

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2022年6月30日止六個月的 中期業績公告

摘要

- 截至2022年6月30日止六個月的收益約為人民幣4,580.4百萬元，較2021年同期的約人民幣3,788.6百萬元增加約20.9%。
- 截至2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,350.5百萬元，較2021年同期的約人民幣689.3百萬元增加約95.9%。截至2022年6月30日止六個月的毛利率約為29.5%，較2021年同期增加約11.3個百分點。
- 截至2022年6月30日止六個月的溢利約為人民幣333.7百萬元，較2021年同期的約人民幣298.1百萬元增加約11.9%。截至2022年6月30日止六個月的純利率約為7.3%，較截至2021年同期減少約0.6個百分點。
- 截至2022年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣66.6百萬元，較2021年同期的約人民幣80.4百萬元減少約17.2%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團減少其負債並有效地去槓桿化，使其整體計息負債規模較2021年12月31日減少約14.1%。

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2022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2021年6月30日止六個月之比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	4,580,358	3,788,625
銷售成本		(3,229,870)	(3,099,320)
毛利		1,350,488	689,305
其他收入及收益	5	85,423	62,673
銷售及分銷開支		(163,480)	(114,421)
行政開支		(81,337)	(79,487)
其他開支		(23,159)	(828)
財務成本	6	(149,836)	(78,390)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(32,503)	(5,863)
聯營公司		(78,564)	(19,806)
除稅前溢利	7	907,032	453,183
所得稅開支	8	(573,345)	(155,103)
期內溢利		333,687	298,080
下列各項應佔：			
母公司擁有人		66,606	80,418
非控股權益		267,081	217,662
		333,687	298,080
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	10	人民幣0.05元	人民幣0.06元

	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 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	<u>33,245</u>	<u>8,401</u>
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	33,245	8,401
於隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/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	<u>(171,130)</u>	<u>30,928</u>
於隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(171,130)</u>	<u>30,928</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(137,885)</u>	<u>39,329</u>
期內全面收益總額	<u>195,802</u>	<u>337,409</u>
下列人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	(71,279)	119,747
非控股權益	<u>267,081</u>	<u>217,662</u>
	<u>195,802</u>	<u>337,409</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	774,784	789,090
使用權資產	157,640	164,062
投資物業	3,144,377	3,093,300
無形資產	5,291	5,879
於合營企業的投資	1,007,668	678,544
於聯營公司的投資	3,126,905	3,433,364
遞延稅項資產	512,597	447,868
其他非流動資產	52,464	20,498
指定按公平值計入其他全面收益 之股權投資	461,027	632,157
非流動資產總值	9,242,753	9,264,762
流動資產		
開發中物業	20,131,707	19,575,100
持作出售的已竣工物業	2,215,050	2,633,439
貿易應收款項	11,621	9,113
應收關聯公司款項	2,849,783	3,755,083
預付款項、按金及其他應收款項	3,520,821	3,696,804
可回收稅項	722,919	825,464
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 之金融資產	489,737	574,303
合約成本資產	207,435	132,703
存貨	639	623
現金及銀行結餘	1,885,036	2,731,889
流動資產總值	32,034,748	33,934,521

		2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	3,899,313	3,880,873
其他應付款項、已收按金及應計費用		1,341,740	1,346,798
應付關聯公司款項		3,136,175	3,101,670
合約負債		13,806,200	14,686,024
優先票據		1,430,269	1,801,330
計息銀行及其他借款		3,644,840	2,935,394
應付稅項		1,494,432	1,166,193
租賃負債		12,515	15,439
財務擔保合約撥備		23,578	20,778
流動負債總額		<u>28,789,062</u>	<u>28,954,499</u>
流動資產淨值		<u>3,245,686</u>	<u>4,980,022</u>
總資產減流動負債		<u>12,488,439</u>	<u>14,244,784</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,632,210	8,889,999
遞延稅項負債		134,771	136,968
租賃負債		1,982	4,048
非流動負債總額		<u>6,768,963</u>	<u>9,031,015</u>
資產淨值		<u>5,719,476</u>	<u>5,213,769</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		124,119	124,119
庫存股份		(7)	(7)
儲備		<u>2,527,336</u>	<u>2,598,615</u>
		2,651,448	2,722,727
非控股權益		<u>3,068,028</u>	<u>2,491,042</u>
總權益		<u>5,719,476</u>	<u>5,213,769</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2022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2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

截至2022年6月30日，本集團目前的有息銀行借款即期部分、其他借款和優先票據為人民幣5,075,109,000元，而現金和現金等價物為人民幣626,566,000元。這些情況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。

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，當中計及本集團過往經營表現及以下事項：

- (i) 本集團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。
- (ii) 本集團繼續採取措施，加快在建房地產和已完工房地產的預售和銷售，加快銷售資金回籠及其他應收款的回收。
- (iii) 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。
- (iv) 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2022年6月30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中期簡明綜合財務報表屬適當。

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計提撥備，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中期簡明綜合財務資料中。

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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟本期間財務資料首次採納的以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途之前所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
國際財務報告準則 2018年至2020年之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附之說明範例及 國際會計準則第41號(修訂本)

經修訂國際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3號的修訂以2018年3月發佈財務報告概念框架的提述取代編製及呈列財務報表的框架的先前提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨產生而非於業務合併中承擔且屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號的負債及或然負債，採用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已就2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻應用有關修訂。由於期內發生的業務合併並無產生有關修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，有關修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除導致管理層擬定的營運狀態所需位置及條件過程中產生的項目銷售的任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何該等項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已就於2022年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用有關修訂。由於2022年1月1日或之後作出可供使用的物業、廠房及設備項目並無導致項目銷售，有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- c) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否虧損性合約而言，履行合約的成本包括與合約直接有關的成本。與合約直接有關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)以及與履行該合約直接有關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確可向對手方收取，否則不包括在內。本集團已就2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約前瞻應用有關修訂，且並無識別出虧損性合約。因此，有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- d) 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之說明範例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清實體評估一項新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款是否有實質差異時所計入的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，其中包括由借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已就2022年1月1日或之後修訂或交換的金融負債前瞻應用有關修訂。由於本集團於期內並無金融負債修訂，有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
 - 國際財務報告準則第16號租賃：於國際財務報告準則第16號隨附的第13項說明範例中刪除出租人就租賃裝修作出的付款說明。此舉消除應用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理的潛在混淆。

本集團已於本年度變更其會計政策，此將於綜合現金流量表內已付利息之分類由經營活動變更為融資活動(「**政策變動**」)，以提供有關自金融負債產生之現金流量可靠且更具相關性之資料。董事認為，於中期簡明綜合現金流量表內將本集團借貸產生之所有現金流量分類為融資活動更為妥當且政策變動可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同金融負債所產生之所有相關現金流量並為同行提供更具有可比性之資料。比較金額已相應予以重列。

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2022年及2021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2022年6月30日止六個月自物業銷售、項目管理收入、酒店營運、會展業務所得收入及租金收入。

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約的收益	4,546,099	3,768,853
來自其他來源的收益		
租金收入	34,259	19,772
	<u>4,580,358</u>	<u>3,788,625</u>
來自客戶合約的收益		
貨品或服務類別：		
物業銷售	4,470,893	3,728,442
項目管理	57,286	24,055
酒店營運	17,477	11,612
會展業務	443	4,744
來自客戶合約的總收益	<u>4,546,099</u>	<u>3,768,853</u>
收益確認時間：		
於某一時點確認：		
來自物業銷售的收益	4,470,893	3,728,442
來自酒店營運的收益	10,772	6,387
於某一時間段確認：		
來自項目管理的收益	57,286	24,055
來自酒店營運的收益	6,705	5,225
來自會展業務的收益	443	4,744
來自客戶合約的總收益	<u>4,546,099</u>	<u>3,768,853</u>

對其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
贖回優先票據的收益	65,628	—
利息收入	12,806	12,561
沒收按金	1,385	300
政府補助	823	975
匯兌收益	913	—
業務合併前所持於合營企業的投資的重新計量收益	111	—
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 損益之金融資產之股息收入	—	11,379
其他	3,757	856
	<u>85,423</u>	<u>62,673</u>

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款以及優先票據利息	495,287	937,892
收益合約產生的利息開支	115,044	163,034
租賃負債利息	310	485
	<u>610,641</u>	<u>1,101,411</u>
減：資本化利息	<u>(460,805)</u>	<u>(1,023,021)</u>
	<u>149,836</u>	<u>78,390</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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	3,182,462	3,073,152
項目管理成本	41,091	16,986
酒店營運成本	12,076	9,375
會展業務成本	243	1,929
租賃成本	6,379	3,571
就待售竣工物業撤銷的減值虧損	(12,381)	(5,693)
物業、廠房及設備項目折舊	16,804	16,769
無形資產項目攤銷	588	603
使用權資產折舊	6,277	5,673
有關短期租賃及低價值資產租賃的開支	1,200	1,547
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	66,937	62,855
養老金計劃供款及社會福利	13,711	12,874

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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	223,157	201,494
中國土地增值稅	415,906	50,338
遞延稅項	(65,718)	(96,729)
期內稅項支出總額	573,345	155,103

9. 股息

董事會已議決不宣派截至2021年12月31日止年度任何股息。

於2022年8月，董事會議決截至2022年6月30日止六個月不派發中期股息(截至2021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66,606,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣80,418,000元)及期內已發行普通股之加權平均數1,446,962,138股(截至2021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，故並無就攤薄對截至2022年及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>11,621</u>	<u>9,113</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	3,467,124	3,650,317
1年以上	<u>432,189</u>	<u>230,556</u>
	<u>3,899,313</u>	<u>3,880,873</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2022年6月30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75,480,000元逾期未付。

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2022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

自去年以來，受疫情因素及整體經濟形勢下滑，以及行業自身處於下行通道及面臨資金困境等多個因素影響，中國房地產行業歷經巨變。特別是今年上半年，雖然各類利好及復甦政策在密集出台，諸如放鬆居民按揭貸款，下調首付比例，放鬆限貸政策標準，繼續下調房貸利率等，但對房地產銷售刺激效果不明顯，隨著疫情反覆、就業形勢變差，導致社會消費信心不足，難挽形勢進一步嚴峻，整體市場成交大幅下滑，全年規模整體下降已成定局。與此同時，政府和金融機構加強項目資金監管，部分開發商資金鏈出現問題，房企整體經營狀況普遍持續惡化，項目爛尾問題引起政府關注。

在這樣異常艱難的市場環境下，本集團採取多項措施及全員上下同心，努力維持了本集團的穩定運營。截至2022年6月30日止六個月內，本集團錄得收入約為人民幣4,580.4百萬元，較去年同期的約人民幣3,788.6百萬元，同比上升約20.9%。毛利較去年同期的約人民幣689.3百萬元大幅上升約95.9%達到約人民幣1,350.5百萬元，同時期內溢利實現穩定增長，由截至去年同期的約人民幣298.1百萬元增長約11.9%至約人民幣333.7百萬元。毛利率約為29.5%，較2021年同期增長約11.3個百分點，淨利率與去年同期相若為約7.3%。同時本集團上半年縮減負債，壓降槓桿取得一定成效，整體有息負債規模較2021年12月31日的數據下降約14.1%。

受整體樓市交投顯著下滑影響，今年上半年本集團錄得合約銷售人民幣65.7億，同比下降幅度與行業整體趨勢類似。個別重點項目上仍逆市取得不俗的業績表現，包括杭州頤和山莊、蘇州東望、台州金麟府、溫州歡樂天地等在內的多個項目成為區域銷冠，以及金麟府續銷期四開實現當周成交人民幣1.5億，榮膺單盤區域連續銷冠，今年一季度更憑藉簽約人民幣3.67億，實現集團內單項目最高業績。同時，頤澤園實現銀城養老公寓同類產品銷售第一。在整個行業銷售數據顯著放緩的情況下，本集團經受種種挑戰能夠達成這樣的項目表現，已實屬不易。

鑒於持續嚴峻的市場經營環境，及面臨房企普遍資金鏈緊拙的行業背景，本集團採取多項舉措維持企業經營流動資金穩健及日常運營穩定，上半年的銷售回款率維持了較高水平，總體實現回款約人民幣82.1億，銷售回款率達到125%。近期項目交付成為行業甚至全社會關注的重點，本集團亦已將「保交付」列為首要任務，確保項目如期交付，以保障購房者利益，不辜負市場對本集團信心及維護品牌良好的市場信譽。今年上半年，本集團完成交付總建築面積（「**建築面積**」）約15.8萬平方米。特別是各項目均按時交付，沒有出現突破合同交付情況。本集團上半年整體交付率約達85.8%，同時交付滿意度約為86%，均在行業屬於標杆水平。

下半年展望

展望下半年經濟政策，預計會繼續以「穩經濟、保增長」為主基調。中央會繼續出台促進經濟增長的政策，有可能會帶來消費回升、投資轉好，以及經濟增長回歸至正常水平。下半年房地產政策，會延續上半年寬鬆態勢。從6月份環比數據可以看出，各類刺激政策效果在逐步呈現，市場信心逐步恢復，市場成交也在逐月有所改善。下半年隨著新上市項目的供應放量，以及規模房企加大促銷力度，有望帶動銷售進一步好轉，預計下半年成交會好於上半年，但全年規模的整體下降已成定局。

雖然房地產行業整體經營環境有所改善，有望迎來一定市場信心和市場交易恢復，但由於新冠疫情的不確定性仍大，經濟形勢下行趨勢仍未扭轉，以及行業資金面仍然非常緊拙，房企所處的整體經營環境仍然不容樂觀。本集團將守住銀城國際平台的基本盤，維持正常運轉和有序經營，做好項目層面的開發運營、資金運轉工作，支撐銀城國際運行在正常發展軌道上。抓住市場好轉窗口期，加快銷售，盤活資金，走出困境。

本集團認為，民營企業未來不能再以規模導向，而是憑藉對區域市場客戶和產品的充分了解，以及經營決策上快速的響應市場變化，通過精耕細作來獲得區域市場發展機會。在經營的策略上，本集團將以市場恢復和回暖為契機，打好銷售突圍戰，積極化解經營中的潛在風險。一方面做好現金流整體安排，確保經營安全，下級公司做好現金流盤點，包括銷售回款，以及監管資金，重點盤活銀城可調配的資金。同時，本集團將處理好當前局面下與供應商的合作關係，平衡好各項支付關係，確保各經營單位平穩地開展各項工作。另一方面，在項目層面，盡最大程度維持項目開發正常開展，及時銷售，按期交房，全力維持一個上市房企及本地信譽品牌對於投資人、購房者及市場的承諾及社會責任。

無論何時及何等行業環境下，本集團都將一如既往地堅持銀城經營理念和價值觀，全力以赴按照經營決策開展各項工作。這是銀城價值觀的體現，也是銀城應對外部變化和市場競爭的競爭力所在。本集團上下始終保持團結一致的工作作風，克服各種困難，迎難而上。我們相信，天道酬勤，銀城是一家有理想、有情懷的公司，只要眾志成城，一定能走出困境，迎來新的發展機會！

銀城國際控股有限公司
主席
黃清平

中國南京
2022年8月26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2022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2022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並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2022年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司之合約銷售金額約為人民幣6,566.2百萬元，較2021年同期減少約60.3%，乃主要由於本集團連同其合營企業及聯營公司之合約銷售建築面積減少至截至2022年6月30日止六個月的約308,597平方米，較2021年同期減少約62.0%。

截至2022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的合約銷售平均售價(「平均售價」)保持相對穩定，約為每平方米人民幣21,277元，較2021年同期每平方米約人民幣20,374元增加約4.4%。

截至2022年6月30日止六個月，位於南京、無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、徐州、台州、溫州及淮安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20.4%、9.5%、0.3%、14.7%、22.9%、3.1%、3.5%、10.9%、10.5%及4.2%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司截至2022年6月30日止六個月的合約銷售之地理明細，連同2021年同期的比較數字：

城市	截至2022年6月30日止六個月				截至2021年6月30日止六個月			
	已售合約		合約 平均售價 人民幣元/ 平方米	佔截至2022年 6月30日止 六個月合約 銷售百分比	已售合約		合約 平均售價 人民幣元/ 平方米	佔截至2021年 6月30日止 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	52,380	1,338,260	25,549	20.4%	285,423	5,491,720	19,241	33.1%
無錫	28,975	621,750	21,458	9.5%	36,382	797,340	21,916	4.8%
合肥	720	17,650	24,499	0.3%	35,730	717,560	20,083	4.3%
蘇州	45,903	966,930	21,065	14.7%	32,223	489,170	15,181	3.0%
杭州	60,534	1,502,610	24,823	22.9%	237,709	6,017,810	25,316	36.4%
鎮江	15,657	205,870	13,149	3.1%	28,069	423,940	15,104	2.6%
馬鞍山	-	-	-	-	7,249	48,460	6,685	0.3%
徐州	17,240	230,040	13,343	3.5%	78,341	1,021,040	13,033	6.2%
台州	34,338	714,590	20,810	10.9%	22,365	427,710	19,124	2.6%
溫州	30,210	691,210	22,880	10.5%	48,097	1,100,720	22,885	6.7%
淮安	22,640	277,240	12,246	4.2%	-	-	-	-
總計	<u>308,597</u>	<u>6,566,150</u>	<u>21,277</u>	<u>100.0%</u>	<u>811,589</u>	<u>16,535,470</u>	<u>20,374</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2022年6月30日止六個月，已交付總建築面積約為157,600平方米，較2021年同期約283,811平方米減少約44.5%。

截至2022年6月30日止六個月，銷售物業確認的收益約為人民幣4,470.9百萬元，較2021年同期的約人民幣3,728.4百萬元增加約19.9%。該增加主要由於結轉項目確認的平均售價較高所致。

截至2022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28,369元，較2021年同期的約每平方米人民幣13,137元增加約115.9%。該增加主要由於佔結轉收益比重較大的金陵玖園及頤和山莊確認的平均售價較高所致。

截至2022年6月30日止六個月，本集團已交付物業主要包括金陵玖園及頤和山莊。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					
	2022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 人民幣元/ 平方米	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 人民幣元/ 平方米
南京						
金陵玖園	2,664,169	48,502	54,929	—	—	—
藍溪郡	56,835	4,268	13,317	—	—	—
蒼見未來	54,047	5,375	10,055	680,746	61,125	11,137
鐘山晶典	24,010	3,134	7,661	—	—	—
長島觀瀾沙園	13,247	418	31,691	17,558	625	28,093
君頤東方	5,132	217	23,650	3,808	219	17,388
東岳府	1,448	281	5,153	1,109	105	10,562
鉅悅源墅	—	—	—	388,613	13,262	29,303
一方山	—	—	—	26,391	1,682	15,690
雲台天境	—	—	—	1,749	86	20,337
西堤國際	—	—	—	889	97	9,165
Kinma Q+ 社區	—	—	—	473	72	6,569
	<u>2,818,888</u>	<u>62,195</u>	<u>45,323</u>	<u>1,121,336</u>	<u>77,273</u>	<u>14,511</u>

截至6月30日止六個月						
	2022年	已交付	已確認		2021年	已交付
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
	人民幣		人民幣元／	人民幣		人民幣元／
	千元	平方米	平方米	千元	平方米	平方米
無錫						
長江賦	52,245	10,646	4,907	—	—	—
洵都匯	10,533	1,381	7,627	—	—	—
東樾府	8,256	2,361	3,497	35,753	3,944	9,065
京梁合	—	—	—	2,118	414	5,116
惠山國際社區	—	—	—	915,321	77,528	11,806
	<u>71,034</u>	<u>14,388</u>	<u>4,937</u>	<u>953,192</u>	<u>81,886</u>	<u>11,640</u>
蘇州						
水畔華庭	103,417	9,802	10,551	459,858	46,818	9,822
原溪	82,193	3,165	25,969	252,216	9,112	27,680
	<u>185,610</u>	<u>12,967</u>	<u>14,314</u>	<u>712,074</u>	<u>55,930</u>	<u>12,732</u>
杭州						
頤和山莊	1,016,399	39,952	25,441	—	—	—
青山湖畔	24,238	952	25,460	79,279	3,218	24,636
雲谷天境	14,043	637	22,046	2,697	162	16,648
	<u>1,054,680</u>	<u>41,541</u>	<u>25,389</u>	<u>81,976</u>	<u>3,380</u>	<u>24,253</u>
鎮江						
樾府	311,779	24,033	12,973	573,014	38,471	14,895
盛唐府	28,902	2,476	11,673	108,603	8,717	12,459
	<u>340,681</u>	<u>26,509</u>	<u>12,852</u>	<u>681,617</u>	<u>47,188</u>	<u>14,445</u>
徐州						
致享城	—	—	—	178,247	18,154	9,819
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>178,247</u>	<u>18,154</u>	<u>9,819</u>
總計	<u>4,470,893</u>	<u>157,600</u>	<u>28,369</u>	<u>3,728,442</u>	<u>283,811</u>	<u>13,137</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2022年6月30日，本集團開發中物業約為人民幣20,131.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣19,575.1百萬元相對穩定增加約2.8%。

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2022年6月30日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣2,215.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣2,633.4百萬元減少約15.9%。該減少乃主要由於出售已竣工的金陵玖園及頤和山莊物業所致。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2022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57.3百萬元，較2021年同期約人民幣24.1百萬元增加約137.8%。該增加主要由於本集團的合營企業及聯營公司所開發的物業項目數量增加所致。

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2022年6月30日止六個月，酒店業務所產生的收入約為人民幣17.5百萬元，較2021年同期約人民幣11.6百萬元增加約50.9%。該增加主要由於酒店業務自COVID-19疫情中復甦所致。

房地產投資

租賃收入

本集團於截至2022年6月30日止六個月的租賃收入約為人民幣34.3百萬元，較2021年同期約人民幣19.8百萬元增加約73.2%。該增加主要由於本報告期間開始租賃君頤東方的地塊C作為醫院所致。

投資物業

於2022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。本集團已開始出租四項總建築面積約167,639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2022年6月30日止六個月，會展業務產生的收入為約人民幣0.4百萬元，較2021年同期約人民幣4.7百萬元減少約91.5%。該減少主要由於2022年上半年會展業務暫停所致。

土地儲備

截至2022年6月30日止六個月，本集團於長三角地區持續擴展並專注於開發過往年度收購的地塊。於2022年上半年並無收購任何新地塊。

由本集團及其合營企業及聯營公司開發的物業

於2022年6月30日，本集團擁有位於中國10個城市的61個項目，其中35個項目由本集團所開發及擁有，餘下26個項目由本集團的合營企業及聯營公司開發及擁有。於2022年6月30日，本集團的土地儲備總建築面積估計約7,188,101平方米，其中本集團應佔權益的土地儲備面積約4,731,891平方米。下表載列本集團的物業組合於2022年6月30日以地理位置劃分的建築面積明細：

城市	項目數目	已竣工的 可供出售/ 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發的 規劃建築 面積 (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 的百分比
本集團附屬公司開發的物業項目						
南京	13	102,387	511,228	104,742	718,357	10.0%
無錫	9	41,412	400,161	26,963	468,536	6.5%
合肥	1	—	101,796	—	101,796	1.4%
蘇州	3	938	181,283	—	182,221	2.5%
杭州	3	12,262	1,051,112	52,967	1,116,341	15.6%
鎮江	2	853	243,448	—	244,301	3.4%
徐州	3	2,012	318,295	—	320,307	4.5%
溫州	1	—	51,955	—	51,955	0.7%
小計	35	159,864	2,859,278	184,672	3,203,814	44.6%
本集團聯營公司及合營企業開發的物業項目						
南京	10	14,737	919,691	780,940	1,715,368	23.9%
無錫	2	—	231,000	—	231,000	3.2%
合肥	1	149	—	—	149	0.0%
蘇州	3	503	510,777	—	511,280	7.1%
杭州	4	779	325,113	—	325,892	4.5%
徐州	1	—	113,304	—	113,304	1.6%
台州	2	—	323,691	—	323,691	4.5%
溫州	2	—	632,527	—	632,527	8.8%
淮安	1	—	131,076	—	131,076	1.8%
小計	26	16,168	3,187,179	780,940	3,984,287	55.4%
本集團應佔小計	—	4,978	1,233,426	289,673	1,528,077	—
總土地儲備	61	176,032	6,046,457	965,612	7,188,101	100.0%
本集團應佔總 土地儲備	—	164,842	4,092,704	474,345	4,731,891	—

附註：

- (1) 包括剩餘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2022年6月30日按項目及地區劃分的本集團土地儲備詳情：

編號	地塊／項目名稱	城市	土地用途／ 規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地 儲備 平方米
A. 本公司附屬公司開發之項目						
1	鐘山晶典	南京	住宅／零售	70,436	2011年10月	512
2	長島觀瀾沁園	南京	住宅／零售	38,271	2015年6月	-
3	藍溪郡	南京	住宅／零售	117,936	2017年12月	1,907
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	-
6	鉅悅源墅	南京	住宅／零售	73,216	2020年12月	780
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	166,162
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	113,171
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				<u>876,698</u>		<u>718,357</u>

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	2024年12月	26,963
15	京梁合	無錫	住宅	64,844	2024年12月	77,645
16	東樾府	無錫	住宅／零售／ 商業公寓	52,132	2020年1月	5,248
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	1,644
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				<u>457,568</u>		<u>468,536</u>
23	知廬	合肥	住宅／零售	40,391	2022年11月	101,796
合肥小計				<u>40,391</u>		<u>101,796</u>
24	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	668
25	雲溪庭	蘇州	住宅	65,539	2024年12月	181,283
26	水畔華庭	蘇州	住宅	29,962	2021年3月	270
蘇州小計				<u>115,034</u>		<u>182,221</u>
27	雲谷天境	杭州	住宅／零售	20,713	2020年12月	379
28	青山湖畔	杭州	住宅／零售	364,380	2023年12月	658,729
29	頤和山莊	杭州	住宅／零售	399,016	2024年10月	457,233
杭州小計				<u>784,109</u>		<u>1,116,341</u>

編號	地塊／項目名稱	城市	土地用途／ 規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際／預期 竣工日期	總土地 儲備 平方米
30	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	121,045
鎮江小計				<u>179,268</u>		<u>244,301</u>
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
34	上和明月	徐州	住宅	57,258	2024年12月	151,897
徐州小計				<u>170,011</u>		<u>320,307</u>
35	玖瓏天著	溫州	住宅／零售	21,186	2022年10月	51,955
溫州小計				<u>21,186</u>		<u>51,955</u>
由本公司附屬公司開發之土地儲備小計				<u>2,644,265</u>		<u>3,203,814</u>
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	2,337
3	上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2022年9月	17,064
4	雲望府	南京	住宅	35,057	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	885,753
8	江宸府	南京	住宅	10,742	2024年4月	40,672
9	電聲小地塊	南京	科學研究	9,239	2025年8月	40,539
10	電聲大地塊	南京	科學研究	21,760	2025年12月	95,002
南京小計				<u>614,428</u>		<u>1,715,368</u>
本集團應佔				<u>221,793</u>		<u>646,909</u>

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 雲錦東方	無錫	住宅	53,937	2024年10月	160,097
12 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
13 樾溪臺	合肥	住宅／零售	54,783	2021年6月	149
合肥小計			54,783		149
本集團應佔			27,391		75
14 姑蘇樾66	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	503
15 林溪源築	蘇州	住宅／零售	34,120	2022年11月	102,846
16 東望	蘇州	住宅／老年 公寓／醫院	138,650	2024年8月	407,931
蘇州小計			182,989		511,280
本集團應佔			64,220		184,015
17 瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2021年12月	779
18 觀湖之宸	杭州	住宅	43,112	2023年1月	126,649
19 閱湖之宸	杭州	住宅	40,391	2023年6月	85,084
20 雲合印	杭州	商用	24,072	2023年12月	113,380
杭州小計			156,423		325,892
本集團應佔			61,858		117,927

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
21 未來之宸	徐州	住宅	36,353	2023年8月	113,304
徐州小計			36,353		113,304
本集團應佔			14,541		45,322
22 君蘭府	台州	住宅／零售	34,120	2022年8月	106,640
23 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
本集團應佔			28,743		86,066
24 文華府	溫州	住宅	19,852	2023年4月	64,779
25 歡樂天地	溫州	住宅／商用	145,658	2023年2月	567,748
溫州小計			165,510		632,527
本集團應佔			82,227		315,463
26 雲樾天著	淮安	住宅	45,369	2024年10月	131,076
淮安小計			45,369		131,076
本集團應佔			22,685		65,538
由本集團合營企業及聯營公司開發之土地儲備小計			1,446,731		3,984,287
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)			547,643		1,528,077
總土地儲備			4,090,996		7,188,101
總土地儲備(本集團應佔)			3,191,908		4,731,891

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣3,788.6百萬元增加約人民幣791.8百萬元或約20.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4,580.4百萬元，乃主要由於物業銷售所得收益增加。來自物業銷售的收益增加詳情載於本公告「房地產開發－已交付建築面積及就物業銷售確認之收益」一段。

下表載列本集團上述各組成部分於所示期間的收益以及所佔總收益百分比。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	(人民幣	百分比	(人民幣	百分比
	千元)	(%)	千元)	(%)
物業銷售	4,470,893	97.6	3,728,442	98.4
項目管理收入	57,286	1.3	24,055	0.7
酒店營運	17,477	0.4	11,612	0.3
租金收入	34,259	0.7	19,772	0.5
會展業務	443	0.0	4,744	0.1
總計	<u>4,580,358</u>	<u>100.0</u>	<u>3,788,625</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括物業銷售成本，該成本乃與物業銷售之收益直接相關，其指建築期內就物業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2021年6月30日止六個月的約人民幣3,099.3百萬元增加約人民幣130.6百萬元或約4.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3,229.9百萬元，其乃主要由於與2021年同期相比，截至2022年6月30日止六個月確認的收入增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣689.3百萬元增加約人民幣661.2百萬元或約95.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,350.5百萬元。本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約18.2%增加至截至2022年6月30日止六個月的約29.5%，乃主要由於2022年上半年自金陵玖園及頤和山莊確認較高毛利。

其他收入及收益

本集團其他收入及收益主要包括贖回優先票據的收益、利息收入、沒收按金、政府補助、匯兌收益、業務合併前所持於合營企業的投資的重新計量收益及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣62.7百萬元增加約人民幣22.7百萬元或約36.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣85.4百萬元，乃主要由於按折讓價贖回優先票據。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣114.4百萬元增加約人民幣49.1百萬元或約42.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣163.5百萬元，其乃主要由於中國房地產經濟疲軟而令廣告及業務發展開支增加所致。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元增加約人民幣1.8百萬元或約2.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣81.3百萬元。

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、按公平值計入損益的金融資產公平值虧損及其他。

本集團的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.8百萬元增加約人民幣22.4百萬元或約2,800.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣23.2百萬元。該增加主要是由於本集團所持有金融資產的公平值減少所致。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣78.4百萬元增加約人民幣71.4百萬元或約91.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣149.8百萬元，乃主要由於資本化比率下降所致。

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虧損由截至2021年6月30日止六個月的虧損約人民幣5.9百萬元增加約人民幣26.6百萬元或約450.8%至截至2022年6月30日止六個月的虧損約人民幣32.5百萬元，乃主要由於本集團合營企業開發的物業尚未竣工或交付。

本集團應佔聯營公司虧損由截至2021年6月30日止六個月的虧損約人民幣19.8百萬元增加約人民幣58.8百萬元或約297.0%至截至2022年6月30日止六個月的虧損約人民幣78.6百萬元，乃主要由於本集團聯營公司開發的物業尚未竣工或交付。

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。

本集團所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣155.1百萬元增加約人民幣418.2百萬元或約269.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣573.3百萬元，主要歸因於交付金陵玖園及頤和山莊項目應付的土地增值稅增加所致。

期內溢利

本集團期內溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣298.1百萬元增加約人民幣35.6百萬元或約11.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣333.7百萬元。本集團的純利率由截至2021年6月30日止六個月的約7.9%減少至截至2022年6月30日止六個月的約7.3%，乃主要由於上述毛利增加主要因本報告期間部分項目確認銷售單價較高的事實及期內，應付土地增值稅、營銷開支及應佔本集團合營企業及聯營公司虧損亦有增加所致。

截至2022年6月30日止六個月母公司擁有人應佔溢利約為人民幣66.6百萬元，較2021年同期的約人民幣80.4百萬元減少約人民幣13.8百萬元或約17.2%。有關減少主要由於本集團在交付的物業項目中的溢利份額較低。

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2022年6月30日，本集團現金及銀行結餘為約人民幣1,885.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣2,731.9百萬元)。

貿易應收款項

於2022年6月30日，本集團貿易應收款項約為人民幣11.6百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣9.1百萬元。貿易應收款項為無抵押且不計息，並與2021年12月31日情況相同。於2022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2022年6月30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11,707.3百萬元，而於2021年12月31日則約為人民幣13,626.7百萬元。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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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	71,869	65,583
其他貸款—有抵押	857,468	1,259,204
其他貸款—無抵押	20,000	17,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	2,572,003	1,593,607
長期其他貸款的即期部分—有抵押	103,500	—
長期其他貸款的即期部分—無抵押	20,000	—
即期借款總額	<u>3,644,840</u>	<u>2,935,394</u>
非即期		
銀行貸款—有抵押	6,202,210	7,373,979
其他貸款—有抵押	430,000	1,160,020
其他貸款—無抵押	—	356,000
非即期借款總額	<u>6,632,210</u>	<u>8,889,999</u>
小計	<u>10,277,050</u>	<u>11,825,393</u>
優先票據：		
優先票據—無抵押	<u>1,430,269</u>	<u>1,801,330</u>
借款總額	<u>11,707,319</u>	<u>13,626,723</u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表。

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內償還	3,644,840	2,935,394
須於第二年償還	2,767,390	4,319,899
須於第三至第五年償還	2,225,252	2,882,329
須於五年後償還	1,639,568	1,687,771
	10,277,050	11,825,393
優先票據：		
須於一年內償還	1,430,269	1,801,330
借款總額	11,707,319	13,626,723

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於2022年 6月30日 實際利率 (%)	於2021年 12月31日 實際利率 (%)
計息銀行貸款及其他借款：		
即期		
銀行貸款—有抵押	8.3	8.3
其他貸款—有抵押	4.0–18.0	8.0–18.0
其他貸款—無抵押	13.0	13.0
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	4.4–8.3	4.4–6.7
長期其他貸款的即期部分—有抵押	13.3–14.0	—
長期其他貸款的即期部分—無抵押	12.0	—
非即期		
銀行貸款—有抵押	4.4–8.3	4.4–6.9
其他貸款—有抵押	11.5–12.0	11.5–14.0
其他貸款—無抵押	—	12.0–13.0
優先票據：		
優先票據—無抵押	12.5–13.0	11.8–12.5

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、交換、購回及註銷

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，本公司將以本公司於2021年3月17日所發行並於2021年3月18日在聯交所上市的165,000,000美元的11.8%於2022年到期的未償還優先票據(「**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。此外，本公司亦於同日將約6,987,222美元資金存入付款代理人的指定銀行賬戶，用於2022年3月16日贖回2022年到期的剩餘未償還本金6,600,000美元的現有票據及其應計利息。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。

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2022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現金及銀行結餘、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、優先票據、按公平值計入損益的金融資產及指定按公平值計入其他全面收益之股權投資外，本集團於截至2022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。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2021年12月31日及2022年6月30日分別為約1.2及1.1。本集團淨資本負債比率^(附註)由2021年12月31日的約174.4%下降至2022年6月30日的約158.4%，乃主要由於計息銀行借款及其他借款減少以及總權益增加。

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2022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6,914.3百萬元，於2021年12月31日則約為人民幣7,472.6百萬元。

截至2022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。

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2022年6月30日的總擔保金額人民幣2,268.4百萬元(2021年12月31日：人民幣3,097.3百萬元)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2022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10,862.0百萬元，而2021年12月31日則約為人民幣9,639.4百萬元。

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2022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2022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2022年6月30日，本集團擁有合共728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。

期後事項

於2022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

除本公告所披露者外，截至2022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2022年6月30日止六個月(截至2021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。就董事所知，截至2022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，全體董事已確認，彼等截至2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定書面職權範圍。載有審核委員會根據該守則之職責詳情的職權範圍全文可於聯交所及本公司網站查閱。審核委員會當前包括兩名獨立非執行董事陳世敏博士及陳炳鈞先生，以及一名非執行董事黃清平先生。陳世敏博士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2022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2022年8月26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)及本公司網站(www.yincheng.hk)。本公告內資料及討論應與載於本集團中期報告的中期簡明綜合財務資料(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
2022年8月26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博士、陳炳鈞先生及嚴康焯先生。

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。