

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2022年12月31日止年度  
年度業績公告**

**財務概要**

- 截至2022年12月31日止年度，物業預售賬款約為人民幣46,327百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比增長4%；
- 截至2022年12月31日止年度，總負債約為人民幣89,926百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比下降5%；
- 截至2022年12月31日止年度，有息負債約為人民幣21,191百萬元，較截至2021年12月31日止年度同比下降30%；
- 截至2022年12月31日止年度，剔除預收賬款的資產負債率約為68%，持續保持穩定；
- 截至2022年12月31日止年度，淨負債比率約為69%，持續保持穩健。

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2022年12月31日止年度(「報告期」)的綜合年度業績連同與截至2021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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	22,145,481	23,109,068
銷售成本		(19,967,717)	(18,098,281)
<b>毛利</b>		<b>2,177,764</b>	<b>5,010,787</b>
其他收入	5	126,379	159,714
其他(虧損)/收益淨額	6	(85,061)	(99,173)
銷售及營銷開支	4	(689,179)	(650,897)
行政開支	4	(870,468)	(892,915)
投資物業公允價值(虧損)/收益		(25,784)	54,343
<b>經營利潤</b>		<b>633,651</b>	<b>3,581,859</b>
融資收入	7	87,995	134,197
融資成本	7	(185,855)	(392,962)
融資成本淨額		(97,860)	(258,765)
分佔合營企業及聯營公司業績		626,118	291,079
<b>所得稅前利潤</b>		<b>1,161,909</b>	<b>3,614,173</b>
所得稅開支	8	(1,000,375)	(1,237,433)
<b>年內利潤</b>		<b>161,534</b>	<b>2,376,740</b>
以下各方應佔利潤：			
本公司擁有人		373,716	941,456
非控股權益		(212,182)	1,435,284
		<b>161,534</b>	<b>2,376,740</b>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b> (每股以人民幣列示)			
— 基本及攤薄	10	0.14	0.35

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	161,534	2,376,740
其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	161,534	2,376,740
以下各方應佔：		
本公司擁有人	373,716	941,456
非控股權益	(212,182)	1,435,284
	161,534	2,376,740

## 綜合資產負債表

	於12月31日	
	2022年	2021年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,729,896	1,102,784
投資物業	4,138,410	5,003,804
無形資產	104	566
使用權益法列賬的投資	5,637,097	5,787,674
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,743	110,123
遞延所得稅資產	573,143	793,881
貿易及其他應收款項以及預付款項	12 -	32,909
應收關聯方款項	-	47,631
	<b>12,088,393</b>	<b>12,879,372</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	60,921,824	62,419,190
持作出售的竣工物業	3,234,456	1,253,282
貿易及其他應收款項以及預付款項	12 4,500,560	3,171,965
應收非控股權益款項	13,662,529	12,455,464
應收關聯方款項	5,969,111	4,870,700
合約收購成本	358,949	355,227
預付所得稅	1,937,369	1,564,196
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	200,918
受限制現金	67,710	1,453,000
現金及現金等價物	11 7,307,483	16,110,197
	<b>97,959,991</b>	<b>103,854,139</b>
<b>資產總額</b>	<b>110,048,384</b>	<b>116,733,511</b>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔資本及儲備		
股本	14 10,130	9,200
儲備	6,551,026	6,065,015
	<b>6,561,156</b>	<b>6,074,215</b>
非控股權益	<b>13,561,053</b>	<b>15,993,290</b>
<b>權益總額</b>	<b>20,122,209</b>	<b>22,067,505</b>

	於12月31日	
	2022年	2021年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
自銀行及其他金融機構的借款	11,850,522	15,132,764
應付非控股權益款項	292,990	99,990
遞延所得稅負債	175,422	273,336
租賃負債	9,898	9,898
	<b>12,328,832</b>	<b>15,515,988</b>
<b>流動負債</b>		
自銀行及其他金融機構的借款	9,340,550	15,216,081
貿易及其他應付款項	13 10,565,546	8,263,881
應付非控股權益款項	3,351,907	2,730,472
應付關聯方款項	6,990,372	6,941,681
合約負債	46,326,798	44,577,856
即期所得稅負債	988,769	1,387,038
租賃負債	3,753	3,361
按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	29,648	29,648
	<b>77,597,343</b>	<b>79,150,018</b>
<b>負債總額</b>	<b>89,926,175</b>	<b>94,666,006</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>110,048,384</b>	<b>116,733,511</b>

# 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2023年3月31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(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「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) 持續經營基準**

於2022年12月31日，本集團錄得流動資產淨值人民幣20,363百萬元，本集團借款的流動部分為人民幣9,341百萬元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣7,307百萬元。

鑒於上述情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動性及表現以及可利用融資來源。為緩解流動性壓力及改善財務狀況，本集團制定以下計劃及措施：

(i) 本集團與多家現有金融機構及投資者積極協商延長若干借款期限。本集團亦與各金融機構積極協商以合理成本獲得新貸款；

(ii) 本集團將繼續採取各項措施，加快開發中物業預售及竣工物業銷售，同時加快銷售收入及其他應收款項的資金回籠。近期放寬有關預售規定的政策有利於提升買家意願及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場，實現最新銷售及預售數量及金額的預算；

- (iii) 本集團繼續物色合適買家，並與若干潛在買家就可能出售本集團若干物業開發項目或購物中心的股權進行討論，以籌集額外資金；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持資本支出控制。

董事已審閱管理層編製的本集團自2022年12月31日起不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，經考慮上述計劃及措施以及其可利用的融資來源，本集團將有足夠營運資金撥付其營運及履行其於2022年12月31日起12個月內到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

**(iv) 本集團尚未採納的新訂準則、準則之修訂本及詮釋**

本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於2022年1月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	參照概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的2019年 冠狀病毒病相關租金寬減
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同－履行合同的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進， 2018年至2020年

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

### 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2022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	21,987,115	-	54,431	-	22,041,546
其他來源收入－租金收入	-	103,935	-	-	103,935
分部收入	21,987,115	103,935	54,431	-	22,145,481
分部間收入	-	-	-	-	-
自外部客戶獲得的收入	21,987,115	103,935	54,431	-	22,145,481
毛利	2,085,364	65,014	27,386	-	2,177,764
其他收入					126,379
其他虧損淨額					(85,061)
銷售及營銷開支					(689,179)
行政開支					(870,468)
投資物業公允價值虧損	-	(25,784)	-	-	(25,784)
融資成本淨額					(97,860)
分佔合營企業及聯營公司業績	626,118	-	-	-	626,118
所得稅前利潤					1,161,909
所得稅開支					(1,000,375)
年內利潤					161,534
折舊及攤銷	13,662	-	32,337	-	45,999
分部資產	103,201,203	5,442,582	821,713	582,886	110,048,384
分部負債	63,068,497	4,018,489	483,926	22,355,263	89,926,175
添置非流動資產（金融工具及 遞延所得稅資產除外）	510,812	702,474	439,741	-	1,653,027



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	108,396,617	5,860,580	1,371,392	1,104,922	116,763,511
分部負債	57,017,192	4,191,189	1,448,406	32,009,219	94,666,006
添置非流動資產(金融工具及 遞延所得稅資產除外)	1,282,798	793,610	641,922	-	2,718,330

呈報分部的資產與資產總值的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	109,465,498	115,628,589
未獲分配：		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,743	311,041
遞延所得稅資產	573,143	793,881
綜合資產負債表中的資產總值	110,048,384	116,733,511

呈報分部負債與負債總額的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部負債	67,570,912	62,656,787
未獲分配：		
遞延所得稅負債	175,422	273,336
即期所得稅負債	988,769	1,387,038
銀行及其他金融機構借款	21,191,072	30,348,845
綜合資產負債表中的負債總額	89,926,175	94,666,006

#### 4. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021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）	19,357,480	17,619,773
建築服務成本及其他	549,062	374,200
其他稅項開支	139,900	141,611
員工成本（包括董事酬金）	605,778	679,144
營銷及廣告成本	228,249	276,894
諮詢及項目管理費用	316,384	148,309
物業管理費	70,692	82,210
辦公租賃付款	25,476	21,446
招待開支	40,001	38,272
辦公及差旅開支	77,787	68,703
折舊	45,311	34,186
金融資產減值虧損淨額	25,784	29,611
無形資產攤銷	688	717
法律及專業費用	68,932	—
核數師薪酬	5,437	6,700
— 審計服務	5,437	5,950
— 非審計服務	—	750

#### 5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應收關聯方及第三方利息收入	36,543	103,164
就合營企業及聯營公司借款提供還款擔保產生的收入	8,543	25,828
其他	81,293	30,722
	126,379	159,714

## 6. 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
出售附屬公司的(虧損)/收益	(17,971)	12,651
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的虧損	(35,990)	(68,180)
匯兌虧損	(110,303)	(37,535)
其他	79,203	(6,109)
	<b>(85,061)</b>	<b>(99,173)</b>

## 7. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資成本		
— 自銀行及其他金融機構的借款	2,144,601	2,610,082
— 應付非控股權益、關聯方及第三方款項	8,514	76,175
— 租賃負債利息	1,403	21,490
— 融資活動所得匯兌虧損/(收益)淨額	41,908	(83,271)
— 減：資本化利息	(2,010,571)	(2,231,514)
	<b>185,855</b>	<b>392,962</b>
融資收入		
利息收入		
— 銀行存款	(87,995)	(134,197)
	<b>(87,995)</b>	<b>(134,197)</b>
融資成本淨額	<b>97,860</b>	<b>258,765</b>

## 8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	801,398	970,117
— 中國土地增值稅	76,153	274,946
	<b>877,551</b>	<b>1,245,063</b>
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	122,824	(7,630)
	<b>122,824</b>	<b>(7,630)</b>
	<b>1,000,375</b>	<b>1,237,433</b>

## 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2023年3月31日召開的董事會會議中，董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.0875分，共計人民幣297,148,000元)。

## 10. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	373,716	941,456
已發行普通股加權平均數(以千計)	2,723,674	2,701,341
每股基本盈利(人民幣元每股)	0.14	0.35

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2022年12月31日，計入現金及現金等價物及受限制現金的項目包括：(i) 建造預售物業的擔保存款約人民幣2,744,643,000元，及(ii) 銀行借款及銀行承兌票據的擔保存款約人民幣52,091,000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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)(附註)	321,332	248,150
其他應收款項	3,257,635	932,833
應收票據	4,443	—
預付款項	917,150	2,023,891
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	4,500,560	3,204,874
減：貿易及其他應收款項以及預付款項之非即期部分	—	(32,909)
貿易及其他應收款項以及預付款項之即期部分	4,500,560	3,171,965

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90天內	255,645	202,336
90天以上至365天	25,811	21,849
365天以上至2年	40,534	11,081
2年以上	1,637	14,512
	323,627	249,778

### 13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(a))	3,934,347	3,014,607
應付票據	53,767	372,212
其他應付款項	6,577,432	4,877,062
貿易及其他應付款項總額	10,565,546	8,263,881

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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90天內	1,631,261	1,709,414
90天以上至365天	1,594,198	1,168,477
365天以上	708,888	136,716
	3,934,347	3,014,607

### 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、2021年12月31日、 2022年1月1日和2022年12月31日	5,000,000,000	2,500,000	
已發行：			
於2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日和2022年12月31日	2,701,341,000	1,350,671	9,200
認購股份	268,000,000	134,000	930
於2022年12月31日	2,969,341,000	1,484,671	10,130

## 管理層討論及分析

### 整體概覽

2022年全球經濟活動仍受到2019冠狀病毒所影響，使全球各經濟體系經濟增速放緩。年內全球各國各地實施防疫封控措施，阻斷了全球供應鏈引致成本上漲。此外，地緣政治衝突亦造成能源供應失衡，能源價格因此而上漲。全球多地在高通脹下引發央行進行加息和收緊貨幣政策，而歐美加息更導致各國股票、債券、外匯、商品等金融市場出現大幅波動，全球經濟活動受到嚴重打擊。

在全球經濟不穩的同時，中國房地產市場亦面對前所未有的挑戰，2022年全國商品房出現銷售規模萎縮，價量齊跌，市場在缺乏支持和信心下，投資、開工、銷售規模降至多年新低。據國家統計局數據顯示，截至2022年12月31日止年度，全國房地產開發投資總額為人民幣13.29萬億元，同比下降10%；全國商品房銷售面積為13.58億平方米，同比下降24.3%；商品房銷售均價為約每平方米人民幣9,814元，同比下降3.2%；銷售總金額為約人民幣13.33萬億元。總體而言，與截至2021年12月31日止年度相比，中國房地產市場經歷了深度調整，投資端乏力、銷售端低迷、融資端及需求端尚未恢復。

房地產政策方面，中央政府在強調堅持落實「房住不炒」的定位背景下，在政策上多管齊下，完善全國各地樓市調控政策，進一步支持剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。具體來看，在需求端方面，各地陸續紛紛放鬆調控政策，加大住房貸款優惠力度，下調公積金貸款利率，優化住房信貸稅收政策，同時促進保障性租賃住房發展，不斷加大購房支持力度。在融資端方面，股權、信貸、債券三箭齊發，三種融資渠道的打開用以支持房地產企業化解風險，頭部企業融資環境有所改善。

國內疫情在2022年上半年肆虐，尤其在華東地區處於高峰期，多地多區實施封閉式管理影響出行及運輸。2022年是本集團上市（「上市」）的第四年，在股東的支持與員工的不懈努力之下，本集團攻堅克難，堅持落實好保交付，把保交付作為重中之重，2022年共交付31批次，累計交付超2萬套，100%如約交付。年內本集團採取深耕「大本營」的策略，在一二線城市土儲佔比超過80%，其中杭州、溫州、寧波等幾個重點佈局的城市銷售額都進入當地銷售榜單的前列。

2022年本集團錄得總收入人民幣22,145.5百萬元，毛利人民幣2,177.8百萬元，同比分別下降4.2%與56.5%。2022年合約銷售額錄得人民幣36,100百萬元，同比下降51.2%。

在土儲擴張方面，2022年，本公司上半年取得3幅新增地塊，新增總建築面積（「**建築面積**」）約287,250平方米。截至2022年12月31日，本集團在25個城市共運營146個項目，報告期末總土儲約為14,599,873平方米，進一步發揮深耕聚焦的戰略佈局優勢。

## 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2022年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣22,145.5百萬元，同比減少約4.2%。

## 合約銷售

截至2022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36,100百萬元，同比減少約51.2%，合約銷售建築面積約1,973,000平方米，同比減少約43.5%。截至2022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18,297元，同比減少約13.6%。

## 物業銷售

截至2022年12月31日止年度，物業銷售收入同比減少約4.6%至約人民幣21,244.0百萬元，佔本集團總收入的約96.0%。截至2022年12月31日止年度，本集團已確認總建築面積約1,061,843平方米，較截至2021年12月31日止年度減少約18.4%。確認為物業銷售之物業的平均售價約為每平方米人民幣20,007元，同比增加約17.0%。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。



下表載列截至2022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	456,237	26,420	12,053,920
南京	202,306	15,492	3,134,108
溫州	83,675	19,418	1,624,824
寧波	64,754	16,756	1,085,039
蘇州	69,213	15,179	1,050,607
無錫	57,529	17,871	1,028,070
成都	74,300	11,266	837,044
台州	26,820	10,115	271,296
佛山	27,009	5,888	159,029
<b>合計</b>	<b>1,061,843</b>	<b>20,007</b>	<b>21,243,937</b>

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2022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32.0%至約人民幣577.8百萬元，佔本集團總收入的約2.6%。有關增加主要是由於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2022年12月31日止年度，來自管理及諮詢服務收入的收益同比減少約27.4%至約人民幣165.4百萬元，佔本集團總收入的約0.7%。有關減少主要是由於報告期內提供服務的合營及聯營公司的銷售減少所致。

### 商業物業租賃

截至2022年12月31日止年度，租金收入產生的收入同比減少約26.1%至約人民幣103.9百萬元，佔本集團總收入的約0.5%。有關減少主要是由於報告期內處置部份商業物業項目導致出租建築面積減少。

### 酒店運營

截至2022年12月31日止年度，酒店運營收入同比增加約61.9%至約人民幣54.4百萬元，佔本集團總收入的約0.2%。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2022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		
				2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	
1	杭州	天空之翼綜合體	67,613	62,678	6,393	–
2	杭州	杭州One	17,614	17,614	9,722	9,553
3	杭州	九溪雲莊	33,210	25,820	9,727	–
4	杭州	銀湖科技園	15,429	–	–	–
5	杭州	杭州之翼	24,865	24,865	14,001	10,150
6	杭州	德信空港城(附註1)	107,345	–	–	–
7	湖州	德藍廣場	13,082	9,292	3,650	3,598
8	徐州	九龍城A地塊	21,417	17,717	2,000	2,024
9	徐州	九龍城B地塊	51,274	8,441	4,032	3,686
10	徐州	九龍城紅郡及紫郡	11,727	9,663	989	1,300
11	徐州	徐州新辰小區商業	3,949	1,445	–	–
12	台州	神仙居	51,663	14,895	3,433	356
13	上海	上海松江工業園	58,176	34,389	1,567	2,173
14	南京	南京仙林智谷項目	60,509	–	–	–
15	北京	北京隨寓青年社區公寓	5,711	3,590	11,712	–
			543,584	230,409	67,226	32,840
					36,709	107,750
					103,935	140,590

附註1：於2022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2022年12月31日，本集團（連同其合營企業及聯營公司）146個項目的土地儲備約為14,599,873平方米，其中122個項目位於長三角地區、餘下的24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2022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	3,626,546	24.8%
溫州	1,577,574	10.8%
寧波	1,358,369	9.3%
台州	1,096,658	7.5%
南京	1,078,959	7.4%
成都	1,021,742	7.0%
徐州	954,701	6.5%
湖州	699,763	4.8%
武漢	632,032	4.3%
衢州	358,890	2.5%
廣州	341,281	2.3%
鄭州	312,117	2.1%
佛山	293,968	2.0%
靖江	242,981	1.7%
蕪湖	212,875	1.5%
漳州	201,039	1.4%
昆山	156,153	1.1%
上海	135,877	0.9%
西安	124,221	0.9%
舟山	91,340	0.6%
上饒	39,507	0.3%
無錫	20,820	0.1%
美國	12,143	0.1%
北京	5,712	0.0%
常州	4,606	0.0%
	14,599,873	100%

截至2022年12月31日止年度，本集團（連同其合營企業及聯營公司）獲取了主要位於台州、杭州的3幅優質地塊，提供了總可售建築面積約287,250平方米的新土地儲備，平均土地成本約為每平方米人民幣8,118.0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	留仙裡二期項目	台州	99.01%	60,102	66,267	1,113.6
2	臨平山北地塊項目	杭州	34.64%	132,383	369,684	8,061.3
3	蕭山區項目	杭州	43.50%	94,765	521,039	12,639.6
				287,250	956,990	8,118.0

## 榮譽

報告期內，本集團榮獲「2022中國房地產百強企業第45位」、「第六屆金港股年度最具價值地產公司」、「浙江省AAA級「守合同重信用」公示企業」等若干獎項。本集團已連續十年榮獲「中國房地產百強企業」稱號，2022年躍升至第45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2022年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣22,145.5百萬元，同比減少約4.2%。毛利為約人民幣2,177.8百萬元，同比減少約56.5%。毛利率為約9.8%，同比減少約11.9個百分點。截至2022年12月31日止年度，本集團錄得淨利潤約人民幣161.5百萬元。截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤同比減少約60.3%至約人民幣373.7百萬元。

### 收入

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣22,145.5百萬元，同比減少約4.2%。有關減少主要是由於年內交付予買家的總建築面積減少使得已確認物業銷售額減少。具體而言，物業銷售收入為約人民幣21,244.0百萬元，同比減少約4.6%，佔本集團總收入的約96.0%；物業建築及項目管理服務收入為約人民幣577.8百萬元，同比增加約32.0%，佔本集團總收入的約2.6%；管理及諮詢服務

收入約為人民幣165.4百萬元，同比減少約27.4%，佔本集團總收入的約0.7%；商業物業租賃的租金收入為約人民幣103.9百萬元，同比減少約26.1%，佔本集團總收入的約0.5%；以及酒店運營收入為約人民幣54.4百萬元，同比增長約61.9%，佔本集團總收入的約0.2%。

## 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2022年12月31日止年度，本集團的銷售成本為約人民幣19,967.7百萬元，同比增加約10.3%。

## 毛利

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛利為約人民幣2,177.8百萬元，同比減少約56.5%。有關減少主要是由於物業銷售收入下跌，同時整體毛利率由截至2021年12月31日止年度的約21.7%減至截至2022年12月31日止年度的約9.8%。整體毛利率下降約11.9個百分點，主要是由於本公司本期結轉的項目土地取得成本較高，同時近兩年內地政府對商品房的銷售價格進行了適當調控，致使本期商品房銷售對應的土地取得成本相對較高。同時受房地產市場低迷所影響，發展中及持作出售之物業計提減值，進而導致本公司報告期內毛利率下降。

## 其他收入

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得其他收入約人民幣126.4百萬元，截至2021年12月31日止年度則錄得約人民幣159.7百萬元。其他收入主要包括來自關聯方及第三方款項人民幣36.5百萬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8.5百萬元（截至2021年12月31日止年度：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），有關減少主要由於報告期內提供服務的合營企業及聯營公司數目同比減少。

## 其他虧損淨額

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得其他虧損淨額約人民幣85.1百萬元（截至2021年12月31日止年度：其他虧損淨額約人民幣99.2百萬元）。本集團截至2022年12月31日止年度的其他虧損淨額主要包括匯兌虧損約人民幣110.3百萬元及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36.0百萬元。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。

### 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2022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25.8百萬元(截至2021年12月31日止年度：投資物業公允價值收益約人民幣54.3百萬元)，主要是由於部份項目公允價值虧損。

### 銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣650.9百萬元同比增加約5.9%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣689.2百萬元。經計及於合約收購成本資本化之銷售及營銷開支後，截至2022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。該增加主要是由於房地產市場低迷，銷售受影響，進而導致銷售成本增加所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣892.9百萬元同比減少約2.5%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣870.5百萬元。該減少主要是由於員工成本減少；及受年內本集團合約銷售減少所驅動，其他稅項開支減少所致。

### 融資成本淨額

本集團的融資成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣258.8百萬元同比減少約62.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣97.9百萬元。該減少乃主要由於年內融資成本中的計息債務下降所致。

### 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2021年12月31日止年度的約人民幣291.1百萬元同比增加約115.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣626.1百萬元。有關增加主要是由於年內合營企業及聯營公司交付物業的建築面積同比增加。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,237.4百萬元同比減少約19.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,000.4百萬元，其主要是由於年內稅前溢利同比減少以及交付項目減少。

## 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2021年12月31日止年度的約人民幣2,376.7百萬元減少約93.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣161.5百萬元。本公司擁有人應佔利潤由截至2021年12月31日止年度的約人民幣941.5百萬元減少約60.3%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣373.7百萬元。

截至2022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0.14元，較截至2021年12月31日止年度的每股股份人民幣0.35元減少約60.0%。

## 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2022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2022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7,375.2百萬元，截至2021年12月31日則為約人民幣17,563.2百萬元。有關減少主要是由於物業銷售所得款項減少。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2022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6,789.2百萬元，減去自銀行及其他金融機構的借款約人民幣15,946.0百萬元。截至2022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21,191.1百萬元，相較於截至2021年12月31日的約人民幣30,348.8百萬元減少了約30.2%。自銀行及其他金融機構的借款中，約人民幣9,340.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣15,216.1百萬元）須於一年內償還，及約人民幣11,850.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣15,132.8百萬元）於一年後償還。

截至2022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48,500百萬元，未動用銀行及其他金融機構授信額度為約人民幣33,150百萬元。

## 主要財務比率

截至2022年12月31日，本集團的淨資本負債比率（按銀行及其他金融機構借款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68.7%，相較於截至2021年12月31日的約60.5%增加8.2個百分點。有關增加主要歸因於資產總額減少。

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2021年12月31日的約1.31倍小幅下降至截至2022年12月31日的約1.26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2022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2022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2022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2022年12月31日的賬面值為約人民幣34,514.9百萬元（2021年12月31日：約人民幣41,554.3百萬元）。於2022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2022年12月31日，本集團已訂約但未撥備的承擔如下：

	2022年 12月31日 (人民幣千元)	2021年 12月31日 (人民幣千元)
物業開發活動	13,419,552	14,322,280
物業、廠房及設備	43,361	22,593
向合營企業及聯營公司投資	—	1,970,372
投資物業	357,125	87,708
<b>合計</b>	<b>13,820,038</b>	<b>16,402,953</b>

## 財務擔保及或然負債

截至2022年12月31日，本集團的財務擔保總額如下：

	2022年 12月31日 (人民幣千元)	2021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	16,036,093	17,182,006
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保	2,937,695	5,100,166
就胡先生控制的實體借款提供的擔保	—	80,000
就一名第三方借款提供的擔保	—	550,000
<b>合計</b>	<b>18,973,788</b>	<b>22,912,172</b>

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2022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16,036.1百萬元（2021年12月31日：約人民幣17,182.0百萬元）。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2022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2,937.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣5,100.2百萬元）。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2022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

於2022年5月11日，德信地產集團有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）（「**德信地產**」）及杭州廊合科技有限公司（「**杭州廊合**」）（各自均為賣方）與杭州括蒼投資管理有限公司（買方）（「**買方**」）訂立股權轉讓協議，據此，德信地產同意出售而買方同意購買杭州海衍科技有限公司（「**目標公司**」）54.54%股權，代價為人民幣453,730,156元，同時，杭州廊合同意出售而買方同意購買目標公司45.46%股權，代價為人民幣378,191,656元，合共佔目標公司100%股權。更多詳情請參閱本公司日期為2022年5月11日及2022年5月13日的公告。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本集團於報告期內並無作出任何重大投資，且本集團於報告期內並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

### 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2022年12月31日，本集團共有1,561名僱員(2021年12月31日：2,476名僱員)。大學本科及以上學歷人員佔比約為62%。構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。截至2022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713.2百萬元(截至2021年12月31日止年度：約人民幣860.6百萬元)。

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。

## 未來展望

展望2023年，疫情過後隨著一系列穩投資、促消費等政策逐步實施，經濟活動將恢復正常，市場需求將有望進一步提升，實體經濟有望復甦和升溫。房地產方面，房地產政策將繼續以「房住不炒」為主基調和側重於「保交付」，中央政府年內已出台一系列利好政策刺激和支持房地產市場，同時以多緯度的融資政策支持房企，政策的力度在不斷加大。但現階段政策效果並不明顯，需求端的提振仍未達到預期，態勢並未有明顯變化，因此預計從政策端向市場端的傳導仍然需要一段時間。

長三角地區作為中國第一大經濟圈，約佔中國四份之一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。本集團將始終秉承企業經營的初心，匠心打造高質量產品，持續進行產品的反覆運算和升級，做好產品和服務，為客戶創造價值，繼續堅持長期主義的期望。本集團會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。在中央政府提出的「房住不炒」和「保交付」的大政策背景下，堅持穩健發展，堅持聚焦深耕策略，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

### 先舊後新配售現有股份及認購新股份

於2022年12月13日，本公司、德欣國際有限公司（「賣方」）及華泰金融控股（香港）有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，(i)賣方同意出售，而配售代理同意（作為賣方的唯一代理）盡力按配售價每股股份0.881港元配售268,000,000股現有股份；及(ii)賣方有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價（相當於配售價每股股份0.881港元）發行268,000,000股新股份（相當於配售股份數目）。

根據配售協議及在其條款及條件規限下，(i)賣方同意出售，而配售代理同意（作為賣方的唯一代理）盡力促使不少於六名買方按配售價每股股份0.881港元購買268,000,000股現有股份；(ii)賣方有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價（相當於配售價每股股份0.881港元）發行268,000,000股新股份（相當於配售股份數目）。配售價較於2022年12月12日在聯交所所報之收市價折讓約19.91%。配售事項已於2022年12月21日完成。

配售事項的進一步詳情載於本公司日期為2022年12月13日及2022年12月21日的公告。

### 購回或贖回優先票據

截至2022年4月12日，本公司已部分回購本公司發行並於聯交所上市（股份代號：40136）的2022年到期的11.875%優先票據（「2022年票據」），本金總額為16.99百萬美元。2022年票據於2022年4月23日到期，且本公司已悉數償還。更多詳情請參閱本公司日期為2022年3月18日、2022年3月30日、2022年4月4日、2022年4月7日、2022年4月12日及2022年4月25日的公告。

除上文所述外，於截至2022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

於2023年3月31日召開的董事會會議中，董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息（2021年：截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.0875分，共計人民幣297,148,000元）。

## 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2022年12月31日止年度，本公司已遵守《上市規則》附錄十四第二部分所載企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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2022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2022年12月31日止年度有任何不遵守標準守則之情況。

## 審閱財務報表

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2022年12月31日止年度的年度業績。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.dothinkgroup.com](http://www.dothinkgroup.com))。本公司截至2022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，2023年3月31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。