

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)

### 須予披露交易 增資收購東莞市城市更新項目

#### 增資收購

董事會欣然宣佈，於2021年2月1日(交易時段結束後)，毅德順和(本公司間接全資附屬公司)與目標公司訂立增資協議，據此，毅德順和同意向目標公司增資人民幣222百萬元以認購目標公司51%的股權。目標公司透過其附屬公司在東莞市虎門鎮運營一個城市更新項目。

增資收購完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，目標集團的財務報表將併入本集團的綜合財務報表。

#### 上市規則的涵義

由於有關增資收購事項的若干適用百分比率(載於上市規則第14.07條)高於5%但均低於25%，故增資收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的通知和公告的規定。

## 緒言

茲提述本公司於2020年9月16日發佈的有關位於東莞市虎門鎮的潛在城市更新項目的公告。

董事會欣然宣佈，於2021年2月1日(交易時段結束後)，毅德順和(本公司間接全資附屬公司)與目標公司訂立增資協議，據此，毅德順和同意向目標公司增資人民幣222百萬元以認購目標公司51%的股權，其中，約人民幣104百萬元計入目標公司的資本金，剩餘金額計入目標公司的資本公積。

於本公告日期及增資收購完成前，目標公司註冊資本為人民幣100百萬元，由興通物業持有100%股權。緊隨增資收購完成後，目標公司註冊資本將增加至約人民幣204百萬元，毅德順和和興通物業將分別持有目標公司51%及49%的股權(擴股後)。增資收購完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，目標集團的財務報表將併入本集團的綜合財務報表。

## 增資協議

增資協議主要條款載列如下：

日期	:	2021年2月1日
訂約方	:	(i) 毅德順和(本公司間接全資附屬公司)；及 (ii) 目標公司
代價	:	增資協議的代價為人民幣222百萬元，將動用本集團的內部資源支付
增資收購完成後 毅德順和持有的 股權比例	:	目標公司51%股權(擴股後)
完成	:	增資收購預期於2021年2月28日或之前完成

## 虎門項目詳情

目標公司透過其附屬公司在東莞市虎門鎮運營虎門項目，是一個位於東莞市虎門鎮大寧東片區與長安交界處，虎門鎮村頭社區的城市更新項目。東莞市自然資源局已對虎門項目出具最終批復。虎門項目地塊用地性質為居住用地，佔地面積約30,000平方米，總建築面積約124,000平方米。虎門項目旨在成為東莞市虎門鎮有影響力的品牌智創品質生活小區。

## 代價依據

增資協議代價經增資協議各方公平磋商後釐定，按正常商業條款訂立，參考了(i)獨立估值師編制的目標公司51%股權於2020年12月31日的估值結果，約人民幣222.2百萬元及(ii)目標集團的開發前景及將為本集團帶來的經濟利益，詳見下文「進行增資收購事項的理由及裨益」一段。

## 目標集團的財務數據

基於目標集團的未經審核管理賬目，下表載列目標集團2019年度及2020年度未經審核綜合財務信息：

	截至12月31日	
	2019	2020
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	1,634	136
除稅前／後(虧損)	(5,711)	(10,219)

基於目標集團的未經審核管理賬目，目標集團於2020年12月31日的未經審核綜合淨負債約為人民幣73,583,000元。

## 進行增資收購事項的理由及裨益

近期，本公司已升級其業務策略，涉及發展大灣區的城市更新項目。虎門項目位於廣東省東莞市，為大灣區的一部分，董事會相信通過增資收購目標公司進而獲取虎門項目將成為本集團立足大灣區的另一個里程碑，標誌著本集團在聚焦大灣區的戰略上又踏出了堅實的一步。

董事會認為，增資收購事項可提升本集團的現有業務，開發優質及具吸引力的城市更新項目。預期本集團將從虎門項目中受益，發揮其實力，把握市場機遇並增強其在中國房地產市場的競爭力。

考慮到增資收購事項對公司的裨益，董事認為，增資協議的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

## 訂約各方的一般數據

### (I) 毅德順和

毅德順和為一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### (II) 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責任公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司由興通物業全資擁有。目標公司的附屬公司主要從事房地產開發。就董事在作出一切合理查詢後所知，目標公司於本公告日期及增資收購完成前為獨立第三方。

目標集團擁有虎門項目，是一個東莞市虎門鎮的城市更新項目。

### (III) 本集團

本集團為「新生態產城服務商」，計劃以「產業引領」為發展理念，積極整合科創、文旅、商貿、康養、教育及醫療等多元化產業資源，形成「城市更新、產業園區、特色小鎮、居住小區、商業服務」五大業務模式，以「產業、小區、商業」三大運營服務平台作為保障，構建本集團獨具特色的「1+5+3」新生態產城服務體系。

## (IV) 興通物業

興通物業為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股。就董事在作出一切合理查詢後所知，興通物業及其最終實益擁有人獨立第三方。

## 上市規則的涵義

由於有關增資收購事項的若干適用百分比率(載於上市規則第14.07條)高於5%但均低於25%，故增資收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的通知和公告的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「增資協議」	毅德順和與目標公司就增資收購事項於2021年2月1日訂立的增資協議
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1396)
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「虎門項目」	位於東莞市虎門鎮大寧東片區與長安交界處的城市更新項目
「毅德順和」	深圳毅德順和投資發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	中國的法定貨幣人民幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「增資收購」	毅德順和根據增資協議，以人民幣222百萬元的代價向目標公司增資，認購目標公司約人民幣104百萬元資本金(相當於目標公司51%的股權)
「目標公司」	東莞鉞禾實業投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期由興通物業全資擁有
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「興通物業」	東莞興通物業投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由鄧群英和黃少輝最終控制
「%」	百分比

承董事會命  
**粵港灣控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**王再興**

香港，2021年2月1日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生、曾雲樞先生、蔡鴻文先生、楊三明先生及王德文先生；本公司獨立非執行董事為林智遠先生及岳崢先生。