

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

收購目標公司的股權

董事會欣然宣佈，於2020年10月23日(交易時段結束後)，本公司透過其間接全資附屬公司已訂立買賣協議，詳情如下：

- (1) 大湖買方(本公司間接全資附屬公司)與大湖賣方訂立大湖房地產開發買賣協議，據此大湖買方同意收購，而大湖賣方同意出售大湖房地產開發銷售權益(佔大湖房地產開發的51%股權)，代價為人民幣70,543,037元。大湖房地產開發持有大湖目標土地。
- (2) 華海買方(本公司間接全資附屬公司)與華海賣方訂立華海實業買賣協議，據此華海買方同意收購，而華海賣方同意出售華海實業銷售權益(佔華海實業的51%股權)，代價為人民幣153,310,027元。華海實業持有華海目標土地。

收購事項完成後，大湖房地產開發及華海實業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

目標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》，大湖目標土地的土地性質已變更為住宅用途，華海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，且目標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

由於大湖賣方及華海賣方由同一個最終實益擁有人控制，根據上市規則第14.22條，收購事項須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就收購事項(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10月23日(交易時段結束後)，大湖買方(本公司間接全資附屬公司)與大湖賣方訂立大湖房地產開發買賣協議，據此大湖買方同意收購，而大湖賣方同意出售大湖房地產開發銷售權益(佔大湖房地產開發的51%股權)，代價為人民幣70,543,037元。

同日(交易時段結束後)，華海買方(本公司間接全資附屬公司)與華海賣方訂立華海實業買賣協議，據此華海買方同意收購，而華海賣方同意出售華海實業銷售權益(佔華海實業的51%股權)，代價為人民幣153,310,027元。

買賣協議的主要條款

(I) 大湖房地產開發買賣協議

大湖房地產開發買賣協議的主要條款載列如下：

日期 : 2020年10月23日

訂約方 : (i) 大湖買方(本公司間接全資附屬公司)；及
(ii) 大湖賣方

就董事在作出一切合理查詢後所知，大湖賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將收購的標的資產 : 大湖買方同意收購，而大湖賣方同意出售大湖房地產開發銷售權益(佔大湖房地產開發的51%股權)

代價 : 收購大湖房地產開發銷售權益的代價為人民幣70,543,037元，將動用本集團的內部資源支付

完成 : 大湖房地產開發銷售權益的收購事項預期於2020年10月31日或之前完成

收購大湖房地產開發銷售權益的代價經大湖買方及大湖賣方公平磋商後釐定，按正常商業條款訂立，參考(不限於)(i)大湖房地產開發截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務報表；(ii)可比地塊現行市價；及(iii)預期收購事項將為本集團帶來的經濟利益，詳見下文「進行收購事項的理由及裨益」一段。

(II) 華海實業買賣協議

華海實業買賣協議的主要條款載列如下：

- 日期** : 2020年10月23日
- 訂約方** : (i) 華海買方(本公司間接全資附屬公司)；及
(ii) 華海賣方

就董事在作出一切合理查詢後所知，華海賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 將收購的標的資產** : 華海買方同意收購，而華海賣方同意出售華海實業銷售權益(佔華海實業的51%股權)
- 代價** : 收購華海實業銷售權益的代價為人民幣153,310,027元，將動用本集團的內部資源支付
- 完成** : 華海實業銷售權益的收購事項預期於2020年10月31日或之前完成

收購華海實業銷售權益的代價經華海買方及華海賣方公平磋商後釐定，按正常商業條款訂立，參考(不限於)(i)華海實業截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務報表；(ii)可比地塊的現行市價；及(iii)預期收購事項將為本集團帶來的經濟利益，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

(I) 大湖目標土地

大湖房地產開發持有大湖目標土地，位於東莞市塘廈鎮四村社區地塊。大湖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》，大湖目標土地的土地性質已變更為居住用地，土地面積約為19,000平方米，總建築面積約為64,000平方米。大湖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。大湖房地產開發已被確定為該更新改造項目的實施主體。

(II) 華海目標土地

華海實業持有華海目標土地，位於東莞市塘廈鎮塘廈社區，138工業區原鴻達電子廠舊改地塊。華海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》，華海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15,300平方米，總建築面積約為62,000平方米。華海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。華海實業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) 大湖買方

大湖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) 大湖賣方

大湖賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資管理。大湖賣方及華海賣方擁有相同的最終實益擁有人，即葉惠全及余丹雲。

(III) 大湖房地產開發

大湖房地產開發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，大湖房地產開發分別由大湖賣方及獨立第三方東莞市大湖置業有限公司擁有51%及49%。大湖房地產開發持有大湖目標土地。

完成收購大湖房地產開發銷售權益後，大湖買方將持有大湖房地產開發的51%股權，而大湖房地產開發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。

(IV) 華海買方

華海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。

(V) 華海賣方

華海賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資管理。華海賣方及大湖賣方擁有相同的最終實益擁有人，即葉惠全及余丹雲。

(VI) 華海實業

華海實業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，華海實業分別由華海賣方及獨立第三方東莞市莞文置業有限公司持有51%及49%。華海實業持有華海目標土地。

完成收購華海實業銷售權益後，華海買方將持有華海實業的51%股權，而華海實業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。

(VII) 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。

目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至2018年及2019年12月31日止年度的未經審核財務資料，乃基於目標公司根據中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目：

(I) 大湖房地產開發

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	-	-
除稅前及除稅後(虧損)	(2,152)	(2,492)

基於大湖房地產開發的未經審核管理賬目，大湖房地產開發於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣21,129,000元。

(II) 華海實業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	-	-
除稅前(虧損)/利潤	2,436	(93)
除稅後(虧損)/利潤	1,827	(93)

基於華海實業的未經審核管理賬目，華海實業於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣7,663,000元。

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。

鑒於上文所述，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

由於大湖賣方及華海賣方由同一個最終實益擁有人控制，根據上市規則第14.22條，收購事項須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就收購事項(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」	指	收購大湖房地產開發銷售權益及華海實業銷售權益
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1396)
「大湖房地產開發」	指	東莞市大湖房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「大湖房地產開發買賣協議」	指	大湖買方與大湖賣方就收購大湖房地產開發銷售權益於2020年10月23日訂立的買賣協議
「大湖房地產開發銷售權益」	指	大湖房地產開發的51%股權
「大湖買方」	指	深圳市毅德毅順投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大湖目標土地」	指	東莞市塘廈鎮四村社區地塊
「大湖賣方」	指	東莞達慧投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司。截至本公告日期，大湖賣方擁有大湖房地產開發的51%股權
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「華海實業」	指	東莞市華海實業投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司

「華海實業買賣協議」	指	華海買方與華海賣方就收購華海實業權益於2020年10月23日訂立的買賣協議
「華海實業銷售權益」	指	華海實業的51%股權
「華海買方」	指	深圳市中寶港灣控股有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「華海目標土地」	指	東莞市塘廈鎮塘廈社區，138工業區原鴻達電子廠舊改地塊
「華海賣方」	指	東莞市泰嘉投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司。截至本公告日期，華海賣方擁有華海實業的51%股權
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自的聯繫人的董事、行政總裁、主要股東並無關連的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	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」	指	中國的法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	大湖房地產開發買賣協議及華海實業買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	大湖房地產開發及華海實業
「目標土地」	指	大湖目標土地及華海目標土地
「%」	指	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，2020年10月23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。