

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)

須予披露交易

**有關透過美國房地產基金平台於美國出售物業
之買賣協議的第一份修訂本和恢復**

經修訂和恢復的買賣協議

茲提述本公司日期為(i)二零二四年二月十四日的公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議；及(ii)二零二四年四月十二日的公告，內容有關其後根據買方於二零二四年四月十一日(美國中部標準時間)發出的書面終止通知終止買賣協議。

誠如本公司日期為二零二四年四月十二日的公告所述，買方與賣方於終止後繼續就出售事項進行磋商。經過持續磋商後，於二零二四年七月八日(美國中部標準時間)，賣方與買方訂立第一份修訂本，據此(其中包括)賣方與買方同意恢復、批准及確認買賣協議，其效力為全面恢復買賣協議(經第一份修訂本所修訂及恢復)，但經第一份修訂本修訂的部分除外。根據經修訂和恢復的買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，總代價為9,300,000美元(相當於約72,633,000港元)，惟須受限於(其中包括)經修訂和恢復的買賣協議的條款及條件。

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%，經修訂和恢復的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

茲提述本公司日期為(i)二零二四年二月十四日的公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議；及(ii)二零二四年四月十二日的公告，內容有關其後根據買方於二零二四年四月十一日(美國中部標準時間)發出的書面終止通知終止買賣協議。

誠如本公司日期為二零二四年四月十二日的公告所述，買方與賣方於終止後繼續就出售事項進行磋商。經過持續磋商後，於二零二四年七月八日(美國中部標準時間)，賣方與買方訂立第一份修訂本，據此(其中包括)賣方與買方同意恢復、批准及確認買賣協議，其效力為全面恢復買賣協議(經第一份修訂本所修訂及恢復)，但經第一份修訂本修訂的部分除外。根據經修訂和恢復的買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，總代價為9,300,000美元(相當於約72,633,000港元)，惟須受限於(其中包括)經修訂和恢復的買賣協議的條款及條件。

經修訂和恢復的買賣協議

經修訂和恢復的買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二四年七月八日(美國中部標準時間)

訂約方

- (i) Rosemont Oaks Operating LLC(作為賣方)；及
- (ii) Partnership Holdings-JAC, 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16414 San Pedro Avenue, San Antonio, Texas 78232, the U.S.，包括面積約140,980平方呎之多租戶辦公大樓。

代價

出售事項之總代價為9,300,000美元(相當於約72,633,000港元)，乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)該物業於二零二四年六月三十日之未經審核賬面值約9,475,000美元(相當於約74,000,000港元)；(ii)其他潛在買家之近期要約；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。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 110,000美元(相當於約859,100港元)(「**初步按金**」)之可兌現款項須由買方於生效日期起計不超過三個營業日存入產權公司(作為託管代理)。倘出售事項完成，則初步按金連同據此賺取的任何利息將於完成時應用於代價。初步按金將不予退還；
- (2) 倘買方已於原訂完成日期前不遲於五日向賣方發出書面通知以延長完成日期十五日，則買方須存入25,000美元(相當於約195,250港元)作為不可退還按金(「**完成延期按金**」)，連同初步按金及據此賺取的任何利息統稱「**按金**」；及
- (3) 買方應於完成日期將相當於代價減去按金並根據經修訂和恢復的買賣協議按比例調整後金額之可即時動用資金透過產權公司以託管之方式支付予賣方。

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：

- (1) 賣方於重大方面履行及遵守賣方於完成前或完成時履行及遵守之經修訂和恢復的買賣協議之所有條款；

- (2) 截至完成日期，經修訂和恢復的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；
- (3) 賣方須根據經修訂和恢復的買賣協議之規定已向買方交付該物業之業權，惟經修訂和恢復的買賣協議所載經許可之例外情況除外；及
- (4) 賣方須已交付經修訂和恢復的買賣協議所述之所有完成文件。

賣方出售該物業的責任須待下列條件獲達成(或獲賣方書面豁免)後，方可作實：

- (1) 截至完成日期，經修訂和恢復的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，惟僅截至生效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)；
- (2) 買方須根據經修訂和恢復的買賣協議之條款已向賣方交付代價；及
- (3) 買方須已交付經修訂和恢復的買賣協議所述之所有完成文件。

完成

完成將於生效日期後四十日或之前(買方可誠如本公告「代價」一節所載透過存入完成延期按金延長十五日)透過託管安排與產權公司落實。

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。

賣方為GR Realty投資組合項下的其中一項基金，該基金由GR Realty作為普通合夥人管理。賣方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

買方為於美國德克薩斯州註冊成立之有限公司，主要從事房地產投資，並由最終實益擁有人James Adam Cotter直接全資擁有。

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。

訂立經修訂和恢復的買賣協議之理由及裨益

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，同時於合適時機逐步出售位於非重點聚焦市場之資產(如該物業)。

經考慮物業及市場狀況以及有限合夥人的退出意向後，出售事項被視為一個合適的機會，以供賣方變現其於該物業的投資，並提供正現金流。

與該物業於二零二四年六月三十日的未經審核賬面值相比，董事認為經修訂和恢復的買賣協議項下的代價(較有關賬面值輕微折讓約2%)屬合理，當中已考慮當前整體市場氣氛。儘管代價(經賣方與買方按一般商業條款公平磋商後釐定)較買賣協議項下之原代價少約800,000美元(相當於約6,248,000港元)，但董事經考慮以下因素後，認為代價屬公平合理：

(1) 在目前市場租賃活動極少的情況下，持有該物業所帶來的租賃風險；

- (2) 與該物業的其他較高執行風險及更長交易時間之要約相比，目前的代價及要約屬最佳條款；及
- (3) 由於市場疲弱和高利率環境，如果該物業再次在公開市場上出售，價格可能會有進一步下調之風險。

董事認為，經修訂和恢復的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的有限合夥人、本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

該物業於二零二四年六月三十日的未經審核賬面值約為9,475,000美元(相當於約74,000,000港元)。

本集團預期就出售事項錄得虧損約454,000美元(相當於約3,546,000港元)，乃根據出售事項之代價減該物業於二零二四年六月三十日之未經審核賬面值及有關出售事項之相關估計開支計算。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。

截至二零二二年及二零二三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：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
純利(除稅前，且不包括該物業之公允值變動)	6,093	3,098
純利(除稅後，且不包括該物業之公允值變動)	5,862	2,951

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)為約8,891,000美元(相當於約69,439,000港元)，其後將根據與賣方母基金訂立之有限合夥協議，用於向賣方母基金的普通合夥人支付以業績為基礎之費用，及並向賣方母基金的有限合夥人作出分配。

因此，於完成後，本集團將向GR Realty(即賣方母基金的普通合夥人)收取基於業績之費用，並向有限合夥人作出分配，其中GR Realty為賣方母基金的有限合夥人之一。

預期本集團作為普通合夥人將獲得之所得款項淨額約為28,000美元(相當於約219,000港元)，而作為有限合夥人將獲得之所得款項淨額約為2,353,000美元(相當於約18,377,000港元)。該等所得款項將用於改善本集團之整體現金狀況，以用作一般營運資金。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%，經修訂和恢復的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。

股東及本公司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。股東及本公司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。

「經修訂和恢復的買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)出售事項訂立之買賣協議(經第一份修訂本修訂及恢復)
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	年內於美國加州洛杉磯或美國德克薩斯州聖安東尼奧法律要求無須或授權銀行關門的任何日子
「完成」	指	根據經修訂和恢復的買賣協議條款完成出售事項
「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9,300,000美元(相當於約72,633,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據經修訂和恢復的買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「生效日期」	指	二零二四年七月八日(美國中部標準時間)，即第一份修訂本的日期
「第一份修訂本」	指	賣方與買方就買賣協議訂立日期為二零二四年七月八日(美國中部標準時間)的第一份修訂本及恢復
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該物業」	指	位於16414 San Pedro Avenue, San Antonio, Texas 78232, the U.S的物業，包括面積約140,980平方呎之多租戶辦公大樓
「買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二四年二月十二日(美國中部標準時間)之買賣協議
「買方」	指	Partnership Holdings-JAC, LLC，一家於美國德克薩斯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
「終止」	指	根據買方於二零二四年四月十一日(美國中部標準時間)發出的書面終止通知終止買賣協議
「產權公司」	指	First American Title Insurance Company
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	Rosemont Oaks Operating LLC，為GR Realty投資組合旗下一項基金
「%」	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，二零二四年七月十日

於本公告內，美元金額乃按1.00美元兌7.81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

獨立非執行董事：
盧煥波先生
李世佳先生
梁偉雄先生