

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而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12月31日止年度之
未經審核全年業績公告**

摘要

- 2019年收益為人民幣9,012.8百萬元，較2018年的人民幣5,070.1百萬元增加77.8%。
- 2019年毛利為人民幣1,438.9百萬元，較2018年的人民幣1,470.1百萬元減少2.1%。2019年毛利率為16.0%，較2018年下降13.0個百分點。
- 2019年溢利及全面收益總額為人民幣365.2百萬元，較2018年的人民幣495.3百萬元略有下降26.3%。2019年淨利率為4.1%，較2018年下降5.7個百分點。
- 2019年本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額為人民幣155.1百萬元，較2018年的人民幣442.4百萬元減少64.9%。
- 2019年本公司普通權益持有人應佔每股盈利為人民幣0.11元。
- 2019年合約銷售金額為人民幣19,821.4百萬元，較2018年增長107.7%；2019年合約銷售建築面積為1,129,071平方米，較2018年上升125.1%。

未經審核年度業績

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12月31日止年度的未經審核綜合財務業績，連同截至2018年12月31日止年度之比較數字。誠如本公告「審核委員會及董事會審閱未經審核年度業績」一段所述之原因，本集團截至2019年12月31日止年度之年度業績之審核程序於本公告日期尚未完成，惟未經審核年度業績已經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

未經審核綜合損益及其他全面收益表 截至2019年12月31日止年度

		(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
	附註		
收益	5	9,012,793	5,070,094
銷售成本		(7,573,875)	(3,600,043)
毛利		1,438,918	1,470,051
其他收入及收益	5	97,103	324,069
銷售及分銷開支		(294,980)	(237,271)
行政開支		(267,955)	(331,536)
其他開支		(22,828)	(15,909)
投資物業的公平值收益		106,300	14,803
財務成本	6	(166,991)	(254,007)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(15,440)	(19,716)
聯營公司		81,369	111,373
除稅前溢利		955,496	1,061,857
所得稅開支	7	(590,307)	(566,535)
年內溢利及全面收益總額		365,189	495,322
下列各項應佔：			
本公司擁有人		155,138	442,440
非控股權益		210,051	52,882
		365,189	495,322
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	0.11	0.47

	(未經審核)	(經審核)
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元

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	33,022	-
-------------	---------------	---

於隨後期間將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

1,965	-
--------------	---

所得稅影響

(324)	-
--------------	---

1,641	-
--------------	---

年內其他全面收益

34,663	-
---------------	---

年內全面收益總額

399,852	495,322
----------------	---------

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人

189,801	442,440
----------------	---------

非控股權益

210,051	52,882
----------------	--------

399,852	495,322
----------------	---------

未經審核綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	(未經審核) 2019年 附註 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,241,223	362,642
投資物業	918,200	811,900
使用權資產	281,354	-
預付土地租賃付款	-	258,430
無形資產	5,707	6,364
於合營企業的投資	78,103	103,739
於聯營公司的投資	910,513	281,185
遞延稅項資產	309,682	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」)	326,723	-
非流動資產總值	4,071,505	2,023,454
流動資產		
開發中物業	16,166,537	17,397,704
持作出售的已竣工物業	6,227,457	2,123,761
貿易應收款項	1,458	2
應收關聯公司款項	895,762	1,184,581
預付土地租賃付款	-	5,440
預付款項、按金及其他應收款項	2,729,374	939,409
可回收稅項	342,007	145,782
其他流動資產	56,245	-
存貨	890	-
受限制現金	1,137,115	122,820
已抵押存款	29	7,441
現金及現金等價物	2,890,545	1,589,181
流動資產總值	30,447,419	23,516,121
流動負債		
貿易應付款項及應付票據	10 2,742,799	2,250,325
其他應付款項、已收按金及應計費用	12 3,969,719	2,908,338
應付關聯公司款項	609,132	1,615,416
計息銀行及其他借款	4,917,819	5,300,063
租賃負債	16,826	-
合約負債	10,499,724	5,274,810
財務擔保合約	-	6,289
應付稅項	1,303,589	504,146
流動負債總額	24,059,608	17,859,387
流動資產淨值	6,387,811	5,656,734
總資產減流動負債	10,459,316	7,680,188

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	5,582,140	4,891,341
租賃負債	3,072	-
財務擔保合約	-	12,578
遞延稅項負債	842,471	365,970
	<u>6,427,683</u>	<u>5,269,889</u>
非流動負債總額		
	<u>6,427,683</u>	<u>5,269,889</u>
資產淨值	<u>4,031,633</u>	<u>2,410,299</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	124,119	347
庫存股份	(7)	(7)
其他儲備	2,362,008	1,568,259
	<u>2,486,120</u>	<u>1,568,599</u>
非控股權益	<u>1,545,513</u>	<u>841,700</u>
總權益	<u>4,031,633</u>	<u>2,410,299</u>

未經審核綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

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, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至2019年12月31日止年度，本集團現時旗下附屬公司從事房地產開發、酒店營運及房地產投資。

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。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據仍然有效的國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會批准的所有標準及詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常設詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

3. 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號(修訂本)	負債補償之預付特點
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)	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－註釋第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期之年度改進	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

除國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂本以及國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進(與編製本集團財務報表無關)外，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) 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－詮釋第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會－詮釋第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一資產負債表模式入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。

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重大影響。

本集團通過採用經修訂追溯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日之保留溢利期初結餘的調整，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號及相關詮釋作出報告。

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，則該合約為租賃或包含租賃。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。

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、機器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)及租期為或少於十二個月的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自2019年1月1日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

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/或資本增值)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

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	5.33%
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	4,177
於2019年1月1日的租賃負債	19,642

- (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，其後方對投資淨額(包括長期權益)應用國際會計準則第28號。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財務狀況或表現產生任何影響。
- (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財務狀況或表現產生任何影響。

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歸、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12月31日止年度，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

收益指於報告年度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：

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
收益		
物業銷售	8,996,128	5,067,075
酒店經營	13,460	–
租金收入	3,205	3,019
	<u>9,012,793</u>	<u>5,070,094</u>
指：		
來自物業銷售的收益：		
於某一時點確認	8,996,128	5,067,075
來自其他來源的收益：		
酒店經營收入	13,460	–
物業租金收入	3,205	3,019
	<u>9,012,793</u>	<u>5,070,094</u>

下表顯示於本報告期間內確認且於報告期初被列入合約負債之收益金額，以及就過往期間完成之履約責任確認之收益金額：

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	<u>4,959,576</u>	<u>3,758,844</u>
其他收入及收益		
政府補助	2,799	124
利息收入	23,323	22,561
沒收按金	1,686	1,203
項目管理收入	15,936	6,851
按階段實現業務合併的投資收入	11,277	292,672
出售一間附屬公司的虧損	(14,739)	-
按公平值計入其他全面收益之股本投資之股息收入	10,990	-
收回財務擔保合約	13,102	-
收回違約保證金	16,470	-
收回租金開支	15,366	-
收到預付利息	97	-
稅項優惠	50	-
其他	746	658
	<u>97,103</u>	<u>324,069</u>

6. 財務成本

來自持續經營業務的財務成本分析如下：

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	571,974	537,255
預售按金利息	238,253	166,629
租賃負債利息	1,268	-
減：資本化利息	<u>(644,504)</u>	<u>(449,877)</u>
	<u>166,991</u>	<u>254,007</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該司法權區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，因為該公司截至2019年12月31日止年度當前於香港並無產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司年內須按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所載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。

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	503,270	263,786
中國土地增值稅	444,236	304,030
遞延稅項	<u>(357,199)</u>	<u>(1,281)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>590,307</u></u>	<u><u>566,535</u></u>

於各報告期間，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：

	(未經審核) 2019年 人民幣千元	(經審核) 2018年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><u>955,496</u></u>	<u><u>1,061,857</u></u>
按法定所得稅率計算	238,874	265,464
合營企業及聯營公司應佔溢利	(16,482)	(22,914)
收購附屬公司的已確認投資收入	(2,819)	(73,168)
毋須課稅收入	(2,748)	-
不可扣稅開支	3,335	24,853
未確認的可扣減暫時差異	2,902	6,156
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	3,101	27,984
動用前期的稅項虧損	(38,512)	-
未確認的稅項虧損	69,479	110,138
土地增值稅撥備	444,236	304,030
土地增值稅的稅務影響	<u>(111,059)</u>	<u>(76,008)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u><u>590,307</u></u>	<u><u>566,535</u></u>

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	(未經審核) 2019年 12月31日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	534,732	118,338
應付中國土地增值稅	<u>768,857</u>	<u>385,808</u>
應付稅項總額	<u><u>1,303,589</u></u>	<u><u>504,146</u></u>

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按母公司普通權益持有人應佔本年度溢利及本年度已發行普通股之加權平均數1,369,170,287股股份計算，並經調整以反映年內供股：

	(未經審核) 2019年	(經審核) 2018年
股份		
每股基本盈利計算所用年內已發行普通股加權平均數	<u>1,369,170,287</u>	<u>947,280,356</u>

由於本年度本集團並無發行潛在攤薄普通股，故並無對截至2019年12月31日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

9. 預付款項、按金及其他應收款項

	(未經審核) 2019年 12月31日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
土地使用權按金	154,364	6,328
建設成本的預付款	2	1,258
其他按金	197,481	43,000
其他可收回稅項	519,042	332,543
應收第三方款項	1,810,384	538,310
應收利息	1,119	363
其他應收款項	46,982	17,607
	<u>2,729,374</u>	<u>939,409</u>

其他應收款項為無抵押、不計息及無固定還款期。於報告期內，概無就其他應收款項計提減值撥備。

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的賬齡分析如下：

	(未經審核) 2019年 12月31日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,866,927	1,880,153
1年以上	<u>875,872</u>	<u>370,172</u>
	<u>2,742,799</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。

11. 股息

董事會現時擬待(其中包括)(i)遵守本公司的適用法律及法規以及組織章程；及(ii)本公司於完成截至2019年12月31日止年度財務業績的審核程序後擁有充足可分派儲備後，本公司擬建議派付末期股息約為其截至2019年12月31日止年度的本公司擁有人應佔全面收入總額的20% (2018年：無)。如獲建議派付，則末期股息須待本公司股東於應股東週年大會批准方可作實。

12. 其他應付款項及應計費用

	(未經審核) 2019年 12月31日 人民幣千元	(經審核) 2018年 12月31日 人民幣千元
建築相關按金	129,218	90,384
應付利息	94,270	60,041
應付工資及福利	56,634	59,728
稅項及附加費用	72,782	11,433
第三方墊款	3,543,074	2,624,465
應計負債	49,269	53,131
其他	24,472	9,156
	<u>3,969,719</u>	<u>2,908,338</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各報告期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

主席報告

各位股東，

本人謹代表董事會欣然向各位提呈本集團截至2019年12月31日止之年度業績及2019年業績回顧與2020年展望。

2019年業務回顧

2019年，國內外經濟形勢錯綜複雜，經濟增長面臨下行壓力，房地產行業在政府嚴控中承壓運行。隨著市場環境、行業政策的變化，房地產企業面臨的競爭格局、經營挑戰也發生了很大的變化。在繼續以「房住不炒、因城施策」為主導調控下落實長效管理政策，及在穩地價、穩房價、穩預期的「三穩」政策背景下，中國房地產市場整體增速明顯放緩。高增長時代已告一段落，當前房地產市場已處於年銷售額15萬億人民幣規模的高位，增量市場增長放慢，存量市場規模擴大，並逐步發展為增量和存量並舉的市場階段。雖然一季度房地產市場出現階段性回暖，然而其後融資環境收緊，導致房地產融資難度加大，融資成本明顯提高，開發利潤受到擠壓，現金流周轉受阻，房企經營壓力明顯加大。隨著行業形勢的變化，在調控政策導向下，依靠融資槓桿的發展受到限制，房地產企業增長模式也逐步回歸到開發內容為本，產品至上、服務至上的經營本質，房地產開發企業的競爭力也逐步體現為內在的品牌影響力、產品打造能力、客戶服務能力及開發管理能力。行業已逐步由高速增長時代，過渡至高質量增長時代。

規模擴張及高周轉效果顯現 收入大幅增長77.8%

面對充滿壓力和挑戰的行業環境，本集團在嚴格控制經營風險的前提下，發揮我們在長江三角洲經濟區的市場優勢，在產品開發、運營服務、品牌品質等方面提高綜合競爭力，克服增長瓶頸，堅持品質高周轉，不斷開拓進取，實現了規模發展，各項業務穩步推進。年內，本集團錄得收益約人民幣9,012.8百萬元，較2018年的人民幣5,070.1百萬元大幅增長77.8%，顯示本集團之高周轉策略已見成效。隨著交付物業的毛利率下降，同時因為交付物業增長而按照中國稅法需要計提的相應的土增稅對應增加，年內本集團之淨利潤及全面收入總額為人民幣365.2百萬元，較2018年下降26.3%。於2019年，本公司擁有人應

佔利潤及全面收入總額為人民幣155.1百萬元，較2018年下降64.9%，主要是由於已交付物業(包括雲台天境、鉅悅源墅、惠山國際和盛唐府)乃透過合作發展項目開發，而本集團於該等項目的持股百分比整體上低於2018年於其他項目的持股百分比。毛利率下降13.0個百分點至16.0%，淨利潤率下降5.7個百分點至4.1%。

同時，公司資產規模進一步擴張，總資產大幅增長35.2%至人民幣34,519百萬元，總權益增長67.3%至人民幣4,031.6百萬元。同時，得益於公司持續關注並維持財務槓桿水平穩健，公司2019年末淨資本負債率較2018年底顯著下降至160.5%。

多個項目銷售業績領跑市場 總合約銷售增長107.7%

截至2019年12月31日止全年，本集團連同合營企業及聯營公司實現全年合約銷售金額人民幣19,821.4百萬元，銷售面積1,129,071平方米，同比分別增長107.7%及125.1%，均創歷史新高。合約銷售金額於2017年至2019年間的複合年增長率高達83.2%。其中，除原有的南京、無錫、蘇州、鎮江、馬鞍山外，新增加了杭州、徐州、合肥三個城市的銷售貢獻，顯示本集團拓展開發戰略獲得市場認可，為未來收益的進一步上升提供了驅動力。部分項目更取得新的突破，如本集團位於南京的雲台天境住宅項目錄得合約銷售人民幣4,456.1百萬元，創單個項目銷售歷史新高，均價約人民幣30,037元；位於南京市溧水區的蒼見未來住宅項目，開盤半年錄得合約銷售額約人民幣2,912.6百萬元，在所屬區域市場中遙遙領先。其他多個項目亦取得首推售罄的好成績。

聚焦五大區域市場收購 多幅核心地塊及優質地塊

本集團堅持「立足南京，深耕長三角，輻射都市圈」的發展策略，進一步投資南京、蘇南、浙江、淮海、安徽五大區域市場。2019年，本集團共獲取十幅地塊，包括位於南京玄武門、杭州青山湖畔、南京六合等極具發展潛力的優質地塊，

為未來數年的發展增加土地儲備。於2019年12月31日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有總建築面積5,220,478平方米的土地儲備，其中本集團應佔份額為4,303,691平方米，主要位於長江三角洲經濟區的核心熱點城市，包括南京、無錫、蘇州、杭州、合肥、鎮江、馬鞍山、徐州及台州等城市，逐步形成以住宅為重心，涵蓋具有商業、公寓、酒店、康養等多業態開發實力的地產發展商。

紮根南京、布局長三角大都市圈，本集團的開發實力及行業地位獲得了業界的認可。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院，就2019年綜合表現而言，我們於2020年在中國房地產百強企業中排名第90。自2002年起，本集團連續17年被江蘇省房地產業協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，於2018年蟬聯該榜排名第二。於截至2019年12月31日止年度，本集團獲得2019中國房企成長性企業二十強等美譽。

推進快周轉及高效運營策略 綜合實力持續提升

本集團的物業採取標準化的開發程序，以加快物業周轉率及促進高效營運，目標通常是購地起八個月內開始預售，在力求縮短開發周期的同時，亦加強人性化設計及質量控制，保持業績與質量之間的平衡。2019年，本集團之項目運營效率提升明顯，四證齊全的平均周期縮短至4.8個月，首次開售的平均周期由2018年的8.3個月縮短至2019年的7.2個月。同時，本集團各項客戶評分繼續維持行業標杆水平，總體滿意度91分，客戶忠誠度74分，均達到歷史最高值。

成功登陸境外資本市場 融資渠道多元化

2019年3月6日，本集團在香港聯合交易所有限公司主板上市，開啓了新的融資渠道，有力地支撐其未來發展。成功上市，有利於本集團優化財務結構、提升公司治理水平、增強品牌影響力，推動銀城國際步入新的快速發展通道。2019年11月，本集團獲納入MSCI中國全股票小型股指數成分股，表明本集團表現及價值獲得資本市場的認可，預期將有利於拓寬公司的股東基礎及增加股份流動性，從而實現本集團的投資價值及提升其於資本市場的知名度。2019年12月，本集團成功首發100,000,000美元優先票據，進一步拓展境外融資平台。

2020年展望

2020年春節期間爆發一場公共衛生事件—COVID-19，導致全國停工停廠。各售樓處關閉，對整體房地產開發商2020年1月及2月的銷售計劃有所影響。本集團於2月底已全面復工，在積極配合當地政府有關復工之要求的前提下，各項建設與銷售工作均陸續展開。由於公司物業推盤計劃在第二季度及之後，故疫情整體影響可控，公司仍然對全年合約銷售情況保持樂觀。

2020年，大環境上中國房地產市場仍然面對國內外諸如貿易戰、經濟下滑、原油價格劇烈下跌導致全球股市震蕩、新型冠狀病毒肺炎疫情未完全散去等各種不確定因素，加上信貸收緊、行業加速收購整合，中小型民營房地產企業將繼續面對巨大的經營壓力。因此，清楚瞭解本集團的定位並制定合適的發展戰略尤為重要。

雖然目前本集團的規模有提升空間，但本集團自身卓越的市場口碑和聲譽、多年深耕地區的經濟發展潛力和深厚的市場基礎、已經建立的強大開發及運營能力以及「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業產品，為持續穩定的發展打下了堅實的基礎。本集團已經於2017年開始策略性加快土地儲備積累，通過與當地有經驗地產開發商合作進軍包括杭州、蘇州在內的經濟高增長城市市場。截至2019年底，按權益口徑計算，本集團開發中建築面積為2,054,399平方米，未來開發規劃建築面積為1,694,100平方米。

展望2020年，本集團將繼續聚焦長三角大都市圈高經濟增長區域市場，保持戰略定力，通過市場深耕策略，逐步建立本集團在區域市場的產品優勢和品牌優勢，緊抓符合本集團投資策略的機會，重點發展極具發展潛力的中小規模項目，通過快周轉模式，實現規模化發展，做大做強。在抓好外部市場機會的同時，本集團將主動變革，優化組織體系，提高管理效能，提升業務管理水平，並通過調整績效考核機制，激發員工隊伍的積極性和戰鬥力，以提升本集團整體的競爭力。

未來的外部環境充滿了不確定性，機遇與挑戰並存，希望和困難同在。本集團將持續通過自我變革、不斷創新，從而抓住發展機遇，化解各種風險；通過苦練內功，提質增效，賦能未來，實現與變化共舞，與時代同行，實現可持續的高質量發展。

成功上市標誌著本集團將在更高平台上開始新的發展里程。本集團得以持續發展壯大所依靠的根本是其所擁有的人才，因此本集團將秉承「築台立人」的初心文化，落實「投資即投人」的人才培養思路，變軟實力為硬實力，為奮鬥者創造施展才華、成就事業的平台。最後，謹代表董事會向過去多年來兢兢業業、恪盡職責的諸位同仁致以最衷心的感謝！同時，亦深深感謝廣大客戶、各位股東以及各界關心支持銀城的朋友們，未來本集團將審時度勢把握市場機遇，堅定地走高效經營道路，為股東及員工帶來更為豐厚的回報！

銀城國際控股有限公司

主席

黃清平

中國南京

2020年3月31日

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12月31日止年度，現時組成本集團的本公司附屬公司從事房地產開發、酒店營運及房地產投資。

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大都市圈的其他城市(包括無錫、蘇州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。

截至2019年12月31日止年度，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(包括台州)。本集團相信長三角大都市圈獨有的地理區域優勢在未來將仍然十分可觀。由於長三角大都市圈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大都市圈其他城市的規模，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，致力於成為長三角大都市圈領先的全齡客戶品質物業開發商。

合約銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司之合約銷售金額為人民幣19,821.4百萬元，較截至2018年12月31日止年度增加107.7%，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12月31日止年度的1,129,071平方米，較截至2018年12月31日止年度的建築面積增加125.1%。

截至2019年12月31日止年度，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」)為人民幣17,555元/平方米，而截至2018年12月31日止年度錄得人民幣19,029元/平方米，該減少乃主要由於2019年推出的項目均價低於2018年所推出的項目均價。

於2019年，南京、無錫、蘇州、杭州、台州、徐州、合肥、鎮江及馬鞍山的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57.7%、14.2%、7.0%、8.0%、1.0%、3.5%、3.7%、3.2%及1.7%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司於2019年的合約銷售之地理明細，連同2018年的比較數字。

城市	截至2019年12月31日止年度				截至2018年12月31日止年度			
	合約銷售		合約		合約銷售		合約	
	建築面積	合約銷售	平均售價	佔2019年	建築面積	合約銷售	平均售價	佔2018年
平方米	人民幣千元	人民幣元／平方米	合約銷售百分比	平方米	人民幣千元	人民幣元／平方米	合約銷售百分比	
南京	584,090	11,433,340	19,575	57.7%	215,640	5,033,455	23,342	52.7%
無錫	216,282	2,820,405	13,040	14.2%	167,871	2,574,626	15,337	27.0%
蘇州	50,885	1,386,410	27,246	7.0%	33,488	784,860	23,437	8.2%
杭州	61,376	1,591,420	25,929	8.0%	-	-	-	0%
台州	9,827	191,110	19,447	1.0%	-	-	-	0%
徐州	74,964	686,840	9,162	3.5%	-	-	-	0%
合肥	52,746	750,440	14,227	3.7%	-	-	-	0%
鎮江	39,362	625,420	15,889	3.2%	51,899	790,800	15,237	8.3%
馬鞍山	39,539	336,000	8,498	1.7%	32,690	360,820	11,038	3.8%
總計	1,129,071	19,821,385	17,555	100.0%	501,588	9,544,561	19,029	100.0%

已交付建築面積及就物業銷售確認之收益

截至2019年12月31日止年度，已交付總建築面積為439,865平方米，較截至2018年12月31日止年度的199,523平方米增加120.5%。就物業銷售確認之收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣5,067.1百萬元增加77.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣8,996.1百萬元，佔本集團總收益的99.8%。截至2019年12月31日止年度的已確認平均售價為人民幣20,452元／平方米，較2018年的約人民幣25,396元／平方米減少19.5%，乃主要由於東樾府及惠山國際均價較低，拉低了整體房產均價。

物業銷售所得收益增加主要由於雲台天境、東岳府、東樾府、Kinma Q+社區和鉅悅源墅於2019年開始交付，產生相應的收入。

截至2019年12月31日止年度，本集團已交付物業主要包括雲台天境、東岳府、東樾府、Kinma Q+社區和鉅悅源墅。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12月31日止年度					
	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	175,413	5,563	31,532	3,369,626	96,543	34,903
藍溪郡	63,927	4,692	13,625	1,248,965	84,620	14,760
東岳府	868,710	21,120	41,132	273,761	6,580	41,605
一方山	94,929	8,348	11,371	35,452	2,771	12,794
雲台天境	3,796,526	141,130	26,901	-	-	不適用
Kinma Q+ 社區	939,645	44,743	21,001	-	-	不適用
鐘山晶典	-	-	不適用	4,744	773	6,137
長島觀瀾沙園	-	-	不適用	19,397	766	25,322
長島觀瀾沁園	48	12	4,000	1,166	159	7,333
西堤國際	80	-	506	506	68	7,441
鉅悅源墅	632,717	21,409	29,534	-	-	-
	<u>6,571,995</u>	<u>247,017</u>	<u>26,605</u>	<u>4,953,617</u>	<u>192,280</u>	<u>25,763</u>
無錫						
天元世家	207	-	-	56,848	3,320	17,123
京梁合	2,016	396	5,091	49,060	3,209	15,288
惠山國際社區	489,023	80,138	6,102	-	-	不適用
山語銀城	-	-	-	7,550	714	10,574
東樾府	1,469,969	78,361	18,759	-	-	-
	<u>1,961,215</u>	<u>158,895</u>	<u>12,343</u>	<u>113,458</u>	<u>7,243</u>	<u>15,665</u>
鎮江						
盛唐府	462,918	33,953	13,634	-	-	-
	<u>462,918</u>	<u>33,953</u>	<u>13,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>8,996,128</u>	<u>439,865</u>	<u>20,452</u>	<u>5,067,075</u>	<u>199,523</u>	<u>25,396</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12月31日，本集團開發中物業為人民幣16,166.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣17,397.7百萬元減少7.1%。該減少乃主要由於土地儲備及房地產開發活動的變化與本集團的業務一致。

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12月31日，本集團持作出售的已竣工物業為人民幣6,227.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣2,123.8百萬元增加193.2%。該增加乃主要由於雲台天境，鉅悅源墅及原溪項目已竣工，其於2019年由開發中物業轉撥至持作出售的已竣工物業。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。

酒店營運

透過於截至2019年12月31日止年度在臨安項目(定義見下文)下收購公司，本集團致力維持杭州中都青山湖畔大酒店(「酒店」)的持續業務營運。有關臨安項目的詳情，請參閱本公告「重大收購及出售—臨安項目」一段。

截至2019年12月31日止年度，酒店業務所產生的收入為人民幣13.5百萬元。

房地產投資

租金收入

本集團於截至2019年12月31日止年度的租金收入為人民幣3.2百萬元，較截至2018年12月31日止年度租金收入人民幣3.0百萬元增加6%。相比截至2018年12月31日止年度，截至2019年12月31日止年度的租金收入保持穩定。

投資物業

於2019年12月31日，本集團擁有兩項投資物業，總建築面積為81,924平方米。本集團已開始出租一項總建築面積為4,244平方米的投資物業。

土地儲備

於2019年，本集團於長三角地區持續擴展並收購十幅地塊，總佔地面積為787,209平方米，及估計總建築面積預計為1,938,636平方米。下表載列本集團截至2019年12月31日止年度新收購地塊之詳情。

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	平均
						出讓金 人民幣 百萬元	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	山推地塊	科研／辦公室	30,500	104,742	115	1,098
2	南京	玄武門地塊	住宅／零售／ 辦公室	38,258	166,093	2,510	15,112
3	南京	2019G63地塊	醫療	26,748	148,860	260	1,747
4	杭州	青山湖畔	住宅／零售	364,380	655,859	2,530	3,858
5	無錫	洵都滙	住宅	11,400	24,595	75	3,049
6	徐州	青雲府	住宅	58,563	167,782	350	2,086
小計				529,849	1,267,931	5,840	4,606

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 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
II. 本集團合營企業及聯營公司開發的物業項目							
1	台州	君蘭府	住宅／零售	34,120	106,640	643	6,032
2	南京	月鷺府	住宅	62,798	205,904	728	3,536
3	南京	蒼領未來	住宅	58,745	127,777	450	3,522
4	南京	上棠頤和府	住宅	101,697	230,384	1,030	4,471
小計				<u>257,360</u>	<u>670,705</u>	<u>2,851</u>	<u>4,251</u>
總計				<u>787,209</u>	<u>1,938,636</u>	<u>8,691</u>	<u>4,483</u>

2019年新收購地塊的合約地價總額為人民幣8,691百萬元。2019年所收購地塊的平均成本為人民幣4,483元／平方米。

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2019年12月31日，本集團擁有位於中國9個城市的40個項目，其中28個項目由本集團所開發及擁有，餘下12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12月31日，本集團擁有估計總建築面積5,220,478平方米的土地儲備，其中應佔本集團權益的土地儲備面積4,303,691平方米。下表載列本集團的物業組合於2019年12月31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	15	311,428	829,302	444,969	1,585,698	30.4%
無錫	6	154,010	276,805	125,945	556,760	10.7%
蘇州	1	25,337	-	-	25,337	0.5%
杭州	2	30,014	126,400	683,373	839,787	16.1%
徐州	2	-	151,066	167,782	318,848	6.1%
鎮江	2	12,715	281,840	69,240	363,795	7.0%
小計	28	533,504	1,665,413	1,491,309	3,690,225	70.7%
合營企業及聯營公司開發 的物業項目						
南京	5	43,393	187,990	436,288	667,671	12.8%
無錫	1	-	28,664	-	28,664	0.5%
蘇州	3	-	117,753	-	117,753	2.3%
合肥	1	-	119,975	-	119,975	2.3%
馬鞍山	1	-	358,095	131,455	489,550	9.4%
台州	1	-	106,640	-	106,640	2.0%
小計	12	43,393	919,117	567,743	1,530,253	29.3%
本集團應佔小計	不適用	21,689	388,986	202,791	613,466	不適用
總土地儲備	40	576,897	2,584,530	2,059,052	5,220,478	100.0%
本集團應佔總土地儲備	不適用	555,191	2,054,399	1,694,100	4,303,691	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12月31日按項目及地區劃分的本集團土地儲備詳情：

地塊／項目 名稱／項目	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1月	7,184
2 長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	214
3 一方山	南京	住宅／零售	97,118	2017年5月	322
4 藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	2,710
5 君頤東方	南京	住宅／零售／ 醫院／安老院	120,210	2020年9月	132,314
6 Kinma Q+社區	南京	商業公寓／零售	19,273	2018年8月	3,537
7 東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2019年9月	13,277
8 雲台天境	南京	住宅／零售	89,369	2019年10月	167,021
9 鉅悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	97,047
10 江山御	南京	住宅	14,711	2020年6月	40,981
11 2017G63寧海路地塊	南京	住宅／辦公室	8,144	2022年4月	48,524
12 蒼見未來	南京	住宅／零售／文體	272,475	2021年8月	652,872
13 山推地塊	南京	科研／辦公室	30,500	2022年6月	104,742
14 玄武門地塊	南京	住宅／零售	38,258	2022年6月	166,093
15 2019G63地塊	南京	醫療	26,748	2023年2月	148,860
南京小計			1,032,856		1,585,698

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
16	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2022年12月	26,963
17	京梁合	無錫	住宅	64,844	2023年12月	74,387
18	東樾府	無錫	住宅／零售／ 商業公寓	52,132	2020年1月	43,620
19	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2021年4月	231,943
20	長江賦	無錫	住宅／零售	52,399	2021年10月	155,252
21	汎都匯	無錫	住宅	11,400	2021年11月	24,595
無錫小計				<u>368,890</u>		<u>556,760</u>
22	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	25,337
蘇州小計				<u>19,533</u>		<u>25,337</u>
23	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2020年12月	92,037
24	青山湖畔	杭州	住宅／零售	364,380	2023年3月	747,750
杭州小計				<u>385,093</u>		<u>839,787</u>
25	致享城	徐州	住宅／零售	54,190	2021年9月	151,066
26	青雲府	徐州	住宅／零售	58,563	2021年10月	167,782
徐州小計				<u>112,753</u>		<u>318,848</u>

地塊／項目 名稱／項目	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
27 盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2022年12月	135,685
28 樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2022年5月	228,110
鎮江小計			<u>179,268</u>		<u>363,795</u>
由本公司附屬公司開發之土地儲備小計			<u>2,098,393</u>		<u>3,690,225</u>
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	775
2 悅見山	南京	住宅／零售	58,455	2020年4月	103,089
3 月鷺府	南京	住宅	62,798	2022年5月	205,904
4 蒼領未來	南京	住宅	58,745	2021年9月	127,520
5 上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2021年8月	230,384
南京小計			<u>358,890</u>		<u>667,671</u>
本集團應佔			<u>137,671</u>		<u>231,069</u>
6 融悅東方	無錫	住宅	17,960	2020年11月	28,664
無錫小計			<u>17,960</u>		<u>28,664</u>

地塊／項目 名稱／項目	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
編號 公司名稱					
本集團應佔			8,800		14,045
7 蘇河灣	蘇州	住宅	16,627	2020年11月	79,329
8 蘇地2017-WG-66地塊	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	20,503
9 蘇地2017-WG-68地塊	蘇州	住宅	10,063	2020年10月	17,921
蘇州小計			36,909		117,753
本集團應佔			6,833		20,933
10 樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2020年11月	119,975
合肥小計			54,783		119,975
本集團應佔			27,391		59,987
11 依瀾郡	馬鞍山	住宅／零售／文體	184,873	2022年9月	489,550
馬鞍山小計			184,873		489,550
本集團應佔			92,436		244,775
12 君蘭府	台州	住宅／零售	34,120	2022年2月	106,640
台州小計			34,120		106,640
本集團應佔			13,648		42,656
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計			687,534		1,530,252
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)			286,780		613,466
總土地儲備			2,785,926		5,220,478
總土地儲備(本集團應佔)			2,385,173		4,303,691

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣5,070.1百萬元增加人民幣3,942.7百萬元或77.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣9,012.8百萬元，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12月31日止年度的人民幣5,067.1百萬元增加人民幣3,929.0百萬元或77.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣8,996.1百萬元。銷售物業所得收益增加主要是由於交付雲台天境、東岳府、東樾府、Kinma Q+社區及鉅悅源墅所帶來的收益增加。

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。

	2019年		2018年		同比變動 %
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	
物業銷售	8,996,128	99.8	5,067,075	99.9	77.5
酒店營運	13,460	0.1	–	–	100
租金收入	3,205	0.1	3,019	0.1	–
總計	<u>9,012,793</u>	<u>100.0</u>	<u>5,070,094</u>	<u>100.0</u>	<u>77.8</u>

銷售成本

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12月31日止年度的人民幣3,600.0百萬元增加人民幣3,973.9百萬元或110.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7,573.9百萬元，其乃主要由於本公司於2018年上半年收購持有東岳府及Kinma Q+社區的當時聯營公司的額外權益，從而使(i)兩間公司成為本公司附屬公司；及(ii)於收購時支付的代價與所收購公司資產淨值的賬面值之間的差額(即收購溢價)計入已開發項目成本。兩間公司於2019年交付項目，收購溢價結轉至銷售成本導致有關成本增加。有關增加亦由於本公司於2019年已確認大額收益及同期確認相關銷售成本。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,470.0百萬元減少人民幣31.1百萬元或2.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,438.9百萬元。本集團的毛利率由截至2018年12月31日止年度的29.0%減少至截至2019年12月31日止年度的16.0%，乃主要由於佔住宅銷售收入42.2%的雲台天境毛利較低。

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、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12月31日止年度的人民幣324.1百萬元減少人民幣227.0百萬元或70%至截至2019年12月31日止年度的人民幣97.1百萬元，乃主要由於分階段業務合併取得的投資收入減少及Kinma Q+社區及東岳府公平值變動產生的投資收益較2018年減少。

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12月31日止年度的人民幣237.3百萬元增加人民幣57.7百萬元或24.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣295.0百萬元，其乃主要由於廣告費及員工成本增加。

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12月31日止年度的人民幣331.5百萬元減少人民幣63.5百萬元或19.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣268.0百萬元，其乃主要由於本公司上市成功，相關上市費用減少以及2019年施行的嚴格的費用控制措施。

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、匯兌差額及其他。

本集團的其他開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣15.9百萬元增加人民幣6.9百萬元或43.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元，主要由於匯兌差額的確認。

投資物業公平值收益

本集團的投資物業公平值收益由截至2018年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元增加人民幣91.5百萬元或618.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣106.3百萬元，其乃主要由於君頤東方公平值增加。

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12月31日止年度的人民幣254.0百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的人民幣167.0百萬元，其乃主要由於有息借款和其他借款的資本化。

應佔合營企業及聯營公司之收益／虧損

本集團應佔合營企業之虧損由截至2018年12月31日止年度的虧損人民幣19.7百萬元減少人民幣4.3百萬元或21.8%至截至2019年12月31日止年度的虧損人民幣15.4百萬元，其乃主要由於合作項目的收益。

本集團應佔聯營公司收益由截至2018年12月31日止年度的收益人民幣111.4百萬元減少人民幣30.0百萬元或26.9%至截至2019年12月31日止年度的收益人民幣81.4百萬元，其乃主要歸因於合營企業及聯營公司所營運之已交付項目之毛利率較低。

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(「增值稅」)。

本集團所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣566.5百萬元增加人民幣23.8百萬元或4.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣590.3百萬元，其乃主要由於中國稅項法律的土地增值稅增加所致。

年度溢利及全面收益總額

本集團的年度溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣495.3百萬元減少人民幣130.1百萬元或26.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣365.2百萬元。本集團的純利率由截至2018年12月31日止年度的9.8%減少至截至2019年12月31日止年度的4.1%，其乃主要由於(i)截至2019年12月31日止年度毛利率減少；(ii)截至2019年12月31日止年度由於總體銷售額增加導致銷售費用的增加；及(iii)本集團截至2019年12月31日止年度交付物業的該等公司的持股比例總體上較截至2018年12月31日止年度低，導致應佔合營企業及聯營公司的溢利減少。

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、員工成本及多項經營開支。

現金狀況

於2019年12月31日，本集團現金及現金等價物為人民幣2,890.5百萬元(2018年12月31日：人民幣1,589.2百萬元)、已抵押存款為人民幣0.03百萬元(2018年12月31日：人民幣7.4百萬元)及受限制現金為人民幣1,137.1百萬元(2018年12月31日：人民幣122.8百萬元)。

貿易應收款項

於2019年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣1.5百萬元，而於2018年12月31日則為人民幣2,000元。貿易應收款項為無抵押且不計息。與2018年12月31日相同，於2019年12月31日之貿易應收款項基於發票日期於一年內既無逾期亦無減值。

債務

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣10,500.0百萬元，而於2018年12月31日則為人民幣10,191.4百萬元。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12月31日	
	2019年 (未經審核) (人民幣千元)	2018年 (經審核) (人民幣千元)
即期：		
銀行貸款—有抵押	200,000	—
其他貸款—有抵押	373,000	906,000
其他貸款—無抵押	697,620	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	2,863,036	3,009,980
長期其他貸款的即期部分—有抵押	634,163	1,384,083
長期其他貸款的即期部分—無抵押	150,000	—
	<u>4,917,819</u>	<u>5,300,063</u>
非即期：		
銀行貸款—有抵押	3,485,634	4,791,341
其他貸款—有抵押	2,093,506	—
其他貸款—無抵押	3,000	100,000
	<u>3,000</u>	<u>100,000</u>
總計	<u><u>10,499,959</u></u>	<u><u>10,191,404</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表。

	於12月31日	
	2019年 (未經審核) (人民幣千元)	2018年 (經審核) (人民幣千元)
須於一年內償還	<u>4,917,819</u>	<u>5,300,063</u>
須於第二年償還	2,316,179	2,573,458
須於兩至五年內償還	2,810,431	2,317,883
須於五年後償還	455,530	—
	<u>5,582,140</u>	<u>4,891,341</u>
小計	<u>5,582,140</u>	<u>4,891,341</u>
總計	<u><u>10,499,959</u></u>	<u><u>10,191,404</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於12月31日	
	2019年 (未經審核) 實際利率 (%)	2018年 (經審核) 實際利率 (%)
即期：		
銀行貸款—有抵押	8.00	—
其他貸款—有抵押	11.50–12.40	11.37–14.30
其他貸款—無抵押	12.50	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4.72–6.81	5.23–6.27
長期其他貸款的即期部分—有抵押	8.38–13.00	8.50–10.00
長期其他貸款的即期部分—無抵押	7.50–15.00	—
非即期：		
銀行貸款—有抵押	4.72–6.81	4.83–6.65
其他貸款—有抵押	7.00–13.00	—
其他貸款—無抵押	15.00	7.50

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。

票據發行

誠如本公司日期為2019年12月19日的公告(「票據發行公告」)所披露，於2019年12月18日，本公司就本公司將予發行的於2020年到期100,000,000美元的12.5%優先票據發行及銷售訂立多份配售及其他協議。有關進一步詳情，請參閱票據發行公告。

票據發行的所得款項總額為100,000,000美元。本公司擬將票據發行所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資及一般公司用途。於2019年12月31日，所得款項淨額尚未動用。

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12月31日止年度並無錄得任何重大壞賬虧損。本集團的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12月31日分別為1.3及1.3。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12月31日的160.5%，乃主要由於本集團於2019年12月31日的現金儲備及總權益較2018年12月31日的現金儲備及總權益有所增加。本公司於2019年3月6日(「上市日期」)完成上市及全球發售。

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12月31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為人民幣5,258.7百萬元，於2018年12月31日則為人民幣2,887.1百萬元。

截至2019年12月31日止年度，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。

本公司董事(「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。於2019年12月31日，總擔保金額為人民幣1,384,030,000元(2018年12月31日：人民幣871,651,000元)及以質押品進行抵押，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業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2019年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本開支為人民幣6,848.1百萬元，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12月31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，並擬以本公司日期為2019年2月22日的招股章程(「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12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資

僱員

於2019年12月31日，本集團擁有合共927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12月31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 12月31日 實際動用金額 (概約)
<ul style="list-style-type: none"> 開發物業項目(即雲台天境、2017G63寧海路地塊及蒼見未來)的建設成本。 	總所得款項淨額的60% — 513.5百萬港元	513.5百萬港元
<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	231.1百萬港元
(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) ；		
(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) ；		
(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；		
(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		
(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。		
<ul style="list-style-type: none"> 一般營運資金 	總所得款項淨額的10% — 85.6百萬港元	85.6百萬港元

附註：

1. 誠如招股章程所披露，所得款項淨額總額的約9%擬用作償還上文第(i)及(ii)項所述的未償還銀行借款，即合共約77.0百萬港元。
2. 上表所用詞彙應與招股章程所界定者具有相同涵義。
3. 約25.6百萬港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。本公司預計於日後年份動用餘下所得款項淨額。

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。於本未經審核年度業績公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

重大收購及出售

玄武土地收購事項

誠如本公司日期為2019年7月4日、2019年8月22日、2019年9月6日、2019年10月11日之公告及本公司日期為2019年11月25日之通函(統稱「玄武土地收購事項公告」)所披露，於2019年7月3日，本公司的全資附屬公司南京銀嘉瀆企業管理有限公司(「南京銀嘉瀆」)根據與合營夥伴的合營安排通過一間項目公司，南京至君房地產開發有限公司(「南京至君」)透過公開拍賣競得位於中國南京市玄武區的一幅地塊的土地使用權，代價為人民幣2,510百萬元。

於2019年8月21日，南京銀嘉瀆通過訂立股權轉讓協議向新合營夥伴出售南京至君的25%股權額外引入合營夥伴共同投資於南京至君，以開發所收購的土地，因此，南京至君由南京銀嘉瀆、初始合營夥伴及新合營夥伴分別擁有25%、50%及25%股權，同時，由於南京銀嘉瀆將繼續擁有南京至君的大多數投票權，南京至君將繼續作為本公司附屬公司入賬。於2019年8月21日，南京銀嘉瀆、初始合營夥伴及新合營夥伴亦與南京至君訂立合作協議，以規管彼等於南京至君的投資及合作。於2019年9月6日，南京銀嘉瀆與南京至君的另外兩名股東訂立上述合作協議的補充協議，以修訂合作協議的若干條款。有關進一步詳情，請參閱玄武土地收購事項公告。

臨安項目

誠如本公司日期分別為2019年7月11日及2020年3月27日之公告及通函(統稱「**臨安項目公告**」)所披露，本公司全資附屬公司南京銀嘉淵企業管理有限公司(「**南京銀嘉淵**」)，及臨安屹翔房地產開發有限公司(「**臨安屹翔**」，作為重整投資者)與中都控股集團有限公司的管理人就收購19間財困公司的重整計劃訂立重整投資協議。根據南京銀嘉淵與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(「**臨安項目**」)。有關進一步詳情，請參閱臨安項目公告。

秦淮土地收購事項

誠如本公司日期為2019年10月14日及2019年10月30日的公告(「**秦淮土地收購事項公告**」)所披露，於2019年10月12日，本公司間接全資附屬公司南京銀城房地產開發有限公司(「**銀城房地產**」)透過公開拍賣競得位於中國南京市秦淮區的一幅土地的土地使用權，代價為人民幣260百萬元。於2019年10月23日，銀城房地產與南京市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同。有關進一步詳情，請參閱秦淮土地收購事項公告。

徐州土地收購事項

誠如本公司日期為2019年12月11日的公告(「**徐州土地收購事項公告**」)所披露，於2019年12月11日，本公司間接全資附屬公司徐州銀嘉灝企業管理有限公司(「**徐州銀嘉灝**」)及徐州市銅山區城市建設投資有限責任公司(「**銅山區城市建設**」)訂立收購協議，據此，銅山區城市建設同意出售及徐州銀嘉灝同意購買徐州銅順房地產開發有限公司之全部股權)，總代價為人民幣430,806,000元，其中徐州銅順房地產開發有限公司持有一幅位於中國江蘇省徐州市的土地。有關進一步詳情，請參閱徐州土地收購事項公告。

期後事項

杭州土地收購事項

誠如本公司日期為2020年2月25日的公告(「杭州土地收購事項公告」)所披露，於2020年2月25日，杭州銀嘉泓企業管理有限責任公司(「杭州銀嘉泓」，本公司的間接全資附屬公司)、上海隽朗房地產開發有限公司(「上海隽朗」)、宏智發展(香港)有限公司(「宏智發展」)與上海隽岳置業有限公司(「上海隽岳」)訂立合作協議，據此，(i)杭州銀嘉泓同意購買而上海隽朗同意出售上海隽岳全部股權的40%，總代價為人民幣549,045,600元；及(ii)規管訂約方的權利及責任以及上海隽岳及其全資附屬公司杭州隽勁置業有限公司(「杭州隽勁」)的管理及事務。

於收購事項完成後，上海隽岳的股權將由杭州銀嘉泓及宏智發展分別持有40%及60%。杭州隽勁持有一幅位於中國浙江省杭州市的土地。有關進一步詳情，請參閱杭州土地收購事項公告。

COVID-19

2020年初爆發COVID-19以來，中國各地已經並將繼續實施一系列防控措施。本集團已評估爆發COVID-19所帶來的局面對運營的整體影響，並已採取所有可能有效的措施限制及使有關影響可控。本集團將密切留意COVID-19的發展，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響，從而及時應對並於日後適時作出調整。

股息

董事會現時擬待(其中包括)(i)遵守本公司的適用法律及法規以及組織章程；及(ii)本公司於完成截至2019年12月31日止年度財務業績的審核程序後擁有充足可分派儲備後，本公司擬建議派付末期股息約為其截至2019年12月31日止年度的本公司擁有人應佔全面收入總額的20%(2018年：無)。如獲建議派付，則末期股息須待本公司股東於應股東週年大會批准方可作實。

因此，概無保證末期股息將獲按前述擬定金額宣派或派付或完全不宣派或派付。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

自上市日期至2019年12月31日，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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12月31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「上市公司董事進行證券交易的標準守則」(「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12月31日遵守標準守則。

審核委員會及董事會審閱未經審核年度業績

本公司已按該守則成立審核委員會，並列明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即陳世敏先生、陳炳鈞先生及黃清平先生。

審核委員會已審閱本公司截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合財務業績(包括本集團採納的會計原則及慣例)並與本公司管理層及核數師討論審核、內部控制及財務申報事宜以及截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表。

據審核委員會及董事作出合適查詢及審閱所有可得相關文件後所深知及確信，截至2019年12月31日止年度的年度業績的審核程序於本公告日期尚未完全完成，乃由於中國爆發COVID-19導致審核程序延遲，尤其是延遲取得中國的銀行若干確認以及核數師的現場工作延遲。為保持股東及潛在投資者知悉本集團的業務營運及財務狀況，經與本公司核數師討論後，董事會決定刊發本公司截至2019年12月31日止年度的未經審核年度業績公告連同2018年相應期間的經審核可比較數字。

進一步公告

於審核程序完成後，本公司將根據國際財務報告準則刊發進一步公告，預期將於2020年4月20日或前後刊發，內容有關(i)經本公司核數師同意的截至2019年12月31日止年度的經審核業績以及比較本公告所載年度業績的重大差異(如有)；(ii)截至2019年12月31日止年度的建議末期股息(如有)，以及有關股息的建議派付日期；(iii)擬將召開應屆股東週年大會的建議日期；及(iv)分別為釐定符合資格獲派發建議末期股息及為確定股東出席上述大會並於會上投票的資格而暫停本公司股份過戶登記的期間。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

於聯交所及本公司網站刊發未經審核年度業績及年度報告

未經審核年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yincheng.hk)。年度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。

本公告所載有關本集團年度業績之財務資料為未經審核且尚未取得本公司核數師同意及可予調整。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

中國南京
2020年3月31日

於本公告日期，本公司執行董事為馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；本公司非執行董事為黃清平先生及謝晨光先生；及本公司獨立非執行董事為陳世敏先生、陳炳鈞先生及林名輝先生。

附註：本公告內金額及百分比數字(包括以千位或百萬位呈列的資料)已經四捨五入調整。因此，表格內行或列所示總數不一定等於個別項目所示總數。

除非另有說明，否則「管理層討論及分析」一節所用聯營公司一詞應與國際財務報告準則項下所界定者具有相同涵義。