

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分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，並不構成邀請或招攬收購、購買或認購證券的要約。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。證券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)

有關2026年到期的7.0%優先票據 (ISIN: XS2609459123；通用代碼：260945912) 的同意徵求

於2023年4月28日和9月6日，本公司分別發行了本金總額為413,578,609美元和25,958,911美元的票據，這些票據被合併成一個單一類別。這些票據已在新加坡交易所上市。截至本公告日期，票據本金總額為439,537,520美元。

本公司特此徵求合資格持有人對票據契約的某些建議修訂的同意，以延長到期日並修改利率及利息支付安排，具體內容在發起日期向合資格持有人發送的同議徵求聲明中有詳細描述，該聲明在本公告的「同意徵求—主要建議修訂摘要」部分進行了總結。

除另有界定者外，本公告所用詞彙與同意徵求聲明所界定者具有相同涵義。同意徵求聲明可在同意徵求網站上進行查閱，需進行資格確認和註冊。同意徵求網站鏈接為：<https://deals.is.kroll.com/youngo>。

重要提示—同意徵求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(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得參與同意徵求。

同意徵求

緒言

同意徵求和建議修訂的主要目的是根據同意徵求聲明中規定的條款和條件，修改(i)到期日及相關條款；(ii)利率、利息支付日期和利息支付方式相關條款；以及(iii)票據契約中的本金分期還款及相關條款。關於票據的建議修訂構成一項單一建議，同意人必須對票據的建議修訂作為整體進行同意，不能有選擇地同意票據的某些建議修訂。

在本次同意徵求的條款和條件規定下，本公司將按照每1,000美元票據本金金額向所有截至票據記錄日的持有人支付1美元的現金本金償還(「**預付本金支付**」)。在進行預付本金支付後，公司將註銷等於預付本金支付金額的票據本金金額。預計預付本金支付將在截止日期後盡快進行，並在「同意徵求聲明—同意徵求的條件」(「**條件**」)中描述的條件滿足後進行(「**支付日期**」)。如果未滿足「同意徵求聲明—同意徵求的條件」中描述的條件(或未經本公司豁免)，本公司將不承擔任何預付本金支付的義務。

如果獲得了與票據相關的必要同意，所有持有人，包括未同意的持有人，其票據將在補充票據契約簽署後，受到修訂後的票據契約條款的約束，並收到預付本金支付，以實施與票據相關的建議修訂。

同意徵求的背景與目的

自2021年下半年以來，整個中國房地產業面臨嚴峻的困難和挑戰，加上疫情反覆，本公司承受了巨大的經營壓力、融資壓力和現金流壓力。在市場環境不利的背景下，本公司積極採取各種措施來提升其流動性，包括加快銷售及現金回款、降低非核心和非必要營運開支、及減少高級管理層的酬金和福利。另外，在票據持有人的支持下，本公司也於2023年4月完成了一項交換要約併發行了票據，但此後中國房地產行業的經營環境並未好轉。過去半年，雖然本公司盡一切努力促進銷售，銷售成果仍然慘淡，即使是傳統的「金九銀十」銷售旺季，銷售也是非常疲弱。本公司截至2023年6月30日止六個月仍然錄得了約人民幣7.4億元的巨額虧損，且資產處置、及其他應收款的資金回籠在不利的市場條件下，既耗時，也難以實現。本公司預計無法支付將於2023年10月28日到期應付的票據利息。

本公司預計未來幾年的房地產行業的市場狀況將繼續承受壓力，因此，在市場沒有明顯復蘇和各種融資機會再度興起的情況下，公司對近期的流動性保持謹慎態度。為了保交付、保經營、確保公司的長遠發展，公司正在進行與票據相關的同意徵集，如同意徵集聲明中所述，旨在為本公司提供更多的緩衝時間來維持其業務運營直到改善流動性水平、並產生足夠的現金流來履行其財務承諾。

本次同意徵求的目的是延長到期日並修改本金償付計劃、利率、利息支付日期和票據契約下的其他利息支付條款。有關建議修訂的描述，請參閱「主要建議修訂摘要」。如果同意徵求未能成功進行，公司減輕不利市場條件的影響並履行其財務承諾的努力可能受到這些條款的限制，或須考慮進行替代的債務重組。此外，如果同意徵求未能在2023年10月28日或之前完成，公司可能無法支付該日期應付的利息。有關更詳細的討論，請參閱同意徵求聲明中的「風險因素—不利市場條件可能繼續影響本公司的財務表現和業務運營，我們可能無法產生足夠的現金來充分應對我們的財務承諾」。

主要建議修訂摘要

以下是建議修訂的一些主要條款摘要，該摘要並不完整，並且完全參照同意徵求聲明中的全文和更詳細信息。本公司敦促合資格持有人閱讀同意徵求聲明全文，因為其中包含了合資格持有人在就同意徵求事項做出任何決定之前應仔細閱讀的重要信息。建議修訂的主要條款包括：

- 修改到期日及相關條款；
- 修改利率、利息支付日期和實物支付利息相關條款；及
- 修改本金分期支付及相關條款。

建議修訂到期日及相關條款

本公司尋求將票據的到期日從2026年4月28日延長至2029年4月28日，以緩解流動性壓力，並為本公司的業務運營提供更多的緩衝時間，直到公司改善其流動性狀況。

建議修訂利率、利息支付日期和實物支付利息條款

為了保留近期業務運營所需的現金，公司尋求：(i)將年利率從7.0%降低至4.5%；(ii)將每年的利息支付日期從每年的4月28日和10月28日修改為每年的4月28日；(iii)從2024年4月28日(含)開始計息，而不是從2023年4月28日開始計息；(iv)僅實物利息方式支付從2024年4月28日(含)至2025年4月28日(不含)之間的應計利息；及(v)從2025年4月28日(含)至到期日以現金支付應計利息。

建議修訂本金分期支付及相關條款

與建議修訂票據的到期日延長一致，本公司還尋求取消強制贖回的義務，並在到期日支付票據的全部本金。在到期日或之前的提前贖回、回購和註銷除外。

合資格持有人可以參考同意徵求聲明以獲取有關建議修改的更多詳細信息。無論建議修訂是否生效，票據將按照契約和票據的所有其他條款繼續有效。

預計時間表

以下概述同意徵求的預期時間表。

日期	日曆日期及時間	描述
記錄日期	2023年10月10日	僅截至記錄日期的在冊持有人有資格同意建議修訂。請參閱「重要信息」。
發起日期	2023年10月11日	宣佈同意徵求。同意徵求聲明將發送給結算系統，以便傳達給直接參與者，並在同意徵求網站上發佈。
屆滿期限	2023年10月20日下午4時正(倫敦時間)，除非本公司延期或終止。	必須於屆滿期限前有效發出同意。
公佈結果	於屆滿期限後在合理切實可行情況下盡快。	通過新聞公告和／或通過Euroclear或Clearstream發送的通知和／或新交所和同意徵求網站上的公告，公佈本公司是否已收到對票據契約進行建議修訂所需的同意。

日期	日曆日期及時間	描述
同意日期	資料及製表代理收到必要同意並在當天倫敦時間下午4:00向受託人和本公司證明已收到必要同意的日期。	同意日期後，本公司、附屬公司擔保人和受託人將執行有關建議修改的補充契約。
生效時間	本公司、附屬公司擔保人及受託人就建議修訂簽立相關補充契約的時間，即於同意日期後但可能於屆滿期限之前、同時或之後。	補充契約將在執行後生效，但除非公司向持有人交付預付本金支付所需的資金，否則不會生效。
預付本金支付	於屆滿期限及「同意徵求—本同意徵求的條件」項下的條件獲達成(或獲本公司豁免)後在實際可行的情況下盡快達成。本公司預期該日期為2023年10月25日。	在預付本金支付的條件達成後，公司將向記錄日期的所有持有人支付預付本金。支付預付本金後，本公司將註銷等額預付本金的票據。

進一步詳情

對於同意徵求的條款和條件的詳細說明，合資格持有人應參閱同意徵求聲明。

公司已任命Kroll Issuer Services Limited作為同意徵求的資料及製表代理(如同意徵求聲明及其相關文件中所約定)。同意徵求聲明、本公告以及與同意徵求相關的所有文件可在同意徵求網站上查閱(<https://deals.is.kroll.com/youngo>)。Kroll Issuer Services Limited的聯絡資料載列如下：

Kroll Issuer Services Limited

倫敦：

The Shard
32 London Bridge Street
London SE1 9SG
United Kingdom
電話：+44 20 7704 0880

香港：

香港
金鐘
皇后大道東1號
太古廣場3座3/F
電話：+852 2281 0114

郵箱：youngo@is.kroll.com

聯絡人：Mu-yen Lo/Kevin Wong

同意徵求網站：<https://deals.is.kroll.com/youngo>

一般資料

同意徵求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(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得參與同意徵求。

本公告並非票據招攬同意徵求。同意徵求僅根據日期為2023年10月11日的同意徵求聲明及其相關文件進行，該文件詳細說明瞭同意徵求的條款。合資格持有人不應就同意徵求與公司聯繫，並不應僅依賴本公告。本公告中的所有陳述均受同意徵求聲明的限制。

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了解並遵守有關限制。

本公告內的前瞻性陳述，包括有關同意徵求的聲明，乃基於有關本公司及其行業的目前預期、假設、估計及預測作出。該等陳述並非未來表現的保證，本公司的實際經營業績、財務狀況及流動性以及本公司經營所在行業的發展，可能與本公告內前瞻性陳述所作出或提出的情況存在重大差異。未來事件及結果

涉及難以預測的若干風險、不確定因素及假設。可引致上述差異的重要因素包括但不限於與本公司業務相關的中國行業競爭環境及監管環境轉變、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況出現變動，以及中國整體經濟趨勢轉變。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義或具有根據相關的同意徵求聲明所給予的定義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	粵港灣控股有限公司
「同意徵求」	指	本公司徵求同意對契約的所有建議修訂作為單一建議
「同意徵求聲明」	指	日期為2023年10月11日有關同意徵求的同意徵求聲明
「董事」	指	本公司董事
「合資格持有人」	指	身為位於或居住於美國境外的非美國人士(該詞定義見證券法項下S規例)的持有人
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「持有人」	指	票據持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「契約」	指	日期為2023年4月28日的契約，由本公司、附屬公司擔保人和中國建設銀行(亞洲)股份有限公司簽署並用於管理票據
「發起日期」	指	2023年10月11日
「票據」	指	本公司發行並由附屬公司擔保人提供無條件及不可撤回擔保的於2026年到期的美元計值優先票據

「中國」	指	中華人民共和國
「S規例」	指	美國證券法S規例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	本公司股東
「附屬公司擔保人」	指	列於契約附表一中的本公司若干附屬公司
「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	美元，美國法定貨幣
「%」	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
羅介平

2023年10月11日

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、王再興先生、蔡鴻文先生、何飛先生及魏海燕女士；本公司非執行董事為曾雲樞先生；本公司獨立非執行董事為關浣非先生、韓秦春先生及陳陽升先生。