

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2023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2023年12月31日止財政年度(「2023財政年度」或「本年度」)之合併業績，連同截至2022年12月31日止上一財政年度(「2022財政年度」)的經審核比較數字如下：

合併損益表

截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
收入	2	3,530,521	3,168,080
銷售成本		<u>(3,509,365)</u>	<u>(3,214,054)</u>
毛利／(損)		21,156	(45,974)
其他淨收入／(淨支出)		208,923	(56,202)
銷售和分銷成本		(115,769)	(180,597)
行政及其他經營開支		(161,935)	(282,901)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損		(292,436)	(138,804)
出售待售組別資產減值虧損		—	(112,478)
於合營企業權益減值虧損		<u>—</u>	<u>(88,759)</u>
投資物業公允值虧損前經營虧損		(340,061)	(905,715)
投資物業公允值虧損		<u>(419,200)</u>	<u>(677,364)</u>
投資物業公允值虧損後經營虧損		(759,261)	(1,583,079)
分佔合營企業利潤／(虧損)		8,247	(273)
分佔聯營企業虧損		(1,832)	(525)
財務收入	3	19,328	67,511
融資成本	3	<u>(293,190)</u>	<u>(400,252)</u>
除稅前虧損	3	(1,026,708)	(1,916,618)
所得稅	4	<u>(178,907)</u>	<u>187,591</u>
年內虧損		<u><u>(1,205,615)</u></u>	<u><u>(1,729,027)</u></u>
以下各方應佔			
本公司權益股東		(1,214,747)	(1,571,832)
非控股權益		<u>9,132</u>	<u>(157,195)</u>
年內虧損		<u><u>(1,205,615)</u></u>	<u><u>(1,729,027)</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄(人民幣分)	5	<u><u>(267.7)</u></u>	<u><u>(346.4)</u></u>

合併損益及其他全面收益表
截至2023年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
年內虧損	(1,205,615)	(1,729,027)
年內其他全面收入／(虧損) (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：		
－換算中國境外子公司的財務報表的匯兌 差額	25,521	(140,548)
期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收益	17,639	21,941
－物業、廠房及設備轉為投資物業時所產生的 遞延稅項負債	(4,410)	(5,485)
年內其他全面收入／(虧損)	38,750	(124,092)
年內全面虧損總額	<u>(1,166,865)</u>	<u>(1,853,119)</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(1,175,997)	(1,691,305)
非控股權益	9,132	(161,814)
年內全面虧損總額	<u>(1,166,865)</u>	<u>(1,853,119)</u>

合併財務狀況表

於2023年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,927	189,203
投資物業	6	1,660,100	1,901,500
無形資產		9,697	12,581
商譽		–	2,252
於合營企業權益		–	136,897
於聯營企業權益		4,682	6,041
遞延稅項資產		354,667	460,193
		<u>2,035,073</u>	<u>2,708,667</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		11,694,419	14,445,046
其他投資		150,888	–
其他金融資產		–	2,009
貿易及其他應收款項	7	3,468,927	3,006,108
預付稅項		278,237	322,752
已抵押及受限制現金	8	568,400	1,864,240
現金及現金等價物		25,956	76,113
		<u>16,186,827</u>	<u>19,716,268</u>
出售待售組別資產		–	282,466
		<u>16,186,827</u>	<u>19,998,734</u>
流動資產總額			
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	3,894,300	4,437,238
合約負債		4,360,714	4,684,621
銀行貸款及其他借貸		1,760,095	592,345
優先票據	10	111,914	2,609,780
租賃負債		529	3,736
即期稅項負債		799,562	691,910
遞延收入		182,135	201,918
其他金融負債		158,859	–
其他流動負債		329,039	1,022,614
金融擔保合約		7,833	–
		<u>11,604,980</u>	<u>14,244,162</u>
出售待售組別負債		–	67,466
		<u>11,604,980</u>	<u>14,311,628</u>
流動負債總額			

合併財務狀況表

於2023年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
流動資產淨值		<u>4,581,847</u>	<u>5,687,106</u>
總資產減流動負債		<u>6,616,920</u>	<u>8,395,773</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,235,423	4,317,352
優先票據	10	3,109,999	–
租賃負債		204	626
遞延稅項負債		26,861	123,070
其他金融負債		–	440,120
		<u>4,372,487</u>	<u>4,881,168</u>
資產淨值		<u><u>2,244,433</u></u>	<u><u>3,514,605</u></u>
股本及儲備			
股本		36,598	36,598
儲備		<u>2,202,057</u>	<u>3,384,945</u>
本公司權益股東應佔權益總額		2,238,655	3,421,543
非控股權益		<u>5,778</u>	<u>93,062</u>
權益總額		<u><u>2,244,433</u></u>	<u><u>3,514,605</u></u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本集團截至2023年12月31日止年度綜合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」)及香港公司條例披露規定編製。該等綜合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) 財務報表的編製準則

合併財務報表是在持續經營的基礎上編制的，該基礎假設正常業務活動的連續性以及正常業務過程中資產的變現和負債的結算。管理層繼續密切監控集團的流動性狀況，以確保保持充足的流動性。

本集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損人民幣1,205,615,000元，而於截至該日，本集團流動資產淨值為人民幣4,581,847,000元，本集團即期部分的銀行貸款及其他借款為人民幣1,760,095,000元及2023年到期的優先票據(「2023年10月票據」)為人民幣111,914,000元，而現金及現金等值物及從購房者取得的預付房款分別為人民幣25,956,000元及人民幣314,547,000元。此外，本公司董事認為，2023年10月優先票據的某些持有人由於自身原因參與本公司於2023年4月17日發起的交換要約(「交換要約」)是不可操作的，而本集團償還2023年10月優先票據分別約15,801,000美元和3,283,000美元(相當於人民幣111,914,000元和人民幣23,252,500元)的本金和利息也是不可操作的。於2023年12月31日及截止本公告之日，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，截至2023年12月31日，兩筆應付第三方的總額為人民幣63,000,000元的款項逾期(「逾期應付款」)，這些應付款的逾期使貸款人有權要求立即還款。此外，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，假設本集團在可預見的未來能夠作為持續經營企業運營，綜合財務報表是在持續經營的基礎上編制的。本公司董事認為，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. 本集團于年內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，根據公司日期為2023年4月26日的公告，本金100%的2023年5月到期75,000,000美元優先票據及本金約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，本公司另外支付了金額為新票據本金0.1%的預付本金。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。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. 報告期後，本集團已成功獲得某些現有銀行貸款的進一步延期或續期，這些貸款原本應在報告期後12個月內到期，總額約為人民幣129.0百萬元。

此外，報告期後，本集團已就報告期後12個月內到期的總額約為人民幣1,647.5百萬元的某些銀行貸款的延期或續期向銀行提出申請或已開始與銀行進行實質性的溝通協商。本公司董事認為，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，自報告期後12個月內不會要求本集團償還股東貸款。

- 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380.0百萬元的定金或預售款。

- v. 本集團正在積極與第三方就現有的逾期應付款進行新融資或再融資的談判，預計將於2024年上半年償還該等欠款。
- vi. 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。
- vii. 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。
- viii. 本集團董事會正在考慮各種方案，包括但不限於抵押集團可售資產(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集團的營運資金需求。截至2023年12月31日，可售資產(包含在存貨)的預計淨可變現價值約為人民幣15億，而集團投資物業的公允價值約為人民幣17億。
- ix. 本集團將繼續採取積極措施以控制銷售和分銷費用及行政費用。

本公司董事認為，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2023年12月31日起的未來12個月內履行到期的財務義務。因此，本公司董事認為，以持續經營為基礎編制本集團截至2023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。

本集團2023財政年度的財務報表涵蓋本公司及其各附屬公司及本集團於合營公司及聯營公司之權益。

該等財務報表以人民幣呈列，約整至最接近千元計算。按下文會計政策所述，編製綜合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、聯營公司及合營公司外的權益投資；
- 其他債務和權益投資和應收聯營公司款項(非流動)；
- 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
- 其他金融資產及負債。

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

國際會計準則理事會已經發佈了以下首次適用於本集團本期會計期間的國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第17號(包括2020年6月和2021年12月之修訂)－保險合約
- 國際會計準則第8號之修訂－會計政策、會計估計變更和差錯：會計估計的定義
- 國際會計準則第1號和國際財務報告準則實務說明2的修訂－會計政策的披露
- 國際會計準則第12號之修訂－所得稅：與單筆交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
- 國際會計準則第12號之修訂－國際稅收改革－支柱二立法模板

根據修訂版中所規定的指引，標準化信息或僅重復或概述《國際財務報告準則》(IFRS) 要求的信息被視為不重大的會計政策信息，並不再在合併財務報表附註中披露，以免掩蓋在合併財務報表附註中披露的重要會計政策信息。

以上國際財務報告準則新修訂本均未對財務報告編製及列報本集團本期或以前期間的業績和財務狀況產生重大影響。

(d) 於截至2023年12月31日止年度已頒佈但未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本財務報表發佈之日，企業會計準則委員會已發佈了一些新的或修訂的準則，這些準則在截至2023年12月31日止的年度尚未生效，也未在本財務報表中採用。這些更新包括以下可能與本集團相關的內容。

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 出售或注資 ³
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 ¹
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) ^{1,4}
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) ^{1,4}
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 ¹
國際會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於2020年修訂及2022年修訂，國際詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對包含按需還款條款的定期貸款的分類已獲修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

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綜合財務報表造成重大影響的結論。

2 收入

本集團的主要業務為在中國進行商貿物流中心以及住宅物業的開發、銷售及經營，以及貿易業務。

收入指物業銷售收入、貿易業務收入、物業管理服務收入及租金收入，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：

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
—物業銷售	1,562,939	1,003,043
—物業管理服務	82,476	81,874
—貿易業務	1,859,852	2,046,588
—其他	4,620	12,205
	<u>3,509,887</u>	<u>3,143,710</u>
其他來源的收入		
租金收入	<u>20,634</u>	<u>24,370</u>
	<u>3,530,521</u>	<u>3,168,080</u>

3 除稅前虧損

除稅前虧損經(計入)/扣除下列各項後得出：

(a) 財務收入及融資成本

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	(11,756)	(37,530)
其他利息收入	(7,572)	(24,367)
	<u>(19,328)</u>	<u>(61,897)</u>
匯兌收益淨額	<u>-</u>	<u>(5,614)</u>
	<u>(19,328)</u>	<u>(67,511)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	194,965	273,051
應付非控股權益款項利息	47,895	97,747
優先票據利息	180,982	354,766
租賃負債利息	46	1,683
合約負債的重大融資部分應計利息	6,528	15,210
其他借貸成本	35,771	64,039
	<u>466,187</u>	<u>806,496</u>
加：匯兌虧損淨額	71,994	-
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(244,991)</u>	<u>(406,244)</u>
	<u>293,190</u>	<u>400,252</u>

* 借貸成本已按加權平均年利率4.27%至14% (2022年：4.3%至14%) 資本化。

(b) 員工成本

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	93,798	151,787
以股權結算以股份為基礎的付款開支	848	5,434
定額供款退休計劃	8,937	18,982
	<u>103,583</u>	<u>176,203</u>

(c) 其他項目

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	3,006	3,439
— 使用權資產	9,994	10,756
— 無形資產	2,667	2,729
	<u>15,667</u>	<u>16,924</u>
減值虧損確認／(轉回)		
— 貿易及其他應收款項	283,984	112,499
— 融資租賃應收款項	—	(2,315)
— 應收合營公司款項	8,452	28,620
	<u>292,436</u>	<u>138,804</u>
減值虧損		
— 出售待售組別資產	—	112,478
— 於合營企業權益	—	88,759
核數師酬金		
— 審計服務	1,800	1,800
— 其他服務	750	750
	<u>2,550</u>	<u>2,550</u>
投資物業租金收入減直接開支	(10,370)	(12,876)
已售存貨成本		
— 物業成本	1,260,987	851,741
— 商品成本	1,855,652	2,046,054
— 存貨跌價準備	330,803	245,373
	<u>3,447,442</u>	<u>3,143,168</u>

4 合併損益表內的所得稅

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(iii)	66,160	31,530
中國土地增值稅(iv)	<u>108,282</u>	<u>89,249</u>
	174,442	120,779
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>4,465</u>	<u>(308,370)</u>
	<u><u>178,907</u></u>	<u><u>(187,591)</u></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) 由於本集團期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(2022年：零)。
- (iii) 中國企業所得稅

本集團的中國子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，本集團的若干子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。

本公司董事認為，其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，而本集團中國子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。

5 每股虧損

每股基本和每股攤薄虧損

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損人民幣1,214,747,000元(2022年：虧損1,571,832,000元)及普通股加權平均數453,735,400股(2022年：453,735,400股)計算。計算如下：

普通股加權平均數

	2023 千股	2022 千股
1月1日發行的普通股	453,735	453,735
加權平均股數	<u>453,735</u>	<u>453,735</u>

截至2023年12月31日和2022年12月31日止年度的攤薄每股虧損與基本每股虧損相同，因為公司購股權的行使價格高於當年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。

6 投資物業

投資物業賬面值對賬

	已完工物業 人民幣千元	按公允價值列 賬持作自用 租賃的 其他物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	2,733,000	17,900	2,750,900
轉自存貨	103,700	–	103,700
出售子公司	(229,836)	(13,600)	(243,436)
公允價值調整	(674,364)	(3,000)	(677,364)
出售	(31,000)	(1,300)	(32,300)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,901,500	–	1,901,500
轉自存貨	177,800	–	177,800
公允價值調整	(419,200)	–	(419,200)
於2023年12月31日	<u>1,660,100</u>	<u>–</u>	<u>1,660,100</u>
指			
估值—2023年	<u>1,660,100</u>	<u>–</u>	<u>1,660,100</u>
估值—2022年	<u>1,901,500</u>	<u>–</u>	<u>1,901,500</u>
賬面值			
於2023年12月31日	<u>1,660,100</u>	<u>–</u>	<u>1,660,100</u>
於2022年12月31日	<u>1,901,500</u>	<u>–</u>	<u>1,901,500</u>

7 貿易及其他應收款項

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
1個月內	1,191	2,202
1至3個月內	3,706	464
3至6個月內	2,928	3,793
6至12個月內	14,970	5,057
12個月以上	199,110	198,004
	<u>221,905</u>	<u>209,520</u>
貿易應收款項(扣除虧損撥備)		
融資租賃應收款項	-	11,314
減：虧損撥備	-	(9,767)
	<u>-</u>	<u>1,547</u>
應收合營公司款項	59,475	78,888
減：虧損撥備	(37,072)	(48,233)
	<u>22,403</u>	<u>30,655</u>
其他應收款項抵減虧損撥備後淨額	<u>1,106,438</u>	<u>1,115,023</u>
以攤銷成本計量的金融資產	1,350,746	1,356,745
預付銷售相關稅金及其他稅金	345,698	388,349
定金及預付款項	1,772,483	1,261,014
	<u>3,468,927</u>	<u>3,006,108</u>

8 已抵押及受限制現金

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
就若干按揭融資而抵押予銀行	101,294	121,824
就應付票據和貼現票據抵押	130,002	940,177
預售物業自購房者預收款項的資金	314,547	756,659
其他	22,557	45,580
	<u>568,400</u>	<u>1,864,240</u>

9 貿易及其他應付款項

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
於1個月內或按要求	6,293	300,102
1至3個月	29,106	107,815
於3個月後但於6個月內	9,048	317,548
於6個月後到期	<u>2,037,312</u>	<u>1,927,533</u>
貿易應付款項及應付票據	2,081,759	2,652,998
其他應付款項及應計費用	<u>1,475,115</u>	<u>1,200,257</u>
以攤餘成本計量的金融負債	3,556,874	3,853,255
定金	181,212	312,079
預收款項	117,885	55,746
應付優先票據利息	<u>38,329</u>	<u>216,158</u>
	<u><u>3,894,300</u></u>	<u><u>4,437,238</u></u>

10 優先票據

	2023 人民幣千元	2022 人民幣千元
流動		
2023年到期的75百萬美元優先票據(i)	-	511,898
2023年到期的303.62百萬美元優先票據(ii)、(iii)	<u>111,914</u>	<u>2,097,882</u>
	<u>111,914</u>	<u>2,609,780</u>
非流動		
2029年到期的439.10百萬美元新票據(iii)	<u>3,109,999</u>	-
	<u><u>3,221,913</u></u>	<u><u>2,609,780</u></u>

- (i) 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100%的2023年到期的75百萬美元優先票據(「**2023年5月優先票據**」)及本金約94.8%的2023年到期的303.62百萬美元優先票據(「**2023年10月優先票據**」)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2023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，並將於2026年4月28日到期。

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) 截至2023年12月31日，已於2023年10月12日到期本金總額為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，而且由於未能有效與該等票據持有人溝通，集團無法償還約為15,801,000美元和3,283,000美元(相當於人民幣111,914,000元和23,253,500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，截止本報告日期，尚未收到關於2023年10月優先票據的贖回通知。
- (iii) 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本金0.1%的預付本金。同意徵求及預付本金支付完成后，(i)新票據的本金餘額為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2024年4月28日(含)開始計息，而不是從2023年4月28日開始計息；(v)從2024年4月28日(含)至2025年4月28日(不含)之間的應計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，請參考公司日期為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

2023年，在新冠疫情長期影響尚存、地緣政治衝突加劇、國際局勢複雜變化、多國面臨高通脹的大環境下，全球經濟呈現弱復蘇態勢。中國經濟運行克服了來自國外的風險挑戰和國內多重因素交織疊加帶來的下行壓力。2023年中國國內生產總值為126萬億元，同比增長5.2%，增速比2022年加快2.2%，保持了經濟恢復的態勢。

中國各級政府部門在2023年頻繁優化樓市政策，力促房地產市場平穩運行。但居民對未來收入信心不足、房價下跌預期持續等因素，依然制約著房地產市場修復的節奏。政策調整效果有限，市場未見明顯好轉。

2023年，在經濟大環境和行業發展趨勢中，本集團結合自身條件，竭盡全力協調各方資源、運用各種政策，降本增效、務實前行。通過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提升了流動性，保障了本集團正常運轉。

2023年，本集團展期降息工作方面，i)本集團有息負債的綜合資金成本自2022年末的8.9%降至2023年末的4.9%，有效節約了本集團的資金成本；ii)境外約439.1百萬美元的債券到期日已延期6年，及本金約人民幣380百萬元的境內金融機構貸款實現了展期1至3年，極大程度緩解了本集團的剛兌壓力。

雖然2023年度本集團仍然錄得約人民幣1,205.6百萬元虧損，但較2022年約人民幣1,729.0百萬元虧損已大幅收窄，且2023年的虧損主要來自於本集團進一步計提的資產減值損失(包括金融資產減值損失約人民幣292.4百萬元、投資物業公允值虧損約人民幣419.2百萬元及存貨跌價約人民幣330.8百萬元)；而本集團2023年度也實現了毛利潤的由虧轉盈。在多措並舉加快去化的同時，本集團行政及銷售費用從2022年度的人民幣463.5百萬元大幅下降至2023年度的人民幣277.7百萬元，體現了本集團厲行節約、自救自強的決心和執行力。

本集團於2023財政年度實現合約銷售約人民幣2,143.8百萬元，相比2022財政年度下降約12.5% (2022財政年度：人民幣2,450.4百萬元)。於2023年12月31日本集團已確權的土地儲備約為7.3百萬平方米(2022年12月31日：8.2百萬平方米)。

2024年展望

對於2024年的世界經濟來說，不僅有俄烏衝突、巴以衝突、產業鏈供應鏈重構這些持續性問題，還面臨著「超級選舉年」等不確定因素。中國經濟內部環境存在有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱、風險隱患仍然較多的挑戰。中央經濟工作會議提出2024年要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，多出有利於穩預期、穩增長、穩就業的政策，在轉方式、調結構、提品質、增效益上積極進取，不斷鞏固穩中向好的基礎。

展望2024年，房地產市場偏弱的情況可能仍將維持，弱預期之下居民加槓桿購房空間和意願依然不足，需求端築底格局難改。不過，一系列房地產金融供給側改革措施(房企融資「白名單」等)將在2024年逐步落地，房企融資端壓力將有所改善。房地產「三大工程」(保障性住房、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設)有望為房地產行業發展打開新的增量空間。

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，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。本集團將繼續積極在大灣區尋求投資機遇，把握區域經濟發展、產業發展及人口政策的紅利，做到規模與利潤發展兼顧，穩步前進。

財務回顧

收入

2023財政年度，本集團的收入約人民幣3,530.5百萬元(2022財政年度：約人民幣3,168.1百萬元)，主要來源於物業開發及相關服務及貿易業務，其中物業開發及相關服務收入約為人民幣1,670.7百萬元(2022財政年度：約人民幣1,121.5百萬元)，同比上升了49.0%，該上升主要是由於本年內交付的物業面積增加所致。

銷售成本

2023財政年度，本集團銷售成本約人民幣3,509.4百萬元(2022財政年度：約人民幣3,214.1百萬元)，主要包括土地成本、建築成本、貿易成本、資本化利息及沖抵銷售成本的政府補助。其中物業開發及相關服務的銷售成本約人民幣1,653.7百萬元(2022財政年度：約人民幣1,168.0百萬元)，同比上升約41.6%，該上升主要是由於本年內交付物業的建築面積增加。

毛利

2023年財政年度，本集團錄得毛利約人民幣21.2百萬元，而集團於2022財政年度錄得負毛利約人民幣46.0百萬元。本集團2023財政年度錄得毛利主要是由於2023財政年度內位於大灣區的物業的交付，其產生了毛利。

其他淨收入

因受宏觀經濟環境、房地產市場環境及金融環境等多種不利因素影響，本集團正承受著巨大的經營壓力、融資壓力和現金流壓力。在市場環境不利的背景下，本集團積極採取各種措施來提升其流動性，包括通過處置若干項目公司來提前收回項目收益，這導致本期間錄得淨收入約人民幣208.9百萬元(2022財政年度：虧損約人民幣56.2百萬元)。

費用控制

2023財政年度的銷售及行政費用總額約為人民幣277.7百萬元，較2022財政年度的人民幣約463.5百萬元下降40.1%。費用的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

2023年度，整個市場仍面臨著嚴峻的困難和挑戰。本集團金融資產的公允價值進一步下降，導致本年內計提了人民幣292.4百萬元的減值損失(2022財政年度：人民幣340.0百萬元)。

投資物業公允價值虧損

獨立評估師大華國際交易諮詢服務有限公司對本集團投資物業於2023年12月31日的公允價值進行評估。2023財政年度，受整個房地產市場下行的不利影響，本集團就現有投資物業確認了約人民幣419.2百萬元的公允價值虧損(2022財政年度：約虧損677.4百萬元)。

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。2023財政年度，本集團的融資成本約為人民幣293.2百萬元，較去年的約人民幣400.3百萬元減少了26.8%。該減少主要是由於本集團於2023年10月發起了同意徵求以修改優先票據的條款，包括優先票據自2023年4月28日(含)至2024年4月28日(不含)期間不計利息。

稅項

所得稅支出主要包括中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅項。2023財政年度本集團所得稅開支為負，主要是由於本集團年內產生了運營虧損及投資性物業公允價值虧損所致。

流動性及財務資源

2023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投資發展。

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，綜合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2023年12月31日，本集團的現金餘額(包括已抵押及受限資金)約為人民幣594.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,940.4百萬元)。已抵押及受限資金已主要就授予本集團物業買方的若干按揭融資抵押予銀行，及作為銀行貸款及應付票據的抵押。

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2023年12月31日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣2,995.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣4,909.7百萬元)，優先票據約為人民幣3,221.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,609.8百萬元)，及以攤餘成本計量的金融負債約為人民幣158.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣352.6百萬元)。其中：

	於12月31日	
	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
還款年期		
按需要時償還及1年以內	2,030,868	3,202,125
一年後但兩年內償還	337,858	2,211,009
兩年後但五年內償還	791,260	2,310,419
五年後償還	3,216,304	148,529
	<hr/>	<hr/>
合計	6,376,290	7,872,082
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

部分銀行貸款及其他借貸由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作出抵押。

或然負債

於2023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2,449.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣3,255.5百萬元)。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2023年12月31日已訂約但於財務報表內無撥備的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2023	2022
	人民幣千元	人民幣千元
建設及發展合約	<u>2,883,733</u>	<u>1,348,488</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	
	2023	2022
流動比率 ⁽¹⁾	1.39	1.40
資產負債率 ⁽²⁾	35.0%	34.7%

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。除以外幣計值的銀行存款及優先票據外，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、聯營公司及合營公司

於2023年6月13日，本集團與獨立第三方訂立協議出售了深圳市百川世紀投資諮詢有限公司全部股權，代價為人民幣60.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為2023年6月13日的公告。

於2023年11月15日，本集團與獨立第三方訂立協議出售了深圳市景真實業有限公司全部股權，代價為人民幣52.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為2023年11月15日的公告及本公司日期為2023年11月30日的通函。

除上述外，本集團於2023財政年度並無重大的收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

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獎勵。

於2023年12月31日，本集團僱員有241人(2022年12月31日：855人)。2023財政年度，集團總員工成本約人民幣103.6百萬元(2022財政年度：約人民幣176.2百萬元)。

末期股息

董事會不建議於2023財政年度派付末期股息(2022財政年度：零元)。

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

於本年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何在聯交所上市的股份。

報告期後事件

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

除以下披露外，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3.27A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。

戴亦一先生(「**戴先生**」)自2023年4月7日起辭任獨立非執行董事後，董事會僅包括兩名獨立非執行董事，審核委員會(「**審核委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)分別僅由兩名成員組成。提名委員會並無主席且非由獨立非執行董事構成大部分成員。於2023年7月5日委任陳陽升先生為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及提名委員會主席後，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。詳情請參閱本公司日期為2023年4月6日及2023年7月5日之公告。

遵守證券交易標準準則

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2023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。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至2023年12月31日止年度的全年業績，並認為本公司已遵守適用的會計準則及規定並作出充分的披露。

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2至17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」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2023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、合併損益及其他全面收益表、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，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2023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》的披露要求妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註1(b)(i)，當中提及，貴集團於截至2023年12月31日止年度產生虧損人民幣1,205,615,000元，而於截至該日，貴集團流動資產淨值為人民幣4,581,846,000元，貴集團即期部分的銀行貸款及其他借款為人民幣1,760,095,000元及2023年到期的優先票據(「**2023年10月票據**」)為人民幣111,914,000元，而現金及現金等值物及從購房者取得的預付房款分別為人民幣25,956,000元及人民幣314,547,000元。此外，貴公司董事認為，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**」)，而由於未能與2023年10月票據持有人有效溝通，貴集團也無法償還約15,801,000美元和3,283,000美元(相當於人民幣111,914,000元和人民幣23,252,500元)的2023年10月優先票據本金和利息。於2023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。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，截至2023年12月31日，兩筆應付第三方的總額為人民幣63,000,000元的款項逾期（「逾期應付款」），這些應付款的逾期使貸款人有權要求立即還款。此外，報告期後，本集團已就報告期後12個月內到期的總額約為人民幣1,647.5百萬元的某些銀行貸款的延期或續期向銀行提出申請或已開始與銀行進行實質性的溝通協商。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。儘管有上述條件，綜合財務報表是在持續經營的基礎上編制的，假設貴集團在可預見的未來能夠作為持續經營企業運營。貴公司董事認為，在考慮綜合財務報表附註1(b)(i)所述貴集團所採取的措施和安排後，貴集團可在未來十二個月內履行到期的財務義務。我們並無就此發表修訂意見。

於聯交所及本公司網站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2023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，2024年3月28日

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。