

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)

**須予披露交易
出售紐約土地**

出售事項

董事局欣然宣佈，於二零二六年七月三十一日(美國東部時間)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該等買賣協議，內容有關出售事項。根據該等買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該土地，代價為57,000,000美元(相當於約444,600,000港元)，惟須遵守及按照(其中包括)該等買賣協議之條款。

上市規則之涵義

由於其中一項或多於一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，該等買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二六年七月三十一日(美國東部時間)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該等買賣協議，內容有關出售事項。根據該等買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買該土地，代價為57,000,000美元(相當於約444,600,000港元)，惟須遵守及按照(其中包括)該等買賣協議之條款。

該等買賣協議

該等買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年七月三十一日(美國東部時間)

訂約方

(i) Second and Second Property LLC(作為賣方)；及

(ii) Moundfield Village 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。

該土地

該土地位於美國紐約曼哈頓第二大道42號(連同紐約市住房保護與發展局發出有關合共20,804.20平方呎可負擔住房樓面面積(定義見證明書)之樓面面積補償轉讓證明書(「證明書」))，並由賣方直接持有100%權益。該土地獲授作混合用住宅用途，地盤面積約為14,000平方呎。該土地現時空置，且該土地上並無興建樓宇。

代價

賣方根據第一份買賣協議之條款向買方出售位於美國紐約曼哈頓第二大道42號土地之代價為45,252,300美元(相當於約352,968,000港元)，而賣方根據第二份買賣協議之條款向買方出售證明書之代價為11,747,700美元(相當於約91,632,000港元)。

第一份買賣協議及第二份買賣協議項下之總代價為57,000,000美元(相當於約444,600,000港元)，乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)該土地其他潛在買家作出之要約；(ii)獨立專業估值師對該土地於二零二六年五月三十一日之初步估值為54,100,000美元；及(iii)美國土地開發市場之現行市況後按一般商業條款公平磋商達致。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 訂金代價之7%由買方律師於收到妥善簽立之該等買賣協議副本後三個營業日內存入託管代理；及
- (ii) 餘款代價之93%須於完成時悉數支付。

完成條件

賣方及買方各自於該等買賣協議日期根據該等買賣協議作出之陳述及保證之準確性，須為完成之條件。

完成

完成須於二零二六年十二月十五日(美國東部時間)或之前透過產權公司於託管賬戶進行，或於根據該等買賣協議條款可能延期之其他日期進行。第一份買賣協議及第二份買賣協議互為條件。倘第一份買賣協議項下之完成日期根據其條款及條件延期，則第二份買賣協議項下之完成日期將延期至同一日期。

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)。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，並為持有該土地而設立之特殊目的實體。

有關買方之資料

買方為一間德拉華州有限公司，專注於房地產投資，並由最終實益擁有人Abraham Lipschitz擁有。

據董事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

購買該土地乃用作發展住宅項目。於過去數年，本集團就該土地之發展一直探索不同規劃及進行可行性研究。然而，由於經濟狀況及其對開發該土地所涉及時間及成本之影響以及紐約住宅市場之市況，本集團並無執行任何計劃。因此，該土地現時空置，且該土地並無產生收益或溢利。同時，本集團就該土地產生多項開支，例如物業稅及維護成本等。倘落實出售事項，其將有助增加本集團之流動資金，特別是在高利率環境及融資有限之情況下。

董事認為，各項該等買賣協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項之財務影響

該土地於二零二六年六月三十日之未經審核賬面值約為51,204,000美元(相當於約399,391,000港元)。

本集團預期就出售事項錄得收益約2,916,000美元(相當於約22,745,000港元)，其按出售事項之代價減該土地於二零二六年六月三十日之賬面值及有關出售事項之相關估計開支而計算得出。本公司因出售事項而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，並可能有別於上述預期金額。

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度，該土地應佔淨虧損(除稅前及除稅後，且不包括該土地之公平值變動)載列如下：

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港元
淨虧損(除稅前及除稅後，且不包括該土地之公平值變動)	1,817,000	1,919,000

所得款項用途

賣方將就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後)約為54,120,000美元(相當於約422,136,000港元)。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(i)償還本集團即將到期之借款；(ii)進一步投資於本集團現有項目；(iii)為本集團之潛在投資提供資金；及(iv)一般營運資金用途。

上市規則之涵義

由於其中一項或多於一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，該等買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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或豁免後，方可作實。因此，出售事項未必會進行。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	根據該等買賣協議之條款完成買賣該土地
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據該等買賣協議就出售事項應付賣方之總代價57,000,000美元(相當於約444,600,000港元)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等買賣協議之條款向買方出售該土地
「第一份買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二六年七月三十一日(美國東部時間)之買賣協議，內容有關(其中包括)買賣位於美國紐約曼哈頓第二大道42號之土地
「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
「該土地」	指	位於美國紐約曼哈頓第二大道42號之土地(連同授予可負擔住宅樓面面積(定義見證明書)合共20,804.20平方呎之證明書)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等買賣協議」	指	第一份買賣協議及第二份買賣協議
「買方」	指	Moundfield Village LLC
「第二份買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二六年七月三十一日(美國東部時間)之包容性空中權買賣協議，內容有關(其中包括)買賣證明書
「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	Second and Second Property LLC，本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，二零二六年七月三十一日

於本公告中，美元按1.00美元兌7.8港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應被闡釋為表示任何金額已經、可能已經或可能按該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