

DoThink 德信地产

你的生活知己

德信中国控股有限公司

Dexin China Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股票代號：2019



年度報告
2018

目錄

2	公司資料
4	主席致辭
6	管理層討論及分析
24	董事及高級管理層的履歷詳情
30	董事會報告
44	企業管治報告
63	獨立核數師報告
70	綜合收益表
71	綜合全面收益表
72	綜合資產負債表
74	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
78	綜合財務報表附註
164	財務概要

執行董事

胡一平先生(主席)
費忠敏先生
馮霞女士

非執行董事

胡詩豪先生

獨立非執行董事

王永權博士
丁建剛先生
Chen Hengliu先生

審計委員會

王永權博士(主席)
丁建剛先生
胡詩豪先生

薪酬委員會

丁建剛先生(主席)
Chen Hengliu先生
費忠敏先生

提名委員會

胡一平先生(主席)
丁建剛先生
Chen Hengliu先生

授權代表

馮霞女士
周慶齡女士

公司秘書

周慶齡女士

註冊辦事處

Harnery Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman, KY1-1002
Cayman Islands

中國總部

中國浙江省
杭州市
中山北路565號
華能大廈
3樓

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓
1901室

開曼群島股份過戶登記總處

Harnery Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman, KY1-1002
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

公司資料

主要往來銀行

中國工商銀行杭州經濟技術開發區支行
中國銀行杭州高新支行
交通銀行杭州文暉支行
中信銀行(國際)杭州錢塘支行

法律顧問

關於香港及美國法律：

普衡律師事務所

關於中國法律：

通商律師事務所

關於開曼群島法律：

衡力斯律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

本公司的普通股於2019年2月26日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：2019)

公司網站

<http://www.dothinkgroup.com>

尊敬的各位股東：

本人謹代表德信中国控股有限公司（「本公司」）提呈本公司及其附屬公司「本集團」截至2018年12月31日止12個月（「回顧期」）經審核之2018年年度業績及業務回顧與2019年展望。

市場概覽

2018年，全球主要經濟體雖然有所復甦，但貿易保護主義抬頭以及歐元區的動盪又為全球經濟增長帶來了新的不確定性。國內經濟方面，雖然期內中美貿易進入拉鋸戰，巨大的內需增長潛力及積極完善的宏觀調控政策，有效地對沖了經濟運行中不確定性因素的影響。2018年，房地產行業的調控整體遵循房住不炒、因城施策的大基調，全國商品房總成交量及成交價格回顧期內穩中有升，但增速明顯放緩，不同區域市場的表現亦出現了分化。另外，在金融去槓桿和壓縮表外融資渠道的大背景下，房地產行業供需雙方的信貸環境在2018年呈偏緊的態勢。



業務回顧

回顧期內，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，不斷完善自身業務結構，持續提升不同業務之間的協同效應及公司整體的品牌效應，在取得的較好經營業績的同時，亦收穫了行業及客戶的認可。

在網絡發展策略方面，本集團繼續實施「深耕浙江省，佈局長三角和全國主要樞紐中心城市」的佈局戰略，持續拓展富有發展潛力的城市和優質土地資源。於2018年新進軍3座新城市。本集團於2018年通過招拍掛方式獲取了17幅新土地。本集團亦與第三方業務合作夥伴合作聯合獲取多塊項目土地。截至2018年12月31日，本集團擁有近700萬平方米的優質土地儲備（包括合營企業及聯營公司的儲備），策略性地分佈在杭州、溫州、南京、武漢等人口及產業結構良好的區域樞紐型城市。

在經營業績方面，本集團憑藉對中國房地產市場形勢的深入洞察以及實施具備彈性的業務發展策略，2018年交出了一份令人滿意的答卷。截至2018年12月31日止年度，本集團合約簽約銷售額（連同合營企業及聯營公司）約為人民幣396億元，較2017年增長約38%；合約銷售面積約為234萬平方米。回顧期內，本集團確認收入約人民幣82.12億元，較2017年增長約25%；回顧期內，毛利同比增長104%；回顧期內，歸屬本公司股東淨利潤約人民幣14.53億元，較去年增長約97%。

主席致辭

在品牌塑造方面，本集團以「你的生活知己」為品牌定位，並始終堅守匠心和品質的底線，積極樹立「杭派精工」的品質形象，不斷提升為客戶營造美好生活的業務能力，項目平均交付率超過97%，客戶忠誠度及滿意度在杭州及溫州等主要市場名列前茅，贏得了市場的廣泛認可。

在人才及合作機制方面，本集團高度重視人才引進、梯隊培養及平台機制建設，建立了一支經驗豐富的高管團隊，並形成了「共創、共享、共擔」的平台機制和開放包容、合作共贏的合作理念，持續激發每一位員工和合作夥伴積極性和創造性。

本公司於2019年2月26日完成首次公開發售，並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板正式掛牌交易。成功登陸國際資本市場，本集團的市場形象及行業影響力得到了有效提升；此外，首次公開發售募集資金充實了未來發展所需的資本金，改善了本集團的資本債務結構，並進一步助推公司治理結構及內控管理水平的完善，為本集團在下一階段的高速發展奠定了堅實的基礎。

未來展望

把握市場趨勢才能贏得未來，2019年，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，在標準化管控和高效運營的同時實現有質量增長，持續追求「規模、品牌、利潤」的協同和均衡發展的業務模式，以此推動本集團由單一地產開發商向專業一體化的城市綜合運營商的轉變。

本集團亦將秉承「樹正氣、走正道、做正品」三正文化價值觀和公司核心能力優勢，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。同時，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。此外，上市後本集團亦將進一步提升內部管控水平及運營效率，拓展多元化融資管道，不斷夯實本集團之財務實力。

致謝

最後，本人僅此代表董事會同仁，就全體股東對本公司的支持，全體同事一年來辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。2019年，本集團也將持續致力以更優的經營效益和品牌形象，更好地為全體股東創造價值，為客戶營造美好生活，為全體員工鑄就施展才華的發展平台，為所有合作夥伴提供共贏發展的舞台，為使德信成為一家令人尊敬，且具備可持續發展能力的企業而不懈努力。

主席
胡一平



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%。

管理層討論及分析

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	497,870	16,330	8,130,049

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2018年杭州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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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
市中心府	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
市中心府	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
雲堃台	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			2,344,263	16,426,305	5,143,084.7	7,007.0



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%。

管理層討論及分析

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），主要是由於杭州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。

管理層討論及分析

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。有關到期情況及利率結構的詳情請參閱本年報綜合財務報表附註30。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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	5,896,627	2,294,208

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	32,339	32,493

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	11,876,880	7,495,623

管理層討論及分析

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。

持有重大投資

截至2018年12月31日止年度，本集團概無持有任何重大投資。



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2019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。

管理層討論及分析

下表載列截至2018年12月31日，按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		在建中	未來開發	土地儲備 總量
	未售可銷 售建築面積 (平方米)	持作投資 的可租賃 建築面積 (平方米)	在建中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
附屬公司開發的房地產項目					
杭州	7,525	75,712	885,753	72,952	1,041,942
溫州	31,734	-	1,028,581	-	1,060,315
湖州	188,007	13,082	535,621	126,459	863,169
台州	-	-	333,218	92,573	425,791
舟山	-	-	322,426	-	322,426
衢州	-	-	384,610	-	384,610
寧波	82,138	-	355,061	-	437,199
麗水	-	-	174,196	-	174,196
徐州	44,933	21,417	330,835	50,534	447,719
合肥	4,181	-	-	-	4,181
南京	-	-	-	78,552	78,552
上饒	-	-	283,103	-	283,103
武漢	-	-	-	56,052	56,052
小計	358,518	110,211	4,633,404	477,122	5,579,256
合營企業持有項目					
杭州	-	-	81,150	2,474	83,624
溫州	25,943	-	-	-	25,943
舟山	-	-	11,665	-	11,665
金華	-	-	66,201	-	66,201
小計	25,943	-	159,016	2,474	187,433
聯營公司持有項目					
杭州	13,167	-	148,734	18,758	180,658
溫州	4,005	-	256,308	-	260,313
湖州	-	-	87,625	23,593	111,217
舟山	-	-	29,627	-	29,627
衢州	-	-	162,726	-	162,726
金華	-	-	157,634	-	157,634
常州	-	-	25,435	-	25,435
九江	-	-	-	139,505	139,505
小計	17,172	-	868,088	181,856	1,067,115
合計	401,632	110,211	5,660,508	661,452	6,833,803

管理層討論及分析

下表載列我們截至2018年12月31日開發的物業項目及項目階段(包括持作未來開發項目及項目階段)的概要:

城市	項目/階段	竣工			在建中			規劃中			未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計竣工 日期 ⁷	本集團 權益 ⁸
		佔地 面積 ¹ (平方米)	已竣工 總建築 面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃的 建築面積 ³ (平方米)	未售 建築面積 ⁴ (平方米)	持作房 地產投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	在建中 總建築 面積 ² (平方米)	可出售/ 可租賃 建築面積 ³ (平方米)	已預售/ 已預租 建築面積 ⁴ (平方米)	規劃總 建築面積 ² (平方米)			
杭州	臻園	21,817	74,260	73,753	768	-	-	-	-	2010年9月	2011年9月	2013年4月	75.00%
杭州	北海公園	38,746	147,330	145,301	188	-	-	-	-	2011年8月	2012年4月	2015年1月	55.00%
杭州	早安	39,864	118,381	117,517	6,569	-	-	-	-	2014年5月	2014年9月	2016年11月	100.00%
杭州	泊林春天	47,840	205,776	203,358	-	-	-	-	-	2014年6月	2014年8月	2017年4月	25.00%
杭州	錢江府	61,088	204,887	197,549	-	-	-	-	-	2014年9月	2014年11月	2017年3月	40.00%
杭州	東宸	52,064	170,418	165,498	-	-	-	-	-	2015年6月	2015年7月	2017年8月	60.00%
杭州	東方星城	48,780	173,348	170,232	6,143	-	-	-	-	2016年2月	2016年4月	2018年1月	20.00%
杭州	君宸	51,920	158,564	156,675	11,988	-	-	-	-	2016年3月	2016年4月	2018年6月	65.00%
杭州	海德公園	63,677	202,715	196,474	21,690	-	-	-	-	2016年8月	2017年3月	2018年10月	16.00%
杭州	郡上藍灣	39,578	124,437	123,106	2,251	-	-	-	-	2016年12月	2017年5月	2018年10月	30.00%
杭州	大江源著	39,212	-	-	-	117,133	106,768	105,366	-	2017年2月	2017年7月	2019年9月	51.20%
杭州	悅見山	77,631	-	-	-	231,562	202,351	130,022	-	2018年3月	2018年8月	2020年11月	12.00%
杭州	印江南	63,742	-	-	-	208,332	196,536	-	-	2018年4月	2019年1月	2020年3月	23.30%
杭州	天空之翼一期	74,357	-	-	-	245,824	238,297	59,331	-	2018年5月	2018年8月	2020年3月	62.60%
杭州	九溪雲莊	40,884	-	-	-	107,516	93,977	12,434	-	2018年8月	2018年10月	2020年6月	54.20%
杭州	市中心府	25,318	-	-	-	94,227	92,753	-	-	2018年8月	2018年12月	2020年10月	36.60%
杭州	大江壹號	4,349	-	-	-	17,200	16,665	-	-	2018年9月	2019年1月	2020年10月	55.50%
杭州	世紀金宸	30,739	-	-	-	135,390	127,325	-	-	2018年11月	2019年2月	2020年10月	23.10%
杭州	德信佳源金茂府	57,802	-	-	-	271,774	223,819	-	-	2018年8月	2019年2月	2021年6月	16.40%
杭州	天空之翼二期	73,434	-	-	-	221,426	218,303	-	-	2018年12月	2019年3月	2021年10月	26.50%
杭州	杭政儲出(2018)34 號地塊	36,476	-	-	-	-	-	-	72,952	2019年1月	2019年9月	2021年12月	80.00%
杭州	杭(2018)20號蔞村 單元C-29地塊	13,359	-	-	-	-	-	-	24,046	2019年2月	2019年9月	2020年9月	10.29%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	竣工			在 建 中			規 劃 中			本集團權益%		
		佔地 面積 ¹ (平方米)	已竣工 總建築 面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃的 建築面積 ³ (平方米)	未售 建築面積 ⁴ (平方米)	持作房 地產投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	在 建 中 總建築 面積 ² (平方米)	可出售/ 可租賃 建築面積 ³ (平方米)	已預售/ 已預租 建築面積 ⁴ (平方米)	規 劃 總 建築面積 ² (平方米)		未取得 土地使用 權証的 建築面積 (平方米)	
													實際/ 估計日期 ⁵ 日期 ⁶
杭州	蕭政儲出(2018)24 號地塊	97,494	-	-	-	-	253,484	2019年4月	2019年10月	2021年9月	7.40%		
杭州	杭州之翼	32,214	-	-	-	173,406	161,517	36,617	-	2016年7月	2016年1月	2019年12月	17.20%
杭州	時代之心	16,680	-	-	-	113,608	104,893	44,770	-	2017年8月	2018年8月	2019年9月	24.50%
杭州	杭州ONE	16,702	-	-	-	82,427	82,058	-	-	2018年2月	不適用	2019年8月	64.40%
杭州	杭[2017]95號彭埠 單元B1/B2-17-1 地塊	24,398	-	-	-	116,562	116,079	-	-	2018年7月	2019年9月	2021年5月	17.20%
杭州	AI產業園	26,931	75,712	75,712	-	-	-	-	-	2016年9月	不適用	2017年12月	99.90%
溫州	泊林公館	21,550	74,153	71,771	5,803	-	-	-	-	2013年8月	2013年9月	2016年4月	51.00%
溫州	愛琴海岸一期	16,818	64,882	64,021	96	-	-	-	-	2013年12月	2014年1月	2016年11月	100.00%
溫州	湖濱一號	32,111	91,810	88,197	4,042	-	-	-	-	2014年1月	2014年3月	2016年12月	65.00%
溫州	愛琴海岸二期	22,921	88,150	87,072	-	-	-	-	-	2014年7月	2014年8月	2017年5月	100.00%
溫州	海派嘉園一期	28,202	102,613	101,025	2,006	-	-	-	-	2014年9月	2014年9月	2017年3月	75.00%
溫州	海派嘉園二期	29,452	105,162	103,797	7,062	-	-	-	-	2015年9月	2015年12月	2018年1月	75.00%
溫州	悅城	20,752	70,610	68,096	2,905	-	-	-	-	2016年2月	2016年5月	2018年5月	65.00%
溫州	城市之光	13,311	40,506	39,803	920	-	-	-	-	2016年3月	2016年4月	2017年12月	24.50%
溫州	上府	9,023	29,613	29,293	1,438	-	-	-	-	2016年6月	2016年9月	2018年6月	100.00%
溫州	大悅灣	33,973	120,417	115,995	6,026	-	-	-	-	2016年4月	2016年9月	2018年9月	55.00%
溫州	鉅瑞灣	57,538	-	-	-	221,090	213,352	193,388	-	2016年8月	2016年10月	2019年1月	75.00%
溫州	鹿城大院	21,527	58,944	57,605	2,356	-	-	-	-	2016年9月	2016年12月	2018年8月	50.00%
溫州	樂清府	50,862	106,511	104,608	104,608	-	-	-	-	2016年10月	2017年1月	2018年10月	24.80%
溫州	濱湖錦園	22,593	86,739	85,733	18,898	-	-	-	-	2016年10月	2016年11月	2018年8月	20.00%
溫州	府前一號	45,107	-	-	-	130,116	123,326	110,249	-	2016年11月	2016年11月	2019年1月	30.00%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	竣工		在 建 中				規 劃 中				未 取 得 土 地 使 用 權 証 的 建 築 面 積 (平 方 米)	實 際 / 估 計 開 始 預 售 日 期 ⁶	實 際 / 估 計 竣 工 日 期 ⁷	本 集 團 權 益 ⁸
		已 竣 工 總 建 築 面 積 ² (平 方 米)	可 銷 售 / 可 租 賃 的 建 築 面 積 ³ (平 方 米)	持 作 房 地 產 投 資 的 可 租 賃 建 築 面 積 ³ (平 方 米)	在 建 中 總 建 築 面 積 ² (平 方 米)	可 出 售 / 可 租 賃 建 築 面 積 ³ (平 方 米)	已 預 售 / 已 預 租 建 築 面 積 ⁴ (平 方 米)	規 劃 總 建 築 面 積 ² (平 方 米)	實 際 / 估 計 動 工 日 期 ⁵						
溫州	鹿島甲第	-	-	-	157,445	146,088	143,129	-	-	2017年3月	2019年1月	35.00%			
溫州	玖號院	-	-	-	105,771	99,229	88,319	-	-	2017年6月	2020年2月	32.00%			
溫州	時代公館	-	-	-	97,740	94,916	81,385	-	-	2017年6月	2019年12月	31.00%			
溫州	龍灣大院	-	-	-	110,723	96,316	86,015	-	-	2017年6月	2019年8月	36.40%			
溫州	德信君亭酒店	-	-	-	18,865	-	-	-	-	2018年1月	2019年7月	55.00%			
溫州	觀瀾苑	-	-	-	190,793	182,517	171,097	-	-	2018年3月	2020年3月	46.90%			
溫州	理想之城	-	-	-	227,827	215,860	78,368	-	-	2018年4月	2020年1月	20.00%			
溫州	翡翠灣	-	-	-	189,997	148,583	51,937	-	-	2018年5月	2020年7月	28.20%			
溫州	雲著	-	-	-	95,864	93,038	53,788	-	-	2018年5月	2020年1月	23.70%			
溫州	御宸府	-	-	-	86,151	82,412	3,837	-	-	2018年8月	2020年3月	38.50%			
溫州	翡翠雲邸	-	-	-	308,171	297,322	27,748	-	-	2018年9月	2021年3月	26.00%			
湖州	溪山美墅	174,058	172,755	1,407	-	-	-	-	-	2008年3月	2012年6月	100.00%			
湖州	德藍廣場	82,777	82,138	13,209	-	-	-	-	-	2009年12月	2014年9月	100.00%			
湖州	一里洋房	100,416	92,877	622	-	-	-	-	-	2010年11月	2013年9月	100.00%			
湖州	泊林公館	181,787	180,528	12,549	-	-	-	-	-	2011年9月	2014年12月	100.00%			
湖州	上城	124,167	122,216	7,153	-	-	-	-	-	2013年1月	2015年12月	50.00%			
湖州	英溪大院	93,074	92,481	1,142	-	-	-	-	-	2016年12月	2018年11月	50.00%			
湖州	郡望	152,889	151,925	151,925	-	-	-	-	-	2017年3月	2018年12月	70.00%			
湖州	星辰蘭園	-	-	-	55,079	43,316	41,888	-	-	2017年5月	2019年12月	20.00%			
湖州	雲溪雅苑	-	-	-	39,157	38,787	-	-	-	2017年9月	2019年6月	28.30%			
湖州	時代廣場	-	-	-	240,431	238,885	17,258	-	-	2017年9月	2019年12月	32.30%			
湖州	雲溪洋房	-	-	-	111,495	110,292	103,968	-	-	2017年10月	2019年6月	42.50%			
湖州	清莊	29,848	-	-	70,995	69,914	18,128	-	-	2018年1月	2019年8月	88.80%			
湖州	春風里	-	-	-	76,171	69,265	61,014	-	-	2018年2月	2019年8月	96.20%			

管理層討論及分析

城市	項目/階段	佔地 面積 ¹ (平方米)	竣工			在 建 中			規 劃 中			本集團 權益 ⁸		
			已竣工 總建築 面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃的 建築面積 ³ (平方米)	未售 建築面積 ⁴ (平方米)	持作房 地產投資		在 建 中		規 劃 中				
						地產投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	未售 建築面積 ⁴ (平方米)	總建築 面積 ² (平方米)	可出售/ 可租賃 建築面積 ³ (平方米)	已預售/ 已預租 建築面積 ⁴ (平方米)	規 劃 總 建築面積 ⁵ (平方米)		未取得 土地使用 權証的 建築面積 ⁶ (平方米)	
實際/ 估計開始 預售日期 ⁶	實際/ 估計動工 日期 ⁵	實際/ 估計竣工 日期 ⁷	實際/ 估計開始 預售日期 ⁶	實際/ 估計動工 日期 ⁵	實際/ 估計竣工 日期 ⁷	實際/ 估計開始 預售日期 ⁶	實際/ 估計動工 日期 ⁵	實際/ 估計竣工 日期 ⁷						
湖州	東宸	52,528	-	-	-	148,024	141,185	90,921	-	-	2018年3月	2018年5月	2019年12月	31.50%
湖州	鳳栖雲廬	66,969	-	-	-	188,981	184,618	31,077	-	-	2018年8月	2018年10月	2021年6月	9.60%
湖州	高峰村項目	74,373	-	-	-	-	-	-	29,749	-	2019年1月	2019年6月	2020年12月	100.00%
湖州	麗園	48,855	-	-	-	-	-	-	96,710	-	2019年1月	2019年5月	2020年12月	34.00%
湖州	市中心府	54,714	-	-	-	-	-	-	107,239	-	2019年1月	2019年2月	2020年10月	22.00%
台州	江山一品一期	22,762	-	-	-	67,282	65,646	56,497	-	-	2017年6月	2017年9月	2019年5月	26.50%
台州	江山一品二期	50,819	-	-	-	116,266	104,978	49,820	-	-	2017年11月	2018年1月	2019年3月	26.50%
台州	西湖雲莊	92,318	-	-	-	93,007	92,276	13,947	48,270	-	2018年4月	2018年12月	2020年6月	100.00%
台州	神仙居文化主題樂園一期	80,050	-	-	-	56,663	56,663	-	23,757	-	2018年6月	2019年3月	2020年10月	100.00%
台州	神仙居文化主題樂園二期	15,804	-	-	-	-	-	-	20,546	-	2019年1月	2019年5月	2019年12月	100.00%
舟山	舟山府	49,064	-	-	-	132,533	129,921	122,716	-	-	2017年5月	2017年8月	2019年11月	86.10%
舟山	紫宸	46,458	-	-	-	114,314	112,831	48,959	-	-	2018年4月	2018年4月	2020年4月	32.30%
舟山	君宸	26,871	-	-	-	75,579	74,347	15,496	-	-	2018年4月	2018年6月	2019年12月	32.30%
舟山	金麟府	27,863	-	-	-	57,462	56,404	18,340	-	-	2018年6月	2018年7月	2020年4月	20.30%
舟山	翰城	52,577	-	-	-	169,299	167,359	4,553	-	-	2018年9月	2018年12月	2021年7月	17.50%
衢州	宸園	150,606	73,937	73,937	-	345,490	333,795	329,033	-	-	2016年8月	2017年11月	2019年4月	47.10%
衢州	悅鑫府	46,474	-	-	-	109,605	96,877	92,652	-	-	2017年10月	2017年11月	2019年5月	23.70%
衢州	悅蓉府	40,411	-	-	-	108,737	102,008	96,772	-	-	2017年11月	2017年11月	2019年6月	23.80%
衢州	東宸	31,668	-	-	-	74,306	73,272	2,226	-	-	2018年9月	2018年12月	2020年4月	63.80%
衢州	君宸	39,510	-	-	-	91,962	90,840	6,428	-	-	2018年9月	2018年11月	2020年6月	63.80%
寧波	東宸	26,451	82,138	82,138	82,138	-	-	-	-	-	2016年7月	2016年12月	2018年11月	30.00%
寧波	君宸	44,974	-	-	-	109,435	93,637	89,602	-	-	2017年11月	2018年1月	2019年6月	34.00%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	佔地 面積 ¹ (平方米)	竣工		在 建 中			規 劃 中				未取得 土地 使用 權證的 建築面積 ² (平方米)	本集團 權益 ⁸	
			已竣工 總建築 面積 ² (平方米)	可銷售/ 可租賃的 建築面積 ³ (平方米)	持作房 地產投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	在 建 中 總建築 面積 ² (平方米)	可出售/ 可租賃 建築面積 ³ (平方米)	已預售/ 已預租 建築面積 ⁴ (平方米)	規 劃 總 建築面積 ² (平方米)	實 際 / 估 計 動 工 日期 ⁵	實 際 / 估 計 開 始 預 售 日 期 ⁶			實 際 / 估 計 竣 工 日期 ⁷
寧波	江南大院	53,908	-	-	-	134,104	128,940	19,552	-	-	2018年4月	2018年7月	2020年1月	31.40%
寧波	雲臺台	40,044	-	-	-	111,522	106,209	-	-	-	2018年9月	2019年3月	2021年1月	24.40%
金華	公園壹號	134,795	-	-	-	265,549	173,117	134,223	-	-	2017年5月	2017年5月	2019年1月	33.00%
金華	江南大院	92,511	-	-	-	264,805	257,328	186,608	-	-	2017年11月	2017年12月	2019年10月	25.00%
金華	君宸	73,946	-	-	-	232,342	226,260	96,036	-	-	2018年5月	2018年6月	2019年6月	17.00%
金華	濱湖印象花園	47,489	-	-	-	128,710	124,884	40,468	-	-	2018年5月	2018年6月	2019年12月	23.70%
麗水	元湖一號	74,068	-	-	-	174,196	149,579	142,410	-	-	2017年2月	2017年5月	2019年1月	51.00%
徐州	九龍城A地塊	148,861	311,824	310,197	14,861	-	-	-	-	-	2010年12月	2011年6月	2015年12月	100.00%
徐州	九龍城B地塊	143,400	273,789	272,911	30,072	52,006	51,218	-	-	-	2013年4月	2013年4月	2019年2月	100.00%
徐州	龍臺台	101,149	-	-	-	278,829	255,256	69,339	-	-	2018年3月	2018年5月	2020年6月	64.00%
徐州	君宸	15,460	-	-	-	-	-	-	50,534	-	2019年1月	2019年3月	2020年6月	51.90%
合肥	麗晶城	55,917	165,684	159,077	4,181	-	-	-	-	-	2006年3月	2006年8月	2010年3月	72.00%
常州	君宸	26,768	-	-	-	78,020	65,884	-	-	-	2018年9月	2018年12月	2020年12月	32.60%
南京	南京仙林智谷產業 園一期	24,119	-	-	-	-	-	-	62,710	-	2019年1月	2019年12月	2019年12月	85.00%
南京	南京仙林智谷產業 園二期	12,186	-	-	-	-	-	-	15,842	-	2019年1月	2019年12月	2019年12月	85.00%
上饒	君宸	82,400	-	-	-	283,103	281,093	34,975	-	-	2016年8月	2018年9月	2020年5月	27.40%
九江	九江印	317,057	-	-	-	-	-	-	697,525	-	2019年1月	2019年5月	2020年8月	20.00%
武漢	武漢P(2018)48號 地塊	25,478	-	-	-	-	-	-	56,052	-	2019年1月	2019年5月	2020年12月	100.00%

管理層討論及分析

附註：

- 1 土地面積數據須取自相關土地使用權證及房地產權證(或不動產權證)中所載的資料，或倘並無相關土地使用權證，則取自土地出讓協議中的佔地面積數據。
- 2 就建築面積而言，已竣工項目的數據須取自房地產權證(或不動產權證)或驗收文件；開發中或規劃項目的數據須取自相關建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載的資料(與實際建築面積差異不超過3%)，或倘並無建設工程規劃許可證，則取自土地出讓協議中的計容建築面積數據。
- 3 可租賃建築面積指可產生租金收入的面積。
- 4 物業於本集團與客戶訂立相關買賣協議且已交付予客戶後被視作「已售出」。物業於其通過竣工驗收後被視作已交付予客戶。物業於經本集團簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作「已預售」。
- 5 指本集團獲得建築工程施工許可證的日期或本集團估計的日期。
- 6 指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或預估取得預售許可證的日期。
- 7 項目取得竣工驗收備案日期或公司預計竣工日期。
- 8 本集團於有關項目公司持有的實際股本權益。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事會

董事會由7名董事組成，其中3名為執行董事，1名為非執行董事以及3名為獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理和開展業務。

執行董事

胡一平先生，52歲，為本集團創辦人，自2018年1月16日起擔任我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事兼董事會主席。其為提名委員會主席。其亦於2018年2月7日及2018年3月22日分別獲委任為德益國際有限公司(「德益」)及德信控股(香港)有限公司(「德信香港」)的董事。其亦為本集團若干成員公司的董事。胡一平先生為非執行董事及控股股東之一胡詩豪先生的父親。其亦為我們的控股股東之一。胡一平先生主要負責本集團的整體發展及投資策略以及主要業務決策。其在中國房地產行業擁有約23年的經驗。其於1995年9月1日成立德信地產集團有限公司(「德信地產」)，並自此一直擔任董事兼董事會主席。

胡一平先生是浙江省房地產協會副會長。其亦為杭州市湖州商會會長。胡一平先生於1987年1月畢業於中國浙江的浙江省建築工業學校，獲得工民建專業中專學歷，並於1995年6月畢業於中國浙江的浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年自中國天津的天津大學獲得財務管理(在線課程)本科學歷。其亦於2018年9月自中國廈門的廈門大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。其亦於2007年12月獲得浙江省人力資源和社會保障廳頒發的高級經濟師資格。其亦於1996年9月獲得湖州市人事局頒發的工程師資格。

費忠敏先生，49歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事，並獲委任為我們的總裁。其負責本集團的業務運營、日常管理及日常業務決策。其亦為本集團若干成員公司的董事。其在中國房地產行業擁有超過22年的經驗。其於1997年8月加入本集團，擔任德信地產項目經理。此後，其曾在德信地產及本公司其他附屬公司擔任多個職位，包括副總裁、常務副總裁、總裁及董事，在此期間，其職責包括參與制定本集團的策略及日常管理。

費先生於1995年1月畢業於中國浙江的浙江育才職工大學，獲得建築學大專學歷。其亦於2013年6月自中國上海的交通大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。其亦於2006年11月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

馮霞女士，42歲，自2018年1月16日起一直為我們的董事。其於2018年8月14日調任為執行董事，並獲委任為我們的副總裁。其主要負責本集團財務及行政事務的管理。其自2013年12月起一直擔任德信地產副總裁，主要負責財務及行政事務的管理。其亦為本集團若干成員公司的董事。其在中國房地產行業擁有超過12年的經驗。

董事及高級管理層的履歷詳情

馮女士於1999年6月畢業於中國河北的石家莊鐵道學院，獲得供熱通風與空調工程學士學位。其亦於2006年3月自中國浙江的浙江大學獲得會計學碩士學位。其亦於2009年10月獲得杭州市人事局頒發的中級會計師資格。

馮女士於2011年4月加入德信地產，且自2013年12月起一直擔任德信地產副總裁一職。在加入德信地產之前，於2009年5月至2011年4月，其為浙江綠西房地產集團有限公司（為綠城房地產集團有限公司的合營企業，綠城房地產集團有限公司於聯交所上市，股份代號為3900，從事物業開發及銷售）的項目公司的財務經理，主要負責青山湖玫瑰園項目財務管理。於2006年4月至2009年4月，其曾擔任浙江浙大網新集團有限公司（從事房地產開發）財務經理，主要負責項目財務控制和財務管理。

非執行董事

胡詩豪先生，24歲，於2018年8月14日獲委任為非執行董事。其亦於2018年3月22日獲委任為德信香港的董事。胡詩豪先生是審計委員會的成員。其為我們的執行董事及控股股東之一胡一平先生的兒子。其亦為我們的控股股東之一。胡詩豪先生主要負責就本集團的財務事務提供建議。其在中國房地產行業擁有超過4年的經驗。

胡詩豪先生於2018年5月畢業於美國馬薩諸塞州波士頓學院，獲得金融學士學位。其目前在美國紐約州紐約市哥倫比亞大學攻讀物業開發碩士學位，且預計將於2019年5月畢業。

獨立非執行董事

王永權博士，67歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。王博士是審計委員會的主席。其擁有25年的會計經驗。自2018年1月起，王博士擔任香港冠泓會計師行有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之亞太資源有限公司（股份代號：1104）、陽光能源控股有限公司（股份代號：757）、招商局置地有限公司（股份代號：978）、中國宏泰產業市鎮發展有限公司（股份代號：6166）、中國萬桐園（控股）有限公司（股份代號：8199）、首都金融控股有限公司（股份代號：8239）及中國醫療網絡有限公司（股份代號：383）之獨立非執行董事。

於2005年10月至2014年1月，王博士擔任卓昇財務策劃有限公司（一家香港私人專業諮詢公司）的董事總經理，負責行政與營運事項。於2014年1月至2017年12月，其擔任冠達會計師事務所有限公司（一家香港私人專業審計公司）的首席顧問，負責行政、營運、審計及企業稅務事宜。

王博士於1990年5月從位於中國深圳的深圳大學與位於美利堅合眾國密蘇里州的克萊頓大學舉辦的聯合課程獲得商業學士學位。其亦分別於2005年12月和2007年12月自英國諾丁漢的諾丁漢特倫特大學獲得工商管理（在線課程）學士學位和工商管理（在線課程）碩士學位。其亦於2010年12月自菲律賓共和國的布拉卡國立大學獲得工商管理哲學博士學位。

董事及高級管理層的履歷詳情

王博士曾獲選為或獲接納為且目前仍為許多機構的成員，包括自1999年1月獲選為香港稅務學會資深會員；自2000年8月獲選為愛爾蘭註冊會計師協會資深會員；自2002年2月獲選為香港特許秘書公會資深會員；自2002年5月獲選為英國皇家特許仲裁員協會會員；自2002年9月獲選為英國特許秘書及行政人員公會資深會員；自2005年9月獲選為國際會計師公會資深會員；及自2012年11月獲選為香港證券及投資學會會員。

丁建剛先生，55歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。丁先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。其在中國房地產行業擁有超過5年研究經驗。其於1983年6月畢業於中國西安的西安冶金建築學院，獲得工民建專業學士學位。自2014年5月起，丁先生一直擔任浙報傳媒地產研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，負責房地產政策及房地產市場的研究。

在加入本集團之前，於2013年3月至2014年5月，丁先生擔任透明市場研究院（從事提供房地產行業的市場分析）院長，並負責房地產政策及房地產市場的研究。2008年9月至2013年3月，其為從事在線新聞發佈的浙江在線新聞網站有限公司的經濟部副主任及旗下住在杭州網站的副總編輯，負責研究金融物業及就其發表評論。於1989年4月至2008年9月，其擔任浙江廣播電視集團（從事報紙、雜誌和視頻的出版及銷售）的記者和製片人，負責製作房地產節目。於1985年11月至1989年4月，其擔任浙江省建築工業學校的老師及建築結構教研組組長，負責教授建築結構課程及管理教研組。

Chen Hengliu先生，64歲，自2019年1月11日起一直為獨立非執行董事。其主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。Chen先生亦為薪酬委員會及提名委員會的成員。其在中國房地產行業擁有12年經驗。自2006年11月起，Chen先生一直擔任融創中國控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號為1918，從事房地產開發）的副總裁及東南地區分公司的主席，並負責該集團的人力資源以及東南地區分公司的發展戰略。

在加入本集團之前，於1994年至1997年，Chen先生擔任中科實業集團（控股）有限公司（從事技術產品的採購和銷售）美國附屬公司的總經理，負責企業發展和人力資源。於1988年至1990年，其擔任聯想控股股份有限公司（前稱中國科學院計算技術研究所科技發展公司，於聯交所上市，股份代號為3396，從事電腦產品研發及製造）的總經理助理及發展部經理，負責企業發展及人力資源。於1985年至1987年，其擔任中國科學院自然科學史研究所近現代科學史研究室（從事科學史研究）的助理研究員，負責近現代科技發展史研究。

董事及高級管理層的履歷詳情

Chen先生於1982年7月畢業於中國北京的北京師範大學，獲得理學學士學位。其亦於1985年5月自中國北京的中國科學院研究生院獲得理學碩士學位。

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理。每位高級管理人員的履歷載列如下。

費忠敏先生，49歲，為執行董事兼總裁。有關其履歷的詳情，請參閱「董事－執行董事」。

馮霞女士，42歲，為執行董事兼副總裁。有關其履歷的詳情，請參閱「董事－執行董事」。

方靜女士，44歲，於2018年8月14日獲委任為常務副總裁。其主要負責本集團的市場推廣及營銷、客戶服務以及業務管理。於2012年2月至2014年7月，其曾擔任德信地產副總裁。自2014年7月起，其一直擔任德信地產的常務副總裁，主要負責市場推廣及營銷以及客戶服務管理。此外，於2006年2月至2012年2月，方女士曾擔任德信地產的營銷總監、項目總經理及杭州地區總經理，主要負責銷售、客戶服務、項目管理及區域公司營運管理。於2016年4月至2018年5月，其曾為德信地產(衢州)有限公司的董事，主要負責主要業務決策。其在中國房地產行業擁有18年的經驗。

於2006年2月加入本集團之前，自1999年10月至2002年12月，方女士擔任杭州我愛我家房地產經紀有限公司(從事商品房買賣代理服務)的運營經理，並負責物業租賃及銷售管理。自2002年12月至2006年2月，其擔任杭州盛世偉業房地產代理有限公司(從事商品房買賣代理服務)銷售管理部門負責人，負責銷售管理。

方女士於1996年6月畢業於中國浙江的浙江大學，獲得無機非金屬材料工程學士學位。其亦於2015年12月自中國浙江的浙江大學獲得高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。

張策先生，48歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的日常設計管理並負責我們的產品中心。自2012年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責產品設計和研發。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

董事及高級管理層的履歷詳情

在2010年4月加入本集團前，於2007年10月至2009年9月，張先生擔任連雲港香溢集團有限公司(前稱連雲港香溢房地產開發有限公司，從事房地產開發及物業租賃)的總工程師，負責物業設計和工程管理。於2005年5月至2009年12月，其擔任中毅集團有限公司(前稱浙江中毅投資有限公司，從事實業投資)的副總經理，負責設計工作管理。於1992年7月至2005年3月，其擔任連雲港市建築設計研究院有限責任公司(主要從事設計圖紙)的所長，負責建築設計和部門管理。

張先生於1992年7月畢業於中國武漢的武漢城市建設學院(現稱華中科技大學)，獲得建築專業工學學士學位。其亦於2016年8月自中國上海的中歐國際工商學院獲得工商管理碩士學位。其亦於2004年11月獲得江蘇省人事廳頒發的高級建築師資格，並於2009年3月獲得全國註冊建築師管理委員會頒發的國家一級註冊建築師資格。

施斌斌先生，41歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的投資及市場研究與分析。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責市場研究和戰略投資。其在中國房地產行業擁有超過16年的經驗。

施先生於2001年10月加入本集團，並於2001年10月至2007年12月擔任德信地產工程部副總經理。其亦為本集團若干成員公司的董事。其於2013年7月至2017年2月亦擔任本公司若干附屬公司的總經理，包括溫州德信置業有限公司、溫州德信梧田置業有限公司、溫州德信廣景置業有限公司、溫州德信生態園置業有限公司、溫州德信明成置業有限公司、溫州德信金田置業有限公司及溫州德信凱城置業有限公司。隨後於2008年1月至2010年12月，其擔任廣德三獅和德置業有限公司工程部經理，該公司為本公司的合營企業，由德信地產、上海禾臣投資有限公司(獨立第三方)及杭州二建分別持有40%、35%及25%的股權，從事物業開發及銷售。於2011年1月至2013年3月，其擔任長興德信置業有限公司的副總經理。隨後於2013年4月至2016年12月，其擔任溫州德信置業有限公司及德信地產溫台區域公司總經理。

於2001年加入本集團之前，自1997年7月至2001年2月，其擔任浙江越興建設工程有限公司(前稱浙江省長興縣第三建築工程公司，從事工業與民用建築工程)的施工人員，負責項目施工管理。

施先生於1997年7月畢業於中國浙江的浙江省建築工業學校，獲得工業與民用建築中專學歷。其亦於2011年7月自中國重慶的重慶大學獲得土木工程(在線課程)本科學歷。其亦於2005年12月獲得紹興市人事局頒發的工程師資格。

董事及高級管理層的履歷詳情

顧立強先生，44歲，於2018年8月14日獲委任為副總裁。其主要負責本集團的運營、工程及成本控制。自2017年2月起，其一直擔任德信地產的副總裁，主要負責運營、工程及成本控制。其在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。

在2017年2月加入本集團前，於2013年2月至2017年2月，顧先生擔任徐州萬科房地產有限公司（萬科企業股份有限公司的一間附屬公司，為中國住宅物業開發商，在深圳證券交易所（證券代碼：000002）和聯交所（股份代號：2202）上市（「萬科」），從事物業開發）副總經理，其負責工程、成本、採購、報建及相關事務。於2014年10月至2017年1月期間，其曾經亦於多家其他中國房地產開發公司工作，包括(i)於徐州萬科城置業有限公司及徐州萬宸置業有限公司擔任董事，及(ii)於徐州鼎郡置業有限公司、徐州鼎尚置業有限公司及徐州鼎旭置業有限公司擔任董事、董事長及總經理，在此期間，其在董事會的領導下，主要負責出席董事會會議、指導並開展公司日常生產經營及管理。於2010年5月至2013年2月，顧先生擔任浙江萬科南都房地產有限公司（萬科的一間附屬公司，該公司從事物業開發）的項目總經理及工程部負責人，負責整體項目管理及項目公司的工程管理。於2007年6月至2010年5月，其擔任中海地產（杭州）有限公司（從事物業建設）的項目經理，負責整體項目管理。於2006年7月至2007年6月，其擔任深圳中海建築有限公司（從事物業建設）工程部助理經理，負責工程質量體系建設、標準化體系建設及在建項目進度、質量和安全管理。於1996年7月至2004年7月，其於中鐵二十二局六公司（從事提供建築材料）擔任多個職位，包括技術員、技術負責人、項目副經理和項目經理，負責項目的工程管理。

顧先生於2004年7月畢業於北京的北京交通大學，獲得土木工程（在線課程）本科學歷。其亦於2006年7月自中國哈爾濱的哈爾濱工業大學獲得流體機械及工程碩士學位。其亦於2008年12月獲得中國建築工程總公司頒發的土木工程師資格。

公司秘書

周慶齡女士，44歲，於2018年5月18日獲委任為本公司的公司秘書。其自2013年6月起加入Vistra Corporate Services (HK) Limited，現為該公司的企業服務部董事，帶領專業人員團隊提供全方位的公司秘書服務。周女士在企業服務行業擁有超過16年的經驗。在加入Vistra Corporate Services (HK) Limited之前，其擔任一家國際企業服務提供商的企業秘書副主管。

周女士現時亦為於聯交所上市的若干公司之公司秘書或聯席公司秘書。周女士於2007年11月取得香港大學法學碩士學位，主修公司及金融法。自2013年5月起，其一直為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

董事會欣然提呈本年報連同本集團截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

全球發售

本公司於2018年1月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的普通股(「股份」)於2019年2月26日(「上市日期」)在聯交所上市。

主要活動

本公司為投資控股公司。其於中國成立的附屬公司主要於中國從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註37。本集團年內按主要活動劃分的收入及業績淨額的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

業務回顧

本集團年度業務回顧(包括本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論、使用關鍵財務績效指標進行的本集團表現分析及預期本集團業務未來發展的說明)可參閱本年報「董事長致辭」及「管理層討論及分析」章節。回顧及討論內容構成本董事會報告的一部分。

與主要持份者的關係

本集團深明僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供優質服務，並提升與業務夥伴的合作。

本公司為員工提供公平及安全的工作環境，提倡多元化，並根據彼等的價值及表現提供具競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團持續為僱員提供足夠培訓及發展資源，使彼等得悉市場及行業最新趨勢，同時提升其表現及其職位上的自我實現。

本集團明白與客戶維持良好關係確實重要，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團透過不斷與客戶交流，得悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制訂處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴得以盡快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本公司透過不斷積極地與供應商及承包商溝通，確保交付過程準時及順利。

董事會報告

環境政策及表現

本集團截至2018年12月31日止年度的環境政策及表現的詳情將載於本公司將予發佈的環境、社會及管治報告，並將於本年報刊發日期後三個月內上載至本公司及聯交所網站。

業績及股息

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務業績載於本年報第70至163頁。

董事會已決議不建議派付截至2018年12月31日止年度的任何末期股息。

股息政策

本公司已採納一項股息政策（「股息政策」），詳情披露如下：

目的

股息政策列明本公司考慮向本公司股東宣派及派付股息時遵循的原則及指引。

原則及指引

在開曼群島公司法的規限下，本公司可不時於股東週年大會上以任何貨幣向本公司股東宣派股息，惟不可超過董事會建議的金額。

董事會可不時決定向本公司股東派付董事會根據本公司利潤情況認為適當的中期股息。

在本公司組織章程細則及所有適用法律法規的規限下，董事會可在考慮以下因素後，酌情向本公司股東宣派股息：

- 財務業績；
- 現金流量狀況；
- 經營狀況及策略；
- 未來經營及收益；
- 資金需求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考量；
- 派付股息的任何合約、法定及法規限制；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

審閱股息政策

董事會將不時及適時審閱股息政策。

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。

財務概要

本集團於過往四個財政年度的已刊發業績及資產、負債及非控股權益的概要載於本年報第164頁。

主要附屬公司

本公司的主要附屬公司詳情載於本年報第158至161頁的綜合財務報表附註37。

物業、廠房及設備

本集團截至2018年12月31日止年度的物業及設備變動詳情載於本年報第125至126頁的綜合財務報表附註14。

股本

本公司截至2018年12月31日止年度的股本變動詳情載於本年報第144至145頁的綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司截至2018年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報第145頁的綜合財務報表附註27及第146頁的綜合財務報表附註28。

可分派儲備

於2018年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣1,700.7百萬元。

銀行貸款及其他借款

本集團於2018年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載於本年報第147至149頁的綜合財務報表附註30。

貸款及擔保

截至2018年12月31日止年度，本集團概無直接或間接向董事、本公司的高級管理層、控股股東或其各自聯繫人(定義見《上市規則》)提供任何貸款或任何貸款擔保。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司股份於上市日期於聯交所主板首次上市。本公司及其附屬公司於上市日期至本年報日期期間概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

優先認購權

細則或開曼群島法律並無有關優先認購權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

首次公開發售所得款項淨額用途

上市所得款項淨額（扣除包銷費用及佣金以及本公司承擔的其他上市開支）為1,562.2百萬港元。於本年報日期，概無動用上市所得款項淨額。於本年報日期，董事並不知悉招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的擬定用途有任何重大變動。於2019年，本公司將根據其發展策略、市場狀況及該等所得款項的擬定用途使用首次公開發售的所得款項。

上市日期至本年報日期招股章程所述所得款項淨額的計劃用途與所得款項淨額的實際用途以及所得款項的擬定用途分析如下：

招股章程所述業務目標	所得款項淨額	上市日期至	未使用的 所得款項
	的計劃用途 ⁽¹⁾	本年報日期的 所得款項淨額	
	百萬港元	的實際用途 百萬港元	百萬港元
用於開發若干現有物業項目	937.3	—	937.3
用於土地收購及建築成本	468.7	—	468.7
用作一般公司及營運資金	156.2	—	156.2

附註：

- 如招股章程所披露，經扣除包銷費用及佣金以及本公司就上市所付開支後，上市的估計所得款項淨額為約1,367.8百萬港元。本公司收到的實際所得款項淨額為約1,562.2百萬港元。本公司擬按照招股章程所示原定資金劃撥的相同比例，將有關差額約194.4百萬港元調整至各項業務策略中使用。

董事

董事會目前由以下七名董事組成：

執行董事

胡一平先生(主席)
費忠敏先生
馮霞女士

非執行董事

胡詩豪先生

獨立非執行董事

王永權博士
丁建剛先生
Chen Hengliu先生

董事及高級管理層的履歷詳情

於本年報日期本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第24至29頁「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事服務合約

胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士(均為執行董事)各自已與本公司訂立服務合約，自上市日期起初步為期三年。

非執行董事胡詩豪先生已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年。

王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生(均為獨立非執行董事)各自已與本公司訂立委任函，自上市日期起初步為期三年。

除上文所披露者外，概無董事已經或擬議與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函(不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的協議)。

與控股股東的合約

除本年報「關聯方交易及關連交易」及「管理層討論及分析」各節以及綜合財務報表附註36所披露者外，截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與任何控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約且概無有關合約於年底存續，截至2018年12月31日止年度，本公司亦未就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務訂立重大合約且概無有關合約於年底存續。

董事會報告

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本年報「關聯方交易及關連交易」及「管理層討論及分析」各節以及綜合財務報表附註36所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年末或截至2018年12月31日止年度內任何時間，概無訂立任何董事或該董事的任何關連實體直接或間接擁有重大權益且存續的對本集團業務屬重要的交易、安排或合同。

董事及高級管理層薪酬

董事會參考薪酬委員會提供的建議並考慮本集團經營業績、個別人士表現及可比市場統計數據釐定本集團董事及高級管理層薪酬(包括酌情花紅)。

本集團董事酬金及五名最高薪酬人士的酬金詳情載於本年報第118至121頁的綜合財務報表附註8。

截至2018年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士中任何一名發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。截至2018年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。

本公司亦已為董事及合資格僱員採納購股權計劃作為激勵。上述計劃的詳情載於本年報「購股權計劃」一節。

除上文披露者外，截至2018年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

董事於競爭性業務中的權益

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)在與本集團競爭或可能競爭的業務中直接或間接擁有任何權益(擔任本公司及／或其附屬公司董事除外)。

《上市規則》規定的持續披露責任

除本年報所披露者外，本公司並無《上市規則》第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

不競爭契據

於2019年2月1日，各控股股東訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此(其中包括)，各控股股東已(其中包括)不可撤銷及無條件地共同及個別向本公司作出若干不競爭承諾。不競爭契據的詳情載於招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」一節。

控股股東確認，自上市日期起至本年報日期期間，彼等已遵守不競爭契據。獨立非執行董事已就上市日期起至本年報日期期間進行有關審閱並檢討相關承諾及信納已完全遵守不競爭契據。

管理合約

除本年報「董事服務合約」一節披露的董事服務合約及委任函外，於年底或截至2018年12月31日止年度期間任何時間，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

重大法律訴訟

截至2018年12月31日止年度，本集團概無牽涉任何重大法律訴訟。

購股權計劃

於2019年1月11日，本公司採納了購股權計劃，該計劃屬於《上市規則》第17章項下規定的範疇並受其規限。購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻的獎勵或回報。董事認為，擴大參與基準後的購股權計劃使本集團能就僱員、董事及其他選定的參與人士對本集團作出的貢獻給予回報。鑒於董事有權釐定須實現的表現目標以及根據具體情況釐定行使購股權前須持有購股權的最短期限，且購股權的行使價於任何情況下不得低於《上市規則》訂明的價格或高於董事可能釐定的價格，故預期購股權的承授人將盡力為本集團的發展作出貢獻，以提高股份的市價，從而變現其購股權所帶來的利益。

因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數，合共不得超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份的10%，該10%限額相當於263,200,000股股份，惟不含超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與人士授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及可能發行的股份總數，不得超過當時已發行股份總數的1%。

購股權計劃自2019年1月11日起10年內有效，且獲授出的購股權的行使期為10年。購股權可在董事會全權酌情釐定的期間內獲歸屬，惟須遵守任何適用法律、規例或法規的規定。

董事會報告

購股權計劃下每股股份的行使價將由董事釐定，惟不得低於以下各項中的最高者：(i)建議授予當日(須為營業日)聯交所每日報價表中所列股份的收市價；(ii)緊接建議授予日期前五個營業日，聯交所每日報價表中所列股份的平均收市價(惟倘任何購股權擬定在股份首次於聯交所掛牌交易後五個營業日內授出，則股份於全球發售中的新發行價將被用作上市前期間任何營業日的收市價)；及(iii)股份於授予日期的面值。

接納授出每份購股權時應付象徵代價1.00港元。

於上市日期起至本年報日期期間，本公司概無授出、行使、註銷任何購股權或令其失效，且於上市日期起至本年報日期期間，購股權計劃項下亦無任何尚未獲行使的購股權。

購股權計劃條款概要載於招股章程附錄六「D.購股權計劃」一節。

董事及最高行政人員於證券中的權益

於本年報日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的條文，被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條例所指的登記冊中；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於普通股份中的好倉／淡倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本 的概約百分比 ⁺
胡一平先生 ⁽²⁾	受控法團權益	1,974,000,000 (L)	73.07%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(2) 德源國際有限公司(「德源」)的全部已發行股本由胡一平先生持有，因此根據《證券及期貨條例》，胡一平先生被視為於德源所持有的所有股份中擁有權益。由於胡一平先生擁有德欣國際有限公司(「德欣」)92%的權益，故根據《證券及期貨條例》，胡一平先生亦被視為於德欣所持有的所有股份中擁有權益。

+ 百分比指於本年報日期擁有權益的普通股／相關股份數目除以該日本公司的已發行股份數目。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	股權百分比
胡一平先生	德欣 ⁽²⁾	實益擁有人	460 (L)	92.00%
胡詩豪先生	德欣 ⁽²⁾	實益擁有人	40 (L)	8.00%
費忠敏先生	寧波金曉股權投資管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
馮霞女士	德清德閱企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
	德清德豪企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
	德清德曦企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
	德清德芷企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
	德清德庚企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%
	德清德卯企業管理 合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	2,000,000 (L)	20.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 德欣為本公司的控股公司，因此為本公司的「相聯法團」(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。德欣持有佔本公司全部股本約65.30%的本公司1,764,000,000股股份。

除本年報所披露者外，據董事所深知，於本年報日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的條文，被當作或視為擁有的權益或淡倉)、根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條例所指的登記冊中及根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

董事會報告

主要股東於證券中的權益

據本公司任何董事或最高行政人員所知，於本年報日期，以下法團／人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的權益登記冊中5%或以上的權益：

名稱／姓名	身份	擁有權益的 普通股數目 ⁽¹⁾	佔本公司已發行股本 的概約百分比 ⁺
德欣	實益擁有人	1,764,000,000 (L)	65.30%
德源	實益擁有人	210,000,000 (L)	7.77%
魏佩芬女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,974,000,000 (L)	73.07%

附註：

(1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(2) 魏佩芬女士為胡一平先生的妻子。根據《證券及期貨條例》，魏佩芬女士被視為在胡一平先生於德欣及德源的權益中擁有權益。

+ 百分比指於本年報日期擁有權益的普通股數目除以該日已發行股份數目。

除上文所披露者外，就董事所深知，於本年報日期，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）已就本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊中記錄的本公司股份或相關股份中的權益或淡倉進行登記。

購買股份或債權證的安排

除本年報「購股權計劃」一節所披露的購股權計劃外，本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於回顧年度任何時間訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法團股份或債務證券（包括債權證）而獲益。

主要供應商及客戶

於回顧年度，本集團的最大客戶佔本集團總收入的0.50%。本集團的五大客戶佔本集團總收入的1.06%。

於回顧年度，本集團的最大供應商佔本集團總採購額的4.21%。本集團的五大供應商佔本集團總採購額的18.02%。

概無董事或其任何緊密聯繫人（定義見《上市規則》）或任何據董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於本集團的五大供應商或五大客戶擁有任何實益權益。

上市證券持有人的稅務優惠及豁免

本公司並不知悉本公司股東因各自持有本公司證券而可獲得的任何稅務優惠或豁免。

退休福利計劃

截至2018年12月31日止年度，本集團並無任何須參與香港強制性公積金的僱員。中國附屬公司的僱員均為中國政府實行的國家管理退休福利計劃的成員。中國附屬公司的僱員須按彼等薪金的若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就該退休福利計劃的唯一義務是根據該計劃作出規定供款。

本公司退休金責任詳情載於本年報綜合財務報表附註8。

股權掛鉤協議

截至2018年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鉤協議。

董事會報告

關聯方交易及關連交易

本集團截至2018年12月31日止年度的關聯方交易的詳情載於本年報所載的綜合財務報表附註36。

並無任何關聯方交易構成《上市規則》第14A章下的關連交易或持續關連交易。

截至2018年12月31日止年度，本集團並無訂立根據《上市規則》第14A.71條規定須予以披露的任何關連交易或持續關連交易。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及本集團高級管理層（彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息）買賣本公司證券的行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於上市日期起至本年報日期期間已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於上市日期起至本年報日期期間有任何不遵守標準守則之情況。

報告期後事項

2019年2月26日，本公司成功於聯交所主板上市。於本年報日期，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。

除上文披露者外，於報告期間及直至本年報日期概無任何重要事項。

公眾持股量充足

根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，於本年報日期，本公司已維持《上市規則》規定的公眾持股量。

董事的彌償保證

本公司已為其所有董事及高級管理層安排董事及高級職員的責任保險。該等保險為企業活動所產生之相關成本、費用、開支及法律行動之責任提供保障。根據組織章程細則第192條，本公司當時之董事、董事總經理、候補董事、核數師、秘書及其他高級職員，以及當時有關公司任何事務之受託人(如有)及其各自之執行人或行政人員，將獲以本公司資產作為彌償保證及擔保，使其不會因其或其任何一方、其任何執行人或行政人員於執行職務或其各自之職位或信託之假定職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支而蒙受損害，但因其本身欺詐或不誠實而招致或蒙受者(如有)，則作別論。該等人士同時毋須就下列事項作出解釋：其任何一方之行為、認收、疏忽或失責，或為遵守規例而參與任何認收，或本公司任何款項或財物將予遞交或存放作保管之任何往來銀行或其他人士，或本公司將予提取或投資之任何款項所作之任何抵押不足或缺漏，或任何於執行其各自職務或信託或有關方面可發生之其他遺失、不幸或損毀，但由於或通過其本身欺詐、不誠實或罔顧後果而產生者，則作別論。為賠償本公司及/或為此目的所指明的董事(及/或其他高級職員)因有關任何董事(及/或其他高級職員)或該人士當中的任何人士違反本公司的職責所蒙受或遭受的任何損失、損害、負債及索償，本公司可為本公司或董事(及/或其他高級職員)或該等人士當中的任何人士的利益，提出支付保險費或其他款項作維持保險、債券或其他文書工具之用。

企業管治

本公司肯定良好企業管治對改善本公司管理及保護整體股東利益的重要性。本公司已採納載於企業管治守則的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

董事認為，本公司已於上市日期起至本年報日期期間遵守載於企業管治守則的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司運作，旨在維持高企業管治水平。

有關本公司所採納的企業管治常規的資料，載於本年報第44至62頁的企業管治報告。

捐贈

截至2018年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐贈人民幣317,000元。

審計委員會

審計委員會已與管理層及外部核數師審閱了本公司所採納的會計原則及政策以及截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

董事會報告

核數師

股份僅於2019年2月26日於聯交所上市，且自上市日期以來核數師概無變動。截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審計，該事務所已獲建議於下一屆股東週年大會上獲續聘。

法律及法規合規情況

截至2018年12月31日止年度，本公司已遵守對本公司有重大影響的相關法律及法規。

董事會及董事資料的變動

自招股章程日期以來，董事會及董事資料概無任何變動。

代表董事會

主席
胡一平

香港，2019年3月28日

董事會欣然於本公司截至2018年12月31日止年度之年度報告中提呈本企業管治報告。

企業管治常規

股份已自上市日期起於聯交所上市。本集團致力於維持高標準的企業管治以保障股東的權益及提升企業價值和加強問責。本公司已採納企業管治守則。由於本公司於2019年2月26日上市，各董事委員會（包括審計委員會、薪酬委員會及提名委員會）於回顧年度並未召開任何會議。由上市日期起及直至本年度報告日期期間，董事會認為本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規以確保遵守企業管治守則的守則條文。

董事會

(1) 責任

董事會負責全面領導本集團、監督本集團的戰略決策及監察業務及表現。董事會授予本集團高級管理層本集團日常管理及營運的權限及職責。為監察本公司特定事務範疇，董事會已設立三個董事委員會，包括審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會已賦予董事委員會其各自職權範圍內的職責。所有董事委員會均已獲提供足夠資源以履行其職責。

全體董事應確保其秉誠履行責任，遵守適用法律法規，並始終符合本公司及其股東的利益。

(2) 董事及高級管理層的責任保險及彌償保證

本公司已安排適當的責任保險以彌償本公司董事及高級管理層因企業活動所引致的責任。有關保險範圍將每年進行審查。

企業管治報告

(3) 董事會組成

於本年度報告日期，董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

執行董事

胡一平先生(主席)

費忠敏先生

馮霞女士

非執行董事

胡詩豪先生

獨立非執行董事

王永權博士

丁建剛先生

Chen Hengliu先生

除胡一平先生為胡詩豪先生的父親外，董事會成員之間再無任何其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

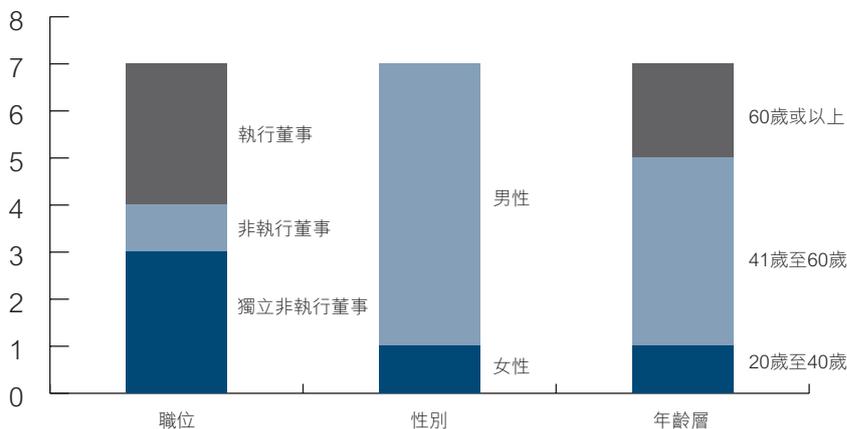
由上市日期起及直至本年度報告日期期間，董事會一直遵守《上市規則》第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10(A)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少有一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長)及委任獨立非執行董事至少佔董事會三分之一方面的規定。在三名獨立非執行董事中，王永權博士具備《上市規則》第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

(4) 董事會多元化政策

根據《上市規則》第13.92條，提名委員會(或董事會)應設有董事會成員多元化政策，並在企業管治報告中披露有關多元化政策或政策的摘要。該政策指明，在設計董事會組成時，董事會多元化應從多個方面加以考慮，包括但不限於年齡、文化和教育背景、專業經驗、能力及知識。董事的委任將基於任人唯賢的原則，按照客觀標準對候選人進行評估，充分考慮董事會多元化之裨益。候選人將按照一系列多元性角度進行遴選，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、知識及能力。

董事會組成將每年於企業管治報告中披露，提名委員會將監督該政策的執行情況。提名委員會將評估該政策的成效，根據適用情況討論可能要求的任何修訂，並向董事會推薦任何該等修訂以供其考慮及批准。

於本年度報告日期，董事會多元化反映如下。有關董事的履歷及經驗的進一步詳情載於本年度報告第24頁至第29頁。



提名委員會已審閱董事會的成員、架構及組成，認為董事會的架構合理，且董事在各個方面及領域的經驗及能力可令本公司維持高標準運作。

(5) 可衡量目標

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已獲採納：

- (i) 獨立性：董事會應包括執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的平衡組合，令董事會擁有強大的獨立性元素。獨立非執行董事應有足夠才幹及人數以提供具有影響力的意見。
- (ii) 技能及經驗：董事會擁有適合本公司業務需要的均衡技能。董事融匯財務、學術及管理背景，於各種業務活動中為本公司提供豐富經驗。

除上述目標外，為符合《上市規則》，董事會多元化政策設有以下目標：

1. 至少三分之一董事會成員為獨立非執行董事；
2. 至少三名董事會成員為獨立非執行董事；及
3. 至少一名董事會成員已取得適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

董事會已實現董事會多元化政策中的可計量目標。

企業管治報告

(6) 獨立非執行董事的獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》的規定就其本身獨立性作出的年度確認書。本公司認為根據《上市規則》所載的獨立性指引，全體獨立非執行董事均屬獨立。

除胡一平先生(執行董事)為胡詩豪先生(非執行董事)的父親外，概無董事與任何其他董事有任何個人關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)為董事會的高效及有效運作帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業性。獨立非執行董事應邀效力於審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。

就企業管治守則有關要求董事披露本身在公眾公司或組織所擔任職務的數目及性質及其他重大承諾，以及公眾公司或組織的各自身份及向發行人投入的時間，董事已同意披露且已及時披露其對本公司的承諾。

(7) 入職及持續專業發展

根據企業管治守則守則條款第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

根據企業管治守則守則條款第A.6.1條，各新任董事應獲提供必要的就任須知及資訊以確保其對本公司的經營及業務以及其於相關法令、法律、法規及規例下的責任有適當的理解。由上市日期起及直至本年度報告日期期間，董事定期得到相關法律、法規及規例修訂或更新方面的通報。

全體董事（即胡一平先生、費忠敏先生、馮霞女士、胡詩豪先生、王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生）均已獲悉有關《上市規則》及其他適用監管規定方面的最新進展情況，以確保合規及提升彼等關注良好的企業管治常規。此外，向董事持續通報及專業發展將在必要時候予以安排。

本公司上市前，上述各董事均已參加本公司法律顧問所開展的培訓課程。該培訓的內容涉及董事職責及上市公司的持續義務。

本公司要求董事每年向本公司提交經簽署的培訓記錄。

(8) 主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條款第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應予區分及由不同人士擔任。根據本公司當前的組織架構，胡一平先生為本公司的主席及費忠敏先生為本公司的總裁（即本公司的行政總裁）。

董事會及高級管理層由經驗豐富及能力突出的個人組成，能夠確保權力及權限的平衡。於本報告日期，董事會包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

(9) 董事的委任及重選

胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士（均為執行董事）均與本公司訂立了自上市日期起初步為期三年的服務合約。

非執行董事胡詩豪先生與本公司訂立了自上市日期起初步為期三年的委任函。

王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生（均為獨立非執行董事）均與本公司訂立了自上市日期起初步為期三年的委任函。

除上文披露者外，概無董事已經或建議與本集團任何成員公司訂立任何服務協議或委任函（不包括於一年內到期或可由本集團任何成員公司於一年內終止而無需支付賠償（法定賠償除外）的協議）。

企業管治報告

根據本公司的組織章程細則，全體董事須至少每三年輪席告退，為填補臨時空缺而獲委任的任何新董事應在獲委任後於本公司的首屆股東大會上自行舉薦以獲股東選舉，作為董事會新增成員而獲委任的任何新董事應在獲委任後於下一屆股東週年大會上自行舉薦以獲股東重選。

董事的委任、重選及罷免程序及流程載於組織章程細則。提名委員會負責審查董事會組成，監督董事會及在董事（尤其是主席及行政總裁）的委任、重選及繼任計劃方面向董事會作出推薦。

(10) 董事會會議及委員會會議

本公司於2019年2月26日上市。本公司採納定期、至少每年四次及大致每季度舉行董事會會議的慣例。提名委員會及薪酬委員會須至少每年舉行一次會議，而審計委員會須至少每年舉行兩次會議。所有董事會例會通知須至少提前14日發出，以使全體董事有機會出席例會並將有關事宜納入例會議程。就其他董事會及委員會會議而言，一般會發出合理通知。議程及相關董事會文件在大會擬定日期前至少三天寄送予董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱有關文件及為會議作充分準備。倘董事或委員會成員無法出席會議，彼等將會在會議之前獲告知將予討論的事宜及獲得機會告知董事會主席或委員會成員有關彼等的意見。公司秘書保存會議記錄，並向相關董事會或董事委員會傳閱以供其發表意見及記錄。

董事會及委員會會議紀要詳細記錄董事會及委員會所考慮的事項及所達成的決定，包括董事會或委員會成員所提出的任何問題及所表達的反對意見。各董事會會議及委員會會議的記錄草稿在會議舉行日期後的合理時間內發送予相關董事會或委員會成員以使其發表意見。董事會會議記錄公開供董事查閱。

自上市日期起及直至本年度報告日期，舉行了一次董事會會議，個別董事於該等會議的出席情況載列於下表：

董事	已出席／ 有資格出席
胡一平先生(主席兼執行董事)	1/1
費忠敏先生(執行董事)	1/1
馮霞女士(執行董事)	1/1
胡詩豪先生(非執行董事)	1/1
王永權博士(獨立非執行董事)	1/1
丁建剛先生(獨立非執行董事)	1/1
Chen Hengliu先生(獨立非執行董事)	1/1

(11) 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出具體問詢，且各董事已確認彼等自上市日期以來及直至本年度報告日期均已遵守標準守則。

(12) 董事會之職權委託

董事會保留對本公司所有主要事項之決策權，包括：批准及監察所有政策事宜、整體戰略及預算、內部控制及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、委任董事以及其他重大財務及營運事宜。董事可尋求獨立專業意見以履行其職責，本公司承擔費用並鼓勵董事獨立接觸本公司高級管理層並與其商議。

本集團之日常管理、行政及營運已授權高級管理層處理。授權職能及責任由董事會定期審查，以確保其符合本公司的需要。管理層代表本公司訂立任何重大交易前須取得董事會之批准。

企業管治報告

(13) 企業管治職能

董事會認識到，企業管治應屬董事的集體責任，並已將企業管治職責授予審計委員會，其中包括：

- (a) 制定及審查本集團的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 審查及監察本集團董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 審查及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、審查及監察本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 審查本集團不時採納的企業管治守則的合規情況及將載於本公司年度報告中的企業管治報告披露。

董事委員會

(1) 提名委員會

於本報告日期，提名委員會目前由三名成員組成，即胡一平先生（主席兼執行董事）、丁建剛先生及Chen Hengliu先生（均為獨立非執行董事）。委員會的大多數成員為獨立非執行董事。胡一平先生為該委員會主席。

提名委員會的主要職責包括以下方面：

- 至少每年審查董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）並向董事會建議任何擬議變更，以完善本公司的公司策略；
- 制定識別及評估董事人選資格及評估人選的標準；
- 物色合資格成為董事會成員的人士，並就甄選提名人士為董事向董事會作出甄選或推薦建議；
- 評估本公司獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事（尤其是本公司董事會主席及行政總裁）的委任或重新委任及繼任計劃向董事會提出建議；及
- 制定董事會成員多元化政策，並在企業管治報告中披露有關政策或政策的摘要。

提名委員會將按誠信、經驗、能力及履行職責及責任所能夠投入的時間及精力等標準評估候選人或現任人士。提名委員會的推薦意見隨後將提供予董事會作出決策。其書面職權範圍可於聯交所及本公司各自網站查閱。

鑒於本公司於2019年2月26日上市，截至2018年12月31日止年度概未舉行任何提名委員會會議。

於2019年3月28日舉行了一次提名委員會會議，提名委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已出席／ 有資格出席
胡一平先生(主席)	1/1
丁建剛先生	1/1
Chen Hengliu先生	1/1

會議上，提名委員會審閱及討論了董事提名的政策、程序及標準，審閱及討論了董事會多元化政策，討論了為落實該政策而設定的所有可衡量目標及達致該政策中可衡量目標的進展情況，評估了獨立非執行董事的獨立性，考慮了重新委任退任董事，審查了非執行董事所須投入的時間並履行了上述要求的職責。

(2) 提名政策

董事會已採納以下有關董事提名的政策。

1. 目的

本政策旨在：

- 載列本公司提名及委任董事的標準及程序；
- 確保本公司的董事會具備切合本公司的技能、經驗及多元化觀點；及
- 確保董事會的持續性及維持其在董事會層面的適當領導角色。

2. 範圍

本政策適用於本公司的董事，並在適當情況下適用於根據本公司的繼任計劃準備出任董事會職位的高級管理人員。

企業管治報告

3. 提名及委任董事

3.1 標準

在評估及甄選任何候選人擔任董事時，本公司提名委員會（「**提名委員會**」），應考慮下列評估及甄選董事候選人的標準：

- 品格與誠實。
- 資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會多元化政策所提述的多元化因素。
- 為實現董事會多元化而採納的任何可衡量目標。
- 是否願意投入足夠時間履行身為董事會成員及其他董事職務的職責以及重大承擔。
- 根據《上市規則》董事會需包括獨立董事的規定，以及參考《上市規則》獨立性指引內列明的候選人是否被視為獨立的規定。
- 董事會多元化政策及提名委員會為實現董事會多元化所採納的任何可衡量目標。
- 適用於本公司業務的相關其他觀點。

3.2 提名程序

3.2.1 委任董事

- (i) 提名委員會經適當考慮本公司董事會多元化政策及提名政策，物色合資格成為董事會成員的人士，並酌情評估擬定獨立非執行董事的獨立性。
- (ii) 提名委員會向董事會提出推薦建議。
- (iii) 董事會經適當考慮本公司董事會多元化政策及提名政策，考慮提名委員會建議的人士。
- (iv) 董事會確認委任人士為董事或建議其參加股東大會選舉。董事會委任以填補臨時空缺或作為董事會增補成員的人士，須根據本公司組織章程細則（「**章程細則**」）於首次委任後的下屆股東週年大會上獲本公司股東（「**股東**」）重選。
- (v) 提名委員會主席應出席本公司股東週年大會，回答股東就董事提名及與本政策有關的其他事宜所提出的問題。
- (vi) 股東批准出席股東大會以供選舉的人士為董事。

3.2.2 重新委任董事

- (i) 提名委員會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務(包括其出席董事會會議及股東大會(倘適用)的情況),以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會亦應檢討及確定退任董事是否仍然符合第3.1條所載標準。
- (iii) 董事會經適當考慮本公司董事會多元化政策及提名政策,考慮提名委員會建議的各退任董事。
- (iv) 董事會建議退任董事根據章程細則於股東週年大會上膺選連任。
- (v) 股東於股東週年大會上批准重選董事。

4. 檢討及監管本政策

提名委員會應至少每年定期檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)以及董事會多元化方面,以確保專業知識、技能及經驗以及多元化觀點符合本公司業務所需。

提名委員會應不斷檢討本公司的領導需求,包括對執行及非執行董事的需求,以確保本公司有效參與市場競爭的持續能力。

提名委員會應及時瞭解影響本公司及其經營所在市場的戰略事項及商業變化。

(3) 薪酬委員會

於本報告日期,薪酬委員會包括三名成員,即執行董事費忠敏先生、獨立非執行董事丁建剛先生及獨立非執行董事Chen Hengliu先生,其中大部分成員為獨立非執行董事。丁建剛先生為該委員會主席。

薪酬委員會已採納《上市規則》附錄十四第B.1.2(c)段所述的第二項守則(即向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇)。

企業管治報告

薪酬委員會的主要職責包括下列方面：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構、設立正規且透明的程序制定薪酬政策，向董事會提出建議；
- 參照董事會不時議決的企業方針及目標，審閱及批准管理層的薪酬建議；
- 向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償）；
- 就本公司非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、董事及高級管理層的時間投入與職責、本公司及其附屬公司及合併聯屬實體的僱用條件等因素；
- 考慮為吸引及挽留董事成功管理本公司所須達到的薪酬水平；
- 考慮因同類公司支付的薪金、須付出的時間及職責，及本公司及其附屬公司內其他職位的僱用條件；
- 確保董事或其任何聯繫人不參與釐定自身薪酬。為免生疑問謹此說明，委員會成員不得參與釐定自身薪酬；
- 審閱及批准向執行董事及高級管理人員就其離任或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若與合約條款不一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 審閱及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若與合約條款不一致，有關賠償亦須合理適當；及
- 就如何根據《上市規則》規定對須經股東批准的任何董事服務合約進行表決、當中條款是否公平合理、合約是否符合本公司及其股東整體利益向本公司股東提供意見。

其書面職權範圍可於聯交所及本公司各自網站查閱。

鑒於本公司於2019年2月26日上市，截至2018年12月31日止年度概未舉行任何薪酬委員會會議。

於2019年3月28日舉行了一次薪酬委員會會議，薪酬委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已出席／ 有資格出席
丁建剛先生(主席)	1／1
費忠敏先生	1／1
Chen Hengliu先生	1／1

會議上，薪酬委員會討論及審閱了本公司董事及高級管理層的薪酬政策，評估了執行董事的履職情況，在個別執行董事及高級管理層薪酬待遇方面向董事會作出了推薦意見，並履行了上述要求的職責。

有關董事薪酬的詳情披露於本年報綜合財務報表附註8。截至2018年12月31日止年度本公司高級管理層成員按範圍劃分的薪酬詳情載列如下：

薪酬範圍	人數
零至人民幣876,200元(相當於1,000,000港元)	—
人民幣876,200元至人民幣1,314,300元(相當於1,000,000港元至1,500,000港元)	4

(4) 審計委員會

於本報告日期，審計委員會包括三名成員，即非執行董事胡詩豪先生、獨立非執行董事王永權博士及獨立非執行董事丁建剛先生，其中大部分成員為獨立非執行董事。王永權博士為該委員會主席。審計委員會的主要職責包括以下方面：

- 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，處理任何有關外聘核數師辭職或辭退的問題；
- 按適用的標準審查及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效。委員會應於審核工作開始前先與核數師討論審核性質及範疇和申報責任；
- 就委聘外聘核數師提供非審計服務制定及執行政策。就此規定而言，「外聘核數師」包括與核數師事務所處於同一控制權、所有權或管理權之下的任何機構，或合理知悉所有有關資料的第三方在合理情況下會斷定該機構屬於該核數師事務所的本土或國際業務一部分的任何機構。委員會應就任何須採取行動或改善的事項向董事會報告、確認並提出建議；

企業管治報告

- 監察本公司的財務報表、年度報告、賬目、半年報及(若擬刊發)季度報告的完整性，審閱當中所載有關財務申報的重大判斷；
- 審查本公司的財務監控、風險管理及內部控制系統；
- 與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。討論內容應包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，培訓課程及有關預算是否充足；
- 應董事會的委派或主動考慮有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層對該等調查結果的回應；
- 如設有內部審計職能，應確保內部及外聘核數師的工作協調、確保內部審計職能有足夠資源運作且在本公司有適當地位，並審查及監察內部審計職能的成效；
- 檢討本公司及其附屬公司及合併聯屬實體的營運、財務和會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師致管理層的函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或控制系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層的回應；
- 確保董事會及時回應外聘核數師致管理層函件提出的事宜；
- 就職權範圍涉及的事宜向董事會匯報；
- 審查可供本公司僱員在機密情況下用於對有關財務申報、內部控制或其他方面可能發生的不正當行為提出關注的安排。委員會須確保設有適當安排，對相關事宜進行公平、獨立調查及採取適當跟進行動；
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察兩者關係；
- 制定及審查本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 審查及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 審查及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、審查及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；

- 審查本公司遵守不時採納的企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露；
- 審閱本公司的持續關連交易，確保遵守本公司股東所批准的條款；及
- 履行本公司的企業管治職能（詳情載於上文「董事會-(13)企業管治職能」一段）。

鑒於本公司於2019年2月26日上市，截至2018年12月31日止年度概未舉行任何審計委員會會議。

於2019年3月28日舉行了一次審計委員會會議，審計委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已出席／ 有資格出席
王永權博士(主席)	1/1
胡詩豪先生	1/1
丁建剛先生	1/1

在會議上，審計委員會審閱了本集團有關企業管治方面的政策及就此與董事會進行了討論，審查了財務報告系統、合規程序、內部控制及風險管理系統（包括資源是否充足、員工資質及經驗、培訓計劃及本公司的會計、內部審計及財務報告職能部門的預算）和相關流程以及外聘核數師的重新委任，並且履行了上述要求的職責。董事會並未偏離審計委員會在外聘核數師遴選、委任、辭任或罷免方面所給予的任何推薦意見。

審計委員會亦審閱了本公司及其附屬公司截至2018年12月31日止年度的全年業績及外聘核數師就審計過程的會計問題及重大發現所編製的審計報告。

該委員會為僱員作出適當安排，使彼等可以保密方式就財務申報、內部控制及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。其書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

董事有關財務報表的財務申報責任

董事知悉其有責任根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露要求，編製本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表，以真實公允地反映本集團2018年12月31日的綜合財務狀況、本集團截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量。

管理層向董事會提供必要的闡釋及資料，以使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情評估。本公司每月向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景的最新資料。

企業管治報告

董事並不知悉任何有關可能對本集團持續經營能力嚴重存疑的事件或情況的重大不確定因素。

本公司外聘核數師就彼等對本公司綜合財務報表申報責任的聲明載於本年度報告的獨立核數師報告內。

風險管理及內部控制

董事會負責本公司的風險管理及內部控制，以及審查該等系統的有效性，有關系統組織結構完善，有明確的職責及權限。該等系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅可就重大誤報或損失提供合理而非絕對的保障。

設計相關流程的目的在於避免未經授權使用或處置資產，保持正確的會計紀錄從而提供可靠的財務資料以供內部使用或刊發，以及遵守適用法律法規及規例。

風險管理

我們的業務經營受諸多風險因素的影響。我們認識到，風險管理對於我們的成功至關重要。為應對該等挑戰，實時監督我們在上市之後的風險管理政策及企業管治措施，保證公司高效、合規運營，我們已於2018年7月31日編製了風險管理制度。我們建立了包括識別、分析、應對、監控、申報等主要步驟的風險管理流程，以系統整理、減輕及監控風險。相關風險管理措施主要包括：

- 董事會負責並擁有一般權利管理及開發本集團業務，對風險管理及內部控制系統負責，負責評估及釐定風險性質及程度，監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施和監控，並就涉及重大風險的重大業務作出決策；
- 總部的管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們對業務決策採用集中審核批准的架構。我們的財務及會計事項由總部控制及監督，以確保一致性及準確性。我們的成本管理中心集中訂立主要採購及建築合約，以及監控與該等合約有關的風險。審計風控部及法律事務部則負責確保監管及合約的合規性。我們的IT系統協助上述管理過程；
- 本公司的高級管理層負責定期審議公司風險管理相關的政策及制度，定期向審計委員會報告風險管理情況；
- 我們定期對管理層及僱員進行內部評估及培訓，以保證其充分了解相關法律法規及政策；
- 我們通過向董事及高級管理層提供關於相關上市規則及上市公司董事義務的培訓，以識別潛在的不合規事宜，確保其遵守所有相關適用的法律法規；

- 我們的相關部門，包括財務部門、運營部門、法務部門、行政部門、人力資源部門等將負責制定並實施所屬業務的風險應對方案，並負責執行和實施我們的風險管理政策及措施。

董事透過本公司審計委員會至少每年審查本集團風險管理系統的充分性及有效性。董事會認為現有風險管理系統充分有效。

內部控制

我們的管理層負責制定及實施內部控制制度。作為有關制度的最高決策層，管理層就內部控制系統的目標及策略作出決策，建立主要風險防範及控制機制。本公司具有內部審計職能，主要分析和獨立評估發行人的風險管理和內部控制系統的充分和有效與否，並至少每年向董事會報告其調查結果。內部審計職能對管理層進行監督，並就內部控制系統的升級向管理層提出建議。2018年，我們從外部聘請獨立的控制顧問（「**內部控制顧問**」）對我們的內部控制系統進行評估。我們根據內部控制顧問的建議對我們內部控制系統的缺陷與不足採取補正措施。經有關審查後，董事會認為本公司改良後的內部控制系統充分有效。

處理內幕消息

為遵照香港法例第571章《證券及期貨條例》的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經驗權使用內幕消息。

核數師薪酬

截至2018年12月31日止年度，就審計服務及非審計服務已付／應付本公司外聘核數師的費用載列如下：

	金額 人民幣千元
審計服務	1,500
非審計服務	100

外聘核數師向本集團提供的非審計服務與初步公告本集團截至2018年12月31日止年度之業績的商定程序有關。

本公司的公司秘書及主要聯繫人

本公司已委聘公司秘書服務提供商Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務部主管周慶齡女士擔任本公司的公司秘書。其在本公司的主要聯繫人為本公司的執行董事馮霞女士。

為遵守《上市規則》第3.29條的規定，截至2018年12月31日止年度，周慶齡女士已參與不少於15小時的相關專業培訓，以更新其能力及知識。

企業管治報告

股東大會

本公司於2019年2月26日上市。上市後及直至本報告日期並未舉行任何股東大會。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及對股東及潛在投資者了解本集團的業務、表現及策略攸關重要。本公司亦深知及時與非選擇性地披露資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會為股東提供與董事直接溝通的機會。董事會主席及董事委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司的外聘核數師亦將出席股東週年大會，以解答有關審計操守、核數師報告的編製及內容及核數師獨立性的問題。

為促進有效的溝通，本公司採納股東通訊政策，旨在建立本公司與其股東的相互關係及溝通，並設有網站<http://www.dothinkgroup.com>，刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士查閱。股東及投資者可隨時撥打電話86-0571-87926307或發送電郵至tzzgx@dexingroup.com聯繫本公司的投資者關係部門。董事會將定期審閱股東的通訊政策以確保其有效。

股東權利

為保障股東權益及權利，包括提名及選舉各董事在內的各项實際獨立事宜均會於股東大會上由該會議主席提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據《上市規則》以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後根據《上市規則》及時於本公司及聯交所網站刊登。

(1) 股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第64條，任何一名或多名股東於提呈要求當日持有本公司不少於十分之一的已繳足資本（賦有本公司股東大會投票權）將隨時有權以書面方式向董事會或本公司秘書提呈要求，要求由董事會就處理有關要求中指明的任何事項召開股東特別大會，而該會議將於該等要求提呈後兩個月舉行。如董事會未能於該等要求提呈後21日內召開會議，提呈要求者本身亦可按同樣方式作出此舉，而提呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向要求人作出償付。

(2) 於股東大會提呈議案的程序

開曼群島公司法下並無條文允許股東於股東大會提呈新決議案。然而，欲提出決議案的股東可以根據組織章程細則第64條，要求召開股東特別大會並於大會中提呈決議案。第64條的要求及程序已載於上文。

推薦他人參選董事程序可於本公司網站查閱。

(3) 向董事會提出查詢

股東及投資者可按下列途徑向本公司提出書面查詢或要求：

地址：中國浙江省杭州市中山北路565號華能大廈3樓

聯繫人：董事辦公室

電話：86-0571-87926307

傳真：86-0571-85801699

電郵地址：tzzgx@dexingroup.com

本公司將及時回復查詢並提供相關信息。

組織章程文件變更

組織章程細則已經修訂及重列，自上市日期起生效並可於聯交所及本公司相應網站查閱。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致德信中国控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

德信中国控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70至163頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 附屬公司、合營企業及聯營公司的投資分類
- 投資物業的估值

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="124 360 574 390">附屬公司、合營企業及聯營公司的分類</p> <p data-bbox="124 409 699 439">請參閱綜合財務報表附註4(d)，附註19及附註37。</p> <p data-bbox="124 485 767 556">貴集團與其他方合作投資於大量的房地產項目，並將項目公司分類為附屬公司、合營企業或聯營公司。</p> <p data-bbox="124 601 767 864">我們關注投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司，是由於 貴集團根據對投資對象擁有控制權、共同控制權或重大影響力作為投資分類的判斷。投資的分類評估涉及重大判斷，需要綜合分析多項因素：包括投資對象決策機構（如股東大會及董事會會議）的組成、決策程序， 貴集團在投資對象的主要決策機構的代表席位，以及其他事實及情形。</p>	<p data-bbox="796 409 1445 480">為評估本年新增的投資或本年發生變化的存續投資，我們實施了以下審計程序：</p> <ol data-bbox="796 526 1445 1095" style="list-style-type: none"><li data-bbox="796 526 1445 864">1. 我們獲得並審查了投資對象的法律文件（「投資文件」），包括與其他投資方簽訂的合作開發協議和投資對象的章程，並關注及了解主要條款，包括投資者的權利、合作開發的安排、終止條款、治理結構和利潤分配安排，並通過分析對比主要條款與會計準則的規定以評估管理層的判斷。對於合作開發協議、章程及治理結構等方面發生後續變化的情況，我們亦嚴格評估管理層作出的重估，以考慮該等變化是否會影響初始的投資分類。<li data-bbox="796 909 1445 1095">2. 我們審查了項目開發決策文件，包括投資對象的股東大會和董事會會議記錄，並抽樣評估具體的項目管理及審批過程，包括項目預算的審批決策、總包商及主要供應商的選取，定價決策及市場營銷計劃等。 <p data-bbox="796 1142 1445 1250">依據所執行的程序，我們發現管理層在確定 貴集團於附屬公司、合營企業或聯營公司的投資分類時運用的判斷均獲得證據支持。</p>

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註3.3(b)、4(e)及附註16。</p> <p>貴集團的投資物業以公允價值入賬。於2018年12月31日，貴集團的投資物業金額為人民幣1,768百萬元，而截至2018年12月31日止年度投資物業公允價值變動收益金額為人民幣192百萬元。管理層獲得了所有投資物業的外部獨立評估報告以支持其估計。</p> <p>我們關注此事項是因為投資物業公允價值變動收益對貴集團綜合財務報表具有重大影響，並且投資物業的估值涉及重大的管理層判斷及假設，包括：定期收益率、復歸收益率、市場租金、單位市值、樓面價、持有及開發有關的物業至竣工所需的估計利潤率，以及至竣工的估計建設成本等。</p>	<p>為評估管理層對投資物業的估值，我們實施了以下審計程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我們評估了獨立外部評估師的資格、能力及客觀性。 2. 我們評估了不同類型的投資物業所採用的估值方法的恰當性，並引入了我們的內部評估專家參與該程序。 3. 我們評估了估值所採用的關鍵假設的合理性，包括定期收益率、復歸收益率、市場租金、單位市值、樓面價和持有及開發有關的物業至竣工所需的估計利潤率，並將其與我們參考可比的市場交易得出的預期數據進行比較。 4. 我們抽取樣本，將至竣工的估計建設成本與貴集團經審批的建設成本預算及近年來類似的可比物業的實際成本進行比較。 <p>我們發現管理層對投資物業的估值所涉及的判斷及假設均獲得證據支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑑證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃金錢。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月28日

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	6	8,212,074	6,553,989
銷售成本	7	(5,088,712)	(5,021,308)
毛利		3,123,362	1,532,681
其他收入	9	37,265	62,540
其他收益淨額	10	56,744	20,834
銷售及營銷開支	7	(294,318)	(200,734)
行政開支	7	(451,914)	(262,202)
投資物業公允價值收益	16	191,717	226,107
經營利潤		2,662,856	1,379,226
融資收入	11	95,590	106,482
融資成本	11	(470,862)	(427,931)
融資成本淨額		(375,272)	(321,449)
分佔合營企業及聯營公司業績	19	579,065	160,284
所得稅前利潤		2,866,649	1,218,061
所得稅開支	12	(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	29	0.71	0.37

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

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
其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	1,841,047	839,369
以下各方應佔：		
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

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	153,149	106,343
土地使用權	15	114,835	28,199
投資物業	16	1,768,420	1,254,600
無形資產		1,148	1,090
使用權益法列賬的投資	19	2,008,869	970,214
應收關聯方款項	36	41,000	49,000
預付款項	23	–	169,668
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	21	232,255	184,056
遞延所得稅資產	17	509,915	245,332
		4,829,591	3,008,502
流動資產			
開發中物業	22	27,684,622	17,044,187
持作出售的竣工物業	22	345,610	638,293
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	5,838,316	4,044,727
應收關聯方款項	36	2,737,822	5,943,108
合約資產	6	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	21	132,400	160,481
受限制現金	24	1,295	164,363
現金及現金等價物	25	7,486,911	3,950,854
		44,779,856	32,408,719
資產總額		49,609,447	35,417,221
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	26	6,848	–
儲備	27、28	2,466,618	1,514,799
		2,473,466	1,514,799
非控股權益		4,395,171	668,950
權益總額		6,868,637	2,183,749

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	30	4,423,858	5,882,601
遞延所得稅負債	17	277,487	158,132
		4,701,345	6,040,733
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	5,173,525	4,293,782
應付關聯方款項	36	3,268,072	2,908,471
合約負債	6	20,921,303	15,322,347
即期所得稅負債		969,383	415,066
借款	30	7,707,182	4,253,073
		38,039,465	27,192,739
負債總額		42,740,810	33,233,472
權益及負債總額		49,609,447	35,417,221

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第70至163頁的綜合財務報表於2019年3月28日獲得董事會批准，並代表董事會簽署。

胡一平
董事

馮霞
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註26)	其他儲備 人民幣千元 (附註27)	法定儲備 人民幣千元 (附註28)	保留收益 人民幣千元			
於2017年1月1日的結餘	-	907,357	51,534	125,545	1,084,436	454,966	1,539,402
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
全面收益總額	-	-	-	737,543	737,543	101,826	839,369
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
收購附屬公司的額外權益 (附註35)	-	(30,896)	-	-	(30,896)	(8,862)	(39,758)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	357,420	357,420
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(236,400)	(236,400)
向本集團當時股東宣派的 股息(附註13)	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
視作向本集團當時股東作出 的分派(附註27)	-	(76,284)	-	-	(76,284)	-	(76,284)
與擁有人(以其作為擁有人的 身份)的交易總額	-	(107,180)	-	(200,000)	(307,180)	112,158	(195,022)
劃撥至法定撥備	-	-	39,618	(39,618)	-	-	-
於2017年12月31日的結餘	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	法定儲備	保留收益	總計			
	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元			
於2018年1月1日的結餘	-	800,177	91,152	623,470	1,514,799	668,950	2,183,749	
全面收益								
一年內利潤	-	-	-	1,453,456	1,453,456	387,591	1,841,047	
全面收益總額	-	-	-	1,453,456	1,453,456	387,591	1,841,047	
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易								
於本公司註冊成立後發行新股	322	-	-	-	322	-	322	
本公司發行新股及重組的影響	6,526	(6,526)	-	-	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	3,418,065	3,418,065	
收購附屬公司的額外權益 (附註35)	-	(89,034)	-	-	(89,034)	(19,913)	(108,947)	
第三方投資人注資	-	67,662	-	-	67,662	-	67,662	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(4,550)	(4,550)	
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(106,500)	(106,500)	
在未發生控制權改變的情況下 出售附屬公司權益	-	(2,118)	-	-	(2,118)	51,528	49,410	
向本集團當時股東宣派的 股息(附註13)	-	-	-	(300,000)	(300,000)	-	(300,000)	
視作向本集團當時股東作出 的分派(附註27)	-	(171,621)	-	-	(171,621)	-	(171,621)	
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易總額	6,848	(201,637)	-	(300,000)	(494,789)	3,338,630	2,843,841	
劃撥至法定撥備	-	-	281,453	(281,453)	-	-	-	
於2018年12月31日的結餘	6,848	598,540	372,605	1,495,473	2,473,466	4,395,171	6,868,637	

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
營運(所用)/所得現金	32(a)	(1,267,460)	1,285,424
已付所得稅		(713,971)	(290,259)
已付利息		(1,104,444)	(830,180)
已收利息		133,847	91,445
經營活動(所用)/所得現金淨額		(2,952,028)	256,430
投資活動的現金流量			
就購買物業、廠房及設備支付款項		(54,388)	(13,873)
就購買無形資產支付款項		(1,027)	(1,182)
就購買投資物業支付款項		(219,975)	(343,879)
就購買自用物業的土地使用權支付款項		(89,725)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		3,142	5,580
對合營企業投資		(233,325)	(312,723)
對聯營公司投資		(488,003)	(146,232)
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(361,605)	(285,320)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		352,186	414,867
出售聯營公司所得款項		3,852	–
向第三方墊款		(235,476)	(150,514)
第三方償還墊款		465,613	98,398
向合營企業及聯營公司墊款		(1,292,231)	(2,257,007)
合營企業及聯營公司償還墊款		1,678,173	745,164
出售附屬公司的淨現金流入		36,651	–
向其他關聯方墊款		(241)	(552,298)
其他關聯方償還墊款		2,827,586	350,350
已收合營企業及聯營公司股息		66,095	135,200
投資活動所得/(所用)現金淨額		2,457,302	(2,313,469)

綜合現金流量表

	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
融資活動的現金流量			
借款所得款項		13,240,202	9,393,651
償還借款		(11,244,836)	(7,380,618)
來自合營企業及聯營公司的墊款		1,101,232	1,786,739
償還合營企業及聯營公司的墊款		(678,946)	(155,200)
來自其他關聯方的墊款		105,487	61,559
向其他關聯方償還墊款		(168,172)	(29,106)
非控股權益注資		3,418,065	357,420
第三方投資人注資		67,662	–
對非控股權益的分派		(106,500)	(236,400)
就收購非控股權益付款	35(a)	(108,947)	(39,758)
支付上市開支款項		(6,017)	(325)
來自非控股股東的墊款		4,119,973	2,487,717
償還非控股股東墊款		(5,448,910)	(1,219,775)
向當時的股東作出分派及派付股息		(471,621)	(276,284)
出售附屬公司權益(並無失去控制權)所得款項	35(b)	49,410	–
為借款抵押的受限制現金		(335,562)	(133,075)
被釋放的受限制現金		498,263	2,330
融資活動所得現金淨額		4,030,783	4,618,875
現金及現金等價物增加淨額		3,536,057	2,561,836
年初現金及現金等價物		3,950,854	1,389,018
年末現金及現金等價物	25	7,486,911	3,950,854

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

德信中国控股有限公司(「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, Harhour Place, 103 South Church Street, P.O.Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。本公司為投資控股公司。本公司及本集團(「本集團」)現時旗下附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營(「上市業務」)。

本公司股票於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。

本公司董事會於2019年3月28日批准刊發該等綜合財務報表。

1.2 重組

在下文所述重組(「重組」)完成前，上市業務主要由德信地產集團有限公司(「德信集團公司」)及其附屬公司所經營。截至2018年及2017年12月31日止年度，上市業務一直由胡一平先生(「胡先生」或「控股股東」)最終控制。

在重組完成前，德信集團公司還持有若干從物業管理(「非上市業務」)的附屬公司。上市業務和非上市業務由不同的管理團隊獨立運營和管理。就綜合財務報表而言，僅載列上市業務截至2018年及2017年12月31日止年度的財務資料。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，已進行重組，據此，從事上市業務並由德信集團公司控制的集團公司被轉讓予本公司。重組涉及以下主要步驟：

(a) 控股股東註冊成立本公司及投資控股公司

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，其所有已發行普通股均由德欣國際有限公司(「德欣國際」)持有，該公司由胡先生和胡先生之子胡詩豪先生分別擁有92%和8%。

本公司於2018年2月7日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立德益國際有限公司為有限公司。

德益國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立德信控股(香港)有限公司(「德信香港」)為有限公司。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料、重組及呈列基準(續)

1.2 重組(續)

(a) 控股股東註冊成立本公司及投資控股公司(續)

於2018年1月31日，德信集團公司的直接控股公司德信控股集團有限公司(「德信控股」)在中國成立浙江德信投資管理有限公司(「德信投資」)。

(b) 獨立第三方註冊成立投資控股公司

獨立第三方陳躍先生於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立創智國際有限公司為有限公司。

創智國際有限公司於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立達信國際有限公司為有限公司。

達信國際有限公司於2018年3月22日在香港註冊成立銀鑫控股(香港)有限公司(「銀鑫控股」)為有限公司。

(c) 將德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資

於2018年3月14日，德信控股以人民幣1,127,749,800元的代價將其於德信集團公司的全部股權轉讓予德信投資。股權轉讓完成後，德信集團公司成為德信投資的全資附屬公司。

(d) 銀鑫控股向德信投資注資

於2018年5月7日，銀鑫控股通過注資人民幣67,661,634元(已於2018年7月10日繳付)的方式收購德信投資6%的股權。注資完成後，德信投資轉變為中外合營企業，並分別由德信控股及銀鑫控股擁有94%及6%。

(e) 將德信投資94%的股權轉讓予德信香港

於2018年7月17日，德信控股以人民幣200,000,000元的代價將其於德信投資的94%股權轉讓予德信香港。上述代價乃以胡先生及胡詩豪先生的股東貸款(「股東貸款」)撥付。股權轉讓完成後，德信投資分別由德信香港及銀鑫控股擁有94%及6%，並成為本公司的間接附屬公司。

1. 一般資料、重組及呈列基準(續)

1.2 重組(續)

(f) 將德信投資6%的股權轉讓予本公司

於2018年8月14日，本公司每股面值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。股份拆細完成後，本公司股本為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，創智國際有限公司將其於達信國際有限公司的全部股權轉讓予本公司，以換取本公司6,000,000股股份。於2018年8月17日，股東貸款通過本公司向德欣國際配發及發行89,000,000股股份的方式悉數資本化。同日，德欣國際按面值將其持有的本公司9,500,000股股份轉讓予德源國際有限公司(「德源國際」)。股權轉讓及貸款資本化完成後，本公司隨後由德欣國際、德源國際及創智國際有限公司分別擁有84%、10%及6%。

上述重組步驟完成後，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。

1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務乃主要由德信集團公司及其附屬公司開展，由胡先生最終控制。根據重組，上市業務被轉讓予本公司並由其持有。本公司於重組前並無涉足任何其他業務，故不符合企業的定義。重組僅為上市業務的重組，不涉及管理層變動，且上市業務的最終擁有人維持不變。因此，本集團的綜合財務報表乃使用截至2018年及2017年12月31日止年度上市業務的賬面值編製。

2. 重大會計政策概要

本附註載列編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策。除另有說明者外，此等政策於所呈列的所有年度貫徹應用。綜合財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

2.1 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，截至2018年及2017年12月31日止年度本集團一直採用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而編製，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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(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屬已頒佈，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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

影響、強制應用日期/本集團的採納日期(續)

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。

2.2 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當本集團從參與實體業務而承擔取得其可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起終止綜合入賬。

(a) 業務合併

共同控制下的業務合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值綜合入賬。在控制方權益持續的情況下，概不就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值的權益超出共同控制合併時成本的部分確認任何款項。

綜合收益表及綜合全面收益表包括各合併實體或業務自所成立的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制之日以來(以較短期間為準)的業績，而不考慮共同控制綜合入賬的日期。

該等實體已採納一系列統一的會計政策。合併實體或業務之間的所有集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益均已於綜合入賬時對銷。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

(a) 業務合併 (續)

非共同控制下的業務合併

本集團運用收購法列賬業務合併。就收購附屬公司而轉讓的代價為所轉讓資產的公允價值、被收購方前任擁有人所招致的負債以及本集團所發行的股權。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併過程中所獲得的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初始按收購日期當日的公允價值計量。本集團按個別收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方內屬於現時所有權並賦予持有人權利在發生清算時按比例分佔實體淨資產的非控股權益按公允價值或現時所有權按比例分佔的已確認被收購方可識別淨資產金額計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求應用其他計量基準。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的賬面值按收購日期的公允價值重新計量。該重新計量產生的任何收入或虧損乃於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公允價值後續變動於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公允價值超過所收購可識別淨資產公允價值的差額乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前持有的權益總額低於在議價收購中收購的附屬公司淨資產的公允價值，則該差額會直接於損益確認。

集團公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現交易收益已對銷。變現虧損亦已對銷。如有必要，附屬公司所呈報的金額已作調整以與本集團的會計政策相一致。

(b) 控制權並無變動的附屬公司所有權變動

如與非控股權益的交易不會導致失去控制權，則入賬列作為權益交易，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人的身份交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司資產淨值相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

(c) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至於失去控制權之日的公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就隨後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的初始賬面值。此外，就該實體之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債入賬。這可能意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益或劃撥至適用香港財務報告準則所指定／允許的其他權益類別。

(d) 結構性實體

就結構性實體而言，本集團根據合約條款就本集團是否因對實體的參與而面臨可變回報或擁有獲取可變回報的權利，以及是否能夠透過其權力指導實體的活動而影響該等回報來評估是否合併。發行有限壽命或可回售工具的合併結構性實體中第三方受益人權益且分類為本集團綜合資產負債表中的債務，而歸屬於第三方受益人的淨損益於綜合損益表入賬列作「融資成本」。

(e) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本，其金額為重組時所進行以股份結算的交易或共同控制下的業務合併中有關附屬公司的現金代價或資產淨值。本公司將附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

倘自對附屬公司的投資收取的股息超出該附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表的賬面值超出綜合財務報表所示被投資方的淨資產(包括商譽)的賬面值，則須於收取該股息時對於附屬公司的該等投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.3 聯營公司

聯營公司乃本集團於其中擁有重大影響力而非控制權或共同控制權的所有實體。一般而言，本集團於其中擁有20%至50%的投票權。於聯營公司的投資按權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，並隨後調高或調低賬面值以確認收購日期後投資者分佔被投資方的損益。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值減少。本集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司的成本與本集團分佔聯營公司可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。

若於聯營公司的所有權被減少，而重大影響被保留，則僅一部分之前在其他全面收益中確認的金額將被重新歸類為損益(如適用)。

本集團分佔的收購後損益於收益表內確認，而其分佔其他全面收益內的收購後變動於其他全面收益內確認，並對投資的賬面值作相應調整。當本集團分佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則除非本集團已產生法定或推定責任或已代表該聯營公司付款，否則本集團不會進一步確認虧損。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔聯營公司的業績」並列確認有關金額。

本集團與其聯營公司進行上遊及下遊交易所產生的利潤及虧損，僅按無關聯投資者於聯營公司的權益為限於本集團的財務報表內確認。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損將予以對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權因攤薄而產生的收益或虧損於損益內確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。本集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認本集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。本集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值減少。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當本集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實質上構成本集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益)，則除非本集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則本集團不會進一步確認虧損。

本集團於各報告日期釐定於合營企業的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按合營企業可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益內與「分佔合營企業的業績」並列確認有關金額。

本集團與其合營企業之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益為限對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對銷。對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

2.5 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供的內部報告一致。制定策略性決定的執行董事為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包括項目，均使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣以及本集團的呈列貨幣。

(b) 換算及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年終日的匯率換算所產生的匯兌盈虧一般於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(均無採用高通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣:

- 各資產負債表所呈列的資產及負債按該資產負債表日期的收市匯率換算
- 各損益表及全面收益表的收入及開支按平均匯率換算(除非此數值並非該等交易日期現行匯率累計影響的合理約數,否則收入及開支將於交易日期換算),及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他全面收益內確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

後續成本僅於本集團很可能獲得與該項目有關的未來經濟利益及該項目的成本能被可靠計量時,方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。作為獨立資產入賬的任何部分的賬面值於重置時終止確認。所有其他維修及保養在產生的往績記錄期間內自損益扣除。

折舊按直線法計算,以於其估計可使用年期內,或倘為租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備則於以下較短租期內分配其成本(扣除其剩餘價值):

樓宇及租賃物業裝修	20年
辦公設備	3至5年
汽車	4年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱並調整(如適用)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額,則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益通過比較所得款項與賬面值而確定,並於損益下的「其他收益淨額」內確認。

在建工程指就物業、廠房及設備產生的直接建設成本減任何減值虧損。在建工程僅在相關資產竣工及投入使用時才會計提折舊撥備。在建工程在竣工及可投入使用時重新分類為物業、廠房及設備的適當類別。

倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額,則其賬面值即時撇減至可收回金額。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產

計算機軟件

購買的計算機軟件許可證按購買特定軟件並將其達致可用狀態而產生的成本予以資本化。該等成本於其估計可使用年期(2至5年)內攤銷。與維護計算機軟件有關的成本於產生時確認為開支。

2.9 投資物業

投資物業為並非由本集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或發展以供未來用作投資物業的物業。當已符合投資物業的其餘定義時，以經營租賃持有的土地則作為投資物業入賬。於此等情況下，有關經營租賃則當作融資租賃入賬。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。倘未能取得有關資料，本集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於損益內呈列。

2.10 非金融資產減值

沒有確定可使用年期的無形資產或無法即時可用的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(「現金產生單位」)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行審閱。

2.11 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值二者的較低者列賬。可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、就合資格資產資本化的借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運週期，否則開發中物業於有關物業的建築工程開始時分類為流動資產。一般營運週期通常為2至3年。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.11 開發中物業 (續)

履行合約的成本包括與將用於履行未來履約責任的現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本。如果預計能夠收回，則履行合約的成本將計入開發中物業。該金額按系統基準攤銷，與資產所關乎的合約的收入確認模式一致。

2.12 持作出售的竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

成本包括未售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續按公允價值計量(計入其他全面收益或計入損益)的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

具體分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的資產，損益將於損益或其他全面收益入賬。對於債務工具投資，將視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於本集團於初始確認時能否不可撤回地選擇將權益投資按公允價值計入其他全面收益。

本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

2.13.2 確認及計量

初始確認時，本集團按公允價值另加(當金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益時)收購金融資產的直接交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於綜合收益表支銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.2 確認及計量(續)

債務工具

其後計量債務工具視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分為兩種計量類別：

- 攤銷成本：持有目的為收回合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息的支付，則按攤銷成本計量。對於後續按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的債務投資，其收益或虧損於該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未達攤銷成本標準的資產或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產乃按公允價值計量且其變動計入損益。按公允價值後續計量計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在綜合全面收益表中以淨額計入「其他收益淨額」。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公允價值收益及虧損，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至綜合全面收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於綜合收益表內確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合收益表確認為「其他收益淨額」(如適用)。歸類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的權益工具的減值虧損(及減值虧損撥回)不與其他公允價值變動分開呈報。

2.14 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表報告其淨值。法定可強制執行權利不得以發生未來事件為條件，且必須可在日常業務過程中及本公司或對手方違約、無力償債或破產時強制執行。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.15 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務投資有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3詳述本集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

預期信貸虧損為對金融資產的預期壽命內對信貸虧損的可能性加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就合約資產及所有貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初始確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合約資產及貿易應收款項於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按前瞻性估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.16 租賃

租賃在租賃條款將與所有權有關的幾乎全部風險及回報轉移至承租人時歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。作為訂立經營租賃的激勵而已收及應收利益於租期內按直線基準確認為租金開支扣減。

2.17 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，並不存在個人所有權。本集團為開發物業而取得土地使用權。持作開發出售的土地使用權為存貨，並按成本與可變現淨值中的較低者計量，其中，在一般營運週期內的歸類為流動資產，並計入開發中物業或持作出售的竣工物業，而不在一般營運週期內的則分類為非流動資產。待開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，隨後按直線基準於損益攤銷。

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的物業或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內收回(或在一般業務營運週期(如較長)內)，則被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，後續使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.19 合約資產及負債以及取得合約的成本

在與客戶訂立合約時，本集團有權獲得客戶支付的代價，並承擔向客戶轉讓貨物或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘收取代價的剩餘有條件權利超過已履行的履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘本集團預期將可收回為取得客戶合約而產生的增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就綜合現金流量表內的呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內的其他短期、高流通性投資。受限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表內的「受限制現金」。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

2.21 股本

普通股分類為權益。

與發行新股直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減(扣除稅項)。

2.22 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前就已提供予本集團的貨品及服務的未償付負債，且為無抵押。該等貿易及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其最初按其公允價值確認及其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.23 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益內確認。

在融資將很有可能部分或全部獲提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時為止。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部獲提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.23 借款及借款成本 (續)

當合約內訂明的責任解除、取消或到期時，借款自資產負債表內移除。已經解除或轉移至其他方的金融負債的賬面值與所付代價(包括所轉讓的任何非現金資產或所承擔的負債)之間的差額於損益內確認為其他收入或融資成本。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

收購、建造或生產一項需較長時間方可用於擬定用途或出售的合資格資產(例如開發中物業、在建資產及在建投資物業)直接應佔的一般及特別借款成本會添加至該等資產的成本，直至該等資產可大致用作擬定用途或出售。

等待將特定借款用於撥付合資格資產開支時將其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本均於產生期間在損益中確認。

2.24 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為本期間應課稅收入按各司法權區適用所得稅率的應付稅項，經臨時差異及未使用稅項虧損所導致的遞延稅項資產及負債的變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據本集團實體營運及產生應課稅收入所在國家於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在基準差額

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅利潤使暫時性差額得以使用時確認遞延所得稅資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外部基準差額

對於附屬公司、聯營公司及共同安排的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。一般而言，本集團無法控制聯營公司相關暫時性差額的撥回。僅當有協議令本集團能夠控制暫時性差額在可見將來的撥回時，不會就因合營企業或聯營公司的未分派利潤而產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的可扣減暫時差額確認的遞延所得稅資產，僅限於暫時差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.25 僱員福利

(a) 退休金責任

在中國註冊成立的集團公司每月按僱員薪金的一定比例向中國相關政府機構組織的定額供款退休福利計劃進行供款。政府機構承諾承擔根據該等計劃應付予所有現有及未來退休僱員的退休福利責任，而除所作供款外，本集團並無就退休後福利承擔其他責任。

對該等定額供款計劃的供款在發生時支銷。

(b) 住房福利、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權加入政府監督的各種住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。本集團根據僱員工資的一定比例按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於本集團在正常退休日期前終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a) 本集團無法撤回該等福利時；及(b) 實體就介乎香港會計準則第37號範圍且涉及支付離職福利之重組確認成本時。在提出一項要約鼓勵自願遣散的情況下，離職福利乃根據預期接納該要約的僱員數目計量。於報告期末後超過十二個月到期支付的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.25 僱員福利 (續)

(d) 僱員假期權利

僱員的年假權利在僱員享有該等權利時確認。本集團為截至資產負債表日期止僱員已提供服務產生年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假直至正式休假時方予確認。

2.26 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務且很可能需要流出資源以結清債務及金額已被可靠估計時，當就此確認撥備，但不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，則可根據債務的類別整體考慮，釐定在結算中需要資源流出的可能性。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.27 收入確認

收入按就於中國銷售物業以及於本集團日常業務過程中提供服務而已收或應收代價的公允價值計量。列示收入時扣除折扣並對銷與本集團成員公司的銷售。本集團在收入金額能夠可靠計量；未來經濟利益很有可能流入實體；及符合本集團的各項業務活動的特定標準時確認收入，具體如下。

(i) 銷售物業及建築服務

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。根據合約的條款和適用於合約的法律，資產的控制權可能會在某一時段或某一時點轉移。如果本集團的履約情況符合以下情況，資產的控制權於某一時段內轉移：

- 買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的利益；或
- 本集團履約時創建並強化買家所控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

如果資產的控制權在某一時段轉移，收入會按履約責任完成進度於合約期間進行確認。否則，收入會在買家獲得資產控制權的時點確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 收入確認(續)

(i) 銷售物業及建築服務(續)

履約責任完成進度按本集團完成履約的精力或投入並參考截至報告期末已產生的合約成本佔各合約總估計成本的比例而計量。

就物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約而言，收入在買家實際擁有或取得已竣工物業的合法業權且本集團當前有權接受付款並可能能夠收回代價時確認。

在確定交易價格時，本集團會就融資組成部分的影響(如屬重大)而調整承諾代價金額。

就建築服務而言，本集團的履約會隨著有關資產的創建或增強而創建或強化客戶控制的資產或在建工程，因此，本集團於某一時段內履行責任並確認收入。有關建築服務的收入按成本比例法隨時間確認。其乃參照截至報告期末已產生的合約成本佔各合同總估計成本的百分比計算。年內/期內就合同的未來活動所產生的成本在釐定完成階段時不計入合約成本內。據香港財務報告準則第15號，董事認為此成本投入法是計量該等履約責任完成進度的合適方法。在達成一系列與績效相關的里程碑後，本集團有權向客戶開具發票。本集團就任何已履行工作確認合約資產，之前已確認為合約資產的金額在向客戶開具發票時重新分類為的貿易應收款項。倘里程碑付款超過截至當時根據成本比例法已確認的收入，則本集團會就差額確認合約負債。與客戶之間的建築合約中並無重大融資成分，因為根據成本比例法確認收入與里程碑付款之間的期間通常少於一年。

(ii) 酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

(iii) 租金收入

經營租賃下的物業租賃所產生的租金收入按直線基準在租期內確認。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 管理及諮詢服務收入

提供管理及諮詢服務產生的收入於提供相關服務所在會計期間內確認。

2.29 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

2.30 股息收入

股息於收取付款的權利確立時確認為收入。

2.31 財務擔保合約

財務擔保合約在發出擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量，隨後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具項下的預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 初始確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入確認的累計收入金額(如適用)。

財務擔保的公允價值乃根據債務工具下的合約付款與無需擔保的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而將應支付予第三方的估計金額釐定。

倘就合營企業及聯營公司貸款或其他應付款項提供的擔保並無補償，則公允價值入賬列作供款並確認為投資成本的一部分。

2.32 股息分派

對本公司股東的股息分派於股息獲本公司股東批准的期間內在本集團及本公司的財務報表內確認為負債。重組完成前期間內對集團公司當時股東的股息分派於股息獲相應集團公司股東批准的期間內在本集團的財務報表內確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務活動令其面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的主要業務以人民幣進行。董事認為，本集團的業務不會使其面臨任何重大外匯風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率計息的借款使本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分由按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率計息的借款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團目前並未使用任何利率掉期安排，但於需要時考慮對沖利率風險。

於2018年12月31日，本集團以浮動利率計息的銀行及其他借款約為人民幣4,777,020,000元(2017年：人民幣1,467,850,000元)。倘浮動利率的借款利率上升或下降50個基點且所有其他變量保持不變，同時不考慮利息資本化，則截至2018年12月31日止年度的利息支出將增加／減少人民幣23,885,000元(2017年：增加／減少人民幣7,339,000元)。

3.1.2 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。現金交易僅限於信貸質量良好的機構。本集團面臨的金融資產相關的最大信貸風險敞口為綜合資產負債表內列示的現金及現金等價物(手頭現金除外)、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面金額。

於2018年及2017年12月31日，為管理此風險，本集團的銀行存款主要存放於聲譽卓著的銀行，該等銀行均為在中國註冊成立且信貸質量良好的金融機構。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，除非客戶能證明其具有良好的信貸記錄，否則本集團透過在交付物業前全額收取現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表密切監控客戶的進度付款。本集團實施了相關政策，以確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，本集團會定期審閱各個別貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。本集團的信貸風險分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。該等擔保的詳細披露載於附註33。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠沒收客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險得到大幅降低。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信用風險(續)

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質量。管理團隊亦定期審查該等應收款的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額(如有)。董事認為對手方違約風險較低。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認日期發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 營業、財務和經濟環境中實際或者預期發生的預期導致借款人履行責任的能力產生重大變化的重大不利變化
- 個別業主或借款人經營業績的實際或預期重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括借款人於本集團內的付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

本集團採用該等應收款項的四個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。該等內部信貸風險評級與外部信用評級一致。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信用風險(續)

本集團預期信貸虧損模式基於的假設總結如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預期虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預期虧損基於預期存續期計量
關注	信用風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天以上，則推定信用風險將顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天以上	存續期預期虧損
核銷	利息及／或本金還款逾期3年以上，且合理預計不能收回	撤銷資產

本集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收賬款的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。截至2018年12月31日止年度，本集團金融資產的虧損撥備並不重大(2017年：相同)。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項及合約資產利用存續期預期虧損撥備。

即期合約資產、來自關聯方的貿易應收款項及來自政府機構的貿易應收款項的預期虧損率估算為0.1%。截至2018年12月31日止年度，該等結餘的虧損撥備並不重大(2017年：相同)。

於計算貿易應收款項的預期信貸虧損率時，本集團已考慮過往的信貸虧損情況，以整合各類貿易應收款項當前及更富前瞻性的相關資料，而貿易應收款項的類別乃根據其所具有的信貸風險特徵及逾期天數劃分。由於截至2018年及2017年12月31日止年度的客戶基礎、過往客戶信貸虧損率及前瞻性資料並無重大變動，因此本集團截至2018年及2017年12月31日止年度採用相同的預期信貸虧損率。於2018年及2017年12月31日的虧損撥備釐定如下。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
於2018年12月31日					
貿易應收款項(人民幣千元)	39,942	58,366	120,004	1,538	219,850
減：應收關聯方款項(人民幣千元)	(6,980)	(13,276)	-	(500)	(20,756)
應收政府機構款項(人民幣千元)	(599)	(43,626)	(120,000)	-	(164,225)
賬面總額(人民幣千元)	32,363	1,464	4	1,038	34,869
預期虧損率	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元)	324	73	1	1,023	1,421

	1年內	1至2年	2至3年	3年以上	總計
於2017年12月31日					
貿易應收款項(人民幣千元)	67,267	235,617	13	2,046	304,943
減：應收關聯方款項(人民幣千元)	(67,103)	(14,919)	-	(672)	(82,694)
應收政府機構款項(人民幣千元)	-	(211,169)	-	-	(211,169)
賬面總額(人民幣千元)	164	9,529	13	1,374	11,080
預期虧損率	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元)	2	476	3	1,370	1,851

於2018年12月31日的來自第三方的貿易應收款項之期末虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收關聯方 及政府機構的款項) 人民幣千元
於2017年1月1日	1,611
於損益中確認的虧損撥備淨額	240
於2017年12月31日	1,851
於2018年1月1日	1,851
撥回於損益中確認的虧損撥備淨額	(430)
於2018年12月31日	1,421

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

截至2018年及2017年12月31日止年度，虧損撥備於損益中與減值貿易應收款項有關的行政開支中確認。

於2018年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方及政府機構的款項)的總賬面值為人民幣34,869,000元(2017年：人民幣11,080,000元)，因此最大的虧損敞口為人民幣33,448,000元(2017年：人民幣9,229,000元)。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項。

為計量其他應收款項的預期信貸虧損，已基於分估信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項分組。

於2018年12月31日的其他應收款項之期末虧損撥備與期初的該虧損撥備對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
於2017年1月1日	10,493
於損益中確認的虧損撥備淨額	5,347
於2017年12月31日	15,840
於2018年1月1日	15,840
於損益中確認的虧損撥備淨額	5,445
於2018年12月31日	21,285

所有該等金融資產均被視為擁有低信貸風險，因此於報告期間確認的減值撥備限於12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款項信貸風險低，因為該等款項的違約風險低且發行人擁有雄厚實力滿足其近期的合約現金流量義務。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

截至2018年及2017年12月31日止年度，虧損撥備於損益中與減值的其他應收款項有關的行政開支中確認。

截至2018年12月31日止年度，其他應收款項(不包括收購土地使用權及物業開發項目的按金)賬面總額的平均預期虧損率為1%(2017年：1%)。由於近期並無違約歷史，因此收購土地使用權及物業開發項目的按金之預期虧損並不重大，且管理層認為信貸風險不高。

於2018年12月31日，來自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項的最大虧損敞口分別如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項	2,778,822	5,992,108
應收非控股權益款項	3,135,801	1,578,376
應收第三方款項(包括按金及其他)	588,599	752,689
	6,503,222	8,323,173

3.1.3 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業的所得款項獲得可用資金，並擁有足夠的可動用融資(包括短期及長期借款)，以及自股東獲得額外資金。由於相關業務的動態特性，本集團透過維持足夠的現金及現金等價物以及通過可動用的融資資源以保持資金的靈活性。

倘經濟環境出現重大不利變動，本集團擁有眾多其他可選計劃來降低其對預期現金流量的潛在影響。這包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促銷已完工物業、通過更靈活的定價加快銷售及尋求合營企業合作夥伴開發項目。本集團將基於其對相關未來成本及利益的評估從中作出選擇。董事認為本集團將能夠維持充足的財務資源來滿足其營運需求。

下表載列於各資產負債表日本集團按相關到期組別劃分的金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險(續)

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日					
借款	8,385,278	3,765,941	763,755	193,487	13,108,461
貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼以及其他應付稅項)	4,716,965	-	-	-	4,716,965
應付關聯方款項	3,268,072	-	-	-	3,268,072
財務擔保	11,876,880	-	-	-	11,876,880
	28,247,195	3,765,941	763,755	193,487	32,970,378
於2017年12月31日					
借款	5,124,121	4,545,761	1,247,023	159,645	11,076,550
貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼以及其他應付稅項)	4,083,828	-	-	-	4,083,828
應付關聯方款項	2,908,471	-	-	-	2,908,471
財務擔保	7,495,623	-	-	-	7,495,623
	19,612,043	4,545,761	1,247,023	159,645	25,564,472

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營的能力，以為擁有人提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按借款淨額除以資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括綜合資產負債表內列示的即期及非即期借款)減去現金及現金等價物與受限制現金總額計算。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款總額(附註30)	12,131,040	10,135,674
減：現金及現金等價物(附註25)	(7,486,911)	(3,950,854)
受限制現金(附註24)	(1,295)	(164,363)
借款淨額	4,642,834	6,020,457
權益總額	6,868,637	2,183,749
資本總額	11,511,471	8,204,206
資產負債比率	40%	73%

3.3 公允價值估計

(a) 按公允價值列賬的金融資產

本集團按公允價值列賬的金融資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。使用估值法按公允價值列賬的金融工具不同層級界定如下：

第一層級：在活躍市場上交易的金融工具(例如公開交易的衍生工具及權益證券)的公允價值基於報告期末的市場報價。就本集團所持金融資產而使用的市場報價為當前競標價格。該等工具計入第一層級。

第二層級：不在活躍市場上交易的金融工具的公允價值使用最大化應用可觀察市場數據的估值技術確定，並盡可能少地依賴特定實體所適用的估計。倘評估工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第二層級。

第三層級：倘有一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市股本證券即屬此種情況。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 按公允價值列賬的金融資產(續)

用於評估金融工具價值的特定估值技術包括：

下表按計量公允價值所用的估值方法所用輸入數據的層級，分析本集團於2018年及2017年12月31日按公允價值入賬的金融工具。

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	-	-	364,655	364,655
於2017年12月31日				
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	-	-	344,537	344,537

重大不可觀察輸入數據	估值方法	不可觀察輸入數據範圍	
		2018年12月31日	2017年12月31日
預期回報率	回報法	2%-6%	2%-6%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：預計回報率越高則公允價值就越高。

本集團就財務報告目的根據具體情況管理第三級工具的估值。於每一報告年度/期間，本集團會採用估值技術對其第三級工具的公允價值進行至少一次評估。

第三級工具的估值主要包括對銀行或其他金融機構發行的理財產品的投資。由於該等工具並未於活躍市場交易，因此，其公允價值乃採用適當的估值技術釐定，當中主要包括現金流量貼現。

若本集團所持按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值增加/減少10%，則截至2018年12月31日止年度的所得稅前利潤將增加/減少約人民幣36,466,000元(2017年：增加/減少人民幣34,454,000元)。

本集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。截至2018年12月31日止年度，第三層級工具並無任何變動(2017年：相同)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 投資物業

本集團的投資物業按公允價值計量。

(i) 公允價值層級

本附註闡述釐定於綜合財務報表內按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時所作判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產分為三個層級。

本集團的政策是在報告期末確認公允價值層級的轉入及轉出。

於截至2018年12月31日止年度經常性公允價值計量並無在第一、第二及第三層級之間轉移(2017年：相同)。

(ii) 釐定第三層級公允價值所用估值技術

董事於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。本集團已竣工投資物業的公允價值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公允價值。

本集團在建投資物業的公允價值乃基於其將根據本集團提供的最新開發建議書開發及完成而得出。其假設在並無繁瑣條件或延遲情況下，已就開發建議書獲得相關政府部門的所有同意、批文及許可證。在計算公允價值時，會採納直接比較法，參照市場可獲得的可資比較銷售交易及亦考慮完成開發將花費的成本，來反映已完工開發項目的質量。「竣工後市值」指假設物業於估值日期已完工情況下而對物業總銷售價的意見。

一切由此產生的投資物業公允價值估計均列入第三層級。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三層級)進行公允價值計量

有關截至2018年及2017年12月31日止年度經常性公允價值計量的第三層級項目變動的披露詳情披露於下文。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 投資物業(續)

(iv) 估值輸入數據及與公允價值的關係

下表概述經常性第三層級公允價值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於12月31日的公允價值	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已竣工	994,520	926,500
開發中	773,900	328,100
	1,768,420	1,254,600

物業狀態	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍 於12月31日	
		2018年	2017年
已竣工	租期收益率	2.5%-5.5%	4%-4.5%
	復歸收益率	3%-6%	4.5%-5%
	月租金(人民幣元/平方米/月)	19-144	19-142
	閒置率	80%-90%	80%-90%
開發中	單位費率(人民幣元/平方米)	6,600-20,300	11,500-17,000
	樓面價(人民幣元/平方米)	357	330-3,800

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 1 租期收益率及復歸收益率越高，公允價值越低；
- 2 月租金越高，公允價值越高；
- 3 閒置率越高，公允價值越高；
- 4 單位費率越高，公允價值越高；
- 5 樓面價越高，公允價值越高；

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 投資物業(續)

(v) 估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師進行估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

本集團的財務部門設有一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月就本集團的中期及年度報告程序討論一次估值程序及結果。

於各報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時所採用的估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素(包括於有關情況下被視為合理的預期日後事件)進行評估。本集團對未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際結果。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值產生重大影響的估計及假設。

(a) 收入確認

當本集團在履約過程中所產生的資產具有不可替代用途，且本集團對累計至今已完成的履約行為存在可強制執行的獲得付款的權利時，銷售物業所得收入在某一時段內確認；否則，該收入於買家獲得已竣工物業的控制權的時點確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，本集團是否有可強制執行的獲得付款的權利取決於銷售合約條款及該合約適用的適用法律的詮釋。有關釐定需要重大判斷。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(a) 收入確認(續)

評估本集團是否就銷售合約擁有獲得付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之權利的可強制執行性的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響本集團獲得付款之可強制執行權利的情況及其對銷售合約的會計處理之影響。

本集團參考報告日期已完成履約責任的進度在某一時段內確認物業開發收入。該履約進度按本集團為完成履約責任而作出的努力或投入計量，並參考合約中每項物業單位截至報告期末已產生的合約成本在估計成本總額中的佔比。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計成本總額的完成度和報告日期已完成履約責任的進度的準確性時需要作出重大判斷及估計。倘未來期間成本估計發生變動，可能對本集團的已確認收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承包商和監理方(如適用)的工作。

(b) 所得稅及遞延稅項

本集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終釐定均不明朗。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄者，則有關差額將影響作出該等釐定的年度的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為未來應課稅利潤可用作對銷暫時性差額或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差額有關之遞延所得稅資產及稅項虧損。其實際動用結果可能有所不同。

(c) 中國土地增值稅

本集團在中國須繳納土地增值稅。本集團尚未與中國當地稅務機構落實其中國土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，釐定土地增值金額及相關土地增值稅金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層根據稅務條例的詮釋作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄者，且該等差額將影響與當地稅務機構落實稅項的年度的稅項及稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

4. 重大會計估計及判斷(續)

(d) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司的依據為釐定本集團對被投資對象是否擁有控制權、聯合控制權或重大影響力，此涉及透過分析被投資對象決策機構的組成及本集團對被投資對象決策機構(如董事會會議及股東大會)的陳述等各種因素以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司乃綜合入賬，即指其各資產、負債及交易均納入本集團綜合財務報表，而於合營企業及聯營公司的權益則在綜合資產負債表中按權益入賬列作投資。

因此，因確認或終止確認投資導致的不適當分類可能對綜合財務報表產生重大且廣泛的影響。

(e) 投資物業公允價值

投資物業包括已竣工投資物業及建設中投資物業，且投資物業按其公允價值列賬。投資物業公允價值乃參考獨立專業物業估值師採用物業估值方法對該等物業進行的估值釐定，而有關估值涉及對現行市況的若干假設。

5. 分部資料

執行董事被確認為主要經營決策者。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業務。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於中國市場產生，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。本集團擁有大量買家，但並無任何買家佔本集團收入的10%或以上。

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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

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

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

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

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

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	49,609,447	35,417,221

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	42,740,810	33,233,472

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

6. 收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業所得收入	8,130,049	6,501,385
建築及項目管理服務所得收入	41,077	29,657
酒店收入	13,937	16,128
租金收入	27,011	6,819
	8,212,074	6,553,989

具體為：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業、建築及項目管理服務及酒店營運所得收入		
於某一時點確認	7,666,996	6,065,800
於某一時段確認	518,067	481,370
	8,185,063	6,547,170
來自其他來源的收入：		
租金收入	27,011	6,819
	8,212,074	6,553,989

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

6. 收入(續)

(a) 合約資產詳情：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
取得合約的成本	14,552	15,810

管理層預期取得物業銷售合約所產生的增加成本(主要為銷售佣金及印花稅)能夠收回。本集團已資本化該等增量成本並在有關收入獲確認時將其攤銷。已資本化的成本並不涉及減值虧損。

(b) 合約負債詳情：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
與銷售物業有關的合約負債	20,921,303	15,270,289
與建築及項目管理服務有關的合約負債	-	52,058
	20,921,303	15,322,347

本集團按物業銷售合約內訂明的賬單時間表向客戶收取款項。該等款項通常在履行物業開發及銷售合約前收取。

下表列示就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已確認並計入年初合約負債結餘的收入		
物業開發及銷售	7,818,193	5,213,830
建築及項目管理服務	41,077	29,657
	7,859,270	5,243,487

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

6. 收入(續)

(c) 與銷售物業有關的未完成合約

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業		
預期將於下列期間確認		
— 一年內	9,507,862	6,800,397
— 一年後	11,713,111	10,979,304
	21,220,973	17,779,701

(d) 與建築及項目管理服務有關的未完成合約

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預期將於下列期間確認		
— 一年內	12,903	53,980

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

7. 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)(附註8)	289,383	196,547
營銷及廣告成本	158,265	111,598
諮詢費	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(附註14)	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	5,015	5,862

8. 員工成本—包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	291,227	213,155
退休金成本—法定退休金	44,683	24,259
其他	16,961	9,496
僱員福利開支總額	352,871	246,910
減：開發中物業、在建投資物業及在建工程資本化	(63,488)	(50,363)
	289,383	196,547

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

8. 員工成本－包括董事酬金(續)

退休金計劃－定額供款計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參與地方市政府組織及運作的定額供款退休金計劃。本集團的中國附屬公司按僱員薪金的特定比例向該計劃供款以為僱員退休福利提供資金。

(a) 董事酬金

本集團已付／應付的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
袍金、薪金及花紅以及其他福利	2,616	1,409
退休金成本	237	76
	2,853	1,485

各董事所收取的酬金呈列如下：

(i) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	薪金及				總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
胡一平先生	-	300	-	72	372
費忠敏先生	-	1,009	280	83	1,372
馮霞女士(於2018年1月8日獲委任)	-	747	280	82	1,109
朱紅女士(於2018年1月8日辭任)	-	-	-	-	-
非執行董事*					
胡詩豪先生(於2018年8月14日獲委任)	-	-	-	-	-
總計	-	2,056	560	237	2,853

* 於截至2018年12月31日止年度並無向非執行董事應付的任何袍金或其他酬金。

本公司於2019年1月11日任命三位獨立非執行董事。

8. 員工成本－包括董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

(ii) 於截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
胡一平先生	-	-	-	-	-
朱紅女士(於2018年1月8日辭任)	-	-	-	-	-
費忠敏先生	-	1,009	400	76	1,485
	-	1,009	400	76	1,485

(iii) 董事退休福利

於截至2018年12月31日止年度，本集團並無就董事擔任本公司及其附屬公司董事或提供與本公司或其附屬公司事務管理有關的其他服務而向本公司董事支付任何退休福利(2017年：相同)。

(iv) 董事離職福利

於截至2018年12月31日止年度，概無董事收到任何離職福利(2017年：零)。

(v) 就提供董事服務而向第三方支付代價

於截至2018年12月31日止年度，本集團並無就提供董事服務而向任何第三方支付任何代價(2017年：零)。

(vi) 以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

除附註36所披露者外，截至2018年12月31日，概無以董事、受董事控制的法團及與董事關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易安排(2017年：零)。

(vii) 董事於交易、安排或合約內的重重大權益

除附註36所披露者外，本公司概無參與與本集團業務有關且本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益並於年末或截至2018年12月31日止年度的任何時間存續的重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

8. 員工成本—包括董事酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中包括1名(2017年：1名)董事(該等董事酬金已於上文呈列的分析內列示)。截至2018年12月31日止年度應付予餘下4名(2017年：4名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	5,413	4,739
退休金成本—法定退休金	314	294
	5,727	5,033

本集團餘下人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
年度酬金範圍		
零至人民幣876,200元(相當於零至1,000,000港元)	—	—
人民幣876,200元至人民幣1,314,300元(相當於1,000,000港元至1,500,000港元)	4	4

9. 其他收入

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

(a) 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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

10. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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a)	30,018	—
匯兌收益	10,468	—
其他	5,559	314
	56,744	20,834

(a) 於截至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：零)。

11. 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)
	470,862	427,931
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)
	(95,590)	(106,482)
融資成本淨額	375,272	321,449

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

12. 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
	1,176,856	291,639
遞延所得稅(附註17)：		
— 中國企業所得稅	(185,116)	57,544
— 中國土地增值稅	33,862	29,509
	(151,254)	87,053
	1,025,602	378,692

本集團稅前利潤的稅項有別於使用綜合實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率而得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
所得稅前利潤	2,866,649	1,218,061
就所呈報分佔合營企業及聯營公司業績作調整(扣除稅項)	(579,065)	(160,284)
	2,287,584	1,057,777
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	571,896	264,444
不可扣所得稅開支的影響	39,311	58,596
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的影響	11,270	11,354
可扣所得稅的中國土地增值稅	(134,375)	(14,766)
企業所得稅	488,102	319,628
中國土地增值稅	537,500	59,064
	1,025,602	378,692

12. 所得稅開支(續)

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》，銷售或轉讓中國固有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值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

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法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應計任何預扣所得稅。

13. 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	300,000	200,000

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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日					
成本	126,559	6,683	8,427	482	142,151
累計折舊	(21,865)	(4,865)	(5,071)	-	(31,801)
賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
截至2017年12月31日止年度					
期初賬面淨值	104,694	1,818	3,356	482	110,350
添置	10,811	941	2,250	717	14,719
出售	(5,459)	(10)	(56)	-	(5,525)
折舊	(11,202)	(609)	(1,390)	-	(13,201)
期末賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
於2017年12月31日					
成本	128,415	7,428	9,621	1,199	146,663
累計折舊	(29,571)	(5,288)	(5,461)	-	(40,320)
賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
截至2018年12月31日止年度					
期初賬面淨值	98,844	2,140	4,160	1,199	106,343
添置	10,429	1,583	4,650	51,096	67,758
出售	(2,579)	(40)	(123)	-	(2,742)
折舊	(14,971)	(1,331)	(1,908)	-	(18,210)
期末賬面淨值	91,723	2,352	6,779	52,295	153,149
於2018年12月31日					
成本	134,498	8,504	12,589	52,295	207,886
累計折舊	(42,775)	(6,152)	(5,810)	-	(54,737)
賬面淨值	91,723	2,352	6,779	52,295	153,149

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

折舊於綜合收益表列賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售成本	6,089	5,256
銷售及營銷開支	778	920
行政開支	4,757	4,983
開發中物業	6,586	2,042
	18,210	13,201

所有樓宇均位於中國。

於2018年12月31日，賬面值人民幣58,890,000元(2017年：人民幣44,980,000元)的物業乃作為本集團借款的抵押物作出質押(附註30)。

15. 土地使用權

人民幣千元

截至2017年12月31日止年度

期初賬面淨值	29,045
攤銷	(846)

期末賬面淨值	28,199
--------	--------

截至2018年12月31日止年度

期初賬面淨值	28,199
添置	89,725
攤銷	(3,089)

期末賬面淨值	114,835
--------	---------

該等款項指在建酒店的土地使用權。相關土地使用權的租賃期限為40年，相關土地位於中國。

於2018年12月31日，總賬面值為人民幣92,969,000元(2017年：無)的土地使用權被抵押作本集團借款的抵押品(附註30)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初賬面淨值	1,254,600	774,000
添置	415,203	254,493
公允價值變動	191,717	226,107
出售一間附屬公司	(93,100)	–
期末賬面淨值	1,768,420	1,254,600
租金收入	27,011	6,819
投資物業公允價值收益	191,717	226,107
	218,728	232,926

於2018年及2017年12月31日，本集團並無修理、維護或改善的合約責任。

於2018年12月31日，投資物業總賬面值為人民幣1,228,817,000元（2017年：人民幣250,100,000元），且該等投資物業已質押作為本集團借款的抵押品（附註30）。

17. 遞延所得稅

(a) 遞延所得稅資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：		
稅項虧損	240,364	209,650
資產減值	9,499	8,657
於附屬公司的投資的可扣減暫時性差額	222,861	43,692
其他	54,126	38,635
遞延所得稅資產總值	526,850	300,634
抵銷遞延所得稅負債	(16,935)	(55,302)
遞延所得稅資產淨值	509,915	245,332

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 遞延所得稅(續)

(a) 遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產在可能通過未來應課稅利潤變現相關稅收利益時就稅項虧損結轉確認。於2018年12月31日，本集團並無就人民幣161,264,000元(2017年：人民幣116,183,000元)的可就未來應課稅收入結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣40,316,000元(2017年：人民幣29,046,000元)。該等稅項虧損將於2023年年底前屆滿。

遞延所得稅資產的變動(不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘)如下：

變動	稅項虧損 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	於附屬公司的 投資的可扣減 暫時性差額 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	226,378	9,867	-	31,163	267,408
於損益(扣除)/計入	(16,728)	(1,210)	43,692	7,472	33,226
於2017年12月31日	209,650	8,657	43,692	38,635	300,634
於損益計入	45,283	842	179,169	15,491	240,785
出售一間附屬公司	(14,569)	-	-	-	(14,569)
於2018年12月31日	240,364	9,499	222,861	54,126	526,850

(b) 遞延所得稅負債

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
結餘包括以下各項引致的暫時性差額：		
投資物業的重估收益	186,184	146,798
隨時間流逝確認的合約收入及合約成本	43,391	35,651
遞延土地增值稅	64,847	30,985
遞延所得稅負債總額	294,422	213,434
抵銷遞延所得稅資產	(16,935)	(55,302)
遞延所得稅負債淨額	277,487	158,132

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

17. 遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅負債的變動(不考慮抵銷相同稅務司法權區內的結餘)如下：

變動	投資物業的 重估收益 人民幣千元	隨時間流逝 確認的合約收入 及合約成本 人民幣千元	遞延土地 增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	90,271	1,408	1,476	93,155
於損益扣除	56,527	34,243	29,509	120,279
於2017年12月31日	146,798	35,651	30,985	213,434
於損益扣除	47,929	7,740	33,862	89,531
出售投資物業	(8,543)	—	—	(8,543)
於2018年12月31日	186,184	43,391	64,847	294,422

18. 附屬公司

(a) 重大非控股權益

下文載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的一間附屬公司的財務資料概要。就該附屬公司所披露的金額尚未作出公司間對銷。

溫州德信明成置業有限公司 資產負債表概要

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動		
— 資產	662,682	1,719,196
— 負債	(315,115)	(1,581,377)
總流動資產淨值	347,567	137,819
非流動		
— 資產	50,066	25,774
— 負債	-	(74,370)
總非流動資產／(負債)淨值	50,066	(48,596)
資產淨值	397,633	89,223
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值	178,935	40,150

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

18. 附屬公司(續)

(a) 重大非控股權益(續)

溫州德信明成置業有限公司(續)

收益表及全面收益表概要

	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	1,360,191	159,148
所得稅前利潤/(虧損)	531,946	(13,803)
所得稅開支	(223,536)	(3,984)
年內利潤/(虧損)	308,410	(17,787)
年內全面收益總額	308,410	(17,787)
分配予非控股權益的年內全面收益總額	138,785	(8,004)

現金流量表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(145,175)	769,979
投資活動所得/(所用)現金淨額	314,074	(750,590)
融資活動所用現金淨額	(191,793)	(191,801)
現金及現金等價物減少淨額	(22,894)	(172,412)
年初現金及現金等價物	26,378	198,790
年末現金及現金等價物	3,484	26,378

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 使用權益法列賬的投資

(a) 使用權益法列賬的投資

(i) 於綜合資產負債表內確認為「使用權益法列賬的投資」的款項如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業	790,774	416,185
聯營公司	1,218,095	554,029
	2,008,869	970,214

(ii) 於綜合收益表內確認為「分佔合營企業及聯營公司業績」的款項如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合營企業	197,065	(8,163)
聯營公司	382,000	168,447
	579,065	160,284

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 使用權益法列賬的投資 (續)

(b) 下文載列本集團於2018年及2017年12月31日的主要合營企業及聯營公司。相關註冊成立或註冊地點亦為其主要營業地點。

(i) 合營企業：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及營業地點	佔所有權權益百分比 於12月31日		計量方法	主營業務
		2018年	2017年		
杭州華宇業瑞房地產開發有限公司	中國	23%	—	權益法	物業開發
杭州華威德信投資有限公司	中國	35%	35%	權益法	物業開發
樂清凱譽置業有限公司	中國	28%	25%	權益法	物業開發
浙江德信濱湖置業有限公司	中國	40%	40%	權益法	物業開發
杭州京平置業有限公司	中國	65%	65%	權益法	物業開發

19. 使用權益法列賬的投資(續)

(b) (續)

(ii) 聯營公司：

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及營業地點	佔所有權權益百分比		計量方法	主營業務
		於12月31日			
		2018年	2017年		
杭州德順置業有限公司	中國	25%	22%	權益法	物業開發
浙江金澳置業有限公司	中國	16%	16%	權益法	物業開發
溫州德信泓宸置業有限公司	中國	28%	-	權益法	物業開發
杭州浙旅萍水房地產開發有限公司	中國	36%	36%	權益法	物業開發
九江市跨貿小鎮建設有限公司	中國	20%	20%	權益法	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國	25%	25%	權益法	物業開發
德清德瑞置業有限公司	中國	28%	28%	權益法	物業開發
溫州德信龍瑞置業有限公司	中國	36%	36%	權益法	物業開發
義烏濱信房地產開發有限公司	中國	33%	33%	權益法	物業開發
廣州雲佳房地產開發有限公司	中國	25%	25%	權益法	物業開發
杭州杭派資產管理有限公司	中國	35%	35%	權益法	物業開發
杭州濱潤房地產開發有限公司	中國	20%	20%	權益法	物業開發
溫州碧桂園房地產開發有限公司	中國	30%	30%	權益法	物業開發

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 使用權益法列賬的投資 (續)

(b) (續)

(ii) 聯營公司 : (續)

實體名稱	營業地點/ 註冊成立及營業地點	佔所有權權益百分比		計量方法	主營業務
		於12月31日			
		2018年	2017年		
瑞安市中梁瑞置業有限公司	中國	20%	20%	權益法	物業開發
德清星辰房地產開發有限公司	中國	20%	20%	權益法	物業開發
杭州新城松郡房地產開發有限公司	中國	30%	30%	權益法	物業開發
溫州萬瑞置業有限公司	中國	35%	35%	權益法	物業開發
溫州萬賢置業有限公司	中國	20%	-	權益法	物業開發
德信地產(衢州)有限公司	中國	47%	47%	權益法	物業開發

19. 使用權益法列賬的投資(續)

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要

(i) 下文載列對本集團而言屬重大的合營企業杭州京平置業有限公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	-	10,147
流動資產		
現金及現金等價物	32,889	47,535
其他流動資產	1,029,339	2,962,074
	1,062,228	3,009,609
資產總額	1,062,228	3,019,756
流動負債		
其他流動負債	493,276	2,777,640
負債總額	493,276	2,777,640
資產淨值	568,952	242,116
本集團股份佔比	65%	65%
賬面值	369,819	157,375

全面收益表概要

	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	2,567,808	-
利息收入	313	1,087
所得稅(開支)/抵免	(434,833)	5,303
年內利潤/(虧損)	326,836	(21,210)
年內全面收益總額	326,836	(21,210)
從合營企業收取的股息	-	-

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 使用權益法列賬的投資(續)

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要(續)

(ii) 下文載列所呈列財務資料概要與本集團於杭州景平房地產有限公司的權益的賬面值之間的對賬。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產淨值	242,116	263,326
年內利潤/(虧損)	326,836	(21,210)
期末資產淨值	568,952	242,116
於合營企業的權益	369,819	157,375
賬面值	369,819	157,375

(iii) 下文載列對本集團而言屬重大的聯營公司德信地產(衢州)有限公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產	-	11,196
流動		
現金及現金等價物	132,295	232,412
其他流動資產	3,203,550	3,914,091
	3,335,845	4,146,503
資產總額	3,335,845	4,157,699
流動負債		
其他流動負債	3,107,131	4,165,256
負債總額	3,107,131	4,165,256
資產淨值	228,714	(7,557)
本集團股份佔比	47%	47%
賬面值	107,496	-

19. 使用權益法列賬的投資(續)

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要(續)

(iii) (續)

全面收益表概要

	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	1,672,040	1,676
利息收入	4,513	4,171
所得稅(開支)/抵免	(121,927)	9,650
年內利潤/(虧損)	236,271	(28,951)
年內全面收益總額	236,271	(28,951)
從聯營公司收取的股息	-	-

(iv) 下文載列所呈列財務資料概要與本集團於德信地產(衢州)有限公司的權益的賬面值之間的對賬。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初資產淨值	(7,557)	21,394
年內利潤/(虧損)	236,271	(28,951)
期末資產淨值	228,714	(7,557)
於聯營公司的權益	107,496	(3,552)
賬面值	107,496	-

(v) 下文載列個別而言對本集團並不重大的合營企業的財務資料概要。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內虧損	(25,416)	(31,808)
其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	(25,416)	(31,808)

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

19. 使用權益法列賬的投資(續)

(c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要(續)

(vi) 下文載列個別而言對本集團並不重大的聯營公司的財務資料概要。

	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	1,650,086	469,249
其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	1,650,086	469,249

20. 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
金融資產：		
按攤銷成本計量的資產		
— 貿易及其他應收款項	3,942,829	2,635,336
— 應收關聯方款項	2,778,822	5,992,108
— 受限制現金	1,295	164,363
— 現金及現金等價物	7,486,911	3,950,854
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	364,655	344,537
	14,574,512	13,087,198
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼以及 其他應付稅項)	4,716,965	4,083,828
— 應付關聯方款項	3,268,072	2,908,471
— 借款	12,131,040	10,135,674
	20,116,077	17,127,973

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

21. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
理財產品	312,950	321,487
其他	51,705	23,050
	364,655	344,537
減：非即期部分	(232,255)	(184,056)
即期部分	132,400	160,481

理財產品主要為對銀行或其他金融機構所發行金融工具的投資，並無擔保收益，其初始期限為1至3年。於2018年及2017年12月31日，該等投資的公允價值與其賬面值相若。

22. 開發中物業及持作出售的竣工物業

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
開發中物業	27,684,622	17,044,187
持作出售的竣工物業	345,610	638,293
	28,030,232	17,682,480
開發中物業包括：		
— 建築成本	4,673,273	2,331,792
— 土地使用權	21,927,788	14,022,560
— 資本化利息	1,083,561	689,835
	27,684,622	17,044,187

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

22. 開發中物業及持作出售的竣工物業(續)

本集團的開發中物業及持作出售的竣工物業均位於中國，並預期將於正常營運週期內竣工及可供出售。

截至2018年12月31日止年度，借款的資本化率為9.5%(2017年：8.6%)。

於2018年及2017年12月31日，本集團已抵押的持作出售物業及開發中物業載列如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持作出售已竣工物業及開發中物業的賬面值：		
— 抵押為本集團借款的抵押品	15,896,943	11,820,923

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

23. 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 (附註a)		
— 第三方	199,094	222,249
— 關聯方	20,756	82,694
減：減值撥備	(1,421)	(1,851)
	218,429	303,092
應收票據	-	1,179
其他應收款項		
— 應收非控股權益款項 (附註b)	3,135,801	1,578,376
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	-	256,410
— 物業開發及建築項目按金	476,006	138,581
— 借款按金	66,207	20,895
— 預付第三方現金	41,075	271,212
— 應收利息	7,760	46,017
— 其他	18,836	35,414
減：減值撥備	(21,285)	(15,840)
	3,724,400	2,331,065
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項 (附註c)	730,400	951,847
— 預付增值稅及其他稅項	1,094,033	581,049
— 其他	71,054	46,163
	1,895,487	1,579,059
貿易及其他應收款項以及預付款項	5,838,316	4,214,395
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	5,838,316	4,044,727

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

23. 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

(a) 2018年及2017年12月31日的貿易應收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	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
	219,850	304,943

貿易應收款項以人民幣計值且主要來自物業銷售及建築服務。物業銷售及建築服務所得款項一般依照買賣協議內訂明的條款而收取。一般不會向物業買家授出信貸期。

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記錄，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。

(b) 於2018年12月31日，應收非控股權益款項為人民幣95,000,000元(2017年：人民幣70,000,000元)，該等款項按介乎4.75%至12%(2017年：4.75%至10%)的年利率計息。餘下款項不計利息。所有應收非控股權益款項均為無抵押並須按要求償還。

(c) 收購土地使用權的預付款項將在取得土地證書後重新分類至開發中物業。

24. 受限制現金

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以人民幣計值	1,295	164,363

本集團已向指定銀行存入若干現金存款以主要為借款及發行商業票據作抵押。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

25. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
－人民幣	7,479,699	3,950,854
－美元	5,862	－
－港元	1,350	－
	7,486,911	3,950,854

將以人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府所頒佈的相關外匯管制規則及法規。

26. 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
於2018年12月31日	100,000,000	1,000,000	6,848
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
於2018年12月31日	100,000,000	1,000,000	6,848

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

26. 股本(續)

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股普通股均已發行但並未繳足。

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已增至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。

27. 其他儲備

其他儲備主要指股份溢價及集團公司當時股東就重組累計注資超出所付代價部分。

截至2018年12月31日止年度視作向本集團當時股東作出的分派人民幣171,621,000元主要指本集團根據與凱銀投資管理有限公司(「凱銀投資」，附註36(a))的融資安排向凱銀投資支付的溢價。

28. 法定儲備

根據中國有關規則及法規，在宣派股息時，本集團的中國附屬公司須將根據中國會計準則及法規計算的稅後利潤的10%以上劃撥至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總額達到各公司註冊資本的50%為止。法定儲備金只能在相關機構批准後用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司的實收資本。

29. 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、為交換重組(附註1.2)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(附註26)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)	2,034,411	1,974,000
每股基本盈利(人民幣元每股)	0.71	0.37

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。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 借款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	3,183,000	2,077,502
— 無抵押	—	91,463
其他借款		
— 有抵押	4,295,400	4,206,042
— 無抵押	1,281,820	2,262,508
減：非即期借款的即期部分	(4,336,362)	(2,754,914)
	4,423,858	5,882,601
計入流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	599,000	100,000
— 無抵押	—	27,252
其他借款		
— 有抵押	741,000	526,000
— 無抵押	2,030,820	844,907
非即期借款的即期部分	4,336,362	2,754,914
	7,707,182	4,253,073
借款總額	12,131,040	10,135,674

於2018年12月31日，本集團的所有借款均以人民幣計值（2017年：相同）。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 借款(續)

本集團於2018年12月31日的銀行及其他借款人民幣8,818,400,000元(2017年：人民幣6,909,544,000元)，乃由總賬面值人民幣19,442,200,000元(2017年：人民幣12,844,842,000元)的本集團若干樓宇、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作出擔保。

除抵押資產外，於2018年12月31日有人民幣1,287,000,000元(2017年：人民幣3,306,500,000元)的銀行及其他借款由胡先生或由胡先生及其配偶共同作擔保(附註36)，該等擔保隨後已解除。

若干中國集團公司已與信託公司及資產管理公司分別訂立融資安排，該等金融機構據此籌集資金注入集團公司。集團公司的若干股權由金融機構持作抵押品，本集團須以預先釐定的價格贖回。該等資金根據固定利率支付利息，按照固定期限還款。因此，本集團並未終止確認其於標的集團公司的股權，而是在綜合財務報表中將融資安排視為其他借款。

(a) 本集團借款相對於利率變化的風險以及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
6個月或以下	6,836,959	9,433,674
6至12個月	4,249,573	702,000
1至2年	773,593	—
2至5年	93,185	—
5年以上	177,730	—
總計	12,131,040	10,135,674

(b) 借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	7,707,182	4,253,073
1至2年	3,522,943	4,537,101
2至5年	723,185	1,196,500
5年以上	177,730	149,000
總計	12,131,040	10,135,674

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

30. 借款(續)

(c) 於2018年及2017年12月31日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行借款	6.15%	6.08%
其他借款	9.09%	9.18%
加權平均實際利率	8.36%	8.33%

(d) 由於借款的貼現影響不大，因此借款於2018年及2017年12月31日的賬面值與其公允價值相若。

31. 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：		
應付非控股權益款項(附註b)	2,561,246	2,332,758
其他應付稅項	371,566	111,180
應付工資	84,994	98,774
應付利息	139,313	155,423
就銷售物業收取的按金	34,128	52,438
自承包商及供應商收取的按金	164,162	117,191
代表施工人員收取的建設費用	299,540	457,569
其他	110,954	85,410
	5,173,525	4,293,782

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

31. 貿易及其他應付款項(續)

(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
365天以上	75,241	197,515
	1,400,010	883,039

(b) 應付非控股權益款項主要為日常業務過程中與本集團若干附屬公司的非控股權益的現金墊款，該等款項為免息、無抵押並須按要求償還。

32. 營運(所用)／所得現金

(a) 年內利潤與營運(所用)／所得現金淨額的對賬。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內所得稅前利潤	2,866,649	1,218,061
就下列各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊	11,624	11,159
— 利息開支	470,862	427,931
— 利息收入	(95,590)	(106,482)
— 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	(30,018)	—
— 出售物業、廠房及設備所得收益	(400)	(55)
— 無形資產攤銷	969	934
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(579,065)	(160,284)
— 投資物業的公允價值收益	(191,717)	(226,107)
營運資金變動前的營運所得現金	2,442,615	1,144,637
營運資金變動：		
— 開發中物業及持作出售的竣工物業	(9,232,747)	(6,474,321)
— 合約資產	1,258	(10,239)
— 合約負債	5,695,881	7,496,819
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	(384,121)	(998,335)
— 貿易及其他應付款項	209,654	126,863
營運(所用)／所得現金	(1,267,460)	1,285,424

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

32. 營運(所用)／所得現金(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付合營 企業及聯營 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 結餘淨額 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	8,122,641	1,200,203	(513,560)	44,276
現金流量				
— 增加	9,393,651	1,786,739	2,487,717	61,559
— 減少	(7,380,618)	(155,200)	(1,219,775)	(29,106)
於2017年12月31日／2018年1月1日的結餘	10,135,674	2,831,742	754,382	76,729
現金流量				
— 增加	13,240,202	1,101,232	4,119,973	105,487
— 減少	(11,244,836)	(678,946)	(5,448,910)	(168,172)
於2018年12月31日的結餘	12,131,040	3,254,028	(574,555)	14,044

33. 財務擔保

	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(附註a)	9,830,260	5,453,485
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註b及附註36)	1,587,410	1,392,900
就胡先生所控制實體的借款提供的擔保(附註b及附註36)	—	574,738
就第三方借款提供的擔保(附註b)	459,210	74,500
	11,876,880	7,495,623

33. 財務擔保(續)

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以為該等買家履行還款責任作抵押。該等擔保將在下列較早時間終止：(i)簽發房地產所有權證，一般在擔保登記完成後平均耗時兩至三年；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

根據擔保條款，倘買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還的按揭貸款本金以及違約買家欠銀行的應計利息和罰款，且本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。本集團的擔保期自授出按揭貸款之日起計。董事認為，買家拖欠款項的可能性很小，因此於2018年及2017年12月31日按公允價值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 該等金額為各資產負債表日期就關聯方及獨立第三方借款而提供的擔保所面臨的最高風險。就胡先生所控制實體的借款提供的擔保已於截至2018年12月31日止年度解除。董事認為，關聯方及獨立第三方拖欠款項的可能性很小，因此於2018年及2017年12月31日按公允價值計量的財務擔保並不重大。

34. 承擔

(a) 已訂約但未撥備之承擔如下：

	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	—
— 於合營企業及聯營公司的投資	60,284	132,602
— 投資物業	163,225	162,155
	5,896,627	2,294,208

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

34. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃下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
— 一年內	10,647	7,374
— 超過一年但不超過五年	21,692	25,119
	32,339	32,493

35. 與非控股權益的交易

(a) 收購附屬公司的額外權益

截至2018年12月31日止年度，本集團收購若干附屬公司的額外股權，並確認非控股權益減少及本公司擁有人應佔股權減少。所收購非控股權益的賬面值與已付代價之間的差額載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
所收購非控股權益的總賬面值	19,913	8,862
減：已付及應付非控股權益代價總額	(108,947)	(39,758)
於權益內確認的總差額	(89,034)	(30,896)

(b) 在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的所有權

截至2018年12月31日止年度，本集團在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司的若干股權。本集團已確認非控股權益增加及本公司擁有人應佔權益減少，詳情載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
自非控股權益收取的代價	49,410	—
減：已出售股權的賬面值	(51,528)	—
於權益內確認的總差額	(2,118)	—

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

35. 與非控股權益的交易(續)

(c) 上述與非控股權益的交易對本公司擁有人應佔權益的共同影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司擁有人應佔權益因以下原因而發生的變動：		
— 收購附屬公司的額外權益	(89,034)	(30,896)
— 在未失去控制權的情況下出售附屬公司的所有權權益	(2,118)	—
	(91,152)	(30,896)

36. 關聯方交易

(a) 本公司的最終控股公司為德欣國際有限公司(英屬維爾京群島)，本公司的最終控股股東為胡先生。

於2017年1月1日至2018年6月29日期間，凱銀投資為一間由胡先生控制的投資管理公司。於2018年6月29日，胡先生將其於凱銀投資的股權轉讓予獨立第三方，故凱銀投資不再為本集團的關聯方。

(b) 主要管理層薪酬

截至2018年及2017年12月31日止年度的主要管理層薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	6,709	7,225
— 退休金成本	491	446
	7,200	7,671

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

於2018年及2017年12月31日，本集團與關聯方擁有以下重大結餘：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 合營企業		
來自關聯方的貿易應收款項	756	9,674
應收關聯方款項	487,017	510,999
— 貿易	—	—
— 非貿易	487,017	510,999
應付關聯方款項	826,915	148,882
— 貿易	—	—
— 非貿易	826,915	148,882
來自合營企業的借款	125,555	—
(ii) 聯營公司		
來自關聯方的貿易應收款項	19,070	71,905
應收關聯方款項	1,910,582	2,272,542
— 貿易	15,000	15,000
— 非貿易	1,895,582	2,257,542
應付關聯方款項	2,427,113	2,682,860
— 貿易	—	—
— 非貿易	2,427,113	2,682,860
來自聯營公司的借款	633,950	378,000
(iii) 胡先生控制的實體		
來自關聯方的貿易應收款項	930	1,115
對關聯方貿易應付款項	26,459	24,324
應收關聯方款項	381,223	3,208,567
— 貿易	220	155
— 非貿易	381,003	3,208,412
應付關聯方款項	14,044	76,729
— 貿易	12,297	11,449
— 非貿易	1,747	65,280
來自胡先生控制的實體之借款	—	110,349

36. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘 (續)

應收／應付關聯方款項主要為無抵押且須按要求償還的現金墊款。

於2018年12月31日應收胡先生控制實體的非貿易款項已在期後結清。

(d) 與關聯方的交易

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 胡先生控制的實體		
收取物業管理服務	19,156	24,212
收取建築及裝飾服務	113,462	31,116
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	301,290	161,006
收取融資及管理服務	48,642	39,417
利息收入	11,593	–
利息開支	23,006	5,206
(ii) 合營企業		
提供管理及諮詢服務	4,137	12,524
利息收入	5,572	25,276
利息開支	8,801	–
(iii) 聯營公司		
提供管理及諮詢服務	19,086	47,733
利息收入	25,151	15,453
利息開支	2,035	5,386
(iv) 胡先生的密切家庭成員		
銷售物業	3,145	8,533

上述交易的價格乃依照相關訂約方所協定的條款而釐定。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

36. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的擔保

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就關聯方借款提供擔保		
— 胡先生控制的實體	-	574,738
— 合營企業	157,500	630,000
— 聯營公司	1,429,910	762,900
	1,587,410	1,967,638
就本集團借款自胡先生或胡先生及其配偶收取的擔保	1,287,000	3,306,500

(f) 來自關聯方的借款

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	488,349	149,500
添置	966,855	762,025
償還	(695,699)	(423,176)
年末	759,505	488,349

來自關聯方的借款於2018年12月31日按介乎4.35%至13%的可變年利率計息(2017年:4.35%至13%)。貸款期限為1個月至12個月(2017年:相同)。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37. 附屬公司詳情

本集團於2108年及2017年12月31日的主要附屬公司詳情載列如下。

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例 12月31日	
							2018年	2017年
德信地產集團有限公司	1995年9月1日	有限公司	中國	物業開發	1,007,000,000	1,007,000,000	100%	100%
浙江德潤置業有限公司	2009年8月6日	有限公司	中國	物業開發	5,000,000	5,000,000	51%	51%
德清德藍置業有限公司	2006年12月11日	有限公司	中國	物業開發	30,000,000	30,000,000	100%	100%
溫州德信置業有限公司	2013年3月29日	有限公司	中國	物業開發	10,000,000	10,000,000	51%	51%
溫州德信生態園置業有限公司	2013年7月2日	有限公司	中國	物業開發	100,000,000	100,000,000	100%	100%
溫州德信廣景置業有限公司	2013年10月28日	有限公司	中國	物業開發	138,000,000	138,000,000	75%	75%
溫州德信梧田置業有限公司	2013年7月16日	有限公司	中國	物業開發	10,000,000	10,000,000	65%	65%
溫州德信明成置業有限公司	2013年12月10日	有限公司	中國	物業開發	150,000,000	150,000,000	55%	55%
徐州德信置業有限公司	2010年3月9日	有限公司	中國	物業開發	20,000,000	20,000,000	100%	100%

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37. 附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例 12月31日	
							2018年	2017年
浙江德信東杭置業有限公司	2010年10月29日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	55%	55%
杭州德冠投資有限公司	2013年12月6日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	100%	100%
溫州德信金田置業有限公司	2015年9月28日	有限公司	中國	物業開發	70,000,000	70,000,000	65%	65%
浙江德信匯運置業有限公司	2009年10月16日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	75%	75%
浙江德信中順置業有限公司	2014年9月28日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	60%	60%
瑞安市德信置業有限公司	2016年2月18日	有限公司	中國	物業開發	20,000,000	20,000,000	75%	75%
德信地產(麗水)有限公司(附註a)	2016年10月13日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	51%	45%
德清德宇置業有限公司	2016年10月24日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	70%	63%
浙江德廣置業有限公司(附註a)	2016年8月23日	有限公司	中國	物業開發	100,000,000	100,000,000	51%	51%
德信地產(舟山)有限公司	2016年12月29日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	86%	86%

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37. 附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立所在地	主營業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權權益比例	
							12月31日 2018年	2017年
浙江德鴻置業有限公司	2017年8月29日	有限公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	54%	60%
溫州德信凱城置業有限公司(附註a)	2016年5月30日	有限公司	中國	物業開發	20,000,000	20,000,000	50%	47%
溫州德信時代置業有限公司(附註b)	2017年1月23日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	31%	27%
慈溪市梁建置業有限責任公司(附註a)	2017年7月4日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	34%	34%
溫州德信甌潤置業有限公司(附註a)	2017年2月21日	有限公司	中國	物業開發	100,000,000	100,000,000	32%	31%
德清錦鴻置業有限公司(附註b)	2017年10月9日	有限公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	32%	34%
衢州德信置業有限公司(附註a)	2017年6月26日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	24%	26%
杭州潤豐鴻業房地產開發有限公司 (附註a)	2012年3月13日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	27%	27%
德清凱銀置業有限公司(附註a)	2011年1月17日	有限公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	50%	46%
浙江德晨置業有限公司	2017年10月16日	有限公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	63%	65%

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

37. 附屬公司詳情(續)

- (a) 本集團已通過與若干少數股東訂立的協議控制該等公司，根據該等協議，相關少數股東確認在相關活動(包括但不限於該等公司的預算、定價及促銷策略)的決策方面與本集團一致行動。本集團因其對該等公司的參與而面臨可變回報敞口或有權獲得可變回報，及有能力透過其多數投票權地位及現有權利指導相關活動影響該等回報，因此該等公司入賬為本集團的附屬公司。
- (b) 本集團通過中間控股公司間接持有該等公司，其中本集團持有可決定該等公司業務經營及財務政策的多數投票權地位及現有權利。股權比例反映了歸屬於本集團的實際股權。

38. 出售附屬公司

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售代價		
收到的現金	90,000	—
出售總資產淨值	59,982	—
出售收益	30,018	—
出售所得現金，扣除出售的現金		
— 來自第三方	90,000	—
— 出售附屬公司的現金及現金等價物	(53,349)	—
與出售有關的淨現金流入	36,651	—

39. 期後事項

除本報告另行披露者外，於2018年12月31日之後概無發生重大事件。

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

40. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	2018年12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資		1,738,541
流動資產		
現金及現金等價物		272
應收股東款項		322
預付款項		10,239
		10,833
資產總額		1,749,374
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本		6,848
儲備	a	1,700,746
		1,707,594
負債		
流動負債		
其他應付款項		15,732
應付附屬公司款項		26,048
		41,780
負債總額		41,780
權益及負債總額		1,749,374

本公司資產負債表於2019年3月28日獲得董事會批准，並代表董事會簽署。

胡一平
董事

馮霞
董事

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

40. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月16日(註冊成立日期)	-	-	-
視作注資(附註)	1,727,906	-	1,727,906
期內虧損	-	(27,160)	(27,160)
於2018年12月31日	1,727,906	(27,160)	1,700,746

附註：視作注資主要指上市業務的資產淨值總額超出根據重組作為交換而發行的本公司股份面值的部分。

業績

	截至12月31日止年度			2018年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
收入	5,695,479	6,979,701	6,553,989	8,212,074
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	2,866,649
所得稅開支	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(1,025,602)
年內利潤	64,659	513,411	839,369	1,841,047
其他全面收益	—	—	—	—
年內全面收益總額	64,659	513,411	839,369	1,841,047
以下各方應佔：				
本公司擁有人	30,950	330,809	737,543	1,453,456
非控股權益	33,709	182,602	101,826	387,591
	64,659	513,411	839,369	1,841,047

資產及負債

	於12月31日			2018年 人民幣千元
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
資產總額	15,882,662	21,178,677	35,417,221	49,609,447
負債總額	14,688,328	19,639,275	33,233,472	42,740,810
資產淨值	1,194,334	1,539,402	2,183,749	6,868,637
本公司擁有人	838,790	1,084,436	1,514,799	2,473,466
非控股權益	355,544	454,966	668,950	4,395,171
權益總額	1,194,334	1,539,402	2,183,749	6,868,637