

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，概不對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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

**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)

**根據一般授權認購新股份**

**根據一般授權認購新股份**

董事會欣然宣佈，於2025年12月4日（交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購合共34,181,818股認購股份，佔(i)本公司於本公告日期全部已發行股本約3.04%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大的全部已發行股本約2.95%（假設本公司已發行股本於本公告日期至認購事項完成期間不會有其他變動）。

認購價每股認購股份5.5港元較(i)於認購協議日期聯交所所報收市價每股股份5.7港元折讓約3.51%；及(ii)緊接認購協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股股份5.822港元折讓約5.53%。

認購股份將根據一般授權配發及發行。配發及發行認購股份毋須獲得股東另行批准。

認購事項所得款項總額將約為188.0百萬港元，而所得款項淨額將約為187.6百萬港元（經扣除認購事項的開支），相當於淨發行價約每股認購股份5.49港元。董事會擬將認購事項所得款項淨額用於本集團的一般營運資金，具體而言，(a)約70%擬用於交付AI算力雲服務項目；(b)約20%擬用於支付項目建設金額；及(c)約10%擬用於日常運營費用。

認購事項須待認購協議的先決條件達成後，方可作實。由於認購事項未必落實進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 根據一般授權認購新股份

董事會欣然宣佈，於2025年12月4日（交易時段後），本公司與認購人訂立認購協議，據此，在遵照認購協議所載的條款及達成其條件的前提下，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人已有條件同意認購（按認購價）認購股份。

### 認購協議

認購協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2025年12月4日

#### 訂約方

##### **認購協議A**

- (i) 本公司（作為發行人）；及
- (ii) 認購人A（作為認購人）

##### **認購協議B**

- (i) 本公司（作為發行人）；及
- (ii) 認購人B（作為認購人）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各認購人A及認購人B以及彼等最終實益擁有人為獨立第三方。

### 認購股份數目

根據認購協議A，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人A已有條件同意認購19,636,363股認購股份。

根據認購協議B，本公司已有條件同意配發及發行，而認購人B已有條件同意認購14,545,455股認購股份。

假設本公司已發行股本於本公告日期至認購事項完成期間並無其他變動，合共34,181,818股認購股份相當於(i)本公司於本公告日期全部已發行股本約3.04%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大的全部已發行股本約2.95%。認購股份的總面值將為3,418,181.8港元。

## 認購股份的地位

認購股份將在彼此之間及與於本公告日期的現有已發行股份於各方面享有同等地位。

## 認購價

每股認購股份5.5港元的認購價，較：

- (i) 於認購協議日期聯交所所報收市價每股股份5.7港元折讓約3.51%；及
- (ii) 緊接認購協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股股份5.822港元折讓約5.53%。

認購人應於認購事項完成日期或之前以現金向本公司悉數支付認購價。

認購價乃參考股份的現行市價及成交量並由本公司與認購人公平磋商釐定。董事認為，認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，並基於目前市況屬公平合理。因此，董事認為認購事項（包括認購價）符合本公司及股東的整體利益。

## 認購事項的條件

每項認購事項的完成，須以下列先決條件分別於認購協議A及認購協議B所訂明的最後交易日或之前獲達成（或獲豁免）為條件：

- (a) 董事會已批准各認購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 本公司於各認購協議中作出的陳述及保證於各方面均屬真實、正確且不具誤導性；
- (c) 各認購人於各認購協議中作出的陳述及保證於各方面均屬真實、正確且不具誤導性；
- (d) 本公司已取得執行、完成及履行相關認購協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要同意、豁免、授權及批准（如適用），並遵守中國和香港的相關法律法規；
- (e) 各認購人已取得執行、完成及履行相關認購協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要同意、豁免、授權及批准（如適用），並遵守相關法律法規；及

(f) 聯交所上市委員會批准各認購事項項下的認購股份上市及買賣(「上市批准」)，且上市批准後續未被撤銷或撤回。

各認購人可於最後交易日前隨時全權酌情以書面形式，就各認購協議所載的(a)、(b)及(d)項條件(以可獲豁免為限)予以豁免。於最後交易日任何時間前，本公司可全權酌情隨時以書面形式，就各認購協議所載的(c)及(e)項條件(以可獲豁免為限)予以豁免。為免生疑問，第(f)項所載的條件不得予以豁免。

本公司與認購人應盡各自合理努力促使各認購協議的條件在合理可行情況下得到履行。倘若上述任何條件未能於最後交易日前獲滿足(或獲豁免)，各方根據相關認購協議就認購事項所承擔的所有權利、義務及責任均告終止並失效，且各方不得就認購事項向任何其他方提出任何成本、損害賠償、補償或其他索償，惟因先前違反相關認購協議所致的索償除外。

## 認購事項完成

認購事項的完成，應於各份認購協議項下上文「認購事項的條件」一節所列最後一項條件獲滿足(或豁免)之日後的第五(5)個營業日進行，或於本公司與各認購人書面約定且符合上市規則的任何其他日期進行。

## 禁售

認購人不可撤銷且無條件地向本公司承諾，自完成日期起計六個月內，除非事先獲得本公司書面同意，各認購人不得直接或間接：(i)要約、出售、轉讓或以其他方式處置其各自認購股份或其中的任何權益；或(ii)訂立任何掉期或衍生工具轉移各自認購股份之所有權之經濟效益或任何當中權益予他人；或(iii)宣佈有意訂立上述(i)或(ii)所述任何交易或使任何交易生效。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

## 一般授權

認購股份將根據於股東週年大會上通過的股東決議授予董事的一般授權獲配發及發行，上限為股東週年大會日期已發行股份總數的20%。根據一般授權，本公司獲授權發行最多162,820,620股新股份。截至本公告日期，本公司並無根據一般授權發行新股份。因此，配發及發行認購股份毋須獲得股東另行批准。

## 對本公司股權架構的影響

僅供說明之用，假設自本公告日期起至認購事項完成期間，本公司已發行股本並無其他變動，本公司(i)於本公告日期及(ii)於認購事項完成後的股權架構載列如下：

| 股東名稱                        | 於本公告日期               |             | 緊隨認購事項完成後            |             |
|-----------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                             | 股份數目                 | 概約%         | 股份數目                 | 概約%         |
| 中國粵港灣區控股有限公司 (附註)           | 414,665,566          | 36.89       | 414,665,566          | 35.80       |
| Champion Road Group Limited | 310,000,000          | 27.58       | 310,000,000          | 26.76       |
| 認購人A                        | —                    | —           | 19,636,363           | 1.70        |
| 認購人B                        | 39,663,800           | 3.53        | 54,209,255           | 4.68        |
| 其他公眾股東                      | 359,773,734          | 32.01       | 359,773,734          | 31.06       |
| 總計                          | <u>1,124,103,100</u> | <u>100%</u> | <u>1,158,284,918</u> | <u>100%</u> |

附註：中國粵港灣區控股有限公司（「中國粵港灣區控股」）由瑞信海德控股有限公司（「瑞信海德控股」）擁有84%權益，瑞信海德控股由Solid Wealth Holdings Limited（「Solid Wealth」）擁有100%權益，而Solid Wealth由曾艷女士全資擁有的富禾投資有限公司（「富禾」）擁有90%權益。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為通過中國粵港灣區控股、瑞信海德控股、Solid Wealth及富禾於414,665,566股股份中擁有權益，佔本公司於本公告日期已發行股份約36.89%。此外，根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士之配偶（執行董事羅介平先生）亦被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。

## 本公司於過往12個月的股本集資活動

於本公告日期前12個月期間，本公司已進行下列股本集資活動。

| 公告日期   | 集資活動          | 所得款項<br>淨額(概約)                                    | 所得款項<br>計劃用途 | 所得款項<br>淨額實際用途 |
|--|---------------|---|--------------|----------------|
| 2025年4月25日、2025年<br>5月7日、2025年5月15日、<br>2025年6月4日、2025年<br>6月6日及2025年6月10日 | 發行強制可<br>換股債券 | 零。發行強制可換股債<br>券旨在為贖回本公司<br>於2029年到期之美元<br>計價優先票據。 | 不適用          | 不適用            |
| 2025年7月29日及<br>2025年10月23日   | 發行代價股<br>份    | 零。發行代價股份旨在<br>為有關收購事項下的<br>代價進行結算。                | 不適用          | 不適用            |

除上文披露者外，本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內並無進行任何股本集資活動。

## 有關各方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。於2025年10月23日完成對Wisdom Knight Holdings Limited的全部已發行股本收購後，本集團已發展「基建與AI業務」的雙業務發展戰略，該戰略涵蓋傳統地產業務及AI業務，主要包括提供AI算力技術服務及相應的運維服務、建設及開發AI智算中心、營運AI智算中心、研發AI技術並提供綜合AI算力調度平台及為客戶提供全面及一站式的綜合AI解決方案。

認購人A為代表並為CMBI Next-Gen Infrastructure Fund SP賬戶行事的CMBI PRIVATE EQUITY SERIES SPC (「**CMBI SPC**」)，其旨在捕捉與高效能計算、節能加速器硬件及AI賦能的雲端服務擴張相關的結構性增長機遇。認購人A的投資經理為招銀國際資產管理有限公司(「**投資經理**」)，其為根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。**CMBI SPC**於開曼群島註冊成立為豁免有限公司，並登記為獨立投資組合公司。投資經理為中國招商銀行股份有限公司(其股份於聯交所(股份代號：3968)及上海證券交易所(股份代號：600036)上市)的間接全資附屬公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，認購人A、**CMBI SPC**、投資經理及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與其概無關連的第三方。

認購人B為頂昇有限公司，一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司。認購人B最終由王劍先生全資擁有，王劍先生是本公司（前稱「毅德國際控股有限公司」）創始股東王再興先生的兒子。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除認購人B目前為本公司股東並持有約3.53%股份外，認購人B及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與其概無關連的第三方。認購人B根據認購協議B進行的認購，彰顯認購人B對本公司未來前景持續保持信心。

## 認購事項的理由及所得款項用途

董事會認為，發行認購股份為本集團帶來機會，藉以籌集額外資金以應付本集團之一般營運資金需求。董事認為，本公司透過訂立認購協議，將能強化其財務狀況，並擴大股東基礎及資本基礎。董事會認為認購協議的條款及據此擬進行的交易乃經各方公平磋商後達成的正常商業條款，屬公平合理，而訂立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

## 認購事項所得款項淨額用途

認購事項所得款項總額將約為188.0百萬港元，而所得款項淨額將約為187.6百萬港元（經扣除認購事項的開支），相當於淨發行價約每股認購股份5.49港元。董事會擬將認購事項所得款項淨額用於本集團的一般營運資金，具體而言，(a)約70%擬用於交付AI算力雲服務項目；(b)約20%擬用於支付項目建設金額；及(c)約10%擬用於日常運營費用。

認購事項須待認購協議的先決條件達成後，方可作實。由於認購事項未必落實進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，本公告所用下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「股東週年大會」  | 指 | 本公司於2025年6月20日舉行的股東週年大會   |
| 「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）                          |
| 「完成日期」    | 指 | 各認購協議所載條件獲達成（或豁免）當日後第五（5）個營業日之日（或本公司與認購人可能書面協定的其他日期）                          |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事   |
| 「一般授權」    | 指 | 股東於股東週年大會授予董事的授權，以配發、發行及處理最多相當於股東週年大會日期本公司當時已發行股本的20%                         |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」      | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「獨立第三方」   | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司的關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人 |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「最後交易日」   | 指 | 2026年1月31日（或認購人與本公司以書面形式另行協定之日期）  |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「股份」    | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元的普通股  |
| 「股東」    | 指 | 已發行股份持有人   |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「認購人A」  | 指 | CMBI PRIVATE EQUITY SERIES SPC，代表並為CMBI Next-Gen Infrastructure Fund SP賬戶行事，為認購協議A項下認購認購股份的認購人 |
| 「認購人B」  | 指 | 頂昇有限公司，為認購協議B項下認購認購股份的認購人  |
| 「認購人」   | 指 | 認購人A及認購人B  |
| 「認購事項」  | 指 | 認購人根據認購協議認購認購股份  |
| 「認購協議A」 | 指 | 本公司與認購人A就認購19,636,363股認購股份所訂立日期為2025年12月4日的認購協議  |
| 「認購協議B」 | 指 | 本公司與認購人B就認購14,545,455股認購股份所訂立日期為2025年12月4日的認購協議  |
| 「認購協議」  | 指 | 認購協議A及認購協議B  |
| 「認購價」   | 指 | 每股認購股份5.5港元的認購價  |
| 「認購股份」  | 指 | 根據認購協議將配發及發行的合共34,181,818股新股份  |
| 「%」     | 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**

香港，2025年12月4日

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、何飛先生及魏海燕女士；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。