

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2022年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

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2022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：

簡明合併損益表

截至2022年6月30日止六個月

(以人民幣列示)

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	1,321,716	2,604,255
銷售成本		(1,473,220)	(2,030,915)
(負毛利)/毛利		(151,504)	573,340
其他收入		2,155	70,249
銷售和分銷成本		(97,874)	(71,984)
行政開支		(153,507)	(152,407)
資產減值虧損		(46,732)	(10,203)
投資物業公允值收益前經營(虧損)/利潤		(447,462)	408,995
投資物業公允值(虧損)/收益		(165,857)	10,497
投資物業公允值收益後經營(虧損)/利潤		(613,319)	419,492
分佔聯營/合營公司收益減虧損		(1,020)	319
財務收入	4	16,194	19,382
融資成本	4	(300,577)	(173,289)
除稅前(虧損)/利潤		(898,722)	265,904
所得稅	5	24,620	(104,820)
期內(虧損)/利潤		(874,102)	161,084
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(796,551)	75,900
非控股權益		(77,551)	85,184
期內(虧損)/利潤		(874,102)	161,084
每股(虧損)/盈利			
基本和攤薄（人民幣分）	6	(17.6)	1.7

簡明合併損益及其他全面收入表
截至2022年6月30日止六個月
(以人民幣列示)

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
期內(虧損)/利潤	<u>(874,102)</u>	<u>161,084</u>
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	<u>(4,752)</u>	<u>31,110</u>
期內其他全面收入	<u>(4,752)</u>	<u>31,110</u>
期內全面收入總額	<u>(878,854)</u>	<u>192,194</u>
以下各方應佔:		
本公司權益股東	(801,303)	99,959
非控股權益	<u>(77,551)</u>	<u>92,235</u>
期內全面收入總額	<u>(878,854)</u>	<u>192,194</u>

簡明合併財務狀況表
於2022年6月30日
(以人民幣列示)

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		387,746	402,734
投資物業		2,585,043	2,750,900
無形資產		14,008	15,882
商譽		2,252	2,252
於合營公司權益		218,916	213,213
於聯營公司權益		5,673	-
遞延稅項資產		169,165	193,616
融資租賃應收款項		4,207	6,410
其他非流動資產		5,810	65,376
		3,392,820	3,650,383
流動資產			
存貨及其他合約成本		12,940,639	13,892,948
其他金融資產		709	10
貿易及其他應收款項	7	3,713,077	3,898,719
預付稅項		317,037	294,074
已抵押及受限制現金		1,229,052	763,517
現金及現金等值物		687,485	1,373,314
		18,887,999	20,222,582
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	3,682,410	5,947,883
合約負債		4,200,229	3,902,358
銀行貸款及其他借貸		646,362	531,631
優先票據		491,634	468,614
租賃負債		8,125	8,473
即期稅項負債		689,252	795,484
遞延收入		212,841	259,268
其他流動負債		1,088,702	576,558
		11,019,555	12,490,269
流動資產淨值		7,868,444	7,732,313
總資產減流動負債		11,261,264	11,382,696

簡明合併財務狀況表
於2022年6月30日
(以人民幣列示)

	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款及其他借貸	3,935,795	2,739,692
優先票據	1,970,095	1,877,848
租賃負債	24,405	27,322
遞延稅項負債	91,524	132,988
其他金融負債	768,009	947,719
	<u>6,789,828</u>	<u>5,725,569</u>
資產淨值	<u>4,471,436</u>	<u>5,657,127</u>
股本及儲備		
股本	36,598	36,598
儲備	4,253,579	5,051,474
本公司權益股東應佔權益總額	<u>4,290,177</u>	<u>5,088,072</u>
非控股權益	181,259	569,055
權益總額	<u>4,471,436</u>	<u>5,657,127</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2022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2022年8月29日刊發。

本中期財務資料乃根據與2021年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2022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。

2 採納國際財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則修訂，並於2022年1月1日開始的年度期間強制生效，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂本	虧損性合約－履行合約的成本
國際財務報告準則2018年至2020年	年度改進的年度改進

於本期間應用國際財務報告準則修訂對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3 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。

收入指已扣除銷售相關稅項及任何交易折扣後的物業銷售收入、貿易業務收入、物業管理服務收入及租金收入。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：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	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	256,531	1,792,809
—物業管理服務	32,585	45,842
—貿易業務	1,008,958	701,986
—其他	8,874	39,796
	<u>1,306,948</u>	<u>2,580,433</u>
其他收入來源		
—租金收入	14,768	23,822
	<u>14,768</u>	<u>23,822</u>
	<u>1,321,716</u>	<u>2,604,255</u>

4 財務收入及融資成本

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	(16,194)	(19,382)
融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	159,043	83,905
優先票據利息	151,811	148,557
應付非控股權益款項利息	56,845	19,821
租賃負債利息	2,498	2,158
合約負債的重大融資部分應計利息	49,579	31,513
其他借貸成本	1,133	13,154
	<u>420,909</u>	<u>299,108</u>
減：資本化撥入在建物業的利息開支	(118,771)	(125,627)
	<u>302,138</u>	<u>173,481</u>
匯兌收益淨值	(1,561)	(192)
	<u>300,577</u>	<u>173,289</u>

5 合併損益表內的所得稅

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	2,769	65,484
中國土地增值稅（「中國土地增值稅」）	12,719	36,668
	<u>15,488</u>	<u>102,152</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	(40,108)	2,668
	<u>(24,620)</u>	<u>104,820</u>

- (a) 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2021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。
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，其獲准採用的核准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。

6 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益股東應佔虧損人民幣796,551,000元（截至2021年6月30日止六個月：利潤人民幣75,900,000元）及普通股加權平均數4,537,354,000股（截至2021年6月30日止六個月：4,537,354,000股）計算，計算如下所示：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益股東應佔(虧損)/利潤	<u>(796,551)</u>	<u>75,900</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>4,537,354</u>

截至2022年6月30日和2021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。

7 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要與物業銷售所得款項及提供租賃服務有關。按相關貿易應收款項確認日期劃分的貿易應收款項（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	未經審核	經審核
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內	2,451	12,228
1至3個月內	3,337	5,858
3至6個月內	10,527	12,932
6至12個月內	35,259	34,010
12個月以上	<u>202,707</u>	<u>216,721</u>
貿易應收款項及應收票據（扣除虧損撥備）	254,281	281,749
融資租賃應收款項（扣除虧損撥備）	3,659	11,199
應收合營公司款項（扣除虧損撥備）	61,426	58,982
其他應收款項（扣除虧損撥備）	<u>1,520,454</u>	<u>1,563,996</u>
以攤銷成本計量的金融資產	<u>1,839,820</u>	<u>1,915,926</u>
預付銷售相關稅金及其他稅金	347,173	325,193
定金及預付款項	<u>1,526,084</u>	<u>1,657,600</u>
	<u>3,713,077</u>	<u>3,898,719</u>

8 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指應付承包商款項。應付承包商款項按進度及協定里程碑分期付款。貿易應付款項及應付票據按到期日期的賬齡分析如下：

	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
於1個月內或按要求	119,730	254,197
1至3個月	227,341	393,694
於3個月後但於6個月內	172,672	472,663
於6個月後到期	<u>1,430,946</u>	<u>1,404,463</u>
貿易應付款項及應付票據	1,950,689	2,525,017
其他應付款項及應計費用	<u>1,384,238</u>	<u>3,056,728</u>
以攤銷成本計量的金融負債	<u>3,334,927</u>	<u>5,581,745</u>
定金	293,459	340,518
預收款項	<u>54,024</u>	<u>25,620</u>
	<u>3,682,410</u>	<u>5,947,883</u>

9 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息(2021 年中期股息：零)。

管理層討論及分析

業務回顧

2022年上半年全球新冠疫情反復、通貨膨脹加劇、地緣衝突升溫。為控制通貨膨脹，主要國家及經濟體均提升加息步伐，世界經濟增長顯著放慢。上半年，中國經濟面臨的內外部環境的風險和複雜性升高，經濟下行的壓力加大。

2022上半年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調不變，因應宏觀經濟穩增長的需要，各地方政府自第二季度開始從保持房地產市場良性循環和健康發展出發，出臺了一系列房地產市場的鬆綁和支持政策，調控寬鬆政策對房地產市場的支持效果逐步顯現。但上半年受宏觀經濟環境、房地產市場環境及金融環境、多輪新冠疫情等多種不利因素的持續影響，房地產市場發展嚴重放緩，買家信心嚴重被削弱，導致物業銷售放緩和售價下降，本集團的業務發展受到了嚴峻的挑戰。基於此，本集團於2022年上半年實現合約銷售約人民幣1,097.6百萬元，相比2021年同期下降約64.0%（2021年上半年：人民幣3,049.3百萬元）。其中，住宅物業銷售佔比約76.1%，商業及其他物業銷售佔比約23.9%。於2022年6月30日，本集團已確權的土地儲備約為902.7萬平方米。

財務回顧

收入

2022年上半年，本集團的總收入約為人民幣1,321.7百萬元，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312.8百萬元（2021年上半年：約人民幣1,902.3百萬元），同比下降了83.6%，該下降主要是由於中國整體房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，導致本集團整體物業銷售面積和平均售價嚴重下降所致；貿易業務收入約人民幣1,009.0百萬元（2021年上半年：約人民幣702.0百萬元），同比增長了43.7%，該增長主要由於貿易業務僅2021年上半年開始開展，在本期間內得到了進一步的發展。

銷售成本

2022年上半年，本集團的總銷售成本約為人民幣1,473.2百萬元，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460.1百萬元（2021年上半年：約人民幣1,329.7百萬元），同比下降約65.4%，該下降主要是由於本期間內交付物業的建築面積減少。

負毛利/毛利

2022年上半年，本集團錄得負毛利約為人民幣151.5百萬元，而去年同期為毛利潤約人民幣573.3百萬元。毛利的盈轉虧主要是由於中國整體房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，導致本集團整體物業銷售面積和平均售價嚴重下降所致。

銷售及行政費用

於本期間的銷售及行政費用總額約為人民幣251.4百萬元（2021年上半年：約人民幣224.4百萬元），與去年同期基本持平。

投資物業公允值（虧損）／收益

2022年上半年，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165.9百萬元的公允值虧損，而本集團於去年同期就現有投資物業確認了公允值收益人民幣10.5百萬元。

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。2022年上半年，本集團的融資成本約人民幣300.6百萬元，較去年同期的約人民幣173.3百萬元上升約73.5%，主要是由於銀行貸款及其他借款的增加所致。

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。2022年上半年本集團所得稅開支為負，主要是由於本集團產生了運營虧損及投資性物業公允價值虧損所致。

資金流動性及財務資源

2022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2022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1,916.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣2,136.8百萬元）。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2022年6月30日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣4,582.2百萬元（於2021年12月31日：約人民幣3,271.3百萬元），優先票據約為人民幣2,461.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣2,346.5百萬元），及以攤餘成本計量的金融負債約為人民幣683.8百萬元（2021年12月31日：人民幣863.5百萬元）。其中：

	未經審核 2022年6月30日 人民幣千元	經審核 2021年12月31日 人民幣千元
還款年期		
按需要時償還及1年以內	1,137,996	1,000,245
一年後但兩年內償還	4,248,041	3,534,735
兩年後但五年內償還	2,051,437	1,555,297
五年後償還	290,237	391,043
合計	7,727,711	6,481,320

部分銀行借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2022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3,138.4百萬元（2021年12月31日：約人民幣3,243.7百萬元）。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：

	未經審核 2022年6月30日 人民幣千元	經審核 2021年12月31日 人民幣千元
建設及發展合約	4,585,449	5,000,054
土地合約	251,550	251,550
總計	4,836,999	5,251,604

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的主要財務比率。

	2022年6月30日	2021年12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.71	1.62
資產負債比率 ⁽²⁾	34.7%	27.1%

(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

於本期間內，本集團出售了順和企業有限公司全部股權，代價為港幣151,135,000元。詳情請參閱本公司日期為2022年3月3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。有關購股權計劃的詳情將載於本公司適時刊發的2022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、跨界及重塑管道。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2022年6月30日，本集團僱員有880人（2021年12月31日：1,275人）。

未來展望

展望下半年，新冠疫情還有可能反復，通脹高位運行、主要國家及經濟體加息幅度大，節奏加快，預計全球經濟增長將持續放緩。今年下半年，穩定經濟增長仍將是中央政府經濟工作的主要目標，預期中央政府將繼續加大穩定宏觀經濟增長的力度，採取積極的財政政策和穩健寬鬆的貨幣政策，並保持流動性的合理充裕。

在房地產政策方面，政府的調控政策將繼續保持連續性和穩定性，各地政府將在「房住不炒」和穩地價、穩房價和穩預期政策基調保持不變的大背景下，預期將更加積極地出臺支持房地產市場的各類政策和措施，以更好地支持房地產市場滿足購房者的合理需求，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

預計下半年，房地產市場將在調控寬鬆政策力度加大的支持下逐步回暖。本集團將努力克服疫情反復和經濟下行帶來的市場濃厚觀望情緒，將根據項目所在城市的調控政策和市場變化，制定「一城一策」和「一項目一策」的精準銷售策略，努力實現去化和回款雙增長。

企業管治

董事會認為，本公司於本期間符合上市規則附錄十四《企業管治守則》所載的守則條文。

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。

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。

中期股息

董事會決議不宣派本期間的中期股息（2021年上半年：零）。

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。

報告期後事件

於本期間後發生以下重大事項：

- (a) 畢馬威會計師事務所辭任本公司核數師職位，自2022年8月1日起生效。董事會議決委任利安達劉歐陽（香港）會計師事務所有限公司為本公司新的核數師，自2022年8月3日起生效，以填補畢馬威辭任後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止；及
- (b) 於2022年8月17日，董事會建議實行股份合併，基準為每十(10)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.1港元的合併股份（「合併股份」）（「股份合併」），詳情請參閱本公司2022年8月17日之公告。假設股份合併於暫定於2022年9月23日舉行的股東特別大會獲得批准，及假設於本公告日期至股東特別大會日期不會進一步配發、發行或購回股份，緊隨股份合併生效後，本公司將有453,735,400股已發行合併股份。

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。2022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
曾雲樞

香港，2022年8月29日

於本公告日期，本公司執行董事為曾雲樞先生、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馮科先生；本公司獨立非執行董事為戴亦一先生、關浣非先生及韓秦春先生。