

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。本公告並不構成在美國購買或認購證券的任何要約或招攬或其一部份。證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或於美國任何州或其他司法權區的任何證券監管機構登記。證券根據證券法S規例於美國以外地區發售及出售，而除非根據證券法登記或獲豁免登記，否則不得在美國提呈或出售。概不會於美國或有關提呈發售受限制或禁止的任何其他司法權區進行公開發售。於美國公開發售的任何證券將以招股章程形式進行，有關招股章程可向本公司索取，並將載有關於本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司無意於美國登記任何部分提呈發售。

## 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)

#### (1) 尚未償還的14.00%2021年到期的優先票據 (ISIN:XS2084960009 / 通用編號：208496000)的交換要約；及 (2) 建議發行新優先票據

於2021年9月23日，本公司就美國境外非美籍人士持有的現有票據開展交換要約。交換要約乃按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈。

本公司已授權海通國際、國泰君安國際及波多馬克投資有限公司為交換要約的交易經理。本公司亦已授權D.F. King擔任資料及交換代理。有關交換要約條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

本公司正同時進行另外一項發售，以發行及出售額外的新票據。同時發行新票據能否完成視乎市況而定。倘實行同時發行新票據，本公司將會使用同時發行新票據的所得現金款項淨額以為現有票據及將於一年內到期的其他現有中長期境外債務進行再融資。

本公司將向新交所申請批准新票據於新交所上市及報價。新票據原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。新票據概無且將不會於香港尋求上市。

股東、現有票據合資格持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同時發行新票據須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同時發行新票據的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同時發行新票據的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約及同時發行新票據的若干先決條件。由於交換要約及同時發行新票據可能會亦可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

重要提示—交換要約僅適用於屬非美籍人士(S規例的定義範圍內)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士之利益或代表其行事之人士及身處美國之人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

## (1) 交換要約

### 緒言

本公司提出按照交換要約備忘錄所載的條款及條件交換由合資格持有人所持有的任何及所有未償還現有票據，並於下文「交換要約的條款概要」一節概述。

交換要約受交換要約備忘錄所載的若干條件所限制，包括由本公司作出使交換要約生效符合其最佳利益的明確認定。

儘管本公告有任何相反的規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可決定延期、撤回或終止交換要約，並修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

進行交換要約的同時，本公司正同時進行另外一項發售，以發行及出售額外的新票據。倘實行同時發行新票據，本公司將同時發行新票據所得現金款項淨額用於為現有票據及將於一年內到期的其他現有中長期境外債務進行再融資。海通國際、國泰君安國際及波多馬克投資有限公司正擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

交換要約並非在美國提出，交換要約備忘錄亦不會在美國派發或向美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益進行。交換要約備忘錄並非在美國或向任何美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益或在提呈出售該等證券(包括新票據及其任何擔保)要約屬非法的任何其他司法權區作出的證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國要約、出售或交付。新票據及相關擔保概無且不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區的證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美籍人士或以其名義或為其利益進行要約、出售或交付。

### **交換要約的條款概要**

就交換要約備忘錄所載列的條款並在其條件規限下，本公司正提出要約，以交換代價(定義見下文)交換任何及所有未償還現有票據。

於交換要約有效地獲接納且交換的現有票據合資格持有人將自結算日及包括結算日豁免任何及所有有關現有票據的權利(收取適用交換代價的相關部分的權利除外)，並將解除及撤銷有關持有人於現時或將來可能因該等現有票據(包括其任何及所有應計但未支付的利息)而對本公司產生或相關的任何及所有申索。

根據交換要約接納的現有票據將於結算日交換及其後將被註銷。

### 交換代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納交換的未償還現有票據每1,000美元的本金額而言，現有票據的合資格持有人將收取下列代價(「**交換代價**」)：

- (A) 新票據本金總額1,000美元；
- (B) 現有票據每1,000美元的本金額獲21.80美元，反映倘根據規管該等現有票據的契約，每1,000美元獲22.36美元的到期贖回溢價於結算日的折現值；
- (C) 應計利息；及
- (D) 在向任何合資格持有人發行任何新票據最低本金額須為200,000美元及其後每1,000美元的完整倍數的規定下，倘該合資格持有人有權收取本金額並非1,000美元的完整倍數的任何新票據，代替新票據零碎金額的現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)相等於並無發行的新票據本金額(新票據金額經向下調整至最接近的1,000美元的倍數)。

### 年期及利率

本公司預期將於2021年9月27日或前後公佈新票據的最低收益。新票據的年期將為兩年。新票據的最終利率預期將於同時發行新票據定價時釐定。

### 簡要時間表

下文概述交換要約的預計時間表。務請注意交換要約的屆滿日期、結付新票據以及下文所列其他事件可能較下文所示時間提前或推遲。

本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出任何延期及有權於屆滿前隨時終止交換要約而變更。除另有指明外，下列時間均指倫敦時間。

日期	事件
2021年9月23日	開始交換要約，經聯交所網站及交換網站以及透過Euroclear或Clearstream(倘適用)公佈。
	將交換要約備忘錄提供給現有票據的合資格持有人(為美國境外的非美籍人士)。
2021年9月27日 或前後	公佈新票據的最低收益率。
2021年10月4日 (倫敦時間下午四時正)	交換屆滿期限，為有效提交現有票據的現有票據合資格持有人有權收取相關交換代價的最後日期及時間，此為現有票據的合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間。
於交換屆滿期限後在 切實可行情況下盡快	公佈(i)於交換屆滿期限之前所收取的提交交換金額及將向合資格持有人發行以交換有效提交、接納及交換的現有票據的新票據的最終本金總額；(ii)釐定新票據的最終利率；及(iii)同時發行新票據(如有)的定價。
2021年10月12日 或前後	結付新票據、向已有效提交現有票據並獲接納交換的合資格持有人交付交換代價。
2021年10月13日 或前後	新票據於新交所上市。

## 提交現有票據的程序

**重要提示**—交換要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士的利益或代表其行事的人士及身處美國的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

合資格持有人必須根據交換要約備忘錄所載的程序，於交換屆滿期限前有效提交其現有票據以根據交換要約進行交換，以參與交換要約。

各現有票據的實益擁有人代表必須另行遞交指示。

提交以進行交換的現有票據僅能按最低本金額200,000美元提交，其後按1,000美元的完整倍數遞增。向任何合資格持有人發行的新票據本金總額將為最低本金額200,000美元，其後按1,000美元的完整倍數遞增；前提是倘合資格持有人選擇只將其部分現有票據交換為新票據，保留的現有票據的本金額最低必須為200,000美元。

合資格持有人有責任確保彼等的指示將令彼等有權收到的新票據至少等於最低本金金額200,000美元。導致新票據本金額低於200,000美元的指示將會受拒。

與交換要約有關的指示為不可撤回，惟根據適用法律的規定撤回則除外。

## 交換要約的條件

本公司就實行交換要約的責任須待下列條件達成後，方可作實：

- 自交換要約備忘錄日期至結算日，市場上並無發生重大不利變動；
- 本公司明確認定，接納交換、支付交換代價及進行擬進行的交易符合本公司最佳利益；及

- 交換要約備忘錄所載的其他條件達成。

在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可終止或撤銷交換要約。本公司亦可不時延長交換要約直至條件達成或獲豁免。

### **所得款項用途**

本公司並不會從交換要約取得任何現金款項。就交換要約而言交換的任何現有票據將被註銷。

### **交換要約的目的**

本公司擬為現有票據進行再融資並改善其債務結構，使本公司延展其債務到期狀況、發展更為穩定、強化其資產負債表及提升現金流管理。

## **(2) 同時發行新票據**

### **緒言**

本公司正同時進行另外一項發售，以發行及出售額外的新票據。同時發行新票據能否完成視乎市況而定。就同時發行新票據而言，海通國際、國泰君安國際及波多馬克投資有限公司正擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

倘實行同時發行新票據，本公司將會使用同時發行新票據的所得現金款項淨額以為現有票據及將於一年內到期的其他現有中長期境外債務進行再融資。

發行後，同時發行新票據中售出的任何額外新票據將具有相同條款，並與交換要約所發行的相應新票據組成單一系列。

預期於同時發行新票據定價後將在切實可行情況下盡快公佈同時發行新票據的定價條款，或倘本公司決定不進行同時發行新票據(或其中任何部分)，將於作出有關決定後在切實可行情況下盡快公佈相關決定。同時發行新票據預期於交換屆滿期限後在切實可行情況下盡快定價。然而，不能保證同時發行新票據一定會定價。倘並無就任何或全部額外新票據實行

同時發行新票據，該等新票據的最終利率將於確認有關該等額外新票據的同時發行新票據將不會完成後在切實可行情況下盡快公佈。新票據的其他相關詳情亦將會連同最終利率一併確認。

## 新票據上市

本公司將向新交所申請批准新票據於新交所上市及報價。新票據原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。新票據概無且將不會於香港尋求上市。

## 進一步詳情

有關交換要約條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

D.F. King已獲委任為資料及交換代理。D.F. King的聯絡資料如下。倫敦：+44 20 7920 9700；香港：+852 3953 7231；電郵地址：youngo@dfkingltd.com。

交換要約備忘錄將會透過交換網站：<https://sites.dfkingltd.com/youngo>，以電子方式派發給合資格持有人。如欲索取交換要約備忘錄額外副本，應依循上述聯絡方法，向D.F. King提出。

## 一般資料

本公告並非於美國或其他地方提呈購買證券的要約，並非購買證券的要約邀請，亦非出售證券的要約或出售證券的要約邀請。概無本公司或其任何附屬公司的證券正在或將根據美國證券法或美國任何州的證券法進行登記，且該等證券亦不得於美國提呈發售或出售，除根據美國證券法和任何適用州或當地證券法的登記規定獲豁免或不受該等登記規限的交易外。證券目前或日後均不會於美國或任何其他司法權區公開發售。由於閣下根據S規例屬美國境外的非美籍人士，故此向閣下提供本公告。本通訊所載內容於提呈發售或出售證券屬違法的任何司法權區概不構成出售證券的要約或購買證券的要約邀請。



於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告的人士須自行瞭解並遵守有關限制。本公告中的前瞻性陳述(包括(其中包括)與交換要約有關的陳述)是基於現時預期，並非對未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受眾多因素(包括市場及現有票據及／或新票據價格的變化、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變化、房地產行業變化及資本市場整體變化)的影響，實際事件及結果可能與本公告中的說明存在很大差別。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以交換根據交換要約有效提交及接納以進行交換的現有票據。

於若干司法權區派發交換要約備忘錄受法律所限制。獲得交換要約備忘錄的人士須自行瞭解並遵守有關限制。交換要約備忘錄在有關要約或邀請未經授權的任何司法權區，或作出有關要約或邀請的人士並不符合資格的任何司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，不構成亦不得用作為任何人士購買現有票據或新票據的要約或出售現有票據的邀請。本公司對任何人士違反適用於任何司法權區的限制並不承擔任何責任。

概不保證交換要約將告完成，且本公司保留權利，在任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換要約，及修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

**股東、現有票據合資格持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同時發行新票據須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同時發行新票據的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同時發行新票據的權利(不論是否附有條件)。**

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約及同時發行新票據的若干先決條件。由於交換要約及同時發行新票據可能會亦可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所外，下列詞彙具有以下涵義：

「應計利息」	指	有效提交並獲接納作交換的現有票據的應計及未付利息，直至但不包括結算日，將以現金方式支付
「額外新票據」	指	本公司將根據同時發行新票據發行的新票據
「董事會」	指	董事會
「結算系統」	指	Euroclear及／或Clearstream（兩者或其一）
「本公司」	指	粵港灣控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「同時發行新票據」	指	本公司同時進行發售，以發行及出售額外新票據
「交易經理」	指	海通國際、國泰君安國際及波多馬克投資有限公司，作為交換要約的交易經理
「董事」	指	本公司董事
「合資格持有人」	指	位於美國境外並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外的非美籍人士(定義見S規例)的利益持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的若干受信人的人士
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV

「交換代價」	指	現有票據的交換代價，詳情載於本公告「交換代價」一節
「交換屆滿期限」	指	2021年10月4日倫敦時間下午四時正(除非經本公司全權決定延長或提早終止)
「交換要約」	指	本公司按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈的要約
「交換要約備忘錄」	指	就交換要約而言的日期為2021年9月23日的交換要約備忘錄
「交換網站」	指	<a href="https://sites.dfkingltd.com/youngo">https://sites.dfkingltd.com/youngo</a> ，乃資料及交換代理就交換要約代存文件而設立的網站
「現有票據」	指	本公司尚未償還的2021年到期293,500,000美元的14.00%優先票據(ISIN:XS2084960009，通用編號：208496000)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「持有人」	指	持有現有票據的一名或多名人士
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「資料及交換代理」	指	D.F. King，乃交換要約的資料及交換代理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新票據」	指	本公司將予發行的於2023年到期的美元計值優先票據，將會根據交換要約，與本公司接納作交換的現有票據進行交換
「波多馬克投資有限公司」	指	波多馬克投資有限公司

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「S規例」	指	美國證券法S規例
「結算日」	指	結算日期，預計為2021年10月12日或前後，除非延長或提早終止交換要約
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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，2021年9月23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、岳崢先生及戴亦一先生。