交易日(包括該日)止5日平均收市價的重大溢價或會超出可換股優先股初步將提供的非累計浮動優先股股息率每年1.937%(隨後年間可予變動)，相比之下，除中國銀行股份有限公司提供固定股息率每年6.75%外，大部份可資比較公司在二零一四年一月一日起至最後交易日期間發行可換股優先股並無提供預設優先股股息率。

獨立財務顧問函件

吾等注意到可資比較公司的主要業務未必可與 貴集團從事的業務作直接比較，而可資比較公司的可換股優先股條款或會隨各公司的不同市值、營運規模、財務狀況、業務表現、風險組合、未來前景及其他相關範疇而有所不同。在吾等作出比較不同範圍結果所顯示，所有該等因素可能影響可換股優先股的條款。因此，上述與可資比較公司的比較僅供說明。然而，由於在相關時間的市場氣氛一般構成釐定優先股(不論可換股與否)的發行價的重要因素，吾等認為可資比較公司可提供可換股優先股條款的一般參考，在編製吾等的意見時，吾等已整體考慮上述比較結果，連同本函件所述之所有其他因素。

根據吾等對中期報告的審閱， 貴集團於二零一四年六月三十日的約494,800,000港元銀行借貸的平均年利率為2.49%，而另一筆由控股股東的間接全資擁有的附屬公司所提供之1,000,000,000港元借貸則按年利率三個月香港銀行同業拆息加1.5%至3.75%計息。吾等亦注意到，香港商業銀行近期所報之現行港元最優惠貸款年利率介乎5.0%至5.25%，且一般預期香港來年的利率將會有上調。根據吾等自董事獲得的理解， 貴公司暫時認為相關債務工具與 貴公司可能全權酌情釐定於相關時間與香港政府的信貸評級類似的債務工具(例如，美國政府發行的10年期債券)相當。根據吾等自彭博網站取得的獨立調查結果，吾等注意到，該美國政府10年期債券於回顧期間的平均年利率約為2.588%，而於最後交易日的收市年利率約為2.269%，吾等認為有關利率與建議認購事項的優先股息率每年1.937%並無重大差異，因此，基本上兩者可資比較。

經考慮(i)認購價較普通股於最後交易日前及在回顧期間的近期收市價的大幅溢價；(ii)普通股於回顧期間的流通量極低；及(iii)可換股優先股初步提供的非累計浮動優先股股息率每年1.937%(隨後年間可予變動)現低於 貴集團銀行借貸的平均成本，且低於香港商業銀行所報的現行最優惠貸款利率，吾等認為，認購協議的條款(包括認購價及非累計浮動優先股股息率)較一般商業條款對 貴公司有利，就獨立股東而言屬公平合理，其符合 貴集團及股東的整體利益。

先決條件

認購協議須待二零一五年六月三十日(或 貴公司與認購人可能協定的有關較後日期)前發生以下事項，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲准於 貴公司股東大會上就投票表決批准認購協議及據此擬進行的交易(包括但不限於發行可換股優先股及兌換相關可換股優先股後發行兌換股份)投票的獨立股東通過普通決議案；
- (b) 根據上市規則獲准於 貴公司股東大會上就投票表決批准採納新細則或修訂現有細則以反映可換股優先股的條款投票的股東通過特別決議案；
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准兌換可換股優先股後將予發行的所有兌換股份上市及買賣；及
- (d) 自香港相關政府或監管機構(包括聯交所)取得及達成 貴公司有關認購協議及據此擬進行的交易的所有其他必須豁免、同意及批准(倘需要)。

倘認購協議的先決條件未能於二零一五年六月三十日(或 貴公司與認購人可能協定的有關較後日期)前達成，則認購協議將不再具有任何效力及作用，而認購人及 貴公司將被解除有關認購協議的所有權利及責任，惟任何先前違反者除外。於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。認購協議的最後截止日期訂於二零一五年六月三十日，以提供靈活性，並讓 貴公司有足夠時間編製通函及召開股東大會。 貴公司擬於股東在股東特別大會上通過決議案後，在切實可行的情況下儘快根據認購協議完成發行可換股優先股。

完成

完成建議認購事項將於認購協議的先決條件達成後第五個營業日(或 貴公司與認購人可能協定的有關其他日期及時間)進行。

認購股份

貴公司將向聯交所申請兌換股份上市及買賣。

貴公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求授出特別授權以向認購人配發及發行1,300,000,000股可換股優先股，並向兌換股東配發及發行悉數兌換可換股優先股後可予發行的所有兌換股份。

5. 可換股優先股的主要條款及條件

可換股優先股的主要條款載列如下：

兌換價： 行使可換股優先股附帶的兌換權後將發行每股普通股的初步兌換價為3.0港元。

兌換價可根據普通股拆細或合併，或根據任何紅股發行發行新普通股而作出調整。任何隨後兌換適用的兌換價在拆細或紅股發行的情況下應按比例下調，或在合併的情況下應按比例上調。

除上文所列者外，概不會因 貴公司股本任何其他變動而對兌換價作出調整(包括但不限於任何以股代息或其他分派、供股及其他股份發行、認購的選擇權或任何其他可兌換為普通股的證券)。

為免生疑，兌換股東兌換可換股優先股為兌換股份毋須支付任何額外款額，惟兌換產生的稅項及印花稅、發行及登記費(如有)除外。

股息：

每股可換股優先股將賦予可換股優先股股東權利，可合法可供分派且 貴公司董事局議決將予分派的溢利中收取非累計浮動優先股息（「股息」），每年股息率按涉及金額計為下文確定的浮動利率，就收入而言與可換股優先股享有同等地位的其他股份享有同等地位，但優先於 貴公司不時已發行的股本中任何其他類別股份（包括普通股）：

- (a) (倘適用)就可換股優先股發行日期起至二零一四年十二月三十一日(包括首尾兩日)期間，按年利率1.937%(經參考香港政府發行的10年期政府債券的現行年度到期收息率)釐定；
- (b) 就二零一四年十二月三十一日後各年的一月一日至六月三十日期間(「各為「首六個月期間」)，按相等於香港政府發行的10年期政府債券的年度到期收息率(或倘在相關時間並無該債券，則為 貴公司可能全權酌情決定於相關時間擁有與香港政府類似信貸評級的其他政府當局發行的其他類似10年期債務工具)(「相關債務工具」)的年利率計算，有關年利率乃根據彭博(或倘彭博在相關時間並無登載該相關債務工具的利率，則為 貴公司可能全權酌情釐定的其他知名組織、企業或機構(「其他企業」))在首六個月期間的首個營業日上午十一時正(香港時間)所報或登載釐定；及

- (c) 就於二零一四年十二月三十一日後各年的七月一日至十二月三十一日期間(各為「第二個六個月期間」)，按相等於彭博(或倘彭博在相關時間並無登載該相關債務工具的利率，則為其他企業)在第二個六個月期間的首個營業日上午十一時正(香港時間)登載的相關債務工具年度到期收息率的年利率計算。

除上文所述者外，可換股優先股並無賦予可換股優先股股東任何進一步或其他權利分享 貴公司溢利。

既定年度(「相關年度」)的股息須(A)倘 貴公司有合法可用作分派的溢利(就此目的而言，經計及在任何時間或就收入而言與可換股優先股享有同地位的任何其他股份作出的任何其他派付或分派)以證明派付相關年度的股息屬合理時，方可宣派及派付；及(B)在以下情況減少或予以剔除：

- (a) 倘 貴集團於相關年度的經審核綜合除稅後純利(「經審核年度溢利」)少於可換股優先股於相關年度產生的股息總額，則就每股可換股優先股於相關年度應付的股息須按比例減少，減幅為在有關減少後，相關年度的所有可換股優先股股息總額相等於經審核年度溢利的金額(就此目的而言，倘上述兩個數字的差額少於100,000港元，則被視為相等)；及

- (b) 倘 貴集團於相關年度錄得經審核綜合虧損(除稅後)， 貴公司概不會宣派及派付相關年度的可換股優先股股息。

倘並無於相關年度派付股息，或誠如上文所規定，相關年度的股息金額減少或予以剔除，則並無派付的股息及／或因此而減少的股息金額須予剔除及不會結轉。

儘管上述條文，董事局可選擇不支付任何相關年度的股息，而不論(a) 貴公司是否有足夠可供分派溢利以支付該相關年度的股息；或(b)經審核年度溢利是否超過可換股優先股就相關年度產生的股息總額。釐定 貴公司應否支付股息時，董事局將考慮(其中包括) 貴集團的盈利能力、現金流量要求及可動用現金資源(包括銀行結餘及現金以及短期銀行存款)，並考慮遠洋地產向 貴集團提供的支持。倘 貴公司選擇不支付任何相關年度的股息，並無派付的相關年度股息須予剔除及不會結轉。

兌換權：

受限於下文所列有關兌換權的限制，任何可換股優先股股東可於緊隨可換股優先股發行日期起計五年期間結束後首個營業日下午三時正(香港時間)起任何時間行使可換股優先股的全部或部份兌換權(任何部份兌換須為500,000股可換股優先股或其完整倍數，及相關可換股優先股的總涉及金額不得少於1,500,000港元)。

獨立財務顧問函件

由可換股優先股發行日期起計五年期間內不得兌換可換股優先股。

將予發行的兌換股份數目： 於每次兌換時將予發行的兌換股份數目按根據兌換通知將予兌換的可換股優先股的總涉及金額除以兌換日期適用的兌換價而釐定，惟因兌換產生的普通股碎股概不得獲配發。

根據初步兌換價3.0港元計算，每股可換股優先股可兌換為一股兌換股份，悉數兌換可換股優先股後可發行合共1,300,000,000股兌換股份佔：

- 貴公司於最後實際可行日期已發行普通股約290.11%；及
- 貴公司經悉數兌換可換股優先股後配發及發行兌換股份擴大的已發行普通股約74.37%（假設 貴公司已發行股本並無其他變動）。

兌換限制： 倘出現下列情況，則不得兌換：

- (a) 倘行使有關兌換權後，觸發收購守則第26條項下行使有關兌換權的可換股優先股持有人及其一致行動人士有關 貴公司證券的強制性收購要約責任；或
- (b) 緊隨該兌換後，普通股的公眾持股量低於上市規則訂明或聯交所所規定的最低公眾持股量。

獨立財務顧問函件

- 兌換時發行的普通股：** 相關兌換股份將入賬列為繳足且於所有方面與當時已發行的普通股享有同地位，惟該等股份並無賦予持有人權利，可於 貴公司股東名冊更新的相關日期（「登記日期」）之前享有就普通股份宣派、派付或作出的任何股息或其他分派，前提是倘任何有關普通股的股息或分派在登記日期後作出，惟該記錄日期乃有關 貴公司就任何截至該登記日期止前的財政期間作出的任何分派，該等兌換股份的持有人無權收取該等分派。
- 資本：** 在清盤時或其他情況下退還資本（但非兌換）而言，可換股優先股將賦予可換股優先股股東權利於退還資產時優先於 貴公司股本中任何其他類別股份以彼此之間享有同等地位的方式獲支付相等於可換股優先股總涉及金額的金額及任何應計但未支付之股息。可換股優先股將不會賦予其持有人進一步或其他權利分享 貴公司資產。
- 不可贖回：** 貴公司不可贖回任何可換股優先股，及可換股優先股股東無權要求 貴公司贖回任何可換股優先股。
- 投票：** 可換股優先股股東（以彼等身份）將不得出席 貴公司會議或於會上投票，除非相關決議案涉及更改可換股優先股股東的權利或將 貴公司清盤。
- 上市：** 概不會申請可換股優先股於聯交所或任何其他交易所上市及買賣。

獨立財務顧問函件

可轉讓性： 所有可換股優先股均可予轉讓，惟任何可換股優先股擬轉讓予 貴公司關連人士(轉讓可換股優先股股東的聯繫人士除外)除外，該轉讓須遵照上市規則的規定及／或聯交所施行的規定(如有)。

貴公司作出的承諾： 在未經可換股優先股股東的事先同意下， 貴公司在可換股優先股發行日期起計五年期間內任何時間不得按每股普通股低於每股普通股應佔 貴公司當時綜合資產淨值的價格發行或同意發行任何新普通股(不論以現金或為收購資產)，就此而言，該價格須按(AA) 貴公司於 貴公司最近期刊發綜合財務報表(不論是年度、中期或其他期間)的編製日期(「**相關日期**」)的綜合資產淨值除以(BB)於相關日期的已發行普通股總數予以確定，前提是上述限制不適用於：

- (a) 行使兌換可換股優先股為普通股的兌換權後發行普通股；或
- (b) 根據任何以 貴集團僱員的福利而採納的 貴公司購股權授出購股權，或於行使有關已授出購股權後發行新普通股。

吾等已審閱認購協議的主要條款，特別是兌換權、兌換限制、地位、不可贖回、投票、上市、可轉讓性及 貴公司作出的承諾，吾等認為就類似可換股優先股而言屬正常，且並無發現任何不尋常條款。

獨立財務顧問函件

就日後監管支付股息的特別條件而言，貴集團須於相關年度錄得支付有關股息之足夠溢利淨額，儘管任何上述條文，惟董事局可選擇於相關年度不支付任何股息。倘貴集團於相關年度產生經審核綜合虧損淨額，則貴公司將不會宣派及支付有關股息。倘於相關年度並無支付有關股息，或如上文所指相關年度之股息獲減少或取消，並無支付之股息及／或減少之股息金額須予取消，並不可結轉。就有關基準而言，吾等認為須有穩健之措施保障貴集團之財務狀況不會被僅是支付有關股息而拖累。

根據上述情況，吾等認為認購協議之條款有利貴公司，而非一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

6. 貴集團可用的其他融資方式

誠如通函「董事局函件」所述及經董事進一步確認，貴公司於緊接最後實際可行日期前過往12個月並無進行任何股本集資活動。

除發行可換股優先股外，董事局已就投資於中國房地產基金及上述潛在投資考慮其他集資方式。就優先集資(例如，供股及公開發售)而言，該優先集資方式通常需要按全面包銷基準進行，而貴公司未必能夠就該集資活動於現行市況下按可接受條款促使包銷商。此外，優先發行通常涉及支付包銷佣金，導致貴公司產生較發行可換股優先股更高的成本。經考慮貴公司將予發行的可換股優先股屬股權性質，其發行將不會對貴集團的資產負債狀況構成不利影響，及發行可換股優先股的相關資金成本相對其他方式低，故董事局認為，在現時市況下，發行可換股優先股乃為投資於中國房地產基金及上述潛在投資集資而言是最適當的方式。董事局認為發行可換股優先股將加強貴集團的財務狀況，因而可以減低為任何未來投資機會進行債務集資的相關資金成本。董事局亦已在之前考慮向其他獨立第三方發行可換股優先股，惟經考慮現行市況及貴公司本身的財務背景等多個因素後，僅基於(i)公眾市場將不能吸納該龐大集資規模，該規模較貴公司現有市值高出幾倍；及(ii)為使公眾市場吸納該龐大集資規模，可換股優先股或需發行予數名認購人，及產生的可觀行政成本將

獨立財務顧問函件

對 貴公司構成成本負擔，可能超出向數名獨立認購人取得較少規模融資的好處，因而並不符合 貴公司及股東的整體利益，董事會已決定直接向認購人發行可換股優先股。董事局亦相信，向認購人發行可換股優先股表明遠洋地產對 貴公司的支持，向市場傳達正面訊息。根據上文所述，董事認為認購協議之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立，及發行可換股優先股符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等亦獲董事告知，彼等考慮 貴集團取得銀行借貸的能力一般取決於 貴集團的盈利能力、財務狀況及當時的市況，該等選擇可能受限於與銀行的冗長盡職審查及協商。根據中期報告， 貴集團於二零一四年六月三十日有計息銀行借貸約 1,494,800,000 港元，即甚高的資產負債比率(以計息銀行借貸除以 貴集團的資產淨值計算)約 294.1% (包括於二零二三年到期的 1,000,000,000 港元股東貸款，及扣除 貴集團的短期銀行存款及銀行結餘及現金前)。由於債務融資將進一步提升 貴集團的資產負債狀況，且一般將另 貴集團產生更大的利息負擔，吾等認同董事的觀點，認為就 貴集團取得額外資金而言，債務融資較股本融資(例如發行新可換股優先股)不大有利、不明朗及費時。

就股本融資的其他方式而言，吾等獲董事告知，儘管公開發售及供股均可令股東維持其各自於 貴公司的按比例持股量，同時可增強 貴公司的資本基礎，該等集資活動規定 貴公司促成商業包銷，故相對任何配售及／或認購新股份(特別是可換股優先股)更為費時及成本效益較低。鑒於隨時出現的任何投資機會可能需要龐大資金，董事認為建議認購事項為 貴集團可適時集資及對 貴集團更有利的集資方法。

經考慮(i)建議認購事項的理由及對 貴公司的裨益；(ii)股市當前波動的市況；(iii)相對 貴公司於最後交易日的市值只有約 726,200,000 港元，3,900,000,000 港元的龐大集資規模不容易被市場吸納；及(iv)建議認購事項為 貴集團現時可用且具成本效益、較省時及較合適的融資方法，吾等認同董事的觀點，認為建議認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮：

- 建議認購事項為 貴公司的商業決定，及認購價乃經參與方經考慮 貴集團長遠業務前景及發展後公平磋商所協定；

獨立財務顧問函件

- 認購價較普通股於回顧期間的收市價及於二零一四年六月三十日每股普通股的未經審核綜合資產淨值有重大溢價；及
- 在毋須獨立股東向 貴公司支付任何代價的情況下， 貴集團的資產淨值總額以及每股普通股的資產淨值預期於長遠未來將有重大改善，

吾等認為建議認購事項符合 貴公司及股東之整體利益，就獨立股東而言屬公平合理。

7. 建議認購事項對 貴集團的財務影響

盈利

完成建議認購事項後將不會對 貴集團的盈利構成即時直接及重大影響。

然而，鑒於可換股優先股初步提供非累計浮動優先股股息率每年1.937%（隨後年間可予變動），來年產生溢利淨額後整個財政年度 貴公司將產生優先股股息款項約75,500,000港元，前提是在向持有普通股的股東作出任何分派前， 貴集團須錄得足夠溢利淨額以支付相關年度的該等優先股股息，及董事局選擇支付有關股息。倘 貴集團於相關年度產生經審核綜合虧損淨額，則 貴公司將不會宣派及支付有關優先股股息。

然而，董事認為建議認購事項可使 貴集團具備更強大的財務資源，以在任何潛在收購／投資不時出現時作出即時反應，從而改善 貴集團的長遠收益基礎，惟該等影響的大小將取決於 貴集團日後的營運表現。

營運資金

誠如通函的「董事會函件」所述，董事現時預期 貴公司將收取建議認購事項的所得款項淨額約為3,899,000,000港元，將主要用作為投資於中國房地產基金若干潛在投資的應付代價提供資金，現時，該等投資於中國房地產基金潛在投資的條款仍在協商當中。倘不繼續進行潛在投資，原先所分配的所得款項淨額將用作 貴集團的營運資金，以償還 貴集團的現有銀行貸款及用於 貴集團的其他日後投資。因此，預期緊隨建議認購事項完成後， 貴集團的營運資金狀況將會增強。

資產負債狀況

根據二零一四年中期報告，貴集團於二零一四年六月三十日的計息借貸約為1,494,800,000港元，借貸比率(按計息借貸總額除以貴集團的資產淨值計算)約294.1%(包括於二零二三年到期的1,000,000,000港元股東貸款，及扣除貴集團的短期銀行存款及銀行結餘及現金前)相對較高。董事預期貴集團的資本基礎將予增強，同時資產負債水平亦隨建議認購事項完成後有所改善，特別是倘並無進行潛在投資，所得款項淨額將用作償還貴集團的現有銀行貸款。

資產淨值

根據中期報告，貴集團於二零一四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為508,300,000港元，即每股普通股的資產淨值約為1.14港元。認購價每股認購股份3.0港元較二零一四年六月三十日每股普通股的未經審核綜合資產淨值約1.14港元大幅溢價約163.2%。完成建議認購事項、發行及配發可換股優先股，以及悉數行使可換股優先股附帶的兌換權後，預期貴集團的資產淨值總額及每股普通股的資產淨值理論上將分別增加至約4,407,300,000港元及2.52港元。根據建議認購事項的條款，可換股優先股(i)將不可贖回及不會於特定預定屆滿日到期；及(ii)將於貴公司的綜合財務狀況表中被視為其股權，而非長期負債，因此，建議認購事項將立即增加貴集團的總資產淨值(即總股權)，而不論可換股優先股獲兌換為普通股的時間。每股普通股的資產淨值亦將於可換股優先股在更長遠未來獲兌換為普通股後有所增加。

8. 對現有股東的持股權益的攤薄影響

僅供說明，以下載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨悉數兌換所有可換股優先股後配發及發行兌換股份(假設 貴公司已發行股本並無其他變動及不計及兌換可換股優先股有關普通股公眾持股量的限制)後的持股架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨悉數兌換所有 可換股優先股後(附註2)	
	普通股數目	概約%	普通股數目	概約%
認購人(附註1)	312,504,625	69.74	1,612,504,625	92.24
公眾股東	135,595,375	30.26	135,595,375	7.76
總計	448,100,000	100.00	1,748,100,000	100.00

附註：

- 312,504,625股普通股由認購人實益擁有。
- 以上計算僅為說明悉數兌換可換股優先股對 貴公司持股架構的最大潛在影響。根據 貴公司現時的持股架構，可換股優先股的條款現時並不容許悉數兌換可換股優先股，可換股優先股的條款載列(其中包括)倘有關兌換將導致普通股的公眾持股量低於上市規則訂明的最低公眾持股量規定，則對兌換可換股優先股有所限制。

誠如上表所示，公眾股東的持股量將由 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約30.26%攤薄至 貴公司緊隨完成建議認購事項、發行及配發可換股優先股，以及悉數行使可換股優先股附帶的兌換權後的經擴大已發行股本約7.76%。然而，董事並不預期現有持股量的最高攤薄情況將於短期內出現，原因為(i)由可換股優先股發行日期起計五年期間內不得兌換可換股優先股；及(ii)倘兌換可換股優先股將導致普通股的公眾持股量低於上市規則訂明的25%最低公眾持股量規定，則有關兌換將有所限制。

獨立財務顧問函件

儘管在可換股優先股附帶的兌換權獲悉數行使的情況下，建議認購事項將對現有公眾股東的持股權益構成重大攤薄影響，經考慮上文所述建議認購事項的裨益，特別是悉數兌換後每股普通股的資產淨值的預期重大升幅(將反過來增加公眾股東於 貴公司經擴大已發行股本的權益)，吾等認為攤薄影響可予接受，或有可能對彼等有利，屬商業合理。

推薦建議

經考慮建議認購事項的理由及裨益，吾等認為基於建議認購事項被視為企業融資活動而非 貴集團的一般營運活動，故建議認購事項並非於 貴集團的正常及一般業務過程中進行，惟其條款對 貴公司有利，而非按一般商業條款訂立，就 貴公司及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，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案批准建議認購事項及據此擬進行的交易(包括建議授出特別授權)以及與認購人訂立認購協議。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

盛洋投資(控股)有限公司

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

39樓3902室

代表

第一上海融資有限公司

謹啟

董事總經理

李翰文

董事總經理

李崢嶸

香港，二零一四年十一月二十七日

附註：

自二零零六年起，李翰文先生及李崢嶸女士均為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。彼等均就香港上市公司的不同關連交易提供獨立財務諮詢服務。

本附錄載有將納入本公司建議採納以取代現有細則的新細則的主要修訂範疇概要。

I. 納入新細則的可換股優先股條款的修訂

新細則5A已加入新細則，具體載述可換股優先股的權利及限制，當中包括享有股息、資本及投票的權利、兌換可換股優先股的條款(包括限制)、兌換價及兌換價的調整、兌換可換股優先股的程序、轉讓可換股優先股的限制、不可贖回可換股優先股及本公司就發行新普通股作出的承諾。

II. 納入公司條例項下的變動的修訂

新細則基於現有細則進行修訂，主要目的是為了納入公司條例項下的變動。有關的變動主要範疇如下：

(a) 廢除組織章程大綱

根據公司條例，香港公司須訂有組織章程大綱的規定經已廢除。新細則將成為本公司的單一憲章文件。由於香港公司毋須以宗旨條款的內容界定公司的行事範圍，且為符合公司條例，本公司組織章程大綱內宗旨條款的內容將予以刪除並不會於新細則內保留。

由於本公司的現有組織章程大綱被廢除，若干相應修訂已納入新細則，包括於新細則加入列明本公司名稱及股東的有限責任的相關條文。

(b) 無面值股本制度

公司條例強制規定所有在香港註冊成立的有股本公司採用無面值制度，因此取消所有股份面值概念。

由於採用無面值制度，新細則已刪除對股份面值的提述，並修訂有關股本變更的條文。

(c) 廢除法定股本、股份溢價、股份溢價賬及股本贖回儲備的提述

採用無面值制度亦導致以下變更納入新細則：(i) 刪除法定股本的提述；(ii) 由於股份不再按面值的溢價發行，故刪除股份溢價及股份溢價賬的提述；及(iii) 由於股份不再設有面值，當本公司贖回或購回股份時不會轉撥至股本贖回儲備，故刪除股本贖回儲備的提述。

(d) 廢除發行股額、不記名認股權證及將股份轉換為股額的權力

公司條例已廢除公司發行股額、不記名認股權證及將股份轉換為股額的權力。因此，有關該等權力的細則或提述經已刪除。

(e) 要求拒絕登記股份轉讓的理由的陳述書

為遵守公司條例項下的新規定，新細則規定，倘股份轉讓人或承讓人提出要求，本公司須於28日內提供拒絕登記股份轉讓的理由的陳述書。

(f) 舉行股東大會的通知期

根據公司條例，召開股東大會(股東週年大會除外)的最短通知期(不論通過普通決議案或特別決議案)已由21日更改為14日。因此，此等變動已反映於新細則內。

(g) 可於多個地點舉行股東大會

新細則允許本公司在公司細則准許下使用任何技術(可讓未能在同一地點出席的股東在大會上聆聽、發言及投票)在多於一個地點舉行股東大會。

(h) 股東大會特別事項

公司條例已廢除對股東大會一般事項與特別事項之區分。由於此概念不再存在於公司條例，新細則已刪除相關提述，以與公司條例的規定一致。

(i) 投票表決

根據公司條例，要求進行投票表決的最低人數規定由所有有權於股東大會上投票的股東的總投票權的10%減至5%。此等變動已反映於新細則內。

為配合根據公司條例大會主席要求進行投票表決的職責，已於新細則內加入條文規定，如大會主席於宣佈舉手表決結果之前或當時已從本公司收到的代表委任表格得知舉手表決結果將有別於投票表決結果，則大會主席須要求進行投票表決。

(j) 送達代表委任表格的時間

就符合公司條例而言，已於新細則內加入條文，委任代表文據及授權書或其他授權文件(i)就股東大會或延期股東大會而言，須於大會或任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司；及(ii)倘投票表決於提出投票表決要求後超過48小時進行，則須於進行投票表決指定時間前不少於24小時前送達本公司，而任何公眾假期將不會計入送達代表委任表格的時間內。

(k) 以電子方式委派代表

根據公司條例，只要公司在其發出的代表委任文據中提供電郵地址，股東可以電子形式向該公司發送委任代表文據。本公司已於新細則中納入允許股東以電子形式發送代表委任文據的條文。

(l) 代表作出的投票的有效性

新細則載有條文，儘管表決前當事人已身故或精神上無行為能力或已撤銷代表委任表格或撤回簽署委任代表的授權書或其他授權文件，只要本公司於(i)舉行大會或續會的指定時間前最少48小時或(ii)倘投票表決於提出投票表決要求後超過48小時進行，於進行投票表決的指定時間最少24小時前並無於其註冊辦事處收到有關身故、精神上無行為能力或撤回的書面通知，則代表作出的投票仍然有效。

(m) 董事申報利益的範圍

公司條例擴大申報董事利益之規定範圍，根據公司條例規定董事須就其本身及其有關連實體，及其本身及其有關連實體於任何交易、合約或安排中擁有的直接或間接利益申報其性質及範圍，並指明董事申報該等利益的時間及程序。此等變動已反映於新細則內。

(n) 以印章簽立文件

根據公司條例，公司印章的保存及使用已成為非必要。新細則載有條文，允許本公司在公司條例准許下毋須使用其公司印章簽立文件作為契據。

(o) 以電子方式或其他方式發送通知及／或文件

新細則允許在有關董事同意下，以電子方式或登載於網站向董事發送董事會議通知。

新細則亦允許本公司透過電子方式或展示於本公司網站向股東發送通知及／或文件。

III. 納入其他附帶變動的修訂

新細則已納入上述變動所引起的其他相應變動(包括在受限於公司條例的條文及公司條例所允許的情況下，允許(i)倘本公司的書面董事會決議案獲所有董事(除該等因身體不適或殘疾而暫時未能採取行動的董事外)簽署，則可獲有效通過；(ii)董事委員會成員可透過簽署決議案以書面形式通過決議案；(iii)董事會透過簽立為契據的文據而無需加蓋本公司印章委任授權人；及(iv)本公司就任何董事或本公司其他行政人員向本公司或本公司的聯營公司(定義見公司條例)承擔的責任為彼等投購保險及續保)，及為使新細則更為符合本公司的慣例而作出的附帶變動。

對現有細則作出的若干修訂包括在新細則中修訂或添加若干詞彙、表述或條文以與公司條例或上市規則保持一致、採用界定詞彙(如適用)、明確規定若干條文受公司條例或上市規則規限或遵守公司條例或上市規則、改正若干印刷錯誤，以及潤飾現有細則。

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. 董事於證券的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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）的股份或相關股份及債權證中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條例所述由本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或 (iii) 根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司權益衍生工具相關股份的好倉

根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃，已向下列董事授出購股權，使彼等有權認購普通股股份。因此，彼等被視為於相關普通股中擁有權益。於最後實際可行日期，由彼等持有的本公司購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於最後實際 可行日期可 行使購股權 涉及的普 通股數目	每股普 通股的 行使價 港元	於最後實 際可行日 期佔本 公司已發 行股本權 益的概 約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	0.96	0.893%
沈培英	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	1.40	0.446%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	16,000,000 (好) (附註 1)	0.96	3.571%
				總計：		
				18,000,000 (好)		4.017%

董事姓名	身份	授出日期	行使期	於最後實際 可行日期可行使 購股權涉及的 普通股數目	每股普通股的 行使價 港元	於最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本權益的 概約百分比
李振宇	實益擁有人	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零二一年六月二十二日	4,000,000 (好)	1.40	0.893%
		二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.669%
				總計： 7,000,000 (好)		1.562%
李洪波	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	2,000,000 (好)	0.96	0.446%
黎國鴻	實益擁有人	二零一三年八月九日	二零一三年八月九日至 二零二一年六月二十二日	3,000,000 (好)	0.96	0.669%

附註：

- 該等購股權乃根據服務合約(定義見本附錄「董事服務合約」一段)授予沈培英先生。授予沈培英先生認購合共4,000,000股普通股的購股權已於二零一三年九月十六日股東批准服務合約後歸屬。認購餘下12,000,000股普通股的購股權(「餘下購股權」)將於二零一三年八月九日(即服務合約年期開始日期)的第一、第二及第三週年分別歸屬三分之一，使餘下購股權將於二零一六年八月九日全數歸屬，惟並未按上述時間安排歸屬的餘下購股權將於假設出現下列情況時即時歸屬：(i)本公司無緣故透過向沈培英先生支付終止賠償而終止服務合約，或(ii)沈培英先生根據服務合約的委聘因沈培英先生於本公司任何股東大會上不獲重選為董事而自動失效。由於二零一三年八月九日的第一週年經已過去，額外4,000,000份購股權經已歸屬。因此，於最後實際可行日期，合共8,000,000份購股權已根據服務協議的條款歸屬於沈培英先生。
- 「好」字表示普通股為好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於最後實際可行日期，董事於遠洋地產（為本公司的相聯法團）股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋地產股份數目	於最後實際可行日期
			佔遠洋地產已發行股本 權益的概約百分比
李明	實益擁有人	3,127,000 (好)	0.042%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好) (附註1)	1.711%
	信託受益人	3,808,300 (好) (附註2)	0.051%
		總計：	
		134,886,478 (好)	1.804%
沈培英	實益擁有人	1,621,000 (好)	0.022%
李振宇	實益擁有人	386,400 (好)	0.005%
李洪波	實益擁有人	300 (好)	微不足道

附註：

1. 遠洋地產的 127,951,178 股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
2. 遠洋地產的 3,808,300 股股份透過由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託持有。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉

遠洋地產已為遠洋地產集團的合資格董事及僱員的利益採納兩項計劃，以便為遠洋地產集團的董事及僱員提供獎勵。

其中一項計劃是遠洋地產於二零一零年三月二十二日（「採納日期」）採納的限制性股份獎勵計劃，以挽留及鼓勵遠洋地產集團僱員，有利於遠洋地產集團持續運作及發展。根據該限制性股份獎勵計劃，受託人以遠洋地產集團出資的現金於市場上購買最多佔遠洋地產於採納日期已發行股本百分之三的股份及以信託方式代相關經甄選僱員持有，直到該等股份根據該限制性股份獎勵計劃的條款歸屬於相關經甄選僱員為止。

另一計劃是遠洋地產的購股權計劃，該計劃有效期為十年直至二零一七年九月二十七日，惟根據該購股權計劃的條款提前終止則除外。採納該計劃旨在激勵遠洋地產集團的僱員致力於提升遠洋地產的價值，並根據遠洋地產集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。根據遠洋地產的購股權計劃，購股權可授予遠洋地產集團的合資格董事及僱員以認購遠洋地產的新股份。

就遠洋地產的限制性股份獎勵計劃而言，下列董事根據限制性股份獎勵計劃獲授若干股份獎勵，從而根據證券及期貨條例的規定被視為於遠洋地產（作為本公司的相聯法團）的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，彼等持有的股份獎勵詳情如下：

董事姓名	身份	授出日期	於最後實際	於最後實際
			可行日期獎勵 但尚未歸屬的遠洋地產 股份數目	可行日期佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一三年三月十八日	1,157,400 (好)	0.015%
		二零一四年三月十八日	3,109,000 (好)	0.042%
總計：			4,266,400 (好)	0.057%
沈培英	實益擁有人	二零一三年三月十八日	389,700 (好)	0.005%
		二零一四年三月十八日	1,047,000 (好)	0.014%
總計：			1,436,700 (好)	0.019%

董事姓名	身份	授出日期	於最後實際 可行日期獎勵 但尚未歸屬的遠洋地產	於最後實際 可行日期佔遠洋地產 已發行股本權益的 概約百分比
			股份數目	
李振宇	實益擁有人	二零一三年三月十八日	97,200 (好)	0.001%
		二零一四年三月十八日	196,000 (好)	0.003%
總計：			293,200 (好)	0.004%
李洪波	實益擁有人	二零一三年三月十八日	141,300 (好)	0.002%
		二零一四年三月十八日	147,000 (好)	0.002%
總計：			288,300 (好)	0.004%

附註：「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

就遠洋地產採納的購股權計劃而言，下列董事已獲授購股權以認購遠洋地產的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋地產(本公司的相關法團)的相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，由彼等持有的遠洋地產的購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註2)	於最後實際 可行日期可行使 購股權涉及的 遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於最後實際 可行日期 佔遠洋地產 已發行股 本權益的 概約百分比
李明	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	6,280,000 (好)	3.57	0.084%

董事姓名	身份	購股權的授出日期	行使期 (附註2)	於最後實際 可行日期可行使 購股權涉及的 遠洋地產股份數目	每股股份的 行使價 港元	該等購股權 於最後實際 可行日期 佔遠洋地產 已發行股 本權益的 概約百分比
沈培英	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	2,330,000 (好)	3.57	0.031%
李振宇	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	781,000 (好)	3.57	0.010%
李洪波	實益擁有人	二零一二年一月十二日	(附註1)	363,000 (好)	3.57	0.005%

附註：

1. 於二零一三年一月十二日至二零一七年一月十一日可予行使。
2. 遠洋地產授出的所有上述購股權可於五年期內行使，其中購股權的40%可於授出當日起計一年後行使；購股權的70%可於授出當日起計兩年後行使；而所有購股權可於授出當日起計三年後行使。
3. 「好」字表示遠洋地產的股份為好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事及本公司最高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)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；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的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的普通股及相關普通股的權益或淡倉。

名稱	權益性質／身份	普通股／相關 普通股數目	佔本公司於最後 實際可行日期 已發行股本的 概約百分比
遠洋地產	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
耀勝發展有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
信洋國際有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
遠洋地產(香港)有限公司	所控制法團的權益(附註2)	1,612,504,625 (好)	359.85%
盛美管理有限公司 (即認購人)	實益擁有人	312,504,625 (好)	69.74%
	實益擁有人	1,300,000,000 (好) (附註1)	290.11%
		總計：	
		1,612,504,625 (好)	359.85%

附註：

- 該等股份為本公司將根據認購協議發行的1,300,000,000股可換股優先股附帶的兌換權悉數行使後可予配發及發行的1,300,000,000股相關普通股，惟須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。
- 認購人由遠洋地產(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全資擁有。鑒於遠洋地產(香港)有限公司、信洋國際有限公司、耀勝發展有限公司及遠洋地產各自直接或間接擁有認購人的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於認購人擁有權益的1,612,504,625股普通股中擁有權益。

3. 「好」字表示普通股或相關普通股為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無發現任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)或法團擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的普通股或相關普通股的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

沈培英先生與本公司於二零一三年八月十五日訂立一份董事服務合約(「服務合約」)，為期三年。沈先生有權收取3,000,000港元的固定年薪，另加相當於本集團緊接本公司上一財政年度除稅後經審核綜合純利5%的年度花紅，而有關年度花紅按日累計。服務合約的條款亦訂明，根據本公司日期為二零一一年六月二十三日的購股權計劃的條款及條件以及本公司就授出有關購股權向沈先生發出的要約函件的條款及條件，向沈先生授出可按每股普通股0.96港元的行使價認購合共16,000,000股普通股的購股權。本公司可於固定任期屆滿前在沒有原因下終止服務合約，惟本公司須向沈先生支付終止賠償，金額相當於(a)本公司應付沈先生的餘下任期酬金(包括薪金及年度花紅)；或(b)本公司應付沈先生的一年酬金(包括薪金及年度花紅)(以較高者為準)。倘沈先生因於其開始受僱後本公司舉行的下一屆股東週年大會上或於其將輪值退任的本公司任何股東大會上未獲重選為董事而不再擔任董事，除可收取固定薪金及累計至該終止日期的年度花紅外，沈先生亦有權收取本公司應付的終止賠償，金額相當於(a)本公司應付沈先生的餘下任期酬金(包括薪金及年度花紅)；或(b)本公司應付沈先生的一年酬金(包括薪金及年度花紅)(以較高者為準)。有關此服務合約的詳情載於本公司日期為二零一三年八月九日的公告及本公司日期為二零一三年八月二十三日的通函。

除上文所述外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何於一年內本集團必須作出賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自聯繫人(定義見上市規則)於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於與本集團業務有重大關係且截至最後實際可行日期仍屬有效的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，概無任何董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除於本公司二零一四年中期報告所披露的股東應佔截至二零一四年六月三十日止六個月所產生的虧損約 18,027,000 港元外，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意

提供本通函所載意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌機構，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

於最後實際可行日期，獨立財務顧問(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起，概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就刊發本通函發出同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及總部位於香港金鐘道89號力寶中心1座39樓3902室。
- (b) 本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司的公司秘書俞佩君女士為特許秘書及行政人員公會以及香港公司秘書公會的會員。
- (d) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件可由本通函刊發日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於香港金鐘道89號力寶中心1座39樓3902室查閱：

- (a) 本附錄「董事服務合約」一段所提述的服務合約；
- (b) 認購協議(包括本公司與認購人於二零一四年十一月二十四日訂立的補充協議)；
- (c) 獨立董事委員會向獨立股東發出的函件，其全文載於本通函第19頁至第20頁；
- (d) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，其全文載於本通函第21頁至第50頁；
- (e) 本附錄「專家及同意」一段所提述的專家同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)股東特別大會(「大會」)謹訂於二零一四年十二月二十三日(星期二)上午十時三十分，假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以考慮並酌情通過下列第1項決議案為本公司普通決議案及下列第2項決議案為本公司特別決議案：

普通決議案

1. 「動議待載於召開大會通告的第2項特別決議案(「特別決議案」)通過後：
 - (a) 批准、確認及追認盛美管理有限公司(「認購人」)及本公司於二零一四年十月二十六日訂立的認購協議(經日期為二零一四年十一月二十四日的補充協議修訂，統稱「認購協議」)，內容有關認購人按認購價每股可換股優先股3港元認購合共1,300,000,000股本公司股本中無投票權可換股優先股(其將擁有本公司將根據特別決議案(包括本公司新公司細則的第5A條)採納的本公司新公司細則所載的附帶權利及限制)(「可換股優先股」)(其副本註有「A」字樣，已呈交大會並經由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；
 - (b) 批准根據認購協議的條款及條件向認購人配發及發行1,300,000,000股可換股優先股，以及根據本公司公司細則授權本公司董事就配發及發行可換股優先股採取一切必要行動及配發及發行於1,300,000,000股可換股優先股所附帶的兌換權獲行使後可能將予配發及發行的本公司新普通股；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事作出一切有關進一步行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽訂有關進一步文件，以及採取彼等認為可能就實行及／或使認購協議的條款及據此擬進行的交易生效而言屬必要、合宜或權宜的一切行動。」

特別決議案

2. 「動議批准及採納本公司新公司細則(其副本註有「B」字樣，已呈交大會並經由大會主席簡簽以資識別)為本公司公司細則，以取代及摒除緊接本特別決議案獲通過前生效的本公司公司細則，並動議授權本公司任何一名董事或本公司的公司秘書作出就使採納本公司新公司細則生效及記錄採納本公司新公司細則而言屬必要的一切事宜。」

承董事局命

盛洋投資(控股)有限公司

執行董事

黎國鴻

謹啟

香港，二零一四年十一月二十七日

附註：

- (a) 凡有權出席上述大會並投票的股東，均有權委派一位代表，如股東擁有兩股或以上股份，可委派超過一位代表出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上代其發言及投票。倘股東委派超過一名代表，彼必須註明委派每名代表所代表的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
- (b) 已簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等文件副本，須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (c) 本公司將於二零一四年十二月二十二日(星期一)至二零一四年十二月二十三日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。記錄日期為二零一四年十二月二十三日(星期二)。為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零一四年十二月十九日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等股份於任何大會上投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就該(等)股份排名首位並出席大會的一名上述人士方有權就此投票。

股東特別大會通告

於本通告日，本公司董事如下：

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