

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)

**截至 2021 年 12 月 31 日止年度  
未經審核全年業績公告**

#### **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 2021 年 12 月 31 日止財政年度（「**2021 財政年度**」或「**本年度**」）未經審核之全年業績，連同截至 2020 年 12 月 31 日止上一財政年度（「**2020 財政年度**」）的經審核比較數字。

如本公告「審閱未經審核全年業績」段所解釋的原因，本集團 2021 財政年度的財務報表審核程序尚未完成，本公司無法按上市規則第 13.49(2)條項下的規定於 2022 年 3 月 31 日刊發獲本公司核數師同意的全年業績公告。

未經審核合併損益表  
截至2021年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附注	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
收入	2	5,570,884	3,737,158
銷售成本		<u>(4,835,630)</u>	<u>(2,450,425)</u>
毛利		735,254	1,286,733
其他(淨支出)/收入		(112,395)	47,187
銷售和分銷成本		(167,845)	(115,423)
行政及其他經營開支		(501,657)	(398,640)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損		<u>(12,073)</u>	<u>(28,109)</u>
投資物業公允值(虧損)/收益前經營利潤		(58,716)	791,748
投資物業公允值(虧損)/收益		<u>(80,847)</u>	<u>172,315</u>
投資物業公允值(虧損)/收益後經營利潤		(139,563)	964,063
分占合營公司虧損		(152)	(241)
財務收入	3	63,233	38,849
融資成本	3	<u>(296,974)</u>	<u>(276,788)</u>
除稅前(虧損)/利潤	3	(373,456)	725,883
所得稅	4	<u>(71,654)</u>	<u>(369,610)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(445,110)</u>	<u>356,273</u>
以下各方應占			
本公司權益股東		(498,484)	360,696
非控股權益		<u>53,374</u>	<u>(4,423)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(445,110)</u>	<u>356,273</u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(人民幣分)		<u>(11)</u>	<u>8.4</u>

未經審核合併損益及其他全面收益表  
 截止 2021 年 12 月 31 日止年度  
 (以人民幣列示)

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
年內(虧損) / 利潤	(445,110)	356,273
年內其他全面收入 (經稅項及重新分類調整後)		
期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	31,678	82,021
年內其他全面收入	31,678	82,021
年內全面收入總額	(413,432)	438,294
以下各方應占：		
本公司權益股東	(474,503)	442,717
非控股權益	61,071	(4,423)
年內全面收入總額	(413,432)	438,294

未經審核合併財務狀況表  
於 2021 年 12 月 31 日  
(以人民幣列示)

	附注	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		402,734	397,280
投資物業	6	2,750,900	3,144,270
無形資產		15,882	16,098
商譽		2,252	2,252
於合營企業權益		213,213	131,583
遞延稅項資產		193,616	215,325
融租租賃應收款項		6,410	8,210
其他非流動資產		65,376	337,888
		<u>3,650,383</u>	<u>4,252,906</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本		13,979,007	9,369,347
其他金融資產		10	9,000
貿易及其他應收款項	7	3,898,719	2,849,403
預付稅項		294,074	144,949
已抵押及受限制現金		763,517	568,161
現金及現金等價物		1,373,314	1,783,235
		<u>20,308,641</u>	<u>14,724,095</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	5,006,474	5,450,950
合約負債		3,902,358	1,971,295
銀行貸款及其他借貸		531,631	481,029
優先票據	9	468,614	1,820,524
應付控股股東款項		1,027,468	867,000
租賃負債		8,473	10,562
即期稅項負債		795,484	736,413
遞延收入		259,268	349,119
其他流動負債		576,558	300,000
		<u>12,576,328</u>	<u>11,986,892</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,732,313</u>	<u>2,737,203</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,382,696</u>	<u>6,990,109</u>

未經審核合併財務狀況表  
於 2021 年 12 月 31 日  
(以人民幣列示)

	附注	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		2,739,692	829,230
優先票據	9	1,877,848	-
租賃負債		27,322	29,546
遞延稅項負債		132,988	194,636
其他金融負債		947,719	78,333
		<u>5,725,569</u>	<u>1,131,745</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>5,657,127</u></b>	<b><u>5,858,364</u></b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		36,598	36,598
儲備		5,051,474	5,555,799
<b>本公司權益股東應占權益總額</b>		<b>5,088,072</b>	<b>5,592,397</b>
非控股權益		569,055	265,967
<b>權益總額</b>		<b><u>5,657,127</u></b>	<b><u>5,858,364</u></b>

## 未經審核財務報表附注

(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

2021 年度未經審核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制。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。

#### (b) 財務報表的編制準則

本集團 2021 財政年度的未經審核年度財務報表涵蓋本公司及其各附屬公司及本集團於合營公司之權益。

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。

#### (c) 會計政策的變動

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。

## 2 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。客戶合約收入按主要產品或服務類型分解如下：

	<b>2021</b>	2020
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
	<b>(未經審核)</b>	(經審核)
<b>國際財務報告準則第 15 號範圍內的客戶合約收入</b>		
- 物業銷售	3,898,446	3,594,985
- 物業管理服務	90,327	70,595
- 貿易業務	1,482,678	-
- 其他	49,219	30,569
	<u>5,520,670</u>	<u>3,696,149</u>
<b>其他來源的收入</b>		
- 來自投資物業的租金收入	15,387	16,477
- 其他租金收入	34,827	24,532
	<u>50,214</u>	<u>41,009</u>
	<b><u>5,570,884</u></b>	<b><u>3,737,158</u></b>

### 3 除稅前(虧損) / 利潤

除稅前(虧損) / 利潤經(計入) / 扣除下列各項後得出：

#### (a) 財務收入及融資成本

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
<b>財務收入</b>		
銀行利息收入	(37,880)	(8,495)
其他利息收入	(25,161)	(30,354)
	<u>(63,041)</u>	<u>(38,849)</u>
匯兌收益淨額	(192)	-
	<u>(63,233)</u>	<u>(38,849)</u>
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他借貸的利息	163,438	108,181
以攤餘成本計量的金融負債產生的利息	73,523	-
優先票據利息	295,307	260,640
租賃負債利息	4,316	4,158
公司債券利息	-	5,717
合約負債的重大融資部分應計利息	69,650	98,442
其他融資成本	29,411	18,240
	<u>635,645</u>	<u>495,378</u>
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(338,671)</u>	<u>(218,859)</u>
	<u>296,974</u>	<u>276,519</u>
匯兌虧損淨額	-	269
	<u>296,974</u>	<u>276,788</u>

\* 借貸成本已按年利率 4.45%至 14.00%（2020 年：7.35%至 9.60%）資本化。



(b) 員工成本

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
薪金、工資及其他福利	224,715	244,352
以股權結算以股份為基礎的付款開支	11,619	8,666
定額供款退休計畫	12,163	3,062
	<u>248,497</u>	<u>256,080</u>

(c) 其他項目

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
折舊及攤銷		
- 廠房及設備	18,475	18,620
- 使用權資產	15,337	14,725
- 無形資產	2,056	2,376
	<u>35,868</u>	<u>35,721</u>
減值虧損確認/(轉回)		
- 貿易及其他應收款項	12,266	28,657
- 融資租賃應收款項	(193)	(548)
	<u>12,073</u>	<u>28,109</u>
存貨減值虧損撥備(轉回)	129,283	(5,005)
核數師酬金		
- 審計服務	3,600	3,150
- 其他服務	1,500	1,100
	<u>5,100</u>	<u>4,250</u>
投資物業租金收入減直接開支	15,387	16,188
已售物業成本		
- 物業	3,307,866	2,370,569
- 貿易	1,477,351	-
	<u>4,785,217</u>	<u>2,370,569</u>

#### 4 合併損益表內的所得稅

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅 (iii)	97,761	133,610
中國土地增值稅 (iv)	<u>67,556</u>	<u>198,823</u>
	<b>165,317</b>	332,433
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(93,663)</u>	<u>37,177</u>
	<b><u>71,654</u></b>	<b><u>369,610</u></b>

- (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（2020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。

- (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。

## 5 每股(虧損)/ 盈利

### 每股基本和每股攤薄(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益股東應占虧損人民幣 498,484,000 元(2020 年: 利潤 360,696,000 元)及普通股加權平均數 4,537,354,000 股(2020 年: 4,293,230,000 股)計算。計算如下:

### 普通股加權平均數

	2021 千股	2020 千股
1 月 1 日發行的普通股	4,537,354	4,014,844
股份發行的影響	-	278,386
	<hr/>	<hr/>
加權平均股數	<b>4,537,354</b>	<b>4,293,230</b>

截至 2021 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日年度, 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。

## 6 投資物業及分類為持有出售的投資物業

### 投資物業賬面值對賬

	已完工物業 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 2020 年 1 月 1 日 (經審核)	2,554,400	29,700	2,584,100
轉自存貨 (經審核)	296,207	-	296,207
收購子公司 (經審核)	141,000	-	141,000
公允價值調整 (經審核)	179,515	(7,200)	172,315
出售 (經審核)	(49,352)	-	(49,352)
	<u>3,121,770</u>	<u>22,500</u>	<u>3,144,270</u>
於 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日 (經審核)	<b>3,121,770</b>	<b>22,500</b>	<b>3,144,270</b>
出售子公司 (未經審核)	(295,153)	-	(295,153)
公允價值調整 (未經審核)	(76,247)	(4,600)	(80,847)
出售 (未經審核)	(17,370)	-	(17,370)
	<u>2,733,000</u>	<u>17,900</u>	<u>2,750,900</u>
於 2021 年 12 月 31 日 (未經審核)	<b>2,733,000</b>	<b>17,900</b>	<b>2,750,900</b>
指			
估值-2021 年 (未經審核)	<u>2,733,000</u>	<u>17,900</u>	<u>2,750,900</u>
估值-2020 年 (經審核)	<u>3,121,770</u>	<u>22,500</u>	<u>3,144,270</u>
賬面值			
於 2021 年 12 月 31 日 (未經審核)	<u>2,733,000</u>	<u>17,900</u>	<u>2,750,900</u>
於 2020 年 12 月 31 日 (經審核)	<u>3,121,770</u>	<u>22,500</u>	<u>3,144,270</u>

## 7 貿易及其他應收款項

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
1 個月內	7,254	19,236
1 至 3 個月內	7,554	12,749
3 至 6 個月內	15,164	4,095
6 個月以上	<u>251,777</u>	<u>199,837</u>
貿易應收款項及應收票據（扣除虧損撥備）	<u>281,749</u>	<u>235,917</u>
融資租賃應收款項	21,195	34,144
減：虧損撥備	<u>(11,858)</u>	<u>(11,989)</u>
	<u>9,337</u>	<u>22,155</u>
應收合營公司款項	78,595	62,837
減：虧損撥備	<u>(19,613)</u>	<u>(19,613)</u>
	<u>58,982</u>	<u>43,224</u>
其他應收款項（扣除虧損撥備）	<u>1,607,072</u>	<u>574,605</u>
以攤銷成本計量的金融資產	1,957,140	875,901
預付銷售相關稅金及其他稅金	319,206	295,603
定金及預付款項	<u>1,622,373</u>	<u>1,677,899</u>
	<u><b>3,898,719</b></u>	<u><b>2,849,403</b></u>

## 8 貿易及其他應付款項

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
於 1 個月內或按要求	254,197	251,012
1 至 3 個月	393,694	347,108
於 3 個月後但於 6 個月內	472,663	537,094
於 6 個月後到期	<u>1,490,522</u>	<u>1,273,995</u>
貿易應付款項及應付票據	2,611,076	2,409,209
其他應付款項及應計費用	<u>2,029,260</u>	<u>1,505,525</u>
以攤餘成本計量的金融負債	4,640,336	3,914,734
定金	340,518	1,520,261
預收款項	<u>25,620</u>	<u>15,955</u>
	<b><u>5,006,474</u></b>	<b><u>5,450,950</u></b>

## 9 優先票據

	2021 人民幣千元 (未經審核)	2020 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
2022 年到期的 75 百萬美元優先票據 (i)	468,614	-
2021 年到期的 293.5 百萬美元優先票據 (ii)		
- 第一期	-	1,257,105
- 第二期	-	325,693
- 第三期	-	84,555
- 第四期	-	153,171
	<u>468,614</u>	<u>1,820,524</u>
<b>非流動</b>		
2023 年到期的 303.62 百萬美元優先票據		-
- 第一期 (ii)	1,705,210	-
- 第二期 (iii)	<u>172,638</u>	-
	<u>1,877,848</u>	-
	<b><u>2,346,462</u></b>	<b><u>1,820,524</u></b>

- (i) 於 2021 年 5 月 20 日，本公司訂立購買協議發行本金總額 75,000,000 美元（相等於人民幣 483,480,000 元）的票面利率為 12% 的優先票據。該優先票據於 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）。該優先票據的利息費用採用 13.2% 的實際年利率計算。
- (ii) 於 2021 年 9 月 23 日，本公司向時任於 2021 年 12 月到期、14% 的優先票據（「**2021 年優先票據**」）持有者發起於 2023 年 10 月到期，13.85% 優先票據之交換要約。2021 年優先票據中的 235,720,000 美元（約 80.3%）已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行 41,500,000 美元額外 2023 年優先票據（定義見下文），並與根據交換要約發行的 235,720,000 美元 2023 年優先票據構成總本金額 277,220,000 美元的於 2023 年到期的 13.85% 優先票據（「**2023 年優先票據**」）。交換要約及同時進行的新發行已於 2021 年 10 月 12 日完成，而於扣除交易成本後的新發行所得款項 41,384,000 美元（相等於人民幣 261,786,000 元）由本公司於 2021 年 10 月 12 日收取。2023 年優先票據的利息費用乃使用實際年利率 15.15% 計算。

本公司已於 2021 年 12 月 16 日悉數贖回到期未交換的 2021 年優先票據。

- (iii) 於 2021 年 12 月 15 日，本公司發行本金總額為 26,400,000 美元（相當於人民幣 168,210,000 元）的額外 2023 年優先票據，該等票據與本公司於 2021 年 10 月 12 日發行的 2023 年到期 13.85% 的 2023 年優先票據合併形成單一類別。本公司於 2021 年 12 月 15 日收到額外 2023 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）27,078,000 美元（相當於人民幣 171,943,000 元）。額外 2023 年優先票據的利息費用採用 15.0% 的實際年利率計算。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

2021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，但總體調控政策趨緊，隨著資金端和價格端調控趨嚴，「三道紅線」和金融機構貸款「集中度」管理繼續加強。行業全面轉向去杠杆，部分房地產企業出現了境內外債務償付危機，資金鏈出現斷裂。

2021年，本集團根據市場變化積極調整策略，專注銷售去化、現金回款及成本控制，堅持經營和疫情防控兩手抓的策略，努力克服下半年市場出現較大調整帶來的挑戰，積極有為，砥礪前行。基於此，本集團於2021年度實現合約銷售約人民幣4,582.5百萬元（2020財政年度：人民幣4,209.7百萬元）。

2021財政年度的合約銷售金額中，住宅物業銷售占比約78.7%（2020財政年度：66.2%），商業及其他物業銷售占比約21.3%（2020財政年度：33.8%）。

於2021年12月31日本集團的土地儲備約為12.8百萬平方米（2020財政年度：8.9百萬平方米）。

### 2022年展望

展望2022年，在經濟增速回落，房地產銷售與投資活動下滑，消費增長乏力和2019新型冠狀病毒疫情多點局部頻發等嚴峻形勢下，積極的貨幣政策和財政政策，以及諸多穩增長政策將會陸續出台。「房住不炒」總基調長期不變，房地產市場「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）目標進一步通過長效機制進行夯實。在房地產市場調整態勢繼續深化的過程中，信貸環境改善預期較為明顯。

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。

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。



## 財務回顧

### 收入

2021 財政年度，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 73.4% 及 26.6%。本集團 2021 財政年度的總收入約為人民幣 5,570.9 百萬元，較 2020 財政年度的約人民幣 3,737.2 百萬元的收入增長了 49.1%，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) 物業開發及相關業務

2021 財政年度，本集團來自於物業開發及相關服務的收入約為人民幣 4,088.2 百萬元（2020 財政年度：約人民幣 3,737.2 百萬元），同比增長約 9.4%。收入上漲的原因主要是本年內交付物業面積增加所致。

#### (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 財政年度開展了貿易業務。本集團於 2021 財政年度內產生貿易總交易金額約人民幣 1,482.7 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。本集團 2021 財政年度的銷售成本約為人民幣 4,835.6 百萬元（2020 財政年度：2,450.4 百萬元），其中，物業開發及相關服務的銷售成本占比約 69.5%（2020 財政年度：100%），貿易業務相關的銷售成本占比約 30.5%（2020 財政年度：零）。物業開發及相關服務的銷售成本從 2020 財政年度的約人民幣 2,450.4 百萬元上升約 37.1% 至本年度的約人民幣 3,358.8 百萬元，結轉成本的增加主要是由於本年內物業交付的增加所致。

### 毛利及淨(虧損) / 利潤

2021 財政年度，本集團的毛利約為人民幣 735.3 百萬元，較 2020 財政年度的人民幣約 1,286.7 百萬元下降 42.9%。毛利的下降主要是由於本集團 2021 年度通過降價銷售來加速去化及回籠現金，以應對嚴峻的調控政策帶來的挑戰。基於前述原因，2021 財政年度本集團產生淨虧損約人民幣 445.1 百萬元（2020 財政年度：淨利潤約為人民幣 356.3 百萬元）。

## 其他(淨支出) / 收入

2021 財政年度，本集團進一步踐行在大灣區發展住宅項目的策略，並專注回籠資金，因此本集團處置了一系列非主業金融資產及其他非灣區項目，產生了約人民幣 112.4 百萬元的虧損（2020 財政年度：約收入 47.2 百萬元，主要是金融資產的公允值變動收益）。

## 銷售及行政費用

2021 財政年度的銷售及行政費用總額約為人民幣 669.5 百萬元，占收入的比率約為 12.0%（2020 財政年度：13.8%）。

2021 財政年度的銷售費用約人民幣 167.8 百萬元，較 2020 財政年度的約人民幣 115.4 百萬元增加約人民幣 52.4 百萬元，主要是因為 2021 財政年度預售項目增多所致；2021 財政年度的行政費用約人民幣 501.7 百萬元，較 2020 財政年度的約人民幣 398.6 百萬元增加約 25.8%，主要是因為 2021 財政年度的融資及項目合作相關的諮詢費增加所致。

## 按攤銷成本計量的金融資產減值虧損

於 2021 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 12.1 百萬元（2020 財政年度：人民幣 28.1 百萬元），包括(a)貿易及其他應收款項減值虧損人民幣 12.3 百萬元（2020 財政年度：人民幣 28.7 百萬元）；及(b)轉回融資租賃應收款項減值虧損人民幣 0.2 百萬元（2020 財政年度：轉回人民幣 0.6 百萬元）。該金額反映了 2021 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(虧損) / 收益

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於 2021 年 12 月 31 日的公允價值進行評估。

於 2021 財政年度，本集團沒有存貨轉撥至投資物業，而 2020 財政年度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。另一方面，受新冠疫情導致的經濟下行及其他市場因素的影響，2021 財政年度現有投資物業的公允值發生虧損人民幣 80.8 百萬元（2020 財政年度：虧損人民幣 37.1 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 財政年度，本集團的融資成本約為人民幣 297.0 百萬元，較去年的約人民幣 276.8 百萬元略微增加。

## 稅項

所得稅支出主要包括中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅項。2021 財政年度，本集團中國企業所得稅為人民幣 4.1 百萬元，中國土地增值稅為人民幣 67.6 百萬元。

所得稅開支由 2020 財政年度的人民幣 369.6 百萬元減少人民幣 297.9 百萬元至 2021 財政年度的人民幣 71.7 百萬元。所得稅的減少主要是由於出售資產導致的暫時性差異轉回所致。

## 流動性及財務資源

2021 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貸，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 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 2,136.8 百萬元（2020 年 12 月 31 日：約人民幣 2,351.4 百萬元）。已抵押及受限資金已主要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資金成本。於 2021 年 12 月 31 日，本集團銀行貸款及其他借貸約為人民幣 3,271.3 百萬元（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 2,346.5 百萬元（2020 年 12 月 31 日：約人民幣 1,820.5 百萬元），及以攤余成本計量的金融負債約為人民幣 863.5 百萬元（2020 年 12 月 31 日：人民幣零元）。其中：

	於 12 月 31 日	
	2021	2020
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>還款年期</b>		
按需要時償還及 1 年以內	1,000,245	2,301,553
一年後但兩年內償還	3,534,735	327,002
兩年後但五年內償還	1,555,297	331,178
五年後償還	391,043	171,050
<b>合計</b>	<b>6,481,320</b>	<b>3,130,783</b>

部分銀行借貸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。

## 或然負債

於 2021 年 12 月 31 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 2,704.5 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 2021 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：

	於 12 月 31 日	
	2021	2020
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
建設及發展合約	4,913,995	2,130,295
土地合約	251,550	1,578,273
<b>總計</b>	<b>5,165,545</b>	<b>3,708,568</b>

## 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期的主要財務比率：

	於 12 月 31 日	
	2021 (未經審核)	2020 (經審核)
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.61	1.23
資產負債率 <sup>(2)</sup>	27.1%	16.5%

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、優先票據及以攤余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。除以外幣計值的銀行存款、於合營公司的權益及優先票據外，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

本集團於 2021 財政年度並無重大的收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

## 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畫，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。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團僱員有 1,275 人（2020 年 12 月 31 日：961 人）。2021 財政年度，集團總員工成本約人民幣 248.5 百萬元（2020 財政年度：約人民幣 256.1 百萬元）。

## 末期股息

董事會不建議於 2021 財政年度派付末期股息（2020 財政年度：零元）。

## 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于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

於本年度內，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之股份。

## 報告期後事件

自 2021 年 12 月 31 日至本業績公告之日，本集團出售了敬業有限公司 70% 股權及出售了順和企業有限公司的全部股權，代價分別約為港幣 33 百萬元和港幣 151.1 百萬元。詳情請分別參閱本公司日期為 2022 年 2 月 16 日及 2022 年 3 月 3 日的公告。

## 企業管治

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。

## 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。

## 審閱未經審核全年業績

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（「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。董事會已於 2018 年 12 月 27 日採納經修訂職權範圍。

由於中國內地及香港地區近期的新型冠狀病毒（COVID-19）疫情導致的出行、物流限制及檢疫安排，本集團的審核程序無法按期完成，本公告所載的 2021 財政年度未經審核全年業績未按上市規則第 13.49(2) 條項下的規定獲本公司核數師同意。

有關 2021 財政年度經審核全年業績的公告將於審核程序完成後刊發。本公告所載的 2021 財政年度未經審核全年業績已獲審核委員會審閱，該審閱並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第 2410 號的保證業務。

## 於聯交所及本公司網站刊登經審核全年業績公告及年度報告

完成審核程序後，本公司將另行刊發有關以下事項的公告 (i) 經核數師同意的 2021 財政年度經審核全年業績及與未審核全年業績的重大差異（如有），(ii) 舉行應屆股東周年大會的建議日期，及 (iii) 本公司暫停辦理股份過戶登記手續以確定本公司股東參加股東周年大會並於會上投票的資格之期間。此外，倘完成審核程序有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

本業績公告須刊登於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.youngogroup.com](http://www.youngogroup.com)。

本公司 2021 財政年度的年度報告會適時派發予股東並登載於本公司網站和聯交所網站。

**建議本公司股東和潛在投資者在交易本公司證券時謹慎行事。**

承董事會命  
粵港灣控股有限公司  
聯席主席兼執行董事  
陳軍余

香港，2022 年 3 月 31 日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍余先生、楊三明先生、蔡鴻文先生、曾雲樞先生及王德文先生；本公司非執行董事為王再興先生；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。