

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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12月31日止年度
年度業績公告**

財務概要

- 截至2020年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣63,530百萬元，總銷售面積約為3,114,000平方米，分別同比增長約40.9%及26.5%。
- 截至2020年12月31日止年度，收入約為人民幣15,668.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度，同比增長約64.7%。
- 截至2020年12月31日止年度，毛利潤約為人民幣3,902.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度，同比增長約27.6%。
- 截至2020年12月31日止年度，核心利潤約為人民幣2,809.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度，同比增長7.0%。
- 截至2020年12月31日，現金及現金等價物（包括受限制現金）約為人民幣15,648.2百萬元（2019年12月31日：約人民幣9,570.1百萬元），較截至2019年12月31日止年度，同比增長約63.5%。
- 建議宣派及派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.11元。

德信中国控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「報告期」)的綜合年度業績及與截至2019年12月31日止年度的比較數據如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	15,668,775	9,512,995
銷售成本		(11,766,517)	(6,453,672)
毛利		3,902,258	3,059,323
其他收入	5	331,048	81,583
其他(虧損)/收益淨額	6	(8,264)	88,992
銷售及營銷開支	4	(457,854)	(457,555)
行政開支	4	(746,665)	(720,650)
投資物業公允價值(虧損)/收益		(26,666)	186,153
經營利潤		2,993,857	2,237,846
融資收入	7	69,502	95,382
融資成本	7	(550,787)	(527,320)
融資成本淨額		(481,285)	(431,938)
分佔合營企業及聯營公司業績		592,888	1,175,306
所得稅前利潤		3,105,460	2,981,214
所得稅開支	8	(844,965)	(724,587)
年內利潤		2,260,495	2,256,627
以下各方應佔利潤：			
本公司擁有人		1,192,502	1,556,514
非控股權益		1,067,993	700,113
		2,260,495	2,256,627
本公司擁有人應佔每股盈利 (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	10	0.44	0.60

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	2,260,495	2,256,627
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	<u>2,260,495</u>	<u>2,256,627</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	1,192,502	1,556,514
非控股權益	<u>1,067,993</u>	<u>700,113</u>
	<u>2,260,495</u>	<u>2,256,627</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		511,369	378,821
投資物業		3,478,381	2,924,115
無形資產		956	1,445
使用權益法列賬的投資		5,402,191	3,792,338
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		93,157	170,726
遞延所得稅資產		772,325	748,400
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	79,301	75,179
		10,337,680	8,091,024
流動資產			
開發中物業		49,429,752	36,657,831
持作出售的竣工物業		1,524,348	591,370
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	4,637,845	3,512,629
應收非控股權益款項		8,695,353	4,951,599
應收關聯方款項		5,033,402	2,918,668
合約收購成本		190,517	13,705
預付所得稅		996,416	879,318
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		109,768	100,743
受限制現金		928,980	5,797
現金及現金等價物		14,719,240	9,564,316
		86,265,621	59,195,976
資產總額		96,603,301	67,287,000
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	13	9,200	9,200
儲備		5,836,082	5,004,285
		5,845,282	5,013,485
非控股權益		10,765,522	5,721,243
權益總額		16,610,804	10,734,728

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
自銀行及其他金融機構的借款		16,949,610	9,307,915
貿易及其他應付款項	12	–	247,498
應付非控股權益款項		26,318	228,598
應付關聯方款項		–	500,000
遞延所得稅負債		208,528	210,650
租賃負債		471,566	156,063
		17,656,022	10,650,724
流動負債			
自銀行及其他金融機構的借款		8,738,454	5,540,160
貿易及其他應付款項	12	7,182,058	4,323,513
應付非控股權益款項		5,748,068	3,681,099
應付關聯方款項		7,082,019	3,485,010
合約負債		32,309,337	27,628,013
即期所得稅負債		1,269,148	1,242,359
租賃負債		7,391	1,394
		62,336,475	45,901,548
負債總額		79,992,497	56,552,272
權益及負債總額		96,603,301	67,287,000

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

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

除非另有說明，否則該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等綜合財務報表已於2021年3月25日獲董事會批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已就2020年1月1日開始的年度報告期首次採納以下之新訂準則、準則之修訂本及詮釋。

香港會計準則第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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬減

上述修訂本對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則、準則之修訂本及詮釋

以下新訂準則、準則之修訂本、詮釋及會計指引已頒佈，惟尚未於截至2020年12月31日止年度強制執行，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
香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 – 第二階段	2021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
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈報 – 借款人對 載有按要求償還條款之 定期貸款之分類	2023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)	投資者及其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或出資	待定

採納新訂及經修訂準則以及詮釋對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

3. 分部資料

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

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

向執行董事提供的有關呈報分部截至2020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	15,550,355	-	18,003	-	15,568,358
其他來源收入：租金收入	-	100,417	-	-	100,417
分部收入	15,550,355	100,417	18,003	-	15,668,775
分部間收入	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入	15,550,355	100,417	18,003	-	15,668,775
毛利	3,811,752	79,825	10,681	-	3,902,258
其他收入					331,048
其他虧損淨額					(8,264)
銷售及營銷開支					(457,854)
行政開支					(746,665)
投資物業公允價值虧損	-	(26,666)	-	-	(26,666)
融資成本淨額					(481,285)
分佔合營企業及聯營公司業績	592,888	-	-	-	592,888
所得稅前利潤					3,105,460
所得稅開支					(844,965)
年內利潤					2,260,495
折舊及攤銷	20,776	-	6,909	-	27,685
分部資產	90,808,155	4,219,263	600,633	975,250	96,603,301
分部負債	50,073,185	2,441,150	312,422	27,165,740	79,992,497
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	3,354,637	580,932	173,341	-	4,108,910

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

呈報分部的資產與資產總值的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	95,628,051	66,267,131
未獲分配：		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	202,925	271,469
遞延所得稅資產	772,325	748,400
綜合資產負債表中的資產總值	96,603,301	67,287,000

呈報分部負債與負債總額的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	52,826,757	40,251,188
未獲分配：		
遞延所得稅負債	208,528	210,650
即期所得稅負債	1,269,148	1,242,359
借款及其他負債	25,688,064	14,848,075
綜合資產負債表中的負債總額	79,992,497	56,552,272

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019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)	11,657,537	6,403,025
建築服務成本及其他	22,655	7,146
員工成本(包括董事酬金)	534,248	422,700
營銷及廣告成本	179,331	213,573
諮詢及項目管理費用	132,050	176,890
其他稅項開支	109,191	76,238
物業管理費	58,797	44,367
辦公租賃付款	24,040	23,849
招待開支	35,826	28,133
辦公及差旅開支	50,484	42,274
折舊	26,959	18,796
無形資產攤銷	726	834
核數師薪酬	6,900	6,550
— 審計服務	5,450	5,050
— 非審計服務	1,450	1,500
上市開支	—	16,906

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
管理及諮詢服務收入(附註a)	205,349	67,178
應收關聯方及第三方利息收入	97,745	—
其他	27,954	14,405
	331,048	81,583

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

6. 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	24,451	5,067
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 所得收益	17,948	34,343
匯兌(虧損)/收益	(56,380)	25,490
其他	5,717	24,092
	(8,264)	88,992

7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本		
— 自銀行及其他金融機構的借款	1,630,676	1,059,795
— 應付非控股權益及關聯方款項	265,344	227,617
— 租賃負債利息	32,080	10,588
— 融資活動所得匯兌收益淨額	(206,223)	—
— 減：資本化利息	(1,171,090)	(770,680)
	550,787	527,320
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(69,502)	(44,724)
— 其他	—	(50,658)
	(69,502)	(95,382)
融資成本淨額	481,285	431,938

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
－ 中國企業所得稅	702,987	627,033
－ 中國土地增值稅	180,654	372,836
	883,641	999,869
遞延所得稅：		
－ 中國企業所得稅	(38,676)	(210,435)
－ 中國土地增值稅	—	(64,847)
	(38,676)	(275,282)
	844,965	724,587

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、詮釋及慣例對年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。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島之英屬維爾京群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。本集團於香港的附屬公司須按16.5%的稅率繳納利得稅。

中國股息預扣所得稅

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

9. 股息

於2021年3月25日召開的董事會中，本公司董事提議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息，每股普通股人民幣0.11元，共計約人民幣297,148,000元從本公司股份溢價賬中扣除。此項擬派股息並無於截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表列作應付股息，而將於2021年列作股息分配。

於2020年3月19日召開的董事會中，本公司董事提議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息，每股普通股人民幣0.08元，共計約人民幣216,107,000元從本公司股份溢價賬中扣除。末期股息已於2020年9月派付。

10. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	1,192,502	1,556,514
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,701,341	2,605,091
每股基本盈利(人民幣元每股)	<u>0.44</u>	<u>0.60</u>

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。

11. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	113,753	196,868
其他應收款項	1,623,282	979,040
預付款項	<u>2,980,111</u>	<u>2,411,900</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>4,717,146</u>	<u>3,587,808</u>
減：貿易及其他應收款項以及預付款項之 非即期部分	<u>(79,301)</u>	<u>(75,179)</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項之即期部分	<u>4,637,845</u>	<u>3,512,629</u>

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

(a) 貿易應收款項總額按發票日期或合約條款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天內	42,945	42,803
90天以上至365天	14,743	9,176
365天以上至2年	24,896	12,424
2年以上	33,813	134,262
	116,397	198,665

賬齡超過365天的貿易應收款項主要包括應收合營企業及聯營公司管理及諮詢服務費及一個安置小區項目的應收建築服務費。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	2,186,111	1,594,530
應付票據	572,500	6,030
其他應付款項	4,423,447	2,970,451
貿易及其他應付款項總額	7,182,058	4,571,011
減：貿易及其他應付款項之非即期部分	—	(247,498)
貿易及其他應付款項之即期部分	7,182,058	4,323,513

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天內	1,306,681	939,377
90天以上至365天	809,537	584,524
365天以上	69,893	70,629
	2,186,111	1,594,530

13. 股本

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 等價面值 人民幣千元
經授權：			
於2020年1月1日及2020年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	
已發行：			
於2020年1月1日及2020年12月31日	<u>2,701,341,000</u>	<u>1,350,671</u>	<u>9,200</u>

14. 資產負債表日後事項

於2021年1月13日，本公司已按發行價的100.827%發行150百萬美元於2022年12月到期的優先票據，年利率為9.95%。該等優先票據於2021年1月14日在聯交所上市。

管理層討論及分析

整體概覽

2020年，新冠疫情席捲全球，國際經貿摩擦局勢愈演愈烈，中國的經濟發展面臨極為嚴峻的風險和挑戰，整體來看，中國經濟運行經歷了先降後升、穩步復甦的歷程。根據中國國家統計局的統計數據，截至2020年12月31日止年度國內生產總值（「國內生產總值」）人民幣1,015,986億元，比上年增長2.3%，經濟逐步復甦，逆勢增長。中國成為新冠肺炎疫情下，少數其中一個2020年國內生產總值增長率未出現收縮的主要經濟體。

2020年年初，房地產市場受疫情影響，整體銷售遇冷。隨著疫情逐步受控，市場需求逐步釋放，回暖超預期。地產行業顯示出極強的韌性，自本年第二季度開始，行業整體銷量迅速復甦，帶動全年銷售數據增長。據中國國家統計局數據顯示，截至2020年12月31日止年度，全國商品房銷售面積為176,086萬平方米，同比增長2.6%；商品房銷售均價約每平方米人民幣9,860元，同比增長5.9%；銷售金額約人民幣17.36萬億，再創歷史新高。總體而言，中國房地產行業已走出疫情的影響，步入正常運行軌道。

房地產政策方面，2020年中央繼續堅持房住不炒，因城施策的政策主基調。上半年，多地從供需兩端出台房地產扶持政策，以減輕疫情帶來的影響。下半年，隨著多個城市房地產市場加速回暖，部分熱點城市房價、地價增長過快，中央再次強調「房住不炒」，並於2020年第三季度出台「三道紅線」政策收緊房企融資；2020年第四季度央行、中國銀保監會發佈房地產貸款新規，規定銀行房地產貸款和個人住房貸款佔比上限，多個城市從限購、限貸、限售、加強預售資金監管等多方面升級樓市調控政策，房地產調控政策穩中趨嚴，推動房企去槓桿、降負債，由規模擴張轉向質量效益。

但總體來看，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，隨著城鎮化發展以及各城市吸引人才政策的實施，目前居住需求仍然潛力較大，未來仍有較大的發展空間。

2020年是本集團上市的第二年，在疫情爆發疊加房地產嚴監管政策的行業背景下，本集團著力打造高效運營，落實完善業務發展戰略，憑藉「你的生活知己」品牌形象，與高質量、多樣化的「三大產品綫，六大產品系」迅速搶佔市場，延續自上市以來在銷售、營收規模及盈利能力方面的持續高增長。截至2020年12月31日，本集團實現總收入人民幣約156.7億元，毛利人民幣約39.0億元，同比分別增加64.7%與27.6%，核心利潤人民幣2,809.3百萬元，同比增長7.0%。與盈利增長並行的，是強勁的銷售表現。疫情新常態之下，本集團憑藉策劃、銷售、渠道三綫聯動，探索實踐結合線上線下的創新營銷模式，卓有成效。2020年全年，本集團共實現合約銷售額人民幣635.3億元，同比大幅增長約40.9%，超額完成年度銷售目標，銷售表現於中指院發佈的《2020年1-12月中國房地產企業銷售TOP200排行榜》排名第60位，較2019年提升7位，較2018年提升11位。報告期內，本集團業務優化發展戰略取得巨大成果，實現規模、利潤、品牌均衡發展的高品質增長，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，本集團堅持以「立足浙江，深耕長三角，佈局全國中心城市」為戰略指引，持續拓展有發展潛力的城市和優質土地資源，項目遍及長三角、珠三角、成渝、華中四大核心都市圈。2020年，本集團取得40幅優質地塊，新增總建築面積約5,395,033平方米，且75.6%新增土儲面積均位於一二線城市，84.4%位於長三角地區，持續發力區域深耕，夯實區域領導地位；此外亦首度進軍西北，購得西安大鄠邑49畝優質住宅用地，全國化佈局穩步推進。截至2020年12月31日，本集團在全國26個核心城市共運營166個項目，報告期末土儲約為16,256,313平方米，土地儲備規模適中，城市佈局合理，結構更趨優化，為集團進一步高增長奠定了堅實基礎。

在不斷擴大規模的同時，本集團亦堅持穩健的財務策略，持續優化融資與債務結構。2020年內，本集團繼續優化及拓展境內外的融資渠道，境內成功落地首筆供應鏈融資，境外亦獲得商業銀行信用類授信，全年合共新增各類金融機構授信約人民幣137.1億元；境外發行的美元票據成本持續降低，廣獲機構認可與推薦。債務結構方面，截至2020年12月31日，各項信用指標持續向好，償債能力不斷提升，體現出自身良好的可持續發展能力。

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12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣15,668.8百萬元，同比增長約64.7%。

合約銷售

截至2020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63,530百萬元，同比增長約40.9%，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約3,114,000平方米，同比增長約26.5%。截至2020年12月31日止年度的合約銷售平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣20,401.4元，同比增長約11.4%。

物業銷售

截至2020年12月31日止年度，物業銷售收入同比增長約64.5%至約人民幣15,513百萬元，佔本集團總收入的約99.0%。截至2020年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約1,056,576平方米，較截至2019年12月31日止年度增長約49.3%。確認為物業銷售之物業的平均售價約為每平方米人民幣14,683元，同比增加約10.2%。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顯著增加所致。

本集團以浙江省為立足點，繼續夯實於中國長三角地區及主要樞紐城市的佈局。

下表載列截至2020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	已確認 平均售價	已確認收入
	平方米	人民幣元／ 平方米	人民幣千元
溫州	285,937	16,244	4,644,842
湖州	231,560	18,327	4,243,904
杭州	99,367	20,499	2,036,917
舟山	95,075	15,630	1,485,986
徐州	206,963	6,235	1,290,374
寧波	98,774	12,571	1,241,710
台州	38,900	14,646	569,724
總計	<u>1,056,576</u>	<u>14,683</u>	<u>15,513,457</u>

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12月31日止年度，物業建築及項目管理服務收入同比增加約181.7%至約人民幣36.9百萬元，佔本集團總收入的約0.2%。有關增加主要是由於我們建築及項目管理服務運營項目數量有所增加所致。

商業物業租賃

截至2020年12月31日止年度，租金收入產生的收入同比增加約83.5%至約人民幣100.4百萬元，佔本集團總收入的約0.6%。有關增加主要是由於投資物業數目增加（包括杭州之翼、濱海商業廣場等）及我們的投資物業（例如杭州的AI產業園）於年內的出租率有所提高。

酒店運營

截至2020年12月31日止年度，酒店運營收入同比增加約48.7%至約人民幣18.0百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。有關增加主要是酒店項目數量增加所致。

投資物業

下表列示於2020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	已租建築 面積	截至12月31日止年度的 租金收入總額	
		(平方米)	(平方米)	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
杭州					
1	AI產業園	75,634	55,658	64,375	44,117
2	九溪雲莊 (附註1)	33,210	—	—	—
3	天空之翼一期	41,422	14,263	—	—
4	杭州ONE	17,536	—	—	—
5	德信數字產業大廈	19,030	17,930	13,676	—
6	杭州之翼	19,125	19,125	6,242	—
7	閒林埠	33,773	3,596	653	—
湖州					
8	德藍廣場	13,082	8,999	3,871	3,816
徐州					
9	九龍城A地塊	21,417	16,972	379	947
10	九龍城B地塊	51,274	7,866	2,789	2,137
台州					
11	神仙居文化主題樂園 (附註2)	51,663	3,313	264	—
上海					
12	德信•智造368項目	58,176	5,744	2,982	653
南京					
13	南京仙林智谷產業園	60,510	—	—	—
嘉興					
14	濱海商業中心	13,928	12,487	1,793	—
		509,780	165,953	97,024	51,670
	其他租金收入			3,393	3,039
總計				100,417	54,709

附註1: 於2020年12月31日，該物業在建中。

附註2: 於2020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開發及運營經營效率，確保租金收入穩定增長，加強盈利可持續性。

土地儲備

憑藉對重點佈局區域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12月31日，本集團（連同其合營企業及聯營公司）166個項目的土地儲備約為16,256,313平方米，其中150個項目位於長三角地區、餘下的16個項目分別位於珠三角、成渝雙城經濟圈及長江中游經濟帶等地區的26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12月31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	4,715,984	29.0%
溫州	2,421,849	14.9%
寧波	1,184,037	7.3%
南京	1,117,896	6.9%
徐州	1,037,045	6.4%
成都	1,009,514	6.2%
九江	946,275	5.8%
湖州	718,659	4.4%
台州	593,807	3.6%
武漢	453,477	2.8%
舟山	368,095	2.3%
廣州	337,606	2.1%
上饒	283,103	1.7%
上海	210,063	1.3%
佛山	166,600	1.0%
靖江	156,441	1.0%
昆山	155,393	1.0%
西安	124,221	0.7%
蘇州	100,012	0.6%
無錫	87,390	0.5%
金華	27,685	0.2%
美國新澤西州	18,329	0.1%
常州	10,790	0.1%
衢州	10,629	0.1%
麗水	1,413	0.0%
總計	16,256,313	100.0%

截至2020年12月31日止年度，本集團（連同其合營企業及聯營公司）以每平方米約人民幣6,936.7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、武漢、上海、成都、廣州、台州、舟山、西安及美國新澤西州的40幅優質地塊，提供了總可售建築面積5,395,033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)	應佔代價 (人民幣 千元)	土地成本 (人民幣元/ 平方米)
1	和平德信中心	杭州	70.0%	75,045	581,650	407,155	7,750.7
2	東望里	溫州	54.6%	85,129	363,400	198,525	4,268.8
3	江嶼雲莊	溫州	49.0%	601,684	2,527,000	1,237,219	4,199.9
4	東宸里	溫州	64.0%	323,424	1,064,000	681,386	3,289.8
5	山之語雲莊	寧波	80.4%	54,312	431,165	346,743	7,938.7
6	浙大網新(銀湖)創新 研發園項目(二期)	杭州	28.0%	136,348	671,391	187,990	4,924.1
7	麗景公園	武漢	48.9%	145,961	947,360	463,259	6,490.5
8	觀湖之宸	杭州	38.4%	126,649	1,769,590	679,169	13,972.4
9	杭州數字商貿城 單元05地塊	杭州	55.0%	85,084	1,185,870	652,229	13,937.6
10	雲湖印	杭州	24.0%	76,987	262,090	62,902	3,404.3
11	宸芯里	寧波	17.3%	140,957	2,252,690	390,391	15,981.4
12	洋溪新城高速出口區塊 S-4-3地塊(26號)	杭州	50.0%	93,763	393,750	196,875	4,199.4
13	江上雲起院	杭州	50.0%	79,915	376,750	188,375	4,714.4
14	湖畔雲璟	成都	38.9%	102,460	1,228,000	477,815	11,985.2
15	泊岸江宸軒	杭州	36.7%	182,682	1,418,250	519,930	7,763.5
16	九章賦	徐州	27.0%	131,386	725,000	195,750	5,518.1
17	麓湖雲莊	成都	58.7%	111,767	1,055,080	619,648	9,440.0
18	江山雲起	溫州	40.0%	210,254	3,600,000	1,440,000	17,122.1
19	景芳三角地塊	杭州	19.6%	70,652	502,360	98,463	7,110.3
20	One Park	美國	49.0%	38,867	125,288	61,391	3,225.5
21	星宸錦園	南京	42.8%	307,688	2,700,000	1,155,060	8,775.1
22	宸園一期	湖州	37.6%	126,163	558,530	209,728	4,427.1
23	宸園二期	湖州	37.6%	125,077	556,230	208,864	4,447.1
24	西宸府	西安	57.3%	124,221	366,170	209,706	2,947.7
25	隱秀雲廬	上海	51.7%	77,702	1,364,820	705,885	17,564.9

項目名稱	城市	本集團的 權益	建築面積 (平方米)	總代價	應佔代價	土地成本	
				(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	
26	未來之宸	徐州	42.6%	113,358	421,200	179,473	3,715.7
27	江語天鏡一期	靖江	41.0%	103,584	265,182	108,725	2,560.1
28	江語天鏡二期	靖江	41.0%	52,857	135,318	55,480	2,560.1
29	東境	寧波	44.0%	165,047	1,416,476	623,249	8,582.3
30	新瀾悅	杭州	49.0%	41,727	150,000	73,500	3,594.8
31	青漫里	杭州	10.2%	97,878	1,133,610	115,628	11,581.9
32	南沙萬頃沙鎮地塊	廣州	24.5%	150,832	1,100,200	269,549	7,294.2
33	2020NO.G49地塊	南京	70.0%	54,492	350,000	245,000	6,423.0
34	雲望之宸	杭州	40.8%	105,558	1,096,400	447,331	10,386.7
35	和平公館	徐州	37.6%	214,903	708,400	266,429	3,296.4
36	雲溪雅院	徐州	40.2%	141,877	273,618	109,994	1,928.6
37	數字商貿城單元 JG1804-01地塊	杭州	40.2%	79,547	1,073,770	431,441	13,498.6
38	星悅府	舟山	51.0%	92,633	572,124	291,783	6,176.2
39	飛龍湖項目	台州	85.0%	177,588	1,592,000	1,353,200	8,964.6
40	眉州大院	成都	100.0%	168,975	109,000	109,000	645.1
				<u>5,395,033</u>	<u>37,423,732</u>	<u>16,274,240</u>	<u>6,936.7</u>

榮譽

2020年本集團運營穩健，屢獲殊榮。其中：本集團榮獲「2020中國上市房企償債能力TOP10」、「2020長三角區域房地產50強企業」、「溫州市居民滿意度指數第二位」、「杭州市居民忠誠度指數第四位」、「2020年上市房企十大財務健康榜樣」、「第五屆金港股－最佳地產公司」、「地產上市公司綜合實力排行榜第22名」、「年度最具投資價值地產公司」、「中國上市房企財富創造能力10強TOP2」等若干獎項，並連續八年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，2020年位居56位，這些榮譽與獎項彰顯了本集團的市場地位，表明本集團業務發展及業績表現得到市場的廣泛認可。

財務回顧

整體表現

截至2020年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣15,668.8百萬元，同比增長約64.7%。毛利為約人民幣3,902.3百萬元，同比增加約27.6%。毛利率為約24.9%，同比減少約7.3個百分點。截至2020年12月31日止年度，本集團淨利潤同比增長約0.17%至約人民幣2,260.5百萬元。截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤同比減少約23.4%至約人民幣1,192.5百萬元。

收入

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣15,668.8百萬元，同比增長約64.7%。有關增長主要是由於年內交付予買家的總建築面積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15,513.5百萬元，同比增長約64.5%，佔本集團總收入的約99.0%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣36.9百萬元，同比增加約181.7%，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100.4百萬元，同比增長約83.5%，佔本集團總收入的約0.6%；以及酒店運營收入為約人民幣18.0百萬元，同比增長約48.7%，佔本集團總收入的約0.1%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括物業開發及銷售活動、物業建築及項目管理服務、商業物業租賃及酒店運營直接產生的成本。

截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售成本為約人民幣11,766.5百萬元，同比增加約82.3%。

毛利

截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利為約人民幣3,902.3百萬元，同比增長約27.6%。有關增加主要是由於銷售物業的收入大幅增加所致，同時整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的約32.2%減至截至2020年12月31日止年度的24.9%。整體毛利率下降約7.3個百分點主要是由於2019年交付項目產生的土地及建築成本較低所致。

其他收入

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收入約人民幣331.0百萬元，截至2019年12月31日止年度則錄得約人民幣81.6百萬元。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205.3百萬元（截至2019年12月31日止年度：約人民幣67.2百萬元）。有關增加主要是由於i)2020年獲提供服務的聯合營公司數目較2019年多；及ii)獲提供服務的聯合營公司若干項目規模較2019年大。

其他（虧損）／收益淨額

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣8.3百萬元（截至2019年12月31日止年度：其他收益淨額約人民幣89.0百萬元）。本集團截至2020年12月31日止年度的其他虧損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17.9百萬元、出售附屬公司的收益約人民幣24.5百萬元及匯兌虧損約人民幣56.4百萬元。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34.3百萬元及匯兌收益約人民幣25.5百萬元。

投資物業公允價值（虧損）／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2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業公允價值虧損約人民幣26.7百萬元（截至2019年12月31日止年度：投資物業公允價值收益約人民幣186.2百萬元），主要是由於天空之翼一期及神仙居分別錄得公允價值虧損約人民幣46.0百萬元及人民幣26.8百萬元，同時被南京仙林智谷產業園錄得公允價值收益約人民幣60.1百萬元有所抵銷。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣457.6百萬元同比輕微增加約0.1%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣457.9百萬元。經計及於合約收購成本資本化之銷售及營銷開支後，截至2020年12月31日止年度之銷售及營銷開支總額較截至2019年12月31日止年度有所增加。該增加主要是由於年內本集團合約銷售迅速增長。

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣720.7百萬元同比增加約3.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣746.7百萬元。年內上述開支維持穩定，主要是由於(i)對行政開支實施嚴格成本控制及(ii)年內並無產生有關全球發售的開支及專業費用（截至2019年12月31日止年度：約人民幣16.9百萬元）。

融資成本淨額

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣431.9百萬元同比增加約11.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣481.3百萬元。有關增加主要是由於用於土地收購及物業開發業務的計息借款增加，及分別於2019年下半年及2020年，發行本金額為300百萬美元及400百萬美元的優先票據。

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2019年12月31日止年度的約人民幣1,175.3百萬元同比減少約49.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣592.9百萬元。有關減少主要是由於(i)合營企業及聯營公司於截至2020年12月31日止年度交付的物業的平均毛利率較2019年同期減少，故合營企業及聯營公司確認的純利總額減少；及(ii)本集團於交付物業的合營企業及聯營公司平均權益比例於截至2020年12月31日止年度較2019年同期減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣724.6百萬元同比增加約16.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣845.0百萬元，其主要歸因於截至2020年12月31日止年度除稅前利潤(剔除應佔合營企業及聯營公司業績後)增加。

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2019年12月31日止年度的約人民幣2,256.6百萬元輕微增長約0.17%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,260.5百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,556.5百萬元減少約23.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,192.5百萬元。

截至2020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0.44元，較截至2019年12月31日止年度的每股股份人民幣0.60元減少約26.7%。

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2020年12月31日止年度，本集團主要以經營所得現金（主要包括物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、投資物業所得收入）及銀行貸款以及自其他金融機構借款撥付其經營、營運資金、資本開支及其他資本需求。

截至2020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15,648.2百萬元，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。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2020年12月31日止年度，加上本集團自銀行及其他金融機構獲得借款約人民幣29,329.4百萬元，減去自銀行及其他金融機構的借款約人民幣18,489.4百萬元。截至2020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25,688.1百萬元，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73.0%。自銀行及其他金融機構的借款中，約人民幣8,738.5百萬元（2019年12月31日：約人民幣5,540.2百萬元）須於一年內償還，及約人民幣16,949.6百萬元（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12月31日，本集團的銀行及其他金融機構授信額度總額為約人民幣28,719百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣3,030.9百萬元。

信用評級

國際信用評級機構認可本公司在銷售執行方面所作的努力，並表示我們的現金收款記錄令人滿意，土地收購規範。截至2020年12月31日止年度，標準普爾、穆迪及聯合評級國際分別將本公司發行人信用評級評定為「B」級（展望為「穩定」）、「B2」級（展望為「穩定」）及「BB-」級（展望為「穩定」）。

優先票據

於2020年1月，本公司發行於2022年4月到期的本金額為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（證券代號：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。

於2020年12月，本公司發行於2022年12月到期的本金額為200百萬美元的優先票據（「**2022年優先票據II**」），該等票據於2020年12月4日在聯交所上市（證券代號：40497）。2022年優先票據II按固定年利率9.95%計息，每半年於期末支付一次利息，將於2022年12月到期。

上述優先票據發行目的是對現有境內債務補充、再融資營運資金及償還現有境外債務。

主要財務比率

截至2020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)約為75.0%，相較於截至2019年12月31日的約68.7%增加6.3個百分點。有關增加主要歸因於用於土地收購及物業開發的借款增加。本集團的金融槓桿目前處於穩定、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12月31日的約1.38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，而流動負債與報告期末的流動資產相比增加的百分比較低。

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2020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2020年貶值，惟董事預期人民幣匯率波動將不會對本集團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。

資產抵押

截至2020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12月31日的賬面值為約人民幣30,662.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣21,237.1百萬元)。於2020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2020年12月31日，本集團已訂約但未撥備的承擔如下：

	2020年 12月31日 (人民幣千元)	2019年 12月31日 (人民幣千元)
物業開發活動	12,320,814	10,690,499
物業、廠房及設備	11,029	12,630
向合營企業及聯營公司投資	1,313,398	370,239
投資物業	198,992	345,320
合計	<u>13,844,233</u>	<u>11,418,688</u>

財務擔保及或然負債

截至2020年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	2020年 12月31日 (人民幣千元)	2019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	14,605,341	12,603,058
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	3,181,893	2,469,100
就第三方借款提供的擔保	—	193,300
合計	<u>17,787,234</u>	<u>15,265,458</u>

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12月31日，本集團就本集團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14,605.3百萬元（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3,181.9百萬元(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12月31日，本集團概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)。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2020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投資、重大收購及出售

截至2020年12月31日止年度，本集團已進行以下重大收購及出售：

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。

本集團於報告期內並無作出任何重大投資。

重大投資的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

本集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。截至2020年12月31日，本集團共有2,147名僱員（2019年12月31日：1,617名僱員）。大學本科及以上學歷人員佔比為60%。構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。截至2020年12月31日止年度，本集團的僱員薪金福利開支總額約為人民幣636.2百萬元（截至2019年12月31日止年度：約人民幣521.7百萬元）。

此外，本集團著力建設與企業發展目標相匹配的激勵體系，提高員工及積極性，同時以打造開放型組織為目標，不斷優化組織架構，賦能一線，聚焦效益。

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。截至2020年12月31日，本集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約204堂次，累計培訓人數約1,956人次。

未來展望

2021年是中國實施「十四五」規劃的開局之年，國內疫情對經濟的影響或將減輕，經濟和社會活動有望恢復至正常水準。基建、房地產投資的較快增長帶動投資回升，消費對經濟增長貢獻將明顯提高，供給端將進一步加快增長，預計2021年中國經濟增速將有較大幅度的反彈。

房地產作為中國經濟發展的壓艙石與穩定器，進入2021年，隨著經濟指數由負轉正，地產行業信心和市場需求也將快速恢復。但是「房住不炒」仍是行業發展的主基調，在租購並舉、因城施策、「三道紅線」的背景下，土地市場方面將面臨融資環境收緊以及政策趨嚴的格局，預計2021年房企將繼續加速推盤以回籠資金，房地產行業將進入理性發展和高品質發展的階段。在此政策背景下，本集團亦將堅持在提升規模的同時，嚴控財務風險，不斷改善資本債務結構，擴展多元化融資渠道，實現高質量可持續發展。

長三角地區作為中國第一大經濟圈，擁有上海、蘇州、杭州等八個萬億GDP城市，約佔全國萬億GDP城市總數的三分之一。目前長三角區域一體化的國家戰略已進入全面提速階段，交通、經濟、產業快速發展，高素質人才大量引進，有望給該地區房地產市場提供更為堅實的需求支撐，市場前景長期看好。本集團在長三角地區深耕多年，在地品牌領先優勢明顯，給予經營與銷售以有力支撐。本集團亦持續在該地區進行長遠佈局，土儲聚焦長三角核心都市圈，城市間人口流動頻繁，購房需求廣泛，面對新的形勢與機會，本集團有望把握該地區高速發展的紅利，持續拓展優質土地資源，進一步夯實自身在房地產行業的地位。

展望未來，儘管房地產行業高歌猛進的時代一去不返，但在當前宏觀經濟面臨下行壓力，人們的居住、消費、文化等觀念持續改變之下，房地產行業對支撐整體經濟平穩的作用仍不容忽視。

後疫情時代，地產行業步入發展下半場，分化趨勢更盛，房企間精細化競爭更加激烈。未來，本集團將繼續秉持「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」的質量形象，夯實基礎管理，持續降本、提質、增效，優化資源配置，堅持「立足浙江、深耕長三角、佈局全國核心城市」的佈局戰略，憑藉長三角地區深耕經驗，逆勢進取，積極擴大在四大核心都市圈的品牌競爭力與市場地位，並進一步發揮綜合投資開發運營商的優勢，站在城市的角度，打造美好生活空間，助力城市可持續高質量發展。同時，本集團將審時度勢，把握投資視窗，努力擴大盈利規模，實現「高質量發展」，持續為投資者創造良好的投資回報。

報告期後事項

於2021年1月13日，本公司已按發行價的100.827%發行150百萬美元於2022年12月到期的優先票據，年利率為9.95%。該等優先票據於2021年1月14日在聯交所上市。

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

股息

董事會建議以本公司股份溢價賬宣派及派付末期股息每股普通股人民幣0.11元（「末期股息」），共計約人民幣297,148,000元，惟有關建議（其中包括）須於本公司應屆股東週年大會上獲股東批准後並符合開曼群島公司法方可作實。末期股息預期將於2021年9月30日或之前（即自有關股東批准起計三個月內）支付。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據《聯交所證券上市規則》（《上市規則》）所規定的形式公佈及寄發。

公眾持股量充足

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

企業管治

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

董事認為，截至2020年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載相關守則條文。

董事會將繼續審查及監督本公司的常規活動，以保持企業管治的高標準。

證券交易標準守則

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

經詳細問詢後，所有董事確認於截至2020年12月31日止年度，彼等已遵守標準守則。此外，於截至2020年12月31日止年度，本公司未發現本公司高級管理層任何違反標準守則的行為。

審閱財務報表

審計委員會

本公司審計委員會及本公司管理層已審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論了內部控制及財務報告事項，包括審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績。

核數師

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已同意本公告有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收益表及綜合全面收益表相關附註內的數字，該等金額與本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公告作出任何核證。

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

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dothinkgroup.com)。本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予本公司股東並刊載於上述網站。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2021年3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、費忠敏先生及單蓓女士，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。