

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)

深圳城市更新項目的潛在收購； 及 東莞虎門項目的進展

就潛在收購事項訂立諒解備忘錄

粵港灣控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，於2020年9月16日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司與潛在賣方(定義見下文)訂立具法律約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，訂約雙方同意真誠協商就潛在收購事項(定義見下文)訂立正式協議。諒解備忘錄的主要條款概述如下：

- 訂約方：
- (i) 中寶港灣置地有限公司，為本公司全資附屬公司(「潛在買方」)；與
 - (ii) 深圳市嘉信福實業集團有限公司、深圳市新立鴻投資有限公司及周正先生(統稱「潛在賣方」)

目標公司及
目標項目： 深圳市中鴻信房地產開發有限公司(「目標公司」)

於本公告日期，目標公司為於中華人民共和國（「**中國**」）註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發和管理、房地產經紀、顧問及投資。

按照潛在賣方提供的資料，目標公司現時控制和跟進位於深圳市鹽田區沙頭角街道北部的山泉小區城市更新單元項目（「**目標項目**」或「**鹽田項目**」）。據深圳市鹽田區政府公告的《2018年深圳市城市更新單元計劃鹽田區第三批計劃》，擬作重新發展的土地面積約15,600平方米，擬更新方向為居住和商業功能，其中不少於約3,370平方米的土地擬作城市基礎設施、公共服務設施或其他公共利益用途。目標項目位於在建地鐵8號線沙頭角站500米範圍內。

標的事宜及代價： 受進一步協商和正式協議所載的條款及條件所限，潛在買方擬購入，而潛在賣方擬出售目標公司的全部已發行股本（「**潛在收購事項**」），總代價約為人民幣58百萬元。

誠意金： 潛在買方及潛在賣方於簽署諒解備忘錄後將開立共同控制的銀行戶口。潛在買方須於戶口開立後三個工作天內將誠意金人民幣5百萬元（「**誠意金**」）存入該戶口。

排他條款和盡職審查： 自諒解備忘錄日期起至2020年9月30日止期間（「**排他期間**」），潛在賣方不得就潛在收購事項或任何可能出售目標公司的任何股權、資產或業務與任何其他方簽署任何協議。如潛在賣方違反上述排他條款，潛在賣方須向潛在買方支付雙倍誠意金之金額的違約金。

潛在買方將於排他期間就潛在收購事項進行盡職審查。在潛在買方滿意盡職審查的結果後，潛在買方與潛在賣方同意就落實潛在收購事項的詳細條款和條件進行磋商，並簽立正式股份轉讓協議。

諒解備忘錄終止： 如於2020年9月30日前訂約各方未能就潛在收購事項取得共識，或無法簽立任何正式股份轉讓協議，諒解備忘錄將自動終止。如諒解備忘錄自動終止或潛在買方單方面終止諒解備忘錄，潛在賣方須將誠意金退還潛在買方。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，潛在賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))且與本公司及其關連人士並無關連的第三方。由於潛在收購事項涉及上市規則第14.07條項下的所有適用百分比率均低於5%，故潛在收購事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公布交易。

進行潛在收購事項的理由及裨益

本集團近期基於戰略升級進行了公司更名，新名稱寓意著本集團立足於大灣區，形成「1+3+N」的戰略布局：以大灣區為總部基地和戰略價值高地，重點深耕大灣區輻射的「贛湘桂」三大區域，並精選發展環渤海、長三角區域、中部區域、西部區域和山東區域的潛力城市。

目標公司及目標項目位於大灣區的深圳市，並提供了城市更新項目的發展機會，符合本公司著力在大灣區發掘城市更新項目的最新業務戰略。基於上文所述，董事會認為，潛在收購事項(如落實)符合本公司及股東的整體利益。

東莞虎門項目的進展

本公司於2020年第二季度起就潛在東莞虎門項目的城市更新展開一系列工作。潛在東莞虎門項目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(「虎門項目」)。目前虎門項目已經取得東莞市城鄉規劃局出具的《東莞市建設用地規劃條件》，該項目的用地性質為居住用地，可開發用地面積約3萬平方米。目前虎門項目的城市更新方案已經提交給東莞市自然資源局審批，預計2020年11月可獲得最終批准，並預計2020年12月可簽署《土地出讓合同》，完成該項目的確權。虎門項目預計容積率2.76，計容建築面積約8萬平方米，總建築面積約12萬平方米，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社區。

虎門項目(如落實)及鹽田項目(如落實)的發展是本集團在大灣區發展城市更新項目的重大里程碑，標誌著本集團在戰略聚焦大灣區的道路邁出了堅實的一步。

本集團致力保持其增長動力，對新業務戰略導向下的未來業務發展保有信心。本集團預計2020年全年合約銷售較2019年將增長約30%至40%，並將會確認收入約人民幣30億元；亦預計，本集團2021年至2022年的全年合約銷售將按複合年增長率約70-80%增長。

上文披露的數據為本公司管理層的初步估算，可能有別於本公司將刊發的經審核綜合財務報表的數字。上述數據不擬亦不應構成任何投資意見。股東及本公司有意投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

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，2020年9月16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。