

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)

主要交易

**有關出售美國物業的買賣協議
的復效及第二份修訂本**

經修訂及復效買賣協議

茲提述盛洋投資(控股)有限公司(「**本公司**」)(i)日期為二零二一年十月二十六日的公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議；及(ii)日期為二零二一年十一月八日的公告，內容有關根據於二零二一年十月二十九日(美國東岸時間)收到買方的書面終止通知而其後終止買賣協議(「**該等公告**」)。

董事局謹此宣佈，賣方收到買方的書面通知，以在二零二一年十月二十九日(美國東部時間)(即緊接可行期間屆滿前)終止買賣協議。於終止前後，賣方與買方一直就第二份修訂本的條款(尤其是代價)持續進行磋商。由於持續進行有關磋商，於二零二一年十一月二十四日(美國東岸時間)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立第二份修訂本。據此(其中包括)，賣方與買方同意恢復、追認及確認買賣協議(經第二份修訂本所修訂)，猶如該協議並無被終止。根據經修訂及復效買賣協議，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22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元)，惟須遵守及按照(其中包括)經修訂及復效買賣協議的條款及條件。

上市規則的涵義

由於參考上市規則第14.07條就經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項計算的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東大會，以供股東考慮並酌情批准有關經修訂及復效買賣協議項下擬進行出售事項的相關決議案。據董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東於經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，因此，概無股東將須於股東大會上就相關決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項詳情、該物業的估值報告、召開股東大會的通告及上市規則規定的其他資料的通函將根據上市規則於二零二一年十二月十六日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述本公司(i)日期為二零二一年十月二十六日的公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議；及(ii)日期為二零二一年十一月八日的公告，內容有關根據於二零二一年十月二十九日(美國東岸時間)收到買方的書面終止通知而其後終止買賣協議。除另有指明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事局宣佈，賣方收到買方的書面通知，以在二零二一年十月二十九日(美國東部時間)(即緊接可行期間屆滿前)終止買賣協議。因此，根據買賣協議，於終止前向託管代理存入的任何按金可退還予買方。由於買方於終止前向託管代理存入250,000美元(相當於約港幣1,938,000元)的初步按金，根據買賣協議可退還予買方的按金總額為250,000美元(約港幣1,938,000元)。儘管存有上述事宜，直至本公告日期，買方仍未要求退還該筆初步按金，而該筆初步按金現時仍由託管代理以託管方式持有，並將用於支付經修訂及復效買賣協議項下的初步按金。於終止日期，概無買賣協議項下的完成條件已獲達成。

於終止前後，賣方與買方一直就第二份修訂本的條款(尤其是代價)持續進行磋商。由於持續進行有關磋商，於二零二一年十一月二十四日(美國東岸時間)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立第二份修訂本。據此(其中包括)，賣方與買方同意恢復、追認及確認買賣協議，其具有恢復買賣協議(經第二份修訂本所修訂)的效力，猶如該協議並無被終止。根據經修訂及復效買賣協議，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22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元)，惟須遵守及按照(其中包括)經修訂及復效買賣協議的條款及條件。

經修訂及復效買賣協議

經修訂及復效買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二一年十一月二十四日(美國東岸時間)

訂約方

- (i) SouthCourt Operating LLC (作為賣方)；及
- (ii) Crescent Acquisitions, 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於本公司及其關連人士的第三方。

該物業

該物業為賣方全資擁有的寫字樓，位於3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, the U.S.。

代價

出售事項的總代價為22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元)，乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考(其中包括)(i)獨立專業估值師對該物業於二零二一年九月三十日的估值20,900,000美元(相當於約港幣161,975,000元)；(ii)經紀對該物業市價的物業評估建議；及(iii)美國房地產市場的現行市況。於釐定代價時，賣方亦已考慮該物業其他潛在買家的近期出價。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 250,000美元(相當於約港幣1,938,000元)由買方存入託管代理所指定的賬戶及由託管代理根據買賣協議的條款以託管方式持有(「**初步按金**」)；
- (2) 250,000美元(相當於約港幣1,938,000元)(「**額外按金**」，連同初步按金統稱「**該等按金**」)須由買方於第二份修訂本日期後2個營業日內存入託管代理所指定的賬戶作為不可退還按金(賣方無法或未能達成者或買賣協議另行明確規定者除外)；及
- (3) 買方須於完成日期透過託管代理向賣方支付相等於代價減該等按金及根據經修訂及復效買賣協議就任何抵免或按比例分配作出調整的金額。

完成的條件

買方購買該物業的責任須待下列條件達成(或獲買方書面豁免)後，方可作實：

- (1) 賣方於完成前或完成時已實質上履行及遵守賣方須履行及遵守的經修訂及復效買賣協議的所有條款；
- (2) 經修訂及復效買賣協議所載賣方的所有聲明及保證於完成日期在所有方面均屬真實、準確及完整；
- (3) 賣方須已根據經修訂及復效買賣協議的規定向買方交付該物業的業權(受若干獲允許例外情況規限)；及
- (4) 賣方已交付經修訂及復效買賣協議所述的所有完成文件。

賣方出售該物業的責任須待下列條件達成(或獲賣方書面豁免)後，方可作實：

- (1) 經修訂及復效買賣協議所載買方的所有聲明及保證於完成日期在所有方面均屬真實、準確及完整，惟僅於經修訂及復效買賣協議日期明確作出的聲明及保證除外(惟於該日期仍屬真實)；

(2) 買方須已根據經修訂及復效買賣協議的條款向賣方交付代價；及

(3) 買方須已交付經修訂及復效買賣協議所述的所有完成文件。

完成

完成將於二零二二年一月十一日（美國東岸時間）透過託管安排與託管代理落實。

有關本集團及賣方的資料

本公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。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）。

本集團於美國房地產市場的投資乃透過其美國房地產基金平台GR Realty（本公司的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的房地產方案。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，為根據特拉華州法律註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

有關買方的資料

買方主要從事投資控股，乃根據特拉華州法律組建的有限公司，為Crescent Communities, LLC的間接全資附屬公司。

Crescent Communities, LLC為一間廣泛認可、領先市場的房地產公司，由Sumitomo Forestry Co., Ltd.間接全資擁有，該公司之股份於東京證券交易所第一部上市（股份代號：1911）。

訂立經修訂及復效買賣協議的理由及裨益

誠如上文所述，本集團於美國房地產市場的投資乃透過其美國房地產基金平台GR Realty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。由於GR Realty集團主要從事管理於美國持有物業的基金，買賣位於美國的物業屬GR Realty集團的日常普通業務。

目前，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）。

經考慮該物業的租用率（就租賃而言）及市況後，董事認為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，並提供合理回報。

與該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值相比，董事認為經修訂及復效買賣協議項下的代價（較有關賬面值溢價約8%）屬合理，當中已考慮當前整體市場氣氛。儘管代價（由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定）較買賣協議項下的代價少約710,000美元（相當於約港幣5,503,000元），經計及下列因素，董事認為代價屬公平合理：

- (1) 目前市場租賃活動相當疏落，故存在持有該物業的相關租賃風險；
- (2) 自另一名競標人收到的其他投標價格更低；及
- (3) 因應現行市況，倘該物業再次於公開市場放售，價格存有進一步下調的風險。

董事認為，經修訂及復效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九月三十日的未經審核賬面值約為20,725,000美元（相當於約港幣160,619,000元）。本集團預期就出售事項錄得收益約1,203,000美元（相當於約港幣9,323,000元），乃根據出售事項的代價減去該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值及有關出售事項的適用交易費及稅項以及其他相關估計開支計算。本公司因出售事項將予確認的實際收益金額將視乎（其中包括）審計及就出售事項產生的實際開支金額而定，並可能與上述預期金額不同。

於出售事項後，本公司將不再於該物業擁有任何權益。因此，該物業的財務業績將不再合併於本公司的財務業績內。

下表載列該物業於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的應佔純利(除稅前及除稅後，且不包括該物業的公允值變動)：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 港幣千元
純利(除稅前及除稅後，且不包括該物業的公允值變動)	8,842	6,009

所得款項用途

賣方將自出售事項收取的預期所得款項淨額(經扣除適用交易費及稅項以及有關出售事項的其他相關估計開支)約為21,630,000美元(相當於約港幣167,633,000元)，其後將用於提升本集團的整體現金狀況作一般營運資金用途，以及用於未來可能出現的商機。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。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項計算的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東大會，以供股東考慮並酌情批准有關經修訂及復效買賣協議項下擬進行出售事項的相關決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，因此，概無股東須於股東大會上就相關決議案放棄投票。

由於概無董事於經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，故概無董事已就批准出售事項的相關董事局決議案放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項的進一步詳情、該物業的估值報告、召開股東大會的通告及上市規則規定的其他資料的通函預期將根據上市規則於二零二一年十二月十六日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待先決條件達成或獲豁免後方可作實。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，如對本身的狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

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。

「經修訂及復效買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)該物業的出售事項所訂立的買賣協議(經第二份修訂本所修訂及恢復效力)
「董事局」	指	董事局
「完成」	指	根據經修訂及復效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，一間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22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元)
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據經修訂及復效買賣協議的條款及條件向買方出售該物業
「託管代理」	指	Stewart Title Guaranty Company
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以供股東考慮並酌情批准有關經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項
「GR Realty」	指	Gemini-Rosemont Realty LLC，一間根據美國特拉華州法律註冊成立的有限公司，為本公司的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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, the U.S.的寫字樓
「買賣協議」	指	買賣協議（經該協議的相同訂約方所訂立日期為二零二一年十月二十五日（美國東岸時間）的第一份修訂本所修訂）
「買方」	指	Crescent Acquisitions, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司
「第二份修訂本」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年十一月二十四日（美國東岸時間）的買賣協議的復效及第二份修訂本
「股份」	指	本公司股本中的普通股

「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	根據自買方於二零二一年十月二十九日（美國東岸時間）收到的書面終止通知終止買賣協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	SouthCourt Operating LLC，本公司的間接全資附屬公司
「%」	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，二零二一年十一月二十五日

於本公告內，美元金額乃按1.00美元兌港幣7.75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