

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。

Hydoo 毅德控股

HYDOO INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

毅德國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

截至2015年12月31日止年度的全年業績公告

全年業績

毅德國際控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司連同其子公司(合稱「本集團」)截至2015年12月31日止財政年度(「**2015財政年度**」或「**本年度**」)之綜合業績，連同截至2014年12月31日止上一財政年度(「**2014財政年度**」)的比較數字如下：

合併損益表

截至2015年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	2	3,166,351	3,360,189
銷售成本		(1,532,435)	(1,961,163)
毛利		1,633,916	1,399,026
其他收入	3	78,394	49,307
銷售開支		(194,541)	(182,263)
行政開支		(459,633)	(427,715)
其他經營開支		(8,608)	(12,082)
投資物業公允值收益前經營利潤		1,049,528	826,273
投資物業公允值收益	7	296,543	—
投資物業公允值收益後經營利潤		1,346,071	826,273
可轉股票據的嵌入式衍生部分的公允值變動		19,319	—
財務收入	4(a)	9,161	19,993
融資成本	4(a)	(150,549)	(8,840)
除稅前利潤	4	1,224,002	837,426
所得稅	5(a)	(626,272)	(330,961)
年內利潤		597,730	506,465
以下各方應佔：			
本公司權益股東		556,875	512,053
非控股權益		40,855	(5,588)
年內利潤		597,730	506,465
每股盈利			
基本(人民幣分)	6	13.9	12.7
攤薄(人民幣分)	6	13.9	12.6

合併損益及其他全面收益表
截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤	597,730	506,465
年內其他全面收入(經稅項及重新分類調整後) 其後可能重新分類至損益的項目：		
換算中國境外子公司的財務報表的匯兌差額	(19,492)	13,449
年內其他全面收入	(19,492)	13,449
年內全面收入總額	<u>578,238</u>	<u>519,914</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	537,383	525,502
非控股權益	40,855	(5,588)
年內全面收入總額	<u>578,238</u>	<u>519,914</u>

合併財務狀況表

於2015年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		112,331	92,704
投資物業	7	778,900	—
無形資產		3,983	3,038
商譽		3,631	3,631
於合營企業權益		150,386	—
其他非流動金融資產		111,187	25,779
遞延稅項資產		316,049	293,572
收購物業、廠房及設備的預付款項		368,535	368,535
融資租賃應收款項		6,232	—
		<u>1,851,234</u>	<u>787,259</u>
流動資產			
存貨		9,628,621	7,688,692
預付稅項		111,161	188,991
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	8	1,393,270	1,133,893
受限制現金		430,638	198,155
可供出售投資		—	37,000
現金及現金等值物		1,688,923	1,819,029
		<u>13,252,613</u>	<u>11,065,760</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	4,277,132	3,975,215
銀行貸款及其他借貸		938,646	369,500
可轉股票據	10	844,906	—
即期稅項負債		1,106,310	1,054,385
遞延收入		988,564	882,313
		<u>8,155,558</u>	<u>6,281,413</u>
流動資產淨值		<u>5,097,055</u>	<u>4,784,347</u>
總資產減流動負債		<u>6,948,289</u>	<u>5,571,606</u>

		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,464,520	1,192,600
優先票據	11	626,894	—
遞延收入		3,524	5,843
遞延稅項負債		14,771	—
		<u>2,109,709</u>	<u>1,198,443</u>
資產淨值		<u>4,838,580</u>	<u>4,373,163</u>
股本及儲備			
股本		31,825	31,825
儲備		4,604,866	4,260,304
本公司權益股東應佔權益總額		<u>4,636,691</u>	<u>4,292,129</u>
非控股權益		<u>201,889</u>	<u>81,034</u>
權益總額		<u>4,838,580</u>	<u>4,373,163</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

公布中載有有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料。雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。此等財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈之所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團及本公司當前會計期間首次生效或可提早採納。附註1(c)載列在與該等財務報表所呈列與本集團當前及過往會計期間有關的範圍內，因首次採用該等變更而導致會計政策任何變更的資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至2015年12月31日止年度的合併財務報表涵蓋本公司及其各子公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

該等財務報表以人民幣呈列，約整至最接近千元計算。編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟下列資產及負責按下文所載會計政策所解釋以公允價值列賬：

- 可供出售投資；
- 衍生金融工具；
- 投資物業。

管理層在編製符合國際財務報告準則的財務報表時，須作出對政策的應用及資產、負債、收入及支出的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。估計及相關假設根據過往經驗及於所有情況下視為合理的多種其他因素作出，其結果成為管理層在無法依循其他途徑即時得知資產及負債的賬面值時作出判斷的依據。實際結果可能有別於該等估計。

管理層持續審核該等估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；倘該項修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

(c) 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際會計準則第19號(修訂本)僱員福利：定額福利計劃：僱員供款
- 國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
- 國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

該等修訂及新訂國際財務報告準則對該等財務報表並無影響。

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

2 收益及分部報告

本集團的主要業務為在中國進行商貿物流中心及住宅物業的開發、銷售及經營。

收益指物業銷售收入、物業管理服務收入及租金收入，其中已扣除營業稅及其他銷售相關稅項及任何交易折扣。

年內已於收益中確認的每項重大收益類別的金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	3,102,829	3,341,612
租金收入	37,743	6,734
物業管理服務	18,409	11,339
其他	7,370	504
	<u>3,166,351</u>	<u>3,360,189</u>

本集團的客戶群呈多元化，概無本集團任何客戶與本集團的交易額佔本集團收益的10%以上。

為分配資源予本集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區的業績，本集團會定期向最高行政管理層提供財務數據及資料，而從該等數據及資料中可識別經營分部及於合併財務報表報告的各分部項目金額。由於本集團於中國主要從事一個分部，故並無呈列本集團的經營分部資料。年內本集團並無於任何其他地區或業務分部經營。

3 其他收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
股息收入	3,567	3,243
政府補助(i)	67,082	—
出售可供出售投資收益淨額	2,382	44,360
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	30	(708)
其他	5,333	2,412
	<u>78,394</u>	<u>49,307</u>

(i) 年內，本集團轉撥若干待售已完工物業至投資物業。以往入賬作遞延收入的相關政府補助人民幣59,701,000元(2014年：人民幣零元)於年內在損益中確認為其他收入。

4 除稅前利潤

除稅前利潤經扣除／(計入)下列各項後得出：

(a) 財務收入及融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(9,161)</u>	<u>(19,993)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	140,176	124,767
可轉股票據利息(附註10)	108,638	—
優先票據利息(附註11)	3,825	—
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(104,361)</u>	<u>(123,565)</u>
	148,278	1,202
匯兌損失淨額	<u>2,271</u>	<u>7,638</u>
	<u>150,549</u>	<u>8,840</u>

* 資本化的借貸成本處於5.15%至10.23%的年度比率之間(2014年：6.40%至10.23%)。

(b) 員工成本：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
定額供款退休計劃	16,827	14,700
薪金、工資及其他福利	296,194	279,451
以權益結算以股份為基礎的付款	<u>(336)</u>	<u>2,010</u>
	<u>312,685</u>	<u>296,161</u>

(c) 其他項目：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
折舊及攤銷	31,295	25,742
經營租賃支出	56,631	25,060
投資物業應收租金	8,067	—
已售物業成本(i)	<u>1,467,992</u>	<u>1,943,073</u>

(i) 截至2015年12月31日止年度，已售物業成本經扣除政府補助人民幣303,303,000元後得出(2014年：人民幣321,505,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	289,458	225,990
中國土地增值稅(iv)	344,520	184,630
中國股息預扣稅(v)	—	63,038
	<u>633,978</u>	<u>473,658</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(7,706)</u>	<u>(142,697)</u>
	<u>626,272</u>	<u>330,961</u>

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本集團於該司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備(2014年：零)。
- (iii) 中國企業所得稅

本集團的中國子公司須就應課稅利潤按25%的法定稅率繳稅。

2013年7月，贛州毅德商貿物流園開發有限公司(「贛州商貿物流園」)根據地方稅務局頒佈的稅務通知獲批自2012年至2020年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。

2015年12月，梧州毅德商貿物流城開發有限公司(「梧州商貿物流城」)根據地方稅務局頒佈的稅務通知獲批自2015年至2020年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。

該稅務優惠乃基於與中國政府鼓勵中國若干地區投資及發展商貿物流業的政策有關的多項稅務規則及法規。

- (iv) 中國土地增值稅

本集團於中國所開發待售物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計的中國土地增值稅產生的遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團的若干子公司須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的核定增值稅計稅方法基於收益的3%至6%計算。

本公司董事認為，核定增值稅計稅方法是中國認可的計稅方法之一，而本集團各中國子公司所在地的各地方稅務局為批准該等公司以核定增值稅計稅方法繳納中國土地增值稅的主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機關質疑的風險不大。

- (v) 中國股息預扣稅

香港公司須就因中國子公司於2008年1月1日之後賺取的利潤分派的股息繳納5%的預扣稅。

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>1,224,002</u>	<u>837,426</u>
按有關國家適用於利潤的稅率計算的除稅前利潤的 名義稅項	331,755	215,113
不可扣稅開支的稅務影響	6,507	8,383
毋須課稅收入的稅務影響	(892)	(895)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	50,509	26,515
動用先前未經確認稅項虧損	(3,288)	(77)
中國土地增值稅(附註5(a)(iv))	344,520	184,630
中國土地增值稅的稅務影響	(77,764)	(29,351)
稅務優惠(附註5(a)(iii))	<u>(25,075)</u>	<u>(73,357)</u>
所得稅總額	<u>626,272</u>	<u>330,961</u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司權益股東應佔利潤人民幣556,875,000元(2014年：人民幣512,053,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(2014年：4,020,798,000股)計算，結果如下：

普通股加權平均數

	2015年 千股	2014年 千股
於1月1日已發行的普通股	4,014,844	4,029,950
已購回股份的影響	—	(9,152)
於12月31日的普通股加權平均數	<u>4,014,844</u>	<u>4,020,798</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔利潤人民幣556,875,000元(2014年：人民幣512,053,000元)及普通股加權平均數4,017,138,000股(2014年：4,060,664,000股)計算，結果如下：

(i) 普通股加權平均數(攤薄)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於12月31日的普通股加權平均數	4,014,844	4,020,798
根據本公司的首次公開售股前購股權計劃以零對價 視作發行股份的影響	2,294	39,866
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>4,017,138</u>	<u>4,060,664</u>

(ii) 截至2015年12月31日止年度，轉換可轉股票據的影響屬非攤薄性質。

7 投資物業

	2015年 人民幣千元
於2014年1月1日、2014年12月31日及2015年1月1日	—
轉自存貨	482,357
公允值調整	296,543
於2015年12月31日	<u>778,900</u>
指	
估值	<u>778,900</u>
賬面值	
於2015年12月31日	<u>778,900</u>
於2014年12月31日	<u>—</u>

截至2015年12月31日止年度，由於本集團訂立租賃協議開始經營租賃，將若干持作出售竣工物業之實際用途更改為賺取租金收入，故本集團將有關物業轉撥至投資物業。本公司於轉撥後在年內合併損益表內就投資物業確認公允值收益人民幣277,643,000元(2014年：人民幣零元)及其遞延稅項人民幣58,873,000元(2014年：人民幣零元)。

年內，本公司在年內合併損益表內就投資物業確認額外公允值收益人民幣18,900,000元(2014年：人民幣零元)及其遞延稅項人民幣4,215,000元(2014年：人民幣零元)。

8 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(a)	44,948	27,393
預付營業稅及其他稅項	128,048	137,761
定金、預付款項及其他應收款項(b)	1,183,445	968,739
融資租賃應收款項	36,829	—
	<u>1,393,270</u>	<u>1,133,893</u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，按相關貿易應收款項及應收票據獲確認日期劃分的貿易應收款項及應收票據(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1個月以內	30,078	17,971
1至3個月	—	4,516
3至6個月	2,735	4,906
6個月以上	12,135	—
	<u>44,948</u>	<u>27,393</u>

貿易應收款項及應收票據主要與物業銷售所得款項有關。物業銷售所得款項根據相應協議條款一次性支付或分期支付。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於2015年12月31日既無個別亦無共同被視為減值。

(b) 結餘包括租賃土地的預付款項人民幣416,852,000元(2014年：人民幣421,327,000元)。

9 貿易及其他應付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(a)	2,629,878	1,720,433
預收款項(b)	1,298,168	2,013,186
其他應付款項及應計費用(c)	349,086	241,596
總額	<u>4,277,132</u>	<u>3,975,215</u>

(a) 於報告期末，貿易及其他應付款項包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	274,578	712,272
於1個月後但於3個月內到期	644,849	335,133
於3個月後但於6個月內到期	1,088,462	589,107
於6個月後到期	621,989	83,921
	<u>2,629,878</u>	<u>1,720,433</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。本集團根據進度及工程重要節點向承建商分期付款。本集團一般保留2%至10%相關款項作為保證金。

於2015年12月31日，計入貿易應付款項的金額人民幣51,490,000元(2014年：人民幣12,048,000元)預期於一年後結算。

(b) 預收款項主要包括客戶購買本集團物業的定金及分期款項。該等所得款項於相關銷售獲確認前入賬為流動負債。物業銷售隨後根據本集團會計政策於損益確認。

(c) 於2015年12月31日，其他應付款項及應計費用包括定金人民幣21,372,000元(2014年：人民幣6,637,000元)，預期於一年後結算。所有其他應付款項及應計開支預期於一年內結算。

10 可轉股票據

於2015年1月23日，本公司發行可轉股票據本金合共120百萬美元，於2020年1月23日(「到期日」)到期。可轉股票據按年息率7.0%計息，每半年支付一次。本公司若干子公司將就本公司根據可轉股票據應付的一切款項提供無條件及不可撤回的擔保。

除非過往已贖回、償還、轉換或購回及註銷可轉股票據，否則本公司將於到期日按本金額的137.48%贖回。

可轉股票據持有人將可轉股票據轉換為普通股的權利如下：

- 持有人可選擇按初步換股價(「換股價」)每股1.956港元將可轉股票據兌換為普通股，惟可按契約規定調整。
- 轉換可轉股票據將發行的普通股數目將按將獲轉換可轉股票據之本金額(按固定匯率7.7546港元兌1.00美元換算為港元)除以於換股日期生效之換股價釐定。僅可就一份或多份票據行使一項轉股權。倘同一持有人於任何時間轉換所持多於一份可轉股票據，因該轉換將發行的普通股數目將按將獲轉換可轉股票據本金總額之基準計算。

由於本公司就截至2014年12月31日止年度派付末期股息，故此可轉股票據的換股價自2015年5月20日起由每股1.956港元調整為每股1.884港元。

此外，根據可轉股票據的條款及條件，於若干情況下贖回可轉股票據時，本公司將給予可轉股票據持有人內部回報率13.0%(「提早贖回金額」)。

倘(i)本公司普通股不再於聯交所上市或為其接納進行買賣或暫停於其買賣，而有關暫停維持連續30個交易日或以上；(ii)控制權出現變動；或(iii)於2015年或2016年本公司未能實現若干銷售目標，可轉股票據持有人可要求本公司按提早贖回金額連同截至贖回日期的應計及未付利息贖回全部或部分可轉股票據。

可轉股票據持有人亦有權要求本公司於2018年1月23日或其後任何時間按提早贖回金額連同截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分該等可轉股票據。

倘(i)有關稅收管轄權區影響稅收的法律(或任何規例或據此頒佈的規則)的任何變動或修訂；或(ii)關於該等法律、規例或規則(包括具有司法管轄權的法院判決、裁決或頒令)的應用或詮釋的現有官方立場或官方立場聲明出現任何變動，則本公司亦可於本公司釐定的贖回日期按相等於提早贖回金額的贖回價連同(如有)截至稅務贖回日期應計未付利息(及任何額外稅項)贖回可轉股票據。

由於本集團未能實現2015年的銷售目標，可轉股票據持有人可要求提早贖回可轉股票據。因此，可轉股票據在合併財務狀況表中重新分類為流動負債。2016年1月11日，可轉股票據持有人及本集團對可轉股票據的條款進行修訂(修訂案)，票據持有人可於2016年1月11日(而非2018年1月23日)後隨時要求本公司贖回全部或部分可轉股票據。

於2016年1月15日，因應票據持有人要求，本集團已贖回未行使可轉股票據的本金總額40,000,000美元，可轉股票據的未行使本金總額減至80,000,000美元。

上述轉換股權及贖回權視為可轉股票據的嵌入式衍生工具部分，並於各報告日期進行重估。

於本集團合併財務狀況表確認的可轉股票據分析如下：

	主要負債部分	衍生工具部分	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發行可轉股票據的所得款項淨額	525,701	210,403	736,104
利息開支(i)/(附註4(a))	108,638	—	108,638
年內已付利息開支	(26,208)	—	(26,208)
衍生工具部分公允值的變動	—	(19,319)	(19,319)
匯兌差異	34,149	11,542	45,691
	<u>642,280</u>	<u>202,626</u>	<u>844,906</u>
於2015年12月31日	<u>642,280</u>	<u>202,626</u>	<u>844,906</u>

(i) 利息開支

可轉股票據的利息開支採用實際利率法以負債部分的實際年利率22.21%計算。

(ii) 已行使的轉股權

於2015年12月31日概無轉換可轉股票據。

11 優先票據

	2015年 人民幣千元
發行票據所得款項淨額	623,642
利息開支(附註4(a))	3,825
匯兌差異	<u>3,147</u>
於2015年12月31日	630,614
減：於一年內到期的應付利息	<u>(3,720)</u>
於2015年12月31日優先票據的非流動部分	<u><u>626,894</u></u>

於2015年12月8日，本公司發行100,000,000美元(相當於人民幣646,261,000元)的99.404%優先票據。該等優先票據的票面年利率為13.75%，將於2018年到期。經扣除交易成本後，本公司於2015年12月16日錄得優先票據所得款項淨額96,500,000美元(相當於人民幣623,642,000元)。優先票據的利息開支按實際年利率15.25%計算。

12 股息

(a) 歸屬於本年度的應付本公司權益股東股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於報告期末後擬派末期股息每股普通股1.5港仙 (2014年：6港仙)	<u>50,587</u>	<u>192,457</u>

報告期末並無確認報告期末後擬派末期股息為負債。

(b) 本年度批准及派付的歸屬於上一財政年度的應付本公司權益股東股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於隨後年度批准及派付的上一財政年度末期股息 每股普通股6港仙(2014年：19.5港仙)	<u>192,485</u>	<u>624,309</u>

主席報告

致各位股東：

本人謹代表毅德國際控股有限公司(「**毅德**」、「**本公司**」、「**我們**」或「**我們的**」)連同其子公司(「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2015年12月31日止財政年度(「**2015財政年度**」或「**本年度**」)的年度業績公告。

業績及建議末期股息

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣3,166.4百萬元及人民幣1,633.9百萬元，分別減少約5.8%及增加16.8%(截至2014年12月31日止財政年度(「**2014財政年度**」)收益及毛利：分別為人民幣3,360.2百萬元及人民幣1,399.0百萬元)。2015財政年度每股基本盈利為人民幣13.9分(2014財政年度：人民幣12.7分)。

董事會擬派2015財政年度的末期股息每股1.5港仙(相當於約每股人民幣1.26分)(「**擬派末期股息**」)，惟須待本公司股東(「**股東**」)在於2016年5月13日(星期五)舉行的本公司應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)批准後，方可作實。

市場及運營回顧

綜合商貿物流領域創新發展是中國經濟增長的重要動力

本年度，國際經濟形勢愈加複雜多變、全球經濟增長復蘇持續乏力，中國最終交出了GDP實際增速為6.9%的經濟發展成績單。所獲成績來之不易的同時，經濟下行尚未見底，各項改革進入攻堅期，對外開放面臨新的挑戰。市場環境的低迷亦使本集團的物業銷售受到影響，商貿物流中心項目的開發與運營管理俱存在改善優化的空間。

然而，2015年中國社會消費品零售總額首次突破人民幣30萬億元，消費對中國國民經濟增長的貢獻率提升到66.4%，創15年以來的最高點，毫無疑問成為拉動經濟增長的第一大動力。中國消費的結構升級和多樣化、個性化需求將反向刺激綜合商貿物流領域蓬勃興起，創造高質、高效的投資增長點，為中國經濟發展提供極為重要的內生動力。

穩定開發節奏，加強風險防控

面對市場上一定程度的緊張情緒，如何實現本集團業績增長的平穩過渡，是我們不可忽視的課題。本年度，本集團分析形勢，穩定開發商貿物流中心項目的節奏，在國家「一帶一路」的重要節點城市進行佈局，並於泰國開啟了本集團第一個海外項目。

同時，本集團於本年度內強化風險防控管理。在開發建設業務方面，密切關注國家提出的「去庫存化」政策和地方優惠政策，控制成本，加強現金流和資金安全管理以及開拓融資渠道。在組織管理方面，嚴格監督和管控相關管理制度和流程的執行。

運營與開發並重，「互聯網+」多元化業務佈局順利推進

2015年，本集團在主力商家引進方面突破顯著，成功與紅星美凱龍集團、居然之家集團等知名行業龍頭企業分別簽訂戰略合作協議，合作管理及運營本集團的物業，為毅德的商貿物流中心項目興旺發展注入了活力和生機。

在多元化業務佈局方面，本集團開啟了金融業務版圖，預計涵蓋股權投資、融資租賃、提供小額貸款等金融業務。本集團已於中國深圳前海設立了深圳市前海毅德融資租賃有限公司，為於本集團旗下商貿物流中心經營的中小企業及其他潛在客戶提供融資租賃服務。我們也物色及組建了經驗豐富的金融團隊，為後續金融業務的順利開展蓄勢。

本集團於2014年伊始，著手以2015年10月推出的綿陽項目為試點，開展O2O模式電子商務信息綜合平台建設工作，旨在以本集團的實體商貿物流中心為支撐，通過互聯網技術的充分運用，最終形成「傳統大型市場+互聯網=在線引流、在線交易、在線物管、在線金融」的綜合交易服務平台。該平台於本年度已正式上線運行並持續完善其相關功能，為所有入駐商貿物流中心經營的商戶提供了高效、實際的增值服務。

值得一提的是，本年度，本集團先後與深圳中順易金融服務有限公司(「深圳中順易」)、上海天地匯投資管理有限公司(「上海天地匯」)以及九櫻天下(北京)信息技術有限公司(「九櫻天下」)簽訂戰略合作框架協議，依托「互聯網+」，引領平台化、集聚化、協同化的商貿物流產業生態圈創新發展。其中，深圳中順易主要從事提供金融服務及消費服務，與其合作，有利於本集團吸收其在技術、互聯網金融、在線結算及電子商務方面的優勢；上海天地匯則主要從事為國內商戶提供倉儲管理和物流服務，配合本集團現有的扎實客群及客群管理數據和平台，毅德的「現代物流+互聯網」模式正式落子；九櫻天下是一家專注於通過投資方式輸出IT解決方案和建設管理城市運營網絡的控股公司，本集團將在打造智慧城市、智慧社區項目上與其進行廣泛合作，共同完成園區增值服務、商家合作銷售服務、城市配送物流服務等體系的建設，幫助於貿易物流中心經營的中小企業商戶擴大銷路，促進營收增長。

前景

2016年，中國進入「十三五」的開局階段，雖然經濟發展面臨的困難和挑戰仍然很大且短期內不會消除，但保持經濟中高速增長、邁向中高端水平的基本面沒有改變。在中國政府強調創新驅動，大力推動大眾創業、萬眾創新，以供給側結構性改革清除無效供給、改造落後供給、創造新的供給，釋放需求潛力的背景下，以人為核心的新型城鎮化依然是最大的內需所在，是中國穩增長、調結構、惠民生的「黃金結合點」。

綜合商貿物流領域作為新型城鎮化的「抓手」之一，其可觀的市場機遇蘊含在繼續培育發展動能，催生新產品、新業態、新模式當中。未來，本集團將重點從管理思路、成本控制、工程進度、商業運營等角度，著力提高現有核心業務體系的質量和效率。順應廣大於貿易物流中心經營的中小企業商戶的需求是我們創新升級的巨大力量和方向。本集團將圍繞商貿物流一體化的商流、物流、資金流和信息流，「四流」發力，提供向移動互聯化、社區化、金融化延伸發展新業務、新模式。與天地匯、中順易、九櫻天下等物流、金融、互聯網企業的正式簽約合作，是本集團在探索此等新業務模式中邁出的重要一步。後續，我們將為實現創新業務和傳統業務的有序有力銜接，推出綜合商貿物流產業生態圈的毅德標準，打響毅德品牌而付出更大努力。

致謝

最後，本人藉此機會謹代表董事會衷心感謝所有股東、客戶及業務夥伴對本集團一直以來的信任及支持，同時亦感謝全體員工的敬業精神及所做出的重大貢獻。

主席

王健利

香港，2016年3月30日

管理層討論及分析

業務回顧

2015 財政年度表現回顧

合約銷售表現

於2015財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣3,108.6百萬元及合約銷售面積485,461平方米，分別增加6.1%及4.3%（2014財政年度：約人民幣2,929.5百萬元及465,605平方米）。本年度，中國經濟增速出現明顯的放緩，本行業的經營環境在持續嚴格監管下充滿挑戰且複雜多變，對我們的業務有一定程度的影響。本集團密切關注市場變化，並在遵守國家及地方政府的政策下採取措施應對複雜的市場環境和挑戰，更加謹慎管理項目開發進程和預售安排。本年度錄得的合約銷售主要為興寧、蘭州、梧州項目的物業預售。

2015 財政年度合約銷售的詳情載於下表：

	截至 12 月 31 日止年度					
	2015			2014		
	合約銷售 平均售價	合約銷售 金額	合約銷售 金額	合約銷售 平均售價	合約銷售 金額	合約銷售 金額
	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)	合約銷售 面積 (除營業稅 及附加前)
	(合約銷售面積以平方米計、合約銷售平均售價以每平方米人民幣元計及 合約銷售金額以人民幣千元計)					
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	177,684	6,282	1,116,170	—	—	—
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	78,218	8,046	629,329	19,429	8,661	168,272
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	72,695	5,493	399,348	84,538	5,521	466,742
綜合交易展示區	1,812	8,214	14,884	8,631	8,512	73,467
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	49,268	7,044	347,050	—	—	—
菏澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	42,969	5,439	233,692	56,338	5,612	316,170
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	26,543	6,252	165,940	135,755	6,866	932,130
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	14,529	4,515	65,600	79,440	4,810	382,117
居住區	14,303	4,315	61,720	13,603	4,515	61,422
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	5,424	10,256	55,630	5,258	10,571	55,584
綜合交易展示區	195	11,744	2,290	47,931	7,250	347,494
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	712	5,971	4,251	3,658	6,136	22,446
綜合交易展示區	1,061	11,847	12,570	10,141	9,917	100,565
寧鄉商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	—	—	—	275	4611	1268
酒店式公寓	48	2,917	140	608	2,919	1,775
總計	485,461	6,403	3,108,614	465,605	6,292	2,929,452

土地收購及土地儲備

於2015財政年度，本集團繼續於中國發展迅速的若干中小城市開發新項目，從而實現業務的可持續增長。

於2015財政年度，我們取得中國佳木斯、蘭州、興寧、荷澤、煙台及柳州總佔地面積約1.5百萬平方米的若干土地使用權，估計總建築面積約為1.9百萬平方米。於2015年12月31日，我們有土地儲備合共約10.9百萬平方米，正於中國九個省份及自治區同時開發十四個項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	已完工		規劃作 未來發展			土地儲備
	物業實際 總建築 面積 (平方米)	在建物業 估計總建築 面積 (平方米)	物業估計 總建築 面積 (平方米)	確權 總建築 面積 (平方米)	已交付 總建築 面積 (平方米)	
贛州商貿物流中心	720,024	284,634	2,387,256	3,391,914	556,178	2,835,736
蘭州商貿物流中心	266,509	295,315	1,559,313	2,121,137	48,316	2,072,821
興寧商貿物流中心	208,902	209,873	705,484	1,124,259	141,134	983,125
梧州商貿物流中心	452,759	42,497	621,089	1,116,345	145,287	971,058
蚌埠商業及住宅項目	—	236,472	725,750	962,222	—	962,222
濟寧商貿物流中心	561,805	301,984	338,250	1,202,039	413,523	788,516
荷澤商貿物流中心	247,166	—	382,352	629,518	89,088	540,430
佳木斯商貿物流中心	—	—	507,324	507,324	—	507,324
玉林商貿物流中心	282,631	83,883	277,110	643,624	176,070	467,554
煙台商貿物流中心	—	154,212	191,228	345,440	—	345,440
綿陽商貿物流中心	479,026	—	65,962	544,988	364,900	180,088
寧鄉商貿物流中心	381,949	61,518	—	443,467	280,422	163,045
柳州商貿物流中心	—	—	64,187	64,187	—	64,187
豪德銀座	48,650	—	—	48,650	38,780	9,870
總計	<u>3,649,421</u>	<u>1,670,388</u>	<u>7,825,305</u>	<u>13,145,114</u>	<u>2,253,698</u>	<u>10,891,416</u>

我們的項目

贛州商貿物流中心

贛州商貿物流中心戰略上坐落於江西省西南部，臨近江西、湖南及廣東三省的交界處。贛州是連接中國內陸與中國東南沿海的重要通道。贛州坐落於兩條重要鐵路（京九鐵路及贛龍鐵路）的交匯處。

贛州商貿物流中心涵蓋的淨佔地面積約1,475,298平方米，預期至少分兩期開發，全面竣工後，預計總建築面積約3.5百萬平方米。截至2015年12月31日，我們已取得該商貿物流中心所有的土地使用權。

截至2015年12月31日，我們已建成獨立交易展示區及綜合交易展示區，正在興建美食街、更多的綜合交易展示區、倉庫、居住區與配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建會展中心、更多的綜合交易展示區、寫字樓、酒店及更多的獨立交易展示區。

蘭州商貿物流中心

蘭州商貿物流中心位於蘭州市榆中縣，毗連蘭州大學城。蘭州商貿物流中心位於秦嶺高速公路及312國道以南以及309國道以北，距離蘭州市市中心、蘭州市火車站及機場分別約15公里、20公里及80公里。

蘭州商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約4.0百萬平方米及約6.0百萬平方米，預期至少分兩期開發。截至2015年12月31日，我們已取得總佔地面積1,372,963平方米的土地使用權。竣工後，預期總建築面積約為2,121,137平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區及商業步行街，正興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區、一間酒店、一棟寫字樓、倉庫及更多的獨立交易展示區。

興寧商貿物流中心

興寧商貿物流中心位於興寧市刁坊鎮興寧火車站的東北方向。興寧市由梅州市管轄，位於廣東省東北部，毗鄰江西省及福建省，接通連接廣東省與中國其他多個省份的主要國道。

興寧商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期將分三期開發。截至2015年12月31日，我們已取得總佔地面積794,761平方米的土地使用權，全面竣工後，總建築面積約為1,124,259平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區、酒店式公寓及若干配套建築和設施，正興建綜合交易展示區及更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建一間酒店、居住區、一棟寫字樓、倉庫及更多的獨立交易展示區與綜合交易展示區。

梧州商貿物流中心

梧州商貿物流中心戰略上坐落於梧州市。梧州市位於廣西壯族自治區東部，臨近廣西與廣東省的交界處，位於廣西壯族自治區首府南寧市以東約370公里及廣東省省會廣州市以西約270公里。

梧州商貿物流中心計劃涵蓋佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期將分兩期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積599,642平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，建築面積為1,116,345平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區、會展中心及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區，並規劃未來興建居住區、一棟寫字樓、酒店式公寓及一間酒店。

蚌埠商業及住宅項目

蚌埠商業及住宅項目位於安徽省東北部的蚌埠市懷遠縣。蚌埠商業及住宅項目處於京滬鐵路及京滬高鐵以西，處於206國道，307省道、225省道及其他高速公路的交匯處，距離蚌埠市市中心、合肥市火車站及機場分別約25公里、30公里及120公里。

蚌埠商業及住宅項目計劃涵蓋的淨土地面積及總建築面積(全面竣工後)分別約為363,737平方米及約為962,222平方米，預期至少分兩期開發。截至2015年12月31日，我們已取得該商業及住宅項目的所有土地使用權。

根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建居住區、一個商業中心、一間酒店及若干配套建築和設施。

濟寧商貿物流中心

濟寧商貿物流中心坐落於山東省西南部地級市濟寧市以西約6公里處，是山東省三大工業基地之一，有多條公交線路途經此處，交通甚為便利。其距離濟寧火車站不到10公里，距離濟寧曲阜機場不到30公里。

濟寧商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約2.0百萬平方米及約3.0百萬平方米，預期將分三期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期及第二期總佔地面積975,863平方米的所有土地使用權。第一期及第二期全面竣工後，預計總建築面積約為1,202,039平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區及綜合交易展示區，正在興建一個商業中心、一間酒店、一棟寫字樓、居住區及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建倉庫、酒店式公寓及寫字樓。

荷澤商貿物流中心

荷澤商貿物流中心位於市中心的牡丹區，220國道的沿線，距離荷澤市中心約2公里。

荷澤商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約8.0百萬平方米及約12.0百萬平方米，預期分三期開發。截至2015年12月31日，我們已取得總佔地面積587,239平方米的第一期所有及第二期部分土地使用權，第一期及第二期全面竣工後，預計總建築面積約629,518平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區、寫字樓、酒店式公寓、居住區及更多獨立交易展示區。

佳木斯商貿物流中心

佳木斯商貿物流中心位於黑龍江省東部城市群核心及交通樞紐佳木斯市。商貿物流中心距離佳木斯市政府以西約10公里，城市主幹道友誼路北側，距離哈同高速公路1公里。

佳木斯商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及總建築面積分別約2.0百萬平方米及約3.0百萬平方米，預期分幾期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期發展總佔地面積約為484,708平方米的土地使用權，計劃總建築面積約為507,324平方米。

根據我們的未來發展規則，我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區、一間酒店及若干配套建築和設施。

玉林商貿物流中心

玉林商貿物流中心距離廣西壯族自治區的第四大城市玉林市約2公里，位於與廣東省的交界處。商貿物流中心北靠玉林市二環路，距廣昆高速公路3公里，距玉林火車站不到10公里。

玉林商貿物流中心計劃涵蓋佔地面積及估計總建築面積分別為約1.2百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期會分多期開發。截至2015年12月31日，我們已取得總佔地面積504,889平方米的第一期及第二期所有及第三期部分土地使用權，於第一期、第二期及第三期開發全面竣工後，預計總建築面積約為643,624平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及綜合交易展示區，正興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建酒店式公寓、會展中心、居住區及更多的獨立交易展示區。

煙台商貿物流中心

煙台商貿物流中心位於煙台市芝罘區以南、瀋海高速公路以西、煙台火車站以北9公里、煙台碼頭以東以及萊山國際機場及榮烏高速公路以南9.5公里。煙台商貿物流中心地理位置優越且具備交通優勢。

煙台商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.4百萬平方米，預期分幾期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積160,056平方米的所有土地使用權，竣工後的總建築面積約為345,440平方米。

截至2015年12月31日，我們正興建該商貿物流中心項目的綜合交易展示區及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、一棟寫字樓及酒店式公寓。

綿陽商貿物流中心

綿陽商貿物流中心戰略上坐落於綿陽，綿陽是四川省第二大城市，位於四川省省會成都東北約120公里處，地處連接四川省與中國西部和北部地區的主要公路和鐵路上。

綿陽商貿物流中心佔地面積約605,084平方米，預期分幾期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為544,988平方米。截至2015年12月31日，我們已取得該商貿物流中心項目的全部土地使用權。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區及一條商業步行街及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建更多的獨立交易展示區及一間酒店。

寧鄉商貿物流中心

寧鄉商貿物流中心位於湖南省省會長沙市寧鄉縣市中心以西約3公里處。319國道沿寧鄉商貿物流中心東邊延伸，為寧鄉通往長沙、株洲及湘潭等湖南其他主要城市帶來便利。

寧鄉商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別為1.3百萬平方米及約1.2百萬平方米，預期將分幾期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積301,387平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，預計總建築面積為443,467平方米。

截至2015年12月31日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、貨代市場、會展中心、倉庫以及汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓，正興建一間酒店。

柳州商貿物流中心

柳州商貿物流中心位於廣西壯族自治區柳州市柳江縣，坐落於湘桂鐵路以東及柳江路以南。

柳州商貿物流中心計劃涵蓋的土地面積及估計總建築面積分別約為1.2百萬平方米及約為1.5百萬平方米，預期分幾期開發。截至2015年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積66,802平方米及規劃總建築面積64,187平方米的部分土地使用權。

根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區及若干配套建築和設施。

財務回顧

收益

收益由2014財政年度的人民幣3,360.2百萬元減少人民幣193.8百萬元(即5.8%)至2015財政年度的人民幣3,166.4百萬元。收益減少的主要原因是物業銷售所得的減少。下表載列我們於所示期間來自物業銷售、租金收入、物業管理服務及其他的收益：

	截至12月31日止年度			
	2015 (人民幣千元)	% (人民幣千元)	2014 (人民幣千元)	% (人民幣千元)
物業銷售	3,102,829	98.0%	3,341,612	99.5%
租金收入	37,743	1.2%	6,734	0.2%
物業管理服務	18,409	0.6%	11,339	0.3%
其他	7,370	0.2%	504	—
合計	<u>3,166,351</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,360,189</u>	<u>100.0%</u>

物業銷售

物業銷售收益由2014財政年度的約人民幣3,341.6百萬元減少人民幣238.8百萬元(即7.1%)至2015財政年度的約人民幣3,102.8百萬元。物業銷售收益的減少符合已售物業的建築面積的減少，由2014財政年度的498,753平方米減少7,449平方米(即1.5%)至2015財政年度的491,304平方米。已售出物業的建築面積減少主要由於本集團採取謹慎的銷售策略應對複雜多變的環境。我們於2015財政年度的物業銷售收益主要來自興寧、梧州、贛州及蘭州商貿物流中心的獨立交易展示區單元和贛州及梧州商貿物流中心的綜合交易展示區的銷售。

下表載列於所示期間已交付物業的建築面積、平均售價及收益：

	截至12月31日止年度					
	2015			2014		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
建築面積(平方米)·平均售價(每平方米人民幣元)及 收益(人民幣千元)						
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	141,134	5,919	835,423	—	—	—
小計	141,134	5,919	835,423	—	—	—
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	135,355	5,179	700,948	—	—	—
綜合交易展示區	9,932	7,890	78,365	—	—	—
小計	145,287	5,364	779,313	—	—	—
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	39,735	8,319	330,535	119,568	8,228	983,853
綜合交易展示區	22,826	11,819	269,775	40,060	10,130	405,814
小計	62,561	9,596	600,310	159,628	8,706	1,389,667
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	48,316	7,321	353,718	—	—	—
小計	48,316	7,321	353,718	—	—	—
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	41,106	5,360	220,321	47,983	5,204	249,680
小計	41,106	5,360	220,321	47,983	5,204	249,680
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	29,530	6,490	191,664	159,659	6,421	1,025,153
小計	29,530	6,490	191,664	159,659	6,421	1,025,153

截至12月31日止年度

	2015			2014		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
	建築面積(平方米) · 平均售價(每平方米人民幣元)及 收益(人民幣千元)					
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>17,864</u>	<u>4,386</u>	<u>78,357</u>	<u>95,872</u>	<u>4,474</u>	<u>428,979</u>
小計	<u>17,864</u>	<u>4,386</u>	<u>78,357</u>	<u>95,872</u>	<u>4,474</u>	<u>428,979</u>
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>2,765</u>	<u>5,368</u>	<u>14,842</u>	<u>8,214</u>	<u>5,155</u>	<u>42,342</u>
綜合交易展示區	<u>2,268</u>	<u>11,386</u>	<u>25,824</u>	<u>22,276</u>	<u>8,731</u>	<u>194,481</u>
小計	<u>5,033</u>	<u>8,080</u>	<u>40,666</u>	<u>30,490</u>	<u>7,767</u>	<u>236,823</u>
寧鄉商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,778</u>	<u>2,168</u>	<u>10,358</u>
酒店式公寓	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>343</u>	<u>2,776</u>	<u>952</u>
小計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,121</u>	<u>2,209</u>	<u>11,310</u>
其他物業						
豪德·銀座	<u>473</u>	<u>6,463</u>	<u>3,057</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>473</u>	<u>6,463</u>	<u>3,057</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>491,304</u>	<u>6,315</u>	<u>3,102,829</u>	<u>498,753</u>	<u>6,700</u>	<u>3,341,612</u>

租金收入

租金收入所得收益由2014財政年度的人民幣6.7百萬元增加人民幣31.0百萬元(即462.7%)至2015財政年度的人民幣37.7百萬元。2014財政年度的增加主要由於租賃面積增加所致。

物業管理服務

物業管理服務所得收益由2014財政年度的人民幣11.3百萬元增加人民幣7.1百萬元至2015財政年度的人民幣18.4百萬元。物業管理服務所得收益的增加主要是由於我們物業管理組合的持續擴展。

銷售成本

銷售成本由2014財政年度的人民幣1,961.2百萬元減少人民幣428.8百萬元(即21.9%)至2015財政年度的人民幣1,532.4百萬元。主要由於興寧商貿物流中心和梧州商貿物流中心於2015財政年度所產生的收益在集團總體收益中佔比較高，而其銷售成本比綿陽商貿物流中心和贛州商貿物流中心低所致(彼等於2014財政年度的收益佔比較高)。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2014財政年度的人民幣1,399.0百萬元增加人民幣234.9百萬元(即16.8%)至2015財政年度的人民幣1,633.9百萬元。毛利率由2014財政年度的41.6%增至2015財政年度的51.6%。毛利率增加主要由於興寧商貿物流中心和梧州商貿物流中心於2015財政年度所產生的收益在集團總體收益中佔比較高，而其毛利率比綿陽商貿物流中心和贛州商貿物流中心高所致(彼等於2014財政年度的收益佔比較高)。

其他收入

其他收入由2014財政年度的人民幣49.3百萬元增加人民幣29.1百萬元(即59.0%)至2015財政年度的人民幣78.4百萬元。其他收入主要包括於2015財政年度與投資物業相關的之前記錄為遞延收入的政府補助人民幣59.7百萬元(2014財政年度：人民幣零元)、2015財政年度出售可供出售投資的收益淨額人民幣2.4百萬元(2014財政年度：人民幣43.7百萬元)、及2015財政年度因向四川省綿陽市當地農村信用合作社作出的10%少數權益投資而獲得的股息收入人民幣3.6百萬元(2014財政年度：3.2百萬元)。

銷售開支

銷售開支由2014財政年度的人民幣182.3百萬元增加人民幣12.2百萬元(即6.7%)至2015財政年度的人民幣194.5百萬元，主要是由於2015財政年度預售的物業數量增加。

行政開支

行政開支由2014財政年度的人民幣427.7百萬元增加人民幣31.9百萬元(即7.5%)至2015財政年度的人民幣459.6百萬元，主要由於2015財政年度為支持營運規模擴張而產生的行政開支明顯增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由2014財政年度的人民幣12.1百萬元減少人民幣3.5百萬元(即28.9%)至2015財政年度的人民幣8.6百萬元。其他經營開支主要包括於集團本部層面以及我們業務經營所在或擬進軍地區提供的慈善捐款及贊助。

投資物業的公允值收益

於2015財政年度，本集團確曾將若干持作出售竣工物業的用途由出售更改為賺取租金收入，因此本集團將此部分竣工物業轉撥至投資物業。於2015年12月31日，獨立測量師公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對本集團投資物業公允價值採納收入資本化法進行評估。於2015財政年度，本集團錄得公允值收益人民幣296.5百萬元(2014財政年度：人民幣零元)。

可轉股票據嵌入式衍生部分的公允值變動

於2015年1月23日，本公司發行本金合共120百萬美元於2020年1月23日到期的可轉股票據。可轉股票據按票面年利率7.00%計息，每半年支付一次。除非之前已贖回、償還、轉換或購回及註銷，否則本公司將於到期日按本金額的137.48%贖回可轉股票據。根據可轉股票據的條款及條件，於若干情況下贖回可轉股票據時，本公司將給予可轉股票據持有人內部回報率13%。轉股權及贖回權被視為可轉股票據的嵌入式衍生工具部分，於每個報告日期重估。於2015財政年度，本集團錄得公允值收益人民幣19.3百萬元(2014財政年度：人民幣零元)。

財務收入

我們的財務收入由2014財政年度的人民幣20.0百萬元減少人民幣10.8百萬元至2015財政年度的人民幣9.2百萬元，是由於2015財政年度銀行存款的利息收入減少所致。

融資成本

我們的融資成本由2014財政年度的人民幣8.8百萬元增加人民幣141.7百萬元(即1610.2%)至2015財政年度的人民幣150.5百萬元，主要是由於2015財政年度可轉股票據及優先票據發行增加以為業務營運及發展提供資金，引致利息開支增加。於2015財政年度就銀行貸款及其他借貸支付的絕大部分利息開支資本化為在建物業。

所得稅

所得稅開支由2014財政年度的人民幣331.0百萬元增加人民幣295.3百萬元至2015財政年度的人民幣626.3百萬元，主要是由於土地增值稅及投資物業公允值變動暫時性差額導致的遞延稅項資產增加所致。

年內利潤及本公司權益股東應佔利潤

基於上述原因，我們的利潤由2014財政年度的人民幣506.5百萬元增加人民幣91.2百萬元(即18.0%)至2015財政年度的人民幣597.7百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由2014財政年度的人民幣512.1百萬元增加人民幣44.8百萬元(即8.7%)至2015財政年度的人民幣556.9百萬元。

受限制現金

於2015年12月31日，我們就客戶為購買物業而獲授的有關按揭融資而抵押予商業銀行的受限制現金為人民幣224.4百萬元(2014財政年度：人民幣198.2百萬元)。該受限制現金通常為商業銀行所提供總信貸額度的2%至10%。此外，於2015年12月31日，本集團透過抵押受限制現金獲授銀行貸款為人民幣206.2百萬元(2014財政年度：零)。

資金流動性及財務資源

我們現金的主要用途是支付建築成本及土地收購成本、撥付營運資金、償還債務、購買自用物業、廠房及設備以及滿足其他一般經常性經營需求。迄今為止，我們主要以內部產生的現金流量，包括物業預售及銷售所得款項、我們的首次公開發售前投資者作出的股本投資、來自商業銀行及其他金融機構的借貸、我們來自首次公開發售的所得款項及發行可控股票據及優先票據所得款項為經營開支提供資金。

銀行貸款及其他借貸

下表載列於所示日期我們的未償還借貸。

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2015	2014
流動		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	309,366	145,000
— 非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	629,280	224,500
小計	938,646	369,500
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	233,260	399,230
— 兩年後但五年內還款	1,231,260	793,370
小計	1,464,520	1,192,600
合計	2,403,166	1,562,100

於2015年12月31日，銀行貸款及其他借貸均以人民幣計值，其中人民幣1,033,150,000元(2014財政年度：人民幣417,000,000元)按固定利率計息，而餘下的按浮動利率計息。

於2015財政年度，銀行貸款及其他借貸年利率介乎2.12%至10.23%（2014財政年度：介乎6.40%至10.23%），並以下列資產作抵押：

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2015	2014
待售在建物業	881,683	981,722
待售已完工物業	1,146,723	904,770
待售未來待開發物業	687,252	252,088
投資物業	179,500	—
收購物業、廠房及設備的預付款項	368,535	—
受限制現金	206,190	—
合計	<u>3,469,883</u>	<u>2,138,580</u>

或然負債

我們向中國商業銀行作出安排，以便該等銀行可向購買我們物業的客戶提供按揭融資。按照一般市場慣例，我們需向為有關客戶提供按揭的銀行提供擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i) 商業銀行正式登記所持有關物業的按揭權益，或(ii) 按揭銀行與買家之間結清按揭貸款。此外，銀行要求我們存放一筆保證金，以就我們的擔保債務作抵押。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般需按照貸款協議付清相關物業的按揭貸款連同任何應計及未付利息及罰款以購買相關物業。倘我們未能付清有關款項，按揭銀行將拍賣有關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。有關款項亦可能通過預扣我們存放於銀行的保證金支付。按照一般行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。截至2015年12月31日，我們向授予客戶按揭融資的銀行所作出的最高擔保額為人民幣2,818.9百萬元(2014財政年度：人民幣2,551.0百萬元)。

承擔

(a) 於2015年12月31日已訂約但於財務報表內無撥備的資本承擔如下：

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2015	2014
建設及發展合約	2,146,456	1,926,765
土地協議	228,770	330,588
合計	<u>2,375,226</u>	<u>2,257,353</u>

(b) 於2015年12月31日，根據不可撤銷經營租賃的應付未來最低租金總值到期情況如下：

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2015	2014
一年內	57,441	53,534
一年後但兩年內	51,828	47,385
兩年後但五年內	104,352	115,000
五年後	47,000	—
合計	<u>260,621</u>	<u>215,919</u>

我們按照經營租賃租用多棟樓宇設施。租約初步一般為兩年至五年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包含或然租金。

(c) 於2015年12月31日，根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租金總值到期情況如下：

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2015	2014
一年內	59,830	7,683
一年後但兩年內	57,277	4,112
兩年後但五年內	134,572	3,653
五年後	93,830	9,934
合計	<u>345,509</u>	<u>25,382</u>

本集團根據經營租賃出租多處物業。租約初步一般為期兩年至十五年。概無租賃包含或然租金。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的流動比率及資產負債比率。

	於12月31日	
	2015	2014
流動比率 ⁽¹⁾	1.62	1.76
資產負債比率 ⁽²⁾	25.7%	13.2%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	36.3%	淨現金

附註：

- (1) 我們的流動比率是按截至有關報告期末的流動資產除以流動負債計算。
- (2) 我們的資產負債比率是按截至有關報告期末本集團計息借款(包括銀行貸款及其他借貸、可轉股票據及優先票據)的總額除以截至有關報告期末總資產再乘以100%計算。
- (3) 我們的淨資產負債比率是按截至有關報告期末本集團的淨負債(銀行貸款及其他借貸、可轉股票據及優先票據總和減現金及現金等值物及受限制現金)除以截至有關報告期末權益總額再乘以100%計算。

外匯風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。除部分境外銀行存款，於合資企業的權益，可轉股票據及優先票據以外幣計值外，本集團並沒有因外匯波動而有任何直接重大風險。本集團對外匯風險管理貫徹穩健作風，定期管理和檢討外匯波動的風險。於匯率不明朗或波動及適當之時，對沖工具(包括掉期及遠期)將用於管理外匯波動之風險。於2015年12月31日，本集團並沒有使用任何對沖工具對沖其外匯風險。

收購及出售子公司、聯營公司及合營企業

本集團於2015財政年度並無收購或出售子公司和聯營公司。本集團於2015財政年度以800,000,000泰銖之代價自Khun Sitichai收購Hydoo Best Group Co., Ltd. (「Hydoo Best」)已發行股本總數的36.43%。Hydoo Best為於泰國成立的有限公司。這項合作彰顯了本集團積極響應國家全球化商貿物流中心的戰略號召，參與到「一帶一路」戰略的實施中去。泰國是東南亞的中心、進入東盟的門戶，並表示支持中國政府的「一帶一路」戰略。本集團與Khun Sitichai已訂約同意共同控制Hydoo Best。Hydoo Best於泰國主要從事物業開發及運營。

銷售限制

截至2015年12月31日，我們於中國的十個省及自治區同時開發十四個商貿物流中心項目。根據與地方政府訂立的有關開發項目的若干投資框架協議(例如我們就寧鄉、綿陽、贛州及柳州商貿物流中心訂立的協議)的條款，我們需保留商貿物流中心物業的若干部分(以建築面積計通常是20%至30%)用作自用或租賃。我們相信，該要求符合該等項目的整體開發計劃。除以上所述情況外，本集團收購的土地並無銷售限制。

人力資源

截至2015年12月31日，本集團有僱員約2,360人(2014財政年度：2,391人)。員工數目較2014年12月31日減少1.4%。2015財政年度，僱員福利開支總額達人民幣312.7百萬元，增加5.6%(2014財政年度：人民幣296.2百萬元)。我們積極在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括畢業大學生及具備相關工作經驗的人員。至於高級管理團隊及特定的管理職位，我們亦會尋求招募具備國際經驗的人員。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般情況下，我們根據各個僱員的資格、經驗、職務及資歷釐定僱員的薪金。我們已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，審核結果為我們釐定薪金漲幅、花紅及升職的依據。截至2015年12月31日，本公司授予董事及僱員的尚未行使購股權所涉股份數目為65,755,000股。

派付建議末期股息

董事會建議派付建議末期股息。待股東在將於2016年5月13日舉行的本公司股東週年大會上批准建議末期股息後，建議末期股息將於2016年5月31日或前後派付予於2016年5月19日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東

本公司股份過戶登記處將於2016年5月10日至2016年5月13日止(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2016年5月9日下午4:30前送達本公司的證券登記處香港中央證券登記有限公司(「香港中央證券登記」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 為釐定合資格獲派建議末期股息的股東

本公司股份過戶登記處將於2016年5月19日至2016年5月20日止(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有建議末期股息，所有填妥的轉讓表格連同有關股票須不遲於2016年5月18日下午4:30前送達香港中央證券登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

充足公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料以及就本公司董事(「董事」)於本公告刊發前的最後實際可行日期所知，本公司已維持上市規則所規定其已發行股份之公眾持股量。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司並無購買、出售或購回其任何在聯交所上市之股份。

企業管治

除下述披露外，董事會認為本公司於本年度內符合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。

守則條文第 A.2.7 條

由於主席和非執行董事時間緊張，故主席並無在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事及非執行董事舉行正式會議。主席已與獨立非執行董事和非執行董事進行一對一或小組溝通以了解彼等所關心的問題及討論相關問題。

遵守證券交易標準守則

本公司已採用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」)作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於相關期間已遵從標準守則所規定的標準。任何擁有或可能擁有關於本公司或其股份未公開內幕消息的僱員，均不得於禁售期內買賣本公司股份。

審核委員會

本公司遵照上市規則3.21條及3.22條於2013年9月27日成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予審核委員會的職責與職務。董事會於2015年12月29日採納經修訂職權範圍，以符合於2016年1月1日生效的新企業管治守則。審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。三名成員為：林智遠先生(審核委員會主席兼獨立非執行董事)、趙立華先生(獨立非執行董事)及袁兵先生(非執行董事)。審核委員會的主要職責為審閱本公司的財務資料、監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控體系、監督審核過程、就委任、重新委任及罷免外部核數師作出建議及履行董事會指派的其他工作及職責。

薪酬委員會

本公司於2013年9月27日成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予薪酬委員會的職責與職務。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名成員為：王連洲先生(薪酬委員會主席兼獨立非執行董事)、林智遠先生(獨立非執行董事)及王健利先生(執行董事)。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬政策及結構作出推薦意見，以及審核及批准應付董事及高級管理人員的報酬。

本集團對執行董事薪酬政策的主要目標是將執行董事的報酬與其個人表現掛鉤，以留任及激勵執行董事。薪酬組合包括基本薪金、績效及／或酌情花紅、參與首次公開售股前購股權計劃及其他福利。非執行董事的薪酬主要包括董事袍金，由董事會參考非執行董事的職務及職責而釐定。獨立非執行董事的薪酬包括董事袍金，由董事會參考獨立非執行董事的職務及職責以及彼等參與首次公開售股前購股權計劃的情況而釐定。

提名委員會

本公司於2013年9月27日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告及董事會授予提名委員會的職責與職務。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名成員為：趙立華先生(提名委員會主席兼獨立非執行董事)、王連洲先生(獨立非執行董事)及王健利先生(執行董事)。提名委員會的主要職責為審核董事會的架構、規模及組成，並就委任及罷免董事向董事會作出建議。於提名過程中，提名委員會參考的標準包括候選人的聲譽、誠信度、成就、經驗及專業與教育背景。

關連交易

董事會確認，於2015財政年度內，本集團並無訂立任何關連交易或持續關連交易而須根據上市規則在本公告作出披露。

審閱全年業績

審核委員會已審閱本公司截至2015年12月31日止年度的年度業績，並認為本公司已遵守適用的會計準則及規定並作出充分的披露。審核委員會信納其對畢馬威會計師事務所的薪酬及獨立性所作的審閱，並建議董事會在股東週年大會股東批准的前提下，續聘畢馬威會計師事務所作為本公司2016年的核數師。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公司的審計師，執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團本年度業績公告的財務數據與本集團該年度的合併財務報表初稿內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

股東週年大會

股東週年大會將於2016年5月13日舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定適時公佈及寄予股東。

於聯交所及公司網絡刊登年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.hydo.com.cn。2015年報會於2016年4月12日左右派發予股東並適時登載於上述網站。

承董事會命
毅德國際控股有限公司
主席
王健利

於本公告中，已採用1港元兌人民幣0.83778元之匯率(倘適用)，惟僅供說明，並不表示任何金額已經或應可或可以於該日或有關日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率換算。

香港，2016年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為王健利先生、王德文先生及黃德宏先生；本公司非執行董事為袁兵先生及王威先生；及本公司獨立非執行董事為趙立華先生、王連洲先生及林智遠先生。