

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2016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」)謹此宣佈本公司連同其子公司(合稱「本集團」)截至2016年12月31日止財政年度(「**2016財政年度**」或「**本年度**」)之綜合業績，連同截至2015年12月31日止上一財政年度(「**2015財政年度**」)的比較數字如下：

## 合併損益表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	2	2,335,777	3,166,351
銷售成本		(1,049,861)	(1,532,435)
毛利		1,285,916	1,633,916
其他收入	3	21,988	78,394
銷售開支		(149,754)	(194,541)
行政開支		(473,240)	(459,633)
其他經營開支		(78,989)	(8,608)
投資物業公允值收益前經營利潤		605,921	1,049,528
投資物業公允值收益	7	326,451	296,543
投資物業公允值收益後經營利潤		932,372	1,346,071
分佔合營公司虧損		(1,492)	—
可轉股票據的嵌入式衍生部分的公允值變動	10	(668)	19,319
提前贖回可轉股票據產生之收益	10	14,391	—
財務收入	4(a)	8,299	9,161
融資成本	4(a)	(240,439)	(150,549)
除稅前利潤	4	712,463	1,224,002
所得稅	5(a)	(357,315)	(626,272)
年內利潤		<u>355,148</u>	<u>597,730</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		350,280	556,875
非控股權益		4,868	40,855
年內利潤		<u>355,148</u>	<u>597,730</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	6	<u>8.7</u>	<u>13.9</u>
攤薄(人民幣分)	6	<u>8.7</u>	<u>13.9</u>

合併損益及其他全面收益表  
截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤	355,148	597,730
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	(51,230)	(19,492)
年內其他全面收入	(51,230)	(19,492)
年內全面收入總額	<u>303,918</u>	<u>578,238</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	299,050	537,383
非控股權益	4,868	40,855
年內全面收入總額	<u>303,918</u>	<u>578,238</u>

合併財務狀況表  
於2016年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		472,958	112,331
投資物業	7	1,520,800	778,900
無形資產		2,956	3,983
商譽		3,631	3,631
於合營企業權益		149,394	150,386
其他非流動金融資產		180,131	111,187
遞延稅項資產		247,050	316,049
收購物業、廠房及設備的預付款項		—	368,535
融資租賃應收款項		26,672	6,232
		<u>2,603,592</u>	<u>1,851,234</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		9,180,960	9,628,621
預付稅項		105,321	111,161
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	8	1,550,738	1,393,270
受限制現金		1,045,848	430,638
現金及現金等值物		965,685	1,688,923
		<u>12,848,552</u>	<u>13,252,613</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	4,084,024	4,277,132
銀行貸款及其他借貸		1,308,053	938,646
可轉股票據	10	—	844,906
即期稅項負債		1,066,635	1,106,310
遞延收入		860,994	988,564
		<u>7,319,706</u>	<u>8,155,558</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,528,846</u>	<u>5,097,055</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,132,438</u>	<u>6,948,289</u>

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		<b>1,477,510</b>	1,464,520
優先票據	11	<b>1,519,351</b>	626,894
公司債券		<b>9,674</b>	—
遞延收入		<b>3,804</b>	3,524
遞延稅項負債		<b>14,815</b>	14,771
		<u><b>3,025,154</b></u>	<u>2,109,709</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>5,107,284</b></u>	<u>4,838,580</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>31,825</b>	31,825
儲備		<b>4,852,252</b>	4,604,866
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u><b>4,884,077</b></u>	<u>4,636,691</u>
非控股權益		<b>223,207</b>	201,889
<b>權益總額</b>		<u><b>5,107,284</b></u>	<u>4,838,580</u>

## 財務報表附註

(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

載於本全年業績公告內截至2016年及2015年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃取自該等綜合財務報表。本集團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。本集團所採納的重大會計政策載於下文。

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2016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。按下文會計政策所述，編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟以下資產及負債按公允值列賬：

- 可供出售投資；
- 衍生金融工具；及
- 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。該等變動概無對本集團當前或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列造成重大影響。

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	2,226,617	3,102,829
租金收入	45,130	37,743
物業管理服務	42,092	18,409
其他	21,938	7,370
	<u>2,335,777</u>	<u>3,166,351</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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
股息收入	1,308	3,567
政府補助(i)	5,531	67,082
出售可供出售投資收益淨額	547	2,382
出售其他非流動金融資產的收益淨額	2,000	—
出售物業、廠房及設備收益淨額	37	30
衍生金融工具的公允價值收益	9,132	—
其他	3,433	5,333
	<u>21,988</u>	<u>78,394</u>

- (i) 年內，本集團將若干待售已完工物業轉讓至投資物業(附註7)。先前入賬列為遞延收入的相關政府補助人民幣2,962,000元(2015年：人民幣59,701,000元)年內於損益表內確認為其他收入。

### 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(8,299)</u>	<u>(9,161)</u>
融資成本		
銀行貸款、其他借貸及公司債券的利息	170,653	140,176
可轉股票據利息(附註10)	64,400	108,638
優先票據利息(附註11)	127,654	3,825
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(133,876)</u>	<u>(104,361)</u>
	228,831	148,278
匯兌虧損淨額	<u>11,608</u>	<u>2,271</u>
	<u>240,439</u>	<u>150,549</u>

\* 資本化的借貸成本處於年利率4.75%至9.00%之間(2015年：5.15%至10.23%)。



(b) 員工成本：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
定額供款退休計劃	13,070	16,827
薪金、工資及其他福利	275,996	296,194
以權益結算以股份為基礎的付款	(194)	(336)
	<u>288,872</u>	<u>312,685</u>

(c) 其他項目：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊及攤銷	36,282	31,295
資產減值損失		
貿易及其他應收款項(附註8)	7,225	—
物業、廠房及設備	7,340	—
無形資產	613	—
撤銷定金	1,000	—
經營租賃支出	57,220	56,631
投資物業應收租金	13,592	8,067
分租安排相關賠償金應計費用(附註9(d))	43,050	—
已售物業成本(i)	<u>976,697</u>	<u>1,467,992</u>

(i) 截至2016年12月31日止年度，已售物業成本經扣除政府補助人民幣468,759,000元後得出(2015年：人民幣303,303,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	164,002	289,458
中國土地增值稅(iv)	124,270	344,520
	<u>288,272</u>	<u>633,978</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>69,043</u>	<u>(7,706)</u>
	<u>357,315</u>	<u>626,272</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) 由於本集團期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(2015年：零)。
- (iii) 中國企業所得稅

本集團的中國子公司須就其應課稅利潤按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亦獲批自2015年至2020年享受15%的優惠中國企業所得稅稅率。

該稅務優惠是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

本集團銷售於中國所開發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，中國土地增值稅是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。中國土地增值稅產生的遞延稅項資產於他們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根據相關的地方稅務局批准的核定計稅方法，基於收益的6%至8%計算中國土地增值稅。

本公司董事認為，其獲准採用的核定計稅方法是中國認可的計稅方法之一，而本集團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計稅方法徵收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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>712,463</u>	<u>1,224,002</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	207,299	331,755
不可扣稅開支的稅務影響	4,730	6,507
毋須課稅收入的稅務影響	(327)	(892)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	56,059	50,509
動用先前未經確認的稅項虧損	(1,287)	(3,288)
中國土地增值稅(附註5(a)(iv))	124,270	344,520
中國土地增值稅稅務影響	(29,652)	(77,764)
稅務優惠(附註5(a)(iii))	(3,777)	(25,075)
所得稅總額	<u>357,315</u>	<u>626,272</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350,280,000元(2015年：人民幣556,875,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(2015年：4,014,844,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2016年12月31日止年度，根據本公司首次公開發售前購股權計劃以零對價視作發行股份的影響已被反攤薄。

2015年每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔利潤(攤薄)人民幣556,875,000元及普通股加權平均數4,017,138,000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
於12月31日的普通股加權平均數	4,014,844
根據本公司的首次公開發售前購股權計劃以零對價 視作無償發行股價的影響	<u>2,294</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>4,017,138</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

	2016年 人民幣千元
於2015年1月1日	—
轉自存貨	482,357
公允值調整	<u>296,543</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	778,900
轉自存貨	415,449
公允值調整	<u>326,451</u>
於2016年12月31日	<u><u>1,520,800</u></u>
<b>指</b>	
估值－2016	<u><u>1,520,800</u></u>
估值－2015	<u><u>778,900</u></u>
<b>賬面值</b>	
於2016年12月31日	<u><u>1,520,800</u></u>
於2015年12月31日	<u><u>778,900</u></u>

截至2016年12月31日止年度，由於本集團將若干待售完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309,551,000元(2015年：人民幣277,643,000元)及其遞延稅項人民幣47,951,000元(2015年：人民幣58,873,000元)。

年內，本公司在年內合併損益表內就現有投資物業確認額外公允值收益人民幣16,900,000元(2015年：人民幣18,900,000元)及其遞延稅項人民幣3,675,000元(2015年：人民幣4,215,000元)。

## 8 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(a)	48,431	44,948
減：壞賬準備(b)	(7,225)	—
	<u>41,206</u>	<u>44,948</u>
預付營業稅及其他稅項	99,530	128,048
定金、預付款項及其他應收款項(c)	1,350,171	1,183,445
應收合營公司款項(d)	18,874	—
融資租賃應收款項	40,957	36,829
	<u>1,550,738</u>	<u>1,393,270</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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月以內	32,943	30,078
1至3個月	2,378	—
3至6個月	2,125	2,735
6個月以上	3,760	12,135
	<u>41,206</u>	<u>44,948</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合約條款一次性支付或分期支付。

### (b) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項的減值虧損以撥備賬記錄，除非本集團認定收回該款項的可能性極低，則在此情況下減值虧損直接於貿易及其他應收款項中撇銷。

年內包括特定及整體虧損組成部分的呆賬的減值準備變動如下：

	2016年 人民幣千元
於1月1日	—
確認減值虧損	<u>7,225</u>
於12月31日	<u><u>7,225</u></u>

於2016年12月31日，貿易及其他應收款項人民幣7,225,000元(2015年：零)被個別釐定為出現減值。該等個別減值應收賬款與有財務困難的客戶有關，而管理層評估預期僅將會收回部分視為應收賬款。故此，確認呆賬的特別撥備為人民幣7,225,000元(2015年：零)。

(c) 該結餘包括預付土地款項人民幣486,773,000元(2015年：人民幣416,852,000元)。

(d) 應收合營企業款項的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 9 貿易及其他應付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(a)	<b>2,343,810</b>	2,629,878
預收款項(b)	<b>1,188,327</b>	1,298,168
其他應付款項及應計費用(c), (d)	<b>551,887</b>	349,086
總計	<u><u>4,084,024</u></u>	<u><u>4,277,132</u></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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	<b>446,703</b>	274,578
於1個月後但於3個月內到期	<b>101,996</b>	644,849
於3個月後但於6個月內到期	<b>420,912</b>	1,088,462
於6個月後到期	<b>1,374,199</b>	621,989
	<u><u>2,343,810</u></u>	<u><u>2,629,878</u></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2016年12月31日，計入應付貿易款項的金額人民幣31,525,000元(2015年：人民幣33,133,000元)，預期於一年後結算。

- (b) 預收款項主要包括來自購買本集團物業的客戶的定金及分期付款項。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的會計政策確認為損益。
- (c) 於2016年12月31日，其他應付款項及應計費用包括定金人民幣56,531,000元(2015年：人民幣21,372,000元)，預期將於一年後結算。所有其他應付款項及應計開支預期將於一年內結算。
- (d) 於2016年12月31日，其他應付款項及應計費用包括一筆人民幣43,050,000元的估計分租安排相關賠償金。於財政年度結束後，出租人向本集團發出終止分租安排的通知，而本集團與出租人正在進行商議有關終止的賠償事宜。

## 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120,000,000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所有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。

該等可轉股票據原先由持有人行使選擇按每股1.956港元之初始換股價轉換為普通股，其後於2016年調整為1.67港元。

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日或其後任何時間贖回全部或部分該等可轉股票據。倘可換股債券獲提早贖回，於贖回可轉股票據時，本公司將給予可轉股票據持有人內部回報率13.0%。

2016年1月11日，可轉股票據的條款被修訂，票據持有人有權於2016年1月11日或其後隨時(而非2018年1月23日)要求本公司贖回全部或部分可轉股票據。

於2016年1月15日、2016年8月31日及2016年9月20日，本公司分別贖回未行使可轉股票據的本金總額40百萬美元，50百萬美元及30百萬美元，所有可轉股票據隨之註銷。贖回之收益人民幣14,391,000元錄入年內損益表內。

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 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	總計 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
於2015年12月31日	<u>642,280</u>	<u>202,626</u>	<u>844,906</u>
利息開支(i)／(附註4(a))	64,400	—	64,400
年內已付利息開支	(117,962)	—	(117,962)
衍生工具部分公允值的變動	—	668	668
贖回可轉股票據	(798,344)	—	(798,344)
提前贖回可轉股票據產生之收益	193,873	(208,264)	(14,391)
匯兌差異	15,753	4,970	20,723
於2016年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</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

於可轉股票據存續期內，概無轉換可轉股票據。

## 11 優先票據

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	<b>630,614</b>	—
發行票據所得款項淨額	<b>826,379</b>	623,642
利息開支(附註4(a))	<b>127,654</b>	3,825
已付利息	<b>(118,920)</b>	—
匯兌差異	<b>75,245</b>	3,147
於12月31日	<b>1,540,972</b>	630,614
減：於一年內到期的應付利息	<b>(21,621)</b>	(3,720)
於12月31日優先票據的非流動部分	<u><b>1,519,351</b></u>	<u>626,894</u>



- (a) 於2015年12月15日，本公司發行100百萬美元(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息率為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日取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。
- (b) 於2016年8月30日，本公司發行60百萬美元(相當於人民幣400,872,000元)按面值的優先票據。該等優先票據的票面年息率為11%，將於2019年到期。經扣除交易成本後，本公司於2016年8月30日取得優先票據所得款項淨額59,720,000美元(相當於人民幣399,002,000元)。優先票據的利息開支按實際年利率11.19%計算。王再興先生(本公司控股股東，因此亦為本公司的關連人士)為本公司履行責任提供個人擔保。
- (c) 於2016年9月14日，本公司按本金的104.81%加應計利息發行60百萬美元(相當於人民幣400,716,000元)的優先票據。該等優先票據的票面年息率為13.75%，將於2018年到期。經加計應計利息及扣除交易成本後，本公司於2016年9月15日取得優先票據所得款項淨額63,992,000美元(相當於人民幣427,377,000元)。優先票據的利息開支按實際年利率12.42%計算。

## 12 股息

- (i) 歸屬於本年度應付本公司權益股東股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
將於報告期末後擬不派股息 (2015年：1.5港仙)	—	50,587

- (ii) 本年度批准及派付的歸屬於上個財政年度的應付本公司權益股東股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於隨後年度批准及派付的上個財政年度末期股息每股 普通股1.5港仙(2015年：6港仙)	51,470	192,485

## 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**」)連同其附屬公司(「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)謹此提呈本集團截至2016年12月31日止財政年度(「**2016財政年度**」或「**本年度**」)的年度業績。

### 業績

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣2,335.8百萬元及人民幣1,285.9百萬元(截至2015年12月31日止財政年度(「**2015財政年度**」)收益及毛利：分別為人民幣3,166.4百萬元及人民幣1,633.9百萬元)。2016財政年度每股基本盈利為人民幣8.7分(2015財政年度：人民幣13.9分)。

### 市場及運營回顧

本年度，中國國內生產總值(GDP)較上年增長6.7%，在中長期L型經濟的走勢下，中國經濟運行處在合理區間，亦是新常態特徵更加明顯的主要標誌。但是國際國內經濟環境依然錯綜複雜，供給方面產能過剩的情況依然存在，需求方面民間投資動力漸顯不足，中國經濟穩中向好的基礎尚不牢固。

本集團面對市場環境下行的壓力，以穩發展和防風險為原則，力求穩中取進，同時探索在自身領域的基礎上進行創新，為本集團的發展增添後勁。

### 應市調整銷售策略及開發進度

「去庫存」不僅是2016年度中國經濟的關鍵字之一，亦是在當下存量市場的大環境下本集團的工作重心。本年度，去庫存方面，本集團採取了有針對性的銷售策略和靈活的價格手段，降低新開工面積，應市定產，謹慎控制土地儲備，保障土地儲備結構安全合理。

同時，中央政府實施的「去庫存」與鼓勵理性消費的舉措，加之寬鬆的貨幣政策，令住宅地產市場呈現積極發展勢態。在此形勢下，本集團緊跟市場變化，增加住宅物業供應。因此，住宅物業合約銷售佔總合約銷售的比例由2015財政年度的2.0%增加至2016財政年度的28.2%；住宅物業銷售收入佔集團總銷售的比例由2015財政年度的1.2%增加至2016財政年度的10.5%，住宅配套銷售錄得令人鼓舞的增長。

### **經常性業務收入增長顯著帶來持續及穩定的回報**

儘管本集團商貿物流中心項目的銷售受經濟環境的影響依然疲軟，但持續性收入的增長值得關注。本年度，本集團來自物業管理服務收入和租金的收入分別約為人民幣42.1百萬元和人民幣45.1百萬元，較2015財政年度分別增長了128.6%及19.6%。得益於我們物業管理業務的持續擴展以及租賃面積的增加，本集團經常性業務收入對利潤的貢獻顯著提升，不僅有助於我們抵禦市場週期性波動的風險，更有助於本集團實現長期穩健的可持續發展。本集團後續將繼續推進其他可帶來經常性收入的商業模式，包括O2O綜合交易平台、物流和倉儲服務以及社區O2O業務，以形成對本集團傳統業務的有力補充，培育新的盈利增長點。

### **金融板塊收穫盈利「傳統業務+金融」良好開局**

本集團於金融板塊佈局股權投資、產業基金管理、融資租賃以及商業保理等業務。本年度，我們的金融業務在融資租賃方向持續收穫了盈利，為本集團開啟「傳統業務+金融」的模式奠定了良好的開局。同時，本集團在本年度成功設立了深圳前海毅德股權投資基金管理有限公司及深圳前海毅德商業保理有限公司，逐步打造全金融產品交易服務平台。此外，金融板塊後續將為本集團O2O綜合交易服務平台提供必要的金融支撐，包括提供專業的金融人才，管理和運營在線金融平台，風險控制和管理等。

## 前景

2017年是中國供給側結構性改革的深化之年，放眼國內，中國經濟整體趨於平穩，結構更趨於平衡，經濟新常態仍為主流，雖然經濟下行的壓力仍然存在，但是長期向好的基本面沒有改變。在近期召開的中央經濟工作會議中指出2017年將主要從四個方向深化供給側結構性改革：第一，深入推進去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板；第二，深入推進農業供給側結構性改革；第三，著力振興實體經濟；第四，促進房地產市場平穩健康發展。

在去庫存方面，中央經濟工作會議重點指出，要堅持分類調控，因城因地施策，重點解決三四線城市房地產庫存過多問題。把去庫存和促進人口城鎮化結合起來，提高三四線城市和特大城市間基礎設施的互聯互通。同時，在商貿物流領域，為進一步推動商貿物流業健康發展，降低物流成本，提高流通效率，中國政府有關部門制定了《商貿物流發展「十三五」規劃》，規劃中明確，「十三五」期間，我國將基本形成城鄉協調、區域協同、國內外有效銜接的商貿物流網絡；商貿物流標準化、信息化、集約化和國際化水平將顯著提高；規劃還提出，將構建包含商貿物流平台建設工程、商貿物流園區功能提升工程、電子商務物流工程等在内的七大工程。這些政策將為本集團商貿物流中心的發展帶來巨大的機會。

根據國內經濟環境的基本預判以及國家政策中釋放出的行業信號，本集團2017年度將重點採取以下策略：首先，傳統主營業務首當其衝，各商貿物流中心項目以2016年的結果、問題為導向，在去庫存方面，深入分析現有優勢和未來發展趨勢，用好地方政策，盤活現有資源。在新增可售項目方面，按照進度計劃，抓好節點，以保障年度目標值的實現。在已簽約項目方面，按照集團統一部署，控制成本費用，穩步推進行各項工作。在拓展新項目方面，以審慎精準為原則，保障支撐本集團發展後

勁。其次，以改革為動力，推動集團產業升級。集團將廣開思路，緊抓銷售和商管兩個板塊，爭取於2017年取得更優異的成績。此外，本集團將繼續發展和落實「毅起來」商貿全流程綜合服務電商平台、金融板塊的業務以及「櫻桃陣」智慧社區服務中心等新興業務，做好城市服務運營商，通過「互聯網+」打造信息化、現代化、科技化綜合性商貿物流園區，打造城市智慧人文社區，為集團創造新的利潤增長點。

## 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。

王健利  
主席

香港，2017年3月30日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 2016 財政年度表現回顧

##### 合約銷售表現

於2016財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,527.2百萬元及合約銷售面積503,870平方米，分別減少18.7%及增加3.8%（2015財政年度：約人民幣3,108.6百萬元及485,461平方米）。年內，中國經濟經歷了國內生產總值增速放緩的時期，經濟低迷為本集團的經營市場帶來不同程度的挑戰。因此，本集團的合約銷售無可避免地受到了影響。年內的合約銷售主要來自蘭州、玉林、梧州及贛州項目的預售。

2016 財政年度合約銷售的詳情載於下表：

	截至 12 月 31 日止年度					
	2016			2015		
	合約銷售 平均售價 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 金額 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 面積	合約銷售 平均售價 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 金額 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 面積
<i>(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)</i>						
<b>蘭州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	80,626	6,995	563,959	78,218	8,046	629,329
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	72,977	5,166	377,010	712	5,971	4,251
綜合交易展示區	134	11,791	1,580	1,061	11,847	12,570
<b>梧州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	63,805	5,326	339,800	72,695	5,493	399,348
綜合交易展示區	—	—	—	1,812	8,214	14,884
<b>贛州商貿物流中心</b>						
居住區	74,219	4,130	306,498	—	—	—
獨立交易展示區單元	3,235	7,737	25,030	5,424	10,256	55,630
綜合交易展示區	110	10,000	1,100	195	11,744	2,290
<b>興寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	47,907	6,034	289,050	177,684	6,282	1,116,170
<b>蚌埠商業及住宅項目</b>						
居住區	83,406	3,038	253,370	—	—	—

截至12月31日止年度

	2016		2015		2015	
	合約銷售 平均售價 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 金額 (除營業稅， 增值稅及 附加費前)	合約銷售 面積	合約銷售 平均售價 (除營業稅 及附加費前)	合約銷售 金額 (除營業稅 及附加費前)	合約銷售 面積
濟寧商貿物流中心						
居住區	33,931	4,432	150,380	14,303	4,315	61,720
獨立交易展示區單元	7,977	4,633	36,960	14,529	4,515	65,600
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	24,765	4,731	117,170	42,969	5,439	233,692
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	6,519	5,930	38,660	26,543	6,252	165,940
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	3,559	6,805	24,220	49,268	7,044	347,050
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	700	3,400	2,380	48	2,917	140
<b>總計</b>	<b>503,870</b>	<b>5,016</b>	<b>2,527,167</b>	<b>485,461</b>	<b>6,403</b>	<b>3,108,614</b>

(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)

### 土地收購及土地儲備

於2016年財政年度，我們收購總佔地面積合共約203,642平方米的土地使用權，該土地上規劃物業的估計總建築面積(「總建築面積」)約為243,066平方米。於2016年12月31日，我們有土地儲備合共約11百萬平方米，並正於中國的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			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)	未來發展 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	748,439	309,714	2,342,590	3,400,743	556,178	2,844,565
蘭州商貿物流中心	513,794	26,666	1,842,742	2,383,202	137,659	2,245,543
興寧商貿物流中心	258,372	73,587	979,400	1,311,359	195,134	1,116,225
濟寧商貿物流中心	716,735	166,104	523,803	1,406,642	476,737	929,905
蚌埠商業及住宅項目	—	236,593	651,694	888,287	—	888,287
梧州商貿物流中心	478,770	—	595,290	1,074,060	220,920	853,140
荷澤商貿物流中心	247,166	54,680	427,787	729,633	112,510	617,123
玉林商貿物流中心	350,429	84,616	321,065	756,110	222,594	533,516
佳木斯商貿物流中心	—	6,344	483,089	489,433	—	489,433
煙台商貿物流中心	141,040	13,172	191,228	345,440	29,002	316,438
柳州商貿物流中心	—	—	299,960	299,960	—	299,960
綿陽商貿物流中心	511,435	—	80,320	591,755	378,619	213,136
寧鄉商貿物流中心	381,949	61,518	—	443,467	281,388	162,079
豪德銀座	48,650	—	—	48,650	38,780	9,870
<b>總計</b>	<b><u>4,396,779</u></b>	<b><u>1,032,994</u></b>	<b><u>8,738,968</u></b>	<b><u>14,168,741</u></b>	<b><u>2,649,521</u></b>	<b><u>11,519,220</u></b>

## 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3.4百萬平方米。截至2016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2016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、物流配送中心、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、居住區、倉庫、寫字樓及酒店。

### **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2016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2,383,202平方米。

截至2016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，可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2016年12月31日，我們已取得總佔地面積804,963平方米的土地使用權，全面竣工後，總建築面積約為1,311,359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。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建居住區、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。

## 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2016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1,406,642平方米。

截至2016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、綜合交易展示區及居住區，正在興建一個商業中心、一間酒店、一棟寫字樓及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建倉庫、酒店式公寓、居住區及寫字樓。

## 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、蚌埠火車站及合肥機場分別約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888,287平方米，預期至少分兩期開發。截至2016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。

截至2016年12月31日，我們正就該商業及住宅項目興建居住區及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建居住區、一個商業中心、一間酒店及若干配套建築和設施。

## 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2016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1,074,060平方米。

截至2016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、綜合交易展示區、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，我們計劃興建居住區、一棟寫字樓、酒店式公寓、一間酒店及更多綜合交易展示區。

### **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2016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729,633平方米。

截至2016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，正興建綜合交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建寫字樓、酒店式公寓、居住區、更多綜合交易展示區及獨立交易展示區。

### **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2016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756,110平方米。

截至2016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，正興建會展中心、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、寫字樓及更多的獨立交易展示區。

### 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2016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489,433平方米。

截至2016年12月31日，我們正興建會展中心。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、一間酒店及若干配套建築和設施。

### 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2016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2016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，正興建會展中心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、一棟寫字樓、一間酒店及酒店式公寓。

### 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2016年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積259,577平方米及規劃總建築面積299,960平方米的全部土地使用權。

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、寫字樓及若干配套建築和設施。

## 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591,755平方米。截至2016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2016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2016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2016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。

## 財務回顧

### 收益

收益由2015財政年度的人民幣3,166.4百萬元減少人民幣830.6百萬元(即26.2%)至2016財政年度的人民幣2,335.8百萬元。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			
	2016		2015	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	2,226,617	95.3%	3,102,829	98.0%
租金收入	45,310	1.9%	37,743	1.2%
物業管理服務	42,092	1.8%	18,409	0.6%
其他	21,938	1.0%	7,370	0.2%
合計	<u>2,335,777</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,166,351</u>	<u>100.0%</u>

### 物業銷售

物業銷售收益由2015財政年度的約人民幣3,102.8百萬元減少人民幣876.2百萬元(即28.2%)至2016財政年度的約人民幣2,226.6百萬元。物業銷售收益的減少符合已售物業的建築面積的減少，由2015財政年度的491,304平方米減少97,481平方米(即19.4%)至2016財政年度的395,823平方米。已售出物業的建築面積減少主要由於中國經濟放緩及合約銷售與年內交付的已完工物業減少。我們於2016年財政年度的物業銷售收益主要來自蘭州、梧州及興寧商貿物流中心的獨立交易展示區單元的銷售。

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					
	2016			2015		
	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))						
<b>蘭州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>89,342</b>	<b>7,447</b>	<b>665,306</b>	48,316	7,321	353,718
小計	<b>89,342</b>	<b>7,447</b>	<b>665,306</b>	48,316	7,321	353,718
<b>梧州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>75,633</b>	<b>5,089</b>	<b>384,881</b>	135,355	5,179	700,948
綜合交易展示區	–	–	–	9,932	7,890	78,365
小計	<b>75,633</b>	<b>5,089</b>	<b>384,881</b>	145,287	5,364	779,313
<b>興寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>54,000</b>	<b>5,619</b>	<b>303,452</b>	141,134	5,919	835,423
小計	<b>54,000</b>	<b>5,619</b>	<b>303,452</b>	141,134	5,919	835,423
<b>濟寧商貿物流中心</b>						
居住區	<b>55,276</b>	<b>4,198</b>	<b>232,065</b>	–	–	–
獨立交易展示區單元	<b>7,938</b>	<b>4,372</b>	<b>34,701</b>	17,864	4,386	78,357
小計	<b>63,214</b>	<b>4,220</b>	<b>266,766</b>	17,864	4,386	78,357
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>46,352</b>	<b>4,823</b>	<b>223,553</b>	2,765	5,368	14,842
綜合交易展示區	<b>172</b>	<b>11,076</b>	<b>1,905</b>	2,268	11,386	25,824
小計	<b>46,524</b>	<b>4,846</b>	<b>225,458</b>	5,033	8,080	40,666
<b>煙台商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>29,002</b>	<b>6,532</b>	<b>189,428</b>	–	–	–
小計	<b>29,002</b>	<b>6,532</b>	<b>189,428</b>	–	–	–



## 截至12月31日止年度

	2016			2015		
	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))					
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	23,422	4,617	108,133	41,106	5,360	220,321
小計	23,422	4,617	108,133	41,106	5,360	220,321
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	13,719	5,909	81,059	29,530	6,490	191,664
小計	13,719	5,909	81,059	29,530	6,490	191,664
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	-	-	-	39,735	8,319	330,535
綜合交易展示區	-	-	-	22,826	11,819	269,775
小計	-	-	-	62,561	9,596	600,310
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	967	2,207	2,134	-	-	-
小計	967	2,207	2,134	-	-	-
其他物業						
豪德·銀座	-	-	-	473	6,463	3,057
小計	-	-	-	473	6,463	3,057
總計	395,823	5,625	2,226,617	491,304	6,315	3,102,829

## 租金收入

租金收入所得收益由2015財政年度的人民幣37.7百萬元增加人民幣7.4百萬元(即19.6%)至2016財政年度的人民幣45.1百萬元。2016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2015財政年度的人民幣18.4百萬元增加人民幣23.7百萬元至2016財政年度的人民幣42.1百萬元。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2015財政年度的人民幣1,532.4百萬元減少人民幣482.5百萬元(即31.5%)至2016財政年度的人民幣1,049.9百萬元，主要反映已售總建築面積減少。除此之外，抵減銷售成本的政府補助由2015財政年度的人民幣303.3百萬元增加人民幣165.5百萬元(即54.6%)至2016財政年度的人民幣468.8百萬元。

## 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2015財政年度的人民幣1,633.9百萬元減少人民幣348.0百萬元(即21.3%)至2016財政年度的人民幣1,285.9百萬元。毛利率由2015財政年度的51.6%增至2016財政年度的55.1%。毛利率增加主要由於抵減銷售成本的政府補助增加所致。

## 其他收入

其他收入由2015財政年度的人民幣78.4百萬元減少人民幣56.4百萬元(即72.0%)至2016財政年度的人民幣22.0百萬元。該減少主要由於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3.0百萬元(2015財政年度：人民幣59.7百萬元)確認於年內的損益表中的其他收入。

## 銷售開支

銷售開支由2015財政年度的人民幣194.5百萬元增加人民幣44.7百萬元(即23.0%)至2016財政年度的人民幣149.8百萬元，主要是由於2016財政年度預售的物業數量減少。

## 行政及其他經營開支

行政開支及其他經營開支由2015財政年度的人民幣468.2百萬元增加人民幣84.0百萬元(即17.9%)至2016財政年度的人民幣552.2百萬元，主要反映年內減值虧損、捐款及稅項開支增加。除此之外，分租安排相關賠償金應計費用人民幣43.1百萬元(2015財政年度：零)。

## 投資物業的公允值收益

於2016財政年度，本集團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。截至2016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2016財政年度，本集團錄得公允值收益人民幣326.5百萬元(2015財政年度：人民幣296.5百萬元)。

## 財務收入

我們的財務收入由2015財政年度的人民幣9.2百萬元減少人民幣0.9百萬元至2016財政年度的人民幣8.3百萬元，是由於2016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2015財政年度的人民幣150.5百萬元增加人民幣89.9百萬元(即59.7%)至2016財政年度的人民幣240.4百萬元，主要是由於2015財政年度末發行票據(「票據」)及於2016財政年度發行票據的融資成本。

## 所得稅

所得稅開支由2015財政年度的人民幣626.3百萬元減少人民幣269.0百萬元(即43.0%)至2016財政年度的人民幣357.3百萬元，符合年內收益的減少。

## 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2015財政年度的人民幣597.7百萬元減少人民幣242.6百萬元(即40.6%)至2016財政年度的人民幣355.1百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由2015財政年度的人民幣556.9百萬元減少人民幣206.6百萬元(即37.1%)至2016財政年度的人民幣350.3百萬元。

## 受限制現金

截至2016年12月31日的受限制現金為人民幣1,045.8百萬元，而截至2015年12月31日則為人民幣430.6百萬元。於2016年12月31日，受限制現金已就授予本集團物業買方的若干按揭融資抵押予銀行的賬面值為人民幣199.3百萬元(2015年12月31日：人民幣224.4百萬元)，作為本集團獲授銀行貸款的抵押的賬面值為人民幣574.7百萬元(2015年12月31日：人民幣206.2百萬元)，作為本集團獲授應付票據的抵押的賬面值為人民幣271.8百萬元(2015年12月31日：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及境外發行的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)	
	2016	2015
<b>流動</b>		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	303,773	309,366
— 非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	1,004,280	629,280
<b>小計</b>	<b>1,308,053</b>	938,646
<b>非流動</b>		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	1,196,660	233,260
— 兩年後但五年內還款	280,850	1,231,260
<b>小計</b>	<b>1,477,510</b>	1,464,520
<b>合計</b>	<b>2,785,563</b>	2,403,166

於2016財政年度，銀行貸款及其他借貸按介乎2.12%至9.0%的年利率(2015財政年度：年利率2.12%至10.23%)計息並以下列資產作抵押：

	於12月31日	
	(人民幣千元)	
	2016	2015
待售在建物業	1,370,392	881,683
待售已完工物業	1,035,441	1,146,723
待售未來待開發物業	651,499	687,252
受限制現金	574,680	206,190
物業、廠房及設備	377,111	—
投資物業	41,900	179,500
收購物業、廠房及設備的預付款項	—	368,535
合計	<u>4,051,023</u>	<u>3,469,883</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2016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2,881.8百萬元(2015財政年度：人民幣2,818.9百萬元)。

## 承擔

(a) 於2016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)	
	2016	2015
建設及發展合約	1,111,114	2,146,456
土地協議	240,550	228,770
合計	<u>1,351,664</u>	<u>2,375,226</u>

(b) 於2016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)	
	2016	2015
一年內	13,728	57,441
一年後但兩年內	10,250	51,828
兩年後但五年內	28,926	104,352
五年後	37,355	47,000
合計	<u>90,259</u>	<u>260,621</u>

我們按照經營租賃租用多棟樓宇設施。租約初步一般為一年至十年，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2016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)	
	2016	2015
一年內	37,043	59,830
一年後但兩年內	32,956	57,277
兩年後但五年內	72,219	134,572
五年後	47,662	93,830
合計	<u>189,880</u>	<u>345,509</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、資產負債比率及淨資產負債比率。

	於12月31日	
	2016	2015
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.76	1.62
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	27.9%	25.7%
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup>	45.1%	36.3%

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、公司債券、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、公司債券、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，票據及2016財政年度發行票據以外幣計值外，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2016年5月，本集團已訂立100百萬美元的貨幣期權合約，並將繼續在成本合理的情況下尋找外匯對沖工具以更有效管理外匯風險。

## 收購及出售子公司、聯營公司及合營企業

本集團於2016財政年度並無收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

## 銷售限制

截至2016年12月31日，我們於中國的九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2016年12月31日，本集團有僱員約1,786人(2015財政年度：2,360人)。員工數目較2015年12月31日減少24.3%。2016財政年度，僱員福利開支總額達人民幣288.9百萬元，減少7.6%(2015財政年度：人民幣312.7百萬元)。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2016年12月31日，本公司授予董事(「董事」)及僱員的尚未行使購股權所涉股份數目為65,095,000股。

## 末期股息

董事會並無建議派付2016財政年度的末期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司股份過戶登記處將於2017年5月10日至2017年5月15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。為釐定有權出席本公司即將舉行的股東週年大會(「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2017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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 充足公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料以及就董事於本公告刊發前的最後實際可行日期所知，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何在聯交所上市的股份。

## 企業管治

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。

### 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，彼等於相關年度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、參與本公司於2013年3月20日追認及批准的首次公開售股前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)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。薪酬委員會已審閱本公司全體董事及高級管理層人員的薪酬組合。

## 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2016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2016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2017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2017年5月15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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.hydo.com.cn](http://www.hydo.com.cn)。本公司截至2016年12月31日止年度的年度報告會於2017年4月7日登載於上述網站並於2017年4月10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

香港，2017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。