

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2025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2025年12月31日止財政年度(「**2025 財政年度**」，「**本年度**」或「**報告期**」)之合併業績，連同截至2024年12月31日止上一財政年度(「**2024 財政年度**」)的經審核比較數字。

本集團於2025年10月完成對算力龍頭企業「天頓數據」(定義見下文)的收購，其自收購基準日(2025年10月23日)至2025年12月31日止(「**收購後合併期間**」)的業績，已納入本集團2025財政年度之年度業績，並計入本集團之AI業務分部。

## 合併損益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
收入	3	1,002,543	2,602,700
銷售成本		<u>(864,310)</u>	<u>(2,582,277)</u>
毛利		138,233	20,423
其他淨收益／(損失)		1,408,312	(248,031)
銷售和分銷成本		(10,453)	(66,157)
行政開支		(237,551)	(79,065)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損		(292,719)	(417,159)
存貨跌價準備		<u>(667,760)</u>	<u>(643,128)</u>
投資物業公允值虧損前經營收益／ (虧損)		338,062	(1,433,117)
投資物業公允值虧損		<u>(130,700)</u>	<u>(72,558)</u>
投資物業公允值虧損後經營收益／ (虧損)		207,362	(1,505,675)
其他投資的公允值虧損		-	(5,512)
分佔聯營企業虧損		-	(274)
財務收入	4	81	4,501
融資成本	4	<u>(65,022)</u>	<u>(68,035)</u>
除稅前收益／(虧損)	4	142,421	(1,574,995)
所得稅支出	5	<u>(86,354)</u>	<u>(466,316)</u>
年內收益／(虧損)		<u>56,067</u>	<u>(2,041,311)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		73,049	(1,834,586)
非控股權益		<u>(16,982)</u>	<u>(206,725)</u>
年內收益／(虧損)		<u>56,067</u>	<u>(2,041,311)</u>
每股收益／(虧損)	6		
基本(人民幣分)		8.4	(331.9)
攤薄(人民幣分)		<u>6.7</u>	<u>(331.9)</u>

## 合併全面收入表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
年內收益／(虧損)	<u>56,067</u>	<u>(2,041,311)</u>
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	(65,381)	(28,292)
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	-	(1,647)
－物業、廠房及設備轉為投資物業時轉回的遞延稅項負債	-	412
年內其他全面虧損	<u>(65,381)</u>	<u>(29,527)</u>
年內全面虧損總額	<u>(9,314)</u>	<u>(2,070,838)</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	7,668	(1,864,113)
非控股權益	<u>(16,982)</u>	<u>(206,725)</u>
年內全面虧損總額	<u>(9,314)</u>	<u>(2,070,838)</u>

## 合併財務狀況表

於2025年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,351,301	2,267
投資物業	7	833,100	1,307,232
無形資產		202,960	6,506
商譽		818,430	–
於聯營企業權益		–	4,702
遞延稅項資產		169,577	315,375
<b>非流動資產總額</b>		<b>7,375,368</b>	<b>1,636,082</b>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		3,171,832	8,146,891
其他投資		143,106	146,721
貿易及其他應收款項	8	1,541,207	2,028,481
預付稅項		168,814	336,732
已抵押及受限制現金	9	59,811	193,548
現金及現金等價物		170,412	13,057
		<b>5,255,182</b>	<b>10,865,430</b>
重分類至待售組別資產		–	156,356
<b>流動資產總額</b>		<b>5,255,182</b>	<b>11,021,786</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	2,619,117	2,928,501
合約負債		860,951	3,042,758
銀行貸款及其他借貸		593,928	890,076
優先票據	11	111,062	113,584
租賃負債		487,344	477
即期稅項負債		182,126	431,064
遞延收入		126,757	175,113
金融合約擔保		9,452	4,020
		<b>4,990,737</b>	<b>7,585,593</b>
重分類至待售組別負債		–	217,582
<b>流動負債總額</b>		<b>4,990,737</b>	<b>7,803,175</b>

	附註	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
流動資產淨值		<u>264,445</u>	<u>3,218,611</u>
總資產減流動負債		<u>7,639,813</u>	<u>4,854,693</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		645,828	1,470,508
優先票據	11	–	3,253,866
貿易及其他應付款項	10	1,173,774	–
租賃負債		1,721,192	–
遞延稅項負債		<u>116,978</u>	<u>30,112</u>
非流動負債總額		<u>3,657,772</u>	<u>4,754,486</u>
資產淨值		<u><u>3,982,041</u></u>	<u><u>100,207</u></u>
股本及儲備			
股本		99,237	69,581
儲備		<u>3,845,322</u>	<u>319,545</u>
本公司權益股東應佔權益總額		3,944,559	389,126
非控股權益		<u>37,482</u>	<u>(288,919)</u>
權益總額		<u><u>3,982,041</u></u>	<u><u>100,207</u></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。本公司之最終控股股東為曾艷女士。

### 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2025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

##### 合併基礎

截至2025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2025年1月開始之年度期間生效之經修訂國際財務報告準則會計準則*

於本年內，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈並於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效之經修訂國際財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

國際會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

於本年度應用經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及表現及／或載於該等綜合財務報表之披露並無重大影響。

*ii. 已頒佈但尚未生效*

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會計準則：

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量 (修訂本) <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	涉及依賴自然資源生產電力的合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則 (修訂本)	國際財務報告準則會計準則年度 改進—第11冊
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司：披露 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號(修訂本)	非公共受託責任子公司：披露 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於釐定日期或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或以後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或以後開始的年度期間生效。

除下文所述之新訂國際財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

**國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」**

國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列有關財務報表呈列及披露的規定，將取代國際會計準則第1號「財務報表的呈列」。這項新國際財務報告準則會計準則繼承了國際財務報告準則第1號中的許多規定，同時引入新規定，包括要求在損益表中呈列特定類別及界定的小計項目；在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標；及改善財務報表所披露資料的彙總及分拆。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」亦有輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將不會在確認及計量方面對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預期將會影響未來財務報表中綜合損益表的結構及呈列方式。本集團目前正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

### 3. 收入

本集團於2025年10月完成對算力龍頭企業「天頓數據」的收購，本集團的主要業務為在中國內地進行基建業務、AI算力技術服務及高性能服務器的集成與交付。

收入指基建業務收入(包含物業銷售收入、物業管理服務收入、租金收入及數據中心的開發及運營收入)、AI算力技術服務及高性能服務器的集成與交付收入。

客戶合約收入按主要產品或服務類型分解如下：

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元 (重述)
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
— 基建業務	385,794	2,602,700
— AI算力服務	528,353	—
— 高性能服務器設備的集成與交付	88,396	—
	<u>1,002,543</u>	<u>2,602,700</u>

#### 4. 除稅前利潤／(虧損)

除稅前利潤／(虧損)經(扣除)／計入下列各項後得出：

##### (a) 財務收入及融資成本

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
銀行利息收入	<u>(81)</u>	<u>(4,501)</u>
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他借貸的利息	59,301	130,420
優先票據利息	15,615	112,056
租賃負債利息	18,396	21
合約負債的重大融資部分應計利息	–	16,724
其他借貸成本	<u>2,741</u>	<u>10,724</u>
	<b>96,053</b>	<b>269,945</b>
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	15,615	220,182
加：匯兌(收益)／虧損淨額	<u>(15,416)</u>	<u>18,272</u>
	<b>65,022</b>	<b>68,035</b>

\* 借貸成本已按年利率13.85%(2024年：4.05%到13.85%)資本化。於2025年度，該利率為優先票據利率。

##### (b) 員工成本

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	176,090	53,739
以股權結算以股份為基礎的付款開支	47	188
定額供款退休計劃	<u>2,561</u>	<u>4,514</u>
	<b>178,698</b>	<b>58,441</b>

(c) 其他項目

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	116,620	801
— 使用權資產	66,993	530
— 無形資產	12,429	3,191
	<u>196,042</u>	<u>4,522</u>
減值虧損確認/(轉回)		
— 貿易及其他應收款項	284,772	395,640
— 金融擔保合約	7,947	(1,172)
— 應收合營企業及其他投資款項	—	22,691
	<u>292,719</u>	<u>417,159</u>
核數師酬金	<u>1,710</u>	<u>1,800</u>
投資物業租金減直接開支	(2,728)	(8,997)
銷售成本		
— 基建業務	424,869	2,582,277
— AI算力服務	319,259	—
— 高性能服務器設備的集成與交付	120,182	—
	<u>864,310</u>	<u>2,582,277</u>

## 5. 合併損益表內的所得稅

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	23,155	22,337
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	<u>(19,958)</u>	<u>433,256</u>
	3,197	455,593
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生	<u>83,157</u>	<u>10,723</u>
	<b><u>86,354</u></b>	<b><u>466,316</u></b>

### 附註：

- (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(2024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. 每股收益／(虧損)

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
本公司股東應佔收益／(虧損)	<u>73,049</u>	<u>(1,834,586)</u>
股份數量：		
計算每股基本收益／(虧損)之普通股加權平均數	874,631	552,716
具有潛在稀釋作用的普通股—2025年強制可轉換債券 (千股)(附註11(iv))	<u>211,276</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄收益／(虧損)之普通股加權平均數(千股)	<u>1,085,907</u>	<u>552,716</u>
每股收益／(虧損)		
—基本(人民幣分)	8.4	(331.9)
—攤薄(人民幣分)(附註)	<u>6.7</u>	<u>(331.9)</u>

附註：截至2024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>
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,307,232
出售附屬公司	(343,432)
公允值調整	<u>(130,700)</u>
於2025年12月31日	<u>833,100</u>
指	
估值—2025年	<u>833,100</u>
估值—2024年	<u>1,307,232</u>
賬面值	
於2025年12月31日	<u>833,100</u>
於2024年12月31日	<u>1,307,232</u>

## 8. 貿易及其他應收款項

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
1個月內	252,715	–
1至3個月內	96,010	–
3至6個月內	6,082	10
6至12個月內	26,792	69
12個月以上	2,059	64,148
	<u>383,658</u>	<u>64,227</u>
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	383,658	64,227
應收其他投資款項	19,116	79,034
減：虧損撥備	(19,116)	(79,034)
	<u>373,561</u>	<u>495,154</u>
其他應收款項抵減虧損撥備後淨額	373,561	495,154
小計	757,219	559,381
預付銷售相關稅金及其他稅金	351,504	157,036
定金及預付款項	432,484	1,312,064
	<u>1,541,207</u>	<u>2,028,481</u>

## 9. 已抵押及受限制現金

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
就若干按揭融資而抵押予銀行	7,410	17,797
預售物業自購房者預收款項的資金	31,612	100,406
其他	20,789	75,345
	<u>59,811</u>	<u>193,548</u>
總計	59,811	193,548

## 10. 貿易及其他應付款項

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
於1個月內或按要求	244,779	2,075
於1個月後但於3個月內	394,269	21,506
於3個月後但於6個月內	62,683	18,622
於6個月後到期	791,439	1,495,899
貿易應付款項	1,493,170	1,538,102
其他應付款項及應計費用	1,992,220	1,076,488
小計	3,485,390	2,614,590
定金	101,264	189,950
預收款項	137,436	69,329
應付優先票據利息	68,801	54,632
	<u>3,792,891</u>	<u>2,928,501</u>
流動	2,619,117	2,928,501
非流動	1,173,774	-
	<u>3,792,891</u>	<u>2,928,501</u>

## 11. 優先票據

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
流動		
2023年到期的15.8百萬美元優先票據(i)及(ii)	111,062	113,584
非流動		
2029年到期的439.1百萬美元新票據(iii)及(iv)	-	3,253,866
	<u>111,062</u>	<u>3,367,450</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2025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7,659,000美元(相當於人民幣111,062,000元和53,834,000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。
- (iv) 自2024年9月11日至2025年4月25日，本公司計劃於獲得必要同意後，透過發行強制可換股債券贖回本金額為439,097,982美元的新票據，並豁免支付應付利息的未償還款項。於2025年5月6日，本公司已收到未償還新票據本金總額98.33%的持有人的同意。根據規管強制可換股債券的信託契約，本金總額265,251,764美元的強制可換股債券已於2025年6月10日發行。作為贖回價的強制可換股債券已交付予票據持有人，因此新票據已全部贖回。強制可換股債券不計息且並無要求償還。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月25日、2025年5月7日、2025年6月4日、2025年6月6日及2025年6月10日之公告。

## 12. 比較資料

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

2025年是全球通用人工智能與大模型技術全面爆發的深化之年，亦是本集團順應宏觀經濟週期、果斷開闢第二增長曲線的轉折之年。

當前，全球人工智能(「AI」)正迎來從「語言大模型」向「智能體」及「具身AI」跨越的元年。正如英偉達GTC大會所揭示的趨勢，文生視頻、「小龍蝦」及推理需求的指數級增長，正驅動算力從通用基建演變為生產「Tokens」的核心引擎。算力不再僅僅是硬體堆疊，而是重塑全球產業格局的關鍵生產力。

2026年全國兩會正式將算力基建提升至國家戰略高度，明確提出深化「算電協同」與普惠算力供給。在高端GPU持續緊缺與「全國一體化算力網」建設的背景下，具備全棧交付能力的專業智算服務商正處於歷史性的爆發風口。本集團深刻洞察這一產業趨勢，順勢而為，堅定邁入這一具備極高確定性與廣闊前景的新興賽道。

儘管傳統產城開發運營經歷深度調整，但2026年全國兩會及中央政治局會議已明確「持續用力推動房地產市場止跌回穩」的戰略定調。這一信號預示著市場正加速邁向高質量發展的平衡期，本集團原有基建業務的政策環境更趨穩健積極。

### 業務回顧

2025年10月，本集團成功完成對國內算力技術服務頭部企業「深圳天頓數據科技有限公司」(「天頓數據」)的全面收購，標誌著本集團正式從「傳統產城開發運營商」跨越至「AI算力基建運營商」。得益於境外美元債重組的成功實施及資產負債結構的優化，本集團已輕裝上陣，將AI算力技術服務提升為引領高質量發展的絕對核心。截至目前，本集團已交付及運營的FP16稠密算力規模超42,000PFLOPS，穩居行業第一梯隊；同時手握算力訂單總額超人民幣150億元，行業頭部的品牌及口碑效應同時也帶來了源源不斷高速增長的新訂單，充沛的訂單儲備為未來3至5年的現金流穩定性提供了堅實保障，更彰顯了市場對其行業龍頭地位的高度認可。此外，本集團持有專利及軟著合計超100件，並已入圍了深圳市算力券服務商名單，這將直接帶動AI算力訂單的進一步增長。

面對行業向「AI數據工廠」演進的浪潮，作為港股AI算力服務領域的領軍企業，本集團已構築起「多源異構算力全棧式技術服務、「量子湃」算力雲服務及開發平台、AI垂類應用孵化、國內及海外AIDC全生命週期服務」四位一體的全產業鏈服務閉環。在「底層基座」方面，集團具備萬卡級集群組網能力和實踐經驗，其數據中心設計已提前相容未來更高熱設計功耗及更高互聯帶寬的下一代尖端計算架構。在「平台賦能」層面，自主研發的「量子湃」算力調度平台實現了跨地域、跨晶片的異構算力池化管理，打破「資源孤島」，大幅降低大模型部署門檻。在「應用生態」領域，集團孵化「AI+垂類領域」，賦能AIGC、生物醫藥及自動駕駛等高爆發場景，打通「算力+演算法+應用」的閉環。在「全球佈局」方面，集團通過「EPC+代維」模式建設並運營了多個標杆級AIDC數智底座，堅持低PUE綠色標準，並穩步實施出海戰略。「一站式、全棧式」的技術優勢和業務佈局已經形成獨有的競爭優勢，且使本集團具備了在AI產業層級中不斷向高利潤、高估值領域戰略升級的能力，成為AI發展浪潮和「算電協同」國家政策背景下，稀缺的投資標的。

## 未來展望

展望未來，本集團將堅定深化「AI算力基建運營商」的戰略定位。

在資本端，集團已引入招銀基金等知名機構，並獲得福田國資8億元人民幣的戰略入股，開創了「國有資本引導+市場化運作」的融合發展模式，未來本集團將積極拓展類似的合作模式。另外，截至目前本集團已累計獲得金融機構意向授信總額超人民幣300億元，為本集團進一步拓展AI算力基礎設施業務注入了強勁的資本動力。未來本集團將依託現有的行業領先地位，重點構建十萬卡級超大規模算力集群及大規模推理集群業務，持續引領行業發展方向。

此外，2026年2月27日，本集團正式被納入MSCI中國小型股指數成份股，標誌著國際主流資本對本集團向AI智算領域轉型的高度認可，這不僅將直接觸發可觀的海外基金與交易所買賣基金配置需求，極大提升本集團股票的市場流動性，更是本集團長期投資價值獲得的權威「國際認證」。為進一步彰顯戰略決心，公司已擬更名為「粵港灣智算科技有限公司」。

在業務擴張層面，本集團採取國內與國際雙線並進策略。國內方面，緊抓「東數西算」及「十五五」算力協同規劃契機，立足大灣區，積極拓展西北地區綠色高性價比算力集群。國際方面，充分利用香港作為國際金融中心及「超級聯繫人」的優勢，加速推進「算力出海」戰略，在東南亞、東北亞等核心節點佈局全球化算力池。通過加速推進「算力+能源+空間」的創新一體化服務體系，本集團有信心在激烈的市場競爭中夯實「港股算力第一股」的領先地位，為廣大股東創造長期、可持續的核心價值回報。

## 財務回顧

本集團於2025年10月完成對算力龍頭企業「天頓數據」的收購，其自收購基準日(2025年10月23日)至2025年12月31日止(「收購後合併期間」)的AI業務板塊的業績將納入本集團2025財政年度的年度業績中。

### 收入

2025財政年度，本集團錄得總收入約人民幣1,002.5百萬元，較2024財年的約人民幣2,602.7百萬元下降約61.5%。這一變動主要反映了本集團業務結構的戰略性調整及宏觀市場環境的影響。

具體而言，本集團基建業務板塊2025財年收入約為人民幣385.8百萬元(2024財政年度：約人民幣2,602.7百萬元)，同比大幅減少約人民幣2,216.9百萬元(85.2%)，該顯著下滑主要歸因於房地產行業持續處於深度調整期，行業整體流動性趨緊及去化壓力顯著增大，導致市場需求階段性收縮，以及本集團審時度勢，實事求是，進行必要的戰略收縮調整。

與本集團戰略轉型方向一致，AI業務板塊在收購後合併期間內表現亮眼，貢獻收入約人民幣616.7百萬元。其中，AI算力服務作為核心驅動力，實現收入約人民幣528.4百萬元，占該板塊總收入的85.7%。這標誌著AI業務已成為本集團新的營收支柱和主要增長引擎，也是策略突進和資源投入的重點。

### 毛利

2025財政年度，本集團錄得毛利約人民幣138.2百萬元，較2024財政年度的約人民幣20.4百萬元(剔除存貨跌價準備)大幅增長約576.8%。這一顯著增長標誌著本集團盈利能力的質的飛躍。

其中，本集團基建業務板塊在2025財政年度錄得負毛利約人民幣39.1百萬元(2024財政年度：正毛利約人民幣20.4百萬元(剔除存貨跌價準備))。該業績下滑主要歸因於中國房地產行業經營環境不利導致物業銷售平均售價嚴重下降所致。

與本集團戰略轉型高度契合，本集團AI業務板塊在收購後合併期間內表現卓越，錄得毛利約人民幣177.3百萬元，整體毛利率達28.7%。其中，AI算力服務作為核心利潤來源，貢獻毛利約人民幣209.1百萬元，對應毛利率高達39.6%。這一高毛利水平確立了其作為本集團新盈利支柱的關鍵地位。

其中僅有收購後合併期間的AI業務板塊的業績可以納入本集團2025財政年度的年度業績中。

## 其他收益

2025財政年度，本集團的其他收入主要來自於2025年6月10日完成以強制可換股債券贖回優先票據而產生的債務重組收入。詳情請參考本公司日期為2025年4月25日、2025年5月7日、2025年6月4日、2025年6月6日及2025年6月10日的公告。

## 銷售及分銷成本

2025財政年度，本集團的銷售及分銷成本約為人民幣10.5百萬元，較2024財政年度的約人民幣66.2百萬元下降約84.1%。該下降主要是由基建業務板塊的戰略調整和銷售下降所致。

## 行政開支

2025財政年度，本集團的行政開支約為人民幣237.6百萬元，較2024財政年度的約人民幣79.1百萬元增加約人民幣158.5百萬元，主要是因為本集團為激勵給本集團發展作出突出貢獻的核心業務團隊計提了約人民幣130.1百萬元的獎勵。

## 存貨跌價準備

由於房地產行業持續面臨深度調整，流動性及去化壓力顯著，本集團於2025財政年度進一步計提了存貨跌價準備約人民幣667.8百萬元(2024財政年度：約人民幣643.1百萬元)。

## 減值虧損

2025財政年度，整個房地產市場進一步面臨著嚴峻的困難和挑戰。本集團按攤銷成本計量的金融資產減值虧損約人民幣292.7百萬元(2024財政年度：約人民幣417.2百萬元)。

## 投資物業公允值虧損

2025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130.7百萬元的公允值虧損(2024財政年度：約人民幣72.6百萬元)。

## 融資成本

2025財政年度，本集團的融資成本約為人民幣65.0百萬元，主要包括銀行貸款、優先票據及其他借貸產生的利息費用，較2024財政年度的融資成本約人民幣68.0百萬元略微下降。

## 本公司權益股東應佔年內收益

綜上所述，得益於本集團全力推動AI業務的蓬勃發展，本集團於2025財政年度成功實現歷史性扭虧為盈，本集團業績從上一財政年度的本公司權益股東應佔年內虧損約人民幣1,834.6百萬元，一舉逆轉為本財政年度本公司權益股東應佔年內收益約人民幣73.0百萬元，標誌著本集團正式邁入以科技創新為驅動的高質量盈利增長新階段。

## 流動性及財務資源

2025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、銷售及發行股份募集的資金金額及股東墊款等，該等款項用於本集團業務營運。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物餘額約為人民幣170.4百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣13.1百萬元增漲約1,205.1%，該顯著增漲主要得益於本集團AI業務板塊的發展。我們擬以經營活動所得現金及融資活動籌集的資金撥付未來營運資金需求及資本開支。

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。

## 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2025年12月31日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣1,239.8百萬元(於2024年12月31日：約人民幣2,360.6百萬元)，優先票據約為人民幣111.1百萬元(於2024年12月31日：約人民幣3,367.5百萬元)，及租賃負債約為人民幣2,208.5百萬元(於2024年12月31日：約人民幣0.5百萬元)。其中：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
按需要時償還及一年以內	1,241,960	1,003,660
一年後但兩年內償還	906,435	1,328,179
兩年後但五年內償還	1,268,942	3,320,495
五年後償還	142,017	75,700
<b>合計</b>	<b>3,559,354</b>	<b>5,728,034</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、固定資產、租賃資產、應收賬款及銀行現金作為抵押。

截止2025年12月31日租賃負債的餘額較去年年底增加了人民幣2,208百萬元，主要用於支持本集團於2025財政年度發展的AI算力服務業務。

截至2025年12月31日，本集團的計息借款主要以人民幣及美元計值，該等計息借款約99.6%採用固定利率，加權平均利率為5.3%，最低借款利率2.2%。其中，2025年新增計息借款的加權平均利率為4.6%，該等借款主要用於AI算力雲服務項目。

## 或然負債

於2025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421.7百萬元(於2024年12月31日：約人民幣1,896.4百萬元)。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2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建設及發展合約	<u>342,747</u>	<u>1,638,191</u>

## 資產負債率

資產負債比率是按銀行貸款及其他借貸、優先票據及租賃負債除以總資產再乘以100%計算，截至2025年12月31日，本集團的資產負債率為28.2%（截至2024年12月31日：45.3%）。

## 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。

## AI業務的整體分析

為了公司股東(「股東」)及投資者能更清晰的了解本集團的AI業務，作為對本公司日期為2025年7月29日的公告及日期為2025年9月30日的通函中披露的天頓數據截至2025年3月31日的財務及業務資訊的補充，下文將對天頓數據2025年全年的業績情況作出闡述：

### 業績爆發與扭虧為盈

得益於全球AI算力需求的井噴式增長，作為行業領軍者，天頓數據在2025財政年度實現了跨越式發展。2025年全年營收高達約人民幣2,025.3百萬元，較2024財政年度的約人民幣236.1百萬元大幅攀升757.9%；毛利同步激增約人民幣401.1百萬元，同比增長764.0% (2024財政年度：約人民幣52.5百萬元)。尤為值得一提的是，公司成功實現戰略性扭虧為盈，錄得權益股東應佔淨利潤約人民幣207.1百萬元，進一步鞏固了其在AI算力領域的領先優勢。

### 運營規模與行業地位

截至目前，天頓數據已交付及運營的FP16稠密AI算力規模超42,000 PFLOPS，穩居行業第一梯隊；同時手握已穩定運營計費中的算力訂單總額超人民幣150億元，行業頭部的品牌和口碑效應同時也帶來了源源不斷高速增長的新訂單，充沛的訂單儲備為未來3至5年的現金流穩定性提供了堅實保障，更彰顯了市場對其行業龍頭地位的高度認可。

### 資金實力與戰略願景

截至目前，天頓數據已累計獲得金融機構意向授信總額超人民幣300億元，為其進一步拓展AI算力基礎設施業務注入了強勁的資本動力。未來本集團將依託現有的行業領先地位，重點構建十萬卡級超大規模算力集群及大規模推理集群業務，持續引領行業發展方向。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2025年1月28日，本集團簽訂協議向一名獨立第三方出售卓盈有限公司及其附屬公司的全部股權，代價為130.0百萬港元。該出售事項已根據上市規則第14.44條經本公司股東書面批准。詳情請參閱本公司日期為2025年1月28日的公告及日期為2025年3月19日的通函。

於2025年4月25日，本公司簽訂協議向一名獨立第三方出售Faith Channel Limited及其附屬公司的全部股權，代價為50.0百萬港元。詳情請參閱本公司日期為2025年4月25日的公告。

於2025年7月14日，本集團與Champion Road Group Limited(「**Champion Road**」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而Champion Road有條件同意出售Wisdom Knight Holdings Limited(「**目標公司**」)之全部已發行股本，代價為976,500,000港元(「**收購事項**」)。收購事項之代價將透過配發及發行代價股份支付，發行價為每股股份3.15港元，此乃根據本公司於2025年10月21日召開之股東特別大會(「**股東特別大會**」)上尋求之特別授權進行由於向Champion Road配發及發行代價股份將導致組成新的一致行動集團或集團均勢出現重大變化，以及在沒有清洗豁免的情況下，Champion Road及中國粵港灣區控股合共持有本公司投票權的增加，將觸發Champion Road及中國粵港灣區控股在公司收購、合併及股份回購守則規則26下的提出強制性全面收購要約的責任，故亦須於同一股東特別大會上尋求清洗豁免。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月29日、10月21日及10月23日的公告，以及本公司日期為2025年9月30日的通函。收購事項的所有先決條件均已達成，而完成已於2025年10月23日落實，本公司已向Champion Road配發及發行310,000,000股代價股份。

除上文所披露者外，本集團於2025財年並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 所持有的重大投資及重大投資及資本資產的未來計劃

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資(指對一家被投資公司的任何投資，其投資金額佔本公司2025年12月31日的資產總值5%或以上)。本集團不斷尋找使本公司股東整體受益的投資機會。除本公告其他地方所披露外，本集團並無重大投資及資本資產的具體計劃。

## 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。本公司亦採納股份獎勵計劃，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2025年12月31日，本集團僱員有243人(2024年12月31日：194人)。2025財政年度，本集團總員工成本約人民幣178.7百萬元(2024財政年度：約人民幣58.4百萬元)。

### **末期股息**

董事會不建議於2025財政年度派付末期股息(2024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2025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2025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

### (1) 董事變動及董事委員會組成變更

於2026年1月9日，魏海燕女士(「魏女士」)辭任執行董事，以及本公司提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會各自之成員；關浣非先生辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會(「審核委員會」)成員。於同日，鍾軍華先生獲委任為執行董事，以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員；錢鶴博士獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月9日之公告。

### (2) 採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份

於2026年1月22日，本公司於股東特別大會上通過決議案，正式採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。其後，於2026年2月4日，董事會決議根據股份獎勵計劃之條款，向若干僱員參與者授出2,100,000股獎勵股份，以及向若干服務提供者授出5,160,787股獎勵股份。於向服務提供者授出之獎勵股份中，五名歸類為「市場開發服務提供者」，涉及4,154,378股獎勵股份；兩名歸類為「技術及研發服務提供者」，涉及1,006,500股獎勵股份。

有關股份獎勵計劃及是次授出之進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月22日、2026年2月4日及2026年3月1日之公告。

### (3) 投資者認購本公司附屬公司股權

於2026年1月30日，天頓數據、深圳市鴻策數據科技有限公司(「目標公司」)與鴻奕智算數據管理(深圳)合夥企業(有限合夥)(「投資者」)，由深圳市福田資本運營集團有限公司全資擁有之投資控股實體(其中包括)訂立投資協議，據此，投資者有條件同意認購目標公司新發行股權之40%(「投資者認購事項」)，代價為人民幣8億元。於投資者認購事項完成後，目標公司成為本集團擁有60%權益之附屬公司，其財務業績將繼續綜合計入本集團之綜

合財務報表。投資者認購事項構成一項視作出售及授予看跌期權(定義見上市規則)，各自構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。截至本公告之日，投資者認購事項之所有先決條件已獲達成，投資者認購事項已完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月30日之公告。

#### (4) 根據一般授權認購新股份

於2026年2月3日，本公司與兩名認購方(即Eminent Ascend Limited及Joe-i Limited，各自均為獨立於本公司且與本公司並無關連之獨立第三方(定義見上市規則))分別訂立兩份獨立認購協議，內容有關按每股股份6.00港元之認購價，分別認購合共15,311,005股及5,000,000股新股份。於認購協議日期，股份於聯交所所報之收市價為每股6.55港元。認購事項之所有先決條件已獲達成；因此，完成已於2026年2月9日落實。認購事項之所得款項總額約為121.87百萬港元，而所得款項淨額約為121.57百萬港元(經扣除認購事項之開支)，相當於每股認購股份之淨發行價約5.99港元。董事擬將所得款項淨額用作本集團之一般營運資金，特別是：(a)約90%擬用於潛在AI算力雲服務項目；及(b)約10%擬用於日常營運開支。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年2月3日及2026年2月9日之公告。

#### (5) 建議更改公司名稱

於2026年3月2日，董事會建議將本公司之英文名稱由「Guangdong-Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited」更改為「Greater Bay Area AI Computing Tech Co., Ltd.」，並將其中文雙重外文名稱由「粵港灣控股有限公司」更改為「粵港灣智算科技有限公司」(「**建議更改公司名稱**」)。建議更改公司名稱須待下列條件達成後，方可作實：(i)股東於本公司擬於2026年4月2日舉行之股東特別大會上通過特別決議案；及(ii)開曼群島公司註冊處透過發出更改名稱註冊證書予以批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年3月3日之公告及日期為2026年3月12日之通函。

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。

### 遵守上市規則下的多元化規定

根據上市規則經修訂的第13.92條(於2022年1月1日生效)，聯交所不會視單一性別的董事會為達致成員多元化。繼魏女士於2026年1月9日辭任執行董事後，及於本公告日期，董事會由六名男性董事組成，未能符合上市規則第13.92條項下的董事會多元化規定。本公司亦未能符合載於上市規則附錄C1企業管治守則的守則條文第B.3.5條的規定，該條文規定本公司須委任至少一名不同性別的董事加入提名委員會。本公司將盡最大努力物色及委任合適的女性候選人出任董事，以於切實可行情況下儘快(且無論如何須於魏女士辭任日期起計三個月內)符合相關規定。本公司將適時作出進一步公告。

### 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2025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博士、獨立非執行董事陳陽升先生及獨立非執行董事錢鶴博士。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2025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2025財政年度的經審核合併財務報表。

## 栢淳會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司的審計師，執業會計師核數師栢淳會計師事務所有限公司已就本集團本年度業績公告的財務數據與本集團2025財政年度的合併財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。栢淳會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成保證聘約，因此栢淳會計師事務所有限公司並無對初步公告發表任何意見或保證結論。

## 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.youngogroup.com](http://www.youngogroup.com)。本公司2025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，2026年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為羅介平先生、鍾軍華先生及何飛先生；本公司獨立非執行董事為韓秦春博士、陳陽升先生及錢鶴博士。