

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)

出售目標股權

緒言

董事會欣然宣佈，於 2023 年 6 月 13 日，賣方（一間本公司間接全資附屬公司）與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，賣方同意向買方出售，而買方同意從賣方處購買目標股權，代價為人民幣 60.0 百萬元（相當於港幣約 66.0 百萬元）。

出售事項完成後，賣方將不再持有目標集團任何股權，目標公司將不再是本公司附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

股份轉讓協議

股份轉讓協議主要條款載列如下：

日期： 2023 年 6 月 13 日

訂約方： (i) 賣方（一間本公司間接全資附屬公司）；及
(ii) 買方

將出售的標的資產： 目標股權，即目標公司的全部股權及目標公司持有的附屬公司的股權

代價： 人民幣 60.0 百萬元（相當於港幣約 66.0 百萬元），於 2023 年 8 月末之前以現金支付。

完成： 出售事項預期於 2023 年 8 月末或之前完成。

代價依據

代價經買方及賣方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考（不限於）(i)目標集團於 2023 年 4 月 30 日的未經審核的歸屬於本公司的綜合淨負債，約為人民幣 58.4 百萬元（相當於港幣約 64.2 百萬元）；(ii)由獨立估值師使用資產淨值法進行估值所編製的目標集團歸屬於本公司的綜合資產淨值於 2023 年 4 月 30 日的估值結果，約為人民幣 60.0 百萬元（相當於港幣約 66.0 百萬元）；及(iii)於「出售事項的理由及裨益」一段所載的出售事項將給本集團帶來的裨益。

訂約各方的一般資料

(I) 買方

買方為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事實業投資。於本公告日期，買方最終實益擁有人為龔小如先生及龔龍華先生，彼等各自持有買方50%及50%股份。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(II) 賣方

賣方為本公司間接全資附屬公司，為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資管理業務。

(III) 目標公司及目標集團

目標公司為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事投資諮詢。於本公告日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司及賣方全資附屬公司。目標集團正在廣東省深圳市經營一個住宅項目。

目標集團的財務數據

基於目標集團的未經審核管理賬目，截至 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日止年度歸屬於本公司的除稅前及除稅後未經審核綜合虧損分別約為人民幣 23.5 百萬元及人民幣 24.8 百萬元（分別相當於港幣約 25.9 百萬元及港幣約 27.3 百萬元）；而目標集團於 2023 年 4 月 30 日的未經審核的歸屬於本公司的綜合淨負債約為人民幣 58.4 百萬元（相當於港幣約 64.2 百萬元）。

出售事項的理由及裨益

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。由於市場條件的持續惡化，目標集團所開發的住宅項目的銷售價格較其初始預期比大幅下降。截至 2023 年 4 月 30 日，目標集團未經審核的歸屬於本公司的綜合淨負債約為人民幣 58.4 百萬元（相當於港幣約 64.2 百萬元），且擁有較高的資產負債率（由有息負債除以總資產得出）約 54.3%，而本集團於 2022 年 12 月 31 日的資產負債率平均水準約為 34.7%。

在不利的市場環境下，董事認為出售事項有助於讓本集團得以變現其於目標集團的投資，並有助於改善本集團的整體財務狀況。董事認為股份轉讓協議於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立；其條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

對本集團的財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將於其綜合收益表確認的出售事項所產生的收益預計約為人民幣 118.4 百萬元（相當於港幣約 130.2 百萬元），即（i）代價；與（ii）目標集團於 2023 年 4 月 30 日的歸屬於本公司的未經審核綜合淨負債兩者之間的差額。該等計算僅系用於說明目的進行的估算，出售事項的會計處理須由本公司的核數師進一步審閱後方可坐實。

出售事項的所得款項淨額約人民幣 60.0 百萬元（相當於港幣約 66.0 百萬元）（經扣除開支及相關稅項後），擬作一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的若干適用百分比率（按上市規則第 14.07 條所定義）高於 5% 但均低於 25%，故出售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，下列詞匯具有以下含義：

「股份轉讓協議」	指	買方和賣方於 2023 年 6 月 13 日就出售事項簽訂的協議
「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，主要於粵港澳大灣區發展住宅及城市更新項目，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1396）
「完成」	指	完成股份轉讓協議項下擬進行的交易
「代價」	指	就出售事項轉讓目標股權的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議的條款和條件向買方出售目標股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	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」	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、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	深圳市誠築實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期其最終實益擁有人為龔小如先生和龔龍華先生
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市百川世紀投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，是本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，於中國成立
「目標股權」	指	目標公司全部的股權及目標公司持有的附屬公司的股權
「賣方」	指	深圳市毅德投資管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，於本公告日期，是本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，已於適用情況下使用人民幣 1.00 元兌港幣 1.10 元之匯率進行貨幣換算。該匯率（如適用）僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

承董事會命
粵港灣控股有限公司
 主席兼執行董事
曾雲樞

香港，2023年6月13日

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