

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

2019
年度報告



目錄

2	公司資料
4	主席致辭
7	管理層討論及分析
36	董事及高級管理層的履歷詳情
42	董事會報告
57	企業管治報告
76	獨立核數師報告
82	綜合收益表
83	綜合全面收益表
84	綜合資產負債表
86	綜合權益變動表
88	綜合現金流量表
90	綜合財務報表附註
174	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

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國浙江省
杭州市
江干區
環站東路588號
德信集團

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心45樓
4510室

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
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：
Conyers Dill & Pearman

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
註冊會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

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2019年12月31日止年度(「回顧期」)經審核之年度業績及業務回顧與2020年展望。

2019年，面對複雜嚴峻的內外部形勢，中國持續深化供給側結構性改革，加大逆週期調節，經濟總體保持平穩運行。於2019年，房地產市場仍然在中國經濟中扮演著舉足輕重的角色。中國政府堅持「房住不炒」的總方針，全面落實「因城施策」以及穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，房地產市場也展現出極強的經濟韌性，銷售價格及銷售金額穩定增長，整體呈現平穩、健康發展態勢。

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運營效率，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「立足浙江、深耕長三角、佈局全國中心城市」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2019年本集團新進入5座新城市，新增土儲約474萬平方米。本集團堅持以銷定產，以能定投的原則，通過多元化的拿地方式，較好地控制了土地獲取成本。於2019年通過招拍掛和收併購方式獲取了38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2019年12月31日，本集團業務網絡已覆蓋23個城市，運營133個項目，其中操盤118個項目，擁有近13.42百萬平方米的優質土地儲備(包括合營企業及聯營公司的儲備)。

於2019年，本集團繼續鞏固在長江三角洲地區領先地位的同時，亦成功進入粵港澳大灣區，並取得廣州、佛山等多個優質項目。本集團在高能級城市土儲佔比進一步提升，約六點五成的土儲位於一、二線城市、約三成位於強三線城市，目前已形成長三角、珠三角、成渝及長江中游經濟帶城市群佈局。



主席致辭

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，2019年有效平衡規模、品牌及效益，實現了有質量的增長。截至2019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450.8億元，較2018年增長約13.8%；合約銷售面積約為2.46百萬平方米，較2018年增長約5.2%。回顧期內，本集團確認收入約人民幣95.1億元，較2018年增長約15.8%；集團淨利潤約為人民幣22.57億元同比增长22.6%；回顧期內，歸屬本公司股東淨利潤約人民幣15.6億元，較去年增長約7.1%。

在品牌塑造及產品運營方面，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，積極踐行「杭派精工」的品質形象，回顧期內，本集團通過進一步標準化產品品質，精細化全週期品控流程，打造了全新「雲莊系」產品，進而形成覆蓋不同層次客戶需求的五大系列住宅產品。此外，本集團繼續致力於提升配套服務水平，依託我們「知己生活」和G+住區體系，不斷提升為客戶營造美好生活的業務能力，得到了廣大客戶的肯定。

回顧期內，本集團榮獲「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」等若干獎項，並連續七年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，2019年位居第60名，並榮膺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集團的市場地位，表明集團業務發展及業績表現得到市場的廣泛認可。

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，從架構扁平化、管理精細化、人才職業化及加強企業文化建設這四方面來優化組織結構，從而建立了一支經驗豐富的管理及運營團隊，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。

本集團於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主板正式掛牌交易。通過首次公開發售有效充實了本集團未來發展所需的資本金，改善了資本債務結構，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。此外，於2019年8月本集團首次發行境外美元優先票據，進一步拓寬了境外融資渠道，融資渠道多元化有利於本集團長期穩健地發展，同時亦進一步提升本集團於國際資本市場的影響力。

本集團憑藉優異業績表現及良好的投資價值，於2019年5月被納入為MSCI明晟中國小型股指數成份股，並於2019年8月獲納入恒生綜合指數系列成份股及港股通成份股。納入深港通後，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，有助於本集團股份的流動性及估值水平改善，並進一步提升公司在機構投資者中的知名度。

主席致辭

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，將「深耕長三角、佈局全國中心城市」的戰略推進落地。

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。

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。

主席
胡一平

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約1,715.58百萬平方米，同比下降約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9310元/平方米，同比增長6.6%；銷售金額約16萬億，同比增長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、成渝及長江中游經濟帶城市群。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，透過五大系列產品進一步提升了標準化品質。

本集團於2019年2月在聯交所掛牌上市，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，實現了有質量的增長。

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%。

管理層討論及分析

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售價較低的寧波及衢州項目年內已確認建築面積增加所致。

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
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期內相關業務運營項目數量有所減少所致。

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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，本集團已佈局三角、成渝及長江中游經濟帶城市群，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、佛山及成都的優質項目。

下表列示截至2019年12月31日按本集團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元的平均土地成本獲取了主要位於杭州、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幅優質地塊，增加可銷售總建築面積4,744,618平方米的土地儲備。

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)
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
溫州永嘉望宸裏	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
裏安南垵村地塊(峯蒼)	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

管理層討論及分析

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)
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
南京仙林智穀FG1地塊	南京	47.6%	62,180	246,000	117,096	3,956.3
南京仙林智穀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
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

管理層討論及分析



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；本集團連續七年榮獲「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集團的市場地位，表明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，毛利率為約32.2%，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，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，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32.2%。整體毛利率下降主要是由於售價較低的寧波及衢州年內已確認建築面積增加所致。

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、杭州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。

管理層討論及分析

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)項目數量增多，使得諮詢及項目管理費及辦公開支增加。

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債務增加，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年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1,841.0百萬元大幅增加約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0.60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。

管理層討論及分析

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、美元及港元計值。

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同共約人民幣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。本集團借款主要以人民幣及美元計值。

截至2019年12月31日，本集團的銀行及其他金融機構簽約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。

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I**」），該等票據於2019年8月7日在聯交所上市（證券代號：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200,000,000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（證券代號：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。

上述優先票據發行目的是對現有境內債務補充以及再融資營運資金。

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級為「B」級（展望為「穩定」）和「B2」級（展望為「穩定」）。

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68.7%，相較於截至2018年12月31日的67.6%增加1.1個百分點。該增長主要乃由為滿足未來發展需求，本集團增加土地儲備所致。

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2018年12月31日的約54.8%降至2019年12月31日的約37.3%。

管理層討論及分析

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，儘管人民幣兌美元及港元於2019年貶值，惟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

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。

管理層討論及分析



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」）（一間於聯交所上市之公司中駿集團控股有限公司（股份代號：1966）之間接全資附屬公司，中駿集團控股有限公司主要從事物業開發、商業管理、物業管理及長租公寓業務。）、杭州兜鼎企業管理諮詢有限公司（「杭州兜鼎」）（一間於聯交所上市之公司金地商置集團有限公司（股份代號：535）之間接全資附屬公司，金地商置集團有限公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理及小額貸款業務。）與杭州駿興置業有限公司（「項目公司」）訂立合作協議，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（於本年報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，截至本報告日期，本集團並無任何重大投資的未來計劃。

結算日後重大事項

優先票據

於報告期結束之後，本公司於2020年1月發行於2022年到期的本金額為200百萬美元的優先票據（「2022年優先票據」），該等票據於2020年1月24日在聯交所上市（股份代號：40136）。2022年優先票據按固定年利率11.875%計息，每半年於期末支付一次利息，將於2022年4月到期。

2019冠狀病毒病

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。

截至本年報日期，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。

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，本公司憑藉優異表現，獲納入為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本公司業務能力及未來發展潛力的認可，更可提升本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月本公司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公司的充分認可。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，將有助於本集團股份的流動性及估值水平。

未來展望

於2020年初新冠肺炎疫情爆發後，中國已經及將繼續於全國落實多項預防及監控措施。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，並評估新冠肺炎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。

管理層討論及分析

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。本集團將進一步優化運營和財務管理體系，縮短決策流程，提高運營效率。此外，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。

下表載列截至2019年12月31日按地理位置劃分的本集團(連同其合營企業及聯營公司)土地儲備建築面積明細：

	已竣工		在建中	持作未來開發	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)
附屬公司開發的物業項目					
杭州	2,393	75,712	1,521,032	233,761	1,832,898
溫州	226,174	-	806,177	-	1,032,351
湖州	44,664	13,082	629,923	29,749	717,418
蘇州	-	-	-	70,170	70,170
台州	-	15,755	274,488	48,270	338,513
舟山	129,921	-	189,893	-	319,814
衢州	2,626	-	166,268	-	168,894
寧波	9,122	-	418,916	264,231	692,269
麗水	1,458	-	-	-	1,458
徐州	40,143	73,423	329,363	162,009	604,938
合肥	-	-	-	-	-
南京	-	-	151,364	442,842	594,206
上饒	-	-	283,103	-	283,103
武漢	-	-	75,185	-	75,185
上海	-	58,176	-	-	58,176
無錫	-	-	87,390	-	87,390
成都	-	-	107,390	-	107,390
佛山	-	-	45,857	37,289	83,146
小計	456,501	236,148	5,086,349	1,288,321	7,067,319

管理層討論及分析

	已竣工		在建中	持作未來開發	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)
合資企業持有項目					
杭州	172,250	74,851	286,818	-	533,919
溫州	1,588	-	-	-	1,588
舟山	-	-	57,462	-	57,462
金華	47,243	-	-	-	47,243
廣州	-	-	83,370	52,159	135,529
上海	-	-	77,155	-	77,155
小計	221,081	74,851	504,805	52,159	852,896
聯營企業持有項目					
杭州	128,303	-	1,388,516	147,304	1,664,123
溫州	10,978	-	936,806	53,054	1,000,838
湖州	57,546	-	322,956	-	380,502
舟山	-	-	169,299	-	169,299
衢州	1,334	-	-	-	1,334
金華	-	-	361,052	-	361,052
寧波	-	-	-	125,860	125,860
常州	-	-	78,020	-	78,020
九江	-	-	946,275	-	946,275
昆山	-	-	-	114,693	114,693
成都	-	-	-	380,297	380,297
徐州	-	-	-	43,779	43,779
佛山	-	-	28,662	41,839	70,501
武漢	-	-	-	162,479	162,479
小計	198,161	-	4,231,586	1,069,305	5,499,052
合計	875,743	310,999	9,822,740	2,409,785	13,419,267

管理層討論及分析

下表列示於2019年12月31日本集團物業項目之概要：

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目的現有用途	租約到期年份
投資物業					
杭州	天空之翼一期	在建	蕭政儲出(2017)19號地塊	商住	二零五八年
杭州	九溪雲莊	在建	杭政儲出[2017]41號地塊	住宅	二零八七年
杭州	杭州ONE	在建	余政儲出(2013)71#地塊	商業	二零五七年
杭州	AI產業園	竣工	330108003029GB000031	工業	二零五二年
湖州	德藍廣場	竣工	001-106-000-00038-000	商住	二零四六年
台州	神仙居文化主題樂園一期	在建	白塔鎮2015119地塊	商業	二零五七年
台州	神仙居文化主題樂園二期	在建	G2018160	商業	二零五八年
徐州	九龍城A地塊	竣工	2020-08G	商住	二零五零年
徐州	九龍城B地塊	竣工	2020-01G	商住	二零五一年
南京	南京仙林智谷產業園一期	在建	No.寧2018GY04	科教	二零六八年
南京	南京仙林智谷產業園二期	在建	No.寧2018GY05	科教	二零六八年
上海	德信•智造368項目	竣工	松江905號地塊	工業	二零五二年

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
開發物業				
杭州	臻園	竣工	杭政儲出[2019]50號地塊	住宅
杭州	北海公園	竣工	杭政儲出[2010]41號地塊	住宅
杭州	東方星城	竣工	杭政儲出[2015]3號彭埠R21-08地塊	住宅
杭州	君宸	竣工	蕭政儲出(2015)9號地塊	住宅
杭州	海德公園	竣工	余政儲出(2015)65號地塊	住宅
杭州	郡上藍灣	竣工	杭[2016]8號長睦單元R21-01B地塊	住宅
杭州	大江源著	竣工	杭大江東儲出(2017)5號宗地	住宅
杭州	悅見山	在建	余政儲出(2017)8號地塊	商住
杭州	印江南	在建	蕭政儲出[2017]14號地塊	商住
杭州	市中心府	在建	蕭政儲出(2018)4號地塊	商住
杭州	大江壹號	在建	杭大江東[2017]9號地塊	商住
杭州	世紀金宸	在建	蕭政儲出(2018)2地塊	商住
杭州	德信佳源金茂府	在建	蕭政儲出(2018)12地塊	住宅
杭州	時代公館	在建	蕭政儲出(2018)19號地塊	商住
杭州	錢塘雲莊	在建	杭政儲出[2018]34號	住宅
杭州	杭[2018]20號蔣村單元C-29地塊	在建	西湖區杭政儲出(2018)20號地塊專案	商業
杭州	新市中心府(九章賦)	在建	蕭政儲出[2018]24號蜀山單元地塊	住宅
杭州	杭州之翼	竣工	杭政儲出(2013)48號地塊	商業
杭州	時代之心	竣工	杭政儲出(2016)31號地塊	商業
杭州	環翼城	在建	杭政儲出(2017)95號地塊	商業
杭州	運河雲莊	在建	余政儲出(2019)2號地塊	住宅
杭州	杭州空港項目	在建	蕭政儲出(2013)2號地塊	商業
杭州	時光之宸	在建	蕭政儲出(2019)6號地塊	住宅
杭州	彭埠單元B/R/S41/S42-36地塊	在建	杭政儲出(2019)22號地塊	商住

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
杭州	下沙大學城北專案(都會錢塘)	竣工	杭政儲出(2017)17號地塊	商住
杭州	空港核心區1號地塊	在建	蕭政儲出(2019)25號地塊	商住
杭州	蜀山西單元C-7地塊	待建	蕭政儲出(2019)22號地塊	商住
杭州	十字天幕	待建	杭政儲出(2019)61號地塊	商住
杭州	富陽東洲14號地塊	待建	富政儲出(2019)9號地塊	住宅
溫州	泊林公館	竣工	甌海婁橋橫嶼單元B-01地塊	商住
溫州	湖濱一號	竣工	梧田西單元B-20地塊	住宅
溫州	海派嘉園一期	竣工	甌海D-06a-02	商住
溫州	海派嘉園二期	竣工	甌海D-06a-01	商住
溫州	悅城	竣工	甌海B-18地塊	商住
溫州	上府	竣工	A-07a地塊	商住
溫州	大悅灣	竣工	甌海B-05地塊	商住
溫州	鉅瑞灣	竣工	2016XG004號	商住
溫州	鹿城大院	竣工	七都老塗村C08、C09地塊	住宅
溫州	樂清府	竣工	樂清市中心區G-b3地塊	住宅
溫州	府前一號	竣工	溫州經濟技術開發區金海園區D-03a地塊	商住
溫州	鹿島甲第	竣工	七都控規04-C-19地塊	商住
溫州	玖號院	竣工	甌海區梧田新區A-4-02a地塊	商住
溫州	時代公館	竣工	甌海中心南B-35	商住
溫州	龍灣大院	在建	永強北片區瑤溪南單元12-H-18b地塊	商住
溫州	德信君亭酒店	在建	宗地編號3303040180040015	商業
溫州	觀瀾苑	在建	溫州民營經濟科技產業基地A-24b地塊	住宅

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
溫州	理想之城	在建	永強北片區龍水單元YB-04-J-08a地塊	住宅
溫州	翡麗灣	在建	七都04-C-14~18地塊	商住
溫州	雲著	在建	梧田新區D-1-06a地塊	商住
溫州	御宸府	在建	樂清市中心區E-b11-1局部地塊	住宅
溫州	翡麗雲邸	在建	金海園區C-09地塊	商住
溫州	熙瑞園	在建	2018XG032號	住宅
溫州	誠園	在建	2018XG033號	商住
溫州	博悅灣	在建	桃花島T05-07地塊	商住
溫州	溫州永嘉望宸里	在建	永嘉縣3303240022019006	住宅
溫州	麓湖灣	在建	溫州市市域鐵路S1線龍霞站A-12b地塊	住宅
溫州	桃花島片區T05-14a地塊(江月灣)	在建	桃花島片區T05-14a地塊	商住
溫州	瑞安南垵村地塊(峯薈)	待建	2019XG016號地塊	商住
湖州	溪山美墅	竣工	001-120-000-00588-000	商住
湖州	一里洋房	竣工	德土地[2009]拍字第1號	住宅
湖州	上城	竣工	(2010)100號地塊	商住
湖州	英溪大院	竣工	2016-005	住宅
湖州	郡望府	竣工	2011-078-1	住宅
湖州	星辰蘭園	竣工	德清縣2015(393)號地塊	住宅
湖州	雲溪雅苑	竣工	2010-086	商住
湖州	時代公館	在建	2017-030	住宅
湖州	雲溪洋房	竣工	2011-078-2	住宅
湖州	潯莊	在建	2017-33#	住宅
湖州	春風里	竣工	2017-50/51#	住宅
湖州	東宸府	在建	2017-335	商住
湖州	鳳栖雲廬	在建	2017-060	住宅
湖州	高峰村項目	待建	2017-343	商業

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
湖州	麗園	在建	2017-401-1	住宅
湖州	德清市中心府	在建	2018-038	商住
湖州	德清莫干山049地塊	在建	2017-049	商業
台州	江山一品二期	在建	北城街道浦西1號	商住
台州	西湖雲莊	在建	玉環新城(漩門二期)健康養生小鎮一期地塊	商住、科教
舟山	舟山府	竣工	東港新區0580-ZS-DG-07控規單元42-1地塊	商住
舟山	紫宸	在建	岱山2017-11號	商住
舟山	君宸	在建	岱山2017-10號	商住
舟山	金麟府	在建	舟山市普陀區北部片區H-29地塊	住宅
舟山	翰城	在建	舟山市普陀區北部片區B-07地塊	住宅
衢州	衢州公館	竣工	衢州西區E2-5地塊	住宅
衢州	悅鑫府	竣工	衢州火車站安置社區1號地塊	商住、科教
衢州	悅蓉府	竣工	衢州火車站安置社區2號地塊	住宅
衢州	東宸	在建	衢江區東跡大道5號地塊	商住
衢州	君宸	在建	衢江區東跡大道7號地塊	商住
寧波	東宸	竣工	寧波國家高新區GX08-01-04地塊	住宅
寧波	君宸	竣工	慈觀海衛1201537#-B地塊	住宅
寧波	江南大院	在建	孫塘北路1#B、D地塊	住宅
寧波	雲臺台	在建	甬土資告(2018)08006號	住宅
寧波	湖成大境	在建	鄞州區06-03-02#[東錢湖]地塊	住宅

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
寧波	余姚高鐵新城項目	待建	2019-85地塊	商住
寧波	海曙區鄞奉地塊	待建	海曙區HS17-03-07	住宅
金華	江南大院	竣工	BDC3307231201729857348	住宅
金華	君宸	在建	武義縣北嶺新區湖濱路以北、建設路以西	商住
金華	御西湖	在建	金華[2017]20號地塊	住宅
麗水	元湖一號	竣工	20161701	商住
徐州	瓏臺台	在建	2017_11G、2017_11G	商住
徐州	君宸	在建	2018-4號地塊	商住
徐州	美的德信翰林府	待建	2019-21號地塊	住宅
徐州	徐州客運站地塊	待建	2019-45號地塊	商住
常州	常州君宸府	在建	JZX20180702	商住
南京	南京市棲霞區仙林產業園E地塊	待建	暫定No.寧2013GY31	科教
南京	煙嵐雲莊	在建	2019G11	住宅
南京	南京仙林智谷FG1地塊	待建	No.2019G40	商服、商務辦公
南京	南京仙林智谷IG2地塊	待建	No.寧2019GY14	科教
南京	溧水項目	待建	No.溧水2019G15	住宅
蘇州	吳江盛澤項目	待建	吳江高新區(盛澤鎮)白龍橋路東側地塊(WJ-J-2019-023)	住宅
上饒	君宸	在建	DEB2018014、DEB2018015	住宅

管理層討論及分析

所在城市	項目／階段	項目狀況	項目地址	項目主要規劃用途
九江	九江印	在建	DGD2017027、DGD2017028-A、DGD2017028-B	商住
武漢	江南大院	在建	武漢P(2018)48號地塊	住宅
武漢	江夏P(2019)100號地塊	待建	武漢P(2019)100號地塊	商住
昆山	昆山市千燈鎮漢昆路南側地塊	待建	昆地網[2019]掛字2-3號地塊	商住
上海	智慧港	待建	奉賢區西渡鎮10街坊80/11丘	工業
成都	仁壽縣2019(TR)-34號地塊 (觀瀾大院)	在建	天府新區視高34號地塊	商住
成都	仁壽縣2019(TR)-16、19、20地塊 (錦繡天成)	待建	天府新區視高16、19、20號地塊	住宅
廣州	金色里程(廣州增城沙滘地塊)	在建	83101265A19001	住宅
無錫	雲溪名著	在建	錫國土(經)2019-12	商住
佛山	佛山高明項目(朗晴苑)	在建	TD2019(GM)WG0018	商住
佛山	佛山禪城項目(江南印府)	在建	TD2019(CC)XG0004	商住

管理層討論及分析

下表載列我們截至2019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	已竣工				在選中				持作未來開發				本集團權益 ⁵	
		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)	持作投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	在選中 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/ 已租賃 建築面積 ⁴ (平方米)	規畫總 建築面積 ² (平方米)	未取得 土地 確證的 建築面積 (平方米)	實際/ 估計竣工 日期 ⁷	實際/ 估計開始 預售日期 ⁶		
杭州	臻園	21,817	74,260	73,753	758	-	-	-	-	-	-	9/2010	9/2011	4/2013	90.00%
杭州	北海公園	38,746	147,330	145,301	903	-	-	-	-	-	-	8/2011	4/2012	1/2015	80.00%
杭州	東方星城	48,780	173,348	170,232	5,174	-	-	-	-	-	-	2/2016	4/2016	1/2018	20.00%
杭州	君宸	51,920	158,564	156,675	10,763	-	-	-	-	-	-	3/2016	4/2016	6/2018	65.00%
杭州	海德公園	63,677	202,715	196,474	6,084	-	-	-	-	-	-	8/2016	3/2017	10/2018	23.00%
杭州	郡上藍灣	39,578	124,437	123,106	1,369	-	-	-	-	-	-	12/2016	5/2017	10/2018	30.00%
杭州	大江源著	39,212	117,133	106,768	732	-	-	-	-	-	-	2/2017	7/2017	5/2019	55.00%
杭州	悅見山	77,631	-	-	-	231,562	202,351	180,106	-	-	-	3/2018	8/2018	11/2020	12.01%
杭州	印江南	63,742	-	-	-	208,332	196,536	187,303	-	-	-	4/2018	1/2019	6/2020	24.80%
杭州	天空之翼一期	74,357	-	-	-	245,824	239,565	140,615	-	-	-	5/2018	8/2018	9/2020	65.00%
杭州	九溪雲莊	40,884	-	-	-	107,516	93,977	49,940	-	-	-	8/2018	10/2018	6/2020	60.00%
杭州	市中心府	25,318	-	-	-	94,227	92,753	52,602	-	-	-	5/2018	12/2018	9/2020	39.96%
杭州	大江壹號	4,349	-	-	-	17,200	16,665	12,539	-	-	-	9/2018	7/2019	2/2021	55.47%
杭州	世紀金宸	30,739	-	-	-	135,390	127,325	77,121	-	-	-	11/2018	8/2019	12/2021	23.11%
杭州	德信佳源金茂府	57,802	-	-	-	271,774	223,819	142,652	-	-	-	8/2018	7/2019	10/2021	19.90%
杭州	時代公館	73,434	-	-	-	221,426	218,303	103,118	-	-	-	12/2018	5/2019	1/2021	24.15%
杭州	錢塘雲莊	36,476	-	-	-	109,619	107,510	-	-	-	-	5/2019	4/2020	11/2021	67.00%
杭州	杭[2018]20號蔣村單元 C-29地塊	13,359	-	-	-	34,866	34,753	-	-	-	-	1/2019	3/2020	12/2020	10.29%
杭州	新市中心府(九章賦)	97,494	-	-	-	365,574	360,610	-	-	-	-	4/2019	12/2019	3/2022	13.86%
杭州	杭州之翼	32,214	173,406	161,517	39,234	19,961	-	-	-	-	-	7/2016	1/2018	7/2019	17.15%
杭州	時代之心	16,680	113,608	104,893	104,893	-	-	-	-	-	-	8/2017	8/2018	9/2019	24.50%
杭州	杭州ONE	16,702	-	-	-	82,427	82,137	-	-	-	-	2/2018	不適用	1/2021	64.40%
杭州	環翼城	24,398	-	-	-	116,562	116,079	8,429	-	-	-	7/2018	9/2019	7/2021	17.15%
杭州	A產業園	26,931	75,712	75,712	-	75,712	-	-	-	-	-	9/2016	不適用	12/2017	54.54%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	已竣工			在建中			持作未來開發			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/ 已租賃 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 權證的 建築面積 (平方米)
杭州	運河雲莊	63,502	-	-	-	-	163,618	-	-	-	7/2019	3/2022	31.81%
杭州	杭州空港項目	99,078	-	-	-	-	408,711	-	-	-	9/2019	1/2022	64.30%
杭州	時光之宸	86,055	-	-	-	-	218,447	-	-	-	7/2019	6/2022	94.74%
杭州	彭埠單元B/R/S41/ S42-36地塊	34,489	-	-	-	-	-	-	93,120	-	1/2020	5/2020	34.00%
杭州	下沙大學城北專案 (都會錢塘)	48,736	192,161	187,906	133,016	54,890	-	-	-	-	12/2017	10/2019	20.00%
杭州	空港核心区1號地塊	44,603	-	-	-	-	143,781	-	-	-	12/2019	5/2020	20.12%
杭州	蜀山西單元C-7地塊	20,840	-	-	-	-	-	-	-	54,184	1/2020	7/2020	25.00%
杭州	十字天幕	57,089	-	-	-	-	-	-	-	125,596	4/2020	11/2020	50.00%
杭州	富陽東洲14號地塊	49,166	-	-	-	-	-	-	-	108,165	5/2020	10/2020	100.00%
溫州	泊林公館	21,530	74,153	71,771	1,640	-	-	-	-	-	8/2013	9/2013	100.00%
溫州	湖濱一號	32,111	91,810	88,197	2,707	-	-	-	-	-	1/2014	3/2014	100.00%
溫州	海派嘉園一期	28,202	102,613	101,025	39	-	-	-	-	-	9/2014	9/2014	75.00%
溫州	海派嘉園二期	29,452	105,162	103,797	3,542	-	-	-	-	-	9/2015	12/2015	75.00%
溫州	悅城	20,752	70,610	68,096	3,588	-	-	-	-	-	2/2016	5/2016	65.00%
溫州	上府	9,023	29,613	29,293	541	-	-	-	-	-	6/2016	9/2016	100.00%
溫州	大悅灣	33,973	120,417	115,995	440	-	-	-	-	-	4/2016	9/2016	55.00%
溫州	鉅鼎灣	57,538	221,090	213,352	19,375	-	-	-	-	-	8/2016	10/2016	75.00%
溫州	鹿城大院	21,527	58,944	57,605	157	-	-	-	-	-	9/2016	12/2016	50.00%
溫州	樂清府	50,862	106,511	104,608	1,588	-	-	-	-	-	10/2016	1/2017	28.00%
溫州	府前一號	45,107	130,116	123,326	9,998	-	-	-	-	-	11/2016	11/2016	30.00%
溫州	鹿島甲第	51,458	157,445	146,088	980	-	-	-	-	-	3/2017	3/2017	35.00%
溫州	瓊號院	30,081	105,771	99,229	99,229	-	-	-	-	-	6/2017	8/2017	32.00%
溫州	時代公館	28,837	97,740	94,916	94,916	-	-	-	-	-	6/2017	8/2017	31.00%
溫州	龍灣大院	35,040	-	-	-	-	110,723	91,818	-	-	6/2017	8/2017	39.00%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	已竣工			在選中			持作未來開發			本集團權益 ⁵		
		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/ 已租賃 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 權證的 建築面積 (平方米)	
溫州	德信君亭酒店	5,726	-	-	-	-	18,865	18,865	-	-	-	3/2020	55.00%
溫州	觀瀾苑	79,964	-	-	-	-	190,793	182,517	173,348	-	-	3/2020	50.00%
溫州	理想之城	65,148	-	-	-	-	227,827	215,860	200,227	-	-	4/2018	20.00%
溫州	翡翠灣	82,121	-	-	-	-	189,997	148,583	134,224	-	-	6/2018	28.18%
溫州	雲著	24,848	-	-	-	-	95,864	93,038	88,430	-	-	5/2018	25.00%
溫州	御宸府	25,314	-	-	-	-	86,151	82,412	47,840	-	-	8/2018	48.81%
溫州	翡翠雲邸	90,199	-	-	-	-	308,171	297,322	257,339	-	-	3/2020	23.36%
溫州	熙瑞園	7,146	-	-	-	-	56,472	33,920	31,023	-	-	8/2019	59.09%
溫州	誠園	10,979	-	-	-	-	51,032	49,846	-	-	3/2020	57.13%	
溫州	博悅灣	29,623	-	-	-	-	131,228	128,263	18,515	-	-	9/2019	31.62%
溫州	溫州永嘉望宸里	9,507	-	-	-	-	37,397	36,921	19,223	-	-	10/2019	46.09%
溫州	蘭湖灣	12,310	-	-	-	-	57,296	55,742	15,454	-	-	11/2019	47.27%
溫州	桃花島片區T05-14a地塊 (江月灣)	39,608	-	-	-	-	181,167	181,167	-	-	11/2019	11.35%	
溫州	里安南村村地塊(峯峯)	22,106	-	-	-	-	-	-	-	53,054	-	7/2020	16.08%
湖州	溪山美墅	105,650	174,058	172,755	1,407	-	-	-	-	-	-	3/2008	100.00%
湖州	德藍廣場	18,400	82,777	82,138	13,209	13,082	-	-	-	-	-	12/2010	100.00%
湖州	一里洋房	47,540	100,416	92,877	1,098	-	-	-	-	-	-	11/2010	100.00%
湖州	上城	47,345	124,167	122,216	5,109	-	-	-	-	-	-	1/2013	100.00%
湖州	英溪大院	62,423	93,074	92,481	628	-	-	-	-	-	-	12/2016	100.00%
湖州	郡望府	62,204	152,889	151,925	2,224	-	-	-	-	-	-	3/2017	70.00%
湖州	星辰蘭園	26,361	55,079	43,316	43,316	-	-	-	-	-	-	5/2017	20.00%
湖州	雲溪雅苑	18,500	39,157	38,787	7,968	-	-	-	-	-	-	9/2017	28.31%
湖州	時代公館	86,729	-	-	-	-	240,431	238,885	71,057	-	-	9/2017	32.32%
湖州	雲溪洋房	58,307	111,495	110,292	6,272	-	-	-	-	-	-	10/2017	50.00%
湖州	壽莊	29,846	-	-	-	-	70,995	69,914	58,279	-	-	1/2018	88.83%
湖州	春風里	31,632	76,171	69,265	20,989	-	-	-	-	-	-	7/2018	80.00%
湖州	東宸府	52,528	-	-	-	-	148,024	141,185	127,848	-	-	2/2018	34.00%
湖州	鳳栖雲壘	66,969	-	-	-	-	188,981	184,618	181,329	-	-	3/2018	9.60%
												8/2018	

管理層討論及分析

城市	項目/階段	佔地 面積 ¹ (平方米)	已竣工			在建中			持作未來開發			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)	未售 建築面積 ⁴ (平方米)	持作投資 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/ 已租賃 建築面積 ⁴ (平方米)	規劃總 建築面積 ² (平方米)	未取得 土地使用的 權證的 建築面積 (平方米)		
湖州	高埠村項目	74,373	-	-	-	-	-	-	29,749	-	4/2020	11/2021	100.00%
湖州	麗園	48,355	-	-	-	138,571	136,973	49,833	-	-	1/2019	4/2021	34.00%
湖州	德清市中心	54,714	-	-	-	133,975	132,427	76,982	-	-	12/2018	3/2019	20.82%
湖州	德清莫干山049地塊	17,908	-	-	-	31,902	31,902	-	-	-	10/2019	6/2021	100.00%
台州	江山一品二期	50,819	-	-	-	116,266	104,978	87,653	-	-	11/2017	5/2020	26.50%
台州	西湖雲莊	92,318	-	-	-	93,007	92,276	43,859	48,270	-	4/2018	6/2020	100.00%
台州	神仙居文化主題樂園一期	80,050	15,755	15,755	-	40,907	40,907	-	-	-	6/2018	10/2020	100.00%
台州	神仙居文化主題樂園二期	15,804	-	-	-	24,308	24,261	2,271	-	-	2/2019	5/2019	100.00%
舟山	舟山府	49,064	132,533	129,921	129,921	-	-	-	-	-	5/2017	8/2017	90.00%
舟山	紫宸	46,458	-	-	-	114,314	112,831	69,602	-	-	4/2018	1/2020	32.28%
舟山	君宸	26,871	-	-	-	75,579	74,347	31,499	-	-	4/2018	3/2020	32.28%
舟山	金麟府	27,863	-	-	-	57,462	56,404	53,030	-	-	6/2018	4/2020	25.00%
舟山	翰城	52,577	-	-	-	169,299	167,359	86,121	-	-	9/2018	5/2021	17.50%
衢州	衢州公館	150,606	419,427	407,733	1,334	-	-	-	-	-	8/2016	4/2019	50.00%
衢州	悅鑫府	46,474	109,605	96,877	235	-	-	-	-	-	10/2017	6/2019	25.50%
衢州	悅蓉府	40,411	108,737	102,008	2,391	-	-	-	-	-	11/2017	7/2019	25.50%
衢州	東宸	31,668	-	-	-	74,306	73,272	42,547	-	-	9/2018	6/2020	63.83%
衢州	君宸	39,510	-	-	-	91,962	90,840	71,126	-	-	9/2018	6/2020	63.83%
寧波	東宸	26,451	82,998	82,138	5,663	-	-	-	-	-	7/2016	11/2018	30.00%
寧波	君宸	44,974	109,435	93,637	3,459	-	-	-	-	-	11/2017	11/2019	40.00%
寧波	江南大院	53,908	-	-	-	134,104	128,940	88,742	-	-	4/2018	3/2020	31.36%
寧波	雲臺台	40,044	-	-	-	111,522	106,209	64,672	-	-	9/2018	4/2021	24.45%
寧波	東錢湖地塊(湖成大境)	61,875	-	-	-	173,290	168,822	49,235	-	-	7/2019	8/2021	30.98%
寧波	余姚高鐵新城項目	88,077	-	-	-	-	-	-	264,231	-	2/2020	1/2023	45.18%
寧波	海曙區鄞奉地塊	50,344	-	-	-	-	-	-	125,860	-	1/2020	10/2022	5.55%
金華	江南大院	92,511	264,805	257,328	47,243	-	-	-	-	-	11/2017	11/2019	25.00%
金華	君宸	73,946	-	-	-	232,342	226,260	139,043	-	-	5/2018	1/2020	17.50%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	已竣工			在選中			持作未來開發			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 ⁵	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
		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)	持作投資 的可租賃 建築面積 ³ (平方米)	在選中 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/ 已租賃 建築面積 ⁴ (平方米)	規劃總 建築面積 ² (平方米)					
金華	御西湖	47,489	-	-	-	128,710	124,884	111,976	-	-	-	5/2018	6/2018	6/2020	23.65%
麗水	元湖一號	74,068	174,196	149,679	1,458	-	-	-	-	-	-	2/2017	5/2017	4/2019	51.00%
徐州	九龍城A地塊	148,861	311,824	310,197	13,662	-	-	-	21,417	-	-	12/2010	6/2011	12/2015	100.00%
徐州	九龍城B地塊	143,400	325,796	324,918	26,481	-	-	-	52,006	-	-	4/2013	4/2013	5/2019	100.00%
徐州	龍臺	101,149	-	-	-	278,829	255,256	195,746	-	-	-	3/2018	5/2018	9/2020	64.00%
徐州	君宸	15,460	-	-	-	50,534	43,092	23,960	-	-	-	1/2019	3/2019	11/2020	51.90%
徐州	美的德信翰林府	23,537	-	-	-	-	-	-	-	43,779	-	1/2020	4/2020	7/2022	49.00%
徐州	徐州客運站地塊	65,591	-	-	-	-	-	-	-	162,009	-	1/2020	5/2020	10/2022	90.00%
常州	常州君宸府	26,768	-	-	-	78,020	65,884	39,313	-	-	-	9/2018	12/2018	10/2020	32.56%
南京	南京仙林智谷產業園一期	24,119	-	-	-	62,359	62,359	11,347	-	-	-	3/2019	10/2019	5/2020	47.60%
南京	南京仙林智谷產業園二期	12,186	-	-	-	25,910	25,910	3,858	-	-	-	12/2018	10/2019	5/2020	47.60%
南京	南京市棲霞區仙林產業園 E地塊	33,287	-	-	-	-	-	-	-	140,200	-	3/2021	4/2022	6/2023	47.60%
南京	檀園雲莊	37,106	-	-	-	63,095	54,422	-	-	-	-	10/2019	4/2020	8/2021	51.00%
南京	南京仙林智谷FG1地塊	16,820	-	-	-	-	-	-	-	62,180	-	5/2020	4/2021	10/2022	47.60%
南京	南京仙林智谷G2地塊	19,406	-	-	-	-	-	-	-	58,230	-	5/2020	4/2021	10/2022	47.60%
南京	溧水項目	121,488	-	-	-	-	-	-	-	182,232	-	3/2020	7/2020	8/2022	51.00%
蘇州	吳江盛澤項目	35,085	-	-	-	-	-	-	-	70,170	-	2/2020	7/2020	5/2022	40.60%
上饒	君宸	82,400	-	-	-	283,103	281,093	165,353	-	-	-	8/2018	9/2018	8/2020	47.39%
九江	九江印	317,067	-	-	-	946,275	943,916	44,386	-	-	-	1/2019	1/2019	8/2020	20.00%
武漢	江南大院	25,480	-	-	-	75,185	61,384	26,523	-	-	-	1/2019	7/2019	1/2021	100.00%
武漢	江夏P(2019)100號地塊	64,992	-	-	-	-	-	-	-	162,479	-	2/2020	7/2020	6/2022	30.00%
上海	德信•智造388項目	50,012	58,176	58,176	-	-	-	-	58,176	-	-	不適用	不適用	不適用	70.00%
昆山	昆山市千燈鎮漢昆路 南側地塊	45,877	-	-	-	-	-	-	-	114,693	-	3/2020	8/2020	6/2022	33.08%

管理層討論及分析

城市	項目/階段	已竣工			在健中			持作未來開發			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)	持作投資的可租賃建築面積 ³ (平方米)	在健中總建築面積 ² (平方米)	可出售/可租賃建築面積 ³ (平方米)	已預售/已租賃建築面積 ⁴ (平方米)	規劃總建築面積 ² (平方米)		未取得土地使用的權證的建築面積 (平方米)	
上海	智慧港	53,117	-	-	-	-	77,155	75,612	-	-	-	8/2020	26.40%
成都	仁壽縣2019(TR)-34號地塊 (觀瀾大院)	52,915	-	-	-	-	107,390	106,755	-	-	-	2/2020	41.39%
成都	仁壽縣2019(TR)-16、19、20地塊 (錦繡天成)	152,119	-	-	-	-	-	-	380,297	-	-	3/2020	30.00%
廣州	金色里程 (廣州增城沙滘地塊)	49,113	-	-	-	-	83,370	78,090	18,093	52,159	-	10/2019	20.00%
無錫	雲溪名著(天一科技園)	28,064	-	-	-	-	87,390	85,119	-	-	-	12/2019	35.97%
佛山	佛山高明項目(朗晴苑)	26,578	-	-	-	-	45,857	45,857	37,289	-	-	9/2020	51.00%
佛山	佛山禪城項目(江南印府)	22,432	-	-	-	-	28,662	28,252	-	41,839	-	5/2020	21.09%

附註：

- 佔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。
- 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。
- 可租賃建築面積指可產生租金收入的面積。
- 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」。
- 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。
- 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。
- 取得竣工驗收備案日期或預計竣工日期。
- 本集團於有關項目公司根據中國法律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，53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24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會長。其亦為杭州市湖州商會會長及浙商總會新城鎮產業委員會主席。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(「費先生」)，50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23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月自中國上海的上海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(「馮女士」)，43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13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，25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5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。其亦於2019年5月畢業於美國紐約州紐約市哥倫比亞大學，擁有物業開發碩士學位。

獨立非執行董事

王永權博士(「王博士」)，68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26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：6966)、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（「**丁先生**」），56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計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。其目前為在香港聯合交易所有限公司上市的濱江服務集團有限公司（股份代號：3316）的獨立非執行董事。

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（「**Chen先生**」），65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13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，50歲，為執行董事兼總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一董事會－執行董事」。

馮霞女士，43歲，為執行董事兼副總裁。有關其履歷的詳情，請參閱本節「一董事會－執行董事」。

方靜女士（「方女士」），45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，主要負責重大業務決策。其在中國房地產行業擁有19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（「張先生」），49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21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(「施先生」)，42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17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（「顧先生」），45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21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，萬科企業股份有限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）和香港聯合交易所有限公司（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（「周女士」），45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17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。

周女士現時亦為若干香港聯合交易所有限公司上市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，其一直為特許公司治理公會（前稱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2019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39。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「主席致辭」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溝通，確保交付過程準時及順利，從而增強與供應商及承包商的業務合作關係。

董事會報告

環境政策及表現

本集團截至2019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2019年12月31日止年度的綜合財務業績載於本年報第82至173頁。

董事會建議向於2020年6月12日(星期五)名列於本公司股東名冊的股東派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.08元(「**建議末期股息**」)，惟須待股東於將於2020年6月4日(星期四)召開的本公司應屆股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准。預期建議末期股息將於2020年9月30日(星期三)或之前支付。

截至2019年12月31日止年度的股息總額為每股人民幣0.18元，包括於2019年11月8日(星期五)派付予股東的截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元，截至2019年12月31日止年度歸屬本公司股東利潤的派息比率為30%。

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(「**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

(A) 為確定出席2020年股東週年大會及於會上投票的權利

本公司將於2020年6月1日(星期一)至2020年6月4日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席2020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2020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2020年5月29日(星期五)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。

(B) 釐定獲派建議末期股息權利

本公司將於2020年6月10日(星期三)至2020年6月12日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息，本公司未登記的股份持有人應確保所有過戶表格連同相關股票必須於2020年6月9日(星期二)下午四時三十分前送交本公司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。

財務概要

本集團於過往五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174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170至171頁的綜合財務報表附註39。

物業、廠房及設備

本集團截至2019年12月31日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報第138至140頁的綜合財務報表附註14。

董事會報告

股本

本公司截至2019年12月31日止年度的股本變動詳情載於本年報第155至156頁的綜合財務報表附註26。

儲備

本集團及本公司截至2019年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報第156頁的綜合財務報表附註27及第157頁的綜合財務報表附註28。

可分派儲備

可供分派予股東的儲備詳情載於綜合財務報表附註40(a)。根據開曼群島公司法(經修訂)，本公司股份溢價賬可分派予股東，惟於緊隨擬分派股息當日，本公司將有能力於日常業務過程中償還其到期債務。

銀行及其他金融機構借款

本集團於2019年12月31日的銀行及其他金融機構借款的詳情載於本年報第158至160頁的綜合財務報表附註30。

貸款及擔保

截至2019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(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(《上市規則》))提供任何貸款或任何貸款擔保。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

優先認購權

細則或開曼群島(即本公司註冊成立的司法權區)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2019年12月31日，董事並不知悉日期為2019年2月14日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的計劃用途有任何重大變動。於2019年，本公司根據其發展策略、市場狀況及該等所得款項的擬定用途使用全球發售的所得款項。

上市日期至2019年12月31日止期間，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	佔總所得 款項淨額 百分比	所得款項 淨額的 計劃用途 (附註) 百萬港元	上市日期至 2019年 12月31日 止期間		未使用的 所得款項 百萬港元	所得 款項的 擬定用途 百萬港元	預期時間表
			所得款項 的所得款項 淨額的 實際用途 百萬港元	所得款項 淨額的 實際用途 百萬港元			
用於開發若干現有物業項目	60%	937.3	937.3	–	–	不適用	
用於潛在項目的土地收購及建築成本	30%	468.7	468.7	–	–	不適用	
用於一般公司及營運資金	10%	156.2	15.0	141.2	141.2	預期於2020年6月使用	

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約為1,367.8百萬港元。行使超額配股權後，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。

董事會報告

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36至41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)各自己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)各自己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38所披露者外，截至2019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2019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38所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年末或截至2019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、安排或合約。

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、個人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131至134頁的綜合財務報表附註8。

截至2019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2019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2019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

截至2019年12月31日止年度，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)在直接或間接與本集團競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益(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。

董事會報告

控股股東確認，截至2019年12月31日止年度，彼等已遵守不競爭契據。獨立非執行董事已就截至2019年12月31日止年度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2019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2019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（「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。

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。

於截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司概無授出、行使、註銷任何購股權或令其失效，且於該年度及直至本年報日期，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2019年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》（「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及淡倉）；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《上市規則》附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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	1,838,950,000 (L)	68.08%
費忠敏先生	實益擁有人	39,164,500 (L)	1.45%
馮霞女士	實益擁有人	12,964,800 (L)	0.48%

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。

董事會報告

(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 ⁽¹⁾	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	德清金曉管理 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2019年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據《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的權益及／或淡倉(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。

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2019年12月31日，根據本公司按《證券及期貨條例》第336條須存置的權益登記冊，以下法團／人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司已發行股份中擁有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%
魏佩芬女士 ⁽²⁾	配偶權益	1,838,950,000 (L)	68.08%

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。

除上文所披露者外，就董事所深知，於2019年12月31日，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0.13%。本集團的五大客戶佔本集團總收入的0.53%。

於回顧年度，本集團的最大供應商佔本集團總採購額的5.32%。本集團的五大供應商佔本集團總採購額的18.45%。

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2019年12月31日止年度，香港附屬公司的僱員須參與香港強制性公積金。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。香港及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。

股權掛鈎協議

截至2019年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議。

董事會報告

關聯方交易及關連交易

截至2019年12月31日止年度，本集團與關聯方訂立若干構成本集團之關連交易或持續關連交易的關聯方交易，詳情載於綜合財務報表附註38。

本公司已根據《上市規則》第14A章就相關交易遵守披露規定。

本集團已根據《上市規則》第14A章訂立多項構成持續關連交易的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合《上市規則》。本集團於截至2019年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至 2019年12月31日 止年度的交易金額 (人民幣千元)
不獲豁免持續關連交易		
盛全物業服務股份有限公司(「盛全物業服務」) ⁽¹⁾	提供物業管理服務	59,779
浙江格雅裝飾有限公司(「浙江格雅裝飾」) ⁽²⁾	提供裝飾及相關服務	151,187
湖州格雅門窗有限公司(「湖州格雅」) ⁽³⁾	提供裝飾及相關服務	20,365

附註：

- (1) 盛全物業服務為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供物業管理服務。盛全物業服務由德信控股集團有限公司(分別由胡一平先生(本公司主席、執行董事及控股股東)擁有91.61%及胡詩豪先生(非執行董事及胡一平先生之子)擁有8.39%)全資擁有的盛全控股有限公司擁有約80.09%。

2019年2月1日，本公司與盛全物業服務訂立框架物業管理服務協議，以規管盛全物業服務向本集團就其物業開發項目提供物業管理服務，期限至2021年12月31日止。

2019年12月13日，本公司與盛全物業服務訂立補充框架物業管理服務協議，以修訂截至2019年12月31日止年度的年度上限。

截至2019年12月31日止年度之經修訂年度上限為人民幣73.0百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣51.0百萬元及人民幣65.9百萬元。

- (2) 浙江格雅裝飾為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。浙江格雅裝飾由胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有91.43%。

2019年2月1日，本公司與浙江格雅裝飾訂立框架裝飾服務協議，以規管浙江格雅裝飾向本集團就其物業開發項目提供裝飾及相關服務，期限至2021年12月31日止。

2019年12月13日，本公司與浙江格雅裝飾訂立補充框架裝飾服務協議，以修訂截至2019年12月31日止年度的年度上限。

截至2019年12月31日止年度之經修訂年度上限為人民幣200.0百萬元。截至2020年及2021年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣160.0百萬元及人民幣200.0百萬元

- (3) 湖州格雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，且主要從事提供裝飾服務。湖州格雅由胡一平先生之兄弟胡月根先生擁有90%。

2019年12月13日，本公司與湖州格雅訂立框架裝飾服務協議，以規管湖州格雅向本集團就其物業開發項目提供裝飾及相關服務，期限至2019年12月31日止。

截至2019年12月31日止年度之年度上限為人民幣30.0百萬元。

獨立非執行董事已確認，上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，相關交易乃根據招股章程或相關公告披露的定價政策進行。

根據《上市規則》第14A.56條，本公司的核數師獲委聘根據香港核證聘用準則3000(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」，並參考香港會計師公會刊發的「實務說明」第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易作出匯報。本公司核數師已發出無保留意見函件，當中載有有關上述持續關連交易的發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件的副本。

於2019年10月24日，杭州德冠投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)(「**德冠投資**」)與杭州駿德商業運營管理有限公司(「**駿德商業**」)訂立停車位轉讓協議，據此，德冠投資已同意出售而駿德商業已同意購買位於早安且代價為人民幣11,934,000元的153個地下停車位。

停車位位於早安，早安是由德冠投資開發且於2016年11月完工、位於中國浙江省杭州市的住宅項目。停車位處置可使公司的項目資產恢復活力，及停車位處置可確認收益並提高現金流周轉率。

駿德商業為盛全物業服務的全資附屬公司。盛全物業服務由德信控股集團有限公司(分別由胡一平先生(主席及執行董事)擁有91.61%及胡詩豪先生(非執行董事及胡一平先生之子)擁有8.39%)全資持有的盛全控股持有約80.09%。

董事會報告

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截至2019年12月31日止年度已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於截至2019年12月31日止年度有任何不遵守標準守則之情況。

報告期後事項

(a) 於2020年1月23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24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。

截至本年報日期，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。

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《上市規則》附錄十四所載的企業管治守則《「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，本公司已於截至2019年12月31日止年度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57至75頁的企業管治報告。

捐贈

截至2019年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐贈人民幣688,000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2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

股份於2019年2月26日於聯交所上市，且自上市日期起，並無對核數師進行變更。截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計。本公司將於2020年股東週年大會上提呈決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司的核數師。

法律及法規合規情況

截至2019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，2020年3月19日

企業管治報告

董事會欣然於本公司截至2019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。於截至2019年12月31日止年度，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。

(3) 董事會組成

於2019年12月31日，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）。

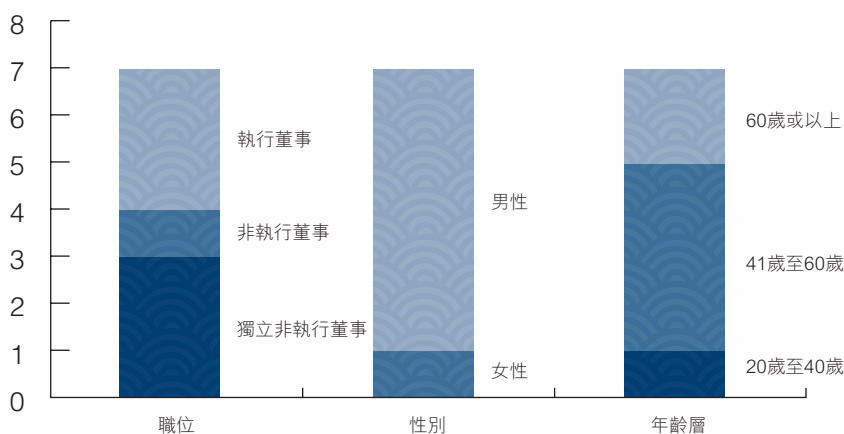
於截至2019年12月31日止年度，董事會一直遵守《上市規則》第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10(A)條有關委任至少三名獨立非執行董事（其中至少有一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長）及委任獨立非執行董事至少佔董事會三分之一方面的規定。在三名獨立非執行董事中，王永權博士具備《上市規則》第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

(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。本公司董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）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2019年12月31日，董事會多元化列示如下。有關董事的履歷及經驗的進一步詳情載於本年度報告第36頁至第41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。

企業管治報告

(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。

(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。

截至2019年12月31日止年度，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)均已透過閱讀材料獲悉有關《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。

各董事於本年度所接受培訓之記錄概列如下：

董事	閱讀材料
執行董事	
胡一平先生	√
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	√

(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2019年12月31日，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。

企業管治報告

(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)。

根據細則，在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退，惟每名董事(包括獲委任指定任期的董事)須最少每三年輪流告退一次。

任何獲委任以填補空缺的新任董事，須於其獲委任後的本公司首個股東大會上提呈本身接受股東重選；而作為董事會新增成員的任何新任董事，須於其獲委任後本公司來屆股東週年大會上接受股東重選。

董事的委任、重選及罷免程序及流程載於細則。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。

於截至2019年12月31日止年度，舉行了五次董事會會議，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)	5/5
費忠敏先生(執行董事)	5/5
馮霞女士(執行董事)	5/5
胡詩豪先生(非執行董事)	5/5
王永權博士(獨立非執行董事)	5/5
丁建剛先生(獨立非執行董事)	5/5
Chen Hengliu先生(獨立非執行董事)	5/5

(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於截至2019年12月31日止年度均已遵守標準守則。

(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2019年12月31日，本公司提名委員會（「**提名委員會**」）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。

於回顧年度，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，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於首次委任後的下屆股東週年大會上獲本公司股東重選。
- (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。

提名委員會應及時了解及熟悉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2019年12月31日,本公司薪酬委員會(「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。

於回顧年度，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2019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895,780元(相當於零至1,000,000港元)	—
人民幣895,780元至人民幣1,343,670元(相當於1,000,000港元至1,500,000港元)	—
人民幣1,791,560元至人民幣2,239,450元(相當於2,000,000港元至2,500,000港元)	2
人民幣2,687,340元至人民幣3,135,230元(相當於3,000,000港元至3,500,000港元)	1
人民幣3,135,230元至人民幣3,583,120元(相當於3,500,000港元至4,000,000港元)	1

(4) 審計委員會

於2019年12月31日，本公司審計委員會(「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）。

於回顧年度，舉行了三次審計委員會會議，審計委員會成員於該等會議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）	3/3
胡詩豪先生	3/3
丁建剛先生	2/3

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(i)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；(ii)核數師就回顧過程中的會計問題及重大發現編製的本公司及其附屬公司截至2019年6月30日止六個月的中期業績；及(iii)核數師就截至2019年12月31日止年度的審核事項編製的審核範圍及審核計劃。

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2019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2019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

董事會知悉其有責任按持續經營基準監控本集團風險管理及內部控制系統並審閱其成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或虧損作出合理而非絕對的保證。

本集團管理層更新並報告主要風險領域，並在認為有需要或適當時向審計委員會呈列其報告（包括任何補救計劃），以供考慮。已確定的主要風險領域及適當的風險緩解戰略由董事會每年於其會議上檢討並作出評論。

董事會透過審計委員會，檢討本集團截至2019年12月31日止年度風險管理及內部控制系統的設計及實施成效，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規控制，以確保本集團的會計、內部審核及財務報告職能均具備充足的資源，員工資歷及經驗，培訓項目及預算。審計委員會會就此向董事會通報任何重大事項。

截至2019年12月31日止年度，本集團委聘哲慧企管專才有限公司（「**企管專才**」）獨立進行內部控制檢討並評估本集團內部管理及內部控制系統的成效。

獨立檢討及評估結果已向審計委員會及董事會報告。此外，董事會亦根據企管專才的建議對內部控制及風險管理措施作出改進，以加強本集團的風險管理及內部控制系統，降低本集團的風險。根據企管專才的發現和建議以及審計委員會的意見，董事會認為內部控制及風險管理制度屬有效且適當。

我們的企業風險管理框架

本公司已於2019年建立其企業風險管理框架。董事會就確保維持良好及有效的內部控制承擔整體責任，而管理層則負責設計及實行內部控制制度，以管理本集團面對之各種風險。

透過風險識別及評估程序，風險獲識別、評估、確定優先次序及進行分配處理。我們的風險管理框架遵循COSO企業風險管理-綜合框架，讓董事會及管理層有效管理本集團之風險。董事會定期透過審計委員會接獲報告，而審計委員會負責監督風險管理及內部審計職能。

我們的風險控制機制

本集團採納「三線防守」企業管治架構，由營運管理層進行營運管理及控制，並由財務及合規團隊進行風險管理監控，而獨立內部審計職能則外包予企管專才並由其負責進行。本集團存置風險登記冊以記錄本集團所有已識別主要風險。風險登記冊為董事會、審計委員會及管理層提供其主要風險情況，並記錄管理層為降低相關風險所採取的行動。每種風險乃根據其發生的可能性及對本集團的潛在影響至少每年進行評估。風險登記冊由管理層作為風險擁有人於進行年度風險評估後通過加入新風險及/或移除現有風險(如適用)至少每年更新一次。審查流程可確保本集團積極管理其面臨的風險，以致所有風險擁有人可查閱風險登記冊並知悉及察覺於彼等負責的範圍內的該等風險，以使彼等可有效採取跟進行動。

我們的風險管理活動由管理層持續進行。我們風險管理框架的有效性將至少每年進行一次評估，並定期舉行管理層會議以更新風險監測工作的進展。管理層致力於確保風險管理構成日常業務運營流程的一部分，以便有效地統一風險管理與企業目標。

本公司將繼續委聘外部獨立專業人士每年審閱本集團的內部控制及風險管理系統，進一步加強本集團的內部控制及風險管理系統(如適用)。

本公司亦有內部審核職能，主要負責對發行者的風險管理及內部控制系統之充分性和有效性進行分析及獨立評估，並(至少按年度)向董事會報告結果。我們根據企管專才的建議對我們內部控制系統的缺陷與不足採取補正措施。

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/或未經授權使用內幕消息。

核數師薪酬

截至2019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分析載列如下：

服務類別	已付/應付費用 人民幣千元
審計服務	5,050
非審計服務	
— 優先票據發行相關費用	1,300
— 其他	200
總計	6,550

企業管治報告

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2019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。

股東大會

截至2019年12月31日止年度，本公司舉行了兩次股東大會，分別為2019年6月3日舉行的本公司2019股東週年大會（「2019股東週年大會」）和2019年9月30日舉行的股東特別大會。

董事名稱	董事出席率
執行董事	
胡一平先生	2/2
費忠敏先生	1/2
馮霞女士	0/2
非執行董事	
胡詩豪先生	0/2
獨立非執行董事	
王永權博士	1/2
丁建剛先生	1/2
Chen Hengliu先生	1/2

董事會負責與股東保持持續溝通，特別是利用股東週年大會或其他股東大會與股東溝通並鼓勵彼等參與。董事會主席、最高行政人員及董事委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席2019股東週年大會以回答提問及收集股東意見。

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852-31509914或發送電郵至ir@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項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。

企業管治報告

(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。細則第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：香港中環皇后大道中99號中環中心45樓4510室

聯繫人：投資者關係部

電話：852-31509914

傳真：852-31509900

電郵地址：ir@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

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。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度概無對細則作出變更。



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82至173頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019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(「香港會計師工會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)真實而中肯地反映了 貴集團於2019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。

獨立核數師報告

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》(「《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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。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是概述如下：

- 附屬公司、合營企業及聯營企業的投資分類

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="150 383 596 413">附屬公司、合營企業及聯營公司的分類</p> <p data-bbox="150 444 719 474">請參閱綜合財務報表附註4(c)、附註19及附註39。</p> <p data-bbox="150 521 794 590">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、合資企業或聯營企業。</p> <p data-bbox="150 638 794 901">我們關注投資分類為附屬公司、合營企業或聯營企業，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：包括投資對象主要決策權機構包括股東大會及董事會的設置，決策機制， 貴集團在投資對象的主要決策權機構的代表席位，以及其他事實及情形。</p>	<p data-bbox="820 444 1468 513">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="820 560 1468 1134" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="820 560 1468 901">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="820 948 1468 1134">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、融資計劃、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="820 1181 1468 1289">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、合營企業或聯營企業的投資分類時運用的判斷均獲得證據支持。</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歐智豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月19日

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	6	9,512,995	8,212,074
銷售成本	7	(6,453,672)	(5,088,712)
毛利		3,059,323	3,123,362
其他收入	9	81,583	37,265
其他收益淨額	10	88,992	56,744
銷售及營銷開支	7	(457,555)	(294,318)
行政開支	7	(720,650)	(451,914)
投資物業公允價值收益	15	186,153	191,717
經營利潤		2,237,846	2,662,856
融資收入	11	95,382	95,590
融資成本	11	(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	19	1,175,306	579,065
所得稅前利潤		2,981,214	2,866,649
所得稅開支	12	(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	29	0.60	0.71

以上綜合收益表應與附註一併閱讀。

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
其他綜合收益	-	-
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

以上綜合全面收益表應與附註一併閱讀。

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	14	378,821	153,149
土地使用權		–	114,835
投資物業	15	2,924,115	1,768,420
無形資產		1,445	1,148
使用權益法列賬的投資	19	3,792,338	2,008,869
應收關聯方款項	38	–	41,000
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	21	170,726	232,255
遞延所得稅資產	17	748,400	509,915
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	75,179	–
		8,091,024	4,829,591
流動資產			
開發中物業	22	36,657,831	27,684,622
持作出售的竣工物業	22	591,370	345,610
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	3,512,629	2,702,515
應收非控股權益款項	33	4,951,599	3,135,801
應收關聯方款項	38	2,918,668	2,737,822
合約收購成本	6	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	21	100,743	132,400
受限制現金	24	5,797	1,295
現金及現金等價物	25	9,564,316	7,486,911
		59,195,976	44,779,856
資產總額		67,287,000	49,609,447
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	26	9,200	6,848
儲備	27、28	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

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他金融機構借款	30	9,307,915	4,423,858
貿易及其他應付款項	31	247,498	–
應付非控股權益款項	33	228,598	–
應付關聯方款項	38	500,000	–
遞延所得稅負債	17	210,650	277,487
租賃負債	16	156,063	–
		10,650,724	4,701,345
流動負債			
銀行及其他金融機構借款	30	5,540,160	5,354,742
貿易及其他應付款項	31	4,323,513	2,668,280
應付非控股權益款項	33	3,681,099	4,098,180
應付關聯方款項	38	3,485,010	4,027,577
合約負債	6	27,628,013	20,921,303
即期所得稅負債		1,242,359	969,383
租賃負債	16	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

以上綜合資產負債表應與附註一併閱讀。

第82至173頁的綜合財務報表於2020年3月19日獲得董事會批准，並代表董事會簽署。

董事
胡一平

董事
馮霞

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						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	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2019年1月1日的結餘	6,848	598,540	372,605	1,495,473	2,473,466	4,395,171	6,868,637
全面收益							
一年內利潤	-	-	-	1,556,514	1,556,514	700,113	2,256,627
全面收益總額	-	-	-	1,556,514	1,556,514	700,113	2,256,627
與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易							
就本公司上市發行股份	2,017	1,426,936	-	-	1,428,953	-	1,428,953
股份發行成本	-	(46,481)	-	-	(46,481)	-	(46,481)
就資本化發行發行股份	335	(335)	-	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	1,230,916	1,230,916
資本減少	-	-	-	-	-	(97,885)	(97,885)
收購附屬公司的額外權益(附註37)	-	(152,526)	-	-	(152,526)	(206,427)	(358,953)
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	-	17,796	17,796
對非控股權益的分派	-	-	-	-	-	(565,037)	(565,037)
在未發生控制權改變的情況下 出售附屬公司權益	-	23,693	-	-	23,693	246,596	270,289
2019年中期股息(附註13)	-	(270,134)	-	-	(270,134)	-	(270,134)
與擁有人(以其作為擁有人的身份) 的交易總額	2,352	981,153	-	-	983,505	625,959	1,609,464
劃撥至法定撥備	-	-	369,523	(369,523)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘	9,200	1,579,693	742,128	2,682,464	5,013,485	5,721,243	10,734,728

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37)	-	(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	-	(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附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
營運所得／(所用)現金	32(a)	2,004,178	(1,267,460)
已付所得稅		(1,067,883)	(713,971)
已付利息		(1,201,223)	(1,104,444)
已收利息		95,791	133,847
經營活動所用現金淨額		(169,137)	(2,952,028)
投資活動的現金流量			
就購買物業、廠房及設備支付款項		(111,192)	(54,388)
就購買投資物業支付款項		(695,282)	(219,975)
對合營企業投資		(587,308)	(233,325)
對聯營公司投資		(1,084,345)	(488,003)
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(543,813)	(361,605)
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		671,342	352,186
向非控股股東墊款		(2,865,170)	–
非控股股東償還墊款		1,049,372	–
向第三方墊款		(313,970)	(235,476)
第三方償還墊款		34,781	465,613
向合營企業及聯營公司墊款		(2,727,347)	(1,292,231)
收回合營企業及聯營公司墊款		2,212,378	1,678,173
收購並無包含業務的附屬公司的付款		(922,625)	–
向其他關聯方墊款		(6,088)	–
收回其他關聯方墊款		381,211	2,827,586
已收合營企業及聯營公司股息		1,349,647	66,095
其他，淨額		21,941	(47,348)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(4,136,468)	2,457,302

綜合現金流量表

	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
融資活動的現金流量			
本公司上市所得款項		1,428,953	–
支付上市開支款項		(40,464)	(6,017)
自銀行及其他金融機構的借款所得款項		12,193,035	9,662,665
償還自銀行及其他金融機構的借款		(7,217,680)	(8,940,473)
償還第三方的貸款		(56,001)	(206,216)
來自第三方的墊款		437,498	68,100
來自合營企業及聯營公司的墊款		1,478,597	2,065,087
償還合營企業及聯營公司的墊款		(1,579,060)	(1,261,295)
來自其他關聯方的墊款		60,654	108,487
向其他關聯方償還墊款		(2,758)	(281,522)
非控股權益注資		1,230,916	3,418,065
轉回非控股權益資本		(97,885)	–
對非控股權益的分派		(565,037)	(106,500)
就收購非控股權益付款		(358,953)	(108,947)
來自非控股權益的墊款		3,707,184	7,165,764
償還非控股權益墊款		(4,205,295)	(7,354,567)
租賃付款的主要成分		(30,334)	–
支付本公司股息		(270,134)	–
支付予本集團當時股東的股利及股息		–	(471,621)
在未失去控制權的情況下出售附屬公司權益所得款項		270,289	49,410
第三方投資人注資		–	67,662
借款的受限制現金		(4,502)	162,701
融資活動所得現金淨額		6,379,023	4,030,783
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		7,486,911	3,950,854
現金及現金等價物匯兌收益		3,987	–
年末現金及現金等價物	25	9,564,316	7,486,911

以上綜合現金流量表應與附註一併閱讀。

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

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納之重大會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。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。

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

(a) 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日開始的年度首次採納以下之新訂準則、準則之修訂本及現有準則之詮釋。

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。

綜合財務報表附註

截至2019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 (續)

(b) 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日之呈報期間強制執行，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、現有準則之修訂本及詮釋之影響。

2.2 會計政策變動

(a) 採納香港財務報告準則第16號

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。新的會計政策在附註2.32中披露。

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%。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

(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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.2 會計政策變動 (續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號 (續)

(iii) 使用權資產的計量

所有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。

(b) 若干財務報表項目呈列的變動

本集團於2019年12月31日通過將若干金融資產和金融負債分予不同的當事方，更改了若干財務報表項目在綜合資產負債表中的列報方式，這為使用者提供了更多相關資訊，以了解本集團的財務狀況。因此，包括前一個期間初的比較金額已重新分類並重列如下。

綜合資產負債表(摘要)	2018年12月31日	重新分類 人民幣千元	2018年12月31日
	如原先呈列 人民幣千元		重新呈列 人民幣千元
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	5,838,316	(3,135,801)	2,702,515
應收非控股權益款項	—	3,135,801	3,135,801
非流動資產			
借款	4,423,858	(4,423,858)	—
銀行及其他金融機構借款	—	4,423,858	4,423,858
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,173,525	(2,505,245)	2,668,280
應付非控股權益款項	—	4,098,180	4,098,180
應付關聯方款項	3,268,072	759,505	4,027,577
借款	7,707,182	(7,707,182)	—
銀行及其他金融機構借款	—	5,354,742	5,354,742

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動(續)

(b) 若干財務報表項目呈列的變動(續)

綜合資產負債表(摘要)	2018年1月1日	重新分類	2018年1月1日
	如原先呈列 人民幣千元		重新呈列 人民幣千元
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	4,044,727	(1,578,376)	2,466,351
應收非控股權益款項	–	1,578,376	1,578,376
非流動資產			
借款	5,882,601	(5,882,601)	–
銀行及其他金融機構借款	–	5,882,601	5,882,601
流動負債			
貿易及其他應付款項	4,293,782	(2,138,641)	2,155,141
應付非控股權益款項	–	2,729,558	2,729,558
應付關聯方款項	2,908,471	488,349	3,396,820
借款	4,253,073	(4,253,073)	–
銀行及其他金融機構借款	–	3,173,807	3,173,807

2.3 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2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.3 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)

2.3 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。

2.4 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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.4 聯營公司 (續)

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。

2.5 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 共同安排(續)

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。

2.6 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。

2.7 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。

(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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.8 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可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。

2.9 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. 重大會計政策概要(續)

2.10 投資物業

投資物業(如使用權資產)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。

2.11 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。

2.12 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。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.13 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。

2.14 金融資產

2.14.1 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。

2.14.2 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)

2.14 金融資產(續)

2.14.2 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。

2.15 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2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.16 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3.1.2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。

2.17 土地使用權

於2018年12月31日，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。

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。

綜合財務報表附註

截至2019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)

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。

綜合財務報表附註

截至2019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)

(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。

(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。

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

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。

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約總估計成本的百分比計算。年內/期內就合約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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.27 收入確認 (續)

(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。

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. 重大會計政策概要(續)

2.32 租賃

如前文附註2.2所述，本集團就本集團作為承租人的租約更改了會計政策。新政策介紹如下，變更影響見附註2.2。

截至2018年12月31日，大部分所有權風險及回報並未轉移至本集團(作為承租人)的租賃被劃分為經營租賃(附註16)。根據經營租賃支付的款項(減去自出租人獲得的任何獎勵)基於直線基準於租期內於損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃於已租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團作為承租人租賃房地產而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，相而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。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)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

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(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需資金必須支付的利率。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要 (續)

2.32 租賃 (續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險（最近並無第三方融資）調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般於資產的可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法予以折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期設備及車輛租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括信息技術設備及小型辦公家具。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入（附註16）。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2. 重大會計政策概要(續)

2.33 股息分派

已就經適當授權並且不再由實體酌情決定的，於本報告期間結束之日或之前已宣佈但於本報告期末並未派發之任何已宣派股息款項作出撥備。

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。

3.1.1 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2019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5,921,080,000元(2018年：人民幣4,777,020,000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2019年12月31日止年度的利息支出將增加／減少人民幣29,605,400元(2018年：增加／減少人民幣23,885,000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2019年及2018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。

綜合財務報表附註

截至2019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 信貸風險(續)

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34。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。

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／或本金還款逾期一年以上，則推定信用風險將顯著增加	存續期預期虧損
不良	利息及／或本金還款逾期兩年以上	存續期預期虧損
核銷	利息及／或本金還款逾期三年以上，且合理預計不能收回	撇銷資產

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2019年12月31日止年度，本集團金融資產的虧損撥備並不重大(2018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2019年12月31日止年度，該等結餘的虧損撥備並不重大(2018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2019年及2018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2019年及2018年12月31日止年度採用相同的預期信貸虧損率。於2019年及2018年12月31日的虧損撥備釐定如下。

綜合財務報表附註

截至2019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 信貸風險(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2019年12月31日					
貿易應收款項(人民幣千元)	51,979	12,424	41,302	92,960	198,665
減：應收關聯方款項 (人民幣千元)	(33,089)	-	(430)	(500)	(34,019)
應收政府機構款項 (人民幣千元)	-	-	(40,872)	(91,472)	(132,344)
賬面總額(人民幣千元)	18,890	12,424	-	988	32,302
預期虧損率	1%	5%	20%	50%-100%	
虧損撥備(人民幣千元)	188	621	-	988	1,797
	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

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2019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2018年1月1日	1,851
於損益中確認的虧損撥備淨額	(430)
於2018年12月31日	1,421
於2019年1月1日	1,421
撥回於損益中確認的虧損撥備淨額	376
於2019年12月31日	1,797

截至2019年及2018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2019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32,302,000元(2018年：人民幣34,869,000元)，因此最大的虧損敞口為人民幣30,505,000元(2018年：人民幣33,448,000元)。

綜合財務報表附註

截至2019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 信貸風險(續)

(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，已基於共同信貸風險特徵及逾期天數對其他應收款項分組。

於2019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
於2019年1月1日	21,285
於損益中確認的虧損撥備淨額	30,920
於2019年12月31日	52,205

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履行其近期的合約現金流量義務。

截至2019年及2018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2019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4%(2018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。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

於2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項	2,918,668	2,778,822
應收非控股權益款項	4,951,599	3,135,801
應收第三方款項(包括按金及其他)	979,040	588,599
	8,849,307	6,503,222

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。

綜合財務報表附註

截至2019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)

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。

	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2019年12月31日					
自銀行及其他金融機構借款	6,937,829	5,805,193	3,637,597	597,216	16,977,835
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)	2,520,765	261,019	-	-	2,781,784
應付非控股權益款項	3,699,982	233,599	-	-	3,933,581
應付關聯方款項	3,506,788	507,234	-	-	4,014,022
租賃負債	14,879	14,879	47,317	257,836	334,911
	16,680,243	6,821,924	3,684,914	855,052	28,042,133
於2018年12月31日					
自銀行及其他金融機構借款	6,017,581	3,765,941	763,755	193,487	10,740,764
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)	2,211,720	-	-	-	2,211,720
應付非控股權益款項	4,113,317	-	-	-	4,113,317
應付關聯方款項	4,027,697	-	-	-	4,027,697
	16,370,315	3,765,941	763,755	193,487	21,093,498

本集團亦提供擔保以確保本集團物業單元的若干買家的還款責任及合營企業、聯營公司及第三方的借款本金，其惟有在受擔保的買家、合營企業、聯營公司或第三方拖欠還款的情況下，才會產生合約現金流量(附註34)。

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
自銀行及其他金融機構借款(附註30)	14,848,075	9,778,600
減：現金及現金等價物(附註25)	(9,564,316)	(7,486,911)
受限制現金(附註24)	(5,797)	(1,295)
借款淨額	5,277,962	2,290,394
權益總額	10,734,728	6,868,637
資本總額	16,012,690	9,159,031
資產負債比率	33%	25%

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。

綜合財務報表附註

截至2019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)

(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2019年及2018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2019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	-	-	271,469	271,469
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

重大不可觀察輸入數據	估值方法	不可觀察輸入數據範圍	
		2019年 12月31日	2018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2019年12月31日止年度的所得稅前利潤將增加/減少約人民幣27,147,000元(2018年：增加/減少人民幣36,466,000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2019年12月31日止年度，第三層級工具並無任何變動(2018年：相同)。

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2019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(2018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2019年及2018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。

綜合財務報表附註

截至2019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)

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已竣工	1,719,515	994,520
開發中	1,204,600	773,900
	2,924,115	1,768,420

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	
		2019年	2018年
已竣工	租期收益率	4.0%-6.5%	2.5%-5.5%
	復歸收益率	4.5%-7.0%	3%-6%
	月租金(人民幣元/ 平方米/月)	21-133	19-144
	閒置率	80%-90%	80%-90%
開發中	單位費率(人民幣元/ 平方米)	6,600-20,500	6,600-20,300
	樓面價(人民幣元/ 平方米)	3,600-14,400	3,570

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；

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
- 與獨立估值師開展討論。

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) 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。

(b) 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2019年12月31日止年度

4. 重大會計估計及判斷(續)

(c) 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，此涉及透過分析本集團對被投資對象主要決策機構(如董事會會議及股東大會)的代表派駐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。

(d) 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2019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

綜合財務報表附註

截至2019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
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2019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	
	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總資產	67,287,000	49,609,447

呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	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總負債	56,552,272	42,740,810

6. 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
房地產開發及銷售所得收入	9,446,177	8,171,126
酒店收入	12,109	13,937
租金收入	54,709	27,011
	9,512,995	8,212,074

收入主要包括物業銷售，其按照某一時間點確認。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 收入(續)

(a) 取得合約的成本明細：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
取得合約的成本	13,705	14,552

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與銷售物業有關的合約負債	27,628,013	20,921,303

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。

截至2019年12月31日止年度，就結轉合約負債確認的收入為人民幣9,355,246,000元(2018年：人民幣7,859,270,000元)。

(c) 與銷售物業有關的未完成合約

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售物業		
預期將於下列期間確認		
— 一年內	15,969,488	9,507,862
— 一年後	13,954,279	11,713,111
	29,923,767	21,220,973

綜合財務報表附註

截至2019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	
	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)(附註8)	422,700	289,383
營銷及廣告成本	213,573	158,265
諮詢及項目管理費	176,890	73,541
其他稅項及附加	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(附註14)	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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 員工成本－包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	445,791	291,227
退休金成本－法定退休金	59,369	44,683
其他	16,504	16,961
員工福利開支總額	521,664	352,871
減：開發中物業、在建投資物業及在建工程資本化	(98,964)	(63,488)
	422,700	289,383

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金、薪金及花紅以及其他福利	4,409	2,616
退休金成本	267	237
	4,676	2,853

各董事所收取的酬金呈列如下：

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 員工成本－包括董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

(i) 截至2019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	-	501	-	89	590
費忠敏先生	-	1,008	950	89	2,047
馮霞女士	-	808	800	89	1,697
非執行董事					
胡詩豪先生	-	-	-	-	-
王永權先生	114	-	-	-	114
Chen Hengliu先生	114	-	-	-	114
丁建剛先生	114	-	-	-	114
總計	342	2,317	1,750	267	4,676

(ii) 截至2018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	-	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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 員工成本－包括董事酬金（續）

(a) 董事酬金（續）

(iii) 董事退休福利

於截至2019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（2018年：相同）。

(iv) 董事離職福利

於截至2019年12月31日止年度，概無董事收到任何離職福利（2018年：無）。

(v) 就提供董事服務而向第三方支付支付的代價

於截至2019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（2018年：無）。

(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38所披露者外，截至2019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（2018年：無）。

(vii) 董事於交易、安排或合約內的重大權益

除附註38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2019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。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2019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（2018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2019年12月31日止年度應付予餘下4名（2018年：4名）人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	9,675	5,413
退休金成本－法定退休金	266	314
	9,941	5,727

綜合財務報表附註

截至2019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(續)

本集團餘下人士的酬金範圍如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人數	2018年 人數
年度酬金範圍		
人民幣895,780元至人民幣1,343,670元 (相當於1,000,000港元至1,500,000港元)	-	4
人民幣1,791,560元至人民幣2,239,450元 (相當於2,000,000港元至2,500,000港元)	2	-
人民幣2,687,340元至人民幣3,135,230元 (相當於3,000,000港元至3,500,000港元)	1	-
人民幣3,135,230元至人民幣3,583,120元 (相當於3,500,000港元至4,000,000港元)	1	-

9. 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。

10. 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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

11. 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		
— 銀行及其他金融機構借款	1,059,795	870,797
— 應付非控股權益及關聯方款項	227,617	217,537
— 租賃負債利息	10,588	—
— 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

12. 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(附註17)：		
— 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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12. 所得稅開支(續)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,981,214	2,866,649
就所呈報分佔合營企業及聯營公司業績作調整(扣除稅項)	(1,175,306)	(579,065)
	1,805,908	2,287,584
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	451,477	571,896
不可扣所得稅開支的影響	35,570	39,311
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損的影響	48,724	11,270
於以往年度未確認為遞延所得稅資產的可扣減稅項虧損	(42,176)	–
可扣所得稅的中國土地增值稅	(76,997)	(134,375)
企業所得稅	416,598	488,102
中國土地增值稅	307,989	537,500
	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%。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12. 所得稅開支(續)

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。

13. 股息

於2019年8月28日召開的董事會會議上，本公司董事建議自本公司股份溢價賬就截至2019年6月30日止六個月派發每股普通股人民幣0.10元中期股息，共計約人民幣270,134,000元(附註40(a))。該中期股息已於2019年11月派付。

於2020年3月19日召開的董事會會議中，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至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。

於截至2018年12月31日止年度，本集團附屬公司共向本集團彼時之股東宣派並支付股息人民幣300,000,000元。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	樓宇及租賃		汽車	在建工程	使用權資產	總計
	物業裝修	辦公設備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
於2019年1月1日期初						
賬面淨額(如先前列報)	91,723	2,352	6,779	52,295	-	153,149
會計政策變動(附註2.2)	-	-	-	-	121,670	121,670
於2019年1月1日期初						
賬面淨額(重新編列)	91,723	2,352	6,779	52,295	121,670	274,819
添置	64,401	4,554	5,902	43,801	18,458	137,116
出售	(6)	(51)	(1,291)	-	-	(1,348)
折舊	(21,390)	(3,939)	(2,893)	-	(3,544)	(31,766)
期末賬面淨額	134,728	2,916	8,497	96,096	136,584	378,821
於2019年12月31日						
成本	193,791	12,592	16,610	96,096	145,003	464,092
累計折舊	(59,063)	(9,676)	(8,113)	-	(8,419)	(85,271)
賬面淨額	134,728	2,916	8,497	96,096	136,584	378,821

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

	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2018年1月1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2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	8,939	6,089
銷售及營銷開支	329	778
行政開支	9,528	4,757
開發中物業	12,970	6,586
	31,766	18,210

所有樓宇均位於中國。

本集團已抵押資產的信息披露於附註36。

15. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	1,768,420	1,254,600
添置	969,542	415,203
公允價值變動	186,153	191,717
出售一間附屬公司	-	(93,100)
期末賬面淨值	2,924,115	1,768,420
租金收入	54,709	27,011
投資物業公允價值收益	186,153	191,717
	240,862	218,728

於2019年及2018年12月31日，本集團並無修理、維護或裝修的合約責任。

於2019年12月31日，人民幣為137,555,000元的投資物業，乃由經營分租所致。

本集團已抵押資產的信息披露於附註36。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

16. 租賃

(a) 於資產負債表內確認的款項

綜合資產負債表包括下列租賃相關款項：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
物業、廠房及設備-使用權資產 土地使用權	136,584	121,670
租賃負債		
流動	1,394	2,961
非流動	156,063	3,874
	157,457	6,835

(b) 於綜合收益報表內確認的款項

綜合收益報表顯示下列租賃相關款項：

	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元
使用權資產減值扣除 土地使用權	3,544
利息開支(已計入融資成本)	10,588
短期租賃及低價值資產開支(已計入已售商品成本及行政開支)	23,849

租期乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產之抵押權益外，租賃協議並無施加任何限制。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 遞延所得稅

(a) 遞延所得稅資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	456,896	240,364
資產減值	19,170	9,499
於附屬公司的投資的可扣減暫時性差額	242,893	222,861
其他	51,513	54,126
遞延所得稅資產總值	770,472	526,850
抵消遞延所得稅負債	(22,072)	(16,935)
遞延所得稅資產淨值	748,400	509,915

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2019年12月31日，本集團並無就人民幣356,160,000元（2018年：人民幣329,968,000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89,040,000元（2018年：人民幣82,492,000元）。該等稅項虧損將於2024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		總計 人民幣千元
			暫時性差額 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	209,650	8,657	43,692	38,635	300,634
計入損益	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
於損益計入／(扣除)	186,492	9,671	20,032	(2,613)	213,582
收購一間附屬公司	30,040	—	—	—	30,040
於2019年12月31日	456,896	19,170	242,893	51,513	770,472

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	232,722	186,184
隨時間流逝確認的合約收入及合約成本	-	43,391
遞延土地增值稅	-	64,847
遞延所得稅負債總額	232,722	294,422
抵銷遞延所得稅資產	(22,072)	(16,935)
遞延所得稅負債淨額	210,650	277,487

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2018年1月1日	146,798	35,651	30,985	213,434
計入損益	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
於損益扣除/(計入)	46,538	(43,391)	(64,847)	(61,700)
2019年12月31日	232,722	-	-	232,722

- (c) 本集團並未就若干附屬公司的未匯出盈利的應付預扣稅及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣278,007,000元(2018年：人民幣148,770,000元)。於2019年12月31日，由於本集團並無計劃在中國以外地區分派該等盈利，故未匯出盈利總計人民幣2,780,072,000元(2018年：人民幣1,487,700,000元)。

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。

德信麗水地產有限公司

資產負債表概要

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動		
— 資產	530,284	2,004,106
— 負債	(109,994)	(2,025,387)
總流動資產／(負債)淨值	420,290	(21,281)
非流動		
— 資產	615	17,479
總非流動資產淨值	615	17,479
資產／(負債)淨值	420,905	(3,802)
按比例分佔非控股權益應佔的資產／(負債)淨值	206,243	(1,863)

收益表及全面收益表概要

	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	1,820,729	164
所得稅前利潤	627,786	617
所得稅開支	(203,079)	(487)
年內利潤及全面收益總額	424,707	130
分配予非控股權益的年內全面收益總額	208,106	64

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

18. 附屬公司(續)

(a) 重大非控股權益(續)

德信麗水地產有限公司(續)

現金流量表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(225,892)	246,321
投資活動所得現金淨額	29,429	355,184
融資活動所得／(所用)現金淨額	24,500	(744,785)
現金及現金等價物減少淨額	(171,963)	(143,280)
年初現金及現金等價物	178,512	321,792
年末現金及現金等價物	6,549	178,512

瑞安市德信置業有限公司

資產負債表概要

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動		
— 資產	1,401,506	2,596,400
— 負債	(876,862)	(2,362,651)
總流動資產淨值	524,644	233,749
非流動		
— 資產	2,195	120
— 負債	—	(77,900)
總非流動負債淨值	2,195	(77,780)
資產淨值	526,839	155,969
按比例分佔非控股權益應佔的資產淨值	131,710	38,992

18. 附屬公司(續)

(a) 重大非控股權益(續)

瑞安市德信置業有限公司(續)

收益表及全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	1,583,257	416,426
所得稅前利潤	619,124	211,649
所得稅開支	(248,254)	(53,004)
年內利潤及全面收益總額	370,870	158,645
分配予非控股權益的年內全面收益總額	92,718	39,661

現金流量表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(348,845)	(74,081)
投資活動所得/(所用)現金淨額	72,523	(422,225)
融資活動所得現金淨額	166,309	144,562
現金及現金等價物減少淨額	(110,013)	(351,744)
年初現金及現金等價物	143,500	495,244
年末現金及現金等價物	33,487	143,500

綜合財務報表附註

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業	1,053,876	790,774
聯營公司	2,738,462	1,218,095
	3,792,338	2,008,869

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合營企業	136,750	197,065
聯營公司	1,038,556	382,000
	1,175,306	579,065

19. 使用權益法列賬的投資 (續)

(b) 下文載列本集團於2019年及2018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		計量方法	主營業務
		於12月31日			
		2019年	2018年		
武義德信置業有限公司	中國	25%	25%	權益法	物業開發
樂清凱譽置業有限公司	中國	28%	28%	權益法	物業開發
杭州德信潤楠置業有限公司	中國	32%	—	權益法	物業開發
昆山杭城德新置業有限公司	中國	33%	—	權益法	物業開發
杭州宇威置業有限公司	中國	17%	17%	權益法	物業開發
杭州華宇業瑞房地產開發有限公司	中國	23%	23%	權益法	物業開發

(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			
		2019年	2018年		
德信地產(衢州)有限公司	中國	50%	47%	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
浙江金澳置業有限公司	中國	23%	16%	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
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
杭州濱潤房地產開發有限公司	中國	20%	20%	權益法	物業開發
德清德錦置業有限公司	中國	50%	42%	權益法	物業開發
杭州創蜀房地產開發有限責任公司	中國	14%	10%	權益法	物業開發
杭州勵東房地產開發有限公司	中國	50%	—	權益法	物業開發
溫州和盟置業有限公司	中國	11%	—	權益法	物業開發

綜合財務報表附註

截至2019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

(i) 下文載列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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產	1,361	–
流動資產		
現金及現金等價物	8,144	132,295
其他流動資產	713,525	3,203,550
	721,669	3,335,845
資產總額	723,030	3,335,845
流動負債		
其他流動負債	623,376	3,107,131
負債總額	623,376	3,107,131
資產淨值	99,654	228,714
本集團股份佔比	50%	47%
本集團應佔資產淨值	49,827	107,496
對銷未變現溢利及虧損	(10,355)	–
賬面值	39,472	107,496

全面收益表概要

	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	2,836,418	1,672,040
利息收入	–	4,513
所得稅開支	(585,532)	(121,927)
年內利潤及全面收益總額	842,778	236,271
從合營企業收取的股息	485,919	–

綜合財務報表附註

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初資產淨值	228,714	(7,557)
年內利潤	842,778	236,271
股息	(971,838)	—
期末資產淨值	99,654	228,714
本集團應佔資產淨值	49,827	107,496
對銷未變現溢利及虧損	(10,355)	—
於聯營公司的權益	39,472	107,496
賬面值	39,472	107,496

(iii) 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	443,295	301,420
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	443,295	301,420

(iv) 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	2,313,249	1,650,086
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	2,313,249	1,650,086

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20. 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	1,175,908	807,028
— 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	2,778,822
— 受限制現金	5,797	1,295
— 現金及現金等價物	9,564,316	7,486,911
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	271,469	364,655
	18,887,757	14,574,512
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)	2,741,910	2,211,720
— 應付非控股權益款項	3,909,697	4,098,180
— 應付關聯方款項	3,985,010	4,027,577
— 銀行及其他金融機構借款	14,848,075	9,778,600
租賃負債	157,457	—
	25,642,149	20,116,077

綜合財務報表附註

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
理財產品	222,768	312,950
其他	48,701	51,705
	271,469	364,655
減：非即期部分	(170,726)	(232,255)
即期部分	100,743	132,400

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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發中物業	36,657,831	27,684,622
持作出售的竣工物業	591,370	345,610
	37,249,201	28,030,232
開發中物業包括：		
— 建築成本	7,762,228	4,673,273
— 土地使用權	27,359,485	21,927,788
— 資本化利息	1,536,118	1,083,561
	36,657,831	27,684,622

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2019年12月31日止年度，借款的資本化率為9.2%(2018年：9.5%)。

本集團已抵押資產的信息披露於附註36。

綜合財務報表附註

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)		
— 第三方	164,646	199,094
— 關聯方	34,019	20,756
減：減值撥備	(1,797)	(1,421)
	196,868	218,429
其他應收款項		
— 物業開發及建築項目按金	567,737	476,006
— 借款按金	26,818	66,207
— 預付第三方現金	320,264	41,075
— 應收利息	7,351	7,760
— 其他	109,075	18,836
減：減值撥備	(52,205)	(21,285)
	979,040	588,599
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項(附註b)	1,629,462	730,400
— 預付增值稅及其他稅項	725,432	1,094,033
— 其他	57,006	71,054
	2,411,900	1,895,487
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	3,587,808	2,702,515
減：貿易及其他應收款項以及預付款項總額的非即期部分	(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

綜合財務報表附註

截至2019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) 2019年及2018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	
	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

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) 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以人民幣計值	5,797	1,295

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2019年12月31日止年度

25. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下列貨幣計值：		
— 人民幣	9,028,178	7,479,699
— 美元	528,845	5,862
— 港元	7,293	1,350
	9,564,316	7,486,911

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
<u>法定：</u>			
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12月31日	5,000,000,000	2,500,000	
<u>已發行：</u>			
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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 股本(續)

(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完成後，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約為人民幣1,428,953,000元，股份發行成本為人民幣46,481,000元。

27. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	–	800,177	800,177
本公司發行新股及本集團重組的影響	–	(6,526)	(6,526)
收購附屬公司的額外權益(附註37)	–	(89,034)	(89,034)
第三方投資人注資	67,662	–	67,662
在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司權益 視作向本集團當時股東作出的分派	–	(2,118)	(2,118)
		(171,621)	(171,621)
於2018年12月31日的結餘	67,662	530,878	598,540
於2019年1月1日的結餘	67,662	530,878	598,540
就本公司上市發行股份	1,426,936	–	1,426,936
股份發行成本	(46,481)	–	(46,481)
就資本化發行發行股份	(335)	–	(335)
收購附屬公司的額外權益(附註37)	–	(152,526)	(152,526)
在未發生控制權改變的情況下出售附屬公司權益	–	23,693	23,693
2019年中期股息(附註13)	(270,134)	–	(270,134)
於2019年12月31日的結餘	1,177,648	402,045	1,579,693

其他儲備主要指本公司上市產生的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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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%或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部門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，本公司註冊成立後已發行但並未繳足的普通股、為交換重組中的上市業務而發行的普通股、於2018年8月14日及於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(千股)	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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	7,632,580	3,183,000
其他借款		
— 有抵押	4,442,162	4,295,400
— 無抵押	—	1,028,200
優先票據	2,162,333	—
減：非即期借款的即期部分	(4,929,160)	(4,082,742)
	9,307,915	4,423,858
計入流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	—	599,000
其他借款		
— 有抵押	611,000	673,000
非即期借款的即期部分	4,929,160	4,082,742
	5,540,160	5,354,742
借款總額	14,848,075	9,778,600

2019年，本集團按較面值折讓98.095%發行本金額為300百萬美元，年利率為12.875%且於2021年到期的中期票據。

本集團於2019年12月31日的銀行及其他借款人民幣12,685,742,000元（2018年：人民幣8,750,400,000元），乃由總賬面值人民幣25,969,240,000元（2018年：人民幣19,442,200,000元）的本集團若干自用物業、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。於2019年12月31日，本公司在若干附屬公司的股權已用作本集團的借款抵押。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 借款(續)

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月或以下	3,988,760	4,701,600
6至12個月	2,125,800	4,032,492
1至2年	6,697,915	773,593
2至5年	1,748,270	93,185
5年以上	287,330	177,730
總計	14,848,075	9,778,600

(b) 借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	5,540,160	5,354,742
1至2年	5,391,815	3,522,943
2至5年	3,392,270	723,185
5年以上	523,830	177,730
總計	14,848,075	9,778,600

(c) 於2019年及2018年12月31日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
加權平均實際利率	8.52%	8.18%

(d) 借款的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年	2018年
人民幣	12,685,742	9,778,600
美元	2,162,333	-
總計	14,848,075	9,778,600

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 借款(續)

(e) 由於借款的貼現影響不大，因此借款於2019年及2018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	
	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：		
其他應付稅項	1,687,326	371,566
應付利息	105,892	139,313
代表施工人員收取的建設費用	154,023	299,540
自承包商及供應商收取的按金	190,173	164,162
應付工資	141,775	84,994
就銷售物業收取的按金	84,090	34,128
自第三方收取的預付款項(附註b)	437,498	56,001
其他	169,674	110,954
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

(b) 自第三方收取的預付款項

於2019年12月31日，自第三方收取的預付款項按介乎8%至14.5%的年利率計息(2018年12月31日：年利率為12%)，且須按要求或按照合約協議償還(2018年12月31日：相同)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

32. 營運所得／(所用)現金

(a) 年內利潤與營運所得／(所用)現金淨額的對賬。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內所得稅前利潤	2,981,214	2,866,649
就下列各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊	18,796	11,624
— 利息開支	527,320	470,862
— 利息收入	(95,382)	(95,590)
— 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)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(1,175,306)	(579,065)
— 投資物業的公允價值收益	(186,153)	(191,717)
— 其他淨額	3,300	(29,449)
營運資金變動前的營運所得現金	2,039,446	2,442,615
營運資金變動：		
— 開發中物業及持作出售的竣工物業	(8,635,974)	(9,232,747)
— 合約負債	6,706,710	5,695,881
— 貿易及其他應收款項以及預付款項	497,962	(384,121)
— 貿易及其他應付款項	1,395,187	209,654
— 合約收購成本	847	1,258
營運所得／(所用)現金	2,004,178	(1,267,460)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

32. 營運所得／(所用)現金(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬

	自銀行 及其他金融 機構借款 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 人民幣千元	應付其他 關聯方款項 人民幣千元	第三方墊款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年12月31日的結餘	9,778,600	4,013,533	4,098,180	14,044	56,001	-
非現金變動						
—收購一間附屬公司	-	-	309,628	-	-	-
—租賃負債添置	-	-	-	-	-	177,203
—已確認融資開支	119,610	-	-	-	-	10,588
—外匯調整	(25,490)	-	-	-	-	-
現金流量						
—增加	12,193,035	1,478,597	3,707,184	60,654	437,498	-
—減少	(7,217,680)	(1,579,060)	(4,205,295)	(2,758)	(56,001)	(30,334)
於2019年12月31日的結餘	14,848,075	3,913,070	3,909,697	71,940	437,498	157,457

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

33. 應收／應付非控股權益款項

(a) 應收非控股權益款項

於2019年12月31日，應收非控股權益款項為人民幣95,000,000元（2018年12月31日：人民幣95,000,000元），該等款項按4.75%（2018年12月31日：每年4.75%至12%）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。

(b) 應付非控股權益款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非即期部分(i)	228,598	—
即期部分(ii)	3,681,099	4,098,180
	3,909,697	4,098,180

- (i) 於2019年12月31日，含若干自非控股權益收取的現金預付款項，其按介乎8%至8.5%的年利率計息，並須按相應協議償還（2018年12月31日：零）。於2019年12月31日的自非控股權益收取的現金預付款項為人民幣99,600,000元（2018年：零）乃由總賬面值人民幣154,342,000元（2018年：零）的本集團在建物業作出擔保。
- (ii) 於2019年12月31日，含若干自非控股權益收取的現金預付款項約為人民幣699,629,000元（2018年12月31日：人民幣1,536,934,000元），該等款項按介乎4.35%至8%的年利率計息（2018年12月31日：每年4.35%至13%），並須按相應協議償還。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 財務擔保

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資提供的擔保(附註a)	12,603,058	9,830,260
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註b及附註38)	2,469,100	1,587,410
就第三方借款提供的擔保(附註b)	193,300	459,210
	15,265,458	11,876,880

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。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2019年及2018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。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2019年及2018年12月31日按公允價值計量的財務擔保並不重大。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

35. 承擔

已訂約但未撥備之承擔如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 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
— 於合營企業及聯營公司的投資	370,239	60,284
— 投資物業	345,320	163,225
	11,418,688	5,896,627

36. 質押作為抵押品之資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
非即期資產		
物業、廠房及設備	56,983	58,890
使用權資產—土地使用權	3,218	92,969
投資物業	1,382,200	1,228,817
非即期質押作為抵押品的資產總額	1,442,401	1,380,676
即期資產		
開發中物業及持作出售的竣工物業	19,794,692	15,896,943
質押作為抵押品的資產總額	21,237,093	17,277,619

於2019年12月31日，本公司於若干附屬公司的股權已抵押為本集團借款的抵押品。

37 · 與非控股權益的交易

(a) 收購附屬公司的額外權益

截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
所收購非控股權益的總賬面值	206,427	19,913
減：已付及應付非控股權益代價總額	(358,953)	(108,947)
於權益內確認的總差額	(152,526)	(89,034)

(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2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
自非控股權益收取的代價	270,289	49,410
減：已出售股權的賬面值	(246,596)	(51,528)
於權益內確認的總差額	23,693	(2,118)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

37 · 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	
	2019年 人民幣千元	2018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	(152,526)	(89,034)
— 在未失去控制權的情況下出售附屬公司的所有權權益	23,693	(2,118)
	(128,833)	(91,152)

38. 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。

(b) 主要管理層薪酬

截至2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	10,066	6,709
— 退休金成本	533	491
	10,599	7,200

38. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

於2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自關聯方的貿易應收款項：		
合營企業	1,047	756
聯營公司	31,870	19,070
胡先生控制的實體	1,102	930
	34,019	20,756
應收關聯方款項：		
合營企業	914,601	487,017
聯營公司	1,997,968	1,910,582
胡先生控制的實體	6,099	381,223
	2,918,668	2,778,822
應付關聯方款項：		
合營企業	821,489	952,470
聯營公司	3,091,581	3,061,063
胡先生控制的實體	71,940	14,044
	3,985,010	4,027,577
減：應付關聯方款項的非即期部分	(500,000)	—
應付關聯方款項的即期部分	3,485,010	4,027,577
向關聯方預付的款項：		
胡先生控制的實體	59,825	26,459

於2019年12月31日，含非即期部分應付合營企業和聯營公司的款項為人民幣500,000,000元（2018年12月31日：零），該等款項按4.35%的年利率計息，並須於1年後償還。含即期部分應付合營企業和聯營公司的款項為人民幣231,950,000元（2018年12月31日：人民幣759,505,000元），該等款項按4.35%（2018年12月31日：介乎每年4.35%至13%）的年利率計息，並須按照合約協議償還（2018年12月31日：相同）。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

於2019年12月31日，應收合營企業和聯營公司的款項總額為人民幣332,293,000元(2018年12月31日：人民幣36,300,000元)，按介乎7%至12%(2018年12月31日：12%)的年利率計息，且須按要求或按照合約協議償還(2018年12月31日：相同)。

其他應收/付關聯方的非貿易款項主要為未抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

(d) 與關聯方的交易

截至2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 胡先生控制的實體		
收取物業管理服務	59,779	19,156
收取建築及裝飾服務	171,552	113,462
物業銷售	11,366	—
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	301,290
收取融資及管理服務	—	48,642
利息收入	—	11,593
利息開支	—	23,006
(ii) 合營企業		
提供管理及諮詢服務	1,862	4,137
利息收入	19,143	5,572
利息開支	4,995	8,801
(iii) 聯營公司		
提供管理及諮詢服務	50,000	19,086
利息收入	6,078	25,151
利息開支	62,477	2,035
(iv) 胡先生共同控制的實體		
購買附屬公司股權	353,550	—
(v) 胡先生的密切家庭成員		
物業銷售	1,483	3,145

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2019年12月31日止年度

38. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方的擔保

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就關聯方借款提供擔保		
— 合營企業	1,271,250	157,500
— 聯營公司	1,197,850	1,429,910
	2,469,100	1,587,410
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

39. 附屬公司詳情

本集團於2019年及2018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	主要業務	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 2019年	2018年
德信地產集團有限公司	1995年9月1日	有限責任公司	中國	物業開發	3,390,000,000	3,386,718,750	100%	100%
瑞安市德信置業有限公司	2016年2月18日	有限責任公司	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	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	51%	51%
浙江德廣置業有限公司 (附註a)	2016年8月23日	有限責任公司	中國	物業開發	100,000,000	100,000,000	55%	51%
浙江德鴻置業有限公司	2017年8月29日	有限責任公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	60%	54%
慈溪市梁建置業有限公司 (附註a)	2017年7月4日	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	40%	34%
德清錦鴻置業有限公司 (附註b)	2017年10月9日	有限責任公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	34%	32%

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

39. 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	主要業務	註冊/ 已發行資本 人民幣元	繳足資本 人民幣元	所有權益比例	
							12月31日 2019年	2018年
浙江德晨置業有限責任公司	2017年10月16日	有限責任公司	中國	物業開發	200,000,000	200,000,000	65%	63%
湖州德越置業有限公司	2017年10月11日	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	80%	96%
台州德信置業有限公司	2017年6月16日	有限責任公司	中國	物業開發	10,000,000	10,000,000	100%	100%
台州德新園置業有限公司 (附註b)	2017年1月19日	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	27%	27%
德信地產(寧波)有限公司 (附註b)	2016年2月24日	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	30%	30%
上饒市合韜置業有限公司 (附註b)	2018年3月16日	有限責任公司	中國	物業開發	280,000,000	280,000,000	47%	27%
溫州德信東宸置業有限公司 (附註b)	2018年7月12日	有限責任公司	中國	物業開發	500,000,000	500,000,000	23%	26%
杭州德信錦玉置業有限公司 (附註b)	2018年7月13日	有限責任公司	中國	物業開發	300,000,000	300,000,000	24%	26%
衢州德信置業有限公司 (附註a)	2017年6月26日	有限責任公司	中國	物業開發	50,000,000	50,000,000	26%	24%
衢州站前東路碧桂園房地產開發 有限公司(附註a)	2017年6月29日	有限責任公司	中國	物業開發	10,000,000	10,000,000	26%	24%

本附註中，上述中國公司的英文名稱代表管理層在翻譯該等公司的中文名稱時所做的最大努力，因為該等公司並未註冊或提供可用的英文名稱。

- (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) 本集團透過控股架構層面間接持有該等公司的股權，且本集團能夠控制該等公司的董事會，進而能夠作出多數投票以決定該等公司關鍵財務及運營決策。上文披露的股權比例指歸屬於本集團的實際股權。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 本公司資產負債表及儲備變動

附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
應收附屬公司款項	2,851,096	-
於附屬公司的投資	1,738,541	1,738,541
	4,589,637	1,738,541
流動資產		
現金及現金等價物	373,488	272
應收股東款項	322	322
其他應收款項及預付款項	17,538	10,239
	391,348	10,833
資產總額	4,980,985	1,749,374
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	9,200	6,848
儲備	2,748,255	1,700,746
	2,757,455	1,707,594
負債		
流動負債		
其他應付款項	-	15,732
貿易及其他應付款項	2,993	-
應付附屬公司款項	58,204	26,048
	61,197	41,780
非流動負債		
借款	2,162,333	-
負債總額	2,223,530	41,780
總權益及負債	4,980,985	1,749,374

本公司資產負債表於2020年3月19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2019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

	股份溢價 人民幣千元	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	67,662	1,660,244	-	1,727,906
期內虧損	-	-	(27,160)	(27,160)
於2018年12月31日	67,662	1,660,244	(27,160)	1,700,746
於2018年12月31日	67,662	1,660,244	(27,160)	1,700,746
於首次公開發售時				
發行普通股	1,426,936	-	-	1,426,936
股份發行成本	(46,481)	-	-	(46,481)
全球發售股份溢價				
資本化	(335)	-	-	(335)
2019年中期股息	(270,134)	-	-	(270,134)
年內虧損	-	-	(62,477)	(62,477)
於2019年12月31日	1,177,648	1,660,244	(89,637)	2,748,255

41. 期後事項

- (a) 於2020年1月23日，本公司已按發行價的97.90%發行200,000,000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24日在香港聯交所上市。
- (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。

業績

	截至12月31日止年度				2019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	2018年 人民幣千元	
收入	5,695,479	6,979,701	6,553,989	8,212,074	9,512,995
所得稅前利潤	115,355	798,392	1,218,061	2,866,649	2,981,214
所得稅開支	(50,696)	(284,981)	(378,692)	(1,025,602)	(724,587)
年內利潤	64,659	513,411	839,369	1,841,047	2,256,627
其他全面收益	—	—	—	—	—
年內全面收益總額	64,659	513,411	839,369	1,841,047	2,256,627
以下各方應佔：					
本公司擁有人	30,950	330,809	737,543	1,453,456	1,556,514
非控股權益	33,709	182,602	101,826	387,591	700,113
	64,659	513,411	839,369	1,841,047	2,256,627

資產及負債

	於12月31日				2019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	2018年 人民幣千元	
資產總額	15,882,662	21,178,677	35,417,221	49,609,447	67,287,000
負債總額	(14,688,328)	(19,639,275)	(33,233,472)	(42,740,810)	(56,552,272)
資產淨值	1,194,334	1,539,402	2,183,749	6,868,637	10,734,728
本公司擁有人	838,790	1,084,436	1,514,799	2,473,466	5,013,485
非控股權益	355,544	454,966	668,950	4,395,171	5,721,243
權益總額	1,194,334	1,539,402	2,183,749	6,868,637	10,734,728