
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之**盛洋投資（控股）有限公司**股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。



盛洋投资

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**

董事局函件載於本通函第4至11頁。

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

倘本通函中、英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

目 錄

頁次

釋義	1
董事局函件.....	4
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 估值報告	II-1
附錄三 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，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30,000,000美元(相當於約235,500,000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，佔本公司於最後實際可行日期已發行總股本約41.77%
「可行期間」	指 自二零二五年十月二十三日起至二零二五年十二月八日下午五時正(中部標準時間)止之評估及視察期間
「GR Realty」	指 Gemini-Rosemont Realty LLC，一間根據美國特拉華州法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「GR Realty Group」	指 GR Realty及其附屬公司

釋 義

「GR Realty貸款」	指	由GR Realty (以賣方母基金普通合夥人身份) 向賣方提供之貸款
「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，佔本公司於最後實際可行日期已發行總股本約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
「最後實際可行日期」	指	二零二六年一月二十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「該等物業」	指	位於15, 22 and 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.之物業，由三棟辦公大樓組成，並設有多個停車位
「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二零二五年十一月二十六日(美國東部時間)之買賣協議
「買方」	指	Evelyn Capital LLC，一間於美國田納西州註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股

釋 義

「股東」	指 股份持有人
「遠洋」	指 遠洋集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：3377)
「遠洋集團」	指 遠洋及其附屬公司
「遠洋地產(香港)」	指 遠洋地產(香港)有限公司，遠洋的全資附屬公司
「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
「書面批准」	指 置泉及盛美(為一組緊密聯繫股東，持有合共423,487,417股股份(相當於本公司於最後實際可行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)就出售事項發出的書面批准
「%」	指 百分比

於本通函內，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。該等換算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。

除另有所指外，本通函所提述的時間及日期均為香港時間及日期。



盛洋投资

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)

執行董事：

沈培英先生
黎國鴻先生
林依蘭女士

註冊辦事處及主要營業地點：

香港
金鐘道88號
太古廣場一座610

非執行董事：

唐潤江先生

獨立非執行董事：

盧煥波先生
李世佳先生
梁偉雄先生

敬啟者：

**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**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十八日、二零二五年十二月十五日及二零二五年十二月十九日的公告，內容有關出售事項。

出售事項構成本公司之主要交易，並根據上市規則第14章須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

董事局函件

誠如本公司日期為二零二五年十二月十九日之公告所披露，由於本公司需要額外時間編製及落實載入本通函之資料，包括但不限於債務聲明及編製有關營運資金充足性之函件所需的資料，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以將寄發本通函之期限延長至二零二六年一月三十日或之前之日期。聯交所已授予此項豁免。

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（相當於本公司於最後實際可行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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關出售事項的進一步資料及上市規則所規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零二五年十一月二十六日（美國東部時間）

訂約方

- (i) Rosemont Lakeview Operating LLC（作為賣方）；及
- (ii) Evelyn Capital 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 and 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.，由三棟辦公大樓組成，並設有多個停車位。

董事局函件

代價

出售事項之代價為30,000,000美元(相當於約235,500,000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二零二五年十月三十一日之初步估值為29,800,000美元(相當於約233,930,000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。

代價須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三日內向託管代理存入初始按金500,000美元(相當於約3,925,000港元)，倘買方於可行期間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業權異議而終止，則該按金可予退還買方；及
- (2) 倘買方選擇繼續購買該等物業，餘額29,500,000美元(相當於約231,575,000港元)須於完成時悉數支付。

可行期間

買方應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。買方可於可行期間結束時或之前向賣方發出書面通知，表明其有意終止買賣協議，藉此於可行期間前終止買賣協議。截至最後實際可行日期，可行期間已屆滿，而買方並未終止買賣協議。

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須履行及遵守之買賣協議之所有條款；

董事局函件

- (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；
- (iv) 賣方須已交付買賣協議所述之所有完成文件；及
- (v) 該等物業上的改良工程及個人財產的物理、經濟或營運狀況（合理損耗除外）以及租賃表並無重大不利變動。

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，除下文第(i)段所載條件屬不可豁免外）後，方可作實：

- (i) 買賣協議及出售事項已根據上市規則的規定獲股東批准；
- (ii) 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）；
- (iii) 買方須根據買賣協議之條款已向賣方交付代價；及
- (iv) 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不多於三十日（惟無論如何不遲於二零二五年十二月十九日）透過託管協議與託管代理落實。

完成之所有條件均已達成，完成已於二零二五年十二月十九日落實。截至最後實際可行日期，買方已全數支付代價。

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（佔42.45%）及其他獨立第三方投資者（佔餘下57.55%）。

有關買方之資料

買方為一間於美國田納西州註冊成立之有限公司，專注於房地產投資，並由最終實益擁有人A. Taylor Preston及G. Byran Fort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，於最後實際可行日期，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。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沿海門戶、科技驅動型市場，以及基本因素令人信服、高流動性及人口結構持續改善的精選市場（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的良機，並提供正現金流量。

董事局函件

相較於獨立專業估值師對該等物業於二零二五年十月三十一日之初步估值，董事認為買賣協議項下之代價(相當於有關初步估值)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

該等物業於二零二五年十月三十一日之未經審核賬面值約為32,380,000美元(相當於約254,183,000港元)。

本集團預期就出售事項錄得虧損約2,685,000美元(相當於約21,077,000港元)，乃根據出售事項之代價約30,000,000美元(相當於約235,500,000港元)減該等物業於二零二五年十月三十一日之賬面值約32,380,000美元(相當於約254,183,000港元)及有關出售事項之相關估計開支約305,000美元(相當於約2,394,000港元)計算。相關估計開支包括經紀費225,000美元(相當於約1,752,000港元)及一般成交開支80,000美元(相當於約628,000港元)。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有所不同。

因出售事項，本集團的總資產預期將減少3,989,000美元(相當於約31,313,000港元)，而本集團的總負債預期將減少1,304,000美元(相當於約10,236,000港元)。

截至二零二三年及二零二四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 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核)	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核)
純利(除稅前及除稅後，且不包括該等物業之 公允值變動)	8,957	6,578

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(經扣除適用交易費約305,000美元(相當於約2,394,000港元)、稅項約707,000美元(相當於約5,550,000港元)以及按金及賣方就該等物業所分攤的租金及管理相關款項約597,000美元(相當於約4,687,000港元))約為28,391,000美元(相當於約222,869,000港元)，其後將用於(i)償還GR Realty貸款約15,526,000美元(相當於約121,879,000港元)；(ii)支付賣方母基金普通合夥人之績效費用約150,000美元(相當於約1,178,000港元)；及(iii)根據賣方母基金之有限合夥協議分派約12,715,000美元(相當於約99,812,000港元)予賣方母基金之有限合夥人。

因此，於完成後，GR Realty貸款將予以償還，而本集團(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預期將收取之費用(包括償還GR Realty貸款金額)約為15,676,000美元(相當於約123,057,000港元)，該金額乃根據償還GR Realty貸款約15,526,000美元(相當於約121,879,000港元)加支付績效費用約150,000美元(相當於約1,178,000港元)計算得出。本集團作為有限合夥人預期將收取之所得款項淨額約5,398,000美元(相當於約42,374,000港元)乃根據賣方預期自出售事項收取之所得款項淨額約28,391,000美元(相當於約222,869,000港元)減本集團作為普通合夥人預期將收取之所得款項淨額約15,676,000美元(相當於約123,057,000港元)後，再乘以本集團於賣方所持有限合夥權益42.45%而得出。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。

董事局函件

根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項自置泉（持有265,500,917股股份）及盛美（持有157,986,500股股份）（兩者為一組緊密聯繫股東，持有合共423,487,417股股份（相當於本公司於最後實際可行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。於最後實際可行日期，置泉由遠洋地產（香港）間接擁有49%權益，而盛美則由遠洋地產（香港）全資擁有。

由於美國於二零二五年十一月二十七日適逢感恩節假期，且香港時間緊接在美國辦公室假期後重開之際適逢週末，故有關日期為二零二五年十一月二十六日（美國東部時間）所訂立之買賣協議之公告，已於二零二五年十一月三十日刊發。針對所有未來須遵守上市規則規定之交易，本集團將確保當地辦事處之相關負責人將香港辦事處相關人員納入資訊流通網絡，以確保及時披露。

額外資料

務請 閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零二六年一月二十七日

1. 債務聲明

於二零二五年十一月三十日營業時間結束時，確定此債務聲明之最後實際可行日期，本集團的未償還債務概況如下：

本集團未償還借款總額約為3,886,698,000港元，進一步詳情載列如下：

- (i) 有抵押及有擔保銀行貸款約2,985,296,000港元，乃以本集團的若干投資物業及已抵押銀行存款作抵押。
- (ii) 有抵押及無擔保應付票據約220,328,000港元，乃以本集團若干附屬公司的股份抵押作抵押。
- (iii) 有關本集團作為承租人租賃的土地租約、辦公室設備及辦公室物業的租賃負債約29,225,000港元。
- (iv) 應付遠洋集團款項約9,049,000港元為無抵押及無擔保，而來自盛美的貸款約419,860,000港元為無抵押及無擔保。
- (v) 來自第三方的貸款約222,940,000港元為無抵押及無擔保。

除上述者或另行披露者，以及集團內公司間負債及一般業務過程中的正常應付賬款外，截至二零二五年十一月三十日，本集團並無任何未償還定期貸款、債券、其他借款或已發行且未償還、已同意發行、或已授權但尚未發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌或承兌信用之負債、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他或然負債。

2. 本集團的營運資金

於釐定本集團營運資金的充足性時，董事已假設本集團能於現有銀行貸款、來自盛美的貸款及來自第三方的貸款到期時重續。董事認為，本集團與向本集團提供融資或融通的主要銀行及貸款人保持良好關係，而根據過往經驗，本集團已成功重續其銀行貸款。

經審慎查詢後，董事認為，計及出售事項的所得款項淨額、本集團可動用的財務資源（包括內部產生現金流量及現有可動用的信貸融資），並基於上述假設，本集團將有充裕營運資金以滿足其由本通函刊發日期起計未來最少十二個月的現有需要。

3. 本集團的財務及經營前景

出售事項後，本集團將繼續主要於美國及香港從事物業投資、於美國從事物業開發以及其他業務(包括基金投資及證券投資)。

就美國物業投資而言，本集團將繼續執行其策略計劃，專注於基本因素令人信服、高流動性及人口結構持續改善的行業及地區(例如西岸及東岸的主要市場)中表現優異的特定細分市場及租戶。與此同時，本集團根據持續進行的投資組合審閱及標準，保留變現其他地區(包括美國中部)投資的靈活性。本集團將密切監察租戶及企業房地產趨勢，以將投資組合估值最大化。

就香港物業投資而言，本集團將繼續採取措施提升租金回報，並不時檢討租戶組合。就基金投資及證券投資而言，本集團將在瞬息萬變的環球資本市場密切監察投資表現。

誠如董事局函件「進行出售事項之理由及裨益」一節的分析所示，出售事項被視為一次良機，讓本集團變現其於該等物業的投資。此外，出售事項可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。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於美利堅合眾國的房地產於二零二五年十月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照盛洋投資(控股)有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益的位於美利堅合眾國(「美國」)的房地產進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該房地產於二零二五年十月三十一日(「**估值日期**」)的市值(「**市值**」)之意見。

估值基準

吾等對該房地產的估值乃根據市值計算，市值由香港測量師學會界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。市值亦被理解為一項資產或負債的估計價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

物業分類

該房地產為 貴集團於美國持作投資的房地產。

估值方法

吾等採用比較法按市場基準對該房地產進行估值，假設該房地產以現況交吉出售，並參考相關市場上可獲得的可比銷售／租金證明。吾等已就房地產與可比物業在時間、地點、樓齡、樓層、面積及其他相關因素方面的差異作出適當調整。

比較法（亦稱市場法）是透過將標的資產與具備價格資料的相同或類似資產進行對比，從而評估其價值的方法。

業權調查

吾等已就位於美國的該房地產查閱納稅記錄。吾等亦已獲提供業權文件及租賃資料的副本／摘錄，並獲 貴集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲提供的副本／摘錄。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設該房地產以現況在市場出售，並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響該房地產的價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該房地產出售的任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式的強迫出售情況。

估值考慮因素

該房地產於二零二五年十二月由Jiazen Wang女士（註冊房地產經紀）進行視察。吾等曾視察該房地產的外部，並在可能情況下視察該房地產的內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、該房地產識別資料及所有其他相關資料的該等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該房地產的樓面面積，惟吾等假設交付予吾等的文件所示的樓面面積準確無誤。除另有列明外，估值報告內的所有尺寸、計量及面積乃按 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等已依賴 閣下告知資料，確信其並無遺漏任何重大事實，以便吾等作出知情意見，而吾等無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

吾等進行估值時並無就該房地產的任何押記、按揭或欠款或進行出售或購買時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。

除非另有列明，否則假設該房地產不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

吾等的估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

估 值 準 則

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二四年版)、皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則編製。

本估值工作乃由鄭澤豪博士監督之物業估值小組(「**估值師**」)代表中和邦盟評估有限公司編製。吾等並不知悉任何可能導致中和邦盟評估有限公司或處理是次評估工作之評估師產生潛在利益衝突的情況。吾等確認，中和邦盟評估有限公司及估值師均有能力為房地產提供客觀及獨立／公正之估值。

備 註

除另有指明者外，本報告所列全部金額均以美元(美元)計值，概無就任何匯兌差額作出調整。

隨函附奉吾等的估值概要及估值報告。

此 致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
610
盛洋投資(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng),
PhD (Econ), FAIA, FIPA, SIFM, FCIM,
FRSS, MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET,
MIEEE, MASME, MISE*

謹啟

二零二六年一月二十七日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾13年美國房地產估值經驗。

估 值 概 要

貴集團於美國持作投資的房地產

房 地 產

於二零二五年
十月三十一日
現況下的市值
美元

15, 22 & 25 Century Boulevard,
Nashville,
Tennessee 37214,
the U.S.

29,800,000

總計：29,800,000

估值報告

貴集團於美國持作投資的房地產

於二零二五年
十月三十一日
現況下的市值
美元

房地產	概況及年期	佔用詳情	
15, 22 & 25 Century Boulevard, Nashville, Tennessee 37214, the U.S.	<p>該房地產包括約於一九八六年至一九八八年落成的兩幢6層高辦公樓及一幢5層高辦公樓，連同多個停車位。</p> <p>該房地產的辦公樓淨可供出租總面積約為382,164平方呎。</p> <p>該房地產以完全產權持有。</p>	<p>於估值日期，該房地產淨可供出租總面積約270,585平方呎的辦公樓中部分的租約年期不同，最遲於二零三四年五月三十一日屆滿，每月總租金為493,805美元，不包括經營開支，而該房地產的餘下部分屬空置及可供租賃。</p>	29,800,000 (貳仟玖佰捌拾 萬元整)

附註：-

1. 該房地產位於納什維爾東南部，距離納什維爾國際機場約2.2英里。毗鄰為低密度商業區。
2. 該房地產的登記擁有人為Rosemont Lakeview Operating LLC。
3. Rosemont Lakeview Operating LLC為本公司間接全資附屬公司。
4. 在本次估值過程中，吾等參考了具備與該房地產相似特徵之當地同類物業之銷售資料。可比物業的呎價範圍為每平方呎62.9美元至98.4美元。可比物業的篩選標準主要基於以下考量：其所在地點位於納什維爾市(Nashville)、交易日期於二零二五年內、面積相近(可比物業的可供出租面積均逾100,000平方呎)、樓齡相近(落成年份介於一九七五年至一九九五年間)，且用途均為辦公用途。根據本報告所述的甄選標準，吾等已提供一份詳盡的可比清單。

可比物業詳情如下：

	可比物業1	可比物業2	可比物業3
地址	I Burton Hills Boulevard Nashville, TN 37215	414 Union Street, Nashville, TN 37219	41 Rachel Drive, Nashville, TN 37214
落成年份	一九八五年	一九七五年	一九九五年
用途	辦公	辦公	辦公
可供出租面積 (平方呎)	121,968	461,322	134,490
交易日期	28/5/2025	22/8/2025	17/11/2025
代價(美元)	12,000,000	29,000,000	11,000,000
經調整前呎價 (美元／每平方呎)	98.4	62.9	81.8

已針對該房地產與可比物業在樓齡及面積方面的差異作出相應調整。透過計算可比物業經調整後呎價的平均值，吾等根據可供出租面積得出並採納的呎價為每平方呎78美元。

	可比物業1	可比物業2	可比物業3
樓齡	向上	向上	向下
面積	向下	向上	向下
總調整	-7.7%	11.3%	-12.3%
經調整後呎價 (美元／每平方呎)	91	70	72

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記入根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，下述人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質／身份	佔已發行股份 權益的概約	
		股份／相關股份數目	百分比
遠洋	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	125.97%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	125.97%
信洋國際有限公司 (「信洋」)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	125.97%
遠洋地產(香港)	受控法團權益 (附註3及5)	800,654,083 (好) (附註4)	125.97%

名稱／姓名	權益性質／身份	股份／相關股份數目	佔已發行股份 權益的概約 百分比
盛美	實益擁有人 (附註3)	157,986,500 (好)	24.86%
	實益擁有人 (附註3)	377,166,666 (好) <u>(附註2)</u>	59.34%
		總計：535,153,166 (好)	84.20%
傑寧有限公司 (「傑寧」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
瑞喜創投有限公司 (「瑞喜」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
遠洋資本控股有限公司 (「遠洋資本」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
東範有限公司 (「東範」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
Oceanland Global Investment Limited (「Oceanland Global」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
耀品創投有限公司 (「耀品」)	受控法團權益 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
置泉	實益擁有人 (附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
香港栢星企業有限公司 (「香港栢星」)	實益擁有人 (附註6)	45,139,000 (好)	7.10%
張立	受控法團權益 (附註6)	45,139,000 (好)	7.10%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(即635,570,000股股份)已用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股本公司可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋的全資附屬公司盛美配發及發行的377,166,666股相關股份。

- (3) 盛美由遠洋地產(香港)全資擁有。遠洋地產(香港)由信洋全資擁有，而信洋則由耀勝全資擁有。耀勝由遠洋全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自直接或間接擁有盛美的100%持股權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於盛美擁有權益的535,153,166股股份中擁有權益。
- (4) 該等股份即指(i)盛美擁有權益的535,153,166股股份；及(ii)置泉擁有權益的265,500,917股股份。
- (5) 置泉由耀品全資擁有。耀品由Oceanland Global全資擁有，而Oceanland Global則分別由東範及Joyful Clever Limited擁有70%及30%權益。東範由遠洋資本全資擁有，而Joyful Clever Limited則由遠洋資本間接全資擁有。遠洋資本由瑞喜全資擁有。瑞喜由傑寧擁有49%權益，而傑寧則由遠洋地產(香港)全資擁有。有關遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋之間的關係，請參閱上文附註(3)。鑑於耀品、Oceanland Global、東範、遠洋資本、瑞喜、傑寧、遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋各自於置泉中擁有權益，故彼等各自根據證券及期貨條例被視為於置泉擁有權益的265,500,917股股份中擁有權益。
- (6) 香港栢星由張立先生全資擁有。因此，張立先生根據證券及期貨條例被視為於香港栢星擁有權益的45,139,000股股份中擁有權益。
- (7) 根據證券及期貨條例第336條，於符合若干條件的情況下，股東須提交權益披露表。倘股東於本公司的持股量有所變動，除非符合若干條件，否則毋須知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司的最新持股量或有別於向本公司及聯交所所呈者。上述主要股東權益報表乃根據本公司於最後實際可行日期接獲的相關權益披露表所載的資料而編製。本公司未必有關於相關權益明細的充分資料，從而無法核實該等權益披露表所載資料的準確性。
- (8) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知悉，概無任何人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有按證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄或按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行股份的5%或以上的權益。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或(就彼等所知)彼等各自的任何緊密聯繫人士於對本集團業務直接或間構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)。

4. 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 於合約或安排的權益

概無董事於任何本集團成員公司所訂立於最後實際可行日期仍屬有效、董事擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司擁有任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約。

7. 專家資格及同意書

- (a) 以下為已提供載於本通函的意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何權利(不論在法律上可強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- (c) 中和邦盟評估有限公司已就刊發本通函並載入其函件及按所示格式及內容引述其名稱發出書面同意書，且迄今並未撤回有關書面同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或出租予本集團任何成員公司或擬收購或出售或出租予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Rosemont Oaks Operating LLC (作為賣方) 與Partnership Holdings-JAC, LLC (作為買方) 所訂立日期為二零二四年二月十二日 (美國中部標準時間) 的買賣協議 (「**聖安東尼奧買賣協議**」)，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買包括一幢面積約140,980平方呎之多租戶辦公大樓的物業 (「**聖安東尼奧物業**」)，代價為10,100,000美元 (相當於約78,982,000港元)，惟須遵守及按照 (其中包括) 聖安東尼奧買賣協議的條款及條件 (有關詳情載於本公司日期為二零二四年二月十四日的公告)。聖安東尼奧買賣協議其後於二零二四年四月十一日終止 (有關詳情載於本公司日期為二零二四年四月十二日的公告)；
- (b) Rosemont Oaks Operating LLC (作為賣方) 與Partnership Holdings-JAC, LLC (作為買方) 所訂立日期為二零二四年七月八日 (美國中部標準時間) 的聖安東尼奧買賣協議的第一份修訂本及恢復，據此，(其中包括) 賣方與買方同意恢復、批准及確認聖安東尼奧買賣協議，其效力為全面恢復聖安東尼奧買賣協議 (經該第一份修訂本所修訂及恢復)，但經該第一份修訂本修訂的部分除外。根據經修訂及恢復的聖安東尼奧買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買聖安東尼奧物業，總代價為9,300,000美元 (相當於約72,633,000港元)，惟須受限於 (其中包括) 經修訂及恢復的聖安東尼奧買賣協議的條款及條件 (有關詳情載於本公司日期為二零二四年七月十日的公告)；及
- (c) 買賣協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

10. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座610。
- (b) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司的公司秘書張善基先生為特許秘書以及香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)的會員，亦為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件將於本通函日期起計14日期間內刊載於(i)本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)及(ii)聯交所網站(www.hkex.com.hk)：

- (a) 中和邦盟評估有限公司發出的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書。