

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2015年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

中期業績

毅德國際控股有限公司(「本公司」或「毅德」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2015年6月30日止六個月(「本期間」，本公司連同其子公司(合稱「本集團」))未經審核簡明合併中期業績，連同上一個期間的比較數字如下：

合併損益表

截至2015年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	4	950,165	974,115
銷售成本		<u>(511,981)</u>	<u>(354,229)</u>
毛利		438,184	619,886
其他收益	5	64,138	3,576
其他收入淨額	5	1,106	32,875
銷售開支		(82,791)	(72,880)
行政及其他經營開支		<u>(239,535)</u>	<u>(218,289)</u>
投資物業公允值變動前經營利潤		181,102	365,168
轉撥待售已完工物業至 投資物業的公允值收益		<u>277,643</u>	—
投資物業公允值變動後經營利潤		458,745	365,168
可轉股票據的嵌入式衍生 部分的公允值變動		59,264	—
財務收入	6(a)	7,396	7,837
融資成本	6(a)	<u>(65,263)</u>	<u>(808)</u>
除稅前利潤	6	460,142	372,197
所得稅	7	<u>(179,448)</u>	<u>(153,114)</u>
期內利潤		<u>280,694</u>	<u>219,083</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		271,081	220,896
非控股權益		<u>9,613</u>	<u>(1,813)</u>
期內利潤		<u>280,694</u>	<u>219,083</u>
每股盈利	8		
基本(人民幣分)		6.8	5.5
攤薄(人民幣分)		<u>5.8</u>	<u>5.4</u>

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註16(a)。

合併損益及其他全面收益表

截至2015年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期內利潤	<u>280,694</u>	<u>219,083</u>
期內其他全面收入		
(扣除稅項及重新分類調整)		
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	1,413	6,903
可供出售投資：		
公允值儲備變動淨額	—	4,790
期內其他全面收入	<u>1,413</u>	<u>11,693</u>
期內全面收入總額	<u><u>282,107</u></u>	<u><u>230,776</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	272,494	232,562
非控股權益	<u>9,613</u>	<u>(1,786)</u>
期內全面收入總額	<u><u>282,107</u></u>	<u><u>230,776</u></u>

合併財務狀況表

於2015年6月30日－未經審核(以人民幣列示)

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		78,855	92,704
投資物業	9	760,000	—
無形資產		4,144	3,038
商譽		3,631	3,631
其他非流動金融資產	12(a)	31,187	25,779
遞延稅項資產		335,011	293,572
收購物業、廠房及設備的預付款項		368,535	368,535
		<u>1,581,363</u>	<u>787,259</u>
流動資產			
存貨	10	8,633,815	7,688,692
即期稅項資產		212,644	188,991
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	11	1,539,213	1,133,893
可供出售投資	12(b)	600	37,000
受限制現金		248,300	198,155
現金及現金等值物		1,402,993	1,819,029
		<u>12,037,565</u>	<u>11,065,760</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	4,550,736	3,975,215
銀行貸款及其他借貸		801,150	369,500
可轉股票據－應付利息	14	22,539	—
即期稅項負債		817,965	1,054,385
遞延收入	15	911,233	882,313
		<u>7,103,623</u>	<u>6,281,413</u>
流動資產淨值		<u>4,933,942</u>	<u>4,784,347</u>
總資產減流動負債		<u>6,515,305</u>	<u>5,571,606</u>

		2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,194,000	1,192,600
可轉股票據	14	701,133	—
遞延收入	15	6,851	5,843
遞延稅項負債		69,410	—
		<u>1,971,394</u>	<u>1,198,443</u>
資產淨值		<u>4,543,911</u>	<u>4,373,163</u>
股本及儲備	16		
股本		31,825	31,825
儲備		4,341,439	4,260,304
本公司權益股東應佔權益總額		<u>4,373,264</u>	<u>4,292,129</u>
非控股權益		170,647	81,034
權益總額		<u>4,543,911</u>	<u>4,373,163</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文而編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告的規定。本中期財務資料獲授權於2015年8月31日刊發。

本中期財務資料乃根據與2014年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2015年年度財務報表反映的會計政策變動除外。有關會計政策的變動詳情載於附註2。

管理層在編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時，須作出年度截至報告日期為止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。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料載有簡明合併財務報表及節選詮釋附註。有關附註包括對了解本集團自2014年年度財務報表以來的財務狀況的變動及表現屬重大的事件及交易的解釋。簡明合併中期財務報表及其附註不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的整套財務報表所需全部資料。

中期財務資料未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。

2 會計政策的變動

國際會計準則委員會已頒佈下列於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂本。當中，下列變動與本集團的財務報表有關：

- 國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
- 國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

該等變動概無對本集團當前或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列造成重大影響。本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3 分部報告

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中期財務資料的經營分部及各分部項目金額。由於本集團於中華人民共和國(「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。期內本集團並無於任何其他地區或業務分部經營。

4 營業額

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。

期內已於營業額中確認的每項重大收益類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	926,625	964,432
物業管理服務	12,551	6,861
租金收入	10,660	2,822
廣告收入	329	—
	<u>950,165</u>	<u>974,115</u>

5 其他收益及其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益		
股息收入	3,567	3,243
政府補助(附註(i))	59,701	—
其他	870	333
	<u>64,138</u>	<u>3,576</u>
其他收入淨額		
出售可供出售投資收益淨額	3,303	32,946
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,197)	(71)
	<u>1,106</u>	<u>32,875</u>

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	101,779	122,005
中國土地增值稅	49,698	87,644
	<u>151,477</u>	<u>209,649</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	27,971	(56,535)
	<u>179,448</u>	<u>153,114</u>

- (a) 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。
- (b) 由於本集團期內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。
- (c) 中國企業所得稅(「**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的政策有關的多項稅務規則及法規。

- (d) 中國土地增值稅(「**中國土地增值稅**」)

本集團於中國所開發以供銷售的中國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核定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。

(e) 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。

8 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271,081,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣220,896,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2014年6月30日止六個月：4,026,851,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利的計算方式為就根據本公司首次公開發售前購股權計劃視作無償發行股份以及就轉換可轉股票據的影響作出調整後，本公司權益股東應佔攤薄利潤人民幣259,930,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣220,896,000元)除以普通股加權平均數4,455,756,000股(截至2014年6月30日止六個月：4,071,239,000股)。

9 投資物業

於截至2015年6月30日止六個月期間，由於本集團訂立租賃協議開始經營租賃導致若干持作出售竣工物業的用途實際更改為賺取租金收入，因此，本集團將若干持作出售竣工物業轉撥至投資物業。本集團的投資物業按公允值入賬，並於2015年6月30日由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(「第一太平戴維斯」)進行首次評估。該估值由第一太平戴維斯參考物業權益的市值而進行，而該市值擬為物業經適當推銷後，自願買方與自願賣方公平磋商且各方均於知情、審慎及無受脅迫下於估值日期買賣物業的估算價格。於估算中國的物業權益時，第一太平戴維斯已採納投資法(收入法)並計及物業權益的現時租金收入及租約的續約可能性，亦會採納直接比較法，參考附近同類物業的近期成交記錄，並就可資比較物業與有關物業於交易日期、樓齡、樓面面積等方面的差異作出調整。因此，本公司於轉撥後在期內合併損益表內就投資物業確認公允值收益人民幣277,643,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣零元)及其遞延稅項人民幣69,411,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣零元)。

本集團獲授的若干銀行貸款由總賬面額人民幣174,400,000元(2014年12月31日：人民幣零元)的投資物業抵押。

本集團於中國的投資物業按介乎3至15年的租賃期持有。

10 存貨

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
物業開發		
待售在建物業	4,929,080	3,566,207
待售已完工物業	2,446,085	2,544,436
待售未來待開發物業	1,256,715	1,577,477
	<u>8,631,880</u>	<u>7,688,120</u>
其他		
低值易耗品	1,935	572
	<u>8,633,815</u>	<u>7,688,692</u>

於2015年6月30日，若干待售在建物業、待售已完工物業及待售未來待開發物業，已用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押。

11 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	17,170	27,393
預付營業稅及其他稅項	184,382	137,761
定金、預付款項及其他應收款項	1,337,661	968,739
	<u>1,539,213</u>	<u>1,133,893</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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1個月以內	10,379	17,971
1至3個月	15	4,516
3至6個月	3,661	4,906
6個月以上	3,115	—
	<u>17,170</u>	<u>27,393</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。

由於本集團通常於轉讓物業所有權前向買家收取全部款項,因此貿易應收款項及應收票據的信貸風險甚微。

本集團根據營運需要審核及管理應收第三方的其他應收款項的相關風險。

於2015年6月30日,由於本集團擁有龐大的顧客群,故並無信用集中風險。本集團於期內並無錄得重大壞賬虧損。

12 其他金融資產

(a) 其他非流動金融資產

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
可供出售非上市股本證券	<u>31,187</u>	<u>25,779</u>

(b) 可供出售投資

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
理財產品	<u>600</u>	<u>37,000</u>

於2015年6月30日,可供出售投資指由銀行所發行不需應要求贖回或於12個月內到期的短期非上市理財產品的投資。

13 貿易及其他應付款項

於報告期末,應付賬款按發票日期的賬齡分析如下:

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	249,380	712,272
於1個月後但於3個月內到期	869,714	335,133
於3個月後但於6個月內到期	552,741	589,107
於6個月後到期	<u>81,900</u>	<u>83,921</u>
貿易應付款項及應付票據	1,753,735	1,720,433
預收款項	2,564,741	2,013,186
其他應付及應計款項	<u>232,260</u>	<u>241,596</u>
	<u>4,550,736</u>	<u>3,975,215</u>

14 可轉股票據

於2015年1月23日，本公司發行可轉股票據本金合共120百萬美元，於2020年1月23日（「到期日」）到期。可轉股票據按年利率7.0%計息，每半年支付一次。各子公司擔保人將就本公司根據可轉股票據應償還的一切款項提供無條件及不可撤回的擔保。

除非過往已贖回、償還、轉換或購回及註銷，本公司將於到期日按本金額的137.48%贖回可轉股票據。

可轉股票據持有人將可轉股票據轉換為普通股的權利如下：

- 持有人可選擇按初步換股價每股1.956港元將可轉股票據兌換為股份，惟可按契約規定調整（「換股價」）。
- 轉換可轉股票據將發行的股份數目將按將獲轉換可轉股票據之本金額（按固定匯率7.7546港元兌1.00美元換算為港元）除以於換股日期生效之換股價釐定。僅可就一份或多份票據行使一項換股權。倘同一持有人持有多於一份之可轉股票據在任何一個時間被其轉換，因該轉換將發行的股份數目將按將獲轉換可轉股票據本金總額之基準計算。

根據可轉股票據的條款及條件，於若干情況下贖回可轉股票據時，本公司將給予可轉股票據持有人內部回報率13.0%（「提早贖回金額」）。

倘(i)本公司普通股不再於聯交所上市或為其接納進行買賣或暫停於其買賣，而有關暫停維持連續30個交易日或以上；(ii)控制權出現變動；或(iii)於2015年及2016年12月31日止年度本公司未能實現某些銷售目標，可轉股票據持有人可要求本公司按提早贖回金額連同截至贖回日期的應計及未付利息贖回全部或部分可轉股票據。

可轉股票據持有人將有權要求本公司於2018年1月23日或其後任何時間按提早贖回金額連同截至贖回日期的應計未付利息贖回全部或部分該等可轉股票據。

倘(i)有關稅收管轄權區影響稅收的法律(或任何規例或據此頒佈的規則)的任何變動或修訂；或(ii)關於該等法律、規例或規則(包括具有司法管轄權的法院判決、裁決或頒令)的應用或詮釋的現有官方立場或官方立場聲明出現任何變動，在向可轉股票據持有人、信託人及付款及過戶代理發出不少於30日但不超過60日的通知後，本公司可於本公司釐定的贖回日期按相等於提早贖回金額的贖回價連同(如有)截至贖回日期應計未付利息(及任何額外稅項)贖回可轉股票據。

因本公司派發2014年12月31日止年度相關之末期股息，票據的換股價將由每股1.956港元調整至每股1.884港元，自2015年5月20日起生效。

上述換股權及贖回權被視為可轉股票據的嵌入式衍生工具部分，並於各報告日期進行重估。

於本集團綜合財務狀況表確認的可轉股票據分析如下：

	主要負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
發行可轉股票據的所得款項淨額	525,701	210,403	736,104
利息開支(i)(附註6(a))	48,113	—	48,113
衍生工具部分公允值的變動	—	(59,264)	(59,264)
匯兌差異	(1,281)	—	(1,281)
於2015年6月30日	572,533	151,139	723,672
減：於一年內到期的應付利息	(22,539)	—	(22,539)
於2015年6月30日			
可轉股票據的非即期部分	<u>549,994</u>	<u>151,139</u>	<u>701,133</u>

(i) 利息開支

可轉股票據的利息開支採用實際利率法以負債部分的實際年利率22.21%計算。

(ii) 已行使的換股權

於2015年6月30日概無轉換可轉股票據。

15 遞延收入

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
即期		
— 政府補助(附註 i)	<u>911,233</u>	<u>882,313</u>
非即期		
— 有關銷售及經營售後租回 安排的遞延收益(附註 ii)	<u>6,851</u>	<u>5,843</u>

附註

- (i) 根據本集團與當地政府簽訂的有關協議，該等補助是為補貼本集團的房地產開發子公司所承建若干項目的基礎設施建設。截至2015年6月30日止六個月，本集團就其項目已確認的若干政府補助為人民幣202,828,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣177,752,000元)。
- (ii) 基於濟寧毅德物流城開發有限公司與梧州毅德商貿物流城開發有限公司簽訂的若干物業銷售合同，本集團隨後按照協定的租金以經營租賃方式自有關買方租回若干已售出物業，租期為3至10年。該等物業確認出售後，其售價超出公允值部分的款項已遞延並於相關租期攤銷。截至2015年6月30日止六個月，自該出售及售後租回安排產生的遞延收益為人民幣1,008,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣87,000元)。本期出售該等物業的已確認收益為人民幣3,211,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣660,000元)。

16 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會議決不就截至2015年6月30日止六個月宣派任何中期股息。於本中期批准及派付的上個財政年度應佔權益股東獲派股息：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於本中期批准及派付的上個財政年度末期股息每股6港仙 (截至2014年6月30日止六個月：19.5港仙)	<u>192,485</u>	<u>624,309</u>

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2015年6月30日		於2014年12月31日	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>

已發行及繳足普通股：

	附註	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
				千港元	人民幣千元
於2014年1月1日		0.01	4,029,950	40,299	31,945
股份購回及註銷	(1)	<u>0.01</u>	<u>(15,106)</u>	<u>(151)</u>	<u>(120)</u>
於2014年12月31日、 2015年1月1日及 於2015年6月30日		<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

附註：

- (1) 於過往財政年度，本公司於聯交所購回其15,106,000股普通股，總代價為40,443,550港元(相等於約人民幣32,145,000元)。於2014年12月31日止年度，全部15,106,000股購回普通股已予註銷，該等股份的面值已於本公司的已發行股本中扣減。根據開曼群島公司法第37(3)條，註銷股份的面值150,106港元(相等於約人民幣120,000元)的等額金額已由股份溢價轉至股本贖回儲備。股份購回所付溢價40,293,444港元(相等於約人民幣32,025,000元)已於股份溢價儲備賬中扣除。

截至2015年6月30日止六個月，普通股並無變動。

(c) 非控股權益

截至2015年6月30日止六個月，本集團向懷遠毅德商貿物流城有限公司增加實繳資本人民幣200,000,000元，其中人民幣80,000,000元由非控股權益持有人繳足。

17 重大關聯方交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬(包括向本公司執行董事支付的金額)如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、工資及其他實物利益	12,675	9,150
定額福利供款退休計劃的供款	208	188
以權益結算以股份為基礎的付款	288	728
	<u>13,171</u>	<u>10,066</u>

(b) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
向一名控股股東收購子公司	<u>—</u>	<u>2,000</u>

並收穫了早期的成果。本期間，我們與中國地方政府新簽訂三份投資框架協議，分別是柳州商務物流中心、泰州商貿物流中心和攀枝花商貿物流中心。其中，泰州市是長江經濟帶的重要支點城市、長三角區域的中心點城市和實施「一帶一路」、江海聯運的樞紐城市，而攀枝花市也同樣擁有著獨特的區位優勢，地處長江經濟帶、「一帶一路」、東盟自由貿易區及中印孟緬經濟走廊，是四川省南向開放的門戶。此外，本集團與泰國合作方訂立諒解備忘錄，擬於泰國設立項目公司開發商貿物流中心項目。泰國是東南亞的中心、進入東盟的門戶，並表示支持中國政府提出的共建「一帶一路」的倡議。目前，我們已針對泰國市場進行了充分的前期調研，首個海外項目即將正式啟動。該項目將為本集團未來更多的海外投資奠定夯實基礎，為本集團及股東整體利益做出貢獻。

電子商貿平台得到發展

中國工信部最新頒佈的《工業和資訊化部關於放開線上資料處理與交易處理業務(經營類電子商務)外資股比限制的通告》中提出：在全國範圍內放開線上資料處理與交易處理業務(經營類電子商務)的外資股比限制，外資持股比例可至100%。隨著外資進入電子商務領域門檻的開放，本集團電子商貿平台業務的發展及深化迎來利好因素。於回顧期內，本集團綿陽商貿物流中心通過與中小企業商戶充分溝通，了解其需求，結合商貿物流園區日常的經營運作，擴充和完善電子商貿平台的內容、功能和商品類別，並為中小企業商戶開展關於平台應用的培訓，受到了中小企業商戶的高度認可。基於綿陽電子商貿平台的初步成就，本集團欲打造並推廣自有線上品牌，將該模式複製應用於其他商貿物流中心項目，幫助更多中小企業商戶結合自身線下資源開展線上業務，引領項目當地實體產業貿易通向網路平台的經營之路。

前景

在國家新型城鎮化及一帶一路發展戰略的指引下，本集團的核心業務具有廣闊的市場空間。本集團將本著審慎穩健的原則，延續既有的商業模式，選擇商品流通、貿易暢通、政策利好等條件適宜的重要結點城市擴展商貿物流中心項目，把握市場機遇。

此外，聚焦萬眾創新和「互聯網+」的新經濟時代，為實現本集團未來的可持續性增長，我們亦探索多種策略加速業務的升級轉型和延伸，力求通過結合自身的優勢順勢而為。於商貿物流領域數餘年的深耕細作，使我們積累、集聚了大量的線下中小

企業商戶資源以及於商貿物流園區消費的客戶資源。這些寶貴的線下資源既是本集團的有力優勢，也是本集團嘗試升級轉型的切入點。本集團將依託此等優勢豐富完善O2O電子商貿平台、開展孕嬰童主題商業業態、推出金融服務，開拓「現代物流+互聯網」業務，進而打造智慧化、集聚化、協同化的商貿物流產業生態圈，實現大平台戰略。新科技、新服務，發揮傳統優勢的同時早日收穫業務升級和延伸帶來的業績貢獻，將會是本集團後續業務發展的目標。

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8月31日

管理層討論及分析

業務回顧

合約銷售表現

於本期間，本集團錄得合約銷售金額約人民幣1,875.8百萬元及合約銷售面積287,453平方米，分別增加27.4%及29.2%（截至2014年6月30日止六個月：約人民幣1,472.8百萬元及222,552平方米）。本期間的合約銷售主要來自於興寧、蘭州及梧州項目的預售。

有關所示期間錄得的合約銷售的詳情於下表顯示：

	截至6月30日止六個月					
	2015			2014		
	合約銷售 平均售價	合約 銷售金額		合約銷售 平均售價	合約 銷售金額	
	合約 銷售面積	(除營業稅及 附加費前)	(除營業稅及 附加費前)	合約 銷售面積	(除營業稅及 附加費前)	(除營業稅及 附加費前)
	(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))					
興寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	147,580	6,291	928,430	—	—	—
蘭州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	66,275	7,888	522,780	—	—	—
梧州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	24,969	5,332	133,143	33,125	5,735	189,973
綜合交易展示區	1,066	8,302	8,850	4,899	8,599	42,128
荷澤商貿物流中心 獨立交易展示區單元	16,540	5,865	97,002	28,376	5,539	157,186
濟寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	12,498	4,608	57,590	6,969	5,122	35,697
住宅	6,795	4,387	29,810	—	—	—
綿陽商貿物流中心 獨立交易展示區單元	7,099	7,289	51,744	93,631	6,828	639,270
贛州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	2,989	10,383	31,036	3,284	9,689	31,818
綜合交易展示區	—	—	—	47,734	7,250	346,065
玉林商貿物流中心 獨立交易展示區單元	712	5,971	4,251	667	5,241	3,496
綜合交易展示區	930	12,055	11,211	3,687	7,226	26,644
寧鄉商貿物流中心 酒店式公寓	—	—	—	180	2,917	525
合計	<u>287,453</u>	<u>6,526</u>	<u>1,875,847</u>	<u>222,552</u>	<u>6,618</u>	<u>1,472,802</u>

土地收購及土地儲備

於本期間，我們收購總佔地面積約0.7百萬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0.9百萬平方米。於2015年6月30日，我們有土地儲備合共約10.4百萬平方米，並正於中國的九個省份及自治區同時開發十三個項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	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)	未來發展 物業估計 總建築面積 (平方米)	確權總建築 面積 (平方米)	已交付 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
贛州商貿物流中心	633,866	142,921	2,763,953	3,540,740	538,522	3,002,218
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	112,762	359,374	612,880	1,085,016	1,928	1,083,088
興寧商貿物流中心	91,335	320,343	663,077	1,074,755	37,709	1,037,046
蚌埠商業住宅項目	不適用	不適用	962,222	962,222	不適用	962,222
濟寧商貿物流中心	561,805	301,984	338,250	1,202,039	408,429	793,610
荷澤商貿物流中心	247,166	不適用	382,352	629,518	64,628	564,890
玉林商貿物流中心	282,631	不適用	413,174	695,805	175,394	520,411
煙台商貿物流中心	不適用	154,212	191,228	345,440	不適用	345,440
綿陽商貿物流中心	479,026	不適用	136,404	615,430	350,090	265,340
佳木斯商貿物流中心	不適用	不適用	191,000	191,000	不適用	191,000
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	38,779	9,871
總計	<u>2,839,190</u>	<u>1,902,176</u>	<u>7,570,947</u>	<u>12,312,313</u>	<u>1,895,901</u>	<u>10,416,412</u>

我們的項目

贛州商貿物流中心

贛州商貿物流中心戰略上坐落於江西省西南部，臨近江西、湖南及廣東三省的交界處。贛州是連接中國內陸與中國東南沿海的重要通道。贛州坐落於兩條重要鐵路（京九鐵路及贛龍鐵路）的交匯處。

贛州商貿物流中心涵蓋的淨佔地面積約1,475,298平方米，預期分幾期發展，全面完工後，預計總建築面積將達約3.5百萬平方米。截至2015年6月30日，我們已取得該商貿物流中心所有的土地使用權。

截至2015年6月30日，我們已建成獨立交易展示區及綜合交易展示區，且我們正在興建美食街及更多綜合交易展示區，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。

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，預期分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期的全部土地使用權，其總佔地面積約為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2015年6月30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、一棟寫字樓、倉庫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，預期將分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期的所有土地使用權，其總佔地面積約為599,642平方米，第一期全面完工後，預計建築面積為1,085,016平方米。

截至2015年6月30日，我們已建成會展中心，且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、酒店式公寓及一間酒店。

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，預期將分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期的部分土地使用權，其總佔地面積約為731,569平方米，全面完工後總建築面積約為1,074,755平方米。

截至2015年6月30日，我們已建成獨立交易展示區、酒店式公寓及若干配套建築和設施，且我們正興建綜合交易展示區及更多獨立交易展示區，並規劃未來於此商貿物流中心興建一間酒店、居住區、一棟寫字樓、更多的獨立交易展示區及綜合交易展示區。

蚌埠商業住宅項目

蚌埠商業住宅項目位於安徽省東北部的蚌埠懷遠縣，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，距離蚌埠市市中心、合肥市火車站及機場分別約25公里、30公里及120公里。

蚌埠商業住宅項目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962,222平方米，預期分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得該商業住宅項目的所有土地使用權。

截至2015年6月30日，我們規劃未來在此商業住宅項目興建居住區、商業中心、酒店及若干配套建築和設施。

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，預期將分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期及第二期的所有土地使用權，其總佔地面積約為975,863平方米。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2015年6月30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、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。

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，預期分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期所有及第二期部分的土地使用權，其總佔地面積約為587,239平方米，於第一期及第二期開發全面完工後，預計總建築面積約為629,518平方米。

截至2015年6月30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、酒店式公寓、居住區及更多獨立交易展示區。

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，預期會分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期、第二期所有及第三期部分的土地使用權，其總佔地面積約為523,887平方米，於第一期、第二期及第三期開發全面完工後，預計總建築面積約為695,805平方米。

截至2015年6月30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、居住區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，預期分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期的全部土地使用權，其總佔地面積約為160,056平方米，完工後的總建築面積約為345,440平方米。

截至2015年6月30日，我們正興建綜合交易展示區及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、一棟寫字樓及酒店式公寓。

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為605,084平方米，預期會分幾期發展，估計於全面完工後，總建築面積約為615,430平方米。截至2015年6月30日，我們已取得該商貿物流中心的全部土地使用權。

截至2015年6月30日，我們已建成獨立交易展示區，一條商業步行街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及一間酒店。

佳木斯商貿物流中心

佳木斯商貿物流中心位於佳木斯市，是黑龍江省東部城市群核心及交通樞紐，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2百萬百萬平方米及約3百萬平方米，預期分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期的部分土地使用權，其總佔地面積約為160,457平方米，全面完工後的總建築面積約為191,000平方米。

截至2015年6月30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、一間酒店及若干配套建築和設施。

寧鄉商貿物流中心

寧鄉商貿物流中心位於湖南省省會長沙市寧鄉縣市中心以西約3公里處。319國道沿寧鄉商貿物流中心東邊延伸，為寧鄉通往長沙、株洲及湘潭等湖南其他主要城市帶來便利。

寧鄉商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別為1.3百萬平方米及約1.2百萬平方米，預期將分幾期發展。截至2015年6月30日，我們已取得第一期所有土地的使用權，其總佔地面積約為301,387平方米。全面完工後，預計第一期的總建築面積為443,467平方米。

截至2015年6月30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。

財務回顧

營業額

營業額由截至2014年6月30日止六個月的人民幣974.1百萬元減少人民幣23.9百萬元或2.5%至本期間的人民幣950.2百萬元。營業額減少主要由於物業銷售所得的減少。下表載列我們於所示期間營業額的詳情：

	截至6月30日止六個月			
	2015		2014	
	營業額		營業額	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	926,625	97.5	964,432	99.0
物業管理服務	12,551	1.3	6,861	0.7
租金收入	10,660	1.1	2,822	0.3
廣告收入	329	0.1	—	—
合計	<u>950,165</u>	<u>100.0</u>	<u>974,115</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

物業銷售所得由截至2014年6月30日止六個月的人民幣964.4百萬元減少人民幣37.8百萬元或3.9%至本期間的人民幣926.6百萬元。物業銷售所得的減少符合已交付物業的建築面積的減少，由截至2014年6月30日止六個月的139,116平方米減少5,608平方米或4.0%，至本期間的133,508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。我們於本期間物業銷售所得主要來自於贛州、興寧、綿陽及荷澤商貿物流中心的獨立交易展示區的銷售，以及贛州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6月30日止六個月					
	2015			2014		
	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					
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	33,885	8,499	288,004	56,442	8,014	452,315
綜合交易展示區	11,020	10,118	111,498	—	—	—
小計	44,905	8,897	399,502	56,442	8,014	452,315
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	37,709	6,045	227,949	—	—	—
小計	37,709	6,045	227,949	—	—	—
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	14,720	6,410	94,362	34,559	6,797	234,898
小計	14,720	6,410	94,362	34,559	6,797	234,898
菏澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	16,645	5,626	93,647	—	—	—
小計	16,645	5,626	93,647	—	—	—
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	12,770	4,452	56,855	24,304	4,418	107,366
小計	12,770	4,452	56,855	24,304	4,418	107,366
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	2,407	5,256	12,651	4,488	4,979	22,345
綜合交易展示區	1,951	11,473	22,384	16,860	8,183	137,966
小計	4,358	8,039	35,035	21,348	7,509	160,311
梧州商貿物流中心						
綜合交易展示區	1,928	8,595	16,571	—	—	—
小計	1,928	8,595	16,571	—	—	—

截至6月30日止六個月

	2015			2014		
	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					
寧鄉商貿物流中心 獨立交易展示區單元	—	—	—	2,367	3,920	9,279
酒店式公寓	—	—	—	96	2,740	263
小計	—	—	—	2,463	3,874	9,542
其他物業						
豪德·銀座	473	5,717	2,704	—	—	—
小計	473	5,717	2,704	—	—	—
總計	<u>133,508</u>	<u>6,941</u>	<u>926,625</u>	<u>139,116</u>	<u>6,933</u>	<u>964,432</u>

物業管理服務

物業管理服務所得收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元增加人民幣5.7百萬元至本期間的人民幣12.6百萬元。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。

租金收入

租金收入所得收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣2.8百萬元增加人民幣7.9百萬元或282.1%至本期間的人民幣10.7百萬元。於本期間的增加主要由於租賃面積的增加。

毛利及毛利率

毛利由截至2014年6月30日止六個月的人民幣619.9百萬元減少人民幣181.7百萬元或29.3%至本期間的人民幣438.2百萬元。毛利率由截至2014年6月30日止六個月的63.6%降至本期間的46.1%。毛利下降與本期間毛利率降幅相符，而毛利率下降是由於產品組合改變所致。

其他收益

其他收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元增加人民幣60.5百萬元至本期間的人民幣64.1百萬元。其他收益主要是在期內合併損益表內就投資物業確認的相關政府補助人民幣59.7百萬元(截至2014年6月30日止六個月人民幣零元)，該等政府補助此前載錄於遞延收入科目，以及我們向四川省綿陽市當地一家農村信用合作社作出的10%少數權益投資了本期間確認的股息收入約人民幣3.6百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣3.2百萬元)。

其他收入淨額

於本期間，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

銷售開支由截至2014年6月30日止六個月的人民幣72.9百萬元增加人民幣9.9百萬元或13.6%至本期間的人民幣82.8百萬元。銷售開支的增長主要反映了本期間預售物業數量的增加。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由截至2014年6月30日止六個月的人民幣218.3百萬元增加人民幣21.2百萬元或9.7%，至本期間的人民幣239.5百萬元，這主要由於本期間為支持營運規模擴張而產生的行政開支明顯增加所致。

轉撥待售已完工物業至投資物業的公允值收益

於本期間，本集團將若干持作出售竣工物業的用途實際更改為賺取租金收入，因此，本集團將此部分竣工物業轉撥至投資物業。於2015年6月30日，由第一太平戴維斯對本集團投資物業公允價值採納投資法(收入法)，亦會採納直接比較法進行首次評估。截至2015年6月30日止六個月，本集團於轉撥後就投資物業確認公允值收益為人民幣277.6百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣零元)。

可轉股票據的嵌入式衍生部分的公允值變動

於2015年1月23日，本公司發行可轉股票據本金合共120百萬美元，於2020年1月23日到期。可轉股票據按年利率7%計息，每半年支付一次。除非過往已贖回、償還、或購回及注銷，本公司將於到期日按本金額的137.48%贖回可轉股票據。根據可轉股票據的條款及條件，於若干情況下贖回可轉股票據時，本公司將給予可轉股票據持有人內部回報率13%。轉股權及贖回權被視為可轉股票據的嵌入式衍生工具部分，並於每個報告日期進行重估。截至2015年6月30日，本集團錄得公允值收益為人民幣59.3百萬元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣零元)。

財務收入

我們的財務收入主要由銀行存款的利息產生。本期間的財務收入與截至2014年6月30日止六個月的人財務收入相比變化不大。

融資成本

我們的融資成本由截至2014年6月30日止六個月的人民幣0.8百萬元增加人民幣64.5百萬元至本期間的人民幣65.3百萬元。有關增加主要是由於本期間增加銀行貸款及發行可轉股票據，以用作業務營運及發展資金，使得利息開支增加所致。於本期間內就銀行貸款所支付的利息開支幾乎均已資本化撥入在建物業。

所得稅

所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月的人民幣153.1百萬元增加人民幣26.3百萬元至期內的人民幣179.4百萬元。有關增加主要是由於投資物業公平值變動的暫時差額產生之遞延稅項資產增加。

期內利潤及本公司權益股東應佔利潤

基於上述原因，我們的利潤由截至2014年6月30日止六個月的人民幣219.1百萬元增加人民幣61.6百萬元或28.1%至期內的人民幣280.7百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由截至2014年6月30日止六個月的人民幣220.9百萬元增加人民幣50.2百萬元或22.7%至期內的人民幣271.1百萬元。

受限制現金

截至2015年6月30日的受限制現金是人民幣248.3百萬元，而截至2014年12月31日是人民幣198.2百萬元。我們截至2015年6月30日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%。截至2015年6月30日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期間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、來自商業銀行及其他金融機構的借貸、首次公開發售的所得款項及發行可轉股票據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借貸。

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
流動		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸款	200,000	145,000
— 有抵押非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	601,150	224,500
小計	801,150	369,500
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	347,260	399,230
— 兩年後但五年內還款	846,740	793,370
小計	1,194,000	1,192,600
總計	1,995,150	1,562,100

於2015年6月30日，銀行貸款及其他借貸均以人民幣計值，其中人民幣元452,000,000（2014年12月31日：人民幣417,000,000元）按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。

銀行貸款及其他借貸於期間按介乎 5.75% 至 10.23% 的年利率計息 (2014 年：年利率 6.40% 至 10.23%)，並以下列資產作抵押：

	2015 年 6 月 30 日 人民幣千元	2014 年 12 月 31 日 人民幣千元
待售在建物業	1,491,595	981,722
待售已完工物業	923,798	904,770
待售未來待開發物業	399,687	252,088
投資物業	174,400	—
合計	<u>2,989,480</u>	<u>2,138,580</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 2015 年 6 月 30 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 2,648.4 百萬元。

承擔

於報告期末，本集團已訂約但並無撥備的物業開發開支的承擔如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
建築及開發合約	2,044,019	1,926,765
土地協議	178,850	330,588
總計	<u>2,222,869</u>	<u>2,257,353</u>

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的流動比率、資產負債比率及淨資產負債比率。

	2015年 6月30日	2014年 12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.69	1.76
資產負債比率 ⁽²⁾	19.8%	13.2%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	23.0%	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轉股票據)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轉股票據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。

銷售限制

截至2015年6月30日，我們於中國九個省及自治區同時開發十三個項目。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。除以上所述外，本集團收購的土地並無銷售限制。

人力資源

於2015年6月30日，本集團有僱員2,346人。員工數目較2014年12月31日增加1.9%。於回顧期內，僱員福利開支總額達人民幣170.4百萬元，增加18.8%(截至2014年6月30日止六個月：人民幣143.4百萬元)。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2015年6月30日，本公司授予其董事及僱員的尚未行使購股權數目為66,055,000股股份。

企業管治

董事會認為本公司於期內符合上市規則附錄十四《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)所載的守則條文。

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**」)作為本公司董事及僱員進行證券買賣的操守守則(「**證券買賣操守守則**」)。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。

審核中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)於2013年9月27日根據上市規則第3.21及第3.22條、上市規則附錄十四所載《企業管治守則》訂有書面職權範圍以及董事會向審核委員會轉授的職務及職責成立。審核委員會由兩名獨立非執行董事(林智遠先生(審核委員會主席)及趙立華先生)和一名非執行董事(袁兵先生)組成。審核委員會的主要職責為審核本公司財務資料、監督財務申報流程及本集團內部控制系統、監督審計流程、就委任、重新委任及撤換內部核數師提供推薦意見以及履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會已審核本公司截至2015年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績及財務報告，並確認已遵從適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計、內部控制及財務報告有關的事務。

截止2015年6月30日止期間中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。

中期股息

董事會議決不宣派期內的中期股息。

購回、出售或贖回本公司上市證券

期內本公司或其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行於2020年到期的7.00%可轉股票據

為利用投資者在商業及物流地產投資方面的專業知識及進一步加強本公司於商貿物流中心項目的增長，本公司已於2015年1月23日發行本金總額為120,000,000美元於2020年到期的7.00%可轉股票據(「票據」)。該票據可轉換為股份，並且各附屬公司擔保人將提供無條件及不可撤回的擔保。票據發行所籌集的資金可用作投資現有和新增項目(包括擴展物流業務)及／或其他一般企業融資用途。

於本公告日，發行在外的票據本金額為120,000,000美元。

根據該票據的條款，票據之換股價會因派發末期股息而調整。票據之換股價已由每股港幣1.956元調整至每股港幣1.884元，自2015年5月20日(即除息日)起生效(「調整」)。除調整以外，票據的條款及條件並無其他變更。因轉換所有尚未轉換之票據而發行的最高股份數量，於調整換股價前為475,742,331股股份，而於調整換股價後為493,923,567股股份，當中可發行票據增加18,181,236股股份(「額外換股股份」)。額外換股股份將根據由本公司於2014年5月13日舉行的本公司股東大會上通過普通決議給予本公司董事之一般授權發行。

如欲了解有關票據的詳細內容，請參閱公司發佈於2015年1月9日、2015年1月26日、2015年7月7日的公告及截至2014年12月31日的年報。

董事會

於本中期業績公告日期，董事會包括執行董事王健利先生、王德文先生及黃德宏先生；非執行董事袁兵先生及王威先生；及獨立非執行董事趙立華先生、王連洲先生及林智遠先生。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.hydooc.com.cn。2015 年中期報告會適時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
王健利

就本公告而言，所用之貨幣換算匯率為 1.00 美元兌 7.7546 港元。該匯率僅供說明之用，並不表示任何以港元及人民幣計值及金額已經、本應或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

香港，2015 年 8 月 31 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。