

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)

自願公告

本公告乃由粵港灣控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）自願作出，旨在向本公司股東及潛在投資者提供有關本集團近期業務發展的資料。

於本公告日期，本公司現有土地儲備總佔地面積約140萬平方米，詳情載列如下：

未開發 地塊	位置	佔地面積 (平方米)	擬定土地用途	合約時間／ 預期合約時間	確認時間／ 預期收入 確認時間	截至本公告 日期的進度
地塊1	蘭州	25,000	2025年至2027年預計總容量為50兆瓦的高性能數據中心開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	潛在客戶正在進行內部審批程序。
地塊2	蘭州	64,499	2025年至2027年建材市場開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並簽訂合約。客戶已支付定金。

未開發 地塊	位置	佔地面積 (平方米)	擬定土地用途	合約時間／ 預期合約時間	確認時間／ 預期收入 確認時間	截至本公告 日期的進度
地塊3	蘭州	55,829	2025年至2026年簡 易硬件市場開發	2026年上半年	2026年至 2027年	潛在客戶已支付誠 意金。待有關地 塊的規劃及設計 方案確定後，將 於近期訂立合約。
地塊4	蘭州	52,950	2025年至2026年倉 儲市場開發	2026年上半年	2026年至 2027年	潛在客戶已支付誠 意金。待有關地 塊的規劃及設計 方案確定後，將 於近期訂立合約。
地塊5	蘭州	55,533	2025年至2026年倉 儲市場開發	2026年上半年	2026年至 2027年	潛在客戶已支付誠 意金。待有關地 塊的規劃及設計 方案確定後，將 於近期訂立合約。
地塊6	蘭州	70,549	2025年至2027年高 標準倉儲項目開 發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。

未開發 地塊	位置	佔地面積 (平方米)	擬定土地用途	合約時間／ 預期合約時間	確認時間／ 預期收入 確認時間	截至本公告 日期的進度
地塊7	蘭州	169,565	2025年至2027年農 產品市場開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。客戶 已支付定金。
地塊8	蘭州	66,300	2025年至2027年智 慧快遞產業園開 發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。客戶 已支付定金。
地塊9	蘭州	71,329	2025年至2027年智 慧冷鏈轉運倉項 目開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。客戶 已支付定金。
地塊10	蘭州	41,354	2025年至2027年倉 儲物流園開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。客戶 已支付定金。
地塊11	蘭州	67,268	無開發計劃	不適用	不適用	尚未規劃
地塊12	佳木斯	25,000	2025年至2027年預 計總容量為50兆 瓦的高性能數據 中心開發	2026年上半年	2026年至 2027年	潛在客戶正在進行 內部審批程序。

未開發 地塊	位置	佔地面積 (平方米)	擬定土地用途	合約時間／ 預期合約時間	確認時間／ 預期收入 確認時間	截至本公告 日期的進度
地塊13	佳木斯	459,708	無開發計劃	不適用	不適用	尚未規劃
地塊14	梧州	33,350	2025年至2026年 高標準倉儲項目 開發	2025年 第四季度	2025年 第四季度至 2027年	與客戶協商完成並 簽訂合約。
地塊15	柳州	27,737	2025年至2026年倉 儲市場開發	2026年上半年	2026年至 2027年	潛在客戶已支付誠 意金。待有關地 塊的規劃及設計 方案確定後，將 於近期訂立合約。
地塊16	荷澤	44,294	2026年冷鏈倉儲設 施開發	從第四季度 開始	2026年	潛在客戶已支付誠 意金。
地塊17	綿陽	41,034	2025年至2027年住 宅項目開發	開發項目已 推出並預計 於2026年 出售	2027年	已在開發階段。預 計於2026年出售 並於2027年確認 收入。

就上述未開發地塊（「未開發地塊」）而言，除地塊11及地塊13（本集團並無任何開發計劃）外，於本公告日期，本公司已與客戶就開發地塊訂立合約或正就未開發地塊與潛在客戶進行進一步磋商。未開發地塊的客戶及潛在客戶包括(i)當地政府，(ii)大型公司，包括倉儲及物流運營商，及(iii)企業家。就於本公告日期尚未訂立合約的未開發地塊而言，本公司正與潛在客戶根據其定制化需求就未開發地塊用途的規劃及設計方案進行磋商。本公司確信該等磋商將落實為實際合約並於其後確認收益，原因如下：

- (a) 若干該等潛在客戶為政府部門，由於政府部門內部程序複雜，尚需時間安排簽署合約；
- (b) 本公司過往已與若干潛在客戶就其他項目進行合作，且與該等潛在客戶維持長期合作關係；
- (c) 與該等潛在客戶的若干項目已展開前期工作，例如各類磋商及擬定設計及施工規劃；及
- (d) 根據本公司的項目經驗，在簽訂合約及開始實際工程前，通常會經過漫長磋商過程。

承董事會命
粵港澳控股有限公司
主席兼執行董事
羅介平

香港，2025年10月31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。