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)

**須予披露交易
出售目標股權**

出售目標股權

於 2025 年 4 月 25 日（聯交所交易時段後），賣方（本公司直接全資附屬公司）與買方訂立有關出售事項的股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 50.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的通知和公告的規定。

出售目標股權

於 2025 年 4 月 25 日（聯交所交易時段後），賣方（本公司直接全資附屬公司）與買方訂立有關出售事項的股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標股權，代價為港幣 50.0 百萬元。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

股份轉讓協議

股份轉讓協議主要條款載列如下：

日期	2025年4月25日（聯交所交易時段後）
訂約方	(i) 賣方，本公司直接全資附屬公司； (ii) 買方
將出售的標的資產	根據股份轉讓協議，買方已有條件地同意收購而賣方已有條件地同意出售目標股權，即目標公司的全部股權及目標公司持有的附屬公司的股權。
代價	出售事項的代價為港幣50.0百萬元，乃經賣方及買方公平磋商後按正常商業條款釐定，參考(i)於本公告「訂約方資訊」段下「目標公司和目標集團」小段所載的目標集團的財務資料；(ii)截止參考日期，獨立估值師採用資產基礎法，對目標集團歸屬於本公司的綜合淨資產價值的估值為約人民幣44.9百萬元（相當於約港幣48.0百萬元）；及(iii)於本公告「出售事項的理由及裨益」一段所載的出售事項將給本集團帶來的裨益。

代價將以現金方式分期支付：

- (a) 自簽署股份轉讓協議之日起1個月內，買方向賣方支付相當於代價10%的誠意金「誠意金」，即港幣5.0百萬元；
- (b) 自簽署股份轉讓協議之日起4個月內，買方向賣方支付相當於代價20%的交易對價款，即港幣10.0百萬元，誠意金自動轉為代價的一部分；
- (c) 自簽署股份轉讓協議之日起7個月內，買方向賣方支付相當於代價30%的交易對價款，即港幣15.0百萬元；及
- (d) 自簽署股份轉讓協議之日起1年內，買方向賣方支付相當於代價40%的交易對價款，即港幣20.0百萬元。

先決條件

除非履行相關先決條件的一方獲得股份轉讓協議的另一方以書面形式予以豁免，出售事項的完成須待股份轉讓協議的以下各項先決條件獲達成和滿足後方可作實：

- (a) 買方已完成並滿意對目標集團的盡職調查；
- (b) 買方已向賣方支付至少50%的代價；

- (c) 買方已經在登記機關登記為目標股權的所有人；
- (d) 賣方、買方及目標集團已各自完成對出售事項的所有合法手續，包括但不限於取得批准股份轉讓協議及出售事項的決議，且擬進行的交易需符合：(i)相關法律、規則和法規；及(ii)各自的公司章程；
- (e) 賣方保證和買方保證均真實、準確、不具有誤導性。

賣方和買方承諾將盡最大努力促使上述先決條件在最後期限日內得到滿足。如有任何股份轉讓協議的先決條件未能在最後期限日內或經賣方和買方以書面形式確認的推遲日內得到滿足或豁免（視情況而定），本股份轉讓協議應自動終止（應持續有效的保密、違約責任、有關稅及費用的負擔、適用法律及爭議解決方式等條款除外）。

若因賣方的原因未能滿足上述先決條件而導致終止的發生，賣方向買方無息退還誠意金；若因買方的原因導致先決條件未能滿足，賣方將沒收買方支付的全部誠意金且無責任向買方歸還。

完成

完成預計在所有先決條件獲達成或被豁免（如適用）後作實，且不能遲於最後期限日。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，目標集團將不再是本集團附屬公司，而目標集團的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

估值

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；
- 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，於參考日期，目標集團的市場價值為人民幣 44.9 百萬元（相當於港幣約 48.0 百萬元），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。

於參考日期：(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 1,315.7 百萬元（相當於約港幣 1,407.8 百萬元）和人民幣 1,315.1 百萬元（相當於約港幣 1,407.1 百萬元）；(ii) 目標集團總負債的帳面價值和評估市場價值均約為人民幣 1,270.2 百萬元（相當於約港幣 1,359.1 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 45.5 百萬元（相當於約港幣 48.7 百萬元），而其淨資產的市場價值約為人民幣 44.9 百萬元（相當於約港幣 48.0 百萬元）。

於參考日期目標股權帳面淨值與評估市場價值之間的差異（「差異」）約為人民幣 0.6 百萬元（相當於約港幣 0.7 百萬元），主要歸因於（i）存貨（即土地和其他物業，占總資產價值的 77.6%）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 12.5 百萬元（相當於約港幣 13.4 百萬元）的上調；及（ii）遞延稅項資產為人民幣 13.1 百萬元（相當於約港幣 14.0 百萬元），視為不可收回，因此予以撇銷。

董事會對估值之評價

根據估值報告，於參考日期，目標集團的市場價值為人民幣 44.9 百萬元（相當於港幣約 48.0 百萬元），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。

於參考日期，目標集團淨資產的帳面價值和評估市場價值分別約為人民幣 45.5 百萬元（相當於約港幣 48.7 百萬元）和人民幣 44.9 百萬元（相當於約港幣 48.0 百萬元）。董事會注意到目標集團淨資產的帳面價值和評估市場價值之間沒有重大差異。

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。

各方的資料

本公司、本集團及賣方

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國境內開發、銷售和運營住宅及商業物流中心項目。

賣方是本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

買方

買方是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司及目標集團

目標公司是一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。目標股權指目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權。於本公告日期且於完成前，目標公司為本公司間接全資附屬公司。目標集團主要於中國廣東省東莞市從事物業開發及銷售。

以下為基於目標集團截至 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度的未經審核綜合財務報表的財務數據：

	截至2024年 12月31日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)	截至2023年 12月31日止年度 人民幣千元 (約) (未經審核)
除稅前虧損	(566,855)	(76,184)
除稅後虧損	(576,059)	(59,368)

基於目標集團截至 2024 年 12 月 31 日的未經審核綜合財務報表，目標集團於 2024 年 12 月 31 日的未經審核綜合淨資產約為人民幣 45.5 百萬元（相當於港幣約 48.7 百萬元）。

出售事項的理由及裨益

儘管自 2023 年以來頻繁出臺房地產支持政策，中國房地產市場整體仍持續下滑。東莞房價的持續下跌及較長的去化週期對當地房地產行業各方面均帶來了嚴峻挑戰，導致目標集團的財務表現不佳。目標集團目前擁有一定數量的未銷售物業，加上銷售價格已跌破成本、且去化週期較長的影響，導致目標集團自身已不能產生經營淨現金流，因此本集團需要向目標集團持續投入成本來維持目標集團的正常運轉，這給本集團已經非常嚴峻的現金流造成進一步的壓力。此外，目標集團於前兩個年度均錄得了未經審核淨虧損。。

鑒於目標集團業務前景黯淡及基於對上述情況進行審慎評估，本次出售是本公司實現目標集團投資回報、回籠現金以及改善流動性的機會。此外，出售事項完成後，目標集團的虧損將不再計入本集團，預計會改善本集團的整體財務表現及財務狀況。

基於以上觀點，董事認為股份轉讓協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

對本集團的財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團預計將產生出售附屬公司收益約人民幣 1.2 百萬元（相當於港幣約 1.3 百萬元），該等收益乃基於(i)代價；與(ii)目標集團於 2024 年 12 月 31 日的未經審核淨資產約人民幣 45.5 百萬元（相當於港幣約 48.7 百萬元）兩者之間的差額進行估算。出售附屬公司而產生的實際收益或虧損金額須由本公司的核數師進一步審閱後方可坐實。

經扣除出售事項相關的開支後，出售事項所得款項淨額預計約港幣49.8百萬元。截至本公告发布之日，拟(i)该等淨額的約10%將用作支付銀行借款和貸款的利息；（ii）该等淨額的約50%用作支付工程款；（iii）该等淨額的剩余部分用作一般營運資金，包括本集團的員工成本、行政開支及其他辦公室開支。

鑒於及時將物業交付給購房者是本集團最重要的目標。為達致本集團建築專案的該等目標，本集團須從上述出售事項所得款項淨額中支付物業在整個建造期間確認的持續建造成本（包括但不限於材料成本、分包費及在物業開始建造時聘用本集團供應商及分包商所產生的其他成本）。此外，上述出售事項所得款項淨額的一部分將用作償還銀行借款和貸款，以減少本公司的持續利息支出。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的其中一項或多項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率超過 5%但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的通知和公告的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下含義：

「董事會」	指	董事會；
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島；
「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）；
「完成」	指	完成股份轉讓協議項下擬進行的交易；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	根據股份轉讓協議就出售事項的代價；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議的條款向買方出售目標股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士（釋義見上市規則）並無關連的人士；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限日」	指	簽署股份轉讓協議後的第180天；
「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；
「買方」	指	Perfect Current Investment Limited ，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期其最終實益擁有人為李廣寧先生（一名中國居民兼商人）。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；
「參考日期」	指	2024年12月31日
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.1港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股份轉讓協議」	指	買方和賣方於2025年4月25日就出售事項簽訂的協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Faith Channel Limited ，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，為本公司間接全資附屬公司；
「目標集團」	指	於本公告日期，目標公司及其附屬公司；
「目標股權」	指	目標公司的全部股權及目標公司所持有的附屬公司股權；
「估值」	指	目標集團歸屬於本公司的綜合淨資產價值於參考日期的估值結果；

「估值報告」	指	估值師于2025年4月25日出具的估值報告；
「估值師」	指	大華國際交易諮詢服務有限公司，為獨立第三方，就目標股權而獲本公司委聘為獨立估值師；
「賣方」		一準有限公司，一家在英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於本公告日期，為本公司直接全資附屬公司；
「%」	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

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、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。