

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 經審核全年業績的進一步公告

茲提述本公司日期為2020年3月31日有關截至2019年12月31日止年度的未經審核全年業績的公告(「未經審核全年業績公告」)。除另有所指外，本公告所用詞彙與未經審核全年業績公告所界定者具有相同涵義。

經審核全年業績

董事會欣然宣佈，本集團的核數師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)已按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)已完成對本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績的審計，包括有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的財務數字。董事會於2020年4月15日批准截至2019年12月31日止年度的經審核全年業績，詳情載於下文。

綜合損益及其他全面收益表
截至2019年12月31日止年度

| | | (經審核) 2019年 人民幣千元 | (經審核) 2018年 人民幣千元 |
|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| 收益 | 5 | 9,092,472 | 5,070,094 |
| 銷售成本 | | <u>(7,613,165)</u> | <u>(3,600,043)</u> |
| 毛利 | | 1,479,307 | 1,470,051 |
| 其他收入及收益 | 5 | 65,800 | 324,069 |
| 銷售及分銷開支 | | (294,980) | (237,271) |
| 行政開支 | | (292,408) | (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 | | <u>81,369</u> | <u>111,373</u> |
| 除稅前溢利 | | 940,129 | 1,061,857 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(579,769)</u> | <u>(566,535)</u> |
| 年內溢利及全面收益總額 | | <u><u>360,360</u></u> | <u><u>495,322</u></u> |
| 下列各項應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 150,309 | 442,440 |
| 非控股權益 | | <u>210,051</u> | <u>52,882</u> |
| | | <u><u>360,360</u></u> | <u><u>495,322</u></u> |
| 本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄 | 8 | <u><u>0.11</u></u> | <u><u>0.47</u></u> |

| | (經審核) 2019年 人民幣千元 | (經審核) 2018年 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

| | |
|----------------|---------|
| 395,023 | 495,322 |
|----------------|---------|

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人

| | |
|----------------|---------|
| 184,972 | 442,440 |
|----------------|---------|

非控股權益

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

| | |
|----------------|---------|
| 395,023 | 495,322 |
|----------------|---------|

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

| | (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 |
| 指定為按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 股本投資 | 326,723 | - |
| 非流動資產總值 | <u>4,071,505</u> | <u>2,023,454</u> |
| 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 | 9 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 | 2,894,255 | 1,589,181 |
| 流動資產總值 | <u>30,451,129</u> | <u>23,516,121</u> |
| 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 3,969,718 | 2,908,338 |
| 應付關聯公司款項 | 624,499 | 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 | 10,503,434 | 5,274,810 |
| 財務擔保合約 | - | 6,289 |
| 應付稅項 | 1,293,051 | 504,146 |
| 流動負債總額 | <u>24,068,146</u> | <u>17,859,387</u> |
| 流動資產淨值 | <u>6,382,983</u> | <u>5,656,734</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>10,454,488</u> | <u>7,680,188</u> |

| | (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>4,026,805</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 | 2,384,706 | 1,568,259 |
| | <u>2,508,818</u> | <u>1,568,599</u> |
| 非 控 股 權 益 | <u>1,517,987</u> | <u>841,700</u> |
| 總 權 益 | <u>4,026,805</u> | <u>2,410,299</u> |

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及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資除外。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日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

| | 增加／(減少) 人民幣千元 |
|---------------|------------------|
| 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> |
| 總資產增加 | <u>19,642</u> |
| 負債 | |
| 租賃負債增加 | <u>19,642</u> |
| 總負債增加 | <u>19,642</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 |
|----------------------------|---------------|
| 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>19,642</u> |

- (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，故並無進一步呈列地區資料。

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

收益指報告年度內物業銷售收入、項目管理收入、酒店經營及租金收入。

對收益、其他收入及收益的分析如下：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 收益 | | |
| 物業銷售 | 8,996,128 | 5,067,075 |
| 項目管理收入 | 79,679 | - |
| 酒店經營 | 13,460 | - |
| 租金收入 | 3,205 | 3,019 |
| | <u>9,092,472</u> | <u>5,070,094</u> |

指：

於某一時點確認：

來自物業銷售的收益

8,996,128

5,067,075

來自酒店經營的收益

7,293

-

於一段時間內確認：

來自項目管理的收益

79,679

-

來自酒店經營的收益

6,167

-

來自物業租賃收入的收益

3,205

3,019

9,092,472

5,070,094

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：

| | 2019年 人民幣千元 | 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 | 1,685 | 1,203 |
| 項目管理收入 | - | 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 | - |
| 其他 | 893 | 658 |
| | <u>65,800</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：

| | 2019年 人民幣千元 | 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。

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | 492,732 | 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>579,769</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：

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 除稅前溢利 | <u><u>940,129</u></u> | <u><u>1,061,857</u></u> |
| 按法定所得稅率計算 | 235,032 | 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 | 62,783 | 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>579,769</u></u> | <u><u>566,535</u></u> |

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 應付中國企業所得稅 | 524,194 | 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>1,293,051</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

每股基本盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利，及截至2019年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數1,369,170,287股(2018年：947,280,356股股份，經計及發行以港元計值股份代替註銷美元計值股份以及資本化發行的影響)計算。

由於本集團於年內並無已發行潛在攤薄普通股，概無就截至2019年12月31日止年度內呈報的每股基本盈利金額作出調整。

9. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 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：

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 1年內 | 1,866,927 | 1,880,153 |
| 1年以上 | 875,872 | 370,172 |
| | <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

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 擬派末期股息 — 每股普通股0.0232港元(2018年：無) | <u>30,062</u> | <u>-</u> |

本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

12. 其他應付款項及應計費用

| | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 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 | 24,471 | 9,156 |
| | <u>3,969,718</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。

未經審核及經審核全年業績之間的重大差異

由於截至發佈之日未經審核全年業績公告中所包含的財務資料尚未獲安永會計師事務所審核及核對，而該等資料已進行後續調整，故提請本公司股東及有意投資者注意本集團未經審核及經審核全年業績的財務資料之間的若干差異。下文載列本公司根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條列明的該等財務資料重大差異的主要詳情及原因。

| 截至2019年12月31日止年度 的項目 | 本公告披露 (人民幣千元) | 未經審核 全年業績 公告披露 (人民幣千元) | 差額 (人民幣千元) | 附註 |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|---------------|----|
| 綜合損益及其他全面收益表 | | | | |
| 收益 | 9,092,472 | 9,012,793 | 79,679 | 1 |
| 銷售成本 | 7,613,165 | 7,573,875 | 39,290 | 1 |
| 其他收入及收益 | 65,800 | 97,103 | (31,303) | 2 |
| 行政開支 | 292,408 | 267,955 | 24,453 | 3 |
| 所得稅開支 | 579,769 | 590,307 | (10,538) | 4 |
| 年內溢利及全面收益總額 | 360,360 | 365,189 | (4,829) | 5 |
| 本公司擁有人應佔年內溢利及 全面收益總額 | 150,309 | 155,138 | (4,829) | 5 |
| 綜合財務狀況表 | | | | |
| 現金及現金等價物 | 2,894,255 | 2,890,545 | 3,710 | 6 |
| 應付關聯公司流動負債 | 624,499 | 609,132 | 15,367 | 7 |
| 合約負債 | 10,503,434 | 10,499,724 | 3,710 | 6 |
| 應付稅項 | 1,293,051 | 1,303,589 | (10,538) | 4 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 2,508,818 | 2,486,120 | 22,698 | 8 |
| 非控股權益 | 1,517,987 | 1,545,513 | (27,526) | 8 |

附註：

1. 收益的差額約人民幣79.7百萬元及對應的銷售成本差額約為人民幣39.3百萬元，主要是由於根據國際財務報告準則第15號，重新分類項目管理收入為收益。
2. 其他收入及收益差額約為人民幣31.3百萬元，主要是由於(i)根據國際財務報告準則第15號重新分類項目管理收入為收益；(ii)重新分類若干項目管理成本至行政開支；及(iii)欠付本公司一名關聯方之債務之對賬差額。
3. 行政開支差額約為人民幣24.5百萬元，主要是由於重新分類若干項目管理成本至行政開支。
4. 所得稅開支與應付稅項各自之差額約為人民幣10.5百萬元，主要是由於本公司一間附屬公司之所得稅申報差額。
5. 年內溢利及全面收益總額與本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額各自之差額約為人民幣4.8百萬元，主要是由於本公告所載之項目調整。
6. 現金及現金等價物及合約負債各自之差額約為人民幣3.7百萬元，主要是由於與銀行的時間性差異。
7. 應付關連公司流動負債差額約為人民幣15.4百萬元，主要是由於欠付本公司一名關聯方之債務之對賬差額。
8. 本公司擁有人應佔權益差額約為人民幣22.7百萬元及非控股權益差約為人民幣27.5百萬元，主要是由於(i)本公告所載之項目調整；及(ii)重新分類與出售本公司一間附屬公司有關的保留盈利及非控股權益。

除本公告所披露者及與上述重大差異有關的總計數字、百分比、比率以及比較數字的相應調整外，未經審核全年業績公告中所載的所有其他資料保持不變。

股東週年大會

本公司的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)預定於2020年5月29日(星期五)舉行，本公司將根據組織章程細則及上市規則於實際可行情況下盡快向股東刊發及寄發股東週年大會通告。

末期股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股0.0232港元(2018年：無)予於2020年6月8日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東。擬派末期股息預期於股東在股東週年大會上批准後於2020年8月或前後派付。本公司將根據上市規則之規定適時刊發有關末期股息準確派付日期的公告。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票的資格，於2020年5月26日(星期二)至2020年5月29日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2020年5月25日(星期一)下午四時三十分(香港時間)前，送達本公司的香港過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 為釐定股東收取擬派末期股息的權利，於2020年6月4日(星期四)至2020年6月8日(星期一)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為確定收取擬派末期股息的權利，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2020年6月3日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前，送達本公司的香港過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

審核委員會以及安永會計師事務所審閱初步公告

審核委員會已審閱及討論截至2019年12月31日止年度的經審核全年業績。載於本公告的截至2019年12月31日止年度本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的數字已獲安永會計師事務所與載於本集團本年度的經審核綜合財務報表的數額核對一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，因此安永會計師事務所並無對本公告發出核證。

代表董事會
銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

香港，2020年4月15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各個別項目的總和。