

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**截至2018年12月31日止年度
全年業績公告**

財務摘要

- 年度實現合同簽約銷售約人民幣39,600百萬元，較2017年增長38.0%。
- 截至2018年12月31日止年度的收入為約人民幣8,212.1百萬元，較2017年的約人民幣6,554.0百萬元增加25.3%。
- 截至2018年12月31日止年度的毛利為約人民幣3,123.4百萬元，較2017年的約人民幣1,532.7百萬元增加103.8%。
- 截至2018年12月31日止年度的淨利潤為約人民幣1,841.0百萬元，較2017年的約人民幣839.4百萬元增加119.3%。
- 2018年的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.71元(2017年：人民幣0.37元)。
- 截至2018年12月31日，現金及銀行結餘(包括受限制現金)為約人民幣7,488.2百萬元，較截至2017年12月31日的約人民幣4,115.2百萬元增加82.0%。
- 截至2018年12月31日，淨資本負債比率為67.6%。

德信中国控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2018年12月31日止年度的綜合年度業績及比較數據如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	8,212,074	6,553,989
銷售成本	4	(5,088,712)	(5,021,308)
毛利		3,123,362	1,532,681
其他收入	5	37,265	62,540
其他收益淨額	6	56,744	20,834
銷售及營銷開支	4	(294,318)	(200,734)
行政開支	4	(451,914)	(262,202)
投資物業公允價值收益		191,717	226,107
經營利潤		2,662,856	1,379,226
融資收入	7	95,590	106,482
融資成本	7	(470,862)	(427,931)
融資成本淨額	7	(375,272)	(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績		579,065	160,284
所得稅前利潤		2,866,649	1,218,061
所得稅開支	8	(1,025,602)	(378,692)
年內利潤		1,841,047	839,369
以下各方應佔利潤：			
本公司擁有人		1,453,456	737,543
非控股權益		387,591	101,826
		1,841,047	839,369
本公司擁有人應佔每股盈利（每股以人民幣列示） — 基本及攤薄	10	0.71	0.37

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	1,841,047	839,369
其他綜合收益	—	—
年內全面收益總額	<u>1,841,047</u>	<u>839,369</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	1,453,456	737,543
非控股權益	<u>387,591</u>	<u>101,826</u>
	<u>1,841,047</u>	<u>839,369</u>

綜合資產負債表

	於12月31日		
	2018年	2017年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		153,149	106,343
土地使用權		114,835	28,199
投資物業		1,768,420	1,254,600
無形資產		1,148	1,090
使用權益法列賬的投資		2,008,869	970,214
應收關聯方款項		41,000	49,000
預付款項	11	–	169,668
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		232,255	184,056
遞延所得稅資產		509,915	245,332
		<u>4,829,591</u>	<u>3,008,502</u>
流動資產			
開發中物業		27,684,622	17,044,187
持作出售的竣工物業		345,610	638,293
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	5,838,316	4,044,727
應收關聯方款項		2,737,822	5,943,108
合約資產		14,552	15,810
預付所得稅		538,328	446,896
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		132,400	160,481
受限制現金		1,295	164,363
現金及現金等價物		7,486,911	3,950,854
		<u>44,779,856</u>	<u>32,408,719</u>
資產總額		<u>49,609,447</u>	<u>35,417,221</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	13	6,848	–
儲備		2,466,618	1,514,799
		<u>2,473,466</u>	<u>1,514,799</u>
非控股權益		4,395,171	668,950
權益總額		<u>6,868,637</u>	<u>2,183,749</u>

負債	於12月31日		
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債			
借款		4,423,858	5,882,601
遞延所得稅負債		277,487	158,132
		<u>4,701,345</u>	<u>6,040,733</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	5,173,525	4,293,782
應付關聯方款項		3,268,072	2,908,471
合約負債		20,921,303	15,322,347
即期所得稅負債		969,383	415,066
借款		7,707,182	4,253,073
		<u>38,039,465</u>	<u>27,192,739</u>
負債總額		<u>42,740,810</u>	<u>33,233,472</u>
權益及負債總額		<u>49,609,447</u>	<u>35,417,221</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O.Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Island。本公司為投資控股公司。本公司及本集團現時旗下附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

本公司股份於2019年2月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除非另有說明，否則該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。特別是，本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度一直採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業(按公允價值列賬)的價值而作修訂。

(iii) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈，惟尚未於2018年12月31日之呈報期間強制執行，以及本集團並無提早採用。本集團對該等新訂準則及詮釋之影響的評估載於下文。

香港財務報告準則第9號的修訂	反向賠償的提前還款特徵 ¹
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則的改進	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 生效日期待定。

本集團對採納香港財務報告準則第16號的影響的評估如下：

香港財務報告準則第16號租賃

變動性質

香港財務報告準則第16號於2016年1月頒佈，其將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認，此乃由於經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據新準則，資產(租賃項目的使用權)與支付租金的金融負債被確認，惟短期及低價值租賃除外。

出租人的會計處理將不會發生重大改變。

影響、強制應用日期／本集團的採納日期

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於2018年12月31日，本集團不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣32,339,000元，佔本集團流動負債的0.1%。本集團作為出租人的活動並不重大，因此本集團預計其對財務報表不會有重大影響。然而，自明年起須進行若干更多披露。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。

根據香港財務報告準則第16號，本集團計劃採用簡便實務操作方法，繼續沿用之前對現有安排是否為或包含租賃所做的評估。因此，本集團將僅於首次應用當日或之後訂立的合同中應用香港財務報告準則第16號有關租賃的新定義。此外，本集團計劃選擇簡便實務操作方法，不會將新會計模式應用於短期租賃及低值資產的租賃。

本集團擬應用簡化過渡方法，不會重列首次採納之前年度的比較金額。使用權資產將於採納時以租賃負債金額計量並就任何預付款項或應計租賃開支作出調整。

於此階段，本集團不擬於其生效日期之前採納該準則，且預計其於生效時不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

3. 分部資料

執行董事被確認為主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)。管理層已根據經執行董事審閱的報告確定經營分部，以用於分配資源及評估表現。本集團分為三個業務分部：物業開發及建設、物業投資及其他業務。其他業務主要包括酒店運營。由於本集團的主要經營決策者認為本集團大多數收入及業績均產生於中國市場，位於中國境外的僅為本集團資產中不重大的部分(少於10%)，故概無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績的計量評估經營分部的表現，有關計量為計量各經營分部的收入及毛利。

向執行董事提供的有關呈報分部截至2018年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及 建設 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未獲分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
與客戶的合約產生的收入	8,171,126	-	13,937	-	8,185,063
於某一時點確認	7,666,996	-	-	-	7,666,996
於某一時段確認	504,130	-	13,937	-	518,067
其他來源收入：租金收入	-	27,011	-	-	27,011
分部收入	8,171,126	27,011	13,937	-	8,212,074
分部間收入	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入	8,171,126	27,011	13,937	-	8,212,074
毛利	3,097,991	19,035	6,336	-	3,123,362
其他收入					37,265
其他收益淨額					56,744
銷售及營銷開支					(294,318)
行政開支					(451,914)
投資物業公允價值收益	-	191,717	-	-	191,717
融資成本淨額					(375,272)
分佔合營企業及聯營公司業績	579,065	-	-	-	579,065
所得稅前利潤					2,866,649
所得稅開支					(1,025,602)
年內利潤					1,841,047
折舊及攤銷	11,728	-	865	-	12,593
分部資產	46,422,878	2,076,472	235,527	874,570	49,609,447
分部負債	28,055,891	1,103,820	203,189	13,377,910	42,740,810
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	721,328	415,203	157,483	-	1,294,014

向執行董事提供的有關呈報分部截至2017年12月31日止年度的分部資料如下：

	物業開發及 建設 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未獲分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
與客戶的合約產生的收入	6,531,042	–	16,128	–	6,547,170
於某一時點確認	6,065,800	–	–	–	6,065,800
於某一時段確認	465,242	–	16,128	–	481,370
其他來源收入：租金收入	–	6,819	–	–	6,819
分部收入	6,531,042	6,819	16,128	–	6,553,989
分部間收入	–	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	6,531,042	6,819	16,128	–	6,553,989
毛利	1,516,792	6,819	9,070	–	1,532,681
其他收入					62,540
其他收益淨額					20,834
銷售及營銷開支					(200,734)
行政開支					(262,202)
投資物業公允價值收益	–	226,107	–	–	226,107
融資成本淨額					(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績	160,284	–	–	–	160,284
所得稅前利潤					1,218,061
所得稅開支					(378,692)
年內利潤					839,369
折舊及攤銷	11,461	–	1,632	–	13,093
分部資產	33,166,958	1,566,401	93,993	589,869	35,417,221
分部負債	21,741,131	681,518	101,951	10,708,872	33,233,472
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	473,653	424,161	21	–	897,835

呈報分部的資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部資產	48,734,877	34,827,352
未獲分配：		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	364,655	344,537
遞延所得稅資產	509,915	245,332
綜合資產負債表中的總資產	<u>49,609,447</u>	<u>35,417,221</u>

呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部負債	29,362,900	22,524,600
未獲分配：		
遞延所得稅負債	277,487	158,132
即期所得稅負債	969,383	415,066
借款	12,131,040	10,135,674
綜合資產負債表中的總負債	<u>42,740,810</u>	<u>33,233,472</u>

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、資本化利息開支)	5,019,124	4,748,960
建築服務成本及其他	7,201	7,172
營業稅及其他稅項	94,954	286,323
員工成本(包括董事酬金)	289,383	196,547
營銷及廣告成本	158,265	111,598
諮詢費用	73,541	34,034
物業管理費	18,233	16,033
辦公租賃付款	16,632	15,510
招待開支	23,577	12,884
辦公及差旅開支	32,147	23,369
折舊	11,624	11,159
無形資產攤銷	969	934
核數師薪酬	1,600	779
— 審計服務	1,500	741
— 非審計服務	100	38
上市開支	31,541	595
貿易及其他應收款項減值撥備淨額	<u>5,015</u>	<u>5,862</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
管理及諮詢服務收入(附註)	33,773	60,328
其他	<u>3,492</u>	<u>2,212</u>
	<u>37,265</u>	<u>62,540</u>

附註：該款項指就物業開發項目而提供予本集團合營企業及聯營公司的管理及諮詢服務。

6. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得收益	10,699	20,520
出售附屬公司所得收益(附註)	30,018	—
匯兌收益	10,468	—
其他	<u>5,559</u>	<u>314</u>
	<u>56,744</u>	<u>20,834</u>

附註：截至2018年12月31日止年度，本集團以人民幣90,000,000元的現金代價將其於一間附屬公司的權益出售予一名第三方，並確認出售收益人民幣30,018,000元(2017年：無)。

7. 融資成本／(收入)淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款	1,088,334	912,652
— 減：資本化利息	(617,472)	(484,721)
	<u>470,862</u>	<u>427,931</u>
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(31,164)	(18,346)
— 其他應收款項	(22,110)	(47,407)
— 應收關聯方款項	(42,316)	(40,729)
	<u>(95,590)</u>	<u>(106,482)</u>
融資成本淨額	<u><u>375,272</u></u>	<u><u>321,449</u></u>

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	673,218	262,084
— 中國土地增值稅	503,638	29,555
	<u>1,176,856</u>	<u>291,639</u>
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(185,116)	57,544
— 中國土地增值稅	33,862	29,509
	<u>(151,254)</u>	<u>87,053</u>
	<u><u>1,025,602</u></u>	<u><u>378,692</u></u>

中國企業所得稅

本集團就中國業務經營計提的所得稅撥備乃根據現有相關立法、詮釋及慣例對截至當年的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

根據2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國內地的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額的20%，則可予豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島之英屬維爾京群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。本集團於香港的附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

中國股息預扣所得稅

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施條例，於2008年1月1日後，以中國公司產生的利潤向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立的稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣稅率。由於本集團並無計劃在中國以外地區分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

9. 股息

董事會不建議宣派截至2018年12月31日止年度的任何末期股息。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本集團附屬公司向本集團當時股東宣派及支付的股息	<u>300,000</u>	<u>200,000</u>

並無呈列股息比率以及合資格接收股息的股份數目，因為有關資料就綜合財務報表而言並無意義。

10. 每股盈利

釐定於截至2018年及2017年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，本公司註冊成立後已發行但並未繳足的普通股及為交換本集團在重組中的上市業務而發行的普通股、於2018年8月14日及2019年1月11日進行的股份拆細及資本化發行被視為已於2017年1月1日發行，猶如本公司當時已註冊成立。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,453,456	737,543
發行在外普通股加權平均數(以千計)	<u>2,034,411</u>	<u>1,974,000</u>
每股基本盈利(人民幣元每股)	<u>0.71</u>	<u>0.37</u>

本公司無任何發行在外的潛在攤薄股份，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	218,429	303,092
應收票據	-	1,179
其他應收款項	3,724,400	2,331,065
預付款項	<u>1,895,487</u>	<u>1,579,059</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項	<u>5,838,316</u>	<u>4,214,395</u>
減：預付款項的非即期部分	-	(169,668)
貿易及其他應收款項以及預付款項的即期部分	<u>5,838,316</u>	<u>4,044,727</u>

附註：貿易應收款項主要來自於物業開發、銷售及建築服務。物業開發、銷售及建築服務所得款項通常根據買賣協議訂明的條件收取。通常不授予物業買方信貸期。

(a) 貿易應收款項總額按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90天內	29,884	67,183
90天至365天	10,058	84
365天至2年	58,366	235,617
2年以上	121,542	2,059
	<u>219,850</u>	<u>304,943</u>

賬齡超過365天的貿易應收款項主要包括兩個安置小區項目的應收建築服務費，該等項目的客戶為地方國有資產監督管理委員會的附屬公司，管理層認為，由於該等客戶近期無違約歷史紀錄，因此信貸風險不高。本集團與該等客戶保持頻繁聯繫。管理層已密切監察該等應收款項的信貸質量及可回收性，並認為，根據與彼等的合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	1,400,010	883,039
應付票據	7,612	—
其他應付款項	3,765,903	3,410,743
	<u>5,173,525</u>	<u>4,293,782</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90天內	1,207,401	577,445
90天至365天	117,368	108,079
超過365天	75,241	197,515
	<u>1,400,010</u>	<u>883,039</u>

13. 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股等價面值 人民幣千元
經授權：			
於2018年1月16日（註冊成立日期）	50,000	50,000	322
股份拆細	4,950,000	—	—
發行普通股	95,000,000	950,000	6,526
	<u>100,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>6,848</u>
已發行：			
2018年1月16日註冊成立後發行	50,000	50,000	322
股份拆細	4,950,000	—	—
發行普通股	95,000,000	950,000	6,526
	<u>100,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>6,848</u>

於註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

於註冊成立日期，本公司50,000股普通股均已發行惟並未繳足。

於2018年8月14日，每股面值1.00美元的已發行及未發行股份拆細為100股每股面值0.01美元的股份。於股份拆細完成後，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於2018年8月17日，本公司就重組分別向創智國際有限公司及德欣國際有限公司發行6,000,000股及89,000,000股股份，且本公司經授權的普通股數量增至100,000,000股，每股面值為0.01美元。

根據股東於2019年1月11日通過的書面決議案，本公司將其全部每股面值0.01美元的已發行及未發行股份拆細為20股每股面值0.0005美元的股份。因此，已發行普通股的數目由100,000,000股增至2,000,000,000股。此外，本公司的法定股本由1,000,000美元增至2,500,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.0005美元的股份。

(i) 資本化發行

2019年2月26日，根據日期為2019年1月11日的股東決議案進行的資本化發行開始生效。本公司將本公司股份溢價賬50,000美元的進賬額資本化，藉以向2019年2月26日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人發行100,000,000股每股面值0.0005美元的普通股。

(ii) 全球發售

2019年2月26日，由於全球發售完成，本公司以每股股份2.80港元的價格發行合共532,000,000股普通股。

2019年3月19日超額配股權獲行使後，69,341,000股股份以每股股份2.80港元的價格發行。

於資本化發行、全球發售及超額配股權獲行使後，本公司已發行股份總數增至2,701,341,000股。

管理層討論及分析

整體概覽

2018年，由於城鎮化、人口結構變化以及就業率及人均可支配收入增長，中國經濟及中國居民消費能力持續穩步提升。中國房地產市場總體成交量及成交價格較2017年亦保持增長態勢，但行業增速相比往年明顯有所放緩。

政策導向層面，國家堅持對房地產行業實施調控，多次強調「房住不炒」調控基調。同時，在金融去槓桿政策的推動下，行業資金面總體偏緊，土地投資市場的熱度也大幅下降。隨著下半年經濟下行壓力增大，政府開始針對不同城市實施了差異化的監管措施，以確保合理的購房需求得到滿足，政策上從短期調控逐步向長效機制過渡。

面對不斷變化的市場環境和日趨激烈的行業競爭，本集團堅持穩健、平衡發展的戰略，圍繞「一體兩翼」的業務發展策略，不斷提升運營效率、完善業務結構，不同業務之間的協同效應及公司整體的品牌效應逐漸凸顯，在取得的較好經營業績的同時，亦收穫了行業及客戶的廣泛認可。

業務回顧

本集團的收入主要來自物業銷售，其次來自物業建築及項目管理服務、商業物業租賃及酒店運營。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣8,212.1百萬元，同比增長約25.3%。

合約銷售

2018年，本集團連同合營企業及聯營公司的合約銷售額約為人民幣39,600百萬元，較2017年增長38.0%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約2,340,000平方米，較2017年增長31.5%。

物業銷售

2018年，物業銷售收入同比增長約25.1%至約人民幣8,130.0百萬元，佔本集團總收入的約99.0%。2018年，本集團已確認總建築面積約497,870平方米，較上年增長約18.6%。確認為物業銷售的物業之平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣16,330元，同比增長約5.4%。

年內，本集團以浙江省為立足點，繼續進軍長三角地區及主要樞紐城市。

下表列示2018年各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣元/ 平方米	已確認 收入 人民幣千元
溫州	300,889	17,971	5,407,220
杭州	15,219	32,993	502,126
徐州	10,672	8,947	95,484
湖州	170,734	12,400	2,117,099
嘉興	356	22,809	8,120
合計	<u>497,870</u>	<u>16,330</u>	<u>8,130,049</u>

物業建築及項目管理服務

2018年，物業建築及項目管理服務收入同比增長約38.5%至約人民幣41.1百萬元，佔本集團總收入的約0.5%。有關增長主要來自於瑞安市的一個物業管理項目，該項目預計於2019年6月竣工。

商業物業租賃

2018年，租金收入同比大幅增長約296.1%至約人民幣27.0百萬元，佔本集團總收入的約0.3%。有關增長主要是由於杭州AI產業園項目竣工並開始產生租金收入。

酒店運營

2018年，酒店運營收入同比減少約13.6%至約人民幣13.9百萬元，佔本集團總收入的約0.2%。有關減少主要是由於均價較低的網上平台的團體客戶佔比增加，而導致平均房價下降。

投資物業

截至2018年12月31日，本集團持有8項投資物業，總建築面積約為301,676平方米。

土地儲備

憑藉對長三角地區房地產市場的深刻理解以及對目標城市的深入研究，本集團繼續戰略性地選擇並收購該等地區及城市具有戰略性區位優勢的土地，從而進一步開發本集團於該等市場的業務。截至2018年12月31日，本集團的土地儲備為約6,833,803平方米，其中109個項目位於長三角地區的16座城市。

下表列示截至2018年12月31日按本集團地理位置劃分的土地儲備建築面積：

城市	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例 (%)
杭州	1,306,224	19.1%
溫州	1,346,571	19.7%
湖州	974,386	14.3%
台州	425,791	6.2%
舟山	363,718	5.3%
衢州	547,336	8.0%
寧波	437,199	6.4%
金華	223,835	3.3%
麗水	174,196	2.5%
徐州	447,719	6.6%
合肥	4,181	0.1%
常州	25,435	0.4%
南京	78,552	1.1%
上饒	283,103	4.2%
九江	139,505	2.0%
武漢	56,052	0.8%
合計	6,833,803	100%

2018年，本集團以每平方米約人民幣7,007.0元的平均土地成本收購了主要位於杭州、溫州及湖州的22幅優質新地塊，提供了可銷售總建築面積約2,344,263平方米的新土地儲備。

地塊的有關詳情列示於下表：

項目名稱	城市	本集團 的權益	建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣 千元)	應佔代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元 /平方米)
錢塘雲莊	杭州	80.0%	72,952	1,460,800.0	1,168,640.0	20,024.1
市中心	杭州	36.6%	92,753	1,113,900.0	407,687.4	12,009.3
時代公館	杭州	26.5%	218,303	1,313,690.0	348,127.9	6,017.7
蕭政儲出(2018)24號地塊	杭州	7.4%	253,484	3,596,690.0	266,155.1	14,189.0
杭[2017]95號彭埠 單元B1/B2-17-1地塊	杭州	17.2%	116,079	833,100.0	143,293.2	7,177.0
大江壹號	杭州	55.5%	16,665	106,930.0	59,346.2	6,416.4
樂清御宸府	溫州	38.5%	82,412	691,000.0	266,035.0	8,384.7
翡麗雲邸	溫州	26.0%	297,322	940,600.0	244,556.0	3,163.6
麗園	湖州	34.0%	96,710	925,514.7	314,675.0	9,570.0
市中心	湖州	22.0%	107,239	713,470.6	156,963.5	6,653.1
仙居留仙裡	台州	100.0%	20,549	18,740.0	18,740.0	912.0
舟山翰城	舟山	17.5%	167,359	943,107.5	165,043.8	5,635.2
衢州東宸	衢州	63.8%	73,272	401,700.0	256,284.6	5,482.3
衢州君宸	衢州	63.8%	90,840	530,400.0	338,395.2	5,838.8
雲堇台	寧波	24.4%	106,209	1,239,762.2	302,502.0	11,672.9
徐州君宸府	徐州	51.9%	50,534	176,000.0	91,344.0	3,482.8
常州君宸府	常州	32.6%	65,884	600,000.0	195,600.0	9,106.9
武漢江南大院	武漢	100.0%	56,052	179,400.0	179,400.0	3,200.6
上饒君宸府014地塊	上饒	27.4%	141,002	280,800.0	76,939.2	1,991.5
上饒君宸府015地塊	上饒	27.4%	140,091	283,400.0	77,651.6	2,023.0
南京仙林智谷一期	南京	85.0%	62,710	54,100.0	45,985.0	862.7
南京仙林智谷二期	南京	85.0%	15,842	23,200.0	19,720.0	1,464.5
合計			<u>2,344,263</u>	<u>16,426,305</u>	<u>5,143,084.7</u>	<u>7,007.0</u>

財務回顧

整體表現

本集團年內總收入為約人民幣8,212.1百萬元，同比增長約25.3%。毛利為約人民幣3,123.4百萬元，同比增長約103.8%。毛利率為約38.0%，同比增長約14.6個百分點。2018年，年內利潤同比增長119.3%至約人民幣1,841.0百萬元。本公司擁有人應佔利潤同比增長約97.1%至約人民幣1,453.5百萬元。

收入

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣8,212.1百萬元，同比增長約25.3%。有關增長主要是由於本集團年內交付的物業項目增加使得已確認物業銷售額大幅增加。具體而言，物業銷售收入為約人民幣8,130.0百萬元，同比增長約25.1%，佔本集團總收入的約99.0%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣41.1百萬元，同比增長約38.5%，佔本集團總收入的約0.5%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣27.0百萬元，同比增長約296.1%，佔本集團總收入的約0.3%；以及酒店運營收入為約人民幣13.9百萬元，同比減少約13.6%，佔本集團總收入的約0.2%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括物業開發及銷售活動、物業建築及項目管理服務、商業物業租賃及酒店運營直接產生的成本。

2018年，本集團的銷售成本為約人民幣5,088.7百萬元，同比小幅增加約1.3%。有關增加主要是由於物業銷售增長使得建築成本增加。

毛利

2018年，本集團的毛利為約人民幣3,123.4百萬元，同比大幅增長約103.8%。有關增長主要是由於物業銷售收入大幅增長及物業銷售毛利率由2017年的約22.9%增至2018年的37.6%，該增長則是由於年內交付的項目當中，高毛利率產品佔比較2017年高。

其他收入

2018年，本集團錄得其他收入約人民幣37.3百萬元，2017年則錄得約人民幣62.5百萬元。其他收入主要為本集團就物業開發項目向其合營企業及聯營公司提供管理及諮詢服務所得約人民幣33.8百萬元(2017年：約人民幣60.3百萬元)。

其他收益淨額

2018年，本集團錄得其他收益淨額約人民幣56.7百萬元(2017年：約人民幣20.8百萬元)。本集團2018年的其他收益淨額主要包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益約人民幣10.7百萬元、出售附屬公司所得收益約人民幣30.0百萬元及匯兌收益約人民幣10.5百萬元。本集團2017年的其他收益淨額主要為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益約人民幣20.5百萬元。

投資物業公允價值收益

本集團開發並持有若干商業物業(例如商業中心、辦公樓、購物商場、酒店式公寓及停車場)，以賺取租金收入或取得資本增值或兩者兼得。本集團投資物業的升值或貶值部分會於本集團綜合財務報表中確認為公允價值收益或虧損。

2018年，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣191.7百萬元(2017年：約人民幣226.1百萬元)，主要是由於AI產業園、杭州ONE、天空之翼一期及神仙居文化主題樂園等投資物業組合的持續擴充。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2017年的約人民幣200.7百萬元同比增加約46.6%至2018年的約人民幣294.3百萬元。有關增加主要是由於年內本集團合約銷售額及銷售人員數目快速增長使得營銷和廣告開支及員工成本增加。

行政開支

本集團的行政開支由2017年的約人民幣262.2百萬元同比增加約72.4%至2018年的約人民幣451.9百萬元。有關增加主要是由於(i)新開發項目數量增多及員工薪資福利提高使得僱員福利開支增加；(ii)由於年內(a)本集團致力於滲透及進軍目標區域內更多城市及(b)辦公開支隨著項目數量增多而增加，使得辦公、差旅及招待開支增加；及(iii)全球發售產生的開支及專業費用。

融資成本淨額

本集團的融資成本由2017年的約人民幣321.4百萬元同比增加約16.7%至2018年的約人民幣375.3百萬元。有關增加主要是由於用於土地收購及物業開發業務的借款增加。

分佔合營企業及聯營公司業績

本集團採用權益法將合營企業及聯營公司的業績入賬，有關業績主要是與相關期間內交付的項目有關的應佔利潤，有關利潤已被其他合營企業及聯營公司產生的虧損抵銷。

應佔合營企業及聯營公司的利潤由2017年的約人民幣160.3百萬元同比大幅增長約261.3%至2018年的約人民幣579.1百萬元。有關增長主要來自於本集團合營企業及聯營公司年內竣工及交付的六個項目的物業銷售收入。

所得稅

本集團的所得稅開支由2017年的約人民幣378.7百萬元同比增加約170.8%至2018年的約人民幣1,025.6百萬元。有關增加主要是由於即期土地增值稅由2017年的約人民幣29.6百萬元大幅增至2018年的約人民幣503.6百萬元，主要因為(i)本集團於年內確認收入的項目的土地增值率相對較高；及(ii)本集團於2017年確認收入的若干項目的土地增值率低於20%，而根據中國適用法律法規的規定，土地增值率低於20%的免徵有關稅項。

年內利潤及全面收益總額

基於上述原因，本集團的利潤及全面收益總額由2017年的約人民幣839.4百萬元大幅增加約119.3%至2018年的約人民幣1,841.0百萬元。本公司擁有人應佔利潤由2017年的約人民幣737.5百萬元增加97.1%至2018年的約人民幣1,453.5百萬元。

本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.71元(2017年：每股股份人民幣0.37元)。

流動資金及財務資源

截至2018年12月31日止年度，本集團主要以經營所得現金(主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入)及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

截至2018年12月31日，本集團有現金及銀行結餘(包括受限制現金)合共約人民幣7,488.2百萬元，截至2017年12月31日則為約人民幣4,115.2百萬元。有關增加主要是由於物業銷售所得款項增加。本集團絕大部分現金及銀行結餘以人民幣計值。

年內，本集團獲得新銀行貸款及其他借款合共約人民幣13,240.2百萬元，償還借款約人民幣11,244.8百萬元。截至2018年12月31日，本集團的借款總額為約人民幣12,131.0百萬元，相較於截至2017年12月31日的約人民幣10,135.7百萬元增加了約19.7%。截至2018年12月31日，本集團若干銀行貸款及其他借款乃以其資產組合(包括持作出售的物業、在建物業、土地使用權及本集團若干附屬公司的股權)作抵押。

截至2018年12月31日，本集團的銀行授信額度總額為約人民幣3,782.0百萬元(2017年：約人民幣2,296.2百萬元)，未動用銀行授信額度為約人民幣2,338.0百萬元(2017年：約人民幣2,500.0百萬元)。

主要財務比率

截至2018年12月31日，本集團的淨資本負債比率(按借款總額扣除受限制現金以及現金及現金等價物後除以權益總額計算)為67.6%，相較於截至2017年12月31日的275.7%減少了208.1個百分點。有關減少主要是由於(i)2018年12月31日的現金及現金等價物結餘增加；及(ii)本集團利潤積累及非控股權益增加使得2018年12月31日的權益總額結餘增加，從而使資本結構得到優化。

截至2017年及2018年12月31日，本集團的流動比率乃按截至各日期的總流動資產除以總流動負債計算，且相對穩定在1.2。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。截至2018年12月31日，本集團並未達成任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

利率風險

本集團的利率風險來自於長期借款。由於本集團所有的借款均以人民幣計值，故本集團的借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，而近年來基準利率出現了大幅波動。本集團透過密切監察利率波動趨勢及其對本集團利率風險敞口的影響及調整本集團的債務組合管理利率風險。

資產質押

截至2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣8,818.4百萬元(2017年：約人民幣6,909.5百萬元)乃以本集團總賬面值人民幣19,442.2百萬元(2017年：約人民幣12,844.8百萬元)的若干建築物、土地使用權、投資物業、集團公司股權、在建物業及持作出售的竣工物業為抵押。

資本及經營租賃承擔

截至2018年12月31日，本集團已訂約但未撥備的物業開發開支承擔如下：

	於12月31日	
	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
物業開發活動	5,664,496	1,999,451
物業、廠房及設備	8,622	—
向合營企業及聯營公司投資	60,284	132,602
投資物業	163,225	162,155
合計	<u>5,896,627</u>	<u>2,294,208</u>

截至2018年12月31日，不可撤銷經營租賃項下本集團應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
一年以內	10,647	7,374
一年至五年內	21,692	25,119
合計	<u>32,339</u>	<u>32,493</u>

財務擔保及或然負債

截至2018年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	於12月31日	
	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
就若干買家的按揭融資提供的擔保	9,830,260	5,453,485
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	1,587,410	1,392,900
就胡一平先生所控制實體的借款提供的擔保	–	574,738
就第三方借款提供的擔保	459,210	74,500
合計	<u>11,876,880</u>	<u>7,495,623</u>

本集團已為本集團物業單元的若干買家安排銀行按揭融資，並向有關銀行提供擔保以確保該等買家的還款責任。截至2018年12月31日，本集團就買家按揭安排向有關銀行提供的最高擔保金額為約人民幣9,830.3百萬元(2017年：約人民幣5,453.5百萬元)。該等擔保包括將於以下兩個日期中較早者到期時終止的擔保：(i) 房屋所有權轉讓予買家，以及以銀行為受益人的相關建築物所有權證書進行登記的日期，或(ii) (倘買家提前付清購買價)按揭銀行與買家結清按揭貸款的日期。

根據該等擔保的條款，倘本集團的任何物業買家違反其對銀行的還款責任，則本集團有責任償還違約買家欠銀行的未償還按揭貸款本金以及應計利息和罰款，且本集團有權接管相關物業單元的合法業權和擁有權。本集團的擔保期自相關銀行向其買家授予按揭貸款之日起計。

截至2018年12月31日，本集團為合營企業及聯營公司的借款提供擔保約人民幣1,587.4百萬元(2017年：約人民幣1,392.9百萬元)。有關借款主要來自銀行，用於向該等合營企業及聯營公司的房地產開發項目提供融資，就此，合營企業及聯營公司的土地使用權已質押予銀行，且本集團亦提供質押之外的擔保。由於相關合營企業及聯營公司質押的相關土地使用權的公允價值通常高於借款金額，故本集團與該等擔保有關係的信貸風險敞口可控。

截至2018年12月31日，本集團為獨立第三方的借款提供擔保約人民幣459.2百萬元(2017年：約人民幣74.5百萬元)。該等第三方主要包括本集團的供應商及建築服務提供商以及一間本集團持有少數權益的房地產公司。本集團為第三方借款提供擔保主要乃基於本集團的長期合作關係，或為應金融機構的要求。除本集團的擔保外，截至2018年12月31日，為了盡可能減少信貸風險敞口，本集團亦自借款人(其為與本集團有8年以上合作關係的供應商及建築服務提供商)或信用良好且本集團持有5%股權的房地產公司控股股東取得反擔保約人民幣459.2百萬元(2017年：約人民幣74.5百萬元)。

截至2018年12月31日，本集團無其他重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2018年12月31日止年度，本集團就為籌備股份於聯交所主板上市進行的重組對附屬公司及聯營公司進行了重大收購及出售。詳情請參閱本公司日期為2019年2月14日的招股章程(「招股章程」)。除招股章程所披露者外，截至2018年12月31日止年度本集團概無任何重大收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

截至2018年12月31日，本集團共有1,328名僱員(2017年：925名僱員)。截至2018年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支為約人民幣352.9百萬元(2017年：約人民幣246.9百萬元)。本集團採用根據僱員表現釐定僱員薪酬的制度。一般而言，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、績效工資及年終分紅。本集團亦為本集團的僱員繳納社會保險，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。此外，本集團制定了項目跟投計劃並於2019年1月11日採納了購股權計劃，以充分提高本集團僱員的積極性。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

未來展望

展望二零一九年，中國經濟發展將繼續保持穩增長的主基調。房地產業作為宏觀經濟的重要組成部分，政府在調控層面亦將更注重因城施策，確保行業整體平穩發展，但不同區域市場的表現可能進一步分化，資金流動性有望逐漸改善。

面對新的挑戰本集團將密切關注市場環境的變化，繼續以客戶需求為導向，以均衡穩健發展為核心，深入踐行「深耕浙江省，佈局長三角及全國主要中心樞紐城市」的網絡佈局策略，以及加速推進「一體兩翼」業務發展策略的落地。在標準化管控和高效運營的同時實現有質量增長。此外，本集團將繼續鞏固並深化「你的生活知己」品牌定位以及「杭派精工」的品質影響力，加強公司人才和梯隊建設，不斷提升公司可持續發展的核心競爭力。

報告期後事項

2019年2月26日（「上市日期」），本公司成功於聯交所主板上市。於本公告日期，全球發售所得款項淨額尚未使用，現存置於香港的持牌銀行。

優先認購權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先認購權的條文，規定本公司須向現有股東按比例提呈發售本公司之新股。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司股份於上市日期首次於聯交所主板上市。於上市日期起至本公告日期止期間，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

股息

董事會決議，不建議派發截至2018年12月31日止年度的任何末期股息。截至2018年12月31日止年度，本集團附屬公司向本集團當時股東宣派及支付的股息為人民幣300.0百萬元（2017年：人民幣200.0百萬元）。

股東週年大會及暫停股份過戶登記

本公司將於2019年5月29日(星期三)至2019年6月3日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，為確定股東出席於2019年6月3日(星期一)舉行的股東週年大會(「**2019年股東週年大會**」)及於會上投票的權利，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席2019年股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2019年5月28日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

公眾持股量充足

根據本公司可公開獲取的資料及就董事會所知，於本公告日期，本公司具備《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)規定的公眾持股量。

企業管治

本公司認識到，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄十四所載企業管治常規守則(「**企業管治守則**」)之守則條文作為其自身的準則來管理其企業管治常規。

董事認為，於上市日期起至本公告日期止期間，本公司已遵守企業管治守則所載相關守則條文。

董事會將繼續審查及監督本公司的常規活動，以保持企業管治的高標準。

證券交易標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為規範董事及本公司高級管理層證券交易的行為守則，有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

經詳細問詢後所有董事確認，於上市日期起至本公告日期止期間，彼等已遵守標準守則。此外，於上市日期起至本公告日期止期間，本公司未發現本公司高級管理層任何違反標準守則的行為。

審閱財務報表

審計委員會

本公司審計委員會及本公司管理層已審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論了內部控制及截至2018年12月31日止年度的財務報告事項，包括審閱本集團的年度業績。

核數師

本集團的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道會計師事務所」）同意，本公告所載本集團截至2018年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團截至2018年12月31日止年度經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道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審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

羅兵咸永道會計師事務所將於即將舉行的股東週年大會上退任，大會將提呈決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dothinkgroup.com)。本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2019年3月28日

於本公告日期，執行董事為胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士，非執行董事為胡詩豪先生，以及獨立非執行董事為王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生。