

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份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

本公告及其任何副本概不得直接或間接在美國(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屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。

本公告並不構成於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。

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)

就建議重組可能進行的交易 涉及根據特別授權 發行強制可換股債券

背景

茲提述：

- (a) 於2024年9月11日、2024年9月18日、2024年9月30日、2024年10月31日、2025年3月31日及2025年4月25日發出的徵求同意公告；及

(b) 先前日期為2024年9月11日的徵求同意聲明(經日期為2024年9月18日的補充徵求同意聲明、日期為2024年9月30日的第二份補充徵求同意聲明、日期為2024年10月31日的第三份補充徵求同意聲明、日期為2025年3月31日的第四份補充徵求同意聲明及日期為2025年4月25日的徵求同意聲明所補充)，

以上均與徵求同意有關。

截至本公告日期，未償還票據的本金總額為439,097,982.00美元(相當於港幣3,424,964,259.60元)。

在對契約的建議修訂中，本公司建議(在獲得必要同意的前提下)透過發行強制可換股債券贖回所有票據。根據第二份補充契約，本公司須於支付現金同意費後，並在滿足本公告「發行強制可換股債券的條件」一段所規定的條件後十(10)個營業日內，向持有人發出書面贖回通知，贖回將於第二份補充契約生效後進行。

建議根據特別授權發行強制可換股債券

就建議根據特別授權發行強制可換股債券而言，本公司將向上市委員會申請批准強制可換股債券轉換股份上市及買賣許可。本公司將申請該強制可換股債券於新加坡交易所上市及報價。為免生疑問，強制可換股債券的發行並不以其於新加坡交易所上市及報價為前提。

本公司將於股東特別大會上就配發及發行強制可換股債券轉換股份尋求股東特別授權。強制可換股債券之發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。

上市規則的涵義

本公司將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行強制可換股債券轉換股份。建議發行強制可換股債券及其項下擬進行的交易須經股東於股東特別大會上通過必要決議案，方可作實。發行強制可換股債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制可換股債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及以投票表決方式酌情批准建議發行強制可換股債券(包括就發行可換股債券轉換股份授出特別授權)。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就股東特別大會上提呈的任何決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)以下各項的通函：(a)有關建議發行強制可換股債券的進一步詳情；及(b)召開股東特別大會的通告，將於2025年5月19日或之前由本公司寄發予股東。

本公告所載交易的完成須待(其中包括)本公告所載發行強制可換股債券的先決條件已達成或獲豁免後，方可作實。本公告所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

背景

茲提述：

- (a) 於2024年9月11日、2024年9月18日、2024年9月30日、2024年10月31日、2025年3月31日及2025年4月25日發出的徵求同意公告；及
- (b) 先前日期為2024年9月11日的徵求同意聲明(經日期為2024年9月18日的補充徵求同意聲明、日期為2024年9月30日的第二份補充徵求同意聲明、日期為2024年10月31日的第三份補充徵求同意聲明、日期為2025年3月31日的第四份補充徵求同意聲明及日期為2025年4月25日的徵求同意聲明所補充)，

以上均與徵求同意有關。

根據日期為2025年4月25日的徵求同意公告，於2023年4月28日及2023年9月6日，本公司已分別發行本金總額413,578,609.00美元及25,958,911.00美元的票據，該等票據已整合併構成單一組別證券。票據在新交所上市。

截至本公告日期，未償還票據的本金總額為439,097,982.00美元(相當於港幣3,424,964,259.60元)。

根據日期為2025年4月25日的徵求同意公告，及日期為2025年4月25日的徵求同意聲明，本公司已徵求持有人對以下事項的同意(其中包括)：(i)契約的建議修訂；及(ii)簽立與交付第二份補充契約以實施建議修訂，藉此修訂契約的條款，修訂方式的進一步詳情見於推出日期發送予持有人的徵求同意聲明，其概要亦載於日期為2025年4月25日的徵求同意公告內。

在對契約的建議修訂中，本公司建議(在獲得必要同意的前提下)透過發行強制可換股債券贖回所有票據。根據第二份補充契約，本公司須於支付現金同意費後，並在滿足本公告「發行強制可換股債券的條件」一段所規定的條件後十(10)個營業日內，向持有人發出書面贖回通知，贖回將於第二份補充契約生效後進行。

建議根據特別授權發行強制可換股債券

強制可換股債券的主要條款載列如下：

- 發行人 ： 本公司
- 本金額 ： 最多241,503,890.00美元(相當於約港幣1,883,730,342.00元)，
即於推出日期票據未償還本金額的55%(受限於同意強制可換股債券調整事件)
- 發行日期 ： 原發行日期
- 到期日 ： 自原發行日期起計三百六十四(364)日
- 利息 ： 強制可換股債券為免息
- 轉換價 ： 每股強制可換股債券轉換股份的強制可換股債券轉換價為港幣5.50元。強制可換股債券轉換價較：
- (a) 本公告日期的股份收市價港幣2.89元溢價約90.31%；

調整事件：根據強制可換股債券的條款及條件，強制可換股債券轉換價可於發生若干調整事件後予以調整，包括：

- (a) 合併、分拆、重新指定或重新分類：倘及當股份面值因合併、分拆、重新指定或重新分類而出現變動，則轉換價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效的轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份的面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份的面值。

有關調整將於該合併、分拆、重新指定或重新分類生效當日生效。

- (b) 溢利或儲備資本化：

- (1) 倘及每當本公司以將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)撥充資本的方式向股東發行入賬列作繳足的任何股份，包括以可供分派溢利或儲備及／或股份溢價賬(任何以股代息除外)繳足的股份，且不會構成資本分派，則強制可換股債券轉換價須以緊接有關發行前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數，對強制可換股債券轉換價作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；
及

B 為緊隨有關發行後已發行股份的總面值。

有關調整將於發行有關股份當日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後的營業日生效。

- (2) 倘透過以股代息方式發行股份，而參考該以股代息條款公告日期的每股現行市價，以股代息方式發行的股份總值超過相關現金股息或其相關部分的金額，且不構成資本分派時，則強制可換股債券轉換價須以緊接發行相關股份前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數，對強制可換股債券轉換價作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；

B 為透過有關以股代息方式發行的股份總面值乘以如下分數：(a)分子為股東選擇收取以股代息方式發行的股份的相關現金股息全部或其相關部分的金額，及(b)分母為參考該公告日期的每股現行市價所釐定的以股代息方式發行的股份總值；及

C 為透過有關以股代息方式發行的股份的總面值；

有關調整將於以股代息方式發行的該等股份的發行日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

- (c) 資本分派：倘及當本公司須向股東支付或作出任何資本分派(惟強制可換股債券轉換價須根據上文(b)段作出調整除外)，則強制可換股債券轉換價須作出調整，方式為將緊接有關資本分派前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A 為首次公開宣佈進行資本分派當日每股現行市價；及

B 為每股股份的公平市值。

有關調整將於實際作出或支付該資本分派當日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後的營業日生效。

- (d) 股份的供股或購股權：倘及當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行或授出可認購或購買或以其他方式取得任何股份的購股權、認股權證或其他權利，而在各情況下，其發行或授與價格均低於首次公告發行或授出條款當日每股現行市價的80%，則強制可換股債券轉換價將會作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接該公告前的已發行股份數目；
- B 為就以供股方式發行股份，或以供股方式發行或授出購股權或認股權證或其他權利以及其中包含股份總數應收總代價可按每股現行市價認購、購買或以其他方式取得的數目；及
- C 為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含的股份總數。

有關調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日或(倘已釐定記錄日期)股份以除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)的形式買賣的首日生效。

- (e) 按低於現行市價發行：倘及當本公司發行(上文(d)段所述者除外)任何股份((1)因行使強制可換股債券附帶的轉換權、強制轉換強制可換股債券或轉換或交換或認購股份的任何其他權利而發行的股份除外)或發行或授出(上文(d)段所述者除外)於各情況下按低於首次公佈有關發行條款當日的現行市價80%的每股價格認購、購買或以其他方式取得股份的購股權、認股權證或其他權利，則強制可換股債券轉換價將作出調整，方式為以緊接有關發行前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出可認購、購買或以其他方式取得任何股份的有關購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；
- B 為發行最高發行股數或行使該等購股權、認股權證或其他權利的應收代價總額按該每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊接發行該等額外股份後的已發行股份總數。

有關調整將於發行有關額外股份或(視情況而定)發行該等購股權、認股權證或其他權利當日生效。

- (f) 按低於現行市價進行的其他發行：除因根據本(f)段所指證券適用條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當本公司或其任何附屬公司((d)及(e)段所述者除外)或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體須發行任何證券(強制可換股債券除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換、交換或認購本公司因按低於首次公佈有關證券發行條款日期的現行市價80%的每股股份代價轉換、交換或認購而將予發行的股份，則須以緊接有關發行前生效的每股強制可換股債券轉換價乘以下列分數，對強制可換股債券轉換價作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份數目；
- B 為本公司就因轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的股份應收的總代價，於該公告日按有關的每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為因按該等證券發行日的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。有關調整將於發行有關證券當日生效。

有關調整將於發行有關證券當日生效。

- (g) 修訂轉換權等：倘及每當對(f)段所述任何有關證券附帶的轉換、交換或認購權作出任何修改(根據有關證券的條款作出者除外)，致使每股代價(就修改後可供轉換、交換或認購的股份數目而言)減少並低於該修改建議公告日期的現行市價80%，則須以緊接有關修改前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數，對強制可換股債券轉換價作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關修訂前的已發行股份總數；
- B 為本公司因轉換、交換或行使經修訂證券所附認購權而發行的股份，按該公告日的每股現行市價或該等證券的現行轉換、交換或認購價(倘較低)可收取的總代價將可購買的最高股份數目；及
- C 為轉換或交換該等證券或行使其所附的該等認購權時，將按經修訂的轉換、交換或認購價或比率發行的最高股份數，惟須就先前根據本(g)段或上文(f)段所做的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵銷。

有關調整將於該等證券所附轉換、交換或認購權修改當日生效。

- (h) 向股東提呈其他要約：倘及每當本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派任何證券，而就此向股東提出一般有關參與彼等可據此購入該等證券的安排的要約(惟倘強制可換股債券轉換價須根據第(iv)、(v)或(vi)段作出調整除外)，則須以緊接有關發行、出售或分派前生效的強制可換股債券轉換價乘以下列分數，對強制可換股債券轉換價作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A 為公開宣佈有關發行、出售或分派當日的交易日每股現行市價；及

B 為一股股份應佔權利部分的公平市值。

有關調整將於發行、出售或分派證券當日生效。

- (i) *其他事件*：倘本公司決定因上述未提及一個或以上事件或情況而應對強制可換股債券轉換價作出調整，本公司應自費諮詢獨立財務顧問，於切實可行情況下盡快釐定如何調整(如有)強制可換股債券轉換價方屬公平合理，倘該調整將導致強制可換股債券轉換價下調，及有關調整的生效日期，且獨立財務顧問在作出該等決定後，有關調整(如有)須按該等決定而作出及生效；惟倘若根據強制可換股債券的有關條款及條件所述引致任何調整的事件或情況已導致或將導致調整強制可換股債券轉換價，或引致任何調整的情況乃因導致或將導致調整強制可換股債券轉換價的事件或情況而產生，則須按獨立財務顧問認為就得到預期結果屬適當的意見而修改(如有)強制可換股債券的有關條款及條件條文的執行。儘管有前述規定，任何該等修改的每股價值不得超過因該等事件或情況所造成股東於本公司股權稀釋的每股價值。

就以上事件，

- (I) 「**現行市價**」指—就某個特定日期的一股股份而言—以下各項的較高者：
- (1) 緊接該日前交易日一股股份(即附帶全部股息權利之一股股份)的收市價；及

(2) 於截至緊接該日期前一個交易日止連續五(5)個交易日一股股份的該收市價的算術平均值，惟倘於上述連續五(5)個交易日期間內任何時間股份以除息方式報價，而於該段期間的部分其餘時間則以附息方式報價，則：

(i) 倘在該等情況下將予發行的股份無權享有有關股息，則於股份已按附息方式報價的日子的收市價，就本定義而言將被視為經已扣除與每股股份所獲派股息相同公平市值的金額；或

(ii) 倘在該等情況下將予發行的股份有權享有有關股息，則於股份已按除息方式報價的日子的該收市價，就本定義而言將被視為其金額增加每股該股息的公平市值；

惟倘於上述連續五(5)個交易日期間的每日，股份均以附息(有關股息經已宣派或公佈)方式報價，但將予發行的股份無權享有該股息，則上述每日的收市價就本定義而言將被視為經已扣除與每股股份股息的公平市值相同數額的金額。

(II) 「公平市價」指就任何日期的任何資產、證券、購股權、認股權證或其他權利而言，指該資產、證券、購股權、認股權證或其他權利的公平市價，由獨立財務顧問根據普遍接受的市場估值方法釐定，並考慮其認為適當的因素，惟於下列情況下，獨立財務顧問無須確定公平市價：(1)資本分派以現金支付，在此情況下，每股股份的現金資本分派的公平市價應為每股股份的現金資本分派金額；(2)任何其他金額以現金支付，在此情況下，該現金金額的公平市價應為現金金額；及(3)購股權、認股權證或其他權利或證券將於發行後在流動性充足的市場公開交易（由獨立財務顧問釐定），該等購股權、認股權證或其他權利或證券的公平市價應與該等購股權、認股權證或其他權利或證券自該等首個交易日起的五個交易日內該等購股權、認股權證或其他權利或證券在相關市場的每日收市價的算術平均值相若。該等金額（若以港幣以外的貨幣表示）應按該日期的兌換率轉換為港幣。此外，在上述的第(i)及(ii)條的情況下，公平市價應以總額為基礎釐定，且不考慮為稅收或因稅收而需要進行的任何預扣或扣除，亦不考慮任何相關的稅項抵免。

就同意的特別
事件（「同意
強制可換股
債券調整
事件」）

： 根據徵求同意聲明，就每名於有關徵求同意聲明下屆滿限期當日或之前已有效提交建議修訂同意書的持有人，該同意將令持有人收取：(i)就票據每1,000美元本金額獲取現金同意費1.50美元（相當於約港幣11.70元）；及(ii)以增發強制可換股債券（其本金額相當於票據贖回價的10%）方式支付的實物同意費。

為免混淆，如票據的整筆未償還本金總額的持有人根據徵求同意聲明於相關屆滿期限當日或之前各自發出徵求同意，(i)現金同意費將約658,646.97美元(相當於約港幣5,137,446.39元)，該筆金額將以本公司內部資源結付；及(ii)建議發行強制可換股債券的本金額將提高至約265,654,279.00美元(相當於約港幣2,072,103,376.20元)。

將予發行的強制可換股債券轉換股份最高數目 :

假設強制可換股債券按強制可換股債券轉換價每股港幣5.50元獲悉數轉換、取得全面同意，並按議定兌換率1.00美元=港幣7.80元計算，將發行最多376,746,068股強制可換股債券轉換股份。強制可換股債券轉換股份相當於：

- (a) 於本公告日期本公司全部已發行股本約46.28%；及
- (b) 經發行該等強制可換股債券轉換股份擴大的本公司已發行股本約31.56%。

待悉數轉換後，強制可換股債券轉換股份的總面值將為港幣37,674,606.80元。

根據於2025年4月24日(緊接本公告日期前的股份最後交易日)的股份收市價港幣2.76元，並假設強制可換股債券以強制可換股債券轉換價每股港幣5.50元獲悉數轉換，強制可換股債券轉換股份的價值約為港幣1,039,819,147.68元。

地位 :

強制可換股債券構成本公司的直接、非後償、無條件、無擔保及無抵押債務，並將於所有時間均享有同等地位，其各自間並無任何優次或先後之分。

投票權 :

強制可換股債券的持有人概無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

可轉讓性 :

在若干條件規限下，強制可換股債券可自由轉讓。

受託人 :

GLAS TRUSTEES LIMITED

有關本公司的資料

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。本集團主要在中國從事住宅物業、商貿及物流中心的開發、銷售及經營，以及貿易業務。

發行強制可換股債券的理由及裨益

自2021年下半年開始，中國房地產行業大幅下行，在艱難的市場環境下，銷售額大幅下滑，新資金難以獲取，房地產開發商在流動性和資金方面面臨著前所未有的挑戰。

在此情況下，本集團持續採取加大銷售及回款、推進資產出售、嚴控費用支出等措施積極應對，努力兌付債務。自2023年以來，在行業銷售和融資環境未明顯得到改善的形勢下，本集團合約銷售額快速下降，資產出售不確定性增大，各項融資活動持續受限。為應對日益嚴峻的流動性壓力，本集團一直與債權人積極對話，努力主動管理其負債。儘管作出該等努力，預計本集團的流動性在中短期內仍將面臨持續挑戰。

此外，儘管中國自2023年以來頻繁實施住房支持政策，但中國房地產市場仍持續下滑。國內房地產市場樓價持續下跌及資金回收周期延長，亦對當地房地產行業各方面帶來嚴峻挑戰，導致本集團財務狀況欠佳。

發行強制可換股債券旨在(a)透過減少票據項下擬進行的債務使本集團實現去槓桿化；(b)提供足夠的財務靈活性及充足的運行空間以穩定業務；及(c)保障所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。

本集團將不會從發行強制可換股債券取得任何所得款項淨額，其目的應為減低本集團的整體債務規模及債務壓力、提升其資產淨值及改善其整體財務狀況。強制可換股債券於轉換為強制可換股債券轉換股份後，亦會增加本公司於轉換後的資本基礎。

此外，儘管發行強制可換股債券轉換股份(於轉換強制可換股債券後)將對本公司現有股東(包括少數股東)產生潛在攤薄影響，惟由於強制可換股債券轉換價較日期為2025年4月25日之徵求同意公告日期之收市價(即港幣2.89元)有大幅溢價(即溢價約90.31%)，經審慎考慮上述多項優點後，本公司認為，建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份之特別授權)之裨益將大於對本公司少數股東之潛在攤薄影響。

概無董事於建議發行強制可換股債券(包括授予特別授權以供發行強制可換股債券轉換股份)中擁有重大權益。概無董事須就有關建議發行強制可換股債券(包括授予特別授權以供發行強制可換股債券轉換股份)的董事會決議案放棄投票。董事認為，建議發行強制可換股債券的條款就目前市況而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司於過往十二個月的股本集資活動

下列為本公司於過往十二個月於緊接本公告日期前所進行的股本集資活動：

| 公告/ 供股章程日期 | 集資活動 | 籌集之所得款項 淨額(概約) | 所得款項 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 | 港幣8,400,000.00元 | 本集團一般 營運資金 | 按擬定用途使用 |
| 2024年9月2日、 (2024年10月7日)及 2024年10月29日 | 供股 | 港幣62,410,000.00元 | 本集團一般 營運資金 | 按擬定用途使用 |

對本公司股權架構的影響

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，以下為假設本公司之已發行股本自本公告日期起至悉數轉換可換股債券期間並無其他變動的股權架構：(i)於本公告日期；及(ii)緊隨收到全面同意後悉數轉換強制可換股債券後本公司的股權架構：

| 股東 | 於本公告日期 | | 緊隨收到全面同意後 悉數轉換強制 可換股債券後 | |
|------------|--------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| | 股份數目 | 概約百分比 | 股份數目 | 概約百分比 |
| 粵港灣控股(附註1) | 414,665,566 | 50.94 | 414,665,566 | 34.73 |
| 持有人 | - | - | 376,746,068 | 31.56 |
| 其他公眾股東 | 399,437,534 | 49.06 | 399,437,534 | 33.46 |
| 總計(附註2) | <u>814,103,100</u> | <u>100.00</u> | <u>1,193,849,168</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，而堅裕由曾艷女士全資擁有的富禾投資有限公司(「富禾」)擁有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、堅裕及富禾於414,665,566股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份約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. 股東及公眾投資者應注意，上述股權情況僅供說明用途及為完成發行強制可換股債券後本公司股權架構之實際變動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於轉換強制可換股債券後，概無所有持有人持有本公司30%或以上的表決權。持有人應注意，倘任何人士連同其一致行動人士(定義見收購守則)在強制可換股債券轉換後會取得本公司30%或以上的表決權，可致彼根據收購守則有責任向本公司提出全面收購要約，以收購彼及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份及本公司其他證券。如有任何疑問，持有人(作為強制可換股債券的持有人)應在轉換前就其在收購守則下的責任(如有)諮詢本身專業顧問。

本公司須一直維持上市規則項下的公眾持股量要求，而本公司將採取一切適當措施確保其於任何時間均遵從上市規則第8.08條維持足夠公眾持股量。

上市規則的涵義

本公司將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行強制可換股債券轉換股份。建議發行強制可換股債券及其項下擬進行的交易須經股東於股東特別大會上通過必要決議案，方可作實。發行強制可換股債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制可換股債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及以投票表決方式酌情批准建議發行強制可換股債券(包括就發行可換股債券轉換股份授出特別授權)。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就股東特別大會上提呈的任何決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)以下各項的通函：(a)有關建議發行強制可換股債券的進一步詳情；及(b)召開股東特別大會的通告，將於2025年5月19日或之前由本公司寄發予股東。

本公告所載交易的完成須待(其中包括)本公告所載發行強制可換股債券的先決條件已達成或獲豁免後，方可作實。本公告所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙將具有以下涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予該詞的涵義

「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(不包括星期六及星期日、香港政府所公佈由超強颱風引起的「極端情況」或於上午九時正至中午十二時正發出或維持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除下或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前並無取消的日子) |
| 「現金同意費」 | 指 | 該同意費須以現金支付，金額為票據本金額每1,000美元支付1.50美元(相當於約港幣11.70元)，作為同意強制可換股債券調整事件的一部分 |
| 「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的涵義 |
| 「同意強制可換股債券調整事件」 | 指 | 有關事件導致本公司額外發行強制可換股債券及支付現金同意費，詳情載於本公告「建議根據特別授權發行強制可換股債券」一節下「同意的特別事件」分段 |
| 「徵求同意」 | 指 | 本公司徵求同意對契約的所有建議修訂(作為單一提案) |
| 「徵求同意聲明」 | 指 | 日期為2025年4月25日向持有人發出的徵求同意聲明 |
| 「徵求同意公告」 | 指 | 本公司日期為2024年9月11日、2024年9月18日、2024年9月30日、2024年10月31日、2025年3月31日及2025年4月25日就徵求同意刊發的公告 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權) |
| 「全面同意」 | 指 | 全部未償還本金總額的票據持有人為根據徵求同意在相關到期截止日或之前給予各自同意的所有持有人 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「持有人」 | 指 | 票據的合資格持有人 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「契約」 | 指 | 由(其中包括)本公司與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期為獨立第三方)於2023年4月28日訂立規管票據的契約(經補充或修訂) |
| 「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，並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)並非一致行動(定義見收購守則)的第三方 |
| 「推出日期」 | 指 | 2025年4月25日，為徵求同意聲明發出日期 |
| 「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 |
| 「大多數同意持有人」 | 指 | 在任何時間，持有(實益，作為本金)未償還本金總額超過當時所有持有人合計持有的票據未償還本金總額66%的持有人 |

| | | |
|---------------|---|---|
| 「到期日」 | 指 | 原發行日期起計三百六十四(364)日，亦即強制可換股債券轉換為強制可換股債券轉換股份之日 |
| 「強制可換股債券」 | 指 | 本公司將向持有人發行之零息強制可換股債券 |
| 「強制可換股債券轉換價」 | 指 | 強制可換股債券的初步轉換價每股港幣5.50元(可予調整) |
| 「強制可換股債券轉換股份」 | 指 | 強制可換股債券轉換後將予發行的股份 |
| 「票據」 | 指 | 由本公司發行並由本公司附屬公司(作為票據的擔保人)無條件及不可撤回地擔保於2029年到期的美元計值優先票據(ISIN:XS2609459123，通用代碼：260945912) |
| 「原發行日期」 | 指 | 強制可換股債券的發行日期 |
| 「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 |
| 「建議修訂」 | 指 | 根據第二份補充契約所詳述及規定對票據進行建議豁免及修訂，其中包括豁免就票據的應付若干金額的利息及發行強制可換股債券以贖回票據 |
| 「必要同意」 | 指 | 根據徵求同意聲明接獲尚未行使票據本金總額不少於66%持有人的同意 |
| 「第二份補充契約」 | 指 | 由(其中包括)本公司與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司就票據訂立的補充契約 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章) |
| 「新交所」 | 指 | 新加坡證券交易有限公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中面值港幣0.10元的普通股 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「特別授權」 | 指 | 股東於股東特別大會上將授出的特別授權，以於強制可換股債券轉換時發行強制可換股債券轉換股份 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 證券及期貨事務監察委員會頒佈之《公司收購、合併及股份回購守則》 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國的法定貨幣 |
| 「%」 | 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，2025年4月25日

除文義另有指明外，美元兌港幣已按1美元兌港幣7.80元之概約匯率進行換算。該匯率僅供說明用途，並不表示任何港幣或美元金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或在任何情況下可獲兌換。

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、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、韓秦春先生及陳陽升先生。