

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2021年12月31日止年度 未經審核年度業績公告

本集團的總部位於中國浙江省杭州市。受新型冠狀病毒(COVID-19)疫情及中國部分地區實行旅行限制的影響，本公司核數師(「核數師」)需要進行的若干審計程序無法在本公告日期前完成。本公告所載截至2021年12月31日止年度的未經審核業績尚未按照上市規則第13.49(2)條規定取得核數師同意。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱並同意本公告內的未經審核年度業績。

財務概要

- 截至2021年12月31日止年度，合約銷售額約為人民幣73,980百萬元，總銷售面積約為3,492,000平方米，較截至2020年12月31日止年度分別同比增長約16.4%及12.1%。
- 截至2021年12月31日止年度，收入約為人民幣23,109百萬元，較截至2020年12月31日止年度，同比增長約45.6%。
- 截至2021年12月31日止年度，毛利潤約為人民幣5,011百萬元，較截至2020年12月31日止年度，同比增長約22.0%。
- 截至2021年12月31日止年度，核心利潤約為人民幣3,499百萬元，較截至2020年12月31日止年度，同比增長16.1%。
- 截至2021年12月31日，現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣17,563百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,648百萬元)，較截至2020年12月31日止年度，同比增長約12.2%。
- 宣派及派付截至2021年12月31日止年度之末期股息(如有)將於2021年經審核年度業績公告中公佈。

未經審核年度業績

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2021年12月31日止年度（「**報告期**」）的未經審核綜合年度業績連同與截至2020年12月31日止年度的比較數據如下：

報告期的綜合年度業績未經核數師審核或審閱。此外，報告期的綜合年度業績尚未按照香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）第13.49(2)條規定經核數師同意。由於中國內地及香港地區近期的新型冠狀病毒疫情導致的出行、物流及其他限制，本集團的審計程序無法按期完成，主要是銀行、客戶、供應商、合作方等函證確認程序。本集團中國內地部分主要運營城市（杭州、上海）及香港地區等快遞停運，以及本集團各地有員工被居家隔離或辦公現場被長時間封控，部分附屬公司蓋章困難，導致函證發出延誤；同時，銀行、客戶、供應商、合作方等函證接收情況不可控，導致函證確認程序延誤。此外，倘於完成審計過程中有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

審計委員會已審閱並同意報告期的未經審核綜合年度業績。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	23,109,068	15,874,124
銷售成本		(18,098,281)	(11,766,517)
毛利		5,010,787	4,107,607
其他收入	5	159,714	125,699
其他虧損淨額	6	(99,173)	(8,264)
銷售及營銷開支	4	(650,897)	(457,854)
行政開支	4	(892,915)	(746,665)
投資物業公允價值收益／(虧損)		54,343	(26,666)
經營利潤		3,581,859	2,993,857
融資收入	7	134,197	69,502
融資成本	7	(392,962)	(550,787)
融資成本淨額		(258,765)	(481,285)
分佔合營企業及聯營公司業績		291,079	592,888
所得稅前利潤		3,614,173	3,105,460
所得稅開支	8	(1,237,433)	(844,965)
年內利潤		2,376,740	2,260,495
以下各方應佔利潤：			
本公司擁有人		941,456	1,192,502
非控股權益		1,435,284	1,067,993
		2,376,740	2,260,495
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	0.35	0.44

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
年內利潤	2,376,740	2,260,495
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	<u>2,376,740</u>	<u>2,260,495</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	941,456	1,192,502
非控股權益	<u>1,435,284</u>	<u>1,067,993</u>
	<u>2,376,740</u>	<u>2,260,495</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,102,784	511,369
投資物業		5,003,804	3,478,381
無形資產		566	956
使用權益法列賬的投資		5,787,674	5,402,191
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		110,123	93,157
遞延所得稅資產		793,881	772,325
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	32,909	79,301
應收關聯方款項		47,631	—
		<u>12,879,372</u>	<u>10,337,680</u>
流動資產			
開發中物業		62,419,190	49,429,752
持作出售的竣工物業		1,253,282	1,524,348
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	3,527,330	4,637,845
應收非控股權益款項		12,455,464	8,695,353
應收關聯方款項		5,088,558	5,033,402
合約收購成本		355,227	190,517
預付所得稅		1,564,196	996,416
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		200,918	109,768
現金及現金等價物及受限制現金	11	17,563,197	15,648,220
		<u>104,427,362</u>	<u>86,265,621</u>
資產總額		<u>117,306,734</u>	<u>96,603,301</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	14	9,200	9,200
儲備		6,065,015	5,836,082
		<u>6,074,215</u>	<u>5,845,282</u>
非控股權益		<u>15,993,290</u>	<u>10,765,522</u>
權益總額		<u>22,067,505</u>	<u>16,610,804</u>

	於12月31日	
附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
負債		
非流動負債		
自銀行及其他金融機構的借款	15,132,764	16,949,610
應付非控股權益款項	99,990	26,318
遞延所得稅負債	273,336	208,528
租賃負債	9,898	471,566
	<u>15,515,988</u>	<u>17,656,022</u>
流動負債		
自銀行及其他金融機構的借款	15,764,081	8,738,454
貿易及其他應付款項	8,289,104	7,182,058
應付非控股權益款項	2,760,120	5,748,068
應付關聯方款項	6,941,681	7,082,019
合約負債	44,577,856	32,309,337
即期所得稅負債	1,387,038	1,269,148
租賃負債	3,361	7,391
	<u>79,723,241</u>	<u>62,336,475</u>
負債總額	<u>95,239,229</u>	<u>79,992,497</u>
權益及負債總額	<u>117,306,734</u>	<u>96,603,301</u>

未經審核綜合財務報表附註

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。

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2021年1月1日開始的報告年度首次採納以下之準則及修訂本，該等準則及修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

- 利率基準改革 – 第2階段 – 香港財務報告準則9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7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)

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則、準則之修訂本及詮釋

若干並非於截至2021年12月31日止報告期間強制生效的新訂會計準則及詮釋已經公佈，但本集團並無提早採納該等準則及詮釋。預期該等準則將不會對本報告期或未來報告期的實體以及可見未來交易造成重大影響：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
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
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。

- (v) 本集團已更改於2021年12月31日的綜合收益表內若干財務報表項目的呈列，以便為財務報表使用者了解本集團的業務提供更多相關資料。因此，比較金額（包括上期初的金額）已重新分類並重列如下。

綜合收益表(摘錄)	截至2020年 12月31日 止年度		截至2020年 12月31日 止年度
	原先呈列 人民幣千元 (經審核)	重新分類 人民幣千元 (經審核)	重列 人民幣千元 (經審核)
收入	15,668,775	205,349	15,874,124
其他收入	<u>331,048</u>	<u>(205,349)</u>	<u>125,699</u>

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2021年12月31日止年度的分部資料（未經審核）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	22,934,848	–	33,630	–	22,968,478
其他來源收入 – 租金收入	–	140,590	–	–	140,590
分部收入	22,934,848	140,590	33,630	–	23,109,068
分部間收入	–	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	22,934,848	140,590	33,630	–	23,109,068
毛利	4,881,713	120,341	8,733	–	5,010,787
其他收入					159,714
其他虧損淨額					(99,173)
銷售及營銷開支					(650,897)
行政開支					(892,915)
投資物業公允價值收益	–	54,343	–	–	54,343
融資成本淨額					(258,765)
分佔合營企業及聯營公司業績	291,079	–	–	–	291,079
所得稅前利潤					3,614,173
所得稅開支					(1,237,433)
年內利潤					2,376,740
折舊及攤銷	26,028	–	10,329	–	36,357
分部資產	108,969,840	5,860,580	1,371,392	1,104,922	117,306,734
分部負債	57,590,415	4,191,189	900,406	32,557,219	95,239,229
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	1,280,465	793,610	641,922	–	2,715,997

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(經審核)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	15,755,704	–	18,003	–	15,773,707
其他來源收入：租金收入	–	100,417	–	–	100,417
分部收入	15,755,704	100,417	18,003	–	15,874,124
分部間收入	–	–	–	–	–
自外部客戶獲得的收入	15,755,704	100,417	18,003	–	15,874,124
毛利	4,017,101	79,825	10,681	–	4,107,607
其他收入					125,699
其他虧損淨額					(8,264)
銷售及營銷開支					(457,854)
行政開支					(746,665)
投資物業公允價值收益	–	(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

呈報分部的資產與資產總值的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
分部資產	116,201,812	95,628,051
未獲分配：		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	311,041	202,925
遞延所得稅資產	793,881	772,325
綜合資產負債表中的資產總值	117,306,734	96,603,301

呈報分部負債與負債總額的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
分部負債	62,682,010	52,826,757
未獲分配：		
遞延所得稅負債	273,336	208,528
即期所得稅負債	1,387,038	1,269,148
借款	30,896,845	25,688,064
綜合資產負債表中的負債總額	95,239,229	79,992,497

4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本(包括建築成本、土地成本、 資本化利息開支)	17,619,773	11,657,537
建築服務成本及其他	374,200	22,655
其他稅項開支	141,611	109,191
員工成本(包括董事酬金)	679,144	534,248
營銷及廣告成本	276,894	179,331
諮詢及項目管理費用	148,309	132,050
物業管理費	82,210	58,797
辦公租賃付款	21,446	24,040
招待開支	38,272	35,826
辦公及差旅開支	68,703	50,484
折舊	34,186	26,959
金融資產減值虧損淨額	29,611	9,202
無形資產攤銷	717	726
核數師薪酬	6,700	6,900
— 審計服務	5,950	5,450
— 非審計服務	750	1,450

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方及第三方利息收入	103,164	97,745
就合營企業及聯營公司借款提供還款擔保產生的收入	25,828	-
其他	30,722	27,954
	159,714	125,699

6. 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
出售附屬公司的收益	12,651	24,451
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 所得(虧損)/收益	(68,180)	17,948
匯兌虧損	(37,535)	(56,380)
其他	(6,109)	5,717
	(99,173)	(8,264)

7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
融資成本		
— 自銀行及其他金融機構的借款	2,610,082	1,630,676
— 應付非控股權益、關聯方及第三方款項	76,175	265,344
— 租賃負債利息	21,490	32,080
— 融資活動所得匯兌收益淨額	(83,271)	(206,223)
— 減：資本化利息	(2,231,514)	(1,171,090)
	392,962	550,787
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(134,197)	(69,502)
	(134,197)	(69,502)
融資成本淨額	258,765	481,285

8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅：		
－ 中國企業所得稅	970,117	702,987
－ 中國土地增值稅	274,946	180,654
	<u>1,245,063</u>	<u>883,641</u>
遞延所得稅：		
－ 中國企業所得稅	(7,630)	(38,676)
	<u>(7,630)</u>	<u>(38,676)</u>
	<u>1,237,433</u>	<u>844,965</u>

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

截至2021年12月31日止年度的建議末期股息(如有)須待(i)在完成審計程序後本集團截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績；及(ii)本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

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。末期股息已於2021年9月派付。

10. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	941,456	1,192,502
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,701,341	2,701,341
每股基本盈利(人民幣元每股)	<u>0.35</u>	<u>0.44</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. 現金及現金等價物及受限制現金

於2021年12月31日，計入現金及現金等價物及受限制現金結餘的項目包括：(i)建造預售物業的擔保存款人民幣5,827,040,000元，及(ii)銀行借款及銀行承兌票據的擔保存款人民幣1,421,998,000元。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干預售物業所得款項作為相關物業建設的擔保存款。該存款僅可在獲取地方國有土地資源管理局批准時，用於購買建築材料及支付有關物業項目的建築費。該等存款結餘將於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	248,150	113,753
其他應收款項	1,288,198	1,623,282
預付款項	2,032,891	2,980,111
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u>3,560,239</u>	<u>4,717,146</u>
減：貿易及其他應收款項以及預付款項之 非即期部分	<u>(32,909)</u>	<u>(79,301)</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項之即期部分	<u><u>3,527,330</u></u>	<u><u>4,637,845</u></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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
90天內	202,336	42,945
90天以上至365天	21,849	14,743
365天以上至2年	11,081	24,896
2年以上	14,512	33,813
	<u><u>249,778</u></u>	<u><u>116,397</u></u>

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項 (附註(a))	3,014,607	2,186,111
應付票據	372,212	572,500
其他應付款項	4,902,285	4,423,447
貿易及其他應付款項總額	<u>8,289,104</u>	<u>7,182,058</u>

(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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
90天內	1,709,414	1,306,681
90天以上至365天	1,168,477	809,537
365天以上	136,716	69,893
	<u>3,014,607</u>	<u>2,186,111</u>

14. 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2021年1月1日及2021年12月31日 (未經審核)	<u>5,000,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	
已發行：			
於2021年1月1日及2021年12月31日 (未經審核)	<u>2,701,341,000</u>	<u>1,350,671</u>	<u>9,200</u>

管理層討論及分析

整體概覽

2021年，新型冠狀病毒疫情反覆，各國政府仍然忙於處理疫情，中國是少數疫情期間整體經濟穩步上揚至接近疫前水平的國家。根據中國國家統計局（「**國家統計局**」）的數據，2021年中國國內生產總值（「**GDP**」）為人民幣1,143,670億元，同比增長8.1%，經濟穩定增長。

2021上半年房地產市場整體銷售暢旺，而2021下半年內地房地產市場整體需求走弱，銷售升幅相比2021上半年減少。據國家統計局數據顯示，截至2021年12月31日止年度，全國商品房銷售面積為179,433萬平方米，同比增長1.9%；商品房銷售均價約每平方米人民幣10,139元，同比增長2.8%；銷售總金額約人民幣18.19萬億。總體而言，與截至2020年12月31日止年度相比，中國房地產市場的銷量依然呈現上升的趨勢。

房地產政策方面，中央強調落實「房住不炒」及「三穩」（穩地價，穩房價，穩預期）政策的決心不變，及加快建立多主體供給、多管道保障、租購並舉的住房制度，以建立有效機制，協助房地產行業長期平穩健康發展。同時，監管機構實施審慎的房地產金融管理制度，推動金融資源更好地流向實體經濟的重點領域和薄弱環節。在「集中供地」的調控政策下，土地市場的競投透明度增加，房企需要更高的財務管理及運營能力。總體來看，在中央、資金與市場政策的影響下，行業預計整體將保持平穩。

2021年是本集團上市（「**上市**」）的第三年，在股東的支持與員工的不懈努力之下，本集團堅持優化及多元化業務發展戰略，企業的實力持續提升。2021年上半年，本集團透過全國性的佈局，購入高質量的土儲，配合高效的運營、針對性的策略以及高質量的產品，營收規模及盈利能力進一步改善，實現總收入人民幣23,109.1百萬元，毛利人民幣5,010.8百萬元，同比分別增長45.6%與22.0%，核心利潤人民幣3,499.3百萬元，同比增長16.1%。銷售業績亦同樣亮眼，實現2021年全口徑合約銷售額人民幣73,980.0百萬元，同比增長16.4%，體現出市場對本集團產品及服務的高度認可。

在土儲擴張方面，2021年，本公司取得32幅新增地塊，新增總建築面積（「**建築面積**」）約581萬平方米，且67%新增土儲面積均位於一二線城市。截至2021年12月31日，本集團在27個城市共運營163個項目，報告期末總土儲約為1,913萬平方米，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2021年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣23,109.1百萬元，同比增長約45.6%。

合約銷售

截至2021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73,980百萬元，同比增長約16.4%，合約銷售建築面積約3,492,000平方米，同比增長約12.1%。截至2021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21,185.6元，同比增長約3.8%。

物業銷售

截至2021年12月31日止年度，物業銷售收入同比增長約43.5%至約人民幣22,269.3百萬元，佔本集團總收入的約96.4%。截至2021年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約1,301,740平方米，較截至2020年12月31日止年度增長約23.2%。確認為物業銷售之物業的平均售價約為每平方米人民幣17,107元，同比增加約16.5%。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，深耕長三角，佈局全國中心城市。

下表載列截至2021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
杭州	279,822	25,909	7,249,843
寧波	204,430	23,159	4,734,434
溫州	339,160	13,597	4,611,721
湖州	149,726	18,716	2,802,327
上饒	212,051	6,966	1,477,062
武漢	40,478	9,876	399,756
徐州	23,942	15,210	364,159
台州	30,962	11,093	343,458
南京	21,169	13,537	286,571
總計	<u>1,301,740</u>	<u>17,107</u>	<u>22,269,331</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2021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1,086.2%至約人民幣437.7百萬元，佔本集團總收入的約1.9%。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。

管理及諮詢服務收入

截至2021年12月31日止年度，來自管理及諮詢服務收入的收益同比增加約11.0%至約人民幣227.8百萬元，佔本集團總收入的約1.0%。有關增加主要是由於(i)截至2021年12月31日止年度獲提供服務的合營企業及聯營公司數目較上年增加；及(ii)截至2021年12月31日止年度合營企業及聯營公司提供的若干項目規模較上年增加。

商業物業租賃

截至2021年12月31日止年度，租金收入產生的收入同比增加約40.0%至約人民幣140.6百萬元，佔本集團總收入的約0.6%。有關增加主要是由於年內租出位於杭州的杭州ONE，但2020年同期並無已租建築面積。

酒店運營

截至2021年12月31日止年度，酒店運營收入同比增加約86.8%至約人民幣33.6百萬元，佔本集團總收入的約0.1%。有關增加主要是由於截至2021年12月31日止年度出租率較上年有所提高所致。

投資物業

下表列示於2021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)	已租建築 面積 (平方米)	截至12月31日止年度的 租金收入總額	
				2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
杭州					
1	AI產業園	75,634	64,013	68,187	64,375
2	九溪雲莊	33,278	—	—	—
3	天空之翼一期	41,422	36,664	—	—
4	杭州ONE	17,536	17,536	9,553	—
5	杭州之翼	24,865	11,326	10,150	6,242
6	德信空港城 (附註1)	107,345	—	—	—
7	天空之翼公寓	11,224	—	—	—
8	濱望之宸 (附註1)	12,740	—	—	—
9	富春雲莊 (附註1)	2,062	—	—	—
10	德信中心 (附註1)	21,000	—	—	—
湖州					
11	德藍廣場	13,082	7,828	3,598	3,871
徐州					
12	九龍城A地塊	21,417	18,012	2,024	379
13	九龍城B地塊	51,274	9,588	3,686	2,789
14	九龍城紅郡及紫郡	11,727	9,718	1,300	—
台州					
15	神仙居文化主題樂園 (附註2)	51,663	7,544	356	264
上海					
16	上海松江工業園	58,176	34,389	2,173	2,982
南京					
17	南京仙林智谷產業園	60,510	—	—	—
		614,955	189,363	101,027	80,902
	其他租金收入			39,563	19,515
總計				140,590	100,417

附註1: 於2021年12月31日，該物業在建中。

附註2: 於2021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2021年12月31日，本集團（連同其合營企業及聯營公司）163個項目的土地儲備約為19,130,180平方米，其中138個項目位於長三角地區、餘下的25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。

下表載列本集團（連同其合營企業及聯營公司）截至2021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	5,330,617	27.9%
溫州	1,888,952	9.9%
寧波	1,718,866	9.0%
成都	1,516,876	7.9%
南京	1,311,912	6.9%
台州	1,096,364	5.7%
徐州	1,001,947	5.2%
九江	840,380	4.4%
湖州	811,582	4.2%
武漢	664,209	3.5%
佛山	375,890	2.0%
衢州	368,982	1.9%
廣州	360,334	1.9%
鄭州	311,132	1.6%
靖江	242,981	1.3%
蕪湖	212,875	1.1%
上海	210,063	1.1%
漳州	201,039	1.1%
昆山	156,153	0.8%
舟山	129,161	0.7%
西安	124,221	0.6%
蘇州	100,012	0.5%
無錫	87,390	0.5%
上饒	44,317	0.2%
美國新澤西州	17,583	0.1%
常州	5,609	0.0%
金華	735	0.0%
總計	19,130,180	100.0%

截至2021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5,550.9元的平均土地成本獲取了主要位於杭州、溫州、湖州、寧波、南京、武漢、成都、廣州、台州及鄭州的32幅優質地塊，提供了總可售建築面積約5,810,625平方米的新土地儲備，平均土地成本約為每平方米人民幣5,550.9元。

地塊的有關詳情載列於下表：

序號	項目名稱	城市	本集團的 權益	建築面積 (平方米)	應佔代價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
1	濱望之宸	杭州	66.69%	150,603	557,255	5,548.3
2	成都大邑項目	成都	60.00%	108,552	138,867	2,132.1
3	杭州丁橋項目	杭州	34.65%	174,487	513,523	8,493.6
4	天驕之宸	成都	50.00%	75,243	325,074	8,640.7
5	杭州北干西項目	杭州	20.00%	40,863	148,168	18,129.8
6	文宸府	寧波	46.42%	85,605	421,942	10,618.1
7	台州新飛龍湖項目	台州	40.00%	236,370	975,200	10,314.3
8	雲宸府	寧波	87.50%	22,928	58,100	2,896.0
9	武漢東西湖地塊	武漢	49.24%	254,610	472,704	3,770.5
10	常山地塊	衢州	45.95%	201,132	337,273	3,649.3
11	中意寧波生態園地塊	寧波	45.23%	578,973	207,153	791.1
12	桐廬富春未來城地塊	杭州	75.25%	181,571	1,097,296	8,031.0
13	七彩未來社區項目	杭州	70.00%	323,295	1,016,260	4,490.6
14	平陽昆陽鎮AB地塊	溫州	37.14%	193,226	336,637	4,690.9
15	蕪湖城東萬春地塊	蕪湖	30.08%	212,875	349,624	5,400.5
16	余姚中意53畝地塊	寧波	65.00%	97,566	76,053	1,199.2
17	雲之宸里	衢州	49.00%	157,758	463,393	5,994.6
18	南海區大瀝鎮地塊	佛山	27.44%	209,290	568,557	10,246.3
19	黃埔知識城E2地塊	廣州	25.00%	95,777	299,055	13,030.2
20	所前單元XSCQ3005-25 地塊	杭州	90.30%	183,571	1,431,797	8,637.5
21	武康街道2020-016地塊	湖州	94.43%	219,211	1,319,782	6,088.5
22	十字天幕西地塊	杭州	20.04%	113,587	154,000	6,498.3
23	溧水城南地塊	南京	29.00%	171,726	300,150	6,153.3
24	漳州項目	漳州	28.70%	201,039	379,437	6,292.3
25	青白江64.4畝項目	成都	50.00%	98,660	109,515	2,421.5
26	龍泉驛108畝項目	成都	50.00%	225,187	651,535	5,786.6
27	鄭州項目	鄭州	32.50%	311,132	209,754	2,081.8
28	南潯地塊	湖州	41.00%	240,365	360,390	3,656.9
29	台州觀瀾府	台州	34.00%	246,722	99,620	1,187.6
30	溫嶺地塊	台州	36.04%	206,682	720,800	9,676.7
31	新河村老十房1號地塊	杭州	100.00%	133,976	635,680	4,744.7
32	橋西拱宸橋單元 GS0609-12地塊	杭州	60.00%	58,043	542,020	23,345.7
				<u>5,810,625</u>	<u>15,276,614</u>	<u>5,550.9</u>

榮譽

報告期內，本集團榮獲「2021年中國房地產企業年度財務表現10強」、「2021年中國上市房企償債能力TOP10」、「2021年度房地產行業ESG領先樣本企業」、「2021中國房地產品牌價值50強」等若干獎項，並連續九年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，2021年位居第55名。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資本市場及客戶的廣泛認可。

財務回顧

整體表現

截至2021年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣23,109.1百萬元，同比增長約45.6%。毛利為約人民幣5,010.8百萬元，同比增加約22.0%。毛利率為約21.7%，同比減少約4.2個百分點。截至2021年12月31日止年度，本集團淨利潤同比增長約5.1%至約人民幣2,376.7百萬元。截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤同比減少約21.1%至約人民幣941.5百萬元。

收入

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣23,109.1百萬元，同比增長約45.6%。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22,269.3百萬元，同比增長約43.5%，佔本集團總收入的約96.4%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣437.7百萬元，同比增加約1,086.2%，佔本集團總收入的約1.9%；管理及諮詢服務收入約為人民幣227.8百萬元，同比增加約11.0%，佔本集團總收入的約1.0%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣140.6百萬元，同比增長約40.0%，佔本集團總收入的約0.6%；以及酒店運營收入為約人民幣33.6百萬元，同比增長約86.8%，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2021年12月31日止年度，本集團的銷售成本為約人民幣18,098.3百萬元，同比增加約53.8%。

毛利

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利為約人民幣5,010.8百萬元，同比增長約22.0%。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2020年12月31日止年度的約25.9%減至截至2021年12月31日止年度的約21.7%。整體毛利率下降約4.2個百分點主要是由於2020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2021年12月31日止年度，本集團錄得其他收入約人民幣159.7百萬元，截至2020年12月31日止年度則錄得約人民幣125.7百萬元。其他收入主要包括來自關聯方及第三方款項人民幣103.2百萬元的利息收入及就合營企業及聯營公司借款提供擔保的收入人民幣25.8百萬元（截至2020年12月31日止年度：來自關聯方及第三方款項人民幣97.7百萬元的利息收入及就合營企業及聯營公司借款提供擔保的收入零）。

其他虧損淨額

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣99.2百萬元（截至2020年12月31日止年度：其他虧損淨額約人民幣8.3百萬元）。本集團截至2021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虧損約人民幣68.2百萬元、出售附屬公司的收益約人民幣12.7百萬元及匯兌虧損約人民幣37.5百萬元。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。

投資物業公允價值收益／（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2021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54.3百萬元（截至2020年12月31日止年度：投資物業公允價值虧損約人民幣26.7百萬元），主要是由於A.I.產業園錄得公允價值收益約人民幣71.4百萬元，同時被杭州ONE錄得公允價值虧損約人民幣12.2百萬元有所抵銷。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣457.9百萬元同比增加約42.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣650.9百萬元。經計及於合約收購成本資本化之銷售及營銷開支後，截至2021年12月31日止年度之銷售及營銷開支總額較上年有所增加。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2020年12月31日止年度的約人民幣746.7百萬元同比增加約19.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣892.9百萬元。該增加主要是由於(i)員工成本增加；及(ii)受年內本集團合約銷售增加所驅動，其他稅項開支增加所致。

融資成本淨額

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣481.3百萬元同比減少約46.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣258.8百萬元。該減少乃主要由於(i)截至2021年12月31日止年度，計息債務的融資成本淨額減少，由於計息債務增加而增加的融資成本被因在建項目增加而大幅增加的資本化利息而抵銷；及(ii)銀行存款的融資收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣69.5百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣134.2百萬元。

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2020年12月31日止年度的約人民幣592.9百萬元同比減少約50.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣291.9百萬元。有關減少主要是由於(i)合營企業及聯營公司於截至2021年12月31日止年度交付的物業的平均毛利率較2020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2021年12月31日止年度較上年減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣845.0百萬元同比增加約46.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,237.4百萬元，其主要歸因於年內除稅前利潤(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2020年12月31日止年度的約人民幣2,260.5百萬元增長約5.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,376.7百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,192.5百萬元減少約21.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣941.5百萬元。

截至2021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0.35元，較截至2020年12月31日止年度的每股股份人民幣0.44元減少約20.5%。

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2021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2021年12月31日，本集團有現金及現金等價物及受限制現金合共約人民幣17,563.2百萬元，截至2020年12月31日則為約人民幣15,648.2百萬元。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2021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27,557.1百萬元，減去自銀行及其他金融機構的借款約人民幣22,348.4百萬元。截至2021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30,896.8百萬元，相較於截至2020年12月31日的約人民幣25,688.1百萬元增加了約20.3%。自銀行及其他金融機構的借款中，約人民幣15,764.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣8,738.5百萬元)須於一年內償還，及約人民幣15,132.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣16,949.6百萬元)於一年後償還。

截至2021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35,027百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣2,531百萬元。

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2021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「負面」）、「B2」級（展望為「穩定」）及「BB-」級（展望為「穩定」）。

優先票據

於2021年1月，本公司發行於2022年12月到期的本金額為150百萬美元的優先票據（「**2022年優先票據II**」），該等票據於2021年1月14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。

2022年優先票據II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2021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63.0%，相較於截至2020年12月31日的約75.0%減少12.0個百分點。有關減少主要歸因於年內用於土地收購及物業開發的借款百分比小幅增加但被權益總額百分比增加更多所抵銷。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2020年12月31日的約1.38倍小幅下降至截至2021年12月31日的約1.31倍。

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、銀行借款及優先票據外，本集團截至2021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2021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2021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2021年12月31日的賬面值為約人民幣42,976.3百萬元（2020年12月31日：約人民幣31,585.7百萬元）。於2021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2021年12月31日，本集團已訂約但未撥備的承擔如下：

	2021年 12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
物業開發活動	14,322,280	12,320,814
物業、廠房及設備	22,593	11,029
向合營企業及聯營公司投資	1,970,372	1,313,398
投資物業	87,708	198,992
合計	<u>16,402,953</u>	<u>13,844,233</u>

財務擔保及或然負債

截至2021年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	2021年 12月31日 (人民幣千元) (未經審核)	2020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	17,182,006	14,605,341
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	5,100,166	3,181,893
就胡先生控制的實體借款提供的擔保	80,000	—
合計	<u>22,362,172</u>	<u>17,787,234</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2021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17,182.0百萬元（2020年12月31日：約人民幣14,605.3百萬元）。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2021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5,100.2百萬元（2020年12月31日：約人民幣3,181.9百萬元）。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2021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2021年12月31日，本集團並無任何佔其資產總額5%或以上之單項投資。因此，於報告期內，本集團並無任何重大投資。

截至2021年12月31日止年度，本集團已進行以下重大收購及出售：

於2021年5月21日，漳州市經發置業有限公司（一家根據中國法律成立的有限公司）（「漳州經發」）、德信地產集團有限公司（一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司）、杭州德承企業管理有限公司（一家根據中國法律成立的有限公司，為德信地產集團有限公司的全資附屬公司）（「杭州德承」）及漳州市經發萬家房地產有限公司（一家根據中國法律成立的有限公司，為漳州經發的全資附屬公司）（「項目公司」）訂立合作協議，據此，杭州德承同意向項目公司的註冊資本出資人民幣37,140,000元，此後項目公司將由漳州經發及杭州德承分別持有35%及65%。

於2021年6月29日，德信產商文集團有限公司(為本公司的非全資附屬公司) (「德信產商文集團」) 與德信控股集團有限公司 (「德信控股」) 訂立股權轉讓協議，據此，德信產商文集團有限公司同意將其於杭州長盈商業管理有限公司 (「目標公司」) 的100%股權轉讓予德信控股，代價為人民幣56,799,000元。交易完成後，目標公司將不再為德信產商文集團及本公司的附屬公司。

於2021年6月29日，德信地產集團有限公司 (「德信地產」) 與浙江青蕉文化發展有限公司訂立擔保費協議，貸款金額為人民幣100,000,000元，由德信地產提供公司擔保。

根據擔保費協議：

- (1) 訂約方同意擔保金額上限將為人民幣100百萬元；及
- (2) 浙江青蕉文化發展有限公司將向德信產商文集團有限公司支付擔保未償還銀行結餘每年1.0%的擔保費，直至上述杭州長盈商業管理有限公司的附屬公司悉數償還貸款為止。

有關上述重大收購及出售的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年5月21日及2021年6月29日的公告。除另有界定者外，本節所用詞彙與上述公告所界定者具有相同涵義。

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

重大投資的未來計劃

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

僱員及薪酬政策

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2021年12月31日，本集團共有2,476名僱員(2020年12月31日：2,147名僱員)。大學本科及以上學歷人員佔比約為60%。構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。截至2021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860.6百萬元(截至2020年12月31日止年度：約人民幣636.2百萬元)。

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2021年12月31日，本集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約228堂次，累計培訓人數約2,476人次。

未來展望

展望2022年，房地產政策上將維持「房住不炒」和「三穩」的基調，房地產市場將繼續健康平穩理性發展。在目前房屋政策的主導下，過去高債務槓桿運作模式已不可持續，本集團定必定發展高質量產品為目標並嚴控相關營運，財務及流動性風險，堅持馬拉松式經營理念，實現高質量的增長。

長三角地區作為中國第一大經濟圈，約佔全國四份之一GDP。本集團深耕長三角多年，將藉著自身當地品牌優勢，繼續把握該地區發展機遇，同時佈局其他全國核心及具潛力城市。本集團將始終秉承高質量及製造業標準化建築運營理念，依託多年豐富的開發管理經驗和運營能力，持續拓展有多元化發展潛力的城市，以高效益的運營及優於市場水平的去化及回款支撐公司未來銷售增長，亦以審慎判斷應對變化及控制風險。

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、穩預期及集中供地的大政策背景下，堅持穩健發展，堅持「立足浙江、深耕長三角、佈局四大都市圈的核心城市」的佈局，堅持審慎融資，優化資本結構，持續改善融資成本，深化「選擇性、戰略性」的資本合作戰略，以求實現規模、利潤、品牌的均衡發展，實現有質量及穩健的增長，給所有投資者帶來長期和穩健的投資回報。

報告期後事項

於報告期後及直至本公告日期概無任何重要事項。

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。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於截至2021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

宣派及派付截至2021年12月31日止年度之末期股息（如有）將於2021年經審核年度業績公告中公佈。

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2021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2021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2021年12月31日止年度有任何不遵守標準守則之情況。

審閱未經審核年度業績

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2021年12月31日止年度的未經審核年度業績。

由於中國內地及香港地區近期的新型冠狀病毒疫情導致的出行、物流及其他限制，截至2021年12月31日止財政年度之年度業績審計程序無法按期完成，主要是銀行、客戶、供應商、合作方等函證確認程序。本集團中國內地部分主要運營城市（杭州、上海）及香港地區等快遞停運，以及本集團各地有員工被居家隔離或辦公現場被長時間封控，部分附屬公司蓋章困難，導致函證發出延誤；同時，銀行、客戶、供應商、合作方等函證接收情況不可控，導致函證確認程序延誤。本公告所載未經審核業績尚未取得本公司核數師同意。完成審計程序後，將會刊發有關經審核業績公告。此外，倘於完成審計過程中有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

進一步公告

於完成審計程序後，本公司將就(i)取得核數師同意的截至2021年12月31日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核年度業績的重大差異(如有)；(ii)建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(如有)；(iii)本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)擬定舉行日期；(iv)本公司為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理股東過戶登記手續的期間；及(v)為釐定股東獲派截至2021年12月31日止年度的建議末期股息權利(如有)，本公司暫停辦理股份過戶登記的期間而另行刊發公告。此外，倘於完成審計過程中有其他重大進展，本公司將於必要時另行刊發公告。

刊發年度業績公告及年度報告

本未經審核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2021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。

本公告所載有關本集團截至2021年12月31日止年度的財務資料未完成全部審計程序。因此，本公告所載的未經審核業績尚未根據上市規則第13.49(2)條下的規定取得核數師同意，並可能做出調整。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
德信中国控股有限公司
主席
胡一平

中國杭州，2022年3月30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。