

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



你的生活知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**截至2019年6月30日止6個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 截至2019年6月30日止6個月的合約銷售額為約人民幣21,817百萬元，總銷售面積為約1,249,000平方米，分別同比增長10.8%及3.6%。
- 截至2019年6月30日止6個月的收入為約人民幣3,517.7百萬元，較2018年同期增加42.4%。
- 截至2019年6月30日止6個月的毛利為約人民幣1,215.9百萬元，較2018年同期增加47.5%。
- 截至2019年6月30日止6個月的淨利潤為約人民幣1,283.4百萬元，較2018年同期增加177.4%。
- 截至2019年6月30日止6個月的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.40元，較2018年同期增加81.8%。
- 截至2019年6月30日，現金及現金等價物（包括受限制現金）為約人民幣7,578.3百萬元（2018年12月31日：人民幣7,488.2百萬元）。
- 建議宣派及支付截至2019年6月30日止6個月的中期股息每股股份人民幣0.10元。

德信中国控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止6個月的未經審核綜合中期業績及與上年同期的比較數據如下：

中期簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止6個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	3,517,718	2,470,905
銷售成本		(2,301,800)	(1,646,311)
毛利		1,215,918	824,594
其他收入		35,521	15,583
其他收益淨額		22,424	37,836
銷售及營銷開支		(144,254)	(89,678)
行政開支		(264,527)	(162,077)
投資物業公允價值收益		57,528	126,141
經營利潤		922,610	752,399
融資收入		56,214	59,178
融資成本		(191,169)	(165,744)
融資成本淨額	6	(134,955)	(106,566)
分佔合營企業及聯營公司業績		778,720	94,641
所得稅前利潤		1,566,375	740,474
所得稅開支	7	(282,992)	(277,762)
期內利潤		1,283,383	462,712
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		995,813	432,871
非控股權益		287,570	29,841
		1,283,383	462,712
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	8	0.40	0.22

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,283,383	462,712
其他全面收益	-	-
期內全面收益總額	1,283,383	462,712
以下各方應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	995,813	432,871
非控股權益	287,570	29,841
	1,283,383	462,712

中期簡明綜合資產負債表

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		211,945	153,149
土地使用權		-	114,835
投資物業		2,471,040	1,768,420
使用權資產		120,204	-
無形資產		999	1,148
使用權益法列賬的投資		2,743,850	2,008,869
應收關聯方款項		15,000	41,000
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		73,565	232,255
遞延所得稅資產		659,843	509,915
非流動資產總額		6,296,446	4,829,591
流動資產			
開發中物業		30,620,826	27,684,622
持作出售的竣工物業		558,805	345,610
貿易及其他應收款項以及預付款項	9	4,125,679	2,702,515
應收非控股權益款項		4,402,264	3,135,801
應收關聯方款項		3,110,350	2,737,822
合約收購成本		16,543	14,552
預付所得稅		833,343	538,328
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		378,868	132,400
受限制現金		1,559	1,295
現金及現金等價物		7,576,701	7,486,911
流動資產總額		51,624,938	44,779,856
資產總額		57,921,384	49,609,447
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	11	9,200	6,848
儲備		4,820,137	2,466,618
		4,829,337	2,473,466
非控股權益		4,794,782	4,395,171
權益總額		9,624,119	6,868,637

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
銀行及其他金融機構借款		6,799,751	4,423,858
應付關聯方款項		500,000	-
遞延所得稅負債		284,786	277,487
租賃負債		2,652	-
非流動負債總額		7,587,189	4,701,345
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	3,587,855	2,668,280
應付非控股權益款項		3,798,210	4,098,180
應付關聯方款項		4,835,396	4,027,577
合約負債		24,145,141	20,921,303
即期所得稅負債		1,024,849	969,383
銀行及其他金融機構借款		3,315,792	5,354,742
租賃負債		2,833	-
流動負債總額		40,710,076	38,039,465
負債總額		48,297,265	42,740,810
權益及負債總額		57,921,384	49,609,447

中期簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

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

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

除非另有說明，否則此中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。董事會已於2019年8月28日批准刊發中期簡明綜合財務資料。

中期簡明綜合財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至2019年6月30日止6個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料應與截至2018年12月31日止年度的年度財務報表(乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

3. 會計政策

除採納下文所載之新訂及經修訂準則及詮釋外，所採納之會計政策與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表之會計政策貫徹一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
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

採納新訂及經修訂準則及詮釋不會對中期簡明綜合財務資料構成重大影響，惟香港財務報告準則第16號除外。請參閱下文附註4。

- (b) 下列為已頒佈但於2019年1月1日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
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	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

編製本中期簡明綜合財務資料時，並未應用上述於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效的新訂準則、經修訂現有準則及詮釋。本集團仍在評估上述新訂準則及經修訂準則及詮釋之影響。

- (c) 本集團已更改於2019年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的若干財務報表項目的呈列，而於2018年12月31日的比較數字已相應重新分類及重新呈列。

4. 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響，並於下文附註4(b)披露自2019年1月1日起適用的新會計政策。

本集團已自2019年1月1日之強制採納日期起採納香港財務報告準則第16號。本集團已應用簡化過渡方法且並未重列2018年報告期間的比較數字。使用權資產將於採納日期按租賃負債的金額(根據任何預付或應計租賃開支進行調整)計量。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借款利率貼現。

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	32,339
採用承租人於首次應用日期的新增借款利率貼現	29,781
減：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(22,946)
於2019年1月1日確認的租賃負債	6,835
其中為：	
流動租賃負債	2,961
非流動租賃負債	3,874

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據2018年12月31日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

截至2019年1月1日，土地使用權重新分類至使用權資產。

已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

會計政策的變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 使用權資產 — 增加約人民幣121,670,000元
- 租賃負債 — 增加約人民幣6,835,000元
- 土地使用權 — 減少約人民幣114,835,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至2019年6月30日止6個月的稅後溢利淨額產生重大影響。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴先前就租賃是否屬繁重而作出之評估
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則以後見之明釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團就租賃辦公室訂立長期合約。租約一般固定為期2至4年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。

直至2018年財政年度止，物業租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款（扣除自出租人收取的任何獎勵）以直線法於租期內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利），及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使該權利）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產包括物業及土地使用權。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。

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。由於本集團的執行董事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。

本公司執行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。

分部資產及分部負債的計量方法與財務報表相同。該等資產及負債根據分部經營業務進行分配。未分配資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及遞延所得稅資產。未分配負債包括遞延所得稅負債、即期所得稅負債、銀行及其他金融機構借款及其他金融負債。管理層認為，分配該等未分配資產及負債至不同分部不切實際或意義不大。

(i) 截至2019年及2018年6月30日止6個月的分部業績如下：

截至2019年6月30日止6個月（未經審核）

	物業開發及 建設 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	其他業務 人民幣千元 (未經審核)	未獲分配 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約產生的收入	3,486,163	–	4,972	–	3,491,135
於某一時點確認	3,473,066	–	–	–	3,473,066
於某一時段確認	13,097	–	4,972	–	18,069
其他來源收入：租金收入	–	26,583	–	–	26,583
分部收入	3,486,163	26,583	4,972	–	3,517,718
分部間收入	–	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	3,486,163	26,583	4,972	–	3,517,718
毛利	1,192,509	21,988	1,421	–	1,215,918
其他收入					35,521
其他收益淨額					22,424
銷售及營銷開支					(144,254)
行政開支					(264,527)
投資物業公允價值收益	–	57,528	–	–	57,528
融資成本淨額					(134,955)
分佔合營企業及 聯營公司業績	778,720	–	–	–	778,720
所得稅前利潤					1,566,375
所得稅開支					(282,992)
期內利潤					1,283,383
折舊及攤銷	6,344	–	3,441	–	9,785

截至2018年6月30日止6個月（未經審核）

	物業開發及 建設 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	其他業務 人民幣千元 (未經審核)	未獲分配 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
與客戶的合約產生的收入	2,459,052	–	6,428	–	2,465,480
於某一時點確認	2,339,903	–	–	–	2,339,903
於某一時段確認	119,149	–	6,428	–	125,577
其他來源收入：租金收入	–	5,425	–	–	5,425
分部收入	2,459,052	5,425	6,428	–	2,470,905
分部間收入	–	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	2,459,052	5,425	6,428	–	2,470,905
毛利	816,251	5,425	2,918	–	824,594
其他收入					15,583
其他收益淨額					37,836
銷售及營銷開支					(89,678)
行政開支					(162,077)
投資物業公允價值收益	–	126,141	–	–	126,141
融資成本淨額					(106,566)
分佔合營企業及 聯營公司業績	94,641	–	–	–	94,641
所得稅前利潤					740,474
所得稅開支					(277,762)
期內利潤					462,712
折舊及攤銷	4,671	–	844	–	5,515

(ii) 於2019年6月30日及2018年12月31日的分部資產及負債如下：

於2019年6月30日（未經審核）

	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
分部資產	53,734,411	2,779,081	295,616	1,112,276	57,921,384
分部負債	35,011,936	1,600,327	259,824	11,425,178	48,297,265

於2018年12月31日（經審核）

	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
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

6. 融資成本淨額

	截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 計息債務	683,337	485,183
— 減：資本化利息	(492,168)	(319,439)
	191,169	165,744
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(19,696)	(15,186)
— 其他應收款項	(20,955)	(12,888)
— 應收關聯方款項	(15,563)	(31,104)
	(56,214)	(59,178)
融資成本淨額	134,955	106,566

7. 所得稅開支

	截至6月30日止6個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
－ 中國企業所得稅	326,292	365,894
－ 中國土地增值稅	69,289	87,450
	395,581	453,344
遞延所得稅：		
－ 中國企業所得稅	(112,589)	(181,034)
－ 中國土地增值稅	–	5,452
	(112,589)	(175,582)
	282,992	277,762

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、詮釋及慣例對期內的估計應課稅利潤按適用稅率而計算。

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》的規定，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值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。

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。

香港利得稅

截至2019年6月30日止6個月的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2018年6月30日止6個月：16.5%）。由於本集團於截至2019年6月30日止6個月並無任何應課稅利潤（截至2018年6月30日止6個月：同樣），故並未就香港利得稅計提撥備。

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。

8. 每股盈利

釐定於截至2019年及2018年6月30日止6個月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、為交換集團重組中的上市業務而發行的普通股、於2018年8月14日及2019年1月11日進行的股份拆細及資本化發行被視為已於2018年1月1日發行，猶如本公司當時已註冊成立。

	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	995,813	432,871
發行在外普通股加權平均數(以千計)	2,507,246	1,974,000
每股基本盈利(人民幣元每股)	0.40	0.22

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。

9. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	215,704	218,429
其他應收款項(扣除撥備)	1,166,347	588,599
預付款項	2,743,628	1,895,487
貿易及其他應收款項以及預付款項	4,125,679	2,702,515

附註：

- (a) 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。
- (b) 2019年6月30日及2018年12月31日的貿易應收款項總額按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	5,187	29,884
90天以上至365天	34,202	10,058
365天以上	178,627	179,908
	218,016	219,850

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。

10. 貿易及其他應付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,214,419	1,400,010
應付票據	7,924	7,612
其他應付款項	2,365,512	1,260,658
	3,587,855	2,668,280

貿易應付款項按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	520,264	1,207,401
90天以上至365天	654,165	117,368
365天以上	39,990	75,241
	1,214,419	1,400,010

11. 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
法定：			
於2019年1月1日	100,000,000	1,000,000	
增加	4,900,000,000	1,500,000	
於2019年6月30日	5,000,000,000	2,500,000	
已發行：			
於2019年1月1日	100,000,000	1,000,000	6,848
股份拆細	1,900,000,000	—	—
就資本化發行發行股份 (附註(i))	100,000,000	50,000	335
就本公司上市發行股份 (附註(ii))	601,341,000	300,671	2,017
於2019年6月30日	2,701,341,000	1,350,671	9,200

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，且本公司普通股的法定數量已增至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) 本公司上市

2019年2月26日，由於全球發售（「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，與全球發售有關的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完成後，本公司已發行股份總數增至2,701,341,000股。

12. 股息

於2019年8月28日舉行的董事會會議上，本公司董事建議從本公司的股份溢價賬中派發截至2019年6月30日止6個月的中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計約人民幣270,134,000元。該等建議股息並未於截至2019年6月30日止6個月的本中期簡明綜合財務資料中反映為應付股息，但會於截至2019年12月31日止年度反映為股息分派。

截至2018年6月30日止6個月，本集團的附屬公司向本集團當時的股東宣派及支付了人民幣300,000,000元的股息。

管理層討論及分析

整體概覽

於2019年上半年，中國的整體經濟保持了整體穩定的良好勢頭，並在下行壓力及複雜多變的國際經濟及政治局面（包括中美貿易戰）的背景下逆流前進。根據中國國家統計局的統計數據，截至2019年6月30日止6個月的同比國內生產總值增長率為6.3%。總體而言，儘管截至2019年6月30日止6個月的商品房銷售面積較2018年同期略有下降，但中國的房地產市場在銷售價格及銷量方面仍保持穩定增長。

中國的房地產政策進一步收緊，以穩定土地及住房價格。地方政府堅持「房住不炒」的原則，主要負責根據各城市的情況，針對不同物業類別實施「因城施策」。在資本市場，隨著去槓桿化政策的推廣，政府進一步加強了對違規融資（如通過影子銀行產生資金流入及挪用貸款）的監管。隨著有關財政政策的收緊，企業融資變得更為困難。在土地市場，截至2019年6月30日止6個月的土地拍賣量較2018年同期有所下降。

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「一體兩翼」的獨特、可持續及優質發展策略，以住宅物業為主、商業物業及產城為翼，不斷提升營運效率、業務結構，持續提升本公司的核心競爭力。於2019年，於繼續鞏固在長江三角洲地區領先地位的同時，本集團已進入粵港澳大灣區，成功取得廣州的多個優質項目。本集團亦成功將業務範圍擴展至主要省會城市，包括成都及上海。

在股東的支持及員工的不懈努力下，本集團的各項業務與本公司的品牌效應整體產生顯著的協同效應，在取得良好經營業績的同時，亦獲得業內及客戶的廣泛認可。

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2019年6月30日止6個月，本集團錄得總收入約人民幣3,517.7百萬元，同比增長約42.4%。

合約銷售

截至2019年6月30日止6個月，本集團連同合營企業及聯營公司的未經審核合約銷售額約為人民幣21,817百萬元，同比增長10.8%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約1,249,000平方米，同比增長3.6%。截至2019年6月30日止6個月，我們合約銷售之平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣17,462.3元，同比增長約7.0%。

物業銷售

截至2019年6月30日止6個月，物業銷售收入同比增長約41.9%至約人民幣3,473.1百萬元，佔本集團總收入的約98.7%。截至2019年6月30日止6個月，本集團已確認總建築面積約236,320平方米，較2018年同期增長約80.2%。確認為物業銷售的物業之平均售價約為每平方米人民幣14,696.5元，同比減少約21.3%。平均售價降低主要是由於麗水及衢州平均售價較低的已確認建築面積顯著增加所致。

期內，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。

下表列示截至2019年6月30日止6個月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 (未經審核)
麗水	101,783	17,758.8	1,807,544
衢州	71,128	11,448.1	814,278
杭州	57,236	13,397.6	766,825
徐州	4,617	5,861.2	27,061
湖州	1,253	21,494.8	26,933
溫州	303	100,412.5	30,425
合計	236,320	14,696.5	3,473,066

附註：上表已確認收入包括自住宅、商業空間、停車場及儲藏室所得收入，而已確認建築面積則不包括停車場及儲藏室的建築面積。

物業建築及項目管理服務

截至2019年6月30日止6個月，物業建築及項目管理服務收入同比增長約21.1%至約人民幣13.1百萬元，佔本集團總收入的約0.4%。有關增長主要來自於瑞安市的一個物業管理項目，截至2019年6月30日，該項目已竣工。

商業物業租賃

截至2019年6月30日止6個月，租金收入同比增加約390.0%至約人民幣26.6百萬元，佔本集團總收入的約0.8%。有關增加主要是由於我們的投資物業（例如杭州的AI產業園）於期內的出租率有所提高。

酒店運營

截至2019年6月30日止6個月，酒店運營收入同比減少約22.7%至約人民幣5.0百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。

投資物業

下表載列本集團於2019年6月30日的投資物業的概要：

城市	項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	租賃建築 面積 (平方米)	截至6月30日 止6個月的總租金收入	
				2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
杭州					
1	AI產業園	75,712	49,820	19,428	161
2	九溪雲莊 (附註1)	33,210	—	—	—
3	天空之翼一期 (附註1)	41,422	—	—	—
4	杭州ONE (附註1)	17,617	—	—	—
湖州					
5	德藍廣場	13,082	11,640	2,962	2,566
徐州					
6	九龍城A地塊	21,417	13,398	1,143	565
7	九龍城B地塊	52,006	6,961	—	—
台州					
8	神仙居文化主題樂園 (附註2)	51,663	2,734	—	—
上海					
9	上海松江項目	58,176	5,744	2,047	—
		364,305	90,297	25,580	3,292
其他租金收入				1,003	2,133
總計				26,583	5,425

附註1： 於2019年6月30日，該物業處於在建狀態。

附註2： 於2019年6月30日，該物業部分處於在建狀態。

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2019年6月30日，本集團（連同其合營企業及聯營公司）擁有122個項目，土地儲備為12,253,939平方米，其中116個項目分佈於長三角地區的16座城市。此外，本集團已進入粵港澳大灣區及成渝城市群，截至2019年6月30日透過附屬公司及聯營公司成功取得廣州及成都的優質項目。

下表列示截至2019年6月30日本集團（連同其合營企業及聯營公司）按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	3,631,811	29.7%
溫州	1,989,545	16.2%
湖州	1,301,938	10.6%
九江	946,275	7.7%
金華	678,226	5.5%
寧波	610,489	5.0%
舟山	549,187	4.5%
成都	459,670	3.8%
徐州	442,929	3.6%
台州	405,796	3.3%
衢州	285,385	2.3%
上饒	283,103	2.3%
廣州	147,338	1.2%
南京	129,086	1.1%
昆山	114,693	1.0%
常州	78,020	0.6%
武漢	75,185	0.6%
無錫	64,546	0.5%
上海	58,176	0.5%
麗水	2,541	0.0%
合計	12,253,939	100%

截至2019年6月30日止6個月，本集團（連同其合營企業及聯營公司）以每平方米人民幣6,957.0元的平均土地成本收購了主要位於杭州、溫州、湖州、寧波、南京、上海、無錫、昆山、成都及廣州的19幅優質新地塊，提供了可銷售總建築面積2,245,815平方米的新土地儲備。

地塊的有關詳情列示於下表：

項目名稱	城市	本集團的 權益	建築面積 (平方米)	總代價 (人民幣 千元)	應佔代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元 /平方米)
運河雲莊	杭州	36.3%	109,304	2,221,870	815,204	20,327.4
杭州空港項目	杭州	49.0%	411,860	710,538	348,164	1,725.2
戴村項目	杭州	94.7%	154,899	1,241,940	1,176,614	8,017.7
下沙大學城北項目	杭州	20.0%	131,513	1,233,910	246,782	9,382.4
彭埠單元B/R/S41/S42-36地塊	杭州	34.0%	93,120	1,594,960	542,286	17,128.0
鉅瑞府	溫州	50.3%	33,920	182,896	91,979	5,392.0
萬松府	溫州	57.1%	36,231	349,875	199,884	9,656.8
博悅灣	溫州	31.6%	128,263	1,378,000	435,754	10,743.6
溫州永嘉甌北城市 新區浦一村項目	溫州	46.1%	28,523	207,120	95,462	7,261.6
溫州市市域S1線龍霞站-12b地塊	溫州	51.0%	38,162	498,870	254,424	13,072.5
德清莫干山049地塊	湖州	100.0%	21,490	31,250	31,250	1,454.2
東錢湖地塊	寧波	32.0%	173,290	1,611,225	515,109	9,297.8
江寧區谷里街道2019G11地塊	南京	51.0%	40,817	420,000	214,200	10,289.9
無錫惠山區天一科技園地塊	無錫	36.3%	64,546	741,300	269,314	11,484.8
昆山市千燈鎮漢昆路南側地塊	昆山	25.5%	114,693	644,980	164,470	5,623.6
上海松江項目	上海	70.0%	58,176	226,805	158,763	3,898.6
仁壽縣2019 (TR) -34號地塊	成都	41.4%	79,373	389,000	161,023	4,900.9
仁壽縣2019 (TR) -16、19、20地塊	成都	30.0%	380,297	713,500	214,050	1,876.2
廣州增城沙滘地塊	廣州	20.0%	147,338	1,226,000	245,200	8,321.0
合計			2,245,815	15,624,039	6,179,932	6,957.0

財務回顧

整體表現

截至2019年6月30日止6個月，本集團總收入為約人民幣3,517.7百萬元，同比增長約42.4%。毛利為約人民幣1,215.9百萬元，同比增長約47.5%。毛利率為約34.6%，同比增長約1.2個百分點。截至2019年6月30日止6個月，本集團淨利潤同比增長177.4%至約人民幣1,283.4百萬元。截至2019年6月30日止6個月，本公司擁有人應佔利潤同比增長約130.0%至約人民幣995.8百萬元。

收入

截至2019年6月30日止6個月，本集團錄得總收入約人民幣3,517.7百萬元，同比增長約42.4%。有關增長主要是由於本集團期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3,473.1百萬元，同比增長約41.9%，佔本集團總收入的約98.7%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣13.1百萬元，同比增長約21.1%，佔本集團總收入的約0.4%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣26.6百萬元，同比增長約390.0%，佔本集團總收入的約0.8%；以及酒店運營收入為約人民幣5.0百萬元，同比減少約22.7%，佔本集團總收入的約0.1%。

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。

截至2019年6月30日止6個月，本集團的銷售成本為約人民幣2,301.8百萬元，同比增加約39.8%。

毛利

截至2019年6月30日止6個月，本集團的毛利為約人民幣1,215.9百萬元，同比大幅增長約47.5%。有關增長主要是由於物業銷售收入大幅增長及整體毛利率由截至2018年6月30日止6個月的約33.4%小幅增加至截至2019年6月30日止6個月的34.6%。

其他收入

截至2019年6月30日止6個月，本集團錄得其他收入約人民幣35.5百萬元，截至2018年6月30日止6個月則錄得約人民幣15.6百萬元。其他收入主要來源於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27.1百萬元（截至2018年6月30日止6個月：約人民幣14.1百萬元）。

其他收益淨額

截至2019年6月30日止6個月，本集團錄得其他收益淨額約人民幣22.4百萬元（截至2018年6月30日止6個月：約人民幣37.8百萬元）。本集團截至2019年6月30日止6個月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14.1百萬元及匯兌收益約人民幣6.3百萬元。本集團截至2018年6月30日止6個月的其他收益淨額主要為出售附屬公司所得收益約人民幣30.0百萬元。

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。

截至2019年6月30日止6個月，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣57.5百萬元（截至2018年6月30日止6個月：約人民幣126.1百萬元），主要是由於上海松江項目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截至2018年6月30日止6個月的約人民幣89.7百萬元同比增加約60.9%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣144.3百萬元。有關增加主要是由於期內本集團合約銷售額及銷售人員數目快速增長使得營銷及廣告成本及員工成本增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止6個月的約人民幣162.1百萬元同比增加約63.2%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣264.5百萬元。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)由於期內(a)本集團致力於滲透及進軍目標區域內更多城市及(b)項目數量增加，使得辦公開支增加；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截至2018年6月30日止6個月的約人民幣106.6百萬元同比增加約26.6%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣135.0百萬元。有關增加主要是由於用於土地收購及物業開發業務的計息債務增加。

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截至2018年6月30日止6個月的約人民幣94.6百萬元同比大幅增長約722.8%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣778.7百萬元。有關增長主要來自於本集團合營企業及聯營公司期內竣工及交付的五個項目（截至2018年6月30日止6個月：三個）的合營企業及聯營公司物業銷售收入增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年6月30日止6個月的約人民幣277.8百萬元同比小幅增加約1.9%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣283.0百萬元，於期內保持穩定。

期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截至2018年6月30日止6個月的約人民幣462.7百萬元大幅增加約177.4%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣1,283.4百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2018年6月30日止6個月的約人民幣432.9百萬元增加130.0%至截至2019年6月30日止6個月的約人民幣995.8百萬元。

截至2019年6月30日止6個月，本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.40元，較截至2018年6月30日止6個月的每股股份人民幣0.22元增加81.8%。

流動資金及財務資源

本集團始終實行審慎的財政管理政策，並以充足的備用銀行融資積極管理其流動資金狀況，以應對日常運營及未來發展的任何資本需求。

截至2019年6月30日止6個月，本集團主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

截至2019年6月30日，本集團有現金及現金等價物（包括受限制現金）合共約人民幣7,578.3百萬元，截至2018年12月31日則為約人民幣7,488.2百萬元。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。

截至2019年6月30日止6個月，本集團獲得銀行及其他金融機構的新借款合同共約人民幣4,603.7百萬元，償還銀行及其他金融機構借款約人民幣4,266.8百萬元。截至2019年6月30日，本集團的總銀行及其他金融機構借款為約人民幣10,115.5百萬元，相較於截至2018年12月31日的約人民幣9,778.6百萬元增加了約3.4%。於銀行及其他金融機構借款中，約人民幣3,315.8百萬元（於2018年12月31日：約人民幣5,354.7百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣6,799.8百萬元（於2018年12月31日：約人民幣4,423.9百萬元）將須於一年後償還。

截至2019年6月30日，本集團的銀行及其他金融機構授信額度總額為約人民幣12,623.7百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣2,508.2百萬元。

主要財務比率

截至2019年6月30日，本集團的淨資本負債比率（按總計息債務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66.4%，相較於截至2018年12月31日的67.6%減少了1.2個百分點。有關減少主要是由於(i) 2019年6月30日的現金及現金等價物結餘增加及(ii)全球發售的完成應佔權益總額增加及本集團利潤積累，從而使資本結構得到優化。

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。本集團的流動比率由2018年12月31日的約1.18倍增至2019年6月30日的約1.27倍。流動比率提高主要由於短期借款佔總銀行及其他金融機構借款的比例由2018年12月31日的約54.8%減至2019年6月30日的約32.8%。

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2019年6月30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2019年6月30日，本集團若干銀行及其他金融機構借款乃以於2019年6月30日賬面值為約人民幣18,230.5百萬元（2018年12月31日：人民幣17,277.6百萬元）的持作出售的物業、在建物業、土地使用權及投資物業為抵押。

財務擔保及或然負債

截至2019年6月30日，本集團的財務擔保總額如下：

	2019年 6月30日 (人民幣 千元) (未經審核)	2018年 12月31日 (人民幣 千元) (經審核)
就若干買家的按揭融資提供的擔保	11,344,764	9,830,260
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	1,925,897	1,587,410
就第三方借款提供的擔保	299,200	459,210
合計	13,569,861	11,876,880

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2019年6月30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11,344.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣9,830.3百萬元)。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融資之日起計。

截至2019年6月30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1,925.9百萬元(2018年12月31日：約人民幣1,587.4百萬元)。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2019年6月30日，本集團向第三方提供借款擔保約人民幣299.2百萬元（2018年12月31日：約人民幣459.2百萬元）。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。

截至2019年6月30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2019年6月30日止6個月，本集團已進行下列重大收購及出售：

於2019年3月20日，杭州德創企業管理有限公司（「**杭州德創**」，本公司的間接非全資附屬公司）與杭州置地投資控股集團有限公司、浙江中南文旅集團有限公司及杭州中南開元物業管理有限公司（「**賣方**」）訂立投資合作開發合同，據此，杭州德創收購賣方於杭州空港置業有限公司（其擁有位於中國浙江省杭州市蕭山區杭州空港經濟區的空港西部商務區1號地塊的土地使用權）的70%股權。

於2019年4月11日，寧波新涵房地產資訊諮詢有限公司（「**寧波新涵**」，本公司的間接非全資附屬公司）與寧波金翔房地產發展有限公司訂立合作協議，據此，寧波新涵收購寧波市鄞州金梁企業管理諮詢有限公司（「**目標公司**」）的50%股權。目標公司持有寧波金前房地產發展有限公司（其擁有位於中國浙江省寧波市鄞州區地塊的土地使用權）的100%股權。

除上文所述外，本集團於報告期間概無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行其他重大收購及出售。

重大投資的未來計劃

本集團將在其認為合適的情況下繼續投資其物業開發項目及收購合適地塊。該等投資將以內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，於本公告日期，本集團並無任何重大投資的未來計劃。

重大期後事項

信貸評級

我們的國際信貸評級機構贊同我們在營銷、令人滿意的現金收回記錄及審慎的土地收購方面的努力。於報告期末後，標準普爾及穆迪分別將本公司的主體信用評級評為「B」(展望為「穩定」)及「B2」(展望為「穩定」)。

優先票據

於報告期末後，本公司於2019年8月發行本金額為200,000,000美元於2021年到期的優先抵押票據(「**2021年優先票據**」)，該等票據於2019年8月7日在聯交所上市(股份代號：5624)。2021年優先票據按固定年利率12.875%計息，每半年到期支付一次利息，將於2021年8月到期。

僱員及薪酬政策

截至2019年6月30日，本集團共有1,421名僱員(2018年12月31日：1,328名僱員)。截至2019年6月30日止6個月，本集團的僱員薪金福利開支總額為約人民幣132.3百萬元(截至2018年6月30日止6個月：人民幣91.7百萬元)。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年下半年，中國經濟發展將繼續保持穩增長的主基調。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。

面對新的挑戰，本集團將密切關注市場環境的變化，深入踐行「深耕浙江省、佈局長三角和全國主要樞紐中心城市」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。本集團將審時度勢，把控風險，順勢而為，積極把握機遇，多元化增加其土地儲備。

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。

優先認購權

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

購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司股份於2019年2月26日（「上市日期」）首次於聯交所主板上市。於上市日期起至本公告日期止期間，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會建議從本公司的股份溢價賬中宣派及支付中期股息每股股份人民幣0.10元（「中期股息」）。惟須待（其中包括）股東於將於2019年9月30日（星期一）召開的本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上批准派發。

待下文「支付中期股息的條件」一節所載的條件獲達成後，中期股息擬根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）及依據開曼群島法例第22章公司法從本公司的股份溢價賬中予以支付。

支付中期股息的條件

宣派及支付中期股息須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (a) 本公司股東通過普通決議案，批准根據組織章程細則從本公司的股份溢價賬中宣派及支付中期股息；及
- (b) 董事信納，概無合理理據相信本公司於緊隨支付中期股息日期後無法在日常業務過程中支付到期債務。

上文所載條件不可獲豁免。倘有關條件未獲達成，將不會支付中期股息。

待上述條件獲達成後，預期中期股息將於2019年11月8日（星期五）或前後以現金支付予於2019年10月10日（星期四）（即釐定獲派中期股息權利的記錄日期）營業時間結束時名列本公司股東名冊的合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2019年9月25日(星期三)至2019年9月30日(星期一)(包含首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2019年9月24日(星期二)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本公司亦將於2019年10月8日(星期二)至2019年10月10日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，以釐定股東獲派發中期股息的資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派建議中期股息(須待上文所披露的條件獲達成後方可作實)，所有股份過戶文件連同有關股票須於2019年10月4日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東特別大會

股東特別大會將予以召開，藉以考慮並酌情批准從本公司的股份溢價賬中宣派及支付中期股息。概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就建議普通決議案放棄投票。

載有中期股息的進一步資料及股東特別大會通告的通函將於可行情況下儘快公佈並寄發予股東。

公眾持股量充足

根據本公司可公開獲取的資料及就董事會所知，於本公告日期，本公司具備《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)規定的公眾持股量。

企業管治

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

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

董事會將繼續審查及監督本公司的常規活動，以保持企業管治的高標準。

證券交易標準守則

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

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

審閱財務報表

審計委員會

本公司審計委員會及本公司管理層已審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論了內部控制及截至2019年6月30日止6個月的財務報告事項，包括審閱本集團的未經審核簡明綜合中期業績。

核數師

本集團截至2019年6月30日止6個月之中期業績尚未經審核，惟已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》」進行審閱。

刊發未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dothinkgroup.com)。本公司截至2019年6月30日止6個月的中期報告載有《上市規則》附錄十六所規定的全部資料，將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2019年8月28日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事胡一平先生、費忠敏先生及馮霞女士，非執行董事胡詩豪先生，以及獨立非執行董事王永權博士、丁建剛先生及Chen Hengliu先生。