

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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

本公告或其任何副本概不得直接或間接於美國(包括其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區)或在刊發或派發本公告可能屬違法之任何其他司法管轄區內刊發或派發。向香港以外司法管轄區派發本公告可能受法律限制。獲得本公告之人士應自行了解並遵守任何有關限制。倘未能遵守該等限制而可能構成違反任何有關司法管轄區之證券法例，本公司將不會承擔任何責任。

本公告並不構成或組成在美國境內購買或認購證券之任何要約或招攬之一部分。本公告所述證券並無亦不會根據1933年美國證券法(「證券法」)登記，且除非已根據證券法登記或獲豁免登記，否則不得在美國提呈發售或出售。本公司無意根據證券法或根據香港境外任何司法管轄區之法例登記供股之任何部分或本公告所述之任何證券，或於美國進行證券公開發售。本公告所述證券不得在美國境內或向美籍人士(定義見證券法S規例)或以其名義或為其利益提呈發售或出售，惟根據證券法之登記規定獲豁免者除外。

## 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)

- (I) 建議按於記錄日期  
每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準  
進行供股
- (II) 建議增加法定股本
- (III) 建議更改每手買賣單位  
及
- (IV) 暫停辦理股份過戶登記

## 建議供股

本公司建議按於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.23港元進行供股，透過發行最多271,367,700股供股股份(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))籌集所得款項總額約62.41百萬港元(扣除費用及開支前)。供股並無包銷，亦不會擴大至除外股東(如有)。

倘獲全數認購，供股之估計所得款項淨額將最多約為61.30百萬港元(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))。

待供股之條件達成後，不論暫定配發供股股份的接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。

供股股份於配發、發行及繳足股款後，彼此之間及與當時已發行股份在所有方面將享有同地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取本公司於繳足股款供股股份配發及發行日期後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

## 建議增加法定股本

為方便因實行供股而發行供股股份，以及為本公司在集資上提供更大靈活性以配合及促進日後業務增長，董事會建議實行增加法定股本。增加法定股本須待股東於股東特別大會上以通過普通決議案的方式批准。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准增加法定股本。一份載有(其中包括)(i)增加法定股本之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告的通函，預期將於2024年9月6日或之前寄發予股東。

## 建議更改每手買賣單位

董事會建議，股份於聯交所買賣之每手買賣單位將由2,000股股份更改為8,000股股份，自2024年10月7日(星期一)上午九時正起生效。更改每手買賣單位將不會導致股東之相關權利出現任何變動。股東務請注意，更改每手買賣單位毋須股東批准。

## **對購股權計劃項下尚未行使購股權之可能調整**

於本公告日期，本公司有1,200,000份已授出但尚未行使的購股權，可行使為1,200,000股股份。根據購股權計劃之條款，於供股成為無條件後，購股權計劃項下行使購股權之認購價及／或與購股權有關之股份數目可根據購股權計劃予以調整。

本公司將適時以公告方式通知購股權持有人(如有)及股東有關根據購股權計劃條款將予作出之調整(如有)，而有關調整將由本公司獨立財務顧問或核數師(視情況而定)核證。

除上文所述者外，於本公告日期，本公司於記錄日期前並無尚未行使之債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他可轉換或交換為股份之類似證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認股權證及／或購股權。

## **暫停辦理本公司股份過戶登記**

本公司將於2024年9月17日(星期二)至2024年9月23日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。

本公司將於2024年9月27日(星期五)至2024年10月4日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定供股之配額，期間將不會辦理股份過戶登記手續。

## **上市規則之涵義**

由於建議供股不會導致本公司的已發行股份數目或市值增加50%以上(不論單指該次供股，或與發行人(i)在緊接建議供股公佈前12個月期間內公佈的任何其他供股或公開發售；或(ii)在此12個月期間前公佈的任何其他供股或公開發售(而根據此等供股或公開發售發行的股份在此12個月期間內開始買賣)合併計算，連同作為此等供股或公開發售的一部分而授予或將授予股東的任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券(假設悉數轉換))，且供股並非由董事、本公司主要行政人員或主要股東(或彼等各自的任何緊密聯繫人)包銷，供股毋須待股東批准後方可作實。供股將根據上市規則第7.21(1)(a)條進行。

供股之理論攤薄價格、基準價格及理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)分別為每股股份約0.281港元、每股股份0.306港元及約8.28%。因此，供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

### **一般事項**

待供股的若干條件達成(包括根據適用法律及法規登記章程文件)後，載列供股詳情之章程文件將於2024年10月7日(星期一)或前後寄發予合資格股東。於合理可行的情況下，供股章程將寄發予除外股東(如有)，僅供參考。

供股章程亦將於本公司網站([www.youngogroup.com](http://www.youngogroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### **買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告**

供股須待(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣等條件達成後，方可作實。請參閱本公告「供股之條件」一節。本公司股東及潛在投資者應注意，倘供股之條件未獲達成，供股將不會進行。

自本公告日期起直至供股的所有條件獲達成之日止期間買賣任何股份，及買賣未繳股款供股股份的任何股東，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。

不論暫定配發供股股份的接納水平如何，供股將以非包銷基準進行。

擬買賣股份及／或未繳股款供股股份的本公司股東及潛在投資者務請審慎行事，並建議諮詢彼等之專業顧問。

## 建議供股

本公司建議按於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.23港元進行供股，透過發行最多271,367,700股供股股份(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))籌集所得款項總額約62.41百萬港元(扣除費用及開支前)，供股詳情載列如下：

### 發行統計數據

供股之基準	:	於記錄日期合資格股東每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.23港元
於本公告日期已發行股份數目	:	542,735,400股
根據供股將予發行之供股股份數目	:	最多271,367,700股供股股份(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))
供股股份之總面值	:	最多27,136,770.00港元(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))
緊隨供股完成後之已發行股份數目	:	最多814,103,100股股份(假設(i)於股東特別大會通過普通決議案，批准增加法定股本；及(ii)於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))
供股將籌集之款項(扣除開支前):	:	最多為約62.41百萬港元(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動，且所有供股股份將獲承購(配發及發行供股股份除外))
額外申請權利	:	合資格股東可根據上市規則第7.21(1)(a)條申請超出其暫定配額的供股股份

假設本公司之已發行股本自本公告日期起直至記錄日期並無變動(配發及發行供股股份除外)，根據供股將予發行及配發之最多271,367,700股供股股份數目(i)相當於本公司於本公告日期現有已發行股本之50.00%；及(ii)相當於本公司經配發及發行供股股份擴大後已發行股本之約33.33%。

於本公告日期，本公司並無接獲本公司任何主要股東對於彼等根據供股將獲配發之供股股份意向之任何資料或不可撤回承諾。

## 認購價

認購價每股供股股份0.23港元須由合資格股東於接納供股股份之相關暫定配額或申請認購額外供股股份或於未繳股款供股股份之承讓人申請認購相關供股股份時悉數支付。

認購價：

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.295港元折讓約22.03%；
- (b) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.294港元折讓約21.77%；
- (c) 較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.314港元折讓約26.63%；
- (d) 較理論除權價每股約0.273港元折讓約15.85%(按股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.295港元計算)；
- (e) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)為約8.28%，即理論攤薄價每股約0.281港元相對基準價每股約0.306港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及股份於最後交易日之收市價每股0.295港元及於本公告日期前五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.306港元)之折讓幅度；

- (f) 較每股綜合資產淨值約人民幣4.125元(相當於約4.484港元)(根據本公司截至2023年12月31日止年度之年報所披露之最近期刊發之本公司擁有人應佔經審核資產淨值約人民幣2,238.66百萬元(相當於約2,433.33百萬元)及於本公告日期之542,735,400股已發行股份計算)折讓約94.87%；及
- (g) 較每股綜合資產淨值約人民幣2.226元(相當於約2.420港元)(根據本公司截至2024年6月30日止六(6)個月之中期報告所披露之最近期刊發之本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約人民幣1,208.37百萬元(相當於約1,313.44百萬元)及於本公告日期之542,735,400股已發行股份計算)折讓約90.50%。

認購價乃參考(其中包括)(i)股份於現行市況下之市價及股份近期交易量；(ii)本集團之財務狀況；及(iii)本公告「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所討論之理由釐定。

就認購價而言，董事認為，將認購價定為遠低於股份於本公告日期之價格水平，可提升供股之吸引力，繼而鼓勵合資格股東參與供股，按彼等於本公司之現有股權比例認購供股股份。

因此，就上述因素而言，董事認為供股條款(包括認購價)誠屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

於供股股份之暫定配額獲悉數接納後，每股供股股份之淨價(即認購價減供股所產生之費用及開支)估計約為0.226港元(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))。

### **非包銷基準**

待供股之條件達成後，不論暫定配發供股股份的接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。

倘供股認購不足，將相應縮減供股的規模。供股並無最低籌集金額，而開曼群島法律亦無有關供股最低認購水平的適用法定要求。

由於供股將按非包銷基準進行，申請承購其於暫定配額通知書項下所獲全部或部分配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份之股東可能會無意間負上收購守則項下就股份提出全面要約之責任。

因此，供股將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註進行，即本公司將就股東之申請作出規定，倘供股股份不獲悉數承購，任何股東根據暫定配額通知書就其於供股項下保證配額或根據額外申請表格申請認購額外供股股份所提出之申請將會下調至避免相關股東觸發收購守則項下全面要約之責任之水平。

### **供股股份之地位**

供股股份於配發、發行及繳足股款後，彼此之間及與當時已發行股份在所有方面將享有同地位。繳足股款供股股份之持有人將有權收取本公司於繳足股款供股股份配發及發行日期後可能宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### **暫定配額基準**

暫定配額之基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股未繳股款供股股份。

供股章程將隨附有關供股股份之暫定配額通知書，令其所通知的合資格股東有權認購暫定配額通知書中所列的供股股份。合資格股東於申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，填妥暫定配額通知書並將暫定配額通知書連同所申請供股股份的股款以支票或銀行本票方式送交過戶登記處。

任何持有(或持有餘額)少於兩(2)股股份之持有人將無權獲暫定配發供股股份。請參閱下文「供股股份之零碎配額」一節所述的安排。

## 合資格股東

供股將於記錄日期僅提呈予合資格股東，且將不會提呈予除外股東。本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。本公司將於相關法律及法規允許及在合理實際可行的情況下向除外股東(如有)寄發供股章程(不包括暫定配額通知書或額外申請表格)，僅供彼等參考。

為符合資格參與供股，股東(i)須登記為本公司股東；及(ii)並非除外股東。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東須於2024年9月26日(星期四)下午四時三十分前將相關股份過戶文件(連同有關股票及轉讓文據)送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股份按連權基準買賣之截止日期為2024年9月24日(星期二)。股份將自2024年9月25日(星期三)起按除權基準買賣。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份之股東務請注意，董事會將依據本公司之股東登記冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份之股東務請考慮是否擬安排在記錄日期前以本身名義登記相關股份。由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份之投資者如欲將其姓名／名稱登記於本公司之股東登記冊內，必須於2024年9月26日(星期四)下午四時三十分前將所有必要文件送交過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

按其配額比例悉數承購之合資格股東於本公司之權益將不會被攤薄(惟因第三方承購彙集零碎配額產生的任何供股股份而導致的任何攤薄除外)。倘合資格股東並未悉數承購其於供股下之配額，則其於本公司之股權比例將會相應被攤薄。

## 海外股東之權利(如有)

章程文件將不會根據香港以外任何司法管轄區之適用證券法例登記或備案。如下文所解釋，海外股東未必符合資格參與供股。

根據上市規則第13.36條，董事將根據相關海外司法管轄區法律及相關監管機構或證券交易所之規定，查詢向海外股東進行供股之可行性。若經相關查詢，董事基於相關地區法律下之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定而認為拒絕海外股東參與供股屬必要或適宜，則將不會向相關海外股東提呈發售供股股份(無論以未繳股款還是繳足股款的形式)。在此情況下，供股將不會提呈予該等除外股東。在該等情況下，本公司將向除外股東寄發供股章程，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書及／或額外申請表格。有關查詢結果及除外股東(如有)不得參與供股之基準將載於供股章程。

於未繳股款供股股份開始於聯交所買賣後及在任何情況下於買賣未繳股款供股股份的最後日期前，倘扣除開支後可獲得溢價，則本公司將安排原應暫定配發予除外股東的供股股份，在可行情況下盡快以未繳股款形式於市場上出售。倘每次出售的所得款項(扣除開支及印花稅後)超過100港元，本公司將按有關除外股東於記錄日期的持股比例以港元分派予該等除外股東(向下約整至最接近的港仙)，惟100港元或以下的單筆款項將撥歸本公司所有。除外股東之任何未出售未繳股款供股股份，將可供合資格股東作額外申請認購。

**海外股東務請注意，視乎董事根據上市規則第13.36(2)(a)條作出之查詢結果，彼等未必有權參與供股。倘本公司認為任何供股股份之接納或申請將違反任何地區或司法管轄區之適用證券或其他法例或規例，則本公司保留權利將有關接納或申請當作無效。因此，海外股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

### **供股股份之零碎配額**

本公司將不會暫定配發任何零碎供股股份，亦不會接納任何有關認購申請，合資格股東的配額將向下約整至最接近的整數。所有零碎供股股份將會彙集(向下約整至最接近的整數)。彙集碎股所產生之全部未繳股款供股股份將於未繳股款供股股份交易開始後及無論如何於未繳股款供股股份交易結束前盡快暫定配發(以未繳股款形式)並在市場上出售，且如扣除所有出售開支後可獲得溢價，則將以本公司為受益人於市場出售，而該等出售之所得款項將由本公司保留。任何未出售之零碎供股股份將可供合資格股東作額外申請認購。詳情載於下文「申請認購額外供股股份」一節。

## 申請認購額外供股股份

本公司將提供額外供股股份以供合資格股東以額外申請表格的方式認購，而額外供股股份指：

- (i) 暫定配發予本公司代名人的任何尚未售出的除外股東配額；
- (ii) 於最後接納時限前已暫定配發但未獲任何合資格股東接納的任何未繳股款供股股份；及
- (iii) 彙集零碎配額所產生的任何尚未售出的供股股份。

僅可透過按額外申請表格上所印備的指示填妥及簽署額外申請表格，並連同就所申請認購額外供股股份應繳股款的單獨支票或銀行本票，在不遲於2024年10月22日(星期二)下午四時正(香港時間)一併遞交至過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以申請認購額外供股股份。

董事將按公平公正基準，根據每項申請所申請認購的額外供股股份數目比例，酌情分配額外供股股份(如有)，而將不會參考透過暫定配額通知書申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目。倘未獲合資格股東根據暫定配額通知書承購的供股股份總數多於透過額外申請表格申請認購的額外供股股份總數，則董事將向各合資格股東悉數配發根據額外申請表格所申請認購額外供股股份的數目。

應用上述原則時，僅會參考所申請認購的額外供股股份數目。補足零碎股份為完整買賣單位的申請將不獲優先處理。

接納供股股份及繳付股款以及申請認購額外供股股份及繳付股款的最後時限預期將為2024年10月22日(星期二)下午四時正(香港時間)。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份的股東務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。因此，該等股東務須注意，本公司將不會向相關實益擁有人個別作出上述有關配發額外供股股份的安排。

由代名人代為持有(或在中央結算系統持有)股份的股東務請考慮是否有意安排就供股於記錄日期之前將彼等的相關股份以實益擁有人名義登記。股東及投資者如對其狀況有疑問，應諮詢其專業顧問。

## 供股之條件

供股須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准增加法定股本；
- (ii) 上市委員會批准或同意批准所有未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (iii) 於不遲於章程寄發日期，以電子方式將兩名董事(或彼等書面正式授權的代理人)正式簽署表示已獲董事決議案批准的每份章程文件的各一份副本(及所有其他須隨附的文件)送達聯交所以取得註冊批准及呈交香港公司註冊處處長進行登記，並於其他方面遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例的規定；及
- (iv) 於章程寄發日期前向合資格股東寄發章程文件及(如適用)向除外股東(如有)寄發供股章程(僅供其參考)。

上述條件均不可豁免。截至本公告日期，尚未達成任何條件。倘任何先決條件未有於2024年10月28日(星期一)達成(或如有指定時間，該先決條件未有於該指定時間或之前達成)，則供股將不會繼續進行。

由於建議供股須待上述條件達成後方可作實，故供股未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 申請供股股份上市

本公司將向上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司概無任何部分股本於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

未繳股款及繳足股款供股股份將以每手8,000股供股股份之新買賣單位進行買賣。

### **供股股份將合資格納入中央結算系統**

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統下之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應就該等交收安排之詳情以及該等安排對彼等之權利及權益有何影響尋求其持牌證券交易商或其他專業顧問之意見。

### **碎股安排及對盤服務**

為減輕買賣因供股而產生的零碎股份的難度，本公司已委任香港中央證券登記有限公司為代理，於2024年10月7日(星期一)上午九時正至2024年11月20日(星期三)下午四時正期間(包括首尾兩日)為有意補足或出售彼等所持零碎股份的股東，按竭盡所能基準提供對盤服務。

零碎股份持有人如欲利用此服務出售其碎股或將其碎股湊成一手完整買賣單位，可於有關期間的辦公時間直接或透過其經紀聯絡香港中央證券登記有限公司(電話號碼：(852) 2862 8555)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。建議有意使用對盤服務的股東，請按上文所示資料致電香港中央證券登記有限公司安排預約。

零碎股份持有人務請注意，不能保證碎股買賣定能成功對盤。股東如對上述安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

## 印花稅及其他適用收費

買賣未繳股款及繳足股款供股股份須支付(i)印花稅；(ii)聯交所交易費；(iii)證監會交易徵費；及(iv)香港任何其他適用費用及收費。

股東應就該等交收安排之詳情及該等安排對彼等之權利及權益有何影響尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

## 稅項

合資格股東如對認購供股股份或購買、持有或出售或買賣股份或供股股份或行使任何有關權利之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問，同樣地，除外股東(如有)如對根據其繳納稅項所在司法管轄區之法律收取彼等根據供股原將獲發行之供股股份之出售所得款項淨額之稅務影響有任何疑問，亦請諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、董事及參與供股之任何其他各方概不會就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或供股股份或行使任何有關權利而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

## 供股之股票及退款支票

待本公告「供股之條件」分節所載供股之條件達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於2024年10月30日(星期三)或前後以平郵寄送至承配人(即已有效接納供股股份及已繳付供股股份款項的人士及成功申請額外供股股份的人士)之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。

倘供股未能成為無條件，退款支票將於2024年10月30日(星期三)或之前以平郵寄送至相關股東之登記地址，郵誤風險由彼等自行承擔。有關全部或部分不成功之額外供股股份申請(如有)的退款支票將於2024年10月30日(星期三)或之前以平郵寄送至上述地址，郵誤風險由相關股東自行承擔。

## 進行供股之理由及裨益以及所得款項用途

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事住宅物業、商貿物流中心的開發、銷售及營運。

中國房地產市場目前正處於根本性調整期。儘管自2023年以來住房支持政策頻繁落地，2024年上半年房地產市場仍然繼續下行。因受宏觀經濟、房地產市場環境及金融環境等諸多不利因素影響，本集團承受了巨大的經營壓力、財政壓力和現金流壓力。在此情況下，本集團實施了包括優化境外美元債券條款、展期和降息境內金融機構貸款、加快銷售和回款、加大力度回收各種欠款、資產處置、節約成本開支等多種方式來保證本集團流動性的平穩。儘管付出努力，銷售表現依然未如理想，且自2021年開始持續下滑，本集團已連續三年發生淨虧損，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。

為了保交付、保經營、確保本集團的長遠發展，作為該等措施的一部分，本公司擬通過供股實現集資。董事會已考慮本集團可供使用的不同集資方法的難度、成本及效益，以及對節約利息成本的可能影響，認為供股是優選選項，因為供股可為本集團提供額外股本，而毋須產生額外債務及支付利息開支。考慮到本集團的流動性壓力，這個因素尤其重要。

就供股而言，按其配額比例悉數承購之合資格股東於本公司之權益將不會被攤薄(惟因第三方承購彙集零碎配額產生的任何供股股份而導致的任何攤薄除外)，並將為合資格股東提供機會按比例以認購價申請認購供股股份，以及視乎市場需求而定，亦可為合資格股東提供靈活性，在公開市場出售其部分或全部暫定配額，從中變現現金價值。因此，董事認為供股有利於並符合本公司及股東的整體利益。

假設供股獲得完全接受，且在記錄日期或之前不會配發或發行新股，本公司可通過供股籌集資金總額最多約62.41百萬港元和資金淨額最多約61.30百萬港元(扣除供股的相關成本和費用後)。倘供股認購不足，供股的所得款項淨額將相應減少。本公司計劃將供股募集資金淨額用於一般營運資金用途，包括支付工程款以確保物業交付、支付稅費、支付銀行貸款利息以及其他日常運營費用如員工成本、租金和其他維持費用。**為免生疑問，不承購本身有權承購之供股股份之合資格股東及除外股東(如有)務請注意，彼等之股權將被攤薄。**

## 本公司於過去12個月之股本集資活動

以下為本公司於緊接本公告日期前過去12個月內之集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額 (概約)	所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額 之實際用途
2024年5月13日、2024年 5月14日及2024年 5月28日	認購新股份	8,400,000.00港元	本集團一般 營運資金	按擬定用途使用

## 供股對本公司股權架構之影響

假設本公司之已發行股本自本公告日期起直至供股完成日期(包括該日)並無變動(配發及發行供股股份除外)，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)於本公告日期；及(ii)緊隨供股完成後(假設現有股東悉數接納供股股份)，本公司之股權架構載列如下，僅供說明：

股東	於本公告日期		緊隨供股完成後(假設 現有股東悉數接納供股 股份)	
	股份數目	概約百分比 %	股份數目	概約百分比 %
中國粵港灣區控股有限 公司(「中國粵港灣區控 股」)(附註1)	276,443,711	50.94	414,665,566	50.94
頂昇有限公司(附註2)	33,280,000	6.13	49,920,000	6.13
何飛先生(附註3)	22,686,770	4.18	34,030,155	4.18
其他公眾股東	210,324,919	38.75	315,487,379	38.75
總計(附註4)	<u>542,735,400</u>	<u>100.00</u>	<u>814,103,100</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 中國粵港灣區控股由瑞信海德控股有限公司(「瑞信海德控股」)擁有84%權益，瑞信海德控股由堅裕控股有限公司(「堅裕」)擁有100%權益，而堅裕由曾艷女士持有90%權益。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為通過中國粵港灣區控股、瑞信海德控股及堅裕於276,443,711股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份的約50.94%。此外，根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士之配偶(執行董事羅介平先生)亦被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。
2. 頂昇有限公司由Sunet Global Limited全資擁有，而Sunet Global Limited由王劍先生全資擁有。因此，Sunet Global Limited和王劍先生均被視為於頂昇有限公司持有之所有股份中擁有權益，而根據證券及期貨條例第XV部，王劍先生的配偶被視為於王劍先生擁有權益之股份中擁有權益。
3. 執行董事何飛先生於本公司22,686,770股股份擁有實益權益，何飛先生之配偶根據證券及期貨條例第XV部被視為於何飛先生擁有權益之股份中擁有權益。此外，何飛先生亦持有本公司1,200,000份購股權。
4. 股東及公眾投資者務請注意，上述股權情況僅供說明用途，本公司股權架構於供股完成後之實際變動受多項因素影響，包括供股之接納結果。

本公司須一直維持上市規則項下之公眾持股量規定，而本公司將採取一切適當步驟，以確保於任何時間均符合上市規則第8.08條規定之足夠公眾持股量。

### 建議增加法定股本

為方便因實行供股而發行供股股份，以及為本公司在集資上提供更大靈活性以配合及促進日後業務增長，董事會建議實行增加法定股本，藉增設4,200,000,000股股份，將本公司的法定股本由80,000,000港元(分為800,000,000股)增至500,000,000港元(分為5,000,000,000股)。增加法定股本須待股東於股東特別大會上以通過普通決議案的方式批准。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准增加法定股本。一份載有(其中包括)(i)增加法定股本之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告的通函，預期將於2024年9月6日或之前寄發予股東。

## 建議更改每手買賣單位

董事會建議，股份於聯交所買賣之每手買賣單位將由2,000股股份更改為8,000股股份，自2024年10月7日(星期一)上午九時正起生效。根據香港交易及結算所有限公司發佈之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》，經計及證券交易之最低交易成本，每手買賣單位之預期價值應高於2,000港元。更改每手買賣單位將不會導致股東之相對權利出現任何變動。董事會認為，更改每手買賣單位符合本公司及其股東之整體利益。股東務請注意，更改每手買賣單位毋須股東批准。

根據理論除權價每股股份約0.273港元(根據股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.295港元計算)，現有每手買賣單位之市值為約546港元，而建議的新每手買賣單位之估計市值為約2,184港元。

為減輕買賣因更改股份每手買賣單位而產生的零碎股份的難度，本公司已委任香港中央證券登記有限公司為代理，於2024年10月7日(星期一)上午九時正至2024年11月20日(星期三)下午四時正期間(包括首尾兩日)為有意補足或出售彼等所持零碎股份的股東，按竭盡所能基準提供對盤服務。

零碎股份持有人如欲利用此服務出售其碎股或將其碎股湊成一手完整買賣單位，可於有關期間的辦公時間直接或透過其經紀聯絡香港中央證券登記有限公司(電話號碼：(852) 2862 8555)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。建議有意使用對盤服務的股東，請按上文所示資料致電香港中央證券登記有限公司安排預約。

零碎股份持有人務必注意，不能保證碎股買賣定能成功對盤。股東如對上述安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。有關碎股安排的更多詳情將載於供股章程。

所有每手買賣單位為2,000股股份之現有股票將繼續為股份法定所有權之有效憑證，並繼續有效作交收、轉讓、買賣及結算用途。本公司將不會因更改每手買賣單位而向現有股東發出新股票，因此無需安排以每手買賣單位為2,000股股份之現有股票免費換領每手買賣單位為8,000股股份之新股票。

## 供股之預期時間表

供股、增加法定股本及更改每手買賣單位之預期時間表載列如下：

事項	日期及時間
刊發供股公告 .....	2024年9月2日(星期一)
有關增加法定股本之通函連同 股東特別大會通告及代表委任 表格之預期寄發日期 .....	2024年9月6日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限.....	2024年9月16日(星期一) 下午四時三十分
就出席股東特別大會暫停辦理 本公司股份過戶登記手續 (包括首尾兩日) .....	2024年9月17日(星期二)至 2024年9月23日(星期一)
就股東特別大會遞交代表委任表格之 最後時限.....	2024年9月21日(星期六) 上午十時三十分
釐定出席股東特別大會並於會上 投票之記錄日期.....	2024年9月23日(星期一)
股東特別大會之預期日期及時間 .....	2024年9月23日(星期一) 上午十時三十分
股東特別大會投票結果公告.....	2024年9月23日(星期一)
就供股按連權基準買賣股份之最後日期.....	2024年9月24日(星期二)
就供股按除權基準買賣股份之首日 .....	2024年9月25日(星期三)

事項	日期及時間
遞交股份過戶文件以符合資格 參與供股之最後時限 .....	2024年9月26日(星期四) 下午四時三十分
就供股暫停辦理本公司股份 過戶登記手續(包括首尾兩日) .....	2024年9月27日(星期五)至 2024年10月4日(星期五)
釐定供股配額之記錄日期 .....	2024年10月4日(星期五)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續 (就供股而言) .....	2024年10月7日(星期一)
向合資格股東寄發章程文件 (就除外股東而言，僅寄發供股章程) .....	2024年10月7日(星期一)
每手買賣單位由2,000股股份 更改為8,000股股份之生效日期 .....	2024年10月7日(星期一)
指定經紀開始於市場上為零碎股份 提供對盤服務 .....	2024年10月7日(星期一) 上午九時正
買賣未繳股款供股股份之首日 .....	2024年10月9日(星期三)
分拆暫定配額通知書之最後時限 .....	2024年10月14日(星期一) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期 .....	2024年10月17日(星期四)
接納供股股份並繳付股款以及 申請認購額外供股股份之最後時限 .....	2024年10月22日(星期二) 下午四時正
供股成為無條件之最後時限 .....	2024年10月28日(星期一) 下午四時正
供股配發結果公告 .....	2024年10月29日(星期二)

事項	日期及時間
寄發繳足股款供股股份之股票 .....	2024年10月30日(星期三)
寄發退款支票(如有) .....	2024年10月30日(星期三)
預期開始買賣繳足股款供股股份 .....	2024年10月31日(星期四) 上午九時正
指定經紀停止於市場上為零碎股份 提供對盤服務 .....	2024年11月20日(星期三)

本公告內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

以上預期時間表或本公告其他部分中所載日期或截止時間僅作指示用途，本公司可能會延長或變更相關日期或截止時間。預期時間表如有變更，本公司將根據上市規則於適當時候刊發公告或知會股東及聯交所。

### 惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款之最後時限之影響

倘於2024年10月22日(星期二)(即最後接納時限當日)發生以下情況：

- (i) 於2024年10月22日(星期二)中午十二時正(香港本地時間)前任何時間「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府宣佈「極端情況」在香港生效，並於中午十二時正後不再生效，則接納供股股份並繳付股款之最後時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於2024年10月22日(星期二)中午十二時正(香港本地時間)至下午四時正之間任何時間「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府宣佈「極端情況」在香港生效，則接納供股股份並繳付股款之最後時限將改為下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告信號在香港生效之營業日下午四時正。

倘最後接納時限並非為2024年10月22日(星期二)下午四時正，則上文「預期時間表」所述日期可能會受到影響。本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會股東有關供股預期時間表之任何變動。

## 對購股權計劃項下尚未行使購股權之可能調整

於本公告日期，本公司有1,200,000份已授出但尚未行使的購股權，可行使為1,200,000股股份。根據購股權計劃之條款，於供股成為無條件後，購股權計劃項下行使購股權之認購價及／或與購股權有關之股份數目可根據購股權計劃予以調整。

本公司將適時以公告方式通知購股權持有人(如有)及股東有關根據購股權計劃條款將予作出之調整(如有)，而有關調整將由本公司獨立財務顧問或核數師(視情況而定)核證。

除上文所述者外，於本公告日期，本公司於記錄日期前並無尚未行使之債務證券、衍生工具、購股權、認股權證、可換股證券或其他可轉換或交換為股份之類似證券。本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認股權證及／或購股權。

## 暫停辦理本公司股份過戶登記

本公司將於2024年9月17日(星期二)至2024年9月23日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。

本公司將於2024年9月27日(星期五)至2024年10月4日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定供股之配額，期間將不會辦理股份過戶登記手續。

## 上市規則之涵義

由於建議供股不會導致本公司的已發行股份數目或市值增加50%以上(不論單指該次供股，或與發行人(i)在緊接建議供股公佈前12個月期間內公佈的任何其他供股或公開發售；或(ii)在此12個月期間前公佈的任何其他供股或公開發售(而根據此等供股或公開發售發行的股份在此12個月期間內開始買賣)合併計算，連同作為此等供股或公開發售的一部分而授予或將授予股東的任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券(假設悉數轉換))，且供股並非由董事、本公司主要行政人員或主要股東(或彼等各自的任何緊密聯繫人)包銷，供股毋須待股東批准後方可作實。供股將根據上市規則第7.21(1)(a)條進行。

供股之理論攤薄價格、基準價格及理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)分別為每股股份約0.281港元、每股股份0.306港元及約8.28%。因此，供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

## 一般事項

待供股的若干條件達成(包括根據適用法律及法規登記章程文件)後，載列供股詳情之章程文件將於2024年10月7日(星期一)或前後寄發予合資格股東。於合理可行的情況下，供股章程將寄發予除外股東(如有)，僅供參考。

供股章程亦將於本公司網站([www.youngogroup.com](http://www.youngogroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

供股須待(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣等條件達成後，方可作實。請參閱本公告「供股之條件」一節。本公司股東及潛在投資者應注意，倘供股之條件未獲達成，供股將不會進行。

自本公告日期起直至供股的所有條件獲達成之日止期間買賣任何股份，及買賣未繳股款供股股份的任何股東，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。

不論暫定配發供股股份的接納水平如何，供股將以非包銷基準進行。

擬買賣股份及／或未繳股款供股股份的本公司股東及潛在投資者務請審慎行事，並建議諮詢彼等之專業顧問。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門辦理一般業務的日子(不包括星期六、星期日及香港政府公佈之「極端情況」或於上午九時正至中午十二時正期間發出或持續發出八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並無取消或於上午九時正至中午十二時正期間「黑色」暴雨警告信號生效或持續生效且於中午十二時正或之前並無取消之任何日子)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的常規、程序及管理規定
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所買賣之每手買賣單位由每手2,000股股份更改為每手8,000股股份
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1396)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	有意申請超過其供股配額的供股股份的合資格股東所適用的額外申請表格
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以考慮及批准增加法定股本
「除外股東」	指	董事經作出查詢後認為，基於相關司法管轄區之法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所之規定，不向其提呈發售供股股份屬必要或適宜之海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議透過增設4,200,000,000股股份，將本公司法定股本由80,000,000港元(分為800,000,000股股份)增加至500,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連，且並非與本公司任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)一致行動(定義見收購守則)的第三方
「最後交易日」	指	2024年9月2日，即本公告刊發前股份之最後完整交易日
「最後接納時限」	指	2024年10月22日(星期二)下午四時正，即接納供股股份要約及繳付股款之最後時限

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且登記地址位於香港境外之股東
「暫定配額通知書」	指	就供股向合資格股東發出之暫定配額通知書
「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
「供股章程」	指	向股東發出之載有(其中包括)供股詳情之章程(或倘為除外股東，則僅發出供股章程)
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書以及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	2024年10月7日(星期一)或本公司可能釐定之其他日期，即向合資格股東寄發章程文件之日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	2024年10月4日(星期五)或本公司可能釐定之其他日期，即釐定股東根據供股享有供股股份權利之參考日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

「供股」	指	建議以供股方式按合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準，按認購價(須於申請時悉數支付)及其他方面按章程文件所載之條款及條件(受其規限)發行供股股份
「供股股份」	指	根據供股將予配發及發行的最多271,367,700股新股份(假設於記錄日期或之前本公司已發行股本並無變動(配發及發行供股股份除外))
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於2019年5月30日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股認購股份0.23港元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》
「交易日」	指	聯交所開門進行證券交易的日子

「%」

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9月2日

除文義另有所指外，人民幣與港元按1港元兌人民幣0.92元之概約匯率進行換算。相關匯率僅作說明用途，概不構成任何港元或人民幣金額經已、可能已或可按該匯率或任何其他匯率或根本能否進行換算之聲明。

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。