

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。

# 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 收購目標公司全部股權

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年4月22日(交易時段結束後)，買方(本公司間接非全資附屬公司)與賣方訂立收購協議。根據收購協議，買方同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣214百萬元。

目標公司主要從事投資控股，截至本公告之日，目標公司擁有東莞鉅禾(本公司間接非全資附屬公司)約49%的股權。東莞鉅禾透過其附屬公司在東莞市虎門鎮運營一個城市更新項目。本公司於2021年2月進行了先前認購，認購了東莞鉅禾約51%的股權。有關先前認購的詳情，請參閱本公司日期為2021年2月1日的公告。

#### 上市規則之涵義

目標公司擁有東莞鉅禾(本公司間接非全資附屬公司)約49%的股權，而賣方A擁有目標公司77%的股權，因此賣方A是目標公司的聯繫人。然而，根據上市規則第14A.09條，東莞鉅禾是本公司的一間非重大附屬公司，賣方A並不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章的規定，收購事項不構成本公司的關連交易。

因收購事項和先前認購是相關的，根據上市規則第14.22條，收購事項和先前交易須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就先前認購和收購事項而言，最高適用百分比率(上市規則第14.07條所載)超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項經與先前認購合併後，構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知和公告的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2021年4月22日(交易時段結束後)，買方(本公司間接非全資附屬公司)與賣方訂立收購協議。根據收購協議，買方同意收購目標公司的全部股權，代價為人民幣214百萬元。

## 收購協議

收購協議主要條款載列如下：

日期： 2021年4月22日

訂約方： (i) 賣方A；  
(ii) 賣方B；及  
(iii) 買方。

就董事在作出一切合理查詢後所知，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購目標： 根據收購協議，買方同意購買，而賣方同意出售目標公司的全部股權。收購事項完成前，目標公司分別由賣方A和賣方B擁有77%和23%的股權。

代價： 收購事項的代價為人民幣214百萬元，將動用本集團的內部資源支付。

完成： 收購事項預期於2021年5月31日或之前完成。

## 代價依據

收購事項的代價經買方及賣方公平磋商後釐定，參考(不限於)(i)收購事項將給本集團帶來的業務發展機會和前景，見下文「收購事項的理由及裨益」一段；(ii)目標公司的資產淨值；(iii)先前認購的代價；及(iv)獨立估值師編制的目標公司全部股權於2021年3月31日的估值結果，約為人民幣230百萬元。

## 目標公司的信息

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事投資控股。目標公司擁有東莞鉅禾約49%的股權。東莞鉅禾透過其附屬公司東莞華通運營虎門項目，一個位於東莞市虎門鎮的城市更新項目。於本公告日期，東莞市自然資源局已對虎門項目出具最終批復，東莞自然資源局與東莞華通亦於2021年4月8日簽訂了一份國有建設用地使用權出讓合同。虎門項目地塊用地性質為居住用地，佔地面積約30,000平方米，計容建築面積約83,000平米。虎門項目旨在成為東莞市虎門鎮有影響力的品牌智創品質生活小區。

下表載列目標公司截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度未經審核財務信息：

	截至12月31日	
	2019	2020
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	1,634	136
除稅前／後(虧損)	(5,711)	(10,219)

基於目標公司的未經審核管理帳目，目標公司於2021年3月31日的未經審核淨資產約為人民幣228.2百萬元。

為闡釋說明，東莞鉑禾截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務信息載列如下：

	截至12月31日	
	2019 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,634	136
除稅前／後(虧損)	(5,711)	(10,219)

基於東莞鉑禾的未經審核管理帳目，東莞鉑禾於2021年3月31日的未經審核綜合淨資產約為人民幣445.4百萬元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，目標公司的財務報表將併入本集團的綜合財務報表。

### 賣方的信息

就董事在作出一切合理查詢後所知，賣方A是一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行事務合夥人為黃紹輝。賣方B是一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行事務合夥人為伍成恩。賣方主要從事投資控股。在收購事項完成前，目標公司分別由賣方A和賣方B擁有77%和23%的股權。

### 買方的信息

買方是一家在根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事投資控股。買方的實益擁有人為一準有限公司和FS GBA Holding Limited，分別間接擁有買方50.1%和49.9%的權益。一準有限公司為本公司的間接全資附屬公司，是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。FS GBA Holding Limited是一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。就董事在作出一切合理查詢後所知，FS GBA Holding Limited及其最終受益人為獨立第三方。

## 收購事項的理由及裨益

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。在國家發展大灣區的戰略指引下，本集團升級其發展戰略、聚焦大灣區，其中發展城市更新項目是本集團業務模式中的重中之重。因此發展虎門項目符合本集團的戰略。

董事會認為，收購事項連同先前認購可提升本集團的現有業務，開發優質及具吸引力的城市更新項目。預期本集團將從虎門項目中受益，發揮其實力，把握市場機遇並增強其在中國房地產市場的競爭力。

考慮到收購事項對本集團的裨益，董事認為收購協議的條款(包括代價)屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

目標公司擁有東莞鉑禾(本公司間接非全資附屬公司)約49%的股權，而賣方A擁有目標公司77%的股權，因此賣方A是目標公司的聯繫人。然而，根據上市規則第14A.09條，東莞鉑禾是本公司的一間非重大附屬公司，賣方A並不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章的規定，收購事項不構成本公司的關連交易。

因收購事項和先前認購是相關的，根據上市規則第14.22條，收購事項和先前交易須合併計算，猶如彼等為同一項交易。就先前認購和收購事項而言，最高適用百分比率(上市規則第14.07條所載)超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14章，收購事項經與先前認購合併後，構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知和公告的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款和條件從賣方手中收購目標公司的全部股權
「收購協議」	指	買方和賣方於2021年4月22日就收購事項簽訂的收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的含義
「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)
「董事」	指	本公司董事
「東莞鉅禾」	指	東莞市鉅禾實業投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「東莞華通」	指	東莞虎門華通電線電纜有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「虎門項目」	指	位於東莞市虎門鎮大寧東片區與長安交界處的城市更新項目

「毅德順和」	指	深圳毅德順和投資發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士並無關連的人士
「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特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「先前認購」	指	毅德順和向東莞鉑禾增資人民幣222百萬元以認購東莞鉑禾51%的股權。詳情載於本公司日期為2021年2月1日的公告
「買方」	指	首粵(東莞)投資發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東莞市興通物業投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由賣方A和賣方B分別擁有77%和23%的股權
「賣方A」	指	上海語楓商務信息服務中心(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行事務合夥人為黃紹輝

「賣方B」	指	上海柏祥信息技術服務中心(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其執行事務合夥人為伍成恩
「賣方」	指	賣方A和賣方B統稱
「%」	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4月22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。