

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2017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2017年12月31日止財政年度(「**2017財政年度**」或「**本年度**」)之綜合業績，連同截至2016年12月31日止上一財政年度(「**2016財政年度**」)的比較數字如下：

## 合併損益表

截至2017年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
收益	2	1,792,421	2,335,777
銷售成本		<u>(1,076,609)</u>	<u>(1,049,861)</u>
毛利		715,812	1,285,916
其他收入	3	491,800	21,988
銷售開支		(147,277)	(149,754)
行政及其他經營開支		<u>(461,682)</u>	<u>(552,229)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		598,653	605,921
投資物業公允值收益	7	<u>387,870</u>	<u>326,451</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		986,523	932,372
分佔聯營企業虧損		(300)	—
分佔合營企業虧損		(2,943)	(1,492)
可轉股票據的嵌入式衍生部分的 公允值變動		—	(668)
提前贖回可轉股票據產生之收益		—	14,391
財務收入	4(a)	5,722	8,299
融資成本	4(a)	<u>(275,021)</u>	<u>(240,439)</u>
除稅前利潤	4	713,981	712,463
所得稅	5(a)	<u>(458,726)</u>	<u>(357,315)</u>
年內利潤		<u>255,255</u>	<u>355,148</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		245,573	350,280
非控股權益		<u>9,682</u>	<u>4,868</u>
年內利潤		<u>255,255</u>	<u>355,148</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	6	<u>6.1</u>	<u>8.7</u>
攤薄(人民幣分)	6	<u>6.1</u>	<u>8.7</u>

合併損益及其他全面收益表  
截至2017年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
年內利潤	255,255	355,148
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	78,671	(51,230)
年內其他全面收入	78,671	(51,230)
年內全面收入總額	333,926	303,918
以下各方應佔：		
本公司權益股東	324,244	299,050
非控股權益	9,682	4,868
年內全面收入總額	333,926	303,918

合併財務狀況表  
於2017年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		457,896	472,958
投資物業	7	2,259,900	1,520,800
無形資產		19,555	2,956
商譽		2,252	3,631
於聯營企業權益		3,700	—
於合營企業權益		146,451	149,394
其他金融資產		84,731	180,131
遞延稅項資產		148,399	247,050
融資租賃應收款項		19,155	26,672
		<u>3,142,039</u>	<u>2,603,592</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		8,234,259	9,180,960
預付稅項		95,437	105,321
其他金融資產		13,548	—
其他流動資產		371,000	—
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	8	1,088,503	1,550,738
受限制現金		857,666	1,045,848
現金及現金等值物		1,000,443	965,685
		<u>11,660,856</u>	<u>12,848,552</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	4,152,778	4,084,024
銀行貸款及其他借貸		1,201,859	1,308,053
優先票據	10	1,042,899	—
公司債券	11	6,665	—
即期稅項負債		869,706	1,066,635
遞延收入		716,672	860,994
		<u>7,990,579</u>	<u>7,319,706</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,670,277</u>	<u>5,528,846</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,812,316</u>	<u>8,132,438</u>

		2017	2016
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		861,770	1,477,510
優先票據	10	390,964	1,519,351
公司債券	11	259,770	9,674
遞延收入		3,132	3,804
遞延稅項負債		77,419	14,815
		<u>1,593,055</u>	<u>3,025,154</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>5,219,261</b></u>	<u><b>5,107,284</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		31,825	31,825
儲備		5,159,765	4,852,252
本公司權益股東應佔權益總額		<u>5,191,590</u>	4,884,077
非控股權益		<u>27,671</u>	<u>223,207</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>5,219,261</b></u>	<u><b>5,107,284</b></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2017年及2016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。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。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2017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」)及本集團於聯營企業和合營企業之權益。

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：

- 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和本公司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。該等發展對本集團如何編製或呈列當期或過往期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。

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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
物業銷售	1,697,273	2,226,617
物業管理服務	49,664	42,092
租金收入	23,901	45,130
其他	21,583	21,938
	<u>1,792,421</u>	<u>2,335,777</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

	2017	2016
	人民幣千元	人民幣千元
出售子公司的收益淨額(i)	198,175	—
預付投資成本回報的收入(ii)	178,585	—
出售其他非流動金融資產的收益淨額(iii)	123,436	2,000
股息收入	867	1,308
政府補助(iv)	6,890	5,531
出售其他流動資產的收益淨額	4,036	547
出售物業、廠房及設備收益淨額	643	37
衍生金融工具的公允價值(損失)/收益	(22,446)	9,132
其他	1,614	3,433
	<u>491,800</u>	<u>21,988</u>

- (i) 此項為本年出售子公司興寧毅德商貿物流城有限公司和懷遠毅德城發展有限公司的收益淨額。
- (ii) 往年，本集團就物業開發項目預付投資成本人民幣245,700,000元。年內，投資終止，本集團自交易方獲得總額人民幣424,285,000元，故年內損益收入為人民幣178,585,000元。
- (iii) 年內，本集團完成出售其於深圳前海國際能源金融中心有限公司之實益股權。總代價為人民幣203,436,000元，故出售淨收益為人民幣123,436,000元。
- (iv) 年內，本集團將若干待售已完工物業及持作出售在建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3,604,000元(2016年：人民幣2,962,000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(計入)/扣除下列各項後得出：

##### (a) 財務收入及融資成本

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(5,722)</u>	<u>(8,299)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	147,250	170,136
公司債券的利息	15,830	517
可轉股票據利息	—	64,400
優先票據利息	<u>195,650</u>	<u>127,654</u>
	358,730	362,707
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(91,125)</u>	<u>(133,876)</u>
	267,605	228,831
匯兌虧損淨額	<u>7,416</u>	<u>11,608</u>
	<u>275,021</u>	<u>240,439</u>

\* 借貸成本已按年利率5.15%至9.03% (2016年：4.75%至9.00%)資本化。

##### (b) 員工成本：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
定額供款退休計劃	10,561	13,070
薪金、工資及其他福利	242,682	275,996
以權益結算以股份為基礎的付款	<u>3</u>	<u>(194)</u>
	<u>253,246</u>	<u>288,872</u>

(c) 其他項目：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
折舊及攤銷	33,738	36,282
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項(附註8)	2,639	7,225
— 物業、廠房及設備	956	7,340
— 無形資產	243	613
— 存貨	497	—
撤銷定金	—	1,000
撤銷商譽	1,379	—
轉租安排應計提的預計賠償(附註9(d))	—	43,050
撥回轉租安排多計提的預計賠償(附註9(d))	(35,956)	—
核數師酬金	3,850	3,750
經營租賃支出	15,105	57,220
投資物業應收租金	11,994	13,592
已售物業成本(i)	<u>1,017,722</u>	<u>976,697</u>

(i) 截至2017年12月31日止年度，已售物業成本經扣除使用政府補助的遞延收入人民幣220,649,000元後得出(2016年：人民幣468,759,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2017 人民幣千元	2016 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)	175,192	164,002
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	198,754	124,270
	<u>373,946</u>	<u>288,272</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	84,780	69,043
	<u>458,726</u>	<u>357,315</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(2016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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
除稅前利潤	<u>713,981</u>	<u>712,463</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	<b>286,286</b>	207,299
不可扣稅開支的稅務影響	<b>6,293</b>	4,730
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(217)</b>	(327)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	<b>30,126</b>	56,059
未確認暫時性差異的稅務影響	<b>12,029</b>	—
動用先前未經確認的稅項虧損	<b>(18,800)</b>	(1,287)
中國土地增值稅(附註5(a)(iv))	<b>198,754</b>	124,270
中國土地增值稅稅務影響	<b>(48,348)</b>	(29,652)
稅務優惠(附註5(a)(iii))	<b>(7,397)</b>	(3,777)
所得稅總額	<u><b>458,726</b></u>	<u><b>357,315</b></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245,573,000元(2016年：人民幣350,280,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(2016年：4,014,844,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2017年及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。

## 7 投資物業

	已完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	778,900	—	778,900
轉自存貨	415,449	—	415,449
公允值調整	326,451	—	326,451
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,520,800	—	1,520,800
轉自存貨	158,445	192,785	351,230
公允值調整	152,655	235,215	387,870
於2017年12月31日	<u>1,831,900</u>	<u>428,000</u>	<u>2,259,900</u>
<b>指</b>			
估值—2017年	<u>1,831,900</u>	<u>428,000</u>	<u>2,259,900</u>
估值—2016年	<u>1,520,800</u>	<u>—</u>	<u>1,520,800</u>
<b>賬面值</b>			
於2017年12月31日	<u>1,831,900</u>	<u>428,000</u>	<u>2,259,900</u>
於2016年12月31日	<u>1,520,800</u>	<u>—</u>	<u>1,520,800</u>

年內，由於本集團將若干待售完工物業及待售在建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。本集團於轉撥後確認公允值收益人民幣384,391,000元(2016年：人民幣309,551,000元)及其遞延稅項人民幣96,187,000元(2016年：人民幣47,951,000元)。

本集團就現有投資物業確認額外公允值收益人民幣3,479,000元(2016年：人民幣16,900,000元)及其遞延稅項人民幣979,000元(2016年：人民幣3,675,000元)。

## 8 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(a)	45,252	48,431
減：呆賬撥備(b)	<u>(9,864)</u>	<u>(7,225)</u>
	<b>35,388</b>	41,206
預付營業稅及其他稅項	125,527	99,530
定金、預付款項及其他應收款項(c)	883,151	1,350,171
應收合營企業款項(d)	17,778	18,874
應收聯營企業款項(d)	4,000	—
融資租賃應收款項	<u>22,659</u>	<u>40,957</u>
	<b><u>1,088,503</u></b>	<b><u>1,550,738</u></b>

### (a) 賬齡分析

於報告期末，按相關貿易應收款項及應收票據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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
1個月以內	10,990	32,943
1至3個月	5,167	2,378
3至6個月	7,064	2,125
6個月以上	<u>12,167</u>	<u>3,760</u>
	<b><u>35,388</u></b>	<b><u>41,206</u></b>

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

貿易及其他應收款的減值虧損採用撥備賬記錄，除非本集團信納收回有關金額的可能性微乎其微，在此情況下，減值虧損直接與貿易及其他應收款撇銷。

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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	7,225	—
已確認的減值虧損	<u>2,639</u>	<u>7,225</u>
於12月31日	<u><u>9,864</u></u>	<u><u>7,225</u></u>

於2017年，貿易及其他應收款項人民幣2,639,000元(2016年：人民幣7,225,000元)被個別釐定為出現減值。個別出現減值的應收款項乃有關出現財政困難的客戶，且據管理層評估預料僅可收回部份應收賬款。因此，已就此確認特定呆賬撥備為人民幣2,639,000元(2016年：人民幣7,225,000元)。

(c) 該結餘包括預付土地款項人民幣41,510,700元(2016年：人民幣486,773,000元)及由獨立第三方及擔保公司全額并無條件擔保的應收出售子公司的代價人民幣284,765,000元(2016年：零)。除第三方應付款項人民幣19,227,000元(2016年：零)外，計息年利率為10%至15%，所有結餘均為無抵押及免息。

(d) 應收合營企業及聯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

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(a)	2,131,258	2,343,810
預收款項(b)	1,539,042	1,188,327
其他應付款項及應計費用(c),(d)	<u>482,478</u>	<u>551,887</u>
總計	<u><u>4,152,778</u></u>	<u><u>4,084,024</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：

	2017	2016
	人民幣千元	人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	438,023	446,703
於1個月後但於3個月內到期	221,791	101,996
於3個月後但於6個月內到期	383,038	420,912
於6個月後到期	1,088,406	1,374,199
	<u>2,131,258</u>	<u>2,343,810</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2017年12月31日，計入應付貿易款項的金額人民幣28,168,000元(2016年：人民幣31,525,000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預收房款。

(c) 於2017年12月31日，其他應付款項及應計費用包括定金人民幣24,112,000元(2016年：人民幣56,531,000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，本集團就轉租安排中應計預計賠償金人民幣43,050,000元，其中包括本集團對出租人及承租人的預計賠償金分別為人民幣40,000,000元及人民幣3,050,000元。此外，於2016年12月31日，未付租金為人民幣24,258,000元。於2017年，本集團同意本集團需向出租人支付總額人民幣30,000,000元(包括上述應付租金)以完成案件。因此，本年對出租人撥回的預計賠償金人民幣35,956,000元已計入損益。



## 10 優先票據

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>流動</b>		
於2018年到期之1.6億美元優先票據		
– 第一批 (i)	645,006	—
– 第二批 (ii)	397,893	—
	<u>1,042,899</u>	<u>—</u>
<b>非流動</b>		
於2018年到期之1.6億美元優先票據		
– 第一批 (i)	—	676,680
– 第二批 (ii)	—	428,205
於2019年到期之0.6億美元優先票據 (iii)	390,964	414,466
	<u>390,964</u>	<u>1,519,351</u>
	<u>1,433,863</u>	<u>1,519,351</u>

- (i) 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。
- (ii) 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。經加上應計利率並扣除交易成本後，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。
- (iii) 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，為本公司控股股東，因此亦為本公司關連人士，為本公司履行責任提供擔保。

## 11. 公司債券

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>流動</b>		
11.5 百萬港元公司債券 (i)	6,665	—
<b>非流動</b>		
11.5 百萬港元公司債券 (i)	2,590	9,674
人民幣 2.6 百萬元公司債券 (ii)	257,180	—
	<u>259,770</u>	<u>9,674</u>
	<u><b>266,435</b></u>	<u><b>9,674</b></u>

- (i) 於 2016 年，本公司發行總額為 11,500,000 港元(相當於人民幣 10,287,000 元)的若干非上市債券，票面利率為 5.00% 至 8.00%。本公司已取得扣除交易成本後發行的債券所得款項淨額 10,693,000 港元(相當於人民幣 9,565,000 元)。該等上市債券的利息開支分別按實際年利率 8.41% 至 13.78% 計算。
- (ii) 年內，本集團發行若干票面年利率為 7.50% 的非公開發行公司債券合共人民幣 2.6 億元。本集團已收取發行債券所得款項淨額(經扣除交易成本)人民幣 256,360,000 元。非公開發行公司債券的利息開支按 8.04% 的實際年利率計算。

## 12 股息

- (i) 歸屬於本年度應付本公司權益股東股息

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
將於報告期末後擬不派股息(2016年：零)	<u>—</u>	<u>—</u>

- (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

	2017 人民幣千元	2016 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零港仙(2016年：1.5 港仙)	<u>—</u>	<u>51,470</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董事會謹此提呈本集團2017財政年度的年度業績。

## 業績

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣1,792.4百萬元及人民幣715.8百萬元(2016財政年度收益及毛利：分別為人民幣2,335.8百萬元及人民幣1,285.9百萬元)。2017財政年度每股基本盈利為人民幣6.1分(2016財政年度：人民幣8.7分)。

## 市場及運營回顧

2017年，中國經濟延續了穩中有進的發展態勢，國內生產總值(「GDP」)為人民幣827,122億元，比上年增長6.9%，增速提高了0.2個百分點。其中，第三產業比上年增長8.0%，增速提高0.3個百分點，發展快於第一產業和第二產業。服務業對經濟增長的貢獻不斷提高。最終消費支出對經濟增長的貢獻率為58.8%，消費需求仍是拉動經濟增長的主要拉動力。戰略性新興產業、高技術產業等新興行業保持較高增長，新動能成為保持經濟平穩增長的重要動力，經濟增長質量不斷提高。2017年房地產開發投資總額為109,799億元，比上年增長7%，增速與上年基本持平。受存貨量大、銷售緩慢的影響，辦公樓和商業營業用房開發投資增速僅為3.5%和-1.2%，遠低於住宅開發投資9.4%的增速。

對於中國房地產市場而言，2017年調控政策出台的密集程度史無前例，在「分類調控、因城施策」的調控政策作用下，本集團緊抓三四線城市房地產市場去庫存的契機，以穩中取進為原則，在購房者觀望情緒持續的情況下，於2017年度錄得合約銷售金額約人民幣2,718.9百萬元，較上一年增長7.6%。其中，柳州商貿物流中心項目作為本集團的新增可售項目，2017年錄得合約銷售金額約人民幣1,048.8百萬元，為本集團創造了佳績。這與本集團對項目的戰略性定位，開發建設重要節點的把控，營銷方案的定制創新密不可分。

2017年，本集團在與主力商家合作方面取得新的進展。繼本集團與紅星美凱龍集團簽訂戰略合作協議，紅星美凱龍集團正式進駐本集團贛州商貿物流中心，經營面積近7萬平方米，內含400余家中高端建材家具品牌，於2017年9月盛大開業，吸引了大量顧客光顧，成為了贛州市家居行業新的風向標。同時，繼本集團與居然之家集團簽訂戰略合作協議，本集團玉林商貿物流中心及柳州毅德商貿物流中心與居然之家集團的合作於2017年2月正式簽約落地，為項目的興旺發展注入了新的活力和生機。

本集團經常性業務於本年度獲得持續穩定的增長。2017年，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣49.7百萬元，較上一年增長了18.1%。此類收入的顯著增長，得益於我們物業管理服務業務的持續擴展以及所管理物業的數量和面積的增加。

此外，本集團自主研發運營的店鋪管理軟件——「毅掌櫃」以及聚合支付系統——「毅起付」於2017年在綿陽、贛州、濟寧、煙台、蘭州等商貿物流中心項目正式啟用，毅德的互聯網矩陣平台已初步成型。我們推出的「毅掌櫃」店鋪管理軟件，集合「商鋪管理，費用繳納、進銷存錄入和管控、集成極速物流、供應商整合、融資理財、會員營銷等功能於一體，最大可能地聚集全國優質貨源渠道，方便商鋪經營者甄選理想的貨品和優惠的進貨價。同時，「毅掌櫃」還與多家銀行機構合作，將融資、理財、保險等「金融服務」納入平台，滿足了商鋪經營者盤活資金、讓資產保值增值等需求。「毅掌櫃」解決了傳統商戶面臨的諸多痛點，是商戶拓展業務、降低成本的利器。我們推出的「毅起付」支付系統，定位於新型「聚合支付」智能移動客戶端，支持多渠道收費。交易訂單產生時，資金可於第二個工作日直接通過銀行到達商家賬戶，保障資金安全，且顧客消費費率更低。商家亦可隨時隨地通過手機等移動設備查閱交易數據，帳目清晰，月末僅需一次對賬。此外，在滿足收單結算的同時，「毅起付」還支持會員智能管理的功能，商家獲客營銷更精準，令消費者黏性更強。

## 前景

中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段。2018年宏觀經濟政策將立足於經濟發展的新常態，以新時代、新發展為指導，以供給側結構性改革為主線，強化實體經濟吸引力和競爭力，優化存量資源配置，強化創新驅動，發揮消費的基礎性作用，促進有效投資特別是民間投資的合理增長。從中央經濟工作會議作出的決策部署可以看出，宏觀經濟政策不再盯住高速經濟增長，而是著眼於防範化解重大風險和培育經濟發展新動能。

2018年，「調控」依然是中國房地產市場的主基調。隨著信貸政策對房地產行業資金管理更趨嚴格，房地產行業融資成本及難度均有增加。中央經濟工作會議指出，要加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度。完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，實行差別化調控。我們判斷，伴隨房地產信貸的收緊，企業併購重組將加速，市場競爭勢必加劇，為謀求穩定發展，本集團將深化轉型、規避風險，集中我們的優勢資源於人口密集、條件恰當的二、三線城市發展核心業務，培育新興業務。

在發展核心業務方面，本集團將採取以下重點舉措：一是提高項目開發運營速度，加快運作，儘快回收資金，降低成本。充分評估政策性因素，合理安排工期，把握好開發節奏，進一步提高對市場變化的應變能力；二是在招商方面，實施戰略聯盟策略，與優秀的企業合作，發揮各自優勢，實現共贏。三是梳理優勢業態和潛力業態，結合中國房地產行業政策調控方向，加強市場洞察能力，創新新業態，推進核心業務的升級。

在培育新興業務方面，本集團於2018年開年在互聯網平台建設板塊取得進一步突破。我們於2018年2月與JD.com Inc. (「京東」)訂立了戰略合作協議，共同打造「無界商貿城」項目。合作的領域包括物流服務、金融服務、電子商務服務、技術合作以及商業模式的整體輸出。本次合作，以推動傳統商貿城數字轉型先行先試、線上線下開放合作、產業改革全新典範為目標，將有利於本集團向具有戰略高度的「線上線下有機融合」、重構「全國網絡+區域商業樞紐+產業集群」的方向迅速推進，優化實體商戶生存業態、支持地方政府提升地方商業生態，並最終通過重構實體商貿的成本、效率與客戶體驗，提升實體商貿的利潤獲取能力，實現本集團的可持續發展，與實體商戶的共存、共榮。

## 致謝

最後，本人借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，2018年3月29日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 2017 財政年度表現回顧

##### 合約銷售表現

於2017財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,718.9百萬元及合約銷售面積466,115平方米，分別增加7.6%及減少7.5%（2016財政年度：約人民幣2,527.2百萬元及503,870平方米）。年內的合約銷售主要來自柳州、蘭州、蚌埠、菏澤及濟寧項目的預售。

2017財政年度合約銷售的詳情載於下表：

	截至12月31日止年度					
	2017			2016		
	合約銷售 平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 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
(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)						
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	121,102	8,660	1,048,778	—	—	—
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	74,986	5,807	435,408	80,626	6,995	563,959
蚌埠商業及住宅項目						
住宅	69,189	4,526	313,140	83,406	3,038	253,370
菏澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	57,656	4,178	240,869	24,765	4,731	117,170
濟寧商貿物流中心						
住宅	28,174	4,801	135,273	33,931	4,432	150,380
獨立交易展示區單元	15,885	4,134	65,662	7,977	4,633	36,960
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	33,629	4,620	155,372	63,805	5,326	339,800
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	19,600	5,908	115,790	47,907	6,034	289,050
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	13,928	4,237	59,011	700	3,400	2,380



截至12月31日止年度

	2017			2016		
	合約銷售 平均售價 (除增值稅及 附加費前)	合約銷售金額 (除增值稅及 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
(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)						
<b>贛州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	4,319	7,516	32,463	3,235	7,737	25,030
住宅	5,610	4,442	24,920	74,219	4,130	306,498
綜合交易展示區	—	—	—	110	10,000	1,100
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	8,511	4,994	42,503	72,977	5,166	377,010
綜合交易展示區	—	—	—	134	11,791	1,580
<b>綿陽商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	3,508	5,344	18,746	6,519	5,930	38,660
其他	7,120	1,685	12,000	—	—	—
<b>煙台商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	2,898	6,546	18,970	3,559	6,805	24,220
<b>總計</b>	<b>466,115</b>	<b>5,833</b>	<b>2,718,905</b>	<b>503,870</b>	<b>5,016</b>	<b>2,527,167</b>

## 土地收購及土地儲備

於2017年財政年度，我們收購總佔地面積合共約313,934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561,037平方米。於2017年12月31日，我們有土地儲備合共約9.5百萬平方米，並正於中國的七個省份及自治區同時開發十二個項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	已完工物業		於 31/12/2017		在建物業	規劃作 未來發展 物業	土地儲備 (平方米)
	已完工 物業實際 總建築面積 (平方米)	已完工 物業可銷售 總建築面積 (平方米)	31/12/2017 已交付 總建築面積 (平方米)	於 未交付 已完工物業 可銷售 總建築面積 (平方米)	在建物業 估計 總建築面積 (平方米)	規劃作 未來發展 物業估計 總建築面積 (平方米)	
蘭州商貿物流中心	535,158	509,742	197,198	312,544	—	2,454,169	2,766,713
贛州商貿物流中心	693,777	667,472	557,928	109,544	276,939	2,373,423	2,759,906
濟寧商貿物流中心	678,905	650,995	522,664	128,331	372,622	316,929	817,882
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	250,848	154,320	—	662,061	816,381
荷澤商貿物流中心	247,166	229,424	169,618	59,806	54,680	427,787	542,273
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	—	6,344	—	483,089	489,433
玉林商貿物流中心	418,961	364,677	235,325	129,352	16,084	311,412	456,848
煙台商貿物流中心	141,040	114,147	33,303	80,844	13,172	191,228	285,244
柳州商貿物流中心	154,517	154,517	59,011	95,506	34,216	111,228	240,950
寧鄉商貿物流中心	382,842	370,175	282,123	88,052	61,518	—	149,570
綿陽商貿物流中心	511,435	434,236	389,401	44,835	—	80,321	125,156
豪德銀座	48,650	48,650	38,780	9,870	—	—	9,870
<b>總計</b>	<b>4,271,554</b>	<b>3,955,547</b>	<b>2,736,199</b>	<b>1,219,348</b>	<b>829,231</b>	<b>7,411,647</b>	<b>9,460,226</b>

## 我們的項目

### 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2017年12月31日，我們已取得總佔地面積1,622,080平方米的土地使用權。竣工後，預期總建築面積約為2,989,327平方米。

截至2017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。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區、住宅及更多的獨立交易展示區。

### **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3.3百萬平方米。截至2017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2017年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、綜合交易展示區及若干配套建築和設施，正在興建美食街、物流配送中心、倉庫及住宅。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、住宅、倉庫、寫字樓及酒店。

### **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2017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1,368,456平方米。

截至2017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、綜合交易展示區及住宅，正在興建綜合交易展示區、一個商業中心、一間酒店、一棟寫字樓、住宅及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建倉庫、酒店式公寓、住宅及寫字樓。

## 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2017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1,114,820平方米。

截至2017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，我們計劃興建住宅、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2017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2017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商業中心，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、更多綜合交易展示區及獨立交易展示區。

## 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2017年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約為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2017年12月31日，我們已建成該商貿物流中心項目的商業中心。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。

### 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2017年12月31日，我們已取得總佔地面積569,706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746,457平方米。

截至2017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、綜合交易展示區及會展中心，正興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建一間酒店、酒店式公寓、住宅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2017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2017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，正興建商業中心及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區、一棟寫字樓及酒店式公寓。

## 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2017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299,961平方米的全部土地使用權。

截至2017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，正興建更多的獨立交易展示區。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、商業中心及若干配套建築和設施。

## 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2017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444,360平方米。

截至2017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、汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓，正興建一間酒店。

## 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591,756平方米。截至2017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2017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。

## 財務回顧

### 收益

收益由2016財政年度的人民幣2,335.8百萬元減少人民幣543.4百萬元(即23.3%)至2017財政年度的人民幣1,792.4百萬元。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、物業管理服務、租金收入及其他的收益：

	截至12月31日止年度			
	2017		2016	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	<b>1,697,273</b>	<b>94.7%</b>	2,226,617	95.3%
物業管理服務	<b>49,664</b>	<b>2.8%</b>	42,092	1.8%
租金收入	<b>23,901</b>	<b>1.3%</b>	45,130	1.9%
其他	<b>21,583</b>	<b>1.2%</b>	21,938	1.0%
合計	<b><u>1,792,421</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>2,335,777</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

### 物業銷售

物業銷售收益由2016財政年度的約人民幣2,226.6百萬元減少人民幣529.3百萬元(即23.8%)至2017財政年度的約人民幣1,697.3百萬元。物業銷售收益的減少符合已售物業的建築面積的減少，由2016財政年度的395,823平方米減少71,741平方米(即18.1%)至2017財政年度的324,082平方米。我們於2017年財政年度的物業銷售收益主要來自柳州、蘭州、荷澤及梧州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					
	2017			2016		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
<i>(建築面積以平方米計、平均售價以每平方米人民幣元計及收益以人民幣千元計)</i>						
<b>柳州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>59,010</b>	<b>7,815</b>	<b>461,158</b>	—	—	—
<b>小計</b>	<b>59,010</b>	<b>7,815</b>	<b>461,158</b>	—	—	—
<b>蘭州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>59,539</b>	<b>5,913</b>	<b>352,064</b>	89,342	7,447	665,306
<b>小計</b>	<b>59,539</b>	<b>5,913</b>	<b>352,064</b>	89,342	7,447	665,306
<b>菏澤商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>57,108</b>	<b>3,951</b>	<b>225,662</b>	23,422	4,617	108,133
<b>小計</b>	<b>57,108</b>	<b>3,951</b>	<b>225,662</b>	23,422	4,617	108,133
<b>濟寧商貿物流中心</b>						
住宅	<b>31,163</b>	<b>4,453</b>	<b>138,769</b>	55,276	4,198	232,065
獨立交易展示區單元	<b>14,764</b>	<b>4,394</b>	<b>64,868</b>	7,938	4,372	34,701
<b>小計</b>	<b>45,927</b>	<b>4,434</b>	<b>203,637</b>	63,214	4,220	266,766



截至12月31日止年度

	2017			2016		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
<i>(建築面積以平方米計、平均售價以每平方米人民幣元計及收益以人民幣千元計)</i>						
<b>梧州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>29,928</b>	<b>4,493</b>	<b>134,469</b>	75,633	5,089	384,881
小計	<b>29,928</b>	<b>4,493</b>	<b>134,469</b>	75,633	5,089	384,881
<b>興寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>21,147</b>	<b>5,268</b>	<b>111,400</b>	54,000	5,619	303,452
小計	<b>21,147</b>	<b>5,268</b>	<b>111,400</b>	54,000	5,619	303,452
<b>蚌埠商業及住宅項目</b>						
住宅	<b>21,124</b>	<b>3,903</b>	<b>82,444</b>	—	—	—
小計	<b>21,124</b>	<b>3,903</b>	<b>82,444</b>	—	—	—
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>12,731</b>	<b>4,912</b>	<b>62,536</b>	46,352	4,823	223,553
綜合交易展示區	—	—	—	172	11,076	1,905
小計	<b>12,731</b>	<b>4,912</b>	<b>62,536</b>	46,524	4,846	225,458
<b>綿陽商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>3,650</b>	<b>5,173</b>	<b>18,883</b>	13,719	5,909	81,059
其他	<b>7,132</b>	<b>1,602</b>	<b>11,429</b>	—	—	—
小計	<b>10,782</b>	<b>2,811</b>	<b>30,312</b>	13,719	5,909	81,059
<b>煙台商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>4,301</b>	<b>5,868</b>	<b>25,239</b>	29,002	6,532	189,428
小計	<b>4,301</b>	<b>5,868</b>	<b>25,239</b>	29,002	6,532	189,428

## 截至12月31日止年度

	2017			2016		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
<i>(建築面積以平方米計、平均售價以每平方米人民幣元計及收益以人民幣千元計)</i>						
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	1,750	3,423	5,990	—	—	—
小計	1,750	3,423	5,990	—	—	—
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	735	3,214	2,362	967	2,207	2,134
小計	735	3,214	2,362	967	2,207	2,134
總計	324,082	5,237	1,697,273	395,823	5,625	2,226,617

## 物業管理服務

物業管理服務所得收益由2016財政年度的人民幣42.1百萬元增加人民幣7.6百萬元(即18.1%)至2017財政年度的人民幣49.7百萬元。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。

## 租金收入

租金收入所得收益由2016財政年度的人民幣45.1百萬元減少人民幣21.2百萬元(即47.0%)至2017財政年度的人民幣23.9百萬元。2017財政年度的減少主要由於年內轉租安排的終止所致。

## 銷售成本

銷售成本由2016財政年度的人民幣1,049.9百萬元增加人民幣26.7百萬元(即2.5%)至2017財政年度的人民幣1,076.6百萬元，主要由於抵減銷售成本的政府補助由2016財政年度的人民幣468.8百萬元減少人民幣248.2百萬元(即52.9%)至2017財政年度的人民幣220.6百萬元。

## 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2016財政年度的人民幣1,285.9百萬元減少人民幣570.1百萬元(即44.3%)至2017財政年度的人民幣715.8百萬元。毛利率由2016財政年度的55.1%減少至2017財政年度的39.9%。毛利率減少主要由於抵減銷售成本的政府補助減少所致。

## 其他收入

其他收入由2016財政年度的人民幣22.0百萬元增加人民幣469.8百萬元(即2,135.5%)至2017財政年度的人民幣491.8百萬元。該增加主要來自出售子公司的收益淨額人民幣198.2百萬元(2016財政年度：人民幣零元)，預付投資成本回報的收入人民幣178.6百萬元(2016財政年度：人民幣零元)，出售其他非流動金融資產的收益淨額人民幣123.4百萬元(2016財政年度：人民幣2.0百萬元)及衍生金融工具的公允值虧損人民幣22.4百萬元(2016財政年度：收益人民幣9.1百萬元)。

## 銷售開支

銷售開支由2016財政年度的人民幣149.8百萬元減少人民幣2.5百萬元(即1.7%)至2017財政年度的人民幣147.3百萬元。銷售開支的減少主要反映了我們不斷努力提升經營效率及管理銷售和營銷活動的能力。

## 行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由2016財政年度的人民幣552.2百萬元減少人民幣90.5百萬元(即16.4%)至2017財政年度的人民幣461.7百萬元，該減少主要反映年內撥回轉租安排多計提的預計賠償人民幣36.0百萬元(2016財政年度：費用人民幣43.1百萬元)。

## 投資物業公允值收益

於2017財政年度，本集團曾將若干持作出售竣工物業和待售在建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2017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2017財政年度，本集團錄得公允值收益人民幣387.9百萬元(2016財政年度：人民幣326.5百萬元)。

## 財務收入

我們的財務收入由2016財政年度的人民幣8.3百萬元減少人民幣2.6百萬元至2017財政年度的人民幣5.7百萬元，是由於2017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2016財政年度的人民幣240.4百萬元增加人民幣34.6百萬元(即14.4%)至2017財政年度的人民幣275.0百萬元，主要由於年內減少的資本化撥入在建物業的利息開支所致。

## 所得稅

所得稅開支由2016財政年度的人民幣357.3百萬元增加人民幣101.4百萬元(即28.4%)至2017財政年度的人民幣458.7百萬元，主要由於年內中國土地增值稅撥備增加所致。

## 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2016財政年度的人民幣355.1百萬元減少人民幣99.8百萬元(即28.1%)至2017財政年度的人民幣255.3百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由2016財政年度的人民幣350.3百萬元減少人民幣104.7百萬元(即29.9%)至2017財政年度的人民幣245.6百萬元。

## 受限制現金

截至2017年12月31日的受限制現金為人民幣857.7百萬元，而截至2016年12月31日則為人民幣1,045.8百萬元。於2017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及作為本集團獲授銀行貸款的抵押等。

## 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)	
	2017	2016
<b>流動</b>		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	14,843	303,773
— 非流動銀行貸款及 其他借貸的流動部分	1,158,216	1,004,280
無抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	28,800	—
<b>小計</b>	<b>1,201,859</b>	<b>1,308,053</b>
<b>非流動</b>		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	364,770	1,196,660
— 兩年後但五年內還款	421,000	280,850
— 五年後償還	75,000	—
無抵押		
— 兩年後但五年內償還	1,000	—
<b>小計</b>	<b>861,770</b>	<b>1,477,510</b>
<b>合計</b>	<b>2,063,629</b>	<b>2,785,563</b>

於2017財政年度，銀行貸款及其他借貸按介乎2.12%至9.03%的年利率(2016財政年度：年利率2.12%至9.0%)計息並以下列資產作抵押：

	於12月31日 (人民幣千元)	
	2017	2016
待售已完工物業	1,476,581	1,035,441
待售在建物業	1,119,998	1,370,392
投資物業	720,200	41,900
待售未來待開發物業	619,821	651,499
物業、廠房及設備	367,070	377,111
受限制現金	325,421	574,680
合計	<u>4,629,091</u>	<u>4,051,023</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2017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2,512.0百萬元(2016財政年度：人民幣2,881.8百萬元)。

## 承擔

(a) 於2017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)	
	2017	2016
建設及發展合約	765,895	1,111,114
土地協議	25,981	240,550
合計	<u>791,876</u>	<u>1,351,664</u>

(b) 於2017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)	
	2017	2016
一年內	12,950	13,728
一年後但兩年內	8,509	10,250
兩年後但五年內	26,843	28,926
五年後	29,498	37,355
合計	<u>77,800</u>	<u>90,259</u>

本集團根據經營租賃出租多項樓宇設施。租期初步一般為一至十年，並可在該日期後續約，屆時所有條款均會重新協商。概無租賃包含或然租金。

(c) 於2017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)	
	2017	2016
一年內	35,513	37,043
一年後但兩年內	29,043	32,956
兩年後但五年內	37,391	72,219
五年後	53,547	47,662
合計	<u>155,494</u>	<u>189,880</u>

本集團根據經營租賃出租多項物業。租期初步一般為期一年至十五年。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	
	2017	2016
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.46	1.76
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	25.4%	27.9%
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup>	36.5%	45.1%

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、優先票據及公司債券)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、優先票據及公司債券總和，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、聯營企業及合營企業

於2017年8月10日，本公司的間接全資附屬公司深圳市毅德國際控股有限公司(「賣方」)與第三方買方(「懷遠買方」)訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意向懷遠買方出售，而懷遠買方亦同意向賣方收購本公司的間接非全資附屬公司懷遠毅德城發展有限公司(「附屬公司」)的60%股權，代價為人民幣200,000,000元(「懷遠出售事項」)。懷遠出售事項於2017年9月20日完成，其後賣方不再持有該附屬公司的任何股權，而該附屬公司亦不再為本公司的間接非全資附屬公司。有關懷遠出售事項的詳情，請參閱本公司日期為2017年8月10日的公告。

於2017年9月20日，賣方與本公司間接非全資附屬公司興寧毅德商貿物流城有限公司(「目標公司」)及第三方買方(「興寧買方」)訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意向興寧買方出售，而興寧買方同意向賣方收購目標公司的84%股權，代價為人民幣488,800,000元(「興寧出售事項」)。興寧出售事項於2017年9月28日完成，其後賣方不再持有目標公司的任何股權，而目標公司不再為本公司的間接非全資附屬公司。有關興寧出售事項的詳情，請參閱本公司日期為2017年9月20日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2017財政年度並無收購及出售附屬公司、聯營企業及合營企業。

## 銷售限制

截至2017年12月31日，我們於中國的七個省及自治區同時開發十二個項目。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、柳州及南昌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2017年12月31日，本集團有僱員約1,254人（2016財政年度：1,786人）。員工數目較2016年12月31日減少29.8%。2017財政年度，僱員福利開支總額達人民幣253.2百萬元，減少12.4%（2016財政年度：人民幣288.9百萬元）。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2017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56,055,000股。

## 末期股息

董事會並無建議派付2017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2018年5月11日至2018年5月16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2018年5月10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之股份。

## 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2017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2017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2018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2018年5月16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2017年12月31日止年度的年度報告會於2018年4月6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，2018年3月29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。