

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份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。

YOUNGO 粵港灣

GUANGDONG – HONG KONG GREATER BAY AREA HOLDINGS LIMITED

粵港灣控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

主要交易 出售目標股權

出售事項

於2023年11月15日(聯交所交易時段後)，賣方(一間本公司間接全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標股權，代價為人民幣52.0百萬元(相當於港幣約55.6百萬元)。

出售事項完成後，本公司將不再持有目標集團任何股權，目標公司將不再是本公司附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司將就出售事項取得控股股東中國粵港灣區控股有限公司(其持有本公司276,443,711股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約60.93%)的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中佔有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內寄發一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。

完成須待本公告「先決條件」一段所載的先決條件獲達成後方可作實。因此，出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，有任何疑問，請諮詢彼等的專業顧問。

緒言

於2023年11月15日，賣方(一間本公司間接全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標股權，代價為人民幣52.0百萬元(相當於港幣約55.6百萬元)。

出售事項完成後，本公司將不再持有目標集團任何股權，目標公司將不再是本公司附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

股份轉讓協議

股份轉讓協議主要條款載列如下：

日期： 2023年11月15日

訂約方： (i) 賣方(一間本公司間接全資附屬公司)；及
(ii) 買方

將出售的標的資產

目標股權，即目標公司的全部股權。

代價

目標股權的總代價為人民幣52.0百萬元(相當於港幣約55.6百萬元)。

代價經買方及賣方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考(不限於)(i)目標集團於2021年、2022年及2023年前10個月的業務資料和財務資料；(ii)買方就目標集團的盡職審查；(iii)獨立估值師對目標股權於2023年6月30日估值結果；及(iv)於「出售事項的理由及裨益」一段所載的出售事項將給本集團帶來的裨益。

代價將按以下方式支付：

- (a) 自簽署股份轉讓協議之日起1個月內，買方向賣方支付相當於代價10%的誠意金(「誠意金」)，即人民幣5.2百萬元(相當於港幣約5.6百萬元)；
- (b) 自簽署股份轉讓協議之日起3個月內，買方向賣方支付相當於代價90%的金額(「剩餘代價」)，人民幣46.8百萬元(相當於港幣約50.0百萬元)，誠意金自動轉為代價的一部分。

先決條件

完成須待以下各項先決條件獲達成和滿足後方可作實：

- (a) 買方已完成並滿意對目標集團的盡職調查；
- (b) 買方已向賣方支付全部代價；
- (c) 買方已經在登記機關登記為目標股權的所有人；
- (d) 賣方和買方就目標集團的人員安排已經達成一致；

- (e) 賣方、買方及目標集團已各自完成對出售事項的所有合法手續，包括但不限於依法及按照其章程規定通過批准出售事項及本協議的內部決議及符合其他法律或者規則的要求；
- (f) 本公司已根據組織章程細則及上市規則完成並取得一切必要的內部及外部審批程序或批准(包括本公司控股股東對出售事項和股份轉讓協議的股東書面批准)；
- (g) 賣方和買方已獲得需由第三方作出的所有同意、批准、登記和備案，且該同意、批准、登記和備案均為完全有效；
- (h) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，並不存在任何與買方無關的事件或事實導致或可能導致目標集團出現任何重大不利變動；
- (i) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，並不存在已經或可能對買方和賣方或目標集團發起的任何訴訟、仲裁、政府調查、強制措施或其他類似程式而對本交易事項造成重大影響，且概無有關任何政府機關的任何命令、判決、法令或通知的法律或任何權利會阻礙或禁止出售事項任何部分的完成或以其他方式導致完成不合法；
- (j) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，任何一方均未發生違反股份轉讓協議約定的其應履行的義務和責任的情形；及
- (k) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，賣方保證和買方保證均真實、準確、不具有誤導性。

賣方和買方承諾將盡最大努力促使上述先決條件在最後期限日內得到滿足。如有任何先決條件未能在最後期限日內或經賣方和買方以書面形式確認的推遲日內得到滿足或豁免(視情形而定)，本股份轉讓協議應自動終止(應持續有效的保密、違約責任、有關稅及費用的負擔、適用法律及爭議解決方式等條款除外)。若因賣方的原因導致先決條件未能滿足，賣方向買方無息退還誠意金；若因買方的原因導致先決條件未能滿足，賣方將沒收買方支付的全部誠意金且無責任向買方歸還。

完成

完成預計在所有先決條件獲達成後作實且不能遲於最後期限日。

訂約各方的一般資料

買方

買方為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資管理。於本公告日期，買方最終實益擁有人為劉敏，彼等持有買方100%股份。

就董事在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為獨立第三方。

賣方

賣方為本公司間接全資附屬公司，為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資管理業務。

目標公司及目標集團

目標公司為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事實業投資。於本公告日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司及賣方全資附屬公司。目標集團主要從事物業管理和商業管理服務，在中國擁有多個商業物業管理項目和住宅物業管理項目。

目標集團的財務數據

以下為基於目標集團截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度的未經審核管理賬目的財務數據：

	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)
除稅前利潤	12,920	16,348
除稅後利潤	12,917	16,300
剔除非經常性項目淨利潤	8,935	13,864

目標集團於2023年10月31日的未經審核的綜合淨負債約為人民幣18.0百萬元(相當於港幣約19.3百萬元)。

出售事項的理由及裨益

因受宏觀經濟、房地產市場環境及金融環境、多輪疫情等多種不利因素影響，本集團流動性出現階段性問題。在此情況下，本集團積極採取了包括促進銷售回款、加大力度催收欠款、處置資產、執行嚴格的成本節約方案及針對境外美元票據啟動了幾輪交換及同意徵求等措施，保證了本集團流動性平穩。

而按時交付物業是本集團在本階段的優先目標，且本集團的若干項目按照合約需要在明年上半年交付給購房者。為了結算應付工程款來保證按時交付物業，作為本集團作出努力的一部分，本集團計劃執行出售事項，旨在為本集團提供更多的現金流來支付工程款。本公司董事會認為出售事項符合本集團改善其流動性及穩定性的策略。

本集團的房地產開發業務方面，本公司將繼續尋找有利於本公司及其股東整體利益的潛在開發項目。然而，由於全球經濟的不確定性及中國房地產市場未來的不確定性和公司資源的局限性，本公司對需要重資產投入和週期長的開發項目將採取審慎的投資策略。

基於以上觀點，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項有助於讓本集團得以變現其於目標集團的投資，並有助於改善本集團的整體財務狀況。董事認為股份轉讓協議於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；其條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

對本集團的財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將於其綜合收益表確認的出售事項所產生的收益預計約為人民幣70.0百萬元(相當於港幣約74.9百萬元)，即(i)代價；與(ii)目標集團於2023年10月31日的歸屬於本公司的未經審核綜合淨負債兩者之間的差額。該等計算僅用於說明目的進行的估算，出售事項的會計處理須由本公司的核數師進一步審閱後方可作實。

出售事項的所得款項淨額約人民幣51.5百萬元(相當於港幣約55.1百萬元)(經扣除開支及相關稅項後)，其中約80%擬作結算按時交付物業應付工程款用途，約20%擬作一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，本公司將就出售事項取得控股股東中國粵港灣區控股有限公司(其持有本公司276,443,711股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約60.93%)的股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過的決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中佔有任何重大利益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司將於本公告刊發後15個營業日內寄發一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函。

完成須待本公告「先決條件」一段所載的先決條件獲達成後方可作實。因此，出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，有任何疑問，請諮詢彼等的專業顧問。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下含義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	粵港灣控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，主要於粵港澳大灣區發展住宅及城市更新項目，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1396)；
「完成」	指	完成股份轉讓協議項下擬進行的出售事項；
「完成日」	指	完成之日；
「先決條件」	指	載於股份轉讓協議的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	根據股份轉讓協議就出售事項的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議的條款和條件向買方出售目標股權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(釋義見上市規則)並無關連的人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限日」	指	簽署股份轉讓協議後的第120天；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	深圳市弘展投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期其最終實益擁有人為劉敏，是獨立第三方；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份轉讓協議」	指	買方和賣方於2023年11月15日就出售事項簽訂的協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值為港幣0.1元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	深圳市景真實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，是本公司的間接全資附屬公司；
「目標集團」	指	於中國成立的目標公司及其附屬公司；
「目標股權」	指	目標公司的全部股權；
「賣方」	指	深圳市毅德投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，是本公司的間接全資附屬公司；
「%」	指	百分比。

就本公告而言，已於適用情況下使用人民幣1.00元兌港幣1.07元之匯率進行貨幣換算。該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

承董事會命
粵港灣控股有限公司
主席兼執行董事
羅介平

香港，2023年11月15日

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、王再興先生、蔡鴻文先生、何飛先生及魏海燕女士；本公司非執行董事為曾雲樞先生；本公司獨立非執行董事為關浣非先生、韓秦春先生及陳陽升先生。