

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 收購東莞市城市更新項目

收購

董事會欣然宣佈，於2020年11月11日(交易時段結束後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售銷售權益(佔目標公司的100%股權)，代價為人民幣110,347,400元。目標公司擁有項目公司51%的股權，而項目公司持有目標土地。

收購事項完成後，目標公司和項目公司將成為本公司的附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

目標土地

項目公司持有的目標土地屬於東莞市「三舊」改造計劃的一部分，其原土地性質為工業用地，根據東莞市自然資源局出具的《東莞市建設用地規劃條件》，目標土地的土地性質已變更為住宅和商業用途。目標土地更新改造方案已獲東莞市自然資源局批准，且項目公司已被確定為該等更新改造項目的實施主體。

上市規則的涵義

就董事在作出一切合理查詢後所知，先前交易賣方(詳情披露在先前公告中)和賣方由同一個最終實益擁有人控制，且先前交易和收購事項性質類似或屬彼此相關者，因此根據上市規則第14.22條，收購事項和先前交易須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就先前交易和收購事項(經合併計算)而言，上市規則第14.07條所載之最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項經與先前交易合併後，構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及披露規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年11月11日(交易時段結束後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售目標公司銷售權益(佔目標公司的100%股權)，代價為人民幣110,347,400元。目標公司擁有項目公司51%的股權，而項目公司持有目標土地。

買賣協議主要條款載列如下：

- 日期** : 2020年11月11日
- 訂約方** : (i) 買方(本公司間接全資附屬公司)；及
(ii) 賣方
- 將收購的標的資產** : 買方同意收購，而賣方同意出售目標公司銷售權益(佔目標公司100%股權)。目標公司擁有項目公司51%的股權，而項目公司持有目標土地
- 代價** : 收購事項的代價為人民幣110,347,400元，將動用本集團的內部資源支付
- 完成** : 收購事項預期於2020年11月30日或之前完成

代價依據

收購事項的代價經買方及賣方公平磋商後釐定，按正常商業條款訂立，參考(不限於)(i)目標集團截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務報表；(ii)東莞市可比地塊現行市價；及(iii)收購事項將為本集團帶來的利益，詳見下文「進行收購事項的理由及裨益」一段。

目標土地的詳情

項目公司持有目標土地，位於中國東莞市塘廈鎮環市北口20號。目標土地原土地性質為工業用地。根據東莞市自然資源局出具的《東莞市建設用地規劃條件》，目標土地的土地性質已變更為住宅和商業用途，土地面積約為26,000平方米，總建築面積約為93,400平方米。目標土地屬於東莞市「三舊」改造計劃的一部分，其更新改造方案已獲東莞市自然資源局批准。項目公司已被確定為該更新改造項目的實施主體。

訂約各方的一般資料

(I) 買方

買方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資管理。

(II) 賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。賣方的最終實益擁有人是葉惠全及余丹雲。就董事在作出一切合理查詢後所知，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(III) 目標公司

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，賣方擁有目標公司100%的股權。

(IV) 項目公司

項目公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，項目公司由目標公司擁有51%的股權及獨立第三方東莞市招華置業有限公司擁有49%的股權。項目公司持有目標土地。

收購事項完成後，買方將持有目標公司的100%股權，而目標公司和項目公司將成為本公司附屬公司，其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

(V) 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、居住社區、商業服務」五大業務模式，以「產業、社區、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。

目標集團的財務資料

基於目標公司和項目公司根據中國公認會計原則編製的未經審核管理的帳目，下表載列目標集團未經審核綜合財務信息：

	資產淨值 於2020年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	除稅前及除稅後(虧損)	
		截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
目標集團	29,229	(4,789)	(5,376)

進行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。目標土地位於東莞市，為大灣區的一部分，而重新發展目標土地將成為本集團立足大灣區的另一個里程碑。

董事會認為，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，並為集團快速帶來銷售收入及現金流。預期本集團將從收購事項中受益，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。

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

上市規則的涵義

就董事在作出一切合理查詢後所知，先前交易賣方(詳情披露在先前公告中)和賣方由同一個最終實益擁有人控制，且先前交易和收購事項性質類似或屬彼此相關者，因此根據上市規則第14.22條，收購事項和先前交易須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就先前交易和收購事項(經合併計算)而言，上市規則第14.07條所載之最高適用百分比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項經與先前交易合併後，構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及披露規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」或「收購」	收購銷售權益
「董事會」	董事會
「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
「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
「項目公司」	東莞市大江房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「先前公告」	本公司於2020年10月23日發佈的有關先前交易的公告
「先前交易」	先前公告所載關於收購東莞市城市更新項目的收購事項
「先前交易的賣方」	先前公告所述的先前交易的賣方
「買方」	深圳市景威投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	買方與賣方就收購事項於2020年11月11日訂立的買賣協議
「銷售權益」	目標公司的100%股權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	東莞市盈惠眾投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，目標公司由賣方擁有100%股權
「目標集團」	目標公司及項目公司

「目標土地」	位於中國東莞市塘廈鎮環市北路20號的土地
「賣方」	東莞市柏悅房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	百分比

承董事會命
粵港灣控股有限公司
王再興
主席兼執行董事

香港，2020年11月11日

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