

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2018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2018年12月31日止財政年度(「**2018財政年度**」或「**本年度**」)之合併業績，連同截至2017年12月31日止上一財政年度(「**2017財政年度**」)的比較數字如下：

合併損益表

截至2018年12月31日止年度

(以人民幣列示)

		2018	2017
	附註	人民幣千元	人民幣千元 (附註)
收益	2	2,842,202	1,792,421
銷售成本		<u>(1,699,285)</u>	<u>(1,076,609)</u>
毛利		1,142,917	715,812
其他收入	3	92,360	491,800
銷售分銷開支		(110,978)	(147,277)
行政及其他經營開支		(436,806)	(459,043)
貿易及其他應收款項減值虧損		<u>(46,640)</u>	<u>(2,639)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		640,853	598,653
投資物業公允值收益	7	<u>100,634</u>	<u>387,870</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		741,487	986,523
分佔聯營企業虧損		(880)	(300)
分佔合營企業虧損		(19,904)	(2,943)
財務收入	4(a)	35,287	5,722
融資成本	4(a)	<u>(339,370)</u>	<u>(275,021)</u>
除稅前利潤	4	416,620	713,981
所得稅	5(a)	<u>(306,733)</u>	<u>(458,726)</u>
年內利潤		<u>109,887</u>	<u>255,255</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		106,995	245,573
非控股權益		<u>2,892</u>	<u>9,682</u>
年內利潤		<u>109,887</u>	<u>255,255</u>
每股盈利			
基本(人民幣分)	6	<u>2.7</u>	<u>6.1</u>
攤薄(人民幣分)	6	<u>2.7</u>	<u>6.1</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選過渡方式，比較資料不予重列，惟單獨呈列貿易及其他應收款項減值虧損。請見附註1(c)。

合併損益及其他全面收益表
截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2018	2017
		(附註)
	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	<u>109,887</u>	<u>255,255</u>
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	<u>(62,927)</u>	<u>78,671</u>
年內其他全面收入	<u>(62,927)</u>	<u>78,671</u>
年內全面收入總額	<u><u>46,960</u></u>	<u><u>333,926</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	<u>44,068</u>	<u>324,244</u>
非控股權益	<u>2,892</u>	<u>9,682</u>
年內全面收入總額	<u><u>46,960</u></u>	<u><u>333,926</u></u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選過渡方式，比較資料不予重列。請見附註1(c)。

合併財務狀況表

於2018年12月31日

(以人民幣列示)

		2018	2017
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		441,210	457,896
投資物業	7	2,623,137	2,259,900
無形資產		17,634	19,555
商譽		2,252	2,252
於聯營企業權益		2,820	3,700
於合營企業權益		132,672	146,451
其他金融資產		121,003	84,731
遞延稅項資產		157,568	148,399
融資租賃應收款項		27,394	19,155
		<u>3,525,690</u>	<u>3,142,039</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,484,547	8,234,259
預付稅項		53,354	95,437
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	8	1,772,278	1,088,503
已抵押及受限制現金		585,583	857,666
現金及現金等值物		1,123,145	1,000,443
		<u>11,018,907</u>	<u>11,660,856</u>
分類為持作出售的投資物業	7	<u>26,463</u>	—
		<u>11,045,370</u>	<u>11,660,856</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	2,923,528	4,152,778
合約負債		1,843,463	—
銀行貸款及其他借貸		487,661	1,201,859
優先票據	10	411,311	1,042,899
公司債券	11	261,334	6,665
即期稅項負債		803,651	869,706
遞延收入		623,296	716,672
		<u>7,354,244</u>	<u>7,990,579</u>

		2018	2017
			(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		<u>3,691,126</u>	<u>3,670,277</u>
總資產減流動負債		<u>7,216,816</u>	<u>6,812,316</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		779,250	861,770
優先票據	10	1,054,670	390,964
公司債券	11	—	259,770
遞延收入		653	3,132
遞延稅項負債		<u>103,349</u>	<u>77,419</u>
		<u>1,937,922</u>	<u>1,593,055</u>
資產淨值		<u>5,278,894</u>	<u>5,219,261</u>
股本及儲備			
股本		31,825	31,825
儲備		<u>5,207,006</u>	<u>5,159,765</u>
本公司權益股東應佔權益總額		5,238,831	5,191,590
非控股權益		<u>40,063</u>	<u>27,671</u>
權益總額		<u>5,278,894</u>	<u>5,219,261</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據已選過渡方式，比較資料不予重列。請見附註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2018年及2017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2018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(「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為計量基準，惟以下資產及負債按公允值列賬：

- 除投資於子公司、聯營企業及合營企業外的權益投資；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業。

持作待售的非流動資產按賬面值與公允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。就此，以下為有關本集團財務報告的發展：

- (i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」
- (ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」
- (ii) 國際財務報告詮釋委員會第22號「外幣交易及預付對價」

由於本集團在應用新準則時已選的過渡方式，故並無重列該等財務報表的比較資料以反映新準則的要求，惟單獨呈列貿易及其他應收款項減值虧損。

採用國際財務報告詮釋委員會第22號對本集團的合併財務報表並無任何重大影響。

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，惟國際財務報告準則第9號的修訂本「具有負補償特性的提前償付」(其已同時採納為國際財務報告準則第9號)除外。

- (i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」，包括國際財務報告準則第9號的修訂本「具有負補償特性的提前償付」

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。其載有關於確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目若干合約方面的規定。

本集團已根據過渡規定對於2018年1月1日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。然而，首次應用國際財務報告準則第9號對2018年1月1日的期初股權並無重大影響。比較資料仍以國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」列報。

(ii) 國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」

國際財務報告準則第15號建立了確認客戶合約收益及若干成本的全面框架。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號「收益」(包括銷售貨品及提供服務所產生收益)及國際會計準則第11號「建造合約」(訂明建造合約的會計處理方法)。

國際財務報告準則第15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明白客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團選擇使用累積影響過渡方法，並將首次應用的累積影響確認為2018年1月1日股本權益期初結餘的一項調整。因此，比較資料不予重列，繼續按國際會計準則第11號及國際會計準則第18號呈報。於國際財務報告準則第15號允許的情況下，本集團僅將新要求應用於2018年1月1日之前尚未完成的合約。

下表列示過渡至國際財務報告準則第15號對2018年1月1日的保留盈利及相關稅項影響：

	人民幣千元
保留盈利	
銷售佣金的資本化	3,733
相關稅項	<u>(560)</u>
於2018年1月1日保留盈利的淨增加額	<u><u>3,173</u></u>

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：

	2018	2017
		(附註)
	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	2,712,484	1,697,273
—物業管理服務	57,458	49,664
—其他	32,537	21,583
	2,802,479	1,768,520
其他來源的收益		
—租金收入	39,723	23,901
	2,842,202	1,792,421

附註：本集團已採用累積效應法首次應用國際財務報告準則第15號。根據該方法，比較資料不予重列，並根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製（見附註1(c)）。

本集團的客戶群呈多元化，僅有與其中一名客戶的交易額佔本集團收益的10%以上。於2018年，向該名客戶銷售物業所得收益為約人民幣1,032,429,000元（2017年：零）。

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

	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(i)	31,798	6,890
以公允值計量且其變動計入當期損益(「以公允值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產的未實現公允值收益／(虧損)	20,757	(22,446)
出售以公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產的收益淨額	28,772	127,472
出售子公司的收益淨額	6,570	198,175
出售物業、廠房及設備的收益淨額	164	643
股息收入	—	867
預付投資成本回報的收入	—	178,585
其他	4,299	1,614
	<u>92,360</u>	<u>491,800</u>

- (i) 年內，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(2017年：人民幣3,604,000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

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
財務收入：		
銀行利息收入	(16,186)	(5,722)
其他利息收入	(19,101)	—
	<u>(35,287)</u>	<u>(5,722)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	142,656	147,250
公司債券的利息	21,583	15,830
優先票據利息	248,560	195,650
合約負債的重大融資部分應計利息	16,497	—
	<u>429,296</u>	<u>358,730</u>
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	(105,712)	(91,125)
	<u>323,584</u>	<u>267,605</u>
匯兌虧損淨額	15,786	7,416
	<u>339,370</u>	<u>275,021</u>

* 借貸成本已按年利率5.15%至9.60% (2017年：5.15%至9.03%)資本化。

(b) 員工成本：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	217,536	242,682
定額供款退休計劃	10,683	10,561
以權益結算以股份為基礎的付款	—	3
	<u>228,219</u>	<u>253,246</u>

(c) 其他項目：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
折舊及攤銷	29,035	33,738
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	46,640	2,639
— 物業、廠房及設備	—	956
— 無形資產	—	243
— 存貨	—	497
撤銷商譽	—	1,379
撥回轉租安排多計提的預計賠償	—	(35,956)
核數師酬金	4,100	3,850
經營租賃支出	18,670	15,105
投資性物業租金收入減直接開支人民幣8,362,000元 (2017年：人民幣3,061,000元)	7,565	8,933
已售物業成本(i)	<u>1,621,033</u>	<u>1,017,722</u>

(i) 截至2018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160,230,000元後得出(2017年：人民幣220,649,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)(iii)	167,990	175,192
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)(iv)	<u>122,542</u>	<u>198,754</u>
	290,532	373,946
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>16,201</u>	<u>84,780</u>
	<u>306,733</u>	<u>458,726</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(2017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進行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利潤的對賬：

	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	<u>416,620</u>	<u>713,981</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	191,223	286,286
不可扣稅開支的稅務影響	4,754	6,293
毋須課稅收入的稅務影響	(2,098)	(217)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	29,077	30,126
未確認暫時性差異的稅務影響	3,504	12,029
使用先前未經確認的稅項虧損	(6,224)	(18,800)
中國土地增值稅(附註5(a)(iv))	122,542	198,754
中國土地增值稅稅務影響	(29,299)	(48,348)
稅務優惠(附註5(a)(iii))	<u>(6,746)</u>	<u>(7,397)</u>
所得稅總額	<u>306,733</u>	<u>458,726</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106,995,000元(2017年：人民幣245,573,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(2017年：4,014,844,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

於2018年12月31日，因所有購股權已失效，故不存在根據本公司首次公開售股前購股權計劃(「首次公開售股前購股權計劃」)視作發行股份的影響。

於2017年，根據本公司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已被反攤薄。

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	總計 人民幣千元
於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日及 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	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>2,623,137</u>
指			
估值—2018年	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>2,623,137</u>
估值—2017年	<u>1,831,900</u>	<u>428,000</u>	<u>2,259,900</u>
賬面值			
於2018年12月31日	<u>2,235,544</u>	<u>387,593</u>	<u>2,623,137</u>
於2017年12月31日	<u>1,831,900</u>	<u>428,000</u>	<u>2,259,900</u>

(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	26,463
	<hr/>
於2018年12月31日	26,463
	<hr/> <hr/>
賬面值	
於2018年12月31日	26,463
	<hr/> <hr/>
於2017年12月31日	—
	<hr/> <hr/>

年內，由於本集團將若干投資物業之實際用途由賺取租金收入更改為用於出售，故本集團將有關物業轉撥至分類為持作出售的投資物業。

年內，由於本集團將若干待售已完工物業及待售在建物業之實際用途由用於出售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。本集團於轉撥後於損益確認公允價值收益人民幣106,522,000元(2017年：人民幣384,391,000元)及相應遞延稅項人民幣26,630,000元(2017年：人民幣96,187,000元)。

年內，本集團就現有投資物業於損益確認公允價值減少人民幣5,888,000元(2017年：公允價值增加人民幣3,479,000元)及相應遞延稅項人民幣287,000元(2017年：人民幣979,000元)。

投資物業及在建投資物業的公允價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務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683,900,000元(2017年12月31日：人民幣720,200,000元)的投資物業作抵押。

本集團於中國內地的投資物業按介乎3至15年的租期持有。不可撤銷經營租賃的日後最低租金總額與其他款項一併列為應收款項。

8 貿易及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
貿易應收款項(a)	243,070	45,252
減：虧損撥備	<u>(2,691)</u>	<u>(9,864)</u>
	<u>240,379</u>	<u>35,388</u>
融資租賃應收款項	70,058	22,659
減：虧損撥備	<u>(12,450)</u>	<u>—</u>
	<u>57,608</u>	<u>22,659</u>
其他應收款項(b)	340,855	399,761
應收合營企業款項(c)	—	17,778
應收聯營企業款項(c)	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
	<u>344,855</u>	<u>421,539</u>
以攤餘成本計量的金融資產	642,842	479,586
預付銷售相關稅金及其他稅金	139,199	125,527
定金及預付款項(d)	<u>990,237</u>	<u>483,390</u>
	<u>1,772,278</u>	<u>1,088,503</u>

附註： 於採納國際財務報告準則第9號時，並無對2018年1月1日的年初結餘作出調整，以確認貿易及其他應收款項的額外預期信貸虧損(請見附註1(c))。

(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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月以內	214,980	10,990
1至3個月	14,544	5,167
3至6個月	4,056	7,064
6個月以上	<u>6,799</u>	<u>12,167</u>
	<u>240,379</u>	<u>35,388</u>

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) 該結餘包括由獨立第三方全額並無條件擔保的應收出售子公司的代價人民幣51,000,000元(2017年：人民幣284,765,000元)，由深圳市毅德小額貸款有限公司提供給第三方的無抵押及於一年內收回的貸款人民幣76,500,000元(2017年：人民幣19,227,000元)，計息年利率為8%至36%，及應收第三方的款項人民幣189,938,000元(2017年：無)，由獨立第三方擔保，年利率為13%，將於一年內收回。
- (c) 應收聯營企業的結餘為無抵押、免息及按要求收回。
- (d) 結餘包括預付租賃土地款項人民幣644,783,000元(2017年：人民幣298,496,000元)。

9 貿易及其他應付款項

	2018年	2018年	2017年
	12月31日	1月1日(i)	12月31日(ii)
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
貿易應付款項及應付票據(ii)	2,007,677	2,131,258	2,131,258
其他應付款項及應計費用	731,424	476,083	476,083
以攤餘成本計量的金融負債	2,739,101	2,607,341	2,607,341
預收款項(iii)	8,471	9,107	1,451,017
定金(iv)	175,956	94,420	94,420
	<u>2,923,528</u>	<u>2,710,868</u>	<u>4,152,778</u>

- (i) 本集團於2018年1月1日已初步應用國際財務報告準則第15號。根據所選取的過渡方法，比較資料不予重列。
- (ii) 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：

	2018年	2017年
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
於1個月內到期或按要求	293,081	438,023
1至3個月內到期	208,607	221,791
於3個月後但於6個月內到期	322,785	383,038
於6個月後到期	1,183,204	1,088,406
	<u>2,007,677</u>	<u>2,131,258</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工程重要節點分期付款。

本集團通常保留2%至10%作為保留金。於2018年12月31日，貿易應付款項中包括應付保留金人民幣300,137,000元(2017年：人民幣281,680,000元)，預期將於一年後結算。

(iii) 於2018年12月31日，預收款項為預收客戶的租金。由於採用國際財務報告準則第15號，與物業銷售及物業管理服務有關的預收款項已計入合約負債。

(iv) 於2018年12月31日，其他應付款項及應計費用中包括定金人民幣34,888,000元(2017年：人民幣24,112,000元)預期將於一年後結算。所有其他應付款項及應計費用預期將於一年內結算。

10 優先票據

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動		
於2018年到期之160百萬美元優先票據		
— 第一批(i)(ii)(iv)	—	645,006
— 第二批(ii)(iv)	—	397,893
於2019年到期之60百萬美元 優先票據(iii)	<u>411,311</u>	<u>—</u>
	<u>411,311</u>	<u>1,042,899</u>
非流動		
於2020年到期之157百萬美元優先票據		
— 第一批(iv)	873,225	—
— 第二批(v)	181,445	—
於2019年到期之60百萬美元 優先票據(iii)	<u>—</u>	<u>390,964</u>
	<u>1,054,670</u>	<u>390,964</u>
	<u>1,465,981</u>	<u>1,433,863</u>

(i) 於2015年12月15日，本公司按99.404%發行本金總額為100,000,000美元(相當於人民幣646,261,000元)於2018年到期的13.75%的優先票據(「2018年優先票據」)。經扣除交易成本後，本公司於2015年12月16日取得優先票據淨值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%加應計利息發行本金總額為60,000,000美元(相當於人民幣400,716,000元)之額外2018年優先票據。該等額外2018年優先票據與本公司於2015年12月15日發行本金總額為100,000,000美元於2018年到期的13.75%的2018年

優先票據合併及構成單一類別。經加上應計利息並扣除交易成本後，本公司於2016年9月15日取得額外2018年優先票據所得款項淨值63,992,000美元(相當於人民幣427,377,000元)。額外2018年優先票據的利息開支按實際年利率12.42%計算。於2018年5月9日，本金總額為160,000,000美元的2018年優先票據中98,400,000美元(約61.5%)已有效提交作為交換並已獲接納為2020年優先票據(請見以下定義)，更詳盡的說明請見以下附註(iv)。完成該交換後，2018年優先票據本金總額中有尚未償還本金61,600,000美元(約38.5%)，本公司已於2018年12月17日到期贖回所有尚未償付2018年優先票據。

- (iii) 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%，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。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個人擔保。
- (iv) 於2018年4月24日，本公司於一項交換要約中向時任2018年優先票據持有人發行其於2020年5月到期的12%的優先票據。2018年優先票據的98,400,000美元(約61.5%)得以成功交換。與此同時，本公司新發行25,893,000美元的額外2020年優先票據，連同根據交換要約發行的104,107,000美元的2020年優先票據，構成本金總額130,000,000美元於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於2018年5月9日完成，並於2018年5月10日收到新發行部分的所得款項淨值(加上應計利息並扣除交易成本後)25,893,000美元(相當於人民幣151,201,000元)。2020年優先票據的利息開支以實際年利率每年13.78%計算。
- (v) 於2018年8月10日，本公司按本金的98.44%加應計利息發行本金總額為27,000,000萬美元(相當於人民幣184,667,000元)的額外2020年優先票據，該等額外2020年優先票據已與本公司於2018年5月9日發行的本金總額130,000,000美元於2020年到期的12%的優先票據合併及構成單一類別。經加上應計利息並扣除交易成本後，本公司於2018年8月16日取得額外2020年優先票據所得款項淨值26,201,000美元(相當於人民幣179,204,000元)。該等額外2020年優先票據的利息開支按實際年利率13.74%計算。

11 公司債券

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動		
11.5 百萬港元公司債券 (i)	2,944	6,665
人民幣 260 百萬元公司債券 (ii)	258,390	—
	<u>261,334</u>	<u>6,665</u>
非流動		
11.5 百萬港元公司債券 (i)	—	2,590
人民幣 260 百萬元公司債券 (ii)	—	257,180
	<u>—</u>	<u>259,770</u>
	<u>261,334</u>	<u>266,435</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。
- (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。

12 股息

- (i) 截至2018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（2017年：零）。
- (ii) 於報告期末後擬不派付末期股息（2017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2018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2,842.2百萬元及人民幣1,142.9百萬元，分別增加58.6%及59.7%（2017財政年度：收益為人民幣1,792.4百萬元及毛利為人民幣715.8百萬元）。2018財政年度每股基本盈利為人民幣2.7分（2017財政年度：人民幣6.1分）。

市場及運營回顧

2018年，中國國內生產總值（「國內生產總值」）為人民幣90萬億元，同比上年增長6.6%，增速下降了0.3個百分點，中國經濟下行壓力加大，延續了增速放緩的發展態勢。其中，工業增速超預期下降至5.4%，為1992年以來最低，消費增速再創新低，進出口及通脹全面回落，貨幣與社會融資規模增速同時下滑至歷史低位，財政收入降幅繼續擴大。從行業來看，2018年中國政府出台對房地產市場調控政策的密集程度創歷史新高，強監管、去槓桿、各類多元化的限制性政策導致房地產行業面臨嚴峻的壓力和挑戰。

面對國際國內錯綜複雜的市場環境，本集團努力克服各種困難帶來的不利影響，著力保穩定、保運行、控節奏、促改革，保持集團經營的持續穩定。本年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,854.9百萬元，較上一年增長5.0%。本集團以項目管理為龍頭，提升經濟效能。一方面，加大盤活去庫存力度，整合銷售資源，實現庫存資產變現。其中本集團濟寧、柳州、蘭州、梧州、煙台、贛州、玉林、荷澤等項目的存量商業業態銷售取得了一定的成績；另一方面，結合市場形勢，新增可售項目，尤其是住宅類項目。力求抓好時間節點，把控項目進度，實現快速回籠資金。本年度，本集團濟寧、贛州和梧州項目的住宅項目有序開盤銷售，為合約銷售業績提供了有力的支撐。

在經常性業務方面，相關收入於本年度繼續增長。2018年，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣57.5百萬元，較上一年增長了15.7%。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39.7百萬元，較上一年增長了66.2%，得益於本集團租賃面積的持續增加。

本集團以產業地產為經營主業的同時，繼續以轉型創新為目標，力求提升集團發展質量。本集團自主研發運營的店鋪管理軟件「毅掌櫃」、聚合支付系統「毅起付」以及物流應用管理軟件「毅起送」持續在本集團各項目園區運營推廣，並在此過程中進行升級和完善。同時，在本年度，本集團參與了上海商橋供應鏈服務有限公司、深圳市餐北斗供應鏈管理有限公司、北京超糧科技有限責任公司等科技創新型企業的戰略投資，向成為一流的產業地產投資控股集團的目標穩步前行。本集團還與深圳產學研促進會建立戰略合作關係，通過引進機器人、人工智能等先進技術，整合集聚多方資源，推進本集團人工智能園區的建設。

前景

從近些年的國內生產總值數字可以看出，未來幾年我國經濟仍將面臨較大的下行壓力。於2018年年底召開的中央經濟工作會議對2019年經濟工作作出了具體部署，會議提出了宏觀政策要強化逆週期調節，積極的財政政策要加力提效。定調了2019年中國經濟七項重點工作任務，包括推動製造業高質量發展，促進形成強大國內市場，扎實推進鄉村振興策略，促進區域協調發展，加快經濟體制改革，推動全方位對外開放，加強保障和改善民生。對於房地產行業，中央對「房住不炒」的總體定位未變，預計2019年房地產投資和銷售下行的壓力將增大，並且金融監管政策不會放鬆，土地融資受限，開發貸額度短缺以及加強貸款審查等管控措施短期內不會改變，房地產企業的槓桿能力和空間受限，融資和融資成本必將是房地產開發商在2019年面臨的關鍵困境。

2019年，我們直面經濟下行壓力加大的現實，繼續堅持穩定發展，立足實際，變革創新，全力推動集團向高質量發展。本集團將重點抓好以下工作：第一，以項目管理為龍頭，提升集團的主營業務經營效能；第二，以資源整合為契機，完善集團產業結構；第三，以轉型創新為目標，提升集團發展質量；第四，以強化管理為導向，助力集團轉型升級；第五，以組織變革為核心，提升人才隊伍水平；第六，建立風清氣正、廉潔自律的企業文化。

此外，我們雖面對著諸多不確定性與不穩定性，但是仍有機遇值得期待。2019年2月，中央國務院印發了《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（「綱要」）。綱要明確了將香港、澳門、廣州、深圳定位為粵港澳大灣區的四大中心城市，要求將其作為區域發展的核心引擎，繼續發揮比較優勢做優做強，增強對周邊區域發展的輻射帶動作用。本集團會緊跟市場形勢需求，合理規劃建設大亞灣項目。同時，本集團於2018年年底與深圳產學研促進會建立戰略合作關係，合作協議中包括，深圳產學研促進會將引導粵港澳大灣區的優質高新技術企業、基金及服務機構向由深圳產學研促進會營運的項目提供服務，並向本公司推薦以機器人、人工智能、生命健康、科技金融等跨門類學科的優質資源及服務，並與本公司分享有關前沿政策、園區開發及建設、招商策略及營運管理方面的先進模式及經驗。2019年，本集團會加快落實和細化與深圳產學研促進會的合作，並尋求與更多高附加值、高技術含量的企業合作，將他們引進到我們的新產業、新項目，有計劃、有步驟的推進本集團科技創新、產城融合的戰略部署。

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，2019年3月28日

管理層討論及分析

業務回顧

2018 財政年度表現回顧

合約銷售表現

於2018財政年度，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,854.9百萬元及合約銷售面積401,378平方米，分別增加5.0%及減少13.9%（2017財政年度：約人民幣2,718.9百萬元及466,115平方米）。年內的合約銷售主要來自濟寧、柳州、蘭州、梧州及煙台項目的預售。

2018 財政年度合約銷售的詳情載於下表：

	截至 12 月 31 日止年度					
	2018			2017		
	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)						
濟寧商貿物流中心						
其他商業	43,222	13,665	590,615	—	—	—
綜合交易展示區	51,941	9,500	493,436	—	—	—
住宅	25,931	5,760	149,352	28,174	4,801	135,273
獨立交易展示區單元	30,725	4,111	126,297	15,885	4,134	65,662
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	40,978	8,291	339,761	121,102	8,660	1,048,778
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	57,391	5,146	295,354	74,986	5,807	435,408
梧州商貿物流中心						
住宅	23,656	4,579	108,326	—	—	—
獨立交易展示區單元	22,333	4,448	99,333	33,629	4,620	155,372
煙台商貿物流中心						
酒店式公寓	12,977	9,501	123,290	—	—	—
獨立交易展示區單元	10,171	6,152	62,570	2,898	6,546	18,970
贛州商貿物流中心						
住宅	20,429	7,021	143,426	5,610	4,442	24,920
獨立交易展示區單元	2,937	9,698	28,484	4,319	7,516	32,463
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	26,065	4,961	129,306	8,511	4,994	42,503
綜合交易展示區	2,027	5,667	11,488	—	—	—
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	22,777	4,659	106,124	57,656	4,178	240,869
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	6,927	6,409	44,393	3,508	5,344	18,746

截至12月31日止年度

	2018			2017		
	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)					
其他	-	-	-	7,120	1,685	12,000
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	891	3,715	3,310	13,928	4,237	59,011
蚌埠商業及住宅項目						
住宅	-	-	-	69,189	4,526	313,140
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	-	-	-	19,600	5,908	115,790
總計	<u>401,378</u>	<u>7,113</u>	<u>2,854,865</u>	<u>466,115</u>	<u>5,833</u>	<u>2,718,905</u>

土地收購及土地儲備

於2018財政年度，我們收購總佔地面積合共約0.2百萬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(「總建築面積」)約為0.5百萬平方米。截至2018年12月31日，我們有土地儲備合共約9.0百萬平方米，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	
					截至2018年		土地儲備
			截至2018年		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2018年12月31日已交付總建築面積 (平方米)	截至2018年12月31日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	585,165	490,976	282,269	208,707	108,553	2,523,325	2,840,585
贛州商貿物流中心	953,308	900,226	637,141	263,085	269,097	2,054,043	2,586,225
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	267,343	137,825	158,301	553,348	849,474
濟寧商貿物流中心	835,670	746,158	638,555	107,603	260,260	316,929	684,792
荷澤商貿物流中心	301,846	284,104	179,299	104,805	84,736	308,111	497,652
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	—	6,344	—	449,038	455,382
玉林商貿物流中心	432,680	355,613	241,575	114,038	212,805	110,895	437,738
煙台商貿物流中心	141,040	143,158	45,642	97,516	140,425	—	237,941
柳州商貿物流中心	154,517	154,517	131,493	23,024	33,651	112,093	168,768
寧鄉商貿物流中心	382,842	374,948	286,857	88,091	61,518	—	149,609
綿陽商貿物流中心	511,435	434,236	396,501	37,735	—	80,321	118,056
豪德銀座	48,650	48,650	39,833	8,817	—	—	8,817
總計	4,806,256	4,344,098	3,146,508	1,197,590	1,329,346	6,508,103	9,035,039

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2018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3.2百萬平方米。

截至2018年12月31日，我們已建成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、倉庫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2018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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、綜合交易展示區、美食街、物流配送中心及若干配套建築和設施，正在興建倉庫及住宅。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。

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2018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1.2百萬平方米。

截至2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、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2018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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、綜合交易展示區及住宅，正在興建綜合交易展示區、一個商業中心及住宅。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、酒店式公寓、住宅及寫字樓。

菏澤商貿物流中心

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

菏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2018年12月31日，我們已取得總佔地面積約0.7百萬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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、綜合交易展示區及商業中心，正在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2018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2018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2018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0.8百萬平方米。

截至2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、綜合交易展示區及會展中心，正在興建更多獨立交易展示區及住宅。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2018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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區，正在興建寫字樓、酒店式公寓、商業中心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2018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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區，正在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、一間酒店、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2018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2018年12月31日，我們已建成獨立交易展示區、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2018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2018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。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。

財務回顧

收益

收益由2017財政年度的人民幣1,792.4百萬元增加人民幣1,049.8百萬元(即58.6%)至2018財政年度的人民幣2,842.2百萬元。收益增加的主要原因是物業銷售所得增加。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			
	2018		2017	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	2,712,484	95.4%	1,697,273	94.7%
物業管理服務	57,458	2.0%	49,664	2.8%
租金收入	39,723	1.4%	23,901	1.3%
其他	32,537	1.2%	21,583	1.2%
合計	<u>2,842,202</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,792,421</u>	<u>100.0%</u>

物業銷售

物業銷售收益由2017財政年度的約人民幣1,697.3百萬元增加人民幣1,015.2百萬元(即59.8%)至2018財政年度的約人民幣2,712.5百萬元。物業銷售的增加主要由於已售物業的平均售價的增加及已售物業面積的增加。已售物業的平均售價由2017財政年度的每平方米人民幣5,237元增加每平方米人民幣1,432元(即27.3%)至2018財政年度的每平方米人民幣6,669元。已售物業的總建築面積由2017財政年度的324,082平方米增加82,622平方米(即25.5%)至2018財政年度的406,704平方米。我們於2018財政年度的物業銷售收益主要來自濟寧、柳州、蘭州及贛州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					
	2018			2017		
	總建築面積	平均售價	收益	總建築面積	平均售價	收益
	(總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)					
濟寧商貿物流中心						
其他商業	43,222	12,929	558,809	—	—	—
綜合交易展示區	51,941	8,988	466,869	—	—	—
獨立交易展示區單元	16,278	3,993	65,005	14,764	4,394	64,868
住宅	4,449	3,875	17,242	31,163	4,453	138,769
小計	115,890	9,560	1,107,925	45,927	4,434	203,637
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	72,483	7,815	566,425	59,010	7,815	461,158
小計	72,483	7,815	566,425	59,010	7,815	461,158
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	85,071	5,255	447,026	59,539	5,913	352,064
小計	85,071	5,255	447,026	59,539	5,913	352,064
贛州商貿物流中心						
住宅	79,213	4,034	319,556	—	—	—
獨立交易展示區單元	—	—	—	1,750	3,423	5,990
小計	79,213	4,034	319,556	1,750	3,423	5,990
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	16,495	4,284	70,672	29,928	4,493	134,469
小計	16,495	4,284	70,672	29,928	4,493	134,469
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	12,339	5,716	70,527	4,301	5,868	25,239
小計	12,339	5,716	70,527	4,301	5,868	25,239

截至12月31日止年度

	2018			2017		
	總建築面積	平均售價	收益	總建築面積	平均售價	收益
<i>(總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>						
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	7,100	5,895	41,855	3,650	5,173	18,883
其他	—	—	—	7,132	1,602	11,429
小計	7,100	5,895	41,855	10,782	2,811	30,312
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	9,680	4,137	40,043	57,108	3,951	225,662
小計	9,680	4,137	40,043	57,108	3,951	225,662
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	6,251	5,686	35,541	12,731	4,912	62,536
小計	6,251	5,686	35,541	12,731	4,912	62,536
豪德銀座						
其他	760	10,413	7,914	—	—	—
住宅	293	4,696	1,376	—	—	—
小計	1,053	8,822	9,290	—	—	—
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	1,129	3,210	3,624	735	3,214	2,362
小計	1,129	3,210	3,624	735	3,214	2,362
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	—	—	—	21,147	5,268	111,400
小計	—	—	—	21,147	5,268	111,400
蚌埠商業及住宅項目						
住宅	—	—	—	21,124	3,903	82,444
小計	—	—	—	21,124	3,903	82,444
總計	406,704	6,669	2,712,484	324,082	5,237	1,697,273

物業管理服務

物業管理服務所得收益由2017財政年度的人民幣49.7百萬元增加人民幣7.8百萬元(即15.7%)至2018財政年度的人民幣57.5百萬元。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

租金收入由2017財政年度的人民幣23.9百萬元增加人民幣15.8百萬元(即66.2%)至2018財政年度的人民幣39.7百萬元。2018財政年度的增加主要由於租賃面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由2017財政年度的人民幣1,076.6百萬元增加人民幣622.7百萬元(即57.8%)至2018財政年度的人民幣1,699.3百萬元，主要反映已售總建築面積的增加。除此之外，抵減銷售成本的政府補助由2017財政年度的人民幣220.6百萬元減少人民幣60.4百萬元(即27.4%)至2018財政年度的人民幣160.2百萬元。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由2017財政年度的人民幣715.8百萬元增加人民幣427.1百萬元(即59.7%)至2018財政年度的人民幣1,142.9百萬元。毛利的增加主要是由於2018財政年度物業銷售增加。毛利率由2017財政年度的39.9%輕微增加至2018財政年度的40.2%。

其他收入

其他收入由2017財政年度的人民幣491.8百萬元減少人民幣399.4百萬元(即81.2%)至2018財政年度的人民幣92.4百萬元。該減少主要來自出售子公司的收益由2017財政年度人民幣198.2百萬元減少至2018財政年度人民幣6.6百萬元，及預付投資成本回報的收入由2017財政年度人民幣178.6百萬元減少至2018財政年度人民幣零元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2017財政年度的人民幣147.3百萬元減少人民幣36.3百萬元(即24.6%)至2018財政年度的人民幣111.0百萬元。銷售及分銷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2017財政年度的人民幣459.0百萬元減少人民幣22.2百萬元(即4.8%)至2018財政年度的人民幣436.8百萬元，主要是由於本集團有效控制行政成本所致。

投資物業公允值收益

於年內，本集團將若干投資物業之實際用途由賺取租金收入更改為用於出售，故本集團將有關物業轉撥至分類為持作出售的投資物業。

於年內，本集團將若干待售已完工物業及待售在建物業的用途由出售更改為賺取租金收入，因此本集團將有關物業轉撥至投資物業。截至2018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值進行評估。於2018財政年度，本集團錄得公允值收益人民幣100.6百萬元(2017財政年度：人民幣387.9百萬元)。

財務收入

我們的財務收入由2017財政年度的人民幣5.7百萬元增加人民幣29.6百萬元至2018財政年度的人民幣35.3百萬元，主要由於2018財政年度銀行存款及計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2017財政年度的人民幣275.0百萬元增加人民幣64.4百萬元(即23.4%)至2018財政年度的人民幣339.4百萬元，主要由於年內優先票據利息增加所致。

所得稅

所得稅開支由2017財政年度的人民幣458.7百萬元減少人民幣152.0百萬元(即33.1%)至2018財政年度的人民幣306.7百萬元，主要由於年內中國土地增值稅撥備減少所致。

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2017財政年度的人民幣255.3百萬元減少人民幣145.4百萬元(即57.0%)至2018財政年度的人民幣109.9百萬元。本公司權益股東應佔利潤由2017財政年度的人民幣245.6百萬元減少人民幣138.6百萬元(即56.4%)至2018財政年度的人民幣107.0百萬元。

已抵押及受限制現金

截至2018年12月31日的已抵押及受限制現金為人民幣585.6百萬元，而截至2017年12月31日則為人民幣857.7百萬元。截至2018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、我們的首次公開發售所得款項、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)	
	2018	2017
流動		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	—	14,843
— 非流動銀行貸款及 其他借貸的流動部分	472,661	1,158,216
無抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	15,000	28,800
小計	487,661	1,201,859
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	498,750	364,770
— 兩年後但五年內還款	223,250	421,000
— 五年後償還	56,250	75,000
無抵押		
— 一年後但兩年內償還	1,000	—
— 兩年後但五年內償還	—	1,000
小計	779,250	861,770
合計	1,266,911	2,063,629

於2018財政年度，銀行貸款及其他借貸按介乎2.12%至9.60%的年利率(2017財政年度：年利率2.12%至9.03%)計息並以下列資產作抵押：

	截至12月31日	
	(人民幣千元)	
	2018	2017
待售已完工物業	712,045	1,476,581
投資物業	683,900	720,200
待售未來待開發物業	441,523	619,821
物業、廠房及設備	357,053	367,070
待售在建物業	214,354	1,119,998
已抵押現金	—	325,421
合計	<u>2,408,875</u>	<u>4,629,091</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2018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2,204.5百萬元(2017財政年度：人民幣2,512.0百萬元)。

承擔

於2018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)	
	2018	2017
建設及發展合約	2,050,974	765,895
土地協議	—	25,981
合計	<u>2,050,974</u>	<u>791,876</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	
	2018	2017
流動比率 ⁽¹⁾	1.50	1.46
資產負債比率 ⁽²⁾	20.5%	25.4%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	24.4%	36.5%

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

本集團主要在中華人民共和國(「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，企業債券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

本集團於2018財政年度並無重大的收購或出售子公司、聯營企業及合營企業。

銷售限制

截至2018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(以總建築面積計通常是10%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2018年12月31日，本集團有僱員1,074人(2017財政年度：1,254人)。員工數目較2017年12月31日減少14.4%。2018財政年度，僱員福利開支總額達人民幣228.2百萬元，減少9.9%(2017財政年度：人民幣253.2百萬元)。我們積極在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括畢業大學生及具備相關工作經驗的人員。至於高級管理團隊及特定的管理職位，我們亦會尋求招募具備國際經驗的人員。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般情況下，我們根據各個僱員的資格、經驗、職務及資歷釐定僱員的薪金。我們已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，審核結果為我們釐定薪金漲幅、花紅及升職的依據。截至2018年12月31日，本公司首次公開售股前購股權計劃下的所有購股權已屆滿及據此授出但未行使的所有購股權亦告失效。

末期股息

董事會不建議於2018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2019年5月27日至2019年5月30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2019年5月24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(「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，本公司及其子公司並無購買、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。

王連洲先生於2019年3月20日退任獨立非執行董事及薪酬委員會主席。岳崢先生於2019年3月20日獲委任為本公司的獨立非執行董事及薪酬委員會主席，以填補薪酬委員會空缺。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)及王健利先生(執行董事及本集團主席)。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬政策及結構作出推薦意見，以及審核及批准應付董事及高級管理人員的報酬。

本集團對執行董事薪酬政策的主要目標是將執行董事的報酬與其個人表現掛鉤，以留任及激勵執行董事。薪酬組合包括基本薪金、績效及／或酌情花紅、參與首次公開售股前購股權計劃(計劃下的所有購股權於2018年12月31日屆滿)、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首次公開售股前購股權計劃(計劃下的所有購股權於2018年12月31日屆滿)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。

王連洲先生於2019年3月20日退任獨立非執行董事及提名委員會成員。岳崢先生於2019年3月20日獲委任為本公司的獨立非執行董事及提名委員會成員，以填補提名委員會空缺。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)及王健利先生(執行董事及本集團主席)。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2018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2018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。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2019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2019年5月30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.hydo.com.cn。本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告會於2019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
王健利
主席兼執行董事

香港，2019年3月28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、林智遠先生及岳崢先生。