

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 出售目標股權

出售目標股權

於 2024 年 12 月 4 日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與買方訂立有關出售事項的股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 36.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的通知和公告的規定。

出售目標股權

於 2024 年 12 月 4 日（聯交所交易時段後），本公司（作為賣方）與買方訂立有關出售事項的股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 36.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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	2024年12月4日（聯交所交易時段後）
訂約方	賣方：本公司 買方：Elegance Rich Global Limited
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	出售事項的代價為港幣36.0百萬元，乃經本公司及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考(i)於本公告「各方的資料」部分中「目標公司及目標集團」一段所載的目標集團的財務業績；(ii)目標集團於2024年9月30日的未經審核綜合淨負債約為人民幣151.0百萬元（相當於港幣約161.6百萬元）；(iii)由獨立評估師採用資產法評估的目標集團於2024年9月30日歸屬於本公司的綜合淨資產價值約為人民幣33.9百萬元（相當於約港幣36.3百萬元）（「評估價值」）；及(iv)於本公告「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。

代價將以現金方式分期支付：

- (a) 自簽署股份轉讓協議之日起1個月內，買方向賣方支付相當於代價20%的誠意金「誠意金」，即港幣7.2百萬元；
- (b) 自簽署股份轉讓協議之日起4個月內，買方向賣方支付相當於代價80%的交易對價款，即港幣28.8百萬元，誠意金自動轉為代價的一部分。

先決條件

除非履行相關先決條件的一方獲得股份轉讓協議的另一方以書面形式予以豁免，出售事項的完成須待股份轉讓協議的以下各項先決條件獲達成和滿足後方可作實：

- (a) 買方已完成並滿意對目標集團的盡職調查；
- (b) 買方已向賣方支付出售事項的全部代價；
- (c) 買方已經在登記機關登記為目標股權的所有人；
- (d) 賣方和買方就目標集團的人員安排已經達成一致；

- (e) 賣方、買方及目標集團已各自完成對出售事項的所有合法手續，包括但不限於取得批准股份轉讓協議及出售事項的決議，且擬進行的交易需符合：(i)相關法律、規則和法規；及(ii)各自的公司章程；
- (f) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，並不存在任何與買方無關的事件或事實導致或可能導致目標集團出現任何重大不利變動；及
- (g) 於股份轉讓協議簽署日起至完成日，賣方保證和買方保證均真實、準確、不具有誤導性。

賣方和買方承諾將盡最大努力促使上述先決條件在最後期限日內得到滿足。如有任何股份轉讓協議的先決條件未能在最後期限日內或經賣方和買方以書面形式確認的推遲日內得到滿足或豁免（視情況而定），本股份轉讓協議應自動終止（應持續有效的保密、違約責任、有關稅及費用的負擔、適用法律及爭議解決方式等條款除外）。

若因賣方的原因未能滿足上述先決條件而導致終止的發生，賣方向買方無息退還誠意金；若因買方的原因導致先決條件未能滿足，賣方將沒收買方支付的全部誠意金且無責任向買方歸還。

完成

出售事項在股份轉讓協議項下所有先決條件得到滿足或被豁免（如適用）之日完成，預期於 2025 年 3 月底或之前完成。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，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。

各方的資料

本公司（作為賣方）及本集團

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國境內開發、銷售和運營住宅及商業物流中心項目。

買方

買方是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。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均為獨立第三方。

目標公司及目標集團

目標公司是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。目標股權指目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權。於本公告日期且於完成前，目標公司為本公司直接全資附屬公司。目標集團主要於中國江西省贛州市從事物業開發銷售及運營。

以下為基於目標集團截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度的未經審核綜合財務報表的財務數據：

	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)	截至2022年 12月31日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)
除稅前虧損	(257,946)	(281,845)
除稅後虧損	(236,507)	(247,555)

基於目標集團截至 2024 年 9 月 30 日 9 個月的未經審核綜合財務報表，目標集團於 2024 年 9 月 30 日的未經審核綜合淨負債約為人民幣 151.0 百萬元（相當於港幣約 161.6 百萬元）。

出售事項的理由及裨益

儘管自 2023 年以來頻繁出臺房地產支持政策，中國房地產市場整體仍持續下滑。贛州市房價的持續下跌對當地房地產行業各方面均帶來了嚴峻挑戰，導致目標集團的財務表現不佳。目標集團目前擁有大量未開發土地，其開發建設需要投入大量資金，且資金回收週期較長。此外，目標集團於前兩個年度錄得了未經審核淨虧損，及於 2024 年 9 月 30 日的財務狀況為未經審核淨負債約人民幣 151.0 百萬元（相當於港幣約 161.6 百萬元）。

鑒於目標集團業務前景黯淡及基於對上述情況進行審慎評估，本次出售是本公司實現目標集團投資回報、回籠現金以及改善流動性的機會。此外，出售事項完成後，目標集團的虧損將不再計入本集團，預計會改善本集團的整體財務表現及財務狀況。

基於以上觀點，董事認為股份轉讓協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，出售事項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，本集團預計將產生出售附屬公司收益約人民幣 184.7 百萬元（相當於港幣約 197.6 百萬元），該等收益乃基於(i)代價；與(ii)目標集團於 2024 年 9 月 30 日的未經審核淨負債約人民幣 151.0 百萬元（相當於港幣約 161.6 百萬元）兩者之間的差額進行估算。

出售附屬公司而產生的實際收益或虧損金額須由本公司的核數師進一步審閱後方可坐實。

經扣除出售事項相關的開支後，出售事項所得款項淨額預計約港幣 35.9 百萬元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率超過 5%但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 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：

「董事會」	指	董事會；
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島；
「本公司」/「賣方」	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（股份代號：1396）；
「完成」	指	完成股份轉讓協議項下擬進行的交易；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	根據股份轉讓協議就出售事項的代價；
「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	根據上市規則的定義，與本集團董事、主要行政人員及主要股東或其各自的連絡人無關聯且獨立的個人或公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限日」	指	簽署股份轉讓協議後的第180天；
「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	Elegance Rich Global Limited ，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期其最終實益擁有人為吳娟女士（一名中國居民兼商人）。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均為獨立第三方；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股份轉讓協議」	指	買方和賣方於2024年12月4日就出售事項簽訂的協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	帆日有限公司(Sail Day Limited)，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，為本公司直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	於本公告日期，目標公司及其附屬公司；
「目標股權」	指	目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權；
「%」	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，2024年12月4日

就本公告而言，已於適用情況下使用人民幣 1.00 元兌港幣 1.07 元之匯率進行貨幣換算。該匯率僅供說明用途，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。

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。