
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持牌證券商、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隨附的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、持牌證券交易商或其他代理人，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)

涉及根據特別授權認購新股份的關連交易 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



FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海融資有限公司

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6頁至第17頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第18頁至第19頁。獨立財務顧問函件載於本通函第20頁至第47頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

股東特別大會或該大會的任何續會謹訂於二零二零年五月十九日(星期二)上午十時三十分，假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，召開大會的通告載於本通函第60頁至第62頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)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54樓。填妥並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該大會的任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，先前提呈的代表委任表格將視作撤銷論。

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，保障與會者免受感染風險：

- 強制體溫檢查
- 建議佩戴外科手術口罩
- 不會派發企業禮品或供應茶點

任何人士如未有遵照預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫，可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為彼等的受委代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

二零二零年四月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件.....	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄 — 一般資料.....	48
股東特別大會通告	60

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：

「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則
「聯繫人」	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	香港持牌銀行於一般營業時間開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期或上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上颱風警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號且於中午十二時正或之前未有除下或撤銷有關訊號的任何日子）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：174)
「完成」	指	根據認購協議完成認購事項
「完成日期」	指	達成所有條件後第四(4)個營業日(或本公司與認購人可能書面協定的有關其他日期)，即完成落實的日期
「條件」	指	認購協議所載有關完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「可換股優先股」	指	於最後實際可行日期，本公司於二零一四年十二月二十三日發行予盛美的786,000,000股無投票權可換股優先股，其須根據有關可換股優先股的條款兌換為393,000,000股股份(已發行可換股優先股數目須待通過建議股本削減後方可作實，惟於最後實際可行日期尚未實行建議股本削減)
「可換股優先股持有人」	指	盛美，即於最後實際可行日期可換股優先股的唯一持有人
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年五月十九日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行的股東特別大會或該大會的任何續會，以供考慮及酌情批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)，有關大會通告載於本通函第60頁至第62頁
「瑞喜」	指	瑞喜創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋集團間接擁有49%
「一般授權認購事項」	指	香港栢星企業有限公司及達佳投資有限公司認購，而本公司配發及發行合共90,278,000股新股份，有關完成於二零二零年四月十七日落實，而有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年四月十七日的公告

釋 義

「盛美」	指	盛美管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的控股股東遠洋集團的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事局轄下的獨立委員會，由全體獨立非執行董事羅子磷先生、盧煥波先生及陳英順女士組成
「獨立財務顧問」	指	第一上海融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除須於股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)的決議案放棄投票的股東外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月二十三日，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

「建議股本削減」	指	建議削減本公司股本，當中涉及註銷盛美所持有的31,666,667股可換股優先股，有關事項須待股東在本公司將於二零二零年四月二十九日舉行的股東週年大會(或有關大會的任何續會)上批准後方可作實，有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一間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：3377)
「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上授予董事的特別授權，以配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	耀品創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為瑞喜的間接全資附屬公司
「認購事項」	指	於認購協議的條件規限下及根據認購協議的條款，認購人認購由本公司配發及發行的認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人所訂立日期為二零二零年四月三日的協議
「認購價」	指	每股認購股份港幣1.00元

釋 義

「認購股份」	指	本公司將向認購人配發及發行的90,278,000股新股份
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函所提述的時間及日期均為香港時間及日期。



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)

黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生(榮譽主席)

李洪波先生

唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生

盧煥波先生

陳英順女士

註冊辦事處及

主要營運地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

39樓3902室

敬啟者：

涉及根據特別授權認購新股份的關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

本公司謹此提述日期為二零二零年四月三日的公告，內容有關(其中包括)認購事項。

董事局函件

於二零二零年四月三日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行90,278,000股認購股份，認購價為每股認購股份港幣1.00元。

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)(i)有關認購協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)；(iv)上市規則項下規定須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

認購協議

日期：二零二零年四月三日

發行人：本公司

認購人：認購人

認購人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為瑞喜的間接全資附屬公司，而瑞喜則由遠洋集團間接擁有49%。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，瑞喜的其餘股東各自(i)擁有盛美少於30%的權益；及(ii)由獨立於本公司及其關連人士的第三方最終擁有。

遠洋集團的普通股於聯交所主板上市(股份代號：3377)。遠洋集團及其附屬公司主要於中華人民共和國從事投資控股、物業開發及物業投資。本公司控股股東盛美為遠洋集團的間接全資附屬公司。認購人為遠洋集團的聯繫人，而根據上市規則，遠洋集團及認購人各自為本公司的關連人士。因此，認購事項構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准的規定。

董事局函件

根據認購協議的條款，認購人將按認購價認購90,278,000股認購股份。

代名人

完成後，認購人有權提名一間全資附屬公司承購其認購股份，惟須事先向本公司發出有關提名的書面通知。

認購股份

認購人將認購90,278,000股認購股份，相當於(i)最後實際可行日期現有已發行股份數目約16.67%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後(假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動)已發行股份數目約14.29%。

認購股份並無面值。認購股份的市價約為港幣46,900,000元，有關金額乃根據股份於最後實際可行日期的收市價每股港幣0.520元得出。

認購價

認購價為每股認購股份港幣1.00元。認購價較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.550元溢價約81.8%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.505元溢價約98.0%；及
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.520元溢價約92.3%。

董事局函件

認購價乃由本公司與認購人參考股份的現行市價、過往價格趨勢及流通量、資本市場目前的狀況以及本集團業務的現時財務狀況及營運前景後經公平磋商達致。於釐定認購價時，董事局注意到股份近年的成交價遠低於每股股份的資產淨值。就任何形式的股本集資活動而言，參考股份的現行市價釐定認購價屬自然而無可避免，而股份的現行市價是股本集資的常見定價基準。儘管認購價低於每股股份的資產淨值，但認購價仍較股份過往六個月的現行市價大幅溢價。鑑於認購價較股份的過往價格溢價、股份交易量淡薄、本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，加上冠狀病毒疫情導致資本市場目前情況並不明朗，故董事局認為認購價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。認購價亦相等於本公司與一般授權認購事項的另外兩名獨立第三方認購人所協定的認購價。

認購人須於完成時以現金支付總認購價。

認購股份的地位

認購股份一經繳足股款並獲發行，將在所有方面於彼此之間及與發行認購股份日期的已發行股份享有同等地位。

認購事項的先決條件

認購協議項下的認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及本公司根據特別授權配發及發行認購股份的決議案，且特別授權於完成日期並無撤回；
- (b) 聯交所批准有關認購股份上市及買賣，且有關批准並無撤回或撤銷；

董事局函件

- (c) 取得本公司及／或認購人進行有關認購協議項下擬進行交易所需的一切批准、授權、同意或許可(如適用)，且全部有關一切批准、授權、同意或許可並無撤回或撤銷；
- (d) 本公司及認購人(如適用)各自遵守上市規則、公司條例、收購守則以及證券及期貨條例項下的適用規定；及
- (e) 完成時，認購人所提供的陳述、保證及承諾於所有方面保持真實準確，且於任何方面並無任何誤導成分。

認購協議的訂約方各自須盡最大努力促使達成其自身相關的條件。本公司可酌情及按其認為合適的條款豁免遵守條件(e)的全部或任何部分。訂約方不得豁免遵守條件(a)、(b)、(c)及(d)。

倘條件於二零二零年九月三十日下午四時正或之前未獲達成(或，倘適用，未獲豁免)，認購協議將告停止及終止(惟有關保密的條文、通知、管轄法律及其他一般條文則仍具有十足的效力及作用除外)，惟任何訂約方先前違反任何條款除外。

禁售

由完成日期起計270日期間(「禁售期」)，除非取得本公司事先書面同意，否則認購人(或其代名人，如適用)將繼續為認購股份之唯一實益擁有人，並免於所有產權負擔及第三方權利。於禁售期內任何時間，認購人不得就認購股份直接或間接、有條件或無條件地作出要約、質押、抵押、銷售、訂約銷售或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議以轉讓或處置或以其他方式就此設立任何期權、權利、權益或產權負擔)。

完成

認購事項的完成將於完成日期落實。

董事局函件

特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會提呈獨立股東投票批准的特別授權發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份於聯交所上市及買賣。

於過去十二個月進行的股本集資活動

除一般授權認購事項(有關詳情於下文披露)外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月並無進行任何股本集資活動。

首次公告日期	股本集資活動	已籌集所得款項	所得款項的
		淨額及所得款項 淨額的擬定用途	實際用途
二零二零年 四月三日	根據一般授權發行 90,278,000股 股份	約港幣89,600,000 元擬用作把握任何 未來投資良機，以 及用作本公司一般 營運資金	全部所得款項尚未 動用，仍保留作 擬定用途

董事局函件

認購事項完成後對本公司股權架構的影響

下表概述本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後(假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動，惟配發及發行認購股份除外)；及(iii)緊隨完成後及悉數兌換可換股優先股後(假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動，惟配發及發行認購股份及於完成前悉數兌換可換股優先股除外)的股權架構：

股東	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨完成後 (假設於最後實際可行日期至 完成日期已發行股份數目 概無變動，惟配發及 發行認購股份除外)		(iii) 緊隨完成後及 悉數兌換可換股優先股後 (假設於最後實際可行日期至 完成日期已發行股份數目 概無變動，惟配發及 發行認購股份及 於完成前悉數兌換 可換股優先股除外)(附註3)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
盛美(附註1)	312,504,625	57.69	312,504,625	49.45	705,504,625	68.83
認購人(附註2)	—	—	90,278,000	14.29	90,278,000	8.81
其他公眾股東	229,163,375	42.31	229,163,375	36.26	229,163,375	22.36
總計	<u>541,668,000</u>	<u>100.00</u>	<u>631,946,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,024,946,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該312,504,625股股份由遠洋集團的間接全資附屬公司盛美實益擁有。盛美亦為可換股優先股持有人。
- 認購人為瑞喜的間接全資附屬公司，而瑞喜則由遠洋集團間接擁有49%，遠洋集團透過其於盛美100%之權益作為本公司控股股東。

董事局函件

3. 以上計算僅說明可換股優先股獲悉數兌換對本公司股權架構的最大潛在影響。基於本公司現時的股權架構，可換股優先股的條款並不容許可換股優先股現時獲悉數兌換，該等條款載列(其中包括)在可換股優先股獲兌換將導致(i)股份的公眾持股量低於上市規則項下所訂明最低公眾持股量規定的情況下對有關兌換的限制；或(ii)觸發收購守則第26條項下盛美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。已發行可換股優先股數目須待通過建議股本削減後方可作實，惟於本公告日期尚未實行建議股本削減。已發行可換股優先股數目須待通過建議股本削減後方可作實，惟於最後實際可行日期尚未實行建議股本削減。
4. 以上計算乃根據百分比(向上約整至小數點後兩個位)作出。因此，約整差異可能導致實際股權架構略有變動。

進行認購事項的理由及所得款項用途

本集團的主要業務為基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。

謹此提述本公司日期為二零二零年四月三日的公告，內容有關認購事項及一般授權認購事項。

本公司已進行一般授權認購事項並正在進行認購事項以籌集資金，並同時擴展其股東基礎及資本基礎。誠如本公司日期為二零二零年二月二十八日的截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公告及其二零一九年年報所述，本公司維持穩健的財務狀況，惟鑑於全球經濟目前的不明朗因素，董事局已決定採納審慎方式增強本集團的財務狀況。董事局亦注意到，就將於市場上交易相當數目的股份而言，本公司的股份交易流通量相對較低。一般授權認購事項及認購事項將有助本公司增加其財務資源。儘管市況欠佳，惟預期刊發有關認購事項及一般授權認購事項的公開公告以及其成功完成，將能提升本公司對其股東、潛在投資者及廣大投資公眾的知名度及形象。董事局認為上文所述符合本公司及其股東的整體利益。

董事認為，經考慮近期市況並與供股或公開發售相比，透過配發及發行認購股份的方式集資將有助本公司以較低成本取得資金。董事局已考慮其他替代集資方式，例

董事局函件

如債務融資、供股或公開發售。董事局認為，債務融資或會為本集團帶來財務成本。具體而言，誠如本公司的二零一九年年報所載，本集團於二零一九年十二月三十一日的貸款實際利率增加至4.39%，而二零一八年十二月三十一日則為3.72%。倘將會進行債務融資活動，額外融資成本將致使本集團的營運表現於短期內進一步惡化。供股或公開發售將涉及刊發上市文件連同其他申請及行政程序，相比透過根據特別授權配發及發行新股份的方式進行股本集資，可能需要約兩至四個月的相對較長時間(根據特別授權進行認購需要約一至兩個月時間)方可完成，且當中涉及較高交易相關成本及行政開支(例如有關買賣未繳股款供股權的款項以及潛在的佣金及包銷費用)。更重要的是，鑑於冠狀病毒疫情導致目前市場出現波動，董事局認為擬進行的股本集資具有時效，而其完成風險亦屬主要考慮因素。與供股或公開發售相比，成功與否於很大程度上取決於能否覓得包銷商或股東其後的接納水平，而這並非管理層所能控制，故本公司現已根據具法律約束力的認購協議取得所需資金，而董事局認為在現行市況下，有關集資方式較為審慎。

誠如本董事局函件「認購事項完成後對本公司股權架構的影響」一段所說明，預期本公司將於完成後維持佔已發行股份總數最少25%的充足公眾持股量。本公司將確保股份於完成後維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

認購事項的所得款項總額將約為港幣90,300,000元。經扣除相關費用及開支後，認購事項的所得款項淨額將約為港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

認購事項及一般授權認購事項的所得款項總額合共將約為港幣180,600,000元，而經扣除相關費用及開支後，認購事項及一般授權認購事項的所得款項淨額合共將約為港幣179,300,000元。

由於冠狀病毒疫情快速蔓延引致股市暴跌，猶如預示著全球衰退將至，故本公司擬將一般授權認購事項及認購事項的所得款項淨額用以把握任何未來投資良機，以及用作本公司一般營運資金。本集團擬按照其過往所述有關把握在美利堅合眾國的良好

董事局函件

業務機遇的業務策略使用所得款項，惟須視乎冠狀病毒疫情日後的最終影響而定。本集團現正透過進行實地視察及評估項目的詳細資料，以密切評估位於(其中包括)加州及紐約的多項物業投資機遇，並預期將於未來12個月內達致投資決定。根據目前可得的投资機遇，本公司擬於未來12個月內將約10,000,000美元至12,000,000美元(相等於約港幣78,000,000元至港幣93,600,000元)(相當於一般授權認購事項及認購事項合計所得款項淨額約43%至52%)用於投資紐約州都會區的房地產相關項目，而所得款項淨額的結餘則用作本公司一般營運資金。倘投資項目符合本公司及股東的整體利益，本公司會考慮將所得款項淨額的結餘及本公司的其他可用現金資源用於在美利堅合眾國的其他良好房地產投資項目，惟須視乎可能出現的機遇而定。

董事局(包括獨立非執行董事)認為，認購協議的條款(包括認購價)屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年五月十九日(星期二)上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行交易(包括向董事授出特別授權以向認購人配發及發行認購股份)。召開股東特別大會的通告載於本通函第60頁至第62頁。

董事確認，據彼等在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除(i)盛美及其聯繫人(於最後實際可行日期持有312,504,625股股份，相當於股份約57.69%)；及(ii)王洪輝先生(認購人的董事及遠洋集團的執行董事，於最後實際可行日期持有132,000股股份，相當於股份約0.02%)外，概無股東於認購事項中擁有重大權益。因此，除盛美及其聯繫人以及王洪輝先生外，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈批准認購事項的決議案放棄投票。

董事局函件

由於李明先生(榮譽主席兼非執行董事)為遠洋集團的董事及股東，而沈培英先生(執行董事兼本公司首席執行官)及李洪波先生(非執行董事)各自為遠洋集團的股東，故彼等均被視為於認購事項、認購協議及其項下擬進行交易中擁有潛在重大利益衝突，故須於批准該等事項的董事局會議中放棄投票。除上述者外，概無其他董事於認購事項、認購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，且彼等毋須就批准該等事項的相關董事局決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)向獨立股東提供意見。本公司已委任第一上海融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨本通函附上於股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)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54樓。填妥並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該大會的任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，先前提呈的代表委任表格將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將根據組織章程細則，要求股東特別大會的決議案均須以投票方式表決。進行以股數投票方式表決的程序的說明已載於股東特別大會通告的附註內，而詳情將於股東特別大會上向股東傳達。投票結果將被視為要求或規定進行投票的股東大會中通過的決議案，有關投票結果將於股東特別大會後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)。

董事局函件

暫停辦理過戶登記手續

為釐定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二零年五月十四日(星期四)至二零二零年五月十九日(星期二)(包括首尾兩日)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。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年五月十三日(星期三)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54樓。

有關上述事宜的記錄日期為二零二零年五月十九日(星期二)。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問的建議作出的意見載於本通函第18頁至第19頁的獨立董事委員會函件)認為，有關認購事項的關連交易並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，原因是其應被視為本集團的企業融資活動而非正常業務活動；惟認購協議的條款(包括認購價)及其項下擬進行交易屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)的普通決議案。

額外資料

務請閣下垂注載於本通函第18頁至第19頁的獨立董事委員會函件，當中載有就於股東特別大會上投票致獨立股東的意見函件及載於本通函第20頁至第47頁的獨立財務顧問函件，當中載有就認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

務請閣下亦垂注載於本通函附註所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

二零二零年四月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會載列其就認購協議及其項下擬進行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：

涉及根據特別授權認購新股份的關連交易

吾等提述本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮認購協議及其項下擬進行交易，以就認購協議是否於本集團一般及日常業務過程中訂立以及認購協議及其項下擬進行交易是否屬公平合理、按一般商業條款訂立，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其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)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。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注(i)載於通函第6頁至第17頁的董事局函件；(ii)載於通函第20頁至第47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其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)向吾等及獨立股東提供的意見；及(iii)通函附錄所載的額外資料。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見函件內所述其所考慮的主要因素及理由以及其推薦意見後，儘管根據認購協議及其項下擬進行交易涉及認購事項的關連交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是其應被視為本集團的企業融資活動而非日常營運活動，故吾等認為，認購協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。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批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

羅子璘先生

盧煥波先生

陳英順女士

謹啟

二零二零年四月二十八日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就根據認購協議進行有關認購事項的關連交易(包括授出配發及發行認購股份的特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為載入本通函而編製。



第一上海融資有限公司

香港中環

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

涉及根據特別授權認購新股份的關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據認購協議進行的認購事項(包括授出配發及發行認購股份的特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零二零年四月二十八日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。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。

獨立財務顧問函件

於二零二零年四月三日，貴公司與兩名獨立第三方認購人（「一般授權認購人」）訂立兩份認購協議（「一般授權認購協議」），據此，兩名一般授權認購人有條件同意認購，而貴公司有條件同意配發及發行合共90,278,000股認購股份（兩名一般授權認購人各自將認購45,139,000股認購股份），認購價為每股認購股份港幣1.00元。

兩項一般授權認購事項項下的認購股份（「一般授權認購股份」）相當於(i)於一般授權認購協議日期當時現有已發行股份數目20%；(ii)於最後實際可行日期的現有已發行股份數目約16.67%；及(iii)經配發及發行認購股份擴大後（假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動，惟配發及發行認購股份除外）已發行股份數目約14.29%。

此外，於二零二零年四月三日，貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而貴公司有條件同意配發及發行90,278,000股認購股份，認購價為每股認購股份港幣1.00元。

認購人將認購90,278,000股認購股份，相當於(i)最後實際可行日期現有已發行股份數目約16.67%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後（假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動，惟配發及發行認購股份除外）已發行股份數目約14.29%。

一般授權認購股份已於二零二零年四月十七日根據貴公司的一般授權發行予一般授權認購人，而認購股份將根據特別授權發行予認購人；以及一般授權認購股份及認購股份將在所有方面於彼此之間及與於各配發及發行有關股份日期的現有已發行股份享有同等地位。

一般授權認購事項及認購事項兩者各自的完成並非互為條件。一般授權認購協議的完成已於二零二零年四月十七日落實。

上市規則的涵義

認購人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為瑞喜的間接全資附屬公司，而瑞喜則由遠洋集團間接擁有49%。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，瑞喜的其餘股東各自(i)擁有盛美少於30%的權益；及(ii)由獨立於 貴公司及其關連人士的第三方(「獨立第三方」)最終擁有。

遠洋集團的普通股於聯交所主板上市(股份代號：3377)。遠洋集團及其附屬公司主要於中華人民共和國從事投資控股、物業開發及物業投資。 貴公司控股股東盛美為遠洋集團的間接全資附屬公司。認購人為遠洋集團的聯繫人，而根據上市規則，遠洋集團及認購人各自為 貴公司的關連人士。因此，認購事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的公告、申報及獨立股東批准的規定。

認購股份將會根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。

貴公司將於股東特別大會上取得獨立股東批准認購協議及其項下擬進行交易，包括向董事授出特別授權以向認購人配發及發行認購股份。

董事確認，據彼等在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除(i)盛美及其聯繫人(於最後實際可行日期持有312,504,625股股份，相當於股份約57.69%)；及(ii)王洪輝先生(認購人的董事及遠洋集團的執行董事，於最後實際可行日期持有132,000股股份，相當於股份約0.02%)外，概無股東於認購事項中擁有重大權益。因此，除盛美及其聯繫人以及王洪輝先生外，概無股東須就擬於股東特別大會上提呈批准認購事項的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即羅子璘先生、盧煥波先生及陳英順女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)認購協議及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言是否屬公平合理，按一般或更佳商業條款訂立，於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見；及(ii)就將於股東特別大會上提呈的普通決議案投票事宜向獨立股東提供推薦意見。

吾等的獨立性

吾等與 貴公司或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的董事、主要行政人員及主要股東概無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

務請獨立股東注意，於最後實際可行日期起過去兩年內，吾等獲 貴公司就一項事宜(即主要有關就可換股優先股條款的變動當時會否觸發其尚未行使購股權的調整事項)獲委聘為獨立財務顧問，以向 貴公司及其購股權持有人提供獨立財務意見，有關詳情載於日期為二零一八年五月八日的告慰函。鑑於(i)吾等於過往委聘中的獨立角色；(ii)概無吾等的母集團旗下成員公司為認購協議的直接方；及(iii)吾等就過往委聘以及現有委聘收取的費用佔母集團收益的百分比甚小，故吾等認為，上述於二零一八年五月的過往委聘並不影響吾等根據上市規則第13.84條就訂立認購協議達致意見的獨立性。

吾等意見的基準

在達致吾等的推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供的資料及事實，並假設其向吾等作出的任何陳述乃屬真實、準確及完整。吾等亦依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及陳述。吾等假設於通

獨立財務顧問函件

函內所載或所述的一切資料、陳述及意見以及董事及管理層所提供並承擔全部責任的所有資料、陳述及意見於作出時乃屬真實及準確，並將於通函寄發日期仍屬準確。

董事願對通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函內概無遺漏任何其他事實，致使通函內所載的任何該等聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供充分資料，並為吾等意見構成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將導致所提供的資料及向吾等作出的陳述及意見屬失實、不正確或具有誤導成份。經作出一切合理查詢後，董事進一步確認，就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)內任何聲明有所誤導。然而，吾等並無就董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、盛美、遠洋集團及認購人的業務及事務狀況進行獨立調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關認購事項的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團的背景

貴公司為一間投資控股公司。 貴集團的主要業務為基金平台投資、物業投資及開發、基金投資及證券投資業務。

2. 有關 貴集團的財務資料

概覽

就收入／營業額而言， 貴集團的營運規模有限，而其經營業績於過去截至二零一三年至二零一九年十二月三十一日止七個財政年度（「**財政年度**」）一直於二零一五年財政年度的大額虧損約港幣1,135,200,000元水平大幅波動，主要原因為於二零一三年財政年度的應佔合營公司業績約港幣988,300,000元及溢利淨額港幣39,200,000元所致。 貴集團的營運近年一直依重其控股股東的持續財務支持（而非其一般及日常業務過程中的經營現金流入）。儘管 貴集團持續錄得虧損， 貴集團近年（截至二零一九年十二月三十一日）仍維持相對穩健的營運資金及借貸比率。

營運表現回顧

以下載列 貴集團於二零一八年及二零一九年兩個財政年度的經審核綜合財務資料概要，有關資料乃摘錄自 貴公司二零一九年財政年度的年報（「**年報**」）：

	財政年度	
	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元
收入	189,815	115,499
除所得稅前溢利／(虧損)	43,397	(52,648)
本年度溢利／(虧損)	30,733	(51,961)
分屬於 貴公司擁有人的溢利／(虧損)	12,229	(94,713)

二零一九年財政年度與二零一八年財政年度的比較

誠如年報所披露，於二零一九年財政年度， 貴集團錄得收入約港幣115,500,000元（二零一八年財政年度：約港幣189,800,000元）。收入減少約港幣74,300,000元，主要由於與二零一八年財政年度相比， 貴集團於二零一九年財政年度的基金投資採納保守的股息政策，致令其於二零一九年財政年度的基金投資並無產生股息收入（二零一八年財政年度：來自基金投資的股息收入約港幣84,700,000元）。

獨立財務顧問函件

然而，租金收入於二零一九年財政年度增加約22%，主要由於 貴集團在二零一八年財政年度上半年所收購的股本投資(其於美利堅合眾國加州三藩市半島的核心地帶擁有核心寫字樓)錄得全年租金收入，惟有關租金收入增加已被上述股息收入減少所抵銷。

於二零一九年財政年度， 貴集團錄得分屬於其擁有人的虧損約港幣94,700,000元(二零一八年財政年度：分屬於 貴公司擁有人的溢利約港幣12,200,000元)。

財務及現金流量狀況回顧

以下載列 貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況概要，有關資料乃摘錄自年報：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元
非流動資產	5,038,856	4,666,111
流動資產	1,530,608	2,336,808
資產總值	6,569,464	7,002,919
非流動負債	(446,756)	(454,437)
流動負債	(316,843)	(801,635)
負債總額	(763,599)	(1,256,072)
總權益	5,805,865	5,746,847
分屬於 貴公司擁有人的權益 (亦稱為 貴集團資產淨值)	5,529,034	5,446,083
現金及銀行結餘	816,569	975,181
流動資產淨值	1,213,765	1,535,173
流動比率	4.8 倍	2.9 倍
借貸比率(即按總貸款除以 貴集團 資產淨值計算所得)	7.7%	12.3%
淨借貸比率(即按總貸款減現金及 銀行結餘再除以 貴集團資產淨值 計算所得)	無	無

獨立財務顧問函件

	財政年度	
	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	65,005	(337,280)
投資活動所得現金流量淨額	161,325	34,548
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(874,233)	463,465

於二零一九年十二月三十一日與二零一八年十二月三十一日的比較

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的流動資產約為港幣2,336,800,000元(二零一八年：約港幣1,530,600,000元)，而流動負債約為港幣801,600,000元(二零一八年：約港幣316,800,000元)，相當於流動資產淨值及流動比率分別約為港幣1,535,200,000元(二零一八年：約港幣1,213,800,000元)及2.9倍(二零一八年：約4.8倍)。貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的流動比率遠高於1.0倍，反映貴集團的流動資金相對穩健。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的現金及銀行結餘約為港幣975,200,000元(二零一八年：約港幣816,600,000元)。

貴集團於二零一九年十二月三十一日的總貸款約為港幣672,600,000元(二零一八年：約港幣425,600,000元)，包括銀行貸款約港幣664,300,000元(二零一八年：約港幣425,300,000元)、租賃負債約港幣8,300,000元(二零一八年：無)及無融資租賃承擔(二零一八年：約港幣300,000元)。

貴集團的銀行貸款本金總額由二零一八年十二月三十一日約港幣425,300,000元(由須於二零二八年償還按固定年利率約3.72%計息銀行貸款54,300,000美元構成)增加至二零一九年十二月三十一日約港幣664,300,000元，主要由於二零一九年財政年度從按平均浮動年利率約4.77%計息及須於二零二零年財政年度償還的65,000,000美元銀行融資中提取的貸款所致(貸款於二零一九年二月首次從有關融資提取，於二零一九年十二月三十一日，本金31,000,000美元(相等於約港幣241,400,000元)已從有關融資提取)。該貸款提取旨在為貴集團於二零一七年財政年度收購位於紐約市的發展項目提供資金。

獨立財務顧問函件

貴集團的淨借貸比率乃按總貸款減現金資源再除以總股東權益計算。於二零一九年十二月三十一日，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)約為港幣975,200,000元(二零一八年：約港幣816,600,000元)，足以支付其本金額約為港幣664,300,000元(二零一八年：約港幣425,300,000元)的所有銀行貸款。因此，貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日按債務淨額基準計算並無任何借貸比率。

憑藉貴集團靈活的財務管理政策及其最終控股股東遠洋集團持續提供強大的財務支持，貴集團有信心在未來數年能維持其財務流動性以支持業務擴張，同時維持整體財務穩健。

誠如年報所提述，貴公司維持穩健的財務狀況，惟鑑於全球經濟目前的不明朗因素，董事局決定採納審慎方式增強其財務狀況。董事局亦注意到，就將於市場上交易相當數目的股份而言，股份交易流通量相對較低。鑑於上述觀察，董事局現正考慮採取各種方法以增加可供貴集團使用的財務資源，並提高貴公司的市場知名度。此舉符合貴公司及股東的整體利益。

結論

經考慮(i)除於二零一八年財政年度錄得溢利淨額港幣12,200,000元外，貴集團已至少五個財政年度產生相對較大的虧損淨額；(ii)貴集團的業務營運近年一直依重其控股股東的持續財務支持(而非其一般及日常業務過程中的經營現金流入)；(iii)貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日錄得流動資產淨值及穩健的流動比率；及(iv)貴集團於近年按債務淨額基準計算並無任何借貸比率，原因為其於過去二零一八年及二零一九年兩個財政年度擁有足夠現金資源支付所有計息銀行貸款，惟其於二零一八年及二零一九年兩個財政年度的整

體財務狀況略為轉差。根據有關情況，特別是在當前異常波動的環球金融市場及不利的經濟環境下，吾等認為 貴集團的業務營運尚未穩定及並不樂觀，故 貴集團具備充分理由進行股本集資活動以取得更多現金資源，從而鞏固其營運資金及財務狀況，並籌集資金以供業務擴充之用(如適用)。

3. 進行認購事項的理由及裨益以及所得款項用途

誠如通函「董事局函件」(「**董事局函件**」)所提述，除兩項一般授權認購事項外， 貴公司正在進行認購事項以籌集資金，並同時擴展其股東基礎及資本基礎。根據吾等對回顧期間(定義見下文)股份交易量的分析，於整個回顧期間內，僅8,481,625股股份獲交易，僅佔整個回顧期間內已發行股份總數0.0075%。認購事項及兩項一般授權認購事項將為 貴公司帶來最少三名新股東，並為市場提供180,556,000股新股份，佔整個回顧期間內8,481,625股股份的總交易量約21.3倍。於禁售期屆滿後，該大量認購股份將可出售予更多公眾投資者／股東，並可使股份於公開市場的買賣活動變得活躍，從而擴展股東基礎。

誠如年報所述， 貴公司維持穩健的財務狀況，惟鑑於全球經濟目前的不明朗因素，董事局已決定採納審慎方式增強 貴集團的財務狀況。董事局亦注意到，就將於市場上交易相當數目的股份而言，股份交易流通量相對較低。一般授權認購事項及認購事項將有助 貴公司增加其財務資源。儘管市況欠佳，惟預期刊發有關一般授權認購事項及認購事項的公開公告以及其成功完成，將能提升 貴公司對股東、其潛在投資者及廣大投資公眾的市場知名度及形象。董事局認為上文所述符合 貴公司及其股東的整體利益。

董事認為，經考慮近期市況並與供股或公開發售相比，透過配發及發行認購股份的方式集資將有助 貴公司以較低成本取得資金。董事局已考慮其他替代集資方式，例如債務融資、供股或公開發售。董事局認為，債務融資或會為 貴集團帶來財務成本。具體而言，誠如年報所載， 貴集團於二零一九年十二月三十一日的貸款實際利率增加至4.39%，而二零一八年十二月三十一日則為3.72%。倘將會進行債務融資活

獨立財務顧問函件

動，額外融資成本將致使 貴集團的營運表現於短期內進一步惡化。根據吾等對年報的獨立審閱， 貴集團於二零一八年及二零一九年兩個財政年度各年分別產生銀行貸款的財務成本約港幣31,600,000元及港幣17,200,000元，並因而對其盈利能力造成重大影響。供股或公開發售將涉及刊發上市文件連同其他申請及行政程序，相比透過根據特別授權配發及發行新股份的方式進行股本集資，可能需要約兩至四個月的相對較長時間(根據特別授權進行認購需要約一至兩個月時間)方可完成，且當中涉及較高交易相關成本及行政開支(例如有關買賣未繳股款供股權的款項以及潛在的佣金及包銷費用)。更重要的是，鑑於冠狀病毒疫情導致目前市場出現波動，董事局認為擬進行的股本集資具有時效，而其完成風險亦屬主要考慮因素。與供股或公開發售相比，成功與否於很大程度上取決於能否覓得包銷商或股東其後的接納水平，而這並非管理層所能控制，故 貴公司現已根據具法律約束力的認購協議取得所需資金，而董事局認為在現行市況下，有關集資方式較為審慎。吾等於此方面贊同董事觀點。

預期 貴公司將於完成後維持佔已發行股份總數最少25%的充足公眾持股量。 貴公司將確保股份於完成後維持上市規則所規定的充足公眾持股量。

認購事項的所得款項總額合共將約為港幣90,300,000元，而經扣除相關費用及開支後，認購事項的所得款項淨額將約為港幣89,600,000元。每股認購股份的淨價格約為港幣0.993元。

認購事項及一般授權認購事項的所得款項總額合共將約為港幣180,600,000元，而經扣除相關費用及開支後，認購事項及一般授權認購事項的所得款項淨額合共將約為港幣179,300,000元。

由於冠狀病毒疫情快速蔓延引致股市暴跌，猶如預示著全球衰退將至，故 貴公司擬將一般授權認購事項及認購事項的所得款項淨額用以把握任何未來投資良機，以及用作 貴公司一般營運資金。 貴集團擬按照其過往所述有關把握在美利堅合眾國的良好業務機遇的業務策略使用所得款項淨額，惟須視乎冠狀病毒疫情日後的最終影

獨立財務顧問函件

響而定。貴集團現正透過進行實地視察及評估項目的詳細資料，以密切評估位於(其中包括)加州及紐約的多項物業投資機遇，並預期將於未來12個月內達致投資決定。有關貴公司一般授權認購事項及認購事項所得款項用途的進一步詳情，請參閱董事局函件。

鑑於上文所述，董事局認為，認購協議的條款(包括認購價)屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合貴公司及股東的整體利益。

由於(i)考慮到上述進行認購事項以籌措額外股本資金以把握任何未來投資良機以及用作貴集團一般營運資金的理由；(ii)考慮到認購事項相較其他形式的股本融資更具成本效益並節省時間；及(iii)注意到提供予認購人(為貴公司的關連人士)的認購價與提供予兩名一般授權認購人(為獨立第三方)的認購價完全一致，吾等認為，認購事項並非於貴集團的一般及日常業務過程中進行，原因是其應被視為其企業融資活動而非日常營運活動，惟由於其項下的訂約方(無論彼等為獨立第三方或貴公司的關連人士)均獲公平公正對待，故認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，就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。

4. 認購人的背景及進行認購事項的理由

認購人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為瑞喜的間接全資附屬公司，而瑞喜則由遠洋集團間接擁有49%。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，瑞喜的其餘股東各自(i)擁有盛美少於30%的權益；及(ii)由獨立第三方最終擁有。

遠洋集團的普通股於聯交所主板上市(股份代號：3377)。遠洋集團及其附屬公司主要於中華人民共和國從事投資控股、物業開發及物業投資。貴公司控股股東盛美

獨立財務顧問函件

為遠洋集團的間接全資附屬公司。認購人為遠洋集團的聯繫人，而根據上市規則，遠洋集團及認購人各自為 貴公司的關連人士。

鑑於認購人為 貴公司控股股東(即盛美)擁有49%的聯繫人，認購事項本身可令遠洋集團於完成一般授權認購事項後增補其於 貴公司的現有股權。倘認購事項於完成一般授權認購事項後未能實施，遠洋集團於 貴公司的股權將跌至 貴公司經擴大已發行股本約57.69%，較其現有股權大幅攤薄約11.54個百分點。為免大幅攤薄於 貴公司的現有股權，並為 貴公司帶來額外所得款項，遠洋集團按照對一般授權認購人(為獨立第三方)而言為公平、平等及相若條款認購若干數目(即90,278,000股新股份，數目與一般授權認購人所認購者完全一致)的新股份在商業上屬合理之舉，且毋須向認購人提供任何特別待遇、利益及／或好處，故吾等認為認購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 認購協議的主要條款及條件

認購協議

於二零二零年四月三日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而 貴公司有條件同意配發及發行90,278,000股認購股份，認購價為每股認購股份港幣1.00元。

認購股份

認購人將認購90,278,000股認購股份，相當於(i)最後實際可行日期現有已發行股份數目約16.67%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後(假設於最後實際可行日期至完成日期已發行股份數目概無變動)已發行股份數目約14.29%。

認購股份並無面值。認購股份的市價約為港幣49,650,000元，有關金額乃根據股份於訂立認購協議日期的收市價每股港幣0.550元得出。

認購股份的地位

認購股份一經繳足股款並獲發行，將在所有方面於彼此之間及與配發及發行認購股份日期的已發行股份享有同等地位。

禁售承諾

由完成日期起計270日期間(「禁售期」)，除非取得 貴公司事先書面同意，否則認購人及兩名一般授權認購人(或其代名人，如適用)各自將繼續為其認購股份之唯一實益擁有人，並免於所有產權負擔及第三方權利。於禁售期內任何時間，認購人不得就其認購股份直接或間接、有條件或無條件地作出要約、質押、抵押、銷售、訂約銷售或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議以轉讓或處置或以其他方式就此設立任何期權、權利、權益或產權負擔)。

吾等認為，上述禁售承諾(適用於認購人及一般授權認購人)可減輕認購股份或一般授權認購股份可能導致的市場可能拋售的壓力，而吾等認為彼等(無論彼等為獨立第三方或 貴公司的關連人士)均屬公平公正，並將於禁售期內維持更佳股價水平，因此符合 貴公司及股東的整體利益。

認購事項的先決條件

認購協議項下的認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及 貴公司根據特別授權配發及發行認購股份的決議案，且特別授權於認購事項的完成日期並無撤回；
- (b) 聯交所批准有關認購股份上市及買賣，且有關批准並無撤回或撤銷；

獨立財務顧問函件

- (c) 取得 貴公司及／或認購人進行有關認購協議項下擬進行交易所需的一切批准、授權、同意或許可(如適用)，且全部有關一切批准、授權、同意或許可並無撤回或撤銷；
- (d) 貴公司及認購人(如適用)各自遵守上市規則、公司條例、收購守則以及證券及期貨條例項下的適用規定；及
- (e) 完成認購事項時，認購人所提供的陳述、保證及承諾於所有方面保持真實準確，且於任何方面並無任何誤導成分。

認購協議的訂約方各自須盡最大努力促使達成其自身相關的條件。 貴公司可酌情及按其認為合適的條款豁免遵守條件(e)的全部或任何部分。相關訂約方不得豁免遵守條件(a)、(b)、(c)及(d)。

倘條件於二零二零年九月三十日下午四時正或之前未獲達成(或，倘適用，未獲豁免)，認購協議將告停止及終止(惟有關保密的條文、通知、管轄法律及其他一般條文則仍具有十足的效力及作用除外)，惟任何訂約方先前違反任何條款除外。

於最後實際可行日期，概無上述認購事項的先決條件已獲達成。

吾等認為，認購事項的先決條件於所有重大方面並無異常。

完成

認購事項的完成將於完成日期落實。認購事項的配發及發行須取得獨立股東批准。

一般授權認購事項及認購事項各自的完成並非互為條件。一般授權認購事項的完成已於二零二零年四月十七日落實。

獨立財務顧問函件

發行認購股份的特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會提呈獨立股東投票批准的特別授權發行。

認購價

為評估每股認購股份港幣1.00元認購價的公平性及合理性，吾等載列以下分析，以供說明之用：

	概約每股股份 價格／價值 港幣	概約溢價／ (折讓) %
(i) 股份於二零二零年四月二日(即 貴公司日期為二零二零年四月三日有關(其中包括)認購事項的公告前的最後交易日(「最後交易日」))在聯交所所報的收市價	0.550	81.8
(ii) 股份於直至最後交易日(包括該日)的最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價	0.505	98.0
(iii) 股份於直至最後交易日(包括該日)的最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價	0.501	99.6
(iv) 股份於二零一九年四月一日起直至最後交易日(包括該日)止12個完整曆月(「回顧期間」)的股份交易期內在聯交所所報的平均收市價	0.672	48.8

獨立財務顧問函件

	概約每股股份 價格／價值 港幣	概約溢價／ (折讓) %
(v) 貴集團於二零一九年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合每股資產淨值(按於二零一九年十二月三十一日(即 貴集團最近期經審核財務業績的編製日期)的經審核分屬於 貴公司擁有人的權益約港幣5,446,083,000元於扣除計算可換股優先股儲備結餘約港幣2,355,533,000元後，再除以已發行股份的發行在外數目451,390,000股)	6.847	(85.4)
(vi) 貴集團於二零一九年十二月三十一日的股東應佔經審核綜合每股資產淨值(按於二零一九年十二月三十一日(即 貴集團最近期經審核財務業績的編製日期)的經審核分屬於 貴公司擁有人的權益約港幣5,446,083,000元於扣除計算(a)可換股優先股儲備結餘港幣2,355,533,000元；及(b)永久債券約港幣2,259,504,000元(見下文附註)後，再除以已發行股份的發行在外數目451,390,000股)	1.841	(45.7)
(vii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價	0.520	92.3

附註：

誠如年報所披露，於二零一九年十二月三十一日，約港幣2,259,500,000元的永久債券賦予權力收取按本金額每年0.01%的分派，且並無固定贖回日期。 貴公司可全權酌情選擇註銷或延長(全部或部份)永久債券的任何應計分派。 貴公司可選擇於永久債券發行日期

獨立財務顧問函件

後10年或其後任何贖回日期後任何分派付款日期選擇按尚未償還本金額100%（連同其任何應計分派）贖回全部永久債券，但不可贖回部份永久債券。永久債券構成 貴公司的直接、無條件、無後償及無抵押責任，並享有在 貴公司清算、解散或清盤（自願或非自願）時較任何股份或可換股優先股優先獲付款的權利。永久債券被視為 貴公司權益。

認購價乃由 貴公司與認購人參考股份的現行市價、過往價格趨勢及流通量、資本市場目前的狀況以及 貴集團業務的現時財務狀況及營運前景後經公平磋商達致。於釐定認購價時，董事局注意到股份近年的成交價遠低於每股股份的資產淨值。就任何形式的股本集資活動而言，參考股份的現行市價釐定認購價屬自然而無可避免，而股份的現行市價是股本集資的常見定價基準。儘管認購價低於每股股份的資產淨值，但認購價仍較股份過往六個月的現行市價大幅溢價。鑑於認購價較股份的過往價格溢價、股份交易量淡薄、 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額，加上冠狀病毒疫情導致資本市場目前情況並不明朗，故董事局認為認購價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。認購價亦相等於 貴公司與一般授權認購事項的另外兩名獨立第三方認購人所協定的認購價。

認購人須於完成時以現金支付總認購價。

股份的過往價格表現

僅供說明用途，吾等認為，將回顧期間於聯交所買賣的股份收市價水平與認購價進行比較屬相關。吾等亦認為，回顧期間（包含12個完整曆月）的長度合理，可涵蓋股價近期趨勢，反映 貴公司基本財務表現及同期商業周期，以供說明股份的近期價格變動，以對股份過往收市價與認購價進行合理比較。回顧期間股價的過往表現概述如下：

獨立財務顧問函件

	最高收市價 港幣	最低收市價 港幣	日均收市價 港幣	各月份的 交易日數
二零一九年				
四月	0.91	0.86	0.90	19
五月	0.91	0.76	0.82	21
六月	0.82	0.71	0.75	19
七月	0.87	0.78	0.81	22
八月	0.81	0.65	0.71	22
九月	0.77	0.68	0.72	21
十月	0.73	0.60	0.63	21
十一月	0.61	0.52	0.57	21
十二月	0.56	0.52	0.55	20
二零二零年				
一月	0.60	0.54	0.57	20
二月	0.59	0.53	0.56	20
三月	0.59	0.45	0.51	22
四月(直至及包括 最後交易日)	0.55	0.52	0.54	3

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份於回顧期間內在聯交所所報的最低及最高收市價分別為於二零一九年三月十六日及十九日錄得每股股份港幣0.45元以及於二零一九年四月八日至五月八日所錄得15個交易日的每股股份港幣0.91元；而最低每日交易價為於二零二零年三月二十四日錄得每股股份港幣0.39元。股份於回顧期間的日均交易價為每股股份港幣0.67元。認購價每股認購股份港幣1.00元較(i)最低收市價大幅溢價約122.2%；(ii)最高收市價輕微溢價約9.9%；及(iii)回顧期間的日均收市價大幅溢價約49.3%。因此，認購價每股認購股份港幣1.00元於回顧期間內一直遠高於所有股份收市價。

獨立財務顧問函件

於二零一九年四月一日至二零二零年三月十六日期間，股份的收市價由每股股份港幣0.91元逐漸跌至每股股份港幣0.45元。於二零一九年四月至七月，股份的收市價介乎每股股份港幣0.71元至每股股份港幣0.91元。就此而言，股份似乎於大部分時間一直以低於認購價的價格交易。股份的收市價隨後進一步下跌至二零二零年三月十六日及十九日的每股股份港幣0.45元，並於二零二零年四月三日的最後交易日突然略微增加至每股股份港幣0.55元，惟有關價格仍遠低於認購價。吾等亦注意到，股份的成交價一直較每股股份資產淨值有大幅折讓，而股價於回顧期間一直低於認購價。於 貴公司在二零二零年四月三日刊發有關一般授權認購事項及認購事項的公告後，股份其後直至最後實際可行日期在聯交所所報價並無出現明顯反應。根據有關觀察，吾等認為回顧期間整體呈下降趨勢大致上與香港股市現行及整體氣氛一致，而大部分聯交所上市公司的股價於同期出現大幅波動，整體呈下行趨勢，主要由於中美貿易磨擦及COVID-19疫情於各方面對全球經濟環境及金融市場造成不利影響。

鑑於股份於回顧期間出現波動，吾等已向董事查詢有關潛在理由，並獲告知彼等並不知悉任何特定事項可能對股價造成重大影響。此外，根據吾等於聯交所網站進行的獨立研究，除 貴公司分別於(i)二零一八年及二零一九年財政年度的例行年報以及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；(ii)日期為二零一九年七月十七日有關 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績的盈利警告；及(iii)日期為二零二零年二月二十八日涉及註銷可換股優先股的建議股本削減外，吾等並不知悉 貴公司作出任何其他屬股價敏感性質的公開公告，故吾等相信，現行股價水平已反映 貴集團的最近期及實際經營表現、財務狀況以及業務前景及展望，並對釐定及分析認購價的公平性及合理性時作出參考而言應屬可靠及具意義的基準。

獨立財務顧問函件

股份的過往成交量

每月日均成交股份數目，即回顧期間內股份每月成交量與(i)最後交易日已發行股份總數；及(ii)於最後交易日由公眾人士持有的已發行股份總數的百分比相比較得出的各個百分比，其列表顯示如下：

	股份每月 成交量總額	股份於 該月份內 每個交易日的 平均成交量	股份日均 成交量佔平均 已發行股份總數 的百分比 (附註1)	股份日均 成交量佔股份 平均公眾持股量 的百分比 (附註2)	每月的 交易日數目
二零一九年					
四月	696,625	36,664	0.0081%	0.0264%	19
五月	320,000	15,238	0.0034%	0.0110%	21
六月	454,000	23,895	0.0053%	0.0172%	19
七月	124,000	5,636	0.0012%	0.0041%	22
八月	471,000	21,409	0.0047%	0.0154%	22
九月	316,000	15,048	0.0033%	0.0108%	21
十月	592,000	28,190	0.0062%	0.0203%	21
十一月	1,012,000	48,190	0.0107%	0.0347%	21
十二月	292,000	14,600	0.0032%	0.0105%	20
二零二零年					
一月	2,104,000	105,200	0.0233%	0.0757%	20
二月	464,000	23,200	0.0051%	0.0167%	20
三月	1,004,000	45,636	0.0101%	0.0329%	22
四月(直至及包括最後 交易日)	632,000	210,667	0.0467%	0.1517%	3

附註：

1. 基於回顧期間及直至最後交易日的451,390,000股已發行股份總數計算。
2. 基於回顧期間及直至最後交易日由公眾人士持有138,885,375股股份計算，當中已扣除盛美其一致行動人士持有的合共312,504,625股股份。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

基於吾等的獨立研究及分析，股份的每月日均成交量百分比於回顧期間介乎約0.0012%至0.0233%，而股份的日均成交量於整個回顧期間僅佔已發行股份總數0.0075%。如在計算回顧期間內的股份每月日均成交量百分比時只計及由公眾股東持有的該等股份(即公眾持股量)，則該百分比會介乎約0.0041%至0.0757%。董事並不知悉任何特定事項及／或公開公告可能於回顧期間嚴重影響股份成交量的波動。吾等亦注意到，於回顧期間合共251個交易日中，146個交易日並無錄得買賣交易。根據有關情況，吾等認為回顧期間內的股份每月日均成交量極為淡薄。誠如董事局函件所披露，董事局注意到，就將於市場上交易相當數目的股份而言，股份交易流通量相對較低。認購價乃由 貴公司與認購人參考股份的現行市價、過往價格趨勢及流通量、資本市場目前的狀況以及 貴集團業務的現時財務狀況及營運前景後經公平磋商達致，董事局於釐定認購價及將予發行的認購股份數目時已權衡所有該等因素。

根據吾等對於回顧期間股份的過往價格表現及成交量的獨立審閱(有關分析詳情載於上文)，吾等認為董事局釐定認購價的基準屬公平合理。

與其他上市發行人近期發行配售及／或認購股份的比較

為進一步評估認購價的公平性及合理性，吾等已透過識別自二零一九年九月一日起直至最後交易日止最近七個完整曆月公佈使用特別授權配售及／或認購新股份的聯交所上市公司而進行可資比較分析，原因為吾等認為七個完整曆月為反映近期市場氣氛及投資者風險偏好的合適基準，且所採用的時間段能涵蓋足夠可資比較配售或認購以反映現行市場趨勢。

獨立財務顧問函件

基於上述標準，吾等已透過搜尋聯交所網站刊發的資料，盡力識別出20宗全部涉及使用特別授權的配售及／或認購新股份的可資比較交易（「可資比較發行」）詳盡名單。務請注意，可資比較發行可能具有與 貴公司不同的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況。然而，由於可資比較發行能提供對現行市況下香港類似交易定價的整體理解及一般市場慣例，吾等認為所有可資比較發行（不論其相關市值及籌集資金規模）對評估認購價的公平性及合理性屬相關，理由為可資比較發行擁有自身業務性質及前景、盈利能力、財務狀況、市值及資金需要／集資規模等，所有有關背景因素可能與其他各個可資比較發行並無密切關係；而上市發行人的不同市值不會直接影響市場上配售及／或認購活動的條款，及如只按市值及／或集資規模選擇樣本可能會歪曲本分析或甚至誤導獨立股東，原因為該名單上的資料可能無法呈現於吾等分析期間所有上市發行人在聯交所已完成的股本集資活動的完整、綜合及具代表性的情況或分析。就所識別的20個可資比較發行各自而言，吾等已將其發行價／配售價／認購價較相關公告日期前(i)最後交易日各自收市價；及(ii)最後連續五個交易日平均收市價的溢價／(折讓)進行比較，並概述於下表：

公告日期	公司名稱 (股份代號)	認購/ 配售	認購/ 配售價 港幣	較相關	較相關
				公告日期前 最後交易日 股份收市價 溢價/(折讓) %	公告刊發前最後 連續五個交易日 股份平均收市價 溢價/(折讓) %
二零二零年四月三日	維信金科控股有限公司(2003)	認購	6.60	3.29	4.60
二零二零年四月二日	國藥科技股份有限公司(8156)	認購	0.20	(12.28)	(15.25)

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	認購/ 配售	認購/ 配售價 港幣	較相關	較相關
				公告日期前 最後交易日 股份收市價 溢價/(折讓) %	公告刊發前最後 連續五個交易日 股份平均收市價 溢價/(折讓) %
二零二零年三月二十七日	亞洲能源物流集團有限公司(351)	認購	0.16	(3.03)	(6.98)
二零二零年三月十三日	國藝娛樂文化集團有限公司(8228)	認購	0.23	24.32	23.79
二零二零年三月十日	錦州銀行股份有限公司(416)	認購	2.165	(10.91)	(11.49)
二零二零年三月二日	中國再生醫學國際有限公司(8158)	配售	0.20	(23.08)	(16.81)
二零二零年二月六日	中國金控投資集團有限公司(875)	認購	0.65	(31.6)	(33.9)
二零二零年一月二十二日	中天宏信(國際)控股有限公司(994)	認購	0.80	(21.57)	(21.41)
二零二零年一月八日	新威國際控股有限公司(58)	認購	0.10	25.00	24.07
二零一九年十二月十九日	廣州富力地產股份有限公司(2777)	配售	13.68	(7.19)	(5.16)
二零一九年十一月二十九日	首長國際企業有限公司(697)	認購	0.30	(13.04)	(15.25)
二零一九年十一月二十六日	金泰豐國際控股有限公司(8479)	認購	0.211	(2.31)	(0.38)
二零一九年十一月十九日	熊貓綠色能源集團有限公司(686)	認購	0.25	7.76	9.17
二零一九年十一月十日	BC科技集團有限公司(863)	認購	7.42	(8.73)	11.71
二零一九年十一月一日	百濟神州有限公司(6160)	認購	104.91	27.09	26.46
二零一九年九月三十日	海南美蘭國際空港股份有限公司(357)	認購	4.69	(8.4)	(8.5)
二零一九年九月二十七日	大成生化科技集團有限公司(809)	認購	0.108	(20.0)	(23.7)
二零一九年九月二十日	訓修實業集團有限公司(1962)	認購	1.55	(14.36)	(13.41)

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	認購/ 配售	認購/ 配售價 港幣	較相關	較相關
				公告日期前 最後交易日 股份收市價 溢價/(折讓) %	公告刊發前最後 連續五個交易日 股份平均收市價 溢價/(折讓) %
二零一九年九月十八日	眾誠能源控股有限公司(2337)	配售	5.00	(11.50)	(9.75)
二零一九年九月九日	鑄能控股有限公司(8133)	配售	0.028	(6.67)	(2.78)
			最高值	27.09	26.46
			平均數	(5.36)	(4.25)
			中位數	(8.57)	(7.74)
			最低值	(31.60)	(33.90)
二零二零年四月三日	貴公司(174)	認購	1.00	81.8	98.0

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表載列可資比較發行的發行統計數據所示，吾等注意到以下情況：

- (i) 認購價較最後交易日的收市價大幅溢價約 81.8% 遠高於 20 個可資比較發行於相關最後交易日的溢價／折讓範圍，有關範圍十分廣泛，介乎折讓約 31.60% 至溢價約 27.09%；及
- (ii) 認購價較於最後五個交易日直至最後交易日(包括當日)的五日平均收市價大幅溢價約 98.0% 亦遠高於 20 個可資比較發行的五日平均收市價

獨立財務顧問函件

於相關最後五個交易日的溢價／折讓範圍，有關範圍亦十分廣泛，介乎折讓約33.90%至溢價約26.46%。

經考慮以上分析及進一步計及(i)認購價每股認購股份港幣1.00元較股份於整個回顧期間分別為每股港幣0.91元及每股港幣0.67元的最高及平均收市價大幅溢價；(ii)認購價分別較20個可資比較發行的股份於最後交易日的收市價及直至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日的平均收市價大幅溢價約81.8%及98.0%；(iii)貴集團於過去二零一四年至二零一九年數個財政年度的整體虧損表現；及(iv)儘管因現時環球市場氣氛低迷而較二零一九年十二月三十一日的經審核每股股份資產淨值大幅折讓，惟經參照股份目前市價(具有大幅溢價)，提供予認購人(為貴公司的關連人士)的認購價與提供予一般授權認購人(為獨立第三方)的認購價完全一致，故吾等認為，由於認購協議項下的訂約方(無論彼等為獨立第三方或貴公司的關連人士)均獲公平公正對待，釐定認購價的基準在商業上屬合理之舉，且認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，就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。

6. 對貴公司股權的潛在攤薄影響

誠如董事局函件內載列貴公司股權架構及變動的圖表所載，現有公眾股東的股權於最後實際可行日期約為42.31%。認購人將認購的認購股份(i)分別佔於認購協議日期及最後實際可行日期已發行股份總數20%及約16.67%；及(ii)佔經配發及發行認購股份擴大的已發行股份總數約14.29%。就此基準而言，現有公眾股東的股權於完成認購協議後將由約42.31%攤薄至36.26%，吾等認為該攤薄影響並不重大及不可避免，故屬可接受水平。

7. 認購事項對 貴集團的財務影響

盈利

除就認購事項將予產生的法律及專業費用／開支約港幣700,000元外，貴集團的盈利不會因此受到任何直接重大影響。因此，緊隨完成認購事項後，貴集團的盈利不會受到直接影響。

營運資金

根據年報，貴集團於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為港幣975,200,000元。假設僅於完成認購事項後，貴集團的營運資金及流動資金狀況將會改善，原因為現金及銀行結餘將會因認購事項將產生約港幣89,600,000元的所得款項淨額而相應增加。因此，貴集團的現金及流動資金狀況、流動資產淨值及流動比率預期將於完成後有所改善。

借貸狀況

根據年報，貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值、貸款以及現金及銀行結餘分別約為港幣5,446,100,000元、港幣672,600,000元及港幣975,200,000元，據此，借貸比率(即按總貸款除以貴集團資產淨值的百分比計算所得)為12.3%。倘吾等考慮使用現金淨額基準計算淨借貸比率(即按總貸款減現金及銀行結餘再除以貴集團資產淨值計算所得)，則貴集團於二零一九年十二月三十一日並無借貸比率。董事預期，於完成後，貴集團的資本基礎及資產淨值將會增加，而其借貸比率將相應地有所改善。

資產淨值

根據年報，貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為港幣5,446,100,000元，而經扣除可換股優先股儲備結餘及永久債券分別約為港幣2,355,500,000元及港幣2,259,500,000元，並按於認購協議日期的已發行股

獨立財務顧問函件

份數目451,390,000股計算，每股資產淨值約為港幣1.84元。於完成後，貴集團的資產淨值將會因認購事項所產生約港幣89,600,000元的所得款項淨額而相應增加，而每股資產淨值則會有所減少，原因為認購價每股認購股份港幣1.00元低於二零一九年十二月三十一日的每股資產淨值港幣1.84元。由於現時全球市場氣氛低迷，故吾等認為上述情況屬無可避免。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，認購事項應被視為貴集團的企業融資活動而非日常營運活動，故並非於其一般及日常業務過程中進行，惟認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦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，以批准根據認購協議進行認購事項(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)。

此致

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心一座
39樓3902室
盛洋投資(控股)有限公司

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
第一上海融資有限公司
董事
鄭志光
謹啟

二零二零年四月二十八日

附註：

鄭志光先生一直為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人，於企業融資行業擁有逾17年經驗。彼一直參與就涉及香港上市公司的多項關連交易提供獨立財務諮詢服務。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函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，確認就其所深知及確信，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，董事及本公司主要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，使彼等有權認購股份。因此，彼等被視為於相關股份中擁有權益。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	可行使購股權 涉及的股份 數目	每股股份 的行使價 港幣	佔已發行 股份權益 的概約 百分比 (附註1)
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	0.738%
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	0.369%
		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)	0.96	2.954%
			總計：	18,000,000 (好)		3.323%
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	0.554%
		二零一五年 三月九日	二零一五年三月九日 至二零二一年 六月二十二日	500,000 (好)	1.27	0.092%
			總計：	3,500,000 (好)		0.646%
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	1,000,000 (好)	0.96	0.185%
		二零一五年 三月九日	二零一五年三月九日 至二零二一年 六月二十二日	500,000 (好)	1.27	0.092%
			總計：	1,500,000 (好)		0.277%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(即 541,668,000 股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 「好」字表示於股份的好倉。

本公司相聯法團的股份的好倉

於最後實際可行日期，董事於遠洋集團(連同其附屬公司統稱「遠洋控股集團」)(為本公司相聯法團)股份的權益如下：

董事姓名	身份	遠洋集團的股份數目	佔遠洋集團 已發行股本權益 的概約百分比 (附註1)
李明	實益擁有人	65,445,000 (好)	0.859%
	酌情信託的成立人	127,951,178 (好) (附註2)	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (好) (附註3)	0.196%
	總計：	208,310,378 (好)	2.735%
沈培英	實益擁有人	3,556,500 (好)	0.047%
李洪波	實益擁有人	114,617 (好)	0.002%

附註：

- (1) 遠洋集團於最後實際可行日期的已發行股份總數(即7,616,095,657股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 遠洋集團的127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託持有。
- (3) 遠洋集團的14,914,200股股份透過由李明先生、其配偶及其兒子為受益人的酌情信託持有。
- (4) 「好」字表示於遠洋集團股份的好倉。

本公司相聯法團的股本衍生工具的相關股份的好倉

遠洋集團已為遠洋控股集團的合資格董事及僱員的利益採納若干股份獎勵計劃，以便為遠洋控股集團的董事及僱員提供獎勵。

遠洋集團的其中一項購股權計劃是遠洋集團透過日期為二零零七年九月三日的股東書面決議案採納的購股權計劃（「二零零七年購股權計劃」），據此，購股權可授予遠洋控股集團的合資格董事及僱員以認購遠洋集團的新股份。二零零七年購股權計劃已於二零一七年九月屆滿。採納該計劃旨在激勵遠洋控股集團的僱員及董事致力於提升遠洋集團的價值，並根據遠洋控股集團僱員的個別表現對彼等貢獻進行補償。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出的購股權仍然有效。

在遠洋集團於二零一八年八月六日舉行的股東特別大會上，遠洋集團股東批准了一項遠洋集團的新購股權計劃（「二零一八年購股權計劃」），據此，購股權可授予合資格參與人士以認購遠洋集團的新股份。採納該計劃旨在激勵遠洋控股集團的僱員致力為遠洋集團股東的利益提高遠洋集團及其股份的價值，而且使遠洋集團的薪酬制度更具競爭性，能夠吸引和留住實現遠洋集團戰略遠景目標所需的人才，並根據遠洋控股集團董事及僱員的個人表現及遠洋集團的業績表現，以獎勵彼等所作出的貢獻。

下列董事根據二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃已獲授購股權以認購遠洋集團的股份，故根據證券及期貨條例的條文規定，被視為於遠洋集團(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，由彼等根據二零零七年購股權計劃及二零一八年購股權計劃持有的遠洋集團購股權的詳情如下：

董事姓名	身份	購股權授出日期	行使期 (附註7及8)	可行使購股權涉及的遠洋集團股份數目	每股股份的行使價 港幣	所持該等購股權佔遠洋集團已發行股本權益的概約百分比 (附註1)
李明	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註2)	540,000 (好)	4.04	0.007%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	6,000,000 (好)	3.80	0.079%
		二零一八年九月四日	(附註5)	25,000,000 (好)	3.96	0.328%
		二零一九年三月二十七日	(附註6)	50,000,000 (好)	3.37	0.657%
		總計：		81,540,000 (好)		1.071%
沈培英	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註2)	800,000 (好)	4.04	0.011%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	5,000,000 (好)	3.80	0.066%
		二零一八年九月四日	(附註5)	10,000,000 (好)	3.96	0.131%
		總計：		15,800,000 (好)		0.207%
李洪波	實益擁有人	二零一五年八月二十七日	(附註2)	210,000 (好)	4.04	0.003%
		二零一六年四月十三日	(附註3)	1,200,000 (好)	3.80	0.016%
		二零一七年八月二十四日	(附註4)	2,000,000 (好)	4.70	0.026%
		總計：		3,410,000 (好)		0.045%

附註：

- (1) 遠洋集團於最後實際可行日期的已發行股份總數(即7,616,095,657股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 於二零一六年八月二十七日至二零二零年八月二十六日可予行使。
- (3) 於二零一七年四月十三日至二零二一年四月十二日可予行使。
- (4) 於二零一八年八月二十四日至二零二二年八月二十三日可予行使。
- (5) 於二零一九年九月四日至二零二三年九月三日可予行使。
- (6) 於二零二零年三月二十七日至二零二四年三月二十六日可予行使。
- (7) 上述所有於二零一五年八月二十七日、二零一六年四月十三日及二零一七年八月二十四日授出的遠洋集團購股權為根據二零零七年購股權計劃授出的購股權，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。
- (8) 上述所有於二零一八年九月四日及二零一九年三月二十七日授出的遠洋集團購股權為根據二零一八年購股權計劃授出的購股權，可於五年期內行使，其中購股權的50%可於授出當日起計一年後行使；而所有購股權可於授出當日起計兩年後行使。
- (9) 「好」字表示於遠洋集團股份的好倉。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(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，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除以上所披露的董事或本公司主要行政人員的權益及淡倉外，下述人士於本公司股份或股本衍生工具的相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部內第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔已發行股份 的概約百分比 (附註1)
遠洋集團	所控制法團的權益 (附註3及5)	795,782,625 (好) (附註4)	146.91%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	所控制法團的權益 (附註3及5)	795,782,625 (好) (附註4)	146.91%
信洋國際有限公司 (「信洋」)	所控制法團的權益 (附註3及5)	795,782,625 (好) (附註4)	146.91%
遠洋地產(香港) 有限公司 (「遠洋地產(香港)」)	所控制法團的權益 (附註3及5)	795,782,625 (好) (附註4)	146.91%
盛美	實益擁有人(附註3)	312,504,625 (好)	57.69%
	實益擁有人(附註3)	393,000,000 (好) (附註2)	72.55%
	總計：	<u>705,504,625 (好)</u>	130.25%
傑寧有限公司(「傑寧」)	所控制法團的權益(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%
瑞喜	所控制法團的權益(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%
遠洋資本控股有限公司 (「遠洋資本」)	所控制法團的權益(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%
東範有限公司(「東範」)	所控制法團的權益(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%

名稱	權益性質／身份	股份／ 相關股份數目	佔已發行股份 的概約百分比 (附註1)
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	所控制法團的權益(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%
認購人	實益擁有人(附註5)	90,278,000 (好)	16.67%
香港栢星企業有限公司 (「香港栢星」)	實益擁有人(附註6)	45,139,000 (好)	8.33%
張立	所控制法團的權益 (附註6)	45,139,000 (好)	8.33%
達佳投資有限公司 (「達佳」)	實益擁有人(附註7)	45,139,000 (好)	8.33%
王曉	實益擁有人 所控制法團的權益(附註7)	1,326,000 (好) 45,139,000 (好)	0.24% 8.33%
	總計：	<u>46,465,000 (好)</u>	8.58%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(即541,668,000股股份)用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下786,000,000股可換股優先股所附換股權獲悉數行使後可能向遠洋集團的全資附屬公司盛美配發及發行的393,000,000股相關股份。
- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋集團全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋集團各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故其各自根據證券及期貨條例均被視為於盛美擁有權益的705,504,625股股份中擁有權益。

- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的705,504,625股股份；及(ii)認購人擁有權益的90,278,000股認購股份。
- (5) 認購人由Oceanland Global全資擁有，而Oceanland Global由東範及愷瓏有限公司分別擁有70%及30%。東範由遠洋資本全資擁有，而愷瓏有限公司由遠洋資本間接全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有49%，而傑寧由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋集團的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋集團各自於認購人的權益，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90,278,000股認購股份中擁有權益。
- (6) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 達佳由王曉先生全資擁有。因此，王曉先生根據證券及期貨條例被視為於達佳擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具的相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部內第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約外，概無董事與本集團訂立任何服務合約。

5. 重大訴訟

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仲裁，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。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及擬任董事或彼等各自的緊密聯繫人士(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中擁有權益。

7. 於合約或安排的重大權益

概無董事於任何本集團成員公司訂立於最後實際可行日期仍屬有效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事或本附錄第9節所述的專家於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(本公司編製最近刊發的經審核財務報表的日期)起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來本集團的財政或經營狀況的任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

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	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權以配發及發行認購股份)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)自二零一九年十二月三十一日(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，或本集團任何成員公司擬收購、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書面同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件或報告並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

10. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。
- (ii) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 本公司的公司秘書俞佩君女士為香港特許秘書公會及特許公司治理公會*(The Chartered Governance Institute)(前稱特許秘書及行政人員公會)特許秘書、特許管治師*(Chartered Governance Professional)及會員。
- (iv) 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直至股東特別大會日期(包括該日)期間任何營業日(不包括星期六)的一般營業時間內於本公司的香港主要營業地點(地址為香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室)查閱：

- (i) 認購協議；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函第18頁至第19頁；

* 僅供識別

- (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，其全文載於本通函第20頁至第47頁；
- (iv) 本附錄「9. 專家及同意書」一節所提述的同意書；及
- (v) 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(「股東特別大會」)或其任何續會謹訂於二零二零年五月十九日(星期二)上午十時三十分，假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

特別決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與耀品創投有限公司(「認購人」)所訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議(「認購協議」，其註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會，並經由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易，據此(其中包括)，本公司有條件同意配發及發行，而認購人有條件同意認購本公司的90,278,000股新普通股(「認購股份」)，認購價為每股港幣1.00元(「認購價」)；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)採取一切必要步驟，根據認購協議及本公司組織章程細則的條款按認購價配發及發行認購股份；及

股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名董事就其認為與認購協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行認購股份)連帶、隨附或相關者,採取一切必要步驟、行動及事宜,並簽訂及簽立所有文件、文據及協議(包括加蓋本公司印鑑)。」

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
執行董事
黎國鴻

香港,二零二零年四月二十八日

附註:

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東,均有權委派一位代表,如股東擁有兩股或以上普通股,可委派超過一位代表出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上發言及投票。倘股東委派超過一名代表,彼必須註明每名受委代表所代表的普通股數目。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 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授權書或授權文件副本或該等文件的正本,須盡快且無論如何於大會或其任何續會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54樓,方為有效。填妥並交回任何委任代表文據後,股東仍可親身出席大會並於會上投票或以投票方式進行表決,而在此情況下,委任代表文據將視作撤銷論。代表委任表格必須由委派人簽署或其書面授權的授權代表簽署,或倘委派人為一間公司,則代表委任表格須加蓋公司印鑑,或經由負責人、授權代表或其他正式授權人士親筆簽署。
- (3) 為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票的權利,本公司將於二零二零年五月十四日(星期四)至二零二零年五月十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會辦理本公司股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,所有本公司股份過戶文件連同有關股票,必須於二零二零年五月十三日(星期三)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54樓。

有關上述事宜的記錄日期為二零二零年五月十九日(星期二)。
- (4) 如屬任何普通股的聯名登記持有人,則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等普通股於任何大會上投票,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排名首位並出席大會的持有人就有關普通股作出的投票方為有效。

股東特別大會通告

- (5) 務請股東閱讀日期為二零二零年四月二十八日致本公司股東的通函，當中載列有關本通告中將予提呈的決議案的資料。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本公司股東於本公司股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則授予的權力要求以投票表決方式就股東特別大會提呈的普通決議案進行表決。
- (7) 本通告所提述的時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告刊發日期，董事如下：

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生

非執行董事：

李明先生
李洪波先生
唐潤江先生

獨立非執行董事：

羅子磷先生
盧煥波先生
陳英順女士

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，保障與會者免受感染風險：

- 強制體溫檢查
- 建議佩戴外科手術口罩
- 不會派發企業禮品或供應茶點

任何人士如未有遵照預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫，可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為彼等的受委代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。