

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



你的 生活 知己

DEXIN CHINA HOLDINGS COMPANY LIMITED

德信中国控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2019)

**截至2020年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 截至2020年6月30日止六個月的合約銷售額為約人民幣25,710百萬元，同比增長17.8%。
- 截至2020年6月30日止六個月的收入為約人民幣7,649.4百萬元，較2019年同期增加117.5%。
- 截至2020年6月30日止六個月的毛利潤為約人民幣1,962.1百萬元，較2019年同期增加61.4%。
- 截至2020年6月30日止六個月的淨利潤為約人民幣1,342.9百萬元，較2019年同期增加4.6%。
- 截至2020年6月30日，現金及銀行結餘（包括受限制現金）為約人民幣13,294.0百萬元（2019年12月31日：人民幣9,570.1百萬元）較2019年同期增加38.9%。

德信中国控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績及與上年同期的比較數據如下：

中期簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	7,649,353	3,517,718
銷售成本		(5,687,239)	(2,301,800)
毛利		1,962,114	1,215,918
其他收入		117,454	35,521
其他(虧損)/收益淨額		(4,645)	22,424
銷售及營銷開支		(147,857)	(144,254)
行政開支		(247,539)	(264,527)
投資物業公允價值(虧損)/收益		(71,540)	57,528
經營利潤		1,607,987	922,610
融資收入		81,616	56,214
融資成本		(408,715)	(191,169)
融資成本淨額	5	(327,099)	(134,955)
分佔合營企業及聯營公司業績		519,038	778,720
所得稅前利潤		1,799,926	1,566,375
所得稅開支	6	(457,050)	(282,992)
期內利潤		1,342,876	1,283,383
以下各方應佔期內利潤：			
本公司擁有人		700,043	995,813
非控股權益		642,833	287,570
		1,342,876	1,283,383
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	7	0.26	0.40

中期簡明綜合全面收益表

截至6月30日止六個月
2020年
人民幣千元
(未經審核)

2019年
人民幣千元
(未經審核)

期內利潤	1,342,876	1,283,383
其他全面收益	-	-
期內全面收益總額	1,342,876	1,283,383
以下各方應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	700,043	995,813
非控股權益	642,833	287,570
	1,342,876	1,283,383

中期簡明綜合資產負債表

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		441,000	378,821
投資物業		3,141,150	2,924,115
無形資產		1,381	1,445
使用權益法列賬的投資		5,276,539	3,792,338
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		153,849	170,726
遞延所得稅資產		683,989	748,400
貿易及其他應收款項以及預付款項	8	224,330	75,179
非流動資產總額		9,922,238	8,091,024
流動資產			
開發中物業		36,394,137	36,657,831
持作出售的竣工物業		589,751	591,370
貿易及其他應收款項以及預付款項	8	6,349,112	3,512,629
應收非控股權益款項		7,255,991	4,951,599
應收關聯方款項		3,967,416	2,918,668
合約收購成本		40,623	13,705
預付所得稅		1,024,237	879,318
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		38,934	100,743
受限制現金		1,094,948	5,797
現金及現金等價物		12,199,048	9,564,316
流動資產總額		68,954,197	59,195,976
資產總額		78,876,435	67,287,000
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	9,200	9,200
儲備		5,442,660	5,004,285
		5,451,860	5,013,485
非控股權益		7,420,420	5,721,243
權益總額		12,872,280	10,734,728

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
銀行及其他金融機構借款		12,731,292	9,307,915
貿易及其他應付款項	9	389,188	247,498
應付非控股權益款項		452,998	228,598
應付關聯方款項		453,600	500,000
遞延所得稅負債		153,742	210,650
租賃負債		324,012	156,063
非流動負債總額		14,504,832	10,650,724
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	6,100,076	4,323,513
應付非控股權益款項		4,664,639	3,681,099
應付關聯方款項		6,698,617	3,485,010
合約負債		26,951,160	27,628,013
即期所得稅負債		1,079,410	1,242,359
銀行及其他金融機構借款		5,995,270	5,540,160
租賃負債		10,151	1,394
流動負債總額		51,499,323	45,901,548
負債總額		66,004,155	56,552,272
權益及負債總額		78,876,435	67,287,000

中期簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

德信中国控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於2018年1月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及建築服務、物業投資及酒店運營。

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

除非另有說明，否則此中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。董事會已於2020年8月25日批准刊發中期簡明綜合財務資料。

中期簡明綜合財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料應與截至2019年12月31日止年度的年度財務報表(乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

3. 會計政策

除下文所載採納的新訂及經修訂準則及詮釋外，所採納之會計政策與本集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所採納者一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
經修訂概念框架	財務報告經修訂概念框架

採納新訂及經修訂準則及詮釋概無對中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

(b) 下列為已頒佈但於2020年1月1日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	原為 2021年1月1日， 惟延至 2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 投放擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度 改進，2018年至2020年週期	2022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(修訂本)	投資者與其聯營公司或 共同控制實體之間的 資產出售或出資	待定

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

4. 分部資料

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

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

分部資產和分部負債按財務報表所用方式計量。該等資產及負債根據分部業務進行分配。未分配資產包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及遞延所得稅資產。未分配負債包括遞延所得稅負債、即期所得稅負債、自銀行及其他金融機構的借款及其他金融負債。管理層認為，將該等未分配資產及負債分配至不同分部並不可行，或意義不大。

(i) 截至2020年及2019年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2020年6月30日止六個月（未經審核）

	物業開發及 建設 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
與客戶的合約產生的收入	7,594,585	–	4,878	7,599,463
於某一時點確認	7,582,690	–	–	7,582,690
於某一時段確認	11,895	–	4,878	16,773
其他來源收入：租金收入	–	49,890	–	49,890
分部收入	7,594,585	49,890	4,878	7,649,353
分部間收入	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	7,594,585	49,890	4,878	7,649,353
毛利	1,928,732	30,342	3,040	1,962,114
其他收入				117,454
其他虧損淨額				(4,645)
銷售及營銷開支				(147,857)
行政開支				(247,539)
投資物業公允價值虧損	–	(71,540)	–	(71,540)
融資成本淨額				(327,099)
分佔合營企業及 聯營公司業績	519,038	–	–	519,038
所得稅前利潤				1,799,926
所得稅開支				(457,050)
期內利潤				1,342,876
折舊及攤銷	12,389	–	3,726	16,115

截至2019年6月30日止六個月（未經審核）

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

(ii) 於2020年6月30日及2019年12月31日的分部資產及負債如下：

於2020年6月30日（未經審核）

	物業開發 及建設 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未獲分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	73,944,357	3,534,407	520,899	876,772	78,876,435
分部負債	42,354,391	3,029,011	444,932	20,175,821	66,004,155

於2019年12月31日（經審核）

	物業開發 及建設 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未獲分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	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

5. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 計息債務	858,547	683,337
— 融資活動產生的匯兌虧損淨額	22,878	—
— 減：資本化利息	(472,710)	(492,168)
	408,715	191,169
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(27,532)	(19,696)
— 其他應收款項	(28,068)	(20,955)
— 應收關聯方款項	(26,016)	(15,563)
	(81,616)	(56,214)
融資成本淨額	327,099	134,955

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
－ 中國企業所得稅	376,973	326,292
－ 中國土地增值稅	99,200	69,289
	476,173	395,581
遞延所得稅：		
－ 中國企業所得稅	(19,123)	(112,589)
	457,050	282,992

中國企業所得稅

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

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

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

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

香港利得稅

截至2020年6月30日止六個月的適用香港利得稅稅率為16.5%（截至2019年6月30日止六個月：16.5%）。由於本集團於截至2020年6月30日止六個月並無任何應課稅利潤（截至2019年6月30日止六個月：同樣），故並未就香港利得稅計提撥備。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島之商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

7. 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	700,043	995,813
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,701,341	2,507,246
每股基本盈利(人民幣元每股)	0.26	0.40

本公司無任何已發行的潛在攤薄股份，因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

8. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	85,498	196,868
其他應收款項(扣除撥備)	1,592,420	979,040
預付款項	4,895,524	2,411,900
貿易及其他應收款項以及預付款項	6,573,442	3,587,808
減：貿易及其他應收款項以及預付款項之非即期部分	(224,330)	(75,179)
貿易及其他應收款項以及預付款項之即期部分	6,349,112	3,512,629

附註：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。

2020年6月30日及2019年12月31日的貿易應收款項總額按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	12,195	42,803
90天以上至365天	13,715	9,176
365天以上至2年	8,007	12,424
2年以上	53,813	134,262
	87,730	198,665

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。管理層密切監察該等應收款項的信貸質量及可回收性，並認為，根據與彼等的合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。

9. 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註a)	1,216,948	1,594,530
應付票據	631,000	6,030
其他應付款項	4,641,316	2,970,451
貿易及其他應付款項總額	6,489,264	4,571,011
減：貿易及其他應付款項之非即期部分	(389,188)	(247,498)
貿易及其他應付款項之即期部分	6,100,076	4,323,513

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90天內	852,135	939,377
90天以上至365天	295,727	584,524
365天以上	69,086	70,629
	1,216,948	1,594,530

10. 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股等 價面值 人民幣千元
法定：			
於2020年1月1日及2020年6月30日	5,000,000,000	2,500,000	-
已發行：			
於2020年1月1日及2020年6月30日	2,701,341,000	1,350,671	9,200

11. 股息

根據本公司2020年6月4日召開的年度股東大會決議，本公司已從股份溢價賬戶宣派2019年股息人民幣216,107,000元。且該等股息於本中期簡明綜合財務資料獲董事會批准發行之日尚未派付。

董事會決議不派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息。截至2019年6月30日止六個月，宣派股息人民幣270,134,000元並已於2019年11月派付。

管理層討論及分析

整體概覽

2020年上半年，突如其來的新冠肺炎疫情給世界及中國經濟帶來了前所未有的衝擊，加之受中美關係日趨緊張的不利影響，中國的經濟發展面臨極為嚴峻的風險和挑戰，整體經濟運行經歷了先降後升、穩步復蘇的歷程。根據中國國家統計局的統計數據，2020年第一季度國內生產總值同比下降6.8%，此後於第二季度重回增長軌道，同比增長3.2%。一季度房地產市場受疫情影響，整體銷售遇冷。隨着疫情得到有效控制，二季度市場需求逐步釋放，市場回暖超預期。土地市場供需兩旺，行業中長期健康發展的趨勢維持不變。總體而言，與截至2019年6月30日止六個月相比，截至2020年同期，中國房地產市場的銷量在2020年1至3月期間面臨下行影響，但隨後於2020年4月至6月得以恢復。

政策方面，中央房地產工作座談會再次強調房地產調控，指出疫情並未改變「房住不炒」的政策基調，未來「因城施策」將更精準更具差異性，長效機制的建立有助於行業長期平穩健康發展。資金方面仍保持積極的財政政策及相對偏松的貨幣政策。同時，金融監管呈逐漸收緊的趨勢。市場方面，在「因城施策」的調控政策下，市場呈現箱體震蕩，出現短波高頻的結構性機會。從宏觀角度來看，房地產仍是國內經濟增長的重要基石，行業總體量將保持平穩。從居住需求來看，隨着城鎮化發展以及各城市吸引人才政策的實施，人口遷移所帶來的居住需求仍然潛力較大，房地產行業仍有巨大的發展空間。

2020年是集團上市的第二年，在股東的支持與員工的不懈努力之下，本集團堅持優化業務發展戰略，不斷提升企業實力。2020年上半年，雖在疫情負面影響之下，但憑藉前瞻性的佈局，高質量的土儲、高效的運營、得當的策略以及優質的產品，本集團營收規模及盈利能力仍然持續提升，實現總收入人民幣76.49億元，毛利人民幣19.62億元，同比分別增117%與61%，核心利潤人民幣1,302百萬元，同比增長11%。銷售業績亦同樣亮眼，實現半年全口徑合約銷售額人民幣257.10億元，同比增長近18%，體現出市場對集團產品及服務的高度認可。在土儲擴張方面，2020年上半年，我們取得20幅新增地塊，新增總建築面積約286萬平方米，且94%新增土儲面積均位於一二線城市。截至2020年6月，本集團在全國24個核心城市共運營149個項目，期末總土儲約為1,571萬平方米，進一步夯實長三角、珠三角，成渝雙城及長江中游經濟帶四大核心都市圈的戰略佈局。

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2020年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約人民幣7,649.4百萬元，同比增長約117.5%。

合約銷售

截至2020年6月30日止六個月，本集團連同合營企業及聯營公司的未經審核合約銷售額約為人民幣25,710百萬元，同比增長17.8%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約1,215,000平方米，同比下降2.7%。截至2020年6月30日止六個月的合約銷售平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣21,160.5元，同比增長約21.2%。

物業銷售

截至2020年6月30日止六個月，物業銷售收入同比增長約118.3%至約人民幣7,582.7百萬元，佔本集團總收入的約99.1%。大幅增加主要是由於期內交付予買家的建築面積較2019同期有所增長。截至2020年6月30日止六個月，本集團已確認總建築面積約443,412平方米，較2019年同期增長約87.6%。確認為物業銷售之物業的平均售價約為每平方米人民幣17,100.8元，同比增加約16.4%。平均售價增加主要是由於平均售價較高的地區已確認建築面積增加。

期內，本集團以浙江省為立足點，繼續夯實長三角地區及中國主要樞紐城市。

下表載列截至2020年6月30日止六個月各城市已確認銷售額及已售建築面積：

城市	已確認建築面積 平方米	已確認平均售價 人民幣元／平方米	已確認收入 人民幣千元 (未經審核)
溫州	142,774	21,395.5	3,054,716
湖州	106,969	16,828.6	1,800,134
舟山	94,939	15,603.0	1,481,337
寧波	95,305	12,414.1	1,183,125
其他(杭州、麗水及徐州)	3,425	18,504.5	63,378
總計	443,412	17,100.8	7,582,690

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2020年6月30日止六個月，物業建築及項目管理服務收入同比減少約9.2%至約人民幣11.9百萬元，佔本集團總收入的約0.2%。有關減少主要由於截至2020年6月30日止六個月，在建物業管理項目的規模相較於2019年同期的物業管理項目的規模較小。

商業物業租賃

截至2020年6月30日止六個月，租金收入同比增加約87.7%至約人民幣49.9百萬元，佔本集團總收入的約0.7%。有關增加主要是由於期內杭州德信數字大廈的新增建築面積出租予租客而2019年同期並沒有建築面積出租。

酒店運營

截至2020年6月30日止六個月，酒店運營收入同比略微減少約1.9%至約人民幣4.9百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。

投資物業

下表載列截至2020年6月30日本集團投資物業的概況：

城市	項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已租建築 面積 (平方米)	截至6月30日止六個月的 租金收入總額	
				2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
杭州					
1	AI產業園	75,712	53,865	28,512	19,428
2	九溪雲莊 (附註1)	25,909	—	—	—
3	天空之翼一期	41,422	9,867	—	—
4	杭州ONE	17,536	—	—	—
5	德信數字產業大廈	19,030	16,335	9,791	—
湖州					
6	德藍廣場	13,082	9,256	3,431	2,962
徐州					
7	九龍城A地塊	21,417	16,810	247	1,143
8	九龍城B地塊	52,006	7,963	462	—
台州					
9	神仙居文化主題樂園 (附註2)	51,663	2,268	65	—
上海					
10	上海松江工業園	58,176	5,744	1,487	2,047
南京					
11	南京仙林智谷產業園 (附註1)	27,770	—	—	—
		403,723	122,108	43,995	25,580
其他租金收入				5,895	1,003
總計				49,890	26,583

附註1: 截至2020年6月30日，該物業正在建設中。

附註2: 截至2020年6月30日，該物業部分正在建設中。

本集團將進一步提高投資物業的經營效率，確保租金收入穩定增長，加強盈利可持續性。

土地儲備

憑藉對長三角地區房地產市場的深刻理解以及對目標城市的深入研究，本集團繼續戰略性地選擇並收購該等地區及城市具有戰略性區位優勢的土地，從而進一步開發本集團於該等市場的業務。截至2020年6月30日，本集團（連同其合營企業及聯營公司）149個項目的土地儲備為15,705,245平方米，其中117個項目位於長三角地區的16座城市。

下表載列本集團（連同其合營企業及聯營公司）截至2020年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積：

城市	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例 (%)
杭州	4,984,082	31.7%
溫州	2,979,026	19.0%
寧波	1,027,054	6.5%
九江	946,275	6.0%
徐州	846,625	5.4%
湖州	830,443	5.3%
南京	753,127	4.8%
成都	539,135	3.4%
台州	475,339	3.0%
武漢	463,487	3.0%
舟山	354,479	2.3%
上饒	283,103	1.8%
廣州	202,930	1.3%
衢州	167,176	1.1%
佛山	166,600	1.1%
昆山	155,393	1.0%
上海	135,331	0.9%
金華	110,476	0.7%
蘇州	100,012	0.6%
無錫	87,390	0.5%
常州	78,020	0.5%
美國新澤西州	18,329	0.1%
麗水	1,413	0.0%
總計	15,705,245	100%

截至2020年6月30日止六個月，本集團（連同其合營企業及聯營公司）以每平方米約人民幣7,502.3元的平均土地成本收購了主要位於杭州、溫州、湖州、寧波、南京、上海、無錫、昆山、成都、廣州及美國新澤西州的20幅地塊，提供了可銷售總建築面積2,863,232平方米的新土地儲備。

地塊的有關詳情載列於下表：

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)	代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
商用文暉項目	杭州	70%	75,044	581,650	407,155	7,750.8
東望里	溫州	55%	85,129	363,400	198,530	4,268.8
江嶼雲莊	溫州	49%	606,591	2,527,000	1,237,219	4,165.9
東宸里	溫州	50%	323,424	1,064,000	533,064	3,289.8
山之語雲莊	寧波	80%	54,312	431,165	346,739	7,938.7
武漢經開17號地塊	武漢	50%	155,970	947,360	473,680	6,074.0
喬司8號地塊	杭州	38%	126,389	1,769,590	679,131	14,001.1
喬司9號地塊	杭州	55%	84,905	1,185,870	652,229	13,967.0
杭州浮山項目	杭州	24%	77,713	262,090	62,902	3,372.5
中河地塊項目	寧波	41%	140,957	2,252,687	931,257	15,981.3
洋溪新城高速出口區塊 S-4-3地塊(26號)	杭州	50%	91,707	393,750	196,875	4,293.6
洋溪新城高速出口區塊 S-5-1地塊(27號)	杭州	50%	79,061	376,750	188,375	4,765.3
TF2020-10地塊	成都	39%	100,770	1,228,262	477,199	12,188.8
所前項目	杭州	41%	182,710	1,418,250	578,380	7,762.3
2020-4號地塊	徐州	27%	130,330	725,002	195,751	5,562.8
TF(07)2020-09地塊	成都	100%	95,057	1,055,080	1,055,080	11,099.4
溫州市濱江商務區 03-02-21地塊	溫州	40%	206,669	3,600,000	1,440,000	17,419.2
景芳三角地塊	杭州	20%	70,952	502,360	98,463	7,080.3
浙大網新(銀湖) 創新研發園 項目(二期)	杭州	28%	136,675	671,391	187,990	4,912.3
One Park	美國 新澤西州	49%	38,867	125,288	61,391	3,223.5
			2,863,232	21,480,945	10,001,410	7,502.3

財務回顧

整體表現

截至2020年6月30日止六個月，本集團總收入約為人民幣7,649.4百萬元，同比增長約117.5%。毛利為約人民幣1,962.1百萬元，同比增長約61.4%。毛利率為約25.7%，同比減少約8.9個百分點。截至2020年6月30日止六個月，本集團淨利潤同比增長4.6%至約人民幣1,342.9百萬元。截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤同比減少約29.7%至約人民幣700.0百萬元。

收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得總收入約人民幣7,649.4百萬元，同比增長約117.5%。有關增長主要是由於期內交付予買家的總建築面積增加使得已確認物業銷售額大幅增加。具體而言，物業銷售收入為約人民幣7,582.7百萬元，同比增長約118.3%，佔本集團總收入的約99.1%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣11.9百萬元，同比減少約9.2%，佔本集團總收入的約0.2%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣49.9百萬元，同比增長約87.7%，佔本集團總收入的約0.7%；以及酒店運營收入為約人民幣4.9百萬元，同比減少約1.9%，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2020年6月30日止六個月，本集團的銷售成本為約人民幣5,687.2百萬元，同比增加約147.1%。

毛利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利為約人民幣1,962.1百萬元，同比大幅增長約61.4%。有關增長主要是由於物業銷售收入大幅增長而整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約34.6%減少至截至2020年6月30日止六個月的25.7%。毛利率減少約8.9個百分點，乃主要由於2019年交付項目土地及建築成本較低。

其他收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得其他收入約人民幣117.5百萬元，截至2019年6月30日止六個月則錄得約人民幣35.5百萬元。其他收入約為人民幣90.5百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣23.3百萬元），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的管理及諮詢服務。

其他虧損淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣4.6百萬元（截至2019年6月30日止六個月：其他收益淨額約人民幣22.4百萬元）。本集團截至2020年6月30日止六個月的其他虧損淨額主要包括出售附屬公司虧損約人民幣11.2百萬元部分被以公允價值計量且變動計入損益的金融資產產生的收益人民幣9.4百萬元所抵銷。本集團截至2019年6月30日止六個月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14.1百萬元。

投資物業公允價值虧損

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。本集團投資物業的任何升值或貶值均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2020年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣71.5百萬元（截至2019年6月30日止六個月：投資物業公允價值收益約人民幣57.5百萬元），主要是由於AI產業園及天空之翼的公允價值虧損分別約為人民幣39.4百萬元及人民幣26.3百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣144.3百萬元同比略微增加約2.5%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣147.9百萬元。於期內上述開支保持穩定，主要由於本集團對營銷及廣告開支實行嚴格的成本控制措施。

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣264.5百萬元同比略微減少約6.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣247.5百萬元。於期內上述開支保持穩定，主要是由於(i)本集團對行政開支實行嚴格的成本控制措施及(ii)期內並無產生與全球發售有關的開支及專業費用（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣16.9百萬元）。

財務成本淨額

本集團的融資成本由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣135.0百萬元同比增加約142.3%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣327.1百萬元。有關增加主要是由於用於土地收購及物業開發業務的計息債務增加以及於2019年下半年及2020年1月分別發行本金額為300百萬元及200百萬美元的優先票據所致。

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2019年6月30日止六個月的約人民幣778.7百萬元同比下降約33.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣519.0百萬元。有關減少主要是由於i)截至2020年6月30日止六個月期間，合營企業及聯營公司交付物業的平均毛利率比2019年同期有所減少，因此合營企業及聯營公司確認的淨利潤總額減少，以及ii)截至2020年6月30日止六個月期間，本集團於交付物業的合營企業及聯營公司持有的股權比例較2019年同期有所減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣283.0百萬元同比大幅增加約61.5%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣457.1百萬元，主要是由於期內稅前溢利(不包括應佔合營企業及聯營公司業績)增加以及截至2020年6月30日止六個月更多項目已交付，因而土地增值稅支出增加。

期內利潤及全面收益總額

基於上述原因，本集團的利潤及全面收益總額由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣1,283.4百萬元增加約4.6%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣1,342.9百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣995.8百萬元下降29.7%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣700.0百萬元。下降主要是由於截至2020年6月30日止六個月，本集團在已交付併表物業項目中的股權比例下降，及自合聯營企業及聯營公司投資收益減少所致。

截至2020年6月30日止六個月，本公司的每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣0.26元，較截至2019年6月30日止六個月的每股股份人民幣0.4元減少35.0%。

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。

現金狀況

截至2020年6月30日止六個月，本集團主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

截至2020年6月30日，本集團有現金及銀行結餘（包括受限制現金）合共約人民幣13,294.0百萬元，截至2019年12月31日則為約人民幣9,570.1百萬元。有關增加主要是由於物業銷售所得款項增加以及融資活動的現金流入增加。本集團絕大部分現金及銀行結餘以人民幣、美元及港幣計值。

借款狀況

截至2020年6月30日止六個月，自銀行及其他金融機構借款增加合共約人民幣9,285.5百萬元，自銀行及其他金融機構的借款減少約人民幣5,407.1百萬元。截至2020年6月30日，本集團自銀行及其他金融機構的借款總額為約人民幣18,726.6百萬元，相較於截至2019年12月31日的約人民幣14,848.1百萬元增加了約26.1%。自銀行及其他金融機構的借款中，約人民幣5,995.3百萬元（截至2019年12月31日：約人民幣5,540.2百萬元）須於一年內償還，約人民幣12,731.3百萬元（截至2019年12月31日：約人民幣9,307.9百萬元）於一年後償還。

截至2020年6月30日，本集團的銀行及其他金融機構合約授信額度總額為約人民幣17,040.0百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣2,067.3百萬元。

優先票據

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，該等票據於2020年1月24日在聯交所上市（股份代號：40136），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。

主要財務比率

截至2020年6月30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76.3%，相較於截至2019年12月31日的68.7%增加了7.6個百分點。有關增加主要是由於用於土地收購及物業開發的借款增加。本集團的財務槓桿目前保持穩定及健康水平。

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2019年12月31日的約1.29倍上升至截至2020年6月30日的約1.34倍。流動比率的提高主要是由於現金及銀行結餘以及流動應收款項結餘顯著增加，而流動負債與期末的流動資產相比增加的百分比較低。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。截至2020年6月30日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

利率風險

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

資產抵押

截至2020年6月30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物業、在建物業、土地使用權及投資物業作抵押，該等資產於2020年6月30日的賬面值為約人民幣20,630.0百萬元（2019年12月31日：人民幣21,237.1百萬元）。

承擔

截至2020年6月30日，本集團已訂約但未撥備的承擔如下：

	2020年6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2019年12月31日 (人民幣千元) (經審核)
物業開發活動	13,426,629	10,690,499
物業、廠房及設備	9,642	12,630
向合營企業及聯營公司投資	1,529,484	370,239
投資物業	280,705	345,320
合計	15,246,460	11,418,688

財務擔保及或然負債

截至2020年6月30日，本集團的財務擔保總額如下：

	2020年6月30日 (人民幣千元) (未經審核)	2019年12月31日 (人民幣千元) (經審核)
就若干買家的按揭融資提供的擔保	13,928,510	12,603,058
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	4,581,400	2,469,100
就第三方借款提供的擔保	—	193,300
合計	18,509,910	15,265,458

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2020年6月30日，本集團就買家按揭安排向有關銀行提供的最高擔保金額為約人民幣13,928.5百萬元（2019年12月31日：約人民幣12,603.1百萬元）。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2020年6月30日，本集團為合營企業及聯營公司的借款提供擔保約人民幣4,581.4百萬元（2019年12月31日：約人民幣2,469.1百萬元）。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抵押予銀行，且本集團亦提供抵押之外的擔保。由於相關合營企業及聯營公司抵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2020年6月30日，本集團並無為第三方的借款提供擔保（2019年12月31日：約人民幣193.3百萬元）。

截至2020年6月30日，本集團無其他重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2020年6月30日止六個月，本集團已進行以下重大收購：

2020年6月24日，Createrich Investments LLC (一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，為本公司全資附屬公司) 與DMG Investments LLC (一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司) 訂立購買協議，內容有關收購DMG Park Mezz LLC (一間根據美國特拉華州法律成立的有限公司，為DMG Investments LLC全資附屬公司) 49%的有限責任公司權益，收購對價為26,120,000美元(相等於約204,453,600港元)。DMG Park Mezz LLC的主要資產為一棟含152套公寓單元的物業，該物業位於：320 Adolphus Avenue, Cliffside Park, Bergen County, New Jersey, U.S。

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

重大投資的未來計劃

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

期後重大事項

本集團於期後並無任何重大事項。

僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日，本集團共有1,811名僱員(2019年12月31日：1,617名僱員)。截至2020年6月30日止六個月，本集團的僱員薪金福利開支為約人民幣186.2百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣132.3百萬元)。本集團已採納一套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採納了購股權計劃，以充分提高本集團僱員的積極性。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及系統的培訓，以提升其對房地產行業及相關領域的專業知識。

未來展望

展望2020年下半年，隨著新基建投資力度加大以及相對寬鬆的財政及貨幣政策的實施，中國經濟的基本面有望持續改善，工業生產及固定資產投資全面恢復。房地產政策上仍將堅持「房住不炒」和穩房價穩地價穩預期的總基調，但是各地區的調控會因城施策進一步鬆動。貨幣政策仍將保持寬鬆基調，有利於房地產市場的平穩運行。在此背景下，區域中心城市的需求和去化將有保障，當地土地市場熱度也會繼續維持。

長三角地區作為中國第一大經濟圈，是亞太地區重要的國際門戶及全球製造業中心。本集團土儲聚焦長三角核心都市圈，將繼續把握該地區發展紅利。本集團將始終秉承高標準建築質量運營理念，依託豐富的開發管理經驗和能力，持續拓展有發展潛力的城市和優質土地資源。以高效的運營及良好的去化回款支撐公司未來銷售規模增長和財務狀況優化，亦以審慎判斷適應變化情況及控制風險。

新冠肺炎疫情的發展依舊是下半年的重要風險因素，中國內地已經通過有效防控措施阻止了疫情的大規模流行。本集團仍將密切關注疫情的發展情況，並評估其對本集團財務狀況及營運業績的影響。

面對新的形勢與機會，本集團將繼續強調「練好內功，穩健發展，堅持以客戶需求為中心，為客戶創造價值」的經營觀，堅守「杭派精工」的品質形象。在中央政府穩房價、穩地價、穩預期及因城施策的大政策背景下，堅持穩健發展，堅持「立足浙江、深耕長三角、佈局全國核心城市」的佈局戰略，持續拓展多元化融資渠道，優化資本結構，強化「選擇性、戰略性」的資本合作目標，同時不斷提升管理舉措，以求實現規模、利潤、品牌的均衡發展，實現有質量的增長，給所有投資者帶去長期、良好、穩健的投資回報。

優先認購權

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

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於截至2020年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息。截至2019年6月30日止六個月，派發股息人民幣270,134,000元，並已於2019年11月派付。

公眾持股量充足

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

企業管治

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

董事認為，於截至2020年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載相關守則條文。

董事會將繼續審查及監督本公司的常規活動，以保持企業管治的高標準。

證券交易標準守則

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

經詳細問詢後，所有董事確認於截至2020年6月30日止六個月，彼等已遵守標準守則。此外，於截至2020年6月30日止六個月，本公司未發現本公司高級管理層任何違反標準守則的行為。

審閱財務報表

審計委員會

本公司審計委員會及本公司管理層已審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論了內部控制及截至2020年6月30日止六個月的財務報告事項，包括審閱本集團的未經審核簡明綜合中期業績。

核數師

本集團截至2020年6月30日止六個月之中期業績尚未經審核，惟已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》」進行審閱。

刊發未經審核中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dothinkgroup.com)。本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告載有《上市規則》附錄十六所規定的全部資料，將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2020年8月25日

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