

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 收購貴州省目標項目

收購

董事會欣然宣佈，於2020年11月30日(交易時段結束後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售目標股權(佔目標公司的85%股權)，代價為港幣188,267,000元(相當於人民幣約160,000,000元)。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，目標集團的財務業績將併入本集團的綜合財務報表。目標集團正在中國貴州省開發兩個項目。

上市規則的涵義

由於有關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

董事會欣然宣佈，於2020年11月30日(交易時段結束後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售目標股權(佔目標公司的85%股權)，代價為港幣188,267,000元。(相當於人民幣約160,000,000元)。目標集團正在中國貴州省開發兩個項目。

買賣協議主要條款載列如下：

日期	:	2020年11月30日
訂約方	:	(i) 買方(本公司全資附屬公司);及 (ii) 賣方
將收購的目標資產	:	買方同意收購，而賣方同意出售目標股權(佔目標公司85%股權)
代價	:	收購的代價為港幣188,267,000元(相當於人民幣約160,000,000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12月31日或之前完成

收購代價依據

收購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)獨立估值師編制的目標股權於2020年8月31日的估值結果，約人民幣173,183,400元；及(iii)預期收購事項將為本集團帶來的利益及發展前景，詳見下文「進行收購事項的理由及裨益」一段。

訂約各方的一般數據

(I) 買方

買方為一家根據英屬維爾京群島法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

(II) 賣方

賣方為一家根據英屬維爾京群島法律成立的有限公司，主要從事投資控股。就董事在作出一切合理查詢後所知，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(III) 目標公司及目標集團

目標公司為一家根據英屬維爾京群島法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司的附屬公司主要從事房地產開發業務。

目標集團正在中國貴州省開發兩個項目，即習水項目及仁懷項目。習水項目位於貴州省習水縣杉王街道環北大道旁，是一個正在開發中的住宅項目，佔地面積約48,000平方米，總建築面積約190,000平方米(其中可售面積約為140,000平方米)。仁懷項目位於貴州省仁懷市鹽津街道城南社區，是一個正在開發中的住宅和商業項目，佔地面積約為72,000平方米，總建築面積約為320,000平方米(其中可售面積約為250,000平方米)。

(IV) 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。

目標集團的財務數據

基於目標集團的未經審核管理帳目，下表載列目標集團2018及2019年度未經審核綜合財務信息：

	截至當年12月31日	
	2018	2019
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	-	-
除稅前及除稅後(虧損)	(4,879)	(17,572)

基於目標集團的未經審核帳目，目標集團於2020年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣225,685,000元。

進行收購事項的理由及裨益

目標項目位於貴州省本地銷售需求旺盛的地方，收購完成及目標項目開發完成後，目標項目物業的出售將快速為本集團帶來銷售收入和現金流量，改善並提升本集團的財務業績。收購事項可提升本集團現有的住宅項目開發業務，並進一步將業務擴展到貴州省。預期本集團將從收購中受益，發揮其實力，把握市場機遇，增強其在中國房地產市場的競爭力。董事會認為，收購事項是與本集團的業務增長一致的發展良機。

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

由於有關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：

「收購事項」或「收購」	收購目標股權
「董事會」	董事會
「BVI」	英屬維爾京群島
「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)
「代價」	買方根據買賣協定應付賣方的收購代價為港幣188,267,000元(相當於人民幣約160,000,000元)
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港的法定貨幣港幣
「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
「仁懷項目」	位於貴州省仁懷市的住宅及商業項目
「習水項目」	位於貴州省習水縣的住宅項目

「買方」	Well Harmony Enterprises Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，是本公司的全資附屬公司
「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30日訂立的買賣協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Best Ease Global Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「目標股權」	目標公司的85%股權
「目標項目」	習水項目及仁懷項目
「賣方」	Amber City Group Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為陳軍餘
「%」	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30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趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生。