

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)

關連交易 出售目標股權

緒言

董事會欣然宣佈，於2022年2月16日(交易時段結束後)，本公司(作為賣方)與買方訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，本公司同意出售，買方同意購買目標股權(佔目標公司70%的股權)，代價為港幣33,000,000元。出售事項完成後，本公司將會持有目標公司的30%股權，目標公司將不再是本公司附屬公司且目標集團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： 2022年2月16日

訂約方： (i) 本公司(作為賣方)；及
(ii) 買方(作為買方)。

將出售的標的資產： 目標股權(佔目標公司70%股權)。

代價及支付： 港幣33,000,000元，由買方以現金支付。

完成： 出售事項預期於2022年4月30日或之前完成。

代價依據

出售事項的代價經買方及本公司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2021年12月31日的未經審核的歸屬本公司的全部綜合資產淨值，基於江西毅德51%的權益，約為人民幣38.2百萬元(相等於約港幣46.8百萬元)；(ii)由獨立估值師使用資產淨值法進行估值所編制的歸屬本公司的全部綜合資產淨值於2021年12月31日的估值結果，基於江西毅德51%的權益，約為人民幣30.0百萬元(相等於約港幣36.8百萬元)；及(iii)出售事項將給本集團帶來的現金流及於「出售事項的理由及裨益」一段所載的裨益。

訂約各方的一般資料

(I) 買方

買方為一家根據開曼群島法律成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

(II) 賣方

賣方為本公司，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)，主要於粵港澳大灣區發展住宅及城市更新項目。

(III) 目標公司及目標集團

目標公司為一家根據英屬維爾京群島法律成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司由本公司全資擁有。目標公司全資擁有香港粵港灣集團，一家根據香港法律成立的有限責任公司。另外，香港粵港灣集團擁有江西毅德(一家根據中國法律成立的有限公司)51%的權益。江西毅德主要從事地產開發業務。截至本公告之日，江西毅德尚未獲取任何土地。

目標集團的財務數據

下表載列基於目標集團的未經審核管理帳目截至2020年12月31日止年度及截至2021年12月31日止年度目標集團的未經審核綜合財務信息：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	—
除稅前淨虧損	11,503	26,301
除稅後淨虧損	11,503	26,301

基於目標集團的未經審核管理帳目，目標集團於2021年12月31日的未經審核的歸屬本公司的全部綜合資產淨值，基於江西毅德51%的權益，約為人民幣38.2百萬元(相等於約港幣46.8百萬元)。

出售事項的理由及裨益

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。在國家發展粵港澳大灣區的戰略指引下，本集團於2020年下半年升級其發展戰略，聚焦粵港澳大灣區發展住宅項目。因此，本集團於2021年開始戰略性地退出非粵港澳大灣區的項目。由於南昌項目不屬於粵港澳大灣區，所以出售事項符合本集團的戰略。

董事會認為，出售事項可助力本集團快速回籠現金流、優化負債率、集中資源在大灣區發展項目以增強其在中國房地產市場的競爭力。

考慮到出售事項對本集團的裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，鑒於上述因素，出售事項、股份轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款和條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，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

經計及代價及基於目標集團於2021年12月31日的歸屬本公司的未經審核綜合資產淨值之70%，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收益估計約為港幣24.5萬元(相等於約人民幣20.0萬元)。

出售事項的所得款項淨額約港幣33百萬元(經扣除開支及相關稅項後)擬作一般營運資金。

出售事項完成後，目標公司將不再是本公司附屬公司，且目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

上市規則之涵義

於本公告日期，買方為王劍先生全資擁有，而王劍先生是本公司主席兼非執行董事王再興的兒子、本公司執行董事王德文先生的胞弟，故買方是上市規則第14A.12條界定的本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章的規定，出售事項構成了關連交易。由於有關出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則第14A.77條)高於0.1%但均低於5%，故根據上市規則14A.76(2)條的規定，出售事項可獲得豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定，仍須遵守上市規則第14A章的通知和公告的規定。

由於買方是本公司主席兼非執行董事王再興先生及本公司執行董事王德文先生的聯繫人，王再興先生及王德文先生被視為於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等已於董事會會議上就相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於上述交易中擁有任何重大權益或須於董事會會議上就相關決議案放棄投票。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的含義
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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)
「代價」	指	買方就出售事項須向本公司支付的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據股份轉讓協議的條款和條件向買方出售目標股權協議項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港粵港灣集團」	指	香港粵港灣集團有限公司，一家根據香港法律成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有
「江西毅德」	指	江西毅德城實業發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由香港粵港灣集團擁有51%的權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南昌項目」	指	江西毅德將要在中國江西省南昌市發展的項目

「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
「買方」	指	漢德控股有限公司，一家根據開曼群島法律成立的有限責任公司，由王劍先生全資擁有
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股份轉讓協議」	指	買方和本公司於2022年2月16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	敬業有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律成立的有限責任公司，由本公司全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標股權」	指	買方將根據股份轉讓協議向本公司購入的目標公司70%的股權
「%」	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1.225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
 聯席主席兼執行董事
陳軍余

香港，2022年2月16日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍余先生、楊三明先生、蔡鴻文先生、曾雲樞先生及王德文先生；本公司非執行董事為王再興先生；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。