

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)

**有關美國房地產基金平台
出售美國物業
的主要交易**

出售事項

董事局欣然宣佈，於二零二一年十二月二十一日（美國東部時間），賣方與買方就出售事項（定義見下文）訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該等物業，總代價為101,170,000美元（相當於約港幣784,068,000元），惟須遵守及按照（其中包括）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買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案。據董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益，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)買賣協議項下擬進行的出售事項詳情、該等物業的估值報告、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二零二二年一月十三日或之前寄發予股東。

緒言

董事局宣佈，於二零二一年十二月二十一日(美國東部時間)，賣方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等物業，總代價為101,170,000美元(相當於約港幣784,068,000元)，惟須遵守及按照(其中包括)買賣協議的條款及條件。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二一年十二月二十一日(美國東部時間)

訂約方

- (i) Rosemont Warren One Operating LLC (作為One Warren Place賣方)；
- (ii) Rosemont Warren Two Operating LLC (作為Two Warren Place賣方)；
- (iii) Rosemont Warren Ground Operating LLC (作為總土地租約賣方)；及
- (iv) Twelve GCS Company, 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。

該等物業

該等物業包括One Warren Place土地租約、Two Warren Place土地租約、總土地租約、One Warren Place開發及Two Warren Place開發。

代價

出售事項的總代價為101,170,000美元（相當於約港幣784,068,000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等物業於二零二一年十月三十一日的初步估值95,900,000美元（相當於約港幣743,225,000元）；(ii)經紀就該等物業市價作出之物業評估建議；及(iii)美國房地產市場的現行市況。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 800,000美元（相當於約港幣6,200,000元）（「**初步按金**」）須由買方於買賣協議日期起計一個營業日內存入託管代理。倘買方並無及時存入初步按金，作為其唯一及獨有解決方法，賣方可透過向買方發出書面通知終止買賣協議。於視察期屆滿後，初步按金將變得不可退還。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。倘買方於視察期完結時或之前選擇不繼續購買該等物業，或倘買賣協議因賣方未能糾正買方提出的任何產權異議而終止，或賣方未能履行其於本公告「完成的條件」一段所載條件項下的責任，則初步按金方會退還予買方；
- (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30日，則買方須存入100,000美元（相當於約港幣775,000元）作為不可退還按金（「**完成延期按金**」），連同初步按金統稱「**按金**」。倘賣方於買賣協議項下違約，而賣方因任何理由（買方於買賣協議項下違約除外）未能完成其項下擬進行交易，則按金以及買方就買賣協議項下擬進行交易招致應付第三方的所有實際付現成本及開支合共不超過100,000美元（約港幣775,000元）須退還予買方，作為其唯一及獨有解決方法；及
- (3) 買方須於完成日期向賣方指定的賬戶支付相等於代價減按金及根據買賣協議就任何按比例分配作出調整的金額。

完成的條件

買方購買該等物業的責任須待下列條件達成(或獲買方書面豁免全部或部份)後，方可作實：

- (1) 賣方就該等物業作出的所有聲明及保證均須於完成日期在所有重大方面真實無誤，猶如於完成日期及截至完成日期作出；
- (2) 並無任何人士於完成日期針對賣方或買方提出任何司法或行政起訴、訴訟、調查、研訊或其他法律程序挑戰買賣協議項下擬進行的任何交易的有效性或合法性；
- (3) 託管代理須於完成日期不可撤回地承諾向買方簽發產權保險單；
- (4) 賣方須於完成日期已向買方交付根據買賣協議的條款須向買方交付的所有項目；
- (5) 賣方須已在所有重大方面履行及遵守賣方須於完成日期履行及遵守的買賣協議的所有契諾及協議；及
- (6) 該承諾或現有調查(或新調查(如適用))所披露的產權事宜狀況並無在未得買方的書面同意下進行任何更改，而託管代理須根據買賣協議的條款不可撤回地承諾簽發對該等物業的租賃擁有權所有者保險單。

賣方出售該等物業的責任須待下列條件達成(或獲賣方書面豁免全部或部份)後，方可作實：

- (1) 買方於買賣協議作出的所有聲明及保證均須於完成日期在所有重大方面真實無誤，猶如於完成日期及截至完成日期作出；
- (2) 並無任何人士於完成日期針對賣方或買方提出任何司法或行政起訴、訴訟、調查、研訊或其他法律程序挑戰買賣協議項下擬進行的任何交易的有效性或合法性；及
- (3) 買方須已在所有重大方面履行及遵守買方須於完成日期履行及遵守的買賣協議的所有契諾及協議。

完成

完成將於視察期屆滿後三十日(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三十日)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。

有關買方的資料

買方主要從事持有及經營寫字樓及工業資產，乃根據美國德州法律組建的有限公司，其為買方的最終實益擁有人Robert Benjamin Appleby全資擁有的公司。

進行出售事項的理由及裨益

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)。

經考慮該等物業、其租約、市場狀況及有限合夥人的退出意願後，出售事項被視為一個好的機會，為賣方變現其於該等物業的投資，並提供正現金流量。

與該等物業於二零二一年十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4%）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，且出售事項符合賣方的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

該等物業於二零二一年十月三十一日的未經審核賬面值約為96,822,000美元（相當於約港幣750,371,000元）。本集團預期就出售事項錄得收益約810,000美元（相當於約港幣6,278,000元），乃根據出售事項的代價減去該等物業於二零二一年十月三十一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）審核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，本公司將不再於該等物業擁有任何權益。因此，該等物業的財務業績將不再合併於本公司的財務業績內。

下表載列該等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，且不包括該等物業的公允值變動）：

	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，且不包括該等物業的公允值變動)	83,165	106,660

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96,943,000美元（相當於約港幣751,308,000元），其後將用於(i)償還相關按揭貸款；(ii)支付賣方母基金的普通合夥人的績效費用；及(iii)根據賣方的母基金的有限合夥協議分派予賣方母基金的有限合夥人。

因此，本集團（因GR Realty作為賣方的母基金的普通合夥人）收取績效費用及（因GR Realty作為賣方的母基金的有限合夥人之一）有限合夥人分派。

本集團將作為普通合夥人收取的預期所得款項淨額約為638,000美元（相等於約港幣4,945,000元），而作為有限合夥人收取的預期所得款項淨額約為6,883,000美元（相等於約港幣53,343,000元）。該等所得款項將改善本集團的整體現金狀況，以用作一般營運資金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買賣協議及其項下擬進行交易的相關決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益，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)買賣協議項下擬進行的出售事項的進一步詳情、該等物業的估值報告、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二零二二年一月十三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。

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	星期六、星期日或設有德州達拉斯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)
「該承諾」	指	託管代理所簽發對ALTA租賃擁有權所有者的產權保險單的承諾
「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101,170,000美元(相當於約港幣784,068,000元)(可作出調整及比例分配)

「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等物業
「現有調查」	指	賣方所管有的ALTA/ACSM土地業權調查
「託管代理」	指	Chicago Title Insurance 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
「視察期」	指	將於二零二二年二月十五日下午五時正（美國東部時間）完結的視察期，買方可於期內進行該等物業的工程或市場及經濟可行性研究，以及實地視察該等物業，包括進行研究或視察以決定是否存在任何環境危害或狀況
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總土地租約」	指	The William K. Warren Medical Research Center, Inc.（作為出租人）與總土地租約賣方（作為承租人）就One Warren Place土地及Two Warren Place土地的公共空間所訂立的總土地租約
「總土地租約賣方」	指	Rosemont Warren Ground Operating LLC，由GR Realty投資組合內之基金全資擁有

「新調查」	指	買方取得的新調查或根據買賣協議對現有調查的更新
「One Warren Place」	指	One Warren Place土地租約及One Warren Place開發
「One Warren Place土地」	指	位於6100 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, the U.S.的土地
「One Warren Place土地租約」	指	The William K. Warren Medical Research Center, Inc. (作為出租人) 與One Warren Place賣方 (作為承租人) 就One Warren Place土地所訂立的土地租約
「One Warren Place開發」	指	目前或其後位於One Warren Place土地上的所有開發，目前包括但不限於一幢多層寫字樓及一個多層車庫
「One Warren Place賣方」	指	Rosemont Warren One Operating LLC，由GR Realty投資組合內之基金全資擁有
「該等物業」	指	One Warren Place土地租約、Two Warren Place土地租約、總土地租約、One Warren Place開發及Two Warren Place開發
「買賣協議」	指	賣方與買方就 (其中包括) 出售事項所訂立日期為二零二一年十二月二十一日 (美國東部時間) 的買賣協議
「買方」	指	Twelve GCS Company, LLC，一間於美國德州註冊成立的有限公司
「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
「Two Warren Place」	指	Two Warren Place土地租約及Two Warren Place開發
「Two Warren Place土地」	指	位於6120 South Yale Avenue, Tulsa, Oklahoma 74136, the U.S.的土地

「Two Warren Place土地租約」	指	The William K. Warren Medical Research Center, Inc. (作為出租人) 與Two Warren Place賣方 (作為承租人) 就Two Warren Place土地所訂立的土地租約
「Two Warren Place開發」	指	目前或其後位於Two Warren Place土地上的所有開發，目前包括但不限於一幢多層寫字樓及一個多層車庫
「Two Warren Place賣方」	指	Rosemont Warren Two Operating LLC，由GR Realty投資組合內之基金全資擁有
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	One Warren Place賣方、Two Warren Place賣方及總土地租約賣方的統稱
「%」	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，二零二一年十二月二十二日

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