

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份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2014年12月31日止年度的 全年業績公告

### 財務摘要

- 本集團於2014年12月31日保持了淨現金狀態，於2014年12月31日的淨現金結餘為人民幣455.1百萬元。
- 本集團於截至2014年12月31日止年度保持了較高的毛利率水平，毛利率為41.6%。
- 董事會建議自權益擁有人應佔淨利潤中擬派每股6港仙(相當於約每股人民幣4.8分)末期股息，派息率約為38%。

### 年度財務資料

毅德國際控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司(合稱「本集團」)截至2014年12月31日止財政年度(「**2014**財政年度」或「**本年度**」)之綜合全年業績，連同截至2013年12月31日止上一財政年度(「**2013**財政年度」)的比較數字如下：

## 合併損益表

截至2014年12月31日止年度

		2014	2013
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	3,360,189	4,756,464
銷售成本		<u>(1,961,163)</u>	<u>(1,824,109)</u>
毛利		1,399,026	2,932,355
其他收益	3	5,655	5,353
其他收入淨額	3	43,652	14,562
銷售開支		(182,263)	(129,464)
行政開支		(427,715)	(312,475)
其他經營開支		<u>(12,082)</u>	<u>(23,097)</u>
經營利潤		826,273	2,487,234
財務收入	4(a)	19,993	11,079
融資成本	4(a)	(8,840)	(70,183)
可贖回可換股優先股嵌入式衍生 工具的公允值變動		<u>—</u>	<u>(103,271)</u>
除稅前利潤	4	837,426	2,324,859
所得稅	5(a)	<u>(330,961)</u>	<u>(1,148,896)</u>
年內利潤		<u>506,465</u>	<u>1,175,963</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		512,053	1,177,782
非控股權益		<u>(5,588)</u>	<u>(1,819)</u>
年內利潤		<u>506,465</u>	<u>1,175,963</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	6	<u>12.7</u>	<u>40.9</u>
攤薄(人民幣分)	6	<u>12.6</u>	<u>39.4</u>

合併損益及其他全面收益表  
截至2014年12月31日止年度

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
年內利潤	506,465	1,175,963
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：		
換算其他司法權區子公司的		
財務報表的匯兌差額		
(經扣除零稅項)	<u>13,449</u>	<u>11,576</u>
年內全面收入總額	<u><u>519,914</u></u>	<u><u>1,187,539</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	525,502	1,189,358
非控股權益	<u>(5,588)</u>	<u>(1,819)</u>
年內全面收入總額	<u><u>519,914</u></u>	<u><u>1,187,539</u></u>

## 合併財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,704	61,031
無形資產		3,038	1,329
商譽		3,631	2,252
其他非流動金融資產		25,779	23,618
遞延稅項資產		293,572	213,913
收購物業、廠房及設備 的預付款項		368,535	—
		<u>787,259</u>	<u>302,143</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,688,692	5,390,826
即期稅項資產		188,991	111,762
貿易及其他應收款項、 預付款項及定金	7	1,133,893	682,941
受限制現金		198,155	103,031
可供出售投資		37,000	120,000
現金及現金等值物		1,819,029	4,292,994
		<u>11,065,760</u>	<u>10,701,554</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	3,975,215	3,828,104
銀行貸款及其他借貸		369,500	281,860
即期稅項負債		1,054,385	932,982
遞延收入		882,313	858,082
		<u>6,281,413</u>	<u>5,901,028</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,784,347</u>	<u>4,800,526</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,571,606</u>	<u>5,102,669</u>

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
附註		
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及其他借貸	1,192,600	602,000
遞延收入	5,843	5,843
遞延稅項負債	—	63,038
	<u>1,198,443</u>	<u>670,881</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,373,163</u>	<u>4,431,788</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	31,825	31,945
儲備	<u>4,260,304</u>	<u>4,389,126</u>
<b>本公司權益股東應佔</b>		
<b>權益總額</b>	<b>4,292,129</b>	4,421,071
<b>非控股權益</b>	<u>81,034</u>	<u>10,717</u>
<b>權益總額</b>	<u>4,373,163</u>	<u>4,431,788</u>

## 附註

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

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))編製。此等財務報表亦符合香港公司條例(根據香港法例第622章新香港公司條例附表11第76至87條所載第9部「賬目及審核」的過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間而言仍為香港法例第32章前公司條例)的適用規定。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概要載於下文。

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，這些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，因首次採用這些新訂及經修訂國際財務報告準則而導致會計政策任何變更的資料。

#### (b) 財務報表的編製及呈列基準

本公司於2010年10月19日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。

根據於2011年5月18日完成的集團重組(詳情見本公司日期為2013年10月18日的招股章程「歷史及企業架構」一節)，本公司成為本集團現時旗下各公司的控股公司。

截至2014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」)。

該等財務報表以人民幣呈列，約整至最接近千元計算。編製財務報表時以歷史成本作為計量基準，惟可供出售投資按其公允值列賬除外。

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。估計及相關假設是根據過往經驗及於若干情況下視為合理的多種其他因素作出，其結果構成了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。

管理層會持續審核該等估計及相關假設。倘若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；倘若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) 會計政策變動**

採納新訂及經修訂準則

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團及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。其中，與本集團財務報表有關的變更如下：

- 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號修訂本，*投資實體*
- 國際會計準則第32號，*抵銷金融資產及金融負債*
- 國際會計準則第36號修訂本，*非金融資產的可收回金額披露*
- 國際財務報告詮釋委員會第21號，*徵費*

該等修訂本及新國際財務報告準則，對該等財務報表並無構成影響。

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 營業額及分部報告

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。

營業額指物業銷售收入、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。

年內已於營業額中確認的每項重大收益類別的金額如下：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	3,341,612	4,748,766
物業管理服務	11,339	7,027
租金收入	6,734	671
廣告收入	504	—
	<u>3,360,189</u>	<u>4,756,464</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營業額的10%以上。

本集團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，會定期向本集團大多數高級行政管理層提供財務數據及資料。從該等數據及資料中可找出於合併財務報表報告的經營分部及各分部項目金額。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 其他收益及其他收入淨額

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
其他收益		
股息收入	3,243	4,019
其他	2,412	1,334
	<u>5,655</u>	<u>5,353</u>
其他收入淨額		
出售可供出售投資收益淨額	44,360	14,562
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(708)	—
	<u>43,652</u>	<u>14,562</u>

### 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：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(19,993)</u>	<u>(11,079)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	124,767	108,558
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(123,565)</u>	<u>(107,977)</u>
	1,202	581
匯兌虧損淨額	7,638	3,602
可贖回可換股優先股財務開支	—	66,000
	<u>8,840</u>	<u>70,183</u>

\* 截至2014年12月31日止年度借貸成本按6.40%至10.23%的年度比率資本化(2013年：每年6.40%至17.00%)。

(b) 員工成本：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
定額供款退休計劃	14,700	7,402
薪金、工資及其他福利	279,451	147,792
以權益結算以股份支付為基礎的開支	2,010	5,707
	<u>296,161</u>	<u>160,901</u>

(c) 其他項目：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
折舊及攤銷	25,742	16,361
經營租賃支出	25,060	10,129
已售物業成本(附註(i))	<u>1,943,073</u>	<u>1,817,539</u>

(i) 已售物業成本是經扣除截至2014年12月31日止年度的政府補助人民幣321,505,000元後得出(2013年：人民幣620,938,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2014 人民幣千元	2013 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」)	225,990	473,453
中國股息預扣稅(附註5(b)(v))	63,038	—
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(附註5(b)(iv))	184,630	687,289
以往年度撥備不足	—	16,782
	<u>473,658</u>	<u>1,177,524</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(142,697)</u>	<u>(28,628)</u>
	<u>330,961</u>	<u>1,148,896</u>

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	<u>837,426</u>	<u>2,324,859</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	215,113	634,772
不可扣稅開支的稅務影響	8,383	11,023
毋須課稅收入的稅務影響	(895)	(1,005)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	26,515	8,987
動用先前未經確認稅項虧損	(77)	(322)
中國子公司可分派溢利的預扣稅	—	63,038
中國土地增值稅(附註5(b)(iv))	184,630	687,289
中國土地增值稅稅務影響	(29,351)	(171,822)
稅務優惠(附註5b(iii))	(73,357)	(99,846)
以往年度撥備不足	—	16,782
所得稅總額	<u>330,961</u>	<u>1,148,896</u>

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本集團於該司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備(2013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(「贛州商貿物流中心」)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。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。累計的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均須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准的法定增值稅計稅方法基於他們收益的6%至8%計算。

本公司董事認為，其獲核准採用的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。

## 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512,053,000元(2013年：人民幣1,177,782,000元)及4,020,798,000股(2013年：2,883,306,000普通股(經2013年資本化發行調整後))普通股的加權平均數計算，結果如下：

#### 普通股的加權平均數

	2014	2013
	千股	千股
於1月1日已發行的普通股	4,029,950	42,782
資本化發行的影響	—	2,606,962
全球發售及自動轉換優先股的影響	—	233,562
已購回股份的影響	(9,152)	—
	<u>4,020,798</u>	<u>2,883,306</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>4,020,798</u>	<u>2,883,306</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按本公司權益股東應佔利潤人民幣512,053,000元(2013年：人民幣1,347,053,000元)及4,060,664,000股普通股的普通股加權平均數(2013年：3,423,092,000普通股)結果如下：

(i) 本公司權益股東應佔利潤(攤薄)

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
本公司權益股東應佔利潤	512,053	1,177,782
財務開支對可贖回可換股優先股的稅後影響	—	66,000
嵌入式衍生工具公允值變動對可贖回可換 股優先股的稅後影響	—	103,271
本公司權益股東應佔利潤(攤薄)	<u>512,053</u>	<u>1,347,053</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
於12月31日的普通股加權平均數	4,020,798	2,883,306
根據本公司的首次公開售股前購股權計劃以零對 價視作發行股份的影響	39,866	41,704
轉換可贖回可換股優先股的影響	—	498,082
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>4,060,664</u>	<u>3,423,092</u>

## 7 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	27,393	12,893
預付營業稅及其他稅項	137,761	124,883
定金、預付款項及其他應收款項	968,739	545,165
	<u>1,133,893</u>	<u>682,941</u>

### 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的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：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
1個月以內	17,971	11,769
1至3個月	4,516	531
3至6個月	4,906	593
	<u>27,393</u>	<u>12,893</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。物業銷售所得款項是根據相應協議條款一次性支付或分期支付。

董事認為，所有貿易應收款項及應收票據於2014年12月31日既無個別亦無共同被視為減值。

由於本集團一般會在轉讓物業所有權之前向買方收取全額付款，故貿易應收款項及應收票據的信貸風險減至最低。

## 8 貿易及其他應付款項

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	1,720,433	1,267,036
預收款項(附註(b))	2,013,186	2,376,504
其他應付款項及應計費用(附註(c))	241,596	184,564
總額	<u>3,975,215</u>	<u>3,828,104</u>

附註：

(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：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	712,272	467,596
於1個月後但於3個月內到期	335,133	132,982
於3個月後但於6個月內到期	589,107	599,780
於6個月後到期	83,921	66,678
	<u>1,720,433</u>	<u>1,267,036</u>

應付貿易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2014年12月31日，計入應付貿易款項的應付保證金為人民幣12,048,000元(2013年：人民幣28,847,000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。該等所得款項是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於損益確認。

(c) 於2014年12月31日，計入其他應付款項及應計款項的定金為人民幣6,637,000元(2013年：人民幣23,962,000元)，該等款項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。

## 9 股息

### (a) 歸屬於本年度應付本公司權益股東股息

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
將於報告期末後擬派末期股息每股普通股6港仙 (2013：每股普通股19.5港仙)	<u>192,457</u>	<u>616,582</u>

報告期末並無確認報告期後擬派末期股息為負債。

### (b) 本年度批准及派付的歸屬於上一財政年度的應付本公司權益股東股息

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
於隨後年度批准及派付的上一個財政年度末期股息 每股普通股19.5港仙(2013年：零)	<u>624,309</u>	<u>—</u>

## 10 承擔

### (a) 於報告期末已訂約但於財務報表內無撥備的承擔如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
建設及發展合約	1,926,765	1,223,694
土地協議	<u>330,588</u>	<u>—</u>
	<u>2,257,353</u>	<u>1,223,694</u>



(b) 於報告期末，根據不可撤銷經營租賃應付最低租金總值到期情況如下：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	53,534	13,893
一年後但兩年內	47,385	12,373
兩年後但五年內	115,000	—
	<u>215,919</u>	<u>26,266</u>

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為2至5年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

(c) 於報告期末，根據不可撤銷經營租賃應收最低租金總值到期情況如下：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	7,683	4,933
一年後但兩年內	4,112	6,649
兩年後但五年內	3,653	5,547
五年後	9,934	10,602
	<u>25,382</u>	<u>27,731</u>

本集團根據經營租賃出租多處物業。租約一般初步為期2至15年。租約概不包括或然租金。

## 11 或然負債

### 擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負的按揭貸款連同違約買方應支付予銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時為止。

於各報告期末就本集團物業買方獲授的最大的按揭融資而向銀行作出的擔保金額如下：

	<b>2014</b>	2013
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資 而向銀行作出的擔保	<u><b>2,551,035</b></u>	<u>1,482,069</u>

本公司董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭受虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公允市值能彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

由於本公司董事認為該等擔保的公允值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

## 12 重大關聯方交易

### (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬包括向本公司董事支付金額及向若干最高薪僱員支付的金額，載列如下：

	<b>2014</b>	2013
	人民幣千元	人民幣千元
定額供款退休計劃	<b>392</b>	137
薪金、工資及其他福利	<b>26,978</b>	20,213
以權益結算以股份為基礎的付款	<b>468</b>	2,655
	<u><b>27,838</b></u>	<u>23,005</u>

薪酬總額載於「員工成本」(請參閱附註4(b))。

(b) 與關聯方的交易

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
收取關聯方的款項		
— 控股股東	<u>—</u>	<u>796</u>
支付關聯方的款項		
— 控股股東	<u>—</u>	<u>228</u>
— 其他	<u>—</u>	<u>1,000</u>
	<u>—</u>	<u>1,228</u>
銷售物業予關聯方	<u>—</u>	<u>607</u>

(c) 上市規則對關連交易的適用性

上述關聯方交易均不屬於上市規則第十四A章所定義的關連交易或持續關連交易。

13 報告期後非調整事項

- (a) 於報告期末後，本公司與平安不動產(香港)有限公司(「投資者」)訂立購買協議。本公司已於2015年1月23日向投資者發行本金額120,000,000美元(約人民幣736,104,000元)於2020年到期的7.00%可轉股票據。票據發行的所得款項總額及淨額(扣除開支後)分別為120,000,000美元及約119,330,000美元。
- (b) 報告期結束後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註9。

## 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**」)欣然提呈本集團截至2014年12月31日止財政年度(「**2014財政年度**」或「**本年度**」)的年度業績公告。

### 財務業績及建議末期股息

本年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣3,360.2百萬元及人民幣1,399.0百萬元，分別減少約29.4%及52.3%(截至2013年12月31日止財政年度(「**2013財政年度**」)營業額及毛利：分別為人民幣4,756.5百萬元及人民幣2,932.4百萬元)。2014財政年度每股基本盈利為人民幣12.7分(2013財政年度：人民幣40.9分)。

董事會擬派2014財政年度的末期股息每股6港仙(相當於約每股人民幣4.8分)(「**建議末期股息**」)，待本公司股東(「**股東**」)在將於2015年5月15日舉行的本公司應屆股東周年大會(「**股東周年大會**」)批准建議末期股息後，方可作實。

### 市場趨勢回顧及戰略

2014年，中國經濟增長7.4%，中國的經濟已進入並將適應由高速增長轉向中高速增长，經濟發展方式從規模速度型轉向質量效益型的「**新常態**」。相關數據顯示，新常態下，受中國國內資源環境以及外部壓力的影響，投資和出口的拉動作用漸顯乏力，消費在經濟發展中的作用則逐漸增強，中國經濟的增長動力正在由投資出口驅動向消費驅動轉變。商貿物流不僅是擴大消費、拓展內需、促進就業和改善民生的重要載體，更是推動經濟結構調整、轉變經濟發展方式的重要因素。作為中國綜合大型商貿物流中心領先的開發商及運營商之一，毅德得以應對國內整體經濟增速放緩所帶來的壓力與挑戰，保持了穩定的經營基本面，同時，在升級完善現代化商貿物流模式，為中小企業提供更多增值及創新服務方面也取得了一定的突破。

本集團持續專注於開發及運營商貿物流中心項目，其中的核心業務及其延伸業務為中國的城市升級以及城鎮化進程提供了更為高效的商品流通、高覆蓋的批發網絡，促進了居民的消費大幅增長。該等優勢為我們帶來了城鎮化發展過程中的龐大商機。我們致力於擔當好綜合大型商貿物流中心開發商及運營商的雙重角色，為中小企業提供專業的平台以及關鍵的服務，與其共同走向商貿物流的現代化發展，進而從中獲得經常性業務收入，為集團帶來持續及穩定的回報。

本集團採取穩健審慎的經營管理策略，加強現金流和資金安全管理以及開拓融資渠道以助本集團進一步發展和擴充。於本年度內，本集團先後與平安銀行、招商銀行深圳分行和中信銀行深圳分行簽訂戰略合作協議。其中，平安銀行同意於三年的合作期間內，為本集團提供授信、融資及金融服務，亦將利用其金融平台，為本集團提供一攬子綜合金融服務。招商銀行深圳分行同意向本集團提供總額不超過人民幣50億元的授信及融資安排。中信銀行深圳分行同意以優惠的價格向本集團提供總額不超過人民幣30億元的授信及融資安排。

此外，本集團於2015年1月23日成功完成向中國平安保險上(集團)股份有限公司不動產投資管理平台平安不動產(香港)有限公司(「平安不動產」)發行1.2億美元於2020年到期的年利率7.00%可轉股票據，並與其於2015年1月8日訂立了為期五年的戰略合作協議，根據該協議，平安不動產除通過可轉股票據進行企業層面的投資外，亦擬就本集團未來的商貿物流中心項目進行總額不高於人民幣15億元的戰略投資。

2014年是實體經濟和互聯網的融合之年，作為傳統的線下企業，本集團充分把握市場機遇，結合自身擁有的線下資源，適時的融入電商、互聯網金融等新經濟，並通過自建及合作的方式，積極推動這一進程，本集團於綿陽商貿物流中心建設電子商貿信息服務平台、物流配送體系及交易支付體系，本年度間內取得了一定的突破。其中，綿陽商貿物流中心電子商貿信息服務平台已正式上線啟動，優化整合了線上線下資源，引領了綿陽實體產業貿易通向網絡平台的經營之路，滿足中小企業對推進在線業務日益迫切的需求。此外，於本年度，本集團於濟寧、興寧、蘭州等多個商貿物流中心項目開展會員招募活動，獲得中小企業的熱烈響應。會員系統的完善，將為本集團打造智能化、專業化、全方位的大數據信息交易平台奠定堅實基礎。

## **2014財政年度表現回顧**

於2014財政年度，我們一直在中國快速發展的中小型城市提升我們的知名度，從而實現業務的可持續增長。

### **土地收購及土地儲備**

於2014財政年度，本集團已收購總佔地面積約1.5百萬平方米的土地使用權，該土地上規劃物業的總估計建築面積約為2.7百萬平方米。截至2014年12月31日，我們有土地儲備合共9.6百萬平方米，並正於中國八個省及自治區同時開發十一個商貿物流中心項目。

### **合約銷售表現**

於2014財政年度，本集團的合約銷售金額及合約銷售面積分別約為人民幣2,929.4百萬元及465,605平方米，較2013財政年度分別減少58.2%及47.9%。

## 健康的財政狀況

我們於項目開發初期實行「建設－出售」業務模式，並於後期進行經營及管理。由於我們的開發週期短，我們實現了高效的資產周轉並降低了資本投入的需要，確保了健康的財務槓桿水平。截至2014年12月31日，我們的銀行貸款及其他借款為人民幣1,562.1百萬元，且我們有現金總額<sup>(1)</sup>人民幣2,017.2百萬元。淨現金結餘<sup>(2)</sup>能減低我們的經營性風險，為未來新項目投資提供資金來源，並為外部融資留下足夠的財務槓桿空間。

## 前景

隨著中國經濟發展步入以中高速增長為標誌的「新常態」，消費對中國經濟的拉動作用脫穎而出，地位越發重要。新常態下，整個社會消費正在加速從生存型消費轉向享受型消費、發展型消費和信息消費，消費的升級給商貿物流領域帶來了重大機遇。此外，於本年內國務院印發的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》(《規劃》)中提出，要重點發展小城鎮，通過規劃引導、市場運作，將小城鎮培育成為商貿物流、交通樞紐等專業特色鎮。同時，商務部於本年內刊登了《關於促進內貿流通健康發展的若干意見》(《意見》)，《意見》中明確了大力發展連鎖經營，加強流通基礎設施建設，增加居民生活服務，支持發展流通企業做大做強等政策措施。憑藉本集團成功的商業模式及多年的行業經驗，我們已做好準備迎接上述各方面的利好趨勢所帶來的巨大商機，引領中國大型綜合商貿物流中心現代化升級和發展，為股東帶來更豐厚的回報。

本集團將繼續加大力度拓展線上和線下服務平台，推動線上與線下的融合，形成規模效應和支付閉環。同時，我們對有利於本集團及為股東創造價值的新業務都持有開放的態度。商貿物流中心的運營管理，使我們直接、迅速的通過倉儲物流掌握中小企業商戶的物流信息，通過統一收支付掌握中小企業商戶的現金流信息。我們意在充分利用寶貴的信息優勢，未來為中小企業商戶提供更多個性化、專業化的增值服務，也為本集團獲取穩定的回報。

此外，中國政府所提出的「新絲綢之路經濟帶」與「21世紀海上絲綢之路」戰略構想亦啟發了我們的思考。銜接「一帶一路」以推動實現區域內政策溝通、道路聯通、貿易暢通、貨幣流通、民心相通為重點，以中國對外投資為主的基礎設施互聯互通、能源資源合作、園區和產業投資合作等領域為核心的政策，參與「一帶一路」建設，可為我們在對外投資、商貿物流等方面獲得更多拓展空間。在「一帶一路」戰略過程中有所作為、受惠其中，將會是我們後續工作重點之一。

## 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，2015年3月25日

附註：

(1) 現金總額指本集團的現金及現金等價物、短期定期存款及受限制現金的總和。

(2) 淨現金結餘指本集團的現金總額減去銀行貸款及其他借款。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 2014 財政年度表現回顧

##### 土地收購及土地儲備

於2014財政年度，我們在中國快速發展的中小型城市建立新項目，從而實現業務的可持續增長。

於2014財政年度，我們收購總佔地面積1.5百萬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約為2.7百萬平方米。於2014年12月31日，我們有土地儲備合共9.6百萬平方米及我們於中國八個省份及自治區同時開發十一個商貿物流中心項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	已完工		規劃作		已交付	土地儲備
	物業實際	在建	未來發展	確權		
	總建築面積	物業估計	物業估計	總建築面積	總建築面積	(平方米)
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
贛州商貿物流中心	633,866	142,921	2,763,953	3,540,740	493,616	3,047,124
蘭州商貿物流中心	不適用	561,824	916,407	1,478,231	不適用	1,478,231
梧州商貿物流中心	不適用	472,136	612,880	1,085,016	不適用	1,085,016
蚌埠商貿物流中心	不適用	不適用	907,241	907,241	不適用	907,241
興寧商貿物流中心	不適用	240,825	547,282	788,107	不適用	788,107
濟寧商貿物流中心	561,805	301,984	338,250	1,202,039	395,659	806,380
玉林商貿物流中心	282,631	不適用	360,836	643,467	171,036	472,431
荷澤商貿物流中心	247,166	不適用	163,147	410,313	47,982	362,331
綿陽商貿物流中心	465,191	45,651	102,748	613,590	335,370	278,220
煙臺商貿物流中心	不適用	13,172	191,228	204,400	不適用	204,400
寧鄉商貿物流中心	381,949	61,518	不適用	443,467	280,422	163,045
豪德銀座	48,650	不適用	不適用	48,650	38,307	10,343
總計	<u>2,621,258</u>	<u>1,840,031</u>	<u>6,903,972</u>	<u>11,365,261</u>	<u>1,762,392</u>	<u>9,602,869</u>

## 合約銷售表現

於2014財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,929.5百萬元及合約銷售面積465,605平方米，分別減少58.2%及47.9%（2013年：約人民幣7,004.6百萬元及894,182平方米）。本年度，國內整體經濟增速出現一定程度的放緩，本行業的經營環境也備受挑戰且波動較大，這些都嚴重影響了我們的業務。本公司密切關注形勢變化，一如既往地配合國家及地方政府政策，更加謹慎的控制項目開發和銷售的節奏。本年度的合約銷售主要來自於綿陽、梧州、濟寧、贛州和荷澤項目。

本年度內本集團合約銷售的詳情於下表顯示：

	合約 銷售面積	合約銷售 平均售價 (除營業稅前)	合約 銷售金額 (除營業稅前)	項目貢獻 比例 <sup>(1)</sup>
	(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)			
綿陽商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	135,755	6,866	932,130	31.8%
梧州商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	84,538	5,521	466,742	15.9%
綜合交易展示區	8,631	8,512	73,467	2.5%
濟寧商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	79,440	4,810	382,117	13.0%
居住區	13,603	4,515	61,422	2.1%
贛州商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	5,258	10,571	55,584	1.9%
綜合交易展示區	47,931	7,250	347,494	11.9%
荷澤商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	56,338	5,612	316,170	10.8%
蘭州商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	19,429	8,661	168,272	5.8%
玉林商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	3,658	6,136	22,446	0.8%
綜合交易展示區	10,141	9,917	100,565	3.4%
寧鄉商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	275	4,611	1,268	0.0%
酒店式公寓	608	2,919	1,775	0.1%
總計	<u>465,605</u>	<u>6,292</u>	<u>2,929,452</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 項目貢獻比例(%)等於合約銷售金額(除營業稅前)除以總合約銷售金額(除營業稅前)再乘以100%計算。

## 我們的商貿物流中心

### 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，預期將分三期發展。截至2014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。全面完工後，預計第一期的總建築面積為443,467平方米。

截至2014年12月31日，我們完成了獨立交易展示區、貨代市場、會展中心、倉儲以及汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓的建設，並於此商貿物流中心擁有一間興建中的酒店。

### 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10公里以內，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，預期將分三期發展。截至2014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。全面完工後，預計第一期及第二期的總建築面積約為1,202,039平方米。

截至2014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，正在興建更多的獨立交易展示區、商業中心、一間酒店、一棟寫字樓、居住區及會展中心，並規劃未來在此商貿物流中心興建倉儲、酒店式公寓及寫字樓。

### **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3公里，距玉林火車站10公里以內。

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，預期會分三期發展。截至2014年12月31日，我們已取得總佔地面積523,887平方米的第一期所有及第二期部分土地使用權，於第一期及第二期開發全面完工後，預計總建築面積約為643,467平方米。

截至2014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，並規劃未來於此商貿物流中心興建酒店式公寓、會展中心及更多的獨立交易展示區。

### **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面約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，估計至少由兩期組成，估計於全面完工後，總建築面積約為613,590平方米。截至2014年12月31日，我們已取得該商貿物流中心的全部土地使用權。

截至2014年12月31日，我們已建成獨立交易展示區及若干配套建築和設施，正在興建一條商業步行街及更多的獨立交易展示區，並規劃未來於此商貿物流中心興建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，全面完工後，預計總建築面積將達約3.5百萬平方米。截至2014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2014年12月31日，我們已建成獨立交易展示區及一個綜合交易展示區，且我們正在興建綜合交易展示區及美食街，並規劃未來於此商貿物流中心興建會展中心、更多的綜合交易展示區、倉儲、配套建築和設施、寫字樓、居住區、酒店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，臨近與廣東省的交界處。梧州商貿物流中心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2014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，第一期全面完工後，預計建築面積為1,085,016平方米。

截至2014年12月31日，我們正興建若干配套建築和設施、獨立交易展示區、會展中心及綜合交易展示區，並規劃未來於此商貿物流中心興建居住區、寫字樓及酒店。

### 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，是220國道的沿線範圍，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2014年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積392,280平方米的部分土地使用權，全面完工後，預計建築面積約410,313平方米。

截至2014年12月31日，我們已建成獨立交易展示區及若干配套建築和設施，並規劃未來於此商貿物流中心興建綜合交易展示區、寫字樓及居住區。

### **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。興寧為梅州市的一個市，位於廣東省東北部，毗鄰江西省及福建省，接通連接廣東省與中國其他多個省份的主要國道。

興寧商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期將分三期開發。截至2014年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積546,678平方米的部分土地使用權，全面完工後總建築面積約為788,107平方米。

截至2014年12月31日，我們正興建獨立交易展示區及若干配套建築和設施，並規劃未來於此商貿物流中心興建更多的獨立交易展示區、綜合交易展示區及居住區。

### **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，預期至少分兩期開發。截至2014年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積44,233平方米的部分土地使用權，完工後的總建築面積約為204,400平方米。

截至2014年12月31日，我們正興建若干配套建築和設施，並規劃未來在此商貿物流中心興建獨立交易展示區、寫字樓、酒店式公寓及綜合交易展示區。

### **蘭州商貿物流中心**

蘭州商貿物流中心位於蘭州市的榆中縣，並毗連蘭州大學城。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2014年12月31日，我們已取得第一期的部分土地使用權，其總佔地面積1,007,941平方米，全面完工後的總建築面積約為1,478,231平方米。

截至2014年12月31日，我們正興建獨立交易展示區及美食街，並規劃未來在此商貿物流中心興建綜合交易展示區、一間酒店、寫字樓、倉庫及更多的獨立交易展示區。

### 蚌埠商貿物流中心

蚌埠商貿物流中心位於蚌埠懷遠縣，處於北上鐵路及北上高鐵以西，處於206國道，307省道、225省道及其他高速公路的交匯處，距離懷遠市市中心、合肥市火車站及機場分別約25公里、30公里及120公里。

蚌埠商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及總建築面積分別約363,737平方米及約907,241平方米，預期至少分兩期開發。截至2014年12月31日，我們已取得該物流中心的所有土地使用權。

截至2014年12月31日，我們規劃未來在此商貿物流中心興建居住區、商業中心、酒店及若干配套建築和設施。

### 財務回顧

#### 營業額

營業額由2013財政年度的人民幣4,756.5百萬元減少人民幣1,396.3百萬元或29.4%至2014財政年度的人民幣3,360.2百萬元。營業額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、租金收入及廣告收入的營業額：

	截至12月31日止年度			
	2014		2013	
	營業額	%	營業額	%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業銷售	3,341,612	99.5%	4,748,766	99.8%
物業管理服務	11,339	0.3%	7,027	0.2%
租金收入	6,734	0.2%	671	0.0%
廣告收入	504	—	—	—
合計	<u>3,360,189</u>	<u>100%</u>	<u>4,756,464</u>	<u>100.0%</u>

## 物業銷售

物業銷售所得由2013財政年度的約人民幣4,748.8百萬元減少人民幣1,407.2百萬元或29.6%至2014財政年度的約人民幣3,341.6百萬元。物業銷售所得的減少符合已交付物業的建築面積的減少，由2013財政年度的694,000平方米減少195,247平方米或28.1%，至2014財政年度的498,753平方米。已交付物業的建築面積的減少主要由於本集團採取謹慎的銷售策略應對複雜多變的環境。我們於2014財政年度的物業銷售所得主要來自於贛州、綿陽及濟寧商貿物流中心的獨立交易展示區，以及玉林商貿物流中心的綜合交易展示區的銷售。

下表載列於所示期間已交付物業的建築面積、平均售價及營業額：

	截至12月31日止年度					
	2014			2013		
	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額
	建築面積(平方米)、平均售價(每平方米人民幣元)及營業額 (人民幣千元)					
<b>贛州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>119,568</b>	<b>8,228</b>	<b>983,853</b>	334,125	8,102	2,707,127
綜合交易展示區	<b>40,060</b>	<b>10,130</b>	<b>405,814</b>	—	—	—
小計	<b>159,628</b>	<b>8,706</b>	<b>1,389,667</b>	334,125	8,102	2,707,127
<b>綿陽商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>159,659</b>	<b>6,421</b>	<b>1,025,153</b>	175,711	5,822	1,023,023
小計	<b>159,659</b>	<b>6,421</b>	<b>1,025,153</b>	175,711	5,822	1,023,023



截至12月31日止年度

	2014			2013		
	建築面積	平均售價	營業額	建築面積	平均售價	營業額
	建築面積(平方米) · 平均售價(每平方米人民幣元)及營業額 (人民幣千元)					
<b>濟寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	95,872	4,474	428,979	85,363	4,200	358,541
綜合交易展示區	—	—	—	3,506	6,591	23,108
小計	95,872	4,474	428,979	88,869	4,295	381,649
<b>菏澤商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	47,983	5,204	249,680	—	—	—
小計	47,983	5,204	249,680	—	—	—
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	8,214	5,155	42,342	25,081	5,051	126,692
綜合交易展示區	22,276	8,731	194,481	53,008	8,182	433,737
小計	30,490	7,767	236,823	78,089	7,177	560,429
<b>寧鄉商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	4,778	2,168	10,358	7,687	4,322	33,226
汽車總站及資訊中心	—	—	—	5,302	3,808	20,191
酒店式公寓	343	2,776	952	3,045	5,126	15,608
小計	5,121	2,209	11,310	16,034	4,305	69,025
<b>其他物業</b>						
豪德·銀座	—	—	—	1,172	6,410	7,513
小計	—	—	—	1,172	6,410	7,513
<b>總計</b>	<b>498,753</b>	<b>6,700</b>	<b>3,341,612</b>	<b>694,000</b>	<b>6,843</b>	<b>4,748,766</b>

## 物業管理服務

物業管理服務所得收益由2013財政年度的人民幣7.0百萬元增加人民幣4.3百萬元至2014財政年度的人民幣11.3百萬元。物業管理服務所得收益的增加主要反映我們物業管理組合的持續擴展，包括於2013年6月收購贛州久治51%股權，進一步擴大我們物業管理服務業務的範圍。

## 租金收入

租金收入所得收益由2013財政年度的人民幣0.7百萬元增加人民幣6.0百萬元或857.1%至2014財政年度的人民幣6.7百萬元。於2014財政年度的增加乃主要來自於租賃豪德•銀座及濟寧商貿物流中心的所得。

## 銷售成本

銷售成本由2013財政年度的人民幣1,824.1百萬元增加人民幣137.1百萬元或7.5%至2014財政年度的人民幣1,961.2百萬元。銷售成本增幅反映了建設成本的增加。

已售出的物業成本由2013財政年度的人民幣1,817.5百萬元增加人民幣125.5百萬元或6.9%至2014財政年度的人民幣1,943.0百萬元，主要由於綿陽商貿物流中心於2014財政年度所產生的營業額在集團總體營業額中佔比較高，且其銷售成本比贛州商貿物流中心和濟寧商貿物流中心更高所致。

## 毛利

基於上述原因，毛利由2013財政年度的人民幣2,932.4百萬元減少人民幣1,533.4百萬元或52.3%至2014財政年度的人民幣1,399.0百萬元。我們的毛利率由2013財政年度的61.6%減少至2014財政年度的41.6%。我們2014財政年度的毛利率較2013年財政年度的減少，主要由於贛州商貿物流中心於2014財政年度所產生的營業額在集團總體營業額中佔比偏小，且其毛利率比2014財政年度的營業額主要貢獻項目，即綿陽商貿物流中心和濟寧商貿物流中心的毛利率更高所致。

## 其他收益

其他收益由2013財政年度的人民幣5.4百萬元增加人民幣0.3百萬元或5.6%至2014財政年度的人民幣5.7百萬元。其他收益主要代表我們向四川省綿陽市當地一家農村信用合作社作出的10%少數權益投資的股息收入。

## 其他收入淨額

於2014財政年度，其他淨收入主要指出售可供出售投資的收益淨額，根據本公司資金管理政策，可供出售投資指於報價基金以及於由銀行、金融機構或資產管理公司所發行的非上市財富管理產品的投資。

## 銷售開支

銷售開支由2013財政年度的人民幣129.5百萬元增加人民幣52.8百萬元或40.8%至2014財政年度的人民幣182.3百萬元，主要反映員工報酬增加。銷售開支佔營業額百分比由2013年財政年度的2.7%增加至2014年財政年度的5.4%。

## 行政開支

行政開支由2013財政年度的人民幣312.5百萬元增加人民幣115.2百萬元或36.9%，至2014財政年度的人民幣427.7百萬元，主要反映員工相關開支的增加。有關增加主要由於相比2013財政年度，我們於2014財政年度為支援營運規模擴張而產生的行政開支明顯增加所致。我們的行政開支佔營業額的百分比由2013財政年度的6.6%增加至2014財政年度的12.7%。

## 其他經營開支

其他經營開支由2013財政年度的人民幣23.1百萬元減少人民幣11.0百萬元或47.6%，至2014財政年度的人民幣12.1百萬元。其他經營開支主要包括於集團本部層面以及我們業務經營所在或擬進軍地區提供的慈善捐款及贊助。於2014財政年度及2013財政年度，我們的其他經營開支分別佔營業額的0.4%及0.5%。

## 財務收入

我們的財務收入由2013財政年度的人民幣11.1百萬元增加人民幣8.9百萬元或80.2%，至2014財政年度的人民幣20.0百萬元。有關增加反映出因同期銀行存款存量增加而導致銀行存款的利息收入增加。

## 融資成本

我們的融資成本由2013財政年度的人民幣70.2百萬元減少人民幣61.4百萬元或87.5%，至2014財政年度的人民幣8.8百萬元。有關減少主要反映於2013財政年度向Hony Capital Fund 2008,L.P.（「弘毅投資」）發行優先股錄得的財務開支減少人民幣66.0百萬元。於2014財政年度就銀行貸款及其他借貸所支付的利息開支幾乎均已資本化撥入在建物業。

## 可贖回可換股優先股嵌入式衍生工具的公允值變動

年內公允值減少人民幣103.3百萬元，反映我們於2011年向弘毅投資發行的優先股於本公司股份在聯交所上市後轉換為普通股。

## 所得稅

所得稅開支由2013財政年度的人民幣1,148.9百萬元減少人民幣817.9百萬元至2014財政年度的人民幣331.0百萬元。有關減少主要反映由於我們的商貿物流中心產生的物業銷售收入大幅減少導致應納稅所得額的減少。

## 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2013財政年度的人民幣1,176.0百萬元減少人民幣669.5百萬元或56.9%至2014財政年度的人民幣506.5百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由2013財政年度的人民幣1,177.8百萬元減少人民幣665.7百萬元或56.5%至2014財政年度的人民幣512.1百萬元。

## 受限制現金

2014財政年度的受限制現金是人民幣198.2百萬元，而2013財政年度則是人民幣103.0百萬元。2014財政年度的受限制現金主要指我們就客戶為購買物業而獲授的有關按揭融資而抵押予商業銀行的現金。抵押現金通常為商業銀行所提供總信貸額度的2%至10%。2014財政年度我們的受限制現金的增加主要反映了客戶通過獲得商業銀行按揭貸款完成的物業銷售的增加，相關按揭貸款須受上文所述於本年度簽訂的現金抵押安排的規限。

## 資金流動性及財務資源

我們現金的主要用途是滿足支付建築成本及土地收購成本、撥充營運資金、償還債務、購買自用物業、廠房及設備以及為其他一般經常性經營的需求。迄今為止，我們主要通過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、及我們來自首次公開發售的所得款項為我們的經營開支提供資金。

## 銀行貸款及其他借貸

下表載列於所示日期我們的未償還銀行貸款及其他借貸。

	於12月31日	
	2014	2013
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>流動</b>		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	145,000	70,000
— 有抵押非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	224,500	183,860
無抵押		
— 短期銀行貸款	—	28,000
<b>小計</b>	<b>369,500</b>	<b>281,860</b>
<b>非流動</b>		
有抵押		
— 1年後但2年內還款	399,230	181,000
— 2年後但5年內還款	793,370	421,000
<b>小計</b>	<b>1,192,600</b>	<b>602,000</b>
<b>總計</b>	<b>1,562,100</b>	<b>883,860</b>

於2014年12月31日，所有銀行貸款及其他借貸均以人民幣計值，其中人民幣417,000,000元(2013年：人民幣255,000,000元)按固定利率計息，而餘下的按浮動利率計息。

於本年度內，銀行貸款及其他借貸按介乎6.40%至10.23%的年利率計息(2013年：年利率6.40%至17.00%)，並以下列資產作抵押：

	於12月31日	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
待售在建物業	981,722	722,620
待售已完工物業	904,770	460,535
待售未來待開發物業	252,088	133,360
合計	<u>2,138,580</u>	<u>1,316,515</u>

#### 或然負債

我們向中國商業銀行作出安排，致使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，我們需要向為有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。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算按揭貸款。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支付利息及罰款。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，我們不會對我們的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2014年12月31日，我們向授予我們客戶按揭融資的銀行所作出的最高擔保額是人民幣2,551百萬元。

## 承擔

(a) 於報告期末已訂約但於財務報表內無撥備的承擔如下：

下表載列截至所示日期我們有關物業開發開支的承擔。

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
建設及發展合約	1,926,765	1,223,694
土地協議	330,588	—
	<u>2,257,353</u>	<u>1,223,694</u>

(b) 於報告期末，根據不可撤銷經營租賃應付最低租金總值到期情況如下：

	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	53,534	13,893
一年後但兩年內	47,385	12,373
兩年後但五年內	115,000	—
	<u>215,919</u>	<u>26,266</u>

我們按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為2至5年，到期後可選擇續約，屆時會重新商定所有條款。概無租賃包括或然租金。

(c) 於報告期末，根據不可撤銷經營租賃應收最低租金總值到期情況如下：

	<b>2014</b>	2013
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<b>7,683</b>	4,933
一年後但兩年內	<b>4,112</b>	6,649
兩年後但五年內	<b>3,653</b>	5,547
五年後	<b>9,934</b>	10,602
	<b><u>25,382</u></b>	<b><u>27,731</u></b>

本集團根據經營租賃出租多處物業。租約一般初步為期2至15年。租約概不包括或然租金。

### 主要財務比率

下表載列我們於於所示日期的流動比率及資產負債比率。

	於 12 月 31 日	
	<b>2014</b>	2013
流動比率 <sup>(1)</sup>	<b>1.76</b>	1.81
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	<b>13.2%</b>	8.0%
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup>	<b>淨現金</b>	淨現金

附註：

- (1) 我們的流動比率是按截至有關報告期末的流動資產除以流動負債計算。
- (2) 我們的資產負債比率是按截至有關報告期末本集團有息借款(包括銀行貸款及其他借貸以及可贖回可換股優先股)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及可贖回可換股優先股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。



## 有關金融風險的定性與定量披露

因房地產開發、投資及管理業務的性質使然，我們於正常業務中會面對多種金融風險。例如，我們的銷售主要以人民幣計值，人民幣為我們的主要經營子公司的功能貨幣，因此，董事會預期未來匯率波動將不會對我們的業務造成任何重大影響。我們並無利用任何金融工具作對沖用途。

## 收購及出售子公司

除於2014年5月30日收購豪德商情的100%股權外，本集團於2014財政年度年內並無其他的子公司收購或出售。

## 銷售限制

截至2014年12月31日，我們於中國八個省及自治區同時開發十一個商貿物流中心項目。根據若干與地方政府訂立的有關商貿中心發展的投資框架協議(例如我們就寧鄉、綿陽及贛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%)用於自用或租賃。我們相信，該要求符合我們就該等項目的整體開發計劃。除以上所述外，本集團收購的土地並無銷售限制。

## 人力資源

截至2014年12月31日，本集團有僱員2,391人。員工數目較2013年12月31日增加20.5%。本年度，僱員福利開支總額達人民幣296.2百萬元，增加84.1%(2013年：人民幣160.9百萬元)。我們積極地在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括應屆畢業大學生及具備相關工作經驗的僱員。就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歷、經驗、職務及資格釐定僱員的薪金。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、花紅及升值的依據。截至2014年12月31日，本公司授予其董事及僱員的尚未行使購股權數目為68,715,000股股份。

## 建議末期股息

董事會建議派付建議末期股息。待股東在將於2015年5月15日舉行的股東週年大會上批准後，建議末期股息將於2015年6月3日或前後派付予於2015年5月26日名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 為釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票的股東

本公司股份過戶登記處將於2015年5月12日至2015年5月15日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有完成的股份過戶文件連同有關股票最遲須於2015年5月11日下午4:30前送達本公司的證券登記處香港中央證券登記有限公司(「香港中央證券登記」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

### (b) 為釐定合資格獲派末期股息的股東

本公司股份過戶登記處將於2015年5月22日至2015年5月26日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格享有建議末期股息，所有完成的過戶文件連同有關股票最遲須於2015年5月21日下午4:30前送達香港中央證券登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

## 充足公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料以及就董事於本業績公告刊發前最後實際可行日期所知，本公司已遵守上市規則有關最低公眾流通股的規定。

## 購回、出售或贖回上市證券

於2014財政年度內，本公司已於2014年5月至2014年6月購回合共15,106,000股在聯交所上市的股份，交易總額為40,443,550港元。於本業績公告日期，所有上述購回股份已被註銷。

## 企業管治

董事會認為，除下述披露外，本公司於2014財政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。有關本公司企業管治的詳情載於將於2015年4月15日左右發佈的本公司2014年度年度報告(「2014年報」)中。

### 守則條文第 A.2.1 條

企業管治守則第 A.2.1 條規定，董事會主席及行政總裁應獨立區分且由不同人士擔任。本公司已委任王德文先生為行政總裁，自 2014 年 5 月 13 日起生效。於作出前述變動後，本公司董事會主席（「主席」）及行政總裁的角色將按照企業管治守則第 A.2.1 條的守則條文予以區分。

### 守則條文第 A.2.7 條

由於主席和獨立非執行董事及非執行董事的時間很緊張，因此主席並沒有和獨立非執行董事及非執行董事舉行正式的會議。然而，主席已與獨立非執行董事和非執行董事進行一對一或小組的溝通以了解他們所關心的問題和討論相關問題。

### 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券買賣的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事於期內已遵從標準守則所載的規定。任何擁有或可能擁有關於本公司或其股份的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、3.22 條於 2013 年 9 月 27 日成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍與企業管治守則及上市規則附錄十四所載的企業管治報告及董事會指派審核委員會的職責及職務相符。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。三名現任成員為：林智遠先生（審核委員會主席及獨立非執行董事）、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、負責本集團的財務申報過程及內部監控體系、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(「**薪酬委員會**」)，其書面職權範圍與遵照企業管治守則及上市規則附錄十四所載的企業管治報告及董事會指派薪酬委員會的職責及職務相符。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名現任成員為：王連洲先生(薪酬委員會主席及獨立非執行董事)、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。

## 提名委員會

本公司於2013年9月27日成立提名委員會(「**提名委員會**」)，其書面職權範圍與遵照企業管治守則及上市規則附錄十四所載的企業管治報告及董事會指派提名委員會的職責及職務相符。提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。三名現任成員為：趙立華先生(提名委員會主席及獨立非執行董事)、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品格、成就及經驗、專業及教育背景。

## 關連交易

董事會確認，本業績公告附註12所載的關聯方交易概無構成上市規則第14A章項下的非獲豁免關連交易或持續關連交易。於2014財政年度內，本集團並無訂立任關連交易或持續關連交易而須根據上市規則在本業績公告作出披露。

## 審核全年業績

審核委員會已審閱本公司截至2014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本公司股東批准的前提下，續聘畢馬威會計師事務所作為本公司2015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初步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。

## 報告期後非調整事項

報告期後非調整事項載於本業績公告附註13。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2015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 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 [www.hydo.com.cn](http://www.hydo.com.cn)。2014年報會於2015年4月15日左右派發予股東並適時登載於上述網站。

承董事會命  
毅德國際控股有限公司  
主席  
王健利

於本公告中，已採用1港元兌人民幣0.8元之匯率(倘適用)，惟僅供說明，並不表示任何金額已經或應可或可以於有關日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率換算。

香港，2015年3月25日

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