
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，應諮詢閣下的股票經紀、其他註冊證券商、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盛洋投資(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，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)

**(1) 主要交易
有關出售美國物業的買賣協議
的復效及第二份修訂本；
(2) 重選獨立非執行董事；
及
(3) 股東大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第6頁至第16頁。盛洋投資(控股)有限公司謹訂於二零二二年一月十日上午十時三十分，假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東大會或其任何續會，召開股東大會的通告載於本通函第33頁至第35頁。

無論閣下是否有意出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，無論如何須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥並遞交代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

股東大會預防措施

有關本公司為保障與會者之安全並預防新冠肺炎疫情之傳播而將於股東大會實施之預防措施，請參閱本通函第1頁，其中包括但不限於：

1. 限制股東大會之與會者人數，以避免過度擁擠
2. 強制體溫檢查；
3. 必須佩戴口罩；及
4. 不供應禮品、食物或飲品。

任何人士如未有遵照預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫，可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委任大會主席作為彼等的受委代表於大會上就相關決議案投票，以代替親身出席大會。

二零二一年十二月十日

目 錄

	頁次
股東大會預防措施	1
釋義	2
董事局函件	6
緒言.....	6
出售事項.....	7
重選獨立非執行董事.....	14
股東大會.....	15
暫停辦理過戶登記手續.....	15
推薦建議.....	16
額外資料.....	16
附錄一 — 本集團的財務資料	17
附錄二 — 物業估值報告	19
附錄三 — 一般資料	25
附錄四 — 建議重選的獨立非執行董事簡歷	32
股東大會通告	33

股東大會預防措施

為保障股東大會與會者之安全並預防新冠肺炎疫情之傳播，本公司將於股東大會會場實施以下預防措施。

限制親身出席股東大會之人數

本公司將根據股東大會舉行當時之現行相關規定於股東大會會場限制親身出席人數。鑑於股東大會會場可容納的人數有限，且須保持社交距離以確保與會者安全，股東及／或其代表以及相關股東大會職員方獲准參與股東大會。倘超出股東大會會場可容納的人數，出席者將不獲准進入股東大會會場。

股東大會之健康及安全措施

本公司亦將於股東大會實施以下措施：

1. 強制體溫檢查；
2. 必須佩戴口罩；
3. 不供應禮品、食物或飲品；及
4. 根據香港政府及／或監管機關現行規定或指引而實施，或鑑於新冠肺炎疫情發展而被視為適當之任何其他額外預防措施。

任何人士如未有遵照預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫，可能不獲批准進入股東大會會場。本公司提醒股東可委任股東大會主席作為彼等的受委代表於股東大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東大會。

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：

「經修訂及復效買賣協議」	指	賣方與買方就（其中包括）該物業的出售事項所訂立的買賣協議（經第二份修訂本所修訂及恢復效力）
「該等公告」	指	本公司日期為二零二一年十月二十六日、二零二一年十一月八日及二零二一年十一月二十五日的公告，內容有關（其中包括）出售事項、終止及第二份修訂本
「細則」	指	本公司的組織章程細則
「董事局」	指	董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	根據經修訂及復效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）
「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22,350,000美元（相當於約港幣173,213,000元）
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「可換股優先股」	指	本公司於二零一四年十二月二十三日發行予盛美的無投票權可換股優先股
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據經修訂及復效買賣協議的條款及條件向買方出售該物業

釋 義

「託管代理」	指	Stewart Title Guaranty 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的有限公司，為瑞喜的間接全資附屬公司
「可行期間」	指	評估及視察期(已於二零二一年十月二十九日下午五時正(美國東部時間)結束)
「瑞喜」	指	瑞喜創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由遠洋集團間接非全資擁有
「耀品」	指	耀品創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為Oceanland Global的全資附屬公司
「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經修訂及復效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
「盛美」	指	盛美管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為遠洋集團的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港栢星」	指	香港栢星企業有限公司，由張立先生全資擁有的公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十二月七日，即本通函付印前，確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「Oceanland Global」	指	Oceanland Global Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為遠洋資本的間接全資附屬公司
「該物業」	指	位於3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, the U.S.的寫字樓
「買賣協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零二一年十月二十五日(美國東部時間)的買賣協議及第一份修訂本，內容有關(其中包括)出售事項
「買方」	指	Crescent Acquisitions, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限公司
「第二份修訂本」	指	賣方與買方所訂立日期為二零二一年十一月二十四日(美國東部時間)的買賣協議的復效及第二份修訂本
「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	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「遠洋資本」	指	遠洋資本控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為瑞喜的全資附屬公司
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所上市，股份代號為3377
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止」	指	根據自買方於二零二一年十月二十九日(美國東部時間)收到的書面終止通知終止買賣協議

釋 義

「達佳」	指	達佳投資有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	SouthCourt Operating LLC，本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

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)

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89號

力寶中心一座

39樓3902室

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

敬啟者：

(1) 主要交易
有關出售美國物業的買賣協議
的復效及第二份修訂本；
(2) 重選獨立非執行董事；
及
(3) 股東大會通告

緒言

謹此提述該等公告，內容有關(其中包括)(i)訂立買賣協議；(ii)根據於二零二一年十月二十九日(美國東部時間)收到買方的書面終止通知而其後終止買賣協議；

董事局函件

及(iii)賣方與買方訂立第二份修訂本。據此(其中包括),賣方與買方同意恢復、追認及確認買賣協議(經第二份修訂本所修訂),猶如該協議並無被終止。

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)有關經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項的進一步詳情、該物業的估值報告、有關重選李世佳先生為獨立非執行董事的資料以及上市規則規定的其他資料。

出售事項

於二零二一年十月二十九日(美國東部時間)(即緊接可行期間屆滿前),賣方收到買方的書面通知終止買賣協議。因此,根據買賣協議,於終止前向託管代理存入的任何按金可退還予買方。由於買方於終止前向託管代理存入250,000美元(相當於約港幣1,938,000元)的初步按金,根據買賣協議可退還予買方的按金總額為250,000美元(約港幣1,938,000元)。

於終止前後,賣方與買方一直就第二份修訂本的條款(尤其是代價)持續進行磋商。由於持續進行有關磋商,於二零二一年十一月二十四日(美國東部時間),賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立第二份修訂本。據此(其中包括),賣方與買方同意恢復、追認及確認買賣協議,其具有恢復買賣協議(經第二份修訂本所修訂)的效力,猶如該協議並無被終止。根據經修訂及復效買賣協議,賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業,總代價為22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元),惟須遵守及按照(其中包括)經修訂及復效買賣協議的條款及條件。

經修訂及復效買賣協議的主要條款概述如下:

日期 : 二零二一年十一月二十四日(美國東部時間)

訂約方 : (1) SouthCourt Operating LLC(作為賣方);及
(2) Crescent Acquisitions, 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。

董事局函件

標的事項

根據經修訂及復效買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買該物業，總代價為22,350,000美元（相當於約港幣173,213,000元），惟須遵守及按照（其中包括）經修訂及復效買賣協議的條款及條件。

該物業

該物業為位於3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, the U.S.的寫字樓。

該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值約為20,725,000美元（相當於約港幣160,619,000元）。本集團預期就出售事項錄得收益約1,203,000美元（相當於約港幣9,323,000元），乃根據出售事項的代價減去該物業於二零二一年九月三十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）審計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。

代價

出售事項的總代價為22,350,000美元（相當於約港幣173,213,000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物業於二零二一年九月三十日的估值（載於本通函附錄二）20,900,000美元（相當於約港幣161,975,000元）；(ii)經紀對該物業市價的物業評估建議；及(iii)美國房地產市場的現行市況。於釐定代價時，賣方亦已考慮該物業另一潛在買家的近期出價21,300,000美元（相當於約港幣165,075,000元）。

代價將由買方按下列方式以現金支付：

- (1) 250,000美元（相當於約港幣1,938,000元）由買方存入託管代理所指定的賬戶及由託管代理根據買賣協議的條款以託管方式持有（「**初步按金**」）；

董事局函件

- (2) 250,000美元(相當於約港幣1,938,000元) (「額外按金」, 連同初步按金統稱「該等按金」) 須由買方於第二份修訂本日期後2個營業日內存入託管代理所指定的賬戶作為不可退還按金(賣方無法或未能達成者或買賣協議另行明確規定者除外); 及
- (3) 買方須於完成日期透過託管代理向賣方支付相等於代價減該等按金及根據經修訂及復效買賣協議就任何抵免或按比例分配作出調整的金額。

於最後實際可行日期, 買方已將額外按金存入託管代理所指定的賬戶。

經考慮該物業的租用率(就租賃而言)及市況後, 董事認為出售事項被視為一個好的機會, 為賣方變現其於該物業的投資, 並提供合理回報。

與該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值相比, 董事認為經修訂及復效買賣協議項下的代價(較有關賬面值溢價約8%)屬合理, 當中已考慮當前整體市場氣氛。儘管代價(由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定)較買賣協議項下的代價少約710,000美元(相當於約港幣5,503,000元), 經計及下列因素, 董事認為代價屬公平合理:

- (1) 目前市場租賃活動相當疏落, 故存在持有該物業的相關租賃風險;
- (2) 自另一名競標人收到該物業的其他投標價格更低; 及
- (3) 因應現行市況, 倘該物業再次於公開市場放售, 價格存有進一步下調的風險。

董事認為, 經修訂及復效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, 且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

董事局函件

條件

買方購買該物業的責任須待下列條件達成(或獲買方書面豁免)後,方可作實:

- (1) 賣方於完成前或完成時已實質上履行及遵守賣方須履行及遵守的經修訂及復效買賣協議的所有條款;
- (2) 經修訂及復效買賣協議所載賣方的所有聲明及保證於完成日期在所有方面均屬真實、準確及完整;
- (3) 賣方須已根據經修訂及復效買賣協議的規定向買方交付該物業的業權(受若干獲允許例外情況規限);及
- (4) 賣方已交付經修訂及復效買賣協議所述的所有完成文件。

賣方出售該物業的責任須待下列條件達成(或獲賣方書面豁免)後,方可作實:

- (1) 經修訂及復效買賣協議所載買方的所有聲明及保證於完成日期在所有方面均屬真實、準確及完整,惟僅於經修訂及復效買賣協議日期明確作出的聲明及保證除外(惟於該日期仍屬真實);
- (2) 買方須已根據經修訂及復效買賣協議的條款向賣方交付代價;及
- (3) 買方須已交付經修訂及復效買賣協議所述的所有完成文件。

於最後實際可行日期,概無上述經修訂及復效買賣協議的條件已獲達成。

於最後實際可行日期,賣方無意豁免任何上述條件。

完成

完成將於二零二二年一月十一日(美國東部時間)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。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，為根據特拉華州法律註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。

有關買方的資料

買方主要從事投資控股，乃根據特拉華州法律組建的有限公司，為Crescent Communities, LLC的間接全資附屬公司。

Crescent Communities, LLC為一間廣泛認可、領先市場的房地產公司，由Sumitomo Forestry Co., Ltd.間接全資擁有，該公司的股份於東京證券交易所第一部上市(股份代號：1911)。

進行出售事項及訂立經修訂及復效買賣協議的理由及裨益

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的出售準則逐步出售資產(大部分位於美國中部)。

經考慮該物業、其租賃及市況後，出售事項為一個好的機會，為賣方變現其於該物業的投資，並提供合理回報。

董事局函件

與該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值相比，董事認為經修訂及復效買賣協議項下的代價（較有關賬面值溢價約8%）屬合理，當中已考慮當前整體市場氣氛。儘管代價（由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定）較買賣協議項下的代價少約710,000美元（相當於約港幣5,503,000元），經計及下列因素，董事認為代價屬公平合理：

- (1) 目前市場租賃活動相當疏落，故存在持有該物業的相關租賃風險；
- (2) 自另一名競標人收到該物業的其他投標價格更低；及
- (3) 因應現行市況，倘該物業再次於公開市場放售，價格存有進一步下調的風險。

董事認為，經修訂及復效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，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

該物業於二零二一年九月三十日的未經審核賬面值約為20,725,000美元（相當於約港幣160,619,000元）。本集團預期就出售事項錄得收益約1,203,000美元（相當於約港幣9,323,000元），乃根據出售事項的代價減去該物業於二零二一年九月三十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）審計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。

由於出售事項，本集團的資產總值預期將增加905,000美元（相當於約港幣7,014,000元），概無對本集團的負債總額構成重大影響。

於出售事項後，本公司將不再於該物業擁有任何權益。因此，該物業的財務業績將不再合併於本公司的財務業績內。

董事局函件

下表載列該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，且不包括該物業的公允值變動)	8,842	6,009

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21,630,000美元(相當於約港幣167,633,000元)，其後將用於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。視乎實際情況及董事局的決定，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經修訂及復效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%，故經修訂及復效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經修訂及復效買賣協議項下擬進行出售事項的相關決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項中擁有重大利益，因此，概無股東須於股東大會上就相關決議案放棄投票。

由於概無董事於經修訂及復效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。

重選獨立非執行董事

謹此提述本公司日期為二零二一年十月十三日的公告，內容有關委任李世佳先生（「李先生」）為本公司獨立非執行董事。根據細則第99條，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事局臨時空缺或增加董事局成員。任何據此獲董事局委任的董事的任期僅至本公司下一次股東大會（在填補臨時空缺的情況下）或直至本公司下屆股東週年大會（在增加董事局成員的情況下）為止，並符合資格在本公司股東大會上膺選連任，惟若彼於股東週年大會上退任，則於決定須在該大會上輪值退任的董事或董事人數時，彼將不被計算在內。獨立非執行董事李先生獲董事局委任以填補臨時空缺，自二零二一年十月十三日起生效，任期直至股東大會為止。李先生符合資格及願意於股東大會上膺選連任。

於二零二一年十二月，本公司提名委員會（「提名委員會」）於檢討李先生的履歷及表現並考慮其對董事局的架構、規模及組成合適性後，向董事局提名李先生以向股東舉薦彼等於股東大會上重選為獨立非執行董事。董事局接納提名委員會提名，並建議李先生於股東大會上由股東重選。

提名乃根據本公司提名政策及經考慮已核准的董事候選人挑選標準（包括但不限於品格及誠信、專業資格、技能、知識與經驗，及履行董事局及／或委員會負責職責承諾的潛在時間），適當考慮載於本公司董事局多元化政策的多元化利益而釐定。提名委員會亦已考慮李先生對董事局的貢獻及對其職責的承諾。

就推薦重選李先生作為獨立非執行董事而言，提名委員會已考慮李先生在中華人民共和國及香港的房地產行業會計、財務及管理各自領域的教育背景以及專業知識及經驗（如其履歷所載）。李先生已向本公司提供其獨立性的年度書面確認。提名委員會參考上市規則第3.13條所載準則信納李先生的獨立性。

股東大會上將提呈普通決議案，以重選李先生。李先生根據上市規則須予披露的簡歷，已載列在本通函附錄四。

股東大會

股東大會將於二零二二年一月十日上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以供考慮及酌情批准有關經修訂及復效買賣協議項下擬進行的出售事項以及重選獨立非執行董事的相關決議案。召開股東大會的通告已載列於本通函第33頁至第35頁。

於出售事項中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將就批准出售事項的決議案放棄投票。董事確認，就彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須放棄投票。所有股東將有權在股東大會上就批准出售事項的決議案投票。

隨本通函附上於股東大會上適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並無論如何須於股東大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票，而在此情況下，先前提呈的代表委任表格將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將根據組織章程細則，要求股東大會的決議案均須以投票方式表決。進行以股數投票方式表決的程序的說明已載於股東大會通告的附註內，而詳情將於股東大會上向股東傳達。投票結果將被視為要求或規定進行投票的股東大會中通過的決議案，有關投票結果將於股東大會後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.geminiinvestments.com.hk)。

暫停辦理過戶登記手續

為釐定股東有權出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年一月五日至二零二二年一月十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年一月四日下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

有關上述事宜的記錄日期為二零二二年一月十日。

董事局函件

推薦建議

董事認為，根據經修訂及復效買賣協議進行的出售事項的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，而重選獨立非執行董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東大會上提呈的決議案，以批准出售事項。

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

二零二一年十二月十日

1. 債務聲明

於二零二一年十月十五日(即本通函付印前,確定此債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務如下:

- (i) 有抵押及有擔保銀行貸款及循環貸款約港幣5,525,361,000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港幣748,322,000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港幣128,084,000元。
- (iv) 應付遠洋集團的款項約港幣927,840,000元(乃無抵押及無擔保)及自盛美獲得貸款約港幣894,516,000元(乃無抵押及無擔保)。

除上述者或上文另行披露者,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,於二零二一年十月十五日,本集團並無其他未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

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及循環貸款到期時重續。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及循環貸款。

董事認為,經計及出售事項的所得款項淨額及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),本集團有充裕營運資金供其應付由本通函日期起計最少十二個月的現有需要。

3. 本集團的財務及經營前景

完成後,本集團將繼續主要於美國及香港從事投資物業、於美國從事物業開發以及從事其他業務(包括基金投資及證券投資)。

隨著接種新冠肺炎疫苗逐漸普及化，各國以至各行各業已適應受疫情影響的營商環境，努力積極地克服疫情帶來的挑戰。美國逐步放寬防疫政策，使經濟活動陸續恢復正常，房地產市場慢慢活躍起來。

就美國物業投資而言，本集團將繼續落實戰略營運計劃，根據出售準則逐步出售房地產資產。與此同時，整體的投資重點集中於位於海岸門戶市場及精選市場的房地產資產，這些市場往往具備令人信服的基礎因素、高流通性、行業增長以科技行業為導向等特徵。本集團將致力以靈活變通經營手法，滿足租戶和投資者的需求。

就美國物業開發而言，由於疫苗接種率上升及企業重啟，紐約住宅市場將逐步回暖，銷量激增，本集團將積極監察市場氣氛，繼續落實以提供優質住宅物業開發產品的發展計劃。

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之下密切監察投資表現。

誠如董事局函件「進行出售事項及訂立經修訂及復效買賣協議的理由及裨益」一節的分析所示，出售事項被視為一個好的機會，為本集團變現其於該物業的投資，並提供合理回報，有關代價較該物業的賬面值溢價約8%。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。

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二零二一年九月三十日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，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**」)所持位於美利堅合眾國(「**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二零二一年九月三十日(「**估值日期**」)的市值的意見。

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資比較銷售／租金證明。吾等已就房地產與可資比較物業在時間、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。

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的情況。

估值考慮因素

該房地產於二零二一年九月由Susan Hay Copeland女士 (Appraisal Institute會員) 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、地盤／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的意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該房地產的地盤／樓面面積，惟吾等假設交付予吾等的文件所示的地盤／樓面面積準確無誤。除另有列明外，估值證書內的所有尺寸、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。

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)、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。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)為「全球大流行」，COVID-19爆發對全球金融市場造成影響。多國已實施出行限制。

各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，吾等認為，就比較目的而言，吾等可減少對過往市場證據的依賴，以告知估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而吾等須依據該等情況作出判斷。

因此，吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會全球版紅皮書的皇家特許測量師學會估值技術與績效標準(「**估值績效標準**」)第3條及皇家特許測量師學會估值實務指引 — 應用(「**估值實務指引應用**」)第10條所載的「重大估值不確定性」呈報。因此，吾等的估值應附帶較一般情況為低的確定性及較高的審慎程度。鑑於COVID-19可能對房地產市場造成未知的未來影響，吾等建議 閣下經常審閱該房地產的估值。

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。

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，概無就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
金鐘道89號
力寶中心1座
39樓3902室
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
高級董事
陳詠芬
BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零二一年十二月十日

附註：

陳詠芬女士為香港測量師學會會員(產業測量)，擁有逾29年香港房地產估值經驗及逾9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

於二零二一年
九月三十日
現況下的市值
美元3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, The U.S. 20,900,000**總計：** 20,900,000

估值證書

貴集團於美國持作投資的房地產

房地產	概況及年期	估用詳情	於二零二一年
			九月三十日 現況下的市值 美元
3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, The U.S.	該房地產包括約於一九九八年落成的一幢6層高辦公樓，連戶外庭院及停車位，總樓面面積約為145,950平方呎，建於一幅地盤面積約為277,739平方呎的土地上。	於估值日期，該房地產已出租部分之總面積約97,682平方呎，租約年期不同，最遲於二零二七年二月二十八日屆滿，每月總租金約為192,005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。	20,900,000

附註：-

1. 該房地產位於德罕市Valley Run區Shannon Road東面，其北面以University Drive為界而南面則以Martin Luther King Junior Parkway為界，距離羅利德罕國際機場約20分鐘車程。
2. 根據德罕郡註冊處日期為二零一六年十一月九日的記錄，該房地產的登記擁有人為SouthCourt Operating LLC。
3. SouthCourt Operating LLC為 貴集團的全資附屬公司。

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。各董事在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聯法團（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	股份／相關股份數目	估已發行 股份權益的 概約百分比 (附註1)
遠洋集團	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%

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 (附註1)
遠洋地產(香港) 有限公司 (「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%
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) (附註2)	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	受控法團權益(附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
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	受控法團權益(附註5)	265,500,917 (好)	41.77%
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	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)用於計算概約百分比。

- (2) 該等股份即指餘下754,333,333股可換股優先股所附帶換股權獲悉數行使後可能向遠洋集團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。耀勝由遠洋集團全資擁有。鑑於遠洋地產(香港)、信洋、耀勝及遠洋集團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、耀勝及遠洋集團之間的關係，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、耀勝及遠洋集團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) 「好」字表示於股份的好倉。

除上文所披露者外，就董事所知悉，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份及/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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司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分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

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二零二零年十二月三十一日（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訂立於最後實際可行日期仍屬有效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. 董事服務協議

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. 重大合約

以下為本集團成員於緊接買賣協議訂立日期前兩年內及直至最後實際可行日期（包括該日）訂立的重大合約（並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 盛美以本公司為受益人簽立日期為二零二零年二月二十八日的註銷契據，內容有關註銷盛美所持有的31,666,667股可換股優先股（有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的公告及本公司日期為二零二零年三月十八日的通函）；
- (b) 本公司與耀品（作為認購人）訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，耀品已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行90,278,000股認購股份（有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二零年四月二十八日的通函）；

- (c) 本公司與香港栢星(作為認購人)訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，香港栢星已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行45,139,000股認購股份(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年四月十七日的公告)；
- (d) 本公司與達佳(作為認購人)訂立日期為二零二零年四月三日的認購協議，據此，達佳已有條件同意按認購價每股認購股份港幣1.00元認購，而本公司已有條件同意配發及發行45,139,000股認購股份(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月三日及二零二零年四月十七日的公告)；
- (e) 本公司的全資附屬公司Gemini-Rosemont Realty Holdings LLC與GR Realty其他成員公司訂立日期為二零二零年七月三十一日的GR Realty經營協議修訂本(「**經修訂協議**」)，據此，有關GR Realty經營委員會議事程序的若干條文已作出修改。由於經修訂協議，本集團已取得GR Realty的控制權(有關詳情載於本公司日期為二零二零年七月三十一日的公告)；
- (f) 盛美(作為賣方)與置泉(作為買方)訂立日期為二零二零年十一月十四日的買賣協議，據此，置泉已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售本公司股本中的154,518,125股普通股，總代價為港幣169,969,937.50元(相當於每股待售股份港幣1.10元)(有關詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十六日的公告)；
- (g) Rosemont Federal Operating LLC(作為賣方)與Glen Federal Place, LLC(作為買方)訂立日期為二零二一年五月七日(美國東部時間)的買賣協議，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辦公樓以及多個停車位的物業，代價為67,000,000美元(相當於約港幣519,250,000元)，惟須遵守及按照(其中包括)買賣協議的條款(有關詳情載於本公司日期為二零二一年五月十日的公告)；
- (h) SouthCourt Operating LLC(作為賣方)與Crescent Acquisitions, LLC(作為買方)訂立日期為二零二一年十月二十五日(美國東部時間)的買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買辦公樓物業，總代價為23,060,000美元(相當於約港幣178,715,000元)，惟須遵守及按照(其中包括)買賣協議的條款及條件(有關詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十六日的公告)；及

- (i) 日期為二零二一年十一月二十四日(美國東部時間)的買賣協議的復效及第二份修訂本。

8. 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索償，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索償。

9. 專家及同意書

以下專家於本通函內被提述名稱或已提供載於本通函的意見或建議。

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司(i)並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，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；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發的經審核綜合財務報表的日期)起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(iii)已就刊發本通函發出書面同意書，同意按其展示的形式及涵義於本通函轉載其函件或報告並提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

10. 一般事項

- (1) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心一座39樓3902室。
- (2) 本公司位於香港的股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 本公司的公司秘書張善基先生為香港特許秘書公會及特許公司治理公會*(The Chartered Governance Institute) (前稱特許秘書及行政人員公會) 特許秘書、特許管治師*(Chartered Governance Professional)及會員。
- (4) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

* 僅供識別

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)：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 中和邦盟評估有限公司發出的該物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄三「重大合約」一節所提述的重大合約；
- (f) 本附錄三「專家及同意書」一節所提述的專家同意函；及
- (g) 本通函。

於最後實際可行日期，擬將於股東大會上重選的董事簡歷載列如下：

李世佳先生，現年56歲，在中華人民共和國及香港地產行業擁有豐富的會計、金融及管理經驗。李先生於二零零七年至二零二零年曾任天虹數科商業股份有限公司（深圳證券交易所股份代號：002419）的非執行董事、於二零零九年至二零一五年曾任萊蒙國際集團有限公司（香港交易所股份代號：3688）執行董事並於二零一五年至二零一六年擔任非執行董事，以及於一九九六年至二零零一年曾任ITC Properties Group Limited（德祥地產集團有限公司*）（香港交易所股份代號：0199）的執行董事兼公司秘書。李先生於香港理工大學取得會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員、英國皇家特許管理會計師公會會員及英國皇家特許會計師公會資深會員。

李先生（作為獨立非執行董事）的現時委任函自二零二一年十月十三日起計為期一年，惟任何一方可透過給予另一方不少於一個月的事先書面通知提前終止委任函。根據委任函的條款，李先生的酬金為每年180,000港元，乃由董事局按其過往經驗、資歷、於本公司承擔的責任及職務及訂立委任函時的當前市況而釐定。

於最後實際可行日期，李先生於根據證券及期貨條例第XV部界定的本公司及其相聯法團的股份及股本衍生工具相關股份中並無擁有任何權益，且與本公司的任何董事、高級管理人員或主要或控股股東亦概無任何關係。

除上述披露者外，李先生於過去三年內並無於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任董事職位，亦無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位。

概無有關李先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定予以披露及再無其他有關李先生的事宜須提請股東注意。

* 僅供識別

股東大會通告



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)

股東大會通告

茲通告盛洋投資(控股)有限公司(「本公司」)股東大會(「股東大會」)或其任何續會謹訂於二零二二年一月十日上午十時三十分，假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行，以商議下列事項：

1. 重選李世佳先生為本公司獨立非執行董事，並授權本公司董事局釐定其酬金；及
2. 考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)下列決議案作為普通決議案：

「動議

- (a) 確認、批准及追認SouthCourt Operating LLC作為賣方(「賣方」)與Crescent Acquisitions, LLC作為買方(「買方」)所訂立日期為二零二一年十一月二十四日(美國東部時間)的買賣協議的復效及第二份修訂本(「第二份修訂本」，其註有「A」字樣的副本已呈交股東大會，並經由股東大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行出售位於3211 Shannon Road, Durham, North Carolina 27707, the U.S.的寫字樓(「該物業」)(「出售事項」)，據此，根據第二份修訂本的條款及條件，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買該物業，總代價為22,350,000美元(相當於約港幣173,213,000元)；及

股東大會通告

- (b) 授權任何一名本公司董事（「董事」）就其認為與第二份修訂本及其項下擬進行的出售事項連帶、隨附或相關者，採取一切必要步驟、行動及事宜，並簽訂及簽立所有文件、文據及協議（包括加蓋本公司印鑑）。」

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，二零二一年十二月十日

附註：

- (1) 凡有權出席股東大會並於會上投票的股東，均有權委派一位代表，如股東擁有兩股或以上普通股，可委派超過一位代表出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上發言及投票。倘股東委派超過一名代表，彼必須註明每名受委代表所代表的普通股數目。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 已簽署的代表委任表格及授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本或該等文件的正本，須盡快且無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送交本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥並交回任何委任代表文據後，股東仍可親身出席大會並於會上投票或以投票方式進行表決，而在此情況下，委任代表文據將視作撤銷論。代表委任表格必須由委派人簽署或其書面授權的授權代表簽署，或倘委派人為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由負責人、授權代表或其他正式授權人士親筆簽署。
- (3) 為確定股東有權出席股東大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二二年一月五日至二零二二年一月十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年一月四日下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
有關上述事宜的記錄日期為二零二二年一月十日。
- (4) 如屬任何普通股的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均有權親身或委派代表就該等普通股於任何大會上投票，猶如該名人士乃唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上排名首位並出席大會的持有人就有關普通股作出的投票方為有效。
- (5) 務請股東閱讀日期為二零二一年十二月十日致本公司股東的通函，當中載列有關本通告中將予提呈的決議案的資料。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本公司股東於本公司股東大會上作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東大會主席將根據本公司組織章程細則授予的權力要求以投票表決方式就股東大會提呈的普通決議案進行表決。
- (7) 本通告所提述的時間及日期均為香港時間及日期。

股東大會通告

於本通告刊發日期，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