

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)

**有關租賃協議之
須予披露交易**

董事局欣然宣佈，於二零二四年八月十二日(美國東部時間)，租戶(本公司的一家間接非全資附屬公司)與業主簽訂了租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於綜合財務狀況表中確認與訂立租賃協議相關的使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

由於本集團根據租賃協議將確認之使用權資產估計價值的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，故此租賃協議項下訂立之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二四年八月十二日(美國東部時間)，租戶(本公司的一家間接非全資附屬公司)與業主簽訂了租賃協議。

租賃協議之主要條款

- 訂約方：
- (i) Gemini Rosemont Development Services, LLC，一家於特拉華州的有限公司(作為租戶)；及
 - (ii) G.A.M. Real Estate LLC，一家於紐約的有限公司(作為業主)
- 該物業：
- 位於紐約市曼哈頓區West 21st Street 18號的大廈(「**該大廈**」)的第七(7)層。
- 租賃年期：
- 租賃年期(「**租賃年期**」)應從以下較晚日期開始：(i)業主向租戶交付空置物業之日；或(ii)業主按照租賃協議的要求基本完成該物業的業主工程並通知租戶其工程已基本完成後的第二(2)個工作日(該較晚日期稱為「**交收日期**」)。租賃年期將於交收日期後第六十三(63)個完整日曆月的最後一天結束。
- 應付租金：
- 租戶開始支付租金的日期(「**租金開始日期**」)為以下日期後的第九十一(91)天(以較早日期為準)：(i)交收日期，或(ii)租戶經業主許可實際接管該物業的日期。自租金開始日期起，租戶須預付月租。租金開始日期後首9個月的初始月租為22,102美元，此後月租將每12個月作出遞增3%的調整，而租賃年期最後三個月也將遞增3%。
- 房地產稅的租金調整：
- 在租賃年期內，租戶應在對該大廈及／或該大廈所在土地實際徵收的房地產稅額增加至多於二零二四至二零二五基準納稅年度所實際徵收或評估的稅額時，支付相關差額的9.09%，作為其應按比例承擔的份額及額外租金。

保證金：租戶應在簽署租賃協議時向業主支付相等於四(4)個月租金的保證金。如果租戶在租賃年期首24個月內適當履行其於租賃協議項下的義務，則該保證金應減至當時三(3)個月的現行月租。

根據租賃協議規定的應付租金總額(惟不包括房地產稅的租金調整和水電費用)約為1,419,000美元(相等於約11,082,000港元)，預計將由本集團的內部資源支付。

訂立租賃協議之理由及裨益

為配合租戶之業務發展，董事認為訂立租賃協議在商業上屬必要和有利，以使租戶能使用該物業作為紐約的辦公室及經營業務。

租賃協議之條款(包括應付租金)乃經業主與租戶按公平原則磋商並參照該物業鄰近地區可資比較物業之當前市場租金而達成。

董事局認為，訂立租賃協議乃在本集團日常業務中進行，符合一般商業條款，而有關條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團及租戶之資料

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。租戶是GR Realty的間接全資附屬公司。

有關業主之資料

業主是一家在美國紐約註冊成立的有限公司，主要從事擁有及管理房地產投資，由最終實益擁有人Agnes Marton、George Marton Ventures LLC及George Marton最終全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於綜合財務狀況表中確認與訂立租賃協議相關的使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團根據租賃協議將確認之使用權資產之未經審核價值預計約為1,142,000美元(相等於約8,919,000港元)，當中包括於租賃協議年期內合共支付之租金現值。

由於本集團根據租賃協議將確認之使用權資產估計價值的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，惟所有適用百分比率均低於25%，故此租賃協議項下訂立之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

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
「該大廈」	指	具有本公告「租賃協議之主要條款」一節所賦予之涵義
「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，其已發行普通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
「董事」	指	本公司董事
「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

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則
「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
「租賃協議」	指	租戶與業主於二零二四年八月十二日(美國東部時間)就租賃該物業而訂立之租賃協議，有關詳情載於本公告內
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「業主」	指	G.A.M. Real Estate LLC，一家於美國紐約州註冊成立之有限公司
「該物業」	指	具有本公告「租賃協議之主要條款」一節所賦予之涵義
「交收日期」	指	具有本公告「租賃協議之主要條款」一節所賦予之涵義
「股東」	指	本公司股本中普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	Gemini Rosemont Development Services, LLC，一家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
「租賃年期」	指	具有本公告「租賃協議之主要條款」一節所賦予之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 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，二零二四年八月十三日

僅供說明之用，本公告中的美元金額經已以1美元兌7.81港元之匯率換算。該換算並不應被視為任何金額已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率換算。

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