

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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2018年12月31日止年度之 年度業績公告

摘要

- 2018年收益為人民幣5,070.1百萬元，較2017年的人民幣4,675.6百萬元增加8.4%。
- 2018年毛利為人民幣1,470.1百萬元，較2017年的人民幣783.5百萬元增加約87.6%。2018年毛利率為29.0%，較2017年上升12.2個百分點。
- 本公司擁有人應佔2018年之溢利及全面收入總額為人民幣442.4百萬元，較2017年的人民幣420.2百萬元增加5.3%。
- 本公司核心淨利潤¹為人民幣484.2百萬元，較2017年上升29.2%，核心淨利潤率為9.6%，較2017年上升1.6個百分點。
- 2018年本公司普通權益持有人應佔每股盈利為人民幣0.47元。
- 2018年合約銷售金額為人民幣9,544.6百萬元，較2017年增長65.7%；合約銷售建築面積為501,588平方米，較2017年上升139.9%。

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2018年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2017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。此外，年度業績亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

¹ 核心淨利潤 = 年度溢利 - 投資物業公平值收益 x 0.75

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	4	5,070,094	4,675,644
銷售成本		(3,600,043)	(3,892,117)
毛利		1,470,051	783,527
其他收入及收益	4	324,069	35,502
銷售及分銷開支		(237,271)	(55,567)
行政開支		(331,536)	(62,162)
其他開支		(15,909)	(33,058)
投資物業的公平值收益		14,803	21,028
財務成本	5	(254,007)	(177,021)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(19,716)	11,725
聯營公司		111,373	71,007
除稅前溢利		1,061,857	594,981
所得稅開支	6	(566,535)	(204,372)
年內溢利及全面收益總額		495,322	390,609
以下人士應佔：			
本公司擁有人		442,440	420,219
非控股權益		52,882	(29,610)
		495,322	390,609
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	0.47	不適用

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2018年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	362,642	82,137
投資物業	811,900	418,100
預付土地租賃款項	258,430	109,678
無形資產	6,364	–
投資於合營企業	103,739	124,328
投資於聯營公司	281,185	286,462
遞延稅項資產	199,194	147,971
	<u>2,023,454</u>	<u>1,168,676</u>
流動資產		
開發中物業	17,397,704	6,990,880
持作出售的已竣工物業	2,123,761	1,280,040
貿易應收款項	2	1,992
應收關聯公司款項	1,184,581	2,584,977
預付土地租賃款項	5,440	2,346
預付款項、按金及其他應收款項	9 939,409	2,144,454
可回收稅項	145,782	100,396
可供出售投資	–	321,008
受限制現金	122,820	138,625
已質押存款	7,441	–
現金及現金等價物	1,589,181	1,171,303
	<u>23,516,121</u>	<u>14,736,021</u>
流動負債		
貿易應付款項及應付票據	10 2,250,325	917,403
其他應付款項、已收按金及應計費用	11 2,908,338	1,219,012
應付關聯公司款項	1,615,416	2,013,667
計息銀行貸款及其他借款	5,300,063	1,342,363
合約負債	5,274,810	3,839,732
財務擔保合約	6,289	6,289
應付稅項	504,146	242,486
	<u>17,859,387</u>	<u>9,580,952</u>
淨流動資產	<u>5,656,734</u>	<u>5,155,069</u>
總資產減流動負債	<u>7,680,188</u>	<u>6,323,745</u>

	於12月31日	
	2018年	2017年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,891,341	4,317,734
財務擔保合約	12,578	18,867
遞延稅項負債	365,970	699
	<u>5,269,889</u>	<u>4,337,300</u>
非流動負債總額	5,269,889	4,337,300
淨資產	2,410,299	1,986,445
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	347	–
庫存股份	(7)	–
儲備	1,568,259	1,330,859
	<u>1,568,599</u>	<u>1,330,859</u>
非控股權益	841,700	655,586
權益總額	2,410,299	1,986,445

財務報表附註

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2018年12月31日止年度，現時組成本集團的附屬公司從事房地產開發及房地產投資。

現時組成本集團的本公司及其附屬公司於2018年5月25日完成重組，詳情載於本公司日期為2019年2月22日的招股章程(「招股章程」)。

本公司股份於2019年3月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則(「國際會計準則」) 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ⁴
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ²
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號(修訂本)	聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告詮釋委員會—第23號 2015至2017年週期的年度改進	所得稅處理之不確定性 ¹ 國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、 國際會計準則第12號及國際會計準則第23號 之修訂 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

3. 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約)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及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類似,因而所有位置乃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顧客的收益僅自其於中國人民共和國(「中國」)的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國境外,故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各報告期,對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收益的10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

收益指於報告年度的銷售物業收入、物業管理服務收入及租金收入。

對收益、其他收入及收益的分析如下:

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益		
銷售物業	5,067,075	4,668,966
租金收入	3,019	6,678
	<u>5,070,094</u>	<u>4,675,644</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
指:		
來自物業銷售的收益:		
於指定時間確認	5,067,075	4,668,966
來自其他來源的收益:		
物業租金收入	3,019	6,678
	<u>5,070,094</u>	<u>4,675,644</u>
其他收入及收益		
政府補助	124	3,007
利息收入	22,561	30,833
沒收按金	1,203	1,155
項目管理收入	6,851	-
按階段實現業務合併的投資收入	292,672	-
其他	658	507
	<u>324,069</u>	<u>35,502</u>

5. 財務成本

財務成本分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	537,255	348,338
預售按金利息	166,629	168,116
減：資本化利息	(449,877)	(339,433)
	<u>254,007</u>	<u>177,021</u>

6. 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，因為該等公司於截至2018年12月31日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國經營的附屬公司須按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、借款成本及其他物業發展開支)。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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	263,786	131,987
中國土地增值稅	304,030	78,542
遞延稅項	(1,281)	(6,157)
	<u>566,535</u>	<u>204,372</u>

於各報告期間，本公司及其大部份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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,061,857</u>	<u>594,981</u>
按法定所得稅率計算	265,464	148,745
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(22,914)	(20,683)
收購附屬公司的已確認投資收入	(73,168)	-
不可扣稅開支	24,853	2,943
未確認的可扣減暫時差異	6,156	1,048
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	27,984	-
未確認的稅項虧損	110,138	13,412
土地增值稅撥備	304,030	78,542
土地增值稅的稅務影響	<u>(76,008)</u>	<u>(19,635)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>566,535</u>	<u>204,372</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	118,338	67,240
應付中國土地增值稅	<u>385,808</u>	<u>175,246</u>
應付稅項總額	<u>504,146</u>	<u>242,486</u>

7. 股息

自註冊成立以來，本公司並無派付或宣派任何股息。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

2018年
人民幣元

盈利

本公司普通權益持有人應佔溢利

每股基本及攤薄盈利*

0.47

* 本公司於2018年1月8日註冊成立。因此，董事認為截至2017年12月31日止年度之每股盈利並不適用於本年度綜合財務資料。

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通權益持有人應佔溢利及年內已發行股份之加權平均數計算：

每股基本盈利之計算如下：

2018年
人民幣元

本公司普通權益持有人應佔溢利

442,440

計算普通股加權平均數約947,280,356股包括截至2018年12月31日止年度已發行股份的加權平均數及根據報告期間後的資本化發行而發行的約1,058,534,993股普通股。

	2018年 (約)	2017年 (約)
於2018年1月8日已發行之股份	3,296,327	—
於2018年5月29日已發行之股份	954,818	—
資本化發行之影響	<u>1,058,534,993</u>	—
普通股加權平均數	<u>947,280,356</u>	—

由於本集團於年內並無已發行潛在攤薄普通股，故並無就截至2018年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

9. 預付款項、按金及其他應收款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
收購土地使用權的預付款項	-	390,000
土地使用權的按金	6,328	60,000
建築成本預付款項	1,258	-
其他按金	43,000	31,889
其他可收回稅項	332,543	109,146
應收第三方款項	538,310	1,521,251
應收利息	363	25,380
其他應收款項	17,607	6,788
	<u>939,409</u>	<u>2,144,454</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任何撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期間末基於發票日期的本集團的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
一年內	1,880,153	690,345
一年以上	370,172	227,058
	<u>2,250,325</u>	<u>917,403</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

11. 其他應付款項及應計費用

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
建築相關按金	90,384	7,847
應付利息	60,041	19,457
應付工資及福利	59,728	11,790
稅項及附加費用	11,433	6,044
第三方墊款	2,624,465	1,157,406
應計負債	53,131	-
其他	9,156	16,468
	<u>2,908,338</u>	<u>1,219,012</u>

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

主席報告

各位股東，

本人僅代表董事會欣然向各位提呈銀城國際控股有限公司截至2018年12月31日止之年度業績及2018年業務回顧與2019年展望。

2018年業務回顧

2018年，中國房地產行業整體調控持續，市場熱度的顯著下降，體現了持續深入的調控政策逐步收到了穩定市場和穩定預期的效果。一線、二線和三四線城市市場分化愈加顯著，整體市場成交略顯低迷，尤其三季度開始，部分城市房價出現漲幅回落，樓市進入了自身的調整期。隨著調控政策持續深化，不少房企隨行就市加快推盤、積極營銷，同時通過多元化布局確保穩健經營，並在市場中尋找突破口。

2018年是本集團具有歷史里程碑意義的一年，在具有挑戰的市場環境下，本集團上下協同、滿懷信心地啟動於聯交所主板上市的計劃，並於2019年3月成功登陸境外資本市場，標誌著本集團已翻開未來發展的新篇章。本集團專注於長江三角洲經濟區，持續擴展核心熱點城市。長江三角洲經濟區現有的市場地位以及戰略位置令本集團處於持續把握中國房地產市場巨大增長潛力的有利地位。結合自身過往穩健的發展經營基礎，並得益於公司上下同仁的共同努力，於2018年本集團在以下方面取得了顯著發展：本集團總體經營效益顯著提升，收益及毛利分別同比增長8.4%及87.6%至人民幣5,070.1百萬元及人民幣1,470.1百萬元，核心淨利潤增長29.2%至人民幣484.2百萬元，毛利率上升12.2個百分點至29.0%，核心淨利潤率上升1.6個百分點至9.6%；同時，公司資產規模進一步擴張，總資產大幅增長60.6%至人民幣25,539.6百萬元，總權益增長21.3%至人民幣2,410.3百萬元；雖然隨著發展規模的增長，本集團負債率持續有所上升，2018年底淨資本負債率⁽¹⁾為3.5倍，但實現成功上市後，淨資本負債率已顯著降低至2.5倍，回到與2017年相若的水平。於2018年，本集團進軍五座新城市，包括杭州、徐州、合肥、鎮江及馬鞍山。本集團於2018年共獲取10幅新土地，主要位於南京、無錫、杭州、徐州、鎮江、馬鞍山等城市。本集團亦與第三方業務合作夥伴聯合收購5幅位於無錫、蘇州、合肥及馬鞍山等城市的土地。

附註：(1)淨資本負債率 = (總有息負債 - 現金及現金等價物 - 受限制現金 - 已質押存款) / 總權益

紮根南京、布局長三角，本集團的開發實力及行業地位獲得了業界的認可。根據國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院數據顯示，本集團於2018年在中國房地產百強企業中排名第93，並於同年被評為江蘇省十大房地產開發商之一。自2002年起，本集團連續16年被江蘇省房地產業協會評為江蘇省房地產開發行業綜合實力50強企業之一，並於2017年在該榜排名第二。

2018年，本集團實現合約銷售金額較2017年增長65.7%至人民幣9,544.6百萬元，除原有的南京和無錫的合約銷售顯著增長外，新增加了蘇州、鎮江、馬鞍山三個城市的銷售貢獻，顯示本集團拓展開發戰略獲得市場認可，為未來收益的進一步上升提供了驅動力。

截至2018年12月31日，按應佔份額計算，本集團擁有總建築面積逾3,437,238平方米的土地儲備，主要分布在長江三角洲經濟區的核心熱點城市，包括南京、無錫、蘇州、杭州、合肥、鎮江、馬鞍山及徐州等城市。優質的土地儲備為公司未來增長奠定了堅實的基礎。

2019年展望

2019年，國內外市場環境仍然具有一定的不確定性，中國經濟總體仍面臨下行壓力。房地產行業方面，預計包括「房住不炒」、「因城施策」等在內的中央及地方對維持房地產市場穩定的調控方向不會動搖。另一方面，當前經濟形勢下保持房地產市場的穩定是我國經濟求穩的重要組成部分，結合建設長效機制的整體考量，傳統銷售市場的穩定也是住房制度改革的重要前提。與此同時，本集團認為，持續提升的居民收入和城市化水平是房地產市場發展的根本驅動力。鑒於我國城鎮化進程剛剛過半，預計今後5-10年城鎮人口仍會以可觀的速度增加，因城鎮化而產生的住房需求依然具有可持續性。另外，中國經濟維持穩定的實際增長率，城鎮居民的可支配收入仍可保持中速成長，對住房的改善性需求也會提供堅實的支撐。我們認為，中國房地產行業仍有巨大的發展空間。

市場格局上，預計未來我國房地產市場集中度繼續提升是必然趨勢。從企業角度，規模、資金和產品，在融資、拿地及物業銷售等方面優勢凸顯，而近年來千億房企的迅速崛起，也為公司多渠道拓展、快速做大做強提出了新的要求和目標。雖然目前本集團的規模有提升空間，但本集團自身卓越的市場口碑和聲譽、多年深耕地區的經濟發展潛力和深厚的市場基礎、已經建立的強大的開發及運營能力以及「全齡宜居、健康舒適、智慧便捷」的優質物業產品，為進入未來發展快車道打下了良好的基礎。本集團已經於2017年開始策略性加快土地儲備積累，進入包括蘇州、鎮江、杭州、徐州、馬鞍山、合肥等城市，截至2018年底，按權益口徑計算，開發中建築面積為2,339,835平方米，及未來開發規劃建築面積825,948平方米。

同時，本集團今年成功實現聯交所主板上市恰逢其時，不僅標誌著本集團在境外資本市場實現了從零到一的歷史性突破，亦是在當前行業的歷史發展背景下，對本集團的長遠發展具有關鍵性的深遠戰略意義。本集團充分相信，成功上市不僅為我們打開了國際資本市場的大門，拓展融資管道、改善債務結構，以達到夯實其財務實力的目標，更在優化內部管理結構及組織架構，吸引更優質的人才加盟，打磨更為優質和具高競爭力的物業產品等方面帶來諸多裨益。

本集團所在的項目城市主要集中於長三角地區，該地區獨有的地理區域優勢在未來將仍然十分可觀，因其蓬勃的經濟發展及不斷增長的人口，本集團相信其住宅物業發展市場增長潛力龐大。展望未來，本集團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；進一步提升產品質量、完善客戶服務，不斷為客戶創造價值；通過採用多元化的開發策略，使業務發展更加靈活；繼續開發擁有綠色健康設計理念的物業，致力於開發集綠色、健康、智能為一體的高品質產品；加強項目管理及執行能力，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；繼續專注於品牌管理和人才體系建設，致力提高公司品牌知名度，提升內外部客戶忠誠度及滿意度，提升企業價值，致力於成為長三角領先的全齡品質房地產開發商。

成功上市標誌著本集團將在更高平台上開始新的發展裏程。千裏之行，始於足下。本集團得以持續發展壯大所依靠的根本是人才，「銀城人」和銀城企業價值觀所將為我們向更高遠的目標進發提供內在驅動力，而這是本集團最為珍視和引以為傲的寶貴資產。在此，謹代表董事會向過去多年來兢兢業業、恪盡職責的諸位同仁，以及在上市過程中盡心竭力默默付出的工作團隊致以最衷心的感謝！同時，亦深深感謝廣大客戶、各位股東以及各界關心支持銀城的朋友們，未來本集團將審時度勢把握市場機遇，堅定地走高效經營道路，為股東及員工帶來更為豐厚的回報！

銀城國際控股有限公司

主席

黃清平

中國，南京
2019年3月25日

管理層討論及分析

業務回顧

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。我們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2018年12月31日止年度，本集團繼續專注於於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(包括無錫、蘇州、徐州、鎮江、杭州、馬鞍山及合肥)。於截至2018年12月31日止年度，本集團於南京及如上所述其他城市獲得總佔地面積約1,080,154平方米及規劃總建築面積約2,849,741平方米的15塊新地塊。

合約銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得合約銷售總額約人民幣9,544.6百萬元，較截至2017年12月31日止年度同比增加約65.7%，乃主要由於本集團實施發展戰略導致本集團於諸如無錫、蘇州及鎮江等城市所開發項目之建築面積增加。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得總建築面積約501,588平方米，較截至2017年12月31日止年度錄得總建築面積約209,042平方米而言，同比增加約139.9%。

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得合約銷售平均售價(「平均售價」)約人民幣19,029元/平方米，而截至2017年12月31日止年度約人民幣27,555元/平方米，該減少乃主要由於銷售物業百分比因相對較低的價格而增加。

於2018年，自南京、無錫、蘇州、鎮江及馬鞍山的合約銷售額分別佔本集團合約銷售總額的約52.7%、27.0%、8.2%、8.3%及3.8%。

下表載列本集團2018年合約銷售額之地理明細，連同2017年的比較數字。

城市	截至2018年12月31日止年度			2018年 合約銷售額 百分比	截至2017年12月31日止年度			2017年 合約銷售額 百分比
	合約銷售		合約平均 售價 人民幣/ 平方米		合約銷售		合約平均 售價 人民幣/ 平方米	
	建築面積	合約銷售額			建築面積	合約銷售額		
	平方米	人民幣千元	平方米		平方米	人民幣千元	平方米	
南京	215,640	5,033,455	23,342	52.7%	163,541	4,955,259	30,300	86.0%
無錫	167,871	2,574,626	15,337	27.0%	45,501	804,855	17,689	14.0%
蘇州	33,488	784,860	23,437	8.2%	-	-	-	-
鎮江	51,899	790,800	15,237	8.3%	-	-	-	-
馬鞍山	32,690	360,820	11,038	3.8%	-	-	-	-
總計	<u>501,588</u>	<u>9,544,562</u>	<u>19,029</u>	<u>100.0%</u>	<u>209,042</u>	<u>5,760,114</u>	<u>27,555</u>	<u>100.0%</u>

已交付建築面積及就物業銷售確認之收益

已交付總建築面積於截至2018年12月31日止年度約為199,523平方米，較截至2017年12月31日止年度的約366,953平方米減少約45.6%。就物業銷售確認之收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,669.0百萬元增加約8.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣5,067.1百萬元，佔本集團總收益的99.9%。於2018年，已竣工及已交付總建築面積為199,523平方米，較2017年減少約45.6%。截至2018年12月31日止年度的已確認平均售價約為人民幣25,396元/平方米，較2017的人民幣12,724元/平方米增加99.6%，乃主要由於君頤東方乃為老年客戶享受輕鬆健康生活而開發的「頤系列」住宅，售價相對較高。

銷售物業所得收益增加乃主要由於截至2018年12月31日止年度已交付君頤東方的新開發物業項目，貢獻收益人民幣3,369.6百萬元，其由來自藍溪郡及一方山收益減少所部分抵銷。

截至2018年12月31日止年度，本集團已交付物業主要包括君頤東方、藍溪郡及東岳府。下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的來自銷售物業已確認收益之詳情。

	截至12月31日止年度					
	2018年			2017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	3,369,626	96,543	34,903	–	–	不適用
藍溪郡	1,248,965	84,620	14,760	2,443,838	212,303	11,511
東岳府	273,761	6,580	41,605	–	–	不適用
一方山	35,452	2,771	12,794	1,867,629	131,789	14,171
鐘山晶典	4,744	773	6,137	–	–	不適用
長島觀瀾汐園	19,397	766	25,322	7,555	489	15,450
長島觀瀾沁園	1,166	159	7,333	43,988	1,464	30,046
西堤國際	506	68	7,441	1,345	248	5,423
	<u>4,953,617</u>	<u>192,280</u>	<u>25,763</u>	<u>4,364,355</u>	<u>346,293</u>	<u>12,603</u>
無錫						
天元世家	56,848	3,320	17,123	168,474	11,112	15,161
京梁合	49,060	3,209	15,288	134,512	9,405	14,302
山語銀城	7,550	714	10,574	1,625	143	11,364
	<u>113,458</u>	<u>7,243</u>	<u>15,665</u>	<u>304,611</u>	<u>20,660</u>	<u>14,744</u>
總計	<u>5,067,075</u>	<u>199,523</u>	<u>25,396</u>	<u>4,668,966</u>	<u>366,953</u>	<u>12,724</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、建設成本、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2018年12月31日，本集團的開發中物業金額為人民幣17,397.7百萬元，較2017年12月31日的人民幣6,990.9百萬元增加148.9%。該增加乃主要由於於截至2018年12月31日止年度與業務擴張一致的土地儲備及房地產開發活動增加。

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物業。

於2018年12月31日，本集團的持作出售的已竣工物業為人民幣2,123.8百萬元，較2017年12月31日的人民幣1,280.0百萬元增加65.9%。該增加乃主要由於雲台天境一期已竣工，其於2018年轉撥至持作出售已竣工物業之開發中物業。本集團已就持作出售的所有已竣工物業取得建築完工證明書。

房地產投資

租金收入

本集團於截至2018年12月31日止年度的租金收入約為人民幣3.0百萬元，較截至2017年12月31日止年度租金收入約人民幣6.7百萬元減少55.2%。該減少乃主要由於2017年出售一間附屬公司，其投資物業銀城东苑用於租賃。

投資物業

於2018年12月31日，本集團擁有兩項投資物業，總建築面積約為81,924平方米。本集團的該等投資物業組合當中，一項總建築面積約為4,244平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於2018年，本集團於長江三角地區持續擴展並進軍五個新城市。本集團共收購15幅總佔地面積為1,080,154平方米及總估計建築面積預計為2,849,741平方米的新地塊。下表載列本集團於截至2018年12月31日止年度的最新收購的地塊詳情。

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	平均土地 成本 (根據估計 建築 面積計算)	
						土地 出讓金 人民幣 百萬元	面積計算) 人民幣/ 平方米
一、本集團附屬公司開發的物業項目							
1	南京	2017G63寧海路地塊	零售/辦公	8,144	48,910	420	8,587
2	南京	蒼見未來	住宅/零售/文體	272,475	658,142	1,315	1,997
3	南京	江山御	住宅	14,711	40,981	310	7,564
4	無錫	惠山國際社區	住宅/零售	114,419	353,829	716	2,023
5	無錫	澄地2018-C-18號地塊	住宅/零售	52,399	154,285	316	2,051
6	杭州	雲谷天境	住宅/零售	20,713	92,037	1,205	13,091
7	徐州	致享城	住宅/零售	54,190	151,066	238	1,576
8	鎮江	盛唐府	住宅/零售	123,458	201,763	780	3,866
9	鎮江	樾府	住宅/零售	55,810	228,110	1,145	5,019
10	馬鞍山	天境	住宅/零售	85,938	232,143	911	3,924
小計				802,257	2,161,267	7,356	3,403
二、本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目							
11	無錫	宜地(2018)49號地塊	住宅	17,960	40,202	110	2,724
12	蘇州	蘇地2017-WG-66地塊	住宅	10,219	20,503	277	13,503
13	蘇州	蘇地2017-WG-68地塊	住宅	10,063	17,921	234	13,040
14	合肥	樾溪臺	住宅	54,783	120,299	534	4,440
15	馬鞍山	依瀾郡	住宅/零售/文體	184,873	489,550	629	1,286
小計				277,898	688,474	1,784	2,591
總計				<u>1,080,154</u>	<u>2,849,741</u>	<u>9,139</u>	<u>3,207</u>

2018年新收購地塊的合約地價總額約為人民幣9,139.1百萬元。2018年所收購地塊的平均成本約為人民幣3,207元/平方米。

於2018年12月31日，本集團擁有位於中國八個城市的32個項目，其中23個項目由本集團所開發及擁有，餘下九個項目由本集團的合營企業及聯營公司開發及擁有。於2018年12月31日，本集團擁有估計總建築面積約4,009,303平方米的

土地儲備，其中應佔本集團權益的土地儲備面積約3,437,238平方米。下表載列本集團的物業組合於2018年12月31日以地理位置劃分的建築面積明細：

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	
本公司附屬公司開發 的物業項目						
南京	13	242,290	834,582	355,497	1,432,369	35.7%
無錫	4	14,344	245,113	255,635	515,092	12.8%
蘇州	1	–	37,203	–	37,203	0.9%
杭州	1	–	92,037	–	92,037	2.3%
徐州	1	–	151,066	–	151,066	3.8%
鎮江	2	–	360,633	69,240	429,874	10.7%
馬鞍山	1	–	232,143	–	232,143	5.8%
小計	23	256,634	1,952,778	680,372	2,889,784	72.1%
合營企業及聯營公司 開發的物業項目						
南京	2	33,716	144,075	–	177,791	4.4%
無錫	2	–	173,923	40,202	214,125	5.3%
蘇州	3	–	117,753	–	117,753	2.9%
合肥	1	–	–	120,299	120,299	3.0%
馬鞍山	1	–	358,095	131,455	489,550	12.2%
小計	9	33,716	793,847	291,956	1,119,518	27.9%
本集團應佔小計	不適用	16,820	385,057	145,576	547,453	不適用
總土地儲備	32	290,350	2,746,625	972,328	4,009,303	100%
本集團應佔 總土地儲備	不適用	273,455	2,337,835	825,948	3,437,238	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調整。

下表載列截至2018年12月31日本集團按項目及地區劃分的土地儲備詳情。

編號	地塊／項目名稱	城市	規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地 儲備 平方米
A. 本公司附屬公司開發的項目						
1.	鐘山晶典	南京	住宅／零售	70,436	2011年10月	12,461
2.	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	598
3.	長島觀瀾汐園	南京	住宅／零售	39,035	2015年9月	125
4.	一方山	南京	住宅／零售	97,118	2017年5月	9,273
5.	藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	4,301
6.	君頤東方	南京	住宅／零售／ 醫院／安老院	120,210	2020年4月	142,523
7.	Kinma Q+社區	南京	商業公寓／零售	19,273	2018年8月	48,095
8.	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2020年6月	35,944
9.	雲台天境	南京	住宅／零售	89,369	2019年10月	302,300
10.	鉞悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2019年12月	128,717
11.	江山御	南京	住宅	14,711	2020年6月	40,981
12.	2017G63寧海路地塊	南京	零售／辦公室	8,144	2021年2月	48,910
13.	蒼見未來	南京	住宅／零售／文 體	272,475	2021年8月	658,142
南京小計				976,384		1,432,369
14.	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2020年11月	26,963
15.	京梁合	無錫	住宅	64,844	2021年9月	74,387
16.	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2020年8月	259,457
17.	澄地2018-C-18號地塊	無錫	住宅／零售	52,399	2020年11月	154,285
無錫小計				305,359		515,092
	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年4月	37,203
蘇州小計				19,533		37,203
	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2021年2月	92,037
杭州小計				20,713		92,037

編號	地塊/項目名稱	城市	規劃土地用途	實際/預期		總土地 儲備 平方米
				佔地面積 平方米	竣工日期	
	致享城	徐州	住宅/零售	54,190	2020年5月	92,037
徐州小計				54,190		151,066
	盛唐府	鎮江	住宅/零售	123,458	2020年8月	201,763
	樾府	鎮江	住宅/零售	55,810	2021年9月	228,110
鎮江小計				179,268		429,874
	天境	馬鞍山	住宅/零售	85,938	2020年6月	232,143
馬鞍山小計				85,938		232,143
由本公司附屬公司開發的 土地儲備小計				1,641,385		2,889,784

編號	地塊/項目名稱	城市	本集團 應佔權益	規劃土地用途	實際/預期		總土地 儲備 平方米
					佔地面積 平方米	竣工日期	
B.本集團合營企業及聯營公司開發的項目							
1.	白馬瀾山	南京	49.00%	住宅/零售	77,195	2018年3月	4,899
2.	悅見山	南京	50.00%	住宅/零售	58,455	2019年12月	172,893
南京小計					135,650		177,791
本集團應佔					67,053		88,847
3.	東樾府	無錫	65.00%	住宅/零售/商業 公寓	52,132	2020年3月	173,923
4.	宜地(2018)49號地塊	無錫	49.00%	住宅	17,960	2020年8月	40,202
無錫小計					70,091		214,125
本集團應佔					42,686		132,749
5.	蘇河灣	蘇州	16.70%	住宅	16,627	2020年4月	79,329
6.	蘇地2017-WG-66地塊	蘇州	20.01%	住宅	10,219	2020年2月	20,503
7.	蘇地2017-WG-68地塊	蘇州	19.99%	住宅	10,063	2020年2月	17,921
蘇州小計					36,909		117,753
本集團應佔					6,833		20,933

編號	地塊/項目名稱	城市	本集團 應佔權益	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
8.	樾溪臺	合肥	50.00%	住宅/零售	54,783	2020年3月	120,299
	合肥小計				<u>54,783</u>		<u>120,299</u>
	本集團應佔				<u>27,391</u>		<u>60,150</u>
9.	依瀾郡	馬鞍山	50.00%	住宅/零售/文體	184,873	2020年2月	489,550
	馬鞍山小計				<u>92,436</u>		<u>489,550</u>
	本集團應佔						<u>244,775</u>
	由本集團合營企業及聯營公司開發 的土地儲備小計				<u>482,306</u>		<u>1,119,518</u>
	由本集團合營企業及聯營公司開發 的土地儲備小計(本集團應佔)				<u>236,400</u>		<u>547,453</u>
	總土地儲備				<u>2,123,691</u>		<u>4,009,303</u>
	總土地儲備(本集團應佔)				<u>1,877,785</u>		<u>3,437,238</u>

財務回顧

收益

我們的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,675.6百萬元增加人民幣394.5百萬元或8.4%至截至2018年12月31日止年度的人民幣5,070.1百萬元，乃由於物業銷售所得收益增加。來自物業銷售的收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣4,669.0百萬元增加人民幣398.1百萬元或8.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣5,067.1百萬元。該物業銷售所得收益增加乃主要由於截至2018年12月31日止年度已交付君頤東方的新開發物業項目，貢獻收益人民幣3,369.6百萬元，其部分由來自藍溪郡及一方山的收益減少所抵銷。

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。

	2018年		2017年		同比變動 %
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	
物業銷售	5,067,075	99.9	4,668,966	99.9	8.4
租金收入	3,019	0.1	6,678	0.1	(54.8)
總計	<u>5,070,094</u>	<u>100.0</u>	<u>4,675,644</u>	<u>100.0</u>	<u>8.4</u>

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括物業銷售成本，該成本乃與銷售物業的收益直接相關，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2017年12月31日止年度的人民幣3,892.1百萬元減少人民幣292.1百萬元或7.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣3,600.0百萬元，其乃主要由於已交付建築面積減少，該減少乃由因君頤東方之新項目位於南京成熟住宅區導致截至2018年12月31日止年度之土地收購成本增加所抵銷。

毛利及毛利率

由於上述者，本集團的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣783.5百萬元增加人民幣686.5百萬元或87.6%至截至2018年12月31日止年度的人民幣1,470.0百萬元。本集團的毛利率由截至2017年12月31日止年度的16.8%增加至截至2018年12月31日止年度的29.0%，乃主要由於(i)為老年客戶享受輕鬆健康生活方式而開發的毛利率相對較高的新項目「頤系列」住宅君頤東方所貢獻的收益增加；及(ii)截至2018年12月31日止年度，毛利率相對較低的藍溪郡及一方山項目的收益減少。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括銀行存款及可供出售投資的利息收入、沒收按金、政府補助、項目管理收入及分階段達至業務合併的投資收入以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣35.5百萬元增加人民幣288.6百萬元或813.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣324.1百萬元，乃主要由於截至2018年12月31日止年度分階段達至業務合併的投資收入人民幣292.7百萬元乃有關根據我們擴張房地產投資業務的策略而收購當時為合營企業及聯營公司且後來成為我們附屬公司的若干公司的股權前持有的公平值變動。該等投資收入乃主要來自收購當時聯營公司南京馬會置業有限公司及南京易城房地產開發有限公司(其後成為我們的附屬公司並分別開發Kinma Q+社區及東岳府)的額外股權。

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2017年12月31日止年度的人民幣55.6百萬元增加人民幣181.7百萬元或326.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣237.3百萬元，其乃主要由於我們的處於不同階段的多個物業項目(即東岳府、雲台天境、惠山國際社區、樾府及蒼見未來)於2018年下半年開始預售或銷售。

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2017年12月31日止年度的人民幣62.2百萬元增加人民幣269.3百萬元或433.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣331.5百萬元，其乃主要由於(i)開發中及計劃未來開發的物業項目數量持續增加(其與本集團業務擴張相符)，導致本集團管理層及行政人員數量、差旅及招待開支及其他雜項開支增加；及(ii)產生一次性上市開支及以股份為基礎付款。

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2017年12月31日止年度的人民幣33.1百萬元減少人民幣17.2百萬元或52.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣15.9百萬元。

投資物業公平值收益

本集團投資物業的公平值收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣21.0百萬元減少人民幣6.2百萬元或29.5%至截至2018年12月31日止年度的人民幣14.8百萬元，乃主要自君頤東方的養老物業相繼竣工所得。

財務成本

財務成本主要包括銀行及其他借款以及預售按金的利息開支(扣除有關開發中物業的資本化借款成本)。

本集團的財務成本由截至2017年12月31日止年度的人民幣177.0百萬元增至截至2018年12月31日止年度的人民幣254.0百萬元，乃主要由於為支持業務發展，銀行借款增加。

應佔合營企業及聯營公司溢利

本集團應佔合營企業溢利由截至2017年12月31日止年度的溢利人民幣11.7百萬元減少人民幣31.4百萬元或268.3%至截至2018年12月31日止年度的虧損人民幣19.7百萬元，乃主要由於(i)本集團合營企業之一持有的悅見山於2018年下半年開始銷售，其導致相關開支增加；及(ii)處於房地產開發初期階段本集團新合營企業持有之項目數量增加，因而於截至2018年12月31日止年度期間產生虧損。

本集團應佔聯營公司溢利由截至2017年12月31日止年度的溢利人民幣71.0百萬元增加人民幣40.4百萬元或56.8%至截至2018年12月31日止年度的溢利人民幣111.4百萬元，乃主要歸因於截至2018年12月31日止年度聯營公司所交付的開發項目毛利率相對較高。

所得稅開支

所得稅開支指本集團的中國附屬公司應付中國企業的所得稅及土地增值稅。

本集團投資物業所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣204.4百萬元增加人民幣362.1百萬元或177.2%至截至2018年12月31日止年度的人民幣566.5百萬元，乃主要由於除稅前溢利增加。本集團的實際稅率由截至2017年12月31日止年度的34.3%增加至截至2018年12月31日止年度的53.4%。該增加乃主要由於(i)截至2018年12月31日止年度，土地增值稅隨毛利率相對較高的物業銷售增加而增加；(ii)未確認稅項虧損增加，乃主要由於一次性上市開支及以股份為基礎付款以及處於房地產開發初期階段的項目數量增加，因而於截至2018年12月31日止年度期間產生虧損。

年內溢利及全面收益總額

本集團的年度溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣390.6百萬元增加人民幣104.7百萬元或26.8%至截至2018年12月31日止年度的人民幣495.3百萬元。我們的純利率由截至2017年12月31日止年度的8.4%增加至截至2018年12月31日止年度的9.8%，其乃主要由於(i)截至2018年12月31日止年度毛利率增加；(ii)截至2018年12月31日止年度分階段完成的業務合併的一次性投資收入人民幣292.7百萬元；及(iii)截至2018年12月31日止年度分佔聯營公司收益增加；由截至2018年12月31日止年度的銷售及分銷開支、行政開支(包括已產生的一次性上市開支及以股份為基礎付款)及財務成本增加部分抵銷。

流動資金、財務及資本資源

物業發展屬資本密集型，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、多項經營開支。本集團的集資來源主要包括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)。

現金狀況

於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,589.2百萬元(2017年12月31日：人民幣1,171.3百萬元)、已抵押存款約人民幣7.4百萬元(2017年12月31日：無)及受限制現金約人民幣122.8百萬元(2017年12月31日：人民幣138.6百萬元)。

貿易應收款項

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣2,000元，而於2017年12月31日則為人民幣1,992,000元。貿易應收款項為無抵押且不計息。與2017年12月31日相同，於2018年12月31日之貿易應收款項基於發票日期於一年內既無逾期亦無減值。

債務

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣10,191.4百萬元，而於2017年12月31日則為人民幣5,660.1百萬元。本集團的借款主要以人民幣計值。

下表載列於所示日期本集團的債務總額。

	於12月31日	
	2018年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期：		
其他貸款—有抵押	906,000	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	3,009,980	845,302
長期其他貸款的即期部分—有抵押	1,384,083	497,061
即期借款總額	5,300,063	1,342,363
非即期：		
銀行貸款—有抵押	4,791,341	2,845,599
其他貸款—有抵押	—	1,472,135
其他貸款—無抵押	100,000	—
總計	10,191,404	5,660,097

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	
	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
須於一年內償還	<u>5,300,063</u>	<u>1,342,363</u>
須於第二年償還	2,573,458	3,385,304
須於兩至五年內償還	<u>2,317,883</u>	<u>932,430</u>
小計	<u>4,891,341</u>	<u>4,317,734</u>
總計	<u>10,191,404</u>	<u>5,660,097</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	
	2018年 實際利率 (%)	2017年 實際利率 (%)
即期：		
即期貸款—有抵押	11.37–14.30	–
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	5.23–6.27	5.32–5.49
長期其他貸款的即期部分—有抵押	8.50–10.00	8.59–8.83
非即期：		
銀行貸款—有抵押	4.83–6.65	4.84–6.01
其他貸款—有抵押	–	8.59–10.00
其他貸款—無抵押	7.50	–

本集團的若干有抵押借款由質押資產組合作抵押，包括投資物業、預付土地租賃付款、持作銷售之開發中物業及已竣工物業。

財務風險

本集團面對市場利率及價格變動的市場風險，如利率、信貸及流動資金。

利率風險

本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

信貸風險

信貸風險為因對手方無力或不願履行其合約責任而造成虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，本集團並無集中信貸風險。本集團於截至2018年12月31日止年度並無錄得任何重大壞賬虧損。本集團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、納入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯方款項)來自對手方違約，其最大風險等於該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

主要財務比率

本集團的流動比率於2017年12月31日及2018年12月31日仍分別相對穩定於1.5及1.3。本集團的淨資本負債比率於2017年12月31日的219.0%增加至於2018年12月31日的351.5%，乃主要由於我們就尚未開始預售的相關項目進行的土地儲備及房地產開發活動增加。本集團已於2019年3月6日完成首次公開發售。假設首次公開發售所得款項淨額已於2018年12月31日收取，則於2018年12月31日的淨資本負債比率將約為248.8%。

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)相關房屋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回購相關物業。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本集團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2018年12月31日，本集團就金融機構給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2,887.1百萬元，於2017年12月31日則為人民幣1,404.0百萬元。

截至2018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家授出的按揭融資提供擔保產生任何重大虧損。董事會認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

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。其中總擔保金額及於2018年12月31日人民幣871,651,000元(2017年12月31日：人民幣885,000,000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我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2018年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的資本支出為人民幣5,952.1百萬元，而於2017年12月31日則為人民幣2,802.5百萬元。

於2018年12月31日，本集團不可撤銷經營租賃項下之到期未來最低租賃付款為人民幣11.1百萬元，而於2017年12月31日則為人民幣13.7百萬元。

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2018年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於本公告日期，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

僱員

於2018年12月31日，本集團擁有合共836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

本集團完成其首次公開發售並於2019年3月6日在聯交所主板成功上市。本公司收取的首次公開發售所得款項淨額，經扣除包銷佣金及有關發售的其他估計開支(假設超額配股權(定義見招股章程)尚未行使)約為808.6百萬港元。

於本公告日期，本集團尚未動用所得款項淨額且預計本集團將以招股章程內建議分配方式的相同方式動用所得款項淨額。

未來重大投資計劃

除本節下文「管理層討論及分析—重大收購及出售」所述外，於回顧期內，本集團概無其他重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。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。於本年報日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

重大收購及出售

除招股章程所披露者外，於截至2018年12月31日止年度及直至本公告日期，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

除本公司於2019年3月6日完成首次公開發售外，本集團於2018年12月31日後並無進行任何重大事件。

其他資料

購入、出售及贖回本公司上市證券

除招股章程所述之首次公開發售外，截至2018年12月31日止年度期間，本公司及其附屬公司均無購入、出售或贖回本公司的任何上市證券。

末期股息

董事會並不建議宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

符合出席即將舉行之股東週年大會及於會上投票的資格

為釐定出席即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的資格，本公司將於2019年6月17日(星期一)至2019年6月20日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席即將於2019年6月20日(星期四)舉行之股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於2019年6月14日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則。由於直至2019年3月6日，本公司股份未於聯交所主板上市，故截至2018年12月31日止年度，企業管治守則不適用於本公司。自上市日期起及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則。

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「上市公司董事進行證券交易的標準守則」(「**標準守則**」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。由於直至2019年3月6日，本公司股份未於聯交所主板上市，故截至2018年12月31日止年度，標準守則不適用於本公司。經本公司具體查詢後，全體董事已確認，彼等自上市日期起及直至本公告日期已遵守標準守則。

審核委員會及由獨立核數師審閱初步公告

本公司已按企業管治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、陳炳鈞及黃清平。

審核委員會已經審閱及討論截至2018年12月31日止年度的年度業績。本集團核數師安永會計師事務所(「**安永會計師事務所**」)(香港執業會計師)已就本公告內所載本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表的數字及其相關附註與本集團本年度經審核綜合財務報表的數字核對一致。安永會計師事務所在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，故安永會計師事務所並不對本公告發出任何保證。

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)。年度報告將於適當時候寄發予本公司股東，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
2019年3月25日

於本公告日期，本公司執行董事為馬保華、朱力、王政及邵磊；本公司非執行董事為黃清平及謝晨光及本公司獨立非執行董事為陳世敏、陳炳鈞及林名輝。

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