

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**有關透過美國房地產基金平台
於美國出售物業
之須予披露交易**

出售事項

董事局欣然宣佈，於二零二一年五月七日（美國東部時間），賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。根據該買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該物業，其代價為 67,000,000 美元（相當於約 519,250,000 港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款。

上市規則之涵義

由於其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

緒言

董事局宣佈，於二零二一年五月七日（美國東部時間），賣方（由 GR Realty 投資組合內之基金全資擁有）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，總代價為 67,000,000 美元（相當於約 519,250,000 港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二一年五月七日(美國東部時間)

訂約方

- (i) Rosemont Federal Operating LLC (作為賣方)；及
- (ii) Glen Federal Place, LLC (作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該物業

該物業由賣方全資擁有，位於1819 5th Avenue North, Birmingham, Alabama 35203, the U.S.，包括一幢辦公樓以及多個停車位。

代價

出售事項之代價為67,000,000美元(相當於約519,250,000港元)，乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)該物業於二零二一年三月三十一日之未經審核賬面值約59,831,000美元(相當於約463,690,000港元)；(ii)經紀就該物業市價作出之物業評估建議；及(iii)美國物業市場之現行市況，按一般商業條款公平磋商後達致。於釐定代價時，賣方亦已考慮該物業其他潛在買家之近期要約。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 買方須於不遲於生效日期後兩個營業日向託管代理存入初步可退還按金250,000美元(相當於約1,938,000港元)，倘買方未選擇於可行期間結束時或之前購買該物業或買賣協議因賣方未能解決買方所提出之任何業權異議或賣方未能履行本公告「完成之條件」一段所載條件下的責任而終止，則僅須將此按金退還予買方；及

(2) 倘買方選擇於可行期間結束時或之前購買該物業：

- a. 額外不可退還按金 500,000 美元(相當於約 3,875,000 港元)將由買方於可行期間屆滿後兩個營業日內存入託管代理，倘買賣協議因賣方未能解決買方所提出之任何業權異議或賣方未能履行本公告「完成之條件」一段所載條件下的責任而終止，則僅須將此按金退還予買方；及
- b. 餘額 66,250,000 美元(相當於約 513,437,000 港元)須於完成時悉數支付。

可行期間

買方須於可行期間對該物業及盡職審查材料進行評估，並全權酌情選擇對該物業進行任何及所有實地視察及環境研究以及進行任何調查、研究、採訪、考察、檢查、測試及勘察。於可行期間結束時或之前，買方可全權酌情選擇是否繼續購買該物業。

完成之條件

買方購買該物業之責任須待下列條件獲達成(或獲買方書面豁免)後，方可作實：

- (i) 賣方履行及遵守賣方於完成前或完成時履行及遵守之買賣協議之所有條款；
- (ii) 截至完成日期，買賣協議所載賣方作出之所有聲明及保證在所有方面均屬真實、準確及完整；
- (iii) 賣方須根據買賣協議之規定已向買方交付該物業之業權；
- (iv) 賣方須已交付買賣協議所述之所有完成文件；及
- (v) 產權公司應已簽發(或無條件承諾向買方簽發)所有者的產權保險單，以保障買方對該物業的業權。

倘買方於或截至完成日期未滿足或以書面豁免上述任何條件，則買方將有權(i)終止買賣協議；(ii)延遲完成不超過30天；或(iii)豁免滿足該條件，並完成該物業的買賣。

賣方出售該物業之責任須待下列條件獲達成(或獲賣方書面豁免)後，方可作實：

- (i) 截至完成日期，買賣協議所載買方作出之所有聲明及保證在所有方面均屬真實、準確及完整，惟僅截至買賣協議日期明確作出之該等聲明及保證除外(惟截至該日期仍屬真實)；
- (ii) 買方須根據買賣協議之條款已向賣方交付代價；及
- (iii) 買方須已交付買賣協議所述之所有完成文件。

完成

完成將於可行期間屆滿後30日或根據買賣協議的條款可能會延長當日透過託管協議與託管代理落實。

有關本集團及賣方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要於美國及香港從事物業投資、於美國從事物業開發及其他業務(包括基金投資及證券投資)。

本集團於美國物業市場之投資乃透過其美國房地產基金平台 GR Realty(本公司之間接非全資附屬公司)進行。GR Realty為一個全面綜合房地產平台，於美國特定目標市場進行物業投資，並作為普通合夥人管理物業基金，近三十年來一直為投資者及租戶提供度身訂造之房地產方案。

賣方由GR Realty投資組合內之其中一項基金全資擁有，由GR Realty(作為普通合夥人)管理。賣方的母基金的有限合夥人包括GR Realty及其他獨立第三方投資者。

有關買方之資料

買方為一家於美國特拉華州註冊成立之有限公司，進行房地產投資。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

誠如上文所述，GR Realty 為一個於美國特定目標市場進行物業投資，並作為普通合夥人管理物業基金之全面綜合房地產平台。由於 GR Realty Group 主要從事管理於美國持有物業之基金，買賣位於美國的物業屬於 GR Realty Group 的日常普通業務。

目前，GR Realty 之戰略營運計劃為重點聚焦於基本因素令人信服、高流動性及人口結構持續改善，並由科技帶動的海岸門戶市場及精選市場(大部分位於美國西岸及東岸)，同時於合適時機逐步出售位於非重點聚焦市場(大部分位於美國中部)之資產(如該物業)。

經考慮物業及市場狀況以及有限合夥人之退出意願，出售事項被視為一個好的機會，為賣方變現其投資，並提供合理回報。

與該物業於二零二一年三月三十一日之未經審核賬面值相比，董事認為買賣協議項下之代價(較有關賬面值溢價約 12%)屬合理，當中已合理地考慮當前整體市場氣氛。

董事認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且出售事項符合賣方母基金之有限合夥人、本公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響

該物業於二零二一年三月三十一日之未經審核賬面值為約 59,831,000 美元(相當於約 463,690,000 港元)。

本集團預期就出售事項錄得收益約 4,502,000 美元(相當於約 34,891,000 港元)，乃根據出售事項之代價減該物業於二零二一年三月三十一日之賬面值及適用交易費及稅項以及有關出售事項之其他相關估計開支計算。本公司因出售事項將予確認之實際收益或虧損金額將視乎(其中包括)審核及就出售事項產生之實際開支金額而定，並可能與上述預期金額不同。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度，該物業應佔純利(除稅前及除稅後，且不包括該物業之公允值變動)載列如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
純利(除稅前及除稅後，且不包括該物業之公允值變動)	26,637	9,657

所得款項用途

賣方將自出售事項收取之預期所得款項淨額(經扣除適用交易費及稅項以及有關出售事項之其他相關估計開支)為約63,333,000美元(相當於約490,831,000港元)，其後將用於(i)償還相關按揭貸款；(ii)支付賣方母基金普通合夥人之績效費用；及(iii)根據賣方母基金之有限合夥協議分派予賣方母基金之有限合夥人。

因此，本集團(因GR Realty為賣方母基金的普通合夥人)收取績效費用及(因GR Realty為賣方母基金其中一名有限合夥人)收取有限合夥人之分派。

本集團(作為普通合夥人)將收取之預期所得款項淨額為約655,000美元(相當於約5,076,000港元)，而作為有限合夥人則收取約6,601,000美元(相當於約51,158,000港元)，該等所得款項將改善本集團之整體現金狀況，以用作一般營運資金及用於未來可能出現之商機。視乎實際情況及董事局之決定，本公司擬將該等所得款項用於未來潛在投資及一般營運資金用途。

上市規則之涵義

由於其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待先決條件獲達成或豁免後方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對本身之狀況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公告內，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
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成購買該物業
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方之總代價為 67,000,000 美元(相當於約 519,250,000 港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售該物業
「生效日期」	指	二零二一年五月七日(美國東部時間)，即買賣協議日期
「託管代理」	指	First American Title Insurance Company，位於 1125 17th Street, Suite 500, Denver, Colorado 80202, the U.S.
「可行期間」	指	評估及視察期將於二零二一年五月十七日下午五時正(美國東部時間)結束
「GR Realty」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，一家根據美國特拉華州法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「GR Realty Group」	指	GR Realty 及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	該物業位於1819 5th Avenue North, Birmingham, Alabama 35203, the U.S.，包括一幢辦公樓以及多個停車位
「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)買賣該物業所訂立日期為二零二一年五月七日(美國東部時間)之買賣協議
「買方」	指	Glen Federal Place, LLC，一家於美國特拉華州註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	Rosemont Federal Operating LLC，由GR Realty 投資組合內之基金全資擁有
「%」	指	百分比

承董事局命
盛洋投資(控股)有限公司
 執行董事兼首席執行官
黎國鴻

香港，二零二一年五月十日

於本公告內，美元金額乃按1.00美元兌7.75港元之匯率換算為港元，惟僅作說明用途。並不表示任何金額已經、本應或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告刊發日期，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

周岳先生

獨立非執行董事：

羅子璘先生

盧煥波先生

陳英順女士