

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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2013年12月31日止年度的 全年業績公告

財務摘要	附註	2013年	2012年	變動比例
<b>合約銷售</b>				
合約銷售金額(人民幣千元)		<b>7,004,554</b>	1,306,184	436.3%
合約銷售平均售價 (每平方米人民幣)		<b>7,833</b>	5,432	44.2%
<b>節選財務資料</b>				
營業額(人民幣千元)		<b>4,756,464</b>	1,607,114	196.0%
毛利(人民幣千元)		<b>2,932,355</b>	776,271	277.7%
經營利潤(人民幣千元)		<b>2,487,234</b>	521,057	377.3%
本公司權益股東應佔 年內利潤(人民幣千元)		<b>1,177,782</b>	216,506	444.0%
本公司權益股東應佔 年內核心經營淨利(人民幣千元)	1	<b>1,418,184</b>	362,741	291.0%
<b>年末：</b>				
資產總值(人民幣千元)		<b>11,003,697</b>	5,143,105	114.0%
淨現金(人民幣千元)	2	<b>3,512,165</b>	(142,179)	2,570.2%
銀行貸款及其他借貸 (人民幣千元)		<b>883,860</b>	749,000	18.0%
權益股東應佔權益總額 (人民幣千元)		<b>4,421,071</b>	949,782	365.5%

	附註	2013年	2012年	變動比例
<b>節選財務比率</b>				
毛利率		<b>61.6%</b>	48.3%	27.5%
淨利率		<b>24.8%</b>	13.5%	83.7%
核心經營淨利率		<b>29.8%</b>	22.6%	31.9%
每股盈利(基本)，(人民幣分)	3	<b>40.8</b>	9.0	353.3%
每股核心盈利(基本)， (人民幣分)		<b>49.2</b>	15.0	228.0%
資產周轉率	4	<b>58.9%</b>	39.6%	48.7%
權益回報率	5	<b>51.7%</b>	50.8%	1.8%
資產負債比率	6	<b>8.0%</b>	25.9%	-69.1%
擬派末期股息(每股)	7	<b>人民幣 15.3 分</b>	—	不適用
<i>附註</i>				
1. 我們的年內核心經營淨利指本公司權益股東應佔年內利潤經調整至不包括非經營性收入／虧損(主要是弘毅優先股的影響)，員工股權激勵產生的費用及中國子公司境外分紅預提所得稅。				
2. 我們的淨現金指本集團現金及現金等值物、受限制現金減銀行貸款及其他借貸。				
3. 每股基本盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣1,177,782,000元(2012：人民幣216,506,000元)及年內已發行2,883,306,000股加權平均普通股(2012年：2,414,858,000股，經作出2013年資本化發行調整)計算。				
4. 我們的資產周轉率是按年內本集團營業額除以平均資產總值再乘以100%計算。				
5. 我們的權益回報率是按本集團核心經營淨利除以平均權益再乘以100%計算。				
6. 資產負債比率是按本集團截至有關報告期末有息借款(包括銀行貸款及其他借貸以及可贖回可轉換優先股)的總額除以截至有關報告期末資產總值再乘以100%計算。				
7. 相當於約每股19.5港仙，報告期結束後，董事會擬派的股息在報告期末並未確認為負債。				

## 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」)欣然宣佈本集團截至2013年12月31日止財政年度(「**2013財政年度**」，本公司連同其附屬公司(合稱「**本集團**」))合併全年業績，連同上一個財政年度(截至2012年12月31日止財政年度(「**2012財政年度**」))的比較數字如下：

## 合併損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
營業額	2	4,756,464	1,607,114
銷售成本	4(c)	<u>(1,824,109)</u>	<u>(830,843)</u>
毛利		2,932,355	776,271
其他收益	3	5,353	1,377
其他收入／(虧損)淨額	3	14,562	(5)
銷售開支		(129,464)	(62,220)
行政開支		(312,475)	(187,722)
其他經營開支		<u>(23,097)</u>	<u>(6,644)</u>
經營利潤		2,487,234	521,057
應佔合營企業的虧損		—	(3,111)
出售子公司的收益		—	306,551
財務收入	4(a)	11,079	1,374
融資成本	4(a)	(70,183)	(73,241)
可贖回可換股優先股嵌入式衍生工具的 公允值變動		<u>(103,271)</u>	<u>(292,348)</u>
除稅前利潤	4	2,324,859	460,282
所得稅	5(a)	<u>(1,148,896)</u>	<u>(245,491)</u>
年內利潤		<u><u>1,175,963</u></u>	<u><u>214,791</u></u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		1,177,782	216,506
非控股權益		<u>(1,819)</u>	<u>(1,715)</u>
年內利潤		<u><u>1,175,963</u></u>	<u><u>214,791</u></u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	6	<u>0.41</u>	<u>0.09</u>
攤薄(人民幣元)	6	<u><u>0.39</u></u>	<u><u>0.09</u></u>

合併損益及其他全面收益表  
截至2013年12月31日止年度

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
年內利潤	<u>1,175,963</u>	<u>214,791</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>11,576</u>	<u>893</u>
年內全面收入總額	<u>1,187,539</u>	<u>215,684</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	1,189,358	217,399
非控股權益	<u>(1,819)</u>	<u>(1,715)</u>
年內全面收入總額	<u>1,187,539</u>	<u>215,684</u>

## 合併財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		61,031	45,647
無形資產		1,329	441
商譽		2,252	—
其他非流動金融資產		23,618	19,800
遞延稅項資產		213,913	122,247
		<u>302,143</u>	<u>188,135</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	7	5,390,826	3,303,546
即期稅項資產		111,762	95,230
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	8	682,941	948,577
應收關聯方款項		—	796
受限制現金		103,031	22,442
可供出售投資		120,000	—
現金及現金等值物		4,292,994	584,379
		<u>10,701,554</u>	<u>4,954,970</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	3,828,104	1,712,620
銀行貸款及其他借貸	10	281,860	689,000
即期稅項負債		932,982	225,693
應付關聯方款項		—	1,228
遞延收入	11	858,082	521,267
		<u>5,901,028</u>	<u>3,149,808</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,800,526</u>	<u>1,805,162</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,102,669</u>	<u>1,993,297</u>

		2013	2012
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸	10	<b>602,000</b>	60,000
遞延收入	11	<b>5,843</b>	3,316
可贖回可換股優先股	12	—	581,412
可贖回可換股優先股的嵌入式 衍生工具負債	12	—	292,502
遞延稅項負債		<b>63,038</b>	—
		<b>670,881</b>	937,230
<b>資產淨值</b>		<b>4,431,788</b>	1,056,067
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	<b>31,945</b>	365
儲備		<b>4,389,126</b>	949,417
本公司權益股東應佔權益總額		<b>4,421,071</b>	949,782
非控股權益		<b>10,717</b>	106,285
<b>權益總額</b>		<b>4,431,788</b>	1,056,067

## 財務報表附註

### 1 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本財務報表乃按照國際會計準則理事會頒佈的所有適用的國際財務報告準則(此統稱包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋)以及香港公司條例的披露規定而編製。本財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。本集團所採納的重大會計政策概述如下。

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

毅德國際控股有限公司(「本公司」，前稱Howard International Holding Limited)於2010年10月19日根據開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂)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(「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2013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，惟下列資產及負債按下述會計政策以公允值列賬：

- 可供出售投資；及
- 可贖回可換股優先股。

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。

管理層會不斷審閱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) 於現行會計期間首次生效的新訂及經修訂國際財務報告準則**

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：

- 國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列
- 國際財務報告準則第10號，合併財務報表
- 國際財務報告準則第12號，於其他實體的權益披露
- 國際財務報告準則第13號，公允值計量
- 國際財務報告準則第7號修訂本—披露—抵銷金融資產及金融負債

本集團並無應用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以及住宅物業的開發、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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
物業銷售	4,748,766	1,605,907
租金收入	671	360
物業管理服務	7,027	847
	<u>4,756,464</u>	<u>1,607,114</u>

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／(虧損)淨額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
其他收益		
股息收入	4,019	—
其他	1,334	1,377
	<u>5,353</u>	<u>1,377</u>
其他收入／(虧損)淨額		
可供出售投資得益淨額	14,562	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	(5)
	<u>14,562</u>	<u>(5)</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

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(11,079)</u>	<u>(1,374)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸的利息	108,558	61,928
減：資本化撥入在建物業的利息開支*	<u>(107,977)</u>	<u>(61,639)</u>
	581	289
匯兌虧損淨額	3,602	1,548
可贖回可換股優先股財務開支	<u>66,000</u>	<u>71,404</u>
	<u>70,183</u>	<u>73,241</u>

\* 截至2013年12月31日止年度借貸成本按6.40%至17.00%的年度比率資本化(2012年：每年6.65%至17.00%)。

##### (b) 員工成本：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
定額供款退休福利計劃	7,402	3,138
薪金、工資及其他福利	147,792	66,352
以權益結算以股份為基礎的付款開支	<u>5,707</u>	<u>6,109</u>
	<u>160,901</u>	<u>75,599</u>

(c) 其他項目：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
折舊及攤銷	16,361	8,220
核數師酬金		
— 核數服務	2,246	139
— 稅務諮詢服務	—	12
經營租賃支出	10,129	7,420
已售物業成本(i)	<u>1,817,539</u>	<u>829,265</u>

(i) 已售物業成本是經扣除截至2013年12月31日止年度的政府補助人民幣620,938,000元後得出(2012年：人民幣285,162,000元)。

5 合併損益表內的所得稅

(a) 合併損益表內的稅項指：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	473,453	259,309
土地增值稅(附註iv)	687,289	60,907
以往年度撥備不足(附註v)	<u>16,782</u>	<u>—</u>
	1,177,524	320,216
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(28,628)</u>	<u>(74,725)</u>
	<u>1,148,896</u>	<u>245,491</u>

(b) 所得稅與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
除稅前利潤	<u>2,324,859</u>	<u>460,282</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	634,772	210,254
不可扣稅開支的稅務影響	11,023	5,453
毋須課稅收入的稅務影響	(1,005)	—
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	8,987	298
動用先前未經確認稅項虧損	(322)	(1)
中國子公司未分派利潤的預扣稅	63,038	—
土地增值稅(附註iv)	687,289	60,907
土地增值稅稅務影響	(171,822)	(15,227)
中國子公司採用指定稅項計算方法的稅務影響(附註iii)	—	(16,193)
稅務優惠(附註iii)	(99,846)	—
以往年度撥備不足(附註v)	16,782	—
所得稅總額	<u>1,148,896</u>	<u>245,491</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(2012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。根據湖南省寧鄉縣稅務機關的批准，寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司的應課稅利潤是按其截至2012年12月31日止年度總收入的10%計算。

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獨立交易展示區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%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，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5%至8%計算。

- (v) 毅德置業(贛州)有限公司(「毅德置業(贛州)」)於2013年5月24日與地方稅務局達成一項稅項和解，並隨後就部分以往年度的中國企業所得稅應繳稅款支付人民幣16,782,000元。

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企業所得稅及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。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔利潤人民幣1,177,782,000元(2012年：人民幣216,506,000元)及年內已發行2,883,306,000股(2012年：2,414,858,000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：

#### (i) 普通股的加權平均數

	2013	2012
緊隨資本化發行	2,649,744,000	2,414,858,000
全球發售及自動轉換優先股的影響	233,562,000	—
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,883,306,000</u>	<u>2,414,858,000</u>

**(b) 每股攤薄盈利**

每股攤薄盈利按本公司普通權益股東應佔利潤人民幣1,347,053,000元(2012年：人民幣216,506,000元)及3,423,092,000股普通股的加權平均數(2012年：2,428,628,000股)結果如下：

**(i) 本公司普通權益股東應佔利潤(攤薄)**

	<b>2013</b>	2012
	人民幣千元	人民幣千元
本公司普通權益股東應佔利潤	<b>1,177,782</b>	216,506
財務開支對可贖回可換股優先股的稅後影響	<b>66,000</b>	—
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	<b>103,271</b>	—
本公司普通權益股東應佔利潤(攤薄)	<b><u>1,347,053</u></b>	<b><u>216,506</u></b>

**(ii) 普通股加權平均數(攤薄)**

	<b>2013</b>	2012
	千股	千股
於12月31日的普通股加權平均數	<b>2,883,306</b>	2,414,858
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	<b>41,704</b>	13,770
轉換可贖回可換股優先股的影響	<b>498,082</b>	—
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<b><u>3,423,092</u></b>	<b><u>2,428,628</u></b>

截至2012年12月31日止年度，轉換可贖回可換股優先股具有反攤薄作用。

## 7 存貨

### (a) 合併財務狀況表內的存貨包括：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
<b>物業開發</b>		
待售在建物業	2,043,265	1,369,488
待售已完工物業	1,852,241	872,558
待售未來待開發物業	1,495,128	1,061,386
	<u>5,390,634</u>	<u>3,303,432</u>
<b>其他</b>		
低值易耗品	192	114
	<u>5,390,826</u>	<u>3,303,546</u>

於2013年12月31日，若干待售在建物業及待售已完工物業、待售未來待開發物業用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押(附註10)。

年內，董事認為上述所有物業均為開發作出售，概無物業特別指定為賺取租金或資本增值或兩者兼備。因此，概無物業於各報告期末分類為投資物業。

### (b) 合併財務狀況表內的待售在建物業包括：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
預期於一年內收回	852,921	1,012,947
預期於一年以後收回	1,190,344	356,541
	<u>2,043,265</u>	<u>1,369,488</u>

### (c) 合併財務狀況表內的待售已完工物業包括：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
預期於一年內收回	1,262,194	628,117
預期於一年以後收回	590,047	244,441
	<u>1,852,241</u>	<u>872,558</u>

(d) 合併財務狀況表內持作未來發展的物業包括：

	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
預期於一年以後收回	<u>1,495,128</u>	<u>1,061,386</u>

(e) 計入待售在建物業的租賃土地的賬面值分析如下：

	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
在中國，租期在40年或以上：	<u>869,979</u>	<u>875,408</u>

## 8 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	12,893	66,102	—	—
預付營業稅及其他稅項	124,883	53,754	—	—
定金、預付款項及其他應收款項	545,165	788,721	1,278,062	1,790
存放於中國金融機構的 保證金(附註i)	—	40,000	—	—
	<u>682,941</u>	<u>948,577</u>	<u>1,278,062</u>	<u>1,790</u>

附註(i)：就中國金融機構平安信託有限責任公司(「平安信託」)向本集團提供的信託貸款而言，本集團的全資子公司濟寧毅德現代物流有限公司(「濟寧毅德現代物流」)須於平安信託存放保證金。根據有關協議，保證金水平須於相應信託貸款期限內由人民幣10,000,000元逐漸增至人民幣600,000,000元。截至2012年及2013年12月31日，保證金結餘分別為人民幣40,000,000元及人民幣零元。該信託貸款於2013年6月結清。

(a) 賬齡分析

於報告期末，按到期日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：

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
即期	12,795	66,102
6個月內	98	—
貿易應收款項及應收票據減呆賬撥備	<u>12,893</u>	<u>66,102</u>

董事認為，所有貿易應收款項於2013年12月31日既無個別亦無共同被視為減值。

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買賣協議條款一次性支付或分期支付。倘一次性付款，通常須於簽訂銷售合約當日予以結算。倘分期付款，則訂立合約時須支付購買價的50%，而餘下應付款項須於簽署合約當日前支付。

9 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2013	2012	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易款項(i)	1,267,036	786,860	—	—
預收款項(ii)	2,376,504	750,918	—	—
其他應付及應計款項(iii)	184,564	154,637	4,596	4,570
特別股息(iv)	—	20,205	—	20,205
總計	<u>3,828,104</u>	<u>1,712,620</u>	<u>4,596</u>	<u>24,775</u>

附註：

- (i) 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：

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	467,596	224,490
於1個月後但於3個月內到期	132,982	222,359
於3個月後但於6個月內到期	599,780	199,670
於6個月後到期	66,678	140,341
	<u>1,267,036</u>	<u>786,860</u>

貿易應付款項主要指應付承建商款項。本集團根據進度及工程重要節點向承建商分期付款。本集團一般保留2%至10%相關款項作為保證金。

於2013年12月31日，計入貿易應付款項的應付保證金為人民幣28,847,000元(2012年：人民幣27,106,000元)，預期於一年後結算。

- (ii) 預收款項主要包括來自購買本集團物業的客戶的定金及首期付款。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。
- (iii) 於2013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23,962,000元(2012年：人民幣14,769,000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。
- (iv) 根據Ping An Hawking China Opportunity Fund ILP(「Ping An Fund」)與本公司簽訂的投資協議，倘於結算日後一年內並未發生合資格首次公開售股，則本公司有責任向Ping An Fund支付特別股息，股息金額按認購金額的14%或24,920,000港元(相當於約人民幣20,205,000元)釐定。於2012年12月31日，該筆金額已視為金融負債。於2013年10月31日完成合資格首次公開售股後，該筆金額已重新分類到資本儲備。

## 10 銀行貸款及其他借貸

於2013年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借貸的償還情況如下：

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
流動		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	70,000	630,000
— 有抵押非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	183,860	43,000
無抵押		
銀行貸款	28,000	16,000
	<u>281,860</u>	<u>689,000</u>
非流動		
一年後但兩年內還款—有抵押	181,000	—
兩年後但五年內還款—有抵押	421,000	60,000
	<u>602,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>883,860</u>	<u>749,000</u>

附註：

- (i) 本集團的若干銀行融資及借貸須待有關下列各項的契諾達成後，方會作實：(1) 本集團若干營運附屬公司的財務狀況比率報表；(2) 按其若干營運附屬公司劃分的溢利分派限制；或(3) 當相關物業項目的可售總面積的70%被出售時將激發的提前償還的本金額。該等規定常見於與金融機構訂立的貸款安排。倘本集團違反有關契諾，則已提取的融資將需按貸款人要求隨時償還。本集團定期監控其遵守該等契諾的情況；且當董事預期由於業務需求導致無法遵守時，本集團會與貸款人溝通。
- (ii) 於2013年12月31日，本集團的銀行貸款合共人民幣130,200,000元(2012年：零)未遵守所施加的契諾。該未遵守情況主要與一間未於報告期末實現若干財務狀況比率報表的營運附屬公司有關。本公司董事認為，於2013年12月31日，有關銀行貸款為非流動負債。該意見乃基於相應金融機構於2013年12月31日刊發的通告作出，該通告確認該附屬公司不會被視為違反契諾及該銀行不會要求該附屬公司提前還款。

於2013年12月31日，銀行貸款及透支的抵押情況如下

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行貸款及其他借貸	855,860	733,000
無抵押銀行貸款	28,000	16,000
	<u>883,860</u>	<u>749,000</u>

於2013年12月31日，本集團共有人民幣168,660,000元的有抵押銀行貸款由本集團子公司及一間第三方公司提供擔保。

於2013年12月31日，銀行貸款及其他金融機構借貸均以本集團現時旗下各自子公司的功能貨幣計值。

於截至2013年12月31日止年度，銀行貸款及其他借貸分別按介乎6.40%至17.00%的年利率(2012年：每年6.65%至17.00%)計息，並以下列資產作抵押：

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
待售在建物業	722,620	1,076,983
待售已完工物業	460,535	120,075
待售未來待開發物業	133,360	—
合計	<u>1,316,515</u>	<u>1,197,058</u>

## 11 遞延收入

	本集團	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	524,583	219,490
年內變動		
— 已確認政府補助(i)	957,753	586,939
— 有關銷售及經營售後租回安排的遞延收益(ii)	2,527	3,316
— 年內政府補助攤銷	(620,938)	(285,162)
	<u>863,925</u>	<u>524,583</u>
減：計入流動負債的金額	<u>(858,082)</u>	<u>(521,267)</u>
計入非流動負債的金額	<u>5,843</u>	<u>3,316</u>

附註：

- (i) 根據本集團與當地政府簽訂的協議，該等補助是為補貼本集團若干子公司(即寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司、廣西玉林現代物流城開發有限公司、濟寧毅德物流城開發有限公司、綿陽西部現代物流城開發有限公司、贛州毅德商貿物流園開發有限公司、梧州毅德商貿物流城開發有限公司、煙台毅德國際商貿城有限公司及荷澤毅德商貿物流城有限公司)所承建若干項目的基礎設施建設。截至2013年12月31日止年度，本集團就上述項目已確認的相關政府部門補助為人民幣957,753,000元(2012年：人民幣586,939,000元)。
- (ii) 本集團就出售物業於2012年與濟寧毅德物流城開發有限公司簽訂若干銷售合約，其後根據經營租賃按協定的租金自相關買方租回若干已出售物業，租期為3至10年。確認出售該等物業後，部分出售所得款項(即有關物業售價超出公允值的部分)已遞延並於各自租期攤銷。截至2013年12月31日止年度，自該出售及售後租回安排產生的遞延收益為人民幣2,527,000元(2012年：人民幣3,316,000元)。出售該等物業的已確認收益為人民幣25,875,000元(扣除營業稅及附加費)(2012年：人民幣59,632,000元)。

## 12 可贖回可換股優先股

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
於2012年12月31日：		
可贖回可換股優先股	581,412	608,524
可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債	292,502	292,502
	<u>873,914</u>	<u>901,026</u>
於2013年10月31日：		
可贖回可換股優先股	633,683	633,683
可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債	388,333	388,333
	<u>1,022,016</u>	<u>1,022,016</u>
全球發售完成時自動轉換優先股(附註(iii)和(v))	<u>(1,022,016)</u>	<u>(1,022,016)</u>
於2013年12月31日：	<u>—</u>	<u>—</u>

根據本公司、至毅控股有限公司(由控股股東擁有的公司)及一名獨立第三方悅峰控股有限公司(「悅峰」或「優先股股東」)簽訂的購股協議，本公司於2011年7月5日向悅峰發行12,500股可贖回可換股優先股(「優先股」)，總購買價為8,000萬美元。

優先股與普通股擁有同等投票權，並包含以下條款：

### (i) 股息權

優先股持有人有權自合法可供分派的任何資金中收取股息，因此，向普通股宣派或派付任何股息之前享有優先權。該等股息於本公司董事會宣派時產生，而已宣派但未派付的任何股息將累計但不計複利。

**(ii) 優先股的轉換及現金贖回選擇權**

每股優先股將於其持有人選擇時可轉換為繳足及不加繳股份，而有關數目通過認購價除以當時實際換股價釐定，而實際換股價將於調整若干事件後計算。

於優先股發行日期第三個周年日後任何時間，優先股股東將有權要求本公司按等同於每股優先股比例購買價的贖回價加上令優先股股東可收取12%年度回報的金額，贖回全部或部分已發行優先股。

**(iii) 自動轉換特性**

每股優先股將以贖回優先股及發行繳足普通股的方式於緊隨以下各項較早發生者後立即自動轉換：(i) 完成合資格首次公開售股；(ii) 緊接以兼併或與另一實體合併的方式收購交割前，而本公司並非存續實體且有關存續實體是於國際認可的證券交易所上市；或(iii) 優先股股東書面同意或協議指定的日期。

**(iv) 優先股獲發行時根據本集團的會計政策確認為計息借貸。其後，優先股按攤銷成本列賬。**

優先股的嵌入式衍生工具於各報告期末按公允值計量。有關計量於損益呈列為融資成本的一部分。

**(v) 於合資格首次公開售股於2013年10月31日結束後，優先股已自動轉換為股權。嵌入式衍生工具的公允值是根據期權定價模式及可換股債券模式計量。**

## 13 股本及儲備

### (a) 股本

#### (i) 法定及已發行股本

本公司於2010年10月19日註冊成立，法定股本為50,000美元，劃分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

於2011年7月5日，本公司通過增設12,500股每股面值1.00美元的優先股將法定股本增加至62,500美元(劃分為50,000股普通股及12,500股優先股)。

於2012年11月22日，本公司通過增設合共5,203股每股面值1.00美元的普通股將法定股本增加至67,703美元(劃分為55,203股每股面值1.00美元的普通股及12,500股每股面值1.00美元的優先股)。

於2013年4月29日，本公司將其法定股本由美元轉換為港元。本公司通過增設6,522,960,000股每股面值0.01港元的普通股及1,477,040,000股每股面值0.01港元的優先股額外增加法定股本80,000,000港元。本公司其後按面值購回所有發行在外的美元普通股及優先股。本公司亦就所購回的每股美元普通股／優先股按面值向股份持有人發行775股港元普通股／優先股。緊隨購回後，本公司註銷所有未發行的美元普通股及優先股。上述轉換及註銷後，本公司的已發行股本包括42,782,325股每股面值0.01港元的普通股及9,687,500股每股面值0.01港元的優先股。

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並且有權在本公司會議上按照每持有一股股份獲得一票的比例參與投票。所有普通股就本公司剩餘資產均享有同等權利。

#### (ii) 透過股份發售發行的股份

本公司股份於2013年10月31日在聯交所上市，股份總數為4,018,000,000股，其中768,256,000股股份按每股股份2.15港元的價格向公眾發行。於2013年11月27日，根據與首次公開發售有關的超額配股權獲部分行使，本公司進一步按每股股份2.15港元的價格發行11,950,000股普通股。本公司自公開發售所得款項總額約為1,677,442,900港元。

#### (iii) 資本化發行

於2013年10月31日，3,197,274,175股每股面值0.01港元的普通股已以從本公司的股份溢價賬資本化31,972,742港元(相等於約人民幣25,321,000元)的方式按面值發行予本公司股東。

**(b) 儲備**

**(i) 股份溢價**

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬可用於向股東支付分派或股息，惟須確保緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司有能力支付日常業務過程中到期的債務。

**(ii) 中國法定儲備**

根據本集團中國子公司的組織章程細則及有關法定法規，須以按中國會計規則及法規釐定的除稅後利潤的10%向法定儲備金撥款，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。該儲備金可用於抵銷中國子公司的累計虧損或增資，惟轉換後儲備金結餘不少於註冊資本的25%，且除於清盤時，不可用於分派。

**(iii) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括因換算非人民幣的功能貨幣經營財務報表而產生的所有相關匯兌差額。該儲備按會計政策處理。

**(iv) 以權益結算以股份為基礎支付儲備**

以權益結算以股份為基礎支付儲備指按根據就以股份付款採納的會計政策計算授予本集團僱員的未行使購股權實際或估計數目的公允值。

**(v) 其他儲備**

其他儲備來自與擁有人以其權益擁有人身份進行的交易。結餘包括出售／收購對價與相關出售／收購日期資產淨值的差額所產生資本儲備盈餘／虧絀。

**(c) 儲備的可分派性**

於2013年12月31日，根據開曼群島法例公司法計算的本公司可供分派儲備約為人民幣689,348,000元(2012年：零)，即2013年12月31日本公司股份溢價約人民幣1,254,366,000元(2012年：零)與累計虧損約人民幣565,018,000元(2012年：人民幣387,017,000)之和。該等儲備可作分派，惟緊隨建議派發股息日期後，本公司有能力償還日常業務過程中到期的債項。

**(d) 資本管理**

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以向其物業開發項目提供資金，以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價而為股東及其他利益相關者提供回報及利益。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，以維持與高借貸水平可能有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

與行業慣例相符，本集團根據資產負債比率監察其資本結構。本集團界定此比率為總計息負債(包括銀行貸款及其他借款及可贖回可換股優先股)除以本集團資產總值。於2013年12月31日，本集團之資產負債比率為8.0% (2012年：25.9%)。

本公司或其任何子公司概不受外部施加的資本規定所限。

**(e) 股息**

	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
將擬派末期股息		
每股港仙 19.5 (2012：零)	<u>616,582</u>	<u>—</u>

本公司董事議決於2014年3月24日向股東派發2013年的股息每股為19.5港仙(相當於約每股人民幣15.3分)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。報告期末並無確認報告期後擬派末期股息為負債。

**(f) 非控股權益**

**(i) 截至2013年12月31日止年度：**

興寧毅德商貿物流城有限公司的非控股權益持有人另行注資人民幣4,000,000元。

於2013年1月，本集團以對價人民幣1.5億元(於2013年1月17日結算)向非控股權益持有人收購贛州商貿物流中心20%的股權。於贛州商貿物流中心結算日期的可識別資產淨值與已付對價人民幣51,866,000元之間的差額於權益中確認為儲備—與非控股權益的交易。

(ii) 截至2012年12月31日止年度：

本集團成立贛州商貿物流中心(非全資子公司)。實收資本為人民幣732,000,000元，其中人民幣100,000,000元由非控股權益持有人繳足。

本集團成立興寧毅德商貿物流城有限公司(非全資子公司)。實收資本為人民幣40,000,000元，其中人民幣8,000,000元由非控股權益持有人繳足。

## 14 承擔

(a) 財務報表內並無撥備的於2013年12月31日的未償還資本承擔如下：

於2013年12月31日，本集團有關物業開發開支的承擔如下：

	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>1,223,694</u>	<u>1,222,759</u>

(b) 於2013年12月31日，根據不可撤銷經營租賃應付最低租金總值到期情況如下：

	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	13,893	9,537
一年後但兩年內	<u>12,373</u>	<u>16,421</u>
	<u>26,266</u>	<u>25,958</u>

本集團按照經營租賃租用多幢樓宇設施。租期初步一般為兩年，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。

## 15 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：

	2013	2012
	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>1,482,069</u>	<u>474,994</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物業的公允值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

## 16 重大關聯方交易

截至2013年及2012年12月31日止年度，與下列參與方進行的交易將被視為關聯方交易：

關聯方	關係
(深圳市豪德實業有限公司*)	控股股東的聯營公司(附註1)
(吉安貿易廣場開發有限公司*)	控股股東控制的實體(附註1)
(深圳市豪德投資有限公司*)	控股股東控制的實體(附註1)
(晉城豪德光彩貿易廣場開發有限公司*)	控股股東控制的實體(附註1)
(臨沂豪德光彩貿易廣場開發有限公司*)	控股股東控制的實體(附註1)

附註16(c)所載於2013年及2012年12月31日的結餘包括本集團給予關聯方／由關聯方提供的無抵押、免息墊款。

\* 該等實體均為中國有限公司。該等公司的官方名稱均為中文。

附註1 於2012年，控股股東將其於該等實體的股權轉讓予第三方。於2012年12月31日，該等公司不再被視為本集團的關聯方。

### (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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
定額福利供款退休計劃的供款	137	83
薪金、工資及其他福利	20,213	13,687
以權益結算以股份為基礎的付款開支	2,655	2,868
	<u>23,005</u>	<u>16,638</u>

(b) 與關聯方的交易

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
收取關聯方的款項		
— 控股股東	796	3,039
— 深圳市豪德實業有限公司	—	110,804
— 深圳市豪德投資有限公司	—	170,000
— 晉城豪德光彩貿易廣場開發有限公司	—	70,000
— 臨沂豪德光彩貿易廣場開發有限公司	—	20,000
— 吉安貿易廣場開發有限公司	—	5,000
— 其他	—	1,500
	<u>796</u>	<u>380,343</u>
支付關聯方的款項		
— 控股股東	(228)	(39,868)
— 深圳市豪德實業有限公司	—	(58,674)
— 深圳市豪德投資有限公司	—	(170,000)
— 晉城豪德光彩貿易廣場開發有限公司	—	(70,000)
— 臨沂豪德光彩貿易廣場開發有限公司	—	(20,000)
— 吉安貿易廣場開發有限公司	—	(5,000)
— 其他	(1,000)	—
	<u>(1,228)</u>	<u>(363,542)</u>
銷售物業予關聯方	<u>607</u>	<u>—</u>

(c) 與關聯方的結餘

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
其他應收關聯方款項		
— 控股股東	<u>—</u>	<u>796</u>
其他應付關聯方款項		
— 控股股東	—	(228)
— 其他關聯方	<u>—</u>	<u>(1,000)</u>
	<u>—</u>	<u>(1,228)</u>

17 報告期後非調整事項

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錄13(e)。

## 主席報告

致各位股東，

本人謹代表董事會欣然提呈毅德國際控股有限公司(「毅德」或「本公司」)，自本公司成功於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市起的首份年度報告。

本公司於2013年10月31日在香港聯交所掛牌上市，這對毅德來說是一座重要的里程碑。本集團憑藉獨特的市場定位、成功的商業模式，強勁的執行能力和豐富的開發經驗，獲得了公眾股東和投資者的廣泛認同。本公司的上市邁出了進軍國際資本市場的第一步，為日後業務的迅猛發展作好了準備。本人謹此向所有的同事對毅德所作出的重大貢獻表示謝意。

### 業績及建議末期股息

於2013財政年度，本集團取得非常優異的財務表現，營業額及毛利分別大幅攀升至約人民幣4,756.5百萬元及約人民幣2,932.4百萬元，即分別增加約196.0%及277.7%。營業額主要來自於贛州、綿陽及玉林商貿物流中心的物業銷售收入的確認。2013財政年度的核心經營淨利潤亦上升至約人民幣1,418.2百萬元，即增加291.0%。每股基本盈利為人民幣40.8分。

董事會擬派2013財政年度的末期股息為每股人民幣15.3分(相當於約每股19.5港仙)，惟須待股東於2014年5月13日舉行的本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)批准後，方可作實。

## 市場趨勢回顧及對本集團的影響

我們對業務的戰略性定位，將受益於行業及政府監管的兩大趨勢，即中國的城鎮化重心由大城市向中小城市轉移，及政府加大對發展商貿物流市場的支持力度。在2011至2015年新的國家經濟和社會發展戰略(「**十二五規劃綱要**」)中，中國政府宣佈其城鎮化重心為中小城市。我們相信中小城市城鎮化發展將是中國未來十年經濟增長的主要動力之一。大家知道，中國一半以上的人口在中小城市及鄉鎮，這些城市的城鎮化將需要更為高效的商品流通、高覆蓋的批發網絡，以及大幅增長的居民消費，而我們的商貿物流中心項目正好具備該等優勢能夠促進城鎮的變化發展。我們因此獲得了各個政府部門的有力支持，表現在我們商貿物流中心項目的規模及其具有吸引力的市場定位上。

此外，作為十二五規劃綱要的一部分，中國政府採取擴大國內消費的政策，並明確表明其促進綜合性商貿物流市場及大型物流配送企業的規劃。於2013財政年度，這些有利的市場環境和政策環境為綜合性商貿物流中心帶來了強勁的需求。

## 商業模式

集團專注在中國三四線城市並選擇性地進入二線城市開發運營大型商貿物流中心。我們絕大部分的營業額來自物業銷售。

以往的經驗告訴我們，中小型企業主更傾向於通過獲得產權而非租賃物業的方式搬遷到新的商貿物流中心去開展業務。我們的策略是，在項目開發的早期階段以物業銷售為主，例如獨立交易展示區的產品單元，爭取將絕大部分物業以合適的價格集中售予當地的中小型企業主，並盡可能的減少投資戶的購買。這些經營戶將在我們的商貿物流中心積極經營他們的業務，因而能將市場搞活搞旺。我們商貿物流中心商業環境的繁榮是客戶業務持續增長的堅強後盾，是我們項目後續開發建設的價值基石。當然，我們相信這也是保證客戶所購置物業增值的主要原因。項目早期的銷售收益為項目後期的物業持有和運營提供了良好的現金流。

早期銷售的成功及商貿市場的繁榮也令我們能夠提高物業的售價和租金，從而在項目發展的後期獲取較高的收益和物業價值。當項目的前期市場做活做旺之後，我們將在項目開發的中後期保留部分商貿物流中心的物業作為投資物業，以賺取長期經常性收入及用於資本增值。

## 2013 財政年度表現回顧

於回顧期內，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。

### 土地收購及土地儲備

於2013財政年度，我們與地方政府新簽訂兩份投資框架協議，即煙台商貿物流中心及蘭州商貿物流中心。另外，於2013財政年度我們收購總佔地面積1.6百萬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2.1百萬平方米。除本公司日期為2013年10月18日的招股章程（「招股章程」）所載的「業務－我們的商貿物流中心項目－近期發展」外，於2013年10月1日至2013年12月31日，我們收購了總佔地面積0.3百萬平方米的土地使用權，用作綿陽商貿物流中心第二期。截至2013年12月31日，我們有土地儲備合共7.8百萬平方米及我們於中國七個省份及自治區同時開發十個商貿物流中心項目。

### 銷售表現及物業交付

受惠於可銷售資源的大幅增長，本集團在2013財政年度的合約銷售額和合約銷售面積皆創新高。年內，本集團合約銷售額達人民幣7,004.6百萬元，而合約銷售面積為894,182平方米，按年分別增長436.3%及271.9%。

本集團在回顧期內亦交付總建築面積約694,000平方米的物業，即增加95.1%。本集團在回顧期內的營業額及毛利分別大幅增長至約人民幣4,756.5百萬元及約人民幣2,932.4百萬元，展示了我們成功的經營策略及強勁的執行能力。

### 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，而且建設週期短，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杆水平。截至2013年12月31日，我們有人民幣883.9百萬元的有息貸款，而淨現金結餘是人民幣3,512.2百萬元。淨現金結餘能大大減低我們的經營性風險，為未來新的項目投資提供資金來源，並為外部融資留下足夠的財務槓杆空間。

### 前景

成績代表過去，未來更加美好！我們的戰略是積極拓展新項目，進入更多經濟增長迅速、對大型商貿物流中心項目有需求的其他三四線城市，以及選擇性地進入二線城市。我們的計劃是要每年至少增加兩至三個新項目。通過新型商貿物流中心的建

設，我們致力於協助當地政府帶動地方商業的增長、促進國家城鎮化建設及最終實現城市的升級和改造。

穩健並持續的發展是我們集團一貫的經營風格。基於充足的可銷售資源，我們預計2014財政年度的合約銷售金額為人民幣8,500百萬元至人民幣9,500百萬元。在十二五規劃綱要關於城鎮化政策的推動下，我們對中國綜合商貿物流中心的長遠發展持樂觀態度。憑藉集團成功的商業模式、多年的行業經驗及充足的潛在項目機會，我們相信能夠把握好未來良好的商機，為股東帶來更高的回報。

毫無疑問，2014年是實體經濟和互聯網的融合之年。作為傳統的線下實體企業，集團將堅定不移的擁抱互聯網，融入電商新經濟。我們每個項目都是以本地中小批發經營戶為主，建成後有數千個批發商經營戶每天都在做實體線下交易。整個商貿物流中心的年交易金額和貨品運輸量都非常可觀；同時，每個批發商還能影響到其下游數十個中小零售商。為此，我們決定推出毅德科技，全面引進新經濟的理念和技術，打造網絡平台，完善會員系統和交易信息系統，充分發揮我們線下資源和項目當地團隊的作用，做到線上與線下緊密結合，為毅德未來的發展插上翅膀，為商貿物流中心的眾多中小企業提供新型增值服務。當然，電商的高速發展使我們意識到戰略性合作的重要性，集團將積極展開與優秀電商全方位的合作。電商企業全面介入三四線城市也為集團的倉儲物流產品提供了新的發展機會，集團每個項目規劃都有倉儲用地，我們可以幫助戰略合作夥伴儘快實現倉儲中心的全國性佈局。

## 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。

**王再興先生**

主席

香港，2014年3月24日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 2013 財政年度表現回顧

我們對業務的戰略性定位，將受益於行業及中國政府監管兩大趨勢，即中國的城鎮化重心由大城市向中小城市轉移及政府加大對發展商貿物流市場的支持力度。在十二五規劃綱要中，中國政府宣布其城鎮化重心為中小城市。此外，作為十二五規劃綱要的一部分，中國政府採取擴大國內消費的政策，並明確表明其促進綜合性商貿物流市場及大型物流配送企業的規劃。於2013財政年度，這些有利的市場環境和政策環境為綜合性商貿物流中心帶來了強勁的需求。

#### 土地收購及土地儲備

於2013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2013財政年度，我們與地方政府新簽訂兩份投資框架協議，即煙台商貿物流中心及蘭州商貿物流中心。另外，於2013財政年度我們收購總佔地面積1.6百萬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2.1百萬平方米。除本公司招股章程「近期發展」章節所載的「業務－我們的商貿物流中心項目－近期發展」外，於2013年10月1日至2013年12月31日，我們收購了總佔地面積0.3百萬平方米的土地使用權，用作綿陽商貿物流中心第二期。截至2013年12月31日，我們有土地儲備合共7.8百萬平方米及我們於中國七個省份及自治區同時開發十個商貿物流中心項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	規劃作未來			土地儲備 (平方米)
	已完工 物業實際 總建築面積 (平方米)	在建物業 估計 總建築面積 (平方米)	發展物業 估計 總建築面積 (平方米)	
寧鄉商貿物流中心	106,648	61,518	不適用	168,166
濟寧商貿物流中心	124,088	184,563	594,360	903,011
玉林商貿物流中心	88,674	54,744	409,574	552,992
綿陽商貿物流中心	76,874	205,732	109,574	392,180
贛州商貿物流中心	175,137	250,342	2,806,735	3,232,214
梧州商貿物流中心	不適用	472,136	612,880	1,085,016
荷澤商貿物流中心	不適用	237,785	373,824	611,609
興寧商貿物流中心	不適用	48,255	145,903	194,158
煙台商貿物流中心	不適用	不適用	204,400	204,400
蘭州商貿物流中心	不適用	不適用	479,577	479,577
豪德銀座	10,480	不適用	不適用	10,480
總計	<u>581,901</u>	<u>1,515,075</u>	<u>5,736,827</u>	<u>7,833,803</u>

## 銷售表現及物業交付

於2013財政年度，本集團交付總建築面積約694,000平方米的物業，即增加95.1%（2012年：355,741平方米）。本集團營業額及毛利分別大幅上升至約人民幣4,756.5百萬元及約人民幣2,932.4百萬元，體現了我們成功的商業模式及強勁的執行能力。於2013財政年度，本集團亦錄得合約銷售金額約人民幣7,004.6百萬元及合約銷售面積894,182平方米，分別增加436.3%及271.9%。有關回顧期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)				
贛州商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	500,440	8,611	4,309,283	61.5%
綜合交易展示區	34,147	15,856	541,422	7.7%
綿陽商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	212,903	6,266	1,334,063	19.0%
濟寧商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	82,726	4,520	373,960	5.3%
綜合交易展示區	894	6,738	6,024	0.1%
玉林商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	9,583	5,664	54,279	0.8%
綜合交易展示區	35,521	8,607	305,726	4.4%
寧鄉商貿物流中心				
獨立交易展示區單元	9,621	4,357	41,915	0.6%
汽車總站及資訊中心	5,302	4,030	21,366	0.3%
酒店式公寓	3,045	5,424	16,516	0.3%
總計	<u>894,182</u>	<u>7,833</u>	<u>7,004,554</u>	<u>100%</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。

## 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，而且建設週期短，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杆水平。截至2013年12月31日，我們有人民幣883.9百萬元的有息貸款，而淨現金結餘是人民幣3,512.2百萬元。淨現金結餘能大大減低我們的經營性風險，為未來新的項目投資提供資金來源，並為外部融資留下足夠的財務槓杆空間。

## 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三公里處。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2013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2013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2013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1,202,798平方米。

截至2013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，正在興建商業中心、一間酒店及一棟寫字樓，並規劃未來在此商貿物流中心興建倉儲、酒店式公寓、寫字樓、居住區及更多的獨立交易展示區。

### 玉林商貿物流中心

玉林商貿物流中心距離廣西壯族自治區的第四大城市玉林約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，距廣昆高速三公里，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1.1百萬平方米及約2.0百萬平方米，預期會分三期發展。截至2013年12月31日，我們已取得總佔地面積415,868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693,538平方米。

截至2013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，正在興建新綜合交易展示區，並規劃未來於此商貿物流中心興建酒店式公寓、綜合交易展示區、酒店、寫字樓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。

綿陽商貿物流中心計劃開發的佔地面積及估計總建築面積分別為約0.9百萬平方米及約1.0百萬平方米，預期分兩期開發。截至2013年12月31日，我們已取得總佔地面積605,084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567,891平方米。

截至2013年12月31日，我們已建成獨立交易展示區，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若干配套建築和設施及新增獨立交易展示區。

## 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3.6百萬平方米。截至2013年12月31日，我們已取得所有的土地使用權。

截至2013年12月31日，我們已建成獨立交易展示區，且我們正在興建購物中心及獨立交易展示區，並規劃未來於此商貿物流中心興建會展中心、綜合交易展示區、美食街、倉儲、汽車總站及運輸中心、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2013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，第一期全面完工後的總建築面積為1,085,016平方米。

截至2013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、綜合交易展示區，並規劃未來興建居住區、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，距離荷澤市中心約兩公里。

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2013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，全面完工後的總建築面積約611,609平方米。

截至2013年12月31日，我們正興建獨立交易展示區，並規劃未來興建綜合交易展示區、寫字樓、居住區、若干配套建築和設施及更多的獨立交易展示區。

### **興寧商貿物流中心**

興寧商貿物流中心位於興寧市刁坊鎮興寧火車站的東北方向。興寧為梅州市的一個市，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2013年12月31日，我們已取得第一期總佔地面積170,509平方米的部分土地使用權，全面完工後總建築面積為194,158平方米。

截至2013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寫字樓及更多的立交易展示區。

### **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，預期至少分兩期開發。截至2013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，全面完工後的總建築面積約為204,400平方米。

截至2013年12月31日，我們規劃未來在此商貿物流中心興建獨立交易展示區、寫字樓、若干配套建築和設施、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和平鎮，處於蘭州市及榆中縣中間，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2013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318,380平方米，全面完工後的總建築面積為479,577平方米。

截至2013年12月31日，我們規劃未來在此商貿物流中心興建獨立交易展示區、綜合交易展示區及停車場。

## 財務回顧

### 合併損益表科目的討論

#### 營業額

營業額由2012年財政年度的人民幣1,607.1百萬元增加人民幣3,149.4百萬元或196.0%至2013年財政年度的人民幣4,756.5百萬元。營業額增加主要來自於物業銷售所得的增加。下表載列我們於所示期間來自物業銷售、物業管理服務及租賃收入的營業額：

	截至12月31日止年度			
	2013		2012	
	營業額		營業額	
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
物業銷售	4,748,766	99.8%	1,605,907	99.9%
物業管理服務	7,027	0.2%	847	0.1%
租金收入	671	0.0%	360	0.0%
合計	<u>4,756,464</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,607,114</u>	<u>100.0%</u>

#### 物業銷售

物業銷售所得由2012年財政年度的人民幣1,605.9百萬元增加人民幣3,142.9百萬元或195.7%至2013年財政年度的人民幣4,748.8百萬元。我們於2013財政年度的物業銷售所得主要來自於贛州及綿陽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					
	2013 建築面積	2013 平均售價	2013 營業額	2012 建築面積	2012 平均售價	2012 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)					
贛州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	334,125	8,102	2,707,127	—	—	—
小計	334,125	不適用	2,707,127	—	不適用	—
綿陽商貿物流中心 獨立交易展示區單元	175,711	5,822	1,023,023	—	—	—
小計	175,711	不適用	1,023,023	—	不適用	—
玉林商貿物流中心 獨立交易展示區單元	25,081	5,051	126,692	62,457	4,828	301,567
綜合交易展示區	53,008	8,182	433,737	—	—	—
小計	78,089	不適用	560,429	62,457	不適用	301,567
濟寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	85,363	4,200	358,541	198,447	4,108	815,246
綜合交易展示區	3,506	6,591	23,108	12,471	6,243	77,855
小計	88,869	不適用	381,649	210,918	不適用	893,101
寧鄉商貿物流中心 獨立交易展示區單元	7,687	4,322	33,226	44,833	3,786	169,757
汽車總站及資訊中心	5,302	3,808	20,191	—	—	—
酒店式公寓	3,045	5,126	15,608	—	—	—
小計	16,034	不適用	69,025	44,833	不適用	169,757
其他物業						
水岸新天	—	—	—	535	3,908	2,091
豪德·銀座	1,172	6,410	7,513	36,998	6,470	239,391
小計	1,172	不適用	7,513	37,533	不適用	241,482
總計	694,000	不適用	4,748,766	355,741	不適用	1,605,907

已交付物業的建築面積由2012年財政年度的355,741平方米增加338,259平方米或95.1%，至2013年財政年度的694,000平方米。2013年財政年度已交付物業的建築面積增加主要來自贛州及綿陽的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部分交付。

同期，我們的獨立交易展示區單元的平均售價上漲，主要由於2013年的產品組合變動所致。其中，贛州及綿陽商貿物流中心已售獨立交易展示區單元的平均售價普遍高於2012年已售類似物業（主要於濟寧商貿物流中心及玉林商貿物流中心）的價格。

### **物業管理服務**

物業管理服務所得收益由2012年財政年度的人民幣0.8百萬元增加人民幣6.2百萬元至2013年財政年度的人民幣7.0百萬元。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2012年財政年度的人民幣0.4百萬元增加人民幣0.3百萬元或75.0%至2013年財政年度的人民幣0.7百萬元。於2013年財政年度的增加乃主要來自於租賃豪德•銀座的若干辦公場所所得。

### **銷售成本**

銷售成本由2012年財政年度的人民幣830.8百萬元增加人民幣993.3百萬元或119.6%至2013年財政年度的人民幣1,824.1百萬元。銷售成本增幅基本上符合我們於同期的營業額增幅。

已售出的物業成本由2012年財政年度的人民幣829.3百萬元增加人民幣988.2百萬元或119.2%至2013年財政年度的人民幣1,817.5百萬元，主要反映交付面積的增加。特別是，(i)我們的建設成本由2012年財政年度的人民幣829.6百萬元增加人民幣1,033.7百萬元或124.6%至2013年財政年度的人民幣1,863.3百萬元、(ii)我們的土地收購成本由2012年財政年度的人民幣276.2百萬元增加人民幣226.0百萬元或81.8%至2013年財政年度的人民幣502.2百萬元、(iii)我們計入銷售成本的政府補貼由2012年財政年度的人民幣285.2百萬元增加人民幣335.7百萬元或117.7%至2013年財政年度的人民幣620.9百萬元。我們銷售成本主要構成部分的增加反映了我們物業銷售的增加及業務規模的擴大。

## 毛利

基於上述原因，毛利由2012年財政年度的人民幣776.3百萬元增加人民幣2,156.1百萬元或277.7%至2013年財政年度的人民幣2,932.4百萬元。我們的毛利率由2012年財政年度的48.3%增加至2013年財政年度的61.6%。我們2013年財政年度的毛利率較2012年財政年度的增加，主要由於贛州商貿物流中心於2013年財政年度所產生的營業額在集團總體營業額中佔比較高，且其毛利率比2012年財政年度的營業額主要貢獻項目，即濟寧物流商貿物流中心和玉林商貿物流中心的毛利率更高所致。

## 其他收益

於2013財政年度，我們因向綿陽市當地一家農村信用合作社作出的10%少數權益投資錄得股息收入人民幣4.0百萬元。

## 其他收入／(虧損)淨額

於2013財政年度，其他淨收入代表處置可供出售投資所得收益淨額。

## 銷售開支

銷售開支由2012年財政年度的人民幣62.2百萬元增加人民幣67.3百萬元或108.2%至2013年財政年度的人民幣129.5百萬元，主要反映廣告開支及員工報酬增加。增幅大致上與同期營業額增幅一致。銷售開支佔營業額百分比由2012年財政年度的3.9%減少至2013年財政年度的2.7%，主要反映我們不斷努力提升經營效率及管理銷售及營銷活動的能力。

## 行政開支

行政開支由2012年財政年度的人民幣187.7百萬元增加人民幣124.8百萬元或66.5%，至2013年財政年度的人民幣312.5百萬元，主要反映員工相關開支及專業服務費增加。有關增加主要由於(i)相比2012年財政年度，我們於2013年財政年度為支持營運規模擴張而產生的行政開支明顯增加及(ii)於2013年財政年度就全球發售產生的專業服務費增加所致。我們的行政開支佔營業額的百分比由2012財政年度的11.7%減少至2013年財政年度的6.6%。有關減少反映我們不斷努力提升經營效率及管理行政活動。

## 其他經營開支

其他經營開支由2012財政年度的人民幣6.6百萬元增加人民幣16.5百萬元，至2013財政年度的人民幣23.1百萬元。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2013財政年度的增加主要反映就玉林及贛州各類活動的慈善捐款及贊助。於2012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%。

## 應佔合營企業的虧損

我們於2012年財政年度就我們於贛具豪德公路建設有限公司(我們持有60%股權的實體)的投資錄得應佔合營企業的虧損人民幣3.1百萬元。我們於2012年6月出售該股權。

## 財務收入

我們的財務收入由2012財政年度的人民幣1.4百萬元增加人民幣9.7百萬元，至2013財政年度的人民幣11.1百萬元。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2012財政年度的人民幣73.2百萬元減少人民幣3.0百萬元或4.1%，至2013財政年度的人民幣70.2百萬元。有關減少主要反映於2013財政年度錄得匯兌虧損增加人民幣2.1百萬元，及向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5.4百萬元。於2013財政年度就銀行貸款及其他借貸所支付的利息開支幾乎全部均已資本化撥入在建物業。

## 優先股嵌入式衍生工具的公允值變動

我們於2013年財政年度錄得支出人民幣103.3百萬元，於2012年財政年度錄得人民幣292.3百萬元，反映我們於2011年向弘毅投資發行的優先股的嵌入式衍生工具公允值有所改變。所有優先股於本公司股份在聯交所上市後已轉換為普通股。

## 出售子公司收益

我們於2012年財政年度就出售哈爾濱商貿城錄得出售子公司收益人民幣306.6百萬元。我們於2013年財政年度並無出售任何子公司。

## 所得稅

所得稅開支由2012年財政年度的人民幣245.5百萬元增加人民幣903.4百萬元至2013年財政年度的人民幣1,148.9百萬元。有關增加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上漲導致應納稅所得額的增加。

## 年內利潤

基於上述原因，我們的利潤由2012年財政年度的人民幣214.8百萬元增加人民幣961.2百萬元或447.5%至2013年財政年度的人民幣1,176.0百萬元。

## 合併財務狀況表科目的討論

### 貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要包括定金、預付款項及其他應收款項、及預付營業稅及其他稅項。下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應收款項的主要部分。

	截至12月31日 (人民幣千元)	
	2013	2012
定金、預付款項及其他應收款項	545,165	788,721
預付營業稅及其他稅項	124,883	53,754
貿易應收款項及應收票據	12,893	66,102
於一間中國金融機構的抵押金(附註)	—	40,000
合共	<u>682,941</u>	<u>948,577</u>

註：有關我們就償還平安信託有限責任公司貸款作出的抵押金。

定金、預付款項及其他應收款項主要是有關我們尚未獲得土地使用權證及計劃作未來開發的物業所產生的開發支出，以及應收我們貿易客戶以外人士的其他應收款項。特別是，我們於2013年財政年度的定金、預付款項及其他應收款項主要有關我們就已計劃作未來開發的其他物業所產生的支出，該等物業位於蘭州及煙台的商貿物流中心且尚未取得土地使用權證。

## 受限制現金

2013年財政年度的受限制現金是人民幣103.0百萬元，而2012年財政年度則是人民幣22.4百萬元。2013年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%。2013年財政年度我們的受限制現金的增加主要反映了客戶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這段期間簽訂的現金抵押安排的規限。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括預收款項及貿易應付款項。下表載列我們截至所示日期的貿易及其他應付款項的主要部分。

	截至12月31日 (人民幣千元)	
	2013	2012
貿易應付款項	1,267,036	786,860
預收款項	2,376,504	750,918
其他應付款項及應計款項	184,564	154,637
特別股息	—	20,205
合共	<u>3,828,104</u>	<u>1,712,620</u>

貿易應付款項主要指應付承建商的款項及我們就收購土地使用權所錄得的應付款項。我們向承建商作出的付款通常根據建築合約所載事先議定的付款期分期進行。我們通常在一個月內向承建商悉數結算付款，但我們通常保留2%至10%的合約金額，以彌補因任何施工缺陷而引致的任何損失。該等應付保證金通常在建築工程竣工一年後結算。我們的貿易應付款項結餘於2012年財政年度至2013年財政年度增加，主要反映了我們就贛州及荷澤商貿物流中心項目的建築工程應付承建商的款項增加。

預收款項主要包括我們的客戶在獲交付有關物業前所支付的物業預售所得款項。該等已收所得款項在有關物業竣工並交付予買家時確認為營業額。我們的預收款項結餘於2012年財政年度至2013年財政年度顯著增加，原因是於2013年財政年度就預售位於贛州及綿陽商貿物流中心項目的物業收取的款項，但部分增幅因交付位於玉林及濟寧商貿物流中心項目的物業而被抵銷。

## 遞延收入

我們於期末的遞延收入主要指於有關日期前已確認的政府補助總金額，且經扣除於有關日期前已扣減銷售成本的部分政府補助。於2013年財政年度及2012年財政年度，我們分別確認政府補助人民幣957.8百萬元及人民幣586.9百萬元。同期，人民幣620.9百萬元及人民幣285.2百萬元已分別計入已交付物業成本。因此，截至2013年12月31日及2012年12月31日，我們的遞延收入分別是人民幣863.9百萬元及人民幣524.6百萬元。我們於2013年財政年度及2012年財政年度確認的政府補助主要與濟寧、贛州及煙台商貿物流中心的開發活動有關。

## 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。

## 現金流量

於2013年財政年度，我們有人民幣4,293.0百萬元的現金及現金等值物。下表載列於所示期間我們的合併現金流量表概要。

### 節選合併現金流量表數據

	截至12月31日止年度 (人民幣千元)	
	2013	2012
經營活動所得／(所用)現金淨額	<b>2,405,129</b>	(1,087,583)
投資活動所得現金淨額	<b>112,742</b>	194,405
融資活動所得現金淨額	<b>1,203,939</b>	1,044,213
現金及現金等值物增加淨額	<b>3,721,810</b>	151,035
於1月1日的現金及現金等值物	<b>584,379</b>	436,941
外匯匯率變動的影響	<b>(13,195)</b>	(3,597)
於12月31日的現金及現金等值物	<b>4,292,994</b>	584,379

## 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。

	本集團	
	2013年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
<b>流動</b>		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸	<b>70,000</b>	630,000
— 有抵押非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	<b>183,860</b>	43,000
無抵押		
— 銀行貸款	<b>28,000</b>	16,000
<b>小計</b>	<b>281,860</b>	689,000
<b>非流動</b>		
一年後但兩年內還款—有抵押	<b>181,000</b>	—
兩年後但五年內還款—有抵押	<b>421,000</b>	60,000
<b>小計</b>	<b>602,000</b>	60,000
<b>總計<sup>(1)</sup></b>	<b>883,860</b>	749,000

附註：

(1) 為銀行借貸之目的本集團質押了特定資產。詳情載於本公告附註10。

## 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。於2013年12月31日，我們就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1,482.1百萬元。

## 承擔

### 開發成本的承擔

下表載列於所示日期我們就物業開發開支作出的承擔。我們的承擔主要是於有關日期的已簽約但未撥備的開發成本。

	截至12月31日止年度 (人民幣千元)	
	2013	2012
已簽約但未撥備	<u>1,223,694</u>	<u>1,222,759</u>

## 經營租約承擔

我們根據經營租約租賃數項物業供內部使用。這些租約一般初步為期一至兩年，有權按經協商租賃條款續租。下表載列於所示日期我們的經營租約承擔。

	截至12月31日止年度 (人民幣千元)	
	2013	2012
一年內	13,893	9,537
一年後但兩年內	12,373	16,421
合計	<u>26,266</u>	<u>25,958</u>

## 主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的流動比率、資產負債比率、資產回報率及權益回報率。

	截至12月31日止年度	
	2013	2012
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.81	1.57
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	8.0%	25.9%
資產回報率 <sup>(3)</sup>	17.6%	8.9%
權益回報率 <sup>(4)</sup>	51.7%	50.8%

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有息借款(包括銀行貸款及其他借貸以及可贖回可轉換優先股)的總額除以截至有關報告期末總資產再乘以100%計算。
- (3) 我們的資產回報率相等於本集團年內核心經營淨利除以平均資產總值再乘以100%。
- (4) 我們的權益回報率相等於本集團年內核心經營淨利除以平均權益再乘以100%。

## 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2013年6月收購贛州久治的51%股權外，本集團於回顧期內並無重大的子公司收購及出售。

## 銷售限制

截至2013年12月31日，我們與地方政府就開發的十個項目訂立投資框架協議。根據若干投資框架協議(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。除上述條件外，本集團收購的土地並無銷售限制。

## 人力資源

於2013年12月31日，本集團有僱員約2,000人。員工數目較2012年12月31日增加5.4%。於回顧期內，僱員福利開支總額達人民幣160.9百萬元，增加112.8%(2012年12月31日：人民幣75.6百萬元)。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。於2013財政年度，本公司已向若干董事授出18.75份購股權(根據首次公開售股前購股權計劃規定的調整機制調整後為900,000份購股權)。

## 建議末期股息

董事會建議派付2013財政年度建議末期股息每股人民幣15.3分(相當於每股約19.5港仙)(「**建議末期股息**」)。待本公司股東於2014年5月13日舉行的股東週年大會上批准建議末期股息後，建議末期股息將於2014年5月30日或前後派付予於2014年5月21日名列本公司股東名冊的本公司股東。

## 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2014年5月8日至2014年5月13日止(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，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2014年5月7日下午四時三十分前送達本公司的證券登記分處－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2014年5月19日至2014年5月21日止(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格享有建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2014年5月16日下午四時三十分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本公司董事(「**董事**」)於最後實際可行日期本公告刊發前所知，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則(「**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2013年10月31日(「上市日」)公司證券於聯交所主板上市之日至2013年12月31日止期間(「有關期間」)，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事會認為，除下述披露外，本公司於有關期間內符合聯交所上市規則附錄十四《企業管治守則》的要求。有關本公司企業管治的詳情載於將於2014年4月7日左右發佈的本公司2013年度年度報告(「**2013年報**」)中。

### 守則條文第 A.2.1 條

上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文第 A.2.1 條規定主席及總裁應獨立區分且由不同人士擔任。根據本公司目前的組織架構，王再興先生為本公司董事會主席(「**本公司主席**」)兼本公司總裁(「**本公司總裁**」)。王先生於房地產行業擁有豐富經驗，董事會認為由同一人出任主席及總裁兩職有利本集團的業務前景及管理。高級管理層董事會由經驗豐富的優秀人才組成，可確保董事會的權責平衡。董事會現由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，故此組合具備充分獨立性。然而，董事會將在情況需要時不時審核該架構。

### 守則條文第 A.2.7 條

企業管治守則之守則條文 A.2.7 規定，董事會主席須至少每年在沒有執行董事出席下與非執行董事(包括獨立非執行董事)會面。由於本公司主席王再興先先生亦為執行董事，故本公司已偏離此條並不適用的守則條文。

## 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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買賣的操守守則。經向全體董事作出具体查詢後，董事於有關期間已遵從標準守則所載的規定。任何被視為管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。

## 來自上市的所得款項淨額用途

來自全球發售及部份超額配股權於2013年11月27日獲行使的所得款項淨額(經扣除有關發行開支)約達1,568.0百萬港元(相當於約人民幣1,232.7百萬元)，而該等所得款項淨額擬用作招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議用途。

## 關連交易

董事會確認，本公告附註16所載的關聯方交易概無構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易或持續關連交易。於有關期間，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。

## 審核全年業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)於2013年9月成立，由兩名獨立非執行董事——林智遠先生(審核委員會主席)及楊賢足先生，和一名非執行董事——袁兵先生，組成。審核委員會對獨立核數師畢馬威會計師事務所的獨立性以及薪酬表示滿意，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公司2014年的核數師。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併財務報表，並確認本集團採用的會計準則及慣例符合充分披露的要求。

## 報告期後非調整事項

主要的報告期後非調整事項載於本公告附註17。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一四年五月十三日舉行。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本公司股東。

## 刊登末期業績公佈及年度報告

本末期業績公佈刊登於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 [www.hydo.com.cn](http://www.hydo.com.cn)。2013年報會於二零一四年四月七日前後派發予本公司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  
主席兼執行董事  
王再興

於本公佈中，已採用1港元兌人民幣0.7862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，2014年3月24日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生及黃德宏先生；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楊賢足先生、王連洲先生及林智遠先生。