

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，於二零二二年一月二十八日（美國東部時間），賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售，而買方有條件同意購買該物業，其代價為3,900,000美元（相當於約30,225,000港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款及條件。

**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**

董事局欣然宣佈，於二零二二年一月二十八日（美國東部時間），賣方與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意出售，而買方有條件同意購買該物業，總代價為3,900,000美元（相當於約30,225,000港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款及條件。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零二二年一月二十八日（美國東部時間）

### 訂約方

- (i) Tomorrow IX Broadmoor, L.P.（作為賣方）；及
- (ii) FC Real Estate Holdings, 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1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, the U.S.，包括一幢購物中心以及多個停車位。

### 代價

出售事項之總代價為3,900,000美元（相當於約30,225,000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十二月三十一日之未經審核賬面值約2,627,000美元（相當於約20,359,000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釐定。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) 買方須於生效日期後兩個營業日內向託管代理存入初步可退還按金25,000美元（相當於約194,000港元）（「**按金**」），倘(i)買方未選擇於視察期間結束時或之前購買該物業；或(ii)買賣協議因賣方未能解決買方所提出之任何業權異議而終止；或(iii)賣方未能履行其於買賣協議項下的責任，則僅須將按金及其產生的任何利息退還予買方；及

(2) 買方應於完成日期向賣方支付相等於代價減去按金及其產生的任何利息之金額。

## **完成之條件**

買方購買該物業之責任須待下列條件獲達成(或獲買方書面全面或部分豁免)後，方可作實：

- (1) 於完成日期，買賣協議所載賣方作出之所有聲明及保證在所有重大方面均屬真實及準確，猶如於及截至完成日期所作出；
- (2) 於完成日期，產權公司應不可撤回地承諾向買方簽發產權保險單；
- (3) 於完成日期，賣方已向買方或產權公司交付根據買賣協議之條款須予交付之所有業權；及
- (4) 賣方須已在所有重大方面履行賣方須於完成日期履行的買賣協議項下所有契諾及其他責任。

## **完成**

完成將於視察期屆滿後30日當日落實。

## **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優質物業項目投資，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。

賣方為根據美國特拉華州法律註冊成立之有限公司，為GR Realty之間接全資附屬公司。

## 有關買方之資料

買方為根據美國俄克拉荷馬法律成立之有限公司，主要從事房地產投資，並由最終實益擁有人Jeremy W. Foraker先生間接全資擁有。

## 進行出售事項之理由及裨益

誠如上文所述，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進行。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集團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集團的日常普通業務。

目前，GR Realty的整體投資重點聚焦於表現卓越的高增長科技、創新和以經濟為中心的新興子市場以及租戶（大部分位於美國西岸及東岸），以致力創造及實現最大價值，同時根據GR Realty之出售準則逐步出售資產（大部分位於美國中部）。

經考慮該物業、其租約及市場狀況後，出售事項被視為一個好的機會，為賣方變現其於該物業的投資，並提供合理的回報。

與該物業於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面值相比，董事認為買賣協議項下的代價（較有關賬面值溢價約48%）屬合理，當中已考慮當前整體市場氣氛。

董事認為，買賣協議項下擬進行的出售事項（包括釐定出售事項代價的基準）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GR Realty、本公司及其股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響

該物業於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面值約為2,627,000美元（相當於約20,359,000港元）。

本集團預期就出售事項錄得收益約603,000美元（相當於約4,673,000港元），乃根據出售事項之代價減該物業於二零二一年十二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。

截至二零二零年及二零二一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 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至 二零二零年 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)	486	494

### 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3,196,000美元(相當於約24,769,000港元)。於償還相關按揭貸款後，預期餘下所得款項淨額約478,000美元(相當於約3,705,000港元)將用於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
「營業日」	指	星期六、星期日或設有美國俄克拉荷馬或香港辦事處的國家銀行組織獲允許或法律規定關門的日子以外的任何日子
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實的日期
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方的總代價3,900,000美元(相當於約30,225,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「生效日期」	指	二零二二年一月二十八日(美國東部時間)，即買賣協議日期
「託管代理」	指	產權公司代理
「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集團」	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
「視察期」	指	評估及視察期將於二零二二年四月六日下午五時正（美國東部時間）結束
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於1401 North Turner Street, Hobbs, Lea County, New Mexico 88240, the U.S.的物業，包括一幢購物中心以及多個停車位
「買賣協議」	指	賣方與買方就（其中包括）就出售事項所訂立日期為二零二二年一月二十八日（美國東部時間）之買賣協議
「買方」	指	FC Real Estate Holdings, LLC，一家於美國俄克拉荷馬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
「產權公司」	指	First American Title Company
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣



「賣方」 指 Tomorrow IX Broadmoor, L.P.，GR Realty之間接全資附屬公司

「%」 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，二零二二年一月三十一日

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幣，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：  
盧煥波先生  
陳英順女士  
李世佳先生