

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2019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2019年12月31日止財政年度(「2019財政年度」或「本年度」)之合併業績，連同截至2018年12月31日止上一財政年度(「2018財政年度」)的比較數字如下：

合併損益表

截至2019年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2019 人民幣千元	2018 (附註) 人民幣千元
收益	2	1,583,308	2,842,202
銷售成本		<u>(1,010,428)</u>	<u>(1,699,285)</u>
毛利		572,880	1,142,917
其他收入	3	203,689	92,360
銷售和分銷成本		(116,374)	(110,978)
行政及其他經營開支		(520,524)	(436,806)
按攤銷成本計量的金融資產減值虧損	4(c)	<u>(21,258)</u>	<u>(46,640)</u>
投資物業公允值(虧損)/收益前經營利潤		118,413	640,853
投資物業公允值(虧損)/收益	7	<u>(77,454)</u>	<u>100,634</u>
投資物業公允值(虧損)/收益後經營利潤		40,959	741,487
分佔聯營企業虧損		(1,253)	(880)
分佔合營企業虧損		(3,507)	(19,904)
財務收入	4(a)	47,781	35,287
融資成本	4(a)	<u>(228,341)</u>	<u>(339,370)</u>
除稅前(虧損)/利潤	4	(144,361)	416,620
所得稅	5(a)	<u>(132,924)</u>	<u>(306,733)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(277,285)</u>	<u>109,887</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(271,221)	106,995
非控股權益		<u>(6,064)</u>	<u>2,892</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(277,285)</u>	<u>109,887</u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(人民幣分)	6	<u>(6.8)</u>	<u>2.7</u>

附註：本集團已於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

合併損益及其他全面收益表
截至2019年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2019	2018
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(277,285)	109,887
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	(33,955)	(62,927)
年內其他全面收入	(33,955)	(62,927)
年內全面收入總額	(311,240)	46,960
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(305,176)	44,068
非控股權益	(6,064)	2,892
年內全面收入總額	(311,240)	46,960

附註：本集團已於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

合併財務狀況表

於2019年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2019 人民幣千元	2018 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		422,442	441,210
投資物業	7	2,584,100	2,623,137
無形資產		16,497	17,634
商譽		2,252	2,252
於聯營企業權益		–	2,820
於合營企業權益		134,783	132,672
遞延稅項資產		169,345	157,568
融資租賃應收款項		15,692	27,394
其他非流動資產		404,818	121,003
		<u>3,749,929</u>	<u>3,525,690</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,383,731	7,484,547
預付稅項		165,086	53,354
其他金融資產		11,140	–
貿易及其他應收款項	8	1,361,689	1,772,278
已抵押及受限制現金		606,043	585,583
現金及現金等值物		1,571,204	1,123,145
		<u>11,098,893</u>	<u>11,018,907</u>
分類為持作待售的投資物業	7	–	26,463
		<u>11,098,893</u>	<u>11,045,370</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	2,367,860	2,923,528
合約負債		2,989,327	1,843,463
銀行貸款及其他借貸		505,462	487,661
租賃負債		8,972	–
優先票據	10	314,220	411,311
公司債券	11	259,700	261,334
即期稅項負債		695,220	803,651
遞延收入		479,160	623,296
		<u>7,619,921</u>	<u>7,354,244</u>

合併財務狀況表
於2019年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2019 人民幣千元	2018 (附註) 人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,478,972</u>	<u>3,691,126</u>
總資產減流動負債		<u>7,228,901</u>	<u>7,216,816</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		728,221	779,250
租賃負債		33,112	–
優先票據	10	1,338,799	1,054,670
遞延收入		–	653
遞延稅項負債		108,924	103,349
其他金融負債		<u>70,838</u>	<u>–</u>
		<u>2,279,894</u>	<u>1,937,922</u>
資產淨值		<u>4,949,007</u>	<u>5,278,894</u>
股本及儲備			
股本		31,825	31,825
儲備		<u>4,900,927</u>	<u>5,207,006</u>
本公司權益股東應佔權益總額		4,932,752	5,238,831
非控股權益		<u>16,255</u>	<u>40,063</u>
權益總額		<u>4,949,007</u>	<u>5,278,894</u>

附註： 集團已於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。

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

本年度業績公告所載有關截至2019年及2018年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度合併財務報表，而是來自該等合併財務報表。

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2019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：

- 除投資於附屬公司、聯營公司及合營公司外的權益投資；
- 其他價權和權益投資和應收聯營公司款項(非流動)；
- 衍生金融工具；
- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊擁有人租賃的持作投資物業的土地和建築物的權益；
- 其他金融負債。

持作待售的非流動資產按賬面值與公允價值減出售成本之較低者列賬。

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國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂本。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，相關修訂並未對本集團編制或列報當期或前期業績及財務狀況的方式產生重大影響。本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」取代了國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，包括國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定一項協議是否包含租賃」、常設解釋委員會解釋公告第15號「經營租賃：激勵措施」、常設解釋委員會解釋公告第27號「評價以法律形式體現的租賃交易的實質」。新準則為承租人引入了單一的會計模型，這要求承租人就所有租賃確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的租賃（「短期租賃」）以及低價值資產租賃除外。出租人的會計處理繼續沿用國際會計準則第17號的規定，相關要求基本維持不變。

國際財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露要求，旨在令財務報表使用者能夠評估租賃對實體財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

本集團已於2019年1月1日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法及因此將首次應用的累計影響確認為2019年1月1日之權益期初結餘減少人民幣903,000元的調整。於國際財務報告準則第16號採用後，2019年1月1日確認使用權資產人民幣46,257,000元和租賃負債人民幣47,975,000元。並無重列比較資料及繼續根據國際會計準則第17號報告。

2 收益及分部報告

本集團的主要業務為在中國內地進行商貿物流中心及住宅物業的開發、銷售及經營。

收入指扣除任何貿易折扣後的銷售物業，物業管理服務收入及銷售相關稅項的租金收入後的收入。

收益分解

客戶合約收益按主要產品或服務類型分解如下：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
－物業銷售	1,422,946	2,712,484
－物業管理服務	63,588	57,458
－其他	40,620	32,537
	<u>1,527,154</u>	<u>2,802,479</u>
其他來源的收益		
－來自投資性物業的租金總收入	13,964	15,927
－其他租金收入	42,190	23,796
	<u>56,154</u>	<u>39,723</u>
	<u><u>1,583,308</u></u>	<u><u>2,842,202</u></u>

本集團的客戶群呈現多元化，沒有一名客戶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。由於本集團於中國內地主要從事一個分部，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

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
出售子公司的收益淨額(i)	187,099	6,570
按公允值計量且變動計入當期損益的金融資產的 已實現與未實現公允值收益淨額	18,924	49,529
出售物業、廠房及設備的收益淨額	2,125	164
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的淨虧損	(12,752)	-
政府補助(ii)	1,717	31,798
其他	6,576	4,299
	<u>203,689</u>	<u>92,360</u>

(i) 於2019年，本集團出售其於北京毅德盈創企業管理有限公司及蘭州毅德盈創置業有限公司(統稱「盈創」)的100%權益予本集團的聯營公司北京融創毅德企業管理有限

公司，產生處置淨收益人民幣181,920,000元。蘭州毅德盈創置業有限公司是一家由北京毅德盈創企業管理有限公司全資控股的子公司。

於2019年，本集團出售其於玉林景德房地產開發有限公司的全部股權予非控股股東廣西駿景房地產開發有限公司，產生處置淨收益人民幣5,179,000元。

- (ii) 2018年，本集團將若干持作出售在建物業轉撥至投資物業(附註7)。先前入賬列為遞延收入的相關政府補助人民幣29,601,000元年內於損益表內確認為其他收入。本年，沒有投資物業從存貨轉入。

4 除稅前(虧損)利潤

除稅前(虧損)/利潤經(計入)/扣除下列各項後得出：

(a) 財務收入及融資成本

	2019 人民幣千元	2018 (附註) 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	(12,785)	(16,186)
其他利息收入	(30,270)	(19,101)
	<u>(43,055)</u>	<u>(35,287)</u>
匯兌收益淨額	(4,726)	-
	<u>(47,781)</u>	<u>(35,287)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	121,515	142,656
公司債券利息	21,009	21,583
優先票據利息	172,361	248,560
租賃負債利息	3,934	-
合約負債的重大融資部份應計利息	48,822	16,497
	<u>367,641</u>	<u>429,296</u>
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	(139,300)	(105,712)
	<u>228,341</u>	<u>323,584</u>
匯兌虧損淨額	-	15,786
	<u>228,341</u>	<u>339,370</u>

* 借貸成本已按年利率4.99%至9.60% (2018年：5.15%至9.60%)資本化。

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請見附註1(c)。

(b) 員工成本：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	251,323	217,536
定額供款退休計劃	9,688	10,683
	<u>261,011</u>	<u>228,219</u>

(c) 其他項目

	2019 人民幣千元	2018 附註(i) 人民幣千元
折舊及攤銷		
－物業、廠房及設備	23,630	14,823
－使用權資產	14,031	12,170
－無形資產	2,218	2,042
	<u>39,879</u>	<u>29,035</u>
根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的最低租賃付款總額(i)	–	18,670
減值虧損計提／(轉回)		
－貿易及其他應收款項	17,683	33,634
－融資租賃應收款項	(183)	13,006
－應收第三方貸款	3,758	–
	<u>21,258</u>	<u>46,640</u>
投資性物業租金收入減直接開支人民幣零元(2018：人民幣8,362,000元)	13,964	7,565
已售物業成本(ii)	931,331	1,621,033

附註：

- (i) 本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號及調整了2019年1月1日期初餘額，以確認於之前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的相關租賃的使用權資產。在2019年1月1日對使用權資產進行初始確認後，本集團作為承租人需要確認使用權資產的折舊，而不是按照之前的政策在租賃期內以直線法確認經營租賃產生的租賃費用。根據此方法，比較資料不予重列。詳見附註1(c)。
- (ii) 截至2019年12月31日止年度，已售物業成本為經扣除使用政府補助的遞延收入人民幣237,221,000元後得出(2018年：人民幣160,230,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	86,100	167,990
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	53,026	122,542
	<u>139,126</u>	<u>290,532</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	(6,202)	16,201
	<u>132,924</u>	<u>306,733</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(2018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內地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

本集團銷售於中國內地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內地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。

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計(虧損)/利潤的對賬：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(144,361)</u>	<u>416,620</u>
按有關國家適用於利潤的稅率計算的除稅前 (虧損)/利潤的名義稅項	31,891	191,223
不可扣稅開支的稅務影響	4,815	4,754
毋須課稅收入的稅務影響	(4,026)	(2,098)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	59,038	29,077
未確認暫時性差異的稅務影響	975	3,504
使用先前未經確認的稅項虧損	(1,655)	(6,224)
中國土地增值稅(附註5(a)(iv))	53,026	122,542
中國土地增值稅稅務影響	(12,589)	(29,299)
稅務優惠(附註5(a)(iii))	<u>1,449</u>	<u>(6,746)</u>
所得稅總額	<u>132,924</u>	<u>306,733</u>

6 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益股東應佔虧損人民幣271,221,000元(2018年：盈利人民幣106,995,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(2018年：4,014,844,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

根據本公司首次公開售股前購股權計劃授予的所有購股權已於2018年12月31日失效。2019年度不存在該購股權計劃視作發行股份的影響。

7 投資物業及分類為持作出售的投資物業

(a) 投資物業賬面值對賬

	已完工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	按公允價值 列賬持作 自用租賃的 其他物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,831,900	428,000	–	2,259,900
轉自存貨	5,268	283,798	–	289,066
公允價值調整	(12,161)	112,795	–	100,634
分類為持作出售的資產(b)	(26,463)	–	–	(26,463)
完工後轉撥	437,000	(437,000)	–	–
於2018年12月31日	2,235,544	387,593	–	2,623,137
首次應用國際財務報告準則第16號 的影響(附註)	–	–	41,000	41,000
於2019年1月1日	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>41,000</u>	<u>2,664,137</u>
添置	–	25,354	–	25,354
公允價值調整	(54,407)	(11,747)	(11,300)	(77,454)
出售	(27,937)	–	–	(27,937)
完工後轉撥	<u>401,200</u>	<u>(401,200)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於2019年12月31日	<u>2,554,400</u>	<u>–</u>	<u>29,700</u>	<u>2,584,100</u>
指				
估值 – 2019年	<u>2,554,400</u>	<u>–</u>	<u>29,700</u>	<u>2,584,100</u>
估值 – 2018年	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>–</u>	<u>2,623,137</u>
賬面值				
於2019年12月31日	<u>2,554,400</u>	<u>–</u>	<u>29,700</u>	<u>2,584,100</u>
於2018年12月31日	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>–</u>	<u>2,623,137</u>

附註：本集團採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘以確認與先前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃項目相關的使用權資產。見附註1(c)。

(b) 分類為持作出售的投資物業賬面值對賬

人民幣千元

於2018年1月1日	-
轉撥自投資物業	<u>26,463</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	26,463
出售	<u>(26,463)</u>
於2019年12月31日	<u><u>-</u></u>
賬面值	
於2019年12月31日	<u><u>-</u></u>
於2018年12月31日	<u><u>26,463</u></u>

投資物業及在建投資物業的公允值一般採用收益資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入及潛在復歸收入撥充資本，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。估值時所採用的市值租金乃根據該物業的近期租賃情況及其他可資比較物業已觀察的估計租金增加而釐定。

本集團獲授的若干銀行貸款以賬面值人民幣688,300,000元(2018年12月31日：人民幣683,900,000元)的投資物業作抵押。

8 貿易及其他應收款項

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
貿易應收款項(a)	243,289	243,070
減：虧損撥備	(6,322)	(2,691)
	<u>236,967</u>	<u>240,379</u>
融資租賃應收款項	71,302	70,058
減：虧損撥備	(12,474)	(12,450)
	<u>58,828</u>	<u>57,608</u>
應收合營公司款項(c)	41,013	19,613
減：虧損撥備	(19,613)	(19,613)
	<u>21,400</u>	<u>–</u>
應收聯營公司款項	–	4,000
其他應收款項抵減虧損撥備後淨額(b)	<u>119,210</u>	<u>344,855</u>
以攤餘成本計量的金融資產	436,405	642,842
預付銷售相關稅金及其他稅金	281,940	139,199
定金及預付款項(d)	643,344	990,237
	<u>1,361,689</u>	<u>1,772,278</u>

(a) 賬齡分析

於報告期末，按相關貿易應收款項確認日期劃分的貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
1個月以內	18,483	214,980
1至3個月	11,588	14,544
3至6個月	3,207	4,056
6個月以上(附註)	203,689	6,799
	<u>236,967</u>	<u>240,379</u>

附註：賬齡超過一年的扣除虧損撥備後的應收賬款金額為人民幣210,011,000元，其中計提虧損撥備金額為人民幣6,322,000元，這部分主要來自於一家政府機構。

貿易應收款項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) 該結餘包括本集團提供給第三方的無抵押及於一年內收回的貸款人民幣51,225,000元(2018年：人民幣76,500,000元)，計息年利率為10%至36%(2018年：8%至36%)。
- (c) 應收聯營企業款項的結餘為無抵押、免息及無固定還款期，本集團對應收泰國合營企業餘額已經於2018年全額計提減值虧損撥備人民幣19,613,000元。
- (d) 結餘包括預付租賃土地款項人民幣416,484,000元(2018年：人民幣644,783,000元)。

9 貿易及其他應付款項

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	1,569,041	2,007,677
其他應付款項及應計費用	<u>632,461</u>	<u>731,424</u>
以攤餘成本計量的金融負債	2,201,502	2,739,101
定金(ii)	163,254	175,956
預收款項	<u>3,104</u>	<u>8,471</u>
	<u>2,367,860</u>	<u>2,923,528</u>

- (i) 於報告期末，應付賬款及應付票據(該等已計入貿易及其他應付款項)按到期日期的賬齡分析如下：

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
於1個月內或按要求	232,775	293,081
1至3個月	171,324	208,607
於3個月後但於6個月內	531,301	322,785
於6個月後到期	<u>633,641</u>	<u>1,183,204</u>
	<u>1,569,041</u>	<u>2,007,677</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。應付承包商款項按進度及協定里程碑分期付款。

本集團通常保留2%至10%作為保留金。於2019年12月31日，貿易應付款項中包括應付保留金人民幣294,808,000元(2018年：人民幣300,137,000元)，預期將於一年後結算。

- (ii) 於2019年12月31日，定金人民幣34,487,000元(2018年：人民幣34,888,000元)，預期將於超過一年後結算。所有其他應付款項及應計開支及定金預期將於一年內結算。

10 優先票據

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
流動		
於2019年到期的60百萬美元優先票據(i)	-	411,311
於2020年到期的157百萬美元優先票據		
- 第一期(ii)	260,272	-
- 第二期(iii)	53,948	-
	<u>314,220</u>	<u>411,311</u>
	-----	-----
	314,220	411,311
非流動		
於2020年到期的157百萬美元優先票據		
- 第一期(ii)	-	873,225
- 第二期(iii)	-	181,445
於2021年到期的194百萬美元優先票據(iv)	1,338,799	-
	<u>1,338,799</u>	<u>1,054,670</u>
	-----	-----
	1,338,799	1,054,670
	<u>1,653,019</u>	<u>1,465,981</u>
	=====	=====

- (i) 於2016年8月30日，本公司按面值發行60百萬美元(相當於人民幣400,872,000元)的優先票據。該等優先票據的票面年息率為11%，已於2019年8月30日到期。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值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。該等優先票據於2019年8月30日到期，公司已於2019年8月30日按期全數贖回該等優先票據。
- (ii) 於2018年4月24日，本公司向2018年到期的本金總額為160,000,000美元的13.75%的優先票據(「**2018年優先票據**」)持有者發起於2020年5月到期12%優先票據之交換要約。2018年優先票據中的98,400,000美元(約61.5%)已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行25,893,000美元的2020年優先票據，並與根據交換要約發行的104,107,000美元2020年優先票據構成總本金額130,000,000美元2020年到期的12%優先票據(「**2020年優先票據**」)。交換要約及同時進行的新發行已於2018年5月9日完成，而於扣除交易成本後的新發行所得款項25,112,000美元(相等於人民幣159,826,000元)由本公司於2018年5月10日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.78%計算。

- (iii) 於2018年8月10日，本公司按本金總額98.44%加應計利息發行本金總額27,000,000美元(相等於人民幣184,667,000元)的額外2020年優先票據，並與本公司於2018年5月9日發行的2020年到期12%本金總額130,000,000美元的2020年優先票據構成及組成單一系列。額外2020年優先票據的所得款項淨額於包括應計利息及扣除交易成本後為27,065,000美元(相等於約人民幣186,605,000元)已由本公司於2018年8月16日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.74%計算。於2019年12月19日，2020年優先票據中的111,673,000美元(相等於人民幣781,934,000元)已成功交換並構成以下附註(iv)中詳盡描述的2021年優先票據(定義見下文)。交換要約完成後，2020年優先票據本金總額中尚未償付本金總額為45,327,000美元(相等於人民幣317,380,000元)。
- (iv) 於2019年12月2日，本公司向時任2020年優先票據持有者發起於2021年12月到期14%優先票據之交換要約。2020年優先票據中的111,673,000美元(約71.1%)已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行81,827,000美元的2021年優先票據，並與根據交換要約發行的111,673,000美元2021年優先票據構成總本金額193,500,000美元2021年到期的14%優先票據(「**2021年優先票據**」)。交換要約及同時進行的新發行已於2019年12月19日完成，而於扣除交易成本後的新發行所得款項80,214,000美元(相等於人民幣561,661,000元)由本公司於2019年12月20日收取。2021年優先票據的利息開支乃使用實際年利率14.49%計算。

11 公司債券

	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
11.5百萬港元公司債券(i)	-	2,944
人民幣260百萬元公司債券(ii)	<u>259,700</u>	<u>258,390</u>
	<u>259,700</u>	<u>261,334</u>

- (i) 2016年，本公司發行若干票面年利率為5.00%至8.00%的非上市債券合共11.5百萬港元(相當於人民幣10,287,000元)。本公司已收取發行債券所得款項淨值(經扣除交易成本)10,693,000港元(相當於人民幣9,565,000元)。非上市債券的利息開支分別按8.41%至13.78%的實際年利率計算。該公司債券於2019年8月底全部贖回。
- (ii) 2017年，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260百萬元。本集團已收取發行債券所得款項淨值(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。該公司債券將於2020年4月贖回。

12 股息

截至2019年12月31日止年度，概無批准及派付的上個財政年度的末期股息(2018年：零)。

於報告期末後擬不派末期股息(2018年：零)。

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2019財政年度的全年業績。

業績

本年度，本集團的收益及毛利分別約為人民幣1,583.3百萬元及人民幣572.9百萬元(2018財政年度收益及毛利：分別為人民幣2,842.2百萬元及人民幣1,142.9百萬元)。本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,805.5百萬元，較上一年基本持平。其中本集團玉林、蘭州、荷澤、濟寧及柳州等項目的存量商業業態銷售取得了一定的成績；此外，本集團贛州、濟寧及梧州項目的住宅類項目有序開盤銷售，為合約銷售業績提供了有力的支撐。

市場及運營回顧

2019年，在外部風險複雜嚴峻，國內經濟下行壓力持續加大的背景下，中華人民共和國(「中國」)加大逆週期調節，採取「穩金融、穩就業、穩外貿、穩外資、穩預期、穩投資」的措施，經濟總體保持平穩運行，中國國內生產總值(「國內生產總值」)接近人民幣100萬億元，比上年增長6.1%，增速下降了0.5個百分點，延續了增速放緩的發展態勢。消費支出對經濟增長的貢獻率為57.8%，連續6年成為經濟增長的主要動力。戰略性新興產業、高技術產業等新興行業保持較高增長，成為保持經濟平穩增長的重要因素。

本集團面對國內經濟結構性調整，金融改革力度不斷加碼，特別是房地產行業持續低迷、電商等多種新興產業對商貿行業巨大衝擊的形勢，積極尋找對策，成功引入在文化旅遊、康養產業開發及運營和城市更新改造方面擁有充分優勢和豐富經驗的戰略新股東中國粵港灣區控股有限公司(「粵港灣區控股」)，以推動本公司改革和創新發展。

公司的管理團隊在引入新股東後，推出了系列舉措，加強對公司員工的引導，對本集團經營的各個方面實行高標準管理，並取得了較好的成效。在融資方面，本公司成功完成發行本金2.435億美元於2021年到期的優先票據；在營銷方面，董事會聯席主席兼首席執行官蔡鴻文先生親自部署了「營銷冬季大會戰」，緊抓銷售，並在階段性回款、全年目標回款、簽約率方面取得了快速的實效。在人力方面，從2019年10月份開始，我們制定了毅德精英人才導入計劃，後續將制定更多人才激勵性計劃並全面實施。在管理職能方面，面對新發展、釐清新思想，集團重新梳理了組織管理架構，通過優化與強化組織管理職能，橫向協同與縱向效能有了較為明顯的提升。

本集團在經常性業務方面，相關收入於本年度繼續增長。2019年，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣63.6百萬元，較上一年增長了10.7%，此類收入的增長，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面積的增加。來自租金的收入約為人民幣56.2百萬元，較上一年增長了41.4%，得益於本集團租賃面積的持續增加。

前景

新型冠狀病毒的爆發，使中國正經歷一場突如其來的考驗，各地紛紛出台了延期春節復工、交通管制、避免人群集聚等抑制病毒進一步擴散的措施。批發零售、住宿餐飲、物流運輸及文化旅遊等行業受疫情影響最為直接且明顯。中國政府快速採取了一系列包括金融、財政措施在內的「減負」政策，為疫情下的企業，特別是中小企業以緩解資金鍊緊張、減輕用工和一般性經營成本對資金的需求，穩定中小企業的經營基礎。對於房地產行業，各地建築工地暫停開復工，房企開發投資節奏被迫放緩。多城市售樓處關閉，物業銷售幾乎停擺，加大了房企的現金流壓力。但春節本來就是房地產行業的銷售淡季，春節假期的拉長，對房企銷售的影響有限。隨著疫情的結束，在疫情期間積壓的需求會在隨後獲得釋放，因此，影響房地產市場更為中長期的原因依然在於政策調控和

貨幣環境下的房地產市場供求關係。結合歷史數據，自然災害對宏觀經濟的衝擊往往是一次性的，本次疫情，短期來看，會使2020年一季度經濟增速放緩，但從長期來看，它不會改變中國經濟的總體趨勢。

2020年是中國全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，國家在收官之年改革發展穩定的任務繁重。2020年也是本集團引入戰略新股東後的第一個整年，是本集團承上啓下的重要節點。本集團將深入推進「一切以結果、一切以效益為導向」，以在重大投資決策上求「穩」，在具體經營活動上搞「活」為策略，以統籌協調，追求高效，「活」「穩」兼顧，激發企業內生動力、增強企業主體活力。緊緊圍繞「穩」字，在集團多元化經營理念的指引下，堅持做好、做優、做強商貿物流地產和文化康養地產，並加大住宅物業的比例，促進本集團效益增長。

本集團將圍繞2020年的集團發展目標，重點抓好以下幾個方面的工作：一是加強制度建設，提高全體員工的主體責任意識。牢固樹立集團整體「一盤棋」的理念，並且集團上下凝心聚力下好這盤棋。二是緊抓管理團隊和員工隊伍建設。通過開展教育、培訓，努力打造一支「決策水平高、指揮能力強」的領導班子、「執行能力強」的管理團隊；組建「德才兼備，責任心強、工作能力強、綜合素質高」的員工隊伍。三是落實問責處置機制，發揮好風險控制的監督作用。樹正氣、塑新風，努力構建企業內部優良的營商環境、工作環境、發展環境。四是把「去庫存」這篇文章做好，繼續將「去庫存」作為本集團一項「中心工作」。結合市場形式，調整經營結構，夯實基礎，鞏固原有業態，開發新業態。此外，本集團十分重視在粵港澳大灣區的發展，我們將集中資源發展大亞灣項目，並尋求大灣區內的其他潛在項目，爭取早日在大灣區的戰略部署中有所新的突破。

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。

王再興
主席

香港，2020年3月27日

管理層討論及分析

業務回顧

2019財政年度表現回顧

合約銷售表現

於2019財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,805.5百萬元及合約銷售面積482,553平方米(2018財政年度：約人民幣2,854.9百萬元及401,378平方米)。年內的合約銷售主要來自贛州、濟寧、玉林、蘭州及梧州項目的預售。

2019財政年度合約銷售的詳情載於下表：

	截至12月31日止年度					
	2019		2018			
	合約銷售 平均售價	合約銷售 金額(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 平均售價	合約銷售 金額(除 增值稅及 附加費前)	合約銷售 金額(除 增值稅及 附加費前)
	面積	面積	面積	面積	面積	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)			
贛州商貿物流中心						
住宅	121,471	7,158	869,532	20,429	7,021	143,426
獨立交易展示區單元	587	9,264	5,438	2,937	9,698	28,484
小計	122,058	7,168	874,970	23,366	7,357	171,910
濟寧商貿物流中心						
住宅	62,761	5,816	365,037	25,931	5,760	149,352
獨立交易展示區單元	30,850	4,150	128,027	30,725	4,111	126,297
其他商業	-	-	-	43,222	13,665	590,615
綜合交易展示區	-	-	-	51,941	9,500	493,436
小計	93,611	5,267	493,064	151,819	8,956	1,359,700
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	65,179	5,138	334,859	26,065	4,961	129,306
綜合交易展示區	11,957	4,055	48,483	2,027	5,667	11,488
小計	77,136	4,970	383,342	28,092	5,012	140,794
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	55,350	4,925	272,579	57,391	5,146	295,354
小計	55,350	4,925	272,579	57,391	5,146	295,354
梧州商貿物流中心						
住宅	43,879	4,577	200,819	23,656	4,579	108,326
獨立交易展示區單元	14,583	3,891	56,737	22,333	4,448	99,333
小計	58,462	4,406	257,556	45,989	4,515	207,659

截至12月31日止年度

	2019		2018		2018	
	合約銷售 平均售價	合約銷售 金額(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	合約銷售 金額
	合約銷售 面積	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)	(除增值稅及 附加費前)
	(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)			
煙台商貿物流中心						
酒店式公寓	7,470	11,572	86,440	12,977	9,501	123,290
獨立交易展示區單元	15,014	5,952	89,370	10,171	6,152	62,570
小計	22,484	7,819	175,810	23,148	8,029	185,860
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	33,034	5,695	188,138	22,777	4,659	106,124
小計	33,034	5,695	188,138	22,777	4,659	106,124
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	14,504	8,253	119,695	40,978	8,291	339,761
小計	14,504	8,253	119,695	40,978	8,291	339,761
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	5,848	6,860	40,118	6,927	6,409	44,393
小計	5,848	6,860	40,118	6,927	6,409	44,393
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	66	3,803	251	891	3,715	3,310
小計	66	3,803	251	891	3,715	3,310
總計	482,553	5,814	2,805,523	401,378	7,113	2,854,865

土地儲備

截至2019年12月31日，我們有土地儲備合共約7.7百萬平方米，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				在建物業	規劃作未來發展物業		土地儲備 (平方米)
	截至2019年				在建物業 估計	規劃作 未來發展 物業估計		
	12月31日							
	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)	截至2019年 12月31日 已交付 總建築面積 (平方米)	未交付 已完工物業 可銷售 總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
贛州商貿物流中心	1,019,630	923,890	641,950	281,940	223,542	2,054,043	2,559,525	
蘭州商貿物流中心	585,165	490,976	326,603	164,373	115,598	1,587,133	1,867,104	
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	295,820	109,348	216,521	472,793	798,662	
濟寧商貿物流中心	865,696	818,734	685,417	133,317	196,542	304,957	634,816	
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	-	6,344	-	447,888	454,232	
荷澤商貿物流中心	373,622	358,609	234,503	124,106	-	318,493	442,599	
玉林商貿物流中心	432,680	357,721	270,350	87,371	123,978	180,692	392,041	
煙台商貿物流中心	154,212	127,523	67,089	60,434	127,253	-	187,687	
寧鄉商貿物流中心	382,842	374,948	296,978	77,970	61,518	-	139,488	
柳州商貿物流中心	188,733	188,168	173,461	14,707	-	112,093	126,800	
綿陽商貿物流中心	511,435	437,880	404,211	33,669	-	80,321	113,990	
豪德銀座	48,650	48,650	40,059	8,591	-	-	8,591	
總計	5,021,768	4,538,611	3,436,441	1,102,170	1,064,952	5,558,413	7,725,535	

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佔地面積約1.5百萬平方米，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2019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2019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、美食街、物流配送中心、住宅、倉庫及若干配套建築和設施，正在興建住宅。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。

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2019年12月31日，我們已取得總佔地面積約1.5百萬平方米的土地使用權，竣工後，預期總建築面積約為2.3百萬平方米。

截至2019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步行街。我們正在興建獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建綜合交易展示區、住宅及更多的獨立交易展示區。

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2019年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約0.6百萬平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，計劃總建築面積約為1.1百萬平方米。

截至2019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、會展中心及若干配套建築和設施。我們正在興建住宅。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、倉庫及更多綜合交易展示區。

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2019年12月31日，我們已取得第一期及第二期總佔地面積約1.0百萬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1.4百萬平方米。

截至2019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、一間酒店、寫字樓、商業中心及住宅，正在興建住宅。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建酒店式公寓、寫字樓及倉庫。

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2019年12月31日，我們已取得總佔地面積約0.6百萬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0.7百萬平方米。

截至2019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、綜合交易展示區及商業中心。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。

截至2019年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約為0.5百萬平方米的土地使用權，竣工後的計劃總建築面積約為0.5百萬平方米。截至2019年12月31日，我們已建成商業中心。

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2019年12月31日，我們已取得總佔地面積約0.5百萬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0.7百萬平方米。

截至2019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，正在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2019年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約0.2百萬平方米的所有土地使用權，竣工後的計劃總建築面積約為0.3百萬平方米。

截至2019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、寫字樓及商業中心，正在興建酒店式公寓、更多寫字樓及若干配套建築和設施。

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2019年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬平方米的全部土地使用權，竣工後計劃總建築面積約0.3百萬平方米。

截至2019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。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、酒店、酒店式公寓、倉庫、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約為1.3百萬平方米及1.2百萬平方米，預期將分三期開發。截至2019年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬平方米的所有土地使用權。第一期全面竣工後，預計總建築面積為約0.4百萬平方米。

截至2019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、美食街、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，正在興建一間酒店。

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0.6百萬平方米，預期分幾期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為0.6百萬平方米。截至2019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2019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，我們計劃興建更多的獨立交易展示區及一間酒店。

上述未來發展計劃預期主要以本集團營運資金撥付。

新型冠狀病毒的影響

新型冠狀病毒的爆發給本集團的經營環境帶來了額外的不確定性，並影響了本集團的經營和財務狀況。本集團一直密切監察事態發展對本集團業務的影響，並已採取一系列積極的應急措施，包括採取部分員工在家辦公的方式以避免聚集，以及向在現場辦公的員工提供必要的防護裝備。在經營方面，公司努力做好現金流的管理，並根據疫情情況和政府指示調整銷售及工程計劃。隨著形勢的發展，本集團也將不斷審查應急措施。本集團幾乎所有的資產都位於中國大陸，這也是最重要的收入來源。就本集團業務而言，本次新型冠狀病毒的爆發可能主要影響本集團在銷售收入和租賃收入方面的投資和開發物業組合。然而，第一季度是本集團的銷售淡季，因此本次疫情對本集團2020年銷售的影響沒有預期的那麼嚴重；另外，因租金收入水準只有在本期租約到期續期時才能更準確地確定，因此難以預測本次疫情對本集團租金收入水準的不利影響，很難準確確定本次疫情對本集團造成的全面影響。

財務回顧

收益

收益由2018財政年度的人民幣2,842.2百萬元減少人民幣1,258.9百萬元(即44.3%)至2019財政年度的人民幣1,583.3萬元。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：

	2019		2018	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益				
- 物業銷售	1,422,946	89.9	2,712,484	95.4
- 物業管理服務	63,588	4.0	57,458	2.0
- 其他	40,620	2.6	32,537	1.2
	1,527,154	96.5	2,802,479	98.6
其他來源的收益				
- 來自於投資性物業的租金總收入	13,964	0.9	15,927	0.6
- 其他租金收入	42,190	2.6	23,796	0.8
	56,154	3.5	39,723	1.4
	1,583,308	100.0	2,842,202	100.0

物業銷售

物業銷售收益由2018財政年度的約人民幣2,712.5百萬元減少人民幣1,289.6百萬元(即47.5%)至2019財政年度的人民幣1,422.9百萬元。物業銷售的減少主要由於已售物業的平均售價的降低及已售物業面積的減少。已售物業的平均售價由2018財政年度的每平方米人民幣6,669元減少每平方米人民幣1,554元(即23.3%)至2019財政年度的每平方米人民幣5,115元。已售物業的建築面積由2018財政年度的406,704平方米減少128,501平方米(即31.6%)至2019財政年度的278,203平方米。因本集團開發物業中住宅佔比加重，其建設周期加長，因而本年度合約銷售金額雖與去年持平，但2019財政年度已售物業的面積卻下降了，該下降主要反映了收入確認的時間性差異。我們於2019財政年度的物業銷售收益主要來自柳州、菏澤、蘭州、濟寧商貿物流中心的銷售。

下表載列於所示期間已交付物業的總建築面積、平均售價及收益：

	截至12月31日止年度					
	2019			2018		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
	(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)					
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>41,968</u>	<u>7,535</u>	<u>316,219</u>	<u>72,483</u>	<u>7,815</u>	<u>566,425</u>
小計	<u>41,968</u>	<u>7,535</u>	<u>316,219</u>	<u>72,483</u>	<u>7,815</u>	<u>566,425</u>
蕪澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>55,204</u>	<u>5,203</u>	<u>287,209</u>	<u>9,680</u>	<u>4,137</u>	<u>40,043</u>
小計	<u>55,204</u>	<u>5,203</u>	<u>287,209</u>	<u>9,680</u>	<u>4,137</u>	<u>40,043</u>
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>44,209</u>	<u>4,697</u>	<u>207,630</u>	<u>85,071</u>	<u>5,255</u>	<u>447,026</u>
其他商業	<u>126</u>	<u>6,095</u>	<u>768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>44,335</u>	<u>4,701</u>	<u>208,398</u>	<u>85,071</u>	<u>5,255</u>	<u>447,026</u>
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>44,775</u>	<u>3,883</u>	<u>173,853</u>	<u>16,278</u>	<u>3,993</u>	<u>65,005</u>
住宅	<u>2,161</u>	<u>6,105</u>	<u>13,193</u>	<u>4,449</u>	<u>3,875</u>	<u>17,242</u>
其他商業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,222</u>	<u>12,929</u>	<u>558,809</u>
綜合交易展示區	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,941</u>	<u>8,988</u>	<u>466,869</u>
小計	<u>46,936</u>	<u>3,985</u>	<u>187,046</u>	<u>115,890</u>	<u>9,560</u>	<u>1,107,925</u>
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>21,447</u>	<u>5,739</u>	<u>123,087</u>	<u>12,339</u>	<u>5,716</u>	<u>70,527</u>
小計	<u>21,447</u>	<u>5,739</u>	<u>123,087</u>	<u>12,339</u>	<u>5,716</u>	<u>70,527</u>
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	<u>28,390</u>	<u>4,080</u>	<u>115,844</u>	<u>16,495</u>	<u>4,284</u>	<u>70,672</u>
綜合交易展示區	<u>86</u>	<u>6,198</u>	<u>533</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>28,476</u>	<u>4,087</u>	<u>116,377</u>	<u>16,495</u>	<u>4,284</u>	<u>70,672</u>

截至12月31日止年度

	2019			2018		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
(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)						
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	14,831	4,658	69,080	6,251	5,686	35,541
綜合交易展示區	2,840	5,290	15,025	-	-	-
小計	17,671	4,759	84,105	6,251	5,686	35,541
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	7,709	5,413	41,730	7,100	5,895	41,855
小計	7,709	5,413	41,730	7,100	5,895	41,855
贛州商貿物流中心						
住宅	1,696	8,927	15,141	79,213	4,034	319,556
獨立交易展示區單元	2,415	8,630	20,842	-	-	-
小計	4,111	8,753	35,983	79,213	4,034	319,556
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	10,121	2,139	21,645	1,129	3,210	3,624
小計	10,121	2,139	21,645	1,129	3,210	3,624
豪德銀座						
住宅	225	5,098	1,147	293	4,696	1,376
其他	-	-	-	760	10,413	7,914
小計	225	5,098	1,147	1,053	8,822	9,290
總計	278,203	5,115	1,422,946	406,704	6,669	2,712,484

物業管理服務

物業管理服務所得收益由2018財政年度的人民幣57.5百萬元增加人民幣6.1百萬元(即10.6%)至2019財政年度的人民幣63.6百萬元。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。

其他來源的收益

其他來源的收益由2018財政年度的人民幣39.7百萬元增加人民幣16.5百萬元(即41.6%)至2019財政年度的人民幣56.2萬元，包括(a)來自於投資性物業的租金總收入人民幣14.0百萬元(2018財政年度：人民幣15.9百萬元)；(b)其他租金收入人民幣42.2百萬元(2018財政年度：人民幣23.8百萬元)。該金額的變動主要由於租賃面積變動所致。

銷售成本

銷售成本由2018財政年度的人民幣1,699.3百萬元減少人民幣688.9百萬元(即40.5%)至2019財政年度的人民幣1,010.4百萬元，主要反映已售建築面積的減少。該跌幅與銷售收入的跌幅一致。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2018財政年度的人民幣1,142.9百萬元減少人民幣570百萬元(即49.9%)至2019財政年度的人民幣572.9百萬元。毛利的減少主要是由於2019年度物業銷售的減少以及物業銷售單價的降低。毛利率由2018財政年度的40.2%減少至2019財政年度的36.2%。

其他收入

其他收入由2018財政年度的人民幣92.4百萬元增加人民幣111.3百萬元(即120.5%)至2019財政年度的人民幣203.7百萬元。該增加主要來自出售子公司的收益由2018財政年度人民幣6.6百萬元增加至2019財政年度人民幣187.1百萬元。

銷售和分銷成本

銷售和分銷成本由2018財政年度的人民幣111.0百萬元增加人民幣5.4百萬元(即4.9%)至2019財政年度的人民幣116.4百萬元。銷售和分銷成本的增加主要是由於2019財政年度預售的物業數量增加所致。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由2018財政年度的人民幣436.8百萬元增加人民幣83.7百萬元(即19.2%)至2019財政年度的人民幣520.5百萬元，該增加主要反映了增加的員工成本和專業服務費成本。

按攤銷成本計量的金融資產減值虧損

於2019財政年度，本集團確認按攤銷成本計量的金融資產減值虧損約人民幣21.3百萬元(2018財政年度：人民幣46.6百萬元)，包括(a)貿易及其他應收款項減

值虧損人民幣17.7百萬元(2018財政年度：人民幣33.6百萬元)；(b)融資租賃應收款項減值虧損轉回人民幣0.2百萬元(2018財政年度：計提人民幣13.0百萬元)；(c)應收第三方貸款減值虧損人民幣3.8百萬元(2018財政年度：零)。該金額反映了2019財政年度按攤銷成本計量的金融資產確認的預期信用虧損。

投資物業公允值虧損

截至2019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進行評估。於2019財政年度，本集團錄得公允值虧損人民幣77.5百萬元(2018財政年度：公允值收益人民幣100.6百萬元)。

分佔合營企業虧損

於2019財政年度，本集團確認分佔合營企業虧損約為人民幣3.5百萬元，主要包括分佔合營企業北京毅德北方企業管理有限公司的虧損人民幣3.0百萬元。而2018財政年度本集團分佔合營企業虧損人民幣19.9百萬元主要是於合營企業Hydoo Best Group Co., Ltd. (「Hydoo Best」)的權益投資減值虧損約人民幣19.8百萬元。

財務收入

我們的財務收入由2018財政年度的人民幣35.3百萬元增加人民幣12.5百萬元(即35.4%)至2019財政年度的人民幣47.8百萬元，主要由於2019財政年度有息應收款的利息收入增加所致。

融資成本

我們的融資成本由2018財政年度的人民幣339.4百萬元減少人民幣111.1百萬元(即32.7%)至2019財政年度的人民幣228.3百萬元，主要由於年內優先票據及銀行貸款的利息減少所致。

所得稅

所得稅開支由2018財政年度的人民幣306.7百萬元減少人民幣173.8百萬元(即56.7%)至2019財政年度的人民幣132.9百萬元，主要由於年內中國土地增值稅及企業所得稅撥備減少所致。

年內虧損及本公司權益股東應佔虧損

基於上述原因，本集團於2019財政年度錄得了淨虧損人民幣277.3百萬元(2018財政年度：淨利潤人民幣109.9百萬元)。2019財政年度本公司權益股東應佔虧損為人民幣271.2百萬元(2018財政年度：本公司權益股東應佔利潤107.0百萬元)。

於合營公司的權益

於2019年12月31日，本集團於合營企業權益的餘額為人民幣134.8百萬元(2018年12月31日：人民幣132.7百萬元)，主要包括本集團於Hydoo Best的權益餘額人民幣125.8百萬元(2018年12月31日：人民幣126.2百萬元)。

於2018年，Hydoo Best無法獲得由法院命令必須返還給原賣方的土地的相應成本賠償。此外，Hydoo Best的合營夥伴有義務從本集團購回持有的Hydoo Best的若干股份，但未能按時履行其回購責任。這導致本集團對Hydoo Best的投資損失。

本公司董事(「董事」)預期，基於所取得的外部法律顧問的法律意見，預期本集團可以通過申請公開拍賣Hydoo Best仍持有的土地以收回其在Hydoo Best的部分投資。經參考董事基於外部估值師編製的估值報告作出評估的該等土地的公允價值，本集團於2018年就對Hydoo Best的權益作出減值虧損撥備人民幣19,752,000元及就應收該合營公司的款項作出特定虧損撥備人民幣19,613,000元。基於該等土地於2019年12月31日的公允價值，董事認為本年無需進一步的減值虧損撥備。

其他非流動資產

於2019年12月31日，本集團其他非流動資產的餘額為人民幣404.8百萬元(2018年12月31日：人民幣121.0百萬元)，包括(a)按攤餘成本計量的金融資產約人民幣61.6百萬元(2018年12月31日：零)；(b)按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產約人民幣269.3百萬元(2018年12月31日：人民幣121.0百萬元)；(c)押金及預付款項約人民幣73.9百萬元(2018年12月31日：零)，該款項主要是為開發項目而支付的誠意金。

已抵押及受限制現金

截至2019年12月31日的已抵押及受限制現金為人民幣606.0百萬元，而截至2018年12月31日則為人民幣585.6百萬元。截至2019年12月31日，已抵押及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，作為銀行貸款的抵押及作為應付票據的抵押。

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、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

下表載列截至所示日期我們的未償還借貸。

	截至12月31日 (人民幣千元)	
	2019	2018
流動		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	139,524	—
— 非流動銀行貸款及其他借貸 的流動部分	362,938	472,661
無抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	—	15,000
有擔保		
— 短期銀行貸款及其他借貸	3,000	—
小計	505,462	487,661
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內償還	366,512	498,750
— 兩年後但五年內償還	263,398	223,250
— 五年後償還	98,311	56,250
無抵押		
— 一年後但兩年內償還	—	1,000
小計	728,221	779,250
合計	1,233,683	1,266,911

於2019財政年度，銀行貸款及其他借貸按介乎3.38%至9.60%的年利率(2018財政年度：年利率2.12%至9.60%)計息並以下列資產作抵押：

	截至12月31日 (人民幣千元)	
	2019	2018
待售在建物業	754,190	214,354
投資物業	688,300	683,900
待售未來待開發物業	615,847	441,523
物業、廠房及設備	347,036	357,053
待售已完工物業	279,304	712,045
已抵押現金	207,340	—
合計	<u>2,892,017</u>	<u>2,408,875</u>

或有負債

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2019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2,757.9百萬元(2018財政年度：人民幣2,204.5百萬元)。

承擔

於2019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：

	截至12月31日 (人民幣千元)	
	2019	2018
建設及發展合約	<u>1,695,686</u>	<u>2,050,974</u>
合計	<u><u>1,695,686</u></u>	<u><u>2,050,974</u></u>

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期的流動比率、資產負債比率及淨資產負債比率。

	截至12月31日	
	2019	2018
流動比率 ⁽¹⁾	1.46	1.50
資產負債比率 ⁽²⁾	21.5%	20.5%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	<u>20.4%</u>	<u>24.4%</u>

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、公司債券及租賃負債)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、公司債券及租賃負債總和，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。

重大收購及出售子公司、聯營企業及合營企業

於2019財政年度內，本集團出售了其於北京毅德盈創企業管理有限公司的全部權益予本集團的聯營公司北京融創毅德企業管理有限公司。詳情請參考財務報表附註3。本集團亦出售了其於玉林景德房地產開發有限公司的全部權益予非控股股東廣西駿景房地產開發有限公司。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A.09條，玉林景德房地產開發有限公司為本集團的非重大附屬公司。詳情請參考財務報表附註3。

人力資源

截至2019年12月31日，本集團有僱員805人(2018年12月31日：1,074人)。員工數目較2018年12月31日減少25.0%。2019財政年度，僱員福利開支總額達人民幣261.0百萬元，增加14.4%(2018財政年度：人民幣228.2百萬元)。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。於2019年5月30日，本公司已就其董事和僱員批准並採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。截至本全年業績公告日期，該計劃尚未授予任何購股權。

末期股息

董事會不建議於2019財政年度派付末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

本公司股份過戶登記處將於2020年6月2日至2020年6月5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2020年6月1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至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本公司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，本公司及其子公司並無購買、出售或贖回本公司任何在聯交所上市的股份。

報告期後事件

根據日期為2019年12月27日的購買協議，本公司發行了本金總額為50,000,000美元的額外2021年優先票據，與本公司於2019年12月19日發行的本金總額為193,500,000美元的2021年優先票據(財務報表附註10)合併為同一單一類別。額外2021年優先票據的發行已於2020年1月6日完成。額外2021年優先票據的收益主要用於償還債務，在日常業務過程中以及一般公司的融資，資產或財產的購置或開發目的。

有關更多詳情，請參閱公司於2019年12月27日和2020年1月8日發佈的公告。

除以上發行本金總額為50,000,000美元的額外2021年優先票據外，本集團自2019財政年度結束後並無重大事件。

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。

上市規則附錄十四所載企業管治守則第L段(d)(iv)載述，發行人應提供未有遵守上市規則第3.21條的詳情，並闡釋因未符合設立審核委員會的規定而採取的補救步驟。在2019年10月12日至2019年12月31日期間，王德文先生為審核委員會成員。本公司一經獲悉審核委員會應由公司的非執行董事組成，本公司已立即於2020年3月20日委任岳崢先生（獨立非執行董事）以代替王德文先生並於同日生效。

上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.2.1段載述，主席及首席執行官的角色應予以區分，不應由同一人士兼任。主席與首席執行官的職責劃分應清晰訂明並以書面方式載列。

鑒於本公司個別情況，董事會認為，委任蔡鴻文先生兼任聯席主席及首席執行官符合企業管治守則第A.2.1段所載規定的整體目標及相關原則，因此，基於下列原因有關委任應被視為「僅僅偏離」企業管治守則：(1)隨著最近控制權變更，需要促進過渡交接，董事會亦務必加入代表粵港灣區控股利益的成員，(2)委任三位主席及兩位聯席首席執行官的商業決定，及(3)對董事會權力保持制衡的能力。

董事會認為，委任事項能夠實現對董事會權力作出充分制衡的目的，因為相關角色與責任，已按上文所述分配予三位主席及兩位聯席首席執行官。再者，董事會也包括三位優秀獨立非執行董事，其中兩位擁有香港及／或上海上市公司的相關經驗。董事會相信，借助獨立非執行董事的高度獨立性及專業意見與支援，現行董事會的組成，能夠確保符合企業管治守則規定，避免董事會權力集中於任何個別人士。

無論如何，本公司仍將根據本集團不斷演變的需求，定期審議董事會結構與組成，並將適時考慮區分主席與首席執行官的角色。

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，彼等於本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2018年12月27日採納經修訂職權範圍，以符合於2019年1月1日生效的新企業管治守則。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。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)及岳崢先生(獨立非執行董事)。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

本公司遵照上市規則第3.25條及3.26條於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：岳崢先生(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)及王德文先生(執行董事)。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議，及就個別董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議。

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、參與本公司購股權計劃、其他購股權計劃(如有)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購股權計劃或其他購股權計劃(如有)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)、岳崢先生(獨立非執行董事)及曾雲樞先生(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。

取消策略審查委員會

茲提述本公司日期為2019年8月13日及2019年9月11日的公告，由於本公司控股股東變更，至毅控股有限公司自2019年9月11日起不再是本公司的控股股東。因此，王再興先生及王德文先生自2019年9月11日起不再持有本公司任何權益(無論是通過自身或其配偶或其未成年子女持有)。因此本公司自2019年9月11日起不再受限制於王再興先生及王德文先生簽訂的以哈爾濱華南城有限公司為受益人的哈爾濱不競爭承諾下的在哈爾濱從事商貿物流中心項目開發。據此，董事會批准取消策略審查委員會，並於2020年3月27日生效。

關連交易

董事會確認，於2019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2019年12月31日止年度的全年業績，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。

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已就本公告內的財務數據與本集團本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布的《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2020年6月5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。

於聯交所及本公司網站刊登全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.hydoo.com.cn。本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告會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
王再興
主席兼執行董事

香港，2020年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生、蔡鴻文先生、曾雲樞先生及王德文先生；本公司獨立非執行董事為趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生。