

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。



銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1902)

截至2020年12月31日止年度之 全年業績公告

摘要

- 2020年收益約為人民幣10,679.6百萬元，較2019年的約人民幣9,092.5百萬元增加約17.5%。
- 2020年毛利約為人民幣1,157.4百萬元，較2019年的約人民幣1,479.3百萬元減少約21.8%。2020年毛利率約為10.8%，較2019年減少約5.5個百分點。
- 2020年溢利約為人民幣386.1百萬元，較2019年的約人民幣360.4百萬元增加約7.1%。2020年淨利率約為3.6%，較2019年減少約0.4個百分點。
- 2020年母公司擁有人應佔溢利約為人民幣182.6百萬元，較2019年的約人民幣150.3百萬元增加約21.5%。
- 2020年本公司普通權益持有人應佔每股盈利約為人民幣0.13元。
- 2020年合約銷售金額約為人民幣23,208.3百萬元，較2019年增加約17.1%；2020年合約銷售建築面積約為1,153,237平方米，較2019年增加約2.1%。
- 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.0306港元。

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2020年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2019年12月31日止年度之比較數字。年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，並由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	10,679,634	9,092,472
銷售成本		<u>(9,522,203)</u>	<u>(7,613,165)</u>
毛利		1,157,431	1,479,307
其他收入及收益	5	64,773	65,800
銷售及分銷開支		(258,419)	(294,980)
行政開支		(226,693)	(292,408)
其他開支		(20,142)	(22,828)
投資物業的公平值收益		125,670	106,300
財務成本	7	(202,330)	(166,991)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(9,879)	(15,440)
聯營公司		<u>43,988</u>	<u>81,369</u>
除稅前溢利	6	674,399	940,129
所得稅開支	8	<u>(288,255)</u>	<u>(579,769)</u>
年內溢利		<u>386,144</u>	<u>360,360</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		182,627	150,309
非控股權益		<u>203,517</u>	<u>210,051</u>
		<u>386,144</u>	<u>360,360</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
每股基本及攤薄盈利	9	<u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.11元</u>

	2020年 人民幣千元	2019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／(虧損)：

換算海外業務之匯兌差額	(20,988)	33,022
於隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益：		
將自用物業用途更改為按公平值列賬 之投資物業	14,351	-
指定按公平值計入其他全面收益 之股權投資公平值變動	109,509	1,965
所得稅影響	(3,588)	(324)
	120,272	1,641
年內其他全面收益	99,284	34,663
年內全面收益總額	485,428	395,023
下列人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	281,911	184,972
非控股權益	203,517	210,051
	485,428	395,023

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		941,547	1,241,223
投資物業		2,788,700	918,200
使用權資產		163,755	281,354
無形資產		7,084	5,707
於合營企業的投資		180,725	78,103
於聯營公司的投資		2,142,510	910,513
遞延稅項資產		278,034	309,682
其他非流動資產		527,709	—
指定按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」) 的股權投資		643,710	326,723
非流動資產總值		7,673,774	4,071,505
流動資產			
開發中物業		20,327,503	16,166,537
持作出售的已竣工物業		2,851,239	6,227,457
貿易應收款項	11	1,294	1,458
應收關聯公司款項		971,286	895,762
預付款項、按金及其他應收款項	12	3,762,707	2,729,374
按公平值計入損益 (「按公平值計入收益」)的金融資產		1,934,292	—
可回收稅項		629,284	342,007
其他流動資產		56,610	56,245
存貨		523	890
受限制現金		708,538	1,137,115
已抵押存款		2,194,070	29
現金及現金等價物		3,518,324	2,894,255
流動資產總值		36,955,670	30,451,129
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	4,001,807	2,742,799
其他應付款項、已收按金及應計費用	14	3,166,054	3,969,718
應付關聯公司款項		4,950,820	624,499
計息銀行及其他借款		3,323,086	4,917,819
優先票據		2,217,378	—
租賃負債		5,164	16,826
合約負債		11,384,909	10,503,434
應付稅項		1,346,693	1,293,051
流動負債總額		30,395,911	24,068,146
流動資產淨值		6,559,759	6,382,983
資產總值減流動負債		14,233,533	10,454,488

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	8,825,094	5,582,140
租賃負債	3,543	3,072
遞延稅項負債	143,125	842,471
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	8,971,762	6,427,683
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	5,261,771	4,026,805
	<hr/>	<hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	124,119	124,119
庫存股份	(7)	(7)
其他儲備	2,635,955	2,384,706
	<hr/>	<hr/>
	2,760,067	2,508,818
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	2,501,704	1,517,987
	<hr/>	<hr/>
總權益	5,261,771	4,026,805
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至2020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, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至2020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、房地產投資及會展業務。

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批准的國際財務報告準則(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，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、指定按公平值計入其他全面收益之股權投資及已按公平值計量的其他金融負債除外。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

本集團就本年度財務報表首次採納2018年度財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)

業務的定義

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則

利率基準改革

第9號及國際會計準則第39號(修訂本)

國際財務報告準則第16號

Covid-19相關租金減免(提早採納)

2018年度財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 2018年度財務報告概念框架(「概念框架」)提出一套全面的財務報告及標準制定概念，為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，並協助各方理解及詮釋標準。概念框架包括有關計量及呈報財務表現的新章節、終止確認資產及負債的新指引以及資產及負債的更新定義及確認準則。其亦闡明管理、審慎及計量不確定性在財務申報中的作用。概念架構並非一項標準，其中所載概念概無覆蓋任何標準的概念或規定。概念架構對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義進行澄清並提供額外指引。該等修訂本明確倘構成業務，一組整合的活動和資產須至少包括一項投入和一項實質性過程。業務可不具備所有創造產出所需的投入及過程。該等修訂本刪除對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入及所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂本縮小產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該等修訂本為主體評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公平值集中度測試，允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已按前瞻基準將該修訂本應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事項。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

本集團已將集中測試應用於收購公司。於上述各項收購中所收購總資產的公平值主要集中於所收購附屬公司的單一可識別資產或一組類似可識別資產。因此，該等附屬公司被認定為非業務，因此，本集團並無採用收購法收購該等附屬公司。

- (c) 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號(修訂本)旨在解決於以替代無風險利率(「無風險利率」)替換現行利率基準前之期間影響財務申報的問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定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的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就Covid-19疫情的直接後果產生的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情的直接後果產生租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動導致經修訂租賃代價大致等於或低於緊接該變動前的租賃代價；(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)其他租賃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生效，允許提早應用以及須追溯應用。該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

4. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括房地產開發、物業租賃、提供項目管理服務、酒店及會展業務)的經營業績。物業租賃、提供項目管理服務、酒店及會展業務對收益貢獻不大。因此，房地產開發為本集團的唯一可報告經營分部，故而並無進一步呈列經營分部分析。

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(「中國」)的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國以外地區，故並無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2020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、租金收入及會展業務收入。

對收益的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	10,663,274	9,089,267
其他來源收益		
物業租賃收入	<u>16,360</u>	<u>3,205</u>
	<u>10,679,634</u>	<u>9,092,472</u>
客戶合約收益		
商品或服務類型：		
物業銷售	10,589,619	8,996,128
項目管理服務	30,489	79,679
酒店經營	40,290	13,460
展會業務收入	<u>2,876</u>	<u>-</u>
客戶合約收益總額	<u>10,663,274</u>	<u>9,089,267</u>
收益確認時間：		
於某一時點確認：		
來自物業銷售的收益	10,589,619	8,996,128
來自酒店經營的收益	<u>23,165</u>	<u>7,293</u>
於一段時間確認：		
來自項目管理的收益	30,489	79,679
來自酒店經營的收益	17,125	6,167
來自展會業務的收益	<u>2,876</u>	<u>-</u>
客戶合約收益總額	<u>10,663,274</u>	<u>9,089,267</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：

	2020年 人民幣千元	2019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>5,520,419</u>	<u>4,959,576</u>
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
政府補助	5,003	2,799
利息收入	25,535	23,323
沒收按金	1,463	1,685
按階段實現業務合併的投資收入	-	11,277
出售一間附屬公司的收益／(虧損)	1,369	(14,739)
按公平值計入損益的金融資產之投資收入	13,524	-
按公平值計入其他全面收益之股本投資之股息收入	15,154	10,990
收回財務擔保合約	-	13,102
收回違約保證金	-	16,470
其他	2,725	893
	<u>64,773</u>	<u>65,800</u>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本	9,503,029	7,534,877
項目管理成本	15,143	39,290
已出租物業經營成本	4,705	1,231
展會成本	997	-
酒店經營成本	23,441	10,885
持作出售已竣工物業的已確認減值虧損	3,932	26,882
物業、廠房及設備項目折舊	74,293	5,160
使用權資產折舊	15,532	15,708
其他無形資產攤銷	710	681
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	43
投資物業的公平值收益	(125,670)	(106,300)
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益	13,524	-
租金開支	2,199	4,126
核數師薪酬	3,000	2,800
僱員福利開支 (包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	183,545	195,493
養老金計劃供款及社會福利	39,816	55,938
	<u>183,545</u>	<u>195,493</u>
	<u>39,816</u>	<u>55,938</u>

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,011,867	571,974
收益合約產生的利息開支	313,401	238,253
租賃負債利息	1,042	1,268
減：資本化利息	(1,123,980)	(644,504)
	<u>202,330</u>	<u>166,991</u>

8. 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，因為該等公司截至2020年12月31日止年度並無於香港當前產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國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(「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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	268,329	492,732
中國土地增值稅	137,494	444,236
遞延稅項	<u>(117,568)</u>	<u>(357,199)</u>
年內稅項支出總額	<u>288,255</u>	<u>579,769</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>674,399</u>	<u>940,129</u>
按法定所得稅率計算	168,600	235,032
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(8,527)	(16,482)
收購附屬公司的已確認投資收入	-	(2,819)
毋須課稅收入	(3,789)	(2,748)
不可扣稅開支	3,707	3,335
未確認的暫時差異	6,181	2,902
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	(26,085)	3,101
動用自過往期間的稅項虧損	(4,297)	(38,512)
未確認的稅項虧損	49,344	62,783
土地增值稅撥備	137,494	444,236
土地增值稅的稅務影響	<u>(34,373)</u>	<u>(111,059)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>288,255</u>	<u>579,769</u>

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣44,356,000元(2019年：人民幣33,056,000元)。本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣32,986,000元(2019年：人民幣11,530,000元)於綜合損益表內列作「應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
中國企業所得稅	479,878	524,194
中國土地增值稅	<u>866,815</u>	<u>768,857</u>
	<u>1,346,693</u>	<u>1,293,051</u>

9. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利計算，截至2020年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數1,446,962,138股(2019年：1,369,170,287股)。

由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至2020年及2019年12月31日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下項目計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>186,027</u>	<u>150,309</u>
	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>1,446,962,138</u>	<u>1,369,170,287</u>

10. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股3.06港仙(2019年：2.32港仙)	<u>37,205</u>	<u>30,062</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東(「股東」)於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

11. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
少於1年	<u>1,294</u>	<u>1,458</u>

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
土地拍賣的預付款項	11,200	154,364
施工履約按金	388,899	15,284
其他按金	146,066	182,197
其他可收回稅項	653,778	519,042
應收附屬公司非控股股東款項	1,726,824	1,211,510
應收第三方款項	826,460	598,874
應收僱員款項	651	959
其他應收款項	13,761	47,144
	<u>3,767,639</u>	<u>2,729,374</u>
減值撥備	<u>(4,932)</u>	<u>-</u>
	<u>3,762,707</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。

13. 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：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,868,654	1,866,927
1年以上	1,133,153	875,872
	<u>4,001,807</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。

14. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
建築相關保固金	109,279	129,218
應付利息	99,378	94,270
應付工資及福利	59,447	56,634
其他稅項及附加費用	26,527	72,782
附屬公司非控股股東墊款	1,594,727	3,241,268
第三方墊款	1,218,056	301,806
應計負債	25,460	49,269
其他	33,180	24,471
	<u>3,166,054</u>	<u>3,969,718</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。其他應付款項於報告期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2020年12月31日止之年度業績，並就過往一年本集團的業績發展進行回顧與展望。

業績回顧

2020年對於房地產行業來說是不平凡的一年。年初新冠疫情爆發導致全國各行各業發展受阻，商品房銷售更是受到重創。隨著新冠疫情形勢逐漸可控，自二季度中國房地產市場才逐步復蘇。下半年監管部門設置「三道紅線」，房地產調控進一步深化，房企有息負債增速受到限制。全年政策方向依然堅持「房住不炒」的主要基調，以促使房地產市場平穩健康發展。在市場經濟形勢不穩定與政策調控越發嚴格的趨勢下，各房地產企業積極面對壓力與挑戰，表現出強勁的韌性。根據中國國家統計局最新資料顯示，全國2020年商品房銷售建築面積（「**建築面積**」）約1,761百萬平方米，同比增長約2.6%；商品房銷售額達到約人民幣17.36萬億元，同比增長約8.7%。「三道紅線」政策的出台，著力化解房地產行業的金融風險，市場規模擴張受到良性限制，行業競爭愈加激烈。如何在去槓桿、降負債、穩定銷售的同時保證自身長期穩健發展，成為了每一家房地產企業都必須要面對的問題。

2020年對本集團也是蓄勢待發的一年。本集團堅持「立足南京、深耕長三角地區的發展方針」，堅持品質與服務並重的產品理念，整體業務保持穩健發展勢態。本集團自2020年2月底全面復工後，各項建設進度與銷售工作陸續穩步開展。過去一年，本集團全體員工凝心聚力，克服重重困難，各項業務指標再度實現突破。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣10,679.6百萬元，

較去年同期的人民幣約9,092.5百萬元增長約17.5%；年內本集團之溢利約為人民幣386.1百萬元，較2019年的約360.4百萬元增加約7.1%。本集團高周轉策略進一步取得成效，經營規模適度擴張，經營質量得到顯著提升，實現了利潤的穩定增長。

無懼困難調整推盤節奏 合約銷售突破歷史新高

在新冠疫情的影響下，房地產行業開工、投資與銷售均受到一定制約，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、應用小程序進行「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。隨著疫情逐漸好轉，本集團逐步加大推盤力度，下半年多個項目開盤並獲得熱銷，整體去化率良好。憑藉全年穩健的推盤策略及多年累積良好的品牌形象和極高的市場認可度，本集團實現了全年總合約銷售金額的歷史性突破。截至2020年12月31日止年度，本集團實現總合約銷售額約人民幣23,208.3百萬元，同比增長約17.1%，創歷史新高；總合約銷售建築面積約1,153,237平方米，合約平均售價（「平均售價」）約每平方米人民幣20,125元，同比增長約14.6%。就城市而言，本集團重點布局的兩個新一線城市南京和杭州於年內合計貢獻近60%之合約銷售金額。本集團於2020年首次進入溫州，已取得超過人民幣2,443.4百萬元（佔總合約銷售額約10.5%）的好成績。就項目而言，全年貢獻合約銷售金額前三的項目為位於杭州的瀾仕里項目、青山湖畔項目及位於南京的鉅悅源墅項目。值得一提的是，於第四季度，本集團上下一心，努力衝刺，實現銷售金額約人民幣11,212.1百萬元，創單季度銷售額新高。其中，合肥知廬項目和南京金陵玖園項目首開火爆，整體去化率分別達80%和92%，另多個項目陸續交付，南京薈見未來項目、無錫東樾府項目及馬鞍山依瀾郡項目到訪交付率分別達100%、99.5%及96%。

堅持區域深耕戰略 土儲資源優質充裕

2020年，本集團保持戰略定力，持續發力長三角區域市場。年內，本集團新進溫州，實現南京、蘇南、浙江、淮海及安徽五大區域市場進一步深耕。本集團通過招拍掛、收並購、於產交所競投等多元化的拿地渠道，於年內共獲取17幅

地塊，新增總建築面積約2.16百萬平方米，新增貨值超過人民幣33,148百萬元。於2020年12月31日，本集團總土地儲備建築面積近5.99百萬平方米，其中本集團應佔權益土地儲備建築面積約為4.78百萬平方米，可售未售貨值為約人民幣55,484百萬元。

本集團土地儲備主要是位於南京、杭州、無錫等長三角區域核心城市的核心地塊，地理位置優越，為未來開發及持續實現合約銷售增長提供了有力支撐。

經營效率明顯提升 服務品質維持高分

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。2020年，本集團四證齊全的平均周期縮短至3.8個月，首次開售的平均周期亦縮短至6.1個月，均較2019年縮短一個月左右，開發效率提升明顯，運營節奏進一步加快。本集團深知產品品質是我們的立業之本與長青之道，因此在提升效率的同時，本集團始終專注於為全齡客戶開發優質住宅物業，開發優質、宜居、環保的物業產品，並不斷完善產品設計體系，持續提升客戶服務。2020年度客戶總體滿意度88分，近行業標杆水平。本集團全年交付超過4,300套物業，交付滿意度82%。同時，本集團為物業設立體檢機制，每年進行檢查和維修，以延長物業使用期限，深受業主歡迎。年內，本集團完成22個小區的房屋體檢，覆蓋2萬餘戶業主，總體滿意度92%。本集團致力於為客戶提供更優質的產品和服務，與城市群共同成長。

成功發行美元優先票據 融資渠道更趨多元

本集團自2019年上市以來，不斷提升各方面能力，以躋身區域龍頭房企為目標，並憑藉穩定增長的業績指標、良好的財務表現及優秀的運營成果，逐步獲得資本市場的認可及口碑。本集團於2020年榮獲兩大國際權威信用評級機構—穆迪投資者服務公司及聯合評級國際有限公司分別授予「B2」及「B+」的主體評級且予以穩定展望。年內，本集團積極拓展對外融資渠道，提升境外融資能力，先後成功發行140百萬美元及200百萬美元優先票據，均獲得超額認購。憑藉穩健的企業實力及美元優先票據穩定豐厚的投資收益，本集團榮獲金久

期「2020年度中資離岸債券傑出發行人—地產類」獎項，並被法國巴黎銀行列為地產行業美元債券推薦投資標的之一。本公司股份亦被多家券商給予「增持」或「買入」評級，看好集團未來銷售規模增長、業績及發展潛力。

行業排名逐步提升 綜合實力屢獲殊榮

2020年，本集團從投融資、開發業務、銷售及內部管理四方面提升綜合開發運營能力，助力銷售業績及規模的增長，獲得各界認可，屢獲殊榮。年內，本集團榮膺「2020中國上市房企百強」、「2020中國特色地產運營優秀企業」、「最佳中小市值公司」、「年度最佳IR團隊」等獎項，並於「江蘇省房地產開發行業綜合實力50強」榜單首次榮登榜首。此外，本集團打造的住宅項目憑藉優秀的設計水準及工程質量，在國內外亦斬獲12個重磅獎項，包括於2021年1月初於江蘇省住房和城鄉建設廳公佈的「2020年度省城鄉建設系統優秀勘察設計獎」評選中一舉斬獲建築工程設計、城鎮住宅和住宅小區設計等四個獎項。該等獎項將激勵本集團再接再厲，維持高要求、高水準、高品質。

未來展望

展望未來，宏觀政策和市場環境仍然存在諸多不確定性，本集團將積極面對挑戰，把握機會，力爭再上新台階。政策方面，2020年11月，中央政府在十四五規劃中再次堅持「房住不炒」定位，租購並舉、因城施策，為未來幾年房地產發展定下主基調，「穩房價、穩地價、穩預期」仍然是房地產調控的主要目標。「三道紅線」政策的出台，中央政府力求降低房企融資槓桿和負債水平，意味著未來兩三年時間內，房企為了追求規模發展而靠融資槓桿實現目標的發展模式將不可持續，反而將逐步回歸到以銷售回款和經營現金流來驅動房企發展的模式上。市場方面，根據國家統計局數據，儘管2020年行業規模維持在銷售面

積17億平方米，銷售額人民幣17萬億的高位水平，但分化明顯，市場競爭也更加激烈。拿地難、投資項目整體利潤下滑等諸多市場挑戰將變得越來越常態化，而未來開發利潤的實現，對企業投資判斷能力、開發管理能力的要求也越來越高。本集團在未來的發展中，將繼續保持安全邊界，控制經營風險，同時利用自身品牌、產品和服務優勢，在區域市場中贏得生存與發展空間。

本集團相信，穩定健康的發展才是長期可持續的發展。未來，本集團將繼續多種手段並舉，在保障公司資金穩健的安全前提下，理性擴張規模，提升經營質量，實現利潤的穩步增長。本集團將繼續聚焦長三角區域，以五大區域市場為基礎的情況下，擇機布局新城市；堅持精準投資，運用項目淨利率、經營現金流等多指標嚴控項目質量，同時保持拿地渠道多元化，推動投資與經營的良性發展；堅持優化財務指標，維持現有負債規模和負債率水平，穩定降低淨負債率，在「三道紅線」下實現穩健發展；提高現金流水平，促銷售、抓回款，在經營管理中降本增效，提高現金流周轉效率，維持經營平穩；拓寬融資渠道，降低融資成本，積極開展境內外融資。本集團將持續優化和改進產品服務，推動產品系列更新升級，提升工程質量，維持客戶滿意度於行業標杆水平。同時，本集團將持續提高經營水平，提升管理效能，進一步踐行「誠實、擔當、合作、創新」的銀城文化，與全體員工共同努力，共同進步。本集團定將不負期待，繼續以躋身頭部房企為目標，為廣大股東帶來持續穩定的回報。

銀城國際控股有限公司

主席

黃清平

中國南京

2021年3月29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12月31日止年度，現時組成本集團的本公司的附屬公司從事房地產開發、酒店營運、房地產投資及會展業務。

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。

截至2020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(包括溫州)。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

雖然新冠疫情帶來挑戰，但本集團自第二季度起實現合約銷售增加，原因為市場呈現出復甦跡象。截至2020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約為人民幣23,208.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣19,821.4百萬元增加約17.1%，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增加至截至2020年12月31日止年度的約1,153,237平方米，較截至2019年12月31日止年度的建築面積約1,129,071平方米增加約2.1%。

截至2020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約為人民幣20,125元/平方米，較截至2019年12月31日止年度約人民幣17,555元/平方米增加約14.6%。該增加主要是由於南京和杭州項目的已確認平均售價較高。

於2020年，南京、無錫、蘇州、杭州、台州、溫州、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約39.2%、5.2%、5.0%、20.2%、3.6%、10.5%、6.8%、4.8%、3.8%及0.9%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司於2020年的合約銷售之地理明細，連同2019年的比較數字。

城市	截至2020年12月31日止年度			佔2020年 合約銷售 百分比	截至2019年12月31日止年度			佔2019年 合約銷售 百分比
	合約銷售 建築面積	合約銷售	平均售價		合約銷售 建築面積	合約銷售	平均售價	
	平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米		平方米	人民幣千元	人民幣元/ 平方米	
南京	392,735	9,107,960	23,191	39.2%	584,090	11,433,340	19,575	57.7%
無錫	83,889	1,205,710	14,373	5.2%	216,282	2,820,405	13,040	14.2%
蘇州	47,167	1,169,630	24,798	5.0%	50,885	1,386,410	27,246	7.0%
杭州	196,838	4,678,240	23,767	20.2%	61,376	1,591,420	25,929	8.0%
台州	44,729	830,680	18,571	3.6%	9,827	191,110	19,447	1.0%
溫州	105,063	2,443,378	23,256	10.5%	-	-	-	-
徐州	132,287	1,574,580	11,903	6.8%	74,964	686,840	9,162	3.5%
合肥	57,704	1,123,450	19,469	4.8%	52,746	750,440	14,227	3.7%
鎮江	59,890	873,340	14,582	3.8%	39,362	625,420	15,889	3.2%
馬鞍山	32,935	201,360	6,114	0.9%	39,539	336,000	8,498	1.7%
總計	1,153,237	23,208,328	20,125	100.0%	1,129,071	19,821,385	17,555	100.0%

已交付建築面積及就物業銷售確認之收益

截至2020年12月31日止年度，已交付總建築面積約為586,525平方米，較截至2019年12月31日止年度約439,866平方米增加約33.3%。

就物業銷售確認之收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣8,996.1百萬元增加約17.7%至截至2020年12月31日止年度約人民幣10,589.6百萬元，佔本集團總收益的約99.2%。該增加主要由於雲台天境、鉑悅源墅、惠山國際社區及雲谷天境交付的總建築面積於2020年產生收入分別約為人民幣2,373.92百萬元、人民幣1,731.29百萬元、人民幣952.34百萬元及人民幣1,188.42百萬元。

截至2020年12月31日止年度的已確認平均售價約為每平方米人民幣18,055元，較2019年的約每平方米人民幣20,452元減少約11.7%。該減少主要由於銷售東樾府及惠山國際社區的平均售價較低所致。

截至2020年12月31日止年度，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2020年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，連同2019年的比較數字。

	截至12月31日止年度					
	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	25,064	859	29,178	175,413	5,563	31,532
藍溪郡	26,018	1,069	24,339	63,927	4,692	13,625
東岳府	509,792	13,232	38,527	868,710	21,120	41,132
一方山	7,314	610	11,990	94,929	8,348	11,371
雲台天境	2,373,919	94,810	25,039	3,796,526	141,130	26,901
Kinma Q+ 社區	33,721	1,911	17,645	939,645	44,743	21,001
長島觀瀾沁園	-	-	-	48	12	4,000
西堤國際	1,132	101	11,208	80	-	506
鉅悅源墅	1,731,287	57,858	29,923	632,717	21,409	29,534
空港會展小鎮一期	697,317	61,713	11,299	-	-	-
江山御	415,137	22,685	18,300	-	-	不適用
	<u>5,820,701</u>	<u>254,848</u>	<u>22,840</u>	<u>6,571,995</u>	<u>247,017</u>	<u>26,605</u>
無錫						
天元世家	97	36	5,139	207	-	-
京梁合	985	192	5,130	2,016	396	5,091
惠山國際社區	952,341	86,851	10,965	489,023	80,138	6,102
東樾府	681,443	61,823	11,022	1,469,969	78,361	18,759
	<u>1,634,866</u>	<u>148,902</u>	<u>10,979</u>	<u>1,961,215</u>	<u>158,895</u>	<u>12,343</u>
鎮江						
樾府	342,459	21,889	15,645	-	-	-
盛唐府	194,022	15,195	12,769	462,918	33,953	13,634
	<u>536,481</u>	<u>37,084</u>	<u>14,467</u>	<u>462,918</u>	<u>33,953</u>	<u>13,634</u>

	截至12月31日止年度					
	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	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	
蘇州 原溪	377,970	12,620	29,950	-	-	不適用
杭州 雲谷天境	1,188,418	48,296	24,607	-	-	不適用
青山湖畔	621,425	37,303	16,659	-	-	不適用
	<u>1,809,843</u>	<u>85,599</u>	<u>21,143</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>不適用</u>
徐州 銀山路	409,758	47,472	8,632	-	-	不適用
總計	<u>10,589,619</u>	<u>586,525</u>	<u>18,055</u>	<u>8,996,128</u>	<u>439,865</u>	<u>20,452</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2020年12月31日，本集團開發中物業約為人民幣20,327.5百萬元，較2019年12月31日的約人民幣16,166.5百萬元增加約25.7%。該增加主要是由於土地儲備和物業開發活動有所變動，該情況與本集團的業務戰略相符。

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12月31日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣2,851.2百萬元，較2019年12月31日的約人民幣6,227.5百萬元減少約54.2%。該減少乃主要由於銷售已竣工物業(雲台天境、鉅悅源墅及雲谷天境)所致。

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12月31日止年度，本集團項目管理服務產生的收益約為人民幣30.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣79.7百萬元減少約61.7%，該減少主要是由於現有項目的大部分項目管理收入已在2019年確認。

酒店營運

本集團經營及管理杭州中都青山湖畔大酒店(「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12月31日止年度，酒店業務所產生的收入約為人民幣40.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣13.5百萬元增加約198.5%，該增加歸根於酒店在2020年整年皆有運營產生的相關收入，該金額與2019年9月方收購該酒店而產生的2019年最後一個季度相關收入有所分別。

房地產投資

租金收入

本集團於截至2020年12月31日止年度的租金收入約為人民幣16.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度租金收入約人民幣3.2百萬元增加約412.5%。該大幅增加乃主要由於君頤東方的投資物業租賃錄得收入增長。

投資物業

於2020年12月31日，本集團擁有七項投資物業，總建築面積約為335,247平方米。本集團已開始出租三項投資物業，總建築面積約為98,154平方米。

會展業務

於2020年，透過運營空港會展小鎮一期，本集團將其業務擴展至提供會展管理服務，包括但不限於租賃場地及提供各類會展的行政及市場推廣服務。

截至2020年12月31日止年度，會展業務產生的收入約為人民幣2.9百萬元，其為本集團全新的收益來源。

土地儲備

於2020年，本集團於長三角地區持續擴展並收購17幅地塊。該新收購地塊的合約地價總額約為人民幣15,240百萬元。於2020年所收購的地塊平均成本約為每平方米人民幣7,052元。下表載列本集團截至2020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	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
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	51,955	537	10,340
2	合肥	知廬	住宅	40,391	94,137	782	8,307
3	無錫	春曉觀棠	住宅	22,125	59,822	460	7,694
4	無錫	玫瑰公館	住宅	30,028	89,609	656	7,324
5	杭州	青山桂語	住宅/酒店	343,443	408,175	1,650	4,042
6	蘇州	虞東路	住宅	65,539	182,155	961	5,275
7	無錫	和風路	住宅/零售	28,845	108,030	752	6,962
8	蘇州	水畔華庭	住宅	29,962	88,770	165	1,859
小計				<u>581,519</u>	<u>1,082,653</u>	<u>5,963</u>	<u>5,508</u>

編號	城市	地塊/項目名稱	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. 本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目							
1	杭州	瀾仕里	住宅/零售	48,848	162,833	1,365	8,381
2	杭州	觀湖之宸05	住宅	26,019	85,084	1,186	13,938
3	杭州	觀湖之宸04	住宅	43,112	126,649	1,770	13,972
4	蘇州	林溪源築	住宅	44,088	102,846	463	4,502
5	溫州	文華府	住宅/零售	19,852	64,779	372	5,743
6	徐州	未來之宸	住宅	36,353	113,194	421	3,721
7	南京	鐵心橋G50	住宅	35,058	135,198	1,710	12,648
8	南京	溧水G41	住宅	57,303	195,512	660	3,376
9	南京	匯通路G83	住宅/零售	35,247	92,294	1,330	14,410
小計				<u>345,880</u>	<u>1,078,389</u>	<u>9,277</u>	<u>8,603</u>
總計				<u>927,399</u>	<u>2,161,042</u>	<u>15,240</u>	<u>7,052</u>

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2020年12月31日，本集團擁有位於中國10個城市的49個項目，其中33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12月31日，本集團擁有估計總建築面積約5,988,145平方米的土地儲備，其中本集團應佔權益的土地儲備面積約4,782,696平方米。下表載列本集團的物業組合於2020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	12	18,414	816,636	333,580	1,168,630	19.5%
無錫	9	35,147	449,066	207,276	691,489	11.6%
蘇州	3	1,161	88,770	182,155	272,086	4.5%
杭州	3	1,716	217,957	869,574	1,089,247	18.2%
徐州	2	–	243,218	–	243,218	4.1%
鎮江	2	2,126	258,500	69,240	329,866	5.5%
合肥	1	–	94,137	–	94,137	1.6%
溫州	1	–	52,853	–	52,853	0.9%
小計	33	58,564	2,221,137	1,661,825	3,941,526	65.8%
本集團聯營公司及合營企業開發 的物業項目						
南京	6	463	563,808	287,806	852,077	14.2%
蘇州	2	967	101,254	–	102,221	1.7%
合肥	1	7,454	5,702	–	13,156	0.2%
馬鞍山	1	4,633	288,434	131,455	424,522	7.1%
台州	1	–	106,640	–	106,640	1.8%
杭州	3	–	367,599	–	367,599	6.1%
溫州	1	–	67,210	–	67,210	1.1%
徐州	1	–	113,194	–	113,194	1.9%
小計	16	13,517	1,613,841	419,261	2,046,619	34.2%
本集團應佔小計	不適用	6,464	638,810	195,896	841,170	不適用
總土地儲備	49	72,081	3,834,978	2,081,086	5,988,145	100.0%
本集團應佔總土地儲備	不適用	65,028	2,859,947	1,857,721	4,782,696	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12月31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	513
2	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	214
3	藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	1,501
4	君頤東方	南京	住宅／零售／ 醫院／安老院	120,210	2020年10月	523
5	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2019年9月	1,893
6	鉞悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	13,770
7	寧海路G63	南京	住宅／辦公室	8,144	2023年6月	48,524
8	蒼見未來	南京	住宅／零售／文體	272,475	2021年8月	546,799
9	山推	南京	科研／辦公室	30,500	2023年12月	104,742
10	金陵玖園	南京	住宅／零售	38,258	2022年12月	166,093
11	南部新城G63	南京	醫療	26,748	2023年12月	148,860
12	鐵心橋G50	南京	住宅	35,058	2023年9月	135,198
南京小計				847,443		1,168,630

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
13	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2023年12月	26,963
14	京梁合	無錫	住宅	64,844	2024年6月	74,387
15	東樾府	無錫	住宅／零售／ 商業公寓	52,132	2020年1月	1,902
16	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2021年7月	154,798
17	長江賦	無錫	住宅／零售	52,399	2021年10月	155,252
18	汎都匯	無錫	住宅	11,400	2021年11月	24,595
19	春曉觀棠	無錫	住宅	22,125	2022年12月	58,350
20	玫瑰公館	無錫	住宅	30,028	2022年12月	89,316
21	和風路	無錫	住宅	28,845	2023年6月	105,926
無錫小計				449,888		691,489
22	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	1,161
23	虞東路	蘇州	住宅	65,539	2023年6月	182,155
24	水畔華庭	蘇州	住宅	29,962	2021年6月	88,770
蘇州小計				115,034		272,086
25	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2020年12月	1,251
26	青山湖畔	杭州	住宅／零售	364,380	2023年12月	683,839
27	頤和山莊	杭州	住宅／零售	343,443	2024年4月	404,157
杭州小計				728,536		1,089,247
28	致享城	徐州	住宅／零售	54,190	2021年9月	75,436
29	青雲府	徐州	住宅／零售	58,563	2022年3月	167,782
徐州小計				112,753		243,218
30	盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2023年12月	124,420
31	樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2022年9月	205,446
鎮江小計				179,268		329,866

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
32	知廬	合肥	住宅／零售	40,391	2023年6月	94,137
合肥小計				40,391		94,137
33	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
由本公司的附屬公司開發之土地儲備小計				2,494,499		3,941,526
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	463
2	月鷺府	南京	住宅	62,798	2021年9月	205,904
3	蒼領未來	南京	住宅	58,745	2021年6月	127,520
4	上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2021年8月	230,384
5	匯通路G83	南京	住宅	35,247	2023年6月	92,294
6	溧水G41	南京	住宅	57,302	2023年12月	195,512
南京小計				392,983		852,077
本集團應佔				149,299		309,540
7	蘇地2017-WG-66地塊	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	967
8	林溪源築	蘇州	住宅／零售	34,120	2022年9月	101,254
蘇州小計				44,339		102,221
本集團應佔				15,693		40,695
9	樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2020年12月	13,156
合肥小計				54,783		13,156
本集團應佔				27,391		6,578
10	依瀾郡	馬鞍山	住宅／零售／文體	184,873	2022年9月	424,522
馬鞍山小計				184,873		424,522

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
	本集團應佔			<u>92,436</u>		<u>212,261</u>
11	君蘭府	台州	住宅／零售	<u>34,120</u>	<u>2022年2月</u>	<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>
12	瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2021年12月	162,833
13	觀湖之宸04	杭州	住宅	43,112	2023年4月	123,106
14	觀湖之宸05	杭州	住宅	<u>40,391</u>	<u>2023年4月</u>	<u>81,660</u>
	杭州小計			<u>132,351</u>		<u>367,599</u>
	本集團應佔			<u>57,116</u>		<u>157,277</u>
15	文華府	溫州	住宅	<u>19,852</u>	<u>2022年4月</u>	<u>67,210</u>
	溫州小計			<u>19,852</u>		<u>67,210</u>
	本集團應佔			<u>7,941</u>		<u>26,884</u>
16	未來之宸	徐州	住宅	<u>36,353</u>	<u>2023年3月</u>	<u>113,194</u>
	徐州小計			<u>36,353</u>		<u>113,194</u>
	本集團應佔			<u>14,541</u>		<u>45,278</u>
	由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計			<u>899,654</u>		<u>2,046,619</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>378,065</u>		<u>841,170</u>
	總土地儲備			<u>3,394,153</u>		<u>5,988,145</u>
	總土地儲備(本集團應佔)			<u>2,872,564</u>		<u>4,782,696</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣9,092.5百萬元增加約人民幣1,587.1百萬元或約17.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣10,679.6百萬元，乃由於物業銷售所得收益增加。物業銷售所得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。

	2020年		2019年		收益同比 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	10,589,619	99.2	8,996,128	98.9	17.7
項目管理收入	30,489	0.28	79,679	0.9	(61.7)
酒店營運	40,290	0.37	13,460	0.1	199.3
租金收入	16,360	0.14	3,205	0.1	410.5
會展業務	2,876	0.01	—	—	—
總計	<u>10,679,634</u>	<u>100.0</u>	<u>9,092,472</u>	<u>100.0</u>	<u>17.5</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2019年12月31日止年度的約人民幣7,613.2百萬元增加約人民幣1,909.0百萬元或約25.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣9,522.2百萬元，其乃主要由於雲谷天境、鉑悅源墅、盛唐府及樾府每平方米成本上漲。該增幅亦由於本集團截至2020年12月31日止年度確認大額收益且同年確認相關銷售成本所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,479.3百萬元減少約人民幣321.9百萬元或約21.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,157.4百萬元。本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約16.3%減少至截至2020年12月31日止年度的約10.8%，乃主要由於銷售雲谷天境（其收益約佔本集團銷售物業所得總收益的11%）應佔的毛利較低所致。該減少亦歸因若干收購項目產生相對高的成本所致。

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、按公平值計入損益的金融資產的投資收入、來自公平值計入其他全面收益之股本投資之股息收入、政府補助、沒收按金及出售一間附屬公司的收益及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣65.8百萬元減少約人民幣1.0百萬元或約1.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣64.8百萬元。儘管按公平值計入損益的金融資產的投資收入有所增加，但由於2020年期間並無收回財務擔保合約及確認違約保證金，本集團的其他收入及收益減少。

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2019年12月31日止年度的約人民幣295百萬元減少約人民幣36.6百萬元或約12.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣258.4百萬元，乃主要由於東樾府、江山禦及Kinma Q+社區的廣告開支減少、銷售馬鞍山天境項目及2020年產生的員工成本減少。

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12月31日止年度的約人民幣292.4百萬元減少約人民幣65.7百萬元或約22.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣226.7百萬元，其乃主要由於本集團於2020年調整其組織架構，此舉對人力資源利用效率有所改善並降低不必要人力開支。

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、外匯虧損及其他。

本集團的其他開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣22.8百萬元減少約人民幣2.7百萬元或約11.8%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣20.1百萬元，主要由於與截至2019年12月31日止年度者比較產生外匯虧損減少所致。

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2019年12月31日止年度的約人民幣106.3百萬元增加約人民幣19.4百萬元或約18.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣125.7百萬元，其乃主要由於君頤東方、科亞大廈、知廬及雲谷天境的項目公平值增加。

財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款利息、收益合約產生的利息開支以及租賃負債的利息。

本集團的財務成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣167.0百萬元增加約人民幣35.3百萬元或約21.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣202.3百萬元，乃主要由於借款及預收款項增加導致利息開支增加。

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2019年12月31日止年度的虧損約人民幣15.4百萬元減少約人民幣5.5百萬元或約35.7%至截至2020年12月31日止年度的虧損約人民幣9.9百萬元，其乃主要由於合營企業營運及交付的合作項目(如悅見山及蘇河灣)產生溢利。

本集團應佔聯營公司收益由截至2019年12月31日止年度的收益約人民幣81.4百萬元減少約人民幣37.4百萬元或約45.9%至截至2020年12月31日止年度的收益約人民幣44.0百萬元，其乃主要歸因於聯營公司營運及交付的項目(如依瀾郡及蒼領未來)毛利率降低。

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。

本集團所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣579.8百萬元減少約人民幣291.5百萬元或約50.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣288.3百萬元，乃主要由於除稅前溢利減少所致。

年度溢利

本集團年度溢利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣360.4百萬元增加約人民幣25.7百萬元或約7.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣386.1百萬元。本集團的純利率由截至2019年12月31日止年度的約4.0%減少至截至2020年12月31日止年度的約3.6%，乃主要由於(i)截至2020年12月31日止年度的毛利率降低；及(ii)截至2020年12月31日止年度應佔合營企業及聯營公司的收益減少。

截至2020年12月31日止年度母公司擁有人應佔溢利約為人民幣182.6百萬元，較2019年度的約人民幣150.3百萬元增加約21.5%。有關增加主要由於本集團投資物業的估值增加及本集團應佔相應溢利所致。

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2020年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣3,518.3百萬元(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2,194.1百萬元(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708.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣1,137.1百萬元)。

計息銀行及其他借款

於2020年12月31日，本集團的借款總額(包括計息銀行貸款及其他借款)約為人民幣12,148.2百萬元，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借款總額。

	於12月31日	
	2020年	2019年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期：		
銀行貸款—有抵押	—	200,000
其他貸款—有抵押	576,000	373,000
其他貸款—無抵押	326,245	697,620
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	2,321,141	2,863,036
長期其他貸款的即期部分—有抵押	99,700	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>3,323,086</u>	<u>4,917,819</u>
非即期：		
銀行貸款—有抵押	7,401,345	3,485,634
其他貸款—有抵押	1,381,497	2,093,506
其他貸款—無抵押	42,252	3,000
總計	<u>12,148,180</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12月31日	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
須於一年內償還	<u>3,323,086</u>	<u>4,917,819</u>
須於第二年償還	2,455,705	2,316,179
須於兩至五年內償還	5,886,433	2,810,431
須於五年後償還	<u>482,956</u>	<u>455,530</u>
小計	<u>8,825,094</u>	<u>5,582,140</u>
總計	<u>12,148,180</u>	<u>10,499,959</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	
	2020年 實際利率 (%)	2019年 實際利率 (%)
即期：		
銀行貸款—有抵押	不適用	8.00
其他貸款—有抵押	13.00	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	4.69–6.90	4.72–6.81
長期其他貸款的即期部分—有抵押	13.00	8.38–13.00
長期其他貸款的即期部分—無抵押	不適用	7.50–15.00
非即期：		
銀行貸款—有抵押	4.46–6.65	4.72–6.81
其他貸款—有抵押	7.00–13.00	7.00–13.00
其他貸款—無抵押	7.00–7.50	15.00

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

為對本公司若干現有債務再融資以及作一般公司用途，已於截至2020年12月31日止年度內發行優先票據。

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。於2020年12月31日，所得款項淨額已悉數動用。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。

於2020年11月4日，本公司已發行200,000,000美元的12.0%於2021年到期的優先票據，該優先票據於2020年11月5日於聯交所上市。於2020年12月31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10月29日及2020年11月4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2020年12月31日止年度並無錄得任何重大壞賬虧損。本集團的金融資產的信貸風險主要包括現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、按公平值計入損益的金融資產、指定按公平值計入其他全面收益之股權投資以及計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產。

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12月31日止年度並無任何其他外匯波動的重大直接風險，本公司董事（「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12月31日分別為約1.3及約1.2。本集團淨資本負債比率由2019年12月31日的約160.6%減少至2020年12月31日的約151.0%，乃主要由於本集團於2020年12月31日的現金儲備及總權益較2019年12月31日有所增加。

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，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2020年12月31日，由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約為人民幣5,130.6百萬元，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。

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。

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2020年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業開發承擔及資本承擔約為人民幣12,843.1百萬元，而於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。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至2020年12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資。

僱員

於2020年12月31日，本集團擁有合共880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(定義見本公司日期為2019年2月22日的招股章程(「招股章程」))獲部分行使，故29,914,000股新股份按每股發售價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12月31日，本集團已悉數動用所得款項淨額，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 12月31日 實際動用金額
• 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

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 12月31日 實際動用金額
<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；<small>(附註1)</small> 		
<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；<small>(附註1)</small> 		
<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 		
<ul style="list-style-type: none"> (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。 		

招股章程所披露之擬定用途	擬定分配	於2020年
	(基於總所得款項 淨額855.8百萬港元) (概約)	12月31日 實際動用金額
• 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。

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

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」）訂立開發合作協議（「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) 規管合作協議的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%權益。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，請參閱本公司日期為2020年2月25日的公告。

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。

於2020年9月15日，本公司之間接全資附屬公司杭州澤洲企業管理有限公司(「杭州澤洲」)訂立以下協議：

- (i) 與頤和地產集團有限公司(「頤和地產」)、杭州青城房地產開發有限公司(「杭州青城」)、何建梁先生、何建信先生及杭州鴻鈺源企業管理合夥企業(有限合夥)訂立股權轉讓框架協議，以收購杭州青城的67%股權及杭州青城結欠頤和地產的債務；及
- (ii) 與浙江華虹控股集團有限公司(「浙江華虹」)、趙崇清先生(「趙先生」)、周慶興先生(「周先生」)及杭州青城訂立股權轉讓框架協議，以收購杭州青城的33%股權及杭州青城結欠浙江華虹、趙先生、周先生及彼等聯繫人的債務。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2020年9月15日及2021年2月26日的公告及通函。

於2020年12月20日，南京銀城房地產開發有限公司(「南京銀城」)、南京銀卓房地產開發有限公司(「南京銀卓」)、溫州銀嘉滙企業管理有限責任公司(「溫州銀嘉滙」)(全部均為本公司間接全資附屬公司)與杭州前岩企業管理諮詢有限公司訂立投資合作協議，以共同投資於溫州銀嘉滙，並最終建議由溫州銀嘉滙收購溫州華僑城投資發展有限公司51%股權，該公司的主要資產為一塊位於溫州的土地連同建於其上的物業。截止2020年12月31日，該擬收購項目仍有待完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月20日的公告。

2020年12月23日，無錫銀澤濤企業管理有限公司(「無錫銀澤濤」)及無錫銀澤渲企業管理有限公司(「無錫銀澤渲」)(均為本公司全資附屬公司)與無錫華宇置業有限公司(「無錫華宇」)訂立合作協議。透過一系列股權轉讓，根據該協議對代價及費用進行分配及結算，無錫銀澤濤及無錫華宇將透過無錫銀澤渲及無錫雪浪長廣置業有限公司共同開發一塊土地。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月23日的公告。

於2020年12月23日，無錫銀澤洲企業管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)訂立以下協議：

- (i) 與深圳華僑城房地產有限公司(「深圳華僑城」)及常熟市沙家浜鎮城鎮經營投資有限公司(「常熟沙家浜」)訂立產權交易合同，以收購常熟市沙家浜華鼎置地有限公司(「常熟沙家浜華鼎」)的80%股權及常熟沙家浜華鼎結欠深圳華僑城及常熟沙家浜的債務。
- (ii) 與江蘇中鼎房地產開發有限責任公司(「江蘇中鼎」)訂立股權轉讓協議，以收購常熟沙家浜華鼎的20%股權及常熟沙家浜華鼎結欠江蘇中鼎的債務。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2020年12月23日及2021年2月26日的公告及通函。

除本公告所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售。

期後事項

於2021年2月4日，南京銀城與江蘇瑞華投資控股集團有限公司(「江蘇瑞華」)訂立股權轉讓協議，據此，江蘇瑞華同意出售及南京銀城同意收購南京東方頤年健康產業發展有限公司(其主要從事養老物業發展以及投資及管理醫院)的25%股權，代價為人民幣335,347,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年2月4日之公告。

於2021年3月17日，本公司發行於2022年到期的165,000,000美元11.8%優先票據，該優先票據於2021年3月18日於聯交所上市。本公司擬動用發行該等優先票據之所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資及一般企業用途。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月12日及2021年3月17日之公告。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

截至2020年12月31日止年度，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。

股東週年大會

召開本公司股東週年大會通告將根據本公司組織章程細則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)於實際可行情況下盡快刊發及向股東寄發。確認股東出席股東週年大會及於會上投票的資格的登記日期及登記截止時間將適時公佈。

末期股息

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股0.0306港元(2019年：每股0.0232港元)。末期股息須待股東於股東週年大會上批准後方可作實，且預計將於2021年7月或前後派發。確定股東收取擬派末期股息的權利的登記日及登記截止時間將適時公佈。

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，截至2020年12月31日止年度，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，彼等截至2020年12月31日止年度已遵守標準守則。

審核委員會及由獨立核數師審閱初步公告

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。

審核委員會已審閱並討論截至2020年12月31日止年度之年度業績。載於本公告的截至2020年12月31日止年度的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的數字已獲本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)同意為載於本集團本年度的經審核綜合財務報表的數額。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。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

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
2021年3月29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。