

此乃要件 請即處理

閣下對本供股章程任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有粵港灣控股有限公司股份，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本供股章程之內容概不負責，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供股章程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。

各章程文件連同本供股章程附錄三「(16)送呈香港公司註冊處處長的文件」一段所列明之文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會概不對上述任何章程文件或其他文件之內容承擔任何責任。

未繳股款及繳足股款股份及供股股份之買賣可透過香港結算設立及營運之中央結算系統結算，閣下應諮詢閣下之股票經紀或持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以了解該等結算安排之詳情以及該等安排如何影響閣下之權益。

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並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，可自有關供股股份分別於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、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。中央結算系統內進行之所有活動須遵守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。

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區適用之證券法進行登記，而在香港以外司法權區派發本供股章程可能受法律限制。管有本供股章程之人士(包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人)須自行了解並遵守任何此類限制。任何未遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法，本公司就此將不承擔任何責任。

閣下應細閱章程文件之全文，包括本供股章程「董事會函件」內「買賣現有股份及未繳股款供股股份之風險警告」一節所載對若干風險及其他因素之討論。

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)

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

本封面頁所用詞彙與本供股章程所界定者具有相同涵義。

接納供股股份並繳付股款之最後時限為2024年10月22日(星期二)下午四時正。接納及轉讓供股股份之程序載於本供股章程「董事會函件」內「建議供股—接納、分拆暫定配額通知書及繳付股款及/或轉讓之手續」一節。

務請注意，股份已自2024年9月25日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於2024年10月9日(星期三)至2024年10月17日(星期四)期間(包括首尾兩日)買賣。倘供股之條件未能達成或獲豁免(如適用)，則供股將不會進行。因此，擬於供股之條件達成或獲豁免(如適用)當日前買賣股份及/或買賣未繳股款供股股份之任何人士將相應承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。擬買賣股份及/或未繳股款供股股份之人士，應諮詢其自身的專業顧問。

不論暫定配發之供股股份接納程度如何，供股將按非包銷基準進行。供股須待本供股章程「供股之條件」一節所載之供股條件獲達成或履行後方可作實。供股並無最低籌集金額。開曼群島法律並無有關供股最低認購水平的適用法定要求。因此，供股未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對本身情況有任何疑問，應諮詢專業顧問。

2024年10月7日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

預期時間表

以下為供股之預期時間表，僅供參考，編製時已假設供股之條件將獲達成：

事件	時間及日期
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)
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) 下午四時正

本供股章程內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

預期時間表

以上預期時間表或本供股章程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。

釋 義

於本供股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙或表述具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2024年9月2日有關(其中包括)供股及更改每手買賣單位之公告
「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)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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	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)

釋 義

「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	本公司於2024年9月23日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
「香港結算一般規則」	指	規管中央結算系統使用之條款及條件(經不時修訂或修改)及(倘文義允許)包括香港結算運作程序規則
「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
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的任何股東
「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

釋 義

「中介人」	指	就股份存入中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的實益擁有人而言，指實益擁有人的經紀、保管人、代名人或身為中央結算系統參與者或已將實益擁有人的股份存入中央結算系統參與者的其他有關人士
「最後交易日」	指	2024年9月2日，即本公司日期為2024年9月2日內容有關(其中包括)供股之公告刊發前股份之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	2024年9月27日，即本供股章程付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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，就本供股章程而言，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)供股詳情之本章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書以及額外申請表格

釋 義

「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	於記錄日期營業時間結束時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17M樓
「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

釋 義

「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	每股供股股份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
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

本供股章程及隨附之暫定配額通知書及額外申請表格之中英文本如有不一致之處，概以英文本為準。

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)

執行董事：

羅介平先生(主席)

王再興先生(聯席主席)

蔡鴻文先生(聯席主席)

何飛先生(總裁)

魏海燕女士

非執行董事：

曾雲樞先生

獨立非執行董事：

關浣非先生

韓秦春先生

陳陽升先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總部：

中國深圳市

羅湖區

鴻隆世紀廣場

A座32層

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

9樓916室

敬啟者：

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

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)供股及更改每手買賣單位。該公告闡述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

董事會函件

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）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）。

本供股章程旨在向閣下提供（其中包括）(i)供股之進一步詳情；及(ii)上市規則所規定本集團之若干財務及其他一般資料。

建議供股

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
於最後實際可行日期 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））

董事會函件

- 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(配發及發行供股股份除外),且所有供股股份將獲承購)
- 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)相當於本公司於最後實際可行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%。

於最後實際可行日期,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。

認購價每股供股股份0.23港元:

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.40港元溢價/折讓約42.50%;
- (ii) 較股份於2024年9月2日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.295港元折讓約22.03%;
- (iii) 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%;
- (iv) 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%;

董事會函件

- (v) 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)；
- (vi) 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港元及於緊接最後交易日前五(5)個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.306港元) 之折讓幅度；
- (vii) 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2,433.33百萬港元及於最後實際可行日期之542,735,400股已發行股份計算) 折讓約94.87%；及
- (viii) 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日止年度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1,313.44百萬港元及於最後實際可行日期之542,735,400股已發行股份計算) 折讓約90.50%。

認購價乃參考(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 (尤其關於本公司截至2023年12月31日止年度錄得除稅前虧損淨額約人民幣10.27億元 (相當於約11.16億港元))；及(iii)本供股章程「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最後實際可行日期之價格水平，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。

董事會函件

由於上文第(vii)及(viii)項所指出的折讓相對較大，董事會亦已考慮(1) 2024年1月2日至最後交易日；及(2)截至最後交易日為止六個月期間的本公司現行市價。

於第(1)項所述期間(較第(2)項所述期間長三個月)，股份收市價介乎0.238港元至0.750港元，較根據最新公佈的經審核本公司擁有人應佔資產淨值計算的每股股份綜合資產淨值折讓介乎約83.27%至94.69%不等，由此得出平均折讓率約為88.98%。該收市價範圍亦較根據最新公佈的未經審核本公司擁有人應佔資產淨值計算的每股股份綜合資產淨值折讓約69.01%至90.17%不等，由此得出平均折讓率約為79.59%。

於第(2)段所述期間，股份收市價介乎0.088港元至0.750港元，較根據最新公佈的經審核本公司擁有人應佔資產淨值計算的每股股份綜合資產淨值折讓介乎約83.27%至98.04%不等，由此得出平均折讓率約為90.66%。該收市價範圍亦較根據最新公佈的未經審核本公司擁有人應佔資產淨值計算的每股股份綜合資產淨值折讓約69.01%至96.36%不等，由此得出平均折讓率約為82.69%。

鑑於自2024年開始直至最後交易日止股份一直以遠低於股東應佔每股股份綜合資產淨值的水平買賣(如上文所述)，董事認為，在釐定認購價時，主要參考反映股份公允市值的股份市價而非股東應佔每股股份資產淨值，此舉誠為公平合理。

因此，董事參考上述因素認為，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，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的最終接納程度如何。

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(i)避免相關股東觸發收購守則項下全面要約之責任；及／或(ii)不會導致本公司違反上市規則第8.08條下公眾持股量規定之水平。

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等地位。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。

董事會函件

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)須於記錄日期登記為本公司股東；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。

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，必須於在不遲於2024年9月26日(星期四)下午四時三十分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。

於最後實際可行日期，根據過戶登記處提供之最新股東資料，共有兩(2)名登記地址位於香港境外的海外股東，該等海外股東之登記地址全部位於英屬維爾京群島，彼等合共持有87,208,711股股份權益，相當於已發行股份總數約16.07%。

董事已遵照上市規則第13.36(2)(a)條，就向海外股東提呈供股的可行性作出必要查詢。

根據本公司委聘的法律顧問於最後實際可行日期就英屬維爾京群島法律提供的法律意見及經考慮有關情況，董事認為，英屬維爾京群島任何相關監管機構或證券交易所並無就向註冊地址位於英屬維爾京群島的海外股東提呈供股而施加法律限制或要求。董事根據該等法律意見，已決定將供股擴大至英屬維爾京群島股東，因此，英屬維爾京群島股東將屬合資格股東。

英屬維爾京群島股東有責任就接納及轉售(如適用)供股股份遵守適用之當地法律及監管規定。

於最後實際可行日期概無任何除外股東。由於本公司於2024年9月27日(星期五)至2024年10月4日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，本公司確認上述有關海外股東及彼等持股情況之資料於記錄日期屬真實及準確，而於記錄日期就供股而言不會有任何除外股東。

務請注意，倘居於香港之外之股東及／或任何其他海外居民(包括個人及公司)有意投資供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)，其須負責遵守相關地區或司法權區相關法律。本公司將不會負責核實有關股東及／或居民的法律資格，因此，倘本公司因任何有關股東及／或居民不遵守相關地區或司法權區法律而蒙受任何損失或損害，倘向任何有關

股東及／或居民發行供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)並不符合相關地區或司法權區相關法律或規定，則本公司毋須向彼等發行供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)。

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。

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。

供股於作出有關要約或招攬屬違法之任何司法權區並不構成或形成出售或發行供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分，亦不構成或形成承購供股股份(不論以未繳股款或繳足股款形式)任何配額之任何要約或邀請或招攬任何收購要約之一部分。股東及股份實益擁有人(包括但不限於彼等各自之代理、保管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未有遵守該等限制或會構成違反任何有關司法權區之證券法例。

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。

申請認購供股股份

本供股章程將隨附有關供股股份之暫定配額通知書及額外申請表格，令其所通知的合資格股東有權認購暫定配額通知書及額外申請表格中所列的供股股份，合資格股東應於最後接納時限之前填妥該等表格並將其連同所申請供股股份的股款送交過戶登記處，以作出申請。

接納、分拆暫定配額通知書及繳付股款及／或轉讓之手續

本供股章程隨附暫定配額通知書，獲寄發暫定配額通知書的合資格股東有權認購暫定配額通知書所列數目的供股股份。合資格股東如欲接納暫定配額通知書所列暫定配發予彼等的所有供股股份，必須根據暫定配額通知書上印備的指示，將暫定配額通知書連同接納時應付的全數股款，在不遲於2024年10月22日(星期二)下午四時正(或在惡劣天氣情況下，本供股章程「預期時間表」內「惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款之最後時限之影響」一節所述的較後時間及／或日期)一併送達過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款須以港元支票或銀行本票支付，支票須由香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票須由香港持牌銀行簽發，並註明抬頭人為「**GUANGDONG – HONG KONG GREATER BAY AREA HOLDINGS LIMITED – PAL**」，並以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

務請注意，除非原承配人或獲有效轉讓權利的任何人士在不遲於2024年10月22日(星期二)下午四時正將已填妥的暫定配額通知書連同適當股款送達過戶登記處，否則暫定配額及其項下的所有權利將被視為已被放棄並將予以註銷。即使暫定配額通知書並未依照相關指示填妥，本公司仍可全權酌情將暫定配額通知書視為有效，並對遞交暫定配額通知書的人士或其所代表的人士具有約束力。本公司可要求相關人士於較後階段完成未填妥的暫定配額通知書。合資格股東須於申請供股股份時支付應付的確切金額，而任何未繳足股款的申請將不予受理。

合資格股東如僅欲接納其部分暫定配額，或將根據暫定配額通知書暫定配發予彼等的供股股份的部分認購權轉讓，或將彼等的部分或全部權利轉讓予超過一名人士，則須在不遲於2024年10月14日(星期一)下午四時三十分將整份暫定配額通知書交回及送交過戶登記處以供註銷，過戶登記處將註銷原暫定配額通知書，並按所要求的數額發出新的暫定配額通知書，有關新暫定配額通知書可於交回原暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正

董事會函件

後在過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取。此程序通常被稱為「分拆」未繳股款供股股份。務請注意，轉讓供股股份的認購權須繳納香港從價印花稅。

合資格股東如有意(i)全數接納其暫定配額；(ii)僅接納部分暫定配額；或(iii)放棄／向其他人士轉讓全部或部分暫定配額，暫定配額通知書載有關於合資格股東須辦理的手續的所有資料。務請合資格股東細閱暫定配額通知書所載的手續。

倘本供股章程「董事會函件」內「供股之條件」一節所載的供股的任何條件未能於2024年10月28日(星期一)或本公司可能考慮的較後時間達成，則供股將不會進行。在此情況下，就申請供股股份所收取的款項將於2024年10月30日(星期三)或之前以支票不計利息退還予相關申請人或(如屬聯名申請人)排名首位的人士，支票將由過戶登記處以平郵方式寄往有關合資格股東的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

支票及銀行本票

所有隨附於已填妥暫定配額通知書的支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶，而自有關款項產生的所有利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥並交回暫定配額通知書連同繳付供股股份的股款的支票或銀行本票(不論由合資格股東或任何指定受讓人交回)，將構成申請人對支票或銀行本票於首次過戶時將獲兌現的保證。倘隨附的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則在不影響本公司就任何暫定配額通知書享有的其他權利的情況下，本公司保留拒絕受理有關暫定配額通知書的權利，且於該情況下，有關暫定配發的供股股份及其項下的一切權利及配額將被視作已遭放棄並將予註銷。閣下必須於申請供股股份時繳付實際應繳的金額，任何未繳足股款的申請將不獲受理。倘在申請中多繳款項，則只有在多繳款項為100港元或以上的情況下才向閣下發出退款支票(不計利息)。本公司將不會就所接獲的任何暫定配額通知書及／或相關股款另發收據。

實益擁有人向其中介人發出的指示

將股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人如有意認購暫定配發予彼等的供股股份，或出售彼等的未繳股款供股股份，或「分拆」彼等的未繳股款供股股份(即接納部分暫定配額及將餘下部分出售／轉讓)，彼等應聯絡彼等的中介人，並就接納、轉讓及／或「分拆」彼等就實益擁有的股份獲暫定配發的供股股份

董事會函件

認購權向彼等的中介人作出指示或作出安排。有關指示及相關安排應早於本供股章程「預期時間表」所載相關日期前，以及按照彼等的中介人的要求發出或作出，以讓彼等的中介人有足夠時間確保指示得以執行。該等情況中進行接納、轉讓及／或「分拆」的手續應按照中央結算系統一般規則、中央結算系統運作程序規則及中央結算系統的任何其他適用規定作出。

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)。

董事會函件

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。

倘閣下為實益擁有人而閣下的股份存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司的名義登記，且閣下有意申請額外供股股份，則閣下應(除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人)聯絡閣下的中介人，並就申請額外供股股份向閣下的中介人發出指示或與閣下的中介人作出安排。有關指示及/或安排應於「預期時間表」一節內所述的相關日期(作為申請額外供股股份及繳付股款的最後時間)前及在其他情況下根據閣下中介人的要求發出或作出，以給予閣下的中介人足夠時間確保閣下的指示得以執行。

身為香港結算參與者之實益擁有人應聯絡中央結算系統，並就申請任何額外供股股份向中央結算系統發出指示或與其作出安排。香港中央結算(代理人)有限公司將按照相關香港結算參與者各自申請認購之額外供股股份數目比例，或按照香港中央結算(代理人)有限公司認為公平合適之其他方式，向該等參與者分配其接獲之額外供股股份。申請額外供股股份之手續，須遵守中央結算系統一般規則、中央結算系統運作程序規則及中央結算系統之任何其他適用規定。

合資格股東如欲申請認購其暫定配額以外之任何供股股份，則必須按照其上印備之指示填妥並簽署隨附之額外申請表格，並不遲於2024年10月22日(星期二)下午四時正連同就所申請額外供股股份應另行繳付之申請股款一併交回過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款須以港幣繳付，並以由香港持牌銀行賬戶開出之支票或由香港持牌發出之銀行本票支付，註明抬頭人為「**GUANGDONG – HONG KONG GREATER BAY AREA HOLDINGS LIMITED – EAF**」，並以「**只准入抬頭人賬戶**」劃線方式開出。

有關供股接納及額外申請結果之公告將於2024年10月29日(星期二)在聯交所及本公司網站上刊發。倘合資格股東未獲配發及發行額外供股股份，則於申請時繳付之金額預期將於2024年10月30日(星期三)或之前以普通郵寄方式寄發退款支票全數(不計利息)退還予

董事會函件

該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。倘合資格股東獲配發及發行之額外供股股份數目少於所申請者，則多繳申請股款(不計利息)亦將於2024年10月30日(星期三)或之前以普通郵寄方式寄發退款支票退還予該合資格股東，郵誤風險概由該合資格股東自行承擔。

所有支票或銀行本票將於收訖後過戶，而有關款項賺取的所有利息將撥歸本公司所有。填妥並交回額外申請表格，即表示向本公司保證及聲明，已經或將會妥為遵守所有有關司法權區有關額外申請表格及其任何接納的一切登記、法律及監管規定。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述任何聲明或保證。倘本公司認為接納任何額外供股股份的申請會違反任何司法權區的適用證券或其他法例或規例，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。

填妥額外申請表格並連同繳付所申請認購額外供股股份之股款支票或銀行本票一併交回，即構成申請人保證支票或銀行本票可於首次過戶時兌現。在不損害本公司其他有關權利之情況下，本公司保留權利在該支票或銀行本票首次過戶未能兌現時拒絕受理任何有關額外申請表格，而在此情況下，有關其項下之一切權利將被視作放棄並予以註銷。

額外申請表格僅供合資格股東使用，且不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由過戶登記處按登記地址以普通郵遞方式寄發予有權收取之人士，郵誤風險概由彼等承擔。即使額外申請表格並未遵照相關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。本公司可要求有關申請人其後將尚未填妥之額外申請表格填妥。

倘本供股章程「董事會函件」內「供股之條件」一節所載供股之任何條件於2024年10月28日(星期一)或本公司可能考慮之較遲日期未達成，供股將不會繼續進行，就相關申請額外供股股份所收取股款將於2024年10月30日(星期三)或之前以支票(不計利息)方式退還予相關人士，有關支票將以普通郵寄方式寄發，郵誤風險概由該合資格股東承擔。務請注意，概不會就任何額外申請表格及／或已收股款發出收據。

派發章程文件

本公司不擬、並無亦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章程文件。本公司於章程寄發日期將僅向合資格股東寄發本供股章程連同其他章程文件。然而，在合理可行及法律允許的情況下，本公司將向除外股東(如有)寄發本供股章程，僅供彼等參考。本公司將不會向除外股東(如有)寄發任何暫定配額通知書及額外申請表格。

向香港以外司法管轄區派發本供股章程及其他章程文件可能須受法律限制。管有章程文件的人士(包括但不限於股東及股份的實益擁有人、代理、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法管轄區的證券法例。任何股東或股份的實益擁有人如對自身狀況有任何疑問，應盡快諮詢合適的專業顧問。

在提呈要約屬違法的任何司法管轄區，收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或未繳股款供股股份存入中央結算系統的股票戶口並不構成及將不會構成提呈要約，而在該等情況下，本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格必須視作僅供參考而寄發，且不得複製或轉發。收到本供股章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格副本的人士或其中央結算系統的股票戶口存入未繳股款供股股份的人士(包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人)，不應就供股於、向或自任何有關司法管轄區派發或寄發前述文件，或於、向或自任何有關司法管轄區向任何人士轉讓未繳股款供股股份。倘任何有關地區的任何人士或其代理或代名人收到暫定配額通知書或額外申請表格或經中央結算系統存入的未繳股款供股股份，則除非本公司確定有關行動不會違反任何適用法律或監管規定，否則其不應試圖接納暫定配額通知書及／或額外申請表格所述的權利，或轉讓暫定配額通知書，或在中央結算系統轉讓未繳股款供股股份。

於、向或自任何有關司法管轄區轉發本供股章程或暫定配額通知書或額外申請表格的任何人士(包括但不限於代理、託管人、代名人及受託人)(不論根據合約或法律責任或因其他原因)，均應促請收件人注意本節的內容。

未經本公司書面同意，不得刊發、轉載、派發或以其他方式向任何其他人士提供全部或部分章程文件。

居住於香港以外地區的股份實益擁有人務請注意，於有關要約或邀請屬違法的任何司法管轄區，供股並不構成出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約

董事會函件

或邀請，或收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約的任何招攬，或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份任何配額的任何要約的任何招攬，亦並非其中一部分。

有意申請供股股份的相關實益擁有人及／或彼等各自的代理、託管人、代名人或受託人有責任自行全面遵守相關地區或司法管轄區的法律及法規，包括取得任何政府或其他方面的同意，以及就此繳納相關地區或司法管轄區規定須繳納的任何稅項、關稅及其他款項。

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)。

上述先決條件均不可豁免。截至最後實際可行日期，除第(i)段之條件已達成外，尚未達成上述任何條件。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

本公司已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(即上午九時正至下午四時三十分)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。

董事會函件

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。

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

待本供股章程「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，董事已考慮多種集資方法，並相信就本公司所耗費時間及成本而言，供股為最具效益的方法。董事會認為，以長期融資為本集團的長期發展提供資金乃審慎之舉，當中又以不會增加本集團財務成本的股權融資形式更為可取。董事會在決定供股前已曾考慮其他集資方案，包括但不限於債務融資、配售及公開發售。

債務融資會導致本集團負擔額外利息、資本負債比率上升，令本集團須承擔還款義務。此外，由於進行債務融資時可能需要與金融機構進行冗長的盡職審查及磋商，其未必能適時以優厚條件達成，並且有可能需要抵押資產及／或其他種類的抵押品，從而可能降低本集團管理其資產組合的靈活性。

至於股權集資(譬如配售新股份)，其相對於供股集資規模較小，並會即時攤薄現有股東的持股權益，不讓彼等有機會參與本公司的經擴大股本基礎，此舉絕非本公司原意。

至於公開發售，雖然與供股同樣允許合資格股東參與，惟不得在公開市場自由買賣供股權配額。

另一方面，董事會認為，供股具優先認購性質，可讓所有合資格股東參與本集團的未來增長及發展，同時亦讓合資格股東透過認購其各自的供股權配額維持其於本公司的持股比例，尤其

董事會函件

考慮到認購價與股份現時市價相比有頗大幅折讓對參與供股及認購供股股份所帶來的誘因。此外，藉認購其各自的供股權配額、購入額外供股權配額或在公開市場出售其供股權配額，合資格股東有較大靈活性，可選擇是否維持、增加或減少其各自於本公司的持股比例（視乎相關市場是否存在而定）。

倘若成事，供股將可鞏固本集團的財務狀況（藉籌集額外資金），從而提供更高流動性，增加本集團營運的靈活性，並維持本集團為其現有業務及／或預期擴展的任何潛在業務發展機會（一旦適當時機出現時）提供資金的能力。

因此，董事認為，就加強本公司的資本基礎並進而支持本公司的持續發展及業務增長而言，供股是符合本公司及股東整體最佳利益的一種集資方法。此外，本公司已就由一名包銷商進行供股初步諮詢證券經紀公司的意見，但由於市場氣氛較疲弱，其並未收到積極回應。據此，本公司經考慮其他集資方法、包銷服務的成本及反應不佳，以及所建議的供股條款及認購價之後，認定以非包銷基準進行供股，並開放予合資格股東有權認購超額供股股份，為符合本公司及其股東整體利益的安排。

就供股而言，合資格股東如悉數認購其按比例有權認購的供股股份，其在本公司的權益將不會遭攤薄（因彙集零碎供股股份導致第三方認購任何供股股份而造成的攤薄除外），並讓合資格股東有機會按比例以認購價申購供股股份，並可在公開市場靈活地出售部分或全部暫定配額（視乎市場需求而定），變現當中的現金價值。

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

董事會函件

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營運費用如員工成本、租金和其他維持費用。

基於上文所述，董事會認為，透過供股集資屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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最後實際可行日期前過去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

董事會函件

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供股章程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)於本供股章程日期；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	於最後實際 可行日期		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：

- 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」)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、堅裕及富禾於276,443,711股股份中擁有權益，佔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。
- 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。
- 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。
- 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。

董事會函件

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。如「建議供股—非包銷基準」一節所載，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，任何股東就其於暫定配額通知書項下之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(i)避免相關股東觸發收購守則項下全面要約之責任；及／或(ii)不會導致本公司違反上述公眾持股量規定之水平。

建議更改每手買賣單位

於最後實際可行日期，股份以每手2,000股股份於聯交所買賣。

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546港元，而建議的新每手買賣單位之估計市值為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。

董事會函件

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。

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。

對購股權計劃項下尚未行使購股權之可能調整

於最後實際可行日期，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。

就上述未行使購股權而言，該等購股權將僅於2025年4月1日歸屬，並能夠於歸屬日期起三(3)個月內行使（即直至2025年7月1日）。因此，該等購股權於最後實際可行日期尚未歸屬及不可行使。

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，於最後實際可行日期，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。

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個月期間內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。

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。請參閱本供股章程「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。

自本供股章程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。

董事會函件

其他資料

亦請閣下垂注本供股章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東及除外股東(僅供參考) 台照

承董事會命
粵港灣控股有限公司
主席兼執行董事
羅介平

2024年10月7日

1. 本集團財務資料之概要

本集團(i)截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度各年之財務資料分別披露於本公司截至2021年(第64頁至232頁)、2022年(第68頁至240頁)及2023年(第116頁至284頁)12月31日止年度之年度報告；而截至2024年6月30日止6個月之財務資料披露於本公司截至2024年6月30日止6個月之中期報告。上述本集團財務資料已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.youngogroup.com)。敬請見以下的鏈接：

截至2021年12月31日止年度之年度報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042904608_c.pdf

截至2022年12月31日止年度之年度報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042802766_c.pdf

截至2023年12月31日止年度之年度報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041902265_c.pdf

截至2024年6月30日止6個月之中期報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0829/2024082900018_c.pdf

2. 債務聲明

於2024年8月31日(即本供股章程付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

	2024年 8月31日 人民幣千元
即期	
有抵押	
— 短期銀行貸款及其他借款	48,970
— 非即期銀行貸款及其他借款之流動部分	982,885
無抵押	
於2023年到期的美元優先票據	112,383
非即期	
有抵押	
銀行貸款及其他借款	
— 須於1年後但2年內償還	880,582
— 須於2年後但5年內償還	750,970
— 須於5年後償還	90,473
無抵押	
於2029年到期的美元優先票據	3,148,025
總計	6,014,288

於2024年8月31日，上述總額約人民幣6,014,288,000元的銀行貸款及其他借款和美元優先票據為本集團的有擔保債務。

於2024年8月31日，本集團就國內銀行向其客戶提供的按揭融資負有擔保相關或然負債約人民幣2,891.40百萬元。

除上述及除日常業務過程中的集團內公司間負債及一般貿易應付款項及其他應付款項及應計費用外，於2024年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行但未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事經深思熟慮後認為，經考慮本集團可動用的財務資源及供股估計所得款項淨額，本集團將有充足營運資金以應付其自本供股章程刊發日期起計未來至少12個月之現時所需。本公司亦已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或經營狀況自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來概無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

儘管中國多個城市的地方政府以施行政策的方式在需求方面提供支持，以促進置業氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，惟管理層認為債權人和購房者需要時間恢復信心。短期內，去庫存的壓力仍然存在，受抑制的置業情緒需要時間才能恢復。按時交付物業為本集團現階段的首要目標。本集團將竭盡全力切實做到「三保」(「保交房」、「保銷售」、「保償付」)，爭取長期的「活下去」。

本集團將繼續執行嚴格的施工進度監管制度，有效使用寶貴的財務資源用於支付工程款來確保已售物業如期交付。

儘管目前銷售環境走弱，本集團將持續加大銷售力度，採取一切行銷策略促進銷售去化，加大銷售欠款催收力度。另外，本集團將繼續努力想方設法增加本集團的現金流入來滿足本公司的償債義務，包括促進銷售、加大銷售欠款催收力度、促進其他應收款項的回款變現、尋求債務再融資、大宗資產出售等，以此使本公司能夠穩定的經營下去。

下文載列本集團於供股完成後的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用。

雖然編製未經審核備考財務資料時已行使合理審慎措施，惟股東閱覽資料時應緊記此等數字本身可予調整，未必全面反映本集團於相關財政期間的財務業績及狀況。

本集團之未經審核備考財務資料

以下為本公司董事按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」），及以下文所載附註為基礎所編製的於2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」），以說明供股對本集團未經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如供股已於2023年12月31日進行。

未經審核備考財務資料乃僅供說明之用而編製，基於其假設性質使然，其未必能真實反映倘供股已於2023年12月31日或任何未來日期完成的情況下，本公司擁有人應佔的本集團綜合有形資產淨值。

以下有關本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值的未經審核備考財務資料乃根據於2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值編製(摘錄自己刊發的本集團截至2023年12月31日止年度的年報),連同相關調整列載如下:

本公司擁有人 於2023年 12月31日 應佔本集團 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註2)	估計供股 所得款項淨額 人民幣千元 (附註3)	緊隨供股 完成後		本公司擁有人 於2023年 12月31日 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註4)	本公司擁有人 應佔本集團 每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣 (附註5)
		本公司擁有人 於2023年 12月31日 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註2)	本公司擁有人 於2023年 12月31日 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註3)		
基於建議271,367,700股供股 股份,認購價為每股供股 股份0.23港元(附註1)					
<u>2,234,736</u>	<u>55,555</u>	<u>2,290,291</u>	<u>4.1175</u>	<u>2.8133</u>	

附註:

- 建議發行總面值為27,136,770港元的271,367,700股供股股份(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)。
- 本公司權益持有人於2023年12月31日應佔本集團經調整綜合有形資產淨值約為人民幣2,234,736,000元,乃基於本公司擁有人於2023年12月31日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣2,244,433,000元,經本集團於2023年12月31日的經審核綜合財務狀況表所示之無形資產人民幣9,697,000元調整,其乃摘錄自本公司截至2023年12月31日止年度的已刊發年報。

- (3) 估計供股所得款項淨額約為61,305,000港元(相當於約人民幣55,555,000元)，乃根據按認購價每股供股股份0.23港元而將予發行之271,367,700股供股股份及經扣除與供股直接相關的估計相關開支(包括法律及專業費用)約1,110,000港元(相當於約人民幣1,006,000元)計算。
- (4) 於供股完成前本公司擁有人應佔本集團每股經調整綜合有形資產淨值，乃根據於2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值約人民幣2,234,736,000元(如上文附註2所披露)，除以於2023年12月31日本公司已發行542,735,400股股份釐定。
- (5) 緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約人民幣2,290,291,000元釐定，該數字乃將本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值約人民幣2,234,736,000元加上估計供股所得款項淨額約人民幣55,555,000元(上文附註2)，除以814,103,100股股份(包括供股完成前542,735,400股已發行股份及緊隨供股完成後271,367,700股已發行供股股份(假設股份數目於記錄日期或之前並無變動))達致，當中假設供股已於2023年12月31日完成。
- (6) 本集團並無進行任何調整，以反映本集團於2024年3月31日之後的任何經營業績或其他交易。

下文為獨立申報會計師開元信德會計師事務所有限公司就供股致董事會的函件全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師就未經審核備考財務資料的編製發出的核證報告



致粵港灣控股有限公司董事會

吾等已對粵港灣控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並出具報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的供股章程附錄二所載於2023年12月31日的未經審核備考綜合有形資產淨值報表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本供股章程附錄二。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份(認購價為每股供股股份(「供股股份」)0.23港元)的基準進行供股(「供股」)的影響，猶如該交易已於2023年12月31日進行。作為該過程的一部分，有關 貴集團於2023年12月31日的經審核綜合財務狀況表的資料由董事摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的年報所載的綜合財務報表，後者已出具審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號(「會計指引第7號」)「編製備考財務資料以供載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師操守守則」有關獨立性及其他道德規範規定，有關操守乃以誠信、客觀、專業勝任能力以及審慎、保密及專業行為的基本原則為基礎。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範規定、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等以往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對該等報告出具日期的有關收件人負責外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範以及規劃並執行程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且於是項工作過程中，吾等亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料。

未經審核備考財務資料載入章程乃僅為說明重大交易對貴集團綜合有形資產淨值的影響，猶如有關交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證於2023年12月31日有關事件或交易的實際結果會一如所呈列者。

就匯報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而進行的合理核證工作，涉及執行若干程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否能提供合理基準以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確定下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證乃屬充分而適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

謹啟

香港，2024年10月7日

1. 責任聲明

本供股章程乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本供股章程所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本供股章程所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司(A)於最後實際可行日期；及(B)緊隨供股完成後(假設自最後實際可行日期起至供股完成本公司已發行股本(不包括供股股份)並無變動及供股股份獲合資格股東悉數接納)之法定及已發行股本如下：

(A) 於最後實際可行日期：

港元

法定：

<u>5,000,000,000</u>	股每股0.10港元之股份	<u>500,000,000.0</u>
----------------------	--------------	----------------------

已發行及繳足：

<u>542,735,400</u>	股每股0.10港元之股份	<u>54,273,540.0</u>
--------------------	--------------	---------------------

- (B) 緊隨供股完成後(假設自最後實際可行日期起至供股完成本公司已發行股本(不包括供股股份)並無變動及供股股份獲合資格股東悉數接納)：

港元

法定：

<u>5,000,000,000</u>	股每股0.10港元之股份	<u>500,000,000.0</u>
----------------------	--------------	----------------------

已發行及繳足：

542,735,400	股每股0.10港元之股份	54,273,540.0
271,367,700	股根據供股將予發行之每股0.10港元 之供股股份	27,136,770.0
<u>814,103,100</u>	股緊隨供股完成後之已發行股份	<u>81,410,310.0</u>

所有現有已發行的股份均已獲繳足股款，並在各方面享有同等地位，包括有關股息、投票及資本回報的所有權利。供股股份(當配發、發行及繳足股款時)將在各方面與配發及發行供股股份日期的已發行股份享有同等地位。繳足股款供股股份持有人將有權收取在配發及發行供股股份日期或之後宣派、作出或派支的所有未來股息及分派。

本公司已向上市委員會申請供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣。將予發行之供股股份將於聯交所上市。除本公司於2029年到期、票息4.5%及在新加坡證券交易所有限公司上市的優先票據(詳情請參閱本公司截至2023年12月31日止年度的年報「優先票據」一段下所披露及闡述有關該批優先票據的內容)之外，本公司股份或任何其他證券概無在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或現時建議或尋求將本公司股份或供股股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排。除下文披露者外，本公司並無尚未行使可換股證券、購股權或認股權證，可賦予權利認購或轉換或兌換為股份。

購股權計劃

本公司已採納購股權計劃。於最後實際可行日期，除合共1,200,000份可行使為1,200,000股股份之購股權外，本公司於記錄日期前並無任何尚未行使之可換股證券、債務證券、衍生工具、購股權、認股權證或其他可轉換或兌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、債務證券、衍生工具、購股權及認股權證。

本公司於最後實際可行日期尚未行使之購股權詳情載列如下：

承授人姓名	授出日期	尚未行使		於最後實際
		購股權項下 每股行使價	尚未行使購股權 之行使期	可行日期 尚未行使 購股權數目
何飛先生 (執行董事)	2022年6月26日	5.0港元	2025年4月1日至 2025年7月1日	1,200,000

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉，或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 截至最後實際可行日期於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份／ 相關股份類別	身份／ 權益性質	所持股份數目	相關股份數目	總計	佔本公司 已發行 股本 的概約 百分比 (附註1)
羅介平先生 (執行董事)	普通股	配偶權益 (附註2)	276,443,711	—	276,443,711	50.94
何飛先生 (執行董事)	普通股及 購股權	實益擁有人	22,686,770	1,200,000	23,886,770 (附註3)	4.40

附註：

- (1) 股權百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股本542,735,400股股份的基準計算。
- (2) 中國粵港灣區控股有限公司(「中國粵港灣區控股」)由瑞信海德控股有限公司擁有84%權益。瑞信海德控股有限公司(「瑞信海德控股」)由堅裕控股有限公司(「堅裕」)擁有100%權益，而堅裕控股有限公司由曾艷女士全資擁有的富禾投資有限公司(「富禾」)持有90%權益。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為透過上述控股公司於276,443,711股股份(相當於本公司已發行股份約50.94%)中擁有權益。此外，曾艷女士之配偶羅介平先生(本公司執行董事)根據證券及期貨條例第XV部被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。

- (3) 於最後實際可行日期，執行董事何飛先生實益擁有22,686,770股本公司股份及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1,200,000份本公司購股權。故此，根據證券及期貨條例第XV部，何飛先生及其配偶被視為於23,886,770股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股份的約4.40%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所提及之登記冊之權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須披露權益或淡倉之人士及主要股東

據董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(非本公司董事或主要行政人員)擁有或被視為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值5%或以上的權益。

(i) 於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份／ 權益性質	所持 股份數目	相關 股份數目	總計	估本公司 已發行 股本的 概約百分比 (附註1)
中國粵港灣區控股	實益擁有人	276,443,711 (附註2)	不適用	276,443,711	50.94
瑞信海德控股	受控制法團權益	276,443,711	不適用	276,443,711	50.94
堅裕	受控制法團權益	276,443,711	不適用	276,443,711	50.94
富禾	受控制法團權益	276,443,711	不適用	276,443,711	50.94
曾艷女士	受控制法團權益	276,443,711	不適用	276,443,711	50.94
頂昇有限公司	實益擁有人	33,280,000 (附註3)	不適用	33,280,000	6.13
Sunet Global Limited	受控制法團權益	33,280,000	不適用	33,280,000	6.13
王劍先生	受控制法團權益	33,280,000	不適用	33,280,000	6.13

附註：

1. 股權百分比乃按最後實際可行日期本公司已發行股本542,735,400股股份的基準計算。
2. 中國粵港灣區控股由瑞信海德控股擁有84%權益，瑞信海德控股由堅裕擁有100%權益，堅裕由曾艷女士全資擁有的富禾擁有90%權益。根據證券及期貨條例第XV部，曾艷女士被視為透過中國粵港灣區控股、瑞信海德控股、堅裕及富禾於276,443,711股股份(佔本公司已發行股份的約50.94%)中擁有權益。此外，曾艷女士之配偶羅介平先生(本公司執行董事)根據證券及期貨條例第XV部被視為於曾艷女士擁有權益之股份中擁有權益。
3. 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擁有權益之所有股份中擁有權益，而王劍先生之配偶根據證券及期貨條例第XV部被視為於王劍先生擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(不包括董事及本公司主要行政人員)於股份或相關股份(包括任何與此類股本有關的購股權權益)中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益。此外，於最後實際可行日期，除魏海燕女士(執行董事)為堅裕及瑞信海德控股各自的董事、曾雲樞先生(非執行董事)為瑞信海德控股及中國粵港灣區控股各自的董事以及蔡鴻文先生(執行董事)為中國粵港灣區控股的董事外，董事概不知悉有任何董事或候任董事為一家公司的董事或僱員，而該公司在本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於以下根據上市規則第8.10條須予披露的業務中擁有權益，該等業務與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭：

- (a) 曾雲樞先生分別為河源市廣潤投資有限公司及河源市廣潤實業開發有限公司的董事；及
- (b) 蔡鴻文先生分別為河源市廣潤投資有限公司及河源市廣潤實業開發有限公司的董事。

河源市廣潤投資有限公司及河源市廣潤實業開發有限公司的主要業務為房地產開發。董事會認為上述公司的業務可能與本集團的業務競爭。

曾雲樞先生、蔡鴻文先生、瑞信海德控股、客天下國際集團有限公司、Guang Yitong Technology Limited及中國粵港灣區控股(統稱「契約方」)以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)。各契約方已無條件及不可撤回地向本公司承諾，其將不會並將促使其聯繫人(本集團任何成員公司除外)於受限制期間內，不會直接或間接(不論以其本身名義或聯同或代表任何人士、商號或公司、企業或組織)進行、發展、從事、經營、參與和本集團經營的業務構成競爭的任何業務或於當中擁有權益或提供任何服務或以其他方式參與(在各情況下不論以股東、董事、代理人、合夥人、僱員或其他身份)該等業務。

有關不競爭契據的詳情，可參閱本公司截至2023年12月31日止年度之年度報告「執行不競爭契據」一段。此外，上述董事在做出有關本集團業務的決定時，在履行其作為本公司董事的職責時，應履行其誠信責任，並以本集團整體的最佳商業利益行事。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期仍然有效且對本集團任何成員公司之業務屬重大之合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚待解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之現有或擬訂立之服務合約。

9. 重大合約

除下列協議外，本集團成員公司於該公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期並無訂立屬或可能屬重大的重大合約(並非日常業務過程中的合約)：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)與深圳市弘展投資有限公司(作為買方)就出售目標公司之全部股本權益訂立日期為2023年11月15日之股份轉讓協議。

10. 公司資料及參與供股的各方

董事會	:	執行董事 羅介平先生(主席) 王再興先生(聯席主席) 蔡鴻文先生(聯席主席) 何飛先生(總裁) 魏海燕女士
		非執行董事 曾雲樞先生
		獨立非執行董事 關浣非先生 韓秦春先生 陳陽升先生
註冊辦事處	:	P.O. Box 309, Ugland House Grand Cayman KY1-1104 Cayman Islands
香港主要營業地點	:	香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 9樓916室

- 授權代表 : 羅介平先生
梁麗娜女士
- 公司秘書 : 梁麗娜女士
- 本公司有關供股之
香港法律顧問 : **麥家榮律師行**
香港
干諾道中
111號永安中心
9樓901-905室
- 申報會計師 : **開元信德會計師事務所有限公司**
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港灣仔駱克道33號
萬通保險大廈23樓
- 主要往來銀行 : **中國農業銀行**
香港干諾道中50號
中國農業銀行大廈25樓
- 中國銀行(香港)有限公司**
香港中環花園道1號
中銀大廈
- 招商銀行股份有限公司**
香港康樂廣場8號
交易廣場第3座28樓
- 開曼群島股份過戶登記總處 : **Maples Fund Services (Cayman) Limited**
P.O. Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands
- 香港股份過戶登記分處 : **香港中央證券登記有限公司**
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

11. 本公司董事及高級管理層的詳細資料

執行董事

羅介平先生(「羅先生」)，42歲，自2023年7月被委任為本公司執行董事兼董事會主席。羅先生於2003年6月獲得中南財經政法大學經濟學學士學位，並於2011年6月獲得武漢大學法學碩士學位。羅先生於2000年12月加入中國共產黨。羅先生自2021年5月起擔任深圳市智慧城市科技發展集團有限公司副總經理、黨委委員。自2019年7月至2021年5月，羅先生擔任深圳市財政局辦公室(審批綜合處)主任，並於2018年11月至2019年7月期間擔任深圳市財政局國庫支付中心主任。自2018年2月至2018年11月，羅先生擔任深圳市地方稅務局電子稅務管理中心主任，並於2015年7月至2018年2月期間擔任深圳市地方稅務局電子稅務管理中心副主任一職。自2005年9月至2015年7月，羅先生先後在深圳市地方稅務局辦公室擔任科員、副主任科員及主任科員。自2003年7月至2005年9月，羅先生先後擔任深圳市財政局綜合處科員、辦公室科員。

羅先生是非執行董事曾雲樞先生的女婿。羅先生亦為本公司控股股東曾艷女士的配偶。

王再興先生(「王先生」)，72歲，他是本集團的創始人。自2019年10月被委任為本公司董事會主席兼執行董事。自2022年1月，王再興先生調任非執行董事，自2022年6月27日，王先生調任為執行董事兼董事會聯席主席。王先生在大型商貿物流中心開發及運營方面擁有逾二十年的專業經驗，是本行業核心業界領袖，參與制定行業標準與行業自律規則。王先生於2010年10月至2014年8月期間，擔任本集團董事會主席、執行董事兼總裁，主持並見證了集團香港上市發展的重要階段。王先生享有諸多社會榮譽，其中包括：中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)第十一屆和第十二屆全國委員會委員、中國光彩事業促進會第三屆和第四屆副會長、中華全國工商業聯合會第十屆和第十一屆執委會常

務委員、香港中國商會創會會長、香港江西社團(聯誼)總會主席、香港深圳社團總會永久名譽會長、香港潮屬社團總會名譽會長、香港廣東社團總會名譽會長、深圳市潮汕商會榮譽會長、深圳同心俱樂部副主席、贛商聯合總會執行會長等。

王再興先生為頂昇實益擁有人王劍先生的父親，頂昇於最後實際可行日期擁有本公司6.13%已發行股本。

蔡鴻文先生(「蔡先生」)，61歲，自2019年10月被委任為董事會聯席主席兼執行董事及總裁，於2020年6月辭任本集團總裁，於2022年1月辭任董事會聯席主席，並於2022年6月27日被委任為董事會聯席主席。蔡先生是建築工程師、建造師，從商逾20年，成功創辦了廣東鴻藝集團有限公司及中國·客天下(國內首個以文化旅遊產業園立項規劃的項目，入選「廣東省新型城鎮化2511美麗小鎮試點項目」，榮獲「2017第三屆中國旅遊產業傑出奉獻獎」，即「飛馬獎」)，並在全國各地有多處旅遊地產項目。蔡先生歷任廣東省十一、十二屆人大代表、梅州市第四、五、六屆人大代表、梅州市第五、第六、第七屆人大常委、梅州市工商業聯合會副主席及梅江區工商業聯合會主席。他目前還於多家組織及協會任職，其中包括：廣東省客家商會常務副會長、全國萬名優秀創新創業導師、嘉應學院客座教授及校董、全經聯副主席及特色小鎮委員會主任、廣東省五華商會名譽會長、廣東省房地產行業協會副會長、梅州市房地產行業協會榮譽會長及梅州市五華商會會長。曾獲「廣東省五一勞動獎章」、梅州市優秀民營企業家、梅州市第三屆「十大傑出青年」、梅州市創業之星、光彩事業獎章等多項榮譽，並積極熱心於社會公益、教育醫療、鄉村振興事業，捐資捐物達人民幣5億元以上。蔡先生為中國粵港灣區控股的董事。

何飛先生(「何先生」)，52歲，自2022年6月起獲委任為本公司執行董事及總裁。何先生自2020年5月至2021年4月擔任美好置業集團股份有限公司(一間於深圳證券交易所(「深交所」)主板上市之公司，股份代號：000667.SZ)(「美好置業」)董事、總裁。自2019年11月至2020年5月，何先生擔任美好置業聯席總裁。自2018年1月至2019年11月，何先生在旭輝控股(集團)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：0884.HK)擔任副總裁兼

深圳區域總經理。何先生自2004年4月至2017年12月曾就職於招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一間於深交所主板上市之公司，股份代號：001979.SZ)(「招商蛇口」)，歷任佛山招商房地產有限公司總經理，廣州招商房地產有限公司總經理，招商蛇口廣州管理總部副總經理，招商蛇口總經理助理、運營管理中心總經理，招商蛇口副總經理。自1993年7月至2004年4月，何先生曾就職於深圳市第一建築工程有限公司，擔任副處長兼項目經理。何先生於2004年取得東南大學工程管理碩士學位。

魏海燕女士(「魏女士」)，48歲，自2022年6月起獲委任為本公司執行董事。自2010年12月至2022年6月，擔任瑞信海德集團有限公司董事長，參與總體規劃和發展策略的決定，負責投資、行政、人事方面的管理工作。魏女士自2000年9月至2011年2月期間，均在太陽城集團控股有限公司(前稱鴻隆控股有限公司，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1383.HK)擔任集團副總裁，在企業內部管理方面擁有豐富的經驗。魏女士於1998年畢業於中國社會科學院研究生院。於2006年完成了清華大學資訊化管理高級研修班結業學習，獲頒資訊分析師。魏女士為廣東省梅州市第五屆、第六屆政協委員。魏女士為堅裕及瑞信海德控股各自的董事。

非執行董事

曾雲樞先生(「曾先生」)，71歲，自2019年10月被委任為本公司董事會聯席主席兼執行董事，並於2022年1月辭任董事會聯席主席。自2022年6月27日，曾先生被任命為董事會主席，並於2023年7月20日辭任執行董事兼主席並調任為非執行董事。曾先生從商逾二十年，為高級經濟師。彼成功創辦過多家企業，在物業開發及管理方面擁有豐富的經驗。曾先生於2007年1月至2011年11月擔任鴻隆控股有限公司(現稱太陽城集團控股有限公司)(股份代號：1383.HK)董事會主席，並於2007年1月至2012年6月擔任執行董事。曾先生於1991年曾任職於深圳石化工業集團股份有限公司及深圳市內聯企業。自1981年至1990年，曾先

生曾在興寧市及梅州市政府部門工作。曾先生曾任梅州市政協常委，目前於多家組織及協會任職，其中包括：深圳市慈善會副會長、廣東省客家商會榮譽會長、深圳市寧江文化促進會永遠榮譽會長和深圳市紅荔慈善基金會永久榮譽會長。曾先生曾獲「宜居深圳30大地產拓荒牛」和「鵬城慈善捐贈個人金獎」等多項榮譽。

曾先生為瑞信海德控股及中國粵港灣區控股各自的董事。曾先生為本公司控股股東曾艷女士的父親。曾先生亦為本公司執行董事兼主席羅介平先生的岳父。

獨立非執行董事

關浣非先生（「**關先生**」），67歲，自2022年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。

關先生於2000年獲武漢大學經濟學博士學位，自2000年至2002年為復旦大學理論經濟學博士後研究員。關先生自2004年至今擔任復旦大學保險研究中心兼職研究員，自2013年起獲聘復旦大學專業學位兼職導師，2019年8月起獲聘為吉林財經大學客座教授，2022年9月起獲聘為對外經濟貿易大學碩士研究生校外導師。關先生亦任吉林省人民政府經濟技術顧問多年。關先生於香港及中國金融及保險業擁有豐富經驗。彼曾於中國人民保險公司吉林省分公司、中國保險港澳管理處、中國太平保險(香港)有限公司及中國太平洋保險(香港)有限公司出任不同的高級管理層職位。彼亦曾於交通銀行任職，包括擔任風險資產管理委員會副主任委員、信貸資產管理委員會副主任委員、貸款審查委員會主任委員、交通銀行香港分行副總經理、交通銀行信託有限公司董事、中國交銀保險有限公司董事長兼行政總裁及交銀康聯人壽保險有限公司的執行董事及總經理。

關先生現擔任中國有色礦業有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1258.HK）、山高控股集團有限公司（前稱中國山東高速金融集團有限公司，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：412.HK）、華融國際金融控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：993.HK）、新華匯富金融控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：188.HK）及上海證大房地產有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：755.HK）的獨立非執行董事。

關先生自2017年12月至2018年6月擔任平安證券集團(控股)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：231.HK)之非執行董事。關先生自2013年7月起至2016年3月擔任文化傳信集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：343.HK)榮譽主席及其附屬公司UCAN.COM Group Limited之董事會主席。關先生自2019年8月至2020年9月擔任守益控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2227.HK)之獨立非執行董事。關先生自2018年6月至2020年5月任中木國際控股有限公司(前稱任弘達金融控股有限公司)(一間於聯交所主板上市之公司，股份代碼：1822.HK)之獨立非執行董事。關先生自2020年6月至2021年5月擔任企展控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1808.HK)之執行董事兼董事會主席。

韓秦春先生(「韓先生」)，66歲，自2022年6月獲委任為本公司獨立非執行董事。韓先生擁有豐富的投資、金融財務管理和上市公司管理工作經驗。韓先生自2024年3月至今擔任碧桂園控股有限公司獨立非執行董事(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2007.HK)。韓先生自2023年5月18日至今擔任新豐泰集團控股有限公司之獨立非執行董事(一間於香港聯交所主板上市公司，股份代號：01771.HK)。韓先生自2015年4月至今擔任鑫達投資控股有限公司獨立非執行董事(前稱隆基泰和智慧能源控股有限公司，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1281.HK)。韓先生自2014年11月至今任香港金融科技公司港金所有限公司的創始人和董事長。韓先生自2012年3月至2021年7月曾任靈寶黃金股份有限公司獨立非執行董事(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：3330.HK)。除了履行獨立非執行董事的監管責任外，韓先生運用自身的金融財務管理相關經驗、學識和資源為上市公司的發展策略，特別是資本市場運營等方面提供額外的建議和支援。自2011年至2015年，韓先生擔任北京大學滙豐商學院房地產中心主任及特聘教授。自2012年8月至2014年11月，韓先生擔任海峽發展控股有限公司行政總裁，負責公司的發展策略、資本市場運營、財務管理和投融資管理。自2006年3月至2010年2月，韓先生擔任太陽城集團控股有限公司(前稱鴻隆控股有限公司，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1383.HK)副主席及聯席總裁職位。在2000年至2006年間，韓先生先後在信興中國投資有限公司(香港)、中銀國際證券有限公司(香港)、中國光大證券(香港)有限公司、農銀國際有限公司(香港)多間

香港著名投資銀行擔任主管工作多年，而後轉入到房地產公司擔任領導職務，積累了豐富的跨界經驗、資源和視野。韓先生自1982至1993年在北京中華人民共和國化學工業部和林業部政府機構從事規劃工作。

韓先生於1982年獲得西安建築科技大學規劃學學士學位，於1995年獲得香港大學房地產金融碩士學位，並於1998年獲得香港大學房地產經濟及管理學博士學位。

陳陽升先生（「陳先生」），61歲，自2023年7月獲委任為本公司獨立非執行董事。他擁有逾40年財務管理經驗，並在商業管理和中國房地產市場有廣泛的經驗。陳先生自2022年12月起至2023年7月任深圳市城市交通規劃設計研究中心股份有限公司（其股份於深圳證券交易所（「深交所」）創業板上市，股份代號：301091.SZ）非獨立董事。他自2021年6月至2023年5月任深圳市智慧城市科技發展集團有限公司董事、財務總監及黨委委員。自2017年1月至2021年6月，陳先生曾擔任過深圳市特發集團有限公司董事、財務總監及黨委委員。他自2018年3月至2022年3月任深圳市特發地產有限公司監事，並自2017年5月至2021年9月任深圳市特力（集團）股份有限公司（其股份於深交所主板上市，股份代號：000025.SZ）監事。陳先生自2006年5月至2017年11月任深圳市天健（集團）股份有限公司（其股份於深交所主板上市，股份代號：000090.SZ）監事。自2011年4月至2017年4月，他任深圳市農產品集團股份有限公司（前稱深圳市農產品股份有限公司，其股份於深交所主板上市，股份代號：000061.SZ）董事及財務總監。自2005年3月至2011年1月，他任深圳市國有免稅商品（集團）有限公司董事及財務總監。自2008年3月至2009年3月，他任深圳市農科集團有限公司（前稱深圳市農科集團公司）財務總監。自2000年7月至2005年3月，他任深圳奧康得集團股份有限公司（前稱深圳奧康得集團公司及深圳奧康得石油貿易集團公司）財務總監。自1988年2月至2000年7月，陳先生於深圳市工業品集團公司財務部任職，最終職位為部長。他自1982年8月至1988年2月於深圳市商業總公司財會科任會計員。陳先生於2001年9月獲

得中共廣東省委黨校經濟學碩士學歷，並於1987年7月獲得廣東廣播電視大學(現稱廣東開放大學)經濟管理大專學歷。陳先生於2002年12月獲得廣東省人事廳(現稱廣東省人力資源和社會保障廳)頒發的高級會計師職稱。

12. 專家及同意書

提供本供股章程所提述或所載意見的專家資格載列如下：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司 (「開元信德」)	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，開元信德就刊發本供股章程發出同意書，同意按各自所載形式及內容轉載其意見函件及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，開元信德並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無於本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期(即2023年12月31日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 開支

與供股及配售安排有關的開支，包括專業費用、印刷、登記、翻譯、法律及會計費用估計約為1.11百萬港元，由本公司支付。

14. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事韓秦春先生、關浣非先生及陳陽升先生組成。審核委員會由韓秦春先生擔任主席。審核委員會負責監察及檢討本集團的風險管理程序及內部監控系統。

15. 其他事項

- (a) 梁麗娜女士(「梁女士」)為本公司的公司秘書。梁女士在審計、財務管理、境外融資、投資者關係及公司治理方面擁有豐富的經驗。梁女士持有中央財經大學會計學學士學位及北京大學金融碩士學位。梁女士現為中國註冊會計師協會會員、香港會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。
- (b) 於最後實際可行日期，並無任何限制影響本公司利潤或資本從香港境外匯入香港。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司並無重大外匯負債風險。
- (d) 本公司全體董事及授權代表之營業地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室。
- (e) 本供股章程及隨附之代表委任表格之英文本與中文本如有歧義，概以英文本為準。

16. 送交香港公司註冊處處長之文件

本附錄「12.專家及同意書」一段所述之每份章程文件副本及書面同意書，已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)第342C條之規定，由香港公司註冊處處長登記。

17. 約束力

章程文件及當中所載任何要約或申請的所有接納均受香港法律管轄，並按香港法律詮釋。倘根據章程文件提出申請，章程文件具有使所有有關人士受《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)第44A及44B條的所有適用條文(懲罰條文除外)約束的效力。

18. 展示文件

以下文件之副本由本供股章程日期起計14日於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.youngogroup.com)刊載：

- (a) 本供股章程附錄二所載獨立申報會計師就本集團之未經審核備考財務資料出具之核證報告；
- (b) 本附錄「9.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (c) 本附錄「12.專家及同意書」一段所述同意書。