

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)

## 補充公告

### 有關出售目標股權的須予披露交易

茲提述粵港灣控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）日期為2024年12月4日有關出售事項的公告（「該公告」）。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向股東及潛在投資者提供有關該等出售事項的其他資料，尤其是有關目標集團於2024年9月30日（「估值日期」）歸屬於本公司的綜合淨資產估值（「估值」）的詳情如下：

#### 估值

誠如該公告所披露，代價乃經本公司及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，當中參考（其中包括）該估值。本公司委任獨立估值師大華國際交易諮詢服務有限公司（「估值師」）進行估值。根據估值師於2024年12月4日出具的估值報告（「估值報告」），目標股權於估值日期的市場價值約為人民幣33.9百萬元（相當於約港幣36.3百萬元）。

#### 估值方法

誠如估值報告所披露，估值師已考慮市場上所有普遍採用的估值方法（即資產法、市場法及收入法），以釐定目標股權於估值日期的市場價值。

關於市場法，其沒有被採用是由於無法量化目標集團的若干特定因素，例如對未來期間的經營收益缺乏可靠預測，以及目標集團處於淨虧損狀態，因此很難找到具有類似業務狀況的可比公司，也無法得出與行業基準具有可比性的財務倍數。因此，市場法不適合用於確定目標集團的市場價值。

關於收入法，其沒有被採用是由於其對現金流預測及採用的折現率等輸入參數高度敏感，任何假設的顯著變化都可能對市場價值產生重大影響。而目標集團未來經濟收益的不確定性較高，可能無法獲得可靠的財務預測。因此，未採用收益法。

綜上所述，最終選擇了資產法作為估值的方法。資產法基於以下原則：資產和負債的整體狀況代表了公司的價值。其假設是，當分別對營運資本、有形資產和無形資產的各個要素進行單獨評估時，它們的總和即為公司的價值，並等於其投資資本的價值。

### *主要假設*

估值師為支持其估值結論採用了以下主要假設，包括但不限於：

- 目標集團的主營業務在可預見的未來不會發生重大變化；
- 目標集團運營或計劃運營地區的政治、法律、財政、技術、經濟和市場條件不會發生重大變化；
- 目標集團運營或計劃運營地區現行稅法不會發生重大變化，適用的稅率將保持不變，並且所有適用的法律法規將得到遵守；
- 相關市場回報、市場風險、利率和匯率不會發生重大變化，且不會對目標集團的業務運營產生影響；
- 目標集團已獲得所有必要的許可、營業執照、資質證書及法律批准，且在目標集團運營或計畫運營地區的所有相關許可、營業執照、資質證書及法律批准均將在有效期屆滿後能夠正式續期；
- 目標集團將繼續以持續經營的方式運作，其核心業務不會與當前或預期情況有實質性差異；
- 提供的關於目標集團財務和業務狀況的信息及估算資料準確且可靠；及
- 除目標集團財務報表中反映的正常業務活動外，不存在未披露的資產/負債、不尋常的義務/重大承諾，也不存在在參考日期時未決或潛在的訴訟問題會對目標集團的價值產生重大影響。

### *目標股權的市場價值*

根據估值報告，於估值日期，目標集團的市場價值為人民幣33900,000.00元，是通過資產法下的經調整資產淨值法計算得出的，即將被評估的目標股權的資產價值總和減

去負債價值得出。

於估值日期：(i) 目標集團總資產的帳面價值和評估市場價值分別約為人民幣2,246.5百萬元（相當於約港幣2,403.8百萬元）和人民幣2,503.8百萬元（相當於約港幣2,679.1百萬元）；(ii) 目標集團總負債的帳面價值和評估市場價值分別約為人民幣2,397.5百萬元（相當於約港幣2,565.3百萬元）和人民幣2,469.9百萬元（相當於約港幣2,642.8百萬元）。

綜合以上因素，目標股權淨資產的帳面價值約為人民幣-151.0百萬元（相當於約港幣-161.6百萬元），而其淨資產的市場價值約為人民幣33.9百萬元（相當於約港幣36.3百萬元）。

目標股權帳面淨值與評估市場價值之間的重大差異（「差異」）主要歸因於存貨（即土地和其他物業，占總資產價值的63%）的價值增值。這部分資產根據市場法進行了評估，假設其以現狀出售且具備空置交付的條件，同時參考了相關市場中的可比銷售證據或歷史銷售記錄。評估中對存貨物業與可比物業在時間、規模、位置及其他相關因素上的差異進行了適當調整，因此對其估值作出了約人民幣289.0百萬元（相當於約港幣309.3百萬元）的上調。

造成差異的其他主要原因包括總計約人民幣-94.6百萬元（相當於約港幣-101.2百萬元）的調整，具體涉及：(i) 被視為不可回收的遞延稅項資產，因而被撤銷；(ii) 因目標集團市場價值變化而產生的遞延稅項負債。

## 董事會對估值之評估

鑒於上文所述，並結合對估值師採用的估值方法和假設的充分考慮，董事會認為估值屬公平合理，並可作為出售事項代價的公平合理參考。

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12月10日

就本公告而言，已於適用情況下使用人民幣 1.00 元兌港幣 1.07 元之匯率進行貨幣換算。該匯率僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。

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。