

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2021年12月31日止年度之 全年業績公告

摘要

- 2021年收益約為人民幣8,747.0百萬元，較2020年的約人民幣10,679.6百萬元減少約18.1%。
- 2021年毛利約為人民幣1,506.1百萬元，較2020年的約人民幣1,157.4百萬元增加約30.1%。2021年毛利率約為17.2%，較2020年增加約6.4個百分點。
- 2021年溢利約為人民幣485.4百萬元，較2020年的約人民幣386.1百萬元增加約25.7%。2021年淨利率約為5.5%，較2020年增加約1.9個百分點。
- 2021年母公司擁有人應佔溢利約為人民幣141.6百萬元，較2020年的約人民幣182.6百萬元減少約22.5%。
- 2021年本公司普通權益持有人應佔每股盈利約為人民幣0.1元。
- 2021年合約銷售金額約為人民幣25,293.8百萬元，較2020年增加約9.0%；2021年合約銷售建築面積約為1,136,045平方米，較2020年減少約1.5%。

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2021年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2020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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	8,746,959	10,679,634
銷售成本		<u>(7,240,810)</u>	<u>(9,522,203)</u>
毛利		1,506,149	1,157,431
其他收入及收益	5	92,459	64,773
銷售及分銷開支		(277,614)	(258,419)
行政開支		(245,710)	(226,693)
其他開支		(141,662)	(20,142)
投資物業的公平值(虧損)/收益		(3,212)	125,670
財務成本	7	(253,007)	(202,330)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(29,750)	(9,879)
聯營公司		<u>32,542</u>	<u>43,988</u>
除稅前溢利	6	680,195	674,399
所得稅開支	8	<u>(194,751)</u>	<u>(288,255)</u>
年內溢利		<u>485,444</u>	<u>386,144</u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		141,551	182,627
非控股權益		<u>343,893</u>	<u>203,517</u>
		<u>485,444</u>	<u>386,144</u>
本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0.10元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

2021年 2020年
人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益

於隨後期間可能重新分類至損益的
其他全面收益：

換算海外業務之匯兌差額	(21,953)	(20,988)
-------------	----------	----------

於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	(21,953)	(20,988)
-----------------------------	----------	----------

於隨後期間將不會重新分類至損益的
其他全面收益：

指定按公平值計入其他全面收益之
股權投資：

公平值變動	(74,951)	109,509
將自用物業用途更改為按公平值列賬之 投資物業	—	14,351
所得稅影響	—	(3,588)

於隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益淨額	(74,951)	120,272
------------------------------	----------	---------

年內其他全面收益，扣除稅項	(96,904)	99,284
---------------	----------	--------

年內全面收益總額	388,540	485,428
----------	---------	---------

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人	44,647	281,911
非控股權益	343,893	203,517

	388,540	485,428
--	---------	---------

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		789,090	941,547
投資物業		3,093,300	2,788,700
使用權資產		164,062	163,755
無形資產		5,879	7,084
於合營企業的投資		678,544	180,725
於聯營公司的投資		3,433,364	2,142,510
遞延稅項資產		447,868	278,034
其他非流動資產		20,498	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		632,157	643,710
非流動資產總值		9,264,762	7,673,774
流動資產			
開發中物業		19,575,100	20,327,503
持作出售的已竣工物業		2,633,439	2,851,239
貿易應收款項	11	9,113	1,294
應收關聯公司款項	12	3,755,083	971,286
預付款項、按金及其他應收款項	13	3,696,804	3,762,707
按公平值計入損益(「按公平值計入收益」) 的金融資產		574,303	1,934,292
可回收稅項		825,464	629,284
合約成本資產		132,703	56,610
存貨		623	523
現金及銀行結餘		2,731,889	6,420,932
流動資產總值		33,934,521	36,955,670
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	3,880,873	4,001,807
其他應付款項、已收按金及應計費用	15	1,346,798	3,166,054
應付關聯公司款項	12	3,101,670	4,950,820
計息銀行及其他借款		2,935,394	3,323,086
優先票據		1,801,330	2,217,378
租賃負債		15,439	5,164
合約負債		14,686,024	11,384,909
應付稅項		1,166,193	1,346,693
財務擔保合約撥備		20,778	—
流動負債總額		28,954,499	30,395,911
流動資產淨值		4,980,022	6,559,759
總資產減流動負債		14,244,784	14,233,533

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	8,889,999	8,825,094
租賃負債	4,048	3,543
遞延稅項負債	136,968	143,125
	<u>9,031,015</u>	<u>8,971,762</u>
非流動負債總額		
	<u>9,031,015</u>	<u>8,971,762</u>
資產淨值	<u>5,213,769</u>	<u>5,261,771</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	124,119	124,119
庫存股份	(7)	(7)
儲備	2,598,615	2,635,955
	<u>2,722,727</u>	<u>2,760,067</u>
非控股權益	<u>2,491,042</u>	<u>2,501,704</u>
總權益	<u>5,213,769</u>	<u>5,261,771</u>

綜合財務報表附註

截至2021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2021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(「國際會計準則理事會」)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。

持續經營基準

截至2021年12月31日，本集團目前的有息銀行部分及其他借款和優先票據總額為人民幣4,736,724,000元，而現金和現金等價物為人民幣1,427,599,000元。這些情況表明存在重大不確定性，退出可能會對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。

鑒於該等情況，本公司董事(「董事」)認為，本集團已採取各種措施，並有足夠的資金，使其能夠持續經營，考慮到本集團過去的經營業績及以下事項：

- (i) 截至本合併財務資料批准之日，本公司成功完成了總額為95,965,000美元的優先票據的交換要約及徵求同意書，有效延長至2023年3月之後的到期日，提高了本集團的流動資金。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年3月4日的公告。
- (ii) 本集團亦將繼續尋求其他替代融資及銀行借款，為其現有財務責任及未來運營及資本支出的結算提供資金。
- (iii) 本集團繼續採取措施，加快在建房地產和已完工房地產的售前和銷售，加快銷售資金回籠及其他應收款的回收。

(iv) 本集團繼續監控資本支出，以平衡和釋放現金資源，支持運營。

(v) 本集團繼續採取行動，加強對各種運營費用的成本控制。

董事認為，考慮到上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其業務提供融資，並在2021年12月31日起的十二個月內到期時履行其財務責任。因此，董事認為以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

儘管有上述規定，鑒於中國房地產行業的波動性，以及獲得銀行和本集團債權人持續支持的不確定性，本集團管理層是否能夠實現上述計劃和措施存在重大不確定性。

如果持續經營假設不恰當，可能需要進行調整，將資產價值減記至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債提供準備，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在合併財務資料中。

合併財務報表包括本集團截至2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接持有少於被投資方的大多數投票權或相似權利時，則本集團認為其在評估其對被投資方是否擁有權力時會考慮所有相關事實和情況，包括：

(a) 與被投資方其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與本公司一致的會計政策及報告期間編製。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並一直綜合入賬直至有關控制權終止當日止。

溢利或虧損及其他全面收益之各項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使非控股權益會產生虧絀結存。本集團內各公司間之交易所引致之集團內各公司間的資產及負債、權益、收入、支出及現金流均於綜合賬目內全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述的三項控制因素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司之擁有權權益變動作為權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)權益錄得之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。本集團過往於其他全面收益確認的構成部分應適當地重新分類計入損益或保留溢利，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

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以下經修訂香港財務報告準則。

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)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的2019新型冠狀病毒 病(「COVID-19」)相關租金寬減(提前應用)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 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號之修訂本解決先前修訂未予處理而當現有利率基準被替代的無風險利率(「無風險利率」)取代時會影響財務報告的問題。修訂本提供實務簡便方法，當入賬處理釐定金融資產及負債合約現金流量的基礎的變更時，倘該變更乃利率基準改革的直接後果，且釐定合約現金流量的新基礎在經濟上相當於緊接該變更前的上一基礎，則實際利率可在不調整金融資產及負債賬面價值下予以更新。此外，該等修訂允許利率基準改革要求對套期正式指定及套期文件記錄作出的變更，而不會導致終止套期關係。因過渡而可能產生的任何收益或虧損通過國際財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量及確認套期無效性。該等修訂亦提供臨時豁免，當無風險利率被指定為風險的組成部分時，實體無須符合可單獨辨認的要求。該豁免使實體於指定套期時可假定已符合可單獨辨認的要求，惟該實體須合理預期該無風險利率的風險組成部分將於未來24個月內可予單獨辨認。另外，該等修訂要求實體披露更多資料，使財務報表的使用者可了解利率基準改革對該實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年12月31日，本集團擁有若干以港元及外幣計價的計息銀行借款，利息分別按香港銀行同業拆息(「**HIBOR**」)及美元按倫敦銀行同業拆息(「**LIBOR**」)計算。本集團預期**HIBOR**將繼續存在及利率基改革對本集團的**HIBOR**基準的借款並無影響。就**LIBOR**基準的借款而言，由於年內該等工具的利率並未由無風險利率取代，修訂本對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。若此等借款的利率於一段未來期間被無風險利率取代，則本集團將於符合「在經濟上相當」條件時，對此等借款的修正應用此項上述實務簡便方法。

- (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不就直接由於新冠肺炎疫情產生的租金寬減應用租賃變更會計處理的實務簡便方法延長12個月。因此，在符合適用該實務簡便方法的其他條件下，該實務簡便方法適用於租賃付款之任何減幅僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期之付款。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，而初始應用該項修訂產生的任何累積影響於本會計期間開始時確認為對保留溢利期初結餘的調整，並容許提前應用。該修訂本對本集團的財務狀況及業績並無任何影響，原因是於2021年12月31日，本集團並無因COVID-19疫情而產生任何租金優惠。

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、酒店經營、展會業務及租金收入。

對收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收益	8,695,149	10,663,274
其他來源收益		
租金收入	51,810	16,360
	<u>8,746,959</u>	<u>10,679,634</u>
客戶合約收益		
商品或服務類型		
物業銷售	8,563,830	10,589,619
項目管理服務	95,226	30,489
酒店經營	27,859	40,290
展會業務	8,234	2,876
客戶合約收益總額	<u>8,695,149</u>	<u>10,663,274</u>
收益確認時間		
於某一時點確認：		
來自物業銷售的收益	8,563,830	10,589,619
來自酒店經營的收益	16,944	23,165
於一段時間確認：		
來自項目管理的收益	95,226	30,489
來自酒店經營的收益	10,915	17,125
來自展會業務的收益	8,234	2,876
客戶合約收益總額	<u>8,695,149</u>	<u>10,663,274</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：	<u>7,335,973</u>	<u>5,520,419</u>
其他收入		
利息收入	42,867	25,535
其他	<u>1,784</u>	<u>2,725</u>
	<u>44,651</u>	<u>28,260</u>
收益		
來自按公平值計入其他全面收益及		
按公平值計入損益的股息收入	32,332	15,154
出售附屬公司的收益	13,335	1,369
沒收按金	1,086	1,463
政府補助	976	5,003
出售物業、廠房及設備收益	79	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	<u>—</u>	<u>13,524</u>
	<u>47,808</u>	<u>36,513</u>
	<u>92,459</u>	<u>64,773</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售存貨成本	7,046,579	9,503,029
項目管理成本	70,690	15,143
已出租物業經營成本	9,857	4,705
展會成本	3,848	997
酒店經營成本	22,213	23,441
持作出售已竣工物業的已確認減值虧損	87,623	3,932
就物業、廠房及設備確認減值虧損	54,734	—
物業、廠房及設備項目折舊	107,374	23,201
使用權資產折舊	16,593	15,532
其他無形資產攤銷	1,205	710
出售物業、廠房及設備項目的虧損	73	—
與短期租賃及低價值租賃資產相關的開支	2,364	2,199
核數師薪酬	3,800	3,000
投資物業公平值變動	3,212	(125,670)
公平值虧損／(收益)淨額：		
按公平值計入損益的金融資產	38,699	(13,524)
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	296,262	183,545
養老金計劃供款及社會福利	41,200	39,816

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計息銀行及其他借款以及優先票據的利息	1,131,922	1,011,867
收益合約產生的利息開支	384,852	313,401
租賃負債利息	1,367	1,042
	<u>1,518,141</u>	<u>1,326,310</u>
減：資本化利息	<u>(1,265,134)</u>	<u>(1,123,980)</u>
	<u>253,007</u>	<u>202,330</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2021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。

本集團於中國內地經營的附屬公司年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	347,473	268,329
中國土地增值稅	23,269	137,494
遞延稅項	(175,991)	(117,568)
年內來自持續經營業務的稅項支出總額	<u>194,751</u>	<u>288,255</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>680,195</u>	<u>674,399</u>
按法定所得稅率計算	170,049	168,600
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(698)	(8,527)
毋須課稅收入	(7,773)	(3,789)
不可扣稅開支	7,473	3,707
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	-	(26,085)
未確認的可扣減暫時差額	15,576	6,181
動用自過往期間的稅項虧損及可扣減暫時差額	(79,160)	(4,297)
未確認的稅項虧損	71,832	49,344
土地增值稅撥備	23,269	137,494
土地增值稅的稅務影響	<u>(5,817)</u>	<u>(34,373)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>194,751</u>	<u>288,255</u>

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣39,260,000元(2020年：人民幣44,356,000元)。本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣38,330,000元(2020年：人民幣32,986,000元)於綜合損益及其他全面收益表內列作「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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	499,476	479,878
應付中國土地增值稅	<u>666,717</u>	<u>866,815</u>
應付稅項總額	<u>1,166,193</u>	<u>1,346,693</u>

9. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股零港元(2020年：3.06港仙)	<u>-</u>	<u>37,205</u>

董事會已議決不宣派截至2021年12月31日止年度任何股息。

10. 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及本年度的已發行普通股加權平均數1,446,962,138股(2020年：1,446,962,138股)計算。

由於本集團於截至2021年及2020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2021年及2020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：

	2021年	2020年
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>141,551</u>	<u>182,627</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>1,446,962,138</u>	<u>1,446,962,138</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.10元</u>	<u>人民幣0.13元</u>

11. 貿易應收款項

按發票日期呈列的報告期末貿易應收賬款賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	<u>9,113</u>	<u>1,294</u>
	<u>9,113</u>	<u>1,294</u>

12. 與關聯方的未償還結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
合營企業及聯營公司	3,735,302	962,868
控股股東控制的公司	<u>19,781</u>	<u>8,418</u>
	3,755,083	971,286
應付關聯公司款項：		
合營企業及聯營公司	2,863,722	2,147,355
控股股東控制的公司	<u>237,948</u>	<u>2,803,465</u>
	<u><u>3,101,670</u></u>	<u><u>4,950,820</u></u>

與上述關聯方的結餘為無抵押、免息及無固定還款期限。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收非控股股東款項	2,420,325	1,726,824
其他可收回稅項	742,745	653,778
應收第三方款項	337,407	826,460
施工履約按金	143,748	388,899
其他按金	44,247	146,066
應收僱員款項	1,199	651
土地拍賣的預付款項	–	11,200
其他應收款項	<u>9,900</u>	<u>13,761</u>
	<u><u>3,699,571</u></u>	<u><u>3,767,639</u></u>
減值撥備	<u>(2,767)</u>	<u>(4,932)</u>
	<u><u>3,696,804</u></u>	<u><u>3,762,707</u></u>

預付款項、其他應收款項及其他資產減值撥備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,932	—
已確認減值虧損	(2,165)	4,932
於12月31日的賬面值	<u>2,767</u>	<u>4,932</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收附屬公司非控股股東款項、應收第三方款項及其他存款的內部信用評級表現良好。本集團評估該等應收款項的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。該等應收款項的預期虧損率被評估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及賬面總值，按12個月預期信貸虧損計量減值，並評估於2021年12月31日的預期信貸虧損為人民幣2,767,000元(2020年：人民幣4,932,000元)。

14. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	3,650,317	2,868,654
1年以上	<u>230,556</u>	<u>1,133,153</u>
	<u>3,880,873</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。

截至2021年12月31日，本公司間接非全資附屬公司南京空港會展投資管理有限公司發行的商業承兌匯票約人民幣69,999,000元逾期未付。

15. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建築相關保固金	117,880	109,279
應付利息	48,796	99,378
應付工資及福利	4,984	59,447
其他稅項及附加費用	63,215	26,527
非控股股東墊款	785,926	1,594,727
第三方墊款	285,660	1,218,056
應計負債	14,631	25,460
其他	25,706	33,180
	<u>1,346,798</u>	<u>3,166,054</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2021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

2021年整個房地產行業的表現跌宕起伏，上半年新冠疫情後流動性寬鬆和積壓需求釋放刺激了房地產行業新一輪的銷售，全國商品房銷售面積和銷售金額連續創出當月歷史新高，國內七十個大中城市新房價格環比漲幅節節攀升。成交創新高加上金融市場資金充裕，帶動土地市場競爭非常激烈。熾熱的市場環境引發了房地產行業調控政策不斷升級，正式實行房企「三條紅線」和「集中供地」等政策為房地產行業帶來了重大的變化。因此，企業短期償債壓力加大、投資和擴張雙雙受限。

2021年下半年市場活躍度驟降，主要由於熱點城市調控、按揭額度收緊、房企流動性危機加劇購房者觀望等因素影響。第三季度開始，各地樓市調控政策持續加碼，杭州、廈門、海口、西安、成都等二線城市各自出台不同程度的收緊政策。加上大部分房企出現流動性危機，被迫降價促銷保障回款，土地市場快速冰封，新房市場急轉直下。2021年8月起，全國的地產銷售轉頭下行，並持續低位，在部分房地產企業信用風險增加，地方土拍頻頻出現流拍，房地產行業受銷售下滑影響企業繼續面臨銷售回款轉弱等問題，房企普遍面臨着較為艱難的經營環境。2021年9月在金融機構合理的信貸支援下資金鏈緊繃的狀態有所緩解，融資出現了一些寬鬆信號。央行三季度例會上首次提到「維護房地產市場健康發展，維護住房消費者合法權益」。人民銀行、銀保監會聯合召開房地產金融工作座談會，指導主要銀行準確把握和執行好房地產金融審慎管理制度，保持房地產信貸平穩有序投放，維護房地產市場平穩健康發展的思路下，房地產行業相關融資漸恢復。

2021年房地產行業遇到的整體性的現金流風險和信用危機，是前幾年整個行業在「高負債、高槓桿」驅動模式下，靠負債支撐起來的規模化。中央政府一直以來希望房地產行業給經濟發展帶來支撐，強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持「房住不炒」的定位，緊緊圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，確保房地產市場持續平穩健康發展。所以，經歷了本輪調整，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。

回顧2021年本集團的經營策略，在年初已經開始關注規模與效益的平衡，強調「實現有品質的穩定規模增長」發展思路。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。截至2021年12月31日止年度，主要受結轉項目平均售價較低導致本集團錄得收益約人民幣8,747.0百萬元，較去年的人民幣約10,679.6百萬元下降約18.1%；毛利為人民幣15.1億元，較去年的人民幣11.6億元上升30%；年內本集團之溢利約為人民幣485.4百萬元，較2020年的約人民幣386.1百萬元上升約25.7%，同時，2021年毛利率較去年增加約6.4個百分點達到17.2%，淨利潤率較去年提升1.9個百分點達5.5%。在極為艱難的市場和行業環境下，本集團仍然努力保持了利潤的穩定。

精準佈局重點城市 銷售及回款均創歷史新高

在新冠疫情和行業低迷的影響下，房地產行業開工、投資與銷售均受到一定制約，然而本集團積極應對及時調整推盤節奏及採用多種管道推進業務，包括採用銀元寶等管道加大線上行銷管道力度和外渠力度，培養在線化的蓄客和數字化引流能力。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2021年12月31日止年度，本集團實現總合約銷售額

約人民幣25,293.8百萬元，同比增長約9.0%，創歷史新高；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約1,136,045平方米，合約平均售價（「**平均售價**」）約每平方米人民幣22,265元，同比增長約10.6%。2018–2021年複合增長率為38.4%。

具體項目而言，主要貢獻合約銷售金額的項目均位於南京及杭州等核心城市。特別的，年內新推盤的多個熱點城市的項目均取得不俗的銷售表現，其中包括南京雲望府項目共計914套住宅，住宅推售三開三罄。4月首開推出462套房源，6月二開推出260套房源，9月三開推出192套房源，全部開盤當天售罄。杭州青山湖畔於5月再度加推310套房源，銷情火熱。項目全年於臨安市場成交量排名第一。觀湖之宸項目及閱湖之宸項目於2020年11月首開，2021年5月至9月完成七開七罄，實現年度簽約人民幣41.12億元、回款人民幣38億元的驕人戰果。在為期不到一年的銷售週期內，1,439套房源實現全部售罄。南京金陵玖園住宅產品於2020年12月底首開，至2021年年底，三開三捷，全部售罄，榮膺2021年南京城中板塊住宅成交金額第一、全市人民幣2,000萬元總價以上住宅成交面積、套數、總金額第一，領軍南京住宅銷售市場。

同時，本集團去年實現回款額連續第五年實現增長，同時綜合回款率創造本集團歷史新高，亦屬行業較高水準。

精準高效投資 審慎度勢拓展優質土儲

2021年，本集團保持戰略定力，持續發力長三角區域市場。年內實現南京、蘇南、浙江、淮海及安徽五大區域市場進一步深耕。本集團持續採取多元化的拿地管道，於年內共獲取14幅地塊，新增總建築面積約2.97百萬平方米。於2021年12月31日，本集團總土地儲備建築面積近7.25百萬平方米，其中本集團應佔權益土地儲備建築面積約為4.71百萬平方米。特別的，本集團及時調整投資策略，回歸經營本質，堅持長期主義投資原則，實施投前、

投中、投後嚴格管控，多角度把控新項目運營指標，准入新項目目標經營性現金流回正週期18個月，自有資金回正週期9個月。不僅從規模上為未來發展創造保障，亦對未來本集團利潤及長期可持續經營提供有力支援。

產銷結構明顯改善 開發運營效率行業領先

本集團持續踐行穩健高效發展策略，保障企業可持續經營。地塊四證齊全週期達3.8個月，開盤平均週期為6.9個月。尤其是2021年首次於年中節點實現了「時間業績雙過半」，更多的供應和銷售集中在上半年。從簽約額上來看，本集團對重點項目發力收效明顯，包括臨安的青山湖畔和徐州青雲府等項目在21年超額完成了簽約進度和回款進度。另外，年內多個項目陸續交付，整體按期交付率為100%，未出現延期交付。

本集團除了開發運營速度上繼續維持行業領先水準，在產品工程品質和客戶滿意指標亦維持高水準，2021年集團整體忠誠度累計72，較2020年的71有小幅上升，行業排名進入前20%。

2021年底，本集團實現年末資源總量約人民幣700億，其中未取證及已達未取的全口徑庫存資源約人民幣250億，在途資源將於今年陸續釋放，同時約九成資源分佈在一類及二類城市，整體安全邊際較高，為未來合約銷售提供可靠來源。

本集團實現年度客戶總體滿意度為88%，全年交房滿意度為87%，房屋體檢服務總體滿意度為95%，均處於行業標桿水準。

未來展望

展望未來，受宏觀調控收緊等因素影響及政策的滯後效果，房企整體的盈利水準下行已是行業趨勢。宏觀調控的根本目標並不是要打壓房地產市場，而是實現穩地價、穩房價、穩預期的房地產長效機制，房地產對中國經濟依然具有重要意義。房地產行業過去房企通過高負債、高槓桿、高周轉，實現快速擴張的發展模式已經不可持續。在此背景下，房地產行業正從增量開發到存量運營時代轉變。

與此同時，本集團將積極面對挑戰，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，積極在區域市場中贏得生存與發展空間，向精細化運營、高品質方向發展。我們所在的長三角區域市場作為中國經濟發展的重要增長區，仍然是中國最具有活力、需求最旺盛的市場，城市人口仍在持續向其集中。房地產行業的規模還會繼續存在，需求沒有消失，隨著抑制因素消失，需求會逐步釋放。

本集團於房地產市場累積了超過20年的經驗，已經建立了良好的開發能力和品牌優勢，持續優化和改進產品服務維持客戶滿意度於行業標桿水準。未來我們會繼續聚焦長三角區域市場，發揮已經形成的地產、物業、康養等複合優勢，在保障本集團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持續穩定健康的發展。同時，本集團與全體員工共同努力踐行「誠實、擔當、合作、創新」的銀城文化提升管理效能，兼備責任與使命，不忘初心砥礪前行。

銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

中國南京
2022年3月30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2021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(包括淮安)。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

截至2021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25,293.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣23,208.3百萬元增加約9.0%，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所錄得平均售價增加。

截至2021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22,265元／平方米，較截至2020年12月31日止年度約人民幣20,125.0元／平方米增加約10.6%。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2021年，南京、無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、馬鞍山、徐州、台州、溫州及淮安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31.2%、7.1%、2.9%、3.4%、33.9%、2.8%、0.0%、4.5%、7.5%、6.7%及0.0%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司於2021年的合約銷售之地理明細，連同2020年的比較數字。

城市	截至2021年12月31日止年度			佔2021年 合約銷售 百分比	截至2020年12月31日止年度			佔2020年 合約銷售 百分比
	合約銷售 建築面積	合約銷售	合約 平均售價		合約銷售 建築面積	合約銷售	合約 平均售價	
			人民幣元／				人民幣元／	
	平方米	人民幣千元	平方米		平方米	人民幣千元	平方米	
南京	340,946	7,913,580	23,211	31.2%	392,735	9,107,960	23,191	39.2%
無錫	79,214	1,789,290	22,588	7.1%	83,889	1,205,710	14,373	5.2%
合肥	36,457	722,100	19,807	2.9%	57,704	1,123,450	19,469	4.8%
蘇州	59,636	853,060	14,304	3.4%	47,167	1,169,630	24,798	5.0%
杭州	321,850	8,589,490	26,688	33.9%	196,838	4,678,240	23,767	20.2%
鎮江	47,404	697,060	14,705	2.8%	59,890	873,340	14,582	3.8%
馬鞍山	-	-	-	0.0%	32,935	201,360	6,114	0.9%
徐州	85,673	1,133,900	13,235	4.5%	132,287	1,574,580	11,903	6.8%
台州	93,912	1,885,570	20,078	7.5%	44,729	830,680	18,571	3.6%
溫州	70,024	1,698,640	24,258	6.7%	105,063	2,443,378	23,256	10.5%
淮安	929	11,130	11,981	0.0%	-	-	-	0.0%
總計	<u>1,136,045</u>	<u>25,293,820</u>	<u>22,265</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,153,237</u>	<u>23,208,328</u>	<u>20,125</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12月31日止年度，已交付總建築面積約為753,190平方米，較截至2020年12月31日止年度約586,525平方米增加約28.4%。

就物業銷售確認之收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣10,589.6百萬元減少約19.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣8,563.8百萬元，佔本集團總收益的約97.9%。該減少主要由於空港會展小鎮一期、長江賦、惠山國際社區及樾府的已確認平均售價較低，於2021年產生收入分別約為人民幣2,857.6百萬元、人民幣1,116.7百萬元、人民幣1,035.7百萬元及人民幣887.8百萬元。

截至2021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11,370元，較2020年的約每平方米人民幣18,055元減少約37.0%。該減少主要由於空港會展小鎮一期、長江及惠山國際社區所確認的平均售價較低所致。

截至2021年12月31日止年度，本集團已交付物業主要包括空港會展小鎮一期、長江賦及惠山國際社區。下表載列於2021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2020年的比較數字。

	截至12月31日止年度					
	2021年			2020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	22,243	667	33,348	25,064	859	29,178
藍溪郡	-	-	-	26,018	1,069	24,339
東岳府	6,061	1,976	3,067	509,792	13,232	38,527
一方山	26,938	1,695	15,893	7,314	610	11,990
雲台天境	91,686	3,717	24,667	2,373,919	94,810	25,039
Kinma Q+社區	12,435	586	21,220	33,721	1,911	17,645
長島觀瀾沁園	26,513	1,245	21,296	-	-	-
西堤國際	1,694	242	7,000	1,132	101	11,208
鉅悅源墅	470,153	18,612	25,261	1,731,287	57,858	29,923
空港會展小鎮一期	2,857,601	264,616	10,799	697,317	61,713	11,299
江山御	-	-	-	415,137	22,685	18,300
	<u>3,515,324</u>	<u>293,356</u>	<u>11,983</u>	<u>5,820,701</u>	<u>254,848</u>	<u>22,840</u>

	截至12月31日止年度					
	2021年			2020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
無錫						
天元世家	-	-	-	97	36	5,139
京梁合	10,838	979	11,070	985	192	5,130
惠山國際社區	1,035,657	98,708	10,492	952,341	86,851	10,965
東樾府	70,272	13,687	5,134	681,443	61,823	11,022
汎都匯	203,414	16,099	12,635	-	-	-
長江賦	1,116,710	115,501	9,668	-	-	-
	<u>2,436,891</u>	<u>244,974</u>	<u>9,948</u>	<u>1,634,866</u>	<u>148,902</u>	<u>10,979</u>
蘇州						
原溪	290,111	11,546	25,127	377,970	12,620	29,950
水畔華庭	528,022	52,702	10,019	-	-	-
	<u>818,133</u>	<u>64,248</u>	<u>12,734</u>	<u>377,970</u>	<u>12,620</u>	<u>29,950</u>
杭州						
雲谷天境	23,402	878	26,654	1,188,418	48,296	24,607
青山湖畔	206,704	14,384	14,370	621,425	37,303	16,659
	<u>230,106</u>	<u>15,262</u>	<u>15,077</u>	<u>1,809,843</u>	<u>85,599</u>	<u>21,143</u>
鎮江						
樾府	887,829	62,242	14,264	342,459	21,889	15,645
盛唐府	165,717	12,911	12,835	194,022	15,195	12,769
	<u>1,053,546</u>	<u>75,153</u>	<u>14,019</u>	<u>536,481</u>	<u>37,084</u>	<u>14,467</u>
徐州						
銀山路	509,830	60,197	8,469	409,758	47,472	8,632
	<u>509,830</u>	<u>60,197</u>	<u>8,469</u>	<u>409,758</u>	<u>47,472</u>	<u>8,632</u>
總計	<u>8,563,830</u>	<u>753,190</u>	<u>11,370</u>	<u>10,589,619</u>	<u>586,525</u>	<u>18,055</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2021年12月31日，本集團開發中物業約為人民幣19,575.1百萬元，較2020年12月31日的約人民幣20,327.5百萬元減少約3.7%。該減少乃主要由於空港會展小鎮一期、惠山國際社區及長江賦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12月31日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣2,633.4百萬元，較2020年12月31日的約人民幣2,851.2百萬元減少約7.6%。該減少乃主要由於銷售已竣工物業(空港會展小鎮一期、長江賦及惠山國際社區)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2021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95.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣30.5百萬元增加約212.1%，該增加主要是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12月31日止年度，酒店業務所產生的收入約為人民幣27.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣40.3百萬元減少約30.8%。該減少乃主要由於2021年新冠疫情的負面影響所致。

房地產投資

租金收入

本集團於截至2021年12月31日止年度的租金收入約為人民幣51.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度租金收入約人民幣16.4百萬元增加約215.9%。該大幅增加乃主要由於君頤東方及科亞大廈的投資物業租賃錄得收入增長。

投資物業

於2021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167,639平方米。

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12月31日止年度，會展業務產生的收入約為人民幣8.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣2.9百萬元增加182.8%。增加乃由於本集團於截至2021年12月31日止年度全面推出會展業務，而其僅於截至2020年12月31日止年度的第四季度開始經營有關會展業務。

土地儲備

於2021年，本集團於長三角地區持續擴展並收購14幅地塊。該新收購地塊的合約地價總額約為人民幣17,998百萬元。於2021年所收購的地塊平均成本約為每平方米人民幣6,060元。下表載列本集團截至2021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	南京	藍湖郡	住宅	21,636	46,261	335	7,242
2	南京	林泉高致	住宅	42,677	82,216	530	6,446
3	無錫	觀棠首府	住宅	19,080	62,142	270	4,345
4	杭州	頤和47畝	住宅	31,276	60,326	633	10,493
小計				114,669	250,945	1,768	7,045
II. 本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目							
1	南京	金陵星圖	住宅/商業/ 酒店/辦公室/ 文體	221,841	857,590	4,200	4,897
2	南京	江宸府	住宅	10,742	40,672	1,080	26,554
3	無錫	雲錦東方	住宅	53,937	160,097	1,029	6,427
4	無錫	璟萃	住宅	27,343	70,903	989	13,949
5	蘇州	東望	住宅/安老院/ 醫院	138,650	408,625	3,891	9,522
6	杭州	彭埠	商業	24,072	113,587	768	6,761
7	徐州	上和明月	住宅	57,258	151,897	1,061	6,985
8	台州	金麟府	住宅	75,476	217,050	1,420	6,542
9	溫州	歡樂天地	住宅/商業	145,658	567,748	1,161	2,045
10	淮安	雲樾天著	住宅	45,369	131,076	631	4,814
小計				800,346	2,719,245	16,230	5,969
總計				915,015	2,970,190	17,998	6,060

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2021年12月31日，本集團擁有位於中國10個城市的59個項目，其中34個項目由本集團所開發及擁有，餘下25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12月31日，本集團擁有估計總建築面積約7,249,551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4,710,737平方米。下表載列本集團的物業組合於2021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	13	102,516	565,244	104,742	772,502	10.7%
無錫	9	44,496	322,516	107,760	474,772	6.5%
合肥	1	–	101,796	–	101,796	1.4%
蘇州	3	9,895	181,282	–	191,177	2.6%
杭州	3	52,919	933,826	127,741	1,114,486	15.4%
鎮江	2	457	267,797	–	268,254	3.7%
徐州	2	2,012	166,398	–	168,410	2.3%
溫州	1	–	51,955	–	51,955	0.7%
小計	34	212,295	2,590,814	340,243	3,143,352	43.3%

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
本集團聯營公司及合營 企業開發的物業項目						
南京	8	22,631	933,781	725,600	1,682,012	23.2%
無錫	2	–	231,000	–	231,000	3.2%
合肥	1	740	–	–	740	0.0%
蘇州	3	644	262,249	249,222	512,115	7.1%
杭州	4	2,516	325,320	–	327,836	4.5%
徐州	2	–	265,201	–	265,201	3.7%
台州	2	–	323,691	–	323,691	4.5%
溫州	2	–	632,528	–	632,528	8.7%
淮安	1	–	131,076	–	131,076	1.8%
小計	<u>25</u>	<u>26,531</u>	<u>3,104,846</u>	<u>974,822</u>	<u>4,106,199</u>	<u>56.7%</u>
本集團應佔小計	<u>不適用</u>	<u>8,432</u>	<u>1,181,485</u>	<u>377,468</u>	<u>1,567,385</u>	<u>不適用</u>
總土地儲備	<u>59</u>	<u>238,826</u>	<u>5,695,660</u>	<u>1,315,065</u>	<u>7,249,551</u>	<u>100.0%</u>
本集團應佔總土地儲備	<u>不適用</u>	<u>220,727</u>	<u>3,772,299</u>	<u>717,711</u>	<u>4,710,737</u>	<u>不適用</u>

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	512
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	2,798
4	君頤東方	南京	住宅／零售／醫院／ 安老院	120,210	2020年10月	6
5	東岳府	南京	住宅／零售	16,191	2019年10月	5
6	鉅悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	790
7	寧海路G63	南京	住宅／辦公室	8,144	2024年5月	48,524
8	蒼見未來	南京	住宅／零售／文體	272,475	2021年12月	166,643
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	2023年5月	165,715
11	南部新城G63	南京	醫療	26,748	2024年6月	154,076
12	藍湖郡	南京	住宅	21,636	2023年8月	46,261
13	林泉高致	南京	住宅	42,677	2024年7月	82,216
南京小計				876,698		772,502
14	天元世家	無錫	住宅／零售	73,696	2024年12月	26,963
15	京梁合	無錫	住宅	64,844	2024年12月	80,797
16	東樾府	無錫	住宅／零售／商業公 寓	52,132	2020年1月	1,731
17	惠山國際社區	無錫	住宅／零售	114,419	2021年6月	34,520
18	長江賦	無錫	住宅／零售	52,399	2021年10月	8,245
19	春曉觀棠	無錫	住宅	22,125	2022年12月	59,822
20	玫瑰公館	無錫	住宅	30,028	2022年12月	89,609
21	翡麗和風	無錫	住宅	28,845	2023年10月	110,943
22	觀棠首府	無錫	住宅	19,080	2023年11月	62,142
無錫小計				457,568		474,772

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
23	知廬	合肥	住宅／零售	40,391	2022年11月	101,796
合肥小計				40,391		101,796
24	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	2,069
25	雲溪庭	蘇州	住宅	65,539	2024年12月	181,282
26	水畔華庭	蘇州	住宅	29,962	2021年3月	7,826
蘇州小計				115,034		191,177
27	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2020年12月	132
28	青山湖畔	杭州	住宅／零售	364,380	2023年12月	659,681
29	頤和山莊	杭州	住宅／零售	399,016	2024年10月	454,673
杭州小計				784,109		1,114,486
30	盛唐府	鎮江	住宅／零售	123,458	2023年7月	123,256
31	樾府	鎮江	住宅／零售	55,810	2023年11月	144,998
鎮江小計				179,268		268,254
32	致享城	徐州	住宅／零售	54,190	2021年9月	2,012
33	青雲府	徐州	住宅／零售	58,563	2022年12月	166,398
徐州小計				112,753		168,410
34	玖瓏天著	溫州	住宅／零售	21,186	2022年10月	51,955
溫州小計				21,186		51,955
由本集團附屬公司開發之土地儲備小計				2,587,007		3,143,352
B. 本集團合營企業及聯營公司開發之項目						
1	月鷺府	南京	住宅	62,798	2022年12月	210,915
2	蒼領未來	南京	住宅	58,745	2021年10月	4,589
3	上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2022年6月	145,159
4	雲望府	南京	住宅	35,058	2023年9月	134,487
5	君啟	南京	住宅	35,247	2023年12月	93,824
6	君蒼	南京	住宅	57,302	2024年5月	194,775
7	金陵星圖	南京	住宅	221,841	2026年6月	857,591
8	江宸府	南京	住宅	10,742	2024年4月	40,672
南京小計				583,430		1,682,012

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				203,910		607,447
9	雲錦東方	無錫	住宅	53,937	2024年10月	160,097
10	璟萃	無錫	住宅	27,343	2023年12月	70,903
無錫小計				81,280		231,000
本集團應佔				24,185		66,762
11	樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2021年6月	740
合肥小計				54,783		740
本集團應佔				27,391		370
12	姑蘇樾66	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	644
13	林溪源築	蘇州	住宅／零售	34,120	2022年9月	102,846
14	東望	蘇州	住宅／安老院／醫院	138,650	2024年8月	408,625
蘇州小計				182,989		512,115
本集團應佔				64,220		184,286
15	瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2021年12月	2,516
16	觀湖之宸	杭州	住宅	43,112	2023年1月	126,649
17	閱湖之宸	杭州	住宅	40,391	2023年6月	85,084
18	彭埠	杭州	商業	24,072	2023年12月	113,587
杭州小計				156,423		327,836
本集團應佔				61,858		118,663
19	未來之宸	徐州	住宅	36,353	2023年8月	113,304
20	上和明月	徐州	住宅	57,258	2024年12月	151,897
徐州小計				93,611		265,201
本集團應佔				43,743		122,789
21	君蘭府	台州	住宅／零售	34,120	2022年3月	106,640
22	金麟府	台州	住宅／零售	75,476	2024年3月	217,051
台州小計				109,596		323,691

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>28,743</u>		<u>86,066</u>
23	文華府	溫州	住宅	19,852	2022年10月	64,779
24	歡樂天地	溫州	住宅／商業	<u>145,658</u>	<u>2022年4月</u>	<u>567,749</u>
溫州小計				<u>165,510</u>		<u>632,528</u>
本集團應佔				<u>82,227</u>		<u>315,464</u>
25	雲樾天著	淮安	住宅	45,369	2024年10月	131,076
淮安小計				<u>45,369</u>		<u>131,076</u>
本集團應佔				<u>22,685</u>		<u>65,538</u>
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計				<u>1,472,991</u>		<u>4,106,199</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>558,962</u>		<u>1,567,385</u>
總土地儲備				<u>4,059,998</u>		<u>7,249,551</u>
總土地儲備(本集團應佔)				<u>3,145,969</u>		<u>4,710,737</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣10,679.6百萬元減少約人民幣1,932.6百萬元或約18.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,747.0百萬元，乃由於物業銷售所得收益減少。物業銷售所得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12月31日止年度				
	2021年		2020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	8,563,830	97.91	10,589,619	99.2	(19.13)
項目管理收入	95,226	1.09	30,489	0.28	212.33
酒店營運	27,859	0.32	40,290	0.37	(30.85)
租金收入	51,810	0.59	16,360	0.14	216.69
會展業務	8,234	0.09	2,876	0.01	186.30
總計	8,746,959	100.00	10,679,634	100.00	(18.10)

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2020年12月31日止年度的約人民幣9,522.2百萬元減少約人民幣2,281.4百萬元或約24.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣7,240.8百萬元，其乃主要由於與截至2020年12月31日止年度相比，截至2021年12月31日止年度確認的收入減少。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,157.4百萬元增加約人民幣348.7百萬元或約30.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,506.1百萬元。本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約10.8%增加至截至2021年12月31日止年度的約17.2%，乃主要由於2021年所確認項目(致享城、惠山國際社區、長江賦及青山湖畔)的毛利較高所致。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括利息收入、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、出售附屬公司收益、沒收按金、政府補助、按公平值計入損益的金融資產之公平值收益及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣64.8百萬元增加約人民幣27.7百萬元或約42.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣92.5百萬元，乃主要由於確認利息收入、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益的股息收入以及出售附屬公司收益分別約為人民幣42.9百萬元、人民幣32.3百萬元及人民幣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12月31日止年度的約人民幣258.4百萬元增加約人民幣19.2百萬元或約7.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣277.6百萬元，其乃主要由於2021年可供預售的物業項目數量增加，由此產生的廣告及業務發展開支亦相應增加。

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。

本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣226.7百萬元增加約人民幣19.0百萬元或約8.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣245.7百萬元。儘管2021年勞工成本下降，但由於2021年其他稅項、辦公開支及招待開支的增加，本集團的行政開支增加。

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2020年12月31日止年度的約人民幣20.1百萬元增加約人民幣121.6百萬元或約605.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣141.7百萬元，主要由於確認按公平值計量的金融資產虧損及固定資產減值撥備分別約為人民幣38.7百萬元及人民幣54.7百萬元所致。

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2020年12月31日止年度的盈利約人民幣125.7百萬元減少約人民幣128.9百萬元或約102.5%至截至2021年12月31日止年度的虧損約人民幣3.2百萬元，其乃主要由於君頤東方、西堤國際及科亞大廈等減值所致。

財務成本

財務成本主要包括計息銀行及其他借款以及優先票據利息、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12月31日止年度的約人民幣202.3百萬元增加約人民幣50.7百萬元或約25.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.0百萬元，乃主要由於利息開支增加及資本化比率減少。

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之虧損由截至2020年12月31日止年度的虧損約人民幣9.9百萬元增加約人民幣19.9百萬元或約201.0%至截至2021年12月31日止年度的虧損約人民幣29.8百萬元，其乃主要由於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溢利由截至2020年12月31日止年度的溢利約人民幣44.0百萬元減少約人民幣11.5百萬元或約26.1%至截至2021年12月31日止年度的溢利約人民幣32.5百萬元，其乃主要歸因於聯營公司發展的物業項目尚未交付所致。

所得稅開支

所得稅開支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2020年12月31日止年度的約人民幣288.3百萬元減少約人民幣93.5百萬元或約32.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣194.8百萬元，乃主要由於退還土地增值稅及本集團項目的平均售價較低所致。

年度溢利

本集團年度溢利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣386.1百萬元增加約人民幣99.3百萬元或約25.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣485.4百萬元。本集團的純利率由截至2020年12月31日止年度的約3.6%增加至截至2021年12月31日止年度的約5.5%，乃主要由於截至2021年12月31日止年度毛利率增加及應付所得稅費率減少所致。

截至2021年12月31日止年度母公司擁有人應佔溢利約為人民幣141.6百萬元，較2020年度的約人民幣182.6百萬元減少約22.5%。有關增加主要由於產生的收益減少及本集團分佔有關已交付物業項目的溢利較低所致。

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2021年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣1,427.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣3,518.3百萬元)、已抵押存款約為人民幣118.4百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,194.1百萬元)及受限制現金約為人民幣1,185.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣708.5百萬元)。

計息銀行及其他借款

於2021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11,825.4百萬元，而於2020年12月31日則約為人民幣12,148.2百萬元。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	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期：		
銀行貸款—有抵押	65,583	—
其他貸款—有抵押	1,259,204	576,000
其他貸款—無抵押	17,000	326,245
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	1,593,607	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	2,935,394	3,323,086

於12月31日
2021年 2020年
(人民幣千元) (人民幣千元)

非即期：

銀行貸款—有抵押	7,373,979	7,401,345
其他貸款—有抵押	1,160,020	1,381,497
其他貸款—無抵押	356,000	42,252

小計	8,889,999	8,825,094
----	------------------	-----------

總計	11,825,393	12,148,180
----	-------------------	------------

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
2021年 2020年
(人民幣千元) (人民幣千元)

須於一年內償還	2,935,394	3,323,086
---------	------------------	-----------

須於第二年償還	4,319,899	2,455,705
---------	------------------	-----------

須於兩至五年內償還	2,882,329	5,886,433
-----------	------------------	-----------

須於五年後償還	1,687,771	482,956
---------	------------------	---------

小計	8,889,999	8,825,094
----	------------------	-----------

總計	11,825,393	12,148,180
----	-------------------	------------

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於12月31日	
	2021年 實際利率 (%)	2020年 實際利率 (%)
即期：		
銀行貸款—有抵押	8.3	不適用
其他貸款—有抵押	8.0-18.0	13.00
其他貸款—無抵押	13.0	12.50
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4.4-6.7	4.69-6.90
長期其他貸款的即期部分—有抵押	不適用	13.00
非即期：		
銀行貸款—有抵押	4.4-6.9	4.46-6.65
其他貸款—有抵押	11.5-14.0	7.00-13.00
其他貸款—無抵押	12.0-13.0	7.00-7.50

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、持作出售之開發中物業及已竣工物業。

票據發行、購回及註銷

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2021年12月31日止年度內發行以下優先票據：

- (i) 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（「現有2022年到期票據」）。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。
- (ii) 於2021年9月21日，本公司發行110,000,000美元的12.5%於2022年到期的優先票據，其於2021年9月23日在聯交所上市。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月17日及2021年9月21日的公告。

於2021年12月31日，上述票據發行所得款項淨額已悉數用作上述用途。

於2021年10月至11月期間，本公司按以下方式於公開市場購回並註銷本公司於2020年11月4日所發行200,000,000美元的12.0%於2021年到期的全部優先票據(「**2021年到期現有票據**」)：

- (i) 於2021年10月13日，本公司部分購回2021年到期現有票據的本金總額65,000,000美元；
- (ii) 於2021年10月18日，本公司部分購回2021年到期現有票據的本金總額9,000,000美元；
- (iii) 於2021年10月27日，本公司部分購回2021年到期現有票據的本金總額38,400,000美元；
- (iv) 於2021年11月3日，本公司全部購回2021年到期現有票據的本金總額87,600,000美元。

有關上述購回事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月14日、2021年10月19日、2021年10月28日及2021年11月3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2021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2021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，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12月31日分別為約1.2及約1.2。本集團淨資本負債比率^(附註)由2020年12月31日的約151.0%增加至2021年12月31日的約174.4%，乃主要由於2021年12月31日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銀行借款(不包括併購貸款)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2021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7,472.6百萬元，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2021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9,639.4百萬元，而於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2021年12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資。

僱員

於2021年12月31日，本集團擁有合共946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。

除本公告所披露者外，截至2021年12月31日止年度，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

為改善財務狀況、延長債務到期日、強化資產負債表及加強現金流管理，本公司於2022年2月25日提出交換要約，據此，本公司將以未償還的2022年到期現有票據交換本公司將發行年息為13.0%且年期為364日的新票據(「已交換新票據」)。於2022年3月3日，本金總額為95,965,000美元的2022年到期現有票據已有效提交作為交換。其後於2022年3月8日，該金額的2022年到期現有票據已予註銷，且本公司已發行本金總額為95,965,000美元的已交換新票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年2月25日、2022年3月4日及2022年3月9日的公告。

於2022年3月10日，本公司進一步於公開市場購回並註銷本金總額為62,435,000美元的2022年到期現有票據。於作出有關註銷後，該等2022年到期現有票據的本金總額6,600,000美元仍未償還。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月10日的公告。

於2022年3月8日，本公司已發行95,965,000美元的13.0%於2023年到期的優先票據。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11日的公告。

除本公告所披露者外，本集團於2021年12月31日後及直至本公告日期並無進行任何重大活動。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

除本公告所披露者外，截至2021年12月31日止年度，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。

股東週年大會

應屆股東週年大會(「股東週年大會」)預定於2022年6月10日(星期五)舉行，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。

末期股息

董事會並不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：每股0.0306港元)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年6月7日(星期二)至2022年6月10日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司任何股份過戶手續，以確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2022年6月6日(星期一)下午四時三十分(香港時間)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號舖)。

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2021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「上市發行人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2021年12月31日止年度已遵守標準守則。

審核委員會審閱初步公告

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2021年12月31日止年度之年度業績。載於本公告的截至2021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獨立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。

獨立核數師報告摘錄

以下為有關本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表的獨立核數師報告摘錄：

意見

吾等認為，綜合財務報表真實及公平地反映 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況，以及根據由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則截止當日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營相關的重大不確定性

吾等注意到綜合財務報表附註2.1，該報告指出，截至2021年12月31日，本集團目前的有息銀行部分、其他借款和優先票據金額為人民幣4,736,724,000元，而其現金和現金等價物為人民幣1,427,599,000元。該情況以及附註2.1中規定的其他事項表明，存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大懷疑。除去這件事，吾等的意見沒有改變。

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
2022年3月30日

於本公告日期，執行董事為馬保華先生、朱力先生、王政先生及邵磊女士；非執行董事為黃清平先生及謝晨光先生；及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。