

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2020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**」)謹此宣佈本集團截至2020年6月30日止六個月(「**本期間**」)，本公司連同其子公司(合稱「**本集團**」)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2020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	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	733,154	633,452
銷售成本		<u>(373,716)</u>	<u>(376,622)</u>
毛利		359,438	256,830
其他收入	5	22,600	241,487
銷售和分銷成本		(24,814)	(53,910)
行政及其他經營開支		(177,670)	(237,675)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損	6(b)	<u>(16,235)</u>	<u>(21,840)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		163,319	184,892
投資物業公允值收益	9	<u>204,014</u>	<u>30,669</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		367,333	215,561
分佔聯營企業虧損		-	(251)
分佔合營企業虧損		(244)	(4,819)
財務收入	6(a)	26,850	20,243
融資成本	6(a)	<u>(182,866)</u>	<u>(127,640)</u>
除稅前利潤	6	211,073	103,094
所得稅	7	<u>(115,282)</u>	<u>(92,906)</u>
期內利潤		<u><u>95,791</u></u>	<u><u>10,188</u></u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		100,675	15,896
非控股權益		<u>(4,884)</u>	<u>(5,708)</u>
期內利潤		<u><u>95,791</u></u>	<u><u>10,188</u></u>
每股盈利	8		
基本和攤薄(人民幣分)		<u><u>2.5</u></u>	<u><u>0.4</u></u>

合併損益及其他全面收益表

截至2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內利潤	95,791	10,188
期內其他全面收入(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	(14,666)	(6,740)
期內其他全面收入	(14,666)	(6,740)
期內全面收入總額	81,125	3,448
以下各方應佔：		
本公司權益股東	86,009	9,156
非控股權益	(4,884)	(5,708)
期內全面收入總額	81,125	3,448

合併財務狀況表

於2020年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		411,208	422,442
投資物業	9	3,072,860	2,584,100
無形資產		15,366	16,497
商譽		2,252	2,252
於合營公司權益	10	134,196	134,783
遞延稅項資產		185,086	169,345
融資租賃應收款項		11,561	15,692
其他非流動資產	11	432,337	404,818
		<u>4,264,866</u>	<u>3,749,929</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	12	7,151,516	7,383,731
預付稅項		208,574	165,086
其他金融資產		4,868	11,140
貿易及其他應收款項	13	2,428,829	1,361,689
已抵押及受限制現金		539,571	606,043
現金及現金等值物		567,633	1,571,204
		<u>10,900,991</u>	<u>11,098,893</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	2,583,651	2,367,860
合約負債		2,834,173	2,989,327
銀行貸款及其他借貸		601,756	505,462
租賃負債		9,068	8,972
優先票據	15	–	314,220
公司債券	16	–	259,700
即期稅項負債		667,476	695,220
遞延收入		436,921	479,160
		<u>7,133,045</u>	<u>7,619,921</u>
流動資產淨值		<u>3,767,946</u>	<u>3,478,972</u>
總資產減流動負債		<u>8,032,812</u>	<u>7,228,901</u>

		2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		811,528	728,221
租賃負債		29,749	33,112
優先票據	15	1,714,267	1,338,799
遞延稅項負債		160,945	108,924
其他金融負債	17	77,292	70,838
		<u>2,793,781</u>	<u>2,279,894</u>
資產淨值		<u>5,239,031</u>	<u>4,949,007</u>
股本及儲備	18		
股本		36,598	31,825
儲備		<u>5,197,746</u>	<u>4,900,927</u>
本公司權益股東應佔權益總額		5,234,344	4,932,752
非控股權益		<u>4,687</u>	<u>16,255</u>
權益總額		<u>5,239,031</u>	<u>4,949,007</u>

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2020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2020年8月28日刊發。

本中期財務資料乃根據與2019年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2020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2019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3號(修訂本)，*業務的定義*
- 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(修訂本)，*利率基準改革*
- 國際會計準則第1號和國際會計準則第8號(修訂本)，*重要性的定義*

以上國際財務報告準則新修訂本均未對中期財務報告編制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，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。

3 分部報告

本集團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，會定期向本集團大多數高級行政管理層提供財務資料及資料。從該等資料及資料中可找出於中期財務資料的經營分部及各分部項目金額。由於本集團於中華人民共和國(「中國」)主要從事一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。期內本集團並未在其他地區或業務分部經營任何重大業務。

4 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。

收入指物業銷售收入、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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019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	659,382	566,436
—物業管理服務	31,455	30,391
—其他	18,515	14,586
	<u>709,352</u>	<u>611,413</u>
其他來源的收入		
—租金收入	23,802	22,039
	<u>23,802</u>	<u>22,039</u>
	<u>733,154</u>	<u>633,452</u>

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助(i)	5,231	1,662
按公允值計量且其變動計入當期損益 (「按公允值計量且其變動計入當期損益」)的 金融資產的已實現與未變現公允值收益	22,023	22,330
出售附屬公司的收益淨值(ii)	—	225,842
出售物業、廠房及設備的收益淨值	37	414
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的淨虧損 (附註9)	(6,355)	(10,247)
其他	1,664	1,486
	<u>22,600</u>	<u>241,487</u>

- (i) 在截至2020年6月30日的六個月內，本集團將某些在建待售房地產轉為投資性房地產(附註9)。先前入帳列為遞延收益的相關政府補助人民幣4,344,000元(截至2019年6月30日的六個月：人民幣零元)在當期損益中確認為其他收入。

- (ii) 在截至2019年6月30日的六個月內，本集團產生了處置子公司收益人民幣225,842,000元。本期內未發生處置子公司。

6 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(26,850)</u>	<u>(20,243)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	63,687	54,259
公司債券利息	5,717	10,587
優先票據利息	137,770	94,371
租賃負債利息	1,976	1,957
合約負債的重大融資部分應計利息	<u>25,486</u>	<u>27,767</u>
	234,636	188,941
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(59,031)</u>	<u>(65,115)</u>
	175,605	123,826
匯兌虧損淨值	<u>7,261</u>	<u>3,814</u>
	<u>182,866</u>	<u>127,640</u>

(b) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷		
— 廠房及設備	9,407	7,100
— 使用權資產	7,049	6,983
— 無形資產	1,130	1,114
	<u>17,586</u>	<u>15,197</u>
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	14,377	21,840
— 融資租賃應收款項	660	—
— 應收第三方貸款	1,198	—
	<u>16,235</u>	<u>21,840</u>
已售物業成本(i)	341,905	345,355

- (i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣155,049,000元後得出(截至2019年6月30日止六個月：人民幣RMB77,387,000元)。

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	44,216	80,521
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	34,786	23,900
	<u>79,002</u>	<u>104,421</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>36,280</u>	<u>(11,515)</u>
	<u>115,282</u>	<u>92,906</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。

(c) 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。

(d) 中國土地增值稅

本集團於中國所開發以供銷售的中國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去可扣稅開支(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支出)計算。累計的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，其獲准採用的核准計稅方法是中國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。

(e) 中國股息預扣稅

香港公司須就因中國子公司於2008年1月1日之後賺取的利潤分派的股息繳納5%的預扣稅。由於本集團能控制本集團中國內地子公司派發利潤的數額及時間，故本集團僅在該等利潤預期將於可預見未來派發的情況下計提遞延稅項負債。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔利潤人民幣100,675,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣15,896,000元)及普通股加權平均數4,058,260,000股(截至2019年6月30日止六個月：4,014,844,000股)計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司權益股東應佔利潤	<u>100,675</u>	<u>15,896</u>
加權平均股數(千股)	千股	千股
已發行普通股	<u>4,058,260</u>	<u>4,014,844</u>
加權平均股數	<u>4,058,260</u>	<u>4,014,844</u>

截至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。截至2019年6月30日期間，由於根據本公司首次公開發行股份前購股權計劃授予的所有購股權已於2018年12月31日失效，因此不存在該購股權計劃視作發行股份的影響。

9 投資物業

(a) 添置

於截至2020年6月30日的六個月期間，由於實際用途從出售轉變為以賺取租金收入為目的，本集團將部分持有待售的已完工物業及在建物業轉為投資物業。

(b) 出售

截至2020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17,151,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣21,092,000)，產生虧損人民幣6,355,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣9,900,000)。

於截至2019年6月30日止六個月期間，帳面淨值為人民幣26,463,000元的分類為持作出售的投資物業已經出售，產生虧損人民幣347,000元。

(c) 估值

本集團的投資物業和分類為持有待售的投資物業按公允值入帳，並於2020年6月30日由獨立測量師公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行重新估值。于估算中國的物業權益時，第一太平戴維斯已採納投資法(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2020年6月30日止六個月，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(截至2019年6月30日止六個月：人民幣零元)，和現有投資物業的公允價值虧損為人民幣5,455,000元(截至2019年6月30日止六個月：公允價值收益為人民幣30,669,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣35,851,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣7,297,000元)。

本集團獲授的若干銀行貸款由帳面額人民幣1,061,900,000元(2019年12月31日：人民幣688,300,000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3年。

10 於合營公司權益

於2020年6月30日，本集團于Hydoo Best Group Co., Ltd. (「Hydoo Best」)的權益為人民幣125,473,000元(於2019年12月31日：人民幣125,818,000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。

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制的估值報告作出評估的該等土地的公允價值，考慮到本集團於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2020年6月30日評估的土地的公允價值，董事認為在截至2020年6月30日的六個月內，無需進一步計提減值損失(截至2019年6月30日的六個月期間：人民幣零元)。

11 其他金融資產

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
按攤余成本計量的金融資產		
—應收第三方貸款(扣除虧損撥備)(i)	59,295	61,608
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	215,746	191,398
—應收聯營公司款項(ii)	81,167	77,936
	296,913	269,334
定金及預付款項(iii)	76,129	73,876
	432,337	404,818

(i) 截至2020年6月30日和2019年12月31日，提供給第三方的貸款計息年利率為14%至16%，無抵押擔保，將於一年後收回。

- (ii) 於2020年6月30日，按公允值計量且其變動計入當期損益的應收聯營公司款項包括出售附屬公司的應收代價人民幣48,987,000元，及應收出售實體的款項人民幣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。
- (iii) 截至2020年6月30日，定金和預付款主要包括為開發項目而支付的計息誠意金人民幣46,678,000元(2019年12月31日：人民幣44,856,000元)，預計將於一年後收回。

12 存貨及其他合約成本

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
待售未來待開發租賃	820,765	888,809
待售在建物業	3,430,960	3,849,462
待售已完工物業	2,868,053	2,620,154
其他	<u>1,350</u>	<u>993</u>
	7,121,128	7,359,418
其他合約成本	<u>30,388</u>	<u>24,313</u>
	<u>7,151,516</u>	<u>7,383,731</u>

於2020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物業用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押。

13 貿易及其他應收款項

於報告期末，按發票日及虧損撥備淨值的貿易應收款項及應收票據(包括於貿易及其他應收款項)的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內	16,789	18,483
1至3個月內	6,973	11,588
3至6個月內	8,316	3,207
6個月以上	205,669	203,689
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	237,747	236,967
融資租賃應收款項	67,210	71,302
減：虧損撥備	(13,078)	(12,474)
	54,132	58,828
應收合營公司款項	57,337	41,013
減：虧損撥備(附註10)	(19,613)	(19,613)
	37,724	21,400
其他應收款項(扣除虧損撥備)(iii)	546,665	119,210
以攤銷成本計量的金融資產	876,268	436,405
預付銷售相關稅金及其他稅金	324,088	281,940
定金及預付款項(iv)	1,228,473	643,344
	2,428,829	1,361,689

- (i) 關於應收第三方款項，本集團審閱及按營運需要管理風險。
- (ii) 貿易及其他應收款項的減值虧損採用撥備賬記錄，除非本集團信納收回有關金額的可能性微乎其微，在此情況下，減值虧損直接與貿易及其他應收款撇銷。

(iii) 其他應收款項(扣除虧損撥備)詳情載列如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
向第三方提供貸款(a)	396,186	27,437
其他(b)	150,479	91,773
	<u>546,665</u>	<u>119,210</u>

a. 於2020年6月30日，向第三方提供的貸款按年利率15%至36%計息(2019年6月30日：年利率10%至36%)，無抵押擔保並可於一年內收回。

b. 截止2020年6月30日，該餘額包括與某個項目相關的政府補助人民幣92,190,000元(2019年：人民幣零元)，在期後已經收到。

(iv) 截止2020年6月30日期末，定金及預付款主要包括預付未來項目開發誠意金人民幣587,066,000元(2019年12月31日：人民幣零元)和購買土地使用權以及項目開發的保證金人民幣569,803,000元(2019年12月31日：人民幣575,776,000元)。

14 貿易及其他應付款項

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年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	201,813	232,775
於1個月後但於3個月內到期	167,313	171,324
於3個月後但於6個月內到期	514,901	531,301
於6個月後到期	725,816	633,641
	<u>1,609,843</u>	<u>1,569,041</u>
貿易應收款項及應付票據	725,068	632,461
其他應付及應計款項		
	<u>2,334,911</u>	<u>2,201,502</u>
以攤銷成本計量的金融負債	246,916	163,254
定金	1,824	3,104
預收款項		
	<u>2,583,651</u>	<u>2,367,860</u>

15 優先票據

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
流動		
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
	—	314,220
非流動		
2021年到期的194百萬美元優先票據(iii)	1,361,196	1,338,799
2021年到期的50百萬美元優先票據(iv)	353,071	—
	1,714,267	1,338,799
	1,714,267	1,653,019

- (i) 於2018年4月24日，本公司向時任於2018年到期的本金總額為160,000,000美元的13.75%的優先票據(「2018年優先票據」)持有者發起於2020年5月到期12%優先票據之交換要約。2018年優先票據的98,400,000美元(約61.5%)已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行25,893,000美元額外2020年優先票據，並與根據交換要約發行的104,107,000美元2020年優先票據構成總本金額130,000,000美元2020年到期的12%優先票據(「2020年優先票據」)。交換要約及同時進行的新發行已於2018年5月9日完成，而於扣除交易成本後的新發行所得款項25,112,000美元(相等於人民幣159,826,000元)由本公司於2018年5月10日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.78%計算。公司已於2020年5月11日贖回所有到期的尚未償付的2020年優先票據。
- (ii) 於2018年8月10日，本公司按本金總額98.44%加應計利息發行本金總額27,000,000美元(相等於人民幣184,667,000元)的額外2020年優先票據，並與本公司於2018年5月9日發行的2020年到期12%本金總額130,000,000美元的2020年優先票據構成及組成單一系列。額外2020年優先票據的所得款項淨額於包括應計利息及扣除交易成本後為27,065,000美元(相等於約人民幣186,605,000元)已由本公司於2018年8月16日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.74%計算。於2019年12月19日，2020年優先票據中的111,673,000美元(相等於人民幣781,934,000元)已成功交換並構成以下附註(iii)中詳盡描述的2021年優先票據(定義見下文)。交換完成後，2020年優先票據本金總額中尚未償付本金總額為45,327,000美元(相等於人民幣317,380,000元)。公司已於2020年5月11日贖回所有到期的尚未償付的2020年優先票據。

- (iii) 於2019年12月12日，本公司向時任2020年優先票據持有者發起於2021年12月到期14%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，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。
- (iv) 於2019年12月27日，本公司按本金總額加應計利息發行本金總額50,000,000美元(相等於人民幣347,250,000元)的額外2021年優先票據，並與本公司於2019年12月19日發行的2021年到期14%本金總額193,500,000美元的2020年優先票據構成及組成單一系列。額外2021年優先票據的所得款項淨額於包括應計利息及扣除交易成本後為50,163,000美元(相等於人民幣349,585,000元)已由本公司於2020年1月7日收取。2021年優先票據的利息開支乃使用實際年利率14.20%計算。

16 公司債券

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣260百萬元公司債券	—	259,700

2017年，本集團發行若干票面年利率為7.50%的非公開發行公司債券合共人民幣260百萬元。本集團已收取發行債券所得款項淨值(經扣除交易成本)人民幣256,360,000元。非公開發行公司債券的利息開支按8.04%的實際年利率計算。公司債券於2020年4月9日贖回。

17 其他金融負債

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
或有應付對價	16,586	15,250
預計應付補償款	60,706	55,588
	<u>77,292</u>	<u>70,838</u>

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2020年06月30日，應付或有對價的公允價值為人民幣16,586,000元(2019年12月31日：人民幣15,250,000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2020年06月30日，估計補償金額為人民幣60,706,000元(2019年12月31日：人民幣55,588,000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。

18 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會決議不就截至2020年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。並無上個財政年度應佔、於本中期期間批准及派付的權益股東獲派之股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

法定及已發行股本：

	於2020年6月30日		於2019年12月31日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	8,000,000	80,000	8,000,000	80,000

已發行及繳足普通股：

	面值	股份數目	普通股面值	
	港元	千股	千港元	人民幣千元
於2020年1月1日	0.01	4,014,844	40,148	31,825
增發新股	0.01	522,510	5,225	4,773
於2020年6月30日	0.01	4,537,354	45,373	36,598

(c) 以權益結算的股份交易

於2020年6月12日，本集團根據購股權計劃向五名董事及若干符合資格的員工要約授出購股權，購股權可認購本公司股本中合共175,400,000股每股面值為0.01港元的股份。根據被授予對象簽署的接納確認函，164,200,000份無對價購股權獲接納。每份購股權都賦予持有人認購一股公司普通股的權利，並以股票總額結算。行權價為每股港幣0.5元。

(1) 所授予購股權的條款和條件如下：

	工具數量		
於2020年6月12日授予購股權數量			
—董事	42,700,000		
—員工	132,700,000		
		既定股份 百分比	購股權 合同期限
到期日			
2021年4月1日		30%	12個月
2022年4月1日		30%	24個月
2023年4月1日		40%	36個月

(2) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	加權平均 行使價	購股權數目
於1月1日未行使 授予	— HK\$0.5	— 175,400,000
期內失效	HK\$0.5	<u>(11,200,000)</u>
於6月30日未行使	HK\$0.5	<u>164,200,000</u>
於6月30日可行使	HK\$0.5	<u>164,200,000</u>

截至2020年6月30日止六個月期間，沒有任何購股權被行使。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以及藉著與風險水準及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價，從而其可繼續為股東及利益相關者提供回報及利益。

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以及藉著與風險水準及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價，從而其可繼續為股東及利益相關者提供回報及利益。

本集團根據資產負債比率監察其資本結構。本集團界定此比率為總計息負債(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據、公司債券及租賃負債)除以本集團資產總值。於2020年6月30日和2019年12月31日，集團的資產負債比率的計算如下所示：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	1,413,284	1,233,683
公司債券	–	259,700
優先票據	1,714,267	1,653,019
租賃負債	38,817	42,084
計息借款總額	3,166,368	3,188,486
總資產	15,165,857	14,848,822
資產負債比率	20.9%	21.5%

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本期間的中期業績。

業績

於本期間，本集團的收入及毛利分別約為人民幣733.2百萬元及人民幣359.4百萬元，分別增加15.7%及40.0%(截至2019年6月30日止六個月，收入及毛利分別為：人民幣633.5百萬元及人民幣256.8百萬元)。本期間的期內利潤及每股基本盈利分別為人民幣95.8百萬元及人民幣2.5分，分別增加839.2%及525.0%(截至2019年6月30日止六個月，期內利潤及每股基本盈利分別為人民幣10.2百萬元及人民幣0.4分)。

市場及運營回顧

受新冠肺炎疫情的影響，2020年全球經濟以艱難模式開局。根據中國國家統計局於2020年7月發佈的上半年中國經濟運行情況，國內生產總值同比下降1.6%。而房地產行業除了受到疫情的挑戰外，頂層政策的繼續收緊以及市場層面的觀望態度，導致房地產開發投資增速明顯回落，行業集中度呈進一步攀升的趨勢，企業競爭不斷加劇。

本集團積極應對大環境的考驗，控制項目開工、供貨及交付節奏，提升運營的管控和效率，以最大程度的降低疫情所帶來的負面影響。在2月、3月銷售、工程基本停擺的情況下，於本期間內，本集團實現了收益及毛利均高於去年同期水平。但本集團的合約銷售仍受到了疫情的一定影響，我們有信心在下半年追趕由此造成的業績缺口，達成年度銷售目標。

為確保現金流的安全和健康，本集團優化產銷配比，結合現有貨值、供貨計劃及銷售計劃做出整體預測，調節庫存去化、工程進度、土地獲取等節奏，兼顧降低庫存積壓和保障供貨。同時，本集團也在加大回款管理力度，提升回款效率，基本完成本集團制定的上半年回款目標。在融資方面，本集團開發多種融資渠道和方式獲取資金，同時，於本期間，本公司完成發行522,510,000股新股份，佔本公司已發行股本約11.52%，所得款項淨額約234,929,500港元，為本集團的營運資金及潛在投資增加保障。於本期末，本集團剔除預收賬款後資產負債率、淨負債率((有息負債-貨幣資金)除以淨資產)及現金短債比分別為46.8%、39.3%及1.56%，繼續保持在較為健康的負債水平。

本集團於本期間內繼續加強商業運營和物業管理服務，此等業務於本期間內持續擴展。於本期末，本集團物業管理面積約6.0百萬平方米，商業運營管理面積約4.5百萬平方米。在疫情影響的背景下，本集團所運營商業項目於本期內的開門率仍然取得良好勢頭、逆勢提升約10%。

此外，於本期間內，本集團引入了最新版的數字化系統，採用「管理+IT」的模式，從標準化、信息化、在線化和智能化四個層面打通核心業務運營主線，全面地貫穿本集團盤資產、定目標、控節奏、保供貨、促協同、防風險等環節。新的數字化系統受到了集團全員的支持，從啟動到推廣，過程高效並且集團上下同心。它促進了本集團運營管理的全面智慧化升級，為本集團精細化運營管理增速提效，並助力本集團在激烈的行業競爭中贏得優勢。

穩步經營的同時，本集團亦兼顧新的發展機遇的培育，並在本期間取得重大進展。於2020年6月，我們順利與四川省綿陽市涪城區政府簽訂了綿陽文創產業園項目投資合作協議，該項目總規劃用地面積約3,540畝。綿陽文創產業園項目的簽約落地，對本集團意義非凡，它是本集團第一個文旅產業項目，是本集團邁入文旅大康養產業的良好開端；同時，它與本集團已開發的綿陽商貿物流中心項目相互呼應，全面提升了項目所在片區的品質和吸引力，擴大了本集團的

影響力，有助於我們城市深耕。此外，我們也佈局大灣區、挖掘城市更新概念的項目機遇，並在廣西、貴州等地區積極開拓其他新項目。

人才是企業發展之本，本集團本著「德才兼備，責任擔當，尚賢用能，公平競爭」的人才理念，在廣納社會英才的基礎上，於本期間內，特別面向應屆畢業生定向招聘並錄用了特高人才，旨在通過對優秀、高素質、充滿朝氣和活力的高潛質年輕員工持續培養，使其成為集團的管理幹部後備梯隊，為集團的快速可持續發展提供良好的人才保障和智慧支撐。

前景及未來發展戰略

隨著疫情的防控得到有效控制，國家經濟運行正在穩步復蘇，然而對於房地產行業來說，「房住不炒」的定位是一項長期的基本政策，政府的調控並未有鬆綁的趨勢，行業面臨的挑戰持續存在。行業整體利潤被壓縮，競爭格局進一步分化。

2019年，本集團引入了戰略新股東，謀求產業形態的升級與豐富，提出了「商貿物流+文旅康養+城市更新」的產業賦能的多元化經營理念。現今，面對本集團內外部環境的深刻變化，我們積極順應政策、行業趨勢，對本集團戰略進行了深度分析和系統梳理，發展思路也更加清晰，形成了新時期的粵港灣控股戰略體系：

本集團基於戰略升級進行了公司更名，英文名稱由「Hydoo International Holding Limited」更改為「Guangdong – Hong Kong Greater Bay Area Holdings Limited」，中文名稱由「毅德國際控股有限公司」更改為「粵港灣控股有限公司」，新名稱寓意著本集團立足於大灣區，形成「1+3+N」的戰略布局：以大灣區為總部基地和戰略價值高地，重點深耕大灣區輻射的「贛湘桂」三大區域，並精選發展環渤海、長三角區域、中部區域、西部區域和山東區域的潛力城市。

此外，粵港灣控股將傳承「以產促城、繁榮城市」的企業基因，戰略升級為「新生態產城服務商」。我們將以「產業引領」為發展理念，積極整合科創、文旅、商貿、康養、教育及醫療等多元化產業資源，形成「城市更新、產業園區、特色小鎮、居住社區、商業服務」五大業務模式，以「產業、社區、商業」三大運營服務平台作為保障，構建本集團獨具特色的「1+5+3」新生態產城服務體系。

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。

王再興

主席

香港，2020年8月28日

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售表現

於本期間內，本集團的合約銷售在一定程度上受到了新冠疫情的影響。本期內本集團錄得合約銷售金額約人民幣703.0百萬元及合約銷售面積130,317平方米，分別減少52.2%及50.2%(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣1,471.6百萬元及261,619平方米)。本期間的合約銷售主要來自濟寧、梧州及贛州項目的住宅及荷澤項目的獨立交易展示單元的預售。

有關期內錄得的合約銷售的詳情於下表顯示：

	截至6月30日止六個月					
	2020			2019		
	合約銷售 平均售價	合約銷售金額	合約銷售金額	合約銷售 平均售價	合約銷售金額	合約銷售金額
	合約 銷售面積	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)	合約 銷售面積	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)
	<i>(合約銷售面積(平方米)、合約銷售平均售價(每平方米人民幣元)及合約銷售金額(人民幣千元))</i>					
濟寧商貿物流中心						
住宅	26,266	5,866	154,089	51,572	5,952	306,974
獨立交易展示區單元	2,853	5,077	14,485	21,466	4,133	88,712
小計	29,119	5,789	168,574	73,038	5,418	395,686
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	29,842	5,554	165,728	17,190	5,634	96,856
小計	29,842	5,554	165,728	17,190	5,634	96,856

截至6月30日止六個月

	2020			2019		
	合約銷售面積	合約銷售平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售面積	合約銷售平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 附加費前)
<i>(合約銷售面積(平方米)、合約銷售平均售價(每平方米人民幣元)及合約銷售金額(人民幣千元))</i>						
梧州商貿物流中心						
住宅	18,827	4,623	87,043	22,237	4,553	101,234
獨立交易展示區單元	4,283	4,330	18,546	8,058	4,160	33,520
小計	23,110	4,569	105,589	30,295	4,448	134,754
贛州商貿物流中心						
住宅	9,933	6,923	68,771	52,120	7,001	364,870
獨立交易展示區單元	-	-	-	418	10,455	4,370
小計	9,933	6,923	68,771	52,538	7,028	369,240
煙台商貿物流中心						
酒店式公寓	2,832	4,972	14,080	4,907	9,546	46,840
獨立交易展示區單元	8,656	3,814	33,012	6,777	5,921	40,130
小計	11,488	4,099	47,092	11,684	7,444	86,970

截至6月30日止六個月

	2020			2019		
	合約銷售面積	合約銷售平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售面積	合約銷售平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 附加費前)
<i>(合約銷售面積(平方米)、合約銷售平均售價(每平方米人民幣元)及合約銷售金額(人民幣千元))</i>						
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	4,401	9,262	40,764	7,391	7,892	58,333
小計	4,401	9,262	40,764	7,391	7,892	58,333
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	7,823	5,012	39,212	30,007	4,634	139,057
小計	7,823	5,012	39,212	30,007	4,634	139,057
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	5,023	4,694	23,580	25,580	4,889	125,057
綜合交易展示區	4,895	2,622	12,837	10,257	4,192	43,000
小計	9,918	3,672	36,417	35,837	4,689	168,057
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	4,649	6,601	30,690	3,639	6,220	22,634
小計	4,649	6,601	30,690	3,639	6,220	22,634
寧鄉商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	34	4,441	151	-	-	-
小計	34	4,441	151	-	-	-
總計	130,317	5,394	702,988	261,619	5,625	1,471,587

土地儲備

於2020年6月30日，我們有土地儲備合共約7.6百萬平方米，並正於中國的7個省份及自治區同時開發12個項目。

	已完工物業				在建物業	規劃作未來發展物業	土地儲備 (平方米)
	已完工 物業實際 總建築面積 (平方米)	已完工 物業可銷售 總建築面積 (平方米)	截至2020年 6月30日		在建物業估計 總建築面積 (平方米)	規劃作未來 發展物業估計 總建築面積 (平方米)	
			截至2020年 6月30日 已交付 總建築面積 (平方米)	未交付已完工 物業可銷售 總建築面積 (平方米)			
贛州商貿物流中心	1,019,630	923,890	642,832	281,058	404,167	1,870,534	2,555,759
蘭州商貿物流中心	585,165	490,976	342,102	148,874	135,527	1,567,085	1,851,486
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	302,757	102,411	332,336	356,761	791,508
濟寧商貿物流中心	865,696	818,734	692,881	125,853	196,542	304,957	627,352
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	-	6,344	-	447,888	454,232
荷澤商貿物流中心	373,622	358,609	252,344	106,265	6,746	311,708	424,719
玉林商貿物流中心	503,557	424,000	339,752	84,248	53,101	180,692	318,041
煙台商貿物流中心	154,212	127,523	77,456	50,067	127,253	-	177,320
寧鄉商貿物流中心	382,842	374,948	297,839	77,109	61,518	-	138,627
柳州商貿物流中心	188,733	188,168	177,478	10,690	-	112,093	122,783
綿陽商貿物流中心	511,434	437,880	407,276	30,604	14,031	66,290	110,925
豪德銀座	48,650	48,650	40,059	8,591	-	-	8,591
總計	5,092,645	4,604,890	3,572,776	1,032,114	1,331,221	5,218,008	7,581,343

我們的項目

贛州商貿物流中心

贛州商貿物流中心戰略上坐落於江西省西南部，臨近江西、湖南及廣東三省的交界處。贛州是連接中國內陸與中國東南沿海的重要通道。贛州坐落於兩條重要鐵路(京九鐵路及贛龍鐵路)的交匯處。

贛州商貿物流中心涵蓋的佔地面積約1.5百萬平方米，預期至少分兩期開發，全面竣工後，預計總建築面積約3.3百萬平方米。截至2020年6月30日，我們已取得該商貿物流中心所有的土地使用權。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區、美食街、物流配送中心、住宅、倉庫及若干配套建築和設施。我們正在興建住宅。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建會展中心、更多的綜合交易展示區、住宅、倉庫、寫字樓及酒店。

蘭州商貿物流中心

蘭州商貿物流中心位於蘭州市榆中縣，毗連蘭州大學城。蘭州商貿物流中心位於秦嶺高速公路及312國道以南以及309國道以北，距離蘭州市市中心、蘭州市火車站及機場分別約15公里、20公里及80公里。

蘭州商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約4.0百萬平方米及約6.0百萬平方米，預期至少分兩期開發。截至2020年6月30日，我們已取得總佔地面積約1.5百萬平方米的土地使用權，竣工後，預期總建築面積約為2.3百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及商業步行街。我們正在興建獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區、住宅及更多的獨立交易展示區。

梧州商貿物流中心

梧州商貿物流中心戰略上坐落於梧州市。梧州市位於廣西壯族自治區東部，臨近廣西與廣東省的交界處，位於廣西壯族自治區首府南寧市以東約370公里及廣東省省會廣州市以西約270公里。

梧州商貿物流中心計劃涵蓋佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期將分兩期開發。截至2020年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.6百萬平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，計劃總建築面積約為1.0百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區、會展中心及若干配套建築和設施。我們正在興建住宅。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建住宅、寫字樓、酒店式公寓、一間酒店、倉庫及更多綜合交易展示區。

濟寧商貿物流中心

濟寧商貿物流中心坐落於山東省西南部地級市濟寧市以西約6公里處，是山東省三大工業基地之一，有多條公交線路途經此處，交通甚為便利。其距離濟寧火車站不到10公里，距離濟寧曲阜機場不到30公里。

濟寧商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約2.0百萬平方米及約3.0百萬平方米，預期將分三期開發。截至2020年6月30日，我們已取得第一期及第二期總佔地面積約1.0百萬平方米的所有土地使用權。第一期及第二期全面竣工後，預計總建築面積約為1.4百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區、一間酒店、寫字樓、商業中心及住宅。我們正在興建住宅。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建酒店式公寓、寫字樓及倉庫。

佳木斯商貿物流中心

佳木斯商貿物流中心位於黑龍江省東部城市群核心及交通樞紐佳木斯市。商貿物流中心距離佳木斯市政府以西約10公里，城市主幹道友誼路北側，距離哈同高速公路1公里。

截至2020年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約為0.5百萬平方米的土地使用權，竣工後的計劃總建築面積約為0.5百萬平方米。截至2020年6月30日，我們已建成一座商業中心。

荷澤商貿物流中心

荷澤商貿物流中心位於市中心的牡丹區，220國道的沿線，距離荷澤市中心約2公里。

荷澤商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約8.0百萬平方米及約12.0百萬平方米，預期分三期開發。截至2020年6月30日，我們已取得總佔地面積約0.6百萬平方米的第一期所有及第二期部分土地使用權，第一期及第二期全面竣工後，預計總建築面積約0.7百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區及商業中心。我們正在興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建寫字樓、酒店式公寓、更多綜合交易展示區及獨立交易展示區。

玉林商貿物流中心

玉林商貿物流中心距離廣西壯族自治區的第四大城市玉林市約2公里，位於與廣東省的交界處。商貿物流中心北靠玉林市二環路，距廣昆高速公路3公里，距玉林火車站不到10公里。

玉林商貿物流中心計劃涵蓋佔地面積及估計總建築面積分別為約1.2百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期會分多期開發。截至2020年6月30日，我們已取得總佔地面積約0.5百萬平方米的第一期及第二期所有及第三期部分土地使用權，於第一期、第二期及第三期開發全面竣工後，預計總建築面積約為0.7百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區及會展中心。我們正在興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建酒店式公寓及更多的獨立交易展示區。

煙台商貿物流中心

煙台商貿物流中心位於煙台市芝罘區以南、瀋海高速公路以西、煙台火車站以北9公里、煙台碼頭以東以及萊山國際機場及榮烏高速公路以南9.5公里。煙台商貿物流中心地理位置優越且具備交通優勢。

煙台商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.4百萬平方米，預期分幾期開發。截至2020年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.2百萬平方米的所有土地使用權，竣工後的計劃總建築面積約為0.3百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、寫字樓及商業中心。我們正在興建酒店式公寓、更多寫字樓及若干配套建築和設施。

寧鄉商貿物流中心

寧鄉商貿物流中心位於湖南省省會長沙市寧鄉縣市中心以西約3公里處。319國道沿寧鄉商貿物流中心東邊延伸，為寧鄉通往長沙、株洲及湘潭等湖南其他主要城市帶來便利。

寧鄉商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約為1.3百萬平方米及1.2百萬平方米，預期將分三期開發。截至2020年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，預計總建築面積為約0.4百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、美食街、貨代市場、會展中心、倉庫、汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓。我們正在興建一間酒店。

柳州商貿物流中心

柳州商貿物流中心位於廣西壯族自治區柳州市柳江縣，坐落於湘桂鐵路以東及柳江路以南。

柳州商貿物流中心計劃涵蓋的土地面積及估計總建築面積分別約為1.2百萬平方米及約為1.5百萬平方米，預期分幾期開發。截至2020年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬平方米的全部土地使用權，竣工後計劃總建築面積約0.3百萬平方米。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓、酒店、酒店式公寓、倉庫、商業中心及若干配套建築和設施。

綿陽商貿物流中心

綿陽商貿物流中心戰略上坐落於綿陽，綿陽是四川省第二大城市，位於四川省省會成都東北約120公里處，地處連接四川省與中國西部和北部地區的主要公路和鐵路上。

綿陽商貿物流中心佔地面積約0.6百萬平方米，預期分幾期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為0.6百萬平方米。截至2020年6月30日，我們已取得該商貿物流中心項目首期的全部土地使用權。

截至2020年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及若干配套建築和設施。我們正在興建獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建更多的獨立交易展示區及一間酒店。

上述未來發展計劃預期主要以本集團營運資金撥付。

財務回顧

收入

收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣633.5百萬元增加人民幣99.7百萬元(即15.7%)至本期間的人民幣733.2百萬元，收入增加的主要原因是物業銷售所得的增加。下表載列我們於所示期間來自物業銷售、物業管理服務、租金收入及其他的收入：

	截至6月30日止六個月			
	2020 (人民幣千元)	%	2019 (人民幣千元)	%
物業銷售	659,382	90.0	566,436	89.4
物業管理服務	31,455	4.3	30,391	4.8
租金收入	23,802	3.2	22,039	3.5
其他	18,515	2.5	14,586	2.3
合計	<u>733,154</u>	<u>100.0</u>	<u>633,452</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

物業銷售收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣566.4百萬元增加人民幣93.0百萬元(即16.4%)至本期間的人民幣659.4百萬元。物業銷售收入的增加主要由於已售物業面積增加。已售物業的建築面積由截至2019年6月30日止六個月的99,984平方米增加33,004平方米(即33.0%)至本期間的132,988平方米。我們本期內的物業銷售收入主要來自玉林、荷澤、蘭州、煙台項目。

下表載列於所示期間已交付物業的建築面積、平均售價及收入：

	截至6月30日止六個月					
	2020			2019		
	建築面積	平均售價	收入	建築面積	平均售價	收入
	(建築面積(平方米)、平均售價(每平方米人民幣元)及收入(人民幣千元))					
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	65,026	4,965	322,886	14,677	4,709	69,113
綜合交易展示區	329	3,942	1,297	2,768	4,990	13,813
小計	65,355	4,960	324,183	17,445	4,754	82,926
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	17,842	4,750	84,741	6,926	3,962	27,443
小計	17,842	4,750	84,741	6,926	3,962	27,443
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	11,721	4,945	57,957	9,543	4,929	47,035
其他商業	4,477	4,400	19,697	-	-	-
小計	16,198	4,794	77,654	9,543	4,929	47,035
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	10,367	6,144	63,691	7,066	5,547	39,193
小計	10,367	6,144	63,691	7,066	5,547	39,193

截至6月30日止六個月

	2020			2019		
	建築面積	平均售價	收入	建築面積	平均售價	收入
	(建築面積(平方米)、平均售價(每平方米人民幣元)及收入(人民幣千元))					
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>4,017</u>	<u>7,964</u>	<u>31,992</u>	<u>35,790</u>	<u>7,478</u>	<u>267,624</u>
小計	<u>4,017</u>	<u>7,964</u>	<u>31,992</u>	<u>35,790</u>	<u>7,478</u>	<u>267,624</u>
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>6,100</u>	<u>4,152</u>	<u>25,329</u>	<u>6,676</u>	<u>3,809</u>	<u>25,427</u>
住宅	<u>1,364</u>	<u>3,889</u>	<u>5,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>7,464</u>	<u>4,104</u>	<u>30,634</u>	<u>6,676</u>	<u>3,809</u>	<u>25,427</u>
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>3,065</u>	<u>6,533</u>	<u>20,024</u>	<u>4,317</u>	<u>6,007</u>	<u>25,933</u>
小計	<u>3,065</u>	<u>6,533</u>	<u>20,024</u>	<u>4,317</u>	<u>6,007</u>	<u>25,933</u>
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>6,937</u>	<u>2,758</u>	<u>19,133</u>	<u>4,260</u>	<u>4,101</u>	<u>17,470</u>
小計	<u>6,937</u>	<u>2,758</u>	<u>19,133</u>	<u>4,260</u>	<u>4,101</u>	<u>17,470</u>
贛州商貿物流中心						
住宅	<u>291</u>	<u>5,213</u>	<u>1,517</u>	<u>1,293</u>	<u>9,193</u>	<u>11,886</u>
獨立交易展示區單元	<u>591</u>	<u>4,267</u>	<u>2,522</u>	<u>901</u>	<u>8,128</u>	<u>7,323</u>
小計	<u>882</u>	<u>4,579</u>	<u>4,039</u>	<u>2,194</u>	<u>8,755</u>	<u>19,209</u>
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	<u>861</u>	<u>3,822</u>	<u>3,291</u>	<u>5,767</u>	<u>2,458</u>	<u>14,176</u>
小計	<u>861</u>	<u>3,822</u>	<u>3,291</u>	<u>5,767</u>	<u>2,458</u>	<u>14,176</u>
總計	<u><u>132,988</u></u>	<u><u>4,958</u></u>	<u><u>659,382</u></u>	<u><u>99,984</u></u>	<u><u>5,665</u></u>	<u><u>566,436</u></u>

物業管理服務

物業管理服務所得收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣30.4百萬元輕微增加人民幣1.1百萬元(即3.6%)至本期間的人民幣31.5百萬元。

租金收入

租金收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣22.0百萬元增加人民幣1.8百萬元(即8.2%)至本期間的人民幣23.8百萬元。本期間的增加主要由於租賃面積增加所致。

毛利及毛利率

基於以上原因，毛利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣256.8百萬元增加人民幣102.6百萬元(即40.0%)至本期間的人民幣359.4百萬元。毛利的增加主要是由於本期間物業銷售的增加。毛利率由截至2019年6月30日止六個月的40.5%上升至本期間的49.0%。毛利率的增加主要是由於本期抵減銷售成本的政府補助增加所致。

其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣241.5百萬元減少人民幣218.9百萬元(即90.6%)至本期間的人民幣22.6百萬元。該減少是來自出售子公司的收益由截至2019年6月30日止六個月的人民幣225.8百萬元減少至本期間的人民幣零。

銷售和分銷成本

銷售和分銷成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣53.9百萬元減少人民幣29.1百萬元(即54.0%)至本期間的人民幣24.8百萬元。該減少主要由於截至2020年6月30日止六個月受新型冠狀病毒的影響而減少了銷售推廣市場活動。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣237.7百萬元減少人民幣60.0百萬元(即25.2%)至本期間的人民幣177.7百萬元。行政及其他經營開支的減少主要是由於本集團嚴格控制各項費用開支所致。

按攤餘成本計量的金融資產減值虧損

按攤餘成本計量的金融資產減值虧損由截至2019年6月30日止六個月的人民幣21.8百萬元減少人民幣5.6百萬元(即25.7%)至本期間的人民幣16.2百萬元。該金額反應了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

本集團的投資物業和分類為持有待售的投資物業按公允值入帳，並於2020年6月30日由獨立測量師公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行重新估值。於估算中國的物業權益時，第一太平戴維斯已採納投資法(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2020年6月30日止六個月，期內合併損益表就存貨轉撥至投資物業確認了人民幣209,469,000元的公允值收益(截至2019年6月30日止六個月：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輕微虧損。

財務收入

我們的財務收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣20.2百萬元增加人民幣6.7百萬元(即33.2%)至本期間的人民幣26.9百萬元，主要由於本期有息應收款的利息收入增加所致。

融資成本

我們的融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣127.6百萬元增加人民幣55.3百萬元(即43.3%)至本期間的人民幣182.9百萬元。融資成本的增加主要由於本期間優先票據利息增加。

所得稅

我們的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣92.9百萬元增加人民幣22.4百萬元(即24.1%)至本期間的人民幣115.3百萬元。本期間所得稅的增加主要由於本期內遞延稅項費用增加所致。

期內利潤及本公司權益股東應佔利潤

基於上述原因，我們的利潤由截至2019年6月30日止六個月人民幣10.2百萬元增加人民幣85.6百萬元(即839.2%)至本期間人民幣95.8百萬元。本公司權益股東應佔利潤由截至2019年6月30日止六個月的人民幣15.9百萬元增加人民幣84.8百萬元(即533.3%)至本期間的人民幣100.7百萬元。

於合營公司權益

於2020年6月30日，本集團於合營公司權益的餘額為人民幣134.2百萬元(2019年12月31日：人民幣134.8百萬元)，主要包括本集團於Hydoo Best的權益餘額人民幣125.5百萬元(2019年12月31日：人民幣125.8百萬元)。詳情請參閱中期財務信息附註10。

已抵押及受限制現金

截至2020年6月30日的已抵押及受限制現金為人民幣539.6百萬元，而截至2019年12月31日為人民幣606.0百萬元。截至2020年6月30日，已抵押及受限制現金已就授予本集團物業買方的若干按揭融資抵押予銀行，及作為銀行貸款的抵押。

資金流動性及財務資源

我們現金的主要用途是支付建築成本及土地收購成本、撥付營運資金、償還債務、購買自用物業、廠房及設備以及滿足其他一般經常性經營需求。迄今為止，我們主要以內部產生的現金流量，包括物業預售及銷售所得款項、來自商業銀行及其他金融機構的借貸及境外發行的票據所得款項為經營開支提供資金。

銀行貸款及其他借貸

下表載列於所示日期我們的未償還銀行貸款及其他借貸。

	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 12月31日 (人民幣千元)
流動		
有抵押		
—短期銀行貸款及其他借貸款	300,000	139,524
—非流動銀行貸款及其他借貸的 流動部分	<u>301,756</u>	<u>362,938</u>
	<u>601,756</u>	<u>502,462</u>
有擔保		
—短期銀行貸款及其他借貸	<u>-</u>	<u>3,000</u>
	<u>601,756</u>	<u>505,462</u>
非流動		
有抵押		
—一年後但兩年內還款	216,963	366,512
—兩年後但五年內還款	406,845	263,398
—五年後還款	<u>187,720</u>	<u>98,311</u>
	<u>811,528</u>	<u>728,221</u>
	<u><u>1,413,284</u></u>	<u><u>1,233,683</u></u>

銀行貸款及其他借貸於期間按介乎5.88%至9.60%的年利率計息(2019年12月31日：年利率3.38%至9.60%)，並以下列資產作抵押：

	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 12月31日 (人民幣千元)
待售已完工物業	218,537	279,304
待售未來待開發物業	906,149	615,847
待售在建物業	800,330	754,190
投資物業	1,061,900	688,300
物業、廠房及設備	342,028	347,036
已抵押現金	300,000	207,340
	<u>3,628,944</u>	<u>2,892,017</u>
合計	<u>3,628,944</u>	<u>2,892,017</u>

或然負債

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。按照一般市場慣例，我們需要向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。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支付利息及罰款以購買相關物業。倘若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存放於銀行的保證金支付。按照一般行業慣例，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6月30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2,828.0百萬元(2019年12月31日：人民幣2,757.9百萬元)。

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：

	2020年 6月30日 (人民幣千元)	2019年 12月31日 (人民幣千元)
建設及發展合約	<u>1,987,817</u>	<u>1,695,686</u>

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的流動比率、資產負債比率及淨資產負債比率。

	2020年 6月30日	2019年 12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.53	1.46
資產負債比率 ⁽²⁾	20.9%	21.5%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	<u>39.3%</u>	<u>20.4%</u>

附註：

- (1) 我們的流動比率是按截至有關報告期末的流動資產除以流動負債計算。
- (2) 我們的資產負債比率是按截至有關報告期末本集團計息借款(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據、公司債券及租賃負債)的總額除以截至有關報告期末總資產再乘以100%計算。
- (3) 我們的淨資產負債比率是按截至有關報告期末本集團的淨負債(銀行貸款及其他借貸、優先票據、公司債券及租賃負債總和減現金及現金等值物及受限制現金)除以截至有關報告期末權益總額再乘以100%計算。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務，用以計值及對大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。除部分境外銀行存款，於合營公司的權益及境外發行的票據以外幣計值外，本集團並沒有因外匯波動而有任何直接重大風險。本集團對外匯風險管理貫徹穩健作風，定期管理和檢討外匯波動的風險。於匯率不明朗或波動及適當之時，對沖工具(包括掉期及遠期)將用於管理外匯波動之風險。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營

於本期間內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

銷售限制

截至2020年6月30日，我們於中國的七個省及自治區同時開發十二個項目。根據與地方政府訂立的有關開發項目的若干投資框架協議(例如於寧鄉、綿陽、贛州、柳州及南昌商貿物流中心訂立的協議)的條款，我們需保留商貿物流中心物業的若干部分(以建築面積計通常是10%至30%)用作自用或租賃。我們相信，該要求符合該等項目的整體開發計劃。除以上所述情況外，所收購的土地並無銷售限制。

人力資源

截至2020年6月30日，本集團僱員有791名。員工數目較2019年12月31日減少1.7%。僱員福利開支總額為人民幣88.8百萬元，減少34.2%(截至2019年6月30日止六個月：人民幣134.9百萬元)。我們積極在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括畢業大學生及具備相關工作經驗的人員。至於高級管理團隊及特定的管理職位，我們亦會尋求招募具備國際經驗的人員。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般情況下，我們根據各個僱員的資格、經驗、職務及資歷釐定僱員的薪金，同時亦已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，其審核結果以作釐定薪金漲幅、花紅及升職的依據。於2019年5月30日，本公司已就其董事及僱員批准並採納購股權計劃。截至2020年6月30日，本公司向其董事及僱員授出之尚未行使購股權數量為164,200,000股。

企業管治

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。

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。

審核委員會及審核中期業績

審核委員會已審核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。

本期間的中期財務報告未經審核，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。

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。

發行於2021年到期的14%的優先票據

2019年12月2日，本公司以交換要約方式向2020年到期的12%優先票據(「**2020年優先票據**」)的持有人發行其2021年12月到期的14.00%優先票據。2020年優先票據中的111,673,000美元(約佔71.13%)得以成功交換。在交換要約的同時，公司新發行81,827,000美元的額外2021年優先票據，連同根據交換要約發行的111,673,000美元2021年優先票據，構成了本金總額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。2021年優先票據在新加坡交易所證券交易有限公司上市並交易。

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。

有關2021年優先票據的詳情，請參閱公司日期為2019年12月2日，2019年12月4日，2019年12月12日，2019年12月13日，2019年12月20日和2019年12月23日的公告。

根據日期為2019年12月27日的購買協議，本公司發行了本金總額為50,000,000美元的額外2021年優先票據，與本公司於2019年12月19日發行的本金總額為193,500,000美元2021年優先票據合併為同一單一類別。額外2021年優先票據的發行已於2020年1月6日完成。額外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。

有關更多詳情，請參閱公司於2019年12月27日和2020年1月8日發佈的公告。

報告期後事件

陳思翰先生辭任本公司的公司秘書、授權代表及首席財務官的職務，自2020年7月1日生效。梁麗娜女士獲委任為本公司的公司秘書及授權代表，自2020年7月1日生效。

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」。於聯交所買賣股份的股份簡稱將由「HYDOO INTL」更改為「GD – HKGBA HLDGS」(英文)及由「毅德國際」更改為「粵港灣控股」(中文)，均為於2020年9月1日上午九時起生效。本公司的標誌已更改，自本2020年8月26日起生效，以反映公司名稱的改變。本公司現正更改其公司網址，以反映公司名稱轉變，並將於適當時候刊發公告。於本公告日期，公司網址維持不變。

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.hydo.com.cn。2020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，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生、蔡鴻文先生、曾雲樞先生、王德文先生及楊三明先生；本公司獨立非執行董事為趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生。