

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  
之主要交易**

**出售事項**

董事局欣然宣佈，於二零二二年十二月二十一日（美國東部時間），賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。根據該買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該等物業，其代價為41,500,000美元（相當於約325,775,000港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款。

**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25%但低於75%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之出售事項中擁有重大權益，因此，倘出售事項於本公司股東大會上提呈以供股東考慮及批准，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項自置泉及盛美（為一組緊密聯繫股東，持有合共423,487,417股股份（相當於本公司於本公告日期已發行總股本約66.63%），並有權出席本公司任何股東大會並於會上投票）取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

## **一般資料**

一份載有（其中包括）出售事項詳情之通函預期將根據上市規則之規定於二零二三年一月十七日（即本公告刊發後15個營業日）或之前寄發予股東。

## **緒言**

董事局宣佈，於二零二二年十二月二十一日（美國東部時間），賣方（歸屬於GR Realty投資組合內之基金）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41,500,000美元（相當於約325,775,000港元），惟須遵守及按照（其中包括）買賣協議之條款。

## **買賣協議**

買賣協議之主要條款概述如下：

### **日期**

二零二二年十二月二十一日（美國東部時間）

### **訂約方**

- (i) Rosemont Lakeview Operating LLC（作為賣方）；及
- (ii) OakPoint Capital Partners, 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。

## 該等物業

該等物業由賣方全資擁有，位於15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.，包括兩幢6層及一幢5層寫字樓以及多個停車位。

## 代價

出售事項之代價為41,500,000美元（相當於約325,775,000港元），乃由賣方與買方經參考（其中包括）(i)獨立專業估值師對該等物業於二零二二年十一月三十日之初步估值為42,000,000美元（相當於約329,700,000港元）；(ii)經紀就該等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達致。於釐定代價時，賣方亦已考慮該等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) 買方須於相互簽訂及交付買賣協議後五個營業日內向託管代理存入初步按金400,000美元（相當於約3,140,000港元），倘買方於可行期間選擇不會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業權異議而終止，則該按金可予退還予買方；及
- (2) 倘買方選擇繼續購買該等物業，餘額41,100,000美元（相當於約322,635,000港元）須於完成時悉數支付；或倘買方按下文「完成」一段所詳述延長完成日期，則買方須於行使有關延期之書面通知日期後兩個營業日內存入額外不可退還按金100,000美元（相當於約785,000港元），而餘額41,000,000美元（相當於約321,850,000港元）須於完成時悉數支付。

## 可行期間

買方須於可行期間對該等物業及盡職審查材料進行評估，並全權酌情選擇對該等物業進行任何及所有實地視察及環境研究。於可行期間結束時或之前，買方可全權酌情選擇是否繼續購買該等物業。

## 完成之條件

買方購買該等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：

- (i) 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買賣協議之所有條款；
- (ii) 截至完成日期，買賣協議所載賣方作出之所有聲明及保證在所有方面均屬真實、準確及完整；
- (iii) 賣方須根據買賣協議之規定已向買方交付該等物業之業權；及
- (iv) 賣方須已交付買賣協議所述之所有完成文件。

賣方出售該等物業之責任須待下列條件獲達成(或獲賣方書面豁免)後，方可作實：

- (i) 截至完成日期，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，惟僅截至買賣協議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)；
- (ii) 買方須根據買賣協議之條款已向賣方交付代價；及
- (iii) 買方須已交付買賣協議所述之所有完成文件。

## 完成

完成將於可行期間屆滿後45日透過託管協議與託管代理落實。買方有權透過於不遲於原完成日期前五日向賣方發出書面通知，並於向託管代理發出有關書面通知日期後兩個營業日內交付額外不可退還按金100,000美元(相當於約785,000港元)，將完成日期延長最多30日。

## 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、於美國從事物業發展及其他業務（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，投資於美國特定目標市場之物業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。

賣方歸屬於GR Realty投資組合內之其中一項基金，由GR Realty（作為普通合夥人）管理。賣方由母基金全資擁有，其有限合夥人包括本公司之一間附屬公司、GR Realty及其他獨立第三方投資者。

## 有關買方之資料

買方為一家於美國田納西州註冊成立之有限公司，專注於房地產投資，由最終實益擁有人Justin Albright先生及James Granberry先生間接全資擁有。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。

## 進行出售事項之理由及裨益

誠如上文所述，GR Realty為一個於美國特定目標市場投資物業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 Group主要從事管理於美國持有物業之基金，GR Realty Group於其正常及一般業務過程中於美國買賣物業。

目前，GR Realty之戰略性營運計劃為專注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（大部分位於美國西岸及東岸），同時於適當時機逐步出售位於非重點市場（大部分位於美國中部）之資產（如該等物業）。

經考慮物業及市場情況以及有限合夥人之退出意願，出售事項為賣方變現其於該等物業之投資之良機，並提供正現金流量。

相較於獨立專業估值師於二零二二年十一月三十日對該等物業之初步估值，董事認為買賣協議項下之代價（較有關初步估值折讓約1%）屬合理，當中已合理地考慮當前整體市場氣氛。

董事認為，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之有限合夥人、本公司及其股東之整體利益。

## 出售事項之財務影響

該等物業於二零二二年十月三十一日之未經審核賬面值約為50,024,000美元（相當於約392,688,000港元）。

本集團預期就出售事項錄得虧損約9,343,000美元（相當於約73,343,000港元），乃根據出售事項之代價減該等物業於二零二二年十月三十一日之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。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度，該等物業應佔純利（除稅前及除稅後，且不包括該等物業之公允值變動）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，且不包括該等物業之公允值變動）	25,450	25,598

## 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）約為39,238,000美元（相當於約308,018,000港元），其後將用於(i)償還相關按揭貸款；(ii)支付賣方母基金普通合夥人之績效費用；及(iii)根據賣方母基金之有限合夥協議分派予賣方母基金之有限合夥人。

因此，本集團(因GR Realty為普通合夥人)收取績效費用及(因本公司及GR Realty為其中兩名有限合夥人)收取有限合夥人之分派。

本集團作為普通合夥人將收取之預期所得款項淨額約為435,000美元(相當於約3,415,000港元)，而作為有限合夥人則收取約7,313,000美元(相當於約57,407,000港元)，該等所得款項將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25%但低於75%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之出售事項中擁有重大權益，因此，倘出售事項於本公司股東大會上提呈以供股東考慮及批准，概無股東須就批准出售事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項自置泉及盛美(為一組緊密聯繫股東，持有合共423,487,417股股份(相當於本公司於本公告日期已發行總股本約66.63%)，並有權出席本公司任何股東大會並於會上投票)取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

## 一般資料

一份載有(其中包括)出售事項詳情之通函預期將根據上市規則之規定於二零二三年一月十七日(即本公告刊發後15個營業日)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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	盛洋投資(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：174)
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成購買該等物業
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方之總代價為41,500,000美元(相當於約325,775,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售該等物業
「託管代理」	指	First American Title Insurance Company
「置泉」	指	置泉國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有265,500,917股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本總額約41.77%
「可行期間」	指	評估及視察期將於簽訂買賣協議後45天當日下午五時正(美國山地時間)結束
「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 Group」	指	GR Realty及其附屬公司
「盛美」	指	盛美管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有157,986,500股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本總額約24.86%
「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
「該等物業」	指	該等物業位於15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.，包括兩幢6層及一幢5層寫字樓以及多個停車位
「買賣協議」	指	賣方與買方就(其中包括)買賣該等物業所訂立日期為二零二二年十二月二十一日(美國東部時間)之買賣協議
「買方」	指	OakPoint Capital Partners, LLC，一家於美國田納西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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「賣方」	指	Rosemont Lakeview Operating LLC，歸屬於GR Realty投資組合內之基金
「%」	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，二零二二年十二月二十二日

於本公告內，美元金額乃按1.00美元兌7.85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，董事如下：

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