

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的內容概不負責，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的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6月30日止六個月之
中期業績公告**

粵港灣控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司連同其附屬公司(合稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)未經審核簡明綜合中期業績，連同2024年同期的比較數字。本集團本期間之未經審核中期財務資料已由董事會審核委員會(「審核委員會」)及本公司之外聘核數師審閱。

簡明綜合損益及其他全面收入表
截至2025年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	228,252	861,703
銷售成本		<u>(499,082)</u>	<u>(1,225,972)</u>
負毛利		(270,830)	(364,269)
其他淨收入		1,412,451	1,759
銷售和分銷成本		(3,311)	(38,484)
行政開支		(34,891)	(44,465)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損	5(b)	<u>(16,447)</u>	<u>(477,461)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤／ (虧損)		1,086,972	(922,920)
投資物業公允值虧損		<u>(19,100)</u>	<u>(41,785)</u>
投資物業公允值虧損後經營利潤／ (虧損)		<u>1,067,872</u>	<u>(964,705)</u>
應佔聯營公司虧損		-	(274)
財務收入	5(a)	48	3,728
融資成本	5(a)	<u>(23,050)</u>	<u>(65,985)</u>
除稅前利潤／(虧損)		1,044,870	(1,027,236)
所得稅支出	6	<u>(93,192)</u>	<u>(589)</u>
期內利潤／(虧損)		<u>951,678</u>	<u>(1,027,825)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		968,509	(1,028,298)
非控股權益		<u>(16,831)</u>	<u>473</u>
期內利潤／(虧損)		<u>951,678</u>	<u>(1,027,825)</u>
每股利潤／(虧損)			
基本和攤薄(人民幣分)	7	<u>119.0</u>	<u>(218.6)</u>

截至6月30日止六個月

2025年	2024年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

期內利潤／(虧損)	<u>951,678</u>	<u>(1,027,825)</u>
期內其他全面虧損(扣除稅項及重新分類調整)：		
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	<u>(21,542)</u>	<u>(11,067)</u>
期內其他全面虧損	<u>(21,542)</u>	<u>(11,067)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>930,136</u></u>	<u><u>(1,038,892)</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	<u>946,967</u>	<u>(1,038,045)</u>
非控股權益	<u>(16,831)</u>	<u>(847)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>930,136</u></u>	<u><u>(1,038,892)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

截至2025年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,395	2,267
投資物業		944,700	1,307,232
無形資產		2,127	6,506
於聯營公司權益		–	4,702
遞延稅項資產		161,507	315,375
非流動資產總額		1,110,729	1,636,082
流動資產			
存貨及其他合約成本		3,540,115	8,146,891
其他投資		144,489	146,721
貿易及其他應收款項	8	689,127	2,028,481
預付稅項		248,185	336,732
已抵押及受限制現金		72,127	193,548
現金及現金等價物		54,924	13,057
		4,748,967	10,865,430
劃分為持有待售組別資產		–	156,356
流動資產總額		4,748,967	11,021,786
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	1,000,078	2,928,501
合約負債		927,029	3,042,758
銀行貸款及其他借貸		158,423	890,076
優先票據	10	113,113	113,584
租賃負債		306	477
即期稅項負債		272,239	431,064
遞延收入		134,511	175,113
金融擔保合約		1,505	4,020
		2,607,204	7,585,593
劃分為持有待售組別負債		–	217,582
流動負債總額		2,607,204	7,803,175

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>2,141,763</u>	<u>3,218,611</u>
總資產減流動負債		<u>3,252,492</u>	<u>4,854,693</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		153,230	1,470,508
優先票據	10	-	3,253,866
遞延稅項負債		<u>44,379</u>	<u>30,112</u>
非流動負債總額		<u>197,609</u>	<u>4,754,486</u>
資產淨值		<u><u>3,054,883</u></u>	<u><u>100,207</u></u>
股本及儲備			
股本		69,581	69,581
儲備		<u>2,985,302</u>	<u>319,545</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,054,883</u>	389,126
非控股權益		<u>-</u>	<u>(288,919)</u>
權益總額		<u><u>3,054,883</u></u>	<u><u>100,207</u></u>

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

(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。本公司的最終控股股東為曾艷女士。

2. 編製基準

粵港灣控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱為「本集團」)的本未經審核中期簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)中適用的披露規定進行編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告的規定。本中期財務報告獲授權於2025年8月27日刊發。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據與2024年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟採納自2025年1月1日或之後開始之財政年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則除外。新訂及經修訂國際財務報告準則的詳情載於附註3。

管理層在編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時，須作出年度截至報告日期為止對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及篩選詮釋附註。有關附註包括對了解本集團自2024年年度財務報表以來的財務狀況的變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的整套財務報表所需全部資料。

持續經營基準

於2025年6月30日，本集團即期部分的銀行貸款及其他借款為人民幣158,423,000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113,113,000元，而現金及現金等值物僅為人民幣54,924,000元。此外，2023年10月優先票據的某些持有人由於自身原因未能參與本公司於2023年4月17日發起的交換要約(「**交換要約**」)，亦未能接納該要約，而由於未能與2023年10月優先票據持有人聯繫，本集團也未能償還分別約15,801,000美元和6,565,000美元(相當於人民幣113,113,000元和人民幣46,996,000元)的2023年10月優先票據本金和利息。於2025年6月30日及截至本公告之日，本集團仍未能與2023年10月優先票據的持有人聯繫，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158百萬元。並且，鑒於截至本公告之日房地產市場的狀況，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，簡明綜合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. 本集團已成功完成就豁免支付於2029年到期的美元計價優先票據(「**2029年優先票據**」)的應付未償還利息及就贖回2029年優先票據於2025年6月10日發行強制可換股債券(「**強制可換股債券**」)的同意徵求。

為確保本集團的營運及長遠發展，本集團一直與其債權人保持積極溝通。誠如本公司於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(「**該等公告**」)所披露，本集團已成功完成就豁免支付2029年優先票據的應付未償還利息及就贖回票據於2025年6月10日發行強制可換股債券的同意徵求。債務重組的進一步詳情載於該等公告，以及本集團簡明綜合財務報表附註10(iv)。

債務重組將大幅沖銷其債務。這將顯著降低本集團的負債率，大幅優化資產負債表結構，有效改善現金流狀況，減少負債，以提升本集團的財務狀況，為本集團的轉型及可持續發展奠定堅實的基礎。

- 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，並在中華人民共和國(「**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. 於截至2025年6月30日止期間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. 報告期後及直至批准本簡明綜合財務報表之日，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18,487,000元的定金或預售款。
- v. 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。
- vi. 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2025年6月30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9.3億元及人民幣9.4億元。
- vii. 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2025年6月30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2025年6月30日止年度的簡明綜合財務報表是適當的。

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。

3. 應用國際財務報告準則修訂本

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：

國際會計準則第21號的修訂 *缺乏可交換性*

以上國際財務報告準則新修訂本均未對本中期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。本集團未採用任何在本期會計期間尚未生效的新準則或解釋。

4. 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的開發、銷售及經營。

收入指物業銷售收入、物業管理服務收入及租金收入。

客戶合約收入按主要產品或服務類型分解如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
國際財務報告準則第15號範圍下的客戶合約收入		
—物業銷售	225,185	845,819
—物業管理服務	<u>1,304</u>	<u>3,509</u>
	226,489	849,328
其他收入來源		
—租金收入	<u>1,763</u>	<u>12,375</u>
	<u><u>228,252</u></u>	<u><u>861,703</u></u>

5. 除稅前利潤／(虧損)

除稅前利潤／(虧損)經(計入)／扣除下列各項後得出：

(a) 財務收入及融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入		
銀行利息收入	<u>(48)</u>	<u>(3,728)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	15,192	73,539
優先票據利息	7,854	32,744
租賃負債利息	2	13
其他借貸成本	<u>1,786</u>	<u>171</u>
	24,834	106,467
減：資本化撥入在建物業的利息開支(附註)	(7,854)	(65,106)
加：匯兌虧損淨額	<u>6,070</u>	<u>24,624</u>
	<u>23,050</u>	<u>65,985</u>

附註：銀行借款成本按加權平均年利率約5.45%(截至2024年6月30日止六個月：約5.95%)予以資本化。

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
折舊及攤銷		
－物業、廠房及設備	3,609	1,203
－使用權資產	195	297
－無形資產	264	1,171
	<u>4,068</u>	<u>2,671</u>
減值虧損確認		
－貿易及其他應收款項	<u>16,447</u>	<u>477,461</u>
已售存貨成本		
－物業成本	190,308	1,018,139
－商品成本	–	844
－存貨跌價準備	308,757	205,472
	<u>499,065</u>	<u>1,224,455</u>

6. 簡明綜合損益表內的所得稅

簡明綜合損益表內的稅項指：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	1,430	330
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	<u>10,613</u>	<u>87,127</u>
	12,043	87,457
遞延稅項		
暫時性差額	<u>81,149</u>	<u>(86,868)</u>
	<u>93,192</u>	<u>589</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 由於本集團期間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(截至2024年6月30日止六個月：無)。

(c) 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。

(d) 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，基於收益的6%至8%計算中國土地增值稅。

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。

7. 每股利潤／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
本公司股東應佔利潤／(虧損)	<u>968,509</u>	<u>(1,028,298)</u>
計算每股基本利潤／(虧損)之普通股加權平均數(千股) (附註)	<u>814,104</u>	<u>470,360</u>
每股基本利潤／(虧損)(人民幣分)	<u>119.0</u>	<u>(218.6)</u>

附註：截至2025年及2024年6月30日止六個月期間，每股攤薄利潤／(虧損)與每股基本利潤／(虧損)相同，原因為本公司於期內的購股權行使價高於本公司股份平均市價，故購股權對年內普通股具有反攤薄作用及根據本公司的員工購股權計劃以零對價視作發行股份的影響已被反攤薄。

8. 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月內	719	-
1-3個月內	8,040	-
3-6個月內	-	10
6-12個月內	-	69
12個月以上	63,242	64,148
貿易應收款項及應收票據扣除虧損撥備	72,001	64,227
應收其他投資款	19,300	79,034
減：虧損撥備	(19,300)	(79,034)
	-	-
其他應收款項扣除虧損撥備	165,607	495,154
預付銷售相關稅金及其他稅金	37,062	157,036
定金及預付款項	414,457	1,312,064
	689,127	2,028,481

9. 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1個月內到期或按要求償還	1,194	2,075
於1個月後但於3個月內到期	131	21,506
於3個月後但於6個月內到期	3,947	18,622
於6個月後到期	560,582	1,495,899
貿易應付款項及應付票據	565,854	1,538,102
其他應付款項及應計費用	217,274	1,076,488
小計	783,128	2,614,590
定金	90,306	189,950
預收款項	64,405	69,329
應付優先票據利息	62,239	54,632
	1,000,078	2,928,501

10. 優先票據

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動		
2023年到期的15.8百萬美元優先票據(附註(i)及(ii))	113,113	113,584
非流動		
2029年到期的439.1百萬美元新票據(附註(iii)及(iv))	—	3,253,866
	113,113	3,367,450

附註：

- (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10月到期的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2025年6月30日，已於2023年10月12日到期的15,801,000美元剩餘2023年10月優先票據持有人，因其自身原因未能進行交換為新票據，而且由於未能與該等票據持有人聯繫，本集團未能償還約為15,801,000美元和6,565,000美元(相當於人民幣113,113,000元和人民幣46,996,000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，尚未收到關於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)新票據從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；及(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。有關同意徵求之進一步詳情，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總額為439,097,982美元之新票據，並豁免支付未償付利息。於2025年5月6日，本公司已收到佔未償還新票據總本金額98.33%的持有人同意。根據強制可換股債券信託契約，本金總額為265,251,764美元之強制可換股債券已於2025年6月10日發行。作為贖回對價之強制可換股債券已交付予新票據持有人，因此新票據已全部贖回。該等強制可換股債券不計利息且無須以現金償還。詳情請參閱本公司於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日刊發之公告。

中期簡明綜合財務報表審閱報告摘錄

以下為本集團獨立核數師就中期簡明綜合財務報表發出之審閱報告摘錄：

結論

根據我們的審閱，我們並未發現任何事項使我們認為中期簡明綜合財務報表於任何重大方面未根據國際會計準則第34號編製。

與持續經營有關的重大不確定性

我們謹此提述中期簡明綜合財務報表附註2，當中提及 貴集團銀行貸款及其他借款的流動部分為人民幣158,423,000元且於2023年到期的優先票據（「**2023年10月優先票據**」）為人民幣113,113,000元，而其現金及現金等值物僅為人民幣54,924,000元。此外，2023年10月優先票據的某些持有人由於自身原因未能參與本公司於2023年4月17日發起的交換要約（「**交換要約**」），亦未能接納該交換要約，而由於未能與2023年10月優先票據持有人聯繫，貴集團也未能償還分別約15,801,000美元和6,565,000美元（相當於人民幣113,113,000元和人民幣46,996,000元）的2023年10月優先票據本金和利息。於2025年6月30日及截至本報告之日，本集團仍未能與2023年10月優先票據的持有人聯繫，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，報告期末後，將於12個月內到期的銀行貸款約為人民幣1.58億元。並且，鑒於截至本報告之日房地產市場的狀況，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，中期簡明綜合財務報表是在假設 貴集團在可預見的未來能夠持續經營的基礎上編製的。誠如中期簡明綜合財務報表附註2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。

管理層討論及分析

整體表現

2025年上半年，在中國政府強有力的穩房地產市場政策支持下，市場情緒有一定回暖反彈，但後續效力動能不足，市場增長乏力。面對如此市場環境，本集團持續採取加大銷售及回款、推進資產出售、嚴控費用支出等措施積極應對，努力提升財務狀況。為應對日益嚴峻的流動性壓力，本集團積極主動管理其債務。

2025年上半年，本公司積極主動轉化境外美元債，針對本金約439.1百萬美元的美元優先票據，於2025年4月25日啟動修改條款的同意徵求，並於2025年5月7日以98.33%的高票同意率獲得美元優先票據持有人的支持，又於2025年6月10日完成該美元優先票據的贖回，贖回對價為本金265.3百萬美元於2026年6月到期的無息強制可換股債券。

此舉，是本集團實現可持續發展的重要舉措，將顯著優化本集團的資產負債結構，有效改善經營現金流狀況，降債減負，輕裝上陣，為謀求轉型升級發展奠定堅實基礎；也體現了包括長期合作的機構投資人在內的境外債權人對本集團新階段發展戰略、業務前景和經營團隊的信任和信心。我們將持續強化優質資產運營效能，積極引入新質生產力業務，通過創新技術賦能，推動業務矩陣向多元化方向發展，進一步增強本集團的市場競爭力，為股東創造更大的價值。

未來展望

二零二五年，中國房地產市場將加速轉向高質量發展。從中央政治局會議「持續用力推動房地產市場止跌回穩」的最新表態可以看到，市場有望逐步企穩，供需進入動態平衡新階段。

本集團集團將以「長期持續經營」為戰略前提，圍繞「保竣備、保交付、提效率、穩運營」為核心，聚焦於資產優化與經營能力提升，盤活存量資產，並積極引入新質生產力業務，強化科技賦能，推動業務矩陣多元化，從而加強市場競爭力，為股東創造更大價值。

財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)，本集團的總收入約為人民幣228.3百萬元(2024年上半年：約人民幣861.7百萬元)。該下降主要是由於物業交付進度的差異。

銷售成本及負毛利

2025年上半年，本集團的總銷售成本約為人民幣499.1百萬元(2024年上半年：約人民幣1,226.0百萬元)，並錄得負毛利約為人民幣270.8百萬元(2024年上半年：負毛利約人民幣364.3百萬元)。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，導致本集團物業銷售平均售價下降，並因此計提了約人民幣308.8百萬元的存貨跌價準備。

其他收入

本期間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所產生之債務重組收入。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。

銷售費用及行政開支

本期間的銷售費用及行政開支約為人民幣38.2百萬元，較2024年上半年的約人民幣82.9百萬元下降約53.9%。該等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

2025年上半年，整個市場面臨著嚴峻的困難和挑戰。本集團資產的公允價值下降。於本期間，本集團確認減值虧損約人民幣16.4百萬元(2024年上半年：約人民幣477.5百萬元)，主要包括按攤銷成本計量的金融資產減值虧損約人民幣16.4百萬元(2024年上半年：約人民幣477.5百萬元)。

投資物業公允值虧損

2025年上半年，由於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19.1百萬元的公允值虧損(2024年上半年：公允值虧損約人民幣41.8百萬元)。

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。2025年上半年，本集團的融資成本約人民幣23.1百萬元，較去年同期的約人民幣66.0百萬元減少約65.0%，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

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。2025年上半年本集團確認所得稅開支，主要是由於本期間銷售物業產生的土地增值稅及將遞延所得稅資產轉回所致。

流動性及財務資源

2025年上半年，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、以及控股股東墊款，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款，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2025年6月30日，本集團的現金餘額(包括已抵押及受限資金)約為人民幣127.1百萬元(於2024年12月31日：約人民幣206.6百萬元)。已抵押及受限資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。

借款

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財務成本。於2025年6月30日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣311.7百萬元(於2024年12月31日：約人民幣2,360.6百萬元)，及優先票據約為人民幣113.1百萬元(於2024年12月31日：約人民幣3,367.5百萬元)。其中：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
還款年期		
按需要時償還及一年以內	271,536	1,003,660
一年後但兩年內償還	124,980	1,328,179
兩年後但五年內償還	28,250	3,320,495
五年後償還	—	75,700
合計	424,766	5,728,034

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、已建成待售物業及銀行現金作為抵押。

或然負債

於2025年6月30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628.2百萬元(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

於本期間末，已訂約但並無財務報表撥備的資本承擔如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
建設及發展合約	519,676	1,638,191

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的主要財務比率。

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.82	1.41
資產負債比率 ⁽²⁾	7.2%	45.3%

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。除部分境外銀行存款、於合營公司的權益、優先票據及其他借貸以外幣計值外，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2025年1月28日，本公司簽訂協議向一名獨立第三方出售卓盈有限公司的全部股權，總代價為1.3億港元。詳情請參閱本公司日期為2025年1月28日、2月21日、3月5日和3月17日的公告，以及本公司日期為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的全部股權，總代價為5000萬港元。詳情請參閱本公司日期為2025年4月25日的公告。

除上文所披露者外，本集團於本期間內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獎勵。購股權計劃的詳情載列於本公告「購股權計劃」一節。本集團為員工提供定期培訓。於2025年6月30日，本集團僱員有132人（於2024年12月31日：194人）。

報告期後事項

於2025年7月14日（聯交所交易時段前），本公司（作為買方）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之全部已發行股本（「收購事項」），代價為976,500,000港元。該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，此乃根據本公司將於即將召開之股東特別大會上尋求之特定授權進行，以考慮及（如認為適當）通過決議案批准（其中包括）該協議及其項下擬進行之交易（包括該收購事項（根據上市規則第14章構成一項主要交易，因該收購事項之一項或多項適用百分比比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%）及根據特定授權配發及發行代價股份，以及清洗豁免（此項豁免乃屬必要，因向賣方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，當中中國粵港灣區控股與賣方將合共持有本公司64.47%投票權(假設自2025年7月29日之公告日期起至完成該收購事項期間，本公司之已發行股本並無其他變動))。倘未獲清洗豁免，賣方及中國粵港灣區控股所持本公司投票權之合計增加將觸發其等須根據收購守則第26條就彼等及與其一致行動人士尚未持有之所有已發行股份作出強制性全面要約之責任)。

詳情請參閱本公司於2025年7月29日發佈之公告。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司對最高企業管治標準的承諾，由董事會主導並在董事會主席領導下，全面承擔公司管治責任，同時兼顧股東權益、業務發展及外部環境變動等因素。

本公司相信，良好的企業管治是確保公司以符合全體股東利益的方式穩健經營的基礎。

董事會已檢討本公司之企業管治常規，確信本公司於本期間內已遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載的所有守則條文。

董事進行之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於本期間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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本期間本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據特定授權發行強制可換股債券以贖回優先票據的重組計劃

於2023年4月28日及2023年9月6日，本公司分別發行本金額為413,578,609.00美元及25,958,911.00美元之2029年到期的美元優先票據(「**優先票據**」)，該等票據已合併為單一類別，並於新加坡交易所證券交易有限公司上市。根據2025年4月25日發佈的同意徵求聲明，本公司就以下事項向優先票據持有人(「**持有人**」)徵求同意：(i)建議對優先票據的豁免及修訂，包括但不限於豁免支付優先票據的未付利息，以及發行強制可換股債券(「**強制可換股債券**」)以贖回優先票據；及(ii)簽訂及交付第二份補充契約以落實上述修訂。

根據本公司2025年5月7日的公告，本公司已獲得佔未償還優先票據總本金額98.33%的持有人同意，因此已達到落實上述修訂所需的同意門檻。約647,669.27美元的現金同意費用已於2025年5月7日由本公司內部資源支付。

本公司於2025年6月4日舉行的股東特別大會上通過普通決議案，批准發行強制可換股債券。隨後，本公司於2025年6月6日發佈贖回通知，透過發行本金額約為265,251,764.00美元的強制可換股債券贖回優先票據，並於2025年6月10日完成優先票據的贖回及強制可換股債券的發行。

基於所獲得的同意，假設可換股債券按每股5.50港元的轉換價全數轉換，並以1.00美元兌7.80港元的約定匯率計算，最多將發行376,175,227股可換股債券轉換股份。該等轉換股份相當於：(a)本公司截至2025年4月25日公告日期已發行股本總額的約46.21%；及(b)經發行該等轉換股份擴大後本公司已發行股本的約31.60%。

有關詳情，請參閱本公司於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日發佈的公告，以及2025年5月15日發佈的通函。

股本

截至2025年6月30日，本公司已發行股本之面值總額為81,410,310.00港元，共分為814,103,100股每股面值0.10港元之股份。所有股份均已繳足股款，且在各方面享有同等權益。

購股權計劃

本公司於2019年5月30日批准及採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃旨在通過授出購股權(「**購股權**」)鼓勵及／或獎勵對本集團作出貢獻的本集團成員公司僱員及董事。除非另有取消或修訂，購股權計劃自2019年5月30日起持續有效十(10)年。

為免生疑問，根據購股權計劃授出的、及／或將要授出的購股權須受董事會全權釐定並於授予承權人的要約函件中註明的歸屬期所規限。

根據購股權計劃授出的、及／或將要授出的購股權於購股權期內有效，購股權期指董事會將通知各承權人可行使購股權的期間，惟該期間不得超過以下較早者：(1)購股權授予日期起計十年；及(2)該購股權根據購股權計劃條款失效的日期。購股權期屆滿後，未獲行使的購股權將自動失效，且不得追溯行使。

於2025年1月1日和2025年6月30日，根據購股權計劃可授予的購股權數量分別為11,208,440股和11,208,440股(計及於2022年9月27日生效的股份合併(「**股份合併**」)後)。

於2025年1月1日，購股權計劃下尚未行使的購股權總數為1,282,500股。截至2025年6月30日止六個月，本公司概無購股權或獎勵授出。於2025年6月30日，購股權計劃下尚未行使的購股權總數為1,282,500股，佔本公司已發行股份約0.16%。根據購股權計劃授出的未行使購股權詳情載列如下：

承權人	於2024年 1月1日	本期間 授予	本期間 行使	本期間 失效	本期間 註銷	於2024年 6月30日	授出購股權 日期	緊接授出 日期前之 收市價 ⁽¹⁾ (港元每股)	購股權於股份 合併前在 授出日期的 公平價值 (港元每股)	
									購股權 行使價 (港元每股)	公平價值 (港元每股)
董事										
何飛先生	1,282,500	-	-	-	-	1,282,500	2022年 6月26日 ⁽¹⁾	2.5	4.6784	-
總計	<u>1,282,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,282,500</u>				

附註：

- (1) 何飛先生的購股權於2025年7月1日後失效。
- (2) 於2022年6月26日授出的購股權按照以下時間表歸屬及行使：

各歸屬日期	應歸屬購股權項下 的股份百分比	行使期
2023年4月1日	30%	由2023年4月1日至2023年7月1日
2024年4月1日	30%	由2024年4月1日至2024年7月1日
2025年4月1日	40%	由2025年4月1日至2025年7月1日

隨著上市規則新的第17章已於2023年1月1日起生效，在修改購股權計劃之前，公司需遵守上市規則新的第17章中過渡安排下的相關規定。

中期股息

董事會決議不宣派本期間的中期股息(2024年上半年：零)。

依據上市規則第13.51B條披露董事信息

除本公告所披露者外，自本公司作出截至2024年12月31日止財政年度的年報中關於董事信息的披露以來，並無發生根據上市規則第13.51B條規定須予披露的董事信息變動。

審核委員會及審閱中期業績

審核委員會於2013年9月27日根據上市規則第3.21及第3.22條、上市規則附錄14所載企業管治守則訂有書面職權範圍以及董事會向審核委員會授予的職務及職責成立。董事會已於2018年12月27日採納經修訂的職權範圍，此職權範圍遵守於2022年1月1日生效的新企業管治守則的規定。董事會已於2025年6月25日通過了進一步修訂的職權範圍條款。

審核委員會的主要職責為審閱本公司財務資料、監督財務申報流程、風險管理及本集團內部控制系統、監督審計流程、就委任、重新委任及撤換外部核數師提供推薦意見以及履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。三名委員包括韓秦春先生(審核委員會主席)、關浣非先生及陳陽升先生。

本公司於本期間的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告未經本公司核數師審核，但已由本公司核數師及審核委員會審閱，並確認已遵從適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計、內部控制及財務報告有關的事務。

薪酬委員會

本公司已於2013年9月27日根據上市規則第3.25條及第3.26條之規定，成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並制定符合企業管治守則之書面職權範圍。董事會已於2025年6月25日通過了修訂的職權範圍條款。

薪酬委員會的主要職責包括制定、審閱及向董事會建議本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構、董事會及高級管理層的多元化政策、制訂正式及透明的程序，以釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬方案條款、以及參照董事會不時釐定的企業目標及表現指標，審閱及批准與表現掛鈎的薪酬。

薪酬委員會由關浣非先生(獨立非執行董事兼薪酬委員會主席)，以及另外兩名成員韓秦春先生(獨立非執行董事)及魏海燕女士(執行董事)組成。

提名委員會

本公司已於2013年9月27日依據上市規則第3.27A條成立本公司提名委員會(「**提名委員會**」)，其職權範圍文件符合企業管治守則的規定。董事會已於2025年6月25日通過了修訂的職權範圍。

提名委員會的主要職責包括檢討董事會的架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性、就董事的委任、重選及繼任計劃向董事會作出推薦、向董事會推薦符合適當資格的人士出任董事會成員、及定期及按需要檢討董事會及董事會多元化政策。

提名委員會由陳陽升先生(獨立非執行董事兼提名委員會主席)，以及另外兩名成員韓秦春先生(獨立非執行董事)及魏海燕女士(執行董事)組成。鑒於企業管治守則作出修訂，魏海燕女士於2025年6月25日獲委任為提名委員會成員，羅介平先生(執行董事)因此不再擔任提名委員會成員。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.youngogroup.com。本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告亦將登載於上述網站，並會於適時派發予要求收取印刷本之股東。

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8月27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。