

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； 及 潛在的主要交易-出售完成後提供之財務資助

出售事項

於 2025 年 1 月 28 日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 130.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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。

潛在財務資助

出售事項完成後，由於目標集團將不再是本集團附屬公司，因此出售事項完成後持續提供擔保將構成上市規則第 14 章項下本集團對第三方提供的財務資助。

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%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項主要交易，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。

由於有關提供擔保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%，在出售事項完成後，提供擔保事項將構成對第三方的財務資助，並構成上市規則第 14 章項下本公司的一項主要交易，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。

根據上市規則第 14.44 條，本公司將就出售事項及提供擔保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 414,665,566 股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約 50.94%）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及提供擔保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及提供擔保事項，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；(ii) 提供擔保事項的詳情；及(iii) 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。

出售事項

緒言

於 2025 年 1 月 28 日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 130.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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： 2025 年 1 月 28 日

訂約方： (i) 本公司（作為賣方）； 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及目標公司持有的附屬公司的股權。

代價

目標股權的總代價為港幣 130.0 百萬元。

代價經本公司及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考 (i) 目標集團於 2022 年、2023 年及 2024 年前 11 個月的業務資料和財務資料；(ii) 獨立估值師採用資產基礎法對目標股權於 2024 年 11 月 30 日的估值結果；及 (iii) 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。

代價將按照以下方式：

- (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」，即港幣 13.0 百萬元；
- (b) 自簽署股份轉讓協議之日起 4 個月內，買方向賣方支付相當於代價 20% 的交易對價款，即港幣 26.0 百萬元，誠意金自動轉為代價的一部分；
- (c) 自簽署股份轉讓協議之日起 7 個月內，買方向賣方支付相當於代價 30% 的交易對價款，即港幣 39.0 百萬元；及
- (d) 自簽署股份轉讓協議之日起 1 年內，買方向賣方支付相當於代價 40% 的交易對價款，即港幣 52.0 百萬元。

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) 買方已向賣方支付至少 50% 的代價；
- (c) 買方已經在登記機關登記為目標股權的所有人；
- (d) 賣方、買方及目標集團完成與出售相關的各自法律手續，包括但不限於按照以下要求獲得批准股份轉讓協議、出售及其擬進行交易的決議：(i) 相關法律、法規和規定；以及 (ii) 各自的公司章程；及
- (e) 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。如有任何股份轉讓協議的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（視情況而定），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或被豁免（如適用）後作實且不能遲於最後期限日。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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。

出售各方的資料

買方

買方是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事資產管理業務。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均為獨立第三方。

本公司（作為賣方）及本集團

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國境內開發、銷售和運營住宅及商業物流中心項目。

目標公司及目標集團

目標公司是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。目標股權指目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權。於本公告日期且於完成前，目標公司為本公司直接全資附屬公司。目標集團主要於中國境內從事物業的開發及銷售業務。

目標集團的財務數據

以下為基於目標集團截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度的未經審核綜合財務報表的財務數據：

	截至 2023 年 12 月 31 日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)
收入	43,454	91,009
除稅前虧損	288,861	559,521
除稅後虧損	193,965	489,626

基於目標集團截至 2024 年 11 月 30 日 11 個月的未經審核綜合財務報表，目標集團於 2024 年 11 月 30 日的未經審核綜合淨資產約為人民幣 120.50 百萬元（相當於港幣約 128.93 百萬元）。

出售事項的理由及裨益

儘管自 2023 年以來頻繁出臺房地產支持政策，中國房地產市場整體仍持續下滑。房價的持續下跌及較長的去化週期對當地房地產行業各方面均帶來了嚴峻挑戰，導致目標集團的財務表現不佳。目標集團目前擁有一定數量的未銷售物業，加上銷售價格已跌破成本、且去化週期較長的影響，導致目標集團自身已不能產生經營淨現金流，因此本集團需要向目標集團持續投入成本來維持目標集團的正常運轉，這給本集團已經非常嚴峻的現金流造成進一步的壓力。此外，目標集團於前兩個年度均錄得了未經審核淨虧損。

鑒於目標集團業務前景黯淡及基於對上述情況進行審慎評估，本次出售是本公司實現目標集團投資回報、回籠現金以及改善流動性的機會。此外，出售事項完成後，目標集團的虧損將不再計入本集團，預計會改善本集團的整體財務表現及財務狀況。

基於以上觀點，董事認為股份轉讓協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，出售事項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，本集團預計將產生出售附屬公司收益約人民幣 1.00 百萬元（相當於港幣約 1.07 百萬元），該等收益乃基於(i)代價；與(ii)目標集團於 2024 年 11 月 30 日的未經審核淨資產約人民幣 120.50 百萬元（相當於港幣約 128.93 百萬元）兩者之間的差額進行估算。

出售附屬公司而產生的實際收益或虧損金額須由本公司的核數師進一步審閱後方可坐實。

經扣除出售事項相關的開支後，出售事項所得款項淨額預計約港幣 129.20 百萬元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

潛在的財務資助

背景

目標集團的若干附屬公司已獲得現有的銀行融資。除卻目標集團自身的資產已為銀行提供擔保外，本集團亦將截至 2024 年 6 月 30 日未經審核金額約人民幣 578.52 百萬元（相當於港幣約 619.02 百萬元）的若干資產抵押給銀行作為銀行貸款的擔保，截至本公告日期，該等貸款的剩餘本金總額約為人民幣 1,164.91 百萬元（相當於港幣約 1,246.45 百萬元）。銀行是一家在中國向公司和個人銀行客戶提供金融產品和服務的持牌銀行。據董事所知、所信及在作出所有合理查詢後，銀行及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

因此出售事項完成後，由於目標集團將不再是本集團附屬公司，出售事項完成後繼續提供擔保將構成上市規則第 14 章項下本集團對第三方提供的財務資助。

買方的承諾及反擔保

根據股權轉讓協議，買方承諾(i)促使目標集團在到期日全額償還銀行貸款的剩餘本金及利息；及(ii)促使目標集團於貸款到期日解除並釋放用於上述銀行貸款而作抵押的擔保物。

此外在出售事項完成後，買方及目標集團應向本集團提供反擔保，依據該反擔保，買方應向賣方全額賠償目標集團因用於上述貸款而抵押的擔保物相關事項可能遭受的義務和損失，直至該擔保物被完全解除和釋放。賣方根據反擔保享有的權利可獨立行使，無需其他方的同意。

代價

本集團將從目標集團收取一筆按比例計算的年費，金額為人民幣 11.57 百萬元（相當於港幣約 12.38 百萬元），支付期限為股份轉讓協議日至貸款到期日，作為其提供擔保的對價。

代價經本公司及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考以下因素：(i)提供擔保的抵押物的總價值；(ii)在出售事項完成後由買方和目標集團向本集團提供的反擔保；及(iii)於「提供擔保的理由及裨益」一段所載的提供擔保將給本集團帶來的裨益。

提供擔保的理由及裨益

儘管本集團在出售事項完成後將繼續提供擔保，本公司仍然認為出售事項完成後繼續提供擔保對本公司而言是公平且合理的，原因包括：(i)這有助於促成賣方與買方就出售事項達成協議；(ii)本集團將從目標集團收取一筆年費，作為其提供擔保的對價，從而為集團創造額外收入並增加現金流；(iii)鑒於目前本集團的部分銀行借款是以目標集團的若干資產作為擔保的，目標集團在出售事項完成後也將繼續提供此類擔保；及(iv)買方的承諾以及買方和目標集團提供的反擔保可將本公司因提供擔保而面臨的風險降至最低。

基於以上觀點，董事認為於出售事項完成後提供擔保條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項主要交易，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。

由於有關提供擔保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%，在出售事項完成後，提供擔保事項將構成對第三方的財務資助，並構成上市規則第 14 章項下本公司的一項主要交易，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。

根據上市規則第 14.44 條，本公司將就出售事項及提供擔保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 414,665,566 股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約 50.94%）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及提供擔保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及提供擔保事項，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 2025 年 2 月 21 日或之前寄發一份載有（其中包括）(i)出售事項的詳情；(ii)提供擔保事項的詳情；及(iii)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」	董事會；
「英屬維京群島」	英屬維京群島；
「本公司」/「賣方」	粵港灣控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1396）；
「完成」	完成股份轉讓協議項下擬進行的出售事項；
「完成日」	完成之日；
「先決條件」	載於股份轉讓協議的先決條件；
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	根據股份轉讓協議就出售事項的代價；
「董事」	本公司董事；
「出售事項」	賣方根據股份轉讓協議的條款向買方出售目標股權；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「香港」	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	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」	聯交所證券上市規則；
「最後期限日」	簽署股份轉讓協議後的第 210 天；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及臺灣；
「提供擔保」	目標集團向銀行提供的資產抵押；

「買方」	Guotai Cinda Investment Management Ltd.，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事資產管理業務。於本公告日期其最終實益擁有人為趙川先生（一名中國居民兼商人）。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均為獨立第三方；
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份轉讓協議」	買方和本公司（作為賣方）於 2025 年 1 月 28 日就出售事項簽訂的協議；
「股東」	股份持有人；
「股份」	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	卓盈有限公司(Zhuo Ying Limited)，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，為本公司直接全資附屬公司；
「目標集團」	於本公告日期，目標公司及其附屬公司；
「目標股權」	目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權；
“%”	百分比。

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，2025 年 1 月 28 日

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。

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、何飛先生及魏海燕女士；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。