

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)

## 內幕消息公告

### 合併入賬美國房地產基金平台

本公告乃由盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

謹此提述本公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月二十二日刊發的公告，以及本公司於二零一五年六月二十三日刊發的通函(「**該通函**」)，內容有關(其中包括)認購 Gemini-Rosemont Realty LLC(「**標的特設公司**」或「**GR Realty**」)的45%成員權益。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如該通函所披露，GR Realty作為本集團共同控制及管理的投資平台，從事擁有及／或管理包括美國商業房地產的物業投資組合。標的特設公司經營協議(經不時修訂、重列或以其他方式修改)對GR Realty之業務及事務的管理、分配損益、在成員間分派GR Realty的現金、成員彼此之間及成員與GR Realty之間的權利、義務及權益，以及若干其他事項作出規定。

## 標的特設公司經營協議

本公司謹此宣佈，Gemini與GR Realty其他成員於二零二零年七月三十一日訂立協議，對標的特設公司經營協議內有關經營委員會的議事程序的條文作出修改（「**該協議**」）。

該協議的重點條文概述如下：

- 經營委員會將由六名管理人組成，(i)其中三名將由Gemini（作為A類成員）委任；(ii)其中一名將由NPFL（作為A類成員）委任；(iii)其中一名將由NPFL（作為B類成員）委任；及(iv)其中一名成員將由管理實體（作為B類成員）委任；
- 經營委員會的全部行動均須經管理人以簡單多數票批准；及
- 倘經營委員會無法就任何行動達成一致，A類成員中擁有大多數權益者所指定的管理人將決定該行動。

因該協議關係，本集團已取得GR Realty的控制權。本集團於GR Realty的相應股權（即45%）則維持不變。

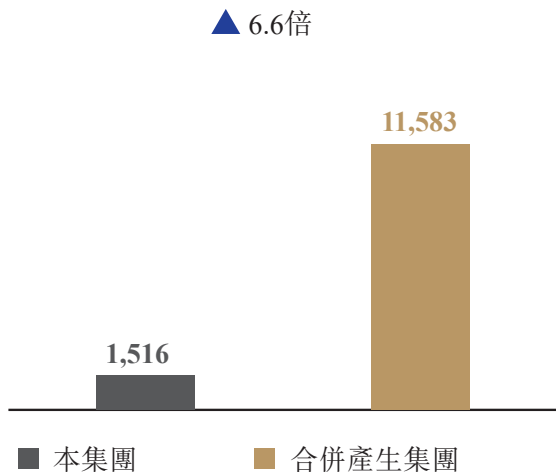
## 合併入賬GR Realty

該協議日期之前，GR Realty乃分類為本集團的合營公司，並按香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）使用權益法入賬。

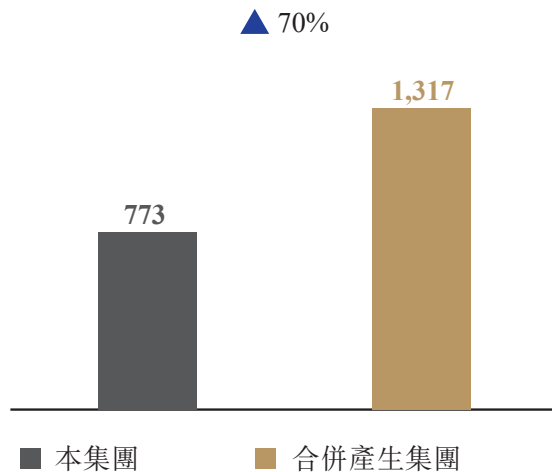
經本公司與其核數師討論後，彼等同意GR Realty將分類為本公司的附屬公司，而GR Realty的經營表現及財務狀況將於該協議日期後按香港財務報告準則合併於本集團之財務報表內（「**合併入賬**」）。

僅供說明用途，基於本公司的初步估算載列下表(i)本集團的主要財務資料（摘自於二零二零年七月三十日刊發的本公司二零二零年中期業績公告所披露分別截至二零二零年六月三十日止六個月及於二零二零年六月三十日本集團的未經審核簡明綜合財務報表），及(ii)合併產生集團（「**合併產生集團**」）的主要合併財務資料（視同GR Realty的經營業績及財務狀況已分別併至本集團截至二零二零年六月三十日止六個月及於二零二零年六月三十日的財務報表內）：

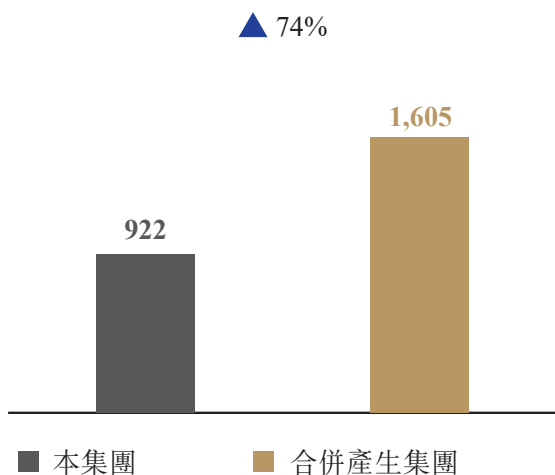
投資物業  
(港幣百萬元)



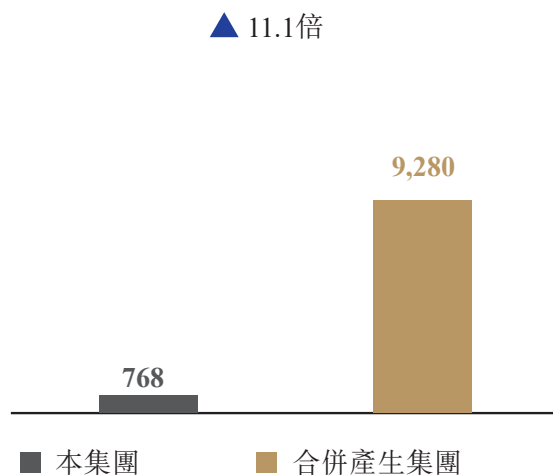
發展中物業  
(港幣百萬元)



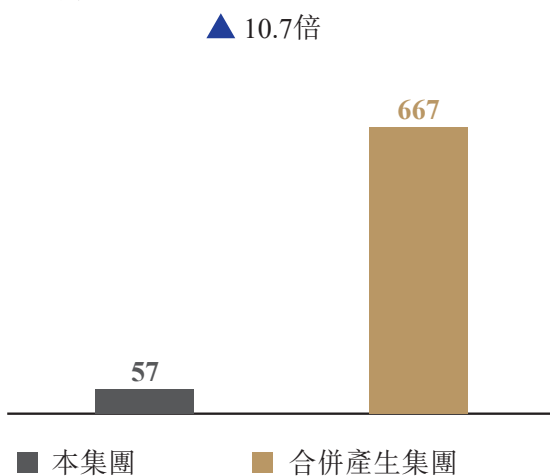
銀行結餘及現金  
(港幣百萬元)



貸款  
(港幣百萬元)



收入  
(港幣百萬元)



以上資料僅供說明用途，並非上市規則第4.29條項下的備考財務資料，亦未經本公司核數師或審核委員會審閱。

此外，由於上述資料屬假設性質(合併入賬將自二零二零年七月三十一日起方會生效)，本公司的股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事，不應過度依賴上述資料。合併入賬的實質影響將於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績公告內披露。

## 業務前景

本集團持有GR Realty 45%的成員權益。於二零二零年六月三十日，本集團就其45%成員權益及由GR Realty控制的若干參股項目直接向GR Realty注資總額約1.186億美元(相當於約港幣9.196億元)。於二零二零年六月三十日，本集團於GR Realty的直接權益連同由GR Realty控制的若干參股項目的權益約為港幣7.981億元(約佔本集團總資產的11.2%)。

GR Realty一直為投資者及租戶提供量身定造的房地產方案接近三十年。GR Realty為全面綜合性房地產平台，投資於美國的特定目標市場內的甲級辦公室物業。其投資手法通常集中於具備核心增益型回報的資產，而其開發團隊的專家使GR Realty亦能投資於增值型項目。GR Realty現時集中於那些展示具說服力基礎因素、高流通性及改善人口結構並集中於科技行業的海岸門戶市場及選定市場。

於二零二零年六月三十日，GR Realty及其聯屬公司的投資組合佔地約800萬平方呎，涵蓋美國14個州34幢建築物，GR Realty及其聯屬公司管理的資產約達15億美元。GR Realty的公司總部位於洛杉磯，方便連接美國及國際的業界投資者、合作夥伴及市場。約有130名專業人員於三個策略性地區的營運中心及多個美國當地物業辦事處紮根，對建立競爭優勢而言至關重要。

與此同時，GR Realty正爭取開展全新物業開發的新業務。由於GR Realty致力於提升其全新物業開發的能力及渠道，故此可帶來全新而令人振奮的增值商機。

本公司認為，該協議會使本集團得以對GR Realty行使控制權，從而更積極管理GR Realty的業務，包括物色及挑選投資機會及就該等機會融資。此外，本集團將能夠充份利用GR Realty管理團隊(彼等於收購、管理及處置美國商業房地產方面具有多年投資經驗)的專業知識及關係。

誠如本公司於二零二零年四月十七日及二零二零年五月二十七日的完成公告所披露，本公司近期於二零二零年第二季度完成股本配股行動(「**配股行動**」)。董事們相信，配股行動項下的新股東不單可帶來資金，亦將為本集團帶來策略性價值，包括更多來自亞太區的潛在融資來源，用以就GR Realty不時在美國物業市場上物色到的潛在機會。

在新冠病毒疫症爆發的影響下，中國及美國的經濟將難免受到影響，但本公司相信，短期壓力及調整將帶來更多投資機會。在GR Realty重新定位的策略之下，本集團對創造中期價值態度正面。本集團目標投入更多資本及管理資源於GR Realty業務，加強其競爭優勢，更有效地把握美國市場好的商機，及審慎擴大資產管理規模及市場影響力。

**概不保證本公告所載有關本集團業務發展的任何前瞻性陳述及本公告所載的任何事項可以實現、將會在現實中發生或將會實現，或屬完整或準確。本公司股東及／或有意投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事，不應過度依賴本公告所披露的資料。股東或有意投資者如有疑問，應尋求專業顧問的意見。**

承董事局命  
**盛洋投資(控股)有限公司**  
執行董事  
**黎國鴻**

香港，二零二零年七月三十一日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

**執行董事：**

沈培英先生

黎國鴻先生

林依蘭女士

**非執行董事：**

唐潤江先生

王曉先生

**獨立非執行董事：**

羅子璘先生

盧煥波先生

陳英順女士