

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分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Yincheng International Holding Co., Ltd.

銀城國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

截至2019年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售金額約為人民幣7,899.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月增加258.4%；截至2019年6月30日止六個月的合約銷售建築面積約為512,979平方米，較截至2018年6月30日止六個月增加381.3%。
- 截至2019年6月30日止六個月的收益約為人民幣3,739.0百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣108.6百萬元增加3,342.9%。
- 截至2019年6月30日止六個月的毛利約為人民幣449.8百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣58.1百萬元增加約674.2%。截至2019年6月30日止六個月的毛利率為12.03%，較截至2018年6月30日止六個月減少41.5個百分點。
- 截至2019年6月30日止六個月的溢利約為人民幣48.5百萬元，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣243.5百萬元減少80.1%。
- 本集團淨資本負債比率由2018年12月31日的351.5%減少至2019年6月30日的149%。

中期業績

銀城國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料連同截至2018年6月30日止六個月之比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	3,739,043	108,637
銷售成本		(3,289,217)	(50,519)
毛利		449,826	58,118
其他收入及收益	5	73,472	318,615
銷售及分銷開支		(115,834)	(29,446)
行政開支		(84,051)	(149,198)
其他開支		(578)	(1,299)
投資物業的公平值收益		200	36,135
財務成本	6	(76,324)	(85,883)
應佔(虧損)/溢利：			
合營企業		(7,266)	20,120
聯營公司		(410)	87,157
除稅前溢利		239,035	254,319
所得稅開支	7	(190,548)	(10,852)
期內溢利		48,487	243,467
下列各項應佔：			
母公司擁有人		6,758	262,018
非控股權益		41,729	(18,551)
		48,487	243,467
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	9	人民幣0.01元	不適用

截至6月30日止六個月

2019年
人民幣千元
(未經審核)

2018年
人民幣千元
(未經審核)

其他全面收益

於隨後期間可能重新分類至損益的其他
全面收益：

換算海外業務之匯兌差額 **19,240** -

於隨後期間不會重新分類至損益的其他
全面收益：

指定按公平值計入其他全面收益之股權投資：

公平值變動 **10,951** -

利得稅影響 **(1,807)** -

9,144 -

期內其他全面收益 **28,384** -

期內全面收益總額 **76,871** 243,467

下列人士應佔全面收益／(開支)總額：

母公司擁有人 **35,142** 262,018

非控股權益 **41,729** (18,551)

76,871 243,467

中期綜合財務狀況表
於2019年6月30日

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	504,766	362,642
使用權資產	15,756	-
投資物業	812,100	811,900
預付土地租賃付款	255,710	258,430
無形資產	6,048	6,364
於合營企業的投資	86,688	103,739
於聯營公司的投資	365,576	281,185
遞延稅項資產	213,689	199,194
按公平值計入其他全面收益的金融資產 (「按公平值計入其他全面收益」)	150,623	-
非流動資產總額	<u>2,410,956</u>	<u>2,023,454</u>
流動資產		
開發中物業	17,738,912	17,397,704
持作出售的已竣工物業	1,924,567	2,123,761
貿易應收款項	4,151	2
應收關聯公司款項	812,610	1,184,581
預付土地租賃付款	5,440	5,440
預付款項、按金及其他應收款項	2,261,265	939,409
可回收稅項	216,083	145,782
受限制現金	765,127	122,820
已抵押存款	106,375	7,441
現金及現金等價物	4,608,227	1,589,181
流動資產總額	<u>28,442,757</u>	<u>23,516,121</u>

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	2,400,493	2,250,325
其他應付款項、已收按金及應計費用		4,494,626	2,908,338
應付關聯公司款項		937,234	1,615,416
合約負債		8,179,925	5,274,810
計息銀行及其他借款		4,274,299	5,300,063
應付稅項		723,595	504,146
財務擔保合約		6,289	6,289
租賃負債		11,450	-
流動負債總額		<u>21,027,911</u>	<u>17,859,387</u>
流動資產淨值		<u>7,414,846</u>	<u>5,656,734</u>
總資產減流動負債		<u>9,825,802</u>	<u>7,680,188</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,100,138	4,891,341
遞延稅項負債		418,176	365,970
財務擔保合約		9,433	12,578
租賃負債		5,858	-
非流動負債總額		<u>6,533,605</u>	<u>5,269,889</u>
資產淨值		<u>3,292,197</u>	<u>2,410,299</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		124,119	347
庫存股份		(7)	(7)
儲備		<u>2,234,876</u>	<u>1,568,259</u>
非控股權益		<u>933,209</u>	<u>841,700</u>
總權益		<u>3,292,197</u>	<u>2,410,299</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 公司資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite # 5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。本公司股份於2019年3月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。於截至2019年6月30日止六個月，本集團現時旗下附屬公司從事房地產開發及房地產投資。

2. 編製基準

本集團截至2019年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表中規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟採納截至2019年1月1日生效的新訂及經修訂準則除外。

國際財務報告準則第9號(修訂本)	負值補償之預付特點
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂

除有關國際財務報告準則第16號租賃、國際會計準則第28號(修訂本)於聯營公司及合營企業的長期權益及國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理之不確定性的影響於下文闡述外，新訂及經修訂的準則對編製本集團中期簡明綜合財務資料並無相關性。新訂及經修訂的國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

(a) 採納國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會—第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會—第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載有租賃確認、計量、呈列及披露原則，並規定承租人就所有租賃按單資產負債表模式入賬。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號類似原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團通過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號作出報告。

租賃之新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬作為單一租賃部分。

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多個物業及汽車項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如手提電腦及手機)；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡影響

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用2019年1月1日的遞增借款利率貼現後予以確認，並計入計息銀行及其他借款。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日均根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入)而言，本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業。彼等繼續應用國際會計準則第40號按公平值計量。

本集團於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時已使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免；
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	20,889
預付款項及其他應收款項減少	<u>(1,247)</u>
資產總額增加	<u><u>19,642</u></u>
負債	
租賃負債增加	<u>19,642</u>
負債總額增加	<u><u>19,642</u></u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	11,088
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	<u>5.33%</u>
於2019年1月1日的折現經營租賃承擔	15,465
加：於2018年12月31日未獲確認的續租選擇權付款	<u>4,177</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>19,642</u></u>

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款項、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，倘能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團根據其部分租賃可選擇續租設備三年。本集團於評估行使重續選擇權有否合理確定性時運用判斷。其將所有會對行使重續構成經濟激勵的相關因素進行考量。於租賃開始日期後，如在本集團控制範圍內有影響其行使重續選擇權的重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

本集團將重續期間計作機械租賃的一部分租期，此乃由於該等資產對其經營而言具有重要性。該等租賃擁有短期不可撤銷期間，且如無可用替代者，將會對生產構成重大負面影響。

於中期簡明綜合財務狀況表及中期簡明綜合損益及其他全面收益表中確認之金額

下文載列本集團使用權資產及租賃負債的賬面值以及本期間變動：

	使用權資產			租賃負債 人民幣千元
	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	小計 人民幣千元	
於2019年1月1日	20,123	766	20,889	19,642
折舊費用	(4,942)	(191)	(5,133)	-
利息開支	-	-	-	533
付款	-	-	-	(2,867)
於2019年6月30日	<u>15,181</u>	<u>575</u>	<u>15,756</u>	<u>17,308</u>

截至2019年6月30日止六個月，本集團確認來自短期租賃的租金開支人民幣1,590,000元及低價值資產租賃人民幣629,000元。

- (b) 國際會計準則第28號(修訂本)澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益(其中尚未應用權益法)。因此，計算該長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號下的減值要求)而非國際會計準則第28號。僅在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業投資淨額減值的情況下，國際會計準則第28號其後應用投資淨額(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營企業之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該修訂不會對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號於稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性(通常指「不確定稅務狀況」)時處理所得稅(即期及遞延)之會計方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，及尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何重大影響。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括房地產開發及租賃)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且房地產開發及租賃的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年6月30日止六個月，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指截至2019年6月30日止六個月自物業銷售所得收入及租金收入。

對收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益		
物業銷售	3,737,525	107,263
租金收入	1,518	1,374
	<u>3,739,043</u>	<u>108,637</u>
指：		
來自物業銷售的收益：		
於某一時點確認	<u>3,737,525</u>	<u>107,263</u>
來自其他來源的收益：		
物業租金收入	<u>1,518</u>	<u>1,374</u>
	<u>3,739,043</u>	<u>108,637</u>

其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	14,004	13,941
沒收按金	–	831
政府補助	2,339	100
項目管理收入	8,747	11,001
分階段達至業務合併所得投資收入	20,947	292,672
來自按公平值計入其他全面收益的股權投資之股息收入	7,540	–
其他	19,895	70
	<u>73,472</u>	<u>318,615</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款	240,348	219,281
預售按金利息	262,517	102,261
租賃負債利息	533	–
減：資本化利息	(427,074)	(235,659)
	<u>76,324</u>	<u>85,883</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司於期內並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於期內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他房地產開發開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	149,674	33,223
中國土地增值稅	194,721	8,154
遞延稅項	<u>(153,847)</u>	<u>(30,525)</u>
期內稅項支出總額	<u>190,548</u>	<u>10,852</u>

於各期間內，本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>239,035</u>	<u>254,319</u>
按法定所得稅率計算	59,759	63,580
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	1,919	(26,819)
收購附屬公司的已確認投資收入	(5,237)	(73,168)
毋須課稅收入	(1,885)	–
不可扣稅開支	1,299	20,786
動用前期的稅務虧損	(30,296)	–
未確認的可扣減暫時差異	496	218
未確認的稅項虧損	18,452	20,139
土地增值稅撥備	194,721	8,154
土地增值稅的稅務影響	<u>(48,680)</u>	<u>(2,038)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>190,548</u>	<u>10,852</u>

8. 股息

截至2019年6月30日止六個月本集團並無派付或宣派任何股息(截至2018年6月30日止六個月：零)。

9. 每股盈利

截至2019年
6月30日止六個月
人民幣元
(未經審核)

盈利

本公司普通權益持有人應佔溢利
每股基本及攤薄盈利

0.01

每股基本盈利金額乃按本公司普通權益持有人期內應佔溢利及期內已發行股份之加權平均數計算，方法如下：

截至2019年
6月30日止六個月
人民幣千元
(未經審核)

本公司普通權益持有人應佔溢利

6,758

截至2019年
6月30日
止六個月
(概約)

股份

於2018年1月8日發行股份
於2018年5月29日發行股份
資本化發行的影響
於2019年3月6日發行股份
於2019年4月3日發行股份

3,296,327
954,818
1,062,786,134
354,262,004
29,914,000

普通股加權平均數

1,304,510,070

由於本集團於期內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對截至2019年6月30日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，本集團基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,037,147	1,880,153
1年以上	<u>363,346</u>	<u>370,172</u>
	<u>2,400,493</u>	<u>2,250,325</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

管理層討論及分析

主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。本公司股份於2019年3月6日於聯交所上市(「上市」)。截至2019年6月30日止六個月，現時組成本集團的本公司附屬公司從事房地產開發及房地產投資。

房地產開發

本集團為於中國發展成熟的房地產開發商，專注於在長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。本集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。

截至2019年6月30日止六個月，本集團繼續專注於在長三角地區開發優質住宅物業，於此同時將業務擴張至長三角地區的其他城市(如台州)。本集團相信長三角地區獨有的地理區域優勢在未來將仍然十分可觀。由於長三角地區蓬勃的經濟發展及不斷增長的人口，住宅物業發展市場增長潛力龐大。本集團未來將繼續集中精力深耕南京市場，並戰略性地擴大在長三角地區其他城市的規模，在保持物業質量的同時進一步加快資產周轉及提高經營效益，致力於成為長三角地區領先的全齡客戶品質物業開發商。

合約銷售

截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司之合約銷售金額約為人民幣7,899.1百萬元，較截至2018年6月30日止六個月增加258.4%，乃主要由於本集團連同其合營企業及聯營公司之合約銷售建築面積(「**建築面積**」)增加至截至2019年6月30日止六個月的約512,979平方米，較2018年同期增加381.3%。

截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售平均售價(「**平均售價**」)約為人民幣15,398元/平方米，而截至2018年6月30日止六個月錄得約人民幣20,682元/平方米，該減少乃主要由於截至2019年6月30日止六個月開盤項目的均價較2018年同期開盤項目的較低。

截至2019年6月30日止六個月，位於南京、無錫、蘇州、杭州、徐州、合肥、鎮江及馬鞍山的物業合約銷售分別佔本集團連同其合營企業及聯營公司合約銷售總額的約49.3%、20.5%、11.6%、2.9%、4.9%、1.5%、3.8%及5.7%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司截至2019年6月30日止六個月的合約銷售之地理明細，連同截至2018年6月30日止六個月的比較數字：

城市	截至2019年6月30日止六個月			截至2019年 6月30日 止六個月 合約銷售 百分比	截至2018年6月30日止六個月			截至2018年 6月30日 止六個月 合約銷售 百分比
	合約銷售 建築面積	合約銷售	合約 平均售價		合約銷售 建築面積	合約銷售	合約 平均售價	
	平方米	人民幣千元	人民幣/ 平方米		平方米	人民幣千元	人民幣/ 平方米	
南京	236,276	3,891,060	16,468	49.3%	48,257	1,134,007	23,499	51.4%
無錫	117,999	1,617,880	13,711	20.5%	50,681	966,595	19,072	43.9%
蘇州	38,533	919,390	23,860	11.6%	-	-	-	0%
杭州	6,295	225,850	35,878	2.9%	-	-	-	0%
徐州	43,761	383,350	8,760	4.9%	-	-	-	0%
合肥	8,239	115,980	14,077	1.5%	-	-	-	0%
鎮江	19,090	296,810	15,548	3.8%	3,197	50,270	15,725	2.3%
馬鞍山	42,786	448,730	10,488	5.7%	4,442	53,310	12,000	2.4%
總計	<u>512,979</u>	<u>7,899,050</u>	<u>15,398</u>	<u>100.0%</u>	<u>106,577</u>	<u>2,204,182</u>	<u>20,682</u>	<u>100.0%</u>

已交付建築面積及就物業銷售確認之收益

截至2019年6月30日止六個月，已交付總建築面積約為203,637平方米，較截至2018年6月30日止六個月的約7,645平方米增加約2,563.7%。就物業銷售確認之收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣107.3百萬元增加約3,383.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,737.5百萬元，佔本集團總收益的99.9%。截至2019年6月30日止六個月的已確認平均售價約為人民幣18,354元/平方米，較截至2018年6月30日止六個月的約人民幣14,031元/平方米增加30.8%，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月物業銷售集中於南京地區，該地區的售價高於江蘇省其他地區。

物業銷售所得收益增加乃主要由於截至2019年6月30日止六個月東岳府、Kinma Q+社區、雲台天境及惠山國際社區的已交付總建築面積分別產生收益約人民幣858.5百萬元、人民幣895.1百萬元、人民幣1,390.4百萬元及人民幣461.1百萬元。

截至2019年6月30日止六個月，本集團已交付物業主要包括東岳府、Kinma Q+社區、雲台天境及惠山國際社區。下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的來自物業銷售已確認收益之詳情。

截至6月30日止六個月

	2019年			2018年		
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
南京						
君頤東方	73,595.00	2,338.00	31,477.76	-	-	不適用
藍溪郡	15,264.00	1,097.00	13,914.31	23,100.00	3,129.00	7,382.55
東岳府	858,477.00	20,985.00	40,909.08	-	-	不適用
一方山	42,261.00	5,551.00	7,613.22	9,509.00	335.00	28,385.07
雲台天境	1,390,397.00	53,285.00	26,093.59	-	-	不適用
Kinma Q+ 社區	895,117.00	40,815.00	21,931.08	-	-	不適用
長島觀瀾汐園	-	-	不適用	6,288.00	269.00	23,375.46
長島觀瀾沁園	-	-	不適用	666.00	93.00	7,161.29
西堤國際	-	-	不適用	359.00	27.00	13,296.30
	<u>3,275,111.00</u>	<u>124,071.00</u>	<u>26,397.07</u>	<u>39,922.00</u>	<u>3,853.00</u>	<u>10,361.28</u>
無錫						
天元世家	156.00	-	不適用	40,728.00	2,351.00	17,323.69
京梁合	1,114.00	216.00	5,157.41	26,613.00	1,441.00	18,468.42
惠山國際社區	461,144.00	79,350.00	5,811.52	-	-	不適用
	<u>462,414.00</u>	<u>79,566.00</u>	<u>5,811.70</u>	<u>67,341.00</u>	<u>3,792.00</u>	<u>17,758.70</u>
總計	<u>3,737,525.00</u>	<u>203,637.00</u>	<u>18,353.86</u>	<u>107,263.00</u>	<u>7,645.00</u>	<u>14,030.48</u>

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按包括土地成本、建築成本、資本化借款成本及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本在內的成本與可變現淨值的較低者列賬。完工後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2019年6月30日，本集團開發中物業為人民幣17,738.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣17,397.7百萬元增加2.0%。截至2019年6月30日止六個月的開發中物業較截至2018年止年度保持穩定。

持作出售的已竣工物業

持作出售的物業指於各報告期末待出售及未售出的已竣工開發物業。

於2019年6月30日，本集團持作出售的已竣工物業為人民幣1,924.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣2,123.8百萬元減少9.4%。該減少乃主要由於截至2019年6月30日止六個月已交付的大量已竣工物業。本集團已就持作出售的所有已竣工物業取得建築完工證明書。

房地產投資

租金收入

本集團於截至2019年6月30日止六個月的租金收入約為人民幣1.5百萬元，較截至2018年6月30日止六個月租金收入約人民幣1.4百萬元增加7.1%。截至2019年6月30日止六個月之租金收入較截至2018年6月30日止六個月維持穩定。

投資物業

於2019年6月30日，本集團擁有兩項投資物業，總建築面積約為81,924平方米。本集團的該等投資物業組合當中，一項總建築面積約為4,244平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於2019年首六個月，本集團於長三角地區持續擴展並收購兩幅地塊。截至2019年6月30日止六個月，新收購地塊的合約地價總額約為人民幣758百萬元。該期間所收購的地塊平均成本約為人民幣3,587元/平方米。下表載列本集團截至2019年6月30日止六個月新收購地塊之詳情。

編號	城市	地塊／項目 名稱／項目 公司名稱	土地用途	佔地面積 平方米	估計 總建築 面積 平方米	土地 出讓金 人民幣元 百萬元	平均土地 成本(根據 估計建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
I. 本集團附屬公司開發的物業項目							
1	南京	江蘇山推工 程機械有限 公司	科研／ 辦公室	30,500	104,742	115	1,098
小計				30,500	104,742	115	1,098
II. 本集團合營企業及聯營公司開發的物業項目							
1	台州	南官印	住宅／ 零售	34,120	106,640	643	6,032
小計				34,120	106,640	643	6,032
總計				64,620	211,382	758	3,587

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2019年6月30日，本集團擁有位於中國九個城市的34個項目，其中25個項目由本集團所開發及擁有，餘下九個項目由本集團的合營企業及聯營公司開發及擁有。於2019年6月30日，本集團擁有估計總建築面積約3,993,507平方米的土地儲備，其中應佔本集團權益的土地儲備面積約3,461,145平方米。下表載列本集團的物業組合於2019年6月30日以地理位置劃分的建築面積明細：

城市	項目數目	已竣工的 可供出售/ 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總建 築面積 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 的百分比
本集團附屬公司 開發的物業項目						
南京	14	148,635	1,047,294	184,720	1,380,649	34.6%
無錫	5	28,028	574,289	101,350	703,667	17.6%
蘇州	1	–	37,203	–	37,203	0.9%
杭州	1	–	92,037	–	92,037	2.3%
徐州	1	–	151,066	–	151,066	3.8%
鎮江	2	–	360,633	69,240	429,874	10.8%
馬鞍山	1	–	232,143	–	232,143	5.8%
小計	25	176,663	2,494,665	355,310	3,026,639	75.8%
本集團合營企業及 聯營公司開發的 物業項目						
南京	2	42,062	62,226	–	104,287	2.6%
無錫	1	–	28,664	–	28,664	0.7%
蘇州	3	–	117,753	–	117,753	2.9%
合肥	1	–	119,975	–	119,975	3.0%
馬鞍山	1	–	358,095	131,455	489,550	12.3%
台州	1	–	106,640	–	106,640	2.7%
小計	9	42,062	793,353	131,455	966,868	24.2%
本集團應佔小計	不適用	21,008	347,770	65,727	434,505	不適用
總土地儲備	34	218,725	3,288,017	486,765	3,993,508	100.00%
本集團應佔總土地儲備	不適用	197,670	2,842,436	421,038	3,461,145	不適用

附註：

- (1) 包括未售出可售建築面積及可出租建築面積。
- (2) 總土地儲備等於下列各項的總和：(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作日後開發物業的總建築面積。就本集團合營企業及聯營公司持有的物業而言，本集團應佔總建築面積將根據本集團於各項目的股權進行計算。

下表載列截至2019年6月30日按項目及地區劃分的本集團土地儲備詳情：

編號	地塊／項目名稱／ 項目公司名稱	城市	規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地儲備 平方米
A. 本公司附屬公司開發之項目						
1.	鐘山晶典	南京	住宅／零售	70,436	2011年10月	10,457
2.	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	598
3.	長島觀瀾汐園	南京	住宅／零售	39,035	2015年9月	125
4.	一方山	南京	住宅／零售	97,118	2017年5月	8,927
5.	藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	4,301
6.	君頤東方	南京	住宅／零售／醫 院／安老院	120,210	2020年4月	137,450
7.	Kinma Q+社區	南京	商業公寓／零售	19,273	2018年8月	7,850
8.	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2020年6月	14,148
9.	雲台天境	南京	住宅／零售	89,369	2019年10月	220,957
10.	鉞悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2019年12月	128,717
11.	江山御	南京	住宅	14,711	2020年6月	40,981
12.	2017G63寧海路地塊	南京	住宅／辦公室	8,144	2021年2月	48,524
13.	薈見未來	南京	住宅／零售／文體	272,475	2021年8月	652,872
14.	江蘇山推工程機械 有限公司	南京	科研／辦公室	30,500	2020年12月	104,742
南京小計				<u>1,006,885</u>		<u>1,380,649</u>

編號	地塊／項目名稱／ 項目公司名稱	城市	規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地儲備 平方米
15	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2020年11月	26,963
16	京梁合	無錫	住宅	64,844	2021年9月	74,387
17	東樾府	無錫	住宅／零售／商業 公寓	52,132	2020年3月	173,923
18	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2020年8月	273,141
19	澄地2018-C-18號地塊	無錫	住宅／零售	52,399	2020年11月	155,252
無錫小計				357,490		703,666
20	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年4月	37,203
蘇州小計				19,533		37,203
21	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2021年2月	92,037
杭州小計				20,713		92,037
22	致享城	徐州	住宅／零售	54,190	2020年5月	151,066
徐州小計				54,190		151,066
23	盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2020年8月	201,763
24	樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2021年9月	228,110
鎮江小計				179,268		429,873
25	天境	馬鞍山	住宅／零售	85,938	2020年6月	232,143
馬鞍山小計				85,938		232,143
由本公司附屬公司開發之土地儲備小計				1,724,017		3,026,637

編號	地塊／項目名稱／ 項目公司名稱	城市	規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地儲備 平方米
B. 本集團合營企業及聯營公司開發之項目						
1.	白馬瀾山	南京	住宅／零售	77,195	2018年3月	3,447
2.	悅見山	南京	住宅／零售	58,455	2019年12月	100,840
南京小計				135,650		104,287
本集團應佔				<u>67,053</u>		<u>52,109</u>
3.	宜地(2018)49號地塊	無錫	住宅	17,960	2020年8月	28,664
無錫小計				17,960		28,664
本集團應佔				<u>8,800</u>		<u>14,045</u>
4.	蘇河灣	蘇州	住宅	16,627	2020年4月	79,329
5.	蘇地2017-WG-66地塊	蘇州	住宅	10,219	2020年2月	20,503
6.	蘇地2017-WG-68地塊	蘇州	住宅	10,063	2020年2月	17,921
蘇州小計				36,909		117,753
本集團應佔				<u>6,833</u>		<u>20,933</u>
7.	樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2020年3月	119,975
合肥小計				54,783		119,975
本集團應佔				<u>27,391</u>		<u>59,987</u>
8.	依瀾郡	馬鞍山	住宅／零售／文體	184,873	2020年2月	489,550
馬鞍山小計				184,873		489,550

地塊／項目名稱／ 編號 項目公司名稱	城市	規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地儲備 平方米
本集團應佔			<u>92,436</u>		<u>244,775</u>
9 南官印	台州	住宅／零售	<u>34,120</u>	2022年2月	<u>106,640</u>
台州小計			<u>34,120</u>		<u>106,640</u>
本集團應佔			<u>13,648</u>		<u>42,656</u>
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計			<u>464,295</u>		<u>966,869</u>
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計 (本集團應佔)			<u>216,162</u>		<u>434,505</u>
總土地儲備			<u>2,188,311</u>		<u>3,993,506</u>
總土地儲備(本集團應佔)			<u>1,940,179</u>		<u>3,461,142</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣108.6百萬元增加人民幣3,630.4百萬元或3,342.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,739.0百萬元，乃由於物業銷售所得收益增加。來自物業銷售的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣107.3百萬元增加人民幣3,630.3百萬元或3,383.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,737.5百萬元。該物業銷售所得收益增加乃主要由於截至2019年6月30日止六個月已交付的大量已竣工物業。

下表載列本集團上述各組成部分於所示期間的收益以及所佔總收益百分比。

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售	3,737,525	99.9	107,263	99
租金收入	1,518	0.1	1,374	1
總計	<u>3,739,043</u>	<u>100</u>	<u>108,637</u>	<u>100</u>

本集團的銷售成本主要包括物業銷售成本，該成本乃與物業銷售之收益直接相關，其指建築期內就物業發展而言的直接建築成本、土地收購成本及相關借款的資本化借款成本。

本集團的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣50.5百萬元增加人民幣3,238.7百萬元或6,313.3%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3,289.2百萬元，其乃主要由於2018年上半年本公司收購了當時聯營公司持有東岳府及Kinma Q+社區之額外股權，使該兩家公司成為本公司的附屬公司，收購時付出的對價與被收購公司賬面淨資產的差額(收購溢價)計入開發項目成本。2019年上半年該兩家公司交付樓盤，收購溢價結轉至銷售成本導致成本增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣58.1百萬元增加人民幣391.7百萬元或674.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣449.8百萬元。本集團的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的53.5%減少至截至2019年6月30日止六個月的12.03%，乃主要由於(i) 2018年上半年本公司收購了當時聯營公司持有東岳府及Kinma Q+社區之額外股權，使該兩家公司成為本公司的附屬公司，收購時付出的對價與被收購公司賬面淨資產的差額(收購溢價)計入開發項目成本。2019年上半年該兩家公司交付樓盤，收購溢價結轉至銷售成本導致毛利率較低；(ii)雲台天境本期結轉收入的樓盤於2018年開始預售，恰逢中國政府調控樓市現價，對本集團的毛利率影響較大。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括銀行存款的利息收入、股息收入、沒收按金、政府補助、項目管理收入及分階段達至業務合併的投資收入以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣318.6百萬元減少人民幣245.1百萬元或76.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣73.5百萬元，乃主要由於截至2018年6月30日止年度，分階段達至業務合併的投資收入人民幣292.7百萬元乃有關根據本集團擴張房地產投資業務的策略而收購若干當時聯營公司(其後成為本公司的附屬公司)的股權前本集團所持有權益的公平值變動。該投資收入主要來自收購當時聯營公司南京馬會置業有限公司及南京易城房地產開發有限公司(其後成為本公司的附屬公司並分別開發Kinma Q+社區及東岳府)的額外股權。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要指員工成本、廣告及業務發展開支、辦公室開支及其他。本集團的銷售及分銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣29.4百萬元增加人民幣86.4百萬元或293.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣115.8百萬元，其乃主要由於作物業推廣目的的銷售及營銷活動增加。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及招待開支、專業費用、辦公室開支、其他稅項及附加費、折舊及攤銷及其他。

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣149.2百萬元減少人民幣65.1百萬元或43.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣84.1百萬元，其乃主要由於截至2018年6月30日止六個月產生一次性上市開支及以股份為基礎付款合共為人民幣87.6百萬元，其由僱員成本增加所抵銷。

其他開支

本集團的其他開支主要由一次性開支組成，包括財務擔保、合約開支、客戶賠償、慈善捐款開支及其他。本集團的其他開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元減少人民幣0.7百萬元或53.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元。

投資物業公平值收益

本集團投資物業的公平值收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣36.1百萬元減少人民幣35.9百萬元或99.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，乃由於截至2019年6月30日止六個月市場環境穩定且本集團並無收購新的投資物業。

財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款以及預售按金的利息開支(扣除有關開發中物業的資本化借款成本)。

本集團的財務成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣85.9百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣76.3百萬元，乃主要由於增加銀行借款以支持業務增長，而大部分利息開支已資本化為開發中物業。

應佔合營企業及聯營公司之收益

本集團應佔合營企業收益由截至2018年6月30日止六個月的收益人民幣20.1百萬元減少人民幣27.4百萬元或136.3%至截至2019年6月30日止六個月的虧損人民幣7.3百萬元，乃主要由於大多數合營企業處於房地產開發的初期階段，因而產生虧損，因此，除悅見山外，期內並無交付任何建築面積。

本集團應佔聯營公司收益由截至2018年6月30日止六個月的收益人民幣87.2百萬元減少人民幣87.6百萬元或100.5%至截至2019年6月30日止六個月的虧損人民幣0.4百萬元，乃主要歸因於聯營公司持有的所有物業均在建設中，因此該期間概無已交付建築面積。

所得稅開支

所得稅開支指本集團的中國附屬公司應付中國企業的所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)。

本集團所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣10.9百萬元增加人民幣179.6百萬元或1,647.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣190.5百萬元，乃主要由於土地增值稅由人民幣8.1百萬元增加至人民幣194.7百萬元，土地增值稅增加與東岳府及Kinma Q+社區項目溢利增加相一致。本集團的實際稅率由截至2018年6月30日止六個月的4.3%增加至截至2019年6月30日止六個月的79.7%。該波動之原因與上述相同。

期內溢利及全面收益總額

本集團年內溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣243.5百萬元減少人民幣195百萬元或80.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.5百萬元。本集團的純利率由截至2018年6月30日止六個月的224.1%減少至截至2019年6月30日止六個月的1.3%，乃主要由於(i)截至2018年6月30日止年度，分階段達至業務合併的投資收入人民幣292.7百萬元乃有關根據本集團擴張房地產投資業務的策略而收購若干當時聯營公司(其後成為本公司的附屬公司)的股權前本集團所持有權益的公平值變動。該投資收入主要來自收購當時聯營公司南京馬會置業有限公司及南京易城房地產開發有限公司(其後成為本公司的附屬公司並分別開發Kinma Q+社區及東岳府)的額外股權；(ii)行政開支減少人民幣65.1百萬元，乃主要由於截至2018年6月30日止六個月產生一次性上市開支及以股份為基礎付款合共為人民幣87.6百萬元，其由僱員成本增加所抵銷；(iii)本集團的銷售及分銷開支增加人民幣86.4百萬元，其乃主要由於作物業推廣目的的銷售及營銷活動增加；(iv)應佔合營企業及聯營公司之(虧損)/收益大幅下降至人民幣115百萬元，其乃主要由於大多數合營企業及聯營公司處於房地產開發的初期階段，因而產生虧損，因此，除悅見山外，概無交付任何建築面積；及(vi)按照中國稅收法律法規的要求，土地增值稅撥備大幅增加至人民幣186.5百萬元。

儘管上文所述，上述因素的影響因本集團物業銷售產生的收益及毛利大幅增加而減輕。

流動資金、財務及資本資源

房地產開發屬資本密集型，故本集團預期於可預見將來會繼續就項目發展產生大量資本開支。本集團以業務經營所產生的現金流量及通過外部融資(主要包括銀行及其他借款)撥付業務營運所需資金。

本集團現金的主要用途為支付收購土地使用權、建築成本、員工成本、多項經營開支。

現金狀況

於2019年6月30日，本集團現金及現金等價物約為人民幣4,608.2百萬元(2018年12月31日：人民幣1,589.2百萬元)、已抵押存款約為人民幣106.4百萬元(2018年12月31日：人民幣7.4百萬元)及受限制現金約為人民幣765.1百萬元(2018年12月31日：人民幣122.8百萬元)。

貿易應收款項

於2019年6月30日，本集團貿易應收款項為人民幣4,151,000元，而於2018年12月31日為人民幣2,000元。貿易應收款項為無抵押，且不計息。與2018年12月31日情況相同，於2019年6月30日之貿易應收款項既無逾期亦無減值。

債務

於2019年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣10,374百萬元，而於2018年12月31日則為人民幣10,191百萬元。本集團的借款主要以人民幣計值。

下表載列於所示日期本集團的債務總額。

	於2019年 6月30日 (人民幣千元)	於2018年 12月31日 (人民幣千元)
即期：		
其他貸款—有抵押	821,149	906,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	3,073,150	3,009,980
長期其他貸款的即期部分—有抵押	280,000	1,384,083
長期其他貸款的即期部分—無抵押	100,000	—
即期借款總額	<u>4,274,299</u>	<u>5,300,063</u>
非即期：		
銀行貸款—有抵押	5,100,138	4,791,341
其他貸款—有抵押	1,000,000	—
其他貸款—無抵押	—	100,000
總計	<u>10,374,437</u>	<u>10,191,404</u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表。

	於2019年 6月30日 (人民幣千元)	於2018年 12月31日 (人民幣千元)
須於一年內償還	<u>4,274,299</u>	<u>5,300,063</u>
須於第二年償還	<u>5,100,138</u>	2,573,458
須於兩至五年內償還	<u>1,000,000</u>	<u>2,317,883</u>
小計	<u>6,100,138</u>	<u>4,891,341</u>
總計	<u>10,374,437</u>	<u>10,191,404</u>

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於2019年 6月30日 實際利率 (%)	於2018年 12月31日 實際利率 (%)
即期：		
其他貸款—有抵押	<u>7.00–14.30</u>	<u>11.37–14.30</u>
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	<u>4.75–6.65</u>	5.23–6.27
長期其他貸款的即期部分—有抵押	<u>9.00–10.00</u>	8.5–10.00
長期其他貸款的即期部分—無抵押	<u>7.50</u>	<u>–</u>
即期借款總額		
非即期：		
銀行貸款—有抵押	<u>4.75–6.65</u>	4.83–6.65
其他貸款—有抵押	<u>9.52</u>	–
其他貸款—無抵押	<u>–</u>	<u>7.50</u>

本集團的若干有抵押借款由質押資產組合作抵押，包括投資物業、預付土地租賃付款、持作出售之開發中物業及已竣工物業。

財務風險

本集團面對市場利率及價格變動的市場風險，如利率、信貸及流動資金。

利率風險

本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

信貸風險

信貸風險為因對手方無力或不願履行其合約責任而造成虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於截至2019年6月30日止六個月並無錄得任何重大壞賬虧損。其他金融資產的信貸風險(主要包括受限制現金及已抵押存款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項)來自對手方違約，其最大風險等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

主要財務比率

本集團流動比率維持相對穩定，於2018年12月31日及2019年6月30日分別為1.32及1.35。本集團淨資本負債比率(附註)由2018年12月31日的351.5%減少至2019年6月30日的149%，乃主要由於2019年6月30日的現金儲備及2019年3月及4月收取的全球發售所得款項淨額增加。本公司於2019年3月6日(「上市日期」)完成上市及全球發售。

附註：

淨資本負債比率乃按計息銀行借款淨額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款除以總權益計算。

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房地產所有權證過戶予客戶，或(ii)客戶結清按揭貸款。倘客戶拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式購回相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

本集團就若干銀行向持作出售的已竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等客戶拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般於客戶接管相關物業後的一至兩年內取得。

於2019年6月30日，本集團就金融機構提供予本集團客戶的按揭貸款而向其提供擔保所產生的重大或然負債約為人民幣3,496.8百萬元，於2018年12月31日則為人民幣2,887.1百萬元。

截至2019年6月30日止六個月，本集團並未就本集團持作出售的已竣工物業買方授出的按揭融資提供擔保產生任何重大虧損。董事會認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

董事確認，本集團並無遭遇其所提供按揭擔保的客戶違約，而合計對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。由於於2019年6月30日的總擔保金額人民幣646,553,000元(2018年12月31日：人民幣871,651,000元)以質押品進行抵押，董事會認為毋須就擔保計提財務擔保撥備。

法律或然事件

本集團可能不時於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的負債不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2019年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的資本開支為人民幣8,388.5百萬元，而於2018年12月31日則為人民幣5,952.1百萬元。

資產負債表以外承諾及安排

除上文所披露的或然負債外，於2019年6月30日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於本公告日期，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內載列之建議分配方式的相同方式應用。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至2019年6月30日止六個月本集團並無持有任何重大投資。

僱員

於2019年6月30日，本集團擁有合共882名僱員。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅。本集團亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

首次公開發售所得款項用途

本公司完成全球發售，且其股份於2019年3月6日在聯交所主板成功上市。於2019年4月3日，由於超額配股權(定義見招股章程)獲部分行使，故29,914,000股新股份按每股股份發售價2.38港元獲配發及發行。經扣除所有包銷佣金、交易徵費及交易費(如適用)及所有其他與全球發售有關的上市開支後，全球發售所得款項淨額(根據行使超額配股權發行股份後)合共約為855.8百萬港元，並擬按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載之擬定用途使用。下文載

列自上市日期至2019年6月30日所得款項淨額實際用途進展，其與招股章程所披露的建議分配一致：

招股章程所披露之擬定用途	擬定分配 (基於總所得款項淨額 855.8百萬港元)(概約)	於2019年6月30日 實際動用金額
<ul style="list-style-type: none"> • 開發物業項目(即雲台天境、2017G63寧海路地塊及薈見未來)的建設成本。 	總所得款項淨額的60% — 513.5百萬港元	405.4百萬港元
<ul style="list-style-type: none"> • 償還所有或任何部分若干現有銀行及其他借款： 	總所得款項淨額的30% — 256.7百萬港元	115.3百萬港元
<ul style="list-style-type: none"> (i) 未償還結餘約人民幣477.4百萬元(浮動利率為0.6%，高於中國銀行間最優惠貸款年利率)且於2026年6月21日到期的銀行借款用於相關項目公司的開發成本付款；(附註1) 		
<ul style="list-style-type: none"> (ii) 未償還結餘約人民幣241.1百萬元(浮動利率為0.6%，高於中國銀行間最優惠貸款年利率)且於2026年6月21日到期的銀行借款用於相關項目公司的開發成本付款；(附註1) 		
<ul style="list-style-type: none"> (iii) 未償還結餘約人民幣399.8百萬元(固定利率為6.27%，高於中國人民銀行的基準年利率)且於2021年6月11日到期的銀行借款用於相關項目公司的開發成本付款； 		
<ul style="list-style-type: none"> (iv) 未償還結餘約人民幣163.4百萬元(浮動利率為5.0%，高於中國人民銀行的基準年利率)且於2019年3月15日到期的銀行借款用於相關項目公司的開發成本付款；及 		

招股章程所披露之擬定用途	擬定分配	
	(基於總所得款項淨額 855.8百萬元)(概約)	於2019年6月30日 實際動用金額

(v) 未償還結餘約人民幣100.0百萬元(固定年利率為7.5%)且於2020年6月14日到期的其他借款(作為重組的一部分)用於結算向南京銀港轉讓南京銀城股份之代價。

- | | | |
|----------|--------------------------|---|
| • 一般營運資金 | 總所得款項淨額的10%
— 85.6百萬元 | 無 |
|----------|--------------------------|---|

附註：

1. 如招股章程所披露，總所得款項淨額的約9%經參考上文第(i)項及第(ii)項擬用於償還未償還銀行借款，即合共約77.0百萬元。
 2. 上表所用詞彙應與招股章程所界定者具有相同涵義。
- 約335.1百萬元仍未動用且擬以招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所提及的相同方式使用。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的房地產開發業務及在中國長三角地區收購優質地塊。除招股章程所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

重大收購及出售

除招股章程所披露者外，於截至2019年6月30日止六個月及直至本公告日期，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

期後事項

如本公司日期為2019年7月4日的公告(「第一份公告」)所披露，於2019年7月3日，南京銀嘉濱企業管理有限公司(本公司之附屬公司)通過公開拍賣競得中國南京市一幅地塊的土地使用權，代價為人民幣2,510百萬元。有關進一步詳情，請參閱第一份公告。

如本公司日期為2019年7月11日的公告(「第二份公告」)所披露，南京銀嘉淵(本公司之全資附屬公司)及臨安屹翔(作為重整投資者)與管理人就收購19間財困公司的重整計劃訂立投資重整協議。根據南京銀嘉淵及臨安屹翔訂立的合作協議，本集團將以收購代價淨額人民幣2,430百萬元實際收購兩間財困公司。本段所用詞彙應與第二份公告所界定者具有相同涵義。有關進一步詳情，請參閱第二份公告。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期至2019年6月30日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

中期股息

董事會並不建議派付截至2019年6月30日止六個月之任何中期股息。

遵守企業管治守則

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力達到高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的管治政策及措施，而董事會負責履行企業管治職責。董事會將參考聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「該守則」)，持續檢討及監督本公司的企業管治，以維持本公司高水平的企業管治。就董事所知，自上市日期至2019年6月30日，本公司已遵守該守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其董事進行證券交易的行為守則。本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等已自上市日期至2019年6月30日遵守標準守則。

審核委員會

本公司已於2019年2月18日根據上市規則第3.21條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，并制定書面職權範圍。載有審核委員會根據上市規則附錄十四所載企業管治守則之職責詳情的職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。審核委員會當前包括兩名獨立非執行董事陳世敏先生及陳炳鈞先生，以及一名非執行董事黃清平先生，陳世敏先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，其已在刊發前於2019年8月16日由董事會批准。審核委員會認為未經審核中期簡明綜合財務資料遵守適用會計準則、上市規則及其他法律規定，且已作出充分披露。

本公司獨立核數師安永會計師事務所亦已根據國際會計準則理事會發佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「**國際會計準則第34號**」)審閱本集團截至2019年6月30日止六個月編製之未經審核中期簡明綜合財務資料。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yincheng.hk)。中期報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

中國，南京
2019年8月16日

於本公告日期，馬保華、朱力、王政及邵磊為執行董事；黃清平及謝晨光為非執行董事；及陳世敏、陳炳鈞及林名輝為獨立非執行董事。