

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

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**截至2019年12月31日止年度
年度業績公告**

財務概要

- 截至2019年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣45,077百萬元，總銷售面積約為2,462,000平方米，分別同比增長約13.8%及5.2%。
- 截至2019年12月31日止年度，收入約為人民幣9,513.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度，同比增長約15.8%。
- 截至2019年12月31日止年度，淨利潤約為人民幣2,256.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度，同比增長約22.6%。
- 截至2019年12月31日，現金及現金等價物(包括受限制現金)約為人民幣9,570.1百萬元(2018年12月31日：約人民幣7,488.2百萬元)。
- 建議宣派及派付截至2019年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.08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12月31日止年度的綜合年度業績及與截至2018年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3	9,512,995	8,212,074
銷售成本		(6,453,672)	(5,088,712)
毛利		3,059,323	3,123,362
其他收入	5	81,583	37,265
其他收益淨額	6	88,992	56,744
銷售及營銷開支	4	(457,555)	(294,318)
行政開支	4	(720,650)	(451,914)
投資物業公允價值收益		186,153	191,717
經營利潤		2,237,846	2,662,856
融資收入	7	95,382	95,590
融資成本	7	(527,320)	(470,862)
融資成本淨額		(431,938)	(375,272)
分佔合營企業及聯營公司業績		1,175,306	579,065
所得稅前利潤		2,981,214	2,866,649
所得稅開支	8	(724,587)	(1,025,602)
年內利潤		2,256,627	1,841,047
以下各方應佔利潤：			
本公司擁有人		1,556,514	1,453,456
非控股權益		700,113	387,591
		2,256,627	1,841,047
本公司擁有人應佔每股盈利 (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	10	0.60	0.71

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	2,256,627	1,841,047
其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	2,256,627	1,841,047
以下各方應佔：		
本公司擁有人	1,556,514	1,453,456
非控股權益	700,113	387,591
	2,256,627	1,841,047

綜合資產負債表

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		378,821	153,149
土地使用權		–	114,835
投資物業		2,924,115	1,768,420
無形資產		1,445	1,148
使用權益法列賬的投資		3,792,338	2,008,869
應收關聯方款項		–	41,000
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		170,726	232,255
遞延所得稅資產		748,400	509,915
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	75,179	–
		8,091,024	4,829,591
流動資產			
開發中物業		36,657,831	27,684,622
持作出售的竣工物業		591,370	345,610
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	3,512,629	2,702,515
應收非控股權益款項		4,951,599	3,135,801
應收關聯方款項		2,918,668	2,737,822
合同獲取成本		13,705	14,552
預付所得稅		879,318	538,328
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		100,743	132,400
受限制現金		5,797	1,295
現金及現金等價物		9,564,316	7,486,911
		59,195,976	44,779,856
資產總值		67,287,000	49,609,447
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	13	9,200	6,848
儲備		5,004,285	2,466,618
		5,013,485	2,473,466
非控股權益		5,721,243	4,395,171
權益總額		10,734,728	6,868,637

	於12月31日	
	2019年	2018年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
自銀行及其他金融機構的借款	9,307,915	4,423,858
貿易及其他應付款項	12 247,498	—
應付非控股權益款項	228,598	—
應付關聯方款項	500,000	—
遞延所得稅負債	210,650	277,487
租賃負債	156,063	—
	10,650,724	4,701,345
流動負債		
自銀行及其他金融機構的借款	5,540,160	5,354,742
貿易及其他應付款項	12 4,323,513	2,668,280
應付非控股權益款項	3,681,099	4,098,180
應付關聯方款項	3,485,010	4,027,577
合約負債	27,628,013	20,921,303
即期所得稅負債	1,242,359	969,383
租賃負債	1,394	—
	45,901,548	38,039,465
負債總額	56,552,272	42,740,810
權益及負債總額	67,287,000	49,609,447

綜合財務報表附註

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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「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。

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

除非另有說明，否則該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等綜合財務報表已於2020年3月19日獲董事會批准發佈。

2. 重大會計政策概要

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。

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已就2019年1月1日開始的年度報告期首次採納以下之新訂準則、準則之修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港會計準則第28號(修訂本) 香港財務報告準則第9號(修訂本) 香港會計準則第19號(修訂本) 香港財務報告準則的改進	於聯營公司或合營企業的長期權益 具有負補償的預付特性 計劃修訂、縮減或結算 香港財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進

採納香港財務報告準則第16號及其新會計政策的影響披露於下文附註2.2。本集團採納的其他準則、準則之修訂本及詮釋對本集團的會計政策並無任何影響，故毋須作出追溯調整。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則、準則之修訂本及詮釋

若干新訂準則、準則之修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2019年12月31日之報告期間強制執行，以及本集團並無提早採用。

		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
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號	對沖會計(修訂本)	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
概念框架(經修訂)	經修訂財務報告之概念框架	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

編製該等綜合財務報表時，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、現有準則之修訂本及詮釋。本集團仍在評估上述新訂準則、準則之修訂本及詮釋之影響。

本集團已更改於2019年12月31日的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。

2.2 會計政策變動

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。

如上文附註2.1所示，本集團已自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，但未按該準則的具體過渡規定重列2018年報告期的比較數字。因此，因新租賃規則所導致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。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與先前根據香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」之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日的增量借款利率貼現。2019年1月1日適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為8.52%。

(i) 所採用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號，本集團已使用下列該準則所容許的可行權宜方法：

- 對具有合理的類似特質的租賃組合採用單一折現比率；
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值審閱－於2019年1月1日並無虧損性合約；
- 將於2019年1月1日的餘下租賃年期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃；
- 於首次採納日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次採納日期合約是否為租約或包含租約。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號確認安排是否包含租賃作出的評估。

(ii) 租賃負債的計量

	人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	32,339
使用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	29,781
減：以直線法確認為開支之短期租賃及低價值租賃	(22,946)
於2019年1月1日確認之租賃負債	6,835
其中為：	
流動租賃負債	2,961
非流動租賃負債	3,874
	6,835

(iii) 使用權資產的計量

物業租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日之資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款予以調整。

土地使用權已於2019年12月31日及2019年1月1日分別重新分類為使用權資產。

(iv) 於2019年1月1日在資產負債表內確認的調整

會計政策變動影響下列於2019年1月1日的資產負債表項目：

- 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

(v) 出租人的會計處理

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

3. 分部資料

執行董事被確認為主要經營決策者（「主要經營決策者」）。管理層已根據經執行董事審閱的報告確定經營分部，以用於分配資源及評估表現。本集團分為三個業務分部：物業開發及建設、物業投資及其他業務。其他業務主要包括酒店業務。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。

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

向執行董事提供的有關呈報分部截至2019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	9,446,177	-	12,109	-	9,458,286
其他來源收入：租金收入	-	54,709	-	-	54,709
分部收入	9,446,177	54,709	12,109	-	9,512,995
分部間收入	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入	9,446,177	54,709	12,109	-	9,512,995
毛利	3,003,997	49,055	6,271	-	3,059,323
其他收入					81,583
其他收益淨額					88,992
銷售及營銷開支					(457,555)
行政開支					(720,650)
投資物業公允價值收益	-	186,153	-	-	186,153
融資成本淨額					(431,938)
分佔合營企業及聯營公司業績	1,175,306	-	-	-	1,175,306
所得稅前利潤					2,981,214
所得稅開支					(724,587)
年內利潤					2,256,627
折舊及攤銷	12,716	-	6,914	-	19,630
分部資產	62,520,223	3,270,645	476,263	1,019,869	67,287,000
分部負債	38,093,491	1,806,484	351,213	16,301,084	56,552,272
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	2,062,851	969,542	137,116	-	3,169,509

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
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

呈報分部的資產與資產總值的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	66,267,131	48,734,877
未獲分配：		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	271,469	364,655
遞延所得稅資產	748,400	509,915
綜合資產負債表中的資產總值	67,287,000	49,609,447

呈報分部負債與負債總額的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	40,251,188	29,362,900
未獲分配：		
遞延所得稅負債	210,650	277,487
即期所得稅負債	1,242,359	969,383
借款及其他負債	14,848,075	12,131,040
綜合資產負債表中的負債總額	56,552,272	42,740,810

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018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)	6,403,025	5,019,124
建築服務成本及其他	7,146	7,201
員工成本(包括董事酬金)	422,700	289,383
營銷及廣告成本	213,573	158,265
諮詢及項目管理費用	176,890	73,541
其他稅費及附加費用	76,238	94,954
物業管理費	44,367	18,233
辦公租賃付款	23,849	16,632
招待開支	28,133	23,577
辦公及差旅開支	42,274	32,147
折舊	18,796	11,624
無形資產攤銷	834	969
核數師薪酬	6,550	1,600
— 審計服務	5,050	1,500
— 非審計服務	1,500	100
上市開支	16,906	31,541

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
管理及諮詢服務收入(附註a)	67,178	33,773
其他	14,405	3,492
	81,583	37,265

(a) 該款項主要指就物業開發項目而提供予本集團合營企業及聯營公司的管理及諮詢服務。

6. 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018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	34,343	10,699
匯兌收益	25,490	10,468
其他	29,159	35,577
	88,992	56,744

7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資成本		
— 自銀行及其他金融機構的借款	1,059,795	870,797
— 應付非控股權益及關聯方款項	238,205	217,537
— 減：資本化利息	(770,680)	(617,472)
	527,320	470,862
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(44,724)	(31,164)
— 其他應收款項	(25,437)	(22,110)
— 應收關聯方款項	(25,221)	(42,316)
	(95,382)	(95,590)
融資成本淨額	431,938	375,272

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	627,033	673,218
－中國土地增值稅	372,836	503,638
	999,869	1,176,856
遞延所得稅：		
－中國企業所得稅	(210,435)	(185,116)
－中國土地增值稅	(64,847)	33,862
	(275,282)	(151,254)
	724,587	1,025,602

中國企業所得稅

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

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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。

9. 股息

於2019年8月28日召開的董事會中，本公司董事提議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息，每股普通股人民幣0.10元，共計約人民幣270,134,000元從公司股份溢價賬中扣除。中期股息已於2019年11月支付。

於2020年3月19日召開的董事會中，本公司董事提議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息，每股普通股人民幣0.08元，共計約人民幣216,107,000元從公司股份溢價賬中扣除。此項擬派股息並無於截止2019年12月31日止年度之綜合財務報表列作應付股息，而將於2020年列作股息分配。

截至2018年12月31日止年度，本集團附屬公司向本集團當時股東宣派及支付股息人民幣300,000,000元。

10. 每股盈利

釐定於截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，於2019年1月11日進行的股份拆細及於2019年2月26日進行的資本化發行被視為已於2018年1月1日發行。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,556,514	1,453,456
發行在外普通股加權平均數(以千計)	2,605,091	2,034,411
每股基本盈利(人民幣元每股)	0.60	0.71

本公司無任何發行在外的潛在攤薄股份，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備(附註)	196,868	218,429
其他應收款項	979,040	588,599
預付款項	2,411,900	1,895,487
貿易及其他應收款項及預付款項總額	3,587,808	2,702,515
減：貿易及其他應收款項及預付款項的非即期部分	(75,179)	—
貿易及其他應收款項及預付款項的即期部分	3,512,629	2,702,515

附註：貿易應收款項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。

(a) 貿易應收款項總額按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天內	42,803	29,884
90天至365天	9,176	10,058
365天至2年	12,424	58,366
2年以上	134,262	121,542
	198,665	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。管理層已密切監察該等應收款項的信貸質量及可回收性，並認為，根據與彼等的合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註a)	1,594,530	1,400,010
應付票據	6,030	7,612
其他應付款項	2,970,451	1,260,658
貿易及其他應付款項總額	4,571,011	2,668,280
減：貿易及其他應付款項的非即期部分	(247,498)	–
貿易及其他應付款項的即期部分	4,323,513	2,668,280

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90天內	939,377	1,207,401
90天至365天	584,524	117,368
365天以上	70,629	75,241
	1,594,530	1,400,010

13. 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 等價面值 人民幣千元
經授權：			
於2019年1月1日	100,000,000	1,000,000	
增長	4,900,000,000	1,500,000	
於2019年12月31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	—	—
與資本化發行有關的股份發行 (附註(i))	100,000,000	50,000	335
與本公司上市有關的股份發行 (附註(ii))	601,341,000	300,671	2,017
於2019年12月31日	2,701,341,000	1,350,671	9,200

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。自全球發售獲得的所得款項總額為人民幣1,428,953,000元，股份發行成本為人民幣46,481,000元。

14. 資產負債表日後事項

- (a) 於2020年1月20日，本公司已按發行價的97.90%發行200百萬美元於2022年4月到期的優先票據，年利率為11.875%。該等優先票據於2020年1月21日在聯交所上市。
- (b) 自2020年初以來，流行病2019冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病疫情**」）在中國及其他國家蔓延，並在一定程度上影響了本集團的業務及經濟活動。

截至該等綜合財務報表發佈之日，尚無法對上述總體財務影響作出可靠估計。

本集團將密切關注2019冠狀病毒病疫情發展，並繼續評估其對租賃市場、本集團財務狀況及經營業績之影響。

管理層討論及分析

整體概覽

於2019年，在複雜多變的內外部環境形勢下，中國經濟總體仍然保持了平穩運行態勢。根據中國國家統計局的統計數據，截至2019年12月31日止年度的國內生產總值增長率為6.1%，經濟運行保持在合理區間。房地產方面，2019年政府堅持強調「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，落實「一城一策」、「因城施策」的基本原則，加快建立房地產金融長效管理機制，保持房地產市場穩定發展。

根據國家統計局數據顯示，截至2019年12月31日止年度的商品房銷售面積為171,558萬平方米，同比下降0.1%，商品房銷售面積雖略有下降，但房地產市場的銷售價格及銷售金額仍保持穩定增長。截至2019年12月31日止年度的中國商品房銷售均價約每平方米人民幣9,310元，同比增長6.6%；銷售總額約人民幣16萬億元，較去年增長6.5%，顯示了中國房地產行業極強的韌性。

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「立足浙江、深耕長三角、佈局全國中心城市」的佈局策略，繼續鞏固在長江三角洲都市圈領先地位的同時，成功拓展粵港澳大灣區都市圈和成渝及長江中游都市圈。在產品上，本集團堅持高標準建築質量管理體系，踐行「杭派精工」的品牌形象，五大系列產品進一步提升了標準化品質。

本公司於2019年2月於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）掛牌上市，上市一年以來，在股東的支持及員工的不懈努力下，本集團堅持「一體兩翼」的業務發展策略，通過標準化管控和高效運營，企業實力顯著提升，經營業績再創新高，實現了高質量的增長。

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12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣9,513.0百萬元，同比增長約15.8%。

合約銷售

截至2019年12月31日止年度，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45,077百萬元，同比增長約13.8%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約2,462,000平方米，同比增長約5.2%。截至2019年12月31日止年度，我們合約銷售之平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣18,308.5元，同比增長約8.2%。

物業銷售

截至2019年12月31日止年度，物業銷售收入同比增長約16.0%至約人民幣9,433.1百萬元，佔本集團總收入的約99.2%。截至2019年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約707,747平方米，較截至2018年12月31日止年度增長約42.2%。確認為物業銷售的物業之平均售價約為每平方米人民幣13,328元，同比減少約18.4%。平均售價降低主要是由於寧波及衢州平均售價較低的已確認建築面積顯著增加所致。

年內，本集團以浙江省為立足點，繼續進軍中國長三角地區及主要樞紐城市。

下表列示截至2019年12月31日止年度各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認	已確認	已確認收入
	建築面積	平均售價	
	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元
寧波	135,571	15,195	2,059,973
麗水	102,445	17,692	1,812,472
溫州	153,134	10,645	1,630,160
衢州	145,546	10,961	1,595,390
杭州	76,662	16,390	1,256,471
台州	48,730	12,732	620,423
湖州	45,659	10,035	458,191
總計	707,747	13,328	9,433,080

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12月31日止年度，物業建築及項目管理服務收入同比減少約68.1%至約人民幣13.1百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。有關減少主要歸因於我們的建設及項目管理服務數量的減少。

商業物業租賃

截至2019年12月31日止年度，租金收入同比增加約102.5%至約人民幣54.7百萬元，佔本集團總收入的約0.6%。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）於年內的出租率有所提高。

酒店運營

截至2019年12月31日止年度，酒店運營收入同比減少約13.1%至約人民幣12.1百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。

投資物業

下表列示於2019年12月31日本集團投資物業之概要：

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12月31日止年度 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	64,351	44,117	19,653
2	九溪雲莊(附註1)	25,909	—	—	—
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	11,541	3,816	4,452
徐州					
6	九龍城A地塊	21,417	13,398	947	2,906
7	九龍城B地塊	52,006	8,275	2,137	—
台州					
8	神仙居文化主題樂園 (附註2)	51,663	5,075	—	—
上海					
9	德信•智造368項目	58,176	5,744	653	—
南京					
10	南京仙林智谷產業園 (附註1)	27,770	—	—	—
		384,774	108,384	51,670	27,011
其他租金收入				3,039	—
合計				54,709	27,011

附註1： 於2019年12月31日，該物業在建中。

附註2： 於2019年12月31日，部分物業在建中。

本集團將進一步提高投資物業的運營效率以確保租金收入的穩定增長，並加強盈利的可持續性。

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12月31日，本集團(連同合營企業及聯營公司)擁有133個項目，土地儲備為13,419,267平方米，其中124個項目位於長三角地區的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12月31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12月31日本集團按地理位置劃分的土地儲備(連同合營企業及聯營公司)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	4,030,940	30.0%
溫州	2,034,777	15.2%
湖州	1,097,920	8.2%
蘇州	70,170	0.5%
台州	338,513	2.5%
舟山	546,575	4.1%
衢州	170,228	1.3%
寧波	818,129	6.1%
金華	408,295	3.0%
麗水	1,458	0.0%
徐州	648,717	4.8%
常州	78,020	0.6%
南京	594,206	4.4%
上饒	283,103	2.1%
九江	946,275	7.1%
武漢	237,664	1.8%
上海	135,331	1.0%
昆山	114,693	0.9%
成都	487,687	3.6%
廣州	135,529	1.0%
無錫	87,390	0.7%
佛山	153,647	1.1%
合計	13,419,267	100%

截至2019年12月31日止年度，本集團(連同合營企業及聯營公司)以每平方米約人民幣6,220.2元的平均土地成本收購了主要位於杭州、溫州、湖州、寧波、徐州、南京、蘇州、武漢、上海、無錫、昆山、成都、廣州及佛山的38幅優質新地塊，提供了可銷售總建築面積4,744,618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	31.8%	167,493	2,221,870	706,777	13,265.4
杭州空港項目	杭州	64.3%	411,860	710,538	456,876	1,725.2
時光之宸	杭州	94.7%	230,933	1,241,940	1,176,614	5,377.9
下沙大學城北專案(都會錢塘)	杭州	20.0%	187,906	1,233,910	246,782	6,566.6
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
空港核心區1號地塊	杭州	20.1%	143,781	741,560	149,202	5,157.6
蜀山西單元C-7地塊	杭州	25.0%	54,184	562,750	140,688	10,385.9
十字天幕	杭州	50.0%	125,596	2,115,290	1,057,645	16,842.0
富陽東洲14號地塊	杭州	100.0%	108,165	897,200	897,200	8,294.7
熙瑞園	溫州	59.1%	56,472	182,896	108,073	3,238.7
誠園	溫州	57.1%	51,032	349,875	199,884	6,856.0
博悅灣	溫州	31.6%	131,228	1,378,000	435,724	10,500.8
溫州永嘉望宸里	溫州	46.1%	37,397	207,120	95,462	5,538.4
麓湖灣	溫州	47.3%	57,296	498,870	235,816	8,706.9
桃花島片區T05-14a地塊(江月灣)	溫州	11.4%	181,167	1,741,000	197,604	9,609.9
瑞安南垵村地塊(峯薈)	溫州	16.0%	53,054	528,854	84,775	9,968.2
德清莫干山049地塊	湖州	100.0%	31,902	31,250	31,250	979.6
東錢湖地塊(湖成大境)	寧波	31.0%	173,290	1,611,225	499,158	9,297.9
余姚高鐵新城項目	寧波	45.2%	264,231	532,360	240,520	2,014.8
海曙區鄞奉地塊	寧波	5.6%	125,860	2,445,460	135,723	19,430.0
美的德信翰林府	徐州	49.0%	43,779	106,900	52,381	2,441.8
徐州客運站地塊	徐州	90.0%	162,009	655,000	589,500	4,043.0
煙嵐雲莊	南京	51.0%	63,095	420,000	214,200	6,656.6
南京市棲霞區仙林產業園E地塊	南京	47.6%	140,200	77,745	37,007	554.5
南京仙林智谷FG1地塊	南京	47.6%	62,180	246,000	117,096	3,956.3
南京仙林智谷IG2地塊	南京	47.6%	58,230	70,800	33,701	1,215.9
溧水項目	南京	51.0%	182,232	1,140,000	581,400	6,255.8
吳江盛澤項目	蘇州	40.6%	70,170	436,526	177,230	6,221.0
江夏P(2019)100號地塊	武漢	30.0%	162,479	760,800	228,240	4,682.5

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)
德信·智造368項目	上海	70.0%	58,176	226,805	158,764	3,898.6
智慧港	上海	26.4%	77,155	348,000	91,872	4,510.4
昆山市千燈鎮漢昆路南側地塊	昆山	33.1%	114,693	644,980	213,359	5,623.5
仁壽縣2019(TR)-34號地塊 (觀瀾大院)	成都	41.4%	107,390	389,000	161,007	3,622.3
仁壽縣2019(TR)-16、19、 20地塊(錦繡天成)	成都	30.0%	380,297	713,500	214,050	1,876.2
金色里程 (廣州增城沙滘地塊)	廣州	20.0%	135,529	1,226,000	245,200	9,046.0
雲溪名著(天一科技園)	無錫	36.0%	87,390	682,000	245,315	7,804.1
佛山禪城項目(江南印府)	佛山	21.1%	70,501	396,000	83,516	5,616.9
佛山高明項目(朗晴苑)	佛山	51.0%	83,146	145,532	74,221	1,750.3
合計			4,744,618	29,512,516	11,156,118	6,220.2

榮譽

2019年本集團運營穩健，屢獲殊榮。其中：本集團榮獲「2019成就典範」、「2019年中國房地產行業十大贏家」、「2019年度影響力房企」、「2019·中國上市房企社會責任獎」、「2019年年度品牌房企」、「2019年度金港股，最受投資者歡迎新股公司」、「年度值得信任創新地產公司」等若干獎項；本集團連續六年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，2019年位居60名；榮膺2019中國房地產品牌價值100強及房地產項目品牌50強。這些榮譽與獎項彰顯了本集團的市場地位，表明本集團業務發展及業績表現得到市場的廣泛認可。

財務回顧

整體表現

截至2019年12月31日止年度，本集團總收入為約人民幣9,513.0百萬元，同比增長約15.8%。毛利為約人民幣3,059.3百萬元，同比減少約2.1%。毛利率為約32.2%，同比減少約5.8個百分點。截至2019年12月31日止年度，本集團淨利潤同比增長約22.6%至約人民幣2,256.6百萬元。本公司擁有人應佔利潤同比增長約7.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,556.5百萬元。

收入

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣9,513.0百萬元，同比增長約15.8%。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增加。具體而言，物業銷售收入為約人民幣9,433.1百萬元，同比增長約16.0%，佔本集團總收入的約99.2%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣13.1百萬元，同比減少約68.1%，佔本集團總收入的約0.1%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣54.7百萬元，同比增長約102.5%，佔本集團總收入的約0.6%；以及酒店運營收入為約人民幣12.1百萬元，同比減少約13.1%，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12月31日止年度，本集團的銷售成本為約人民幣6,453.7百萬元，同比增加約26.8%。

毛利

截至2019年12月31日止年度，本集團的毛利為約人民幣3,059.3百萬元，同比下降約2.1%。有關減少主要是由於整體毛利率由截至2018年12月31日止年度的約38.0%減至截至2019年12月31日止年度的32.2%。整體毛利率下降主要是由於平均售價較低的寧波及衢州的已確認建築面積大幅上升而導致的已確認平均售價較低。

其他收入

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收入約人民幣81.6百萬元，截至2018年12月31日止年度則錄得約人民幣37.3百萬元。其他收入主要來自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，約為人民幣67.2百萬元（截至2018年12月31日止年度：約人民幣33.8百萬元）。

其他收益淨額

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收益淨額約人民幣89.0百萬元（截至2018年12月31日止年度：約人民幣56.7百萬元）。本集團截至2019年12月31日止年度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34.3百萬元及匯兌收益約人民幣25.5百萬元。本集團截至2018年12月31日止年度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10.7百萬元及匯兌收益約人民幣10.5百萬元。

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。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣186.2百萬元(截至2018年12月31日止年度：約人民幣191.7百萬元)，主要是由於德信·智造368項目、AI產業園及南京仙林智谷產業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截至2018年12月31日止年度的約人民幣294.3百萬元同比增加約55.5%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣457.6百萬元。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12月31日止年度的約人民幣451.9百萬元同比增加約59.5%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣720.7百萬元。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)項目數量增多，使得諮詢及項目管理費用以及辦公開支增加。

融資成本淨額

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣375.3百萬元同比增加約15.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣431.9百萬元。有關增加主要是由於(i)用於土地收購及物業開發業務的計息借款增加，及(ii)於截至2019年12月31日止年度，發行本金額為300百萬美元的優先擔保票據。

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12月31日止年度的約人民幣579.1百萬元同比大幅增長約103.0%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,175.3百萬元。有關增長主要是由於本集團合營企業及聯營公司期內竣工及交付十個項目，使得合營企業及聯營公司物業銷售收入增加(截至2018年12月31日止年度：六個)。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,025.6百萬元同比減少約29.3%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣724.6百萬元，其主要歸因於(i)2019年本集團確認收入之項目的土地增值率相對較低導致土地增值稅減少；(ii)截至2019年12月31日止年度，經扣除應佔合營企業及聯營公司業績後所得稅前利潤較低導致企業所得稅減少。

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截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,841.0百萬元增加約22.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣2,256.6百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,453.5百萬元增加約7.1%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,556.5百萬元。

截至2019年12月31日止年度，本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.6元，較截至2018年12月31日止年度的每股股份人民幣0.71元減少約15.5%。

流動資金及財務資源

本集團一貫奉行審慎的財資管理政策，積極管理其流動資金頭寸，具備足夠的備用銀行授信額度，可應對日常經營和未來發展的資金需求。

截至2019年12月31日止年度，本集團主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

截至2019年12月31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9,570.1百萬元，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現金等價物以人民幣計值。

截至2019年12月31日止年度，本集團自銀行及其他金融機構獲得新借款合共約人民幣12,287.2百萬元，償還自銀行及其他金融機構的借款約人民幣7,217.7百萬元。截至2019年12月31日，本集團自銀行及其他金融機構的借款總額為約人民幣14,848.1百萬元，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51.8%。自銀行及其他金融機構的借款中，約人民幣5,540.2百萬元（2018年12月31日：約人民幣5,354.7百萬元）須於一年內償還，及約人民幣9,307.9百萬元（2018年12月31日：約人民幣4,423.9百萬元）於一年後償還。

截至2019年12月31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16,450.5百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣1,602.4百萬元。

信用評級

國際信用評級機構認可本公司在銷售執行方面所作的努力，並表示我們的現金收款記錄令人滿意，土地收購規範。截至2019年12月31日止年度，標準普爾和穆迪分別將本公司發行人評為「B」級（展望為「穩定」）和「B2」級（展望為「穩定」）。

優先票據

於2019年8月，本公司發行於2021年8月到期的本金額為200百萬美元的優先票據（「**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，每半年於期末支付一次利息，將於2021年8月到期。

於2019年11月，本公司發行於2021年8月到期的本金額為100百萬美元的優先票據（將與2019年8月發行的200百萬美元12.875%的2021年優先票據合併及形成單一系列，「**2021年優先票據II**」），該等票據在聯交所上市（股份代號：5624）。2021年優先票據II按固定年利率12.875%計息，每半年於期末支付一次利息，將於2021年8月到期。

發售上述優先票據目的在於為現有在岸債務及營運資金再融資。

主要財務比率

截至2019年12月31日，本集團的淨資本負債比率（按計息債務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）為約68.7%，相較於截至2018年12月31日的約67.6%增長了1.1個百分點。該增長主要乃由於本集團尤其於2019年下半年土地儲備的不斷擴張，為滿足未來發展需求。

本集團的流動比率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截至2018年12月31日的約1.18倍上升至截至2019年12月31日的約1.29倍。流動比率的提高主要是由於短期借款佔自銀行及其他金融機構的借款總額的比例由截至2018年12月31日的約54.8%降至截至2019年12月31日的約37.3%。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款及優先擔保票據外，本集團截至2019年12月31日止年度並無任何其他外匯波動的重大直接風險。儘管於2019年人民幣兌美元及港元貶值，惟本公司董事「**董事**」預期人民幣匯率波動將不會對本集的營運造成重大不利影響。

本集團將定期密切監察匯率風險，並於有需要時作外匯對沖安排。本集團認為暫不需要作外匯對沖安排。

資產質押

截至2019年12月31日，本集團若干自銀行及其他金融機構的借款乃以持作出售的物業、在建物業、土地使用權及投資物業作抵押，截至2019年12月31日的賬面值為約人民幣21,237.1百萬元（2018年12月31日：約人民幣17,277.6百萬元）。於2019年12月31日，本集團於若干附屬公司的股權已抵押為借款的抵押品。

承擔

截至2019年12月31日，本集團已訂約但未撥備的承擔如下：

	2019年 12月31日 (人民幣千元)	2018年 12月31日 (人民幣千元)
物業開發活動	10,690,499	5,664,496
物業、廠房及設備	12,630	8,622
向合營企業及聯營公司投資	370,239	60,284
投資物業	345,320	163,225
合計	11,418,688	5,896,627

財務擔保及或然負債

截至2019年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	2019年 12月31日 (人民幣千元)	2018年 12月31日 (人民幣千元)
就若干買家的按揭融資提供的擔保	12,603,058	9,830,260
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	2,469,100	1,587,410
就第三方借款提供的擔保	193,300	459,210
合計	15,265,458	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12,603.1百萬元（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貸款之日起計。

截至2019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2,469.1百萬元(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12月31日，本集團為獨立第三方得借款提供擔保約人民幣193.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣459.2百萬元)。該金額為截至資產負債表日期為獨立第三方借款提供擔保的最大風險敞口。

截至2019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2019年12月31日止年度，本集團已進行以下重大收購及出售：

於2019年3月20日，本公司的間接非全資附屬公司杭州德創企業管理有限公司(「**杭州德創**」)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**」)訂立投資開發合作協議，據此，杭州德創自賣方收購杭州空港置業有限公司(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)70%的股權。

於2019年4月11日，本公司的間接非全資附屬公司寧波新涵房地產資訊諮詢有限公司(「**寧波新涵**」)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(「**寧波市鄞州金梁**」)50%的股權。寧波市鄞州金梁持有寧波金前房地產發展有限公司(擁有位於中國浙江省寧波市鄞州區的一塊土地的土地使用權)100%的股權。

於2019年10月24日，本公司間接全資附屬公司德信地產集團有限公司（「德信地產」）、本公司間接全資附屬公司杭州凱鼎企業管理有限公司（「目標公司」）、新方投資有限公司（「新方投資」）、杭州兜鼎企業管理諮詢有限公司（「杭州兜鼎」）與杭州駿興置業有限公司（「項目公司」）訂立一份合作協議，據此，(i)德信地產同意進一步向目標公司的註冊資本出資人民幣335,087,537.45元，之後目標公司將由德信地產及杭州兜鼎分別持有50.75%及49.25%；及(ii)目標公司同意向項目公司（於本公告日期為新方投資的全資附屬公司）的註冊資本出資人民幣1,080,121,212.12元，之後項目公司將由目標公司及新方投資分別持有67%及33%。項目公司擁有位於中國浙江省杭州市的一塊土地的土地使用權。

除上述者外，本集團於報告期內並無任何其他附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資的未來計劃

本集團將在其認為適當的情況下繼續投資物業開發項目及收購合適的地塊。該等投資將由內部資源及外部借款提供資金。除上文所披露者外，截至本公告日期，本集團並無任何重大投資的未來計劃。

僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日，本集團共有1,617名僱員（2018年12月31日：1,328名僱員）。截至2019年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支約為人民幣521.7百萬元（截至2018年12月31日止年度：約人民幣352.9百萬元）。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。

指數股成分變動

獲MSCI明晟中國小型股指數

2019年5月15日，公司憑藉優異表現，獲MSCI明晟納入為MSCI China Small Cap Index (MSCI明晟中國小型股指數) 成份股。MSCI明晟中國小型股指數旨在衡量中國市場小型股的表現，其指數成份股一般涵蓋在中國擁有經營實體，且具良好經營業績和發展潛力的公司。這充分體現了國際資本市場對公司業務能力及未來發展潛力的認可，更可提升公司在機構投資者中的知名度。

獲納入恒生綜合指數及深港股票市場交易互聯互通機制

2019年8月本集團獲納入恒生指數系列之成份股，並於2019年9月正式進入深港通，體現出資本市場對本集團的充分認可。進入深港通後，內地機構投資者和滿足條件的個人均可通過港股通買賣公司股票，將有助於提高本集團股份的流動性及估值水平。

未來展望

2020年初，一場突如其來的肺炎堅攻戰，讓全國人民眾志成城地展開疫情防控，部分企業受到疫情影響。但從長遠來看，企業和中國經濟受影響可能有限，中國經濟長期向好的基本面並未改變。本集團將密切關注新冠肺炎爆發的發展情況，並評估新冠肺炎爆發對本集團財務狀況及營運業績的影響。

展望2020年，本集團將秉承「一體兩翼」的發展策略，聚焦核心主業，不斷提升企業運營效率。做到以客戶需求為導向持續提升產品力和品牌力等企業核心競爭力。此外，本集團將堅持理性投資、穩健佈局的理念，充分把握城市輪動的發展機遇深入推進「深耕長三角、佈局全國中心城市」戰略的落地。

為保障發展戰略的順利實施，2020年，本集團將繼續加強管理精細化，練好內功。本集團將進一步打通運營和財務管理體系，縮短決策流程，提高運營效率；本集團還將繼續採取穩健的財務控制政策，通過多元化的融資渠道進一步優化資本債務結構。

面對不斷變化的市場環境，本集團將始終堅持「用製造業的標準和長跑者的心態做房地產企業」的發展理念，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。

報告期後事項

- (a) 於2020年1月20日，本公司已按發行價的97.90%發行200百萬美元於2022年4月到期的優先票據，年利率為11.875%。該等票據於2020年1月21日在聯交所上市。
- (b) 自2020年初以來，流行病2019冠狀病毒病（「**2019冠狀病毒病疫情**」）在中國及其他國家蔓延，並在一定程度上影響了本集團的業務及經濟活動。

截至該公告之日，尚無法對上述總體財務影響作出可靠估計。

本集團將密切關注2019冠狀病毒病疫情發展，並繼續評估其對租賃市場、本集團財務狀況及經營業績之影響。

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，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

股息

董事會建議以股份溢價賬宣派及派付末期股息每股人民幣0.08元（「**末期股息**」），惟有關建議（其中包括）須於本公司股東週年大會上批准後方可作實。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據《聯交所證券上市規則》（《**上市規則**》）所規定的形式公佈及寄發。

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《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，截至2019年12月31日止年度，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，所有董事確認截至2019年12月31日止年度，彼等已遵守標準守則。此外，截至2019年12月31日止年度，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財務報告事項，包括審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績。

核數師

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意本公告有關本集團截至2019年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及綜合全面收益表相關附註內的數字，該等金額與本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公告作出任何核證。

羅兵咸永道須於應屆股東週年大會退任，會上將提出續聘羅兵咸永道為本公司核數師的決議案。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dothinkgroup.com)。本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2020年3月19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。