

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2022年12月31日止年度之 全年業績公告

### 摘要

- 2022年收益約為人民幣8,694.8百萬元，較2021年的約人民幣8,747.0百萬元減少約0.6%。
- 2022年毛利約為人民幣2,539.4百萬元，較2021年的約人民幣1,506.1百萬元增加約68.6%。2022年毛利率約為29.2%，較2021年增加約12.0個百分點。
- 本集團於2022年錄得虧損約人民幣772.1百萬元，較2021年溢利約人民幣485.4百萬元減少約259.1%。2022年淨虧損率約為8.9%，較2021年的淨利率減少約14.4個百分點。
- 本集團於2022年錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣999.9百萬元，較2021年母公司擁有人應佔溢利約人民幣141.6百萬元減少約806.1%。
- 2022年合約銷售金額約為人民幣12,586.8百萬元，較2021年減少約50.2%；2022年合約銷售建築面積約為612,932平方米，較2021年減少約46.0%。

## 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2022年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2021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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	8,694,766	8,746,959
銷售成本		<u>(6,155,332)</u>	<u>(7,240,810)</u>
毛利		2,539,434	1,506,149
其他收入及收益	4	103,695	92,459
銷售及分銷開支		(324,725)	(277,614)
行政開支		(220,279)	(245,710)
其他開支		(774,364)	(141,662)
投資物業的公平值虧損淨額		(48,060)	(3,212)
財務成本	6	(239,531)	(253,007)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(50,739)	(29,750)
聯營公司		<u>(77,031)</u>	<u>32,542</u>
除稅前溢利	5	908,400	680,195
所得稅開支	7	<u>(1,680,496)</u>	<u>(194,751)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(772,096)</u></u>	<u><u>485,444</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		(999,885)	141,551
非控股權益		<u>227,789</u>	<u>343,893</u>
		<u><u>(772,096)</u></u>	<u><u>485,444</u></u>
本公司普通權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣(0.69)元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他全面虧損</b>		
於隨後期間可能重新分類至損益 的其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(26,449)</u>	<u>(21,953)</u>
於隨後期間可能重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	<b>(26,449)</b>	<b>(21,953)</b>
於隨後期間將不會重新分類至損益 的其他全面虧損：		
指定按公平值計入其他全面收益 之股權投資：		
公平值變動	<u>(555,392)</u>	<u>(74,951)</u>
於隨後期間將不會重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	<u>(555,392)</u>	<u>(74,951)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(581,841)</u>	<u>(96,904)</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u><b>(1,353,937)</b></u>	<u>388,540</u>
下列人士應佔全面(虧損)/收益總額：		
母公司擁有人	<b>(1,581,726)</b>	44,647
非控股權益	<u>227,789</u>	<u>343,893</u>
	<u><b>(1,353,937)</b></u>	<u>388,540</u>

# 綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		587,475	789,090
投資物業		3,118,000	3,093,300
使用權資產		155,004	164,062
無形資產		6,624	5,879
於合營企業的投資		992,619	678,544
於聯營公司的投資		3,034,224	3,433,364
遞延稅項資產		550,707	447,868
其他非流動資產		12,750	20,498
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		14,981	632,157
<b>非流動資產總值</b>		<b>8,472,384</b>	<b>9,264,762</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		18,714,393	19,575,100
持作出售的已竣工物業		3,122,761	2,633,439
貿易應收款項	11	8,469	9,113
應收關聯公司款項		2,758,401	3,755,083
預付款項、按金及其他應收款項	10	3,381,188	3,696,804
按公平值計入損益(「按公平值計入 收益」)的金融資產		13,643	574,303
可回收稅項		573,651	825,464
合約成本資產		539,586	132,703
存貨		631	623
現金及銀行結餘		1,296,451	2,731,889
<b>流動資產總值</b>		<b>30,409,174</b>	<b>33,934,521</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	4,170,152	3,880,873
其他應付款項、已收按金及應計費用	13	1,465,004	1,346,798
應付關聯公司款項		3,195,205	3,101,670
計息銀行及其他借款		4,885,673	2,935,394
優先票據		1,517,269	1,801,330
租賃負債		10,087	15,439
合約負債		12,406,432	14,686,024
應付稅項		2,488,568	1,166,193
財務擔保合約撥備		37,439	20,778
<b>流動負債總額</b>		<b>30,175,829</b>	<b>28,954,499</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>233,345</b>	<b>4,980,022</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,705,729</b>	<b>14,244,784</b>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	4,453,923	8,889,999
租賃負債	5,044	4,048
遞延稅項負債	116,620	136,968
	<u>4,575,587</u>	<u>9,031,015</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>4,575,587</u>	<u>9,031,015</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,130,142</u>	<u>5,213,769</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	124,119	124,119
庫存股份	(7)	(7)
儲備	1,010,992	2,598,615
	<u>1,135,104</u>	<u>2,722,727</u>
<b>非控股權益</b>	<u>2,995,038</u>	<u>2,491,042</u>
<b>總權益</b>	<u>4,130,142</u>	<u>5,213,769</u>

# 財務報表附註

2022年12月31日

## 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。

本公司為一間投資控股公司。於截至2022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。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(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」)及國際會計準則理事會批准且仍然有效的常設詮釋委員會詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產、指定按公平值計入其他全面收益之股權投資及已按公平值計量的其他金融負債除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

### 持續經營基準

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣772,096,000元。於2022年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣10,856,865,000元，其中人民幣6,402,942,000元將在未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物總額為人民幣330,774,000元。於2022年12月31日，本集團未根據還款時間表支付人民幣541,043,000元的計息銀行及其他借款的本金。於2022年12月31日之後，本集團未償還2023年1月到期的其他計息借款本金人民幣21,000,000元，以及於2023年3月到期的優先票據本金95,965,000美元(相當於人民幣668,358,000元)。因此，本金總額為人民幣900,688,000元的優先票據、計息銀行及其他借款出現交叉違約。

上述情況表明存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。鑒於上述情況，本公司董事已採取多項計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團現正尋求財務顧問協助其重組優先票據，以便在切實可行情況下盡快與所有利益相關方達成一致解決方案；
- (ii) 本集團正積極與數間現有金融機構就若干借款的續期事宜進行磋商；
- (iii) 本集團現正尋求其他替代融資及銀行借款，為其現有財務義務的結算以及未來運營及資本開支提供資金；
- (iv) 本集團繼續採取措施，加快出售其發展中物業及已竣工物業，加快收回未收回銷售收入及其他應收款項；及
- (v) 本集團將繼續尋求機會出售其資產，如土地及項目開發公司的股權。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其運營提供資金並履行於2022年12月31日起計十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事信納以持續經營為基準編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表屬恰當。

儘管如此，本集團管理層是否能夠實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團通過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成本集團優先票據的重組；
- (ii) 與本集團現有貸款人就本集團銀行及其他借款的續期或延期還款成功進行談判；
- (iii) 成功尋求其他替代融資及銀行借款，為其現有財務義務的結算以及未來運營及資本支出提供資金；
- (iv) 成功執行本集團的業務戰略計劃，包括加快出售其物業及收回未收回銷售收入；及
- (v) 成功出售本集團其他資產，包括土地及項目開發公司的股權，並及時收取所得款項。

如持續經營假設不適當，則須調整及撇減資產價值至其可收回金額，並就未來可能產生之負債計提撥備以及分別將非流動資產及非流動負債重列為流動資產及流動負債。此等調整之影響並未於綜合財務報資料中反映。

## 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022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。

通常，假定大多數表決權產生控制權。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虧損或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。本集團成員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。



## 2.2 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國際財務報告準則。

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)

適用於本集團的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。

本集團已變更其於綜合現金流量表內已付利息之分類之會計政策。於過往期間，已付利息分類為經營活動現金流量，而現在已付利息分類為融資活動現金流量(「政策變動」)。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將本集團借款有關之所有現金流量分類為融資活動所得現金流量更為妥當，以反映本集團借款的現金流量性質，包括作為融資成本支付的利息，並將提供與借款有關的現金流量的更多相關資料。董事亦認為，有關分類及呈報將提供與本集團其他同業更大的可比性。比較金額已相應重列。

下文載列各財務報表項目截至2022年及2021年12月31日止年度由於政策變動而受影響之金額：

	2022年 減少／(增加) 人民幣千元	2021年 減少／(增加) 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
已付利息	<u>(926,418)</u>	<u>(1,182,504)</u>
與經營活動有關的現金流量增加	<u>(926,418)</u>	<u>(1,182,504)</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已付利息	<u>926,418</u>	<u>1,182,504</u>
與融資活動有關的現金流量減少	<u>926,418</u>	<u>1,182,504</u>
<b>現金及現金等價物減少／(增加)淨額</b>	<u>—</u>	<u>—</u>

採納政策變動對綜合損益及其他全面收益表、財務狀況表及權益變動表並無影響。

### 3. 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2022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。

### 4. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收益	8,626,354	8,695,149
其他來源收益		
租金收入	68,412	51,810
	<u>8,694,766</u>	<u>8,746,959</u>

#### 客戶合約收益

##### (a) 分類收益資料

商品或服務類型		
物業銷售	8,487,106	8,563,830
項目管理服務	91,666	95,226
酒店營運	46,327	27,859
展會業務收入	1,255	8,234
客戶合約收益總額	<u>8,626,354</u>	<u>8,695,149</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>收益確認時間</b>		
於某一時點確認轉讓物業或貨品	<b>8,512,414</b>	8,580,774
於一段時間轉讓服務	<b>113,940</b>	114,375
	<u><b>8,626,354</b></u>	<u>8,695,149</u>
客戶合約收益總額	<u><b>8,626,354</b></u>	<u>8,695,149</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：	<u><b>7,868,925</b></u>	<u>7,335,973</u>

**(b) 履約責任**

有關本集團履約責任的資料概述如下：

**物業銷售**

就物業銷售合約而言，本集團在買方取得已竣工物業的實質擁有權或法定所有權時，確認收益相等於合約金額。

**物業管理服務**

就物業管理服務而言，本集團按月確認收益相等於有權開票金額(當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時)。大部分物業管理服務合約並無固定年期。

**酒店營運及會展業務**

提供服務時履行履約責任。於提供服務之前有時需要短期墊款。

其他收入及收益的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
利息收入	29,176	42,867
其他	<u>3,629</u>	<u>1,784</u>
	<b>32,805</b>	<b>44,651</b>
<b>收益</b>		
贖回優先票據的收益	65,628	–
沒收按金	2,324	1,086
出售使用權資產的收益	1,672	–
政府補助	1,134	976
重新計量業務合併前所持合營企業投資的收益	111	–
出售物業、廠房及設備收益	21	79
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
出售附屬公司之收益	<u>–</u>	<u>13,335</u>
	<b>70,890</b>	<b>47,808</b>
	<b>103,695</b>	<b>92,459</b>

## 5. 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨成本	5,931,194	7,046,579
項目管理成本	68,916	70,690
租賃服務成本	14,463	9,857
展會服務成本	688	3,848
酒店營運成本	26,687	22,213
發展中物業及持作出售已竣工物業的 已確認減值虧損淨額	113,384	87,623
就物業、廠房及設備確認減值虧損	114,278	54,734
金融資產減值虧損淨額	131,091	(2,165)
物業、廠房及設備項目折舊	32,555	46,037
使用權資產折舊	9,457	16,593
其他無形資產攤銷	961	1,205
與短期租賃及低價值租賃資產相關的開支	2,236	2,364
匯兌差額淨額	44,348	36,612
核數師薪酬	4,200	3,800
投資物業公平值變動淨額	48,060	3,212
公平值虧損淨額：		
按公平值計入損益的金融資產	474,851	38,699
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員薪酬)：		
薪金及工資	248,418	296,262
養老金計劃供款及社會福利	31,224	41,200

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計息銀行及其他借款以及優先票據的利息	993,722	1,131,922
收益合約產生的利息開支	352,397	384,852
租賃負債利息	764	1,367
非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,346,883	1,518,141
減：資本化利息	(1,107,352)	(1,265,134)
	<u>239,531</u>	<u>253,007</u>

## 7. 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2022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」)。

中國土地增值稅(「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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	685,397	347,473
中國土地增值稅	1,117,078	23,269
遞延稅項	<u>(121,979)</u>	<u>(175,991)</u>
年內的稅項支出總額	<u>1,680,496</u>	<u>194,751</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>908,400</u>	<u>680,195</u>
按法定所得稅率計算	227,100	170,049
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	31,943	(698)
毋須課稅收入	-	(7,773)
不可扣稅開支	8,340	7,473
未確認的可扣減暫時差額	43,078	15,576
動用自過往期間的稅項虧損及可扣減暫時差額	(43,253)	(79,160)
未確認的稅項虧損	575,480	71,832
土地增值稅撥備	1,117,078	23,269
土地增值稅的稅務影響	<u>(279,270)</u>	<u>(5,817)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u><u>1,680,496</u></u>	<u><u>194,751</u></u>

本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣36,535,000元(2021年：人民幣39,260,000元)。本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免為人民幣79,125,000元(2021年：人民幣38,330,000元)。兩者均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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	900,238	499,476
應付中國土地增值稅	<u>1,588,330</u>	<u>666,717</u>
應付稅項總額	<u><u>2,488,568</u></u>	<u><u>1,166,193</u></u>

## 8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股零港元(2021年：無)	<u>-</u>	<u>-</u>

董事會已議決不宣派截至2022年12月31日止年度任何股息。



## 9. 本公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度(虧損)/溢利及本年度的已發行普通股加權平均數1,446,962,138股(2021年：1,446,962,138股)計算。

由於本集團於截至2022年及2021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2022年及2021年12月31日止年度呈列的每股基本(虧損)/盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據以下項目計算：

	2022年	2021年
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(999,885)	141,551
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	1,446,962,138	1,446,962,138
每股(虧損)/盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣(0.69)元</u>	<u>人民幣0.10元</u>

## 10. 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收非控股股東款項	2,418,194	2,420,325
應收第三方款項	377,329	337,407
其他可收回稅項	430,861	742,745
施工履約按金	226,803	143,748
其他按金	49,760	44,247
應收僱員款項	997	1,199
其他應收款項	11,102	9,900
	<u>3,515,046</u>	<u>3,699,571</u>
減值撥備	<u>(133,858)</u>	<u>(2,767)</u>
	<u>3,381,188</u>	<u>3,696,804</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,767	4,932
已確認減值虧損	<u>131,091</u>	<u>(2,165)</u>
於12月31日的賬面值	<u><u>133,858</u></u>	<u><u>2,767</u></u>

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

## 11. 貿易應收款項

按發票日期呈列的報告期末貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>8,469</u>	<u>9,113</u>

## 12. 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	3,622,525	3,650,317
一年以上	<u>547,627</u>	<u>230,556</u>
	<u><u>4,170,152</u></u>	<u><u>3,880,873</u></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12月31日，本公司間接附屬公司發行的商業承兌匯票約人民幣237,543,000元逾期未付。

### 13. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非控股股東墊款	635,183	785,926
第三方墊款	307,179	285,660
其他稅項及附加費用	190,905	63,215
建築相關留存按金	170,618	117,880
應付利息	116,100	48,796
應計負債	18,256	14,631
應付工資及福利	4,203	4,984
其他	22,560	25,706
	<u>1,465,004</u>	<u>1,346,798</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2022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

回顧過去的2022年，房地產行業面臨著前所未有的艱難環境和巨大挑戰。我國多地疫情反復、多個期房項目停工等超預期因素頻出，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，以及整體資金環境仍然緊拙，房地產相關各方面數據均呈現明顯下滑。房地產行業的下行與近兩年來的去槓桿政策有關，自2021年下半年開始，隨著信貸環境的收緊，供需雙方的信心受到影響，市場成交量明顯下降。到2022年四季度，雖然各級監管部門出台了多項穩樓市政策，部分區域市場也一度出現回溫跡象，但整體市場的回暖局面並未真正確立。這期間，受各種內外因素的影響，購房者的消費意願和支付能力都有所減弱。市場交易也因疫情等原因而一度受阻，從而影響了行業復甦的進程。

2022年末，多個監管部門接連釋放重磅利好，從供需兩端優化政策，穩定房地產市場預期。儘管政策不斷改善，但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未立刻扭轉，短期房地產市場調整壓力仍在。到年末，政策端的強力驅動，使房地產市場重新看到復甦的機會。11月中旬，央行、銀保監會發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》(即「金融16條」)，通知推出16項內容，對房地產相關領域進行金融支持。與此同時，房地產信貸、股權、債券融資的「三支箭」分別釋放，為行業流動性的改善提供了必要條件。市場普遍認為，在房地產市場持續築底多月後，這些措

施將有助於行業的復蘇。其中，在監管部門著力提振消費的大環境下，多數機構預計，房地產市場有望在今年第二季度逐漸轉暖，樓市的相關指標也有望真正改善。

房企方面，可以說是行業歷史上最為「慘烈」的一年，因為行業調控、疫情管控、經濟失控等多方面原因，暴雷、爛尾、裁員等成為了房地產行業新的關鍵詞。銀城國際作為民營企業，也通過不懈的努力，化解當前遇到的融資不暢、銷售低迷、現金流緊張等各類問題。雖然本集團付出了艱苦的努力，但行業失速仍帶來了公司總體經營指標比2021年有不同程度的下探。截至2022年12月31日止年度，本集團錄得收益約人民幣86.9億元，較去年的人民幣約87.5億元下降約0.6%。截至2022年12月31日止年度，本集團錄得虧損約人民幣772.1百萬元，較2021年的溢利約人民幣485.4百萬元減少約259.1%，主要是由於(i)整體市況變化及中國COVID-19疫情等因素導致物業及其他資產的已確認減值虧損增加；(ii)人民幣貶值導致的匯兌虧損；及(iii)投資物業之公平值虧損。本集團錄得母公司擁有人應佔整體虧損約人民幣999.9百萬元。

與此同時，在極為艱難的市場和行業環境下，本集團為了穩住經營局面，舉上下之力，奮勇拼搏，仍在下面幾個方面取得了難能可貴的成績。首先我們全力以赴開展銷售。本集團2022年實現全口徑簽約人民幣126億元，相比2021年下降50.2%。也是近六年以來首次規模下降，雖總體規模下降，但在局部市場，單盤產能極致釋放，贏得了市場的口碑和業主的信任，杭州臨安的青山湖畔及頤和山莊分列板塊年度成交金額及成交面積（「成交面積」）的雙冠、亞軍；台州玉環金麟府項目，實現台州市年度成交金額第三的成績。

2022年行業及房企均處在非常動盪的特別時期，「保交付」成為2022年下半年開始的行業重要事件。對於堅持客戶滿意為第一要務的銀城國際來說，保質保量的按時交付一直是我們堅持並兌現的底線。我們日以繼夜推進工程建設，全年實現交付8,330套，相比2021年提升近50%，且無一個因操盤原因造成的延遲交付。在品牌建設和維護方面，本集團實現客戶忠誠度76分，以及總體工程質量第三方巡檢，持續保持90分位水平。

總體來說，2022年是極其艱巨的一年，但全體銀城人始終堅持做正確的事，積極攜手合作夥伴和客戶等，打好交付、融資、銷售、客戶服務等一系列攻堅戰，以百分百的努力，去化解經營中心各項問題。雖然總體經營指標有所下滑，但仍取得了上述不俗的成績。

## 未來展望

隨著中央再次明確房地產作為國民經濟支柱產業的地位，其重要的內需增長動力的作用在2023年及未來將進一步凸顯。去年底開始，中央經濟工作會議已經表達對2023年行業要求，即「要確保房地產市場平穩發展」，並強調「有效防範化解重大經濟金融風險」，體現對當前房地產穩定的高度重視。同時，在確保房地產市場平穩發展，紮實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作的同時，因城施策，支持剛性和改善性住房需求。而多地市近期也宣佈放寬限購限貸政策，進一步支持居住消費，發出恢復市場信心的政策信號。

本集團認為，2023年，宏觀經濟的修復、疫情形勢等仍是影響房地產市場修復節奏的重要因素，而核心關注點為銷售復甦進度。隨著國內經濟活動恢復，就業得到改善，市場信心逐步恢復，同時居民購房綜合成本降至歷史低位，伴隨著政策層面的持續發力，引導市場釋放有效需求、實現正向預期，有望將在未來逐步激活整個房地產鏈條，市場加快築底回暖。

展望未來，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，以及累積了超過20年的經驗，持續優化和改進產品服務，維持客戶滿意度。在重點的銷售端，我們將堅持局部市場爭先的總體定位，加強產品力打造、持續關注產品升級迭代，在日趨加劇的行業競爭中強化發展優勢。對在手庫存深入分析研究，月度製定現房及滯重庫存的專項去化任務，目前計劃2023年銷售規模為約人民幣130億元。現金流方面，本集團仍延續過往的「有回款的銷售」的回款要求，力爭全年綜合回款率維持在較好水平。同時，提昇運營效率和降本增效仍是貫穿全年的主題，我們將發揮運營模式優勢，以客戶導向、精益流程管理。還將進一步防範財務風險，高度關注各項財務水平保持穩健，並努力降低融資成本。

一元復始，萬象更新。全新的2023年，也是銀城成立的第三十個年頭。三十而立之際，銀城將匯聚壯年智慧與青年活力，以全新姿態，昂首向前，走向全新未來。

銀城國際控股有限公司  
主席  
黃清平

中國南京  
2023年3月29日

## 管理層討論及分析

### 主要業務及業務回顧

本公司為一間投資控股公司。截至2022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2022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，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2022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12,586.8百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣25,293.8百萬元減少約50.2%，乃主要由於去年房地產行業整體經濟環境十分低迷及疫情管控措施影響下市場需求和購買力不足。

截至2022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（「平均售價」）約為人民幣20,535元／平方米，較截至2021年12月31日止年度約人民幣22,265元／平方米減少約7.8%。該減少主要是由於房地產行業為促進物業銷售而進行大規模降價，為積極籌集償債資金及確保及時交付物業，本集團亦採取共同降價策略來增加銷售額。



於2022年，南京、無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、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22.1%、9.3%、0.2%、22.3%、19.7%、3.2%、2.8%、8.0%、9.1%及3.3%。

下表載列本集團連同其合營企業及聯營公司於2022年的合約銷售之地理明細，連同2021年的比較數字。

城市	截至2022年12月31日止年度			佔2022年 合約銷售 百分比	截至2021年12月31日止年度			佔2021年 合約銷售 百分比
	合約銷售		合約 平均售價 人民幣元 /平方米		合約銷售		合約 平均售價 人民幣元 /平方米	
	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		人民幣千元			
南京	135,806	2,777,870	20,455	22.1%	340,946	7,913,580	23,211	31.2%
無錫	59,658	1,172,680	19,657	9.3%	79,214	1,789,290	22,588	7.1%
合肥	831	27,590	33,201	0.2%	36,457	722,100	19,807	2.9%
蘇州	118,016	2,811,390	23,822	22.3%	59,636	853,060	14,304	3.4%
杭州	104,052	2,478,180	23,817	19.7%	321,850	8,589,490	26,688	33.9%
鎮江	31,377	398,860	12,712	3.2%	47,404	697,060	14,705	2.8%
徐州	29,871	355,380	11,897	2.8%	85,673	1,133,900	13,235	4.5%
台州	49,481	1,004,800	20,307	8.0%	93,912	1,885,570	20,078	7.5%
溫州	50,293	1,147,390	22,814	9.1%	70,024	1,698,640	24,258	6.7%
淮安	33,547	412,640	12,300	3.3%	929	11,130	11,981	0.0%
總計	<u>612,932</u>	<u>12,586,780</u>	<u>20,535</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,136,045</u>	<u>25,293,820</u>	<u>22,265</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12月31日止年度，已交付總建築面積約為381,423平方米，較截至2021年12月31日止年度約753,190平方米減少約49.4%。

截至2022年12月31日止年度，物業銷售確認的收益保持相對穩定，約為人民幣8,487.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣8,563.8百萬元減少約0.9%。

截至2022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22,251元，較截至2021年12月31日止年度的約每平方米人民幣11,370元增加約95.7%。該增加主要是由於金陵玖園及頤和山莊項目的已確認平均售價較高，該等項目佔已確認收益的大部分。

截至2022年12月31日止年度，本集團已交付物業主要包括青山湖畔、金陵玖園及頤和山莊。下表載列於2022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2021年的比較數字。

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價 人民幣元	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價 人民幣元
人民幣千元	平方米	／平方米	人民幣千元	平方米	／平方米	
<b>南京</b>						
金陵玖園	2,997,646	54,595	54,907	-	-	-
空港會展小鎮一期	68,333	6,596	10,360	2,857,601	264,616	10,799
藍溪郡	67,700	4,268	15,862	-	-	-
Kinma Q+ 社區	32,717	3,555	9,203	12,435	586	21,220
君頤東方	16,393	699	23,452	22,243	667	33,348
長島觀瀾沁園	13,761	469	29,341	26,513	1,245	21,296
鉅悅源墅	8,076	714	11,311	470,153	18,612	25,261
雲台天境	3,823	867	4,409	91,686	3,717	24,667
東岳府	1,577	306	5,154	6,061	1,976	3,067
一方山	-	-	-	26,938	1,695	15,893
西堤國際	-	-	-	1,694	242	7,000
	<u>3,210,026</u>	<u>72,069</u>	<u>44,541</u>	<u>3,515,324</u>	<u>293,356</u>	<u>11,983</u>

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021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	
<b>無錫</b>						
長江賦	87,420	14,223	6,146	1,116,710	115,501	9,668
惠山國際社區	40,774	5,017	8,127	1,035,657	98,708	10,492
沈都匯	10,893	1,572	6,929	203,414	16,099	12,635
東樾府	10,685	3,723	2,870	70,272	13,687	5,134
京梁合	-	-	-	10,838	979	11,070
	<u>149,772</u>	<u>24,535</u>	<u>6,104</u>	<u>2,436,891</u>	<u>244,974</u>	<u>9,948</u>
<b>蘇州</b>						
原溪	104,656	4,323	24,209	290,111	11,546	25,127
水畔華庭	104,656	9,928	10,541	528,022	52,702	10,019
	<u>209,312</u>	<u>14,251</u>	<u>14,688</u>	<u>818,133</u>	<u>64,248</u>	<u>12,734</u>
<b>杭州</b>						
青山湖畔	3,183,618	178,980	17,788	206,704	14,384	14,370
頤和山莊	1,154,580	45,726	25,250	-	-	-
雲谷天境	23,665	5,652	4,187	23,402	878	26,654
	<u>4,361,863</u>	<u>230,358</u>	<u>18,935</u>	<u>230,106</u>	<u>15,262</u>	<u>15,077</u>
<b>鎮江</b>						
樾府	343,838	26,774	12,842	887,829	62,242	14,264
盛唐府	43,945	4,488	9,792	165,717	12,911	12,835
	<u>387,783</u>	<u>31,262</u>	<u>12,404</u>	<u>1,053,546</u>	<u>75,153</u>	<u>14,019</u>
<b>溫州</b>						
玖瓏天著	149,680	7,313	20,468	-	-	-
	<u>149,680</u>	<u>7,313</u>	<u>20,468</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價 人民幣元 ／平方米	收益	已交付 建築面積	已確認 平均售價 人民幣元 ／平方米
人民幣千元	平方米	人民幣千元 ／平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元 ／平方米	
徐州 銀山路	18,670	1,635	11,419	509,830	60,197	8,469
	<u>18,670</u>	<u>1,635</u>	<u>11,419</u>	<u>509,830</u>	<u>60,197</u>	<u>8,469</u>
總計	<u>8,487,106</u>	<u>381,423</u>	<u>22,251</u>	<u>8,563,830</u>	<u>753,190</u>	<u>11,370</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2022年12月31日，本集團開發中物業約為人民幣18,714.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣19,575.1百萬元減少約4.4%。該減少乃主要由於原歸類為發展中物業的若干物業已竣工，並確認該等物業為已竣工及持作出售的物業。

## 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12月31日，本集團持作出售的已竣工物業約為人民幣3,122.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣2,633.4百萬元增加約18.6%。該增加乃主要由於原歸類為發展中物業的若干物業已竣工，並確認該等物業為已竣工及持作出售的物業。

## 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12月31日止年度，本集團項目管理服務產生的收益保持相對穩定，約為人民幣91.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣95.2百萬元減少約3.7%。

## 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12月31日止年度，酒店業務所產生的收入約為人民幣46.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣27.9百萬元增加約65.9%。該增加乃主要由於本集團酒店業務自COVID-19疫情中復甦所致。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於截至2022年12月31日止年度的租金收入約為人民幣68.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度租金收入約人民幣51.8百萬元增加約32.0%。該增加乃主要由於租賃君頤東方物業的地塊C，用作醫院營運所致。

### 投資物業

於2022年12月31日，本集團擁有7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5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2022年12月31日止年度，會展業務產生的收入約為人民幣1.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣8.2百萬元減少約84.1%。該減少乃由於本集團會展業務暫停所致。

## 土地儲備

於2022年，本集團在長三角地區持續擴展，並專注於開發過往年度收購的地塊。截至2022年12月31日止年度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12月31日，本集團擁有位於中國十個城市的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12月31日，本集團擁有估計總建築面積約6,200,184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4,079,934平方米。下表載列本集團的物業組合於2022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 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔土地 儲備的 百分比
<b>本集團附屬公司開發 的物業項目</b>						
南京	13	125,393	461,326	104,742	691,461	11.2%
無錫	9	37,638	400,161	26,963	464,762	7.5%
合肥	1	-	101,796	-	101,796	1.6%
蘇州	3	185	181,283	-	181,468	2.9%
杭州	3	126,629	735,182	26,863	888,674	14.3%
鎮江	2	853	172,913	-	173,766	2.8%
徐州	3	400	318,296	-	318,696	5.1%
溫州	1	32,652	-	-	32,652	0.5%
<b>小計</b>	<b>35</b>	<b>323,750</b>	<b>2,370,957</b>	<b>158,568</b>	<b>2,853,275</b>	<b>46.0%</b>

城市	項目數目	已竣工的 可供出售/ 可出租 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 的規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔土地 儲備的 百分比
<b>本集團聯營公司及合營企業 開發的物業項目</b>						
南京	10	48,044	1,067,368	516,415	1,631,827	26.3%
無錫	2	-	231,000	-	231,000	3.7%
合肥	1	38	-	-	38	0.0%
蘇州	3	37,628	407,870	-	445,498	7.2%
杭州	4	91,063	113,380	-	204,443	3.3%
徐州	1	-	113,304	-	113,304	1.8%
台州	2	605	217,050	-	217,655	3.5%
溫州	2	180,414	191,654	-	372,068	6.0%
淮安	1	-	131,076	-	131,076	2.1%
<b>小計</b>	<b>26</b>	<b>357,792</b>	<b>2,472,702</b>	<b>516,415</b>	<b>3,346,909</b>	<b>54.0%</b>
<b>本集團應佔小計</b>	<b>-</b>	<b>164,835</b>	<b>877,961</b>	<b>183,863</b>	<b>1,226,659</b>	<b>-</b>
<b>總土地儲備</b>	<b>61</b>	<b>681,542</b>	<b>4,843,659</b>	<b>674,983</b>	<b>6,200,184</b>	<b>100.00%</b>
<b>本集團應佔總土地儲備</b>	<b>-</b>	<b>488,585</b>	<b>3,248,918</b>	<b>342,431</b>	<b>4,079,934</b>	<b>-</b>

附註：

- (1) 包括未售出可售建築面積及可出租建築面積。
- (2) 總土地儲備等於下列各項的總和：(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作日後開發物業的總建築面積。就本集團合營企業及聯營公司持有的物業而言，本集團應佔總建築面積將根據本集團於各項目的股權進行計算。

下表載列截至2022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
<b>A. 本公司附屬公司開發之項目</b>						
1	鐘山晶典	南京	住宅/零售	70,436	2011年10月	512
2	長島觀瀾沁園	南京	住宅/零售	38,271	2015年6月	-
3	藍溪郡	南京	住宅/零售	117,936	2017年12月	1,306
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	鉞悅源墅	南京	住宅/零售	73,216	2020年12月	753
7	寧海路G63	南京	住宅/辦公室	8,144	2024年5月	48,772
8	蒼見未來	南京	住宅/零售/文體	272,475	2021年12月	166,163
9	山推	南京	科研/辦公室	30,500	2025年5月	104,742
10	金陵玖園	南京	住宅/零售	38,258	2023年5月	86,928
11	南部新城G63	南京	醫療	26,748	2024年6月	153,802
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
<b>南京小計</b>				<b>876,698</b>		<b>691,461</b>
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	32,390
18	長江賦	無錫	住宅/零售	52,399	2021年10月	-
19	春曉觀棠	無錫	住宅	22,125	2023年3月	59,822
20	玫瑰公館	無錫	住宅	30,028	2023年4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
<b>無錫小計</b>				<b>457,568</b>		<b>464,762</b>
23	知廬	合肥	住宅/零售	40,391	2023年3月	101,796
<b>合肥小計</b>				<b>40,391</b>		<b>101,796</b>



編號	地塊/項目名稱	城市	土地用途/ 規劃土地用途	佔地面積 平方米	實際/預期 竣工日期	總土地儲備 平方米
24	原溪	蘇州	住宅	19,533	2019年11月	15
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	171
<b>蘇州小計</b>				<b><u>115,034</u></b>		<b><u>181,468</u></b>
27	雲谷天境	杭州	住宅/零售	20,713	2020年12月	293
28	青山湖畔	杭州	住宅/零售	364,380	2026年9月	434,530
29	頤和山莊	杭州	住宅/零售	399,016	2024年10月	453,851
<b>杭州小計</b>				<b><u>784,109</u></b>		<b><u>888,674</u></b>
30	盛唐府	鎮江	住宅/零售	123,458	2023年10月	123,256
31	樾府	鎮江	住宅/零售	55,810	2023年11月	50,510
<b>鎮江小計</b>				<b><u>179,268</u></b>		<b><u>173,766</u></b>
32	致享城	徐州	住宅/零售	54,190	2021年9月	400
33	青雲府	徐州	住宅/零售	58,563	2023年9月	166,398
34	上和明月	徐州	住宅	57,258	2024年12月	151,898
<b>徐州小計</b>				<b><u>170,011</u></b>		<b><u>318,696</u></b>
35	玫瑰天著	溫州	住宅/零售	21,186	2022年12月	32,652
<b>溫州小計</b>				<b><u>21,186</u></b>		<b><u>32,652</u></b>
<b>由本公司附屬公司開發之土地儲備小計</b>				<b><u>2,644,265</u></b>		<b><u>2,853,275</u></b>
<b>B. 本集團合營企業及聯營公司開發之項目</b>						
1	月鷺府	南京	住宅	62,798	2024年12月	110,957
2	薈領未來	南京	住宅	58,745	2021年10月	2,209
3	上棠頤和府	南京	住宅	101,697	2022年6月	35,188
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	2024年11月	93,824
6	君薈	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	884,174
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

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
南京小計				<b>614,428</b>		<b>1,631,827</b>
本集團應佔				221,793		601,694
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				<b>81,280</b>		<b>231,000</b>
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	38
合肥小計				<b>54,783</b>		<b>38</b>
本集團應佔				27,391		19
14	姑蘇樾66	蘇州	住宅	10,219	2020年10月	240
15	林溪源築	蘇州	住宅/零售	34,120	2023年1月	37,388
16	東望	蘇州	住宅/老年公寓/ 醫院	138,650	2024年8月	407,870
蘇州小計				<b>182,989</b>		<b>445,498</b>
本集團應佔				64,220		157,758
17	瀾仕里	杭州	住宅	48,848	2021年12月	542
18	觀湖之宸	杭州	住宅	43,112	2022年12月	14,902
19	閱湖之宸	杭州	住宅	40,391	2022年12月	75,619
20	雲合印	杭州	商用	24,072	2023年12月	113,380
杭州小計				<b>156,423</b>		<b>204,443</b>
本集團應佔				61,858		63,287
21	未來之宸	徐州	住宅	36,353	2023年8月	113,304
徐州小計				<b>36,353</b>		<b>113,304</b>
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	605
23	金麟府	台州	住宅/零售	75,476	2024年3月	217,050

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
台州小計				<u>109,596</u>		<u>217,655</u>
本集團應佔				<u>28,743</u>		<u>43,650</u>
24	文華府	溫州	住宅	19,852	2023年5月	64,780
25	歡樂天地	溫州	住宅/商用	<u>145,658</u>	<u>2023年5月</u>	<u>307,288</u>
溫州小計				<u>165,510</u>		<u>372,068</u>
本集團應佔				<u>82,227</u>		<u>182,629</u>
26	雲樾天著	淮安	住宅	<u>45,369</u>	<u>2024年10月</u>	<u>131,076</u>
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>1,446,731</u>		<u>3,346,909</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>547,643</u>		<u>1,226,659</u>
總土地儲備				<u>4,090,996</u>		<u>6,200,184</u>
總土地儲備(本集團應佔)				<u>3,191,908</u>		<u>4,079,934</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,747.0百萬元減少約人民幣52.2百萬元或約0.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣8,694.8百萬元，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。

	2022年		截至12月31日止年度 2021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	8,487,106	97.5	8,563,830	97.9	(0.9)
項目管理收入	91,666	1.1	95,226	1.1	(3.7)
酒店營運	46,327	0.5	27,859	0.3	66.3
租金收入	68,412	0.8	51,810	0.6	32.0
會展業務	1,255	0.1	8,234	0.1	(84.8)
總計	<u>8,694,766</u>	<u>100.0</u>	<u>8,746,959</u>	<u>100.0</u>	<u>(0.6)</u>

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,506.1百萬元增加約人民幣1,033.3百萬元或約68.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,539.4百萬元。本集團的毛利率由截至2021年12月31日止年度的約17.2%增加至截至2022年12月31日止年度的約29.2%，乃主要由於自2022年交付的青山湖畔、頤和山莊及金陵玖園項目確認較高毛利率所致。

## 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12月31日止年度的人民幣92.5百萬元增加約人民幣11.2百萬元或約12.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣103.7百萬元，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12月31日止年度的約人民幣277.6百萬元增加約人民幣47.1百萬元或約17.0%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣324.7百萬元，其乃主要由於中國房地產經紀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。

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣245.7百萬元減少約人民幣25.4百萬元或約10.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣220.3百萬元，主要由於加強控制行政開支及成本所致。

## 其他開支

本集團的其他開支主要包括按公平值計入損益的金融資產公平值虧損、就物業、廠房及設備確認的減值虧損、金融資產減值虧損、外匯差額及其他。

本集團的其他開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣141.7百萬元增加約人民幣632.7百萬元或約446.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣774.4百萬元，主要由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動、就物業、廠房及設備確認的減值虧損增加及外匯虧損所致。

## 投資物業公平值虧損

本集團的投資物業公平值虧損由截至2021年12月31日止年度的虧損約人民幣3.2百萬元增加約人民幣44.9百萬元或約1,403.1%至截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣48.1百萬元，其乃主要由於合資格獨立估值師按本集團現時的業務模式及預期收入對本集團投資物業的公平值作出評估所致。

## 財務成本

財務成本主要包括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。

本集團的財務成本相對保持穩定，由截至2021年12月31日止年度的約人民幣253.0百萬元減少約人民幣13.5百萬元或約5.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣239.5百萬元。

## 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2021年12月31日止年度的虧損約人民幣29.8百萬元增加約人民幣20.9百萬元或約70.1%至截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣50.7百萬元，其乃主要由於本集團合營企業開發的物業尚未竣工或交付所致。

本集團應佔聯營公司虧損由截至2021年12月31日止年度的溢利約人民幣32.5百萬元增加約人民幣109.5百萬元或約336.9%至截至2022年12月31日止年度的虧損約人民幣77.0百萬元，其乃主要由於本集團聯營企業開發的物業尚未竣工或交付所致。

## 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2021年12月31日止年度的約人民幣194.8百萬元增加約人民幣1,485.7百萬元或約762.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,680.5百萬元，乃主要由於就交付青山湖畔、頤和山莊及金陵玖園項目應付的土地增值稅及企業所得稅增加所致。

## 年度虧損

本集團於截至2022年12月31日止年度錄得虧損約人民幣772.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度的溢利約人民幣485.4百萬元減少約人民幣1,257.5百萬元或約259.1%。本集團的純利率由截至2021年12月31日止年度的約5.5%減少至截至2022年12月31日止年度的淨虧損率約8.9%，乃主要由於(i)整體市況變化及中國COVID-19疫情等因素導致物業及其他資產的已確認減值虧損增加；(ii)人民幣貶值導致的匯兌虧損；及(iii)投資物業之公平值虧損。

截至2022年12月31日止年度母公司擁有人應佔虧損約為人民幣999.9百萬元，較2021年度母公司擁有人應佔溢利約人民幣141.6百萬元減少約806.1%。有關減少主要由於按公平值計入損益的金融資產公平值變動及在交付的物業項目中的溢利份額較低所致。

## 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2022年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣330.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,427.6百萬元)、已抵押存款約為人民幣41.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣118.4百萬元)及受限制現金約為人民幣924.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣1,185.9百萬元)。

## 計息銀行及其他借款

於2022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9,339.6百萬元，而於2021年12月31日則約為人民幣11,825.4百萬元。本集團的借款主要以人民幣、美元及港元計值。

下表載列於所示日期本集團的借款總額。

	於12月31日	
	2022年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期：		
銀行貸款—有抵押	5,162	65,583
其他貸款—有抵押	621,044	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	3,780,247	1,593,607
長期其他貸款的即期部分—有抵押	438,220	—
長期其他貸款的即期部分—無抵押	21,000	—
即期借款總額	<u>4,885,673</u>	<u>2,935,394</u>



於12月31日  
**2022年**                      2021年  
(人民幣千元) (人民幣千元)

非即期：

銀行貸款—有抵押	<b>4,393,923</b>	7,373,979
其他貸款—有抵押	<b>60,000</b>	1,160,020
其他貸款—無抵押	<b>—</b>	356,000

小計	<b>4,453,923</b>	8,889,999
----	------------------	-----------

<b>總計</b>	<b>9,339,596</b>	11,825,393
-----------	------------------	------------

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  
**2022年**                      2021年  
(人民幣千元) (人民幣千元)

須於一年內償還或按要求	<b>4,885,673</b>	2,935,394
-------------	------------------	-----------

須於第二年償還	<b>1,456,192</b>	4,319,899
---------	------------------	-----------

須於第三至第五年內償還	<b>1,569,282</b>	2,882,329
-------------	------------------	-----------

須於五年後償還	<b>1,428,449</b>	1,687,771
---------	------------------	-----------

小計	<b>4,453,923</b>	8,889,999
----	------------------	-----------

<b>總計</b>	<b>9,339,596</b>	11,825,393
-----------	------------------	------------

下表載列於所示日期本集團借款的利率範圍。

	於12月31日	
	2022年 實際利率 (%)	2021年 實際利率 (%)
<b>即期：</b>		
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	4.6–8.3	4.4–6.7
長期其他貸款的即期部分—有抵押	<u>12.0–14.0</u>	<u>不適用</u>
長期其他貸款的即期部分—無抵押	<u>12.0</u>	<u>不適用</u>
<b>非即期：</b>		
銀行貸款—有抵押	3.4–6.7	4.4–6.9
其他貸款—有抵押	12	11.5–14.0
其他貸款—無抵押	<u>不適用</u>	<u>12.0–13.0</u>

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、開發中物業、物業、廠房及設備以及不可撤銷地被指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資。

## 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，本公司採取下列措施：

- (i) 於2022年2月25日，本公司提出交換要約，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(「**首批2022年票據**」)交換本公司將發行年息為13.0%且年期為364日的新票據(「**首批已交換新票據**」)。於2022年3月3日，本金總額為95,965,000美元的首批2022年票據已有效提交作為交換。其後於2022年3月8日，該金額的首批2022年票據已予註銷，且本公司已發行本金總額為95,965,000美元的首批已交換新票據。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。
- (ii) 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美元的首批2022年票據。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日贖回剩餘未償還本金6,600,000美元的首批2022年票據及其應計利息。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。
- (iii) 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。
- (iv) 於2022年9月1日，本公司作出交換要約，據此其擬將本公司於2021年9月21日發行並於聯交所上市的2022年到期未償還金額110,000,000美元12.5%優先票據(「**第二批2022年票據**」)換取本公司將發行為期364日並按年息12.5%計的新票據(「**第二批已交換新票據**」)。於2022年9月9日，本金總額為108,760,000美元的第二批2022年票據已提交作為交換。其後於2022年9月13日，有關第二批2022年票據金額予以註銷，而本公司發行本金額合計115,255,386美元的第二批已交換新票據。有關進一步詳情，務請參閱本公司日期為2022年9月1日、2022年9月9日及2022年9月14日的公告。

## 指定按公平值計入其他全面收益之股權投資

本集團指定按公平值計入其他全面收益之股權投資主要包括上市股權投資，由截至2021年12月31日止年度約人民幣632.2百萬元減少約人民幣617.2百萬元或約97.6%至截至2022年12月31日止年度約人民幣15.0百萬元，主要由於年內本集團所持有的若干上市股權證券投資價格下跌及出售若干相關證券所致。

## 按公平值計入損益的金融資產

本集團按公平值計入損益的金融資產主要包括非上市基金投資，由截至2021年12月31日止年度約人民幣574.3百萬元減少約人民幣560.7百萬元或約97.6%至截至2022年12月31日止年度約人民幣13.6百萬元，主要由於若干房地產基金贖回延遲及確認相關基金公平值虧損所致。

## 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2022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、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2021年12月31日及2022年12月31日分別為約1.2及約1.0。本集團淨資本負債比率<sup>(附註)</sup>由2021年12月31日的約174.4%增加至2022年12月31日的約194.9%，乃主要由於本年虧損，總權益的減少所致。

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，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買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方拖欠按揭付款，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，倘該等買方拖欠按揭還款，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，有關證明一般於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

於2022年12月31日，由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約為人民幣6,924.9百萬元，於2021年12月31日則約為人民幣7,472.6百萬元。

於期內，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。本公司董事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。

### 以合營企業及聯營公司為受益人的擔保

本集團向銀行及其他機構就授予本集團合營企業及聯營公司的貸款或債務(用於物業收購及開發)提供擔保。

於2022年12月31日，相關擔保金額約為人民幣2,003.9百萬元，而於2021年12月31日約為人民幣3,097.3百萬元。

### 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2022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7,263.5百萬元，而於2021年12月31日則約為人民幣9,639.4百萬元。

### 資產負債表以外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2022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2022年12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資。

## 僱員

於2022年12月31日，本集團擁有合共623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

截至2022年12月31日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 期後事項

於2023年1月2日，本集團未能償還於2023年1月到期本金額為人民幣21,000,000元的計息其他借款。

於2023年2月17日，本公司提出交換要約(「**2023年交換要約**」)，據此，本公司建議將其於2022年3月8日發行並於新加坡證券交易所有限公司上市的2023年到期95,965,000美元13.0%的未償還優先票據(「**2023年票據**」)交換成由本公司所發行年利率13.0%期限364天的新票據。2023年交換要約的交換到期期限隨後分別於2023年2月24日及2023年3月2日延期兩次。

2023年票據於2023年3月7日到期，且本公司於2023年3月17日宣佈終止2023年交換要約。先前呈交且未撤銷的所有2023年票據已退還予其相應持有人。

截至本公告日期，本公司尚未就2023年票據支付於到期日到期應付的本金及利息。此外，由於未支付2023年票據，本公司2023年9月到期的12.5%優先票據的持有人可根據及按照規管此類票據的契約規定的條件，要求提前還款。本公司正積極評估上述事項的影響，將就應採取的行動徵求專業意見，以尋求與所有利益相關方協商一致的解決方案。有關進一步詳情，請參閱本公司於2023年2月19日、2023年2月24日、2023年3月2日及2023年3月17日刊發的公告。

除本公告所披露者外，本集團於2022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2022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

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)預定於2023年5月30日(星期二)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2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年5月24日(星期三)至2023年5月30日(星期二)(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2023年5月23日(星期二)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第二部分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2022年12月31日止年度已遵守標準守則。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師（香港執業會計師）安永會計師事務所（「安永」）對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表發出的獨立核數師報告的摘錄：

### 不發表意見

吾等不就貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基準」一節所述有關持續經營之多項不確定因素的潛在相互作用及其可能對綜合財務報表產生的累積影響，吾等未能就綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見之基準

#### 有關持續經營之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣772,096,000元。於2022年12月31日，貴集團的計息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣10,856,865,000元，其中人民幣6,402,942,000元將在未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣330,774,000元。於2022年12月31日，貴集團未根據還款時間表支付人民幣541,043,000元的計息銀行及其他借款的本金。於2022年12月31日之後，貴集團未償還2023年1月到期的其他計息借款本金人民幣21,000,000元，以及2023年3月到期的優先票據本金95,965,000美元（相當於人民幣668,358,000元）。因此，本金總額為人民幣900,688,000元的優先票據、計息銀行及其他借款出現交叉違約。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜，表明存在重大不確定因素令貴集團的持續經營能力存在重大疑問。

貴公司董事已經採取措施改善貴集團的流動資金及財務狀況，詳見綜合財務報表附註2.1。按持續經營假設編製綜合財務報表的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多個不確定因素，包括：

- (i) 成功完成 貴集團優先票據的重組；
- (ii) 與 貴集團現有貸款人就 貴集團銀行及其他借款的續期或延期還款成功進行談判；
- (iii) 成功尋求其他替代融資及銀行借款，為其現有財務義務的結算以及未來運營及資本支出提供資金；
- (iv) 成功執行 貴集團的業務戰略計劃，包括加快出售其物業及收回未收回銷售收入；及
- (v) 成功出售 貴集團其他資產，包括土地及項目開發公司的股權，並及時收取所得款項。

鑒於該等多項不確定因素、該等因素的潛在相互作用及其可能的累積影響，吾等無法就持續經營的編製基準是否合適達成意見。倘貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準繼續營運，並須作調整以撇減貴集團資產的賬面值至其可收回金額；為任何可能產生的其他負債計提撥備；及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

### **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，即陳世敏博士、陳炳鈞先生及黃清平先生。

審核委員會已審閱並討論截至2022年12月31日止年度之年度業績。

## 年度業績公告的核數師工作範圍

載於本公告的截至2022年12月31日止年度的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的數字已獲本集團核數師安永會計師事務所同意為載於本集團本年度的綜合財務報表的數額。安永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，因此安永並無對本公告發出核證。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yincheng.hk](http://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  
2023年3月29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。