

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，並明確表示概不就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。

如未根據美國或任何其他司法權區的證券法例辦理登記或取得資格而在任何有關司法權區內建議出售或遊說建議購買任何證券即屬違法，則本公告在當地不構成有關建議、遊說或出售。證券未辦理登記或未獲適用豁免登記前，不得在美國發售或出售。凡在美國進行任何證券公開發售，將只會以招股章程方式進行。該招股章程將載有有關提出建議的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國公開發售證券。

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)

有關2023年到期的12.0%優先票據
(ISIN:XS2485447838／通用代碼：248544783)及
2023年到期的13.85%優先票據
(ISIN:XS2386427525／通用代碼：238642752)
的交換要約

緒言

於本公告日期，粵港灣控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，下稱「本公司」)根據日期為2023年4月17日的交換要約備忘錄(下稱「**交換要約備忘錄**」)所載有關交換要約的條款及在其條件規限下，就(A)至少67,500,000美元於2023年到期的12%優先票據(下稱「**2023年5月票據**」)，或其未償還本金額的90%(下稱「**2023年5月票據最低接納金額**」)及(B)至少273,258,000美元於2023年到期的13.85%優先票據(下稱「**2023年10月票據**」，連同2023年5月票據統稱「**現有票據**」)，或其未償還本金額的90%(下稱「**2023年10月票據最低接納金額**」，而對於「**最低接納金額**」，是指2023年5月票據最低接納金額或2023年10月票據最低接納金額，視乎情況而定)開始交換要約(下稱「**交換要約**」)。交換要約的目的是為了改善本公司財務狀況，延長債務期限及改善其現金流。

為促進現有票據重組的實施，除交換要約外，本公司可能會考慮於香港推出安排計劃(及／或本公司全權酌情於任何其他相關司法管轄區的推出安排計劃)(下稱「該計劃」)，以按照交換要約備忘錄附件A所載的重組支持協議(下稱「重組支持協議」)所附的條款清單的方式，實現與交換要約的條款相似、只對所有現有票據持有人(包括美國人士(定義見1933年美國證券法(經修訂)(下稱「證券法」))開放的現有票據重組。

除另有界定者外，本公告所用詞彙與交換要約備忘錄所界定者具有相同涵義。

交換要約之背景及目的

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，加上疫情反復，公司正承受著巨大的經營壓力、融資壓力和現金流壓力。在市場環境不利的背景下，本公司積極採取各種措施來提升其流動性，包括加快銷售及現金回款、降低非核心和非必要營運開支、及減少高級管理層的酬金和福利。但本公司截至2022年6月30日止六個月之合約銷售總額仍較2021年同期大幅下跌64%，且資產處置、及其他應收款的資金回籠在不利的市場條件下，既耗時，也難以實現，導致本公司的若干離岸債務出現違約。截止本公告日期，本公司尚未支付2023年10月票據於2022年10月12日到期之應付利息及2023年5月票據於2022年11月23日到期之應付利息。為了保交付、保經營、確保公司的長遠發展，作為該等措施的一部分，本公司正進行交換要約及向票據合資格持有人提供機會，將其現有票據交換為新票據，新票據具有經延長的期限、及旨在可以改善本公司財務狀況及穩定性的條款。

本公司認為，本次交換要約若順利完成，可改善本公司財務狀況，延長債務期限，改善現金流。倘交換要約未能成功完成，本公司無法延長現有票據的到期日，則本公司可能需要考慮其他債務重組方式，包括根據重組支持協議(其載於本交換要約備忘錄附錄A)的條款訴諸安排計劃以實現現有票據的重組。

交換要約

現有票據的交換要約於2023年4月17日開始，並將於2023年4月25日下午四時正(倫敦時間)(下稱「屆滿期限」)屆滿，除非本公司另行延長或提早終止則另作別論。倘適用屆滿期限延長或提早終止，本公司將作出適當公告。

在交換要約備忘錄所載條款及條件的規限下，本公司正提出要約，以至少交換合資格持有人所持本公司未償還現有票據的最低接納金額，以換取交換代價(定義見下文)。任何已作出交回的合資格持有人亦必須簽署及同意受重組支持協議的條款所約束。

於交換要約中有效接納及交換之現有票據合資格持有人將自結算日(包括該日)起放棄有關現有票據之任何及所有權利(收取交換代價權利除外)，並將解除及免除本公司有關合資格持有人現時或日後可能因有關現有票據而產生或與之相關之任何及所有申索，包括其任何及所有應計及未付利息。

倘若閣下為透過Euroclear及Clearstream或透過受託持有賬戶持有現有票據的合資格持有人，而閣下欲參與交換要約，則閣下必須根據本公告所述程式以電子指示方式提交閣下的現有票據，而有關電子指示必須由各現有票據合資格持有人(於有關結算系統的記錄中顯示為現有票據的權益持有人)透過有關結算系統提交或交付，以授權交付閣下提呈交換的現有票據(為有關電子指示的標的)(下稱「指示」)。

每名透過Euroclear及Clearstream持有的現有票據實益擁有人須分別提交指示(其必須包括同意債權人的名稱，且必須與重組支持協議表格中的同意債權人名稱相同)。只有Euroclear或Clearstream的直接參與者方可提交指示。倘閣下並非Euroclear或Clearstream的直接參與者，則閣下必須聯絡閣下的經紀、交易商、銀行、託管人、信託公司或其他代名人，以安排其直接參與者(閣下透過其持有現有票據)於相關結算系統指定的期限前代表閣下向相關結算系統提交指示。

任何作出交回之合資格持有人必須交回其持有之全部相關系列的現有票據以作交換。本公司保留不接納任何合資格持有人交回任何部分現有票據的權利。就現有票據發出任何指示的最低本金額須為200,000美元，超出部分則須為1,000美元的完整倍數。每個已作出交回的合資格持有人亦須執行(倘若該合資格持有人為現有票據實益擁有人)，或促使代表該合資格持有人持有的現有票據的實益所有人執行(倘若該持有人並非其持有的所有現有票據的實益擁有人)重組支持協議(或根據重組支持協議的條款加入該協議)。每名現有票據的合資格持有人均需瀏覽加入重組支持協議網站(<https://deals.is.kroll.com/younggo-rsa>)，以瞭解如何執行重組支持協議(或根據重組支持協議的條款加入該協議)。

根據該交換要約備忘錄條款，僅就交換要約提交其指示而未執行重組支持協議(或根據其條款加入重組支持協議)的合資格持有人無權獲得任何交換代價。

就任何已交回以作交換的現有票據而言，其持有人的交回將不被視為有效，除非且直到該等現有票據的實益擁有人亦有效執行重組支持協議(或根據重組支持協議的條款加入該協議)並將其交付予資料、交換及製表代理。合資格持有人及實益擁有人不得僅在未交回現有票據以作交換的情況下執行重組支持協議。

除本公告另有說明外，有關交換要約的指示為不可撤回。根據交換要約備忘錄的條款，合資格持有人不得於任何時間撤回指示。就任何現有票據發出指示後，該等現有票據將被封鎖，且不得轉讓，直至(i)結算日及(ii)交換要約被修改或終止(以較早者為準)，從而導致該等指示被註銷。

交換代價以及指示費用

根據交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下，本公司正就至少合資格持有人所持的2023年5月票據最低接納金額及2023年10月票據最低接納金額提出要約，按現有票據每1,000美元的本金額的交換代價如下：

未償還2023年5月票據的交換代價：

- (A) 新票據本金總額1,010美元；及
- (B) 應計利息。

未償還2023年10月票據的交換代價：

(A) 新票據本金總額1,000美元；及

(B) 應計利息。

已交回以作交換的現有票據在結算日之前(但不包括結算日)的應計及未付利息(下稱「應計利息」)將在結算日之後以與應計利息等額的新票據本金的實物利息的形式發行支付給合資格持有人。

為免生疑問，沒有現有票據在結算日之前(但不包括結算日)的應計及未付利息需要以現金支付。

倘交換要約未完成，而該計劃已推出及完成，根據重組支持協議的條款，將就交換要約中已交回及重組支持協議中被限制的現有票據(有關的現有票據下稱「合資格受限制票據」)於倫敦時間4月25日下午4時正或之前(下稱「指示費用期限」)支付於指示費用期限屆滿時合資格受限制票據本金總額的0.3%的費用(下稱「指示費用」)(該計劃債權人(該詞彙定義見重組支持協議)必須訂立重組支持協議(下稱「同意債權人」)，除非根據重組支持協議的條款獲延長。

本公司將向新加坡證券交易所有限公司(下稱「新交所」)申請批准新票據在新交所上市及報價。根據新交所規則，如果在新交所交易，則新票據須以最低每手買賣單位200,000新加坡元(或等值外幣)的交易量進行交易。只要新票據於新交所上市且根據新交所規則所規定，新票據將按最低每手買賣單位20,000美元買賣。

新票據及利息支付日期

新票據將於初始發行日後第36個月的最後一日到期。新票據按年利率7%計息。

自初始發行日期(包括該日)起至初始發行日後第12個月的最後一日(但不包括該日)(下稱「**12個月週年日**」)，(A)利息金額的65%(小於1美元的金額應四捨五入至最接近的1美元)應資本化(下稱「**實物付款利息**」)，並且計入新票據每半年(每次為「**實物利息支付日**」)的當期末償本金額，及(B)利息金額的35%(小於1美元的金額應四捨五入至最接近的1美元)應以現金於每半年期末支付。自12個月週年日起(包括該日)至到期日(不包括該日)，新票據的利息應以現金於每半年期末及在到期日支付。

最低接納金額

針對2023年5月票據的最低本金總額為67,500,000美元或2023年5月票據未償還本金額的90%所收到的有效交回，由本公司全權酌情決定其是否根據交換要約接納以作交換。

針對2023年10月票據的最低本金總額為273,258,000美元或2023年10月票據未償還本金額的90%所收到的有效交回，由本公司全權酌情決定其是否根據交換要約接納以作交換。

本公司保留權利全權酌情接納低於各系列現有票據的最低接納金額，或完全不接納該等根據交換要約進行交換的現有票據。

交換要約之條件

完成交換要約須待以下條件達成後，方可作實：

- 不少於各系列現有票據的最低接納金額須於屆滿期限前有效提交，且未被有效撤回；
- 自交換要約備忘錄日期起至結算日止，市場並無重大不利變動；
- 肯定接納交換、支付交換代價及進行據此擬進行之交易乃符合本公司之最佳利益；及
- 達成交換要約備忘錄內「交換要約之描述—交換要約之條件」所述之其他條件。

在適用法律的規限下，倘任何條件於結算日前未獲達成或未獲本公司豁免，則本公司可終止或撤回交換要約。本公司亦可不時延長交換要約，直至該等條件獲達成或豁免為止。儘管本公司現時並無計劃或安排如此行事，本公司在遵守適用法律的前提下保留隨時修訂、修改或豁免交換要約的條款及條件(包括最低接納金額)的權利。本公司將根據適用法律的規定向閣下發出任何修訂、修改或豁免的通知，如果該修訂、修改或豁免是重大的，則閣下將有權撤回已發出的指示。

簡要時間表

以下概述交換要約及執行重組支持協議的預期時間表。

日期

事件

2023年4月17日..... 開始交換要約，並透過新交所、聯交所、交易所網站以及透過Euroclear或Clearstream(如適用)作出公告。

現有票據的合資格持有人可於交易所網站上查閱交換要約備忘錄。交換要約備忘錄附錄A中的重組支持協議將在加入重組支持協議網站上提供給現有票據的合資格持有人。

為促進該計劃的批准，於交換要約中作出交回各個合資格持有人亦必須執行(倘若該合資格持有人為現有票據的實益擁有人)，或促使代表該合資格持有人持有的現有票據的實益所有人執行(倘若該合資格持有人並非其持有的所有現有票據的實益擁有人)重組支持協議(或根據其條款加入重組支持協議)。

日期

事件

合資格持有人及實益擁有人不得僅僅執行重組支持協議而不交回現有票據。換言之，有意參與交換要約的現有票據的合資格持有人必須(i)交回其持有的現有票據以進行交換，以及(ii)有效執行(或促使相關實益擁有人有效執行)重組支持協議(或根據其條款加入重組支持協議)，各項協議均涉及全部持有的各系列現有票據並受限於交換要約的條件。

2023年4月25日(倫敦時間
下午4時正).....

屆滿期限。為有效交回現有票據的現有票據合資格持有人有權收取交換代價的最後日期及時間，此為現有票據的合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間。

指示費用期限。詳情請參閱交換要約備忘錄內「交換要約摘要—指示費用」。

就任何已交回的現有票據而言，其持有人的交回將不被視為有效，除非及直到有關現有票據的實益擁有人亦有效執行重組支持協議(或根據其中的條款加入重組支持協議)並將其交付予資料、交換及製表代理。

於屆滿期限後在切實
可行情況下盡快.....

公佈於屆滿期限前所收到的交回交換金額以及將向合資格持有人發行以交換有效交回、接納及交換現有票據的新票據的最終本金總額。

資料、交換及製表代理亦將知會本公司已執行重組支持協議的實益擁有人。

日期

事件

2023年4月28日或前後..... 結付新票據，向已有效交回及接納交換的現有票據的合資格持有人交付交換代價。

2023年5月2日或前後..... 新票據在新交所上市。

除非我們另有說明，否則本公告中提及的時間均為倫敦時間。以上日期僅供參考。

進一步詳情

本公司已委任中信銀行國際有限公司為交易經理，盛德律師事務所為其法律顧問。此外，本公司已委任Kroll Issuer Services Limited為交換要約的資料、交換及製表代理(按交換要約備忘錄及其各自的相關檔規定)。交換要約備忘錄、本公告及有關交換要約的所有文檔可於交換網站<https://deals.is.kroll.com/youngo>查閱。

如擬索取交換要約備忘錄以及其相關文檔的副本，可按下文所載地址及電話號碼聯絡Kroll Issuer Services Limited。Kroll Issuer Services Limited的聯絡資料載列如下：

Kroll Issuer Services Limited

倫敦：

The Shard
32 London Bridge Street
London SE1 9SG
United Kingdom
電話：+44 20 7704 0880

香港：

太古廣場3座3/F
皇后大道東1號
金鐘
香港
電話：+852 2281 0114

聯絡人：Mu-yen Lo/Illia Vyshenskyi

郵箱：youngo@is.kroll.com

交換網站：<https://deals.is.kroll.com/youngo>

加入重組支持協議網站：<https://deals.is.kroll.com/youngo-rsa>

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「本公司」	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，其股份於香港聯交所主板上市及買賣(股份代碼：1396)；
「合資格持有人」	指	身為位於美國境外並透過Euroclear或Clearstream交換現有票據的非美國人士(該詞定義見證券法項下S規例)的持有人，或為位於美國境外的非美國人士(該詞定義見證券法項下S規例)的利益持有賬戶並透過Euroclear或Clearstream持有交換票據的若干受信人；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換要約」	指	本公司根據交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下作出的交換要約；
「交換要約備忘錄」	指	日期為2023年4月17日有關交換要約的交換要約備忘錄；
「現有票據」	指	2023年5月票據及2023年10月票據；
「現有票據契約」	指	規管現有票據的契約；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「持有人」	指	現有票據持有人；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「2023年5月票據」	指	本金總額為75,000,000美元12%於2023年5月到期優先票據。現有票據的ISIN及通用代碼分別為XS2485447838及248544783；

「2023年10月票據」	指	本金總額為303,620,000美元13.85%於2023年10月到期優先票據。現有票據的ISIN及通用代碼分別為XS2386427525及238642752；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、臺灣及澳門；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「重組支持協議」	指	交換要約備忘錄附件A所載的重組支持協議；
「該計劃」	指	於香港進行的安排計劃(及／或本公司自行決定於任何其他相關司法管轄區進行的安排計劃)；
「證券法」	指	美國1933年證券法(經修訂)；
「結算日」	指	於2023年4月28日或前後，除非交換要約獲延長或提早終止；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司擔保人」	指	為本公司於現有票據項下的責任提供無條件及不可撤回擔保的本公司若干附屬公司；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	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
曾雲樞

香港，2023年4月17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。