

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。



# 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2021年6月30日止六個月的中期業績公告

### 摘要

- 截至2021年6月30日止六個月的收益約為人民幣3,788.6百萬元，較2020年同期的約人民幣4,553.9百萬元減少約16.8%。
- 截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣689.3百萬元，較2020年同期的約人民幣713.3百萬元減少約3.4%。截至2021年6月30日止六個月的毛利率約為18.2%，較2020年同期增加約2.5個百分點。
- 截至2021年6月30日止六個月的溢利約為人民幣298.1百萬元，較2020年同期的約人民幣299.6百萬元減少約0.5%。截至2021年6月30日止六個月的純利率約為7.9%，較截至2020年同期增加約1.3個百分點。
- 截至2021年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣80.4百萬元，較2020年同期的約人民幣102.5百萬元減少約21.5%。
- 截至2021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16,535.5百萬元，較2020年同期約人民幣6,123.1百萬元增加約170.1%；截至2021年6月30日止六個月的合約銷售建築面積約為811,589平方米，較2020年同期約336,334平方米增加約141.3%。

## 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2021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2020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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	3,788,625	4,553,860
銷售成本		<u>(3,099,320)</u>	<u>(3,840,599)</u>
毛利		689,305	713,261
其他收入及收益	5	62,673	19,444
銷售及分銷開支		(114,421)	(104,569)
行政開支		(79,487)	(74,578)
其他開支		(828)	(10,465)
財務成本	6	(78,390)	(109,821)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(5,863)	5,223
聯營公司		<u>(19,806)</u>	<u>23,924</u>
除稅前溢利	7	453,183	462,419
所得稅開支	8	<u>(155,103)</u>	<u>(162,800)</u>
期內溢利		<u>298,080</u>	<u>299,619</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		80,418	102,503
非控股權益		<u>217,662</u>	<u>197,116</u>
		<u>298,080</u>	<u>299,619</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>人民幣0.06元</u>	<u>人民幣0.07元</u>

截至6月30日止六個月  
**2021年**                      2020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 **8,401** 14,325

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  
 (「按公平值計入其他全面收益」)之

股權投資：

公平值變動 **(38,812)** (11,128)

所得稅影響 - 1,836

**(38,812)** (9,292)

**期內其他全面收益** **(30,411)** 5,033

**期內全面收益總額** **267,669** 304,652

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人 **50,007** 107,536

非控股權益 **217,662** 197,116

**267,669** 304,652

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,013,764	941,547
使用權資產	166,513	163,755
投資物業	2,948,600	2,788,700
無形資產	6,481	7,084
於合營企業的投資	510,791	180,725
於聯營公司的投資	2,174,213	2,142,510
遞延稅項資產	342,423	278,034
其他非流動資產	200,385	527,709
指定按公平值計入其他全面收益 之股權投資	396,035	643,710
	<u>7,759,205</u>	<u>7,673,774</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	19,774,303	20,327,503
持作出售的已竣工物業	3,516,349	2,851,239
貿易應收款項	11 18,455	1,294
應收關聯公司款項	2,885,272	971,286
預付款項、按金及其他應收款項	12 5,372,150	3,762,707
可回收稅項	766,421	629,284
指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產	1,702,932	1,934,292
合約成本資產	118,266	56,610
存貨	1,866	523
現金及銀行結餘	5,495,812	6,420,932
	<u>39,651,826</u>	<u>36,955,670</u>
流動資產總值		

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	3,386,258	4,001,807
其他應付款項、已收按金及應計費用	14	2,720,505	3,166,054
應付關聯公司款項		3,948,921	4,950,820
合約負債		15,031,085	11,384,909
優先債券		2,332,277	2,217,378
計息銀行及其他借款		2,406,182	3,323,086
應付稅項		1,279,006	1,346,693
租賃負債		5,078	5,164
		<u>31,109,312</u>	<u>30,395,911</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>31,109,312</u>	<u>30,395,911</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,542,514</u>	<u>6,559,759</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>16,301,719</u>	<u>14,233,533</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		10,974,633	8,825,094
遞延稅項負債		110,785	143,125
租賃負債		11,673	3,543
		<u>11,097,091</u>	<u>8,971,762</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>11,097,091</u>	<u>8,971,762</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,204,628</u>	<u>5,261,771</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		124,119	124,119
庫存股份		(7)	(7)
儲備		2,661,075	2,635,955
		<u>2,785,187</u>	<u>2,760,067</u>
<b>非控股權益</b>		<u>2,419,441</u>	<u>2,501,704</u>
<b>總權益</b>		<u>5,204,628</u>	<u>5,261,771</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 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。

截至2021年6月30日止六個月，本集團現時旗下附屬公司主要從事房地產開發、酒店營運、房地產投資及會展業務。

### 2. 編製基準

截至2021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2020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2020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9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革—第2階段*  
國際財務報告準則第7號、  
國際財務報告準則第4號及  
國際財務報告準則第16號(修訂本)  
國際財務報告準則第16號(修訂本) *新型冠狀病毒病相關租金減免*  
國際財務報告準則第16號(修訂本) *2021年6月30日之後新型冠狀病毒病  
相關租金減免(提前採納)*

經修訂的國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本解決先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。第二階段修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及金融負債賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要

求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年6月30日，本集團擁有根據香港銀行同業拆借利率及倫敦銀行同業拆借利率（「倫敦銀行同業拆借利率」）的外幣。由於期內該等借款的利率並未由無風險利率取代，該修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率取代，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此可行權宜方法。於2021年4月頒佈的國際財務報告準則第16號之修訂，將承租人可選擇可行權宜法而不採用租賃修訂法核算因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減延長12個月。因此，倘滿足應用可行權宜方法的其他條件時，可行權宜法適用於租金付款的任何寬減僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金減免。

- b) 於2021年4月頒佈的國際財務報告準則第16號之修訂，將承租人可選擇可行權宜法而不採用租賃修訂法核算因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減延長12個月。因此，倘滿足應用可行權宜方法的其他條件時，可行權宜法適用於租金付款的任何寬減僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款的租金減免。該修訂於自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並對最初應用確認為對本會計期間初保留溢利的期初結餘作出調整。允許提前申請。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂，並於截至2021年6月30日止期間將可行權宜方法應用於出租人授出的所有租金優惠，而該等優惠僅影響原本因新型冠狀病毒病直接影響而於2022年6月30日或之前到期的付款。截至2021年6月30日止期間，租金寬免所引致的租賃付款減少甚微。

#### 4. 經營分部資料

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

##### 地區資料

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

##### 有關主要客戶的資料

截至2021年及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。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益指截至2021年6月30日止六個月自物業銷售所得收入、項目管理收入、酒店營運、展覽營運及租金收入。

收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶的合約收益	3,768,853	4,547,811
其他來源的收益		
租金收入	<u>19,772</u>	<u>6,049</u>
	<u><b>3,788,625</b></u>	<u><b>4,553,860</b></u>
客戶的合約收益		
商品或服務類型：		
銷售物業	3,728,442	4,522,146
項目管理	24,055	14,346
酒店營運	11,612	11,319
展覽營運	<u>4,744</u>	<u>—</u>
與客戶的合約收益總額	<u><b>3,768,853</b></u>	<u><b>4,547,811</b></u>
收益確認的時間：		
於某一時間點確認		
來自銷售物業的收益	3,728,442	4,522,146
來自酒店經營的收益	<u>6,387</u>	<u>6,625</u>
於某一時間段確認：		
來自項目管理的收益	24,055	14,346
來自酒店營運的收益	5,225	4,694
來自展覽營運的收益	<u>4,744</u>	<u>—</u>
客戶合約收益總額	<u><b>3,768,853</b></u>	<u><b>4,547,811</b></u>



其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	23,277	—
出售一間附屬公司的收益	13,325	—
來自按公平值計入其他全面收益及按公平值計入 損益之股息收入	11,379	1,792
利息收入	12,561	10,752
政府補助	975	5,387
沒收按金	300	1,048
其他	856	465
	<u>62,673</u>	<u>19,444</u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款以及優先票據利息	937,892	424,192
收益合約產生的利息開支	163,034	279,480
租賃負債利息	485	412
	<u>1,101,411</u>	<u>704,084</u>
減：資本化利息	<u>(1,023,021)</u>	<u>(594,263)</u>
	<u>78,390</u>	<u>109,821</u>

## 7. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	3,073,152	3,819,540
項目管理成本	16,986	8,677
酒店經營成本	9,375	9,070
會展經營成本	1,929	-
租金成本	3,571	39
就待售竣工物業(撇銷)／確認的減值虧損	(5,693)	3,273
物業、廠房及設備項目折舊	16,769	8,878
無形資產項目攤銷	603	356
使用權資產折舊	5,673	8,545
有關短期租賃及低價值資產租賃的開支	1,547	1,833
核數師薪酬	1,450	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	62,855	63,187
養老金計劃供款及社會福利	12,874	13,222

## 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或源自該地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，因為該公司於期內並無於香港產生任何應課稅溢利。本集團於中國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(「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。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	201,494	159,821
中國土地增值稅	50,338	49,072
遞延稅項	(96,729)	(46,093)
期內稅項支出總額	<u>155,103</u>	<u>162,800</u>

## 9. 股息

2020年末期股息每股3.06港仙(總額為人民幣37,205,000元)已於2021年6月11日的股東週年大會上獲批准派發。

董事會議決截至2021年6月30日止六個月不派發中期股息(截至2020年6月30日止六個月：零)。

## 10. 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應佔期內溢利人民幣80,418,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣102,503,000元)及期內已發行普通股之加權平均數1,446,962,138股(截至2020年6月30日止六個月：1,446,962,138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2021年及2020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。

## 11. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>18,455</u>	<u>1,294</u>

## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地使用權按金	1,200	11,200
建築履約按金	557,851	388,899
其他按金	275,324	146,066
其他可收回稅項	807,726	653,778
應收金融機構款項	195,860	—
應收非控股股東款項	2,890,983	1,726,824
應收第三方款項	630,676	826,460
其他應收款項	<u>16,098</u>	<u>14,412</u>
	<u>5,375,718</u>	<u>3,767,639</u>
減值撥備	<u>(3,568)</u>	<u>(4,932)</u>
	<u>5,372,150</u>	<u>3,762,707</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。

### 13. 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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	2,304,904	2,868,654
1年以上	1,081,354	1,133,153
	<u>3,386,258</u>	<u>4,001,807</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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
建築相關按金	161,197	109,279
應付利息	98,178	99,378
應付工資及福利	4,334	59,447
稅項及附加費用	89,185	26,527
非控股股東墊款	1,863,401	1,594,727
第三方墊款	386,643	1,218,056
應計負債	64,861	25,460
其他	52,706	33,180
	<u>2,720,505</u>	<u>3,166,054</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2021年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務數據，並就本集團業務發展進行回顧與展望。

### 上半年回顧

截至2021年6月30日止六個月內，本集團錄得收入約為人民幣3,788.6百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣4,553.9百萬元)，同比降低約16.8%。期內溢利維持相對穩定，由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣299.6百萬元減少約人民幣1.5百萬元或約0.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣298.1百萬元。毛利率和淨利率分別約為18.2%和7.9%，分別較2020年同期增長約2.5及1.3個百分點。

截至2021年6月30日止六個月，本集團總共獲取12塊優質地塊，主要位於南京、無錫及杭州等長三角區域核心城市的熱門區域，進一步深耕五大區域市場，保持戰略定力。2021年上半年，本集團保持多元化拿地渠道，新獲取地塊總建築面積(「總建築面積」)超過240萬平方米，平均拿地成本約為人民幣5,396元/平方米。本集團於年初首進淮安並獲取總建築面積近13萬平方米的優質地塊，在長三角區域布局更趨均衡協調。憑藉本集團高效的開發運營能力，部分項目將於年內實現開盤，為全年合約銷售做出貢獻。

雙集中政策實施後，長三角區域物業市場保持較高熱度，區域性龍頭企業在當地的拓展優勢不斷放大。本集團於2021年上半年適當調整投資拓展策略，在雙集中政策下提前進行布局，在集中供地中發現質量優秀、位置合適、符合投資標準的地塊後主動發力拿下，為接下來的發展厲兵秣馬。截至2021年6月30日，本集團之總土地儲備建築面積超過757萬平方米，其中本集團應佔權益土地儲備建築面積約522萬平方米。

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得總合約銷售金額約為人民幣16,535.5百萬元，較2020年同期顯著上升約170.1%；總合約建築面積約811,589平方米，同比增加約141.3%；合約平均售價（「平均售價」）約每平方米人民幣20,374元，同比上升約11.9%。本集團在深耕五大區域市場的同時，加大新一線城市的銷售力度，位於南京和杭州的項目總計貢獻合約銷售金額超過人民幣115億元，約佔總合約銷售金額的七成。其中，南京金陵玖園項目、雲望府項目，杭州觀湖之宸項目、青山湖畔項目持續熱銷，四項目合計貢獻總合約銷售金額的約59%。

隨著2021年以來疫情防控的積極顯效，房地產市場逐漸回歸穩健發展趨勢。本集團及時調整推盤節奏以配合市場熱度，同時採取線上線下相結合的方式推進業務。我們培養銷售人員分析項目優勢、挖掘項目亮點、發現客戶來源的能力，順應互聯網時代信息透明化趨勢，使用線上小程序、社交軟件、短視頻直播平台等多種方式進行數字化營銷，實現合約銷售金額的快速增長。

本集團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，不斷獲得資本市場的肯定。本集團成功發行1.65億美元一年期優先票據，於上市兩周年之際第三次成功發行美元公募債。在發行成本持續下降的同時，認購投資人更趨多元化，充分反映市場對公司綜合實力和財務狀況的認可。憑藉穩健的企業實力及美元債券穩定豐厚的投資收益，本集團先後獲法國巴黎銀行列為地產行業美元債券推薦的五隻投資目標之一及於B評級房企裏推薦買入公司債券。本集團保持多元化融資渠道，在提升境外融資能力的同時，不斷加強境內融資實力，降低融資風險。未來，我們會持續實施優化及擴大多元化融資渠道、降低融資成本的策略，致力提高經濟效益。

截至2021年6月30日止六個月，本集團亦屢獲殊榮，包括榮膺「2021中國上市房企百強」、「2021人力資源管理傑出獎」等。且本集團包括君頤東方、KINMA Q+社區等多個項目榮獲江蘇省住房和城鄉建設廳頒發的「2020年度江蘇省城鄉建設系統優秀勘察設計獎」中的多個獎項，體現出本集團項目優秀的設計水準和工程質量。

## 下半年展望

隨著新冠疫情的影響不斷減弱，中國經濟呈現快速復蘇勢態，上半年國內生產總值同比增長12.7%，經濟運行持續恢復增長。中國房地產市場整體亦呈現較快發展勢態，據國家統計局數據，2021年上半年全國商品房銷售額達約人民幣9.3萬億元，同比增長38.9%，創歷史同期新高。但隨著房地產市場調控政策密集出台、信貸政策趨緊，調控效果開始逐漸顯現，全國商品房銷售面積和銷售額同比增幅持續收窄。繼「三道紅線」後，「雙集中」政策的出台進一步促進房地產行業朝著「穩地價、穩房價、穩預期」的目標邁進。整體而言，「房住不炒」仍然是當前房地產行業的主要調控基調，行業開始逐步邁入「價穩量增」的穩定發展節奏。展望未來，本集團將積極適應政策調控的趨緊狀態，通過調整自身拿地節奏、推盤節奏，通過利用區域優勢、品牌優勢，進一步鞏固本集團於長三角區域的領先優勢，實現合約銷售的穩定增長與自身規模的健康發展。

本集團將持續強化身為區域型房企的深耕優勢，不斷提升項目運營能力，加快在手項目的周轉速度，通過高效的成本管控和資金使用效率實現集團降本增效。本集團將持續降低槓桿水平，注重規模增長速度，主動控制槓桿水平，逐步滿足「三道紅線」管控要求；同時不斷降低融資成本，優化債務結構。本集團將繼續保持精準的拿地策略，在「雙集中」政策下積極調整步伐，通過投前分析、投後管控保持拿地精準度，發揮多元化拿地經驗，不斷提升項目盈利能力。本集團將穩定自身發展步伐，關注項目去化速度，提高銷售回款，加快現金流周轉；在實現規模穩定增長後逐步放緩拿地節奏，增加集團現金淨流入。此外，本集團將提升產品競爭力，增強客戶群體研究，開發適銷產品；堅持品質領先、服務卓越、創新未來的核心發展策略，專注於為長三角地區全齡客戶開發優質住宅物業。

展望未來，本集團將保持高速穩健的發展趨勢，更加強調精細化管理與均衡發展，實現依靠自有資金高效發展。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

2021年8月19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2021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、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地區的其他城市。

截至2021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(如淮安)。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2021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16,535.5百萬元，較2020年同期增加約170.1%，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2021年6月30日止六個月的約811,589平方米，較2020年同期增加約141.3%。

截至2021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20,374元，較2020年同期每平方米約人民幣18,205元增加約11.9%，該增加乃主要由於截至2021年6月30日止六個月南京及杭州項目合約平均售價較高所致。

截至2021年6月30日止六個月，位於南京、無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、馬鞍山、徐州、台州及溫州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33.1%、4.8%、4.3%、3.0%、36.4%、2.6%、0.3%、6.2%、2.6%、及6.7%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司截至2021年6月30日止六個月的合約銷售之地理明細，連同2020年同期的比較數字：

城市	截至2021年6月30日止六個月			截至 2021年 6月30日	截至2020年6月30日止六個月			截至 2020年 6月30日
	合約銷售		合約平均 售價 人民幣/ 平方米	止六個月 合約銷售 百分比	合約銷售		合約平均 售價 人民幣/ 平方米	止六個月 合約銷售 百分比
	建築面積	合約銷售			建築面積	合約銷售		
	平方米	人民幣千元	平方米		平方米	人民幣千元	平方米	
南京	285,423	5,491,720	19,241	33.1%	180,917	3,923,950	21,689	64.1%
無錫	36,382	797,340	21,916	4.8%	30,814	351,070	11,393	5.7%
合肥	35,730	717,560	20,083	4.3%	15,321	222,260	14,507	3.6%
蘇州	32,223	489,170	15,181	3.0%	9,209	314,580	34,160	5.1%
杭州	237,709	6,017,810	25,316	36.4%	14,621	225,020	15,390	3.7%
鎮江	28,069	423,940	15,104	2.6%	16,522	240,230	14,540	3.9%
馬鞍山	7,249	48,460	6,685	0.3%	8,110	54,300	6,695	1.0%
徐州	78,341	1,021,040	13,033	6.2%	50,367	594,060	11,795	9.7%
台州	22,365	427,710	19,124	2.6%	10,453	197,590	18,903	3.2%
溫州	48,097	1,100,720	22,885	6.7%	-	-	-	-
總計	<u>811,589</u>	<u>16,535,470</u>	<u>20,374</u>	<u>100.0%</u>	<u>336,334</u>	<u>6,123,060</u>	<u>18,205</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2021年6月30日止六個月，已交付總建築面積約為283,811平方米，較2020年同期約257,666平方米增加約10.1%。

截至2021年6月30日止六個月，銷售物業確認的收益約為人民幣3,728.4百萬元，較2020年同期的約人民幣4,522.1百萬元減少約17.6%。該減少主要由於結轉項目確認的平均單方售價較低，導致整體的收益降低所致。

截至2021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13,137元，較2020年同期的約每平方米人民幣17,550元減少約25.1%。該減少主要由於佔結轉收益比重較大的項目包括惠山國際社區、蒼見未來及樾府等確認的平均單方售價較低所致。

截至2021年6月30日止六個月，本集團已交付物業主要包括惠山國際社區、蒼見未來、樾府及水畔華庭。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					
	2021年 已交付 收益 人民幣千元	建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣/ 平方米	收益 人民幣千元	2020年 已交付 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣/ 平方米
南京						
鉞悅源墅	388,613	13,262	29,303	345,474	11,386	30,342
蒼見未來	680,746	61,125	11,137	-	-	不適用
一方山	26,391	1,682	15,690	5,732	357	16,056
君頤東方	3,808	219	17,388	20,582	527	39,055
長島觀瀾沙園	17,558	625	28,093	-	-	不適用
雲台天境	1,749	86	20,337	2,073,643	81,432	25,465
東岳府	1,109	105	10,562	-	-	不適用
西堤國際	889	97	9,165	-	-	不適用
Kinma Q+社區	473	72	6,569	7,450	370	20,135
江山禦	-	-	不適用	384,741	20,385	18,874
藍溪郡	-	-	不適用	25,744	1,069	24,082
	<b>1,121,336</b>	<b>77,273</b>	<b>14,511</b>	<b>2,863,366</b>	<b>115,526</b>	<b>24,785</b>
無錫						
天元世家	-	-	不適用	186	36	5,167
京梁合	2,118	414	5,116	409	96	4,260
東樾府	35,753	3,944	9,065	195,806	23,116	8,471
惠山國際社區	915,321	77,528	11,806	931,052	78,663	11,836
	<b>953,192</b>	<b>81,886</b>	<b>11,640</b>	<b>1,127,453</b>	<b>101,911</b>	<b>11,063</b>
蘇州						
水畔華庭	459,858	46,818	9,822	-	-	不適用
原溪	252,216	9,112	27,680	57,737	1,807	31,952
	<b>712,074</b>	<b>55,930</b>	<b>12,732</b>	<b>57,737</b>	<b>1,807</b>	<b>31,952</b>
杭州						
雲谷天境	2,697	162	16,648	-	-	不適用
青山湖畔	79,279	3,218	24,636	386,015	31,393	12,296
	<b>81,976</b>	<b>3,380</b>	<b>24,253</b>	<b>386,015</b>	<b>31,393</b>	<b>12,296</b>
鎮江						
樾府	573,014	38,471	14,895	-	-	不適用
盛唐府	108,603	8,717	12,459	87,575	7,029	12,459
	<b>681,617</b>	<b>47,188</b>	<b>14,445</b>	<b>87,575</b>	<b>7,029</b>	<b>12,459</b>
徐州						
致享城	178,247	18,154	9,819	-	-	不適用
	<b>178,247</b>	<b>18,154</b>	<b>9,819</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>不適用</b>
<b>總計</b>	<b>3,728,442</b>	<b>283,811</b>	<b>13,137</b>	<b>4,522,146</b>	<b>257,666</b>	<b>17,550</b>

## 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所產生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2021年6月30日，本集團開發中物業約為人民幣19,774.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣20,327.5百萬元減少約2.7%。該減少主要是由於蒼見未來、惠山國際社區及水畔華庭等項目竣工重新分類至持作出售的已竣工物業所致。

## 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2021年6月30日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣3,516.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣2,851.2百萬元增加約23.3%。該增加乃主要由於蒼見未來、惠山國際社區及水畔華庭等項目竣工重新分類至持作出售的已竣工物業所致。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2021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24.1百萬元，較2020年同期約人民幣14.3百萬元增加約68.5%。增加主要由於本集團合營企業及聯營公司開發的物業項目數量增加。

## 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2021年6月30日止六個月，該酒店業務所產生的收入約為人民幣11.6百萬元，較2020年同期約人民幣11.3百萬元增加約2.7%。該增加主要由於與2020年同期受影響的業績相比，酒店業務從COVID-19的影響中恢復。

## 房地產投資

### 租賃收入

本集團於截至2021年6月30日止六個月的租賃收入約為人民幣19.8百萬元，較2020年同期約人民幣6.0百萬元增加約226.9%。該增長主要由於租賃君頤東方及科亞大廈產生的租金收入增長所致。

### 投資物業

於2021年6月30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總建築面積約98,154平方米的投資物業。

## 會展業務

本集團提供會展管理服務，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2021年6月30日止六個月，會展業務產生的收入為約人民幣4.7百萬元(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 土地儲備

截至2021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12幅地塊。該新收購地塊的合約地價總額約為人民幣13,027百萬元。該期間所收購的地塊平均成本約為每平方米人民幣5,396元。下表載列本集團截至2021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(根據 估計建築 面積計算) 人民幣/ 平方米
					總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣百萬元	
<b>I. 本集團附屬公司開發的物業項目</b>							
1	南京	藍湖郡	住宅	21,636	46,261	335	7,242
2	南京	湯泉G56	住宅	42,677	82,516	530	6,423
3	無錫	祝塘	住宅	19,080	62,095	270	4,349
4	杭州	頤和47畝	住宅	31,276	60,326	633	10,492
5	淮安	雲樾天著	住宅	45,369	129,568	631	4,870
6	淮安	大學路	住宅	57,258	151,897	1,061	6,985
小計				<u>217,296</u>	<u>532,663</u>	<u>3,460</u>	<u>6,496</u>
<b>II. 本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目</b>							
1	南京	浦口G53	住宅／商用／ 酒店／ 辦公室／ 文體	221,841	818,838	4,200	5,129
2	無錫	新開河	住宅	53,937	158,954	1,029	6,472
3	無錫	華莊	住宅	27,343	71,606	989	13,805
4	杭州	彭埠	商用	24,072	103,037	768	7,458
5	台州	金麟府	住宅	75,476	219,058	1,420	6,482
6	溫州	歡樂天地	住宅／商用	145,658	509,792	1,161	2,276
小計				<u>548,327</u>	<u>1,881,285</u>	<u>9,567</u>	<u>5,085</u>
總計				<u><u>765,623</u></u>	<u><u>2,413,948</u></u>	<u><u>13,027</u></u>	<u><u>5,396</u></u>

## 由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2021年6月30日，本集團擁有位於中國10個城市的58個項目，其中37個項目由本集團所開發及擁有，餘下21個項目由本集團的合營企業及聯營公司開發及擁有。於2021年6月30日，本集團的土地儲備總建築面積估計約7,577,397平方米，其中本集團應佔權益的土地儲備面積約5,218,744平方米。下表載列本集團的物業組合於2021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 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔土地 儲備的 百分比
<b>本集團附屬公司開發的物業項目</b>						
南京	13	136,201	563,175	267,236	966,612	12.8%
無錫	10	39,813	438,905	163,445	642,163	8.5%
合肥	1	–	94,137	–	94,137	1.2%
蘇州	3	18,063	182,155	–	200,218	2.6%
杭州	3	956	400,769	751,714	1,153,439	15.2%
鎮江	2	741	285,363	–	286,104	3.8%
徐州	3	–	243,239	151,897	395,136	5.2%
溫州	1	–	52,853	–	52,853	0.7%
淮安	1	–	129,466	–	129,466	1.7%
<b>小計</b>	<b>37</b>	<b>195,774</b>	<b>2,390,062</b>	<b>1,334,292</b>	<b>3,920,128</b>	<b>51.7%</b>
<b>本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目</b>						
南京	7	–	894,518	911,132	1,805,650	23.8%
無錫	2	–	–	230,560	230,560	3.1%
合肥	1	24,162	–	–	24,162	0.3%
蘇州	2	563	101,254	–	101,817	1.3%
杭州	4	–	367,599	111,587	479,186	6.3%
徐州	1	–	113,194	–	113,194	1.5%
台州	2	–	106,640	219,058	325,698	4.3%
溫州	2	–	577,002	–	577,002	7.7%
<b>小計</b>	<b>21</b>	<b>24,725</b>	<b>2,160,207</b>	<b>1,472,337</b>	<b>3,657,269</b>	<b>48.3%</b>
<b>本集團應佔小計</b>	<b>不適用</b>	<b>12,194</b>	<b>795,757</b>	<b>490,664</b>	<b>1,298,616</b>	<b>不適用</b>
<b>總土地儲備</b>	<b>58</b>	<b>220,499</b>	<b>4,550,269</b>	<b>2,806,629</b>	<b>7,577,397</b>	<b>100.0%</b>
<b>本集團應佔 總土地儲備</b>	<b>不適用</b>	<b>207,968</b>	<b>3,185,819</b>	<b>1,824,956</b>	<b>5,218,744</b>	<b>不適用</b>

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2021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
<b>A.本公司附屬公司開發之項目</b>						
1	鐘山晶典	南京	住宅／零售	70,436	2011年10月	512
2	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	343
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	347
5	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2019年9月	1,893
6	鉑悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	596
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10月	364,424
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	藍湖郡	南京	住宅	21,636	2023年6月	46,261
13	湯泉G56	南京	住宅	42,677	2023年8月	82,516
<b>南京小計</b>				<b>876,698</b>		<b>966,612</b>



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
14	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2023年12月	26,963
15	京梁合	無錫	住宅	64,844	2024年6月	74,387
16	東樾府	無錫	住宅／零售／ 商業公寓	52,132	2020年1月	1,909
17	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2021年6月	37,904
18	長江賦	無錫	住宅／零售	52,399	2021年10月	155,252
19	汎都匯	無錫	住宅	11,400	2021年11月	24,595
20	春曉觀棠	無錫	住宅	22,125	2022年12月	58,350
21	玫瑰公館	無錫	住宅	30,028	2022年12月	89,316
22	和風路	無錫	住宅	28,845	2023年6月	111,392
23	祝塘	無錫	住宅	19,080	2023年6月	62,095
<b>無錫小計</b>				<b>468,968</b>		<b>642,163</b>
24	知廬	合肥	住宅／零售	40,391	2023年6月	94,137
<b>合肥小計</b>				<b>40,391</b>		<b>94,137</b>
25	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	735
26	雲溪庭	蘇州	住宅	65,539	2023年6月	182,155
27	水畔華庭	蘇州	住宅	29,962	2021年3月	17,328
<b>蘇州小計</b>				<b>115,034</b>		<b>200,218</b>
28	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2020年12月	956
29	青山湖畔	杭州	住宅／零售	364,380	2023年12月	641,139
30	頤和山莊	杭州	住宅／零售	399,016	2024年4月	511,344
<b>杭州小計</b>				<b>784,109</b>		<b>1,153,439</b>
31	盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2023年12月	123,711
32	樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2023年8月	162,393
<b>鎮江小計</b>				<b>179,268</b>		<b>286,104</b>

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
33	致享城	徐州	住宅／零售	54,190	2021年9月	75,457
34	青雲府	徐州	住宅／零售	58,563	2022年3月	167,782
35	大學路	徐州	住宅	57,258	2023年8月	151,897
徐州小計				<b>170,011</b>		<b>395,136</b>
36	玖瓏天著	溫州	住宅／零售	21,186	2022年6月	52,853
溫州小計				<b>21,186</b>		<b>52,853</b>
37	雲樾天著	淮安	住宅	45,369	2023年11月	129,466
淮安小計				<b>45,369</b>		<b>129,466</b>
由本公司附屬公司開發之土地儲備小計				<b>2,701,034</b>		<b>3,920,128</b>
<b>B. 本集團合營企業及聯營公司開發之項目</b>						
1	月鷺府	南京	住宅	62,798	2022年5月	205,904
2	蒼領未來	南京	住宅	58,745	2021年9月	127,520
3	上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2022年5月	230,384
4	雲望府	南京	住宅	35,058	2023年9月	135,198
5	匯通路G83	南京	住宅	35,247	2023年6月	92,294
6	君蒼	南京	住宅	57,302	2023年12月	195,512
7	浦口G53	南京	住宅	221,841	2024年4月	818,838
南京小計				<b>572,688</b>		<b>1,805,650</b>
本集團應佔				205,995		659,156
8	新開河	無錫	住宅	53,937	2023年10月	158,954
9	華莊	無錫	住宅	27,343	2023年8月	71,606
無錫小計				<b>81,280</b>		<b>230,560</b>
本集團應佔				24,185		66,878
10	樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2021年6月	24,162
合肥小計				<b>54,783</b>		<b>24,162</b>
本集團應佔				27,391		12,081

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
11	姑蘇樾66	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	563
12	林溪源築	蘇州	住宅／零售	34,120	2022年9月	101,254
<b>蘇州小計</b>				<b>44,339</b>		<b>101,817</b>
本集團應佔				15,693		40,614
13	瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2021年12月	162,833
14	觀湖之宸	杭州	住宅	43,112	2023年4月	123,106
15	閱湖之宸	杭州	住宅	40,391	2023年4月	81,660
16	彭埠	杭州	商用	24,072	2023年12月	111,587
<b>杭州小計</b>				<b>156,423</b>		<b>479,186</b>
本集團應佔				61,858		179,261
17	未來之宸	徐州	住宅	36,353	2023年3月	113,194
<b>徐州小計</b>				<b>36,353</b>		<b>113,194</b>
本集團應佔				14,541		45,278
18	君蘭府	台州	住宅／零售	34,120	2022年2月	106,640
19	金麟府	台州	住宅／零售	75,476	2022年2月	219,058
<b>台州小計</b>				<b>109,596</b>		<b>325,698</b>
本集團應佔				28,743		86,468

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
20	文華府	溫州	住宅	19,852	2022年4月	67,210
21	歡樂天地	溫州	住宅／商用	145,658	2022年4月	509,792
溫州小計				<u>165,510</u>		<u>577,002</u>
本集團應佔				<u>59,941</u>		<u>208,880</u>
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計				<u>1,220,972</u>		<u>3,657,269</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>438,347</u>		<u>1,298,616</u>
總土地儲備				<u>3,922,006</u>		<u>7,577,397</u>
總土地儲備(本集團應佔)				<u>3,139,381</u>		<u>5,218,744</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣4,553.9百萬元減少約人民幣765.3百萬元或約16.8%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3,788.6百萬元，乃主要由於物業銷售所得收益減少。來自物業銷售的收益減少詳情載於本公告「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			
	2021年		2020年	
	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	3,728,442	98.4	4,522,146	99.3
項目管理收入	24,055	0.7	14,346	0.3
酒店營運	11,612	0.3	11,319	0.3
租金收入	19,772	0.5	6,049	0.1
會展業務	4,744	0.1	—	—
總計	<u>3,788,625</u>	<u>100</u>	<u>4,553,860</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2020年6月30日止六個月的約人民幣3,840.6百萬元減少約人民幣741.3百萬元或約19.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3,099.3百萬元，其乃主要由於與2020年同期相比，截至2021年6月30日止六個月確認的收入減少。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣713.3百萬元減少約人民幣24.0百萬元或約3.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣689.3百萬元。本集團的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約15.7%增加至截至2021年6月30日止六個月的約18.2%，乃主要由於2021年確認致享城、惠山國際社區及蒼見未來項目的毛利率較2020年同期確認的項目的毛利率較高所致。

### 其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括出售一間附屬公司的收益、按公平值計入損益的金融資產公平值收益、來自按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益之股息收入、利息收入、沒收按金、政府補助及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣19.4百萬元增加約人民幣43.3百萬元或約222.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣62.7百萬元，乃主要由於確認按公平值計入損益的金融資產公平值收益及出售附屬公司收益分別約為人民幣23.3百萬元及人民幣13.3百萬元。

### 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2020年6月30日止六個月的約人民幣104.6百萬元增加約人民幣9.8百萬元或約9.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣114.4百萬元，其乃主要由於2021年可供預售的物業項目數量增加，由此產生的廣告及辦公開支亦相應增加。

## 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。

本集團的行政開支維持相對穩定，由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣74.6百萬元增加約人民幣4.9百萬元或約6.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元。

## 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2020年6月30日止六個月的約人民幣10.5百萬元減少約人民幣9.7百萬元或約92.1%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.8百萬元。該減少主要是由於與2020年同期不同，本期間無需向客戶提供及確認補償。

## 財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款及優先票據利息、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2020年6月30日止六個月的約人民幣109.8百萬元減少約人民幣31.4百萬元或約28.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣78.4百萬元，乃主要由於物業項目數量的增加導致的資本化利息的增加。

## 應佔合營企業及聯營公司之溢利及虧損

本集團應佔合營企業收益由截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣5.2百萬元減少約人民幣11.1百萬元或約212.3%至截至2021年6月30日止六個月的虧損約人民幣5.9百萬元，乃主要由於本年度由合營企業發展的新物業項目尚未交付所致。

本集團應佔聯營公司收益由截至2020年6月30日止六個月的收益約人民幣23.9百萬元減少約人民幣43.7百萬元或約182.8%至截至2021年6月30日止六個月的虧損約人民幣19.8百萬元，乃主要由於本年度聯營公司發展的新物業項目尚未交付所致。

## 所得稅開支

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。

本集團所得稅開支維持相對穩定，由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣162.8百萬元減少約人民幣7.7百萬元或約4.7%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣155.1百萬元。

## 期內溢利

本集團期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣299.6百萬元減少約人民幣1.5百萬元或約0.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣298.1百萬元。本集團的純利率由截至2020年6月30日止六個月的約6.6%增加至截至2021年6月30日止六個月的約7.9%，乃主要由於截至2021年6月30日止六個月毛利率較2020年同期上升，且增長幅度較所得稅費率增加幅度更大所致。

截至2021年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣80.4百萬元，較2020年同期的約人民幣102.5百萬元減少約21.5%。有關減少主要由於產生的收益減少及本集團來自有關已交付物業項目的分佔溢利較低所致。

## 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2021年6月30日，本集團現金及銀行結餘為約人民幣5,495.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣6,420.9百萬元)。

## 貿易應收款項

於2021年6月30日，本集團貿易應收款項約為人民幣18.5百萬元，而於2020年12月31日約為人民幣1.3百萬元。貿易應收款項為無抵押且不計息，並與2020年12月31日情況相同。於2021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2021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15,713.1百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣14,365.6百萬元。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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
即期		
銀行貸款—有抵押	114,812	—
其他貸款—有抵押	473,005	576,000
其他貸款—無抵押	45,000	326,245
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	1,773,365	2,321,141
長期其他貸款的即期部分—有抵押	—	99,700
即期借款總額	<u>2,406,182</u>	<u>3,323,086</u>
非即期		
銀行貸款—有抵押	9,774,633	7,401,345
其他貸款—有抵押	1,150,000	1,381,497
其他貸款—無抵押	50,000	42,252
非即期借款總額	<u>10,974,633</u>	<u>8,825,094</u>
小計	<u>13,380,815</u>	<u>12,148,180</u>
優先票據：		
優先票據—無抵押	<u>2,332,277</u>	<u>2,217,378</u>
借款總額	<u>15,713,092</u>	<u>14,365,558</u>



下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表。

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
<b>計息銀行貸款及其他借款：</b>		
須於一年內償還	2,406,182	3,323,086
須於第二年償還	4,345,488	2,455,705
須於第三至第五年償還	4,856,395	5,886,433
須於五年後償還	1,772,750	482,956
	<b>13,380,815</b>	12,148,180
<b>優先票據：</b>		
須於一年內償還	2,332,277	2,217,378
<b>借款總額</b>	<b>15,713,092</b>	<b>14,365,558</b>

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於2021年 6月30日 實際利率 (%)	於2020年 12月31日 實際利率 (%)
<b>計息銀行貸款及其他借款：</b>		
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	6.88–8.25	不適用
其他貸款—有抵押	8.00–13.30	13.00
其他貸款—無抵押	13.00	12.50
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4.39–6.65	4.69–6.90
長期其他貸款的即期部分—有抵押	不適用	13.00
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	4.39–6.90	4.46–6.65
其他貸款—有抵押	11.50	7.00–13.00
其他貸款—無抵押	13.00	7.00–7.50
<b>優先票據：</b>		
優先票據—無抵押	11.80–12.00	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2021年3月17日，本公司已發行165,000,000美元的11.8%於2022年到期的優先票據，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2021年6月30日，就上述用途而言，所得款項淨額全數未動用。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2021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與靈活性之間的平衡。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2021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2020年12月31日及2021年6月30日分別為約1.2及1.3。本集團淨資本負債比率<sup>(附註)</sup>由2020年12月31日的約151.0%增加至2021年6月30日的約196.3%，乃主要由於2021年6月30日的現金儲備減少及計息銀行借款及其他借款增加。

附註：

淨資本負債比率乃按計息負債淨額減現金及銀行結餘除以總權益計算。

## 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2021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5,512.1百萬元，於2020年12月31日則約為人民幣5,130.6百萬元。

截至2021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2021年6月30日的總擔保金額人民幣2,585.8百萬元(2020年12月31日：人民幣2,546.0百萬元)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2021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10,515.3百萬元，而2020年12月31日則約為人民幣11,523.0百萬元。

### 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2021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。

### 持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至2021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2021年6月30日，本集團擁有合共903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。

## 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2021年6月30日，本公司間接全資附屬公司南京馬會置業有限公司(「南京馬會」)與南京智慧美佳科技服務有限公司(「南京智慧美佳」)(銀城生活服務有限公司的間接全資附屬公司，且根據上市規則，為本公司的關連人士)訂立商品房買賣協議，據此，南京馬會同意出售而南京智慧美佳同意收購南京馬會擁有的四項中國物業，總代價為人民幣11,617,034元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月30日的公告。

除本節或本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告所披露者外，截至2021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2021年6月30日後及直至本公告日期，本集團並無進行重大活動。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回本公司之上市證券

截至2021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2021年6月30日止六個月(截至2020年6月30日止六個月：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2021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2021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」)，并制定書面職權範圍。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2021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2021年8月19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。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yincheng.hk](http://www.yincheng.hk))。本公告內資料及討論應與載于本集團中期報告的中期簡明綜合財務(包括有關附註)一併閱讀，該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  
2021年8月19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。