銀城國際控股有限公司

YINCHENG INTERNATIONAL HOLDING CO., LTD.

Stock Code 股份代號：1902.hk

2022

中期业绩公布

2022年8月26日

免责声明

本推介仅作参考用途。本推介乃银城国际控股有限公司（“银城国际控股”或“本集团”）仅就其业务通讯及一般参考而编制，并不整体或部分构成认购银城国际控股或其任何附属公司之任何证券之要约；或招揽任何对本集团证券认购或发售之要约。就其本身而言，本推介并不属于，或并不会成为接收本推介之任何人士之任何合约或承诺之依据。使用或依赖所有有关数据之前，请咨询专业顾问意见。本推介仅属简介性质，并非本集团、其业务、现时或过往经营业绩或未来业务前景之全面描述。

本推介并不涉及任何明示或隐含保证或申述。本集团明确表示不会就因使用或依赖本文之任何数据 （不论财务或其它数据）而引致之责任负责。

未经本集团事先书面同意，不得以任何方式修改、复制、公开展示、公布或分发这些材料或者以其他方式把它们用于任何公开或商业目的。

目录

1	业绩亮点	4
2	财务表现	6
3	业务回顾	11
4	未来发展策略	18
5	附录 合并财务报表	21

2022上半年
业绩亮点

2022上半年业绩亮点

销售回款率再创新高

125% 销售回款率达到行业标杆水平

稳健发展 保障可持续经营

100% 按时交付率

85.8% 整体交付率

86% 交付满意指标维持高水准

压降负债及优化融资结构

14.1% 总有息负债下降

75.6% 银行融资占比

6.7% 平均融资成本

5.3% 银行融资成本

业绩良好稳健

45.8亿 收入 同比↑20.9%

13.5亿 毛利 同比↑95.9%

3.3亿 净利 同比↑11.9%

29.5% 毛利率 同比↑11.3个百分点

7.3% 净利率

土地储备优质充裕

719万 总土地储备面积（平方米）

340亿元 已售未结转货值

623亿元 总可售未售货值

294万 总可售未售面积（平方米）

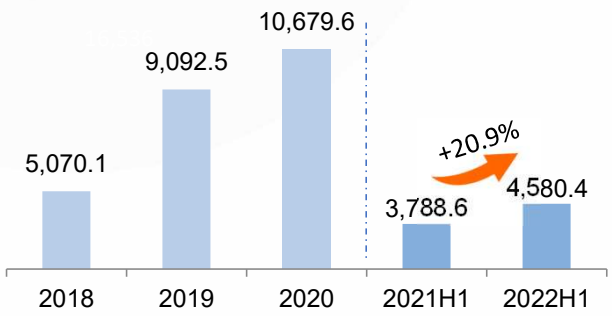
财务表现

毛利率大幅提升，净利率维持稳定

- 2022年上半年，集团坚持区域深耕与品质经营，通过精细化管理提升盈利水平，实现全面均衡发展
- 集团实现收益约为人民币45.8亿元，毛利约为人民币13.5亿元，净利约为人民币3.3亿元，公司拥有人应占溢利为人民币0.67亿元
- 毛利率较去年同期大幅提升至29.5%，净利率维持稳定为7.3%

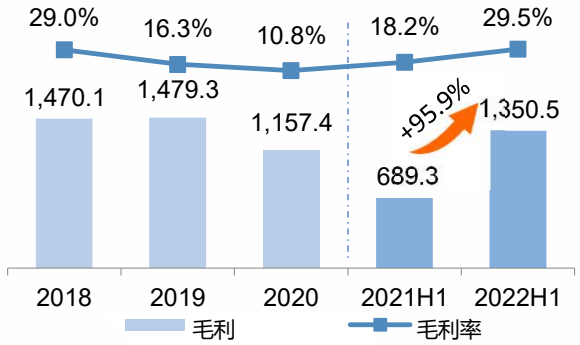
收益

(人民币百万元)



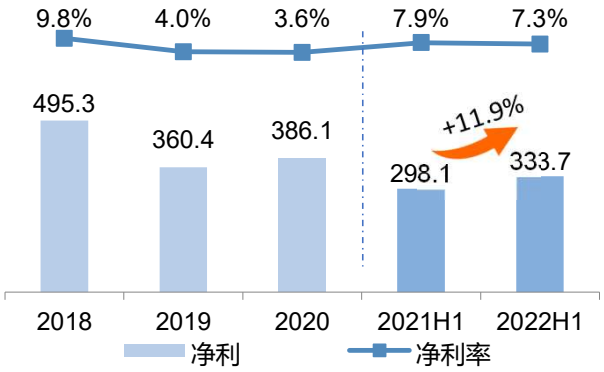
毛利

(人民币百万元)



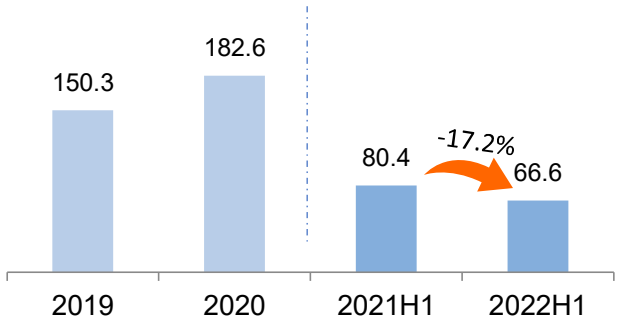
净利

(人民币百万元)



公司拥有人应占溢利

(人民币百万元)

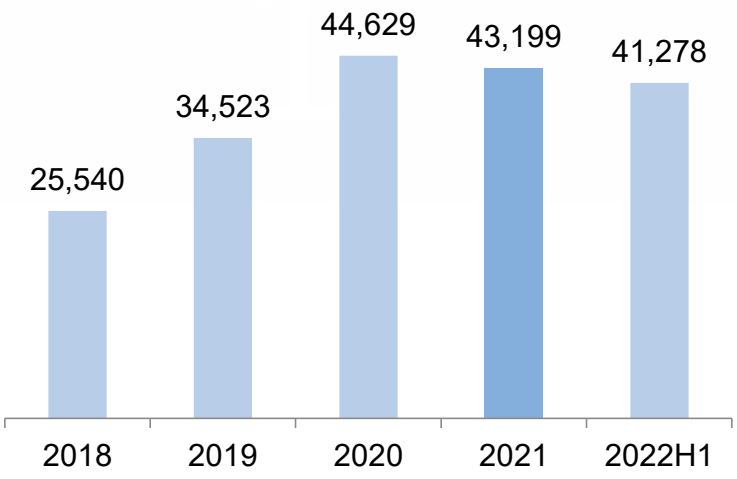


整体规模保持稳定，总权益稳中有升

- 截至2022年6月30日，公司总资产约为人民币412.8亿元
- 截至2022年6月30日，公司总权益约为人民币57.2亿元，较去年底提升9.7%

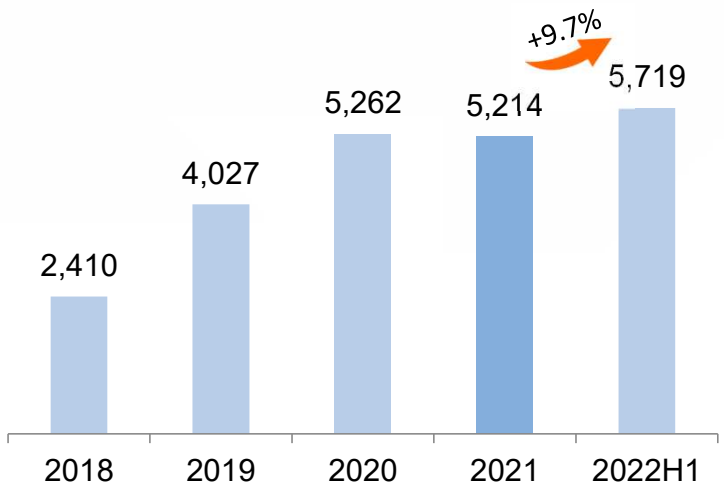
总资产保持稳定

(人民币百万元)



总权益稳步提升

(人民币百万元)

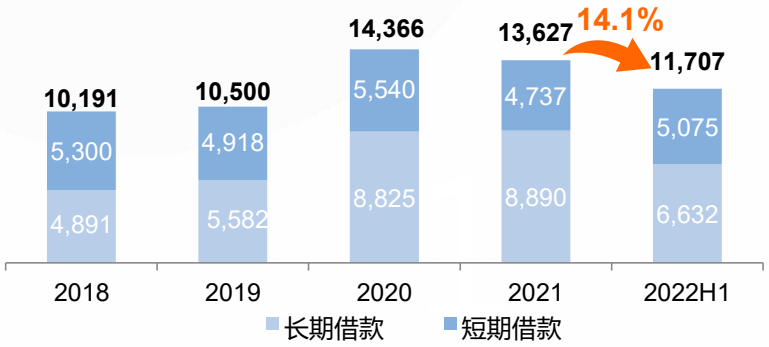


有息负债显著下降，资金成本持续降低

- 集团上半年大力缩减负债，降低杠杆水平，成效显著。截至2022年6月30日，集团总有息负债较去年年末下降14.1%至117.1亿，其中短期借款亦维持稳定水平

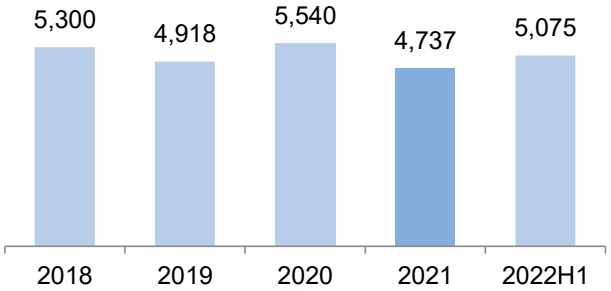
有序管理有息负债

(人民币百万元)



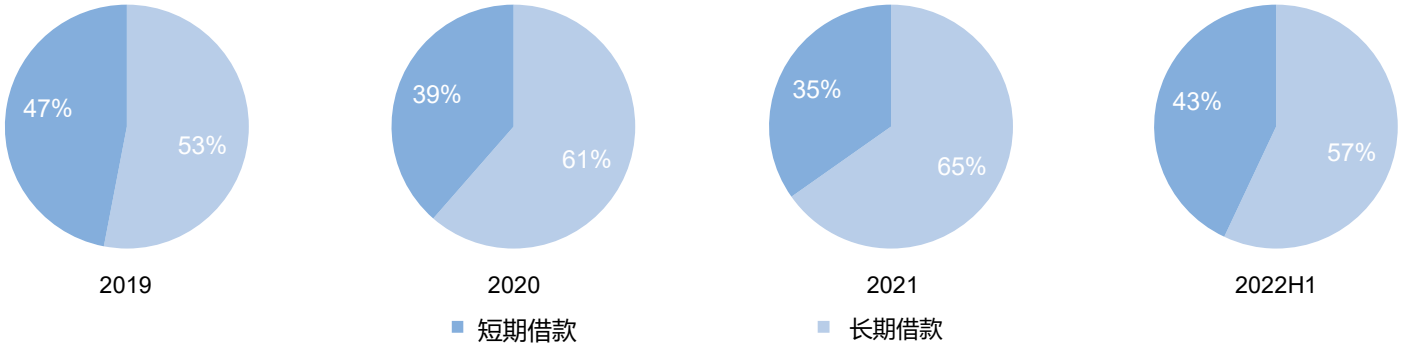
短期负债

(人民币百万元)



上半年，集团平均资金成本为6.7%，处于较低水平，且较2021年底进一步下降，保持资金高效利用

短期借款占比仍处于稳定及合理水平



融资结构持续优化，银行授信额度充裕

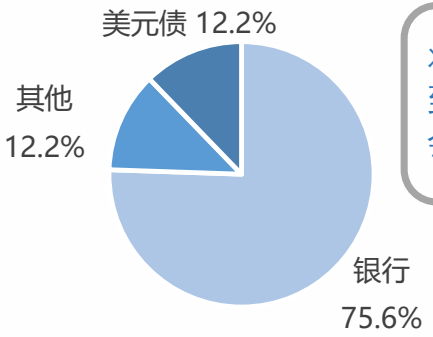
融资结构以银行借款为主，总体成本低

约人民币117亿元
截至2022年6月30日止的总借款

约88.5亿元银行借款

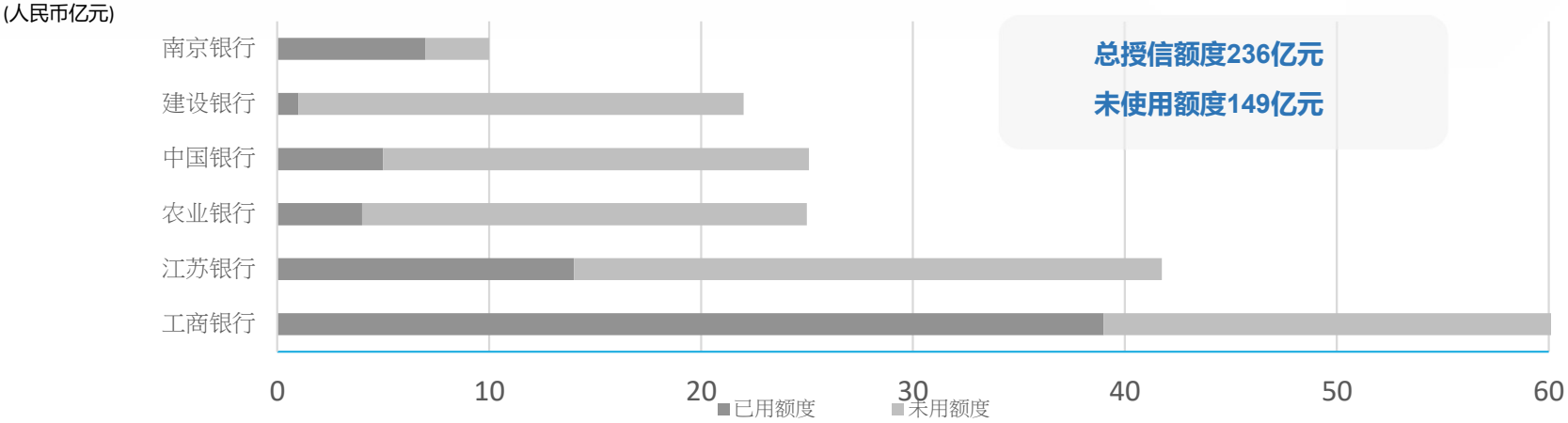
75.6%
占比

约为5.3%
银行类借款
平均利率



将妥善处理9月底到期之美元债，不会发生违约事件

部分银行授信额度及使用情况

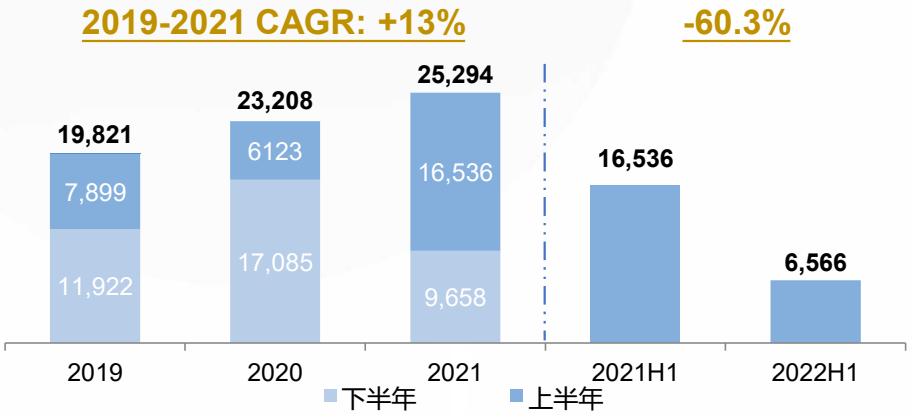


业务回顾

合约销售均价同比提升

合约销售额

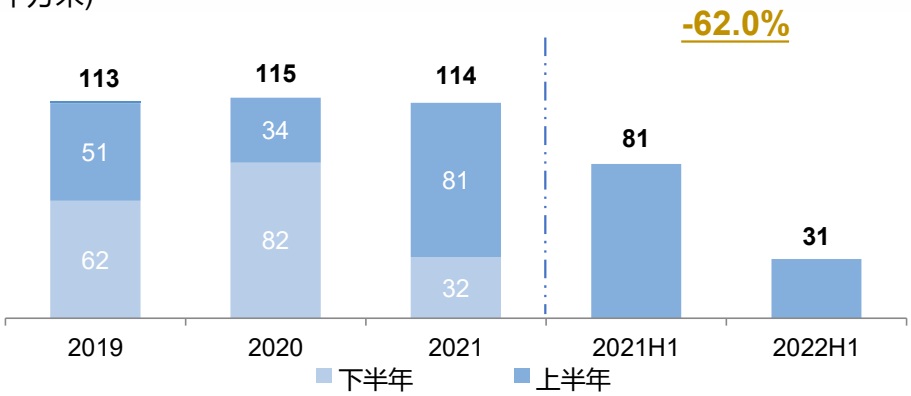
(人民币百万元)



- 2022年上半年合约销售额人民币**65.7**亿元，同比下降幅度与行业整体趋势类似
- 2019-2021年全口径合约销售复合增长率达**13%**

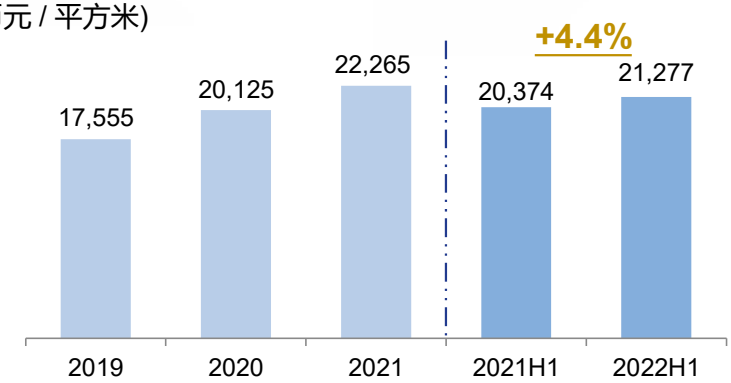
合约销售面积

(万平方米)



合约销售均价相对稳定

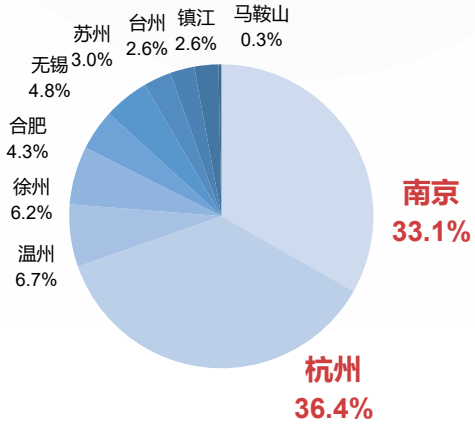
(人民币元 / 平方米)



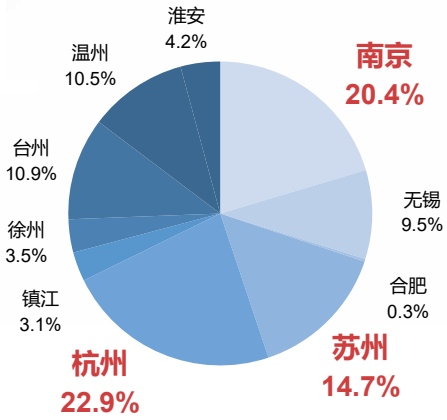
精准布局重点城市，销售回款再创新高

新一线城市销售占比

- 2022年上半年，在重点布局新一线城市下，**杭州**、**南京**及**苏州**项目贡献约**58%**的总合约销售金额，其中苏州金额增长约1倍。



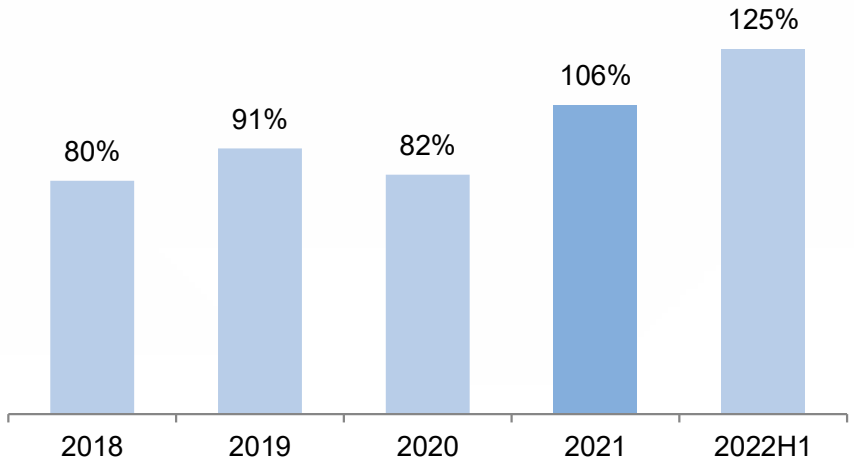
2021H1



2022H1

销售回款率维持行业标杆水平

- 集团于2022年上半年保持稳健发展势态，紧抓回款，实现了稳定、高水平的回款率



重点项目去化良好，所有项目按时交付

项目去化情况良好

杭州颐和山庄项目

2022年荣膺临安半年度套数top1、面积top1、金额top1三冠王。同年7月，再度以冠领临安的奇绩荣膺签约面积、销售金额top1双冠王。

苏州东望项目

苏州东望于2022年5月8日首开，首开30天完成120套；持销期保持板块成交第一，7月获得吴中太湖新城板块成交面积、套数、金额第一。

台州金麟府项目

台州玉环金麟府共计住宅926套，21年9月首开，仅2022年上半年完成网签14.8亿，荣膺区域单盘销冠。

温州欢乐天地项目

温州欢乐天地2022年上半年销售6.1亿，连续多次荣膺区域月度销售第一，半年度网签套数、面积、金额均名列区域前三位。

保持高水准开发运营效率

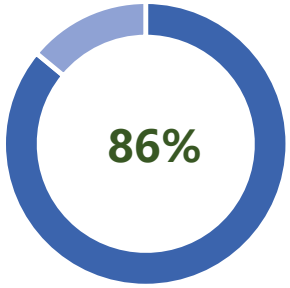
“保交付”列为首要任务

- 上半年完成交付总建筑面积**15.8万**平方米，各项目均按时交付，没有出现突破合同交付情况，整体交付率达**85.8%**
- 销售物业确认收益较同期增加约20%至人民币**44.7亿**元
- 受交付的两高毛利项目带动，整体已确认平均售价较去年同期增加**115.9%**至每平米28,369元

100%
按时交付率

上半年所有项目均按时交付

交付满意度



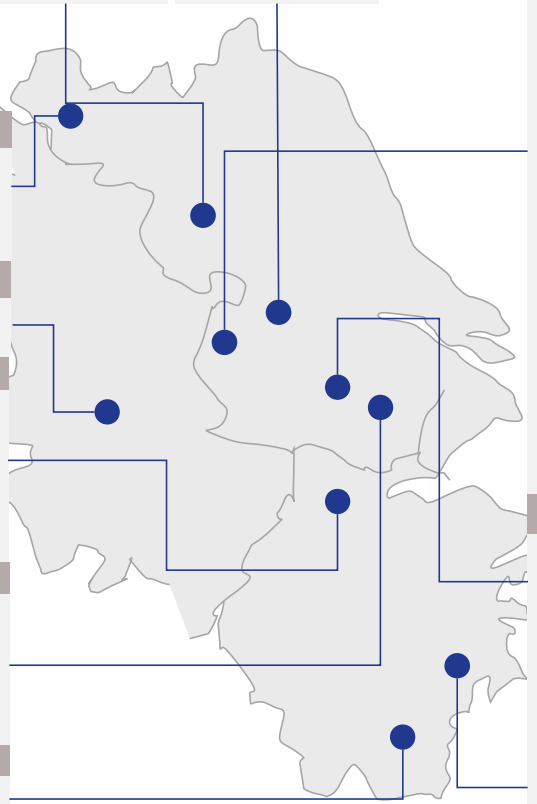
深耕长三角，重点布局新一线城市

项目储备

- 截至2022年6月30日，银城国际在长三角10个核心城市布局61个开发项目
- 重点布局新一线城市，包括杭州、南京及苏州

淮安 (1)
云樾天著

镇江 (2)
盛唐府
樾府



徐州 (4)
致享城
青云府
上和明月
未来之宸

合肥 (2)
知庐
樾溪台

杭州 (7)
云谷天境
青山湖畔
颐和山庄
澜仕里
观湖之宸
阅湖之宸
云合印

苏州 (6)
原溪
云溪庭
水畔华庭
姑苏樾66
林溪源筑
东望

温州 (3)
玖珑天著
文华府
欢乐天地

南京 (23)
钟山晶典
长岛观澜沁园
蓝溪郡
君颐东方
东岳府
铂悦源墅
宁海路G63
荟见未来
山推
金陵玖园
南部新城G63
蓝湖郡
林泉高致
月鹭府
荟领未来
上棠颐和府
云望府
君启
君荟
金陵星图
江宸府
电声小地块
电声大地块

无锡 (11)
天元世家
京梁合
东樾府
惠山国际社区
长江赋
春晓观棠
玫瑰公馆
翡丽和风
观棠首府
云锦东方
璟萃

台州 (2)
君兰府
金麟府

充裕土地储备及货值支撑未来发展

土地储备主要分布在长江三角洲经济区的热点城市，已售未结转货值支撑未来营收

473万平方米
应占土储面积[1]

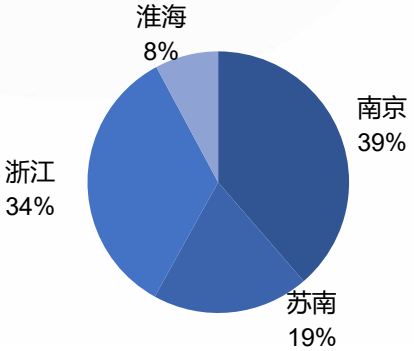
623亿人民币
总可售未售货值

294万平方米
可售未售面积

约人民币2.12万/平方米
均价

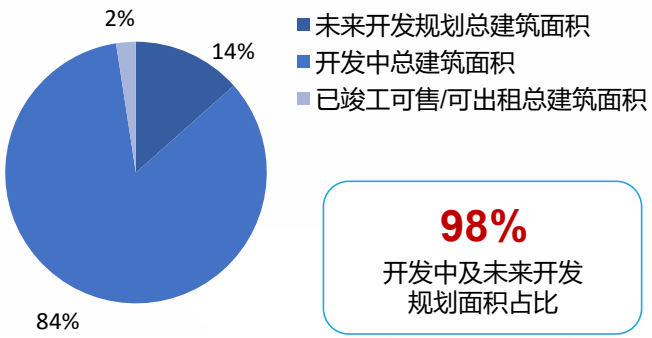
已售未结转货值	面积（万）	金额（亿）
全口径	164	340
权益口径	86	174
并表口径	68	141

按区域划分总土储面积



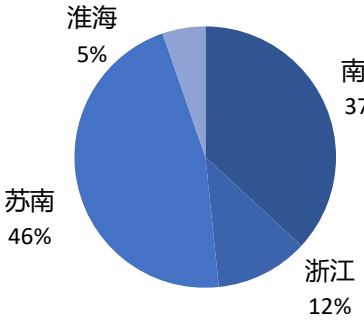
“三足鼎立”
南京、浙江及苏南占总土储
92%

按开发进度划分总土储面积



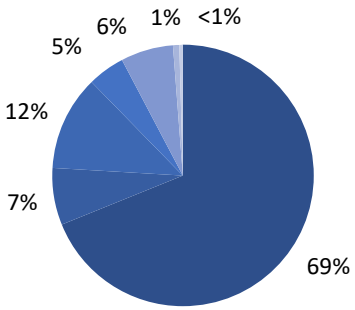
98%
开发中及未来开发规划面积占比

按区域划分总可售未售货值



83%
南京及苏南占总货值

按业态类型划分总可售未售货值



76%
住宅、公寓占总货值

[1]并表口径

综合实力及发展前景向好 把握产品及服务本质

产品品质倍受认可

- 2022年度ESG责任企业
- 《颐和山庄》IAI全球设计奖(建筑奖) - IAI建筑概念设计优势奖
- 云溪庭项目-2021下半年江苏省建筑施工标准化星级工地（等级：2星）
- 泽信银城·云樾天著- 2021江苏省建筑施工标准化星级工地（等级：2星）

部分奖项奖牌证书：

未来发展策略

未来发展策略

宏观经济

预计会继续以“稳经济、保增长”为主基调，继续出台促进经济增长的政策

有可能会带来消费回升、投资转好，以及经济增长回归至正常水平

积极因素

房地产行业

下半年房地产政策延续上半年宽松态势

刺激政策效果逐步呈现，市场信心恢复，市场成交逐月有所改善

新上市项目的供应放量，规模房企加大促销力度，有望带动销售好转

- 经济形势下行趋势仍未扭转
- 新冠疫情反复，就业形势变差，导致社会消费信心不足
- 行业资金面仍然非常紧拙
- 全年规模的整体下降已成定局

房企经营环境仍然严峻

稳固基本盘

- 守住银城国际平台的基本盘，维持正常运转和有序经营
- 做好项目层面的开发运营、资金运转工作，支撑银城国际运行在正常发展轨道上
- 抓住市场好转窗口期，加快销售，盘活资金，走出困境

未来发展策略（续）

持续降低杠杆水平

注重规模增长速度，主动控制杠杆水平。不断降低融资成本，优化债务结构

抓住市场好转窗口期

以市场恢复和回暖为契机，打好销售突围战，积极化解经营中的潜在风险

按时交付

最大程度维持项目开发正常开展，及时销售，按期交房，全力维持作为本地信誉品牌对于市场的承诺及社会责任。

平稳各经营单位关系

处理好当前局面下与供货商的合作关系，平衡好各项支付关系，确保各经营单位平稳地开展各项工作

管理现金流 盘活资金

做好现金流整体安排，确保经营安全，下级公司做好现金流盘点，包括销售回款，以及监管资金，重点盘活可调配的资金

附录财务报表

综合损益及其他全面收益表

综合损益及其他全面收益表		
		截止6月30止六个月
(人民币千元)	**2022年** ***(未经审核)***	**2021年** ***(未经审核)***
收益	**4,580,358**	**3,788,625**
销售成本	(3,229,870)	(3,099,320)
毛利	**1,350,488**	**689,305**
其他收入及收益	85,423	62,673
销售及分销开支	(163,480)	(114,421)
行政开支	(81,337)	(79,487)
其他开支	(23,159)	(828)
财务成本	(149,836)	(78,390)
应占溢利及亏损:		
合营企业	(32,503)	(5,863)
联营公司	(78,564)	(19,806)
除税前溢利	**907,032**	**453.183**
所得税开支	(573,345)	(155,103)
期内溢利	**333,687**	**298,080**
下列各项应占:		
母公司拥有人	66,606	80,418
非控股权益	267,081	217,662
	333,687	**298,080**
母公司普通权益持有人应占每股盈利		
基本及摊薄	人民币0.05元	人民币0.06元

综合财务状况表

综合财务状况表		
		截止6月30止六个月
(人民币千元)	**2022年** *(未经审核)*	**2021年** *(经审核)*
非流动资产		
物业、厂房及设备	774,784	789,090
使用权资产	157,640	164,062
投资物业	3,144,377	3,093,300
无形资产	5,291	5,879
于合营企业的投资	1,007,668	678,544
于联营公司的投资	3,126,905	3,433,364
递延税项资产	512,597	447,868
其他非流动资产	52,464	20,498
指定按公平值计入其他全面收益之股权投资	461,027	632,157
非流动资产总值	**9,242,753**	**9,264,762**
流动资产		
开发中物业	20,131,707	19,575,100
持作出售的已竣工物业	2,215,050	2,633,439
贸易应收款项	11,621	9,113
应收关联公司款项	2,849,783	3,755,083
预付款项、按金及其他应收款项	3,520,821	3,696,804
可收回税项	722,919	825,464
按公平值计入损益之金融资产	489,737	574,303
合约成本资产	207,435	132,703
存货	639	623
现金及银行结余	1,885,036	2,731,889
流动资产总值	**32,034,748**	**33,934,521**

综合财务状况表（续）

(人民币千元)	截止6月30止六个月 **2022年** ***(未经审核)***	 **2021年** ***(经审核)***
流动负债		
贸易应付款项及应付票据	3,899,313	3,880,873
其他应付款项、已收按金及应计费用	1,341,740	1,346,798
应付关联公司款项	3,136,175	3,101,670
合约负债	13,806,200	14,686,024
优先债券	1,430,269	1,801,330
计息银行及其他借款	3,644,840	2,935,394
应付税项	1,494,432	1,166,193
租赁负债	12,515	15,439
财务担保合约拨备	23,578	20,778
流动负债总额	**28,789,062**	**28,954,499**
流动资产净值	**3,245,686**	**4,980,022**
总资产减流动负债	**12,488,439**	**14,244,784**
非流动负债		
计息银行及其他借款	6,632,210	8,889,999
递延税项负债	134,771	136,968
租赁负债	1,982	4,048
非流动负债总额	**6,768,963**	**9,031,015**
资产净值	**5,719,476**	**5,213,769**
权益		
母公司拥有人应占权益	**2,651,448**	2,722,727
股本	124,119	124,119
库存股份	(7)	(7)
储备	2,527,336	2,598,615
非控股权益	**3,068,028**	2,491,042
总权益	**5,719,476**	**5,213,769**

感谢

Thank you!