

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，概不對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2021年6月30日止六個月的 未經審核中期業績公告

#### 2021年中期業績摘要

- 本期間合約銷售金額為人民幣3,049.3百萬元。
- 本期間收入為人民幣2,604.3百萬元，同比增長255.2%；其中，本期間物業開發及相關服務收入為人民幣1,902.3百萬元，同比增長159.5%。
- 本期間毛利潤為人民幣573.3百萬元，同比增長59.5%。
- 銷售及行政費率<sup>1</sup>自去年同期的27.6%降至本期間的8.6%。
- 本期間淨利潤為人民幣161.1百萬元，同比增長68.2%。
- 於2021年6月30日，本集團的淨負債率<sup>2</sup>為36.7%，現金短債比<sup>3</sup>為1.14，剔除預收賬款的資產負債率<sup>4</sup>為69.6%。

附註：

- <sup>1</sup> 銷售及行政費率按銷售及行政費用總額除以收入計算。
- <sup>2</sup> 淨負債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減現金總額再除以權益總額計算。
- <sup>3</sup> 現金短債比按現金總額除以一年內到期的銀行貸款及其他借貸及優先票據。
- <sup>4</sup> 剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產減去預收賬款(包括合同負債)計算。

## 中期業績

粵港灣控股有限公司(「粵港灣控股」、「本公司」、「我們」或「我們的」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司連同其附屬公司(合稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「本期間」)未經審核簡明合併中期業績，連同上一個期間的比較數字如下：

### 合併損益表

截至2021年6月30日止六個月—未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	2,604,255	733,154
銷售成本		<u>(2,030,915)</u>	<u>(373,716)</u>
毛利		573,340	359,438
其他收入	4	70,249	22,600
銷售和分銷成本		(71,984)	(24,814)
行政及其他經營開支		(152,407)	(177,670)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損	5(b)	<u>(10,203)</u>	<u>(16,235)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		408,995	163,319
投資物業公允值收益	8(b)	<u>10,497</u>	<u>204,014</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		419,492	367,333
分佔合營公司收益減虧損		319	(244)
財務收入	5(a)	19,382	26,850
融資成本	5(a)	<u>(173,289)</u>	<u>(182,866)</u>
除稅前利潤	5	265,904	211,073
所得稅	6	<u>(104,820)</u>	<u>(115,282)</u>
期內利潤		<u>161,084</u>	<u>95,791</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		75,900	100,675
非控股權益		<u>85,184</u>	<u>(4,884)</u>
期內利潤		<u>161,084</u>	<u>95,791</u>
每股盈利			
基本和攤薄(人民幣分)	7	<u>1.7</u>	<u>2.5</u>

## 合併損益及其他全面收入表

截至2021年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期內利潤	161,084	95,791
期內其他全面收入(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	31,110	(14,666)
期內其他全面收入	31,110	(14,666)
期內全面收入總額	192,194	81,125
以下各方應佔：		
本公司權益股東	99,959	86,009
非控股權益	92,235	(4,884)
期內全面收入總額	192,194	81,125

## 合併財務狀況表

於2021年6月30日－未經審核  
(以人民幣列示)

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		389,357	397,280
投資物業	8	3,154,470	3,144,270
無形資產		15,353	16,098
商譽		2,252	2,252
於聯營公司權益		—	—
於合營公司權益	9	132,784	131,583
遞延稅項資產		217,897	215,325
融資租賃應收款項		6,133	8,210
其他非流動資產	10	358,081	337,888
		<u>4,276,327</u>	<u>4,252,906</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	11	14,125,032	9,369,347
其他金融資產	12	1,248	9,000
貿易及其他應收款項	13	3,080,500	2,849,403
預付稅項		264,187	144,949
已抵押及受限制現金		546,166	568,161
現金及現金等值物		2,661,155	1,783,235
		<u>20,678,288</u>	<u>14,724,095</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	5,705,217	5,450,950
合約負債		4,303,403	1,971,295
銀行貸款及其他借貸		453,138	481,029
優先票據	15	2,367,847	1,820,524
應付控股股東款項		1,349,586	867,000
租賃負債		14,573	10,562
即期稅項負債		793,077	736,413
遞延收入		286,918	349,119
其他流動負債		318,334	300,000
		<u>15,592,093</u>	<u>11,986,892</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,086,195</u>	<u>2,737,203</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,362,522</u>	<u>6,990,109</u>

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		1,900,946	829,230
租賃負債		23,511	29,546
遞延稅項負債		297,485	194,636
其他金融負債	16	869,038	78,333
		<u>3,090,980</u>	<u>1,131,745</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,271,542</u>	<u>5,858,364</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		36,598	36,598
儲備		5,664,196	5,555,799
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>5,700,794</u>	<u>5,592,397</u>
非控股權益		570,748	265,967
<b>權益總額</b>		<u>6,271,542</u>	<u>5,858,364</u>

## 未經審核中期財務資料附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 1 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至2021年6月30日止六個月的中期財務報告，而是摘自該財務報告。

本中期財務資料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。本中期財務業績公告獲授權於2021年8月27日刊發。

本中期財務資料乃根據與2020年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2021年年度財務報表反映的會計政策變動除外。有關會計政策的變動詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第34號的中期財務資料時，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。

本中期財務資料載有簡明合併財務報表及篩選詮釋附註。有關附註包括對了粵港灣控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱為「本集團」)自2020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。簡明合併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。

本中期財務資料未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

### 2 會計政策變動

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16號的修訂，於2021年6月30日之後的Covid-19疫情相關租金優惠
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂，利率基準變革—第二階段

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。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。

### 3 收入及分部報告

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。

#### (a) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
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	1,792,809	659,382
—物業管理服務	45,842	31,455
—貿易業務	701,986	—
—其他	39,796	18,515
	<u>2,580,433</u>	<u>709,352</u>
其他收入來源		
—租金收入	23,822	23,802
	<u>2,604,255</u>	<u>733,154</u>

來自與客戶訂立之合約的收入以及來自其他來源的收入按主要產品或服務類型之分拆見附註3(b)。

#### (b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務線(產品及服務)設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下兩個可呈報分部。

- 物業開發及相關服務：該分部主要開發及銷售物業，及提供有關增值服務，如物業管理服務和租賃服務。
- 貿易業務：該分部運營供應鏈貿易。

為評估分部表現及分配分部之間的資源，本集團高級行政管理人員乃按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟合營公司權益、遞延稅項資產、其他非流動資產、其他金融資產和預付稅項除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之貿易及其他應付款項、應付控股股東款項、遞延收入、合約負債和租賃負債、優先票據、其他流動負債和以攤餘成本計量的金融負債以及銀行借貸及其他借貸，由各分部直接管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及該等分部產生的支出(該等分部應佔資產之折舊或攤銷所產生者除外)分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為經調整的除融資成本、所得稅和應佔資產之折舊和攤銷前之溢利，應佔資產之折舊和攤銷前之溢利包括按攤銷成本計量的金融資產減值虧損。經調整的除融資成本、所得稅和應佔資產之折舊和攤銷前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如其他收入、按攤銷成本計量的金融資產減值虧損、投資物業公允值收益以及分佔合營公司收益減虧損。

來自與客戶訂立之合約的收入，來自其他來源的收入以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

截至6月30日止六個月	物業開發及相關服務		貿易業務		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
報告分部收入	<u>1,902,269</u>	<u>733,154</u>	<u>701,986</u>	<u>-</u>	<u>2,604,255</u>	<u>733,154</u>
報告分部盈利 (經調整息稅前利潤)	<u>363,779</u>	<u>174,540</u>	<u>868</u>	<u>-</u>	<u>364,647</u>	<u>174,540</u>
財務收入	17,702	26,850	1,680	-	19,382	26,850
融資成本	167,553	182,866	5,736	-	173,289	182,866
期內折舊及攤銷	15,698	17,586	-	-	15,698	17,586
按攤銷成本計量的金融 資產減值虧損	10,203	16,235	-	-	10,203	16,235
投資物業公允值收益	<u>10,497</u>	<u>204,014</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,497</u>	<u>204,014</u>
於6月30日或12月31日						
可呈報分部資產	<u>23,534,516</u>	<u>18,138,256</u>	<u>586,302</u>	<u>-</u>	<u>24,120,818</u>	<u>18,138,256</u>
可呈報分部負債	<u>17,028,506</u>	<u>12,109,255</u>	<u>488,494</u>	<u>-</u>	<u>17,517,000</u>	<u>12,109,255</u>



(c) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部收入和綜合收入	<b>2,604,255</b>	733,154
<b>利潤</b>		
源自本集團外部客戶之可呈報分部利潤	<b>364,647</b>	174,540
其他收入	<b>70,249</b>	22,600
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損	<b>(10,203)</b>	(16,235)
折舊和攤銷	<b>(15,698)</b>	(17,586)
投資物業公允值收益	<b>10,497</b>	204,014
分佔合營公司收益減虧損	<b>319</b>	(244)
融資成本	<b>(173,289)</b>	(182,866)
財務收入	<b>19,382</b>	26,850
除稅前綜合利潤	<b>265,904</b>	211,073

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產 和金融負債的已實現與未變現公允值(虧損)/收益	<b>(1,918)</b>	22,023
出售投資物業的淨虧損(附註8)	<b>(22)</b>	(6,355)
出售附屬公司的收益淨值	<b>4,098</b>	-
收購附屬公司折價收益(附註)	<b>66,148</b>	-
出售物業、廠房及設備的收益淨值	<b>377</b>	37
政府補助	<b>952</b>	5,231
其他	<b>614</b>	1,664
	<b>70,249</b>	22,600

附註：於本期間，根據一致行動協議及修訂公司章程，本集團對特定實體行使控制權，這些實體成為本集團的非全資附屬公司，因此獲得收購附屬公司折價收益人民幣66,148,000元。

## 5 除稅前利潤

除稅前利潤經(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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
利息收入	<u>(19,382)</u>	<u>(26,850)</u>
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他借貸利息	83,905	63,687
優先票據利息	148,557	137,770
應付非控股權益款項利息	19,821	–
租賃負債利息	2,158	1,976
公司債券利息	–	5,717
合約負債的重大融資部分應計利息	31,513	25,486
其他借貸成本	<u>13,154</u>	<u>–</u>
	299,108	234,636
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(125,627)</u>	<u>(59,031)</u>
	173,481	175,605
匯兌(收益)/虧損淨值	<u>(192)</u>	<u>7,261</u>
	<u><b>173,289</b></u>	<u><b>182,866</b></u>

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	7,137	9,407
— 使用權資產	7,253	7,049
— 無形資產	1,308	1,130
	<u>15,698</u>	<u>17,586</u>
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	10,013	14,377
— 融資租賃應收款項	190	660
— 應收第三方貸款	—	1,198
	<u>10,203</u>	<u>16,235</u>
已售存貨成本		
— 物業(i)	1,311,200	341,905
— 商品	701,201	—
	<u>2,012,401</u>	<u>341,905</u>

附註：

- (i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣93,984,000元後得出(截至2020年6月30日止六個月：人民幣155,049,000元)。

6 合併損益表內的所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	65,484	44,216
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	36,668	34,786
	<u>102,152</u>	<u>79,002</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	2,668	36,280
	<u>104,820</u>	<u>115,282</u>

- (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2020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大陸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。

## 7 每股盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔利潤人民幣75,900,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣100,675,000元)及普通股加權平均數4,537,354,000股(截至2020年6月30日止六個月：4,058,260,000股)計算，計算如下所示：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司權益股東應佔利潤	<u>75,900</u>	<u>100,675</u>
	千股	千股
加權平均股數(千股)		
已發行普通股	<u>4,537,354</u>	<u>4,058,260</u>

截至2021年6月30日和2020年6月30日期間，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 投資物業

### (a) 出售

截至2021年6月30日止六個月期間，出售投資物業的帳面淨值為人民幣297,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣17,151,000元)，產生虧損人民幣22,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣6,355,000元)。

### (b) 估值

本集團的投資物業按公允值入帳，並於2021年6月30日由獨立測量師公司仲量聯行企業評估與諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行重新估值。於估算中國的物業權益時，仲量聯行已採納投資法(收入法)並計及物業權益的現時租金收入及租約的續約可能性，亦會採納直接比較法，參考附近同類物業的近期成交記錄，並就可比較物業與有關物業於交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出調整。

截至2021年6月30日止六個月，期內合併損益表已確認現有投資物業的公允價值收益為人民幣10,497,000元(截至2020年6月30日止六個月：公允價值虧損為人民幣5,455,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣2,624,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣39,000元)。

此外，在截至2020年6月30日止六個月內，期內合併損益表已確認轉撥的公允值收益為人民幣209,469,000元，並相應確認遞延稅項人民幣35,851,000元。截至2021年6月30日的期間沒有此類轉撥。

本集團獲授的若干銀行貸款由帳面額人民幣1,161,000,000元(2020年12月31日：人民幣1,147,500,000元)的投資物業抵押。

本集團於中國持有的投資物業租賃期介乎1至12年。

## 9 於合營公司權益

於2021年6月30日，本集團於Hydoo Best Group Co. Ltd.(「Hydoo Best」)的權益為人民幣126,240,000元(於2020年12月31日：人民幣125,359,000元)。

在2018年，Hydoo Best無法獲得由法院命令必須返還給原賣方的土地的相應成本賠償。此外，Hydoo Best的合營夥伴有義務從本集團購回持有的Hydoo Best的若干股份，但未能按時履行其回購責任。這導致本集團對Hydoo Best的投資損失。

本公司董事預期，基於所取得的外部法律顧問的法律意見，預期本集團可以通過申請公開拍賣獲得Hydoo Best仍持有的土地以收回其在Hydoo Best的部分投資。經參考本集團董事基於外部估值師編製的估值報告作出評估的該等土地的公允價值，本集團於2018年就對Hydoo Best的權益作出減值虧損撥備人民幣19,752,000元及就應收該合營公司的款項作出特定虧損撥備人民幣19,613,000元。根據截至2021年6月30日評估的土地的公允價值，董事認為在截至2021年6月30日的六個月內，無需進一步計提減值損失(截至2020年6月30日的六個月期間：零)。

## 10 其他非流動資產

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
—並非持作買賣的非上市權益投資	253,062	253,062
—應收一間聯營公司款項(a)	88,759	84,826
	<u>341,821</u>	<u>337,888</u>
定金及預付款項(b)	16,260	—
	<u>358,081</u>	<u>337,888</u>

(a) 於2021年6月30日，按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項包括出售附屬公司的應收代價人民幣56,579,000元(2020年12月31日：人民幣52,646,000元)，及應收出售實體的款項人民幣32,180,000元(2020年12月31日：人民幣32,180,000元)。按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項將根據該等出售附屬公司的相關項目的發展進度結付。

(b) 於2021年6月30日，定金和預付款主要包括購買自用物業的定金。

## 11 存貨及其他合約成本

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
存貨		
物業開發		
—待售未來待開發租賃土地及待售在建物業	9,184,615	5,758,835
—待售已完工物業	4,905,386	3,597,357
	<u>14,090,001</u>	<u>9,356,192</u>
其他	11,524	2,319
	<u>14,101,525</u>	<u>9,358,511</u>
其他合約成本	23,507	10,836
	<u>14,125,032</u>	<u>9,369,347</u>

於2021年6月30日，若干待售在建物業、待售已完工物業及待售未來待開發租賃土地用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押及車位融資安排。

## 12 其他金融資產

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產 — 理財產品	<u>1,248</u>	<u>9,000</u>

## 13 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
1個月內	52,655	19,236
1至3個月內	18,734	12,749
3至6個月內	12,546	4,095
6個月以上	<u>217,064</u>	<u>199,837</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	<u>300,999</u>	235,917
融資租賃應收款項	31,567	34,144
減：虧損撥備	<u>(11,817)</u>	<u>(11,989)</u>
	<u>19,750</u>	22,155
應收合營公司款項(b)	63,683	62,837
減：虧損撥備(附註9)	<u>(19,613)</u>	<u>(19,613)</u>
	<u>44,070</u>	43,224
其他應收款項(扣除虧損撥備)(a)	<u>627,440</u>	<u>574,605</u>
以攤銷成本計量的金融資產	992,259	875,901
預付銷售相關稅金及其他稅金	212,446	295,603
定金及預付款項(c)	<u>1,875,795</u>	<u>1,677,899</u>
	<u>3,080,500</u>	<u>2,849,403</u>

(a) 其他應收款項的(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
向第三方提供貸款(i)	182,725	256,101
應收非控股權益款項(ii)	332,484	230,086
其他	112,231	88,418
	<u>627,440</u>	<u>574,605</u>

(i) 於2021年6月30日，向第三方提供的貸款以加權平均年利率15.40%(2020年12月31日：年利率14.76%)計息，無抵押担保且並可於一年內收回。

(ii) 應收非控股股東於2021年6月30日的餘額是本集團於2020和2021年度收購的附屬公司在收購完成前已發生的金額。

(b) 應收合營公司款項的結餘為無抵押、免息及無固定還款期，本集團對應收合營公司的餘額已經於以前年度全額計提減值虧損撥備人民幣19,613,000元。

(c) 定金及預付款項詳情載列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
購買土地使用權定金及預付款	739,436	640,529
收購開發項目定金及預付款	427,210	526,289
其他(附註)	709,149	511,081
	<u>1,875,795</u>	<u>1,677,899</u>

附註：於2021年6月30日，其他定金及預付款主要包括預付建設成本及代房地產開發商出售物業的押金。



## 14 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	235,630	251,012
於1個月後但於3個月內到期	362,445	347,108
於3個月後但於6個月內到期	571,808	537,094
於6個月後到期	<u>1,190,008</u>	<u>1,273,995</u>
貿易應付款項及應付票據	2,359,891	2,409,209
其他應付款項及應計費用(a)	<u>2,587,654</u>	<u>1,505,525</u>
以攤銷成本計量的金融負債	4,947,545	3,914,734
定金(b)	750,688	1,520,261
預收款項	<u>6,984</u>	<u>15,955</u>
	<u><b>5,705,217</b></u>	<u><b>5,450,950</b></u>

(a) 其他應付款項及應計費用詳情載列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
應付非控股權益款項(i)	1,275,673	323,808
應付關聯方款項(ii)	50,000	57,230
應付第三方款項(ii)	606,506	281,435
其他應付稅款	155,137	300,497
其他(iii)	<u>500,338</u>	<u>542,555</u>
	<u><b>2,587,654</b></u>	<u><b>1,505,525</b></u>

- (i) 於2021年6月30日，除無息應付非控股權益款項人民幣900,000,000元(2020年12月31日：無)將在一年內償還外，應付非控股權益款項為無抵押、無擔保、無息及按需償還。
- (ii) 於2021年6月30日，除應付第三方款項人民幣40,000,000元按年利率7%(2020年12月31日：無)外，應付關聯方款項及應付第三方款項為無抵押、無擔保、無息且將在一年內償還。
- (iii) 餘額主要包括潛在客戶支付的定金人民幣182,616,000元(2020年12月31日：人民幣185,456,000元)和由本集團附屬公司的車位抵押的車位銀行融資款項人民幣75,528,000元(2020年12月31日：人民幣77,075,000元)。

(b) 定金詳情載列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
項目發展合作保證金	660,115	1,401,032
其他	90,573	119,229
	<u>750,688</u>	<u>1,520,261</u>

## 15 優先票據

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
2021年到期的293.5百萬美元優先票據		
—第一期(i)	1,247,322	1,257,105
—第二期(ii)	322,757	325,693
—第三期(iii)	83,841	84,555
—第四期(iv)	151,727	153,171
—第五期(v)	86,854	—
	<u>1,892,501</u>	1,820,524
2022年到期的75百萬美元優先票據	<u>475,346</u>	—
	<u>2,367,847</u>	<u>1,820,524</u>

- (i) 於2019年12月12日，本公司向時任於2020年5月到期、12%的優先票據(「**2020年優先票據**」)持有者發起於2021年12月到期，14.00%優先票據之交換要約。2020年優先票據中的111,673,000美元(約71.1%)已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行81,827,000美元額外2021年優先票據(定義見下文)，並與根據交換要約發行的111,673,000美元2021年優先票據構成總本金額193,500,000美元2021年到期的14.00%優先票據(「**2021年優先票據**」)。交換要約及同時進行的新發行已於2019年12月19日完成，而於包括應計利息及扣除交易成本後的新發行所得款項80,214,000美元(相等於人民幣561,661,000元)由本公司於2019年12月20日收取。2021年優先票據的利息開支乃使用實際年利率14.49%計算。
- (ii) 於2019年12月27日，本公司發行本金總額為50,000,000美元(相當於人民幣348,450,000元)的額外2021年優先票據，該等票據與本公司於2019年12月19日發行的2021年到期14.00%的2021年優先票據合併形成單一類別。本公司於2020年1月7日收到額外2021年優先票據的所得款項淨額(包括應計利息和扣除交易成本後)50,163,000美元(相當於人民幣349,585,000元)。額外2021年優先票據的利息費用採用每年14.20%的實際利率計算。

- (iii) 於2020年10月28日，本公司發行本金總額為13,000,000美元(相當於人民幣85,517,000元)的額外2021年優先票據，該等票據與本公司於2019年12月19日和2020年1月6日發行的2021年到期14.00%的2021年優先票據合併成單一類別。公司於2020年10月30日收到額外2021年優先票據的所得款項淨額(包括應計利息和扣除交易成本後)13,562,000美元(相當於人民幣89,214,000元)。額外2021年優先票據的利息費用採用14.38%的實際年利率計算。
- (iv) 於2020年11月23日，本公司發行本金總額為23,500,000美元(相當於人民幣154,586,000元)的額外2021年優先票據，該等優先票據與本公司於2019年12月19日、2020年1月6日及2020年10月30日發行的2021年到期14.00%的2021年優先票據合併形成單一類別。本公司於2020年11月25日收到額外2021年優先票據的所得款項淨額(包括應計利息和扣除交易成本後)24,691,000美元(相當於人民幣162,420,000元)。額外2021年優先票據的利息費用採用14.13%的實際年利率計算。
- (v) 於2021年1月27日，本公司訂立配售代理協議發行本金總額13,500,000美元(相等於人民幣87,394,000元)的額外2021年優先票據，並與本公司於2019年12月19日、2020年1月6日、2020年10月30日和2020年11月25日發行的14%的2021年優先票據構成及組成單一系列。本公司於2021年2月1日收到額外2021年優先票據的所得款項淨額(包括應計利息和扣除交易成本後)13,966,000美元(相當於人民幣90,378,000元)。額外2021年優先票據的利息費用採用14.88%的實際年利率計算。
- (vi) 於2021年5月20日，本公司訂立配售代理協議發行本金總額75,000,000美元(相等於人民幣483,480,000元)的票面利率為12%的額外2021年優先票據。優先票據於2021年5月25日發行，2022年到期。本公司於2021年5月26日收到額外2021年優先票據的所得款項淨額(扣除交易成本後)73,500,000美元(相當於人民幣473,810,000元)。額外2021年優先票據的利息費用採用13.2%的實際年利率計算。

## 16 其他金融負債

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
以攤餘成本計量的金融負債(i)		
—應付非控股權益款項	784,854	—
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融負債(ii)		
—或有應付對價	18,101	16,843
—預計應付補償款	66,083	61,490
	<u>84,184</u>	<u>78,333</u>
	<u>869,038</u>	<u>78,333</u>

- (i) 於2021年6月30日，應付非控股股東本金總額為173,498,000新元(相當於人民幣847,390,000元)，為無擔保、無抵押，利率為12%–15%，一年以上償還。

- (ii) 2019年，本集團將其持有的北京毅德盈創企業管理有限公司(其擁有一家全資子公司蘭州毅德盈創置業有限公司，統稱「盈創」)的全部權益以零對價出售給其聯營公司北京融創毅德企業管理有限公司(「融創毅德」)(由本集團、北京融創建投房地產集團有限公司(「融創」)及伊繼明先生(統稱「合作方」)設立)。

根據協議，倘本集團未能將有關初始土地成本的若干票據的所有權變更予盈創，本集團將需補償融創毅德將產生的相關未來稅費成本。鑒於潛在付款責任將基於未來事宜計量，故將或有應付對價確認為按公允值計量且變動計入當期損益的金融負債。於2021年6月30日，應付或有對價的公允價值為人民幣18,101,000元(2020年12月31日：人民幣16,843,000元)。

在項目交割完成後，盈創應當地政府要求額外土地成本，本集團同意就由於土地成本增加而導致的利潤減少對融創毅德進行補償。截至2021年6月30日，估計補償金額為人民幣66,083,000元(2020年12月31日：人民幣61,490,000元)，本集團將該金額按照公允價值變動且其變動計入當期損益的方式進行計量。

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

2021年上半年，中國政府統籌疫情防控和社會經濟發展，國內生產總值達約人民幣53.2萬億元，同比增長12.7%。歷經疫情「大考」的中國經濟，正在復甦路上逐漸轉好、穩健前行，顯示出強大的韌性和活力。

隨著經濟的復甦，據國家統計局資料顯示，2021年上半年全國商品房銷售面積約8.7億平方米，同比增長27.7%，商品房銷售金額約人民幣9.3萬億元，同比增長38.9%。全國房地產開發投資約人民幣7.2萬億元，同比增長15.0%。中央和地方政府繼續密集出台調控政策以穩定市場預期，調控邏輯進一步向供給端側重，房地產金融監管持續強化，以確保房地產市場的平穩健康發展。

### 整體表現

#### 盈利能力

本集團本期間的收入約為人民幣2,604.3百萬元，較2020年同期的約人民幣733.2百萬元上升255.2%；本期間的毛利潤約為人民幣573.3百萬元，較2020年同期的約人民幣359.4百萬元上升59.5%；本期間的淨利潤約為人民幣161.1百萬元，較2020年同期的約人民幣95.8百萬元上升68.2%。

#### 流動性及槓桿率

於2021年上半年，本集團繼續採取穩健的財務政策，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。於2021年6月30日，本集團的現金餘額約人民幣3,207.3百萬元，而一年內到期的銀行貸款及其他借貸及優先票據約人民幣2,821.0百萬元，因此本集團的現金短債比為1.14；其次本集團於2021年6月30日剔除預收賬款的資產負債率為69.6%，淨負債率為36.7%。

## 大灣區項目的進展

於2021年6月30日，本集團正在大灣區及灣區輻射區域跟進及運作十一個項目，預計總可售面積約250萬平方米、可售貨值約人民幣450億元。這十一個項目中，七個項目是位於大灣區的城市更新項目。

本集團緊跟大灣區的城市更新政策和城市發展規劃，積極參與區域內三舊改造建設，預計將實現「舊城鎮、舊村莊、舊廠房」三舊改造的全覆蓋。近期，大灣區內多個城市出台城市更新利好政策，這對於推進本集團在大灣區內城市更新項目的發展具有重要意義。於2021年6月30日，本集團正在運作及跟進七個大灣區的城市更新項目，預計總可售面積約110萬平方米、預計可售貨值約人民幣300億元。七個城市更新項目中，其中五個城市更新項目(包括深圳坪山項目、東莞虎門項目、東莞塘廈大江項目、東莞塘廈大湖項目及東莞塘廈華海項目)已經成功轉化至本集團的土地儲備，預計總可售面積約35萬平方米、預計可售貨值約人民幣140億元。前述五個城市更新項目(其中有四個「四証」已經齊全)預計將於2021年第四季度開始銷售；其他兩個城市更新項目已鎖定，預計總可售面積約75萬平方米、預計可售貨值約人民幣160億元。

此外，本集團也正在大灣區跟進若干潛在項目，預計總可售貨值約人民幣200億元。

## 加速老項目的現金回流

針對老的商貿物流中心業務，我們通過各種方式積極盤活資產、加速去化，包括將土地用途從商業改為住宅，將商貿中心產品改為具有居住功能的公寓、商墅產品，與合作方合作開發，為某些客戶定制產品等等。截至2021年6月30日，本集團針對蘭州項目佔地面積約70萬平方米的土地(佔蘭州項目總未開發土地的約90%)已經獲取商業用途變更為住宅用途的批覆；本集團也正在計劃針對寧鄉項目所有剩餘建築面積約13萬平方米的物業打包出售。

## 業務回顧

### 合約銷售表現

本集團打造了一支高效的營銷團隊，不斷的創新、提升營銷能力，採取主動靈活的銷售策略和定價策略，提高去化率。2021年上半年，本集團實現合約銷售金額約人民幣3,049.3百萬元。

2021年上半年，本集團繼續優化產品結構、增加住宅產品的比重，其中來自於住宅物業的合約銷售金額佔本集團總合約銷售金額的比重約為79% (2020年上半年：46%)。

本集團於2020年下半年進行了戰略升級，將其業務佈局戰略聚焦在大灣區。2021年上半年，本集團繼續戰略聚焦大灣區，其中來自於大灣區及灣區輻射區域的合約銷售金額佔本集團總合約銷售金額的比重約為37% (2020年上半年：0%)。

於2020年年底及本期間內在深圳及東莞獲取的五個新的城市更新項目預計將於2021年第四季度產生合約銷售收入，進而住宅物業銷售佔比及大灣區銷售佔比將進一步大幅提升。

本期間內，本集團的物業銷售現金回款超過本集團2021年上半年合約銷售金額的90%。

## 項目及土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎進行土地儲備補充。以保持合理的資產規模及謹慎的風險管理為原則，本集團堅持在大灣區及灣區輻射區域、及中國大陸省會城市投資有潛力、高周轉的土地資源，進一步優化土地儲備結構。

維持充裕的土地儲備是本集團業績持續增長的基礎所在。本集團於2020年下半年進行了戰略升級，將其業務佈局戰略聚焦在大灣區。

2021年上半年，本集團獲取了八個項目，預計總建築面積約210萬平方米，預計可售貨值約人民幣250億元。其中，於大灣區及灣區輻射區域新獲取的土地儲備佔比約76%，於大灣區及灣區輻射區域以外的省會城市新獲取的土地儲備佔比約24%。這標誌著本集團將戰略佈局轉移至大灣區的決心和能力。於2021年6月30日，本集團總土地儲備約為1,370萬平方米。

另外，本集團於2021年6月30日的總土地儲備中，住宅用途佔比約為48% (2020年6月30日：16%)。住宅用途土地儲備佔比的增加符合本集團的新業務策略。



## 財務回顧

### 收入

2021年上半年，本集團的收入主要來源於物業開發及相關服務及貿易業務，分別貢獻本集團本期間總收入的73.0%及27.0%。2021年上半年，本集團的總收入約為人民幣2,604.3百萬元，較2020年同期約人民幣733.2百萬元的收入增長了255.2%，主要原因是物業銷售確認收入及貿易業務產生的收入有所上升。按類別分類的收入明細劃分如下：

#### **(1) 物業開發及相關服務**

2021年上半年，本集團來自於物業開發及相關服務的收入約為人民幣1,902.3百萬元(2020年上半年：約人民幣733.2百萬元)，同比增長為159.5%，主要包括物業銷售收入、物業管理服務及商業運營收入，其中物業銷售收入佔比約94.2%。得益於合約銷售的提升、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團於本期間的物業銷售收入獲得了大幅增長。2021年上半年，本集團的物業銷售收入約為人民幣1,792.8百萬元，較2020年同期的約人民幣659.4百萬元增長171.9%。

#### **(2) 貿易業務**

本集團致力於發展多元化業務，以產生穩定的收入並分散經營風險，並於2020年開展了貿易業務。本集團於2021年上半年產生貿易總交易金額約人民幣702.0百萬元，計入了本集團的收入。



## 銷售成本

本集團銷售成本主要包括土地成本、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。2021年上半年，本集團的銷售成本約為人民幣2,030.9百萬元，較2020年同期的人民幣約373.7百萬元上升443.4%。銷售成本的上升主要是由於本期間內交付物業的建築面積增加及貿易業務產生的成本。本集團於本期間的總銷售成本中，物業開發及相關服務的銷售成本佔比約65.5%，貿易業務相關的銷售成本佔比約34.5%，且物業開發及相關服務的銷售成本從去年同期的約人民幣373.7百萬元上升約255.8%至本期間的約人民幣1,329.7百萬元。

## 毛利及毛利率

2021年上半年，本集團的毛利約為人民幣573.3百萬元，較2020年同期的人民幣約359.4百萬元上升59.5%。毛利的增加主要是由於本期間物業銷售的增加，且本集團於本期間的總毛利潤中，來自於物業開發及相關服務的毛利潤佔比約為99.9%。2021年上半年的物業開發及相關服務的毛利率為30.1%，與2020年的毛利率(2020年：34.4%)相比略有下降。

## 其他收入

2021年上半年，本集團的其他收入約為人民幣70.2百萬元，較去年同期的約人民幣22.6百萬元增加了210.8%，主要是因為本集團於本期間確認了折價收購附屬公司淨收益約人民幣66.1百萬元。

## 費用控制

2021年上半年，本集團繼續注重精細化管理，實施了一系列降費提效的措施。因此，本集團本期間的總銷售及行政費用約為人民幣224.4百萬元，佔收入的比率約為8.6%；而本集團於去年同期的總銷售及行政費用佔收入比率約為27.6%。

## 按攤餘成本計量的金融資產減值虧損

2021年上半年，按攤餘成本計量的金融資產減值虧損約人民幣10.2百萬元，較去年同期的約人民幣16.2百萬元下降37.2%。該金額反應了本期間按攤餘成本計量的金融資產確認的預期信用虧損。

## 投資物業公允值收益

截至2021年6月30日，獨立測量師公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司對本集團投資物業公允價值進行評估。

2021年上半年，本集團就現有投資物業確認了約人民幣10.5百萬元的公允值收益，而本集團於去年同期確認了轉撥的公允值收益人民幣209.5百萬元，以及現有投資物業的公允值虧損人民幣5.5百萬元。

## 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。2021年上半年，本集團的融資成本約人民幣173.3百萬元，較去年同期的約人民幣182.9百萬元下降約5.2%。

## 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。2021年上半年的實際稅率為39.4%，而2020年同期的實際稅率為54.6%。

## 盈利能力

2021年上半年，本集團實現淨利潤約人民幣161.1百萬元(2020年上半年：約人民幣95.8百萬元)。淨利潤的增加主要是因為收入的增加和成本控制取得良好成效。

## 資金流動性及財務資源

2021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、控股股東墊款以及發行美元優先票據所籌得的現金款項，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2021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3,207.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,351.4百萬元)。已抵押及受限資金主要是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財務成本。於2021年6月30日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣2,354.1百萬元(於2020年12月31日：約人民幣1,310.3百萬元)，優先票據約為人民幣2,367.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,820.5百萬元)，及以攤餘成本計量的金融負債約為人民幣784.9百萬元(2020年12月31日：人民幣零元)。其中：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
按需要時償還及1年以內	<b>2,820,985</b>	2,301,553
一年後但兩年內償還	<b>519,368</b>	327,002
兩年後但五年內償還	<b>1,891,138</b>	331,178
五年後償還	<b>275,294</b>	171,050
	<hr/>	<hr/>
<b>合計</b>	<b>5,506,785</b>	3,130,783
	<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、已建成待售物業及銀行現金作為抵押。

## 或然負債

於2021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6,090.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,648.3百萬元)。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，已訂約但並無於財務報表撥備的資本承擔如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
建設及發展合約	4,849,505	2,130,295
土地合約	544,695	1,578,273
<b>總計</b>	<b>5,394,200</b>	<b>3,708,568</b>

## 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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.33	1.23
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	22.1%	16.5%
槓桿比率 <sup>(3)</sup>	9.2%	4.1%
淨負債率 <sup>(4)</sup>	36.7%	13.3%
現金短債比 <sup>(5)</sup>	1.14	1.02
剔除預收賬款的資產負債率 <sup>(6)</sup>	69.6%	65.5%

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。
- (3) 槓桿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減現金總額再除以總資產計算。
- (4) 淨負債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減現金總額再除以權益總額計算。
- (5) 現金短債比按現金總額除以一年內到期的銀行貸款及其他借貸及優先票據計算。
- (6) 剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產減去預收賬款(包括合同負債)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

於本期間內，本集團認購了東莞鉅禾實業投資有限公司51%的股權及收購了東莞市興通物業投資有限公司的全部股權。詳情請分別參閱本公司日期為2021年2月1日及2021年4月22日的公告。

## 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。有關股權計劃的詳情將載於本公司適時刊發的2021年中期報告內「購股權計劃」一節。

集團也積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建良好的培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於2021年6月30日，本集團僱員有1,153人。

## 未來展望

長期來說，國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案。面對房地產未來發展的新形勢，本集團將在投資端實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出，確保現金流充裕。在銷售端，本集團將繼續加強銷售回款，通過主動靈活的銷售策略加速去化，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，進而提高產品溢價能力及確保盈利與高質量的協調發展。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。

中國房地產城鎮化的紅利依然存在，國家賦予大灣區的政策紅利仍在釋放，作為時代大潮中的一份子，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。

## 企業管治

除以下所披露的段落外，董事會認為，本公司於期內符合上市規則附錄十四《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載的守則條文。

趙立華先生(「**趙先生**」)於2020年12月23日辭世後，公司提名委員會只有兩名成員，且提名委員會主席空缺，背離了企業管治守則第A.5.1條的要求。企業管治守則第A.5.1條要求提名委員會由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席，並且多數由獨立非執行董事組成。戴亦一先生於2021年3月19日被任命為獨立非執行董事、提名委員會主席和審核委員會成員(「**獨立非執行董事任命**」)，公司再次遵守了上述相關上市規則的要求。



### **遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條規則**

趙先生於2020年12月23日辭世後，董事會只包含兩名獨立非執行董事，同時本公司審核委員會和提名委員會分別只有兩名成員，且提名委員會主席空缺。在獨立非執行董事任命後，公司再次遵守了上述相關上市規則的要求。

### **遵守證券交易標準守則**

本公司已採用上市規則附錄十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，彼等於相關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。

### **審核委員會及審閱中期業績**

審核委員會已審閱本公司於本期間的未經審核簡明合併中期業績及財務報告，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。

此外，本期間的中期財務資料已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

### **中期股息**

董事會決議不宣派期內的中期股息。

### **購回、出售或贖回本公司上市證券**

期內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。



## 增發於2021年到期的14%的優先票據

本公司於2019年12月19日發行了本金193,500,000美元、票面利率14.00%於2021年到期的優先票據(「**2021優先票據**」)，並於截至2020年12月31日年度內增發了本金86,500,000美元的2021優先票據。2021優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及交易。本公司亦於本期間內發行了本金總額為13,500,000美元的額外2021年優先票據，詳情請參閱本公司日期為2021年2月2日的公告。

2021年優先票據的收益主要用於償還債務，並為一般業務過程中的收購或發展資產或物業及一般公司用途提供資金。

## 報告期後事件

自2021年6月30日起至本公告發佈日之間，概無發生影響本集團的重大事件。

## 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.youngogroup.com](http://www.youngogroup.com)。2021年中期報告會適時派發予本公司股東並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  
王再興

香港，二零二一年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生、曾雲樞先生、蔡鴻文先生、楊三明先生及王德文先生；本公司獨立非執行董事為林智遠先生、岳崢先生及戴亦一先生。