

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)

**截至2024年12月31日止年度的全年業績公告**

## 全年業績

粵港灣控股有限公司(「本公司」或「粵港灣控股」，連同其附屬公司(合稱「本集團」))之董事會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至2024年12月31日止財政年度(「2024財政年度」或「本年度」)之合併業績，連同截至2023年12月31日止上一財政年度(「2023財政年度」)的經審核比較數字。

## 合併損益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
收入	3	2,602,700	3,530,521
銷售成本		<u>(3,225,405)</u>	<u>(3,509,365)</u>
毛(損)/利		(622,705)	21,156
其他淨(損失)/收益		(248,031)	208,923
銷售和分銷成本		(66,157)	(115,769)
行政開支		(79,065)	(161,935)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損		<u>(417,159)</u>	<u>(292,436)</u>
投資物業公允值虧損前經營虧損		(1,433,117)	(340,061)
投資物業公允值虧損		<u>(72,558)</u>	<u>(419,200)</u>
投資物業公允值虧損後經營虧損		(1,505,675)	(759,261)
其他投資的公允值(虧損)/收益		(5,512)	8,247
分佔聯營企業虧損		(274)	(1,832)
財務收入	4	4,501	19,328
融資成本	4	<u>(68,035)</u>	<u>(293,190)</u>
除稅前虧損	4	(1,574,995)	(1,026,708)
所得稅支出	5	<u>(466,316)</u>	<u>(178,907)</u>
年內虧損		<u>(2,041,311)</u>	<u>(1,205,615)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(1,834,586)	(1,214,747)
非控股權益		<u>(206,725)</u>	<u>9,132</u>
年內虧損		<u>(2,041,311)</u>	<u>(1,205,615)</u>
每股虧損			
基本及攤薄(人民幣分)	6	<u>(331.9)</u>	<u>(267.7)</u>

## 合併全面收入表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
年內虧損	(2,041,311)	(1,205,615)
年內其他全面(虧損)/收入(經稅項及重新分類調整後)		
期後可能重新分類至損益的項目：		
—換算中國境外附屬公司的財務報表的匯兌差額	(28,292)	23,425
其後不會重新分類至損益的項目：		
—物業、廠房及設備轉為投資物業時重估(虧損)/收益	(1,647)	17,639
—物業、廠房及設備轉為投資物業時轉回/(產生)的遞延稅項負債	412	(4,410)
年內其他全面(虧損)/收入	(29,527)	36,654
年內全面虧損總額	(2,070,838)	(1,168,961)
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(1,864,113)	(1,175,998)
非控股權益	(206,725)	7,037
年內全面虧損總額	(2,070,838)	(1,168,961)

## 合併財務狀況表

於2024年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,267	5,927
投資物業	7	1,307,232	1,660,100
無形資產		6,506	9,697
於合營企業的權益		–	–
於聯營企業權益		4,702	4,682
遞延稅項資產		315,375	354,667
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,636,082</b>	<b>2,035,073</b>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		8,146,891	11,694,419
其他投資		146,721	150,888
貿易及其他應收款項	8	2,028,481	3,468,927
預付稅項		336,732	278,237
已抵押及受限制現金	9	193,548	568,400
現金及現金等價物		13,057	25,956
		10,865,430	16,186,827
重分類至待售組別資產		156,356	–
<b>流動資產總額</b>		<b>11,021,786</b>	<b>16,186,827</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	2,928,501	3,894,300
合約負債		3,042,758	4,360,714
銀行貸款及其他借貸		890,076	1,760,095
優先票據	11	113,584	111,914
租賃負債		477	529
即期稅項負債		431,064	799,562
遞延收入		175,113	182,135
金融擔保合約		4,020	7,833
其他流動負債		–	329,039
其他金融負債		–	158,859
		7,585,593	11,604,980
重分類至待售組別負債		217,582	–
<b>流動負債總額</b>		<b>7,803,175</b>	<b>11,604,980</b>

	附註	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,218,611</u>	<u>4,581,847</u>
總資產減流動負債		<u>4,854,693</u>	<u>6,616,920</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,470,508	1,235,423
優先票據	11	3,253,866	3,109,999
租賃負債		–	204
遞延稅項負債		<u>30,112</u>	<u>26,861</u>
非流動負債總額		<u>4,754,486</u>	<u>4,372,487</u>
資產淨值		<u>100,207</u>	<u>2,244,433</u>
股本及儲備			
股本		69,581	36,598
儲備		<u>319,545</u>	<u>2,202,057</u>
本公司權益股東應佔權益總額		389,126	2,238,655
非控股權益		<u>(288,919)</u>	<u>5,778</u>
權益總額		<u>100,207</u>	<u>2,244,433</u>

## 合併財務報表附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 1. 公司資料

粵港灣控股有限公司(於2020年7月14日前，原名為毅德國際控股有限公司，「本公司」或「粵港灣控股」)於2013年10月31日登陸香港聯交所主板上市(股份代號：01396.HK)。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglund House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。本公司於香港的主要營業地點位於香港中環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室。

本公司的直接控股公司和最終控股公司為中國粵港灣區控股有限公司，一間於英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立的公司。

### 2. 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈之所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋以及香港公司條例披露規定編製。該等合併財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

#### (b) 合併財務報表的編製基準

##### *持續經營的考慮*

本集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損人民幣2,041,311,000元，而於截至該日，本集團流動資產淨值為人民幣3,218,611,000元，本集團即期部分的銀行貸款及其他借款為人民幣890,076,000元及2023年10月到期的優先票據(「2023年10月優先票據」)為人民幣113,584,000元，而現金及現金等值物僅為人民幣13,057,000元。此外，2023年10月優先票據的某些持有人由於自身原因無法參與本公司於2023年4月17日發起的交換要約(「交換要約」)，而由於未能與2023年10月優先票據持有人有效溝通，本集團也無法償還分別約15,801,000美元和5,471,000美元(相當於人民幣113,584,000元和人民幣39,328,000元)的2023年10月優先票據本金和利息。於2024年12月31日及截至本公告之日，本集團仍無法與2023年10月優先票據的持有人進行有效溝通，以協商結算或還款，也未收到關於2023年10月優先票據的贖回通知。2023年10月優先票據的本金和利息未支付可能會導致違約事件，並可能導致要求立即還款。此外，報告期後，將於12個月內到期的銀行貸款約為人民幣788百萬元。並且，鑒於房地產市場的現狀，加上資本市場的融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間才能從出售存貨中變現現金和/或從外部融資中獲得現金來履行貸款償還義務。

這些情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，本集團可能無法在正常經營過程中變現其資產和清償其負債。儘管有上述條件，合併財務報表是在假設本集團在可預見的未來能夠作為持續經營企業運營的持續經營基礎上編製的。在考慮本集團所採取的以下措施和安排後，本集團可在未來十二個月內履行到期的財務義務：

- i. 本集團於2023年成功獲得大部分優先票據持有人對債券重組的支持。

本公司於2023年4月17日發起一項交換要約，根據本公司日期為2023年4月26日的公告，本金總額100.0%的2023年5月到期75,000,000美元優先票據及本金總額約94.8%的2023年10月到期的287,819,000美元優先票據已根據交換要約有效提交作交換並獲接納。另本公司於2023年10月11日對於2029年到期的新票據(「新票據」)發起了同意徵求(「同意徵求」)，並於2023年10月25日成功完成了同意徵求。詳情請參閱本公司日期為2023年4月17日、2023年4月26日、2023年4月28日、2023年5月4日、2023年10月11日、2023年10月23日及2023年10月25日的公告。

交換要約和同意徵求的成功使本公司能夠以更低的利息有效地將其大部分離岸債務的到期日從2023年4月延長至2029年4月，並顯著緩解現金流壓力。本公司將繼續與2023年10月優先票據的剩餘持有人積極溝通，並敦促這些2023年10月優先票據的持有人將剩餘的2023年10月優先票據交換為新票據。

- ii. 本集團與銀行有良好的業績記錄和關係，這將增強本集團延長和更新其銀行貸款的能力。此外，本集團將繼續監控對本集團銀行貸款財務承諾的遵守情況，並在中國最近的國家和地方政府政策的支持下，有信心在到期日或之前通過銀行貸款的再融資或續期安排充足的融資支持。
- iii. 年內及報告期後本集團已獲得控股股東的持續財務支持。控股股東已確認，倘本集團財務狀況不足以償還股東款項，其自報告期後12個月內不會要求本集團償還有關借款。
- iv. 報告期後，本集團在正常經營過程中從房地產購買者處進一步收到約人民幣99,897,000元的定金或預售款。
- v. 2023年9月，國務院常務會議審議通過了《清理拖欠企業賬款專項行動方案》，旨在解決地方政府拖欠賬款的問題。在該項政策和行動計劃的支持下，本集團積極與地方政府進行溝通和談判，以解決該等應收款項。

- vi. 本集團將繼續採取措施以加速已完工待售物業的銷售，並加快銷售回款。
- vii. 本集團正在考慮各種方案，包括但不限於抵押本集團待售物業(包含在存貨)和投資物業，以獲得新的融資借貸或尋求在市場上出售，以改善流動性及獲得額外資金以支持本集團的營運資金需求。截至2024年12月31日，本集團待售物業(包含在存貨)及投資物業分別約為人民幣30億元及人民幣13億元。
- viii. 本集團將繼續採取積極措施以控制銷售和分銷成本及行政費用。

考慮到上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在2024年12月31日起的未來12個月內履行到期的財務義務。因此，本集團以持續經營為基礎編製本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表是適當的。

儘管如此，根據市場狀況是否可以通過銀行借款的再融資或續期以及房地產銷售產生的經營現金流安排足夠的融資，仍存在重大不確定性。倘本集團無法持續經營，則可能需要進行調整，將本集團資產的賬面價值減記至其可收回金額，將其非流動資產和非流動負債分別重新歸類為流動資產和流動負債，或在適當情況下為任何已負有義務的合同承擔計提撥備。

### **合併基礎**

截至2024年12月31日止年度的合併財務報表涵蓋本公司及其各附屬公司及本集團於聯營企業和合營企業之權益。

該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，約整至最接近千元計算。按下文會計政策所述，編製合併財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟以下資產及負債按公允值列賬：

- 除投資於附屬公司、聯營公司及合營企業外的權益投資；
- 其他債務和權益證券投資；
- 衍生金融工具；
- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊擁有人租賃的持作投資物業的土地和建築物的權益；及
- 其他金融負債。

持作待售的非流動資產按賬面值與公允減值減出售成本之較低者列賬。

(c) 會計政策的變動

*i. 於2024年1月開始的年度期間生效的新訂及經修訂國際財務報告準則*

於本年度，本集團首次應用以下由國際會計師公會頒佈，於2024年1月1日開始的本集團財政年度生效的國際財務報告準則修訂：

國際財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

於本年度應用經修訂國際財務報告準則對本集團本期或以前期間的財務表現及狀況及該等合併財務報表所載之披露並無重大影響。

*ii. 已頒佈但未生效*

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號(修訂)	缺乏可交換性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的分類及計量修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號(修訂)	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正在評估該等修訂及新準則對首次運用期間可能產生的影響。到目前為止，已取得採用該等準則並不太可能對合併財務報表造成重大影響的結論。

### 3. 收入及分部報告

本集團的主要業務為在中國內地進行住宅物業以及商貿物流中心的開發、銷售及經營，以及貿易業務。

收入指物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入及商品銷售發票淨額，其中已扣除銷售相關稅項及任何交易折扣。

客戶合約收入按主要產品或服務類型分解如下：

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
<b>持續經營業務</b>		
—物業銷售	2,577,714	1,562,939
—物業管理服務	8,015	82,476
—其他	2,556	4,620
	<u>2,588,285</u>	<u>1,650,035</u>
<b>終止經營業務</b>		
—貿易業務	—	1,859,852
	<u>2,588,285</u>	3,509,887
<b>其他來源的收入</b>		
租金收入	14,415	20,634
	<u>2,602,700</u>	<u>3,530,521</u>

#### 4. 除稅前虧損

除稅前虧損經(扣除)/計入下列各項後得出：

##### (a) 財務收入及融資成本

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行利息收入	(4,501)	(11,756)
其他利息收入	—	(7,572)
	<u>(4,501)</u>	<u>(19,328)</u>
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他借貸的利息	130,420	194,965
應付非控股權益款項利息	—	47,895
優先票據利息	112,056	180,982
租賃負債利息	21	46
合約負債的重大融資部分應計利息	16,724	6,528
其他借貸成本	10,724	35,771
	<u>269,945</u>	<u>466,187</u>
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	220,182	244,991
加：匯兌虧損淨額	18,272	71,994
	<u>68,035</u>	<u>293,190</u>

\* 借貸成本已按加權平均年利率4.05%至13.85%(2023年：4.27%至14.00%)資本化。

##### (b) 員工成本

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	53,739	93,798
以股權結算以股份為基礎的付款開支	188	848
定額供款退休計劃	4,514	8,937
	<u>58,441</u>	<u>103,583</u>

(c) 其他項目

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
折舊及攤銷		
－廠房及設備	801	3,006
－使用權資產	530	9,994
－無形資產	3,191	2,667
	<u>4,522</u>	<u>15,667</u>
減值虧損確認／(轉回)		
－貿易及其他應收款項	395,640	276,151
－金融擔保合約	(1,172)	7,833
－應收合營企業及其他投資款項	22,691	8,452
	<u>417,159</u>	<u>292,436</u>
核數師酬金		
－審計服務	1,800	1,800
－其他服務	650	750
	<u>2,450</u>	<u>2,550</u>
投資物業租金減直接開支	(8,997)	(10,370)
已售存貨成本		
－物業成本	2,576,563	1,260,987
－商品成本	-	1,855,652
－存貨跌價準備	643,128	330,803
	<u>3,219,691</u>	<u>3,447,442</u>

5. 合併損益表內的所得稅

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	22,337	66,160
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	433,256	108,282
	<u>455,593</u>	<u>174,442</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生	10,723	4,465
	<u>466,316</u>	<u>178,907</u>

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本集團於該司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備(2023年：零)。
- (iii) 中國企業所得稅

本集團的中國附屬公司須就其應課稅利潤按25%的法定稅率繳稅。

- (iv) 中國土地增值稅

本集團銷售於中國內地所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅是按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。中國土地增值稅產生的遞延稅項資產於他們預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團的若干附屬公司根據相關的地方稅務局批准的核定計稅方法，基於收入的6%至8%計算中國土地增值稅。

本集團若干附屬公司獲准採用的核定計稅方法是中國內地認可的計稅方法之一，而本集團中國附屬公司所在地的各地方稅務局為批准該等公司以核定計稅方法徵收中國土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機關質疑的風險不大。

## 6. 每股虧損

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
本公司股東應佔虧損	<u>(1,834,586)</u>	<u>(1,214,747)</u>
計算每股基本虧損之普通股加權平均數(千股)	<u>552,716</u>	<u>453,735</u>
每股基本虧損(人民幣分)	<u><u>(331.9)</u></u>	<u><u>(267.7)</u></u>

截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的攤薄每股虧損與基本每股虧損相同，因為本公司購股權的行使價格高於當年本公司股票的平均市場價格，因此購股權對當年普通股具有反攤薄作用，且根據本公司員工購股權計劃以零對價視為發行股票的影響已被反攤薄。

## 7. 投資物業

### 投資物業賬面值對賬

	已完工物業 人民幣千元
於2023年1月1日	1,901,500
轉自物業、廠房及設備	177,800
公允值調整	<u>(419,200)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,660,100
轉自物業、廠房及設備	89,075
出售附屬公司	(211,900)
出售	(157,485)
公允值調整	<u>(72,558)</u>
<b>於2024年12月31日</b>	<b><u>1,307,232</u></b>
<b>指</b>	
<b>估值 — 2024年</b>	<b><u>1,307,232</u></b>
估值 — 2023年	<u>1,660,100</u>
<b>賬面值</b>	
<b>於2024年12月31日</b>	<b><u>1,307,232</u></b>
於2023年12月31日	<u>1,660,100</u>

## 8. 貿易及其他應收款項

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
1個月內	-	1,191
1至3個月內	-	3,706
3至6個月內	10	2,928
6至12個月內	69	14,970
12個月以上	<u>64,148</u>	<u>199,110</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	<u>64,227</u>	<u>221,905</u>
應收一間合營企業及其他投資款項	79,034	78,746
減：虧損撥備	<u>(79,034)</u>	<u>(56,343)</u>
	-	22,403
其他應收款項抵減虧損撥備後淨額	<u>495,154</u>	<u>1,106,438</u>
小計	559,381	1,350,746
預付銷售相關稅金及其他稅金	157,036	345,698
定金及預付款項	<u>1,312,064</u>	<u>1,772,483</u>
	<b><u>2,028,481</u></b>	<b><u>3,468,927</u></b>

## 9. 已抵押及受限制現金

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
就若干按揭融資而抵押予銀行	17,797	101,294
就應付票據和貼現票據抵押	-	130,002
預售物業自購房者預收款項的資金	100,406	314,547
其他	75,345	22,557
	<u>193,548</u>	<u>568,400</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
於1個月內或按要求	2,075	6,293
於1個月後但於3個月內	21,506	29,106
於3個月後但於6個月內	18,622	9,048
於6個月後到期	1,495,899	2,037,312
	<u>1,583,102</u>	2,081,759
貿易應付款項及應付票據	1,583,102	2,081,759
其他應付款項及應計費用	1,076,488	1,475,115
	<u>2,614,590</u>	3,556,874
小計	2,614,590	3,556,874
定金	189,950	181,212
預收款項	69,329	117,885
應付優先票據利息	54,632	38,329
	<u>2,928,501</u>	<u>3,894,300</u>

## 11. 優先票據

	2024 人民幣千元	2023 人民幣千元
<b>流動</b>		
2023年到期的15.8百萬美元優先票據(i)、(ii)	113,584	111,914
<b>非流動</b>		
2029年到期的439.1百萬美元新票據(iii)	3,253,866	3,109,999
	<u>3,367,450</u>	<u>3,221,913</u>

- (i) 本公司於2023年4月17日針對未償還優先票據發起一項交換要約(「**交換要約**」)，並於2023年4月28日完成交換要約。本金總額100%的2023年5月到期的未償還75百萬美元優先票據(「**2023年5月優先票據**」)及2023年10月到期的未償還本金總額303.62百萬美元優先票據(「**2023年10月優先票據**」)的約94.8%，已根據交換要約有效提交作交換並獲接納。就交換有效提交的2023年5月優先票據及2023年10月優先票據，本公司已於2023年4月28日根據交換要約發行本金總額為413,578,609美元的新票據(「**新票據**」)。

新票據按年利率7.0%計息，並將根據相關契據的條款及條件於2026年4月28日到期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月17日、2023年4月26日、2023年4月28日及2023年5月4日的公告。

- (ii) 已於2023年10月12日到期為15,801,000美元的剩餘2023年10月優先票據持有人，因其自身原因無法進行交換為新票據，而且於2024年12月31日，由於未能有效與該等票據持有人溝通，本集團無法償還分別約為15,801,000美元和5,471,000美元(相當於人民幣113,584,000元和39,328,000元)的2023年10月優先票據的本金和利息。根據相關票據契約的條款和條件，未支付2023年10月優先票據的利息和本金可能導致發生違約事件，並可能導致要求立即償付。然而，截至本公告日期，尚未收到關2023年10月優先票據的贖回通知。
- (iii) 本公司於2023年10月11日對新票據發起了同意徵求(「**同意徵求**」)，並於2023年10月25日完成了同意徵求及支付了金額為新票據未償還本金0.1%的預付本金。同意徵求及預付本金支付完成後，(i)新票據的未償還本金為439,097,982美元；(ii)新票據的年利率從7.0%降低至4.5%；(iii)利息每年支付一次；(iv)新票據從2023年4月28日(含)至2024年4月28日(不含)不計息；(v)從2024年4月28日(含)至2025年4月28日(不含)之間的利息僅以實物利息方式支付；(vi)從2025年4月28日(含)至到期日的應計利息以現金支付；及(vii)新票據到期日由2026年4月28日延長至2029年4月28日到期。有關同意徵求之詳情，請參閱本公司日期為2023年10月11日、2023年10月23日及2023年10月25日的公告。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

受宏觀經濟環境及房地產市場環境等不利因素的影響，本集團於截至2024年12月31日止年度(「**2024財政年度**」)或(「**本年度**」)實現合約銷售額約人民幣1,157.1百萬元，相比截至2023年12月31日止年度(「**2023財政年度**」)下降約46.0%(2023財政年度：人民幣2,143.8百萬元)。於2024年12月31日，本集團已確權的土地儲備約為4.8百萬平方米(2023年12月31日：7.3百萬平方米)。

### 2025年展望

2024年國家推動房地產市場止跌回穩，下調住房貸款利率和首付比例，居民存量房貸利息年支出減少約人民幣1,500億元，降低交易環節稅費水平，紮實推進保交房工作。

2025年3月5日《政府工作報告》中提出，國家將會持續用力推動房地產市場止跌回穩，採用因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。優化城市空間結構和土地利用方式，合理控制新增房地產用地供應。盤活存量用地和商辦用房，推進收購存量商品房，在收購主體、價格和用途方面給予城市政府更大自主權。拓寬保障性住房再貸款使用範圍。發揮房地產融資協調機制作用，繼續做好保交房工作，有效防範房企債務違約風險。有序搭建相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式。

面對房地產未來發展的新形勢，本集團將擁抱改變，向新出發，變中求進。在銷售端，本集團將繼續加強銷售回款，通過優化創新銷售策略加速去化，同時針對大宗資產項目的盤活採用專人專拓，以保障經營性現金流和投資回報率。在運營端，公司將強化執行品質提升策略，實現產品品質和服務品質大提升，並利用線上線下管道提升項目知名度；同時本集團繼續嚴控各項成本及費用支出，進而降本增效，協調發展。而在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，優化債務結構及降低融資成本，加強資金管理。本集團將繼續積極創新業務模式，拓展發展空間，把握區域經濟發展、產業發展及政策的紅利，穩步前進。

## 財務回顧

### 收入

2024財政年度，本集團的收入約人民幣2,602.7百萬元(2023財政年度：約人民幣3,530.5百萬元)，該下降主要是由於本年度內本集團貿易業務的經營模式發生了改變，為了降低貿易業務風險，本集團以貿易代理的方式代替以往作為主體的方式進行經營，因此，貿易業務從本年度開始沒有以總額在收入中確認，而改為以淨額於其他收入中確認。此外，物業開發及相關服務收入約為人民幣2,602.7百萬元(2023財政年度：約人民幣1,670.7百萬元)，同比上升了55.8%，該上升主要是由於本年度交付的物業面積增加所致。

### 銷售成本

2024財政年度，本集團總銷售成本約人民幣3,225.4百萬元(2023財政年度：物業開發及相關服務的銷售成本約人民幣1,653.7百萬元)，同比上升約95.0%，該上升主要是由於本年度交付物業的建築面積增加，另外由於平均售價嚴重下降，本集團於本年度計提了約人民幣643.1百萬元的存貨跌價準備(2023財政年度：330.8百萬元)。

## 毛(損)／利

2024財政年度，本集團錄得負毛利約為人民幣622.7百萬元(2023財政年度：毛利約人民幣21.2百萬元)。負毛利主要是由於中國房地產行業經營環境不利，購房者置業信心不足，導致物業銷售平均售價嚴重下降所致。

## 其他淨(損失)／收益

2024財政年度的其他損失約為人民幣248.0百萬元，主要包括應付土地款的滯納金，而2023財政年度的其他收益約為人民幣208.9百萬元，主要包括處置附屬公司收益和其他雜項收入。

## 銷售及分銷成本

2024財政年度，銷售及分銷成本約為人民幣66.2百萬元，較2023財政年度的約人民幣115.8百萬元下降約42.8%。該下降與合約銷售下降約46.0%相一致。

## 行政開支

2024財政年度，行政開支約為人民幣79.1百萬元，較2023財政年度的約人民幣161.9百萬元下降約51.1%。該下降主要是因為本集團積極採取各種措施，包括減少非核心業務運營開支及降低董事、高級管理層及員工的薪酬福利，以應對市場環境的不利影響。

## 減值虧損

2024財政年度，整個市場進一步面臨著嚴峻的困難和挑戰。本集團資產的公允價值進一步下降，導致本年度計提了更多的減值虧損。

2024財政年度，本集團確認減值虧損約人民幣417.2百萬元(2023財政年度：人民幣292.4百萬元)，主要指按攤銷成本計量的金融資產減值虧損約人民幣417.2百萬元(2023財政年度：人民幣292.4百萬元)。

## 投資物業公允價值虧損

2024財政年度，受房地產市場持續下行的不利影響，本集團就現有投資物業進一步確認了約人民幣72.6百萬元的公允價值虧損(2023財政年度：約人民幣419.2百萬元)。

## 融資成本

融資成本主要包括銀行貸款、優先票據及其他借貸產生的利息費用。2024財政年度，本集團的融資成本約為人民幣68.0百萬元，較2023財政年度的約人民幣293.2百萬元減少了76.8%。該減少主要是由於銀行貸款及優先票據的利息費用減少所致。

## 稅項

所得稅支出主要包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。2024財政年度本集團確認稅項開支，主要是由於本集團本年度計提了因物業銷售收入產生的中國土地增值稅所致。

## 流動性及財務資源

2024年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的現金流、銀行貸款現金及其他借貸及控股股東墊款，該等款項用於本集團業務營運及項目開發投資。本集團預期未來一年的主要資金來源是業務經營現金流及借貸，因此本集團會繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。同時，本集團的投資將通過嚴謹的科學評估及考慮政策及市場變化因素後作出。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為業務發展提供其他資金來源。

## 現金狀況

於2024年12月31日，本集團的現金餘額總額(包括已抵押及受限制現金)約為人民幣206.6百萬元(於2023年12月31日：約人民幣594.4百萬元)。已抵押及受限制現金主要包括工程監管資金、就授予本集團物業買方的若干按揭融資抵押予銀行的資金，及作為銀行貸款及應付票據的抵押的資金。

## 借貸

本集團採用審慎的財務政策，積極主動進行債務管理，優化債務結構，致力於平衡財務風險及降低資金成本。於2024年12月31日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣2,360.6百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,995.5百萬元)，優先票據約為人民幣3,367.5百萬元(於2023年12月31日：約人民幣3,221.9百萬元)，及以攤餘成本計量的金融負債為零(於2023年12月31日：約人民幣158.9百萬元)。其中：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
按需要時償還及一年以內	1,003,660	2,030,868
一年後但兩年內償還	1,328,179	337,858
兩年後但五年內償還	3,320,495	791,260
五年後償還	<u>75,700</u>	<u>3,216,304</u>
<b>合計</b>	<b><u>5,728,034</u></b>	<b><u>6,376,290</u></b>

部分銀行借款及其他借貸由本集團之土地使用權、投資物業、開發中物業、已建成待售物業及銀行現金作為抵押。

## 或然負債

於2024年12月31日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣1,896.4百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,449.6百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)商業銀行正式登記所持有關物業的按揭權益；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

## 承擔

於2024年12月31日已訂約但並無於財務報表撥備的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建設及發展合約	<u>1,638,191</u>	<u>2,883,733</u>

## 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期的主要財務比率：

	於12月31日	
	2024年	2023年
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.41	1.39
資產負債率 <sup>(2)</sup>	45.3%	35.0%

附註：

- (1) 流動比率是按流動資產除以流動負債計算。
- (2) 資產負債比率是按銀行貸款及其他借貸、優先票據及以攤餘成本計量的其他金融負債除以總資產計算。

## 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的若干境外銀行存款、優先票據及其他借貸外，本集團並無直接面對外匯波動的任何重大風險。管理層將持續密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2024年12月4日，本集團訂立協議向獨立第三方出售帆日有限公司全部股權，代價為港幣36.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為2024年12月4日及2024年12月10日的公告。

除上述外，本集團於2024財政年度並無重大的收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。薪酬體系方面，本集團建立了全價值鏈、多元化激勵機制，形成了以基本工資、績效薪資、短期激勵及中長期激勵等涵蓋各業務的全面薪酬體系，極大地激發了各經營單位及員工的積極性。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)每年或必要時檢討該等待遇。本公司亦採納購股權計劃，旨在為本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供激勵和獎勵。本集團為員工提供定期培訓。

於2024年12月31日，本集團僱員有194人(2023年12月31日：241人)。2024財政年度，本集團總員工成本約人民幣58.4百萬元(2023財政年度：約人民幣103.6百萬元)。

## 末期股息

董事會不建議於2024財政年度派付末期股息(2023財政年度：零)。

## 充足公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料以及就本公司董事所知，本公司於本年度內及截至本公告刊發日期已維持上市規則所規定其已發行股份之公眾持股量(即公眾至少持有25%的已發行股票)。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份(包括庫存股份(定義見上市規則)，如有)。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

## 報告期後事件

誠如本公司於2025年1月28日發佈的公告所公佈，本公司達成了一項股份轉讓協議，據此，本公司有條件地同意出售該等目標股權，同時這構成了相當於主要交易(定義見上市規則)的出售，且在其完成後，由於本集團為已出售的目標集團的貸款提供擔保，將會提供財務資助。詳情請參閱本公司於2025年1月28日、2025年2月21日、2025年3月5日及2025年3月17日發佈的公告及本公司於2025年3月19日發佈的通函。

除上述所披露外，報告期末至本公告刊發日期，無期後事項會對本集團造成重大影響。

## 企業管治

董事會認為本公司於本年度內符合上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。

### 遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條及第3.27A條規則

根據上市規則第3.10(1)條和第3.10A條，董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，且公司委任的獨立非執行董事必須代表董事會的三分之一。此外，上市規則第3.21條要求審核委員會至少應由三名成員組成並由獨立非執行董事出任主席。上市規則第3.27條要求提名委員會由獨立非執行董事出任主席，大部分成員須為獨立非執行董事。

上市規則附錄C1所載企業管治守則第一部分第E段(d)(i)載述，發行人應提供未有遵守上市規則第3.21條的詳情，並闡釋因未符合設立審核委員會的規定而採取的補救步驟。

本公司已全面遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條及第3.27A條的規定。

### 遵守證券交易標準守則

本公司已採用上市規則附錄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」)作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於本年度已遵從標準守則所規定的標準。任何擁有或可能擁有關於本公司或其股份未公開內幕消息的僱員，均不得於禁售期內買賣本公司股份。

## 關聯交易

董事會確認，於2024財政年度內，本集團並無訂立任何關連交易或持續關連交易而須根據上市規則在本公告作出披露。

## 審核委員會及全年業績審閱

本公司已遵照上市規則及企業管治守則成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。三位成員為審核委員會主席兼獨立非執行董事韓秦春先生、獨立非執行董事關浣非先生及獨立非執行董事陳陽升先生。審核委員會的主要職責為審閱本公司的財務資料、監督本集團的財務申報程序、風險管理及內部監控系統、監督審計流程、就外聘核數師的委任、續聘及罷免提供建議，以及履行董事會指派的其他職責。

審核委員會與管理層共同檢討本公司採納的會計原則及政策以及討論本集團內部控制及財務報告事宜(包括審閱本集團2024財政年度的經審核合併財務報表)。審核委員會認為，本集團經審核合併財務報表遵守適用會計準則、上市規則及所有其他適用的法律規定。據此，審核委員會建議董事會批准本集團2024財政年度的經審核合併財務報表。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本集團獨立核數師簽發之獨立核數師報告摘要：

### 意見

我們已審核列載於第7至111頁的粵港灣控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2024年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 與持續經營有關的重大不確定因素

我們謹請閣下垂注合併財務報表附註2(b)(i)，當中提及，貴集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損人民幣2,041,311,000元，而於截至該日，貴集團流動資產淨值為人民幣3,218,611,000元，貴集團即期部分的銀行貸款及其他借款為人民幣890,076,000元及2023年到期的優先票據(「**2023年10月優先票據**」)為人民幣113,584,000元，而現金及現金等值物為人民幣13,057,000元。此外，2023年10月優先票據的某些持有人由於自身原因無法參與貴公司於2023年4月17日發起的交換要約(「**交換要約**」)，亦無法接納該要約，而由於未能與2023年10月優先票據持有人有效溝通，貴集團也無法償還約15,801,000美元和5,471,000美元(相當於人民幣113,584,000元和人民幣39,328,000元)的2023年10月優先票據本金和利息。於2024年12月31日及截止本報告之日，貴集團仍無法與2023年10月優先票據的持有人進行有效溝通，以協商結算或還款，也未收到關於2023年10月優先票據的贖回通知。未支付2023年10月優先票據的本金和利息可能會導致違約事件，並可能導致要求立即還款。此外，於報告期末後，將於12個月內到期的銀行貸款約為人民幣788百萬元。另外，鑒於房地產市場的現狀，加上資本市場的融資來源有限，貴集團可能需要比預期更長的時間才能從出售存貨中變現現金及從外部融資中獲得現金來履行貸款償還義務。這些情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。因此，貴集團可能無法在正常經營過程中變現其資產和清償其負債。儘管有上述情況，合併財務報表已按持續經營基礎編製，即假設貴集團在可預見的未來能夠作為持續經營企業運營。誠如合併財務報表附註2(b)(i)所載，貴集團已採取多項措施和安排，以改善貴集團的流動性及財務狀況。我們並無就此發表修訂意見。

## 刊登經審核全年業績公告及年度報告

本全年業績公告須刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.youngogroup.com。本公司2024財政年度的年度報告會適時登載於上述網站。

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3月28日

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。