

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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分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2020年12月31日止年度的全年業績公告

2020年業績摘要

- 截至2020年12月31日止年度收入為人民幣3,737.2百萬元，同比增長136.0%。
- 截至2020年12月31日止年度毛利潤為人民幣1,286.7百萬元，同比增長124.6%；毛利潤率為34.4%。
- 截至2020年12月31日止年度淨利潤為人民幣356.3百萬元(2019財政年度：淨虧損人民幣277.3百萬元)，截至2020年12月31日止歸屬於本公司權益股東的利潤為人民幣360.7百萬元(2019財政年度：歸屬於本公司權益股東的虧損人民幣271.2百萬元)，強勢扭虧為盈。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債率為13.3%，現金短債比為1.02，剔除預收賬款的資產負債率為65.5%。

附註：

- ¹ 淨負債率是按借貸總額(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據及公司債券)減現金餘額(包括受限制現金)再除以權益總額計算。
- ² 現金短債比按現金餘額除以短期借貸計算。
- ³ 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。

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2020年12月31日止財政年度(「2020財政年度」或「本年度」)之合併業績，連同截至2019年12月31日止上一財政年度(「2019財政年度」)的比較數字如下：

合併損益表

截至2020年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
收入	2	3,737,158	1,583,308
銷售成本		<u>(2,450,425)</u>	<u>(1,010,428)</u>
毛利		1,286,733	572,880
其他收入		47,187	203,689
銷售和分銷成本		(115,423)	(116,374)
行政開支		(398,640)	(520,524)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損		<u>(28,109)</u>	<u>(21,258)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		791,748	118,413
投資物業公允值收益／(虧損)		<u>172,315</u>	<u>(77,454)</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		964,063	40,959
分佔聯營企業虧損		-	(1,253)
分佔合營企業虧損		(241)	(3,507)
財務收入	3	38,849	47,781
融資成本	3	<u>(276,788)</u>	<u>(228,341)</u>
除稅前利潤／(虧損)	3	725,883	(144,361)
所得稅	4	<u>(369,610)</u>	<u>(132,924)</u>
年內利潤／(虧損)		<u>356,273</u>	<u>(277,285)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		360,696	(271,221)
非控股權益		<u>(4,423)</u>	<u>(6,064)</u>
年內利潤／(虧損)		<u>356,273</u>	<u>(277,285)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(人民幣分)	5	<u>8.4</u>	<u>(6.8)</u>

合併損益及其他全面收入表
截至2020年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
年內利潤／(虧損)	356,273	(277,285)
年內其他全面收入(經稅項及重新分類調整後) 其後可能重新分類至損益的項目：		
換算中國境外子公司的 財務報表的匯兌差額	82,021	(33,955)
年內其他全面收入	82,021	(33,955)
年內全面收入總額	438,294	(311,240)
以下各方應佔：		
本公司權益股東	442,717	(305,176)
非控股權益	(4,423)	(6,064)
年內全面收入總額	438,294	(311,240)

合併財務狀況表
於2020年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		397,280	422,442
投資物業	6	3,144,270	2,584,100
無形資產		16,098	16,497
商譽		2,252	2,252
於聯營企業權益		-	-
於合營企業權益		131,583	134,783
遞延稅項資產		215,325	169,345
融資租賃應收款項		8,210	15,692
其他非流動資產		337,888	404,818
		<u>4,252,906</u>	<u>3,749,929</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		9,369,347	7,383,731
其他金融資產		9,000	11,140
貿易及其他應收款項	7	2,849,403	1,361,689
預付稅項		144,949	165,086
已抵押及受限制現金		568,161	606,043
現金及現金等值物		1,783,235	1,571,204
		<u>14,724,095</u>	<u>11,098,893</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	5,450,950	2,367,860
合約負債		1,971,295	2,989,327
銀行貸款及其他借貸		481,029	505,462
優先票據	9	1,820,524	314,220
公司債券		-	259,700
應付控股股東款項		867,000	-
租賃負債		10,562	8,972
即期稅項負債		736,413	695,220
遞延收入		349,119	479,160
其他流動負債		300,000	-
		<u>11,986,892</u>	<u>7,619,921</u>
流動資產淨值		<u>2,737,203</u>	<u>3,478,972</u>
總資產減流動負債		<u>6,990,109</u>	<u>7,228,901</u>

合併財務狀況表
於2020年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		829,230	728,221
優先票據	9	–	1,338,799
租賃負債		29,546	33,112
遞延稅項負債		194,636	108,924
其他金融負債		78,333	70,838
		<u>1,131,745</u>	<u>2,279,894</u>
資產淨值		<u>5,858,364</u>	<u>4,949,007</u>
股本及儲備			
股本		36,598	31,825
儲備		5,555,799	4,900,927
本公司權益股東應佔權益總額		5,592,397	4,932,752
非控股權益		265,967	16,255
權益總額		<u>5,858,364</u>	<u>4,949,007</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本年度業績公告所載有關截至2020年及2019年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度合併財務報表，而是來自該等合併財務報表。

此等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)及香港公司條例披露規定編製。此等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。本集團所採納的重大會計政策載於下文。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團及本公司當前會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)載列在與該等財務報表所呈列與本集團當前及過往會計期間有關的範圍內，因首次採用該等變更而導致會計政策任何變更的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至2020年12月31日止年度的合併財務報表涵蓋本公司及其各子公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營企業和合營企業之權益。

該等財務報表以人民幣呈列，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、聯營公司及合營公司外的權益投資；
- 其他債務和權益投資和應收聯營公司款項(非流動)；
- 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價值減出售成本之較低者列賬。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出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。估計及相關假設根據過往經驗及於所有情況下視為合理的多種其他因素作出，其結果成為管理層在無法依循其他途徑即時得知資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層持續審核該等估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

(c) 會計政策的變動

國際會計準則理事會頒布了一些適用於本集團本會計期間的國際財務報告準則修訂本。

這些新變化都沒有對集團當前或以前期間的業績和財務狀況的編製或列報方式產生重大影響。

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，但國際財務報告準則第16號(修訂本)，新型冠狀病毒肺炎相關租金減免除外，該修訂本提供了簡化的實務處理方法，允許承租人選擇不對某些由於新型冠狀病毒肺炎流行病直接影響產生的符合條件的租金減免是否屬於租賃變更進行評估，取而代之的是，允許其採用與非租賃變更的租金變化相同的會計處理方法。

2 收入及分部報告

本集團的主要業務為在中國內地進行商貿物流中心及住宅物業的開發、銷售及經營。

收入指扣除任何貿易折扣及銷售相關稅金後的銷售物業收入，物業管理服務收入及租金收入後的收入。

收入分解

客戶合約收入按主要產品或服務類型分解如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
—物業銷售	3,594,985	1,422,946
—物業管理服務	70,595	63,588
—其他	30,569	40,620
	<u>3,696,149</u>	<u>1,527,154</u>
其他來源的收入		
—來自投資物業的租金總收入	16,477	13,964
—其他租金收入	24,532	42,190
	<u>41,009</u>	<u>56,154</u>
	<u>3,737,158</u>	<u>1,583,308</u>

本集團的客戶群呈多元化，沒有一名客戶的交易額佔本集團收入的10%以上。

為分配資源予本集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，本集團會定期向最高行政管理層提供財務數據及資料，而從該等數據及資料中可識別經營分部及於合併財務報表報告的各分部項目金額。由於本集團於中國內地主要從事一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。年內本集團並無於任何其他地區或業務分部經營。

3 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

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	(8,495)	(12,785)
其他利息收入	<u>(30,354)</u>	<u>(30,270)</u>
	(38,849)	(43,055)
匯兌收益淨額	<u>—</u>	<u>(4,726)</u>
	<u>(38,849)</u>	<u>(47,781)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	108,181	121,515
公司債券的利息	5,717	21,009
優先票據利息	260,640	172,361
租賃負債利息	4,158	3,934
合約負債的重大融資部份應計利息	98,442	48,822
其他借貸成本	<u>18,240</u>	<u>—</u>
	495,378	367,641
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(218,859)</u>	<u>(139,300)</u>
	276,519	228,341
匯兌虧損淨額	<u>269</u>	<u>—</u>
	<u>276,788</u>	<u>228,341</u>

* 借貸成本已按年利率7.35%至9.60% (2019年：4.99%至9.60%)資本化。

(b) 員工成本

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	244,352	251,323
以權益結算以股份為基礎的付款開支	8,666	—
定額供款退休計劃(i)	<u>3,062</u>	<u>9,688</u>
	<u>256,080</u>	<u>261,011</u>

附註：

- (i) 由於受到新冠肺炎的影響，從2020年2月開始政府頒佈了包括社保減免等一系列政策來加快恢復經濟活動，導致本年定額供款退休計劃的部分費用減少。

(c) 其他項目

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
折舊及攤銷		
—物業、廠房及設備	18,620	23,630
—使用權資產	14,725	14,031
—無形資產	2,376	2,218
	<u>35,721</u>	<u>39,879</u>
減值虧損確認／(轉回)		
—貿易及其他應收款項	28,657	17,683
—融資租賃應收款項	(548)	(183)
—其他非流動資產	—	3,758
	<u>28,109</u>	<u>21,258</u>
存貨減值虧損撥備轉回	5,005	17,020
核數師酬金		
—審計服務	3,150	3,150
—其他服務	1,100	2,000
	<u>4,250</u>	<u>5,150</u>
投資物業租金收入減直接開支		
人民幣289,000元(2019：零)	16,188	13,964
已售物業成本(i)	<u>2,370,569</u>	<u>931,331</u>

附註：

- (i) 截至2020年12月31日止年度，已售物業成本為經扣除使用政府補助的遞延收入人民幣294,485,000元後得出(2019年：人民幣237,221,000元)。

4 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	133,610	86,100
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	198,823	53,026
	<u>332,433</u>	139,126
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	37,177	(6,202)
	<u>369,610</u>	<u>132,924</u>

(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(2019年：零)。

(iii) 中國企業所得稅

本集團的中國子公司須就其應課稅利潤按25%的法定稅率繳稅。

2013年7月，贛州毅德商貿物流園開發有限公司(「贛州商貿物流園」)根據地方稅務局頒佈的稅務通知獲批自2012年至2020年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。

2015年12月，梧州毅德商貿物流城開發有限公司(「梧州商貿物流城」)根據地方稅務局頒佈的稅務通知亦獲批自2015年至2020年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。

該稅務優惠是基於與中國政府鼓勵中國內地若干地區投資及發展商貿物流業的政策有關的多項稅務規則及法規。

(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，本集團的若干子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(「董事」)認為，其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，而本集團中國子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。

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計利潤／(虧損)的對賬

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	<u>725,883</u>	<u>(144,361)</u>
按有關國家適用於利潤的稅率計算的除稅前利潤的		
名義稅項	251,468	31,891
不可扣稅開支的稅務影響	24,743	4,815
毋須課稅收入的稅務影響	-	(4,026)
未確認未使用稅收損失的稅收影響	15,195	59,038
未確認暫時性差異的稅務影響	-	975
使用先前未經確認的稅項虧損	(28,436)	(1,655)
中國土地增值稅	198,823	53,026
中國土地增值稅稅務影響	(49,706)	(12,589)
稅務優惠	<u>(42,477)</u>	<u>1,449</u>
所得稅總額	<u>369,610</u>	<u>132,924</u>

5 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利和每股攤薄盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按本公司權益股東應佔利潤人民幣360,696,000元(2019年：虧損人民幣271,221,000元)及普通股加權平均數4,293,230,000股(2019年：4,014,844,000股)計算。計算如下：

普通股加權平均數

	2020 千股	2019 千股
1月1日發行的普通股	4,014,844	4,014,844
股份發行的影響	<u>278,386</u>	<u>-</u>
加權平均股數	<u>4,293,230</u>	<u>4,014,844</u>

2020財政年度，根據本公司的員工購股權計劃以零代價視作發行股份的影響為反攤薄。2019財政年度，由於根據本公司首次公開售股前購股權計劃授予的所有購股權均已失效，因此不存在該購股權計劃視作發行股份的影響。

6 投資物業及分類為持作出售的投資物業

(a) 投資物業賬面值對賬

	已完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	按公允價值 列賬持作 自用租賃的 其他物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	2,235,544	387,593	41,000	2,664,137
添置	–	25,354	–	25,354
公允價值調整	(54,407)	(11,747)	(11,300)	(77,454)
出售	(27,937)	–	–	(27,937)
完工後轉撥	401,200	(401,200)	–	–
於2019年12月31日及 2020年1月1日	2,554,400	–	29,700	2,584,100
轉自存貨	296,207	–	–	296,207
收購子公司	141,000	–	–	141,000
公允價值調整	179,515	–	(7,200)	172,315
出售	(49,352)	–	–	(49,352)
於2020年12月31日	3,121,770	–	22,500	3,144,270
指				
估值—2020年	3,121,770	–	22,500	3,144,270
估值—2019年	2,554,400	–	29,700	2,584,100
賬面值				
於2020年12月31日	3,121,770	–	22,500	3,144,270
於2019年12月31日	2,554,400	–	29,700	2,584,100

2020年，年內合併損益表確認了轉入的公允價值收益人民幣209,469,000元(2019年：零)，和現有投資物業的公允價值虧損為人民幣37,154,000元(2019年：人民幣77,454,000元)。

投資物業及在建投資物業的公允價值一般採用收益資本法及市場比較法釐定。收益資本法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及潛在復歸收入撥充資本，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。估值時所採用的市值租金乃根據該物業的近期租務情況及其他可資比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。市場比較法乃通過參考其他可資比較物業的近期銷售單價，根據本集團投資物業的質量與近期銷售價格情況進行溢價或折扣調整。

本集團獲授的若干銀行貸款以賬面值人民幣1,147,500,000元(2019年12月31日：人民幣688,300,000元)的投資物業作抵押。

7 貿易及其他應收款項

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
貿易應收款項(a)	244,911	243,289
減：虧損撥備	<u>(8,994)</u>	<u>(6,322)</u>
	----- 235,917	----- 236,967
融資租賃應收款項	34,144	71,302
減：虧損撥備	<u>(11,989)</u>	<u>(12,474)</u>
	----- 22,155	----- 58,828
應收合營公司款項(c)	62,837	41,013
減：虧損撥備	<u>(19,613)</u>	<u>(19,613)</u>
	----- 43,224	----- 21,400
其他應收款項抵減虧損撥備後淨額(b)	<u>574,605</u>	<u>119,210</u>
以攤銷成本計量的金融資產	875,901	436,405
預付銷售相關稅金及其他稅金	295,603	281,940
定金及預付款項(d)	<u>1,677,899</u>	<u>643,344</u>
	<u>2,849,403</u>	<u>1,361,689</u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，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：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
1個月內	19,236	18,483
1至3個月內	12,749	11,588
3至6個月內	4,095	3,207
6個月以上(附註)	<u>199,837</u>	<u>203,689</u>
	----- <u>235,917</u>	----- <u>236,967</u>

附註：賬齡超過一年的扣除虧損撥備後的應收賬款金額為人民幣208,831,000元(2019年：人民幣210,011,000元)，其中計提虧損撥備金額為人民幣8,994,000元(2019年：人民幣6,322,000元)，這部分主要來自於一家政府機構。

貿易應收款項主要與物業銷售所得款項有關。物業銷售所得款項根據相應合約條款一次性支付或分期支付。

(b) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
向第三方提供貸款(i)	256,101	27,437
應收非控股股東款項(ii)	230,086	-
其他	88,418	97,773
	<u>574,605</u>	<u>119,210</u>

(i) 於2020年12月31日，向第三方提供的貸款以加權平均年利率14.76%計息(2019年12月31日：加權平均年利率14.72%)，無抵押擔保並可於一年內收回。

(ii) 應收非控股股東於2020年12月31日的餘額是本集團於2020財政年度收購的子公司已記賬的金額。

(c) 應收合營企業款項的結餘為無抵押、免息及無固定還款期，本集團對應收泰國合營企業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。

(d) 押金及預付款項詳情載列如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
購買土地使用權押金及預付款	640,529	416,484
收購開發項目押金及預付款	526,289	110,000
其他	511,081	116,860
	<u>1,677,899</u>	<u>643,344</u>

8 貿易及其他應付款項

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(a)	2,409,209	1,569,041
其他應付款項及應計費用(b)	1,505,525	632,461
以攤餘成本計量的金融負債	3,914,734	2,201,502
定金(c)	1,520,261	163,254
預收款項	15,955	3,104
	<u>5,450,950</u>	<u>2,367,860</u>

- (a) 於報告期末，應付賬款及應付票據(該等已計入貿易及其他應付款項)按到期日期的賬齡分析如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1個月內或按要求	251,012	232,775
1至3個月	347,108	171,324
於3個月後但於6個月內	537,094	531,301
於6個月後到期	<u>1,273,995</u>	<u>633,641</u>
	<u><u>2,409,209</u></u>	<u><u>1,569,041</u></u>

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。

本集團通常保留2%至10%作為保留金。於2020年12月31日，貿易應付款項中包括應付保留金人民幣316,296,000元(2019年：人民幣294,808,000元)，預期將於一年後結算。

- (b) 其他應付款項及應計費用詳情載列如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
應付非控股股東款項(i)	323,808	-
應付關聯方款項(ii)	57,230	-
應付第三方款項(ii)	281,435	-
其他應交稅費	300,497	285,866
其他(iii)	<u>542,555</u>	<u>346,595</u>
	<u><u>1,505,525</u></u>	<u><u>632,421</u></u>

(i) 截至2020年12月31日，應付非控股股東款項為無息、無抵押、無擔保，且將在一年內償還。

(ii) 截至2020年12月31日，應付給關聯方的金額和應付給第三方的金額為無抵押、無擔保、無息且應在一年內償還。

(iii) 餘額主要包括潛在客戶的定金人民幣185,456,000元(2019年：人民幣142,215,000元)和車位銀行融資款項人民幣77,075,000元(2019年：零)。

(c) 押金詳情載列如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
項目發展合作保證金(i)	1,401,032	82,032
其他(ii)	119,229	81,222
	<u>1,520,261</u>	<u>163,254</u>

(i) 截至2020年12月31日，項目合作保證金包括從第三方收取的針對某些項目的合作保證金人民幣1,200,000,000元。於本業績公告之日前，由於合作終止，該等保證金已返還給第三方。

(ii) 於2020年12月31日，其他押金包括裝修保證金及租賃保證金人民幣38,718,000元(2019年：人民幣34,487,000元)，預期將於超過一年後結算。

所有其他應付款項及應計開支及定金預期將於一年內結算。

9 優先票據

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
流動		
2021年到期的280百萬美元優先票據		
— 第一期(i)	1,257,105	—
— 第二期(ii)	325,693	—
— 第三期(iii)	153,171	—
— 第四期(iv)	84,555	—
2020年到期的157百萬美元優先票據		
— 第一期(i)	—	260,272
— 第二期(ii)	—	53,948
	<u>1,820,524</u>	<u>314,220</u>
非流動		
2021年到期的194百萬美元優先票據(i)	—	1,338,799
	<u>1,820,524</u>	<u>1,653,019</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%的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%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) 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年到期的193,500,000美元本金總額為14%的2020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85,517,000元人民幣)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2021年1月6日發行的2021年到期的14%的2021年優先票據合併形成單一類別。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) 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、2021年1月6日及2021年10月30日發行的2021年到期的14%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) 所有2020年優先票據均於本年度於到期時贖回。

10 股息

於2020財政年度，概無批准及派付的上個財政年度的末期股息(2019年：零)。

董事會不建議於報告期後派付末期股息(2019年：零)。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表本公司董事會謹此提呈本集團2020財政年度的年度業績。

戰略升級之元年，開啟新篇章

時代造就企業，企業在順勢而為中成長壯大。粵港灣控股，追溯至1995年，受益於國家經濟的欣欣向榮及城鎮化的高速發展進程，逾25載，攜帶產業基因，發展為中國領先的大型商貿物流開發商及運營商，為所到城市注入商業繁華，創造就業及稅收，為城鎮居民提供便利。而洞察環境變化，宏觀上的經濟結構轉型，城鎮化進程深化，人口結構變遷，人們生活習慣改變，以及行業上的政策頻繁調控，融資環境收緊，利潤被壓縮，競爭格局加劇，我們擁抱變化，順應趨勢，繼2019年引入戰略新股東後，於2020年進行了戰略升級，形成了新時期的粵港灣控股戰略體系，我們以嶄新的姿態開啟新篇章。

承本公司股東在2020年7月14日舉行的股東特別大會通過批准建議更改本公司名稱的特別決議案後，本公司英文名稱已由「Hydoo International Holding Limited」更改為「Guangdong – Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited」，及本公司中文名稱已由「毅德國際控股有限公司」更改為「粵港灣控股有限公司」。董事會相信，本公司的新中英文名稱將更能反映和突顯本公司的戰略業務規劃，為本公司帶來新的企業形象，其將對本公司日後發展有利。

粵港灣控股升級後的企業定位為「新生態產城服務商」，構建客戶、企業、政府、員工、自然環境等關聯方共贏的產業生態系統。同時，以新生態產城服務體系支撐企業定位，以「產業引領」為發展理念，傳承「以產促城、繁榮城市」的企業基因，積極把握「城市產業升級」的時代訴求，堅持以產業為核心紐帶，充分利用股東豐富的經驗和資源，提升企業核心競爭力，引領企業發展，助力城市升級。在戰略佈局方面，本集團聚焦於粵港澳大灣區（「大灣區」），以大灣區為總部基地和戰略價值高地，同時我們也在中國大陸其他區域，尤其是省會城市，尋找發展高周轉商住項目的機會。

為了達成戰略目標，我們需要堅強高效的團隊來執行，而強大團隊的紐帶正是良好的企業文化，所有人緊緊擰成一股繩，擁有共同的精神和信念，守望相助，共同戰鬥。本集團戰略升級後的企業核心價值觀是「誠信、創新、卓越、共贏」，企業精神是「學習力就是競爭力」，工作理念是「學習進取、陽光激情、快樂工作、健康生活」。

業績強勢攀升，轉型成效初顯

2020年，粵港灣控股無畏風雨，面對新型冠狀病毒疫情（「**新冠疫情**」）、複雜的宏觀環境、行業內政策、競爭的壓力，我們聚焦自身，修煉內功，基於新的戰略，深化管控體系建設，完成了與新的戰略適配的九大制度體系的搭建和實施，包括全面預算體系、權責流程體系、計劃管理體系、信息化系統建設、貨值管理體系、前策體系、運營會議體系、組織績效考核體系及專項激勵體系。這些管控體系的應用，有利於降低本集團業務運作風險，確保各項工作高效開展，力促本集團業績的攀升和目標的達成，為本集團健康有序發展提供有力保障。

本年度，本集團實現合約銷售金額約為人民幣4,210百萬元，超額完成全年目標。本集團的收入及毛利分別約為人民幣3,737.2百萬元及人民幣1,286.7百萬元，與2019財政年度相比分別大幅增加136.0%及124.6%（2019財政年度：收入及毛利分別約為：人民幣1,583.3百萬元及人民幣572.9百萬元）。2020財政年度每股基本盈利約為人民幣8.4分（2019財政年度：每股基本虧損為人民幣6.8分），強勢扭虧為盈。

另外，本集團於2020財政年度發展了大宗商品貿易的新業務，產生總交易金額約人民幣575.0百萬元，且該業務的淨利潤計入了本集團的收入。本集團預計將通過該平台為本集團的物業開發實施集中採購業務及供應鏈業務。

灣區接連落子兌現灣區聚焦戰略，城市更新賽道高速起跑

隨著城市發展逐漸成熟和轉型，城市發展的重點逐步由城市擴張轉向城市更新。城市更新，是房地產企業在增量土地稀缺的城市裡，獲取土地，保持土儲規模增長的另一條賽道。梳理大灣區城市更新的政策來看，各項政策近年來在自上而下緊鑼密鼓地深化推進。

大灣區是本集團的戰略價值高地，城市更新是本集團業務模式中的重中之重。截至本業績公告之日，我們接連收穫並跟進七個大灣區的城市更新項目及精品住宅項目，重點佈局深圳、東莞及惠州，預計將為本集團貢獻約168萬平方米的建築面積（「建築面積」）。此外，我們也在大灣區輻射區域獲取了建築面積約為92萬平方米的商住項目，包括一個位於「深河合作區」的項目、一個位於「深汕合作區」的項目及一個位於梅州市的項目。前述位於大灣區及大灣區輻射區域的十個項目，預計將為本集團貢獻約260萬平方米的新增建築面積。以上標誌著本集團在聚焦大灣區的戰略上邁出了堅實的一步，是本集團立足大灣區的重要里程碑。我們也力爭將這些灣區項目打造成標杆項目，使產品具有吸引力和競爭力。預期這些項目將快速為本集團帶來業績貢獻，助力本集團高質量發展。

智創品質生活，打造品質提升年

粵港灣控股2020年目標的如期實現，一方面得益於企業戰略轉型、企業文化的升級為本集團帶來了順應時勢的指引方向和鼓舞人心的士氣，另一方面得益於本集團經營管理升級紅利的釋放。

2021年，之於國家，是我國實施「十四五」規劃的開局之年，也是我國開啟全面建設社會主義現代化國家新征程得第一年；之於行業，企業間競爭出現了升維的趨勢，單一產品策劃的時代已經結束，綜合實力比拼的全面競爭年代已經來臨。

全面競爭需要全面的結構能力去覆蓋，本集團將2021年確定為集團的「品質提升年」，通過品質提升戰略，實現產品品質大提升、服務品質大提升，具體包括：策劃品質提升、設計提升、工程提升、安全文明施工、物業服務提升、營銷提升、商管提升和品牌宣傳提升，全方位提升集團綜合品質和能力。同時，把項目公司管理和項目建設的高效提升，作為本集團「一號工程」來抓。以「大投資、大生產、大運營、大營銷、大服務和大發展」的「六大」主題為指導，將項目經營的全過程管控與服務實現突破，做到全員關注項目、服務項目的健康發展目標，推動集團跨越式發展。

踐行社會責任，與城共生創建百年基業

作為在城鎮化進程中成長起來的企業，25年來，粵港灣控股心懷感恩，積極回饋社會，履行企業社會責任。持續、深層次地開展扶貧工作，創建希望小學，為希望小學捐款捐物，支援貧困地區帶動當地發展特色產業。在抗擊新冠肺炎疫情當中，集團總部和多地項目進行捐款捐物，我們第一時間把手伸給有困難的人，堅持公益並內化為一份常態化堅守的事業。

在粵港灣控股看來，企業的高質量發展離不開社會的高度認可。向新而行，與城共生。我們以「賦能城市未來，成就美好生活」為企業願景，將繼續保持高質量可持續穩健發展，積極發揮「新生態產城服務商」的企業定位，構建和諧的客戶、企業、政府、員工、自然環境等關聯方共贏的產業生態系統，服務於城市，創建粵港灣控股百年基業。

致謝

最後，本人借此機會謹代表董事會衷心感謝所有股東、客戶及業務夥伴對本集團一直以來的信任及支持，同時亦感謝全體員工的敬業精神及所做出的重大貢獻。

主席
王再興

香港，2021年3月29日

管理層討論及分析

整體表現

新冠疫情的影響

儘管2020年新冠疫情爆發，本集團的收入和利潤與2019財政年度相比均錄得增長。董事認為，新冠疫情對我們的2020財政年度的業務及財務表現沒有實質性影響。然而，考慮到疫情未來發展的不確定性，本集團將謹慎監控集團的持續業務和財務表現，特別是本集團的現金流狀況，以確保本集團有足夠的儲備保持日常運營，並尋求機會擴大其在中國房地產開發市場的市場份額。

在對抗新冠疫情的過程中，公司的管理團隊快速採取行動保護集團的員工、客戶和其他利益相關者，防止新冠疫情的傳播，包括體溫檢測、社會距離措施、及在家工作的政策等。本集團積極履行企業社會責任，通過各地渠道採購逾120萬隻各類型醫用口罩及相當數量的醫用呼吸機、防護服、檢測試劑盒、額溫槍、手套等醫療物資全力支持國內各地區的抗疫工作。

2020財政年度內，本集團的收入為人民幣3,737.2百萬元，較2019財政年度上升136.0% (2019財政年度：人民幣1,583.3百萬元)；毛利潤為人民幣1,286.7百萬元，較2019財政年度上升124.6% (2019財政年度：人民幣572.9百萬元)；淨利潤為人民幣356.3百萬元 (2019財政年度虧損：人民幣277.3百萬元)，強勢扭虧為盈；每股基本盈利為人民幣8.4分 (2019財政年度每股基本虧損：人民幣6.8分)。

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2020年，本集團緊跟國家戰略，在粵港澳大灣區建設全面推開的重要時刻，全力推進在大灣區的項目開發，並以城市更新為抓手，深度參與大灣區內各城市的建設和發展，尤其是深莞惠城市。

另外，我們也在中國大陸其他區域，尤其是省會城市，尋找發展高周轉商住項目的機會。

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、商墅等產品，與合作方合作開發，為某些客戶定制產品等等。

業務概覽

合約銷售表現

面對新冠疫情帶來的嚴峻考驗和複雜多變的國內外環境，本集團一手抓好疫情防控，一手抓好復工復產，齊心協力搶回時間和業績，助力銷售業績穩步復蘇。尤其是二季度疫情得到有效控制且市場開始快速恢復後，本集團2020年下半年的銷售業績也創出新高，比2020年上半年的銷售業績大幅上漲。年內，本集團合約銷售金額達到約人民幣4,210百萬元，合約銷售面積約為68萬平方米，超出年度預期。按區域劃分的本年合約銷售詳情如下：

區域	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	合約銷售面積 (萬平方米)
華北區域	1,999	31
西部區域	1,592	29
中部區域	460	6
大灣區及灣區輻射區域	158	2
合計	<u>4,209</u>	<u>68</u>

上述合約銷售金額中，住宅物業銷售佔比約66%，商業及其他物業銷售佔比約34%。另外，本集團於2020財政年度戰略聚焦大灣區，於大灣區及大灣區輻射區域獲取的新項目預計將於2021年產生合約銷售收入，且住宅物業銷售佔比預計將有大幅提升。

項目及土地儲備

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。本年內及至本業績公告之日，本集團秉承聚焦粵港澳大灣區的戰略，於深圳、東莞及惠州獲得並跟進七個城市更新項目及精品住宅項目，分別是深圳坪山項目、深圳鹽田項目、東莞塘廈大江項目、東莞塘廈大湖項目、東莞塘廈華海項目、東莞虎門項目及惠州大亞灣項目，預計將為本集團貢獻建築面積約168萬平方米。

此外，本集團也關注中國大陸其他區域、尤其是省會城市的高周轉項目。本年內及至本業績公告之日，本集團獲得建築面積約153萬平方米的商住項目，主要包括兩個省會城市(杭州及南寧)項目、一個位於「深河合作區」的項目及一個位於「深汕合作區」的項目等。

本年內及至本業績公告之日，本集團新獲取土地儲備約189萬平方米，其中約66%位於大灣區及大灣區輻射區域。於2020年12月31日及本業績公告之日，本集團的土地儲備分別約為892萬平方米及1,140萬平方米(包含已鎖定待確權的項目)。充裕優質的土地儲備，為本集團業績的持續增長提供了強而有力的保障。

下表載列截止2020年12月31日的土地儲備按區域和按發展階段的分佈情況：

區域	截止2020年12月31日			土地儲備 (萬平方米)
	未交付 已完工物業 可銷售 總建築面積 (萬平方米)	在建物業 估計總建築 面積 (萬平方米)	規劃作未來 發展物業 估計總建築 面積 (萬平方米)	
中部區域	43	18	187	248
西部區域	46	117	250	413
華北區域	27	59	99	185
大灣區及灣區 輻射區域	3	26	17	46
合計	<u>119</u>	<u>220</u>	<u>553</u>	<u>892</u>

上述本集團截止2020年12月31日約892萬平方米的土地儲備中，住宅物業佔比約42.3%，商業及其他物業佔比約57.7%。秉承聚焦灣區的策略，本集團期後於大灣區及大灣區輻射區域獲取了用地性質主要是住宅用地的項目。截止本業績公告之日，本集團的土地儲備預計將為1,140萬平方米(包含已鎖定待確權的項目)。

未來展望

2020年以來，新冠疫情爆發並在全球蔓延，經濟活動和日常生活均受到不同程度的影響，也給中國房地產市場及房企的經營造成衝擊。隨著疫情於2020年下半年得到控制，中國房地產企業的整體經營逐步恢復。在行業增速放緩、新冠疫情的迭加因素影響下，中國房地產市場的競爭進一步加劇。

同時，中央政治局會議進一步強化「房住不炒、因城施策」的政策定位，更好地落實穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。我們相信，目前的調控政策不會出現大範圍調整，但地方政府將因應疫情影響，根據實際情況針對性地調整政策，更好地落實房地產市場平穩健康發展的目標。

本集團將積極根據市場變化調整策略，聚焦大灣區及其輻射的區域，加速推動城市更新項目的轉化，持續提高產品設計、運營及安全管理等全方位的標準化體系要求，向精細化企業管理邁進，增強品牌競爭力，提升運營效率，提高客戶滿意度，推動可持續、高質量發展，為股東及投資者帶來穩定長期的回報。

財務概覽

收入

本集團的收入主要來源於物業銷售、物業管理、租金收入及其他，其中，2020財政年度的物業銷售收入佔比約96.2%。2020財政年度，本集團的收入約為人民幣3,737.2百萬元，較2019財政年度的收入約人民幣1,583.3百萬元增加了人民幣約2,153.9百萬元，增長136.0%，主要原因是年內交付物業總建築面積增加，令物業銷售確認收入有所上升。

另外，本集團於2020財政年度發展了大宗商品貿易的新業務，產生總交易金額約人民幣575.0百萬元，且該業務的淨利潤計入了本集團的收入。本集團預計將通過該平台為本集團的物業開發實施集中採購業務及供應鏈業務。

物業銷售

雖然2020年新冠疫情帶來了負面影響，得益於持續穩定的合約銷售、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團2020財政年度的物業銷售收入獲得了大幅增長。2020財政年度，本集團的物業銷售收入約為人民幣3,595.0百萬元，較2019財政年度的約人民幣1,422.9百萬元增加了約人民幣2,172.0百萬元，增長152.7%。平均銷售單價從2019財政年度的人民幣5,115元每平方米增加了人民幣667元每平方米，增長13.0%，至人民幣5,782元每平方米；物業交付面積約62.2萬平方米，較2019財政年度的約27.8萬平方米增加了約34.4萬平方米，增長123.7%。

物業管理服務

2020財政年度，本集團的物業管理服務收入約為人民幣70.6百萬元，較2019財政年度的約人民幣63.6百萬元增加了人民幣約7.0百萬元，或11.0%。該增長主要是由於物業管理面積增加所致。

其他來源收入

其他來源收入指租賃投資物業及其他物業產生的租金收入。2020財政年度，本集團的其他來源收入約為人民幣41.0百萬元，較2019財政年度的約人民幣56.2百萬元減少約人民幣15.2百萬元，或27.0%，該減少主要是由於租賃面積減少所致。

銷售成本

銷售成本主要包括本集團的土地成本、建築成本、資本化利息及沖抵銷售成本的政府補助。2020財政年度，本集團的銷售成本為人民幣2,450.4百萬元，較2019財政年度的人民幣約1,010.4百萬元增加約1,440.0百萬元，或142.5%。銷售成本上升主要是年內本集團交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

2020財政年度，本集團毛利潤約人民幣1,286.7百萬元，較2019財政年度的約人民幣572.9百萬元上升124.6%。毛利潤的增加主要是因為2020財政年度物業銷售增加所致。本集團2020財政年度的毛利潤率約為34.4%，與去年基本持平。

其他收入

其他收入由2019財政年度的人民幣203.7百萬元減少人民幣156.5百萬元(即76.8%)至2020財政年度的人民幣47.2百萬元。該減少主要是因為2019財政年度有處置附屬公司淨收益約人民幣187.1百萬元，而2020財政年度沒有這項收入。

費用控制

2020財政年度，本集團更加注重精細化管理，實施了一系列降費提效的措施。因此，本集團的行政開支由2019財政年度的人民幣520.5百萬元下降約人民幣121.9百萬元(即23.4%)至2020財政年度的人民幣398.6百萬元，本集團的銷售及分銷開支由2019財政年度的人民幣116.4百萬元下降約人民幣1.0百萬元(即0.8%)至2020財政年度的人民幣115.4百萬元。

按攤銷成本計量的金融資產減值虧損

於2020財政年度，本集團確認按攤銷成本計量的金融資產減值虧損約人民幣28.1百萬元(2019財政年度：人民幣21.3百萬元)，包括(a)貿易及其他應收款項減值虧損人民幣28.7百萬元(2019財政年度：人民幣17.7百萬元)；(b)融資租賃應收款項減值虧損轉回人民幣0.6百萬元(2019財政年度：轉回人民幣0.2百萬元)；及(c)其他非流動資產減值虧損人民幣零元(2019財政年度：人民幣3.8百萬元)。該金額反映了2020財政年度按攤銷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2020年12月31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。於2020財政年度，合併損益表就存貨轉撥至投資物業確認了人民幣209.4百萬元的公允值收益(2019財政年度：人民幣零元)。另一方面，本期間受新冠疫情的影響，現有投資物業的公允值發生虧損人民幣37.1百萬元(2019財政年度：虧損人民幣77.5百萬元)。

融資成本

2020財政年度，本集團的融資成本約為人民幣276.8百萬元，較2019財政年度的約人民幣228.3百萬元增加約21.2%。融資成本的增加主要是由於本年內優先票據增加所致。

所得稅支出

所得稅支出主要包括中國企業所得稅和中國土地增值稅。2020財政年度，本集團中國企業所得稅為人民幣133.6百萬元，中國土地增值稅為人民幣198.8百萬元。年內所得稅總計為人民幣369.6百萬元。

所得稅開支由2019財政年度的人民幣132.9百萬元增加人民幣236.7百萬元(即178.1%)至2020財政年度的人民幣369.6百萬元。所得稅的增加主要由於較2019財政年度增加的物業銷售收入確認帶來的中國企業所得稅和中國土地增值稅撥備增加所致。

盈利能力

2020財政年度，本集團實現稅後淨利潤約人民幣356.3百萬元，而2019財政年度，本集團產生淨虧損人民幣277.3百萬元。稅後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。

於合營企業的權益

於2020年12月31日，本集團於合營企業權益的餘額為人民幣131.6百萬元(2019年12月31日：人民幣134.8百萬元)，主要包括本集團於Hydoo Best Group Co. Ltd (「Hydoo Best」)的權益餘額人民幣125.4百萬元(2019年12月31日：人民幣125.8百萬元)。根據2018財政年度報告和2019年財政年度報告「管理層討論及分析」一節所披露，本集團對Hydoo Best的投資有投資損失。

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Hydoo Best仍持有的土地以收回其在Hydoo Best的部分投資。經參考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19.8百萬元及就應收該合營企業的款項作出特定虧損撥備人民幣19.6百萬元。基於該等土地於2020年12月31日的公允價值，董事認為本年無需進一步的減值虧損撥備。

其他非流動資產

於2020年12月31日，本集團其他非流動資產的餘額為人民幣337.9百萬元(2019年12月31日：人民幣404.8百萬元)，包括(a)按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產約人民幣337.9百萬元(2019年12月31日：人民幣269.3百萬元)，餘額的增加代表2020財政年度確認了未實現公允價值收益；(b)按攤餘成本計量的金融資產約人民幣零元(2019年12月31日人民幣61.6百萬元)；及(c)押金及預付款項約人民幣零元(2019年12月31日：人民幣73.9百萬元)。(b)及(c)項餘額的減少主要是因為這兩項於2020年12月31日被分類為流動資產。

流動性及財務資源

2020年，本集團的資金來源主要為物業預售及銷售產生的收入、銀行及其他借款、發行股票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。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金餘額(包括已抵押及受限資金)約為人民幣2,351.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣2,177.2百萬元)。已抵押及受限資金主要就授予本集團物業買房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。

借款、優先票據及公司債券

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2020年12月31日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣1,310.3百萬元(2019年12月31日：約人民幣1,233.7百萬元)，優先票據及公司債券約為人民幣1,820.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣1,912.7百萬元)。其中：

	截至12月31日	
	2020	2019
	人民幣千元	人民幣千元
還款年期		
按需要時償還及1年以內	2,301,553	1,079,382
一年後但兩年內償還	327,002	1,705,311
兩年後但五年內償還	331,178	263,398
五年後償還	171,050	98,311
	<u>3,130,783</u>	<u>3,146,402</u>
合計	<u>3,130,783</u>	<u>3,146,402</u>

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、持作出售竣工物業及銀行現金作出抵押。

或有負債

我們向中國商業銀行作出安排，以便該等銀行可向購買我們物業的客戶提供按揭融資。按照市場慣例，我們需向為有關客戶提供按揭的銀行提供擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)商業銀行正式登記所持有關物業的按揭權益，或(ii)按揭銀行與買家之間結清按揭貸款。此外，銀行要求我們存放一筆保證金，以就我們的擔保債務作抵押。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般需按照貸款協議付清相關物業的按揭貸款連同任何應計及未付

利息及罰款以購買相關物業。倘我們未能付清有關款項，按揭銀行將拍賣有關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。有關款項亦可能通過預扣我們存放於銀行的保證金支付。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。截至2020年12月31日，我們向授予客戶按揭融資的銀行所作出的最高擔保額為人民幣2,648.3百萬元(2019年12月31日：人民幣2,757.9百萬元)。

承擔

於2020年12月31日已訂約但於財務報表內無撥備的資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
建設及發展合約	2,130,295	1,695,686
土地合約	1,578,273	—
總計	3,708,568	1,695,686

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期的流動比率、資產負債率及淨負債率：

	截至12月31日	
	2020	2019
流動比率 ⁽¹⁾	1.23	1.46
資產負債率 ⁽²⁾	16.5%	21.2%
淨負債率 ⁽³⁾	13.3%	19.6%

附註：

- (1) 流動比率是按流動資產除以流動負債計算。
- (2) 資產負債率是按計息借款(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據及公司債券)的總額除以總資產計算。
- (3) 淨負債率是按借貸總額(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據及公司債券)減現金餘額(包括受限制現金)再除以權益總額計算。

外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行。除以外幣計值的銀行存款、銀行借貸及優先票據外，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、聯營公司及合營公司

年內，本集團收購了幾家附屬公司，包括收購東莞市華海實業投資有限公司51%股權，收購東莞市大湖房地產開發有限公司51%股權，收購東莞市盈惠眾投資有限公司100%股權，以及收購Best Ease Global Limited 85%股權。詳情請參閱本公司日期分別為2020年10月23日、2020年11月11日及2020年11月30日的公告。

僱員及薪酬政策

2020年，本集團對標準崗位體系及職位職級體系做了重新梳理，通過北森系統，將標準崗位體系落位、績效模板上線，通過信息化的管理方式，最終實現制度流程化、流程標準化、標準信息化、信息自動化。

激勵機制方面，本集團進一步完善了全面薪酬體系，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。

以集團的戰略升級為契機，本集團通過系統的開展活動，加強了集團企業文化的滲透，從不同的層面給團隊注入了活力，激發了員工工作熱情，落實企業的願景，進一步推動集團的持續快速發展，以實現2021年新跨越。

集團積極也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2020年12月31日，本集團僱員有961人(2019年12月31日：805人)。2020財政年度，集團總員工成本約人民幣256.1百萬元(2019財政年度：約人民幣261.0百萬元)。

末期股息

董事會不建議於2020財政年度派付末期股息。

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於本公告刊發前的最後實際可行日期所知，本公司已維持上市規則所規定其已發行股份之公眾持股量。

贖買、出售或贖回上市證券

與本年度內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何在聯交所上市的股份。

報告期後事件

除發行本金總額為13,500,000美元的額外2021年優先票據外，本集團於報告期後並無重大事件。有關額外2021年優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2021年2月2日的公告。

企業管治

除下文披露外，董事會認為本公司於本年度內符合上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文。

上市規則附錄十四所載企業管治守則第L段(d)(iv)載述，發行人應提供未有遵守上市規則第3.21條的詳情，並闡釋因未符合設立審核委員會的規定而採取的補救步驟。在2019年10月12日至2020年3月期間，王德文先生為審核委員會成員。本公司一經獲悉審核委員會應由公司的非執行董事組成，本公司已立即於2020年3月20日委任岳崢先生(獨立非執行董事)以代替王德文先生並於同日生效。

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。請參閱下文「遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條規則」一段，以獲得有關不遵守有關上市規則的進一步資料。

本公司遵照上市規則第3.10(1)條、第3.10A條及第3.21條的規定

根據上市規則第3.10(1)條及第3.10A條，董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，且公司委任的獨立非執行董事必須代表董事會的三分之一。此外，上市規則第3.21條要求審核委員會至少應由三名成員組成。

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。

遵守證券交易標準準則

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。

審核委員會

本公司遵照上市規則第3.21條及3.22條於2013年9月27日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予審核委員會的職責與職務。董事會於2018年12月27日採納經修訂職權範圍，以符合於2019年1月1日生效的新企業管治守則。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。三名成員為：林智遠先生(審核委員會主席兼獨立非執行董事)、趙立華先生(獨立非執行董事，於2020年12月23日辭世，戴亦一先生於2021年3月19日填補空缺)及岳崢先生(獨立非執行董事)。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過程、風險管理及內部監控體系、監督審核過程、就委任、重新委任及罷免外部核數師作出建議及履行董事會指派的其他工作及職責。

薪酬委員會

本公司遵照上市規則第3.25條及3.26條於2013年9月27日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予薪酬委員會的職責與職務。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名成員為：岳崢先生(薪酬委員會主席兼獨立非執行董事)、林智遠先生(獨立非執行董事)及王德文先生(執行董事)。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議，及就個別董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。本集團對執行董事薪酬政策的主要目標是將執行董事的報酬與其個人表現掛鉤，以留任及激勵執行董事。薪酬組合包括基本薪金、績效及／或酌情花紅、參與本公司於2019年5月30日批准的購股權計劃(「購股權計劃」)、其他購股權計劃(如有)及其他福利。非執行董事的薪酬主要包括董事袍金，由董事會參考非執行董事的職務及職責而釐定。獨立非執行董事的薪酬包括董事袍金，由董事會參考獨立非執行董事的職務及職責以及彼等參與購股權計劃或其他購股權計劃(如有)的情況而釐定。

提名委員會

本公司於2013年9月27日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予提名委員會的職責與職務。

提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名成員為：趙立華先生(前提名委員會主席兼獨立非執行董事，於2020年12月23日辭世，戴亦一先生於2021年3月19日填補空缺)、岳崢先生(獨立非執行董事)及曾雲樞先生(執行董事)。提名委員會的主要職責為審核董事會的架構、規模及組成，並就委任及罷免董事向董事會作出建議。於提名過程中，提名委員會參考的標準包括候選人的聲譽、誠信度、成就、經驗及專業與教育背景。

關聯交易

董事會確認，於2020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。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績，並認為本公司已遵守適用的會計準則及規定並作出充分的披露。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司的審計師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本公告內的財務數據與本集團本年度的合併財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所及本公司網站刊登全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.hydo.com.cn。本公司2020財政年度的年度報告會派發予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，2021年3月29日

截至本公告之日，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。