

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2020年6月30日止六個月的中期業績公告

摘要

- 截至2020年6月30日止六個月的收益約為人民幣4,553.9百萬元，較2019年同期的約人民幣3,739.0百萬元增加約21.8%。
- 截至2020年6月30日止六個月的毛利約為人民幣713.3百萬元，較2019年同期的約人民幣449.8百萬元增加約58.6%。截至2020年6月30日止六個月的毛利率約為15.7%，較2019年同期增加約3.7個百分點。
- 截至2020年6月30日止六個月的溢利約為人民幣299.6百萬元，較2019年同期的約人民幣48.5百萬元增加約517.7%。截至2020年6月30日止六個月的純利率約為6.6%，較截至2019年同期增加約5.3個百分點。
- 截至2020年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣102.5百萬元，較2019年同期的約人民幣6.8百萬元增加約1,407.4%。
- 截至2020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6,123.1百萬元，較2019年同期約人民幣7,899.1百萬元減少約22.5%；截至2020年6月30日止六個月的合約銷售建築面積約為336,334平方米，較2019年同期約512,979平方米減少約34.4%。

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2020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2019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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	4,553,860	3,739,043
銷售成本		<u>(3,840,599)</u>	<u>(3,289,217)</u>
毛利		713,261	449,826
其他收入及收益	5	19,444	73,472
銷售及分銷開支		(104,569)	(115,834)
行政開支		(74,578)	(84,051)
其他開支		(10,465)	(578)
投資物業的公平值收益		-	200
財務成本	6	(109,821)	(76,324)
應佔溢利／(虧損)：			
合營企業		5,223	(7,266)
聯營公司		<u>23,924</u>	<u>(410)</u>
除稅前溢利		462,419	239,035
所得稅開支	7	<u>(162,800)</u>	<u>(190,548)</u>
期內溢利		<u>299,619</u>	<u>48,487</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		102,503	6,758
非控股權益		<u>197,116</u>	<u>41,729</u>
		<u>299,619</u>	<u>48,487</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣0.07元</u>	<u>人民幣0.01元</u>

截至6月30日止六個月
2020年 2019年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (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 14,325 19,240

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 (11,128) 10,951
所得稅影響 1,836 (1,807)

(9,292) 9,144

期內其他全面收益 5,033 28,384

期內全面收益總額 304,652 76,871

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人 107,536 35,142
非控股權益 197,116 41,729

304,652 76,871

中期簡明綜合財務狀況表
於2020年6月30日

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	1,367,415	1,241,223
使用權資產	275,829	281,354
投資物業	918,200	918,200
無形資產	7,439	5,707
於合營企業的投資	91,426	78,103
於聯營公司的投資	1,621,407	910,513
遞延稅項資產	421,730	309,682
指定按公平值計入其他全面收益 之股權投資	429,306	326,723
	<u>5,132,752</u>	<u>4,071,505</u>
非流動資產總值		
	<u>5,132,752</u>	<u>4,071,505</u>
流動資產		
開發中物業	15,675,675	16,166,537
持作出售的已竣工物業	5,279,239	6,227,457
貿易應收款項	2,637	1,458
應收關聯公司款項	537,134	895,762
預付款項、按金及其他應收款項	3,361,136	2,729,374
可回收稅項	425,602	342,007
指定按公平值計入損益之金融資產	270,772	-
其他流動資產	68,603	56,245
存貨	808	890
受限制現金	1,176,126	1,137,115
已抵押存款	863,728	29
現金及現金等價物	4,544,630	2,894,255
	<u>32,206,090</u>	<u>30,451,129</u>
流動資產總額		
	<u>32,206,090</u>	<u>30,451,129</u>

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	12	2,498,363	2,742,799
其他應付款項、已收按金及應計費用	13	4,558,047	3,969,718
應付關聯公司款項		1,514,054	624,499
合約負債		10,934,594	10,503,434
優先票據		977,437	-
計息銀行及其他借款		4,183,146	4,917,819
應付稅項		1,104,043	1,293,051
租賃負債		15,431	16,826
		<u>25,785,115</u>	<u>24,068,146</u>
流動負債總額			
		<u>25,785,115</u>	<u>24,068,146</u>
流動資產淨值		<u>6,420,975</u>	<u>6,382,983</u>
總資產減流動負債		<u>11,553,727</u>	<u>10,454,488</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,356,684	5,582,140
遞延稅項負債		301,763	842,471
租賃負債		4,485	3,072
		<u>6,662,932</u>	<u>6,427,683</u>
非流動負債總額			
		<u>6,662,932</u>	<u>6,427,683</u>
資產淨值		<u>4,890,795</u>	<u>4,026,805</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		124,119	124,119
庫存股份		(7)	(7)
儲備		2,461,580	2,384,706
		<u>2,305,103</u>	<u>1,517,987</u>
非控股權益			
		<u>2,305,103</u>	<u>1,517,987</u>
總權益		<u>4,890,795</u>	<u>4,026,805</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至2020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2020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、酒店經營及房地產投資。

2. 編製基準

本集團截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料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所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2019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2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟本期間財務資料首次採納的以下經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)除外。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號 及國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
國際財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金減免(提前採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

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3號之修訂本澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合業務及資產須至少包括一項投入及一個實際過程，而兩者共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方可被視為業務。在並未計入所有創造收益所須的投入及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本剔除對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估。相反，重點專注在已取得的投入及已取得實際過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄出產的定義，以聚焦在向客戶提供的貨品或服務、投資收入或從一般業務所得的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得過程是否屬實際過程的指引，並引入選擇性公平值集中測試，允許進行簡化評估，以測試一組已收購的業務及資產是否屬一項業務。本集團已前瞻性地對2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂本。修訂本並無對本集團財務狀況及表現構成任何影響。

- (b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號修訂本旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂本提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規訂公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。修訂本並無對本集團財務狀況及表現構成任何影響，原因為本集團並無任何利率對沖關係。
- (c) 國際財務報告準則第16號修訂本為承租人提供一個可行權宜方法以選擇就covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃變更會計處理。該可行權宜方法僅適用於covid-19疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，允許提早應用。修訂本並無對本集團財務狀況及表現構成任何影響，原因為本集團並無任何租金減免。
- (d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本訂明重大的新定義。新定義規定，倘合理預期省略、錯誤陳述或含糊表達信息會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則此信息屬重大。該等修訂本澄清重大性將取決於信息的性質或重要性。修訂本並無對本集團中期簡明綜合財務資料構成任何影響。

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、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2020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。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款	424,192	240,348
預售按金利息	279,480	262,517
租賃負債利息	412	533
減：資本化利息	(594,263)	(427,074)
	<u>109,821</u>	<u>76,324</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或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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	159,821	149,674
中國土地增值稅	49,072	194,721
遞延稅項	(46,093)	(153,847)
期內稅項支出總額	<u>162,800</u>	<u>190,548</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	462,419	239,035
按法定所得稅率計算	115,605	59,759
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(7,287)	1,919
收購附屬公司的已確認投資收入	-	(5,237)
毋須課稅收入	(451)	(1,885)
不可扣稅開支	2,802	1,299
動用前期的稅務虧損	(21,548)	(30,296)
未確認的可扣減暫時差異	1,513	496
未確認的稅項虧損	35,362	18,452
土地增值稅撥備	49,072	194,721
土地增值稅的稅務影響	(12,268)	(48,680)
	<u>162,800</u>	<u>190,548</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u>162,800</u>	<u>190,548</u>

8. 股息

本公司董事於2020年3月31日建議2019年末期股息為每股2.32港仙(約人民幣2.12分)，其後於2020年5月29日的股東週年大會獲批准。所宣派的2019年末期股息總額約人民幣30,662,000元，於中期簡明綜合財務狀況表記錄為「其他應付款項、已收按金及應計費用」，其後於2020年7月派發。

董事會議決截至2020年6月30日止六個月不派發中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

9. 母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期內應佔溢利及期內已發行普通股之加權平均數1,446,962,138股(截至2019年6月30日止六個月：1,304,510,070股)計算。

由於本公司於期內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對截至2020年及2019年6月30日止六個月所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

10. 貿易應收款項

於報告期末，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>2,637</u>	<u>1,458</u>

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權按金	154,364	154,364
建築成本預付款項	760	2
其他按金	203,349	197,481
其他可收回稅項	592,687	519,042
應收第三方款項	2,354,912	1,810,384
應收利息	1,119	1,119
其他應收款項	<u>53,945</u>	<u>46,982</u>
	<u>3,361,136</u>	<u>2,729,374</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。於報告期間概無就其他應收款項減值計提撥備。

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,700,548	1,866,927
1年以上	<u>797,815</u>	<u>875,872</u>
	<u>2,498,363</u>	<u>2,742,799</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

13. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
建築相關按金	132,403	129,218
應付利息	105,426	94,270
應付工資及福利	1,405	56,634
稅項及附加費用	75,586	72,782
第三方墊款	4,148,777	3,543,074
應計負債	51,804	49,269
應付股息	30,662	-
其他	11,984	24,471
	<u>4,558,047</u>	<u>3,969,718</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

主席報告書

各位股東，

本人僅代表董事會欣然向各位提呈本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，並就本集團業務發展進行回顧與展望。

上半年回顧

截至2020年6月30日止六個月內，本集團錄得收入約為人民幣4,553.9百萬元(2019年：約人民幣3,739.0百萬元)，同比增長約21.8%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣102.5百萬元(2019年：約人民幣6.8百萬元)，同比增長約1,407.4%，主要是由於交付雲台天境、鉅悅源墅、江山御、惠山國際社區及青山湖畔等物業。毛利率和淨利率分別為約15.7%和6.6%，分別較去年同期增長約3.7個及5.3個百分點。毛利率之增長主要是由於交付具有較高毛利的項目。

本集團為中華人民共和國(「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。根據中國人民銀行發佈之《中國區域金融運行報告(2020)》，2019年長三角地區生產總值合計23.7萬億元，約佔全國的23.9%，同比增長6.4%，對國家的整體經濟舉足輕重。本集團在長三角地區擁有超過18年的房地產開發經驗，並始終堅持「立足南京，深耕長三角，輻射都市圈」的發展策略。於2020年6月30日，本集團已將業務從南京擴張到長三角經濟快速發展的10座核心熱點城市，包括南京、無錫、杭州、蘇州、溫州、鎮江、馬鞍山、徐州、合肥及台州。其中，首次進軍溫州及常熟(由蘇州市代管的縣級市)，是本集團向深耕南京、蘇南、浙江、淮海、安徽五大區域市場的進一步邁進。

截至2020年6月30日止六個月，本集團接連取得六塊優質地塊，主要位於杭州、合肥、溫州等長三角區域熱點核心城市，進一步增加本集團之土地儲備，以供未來之長期穩定發展。於2020年6月30日，本集團之總土地儲備建築面積超過550萬平方米，其中本集團應佔權益土地儲備建築面積為約430萬平方米。新獲取的杭州核心地段三幅住宅用地預估總建築面積約37萬平方米，且部分項目最快將於年內開盤；同時公司首次於溫州和常熟取得兩塊共計建築面積超過15萬平方米的住宅地塊，在長三角佈局更趨均衡協調。近年來本集團亦持續關注區內的收併購和產城融合機會，截至目前積累了東方頤年健康產業園、溧水空港會展小鎮和南京創新型經濟產業總部集聚區等項目經驗。

截至2020年6月30日止六個月，本集團取得合約銷售金額約為人民幣6,123百萬元，合約銷售面積約為336,334平方米，而合約平均售價約為人民幣18,205元，同比增長約18.2%。合約銷售中超過6成來自南京，該地區銷售均價達約人民幣21,689元，同比增長約31.7%。雖疫情等客觀因素有一定影響，然而本集團積極主動應對，及時調整推盤節奏及採用多種渠道推進業務，包括通過在新媒體的網絡直播、應用程式進行「雲看房」、「雲銷售」、「雲交付」等，在為業主帶來便利的同時，培養在線化的蓄客和數字化引流能力，希望在下半年配合本集團既定之推盤節奏，轉化為線下之購買力。同時，本集團一如既往專注於開發「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業。得益於我們良好的品牌形象和市場的高認可度，6月份，本集團多個住宅項目開盤，青雲府、悅見山等項目在開盤就取得當天近八成之去化率的好成績。

本集團多年深耕長三角房地產市場積累的良好品牌及開發運營實力亦逐步取得資本市場的認可。今年5月，本集團相繼獲得兩家國際權威信用評級機構授予首次主體評級，分別是穆迪投資者服務公司授予的「B2」及聯合評級國際有限公司授予的「B+」發行人評級，展望均為「穩定」，不僅體現了資本市場對

本集團的肯定，亦有助於本集團進一步拓展融資渠道，優化財務結構，提升海外融資能力。繼去年年底成功發行1億美元私募債，本集團於今年6月首次成功發行公募美元債，規模為1.4億美元，並獲得最高超額兩倍認購，充分反映市場對本集團綜合實力和財務狀況的認可。

截至2020年6月30日止六個月，本集團亦屢獲殊榮，包括榮膺「2020中國房地產百強企業」、「2020中國特色地產運營優秀企業」、「2020中國上市房企百強」等，而本集團之「原溪」住宅項目於德國榮獲ICONIC德國標誌性創新建築設計獎，顯示權威機構和行業專家對本集團及本集團項目之肯定。

下半年展望

「房住不炒」仍為目前中國房地產基調，隨著疫情影響的逐漸緩和，全國經濟的逐漸復甦，被壓抑的住房需求逐步釋放，本集團對下半年的房地產銷售市場保持謹慎樂觀。長遠而言，長三角區域一體化成為國家發展戰略的重要部分，為該地區未來發展勾勒一個宏大的藍圖，人口持續流入仍將為長三角區域帶來強有力的剛性住房需求。今年以來，各地方政府亦已持續推出各方面政策以搶佔人才市場，長三角區域之補貼力度更是位於全國領先，如南京市江北區已發佈將實施區塊鏈頂尖人才計劃，經認定的人才可享受最高300萬元購房補貼，而蘇州和杭州對頂尖人才的住房補貼最多更高達500萬及800萬。本集團項目均處於長三角地區高經濟增長的區域中心城市，「頤」、「尚」、「致」、「中」、「和」五大系列產品，均能滿足各階段多維度人群的需求，為本集團未來捕捉市場機遇並實現規模發展提供了良好的基礎。

目前整體來看，市場仍處於恢復期，疫情的不確定性尚存。在行業整體去化承壓之下，我們將在保持高質量的前提下，因應市場快速調整銷售策略，下半年把握市場視窗期，將「促銷售、抓回款」作為重要目標。土地儲備方面，本集團仍持續深耕長三角區域，看好南京、杭州等核心城市，以及其他人口持續流入和產業可持續發展的區域中心城市，如蘇州、溫州、合肥、無錫及寧波等。除了招拍掛之外，我們將通過談合作、收併購等多種路徑拓展項目，實現規模快速提升。除了由本公司及附屬公司全資開發，本集團仍將通過與當地有經驗的開發商合作，共同開發項目，以發揮各自優勢、降低風險，達致雙贏。

展望未來，本集團將從投融資、開發業務、銷售以及內部管理四方面提升綜合開發運營能力，打造核心競爭力，從產品設計到產品品質、提高客戶滿意度，加快銷售速度，實現項目效益及效率的雙重提升；將我們特色的業務協同發展「同心多元」的效率真正發揮出來。在國內外政治局勢不明朗，國內經濟全面復甦尚需時日的大環境下，本集團將保持戰略定力，遵循長期發展戰略，提升各方面能力，以躋身頭部房企為目標，持續推進各項工作，致力為其股東爭取豐厚回報。

銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

中國南京
2020年8月20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。截至2020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、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2020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(如溫州)。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2020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6,123.1百萬元，較2019年同期減少約22.5%，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減少至截至2020年6月30日止六個月的約336,334平方米，較2019年同期減少約34.4%。

截至2020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約為每平方米人民幣18,205元，較2019年同期每平方米約人民幣15,398元增加約18.2%，該增加乃主要由於截至2020年6月30日止六個月開盤項目的均價高於2019年同期開盤項目。

截至2020年6月30日止六個月，位於南京、無錫、蘇州、杭州、台州、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64.1%、5.7%、5.1%、3.7%、3.2%、9.7%、3.6%、3.9%及1.0%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司截至2020年6月30日止六個月的合約銷售之地理明細，連同2019年同期的比較數字：

城市	截至2020年6月30日止六個月		截至2020年 6月30日止		截至2019年6月30日止六個月		截至2019年 6月30日止	
	合約銷售 建築面積	合約銷售	合約平均 售價	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	六個月合約 銷售百分比
	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	180,917	3,923,950	21,689	64.1%	236,276	3,891,060	16,468	49.1%
無錫	30,814	351,070	11,393	5.7%	117,999	1,617,880	13,711	20.5%
蘇州	9,209	314,580	34,160	5.1%	38,533	919,390	23,860	11.6%
杭州	14,621	225,020	15,390	3.7%	6,295	225,850	35,878	2.9%
台州	10,453	197,590	18,903	3.2%	-	-	-	-
徐州	50,367	594,060	11,795	9.7%	43,761	383,350	8,760	4.9%
合肥	15,321	222,260	14,507	3.6%	8,239	115,980	14,077	1.5%
鎮江	16,522	240,230	14,540	3.9%	19,090	296,810	15,548	3.8%
馬鞍山	8,110	54,300	6,695	1.0%	42,786	448,730	10,488	5.7%
總計	<u>336,334</u>	<u>6,123,060</u>	<u>18,205</u>	<u>100.0%</u>	<u>512,979</u>	<u>7,899,050</u>	<u>15,398</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2020年6月30日止六個月，已交付總建築面積約為257,666平方米，較2019年同期約203,637平方米增加約26.5%。

截至2020年6月30日止六個月，銷售物業確認的收益約為人民幣4,522.1百萬元，較2019年同期的約人民幣3,737.5百萬元增加約21.0%。該增加主要由於雲台天境、鉅悅源墅、惠山國際社區及青山湖畔交付的總建築面積於截至2020年6月30日止六個月產生收入分別約為人民幣2,073.6百萬元、人民幣345.5百萬元、人民幣931.1百萬元及人民幣386.0百萬元。

截至2020年6月30日止六個月的已確認平均售價約為每平方米人民幣17,550元，較2019年同期的約每平方米人民幣18,354元減少約4.4%。該減少主要由於截至2020年6月30日止六個月交付的青山湖畔項目平均售價較低。

截至2020年6月30日止六個月，本集團已交付物業主要包括雲台天境、惠山國際社區及青山湖畔。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					
	2020年		2019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/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	
南京						
君頤東方	20,582	527	39,055	73,595	2,338	31,478
藍溪郡	25,744	1,069	24,082	15,264	1,097	13,914
東岳府	-	-	-	858,477	20,985	40,909
一方山	5,732	357	16,056	42,261	5,551	7,613
雲台天境	2,073,643	81,432	25,465	1,390,397	53,285	26,094
Kinma Q+社區	7,450	370	20,135	895,117	40,815	21,931
鉞悅源墅	345,474	11,386	30,342	-	-	不適用
江山御	384,741	20,385	18,874	-	-	不適用
	<u>2,863,366</u>	<u>115,526</u>	<u>24,785</u>	<u>3,275,111</u>	<u>124,071</u>	<u>26,397</u>
無錫						
天元世家	186	36	5,167	156	-	不適用
京梁合	409	96	4,260	1,114	216	5,157
東樾府	195,806	23,116	8,471	-	-	不適用
惠山國際社區	931,052	78,663	11,836	461,144	79,350	5,812
	<u>1,127,453</u>	<u>101,911</u>	<u>11,063</u>	<u>462,414</u>	<u>79,566</u>	<u>5,812</u>
鎮江						
盛唐府	87,575	7,029	12,459	-	-	不適用
蘇州						
原溪	57,737	1,807	31,952	-	-	不適用
杭州						
青山湖畔	386,015	31,393	12,296	-	-	不適用
總計	<u>4,522,146</u>	<u>257,666</u>	<u>17,550</u>	<u>3,737,525</u>	<u>203,637</u>	<u>18,354</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。竣工後，該等物業轉撥至持作出售的已竣工物業。

於2020年6月30日，本集團開發中物業約為人民幣15,675.7百萬元，較2019年12月31日的約人民幣16,166.5百萬元減少約3.0%。截至2020年6月30日止六個月的開發中物業較截至2019年同期保持相對穩定。

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2020年6月30日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣5,279.2百萬元，較2019年12月31日的約人民幣6,227.5百萬元減少約15.2%。該減少乃主要由於截至2020年6月30日止六個月交付大量已竣工物業所致。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。

房地產開發的項目管理

本集團向其聯營公司及合營企業開發的房地產項目提供各種項目管理服務，包括但不限於工程、採購、設計、成本控制及客戶服務。

截至2020年6月30日止六個月，本集團項目管理服務產生的收益約為人民幣14.3百萬元。

酒店營運

本集團經營及管理杭州中都青山湖畔大酒店，該酒店為第一間按照臨安區五星級酒店標準建造的生態型商業度假酒店。

截至2020年6月30日止六個月，該酒店業務所產生的收益約為人民幣11.3百萬元。

房地產投資

房地產租賃收入

本集團於截至2020年6月30日止六個月的房地產租賃收入約為人民幣6.0百萬元，較2019年同期約人民幣1.5百萬元增加約300.0%。該增長主要由於從2020年1月起開始出租君頤東方。

投資物業

於2020年6月30日，本集團擁有兩項投資物業，總建築面積約為72,931平方米。本集團已開始出租所有投資物業。

土地儲備

截至2020年6月30日止六個月，本集團於長三角地區持續擴展並收購六幅地塊。該新收購地塊的合約地價總額約為人民幣6,103百萬元。該期間所收購的地塊平均成本約為每平方米人民幣9,910元。下表載列本集團截至2020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	土地用途	佔地面積 平方米	估計		平均土地成本
					總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣百萬元	(根據估計 建築面積 計算) 人民幣/ 平方米
I. 本集團附屬公司開發的物業項目							
1	溫州	玖瓏天著	住宅	21,186	52,853	537	10,160
2	合肥	高新03地塊	住宅	40,391	94,137	782	8,307
小計				<u>61,577</u>	<u>146,990</u>	<u>1,319</u>	<u>8,973</u>
II. 本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目							
1	杭州	瀾仕里	住宅	48,848	162,833	1,365	8,383
2	杭州	喬司04地塊	住宅	43,112	123,106	1,770	14,378
3	杭州	喬司05地塊	住宅	26,019	81,660	1,186	14,524
4	蘇州	古里地塊	住宅	44,088	101,254	463	4,573
小計				<u>162,067</u>	<u>468,853</u>	<u>4,784</u>	<u>10,204</u>
總計				<u>223,644</u>	<u>615,843</u>	<u>6,103</u>	<u>9,910</u>

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2020年6月30日，本集團擁有位於中國10個城市的46個項目，其中30個項目由本集團所開發及擁有，餘下16個項目由本集團的合營企業及聯營公司開發及擁有。於2020年6月30日，本集團的土地儲備總建築面積估計約5,510,459平方米，其中本集團應佔權益的土地儲備面積約4,332,530平方米。下表載列本集團的物業組合於2020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	15	173,203	881,935	333,580	1,388,718	25.2%
無錫	6	71,470	301,400	101,350	474,220	8.6%
蘇州	1	25,313	–	–	25,313	0.5%
杭州	2	41,881	92,037	683,373	817,292	14.8%
徐州	2	–	318,848	–	318,848	5.8%
鎮江	2	8,751	281,840	69,240	359,831	6.5%
合肥	1	–	–	94,137	94,137	1.7%
溫州	1	–	52,853	–	52,853	1.0%
小計	30	320,618	1,928,913	1,281,680	3,531,212	64.1%
本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目						
南京	5	84,005	563,808	–	647,812	11.8%
無錫	1	–	28,664	–	28,664	0.5%
蘇州	4	–	117,753	101,254	219,007	4.0%
合肥	1	–	119,975	–	119,975	2.2%
馬鞍山	1	–	358,095	131,455	489,550	8.9%
台州	1	–	106,640	–	106,640	1.9%
杭州	3	–	162,833	204,766	367,599	6.6%
小計	16	84,005	1,457,768	437,475	1,979,247	35.9%
本集團應佔小計	不適用	41,998	560,947	198,374	801,318	不適用
總土地儲備	46	404,623	3,386,681	1,719,155	5,510,459	100.0%
本集團應佔 總土地儲備	不適用	362,616	2,489,860	1,480,054	4,332,530	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2020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	城市	土地用途／ 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	4,649
2	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	427
3	一方山	南京	住宅／零售	97,118	2017年5月	1,859
4	藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	3,752
5	君頤東方	南京	住宅／零售／ 醫院／安老院	120,210	2020年9月	132,012
6	Kinma Q+社區	南京	商業公寓／零售	19,273	2018年8月	2,620
7	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2019年9月	15,173
8	雲台天境	南京	住宅／零售	89,369	2019年10月	38,785
9	鉞悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	64,612
10	江山御	南京	住宅	14,711	2020年6月	3,738
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		1,388,718

編號	地塊／項目名稱	城市	土地用途／ 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	39,866
19	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2021年7月	153,157
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				368,890		474,220
22	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	25,313
蘇州小計				19,533		25,313
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12月	725,255
杭州小計				385,093		817,292
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				112,753		318,848
27	盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2022年12月	131,721
28	樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2022年5月	228,110
鎮江小計				179,268		359,831
29	高新03地塊	合肥	住宅／零售	40,391	2023年6月	94,137
合肥小計				40,391		94,137

編號	地塊／項目名稱	城市	土地用途／ 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
30	玫瑰天著	溫州	住宅／零售	21,186	2022年6月	52,853
溫州小計				21,186		52,853
由本公司附屬公司開發之土地儲備小計				2,159,970		3,531,212
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	481
2	悅見山	南京	住宅／零售	58,455	2020年4月	83,523
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				358,890		647,812
本集團應佔				137,671		221,143
6	融悅東方	無錫	住宅	17,960	2020年11月	28,664
無錫小計				17,960		28,664
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
10	古里地塊	蘇州	住宅／零售	34,120	2022年9月	101,254
蘇州小計				71,029		219,007
本集團應佔				20,481		61,435
11	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

編號	地塊／項目名稱	城市	土地用途／ 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
12	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
13	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
14	瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2022年12月	162,833
15	喬司04地塊	杭州	住宅	43,112	2023年4月	123,106
16	喬司05地塊	杭州	住宅	40,391	2023年4月	81,660
杭州小計				132,351		367,599
本集團應佔				57,116		157,277
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計				854,006		1,979,247
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)				357,543		801,318
總土地儲備				3,013,976		5,510,459
總土地儲備(本集團應佔)				2,517,513		4,332,530

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣3,739.0百萬元增加約人民幣814.9百萬元或約21.8%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4,553.9百萬元，乃主要由於物業銷售所得收益增加。來自物業銷售的收益增加詳情載於本公告「房地產開發—已交付建築面積及就物業銷售確認之收益」一段。

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			
	2020年		2019年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比
		(%)		(%)
物業銷售	4,522,146	99.3	3,737,525	99.9
項目管理收入	14,346	0.3	—	—
酒店營運	11,319	0.3	—	—
房地產租賃收入	6,049	0.1	1,518	0.1
總計	<u>4,553,860</u>	<u>100</u>	<u>3,739,043</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開發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2019年6月30日止六個月的約人民幣3,289.2百萬元增加約人民幣551.4百萬元或約16.8%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣3,840.6百萬元，其乃主要由於截至2020年6月30日止六個月本公司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2019年6月30日止六個月的約人民幣449.8百萬元增加約人民幣263.5百萬元或約58.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣713.3百萬元。本集團的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約12.0%增加至截至2020年6月30日止六個月的約15.7%，乃主要由於所交付項目較2019年同期所交付的項目具有較高毛利率。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括利息收入、沒收按金、政府補助、來自按公平值計入其他全面收益的股權投資之股息收入以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣73.5百萬元減少約人民幣54.1百萬元或約73.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣19.4百萬元，乃主要由於相比截至2019年6月30日止六個月，項目管理收入不再於其他收入及收益下確認。

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2019年6月30日止六個月的約人民幣115.8百萬元減少約人民幣11.2百萬元或約9.7%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣104.6百萬元，其乃主要由於營銷策略由線下轉為線上，包括採納「雲看房」、「雲銷售」及「雲交付」，故銷售及分銷開支相應減少。

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2019年6月30日止六個月的約人民幣84.1百萬元減少約人民幣9.5百萬元或約11.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣74.6百萬元，其乃主要由於本集團改變所採納的人力資源策略令員工成本下降。

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2019年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元增加約人民幣9.9百萬元或約1,650%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣10.5百萬元，主要由於確認本公司境外附屬公司產生的匯兌虧損。

投資物業公平值收益

由於市場環境穩定，本集團於截至2020年6月30日止六個月並無錄得任何投資物業公平值收益，而2019年同期則約為人民幣0.2百萬元。

財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款利息、預售按金的利息以及租賃負債的利息。

本集團的財務成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣76.3百萬元增加約人民幣33.5百萬元或約43.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣109.8百萬元，乃主要由於計息借款及其他借款增加以支持業務增長。

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2019年6月30日止六個月的虧損約人民幣7.3百萬元增加約人民幣12.5百萬元或約171.2%至截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣5.2百萬元，乃主要由於悅見山總建築面積的交付。

本集團應佔聯營公司收益由截至2019年6月30日止六個月的虧損約人民幣0.4百萬元增加約人民幣24.3百萬元或約6,075%至截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣23.9百萬元，乃主要由於融悅東方總建築面積的交付。

所得稅

所得稅指本集團的中國附屬公司應付的中國企業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2019年6月30日止六個月的約人民幣190.5百萬元減少約人民幣27.7百萬元或約14.5%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣162.8百萬元，乃主要由於截至2020年6月30日止六個月交付的樓盤增值率較低，故應付土地增值稅減少。

期內溢利

本集團年內溢利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣48.5百萬元增加約人民幣251.1百萬元或約517.7%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣299.6百萬元。本集團的純利率由截至2019年6月30日止六個月的約1.3%增加至截至2020年6月30日止六個月的約6.6%，乃主要由於(i)銷售雲台天境、鉅悅源墅、江山御、惠山國際社區及青山湖畔等物業產生收益增加；(ii)應佔合營企業及聯營公司收益增加；及(iii)銷售及分銷開支、行政開支及土地增值稅撥備減少。

截至2020年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣102.5百萬元，較2019年同期的約人民幣6.8百萬元增加約1,407.4%。有關增加主要由於本集團分佔已交付項目的溢利。

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。本集團以業務營運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2020年6月30日，本集團現金及現金等價物約為人民幣4,544.6百萬元(2019年12月31日：約人民幣2,894.3百萬元)、已抵押存款約為人民幣863.7百萬元(2019年12月31日：約人民幣0.03百萬元)及受限制現金約為人民幣1,176.1百萬元(2019年12月31日：約人民幣1,137.1百萬元)。

貿易應收款項

於2020年6月30日，本集團貿易應收款項約為人民幣2.6百萬元，而於2019年12月31日約為人民幣1.5百萬元。貿易應收款項為無抵押且不計息，並與2019年12月31日情況相同。於2020年6月30日之貿易應收款項既無逾期亦無減值，且根據發票日期不足一年。

債務

於2020年6月30日，本集團的借款總額(包括計息銀行貸款、其他借款及優先票據)約為人民幣11,517.0百萬元，而於2019年12月31日則約為人民幣10,500.0百萬元。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2020年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	於2019年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
計息銀行貸款及其他借款：		
即期		
銀行貸款—有擔保	120,000	200,000
其他貸款—有抵押／擔保	100,000	373,000
其他貸款—無抵押	861,342	697,620
長期銀行貸款的即期部分—有抵押／擔保	2,433,284	2,863,036
長期其他貸款的即期部分—有抵押／擔保	668,520	634,163
長期其他貸款的即期部分—無抵押	—	150,000
即期借款總額	<u>4,183,146</u>	<u>4,917,819</u>
非即期		
銀行貸款—有抵押／擔保	4,500,359	3,485,634
其他貸款—有抵押／擔保	1,856,325	2,093,506
其他貸款—無抵押	—	3,000
非即期借款總額	<u>6,356,684</u>	<u>5,582,140</u>
小計	<u>10,539,830</u>	<u>10,499,959</u>
優先票據：		
優先票據—無抵押	977,437	—
借款總額	<u>11,517,267</u>	<u>10,499,959</u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表。

	於2020年 6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	於2019年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內償還	4,183,146	4,917,819
須於第二年償還	2,082,092	2,316,179
須於兩至五年內償還	3,822,317	2,810,431
須於五年後償還	452,275	455,530
	10,539,830	10,499,959
優先票據：		
須於一年內償還	977,437	—
借款總額	11,517,267	10,499,959

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於2020年 6月30日 實際利率 (%)	於2019年 12月31日 實際利率 (%)
計息銀行貸款及其他借款：		
即期		
銀行貸款—有擔保	8.00	8.00
其他貸款—有抵押／擔保	15.00	11.50–12.40
其他貸款—無抵押	12.50	12.50
長期銀行貸款的即期部分—有抵押／擔保	4.76–6.81	4.72–6.81
長期其他貸款的即期部分—有抵押／擔保	12.00–15.00	8.38–13.00
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／擔保	4.76–6.81	4.72–6.81
其他貸款—有抵押／擔保	6.88–13.00	7.00–13.00
其他貸款—無抵押	—	15.00
優先票據：		
優先票據—無抵押	12.00	—

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

於2020年6月26日，本公司已發行140,000,000美元的12.0%於2021年到期的優先票據，該優先票據於2020年6月29日於聯交所上市。本公司計劃將發行該等優先票據的所得款項淨額用於為本公司的若干現行債務再融資及一般公司用途。於2020年6月30日，所得款項淨額仍未動用。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年6月19日及2020年6月26日的公告。

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、流動資金及外匯風險。

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2020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。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款及優先票據外，本集團於截至2020年6月30日止六個月並無任何其他外匯波動的重大直接風險，本公司董事預期匯率的任何有關波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

本集團將定期密切監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團認為目前毋須作外匯對沖安排。

主要財務比率

本集團流動比率維持相對穩定，於2019年12月31日及2020年6月30日分別為約1.3及1.3。本集團淨資本負債比率(附註)由2019年12月31日的約160.5%減少至2020年6月30日的約100.9%，乃主要由於2020年6月30日的現金儲備及2020年6月發行的優先票據所得款項淨額增加。

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，則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連同違約買家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家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2020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4,977.0百萬元，於2019年12月31日則約為人民幣5,258.7百萬元。

截至2020年6月30日止六個月，本集團並未因就其持作出售的已竣工物業買家獲授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2020年6月30日的總擔保金額人民幣2,546百萬元(2019年12月31日：人民幣1,569百萬元)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2020年6月30日，本集團已訂約但尚未計提撥備的資本開支約為人民幣8,322.3百萬元，而2019年12月31日則約為人民幣6,848.1百萬元。

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2020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2020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2020年6月30日，本集團擁有合共821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(「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。

於2020年6月30日，本集團已動用100%所得款項淨額，其中應用如下：

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2020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	256.7百萬港元
<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； 		

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2020年6月30日 實際動用金額

(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。

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

附註：

1. 如招股章程所披露，總所得款項淨額的約9%擬用於償還上文第(i)項及第(ii)項所述的未償還銀行借款，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。

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

除本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告所披露者外，截至2020年6月30日止六個月，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

於2020年7月15日，本公司的間接全資附屬公司無錫銀城房地產開發有限公司(「無錫銀城」)與無錫市新吳區江溪街道資產經營公司(「資產經營公司」)訂立股權交易協議，據此，無錫銀城已同意收購而資產經營公司已同意出售(i)股權轉讓價為人民幣104,312,211元的無錫誠祥置業有限公司(「無錫誠祥」)的全部股權；及(ii)無錫誠祥結欠資產經營公司債務(金額為人民幣355,966,829元)，代價總額為人民幣460,279,040元。無錫誠祥持有一幅地塊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月15日的公告。

於2020年8月20日，本公司之間接全資附屬公司無錫垠烜企業管理有限公司(「無錫垠烜」)與上海融創房地產開發集團有限公司(「上海融創」)及無錫融勢企業管理有限公司(「無錫融勢」)訂立合作協議，透過無錫市新發佳園置業有限公司共同開發一幅土地。根據合作協議，其中包括(i)無錫融勢的註冊資本將增加至人民幣100,000,000元，其中人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元將分別由無錫垠烜及上海融創出資；及(ii)無錫垠烜及上海融創將按其各自的股權比例向無錫融勢提供股東貸款，其中無錫垠烜將提供合共人民幣332,092,860元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月20日的公告。

其他資料

購買、出售及贖回本公司之上市證券

截至2020年6月30日止六個月，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2020年6月30日止六個月(2019年：無)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。就本公司董事所知，截至2020年6月30日止六個月，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「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」(「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，本公司全體董事已確認，彼等截至2020年6月30日止六個月已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定書面職權範圍。載有審核委員會根據該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2020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2020年8月20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審閱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」編製的本集團截至2020年6月30日止六個月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
2020年8月20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。