

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)

**有關出售該物業
之須予披露交易**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年八月十日（美國東部標準時間），賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立銷售合約，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，乃位於美國紐約的住宅公寓單位，代價為1,030,000美元（相當於約8,055,000港元）。該物業目前由買方根據現有租賃協議佔用，而該協議將於完成時自動終止。

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%，根據上市規則第14章，銷售合約項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二六年八月十日(美國東部標準時間)，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立銷售合約，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業。

銷售合約

銷售合約之主要條款概述如下：

日期

二零二六年八月十日(美國東部標準時間)

訂約方

(i) Shine Victory II LLC(作為賣方)；及

(ii) Davide Cremese先生(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，買方為獨立第三方。

該物業

該物業由賣方全資擁有，為一個住宅公寓單位，位於34G, No. 15 William Street, New York 10005, the U.S.，總樓面面積約為800平方呎。

代價

出售事項之代價為1,030,000美元(相當於約8,055,000港元)，為由賣方與買方參考紐約同一地區類似物業之現行市價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：

- (i) 首期按金103,000美元(相當於約805,000港元)(佔代價約10%)已由買方於簽訂銷售合約時向將以託管方式持有之託管人支付，須遵守有關條款及條件；及
- (ii) 餘額927,000美元(相當於約7,250,000港元)(佔代價約90%)須於完成後由買方支付予賣方。

完成之條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 買方以銷售合約載列的方式取得首筆按揭貸款；
- (ii) 倘適用，賣方已糾正所有於完成日期或之前，由任何具有管轄權的政府部門、機關或局所指出或頒佈、且影響該物業之法律、政府命令、條例或規定之違例事項；
- (iii) 倘適用，賣方已根據公寓的書面通知糾正任何違反相關公寓規則及條例的行為；
- (iv) 該公寓為有效公寓且產權公司將就此投保；
- (v) 倘適用，公寓董事會已放棄其優先購買權；
- (vi) 該物業處於銷售合約所規定之狀態；
- (vii) 賣方並無拖欠公寓董事會或物業管理代理人任何款項；
- (viii) 倘適用，賣方已就僅針對該物業或(倘適用)針對賣方之任何違例事項、產權負擔、留置權或法院判決(包括按揭、稅務留置權或貸款)清繳相關款項並取得適當之解除文件；及
- (ix) 具備有效之永久或臨時佔用許可證，准許該物業用作住宅單位。

完成

待先決條件獲達成後，完成須根據銷售合約條款及條件落實。

於完成時，該物業之現有租賃協議將自動終止。

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)。

賣方為本公司之全資附屬公司，主要從事房地產投資。

有關買方之資料

買方為Davide Cremese先生。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團的資產進行策略性檢討，以期為股東帶來最大回報。出售事項使本集團能夠在紐約住宅市場之存貨水平上升況下重新分配資本。出售事項有助提高本集團之流動資金，減低本集團持有存貨之維護成本，並讓本集團專注於其他高回報的機遇。

出售事項之代價乃由賣方與買方經參考紐約同一地區類似物業之現行市價按一般商業條款公平磋商後釐定。

鑑於上文所述，董事認為，銷售合約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之整體利益。

出售事項之財務影響

該物業為由本集團持有以產生租金收入之投資物業。

該物業出租予買方，自二零二六年八月一日至二零二七年七月三十一日為期一年，每月租金約為6,000美元(相當於約47,000港元)。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，經扣除與該物業相關之直接開支(如物業稅、管理費、保險以及維修及保養開支)，溢利淨額(除稅前及除稅後並撇除該物業之公允值變動)載列如下：

	截至二零二五年		截至二零二四年	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	美元	港元	美元	港元
溢利淨額(除稅前及除稅後並撇除 該物業之公允值變動)	<u>20,000</u>	<u>156,000</u>	<u>23,000</u>	<u>180,000</u>

於二零二六年七月三十一日，該物業之未經審核賬面值約為840,000美元(相當於約6,569,000港元)。本集團預期將錄得出售事項之收益約165,000美元(相當於約1,290,000港元)，該金額乃按出售事項之代價減該物業於二零二六年七月三十一日之未經審核賬面值及與出售事項相關之相關估計開支計算。本公司將予確認因出售事項產生之實際收益或虧損金額將(其中包括)須待審核及與出售事項相關之實際產生開支金額後方可釐定，故可能與上述預期金額有所不同。

所得款項用途

賣方從出售事項收取之預期所得款項淨額(經扣除適用交易費用以及印花稅)約為1,005,000美元(相當於約7,859,000港元)。該所得款項將改善本集團之整體現金狀況，用作一般營運資金。視乎實際情況及董事局之決定，本公司有意將該所得款項用於未來潛在投資及一般營運資金。

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%，根據上市規則第14章，銷售合約項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守申報及公告規定。

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
「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	根據銷售合約之條款完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方應就出售事項支付賣方之總代價1,030,000美元(相當於約8,055,000港元)
「銷售合約」	指	賣方與買方就(其中包括)出售事項訂立日期為二零二六年八月十日(美國東部標準時間)之銷售合約
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據銷售合約之條款及條件向買方出售該物業
「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34G, No. 15 William Street, New York 10005, the U.S.的住宅公寓單位，總樓面面積約為800平方呎
「買方」	指	Davide Cremese先生
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「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	Shine Victory II LLC，本公司之全資附屬公司
「%」	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，二零二六年八月十一日

於本公告內，美元金額乃按1.00美元兌7.82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：

李明先生
唐潤江先生
常周偉先生

獨立非執行董事：

盧煥波先生
李世佳先生
梁偉雄先生