

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2018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」)謹此宣佈本集團截至2018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2018年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣表示)

	附註	截至6月30日止六個月 2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
收益	4	922,619	726,330
銷售成本		<u>(558,805)</u>	<u>(463,931)</u>
毛利		363,814	262,399
其他收入	5	77,609	125,822
銷售開支		(40,953)	(61,435)
行政及其他經營開支		<u>(230,948)</u>	<u>(191,920)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		169,522	134,866
投資物業公允值收益	9	<u>145,272</u>	<u>222,932</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		314,794	357,798
分佔聯營公司虧損		(353)	—
分佔合營公司虧損		(1,606)	(1,062)
財務收入	6(a)	12,163	3,562
融資成本	6(a)	<u>(172,036)</u>	<u>(148,313)</u>
除稅前利潤	6	152,962	211,985
所得稅	7	<u>(117,553)</u>	<u>(160,953)</u>
期內利潤		<u>35,409</u>	<u>51,032</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		30,536	44,618
非控股權益		<u>4,873</u>	<u>6,414</u>
期內利潤		<u>35,409</u>	<u>51,032</u>
每股盈利	8		
基本(人民幣分)		0.8	1.1
攤薄(人民幣分)		<u>0.8</u>	<u>1.1</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。根據已選用的過渡方式，比較資料不予重列。請見附註2。

## 合併損益及其他全面收入表

截至2018年6月30日止六個月－未經審核

(以人民幣表示)

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
		(附註)
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	<u>35,409</u>	<u>51,032</u>
期內其他全面收入(扣除稅項及重新分類調整)：		
期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>(11,806)</u>	<u>36,942</u>
期內其他全面收入	<u>(11,806)</u>	<u>36,942</u>
期內全面收入總額	<u><u>23,603</u></u>	<u><u>87,974</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	<u>18,730</u>	<u>81,560</u>
非控股權益	<u>4,873</u>	<u>6,414</u>
期內全面收入總額	<u><u>23,603</u></u>	<u><u>87,974</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。根據已選用的過渡方式，比較資料不予重列。請見附註2。

## 合併財務狀況表

於2018年6月30日－未經審核

(以人民幣表示)

	附註	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (附註)
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		452,019	457,896
投資物業	9	2,667,600	2,259,900
無形資產		18,711	19,555
商譽		2,252	2,252
於聯營公司權益		3,347	3,700
於合營企業權益		144,845	146,451
其他金融資產	10	112,639	84,731
遞延稅項資產		163,563	148,399
融資租賃應收款項		34,102	19,155
		<u>3,599,078</u>	<u>3,142,039</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	11	7,799,286	8,234,259
預付稅項		112,550	95,437
其他金融資產	10	83,895	13,548
貿易及其他應收款項	12	1,299,952	1,088,503
其他流動資產	13	—	371,000
已抵押及受限制現金		685,956	857,666
現金及現金等值物		671,186	1,000,443
		<u>10,652,825</u>	<u>11,660,856</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	2,425,899	4,152,778
合約負債	2	1,404,223	—
銀行貸款及其他借貸		766,300	1,201,859
優先票據	15	407,056	1,042,899
公司債券	16	6,735	6,665
即期稅項負債		725,098	869,706
遞延收入		671,506	716,672
		<u>6,406,817</u>	<u>7,990,579</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,246,008</u>	<u>3,670,277</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,845,086</u>	<u>6,812,316</u>

		2018年 6月30日	2017年 12月31日 (附註)
	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		978,125	861,770
優先票據	15	1,232,090	390,964
公司債券	16	260,492	259,770
遞延收入		984	3,132
遞延稅項負債		129,358	77,419
		<u>2,601,049</u>	<u>1,593,055</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>5,244,037</u>	<u>5,219,261</u>
<b>股本及儲備</b>			
	17		
股本		31,825	31,825
儲備		5,181,668	5,159,765
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>			
		5,213,493	5,191,590
<b>非控股權益</b>			
		30,544	27,671
<b>權益總額</b>			
		<u>5,244,037</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。根據已選用的過渡方式，比較資料不予重列。請見附註2。

## 附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

### 1 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本集團截至2018年6月30日止六個月的中期財務報告，而是摘自該財務報告。

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(「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。本中期財務報告獲授權於2018年8月30日刊發。

本中期財務資料乃根據與2017年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2018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號的中期財務資料時，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篩選詮釋附註。有關附註包括對了解毅德國際控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱為「本集團」)自2017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。

本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。

### 2 會計政策的變動

#### (a) 概覽

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：

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

本集團現在還並未應用除修訂的國際財務報告準則第9號之外的任何在本期末生效的新準則和解釋，虧損的預付款項也和國際財務報告準則第9號同時採用。

本集團受國際財務報告準則第9號有關金融資產的分類及信貸虧損的計量方面影響及受國際財務報告準則第15號有關合約成本資本化、由客戶得到的重大財務利益及合約資產及合約負債的呈列方面影響。有關國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的會計政策變動詳情已分別載列於附註2(b)及附註2(c)。

根據已選用的過渡方式，本集團將首次應用國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第15號的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整。比較資料不予重列。

**(b) 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「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日的股權並無重大影響。比較資料繼續根據國際會計準則第39號呈報。

**(c) 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號建立了確認來自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)。

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，比較信息不予重述，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：

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

### 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 收益

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。

收益指物業銷售收入、物業管理服務收入及租金收入，其中已扣除銷售相關稅項及任何交易折扣。

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍下的客戶合約收益		
—物業銷售	862,010	676,091
—物業管理服務	31,409	26,921
—其他	13,805	7,863
	<u>907,224</u>	<u>710,875</u>
其他收益來源		
—租金收入	15,395	15,455
	<u>922,619</u>	<u>726,330</u>

附註：本集團首次應用國際財務報告準則第15號之累積影響方法。根據此方式，不重列比較資料及根據國際會計準則第18號及國際會計準則第11號準備。（請見附註2(c)）。



## 5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(i)	29,804	2,222
非上市及非為貿易持有權益性證券之未實現收益淨值	34,429	—
出售附屬公司的收益淨值(ii)	6,570	—
出售理財產品的收益淨值	3,559	314
出售其他非流動金融資產的收益淨值	2,599	123,436
衍生金融工具公允值虧損	(575)	(2,986)
出售物業、廠房及設備的收益淨值	93	452
其他	1,130	2,384
	<u>77,609</u>	<u>125,822</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。因選用過渡方式，故不重列比較資料。請看附註2。

(i) 截至2018年6月30日止六個月期間，本集團將若干持作出售在建物業轉撥至投資物業(附註9)。與該等物業相關的先前入賬列為遞延收入的政府補助為人民幣29,601,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣1,321,000元)期內於損益表內確認為其他收入。

(ii) 截至2018年6月30日止六個月期間，本集團完成出售其於時光海商業管理(深圳)有限公司的實益股權，以得處置淨收益人民幣6,570,000元。

## 6 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：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(12,163)</u>	<u>(3,562)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	62,687	71,453
公司債券利息	10,791	5,051
優先票據利息	<u>122,253</u>	<u>99,414</u>
	195,731	175,918
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(33,956)</u>	<u>(35,833)</u>
	161,775	140,085
匯兌虧損淨值	<u>10,261</u>	<u>8,228</u>
	<u>172,036</u>	<u>148,313</u>

### (b) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
折舊及攤銷	<b>14,227</b>	17,723
減值虧損/(減值虧損回撥)		
— 貿易及其他應收款項(附註12)	<b>2,118</b>	(453)
— 融資租賃應收款項	<b>11,737</b>	—
— 物業、廠房及設備	—	1,090
— 無形資產	—	259
— 存貨	—	497
轉銷商譽	—	1,379
撥回轉租安排多計提的預計賠償	—	(34,258)
經營租賃支出	<b>3,600</b>	4,417
已售物業成本(i)	<b>521,438</b>	438,303
以股份支付為基礎的付款	<u>—</u>	<u>16</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。根據已選用的過渡方式，不重列比較資料。(請見附註2)。

- (i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣48,987,000元後得出(截至2017年6月30日止六個月：人民幣120,991,000元)。

## 7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	31,740	32,138
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	49,598	89,576
	<u>81,338</u>	<u>121,714</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	36,215	39,239
	<u>117,553</u>	<u>160,953</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。根據已選用的過渡方式，不重列比較資料。(請見附註2)。

- (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

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。

(d) 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去可扣稅開支(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支出)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，其獲准採用的核准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30,536,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣44,618,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2017年6月30日止六個月：4,014,844,000股)計算。

**(b) 每股攤薄盈利**

截至2018年及2017年6月30日止六個月，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屬非攤薄性質。

## 9 投資物業

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團將若干持作出售在建物業的用途更改為賺取租金收入，因而本集團將該等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2018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」）進行重新估值。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。

本公司在期內合併損益表內就轉撥投資物業確認公允值收益人民幣135,233,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣227,605,000元），就已存在投資物業確認公允值收益人民幣10,039,000元（截至2017年6月30日止六個月：損失人民幣4,673,000元），並相應確認遞延稅項人民幣36,147,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣56,693,000元）。

集團獲授的若干銀行貸款由賬面額人民幣678,000,000元（2017年12月31日：人民幣720,200,000元）的投資物業抵押。

本集團於中國持有的投資物業租賃期介乎3至15年。

## 10 其他金融資產

	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>		
可供出售非上市股權證券	—	84,731
為非貿易持有之非上市股權證券	<b>112,639</b>	—
	<b>112,639</b>	<b>84,731</b>
<b>流動</b>		
衍生金融工具	<b>17,755</b>	13,548
理財產品	<b>66,140</b>	—
	<b>83,895</b>	<b>13,548</b>

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9號。根據已選用的過渡方式，不重列比較資料。(請見附註2)。

於2018年6月30日，所有其他金融資產根據國際財務報告準則第9號分類為按公允值計入損益。

## 11 存貨及其他合約成本

	2018年 6月30日	2017年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
待售未來待開發物業	<b>1,103,928</b>	1,141,148
待售在建物業	<b>3,230,519</b>	3,271,758
待售已完工物業	<b>3,388,712</b>	3,820,422
其他合約成本	<b>75,151</b>	—
其他	<b>976</b>	931
	<b>7,799,286</b>	<b>8,234,259</b>

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。根據已選用的過渡方式，不重列比較資料。(請見附註2)。

## 12 貿易及其他應收款項

於報告期末，按發票日及虧損撥備淨值的貿易應收款項及應收票據(包括於貿易及其他應收款項)的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內	4,617	10,990
1至3個月	7,561	5,167
3至6個月	4,902	7,064
6個月以上	14,840	12,167
貿易應收款項及應收票據，扣除呆賬撥備	31,920	35,388
其他應收款項	560,796	399,761
應收合營公司款項	18,003	17,778
應收聯營公司款項	4,000	4,000
融資租賃應收款項，扣除呆賬撥備	13,644	22,659
以攤銷成本計量的金融資產	628,363	479,586
預付銷售相關稅金及其他稅金	113,503	125,527
定金及預付款項	558,086	483,390
	<b>1,299,952</b>	<b>1,088,503</b>

應收合營公司款項和應收聯營公司款項的結餘並無抵押，及利息費用並沒有固定還款條款。

關於應收第三方款項，本集團審閱及按營運需要管理風險。

貿易及其他應收款項的減值虧損採用撥備賬記錄，除非本集團信納收回有關金額的可能性微乎其微，在此情況下，減值虧損直接與貿易及其他應收款撤銷。

### 13 其他流動資產

於2017年12月31日，其他流動資產主要為理財產品，可按需求贖回。本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號。根據已選用的過渡方式，比較資料不予重列。請見附註2。

### 14 貿易及其他應付款項

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 6月30日	2017年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	78,778	438,023
於1個月後但於3個月內到期	400,925	221,791
於3個月後但於6個月內到期	484,699	383,038
於6個月後到期	694,296	1,088,406
貿易應付款項及應付票據	1,658,698	2,131,258
其他應付及應計款項	668,627	476,083
以攤銷成本計量的金融負債	2,327,325	2,607,341
預收款項 <sup>(i)</sup>	10,032	1,451,017
定金	88,542	94,420
	<u>2,425,899</u>	<u>4,152,778</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次集團國際財務報告準則第15號。根據已選用的過渡方式，不重列比較資料。(請見附註2)。

(i) 於2018年6月30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。



## 15 優先票據

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>流動</b>		
2018年到期的160百萬美元優先票據		
— 第一期(i)	253,115	645,006
— 第二期(ii)	153,941	397,893
	<u>407,056</u>	<u>1,042,899</u>
<b>非流動</b>		
2019年到期的60百萬美元優先票據(iii)	396,205	390,964
2020年到期的130百萬美元優先票據(iv)	835,885	—
	<u>1,232,090</u>	<u>390,964</u>
	<u>1,639,146</u>	<u>1,433,863</u>

- (i) 於2015年12月15日，本公司發行100百萬美元(相當於人民幣646,261,000元)的99.404%優先票據。該等優先票據的票面年息率為13.75%，將於2018年到期。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。於2018年5月9日，部分已發行的優先票據已交換成附註(iv)中的新票據。
- (ii) 於2016年9月14日，本公司按本金的104.81%加應計利息發行60百萬美元(相當於人民幣400,716,000元)的優先票據。該等優先票據的票面年息率為13.75%，將於2018年到期。經加上應計利率並扣除交易成本後，本公司於2016年9月15日取得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)。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，部分已發行的優先票據已交換成附註(iv)中的新票據。
- (iii) 於2016年8月30日，本公司發行60百萬美元(相當於人民幣400,872,000元)按面值的優先票據。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5月9日，本公司發行130百萬美元的98.287%優先票據。該等優先票據的票面年息率為12%，將於2020年將到期。本公司於2018年5月10日收到源自優先票據的所得淨值(加上應付利息款項及除去交易成本後)為25,893,000美元，相當於人民幣151,201,000元。餘下的金額被持有現存有關附註(i)及附註(ii)的優先票據之有資格持有者交換。完成此交換，有關附註(i)及附註(ii)的優先票據之本金總額的98,400,000美元被交換成新票據。優先票據的利息開支以實際年利率每年13.78%計算。

## 16 公司債券

	2018年 6月30日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
<b>流動</b>		
11.5百萬港元公司債券(i)	6,735	6,665
<b>非流動</b>		
11.5百萬港元公司債券(i)	2,719	2,590
人民幣260百萬元公司債券(ii)	257,773	257,180
	<u>260,492</u>	<u>259,770</u>
	<u>267,227</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。

## 17 股本、儲備及股息

### (a) 股息

董事會決議不就截至2018年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。並無上個財政年度應佔、於本中期批准及派付的權益股東獲派之股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

### (b) 股本

#### 法定及已發行股本

	於2018年6月30日		於2017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：

	面值 港元	股份數目 千股	普通股面值	
			千港元	人民幣千元
於2017年1月1日、 2017年12月31日 及2018年6月30日	<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

截至2018年6月30日止六個月期間普通股並無變動。

## 18 報告期間後非調整事件

於2018年8月10日，本公司與第三方達成購入協議，關於跟原本票據(附註15(iv))以同樣條款及條件(除發行日及發行價外)發行27百萬美元的額外票據，並於2018年8月15日完成有關發行。額外票據將與原本票據合併並組成為單一系列。

## 主席報告

致各位股東：

本人謹代表毅德國際控股有限公司的董事會謹此提呈本集團本期間的中期業績。

### 業績

於本期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣922.6百萬元及人民幣363.8百萬元（截至2017年6月30日止六個月，收益及毛利分別為：人民幣726.3百萬元及人民幣262.4百萬元）。本期間的每股基本盈利為人民幣0.8分（截至2017年6月30日止六個月：人民幣1.1分）。

### 市場及運營回顧

2018年上半年，中國國內生產總值（「GDP」）增長速度是6.8%，經濟穩定運行在中高速的增長區間。從產業來看，第三產業增長速度較快，增加值佔GDP的比重繼續提高，達到了54.3%。從需求來看，2018年上半年消費對經濟增長的貢獻率比上年同期提高了14.2個百分點，在近期中美貿易的外力強壓下，擴大內需對經濟增長的基礎性作用更需要不斷地鞏固。從市場主體來看，創業創新不斷發展，代表技術進步、轉型升級和技術含量比較高的相關產業和產品增長明顯快於規模以上工業增加值的增速。

2018年1-6月份，中國房地產開發投資人民幣55,531億元，同比名義增長9.7%。受市場形勢的影響，商業營業用房開發投資增速下滑9.7%，遠低於住宅開發投資13.6%的增速。全國各地房地產調控政策發佈近200次，創歷史新高。調控內容不僅僅局限於限購、限售、限價、限貸，因城施策和分類調控特徵明顯，手段也更加多元。

本集團應對此等形勢，採取審慎投資與去庫存相結合的策略，為集團後續更穩健的增長奠定基礎。於本期間，本集團錄得的合約銷售金額約人民幣624.3百萬元，主要來自柳州、蘭州和玉林商貿物流中心項目的獨立交易展示區單元業態的存量銷售。本集團在項目運營中，力求加快周轉速度，儘快回籠資金，降低成本，並充分評估政策性因素，合理安排產品結構及工期，把握開發節奏，以提升對市場變化的應變能力。

同時，在本集團與主力商家合作方面，繼紅星美凱龍集團正式進駐本集團贛州商貿物流中心，於本期間，紅星美凱龍荷澤昆明路商場也已在本集團荷澤商貿物流中心A1區廣場盛大開業，打造了荷澤市超規模、高檔次，最具影響力的家居建材商業圈。在本集團經常性業務方面，於本期間，本集團來自物業管理服務的收入獲得了持續穩定的增長，此等收入金額約為人民幣31.4百萬元，較截至2017年6月30日止六個月增長了16.7%。

## 前景

2018年下半年，從外部經濟環境來看，世界貿易保護主義持續升溫，對中國來講增加了一些挑戰和不確定性。從內部經濟環境來講，經濟發展不平衡、不充分的矛盾突出，當前中國經濟正處在結構調整、轉型升級的攻關期，下一步，中國政府會堅持推進供給側結構性改革，持續擴大內需，使經濟平穩運行在合理區間。

根據2018年7月召開的中央政治局會議精神，要保持經濟社會大局穩定；把防範化解金融風險和服務實體經濟更好結合起來，堅定做好去槓桿工作；下決心解決房地產市場問題，堅決遏制房價上漲，加快建立促進房地產市場平穩健康發展長效機制。此等政策信號與本集團所在行業息息相關，面臨成本上漲、融資偏緊等問題，本集團會做好照此來謀劃未來發展的準備，處理好規模擴張、工期進度、提高效益與防範風險的關係，把加強管理、夯實基礎、提高質量、提高資金運營效率，努力實現向質量效益型的轉變。

從長遠發展角度看，本集團所處的市場環境雖有挑戰，但亦存機遇。按照中國常住人口城鎮化率在2030年左右達到70%的規劃，中國的城鎮化還將持續推進。同時，城市的更新改造、新經濟業態的發展和人民日益增長的對美好生活的需求，也需要房地產業在產業園區地產、物流配速中心、文旅地產、老年住區等方面進行拓展，提供相應的配套和服務。結合以上機遇，本集團會繼續升級完善本集團商貿物流中心生態圈，深化「線上線下有機融合」，構造「全國網絡+區域商業樞紐+產業集群」的發展模式，以及推進與京東集團的戰略合作進一步落地，並尋求與更多優秀的企業進行合作，實施戰略聯盟策略，提升本集團的綜合競爭力和影響力，實現本集團的可持續發展。

## 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，2018年8月30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624.3百萬元及合約銷售面積109,790平方米，分別減少40.1%及48.5%（截至2017年6月30日止六個月：約人民幣1,042.2百萬元及213,070平方米）。於本期間，中小型企業維持謹慎投資且商業地產去庫存的壓力依然很大，為本集團的業務運營帶來挑戰。期內的合約銷售主要來自柳州、蘭州及玉林項目的預售。

有關期內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					
	2018年			2017年		
	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(平方米)、合約銷售平均售價(每平方米人民幣元)及 合約銷售金額(人民幣千元))					
柳州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	28,420	8,203	233,127	—	—	—
蘭州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	26,034	4,846	126,160	41,057	6,150	252,488

## 截至6月30日止六個月

	2018年			2017年		
	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 (除增值稅及 附加費前)	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 (除增值稅及 附加費前)
	(合約銷售面積(平方米)、合約銷售平均售價(每平方米人民幣元)及 合約銷售金額(人民幣千元))					
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	17,721	4,809	85,227	6,828	5,032	34,360
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	10,537	4,458	46,972	7,951	4,754	37,799
菏澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	10,540	3,946	41,590	44,929	4,140	186,002
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	5,567	4,111	22,887	7,409	4,196	31,090
住宅	2,005	4,301	8,623	18,313	4,637	84,913
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	4,297	6,197	26,628	1,235	4,727	5,838
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	2,058	9,499	19,548	1,793	8,305	14,891
住宅	318	4,292	1,365	5,373	4,469	24,014
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	1,498	6,108	9,150	2,270	6,366	14,450
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	795	3,766	2,994	11,690	4,300	50,267
蚌埠商業及住宅項目						
住宅	—	—	—	46,887	4,363	204,560
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	—	—	—	17,335	5,858	101,541
總計	<u>109,790</u>	<u>5,686</u>	<u>624,271</u>	<u>213,070</u>	<u>4,891</u>	<u>1,042,213</u>



## 土地收購及土地儲備

於本期間，我們收購總佔地面積約 154,574 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 108,553 平方米。於 2018 年 6 月 30 日，我們有土地儲備合共約 9.3 百萬平方米，並正於中國的 7 個省份及自治區同時開發 12 個項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	已完工物業		截至 2018 年 6 月 30 日		在建物業	規劃作 未來發展物業	土地儲備 (平方米)
	已完工	已完工	截至 2018 年	未交付	在建物業 估計	規劃作 未來發展 物業估計	
	物業實際	物業可銷售	6 月 30 日	已完工物業			
	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 已交付 (平方米)	總建築面積 可銷售 (平方米)			
蘭州商貿物流中心	535,158	509,742	249,165	260,577	—	2,454,305	2,714,882
贛州商貿物流中心	767,986	741,680	560,151	181,529	424,996	2,054,044	2,660,569
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	263,160	142,008	—	716,284	858,292
濟寧商貿物流中心	678,905	650,995	525,237	125,758	372,622	316,929	815,309
菏澤商貿物流中心	247,166	229,424	178,958	50,466	139,416	408,858	598,740
玉林商貿物流中心	418,961	364,677	240,196	124,481	84,398	271,189	480,068
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	—	6,344	—	449,038	455,382
煙台商貿物流中心	141,040	114,147	38,054	76,093	13,172	127,253	216,518
柳州商貿物流中心	154,517	154,517	104,338	50,179	33,651	112,093	195,923
寧鄉商貿物流中心	382,842	370,175	282,831	87,344	61,518	—	148,862
綿陽商貿物流中心	511,435	434,236	394,585	39,651	—	80,321	119,972
豪德銀座	48,650	48,650	38,780	9,870	—	—	9,870
<b>總計</b>	<b>4,345,763</b>	<b>4,029,755</b>	<b>2,875,455</b>	<b>1,154,300</b>	<b>1,129,773</b>	<b>6,990,314</b>	<b>9,274,387</b>

## 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6月30日，我們已取得的土地使用權總佔地面積約為1,786,796平方米，竣工後，預期總建築面積約為3,012,274平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及商業步行街。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淨佔地面積約1.5百萬平方米，預期至少分兩期開發，全面竣工後，預計總建築面積將達約3.3百萬平方米。截至2018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2018年6月30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。我們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、倉儲、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，梧州市位於廣西東部，臨近廣西與廣東省的交界處，位於廣西首府南寧市以東約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6月30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。第一期全面竣工後，預計總建築面積約為1,169,043平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區、會展中心及若干配套建築和設施。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、酒店、倉庫及更多的綜合交易展示區。

### **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6月30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。第一期及第二期全面竣工後，預計總建築面積約為1,375,552平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心的獨立交易展示區、綜合交易展示區及住宅，正在興建綜合交易展示區、商業中心、酒店、寫字樓、住宅及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建倉庫、酒店式公寓、住宅及寫字樓。

### **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，220國道的沿線，距離荷澤市中心約2公里。

荷澤商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約8.0百萬平方米及約12.0百萬平方米，預期分三期開發。截至2018年6月30日，我們已取得總佔地面積587,239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，預計總建築面積約為795,441平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及一個商業中心，正興建綜合交易展示區及興建更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建寫字樓、酒店式公寓、更多的綜合交易展示區及獨立交易展示區。

### 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市約2公里，位於廣西與廣東省的交界處。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6月30日，我們已取得總佔地面積569,706平方米的第一期、第二期及第三期所有土地使用權，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774,128平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、綜合交易展示區及會展中心，正在興建更多的獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建酒店、酒店式公寓、住宅及更多的獨立交易展示區。

### 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6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約為484,708平方米的土地使用權，計劃總建築面積約為454,232平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的商業中心。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、住宅、酒店及若干配套建築和設施。

### 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，預期分多期開發。截至2018年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積160,056平方米的所有土地使用權，竣工後的總建築面積約為281,465平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區，我們正興建該商貿物流中心項目的商業中心及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、寫字樓及酒店式公寓。

### **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佔地面積及估計總建築面積分別約1.2百萬平方米及約1.5百萬平方米，預期分多期開發。截至2018年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積259,577平方米的所有土地使用權，第一期全面竣工後，預計總建築面積約為300,826平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區，我們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、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中心以西約3公里處。319國道沿寧鄉商貿物流中心東邊延伸，為寧鄉通往長沙、株洲及湘潭等湖南其他主要城市帶來便利。

寧鄉商貿物流中心計劃涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別為1.3百萬平方米及約1.2百萬平方米，預期將分三期開發。截至2018年6月30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。第一期全面竣工後，預計總建築面積為443,759平方米。

截至2018年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區、美食街、貨代市場、會展中心、倉儲、汽車總站及資訊中心以及酒店式公寓，現正興建一間酒店。

### **綿陽商貿物流中心**

綿陽商貿物流中心戰略上坐落於綿陽市，綿陽市是四川省第二大城市，位於四川省省會成都市東北約120公里處，處於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605,913平方米，預期分多期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為591,694平方米。截至2018年6月30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6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的獨立交易展示區及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建更多的獨立交易展示區及酒店。

上述未來發展計劃預期主要透過本集團的營運資金撥付。

## 財務回顧

### 收益

收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣726.3百萬元增加人民幣196.3百萬元(即27.0%)至本期間的人民幣922.6百萬元，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6月30日止六個月			
	2018年		2017年	
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
物業銷售	<b>862,010</b>	<b>93.4</b>	676,091	93.1
物業管理服務	<b>31,409</b>	<b>3.4</b>	26,921	3.7
租金收入	<b>15,395</b>	<b>1.7</b>	15,455	2.1
其他	<b>13,805</b>	<b>1.5</b>	7,863	1.1
合計	<b><u>922,619</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<u>726,330</u>	<u>100.0</u>

### 物業銷售

物業銷售所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣676.1百萬元增加人民幣185.9百萬元(即27.5%)至本期間的人民幣862.0百萬元。物業銷售所得收益的增加與已售物業的平均售價增加一致，由截至2017年6月30日止六個月的每平方米人民幣4,943元增加每平方米人民幣1,247元(即25.2%)至本期間的每平方米人民幣6,190元。我們本期內的收益主要來自柳州、蘭州及梧州商貿物流中心的獨立交易展示區單元的銷售。

下表載列於所示期間已交付物業的建築面積、平均售價及收益：

	截至6月30日止六個月					
	2018年			2017年		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
建築面積(平方米)·平均售價(每平方米人民幣元)及 收益(人民幣千元)						
<b>柳州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>45,328</b>	<b>7,913</b>	<b>358,680</b>	—	—	—
小計	<b>45,328</b>	<b>7,913</b>	<b>358,680</b>	—	—	—
<b>蘭州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>51,967</b>	<b>5,660</b>	<b>294,142</b>	33,571	6,257	210,042
小計	<b>51,967</b>	<b>5,660</b>	<b>294,142</b>	33,571	6,257	210,042
<b>梧州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>12,312</b>	<b>4,465</b>	<b>54,970</b>	6,252	4,845	30,289
小計	<b>12,312</b>	<b>4,465</b>	<b>54,970</b>	6,252	4,845	30,289
<b>荷澤商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>9,339</b>	<b>4,002</b>	<b>37,373</b>	39,995	3,956	158,212
小計	<b>9,339</b>	<b>4,002</b>	<b>37,373</b>	39,995	3,956	158,212
<b>綿陽商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>5,184</b>	<b>6,173</b>	<b>32,003</b>	2,616	5,921	15,490
小計	<b>5,184</b>	<b>6,173</b>	<b>32,003</b>	2,616	5,921	15,490
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<b>4,872</b>	<b>6,320</b>	<b>30,791</b>	8,408	5,014	42,157
綜合交易展示區	—	—	—	851	1,714	1,459
小計	<b>4,872</b>	<b>6,320</b>	<b>30,791</b>	9,259	4,711	43,616

## 截至6月30日止六個月

	2018年			2017年		
	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	收益
	建築面積(平方米)·平均售價(每平方米人民幣元)及 收益(人民幣千元)					
<b>煙台商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>4,751</u>	<u>5,765</u>	<u>27,389</u>	<u>1,236</u>	<u>6,589</u>	<u>8,144</u>
小計	<u>4,751</u>	<u>5,765</u>	<u>27,389</u>	<u>1,236</u>	<u>6,589</u>	<u>8,144</u>
<b>贛州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>2,224</u>	<u>6,500</u>	<u>14,456</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計	<u>2,224</u>	<u>6,500</u>	<u>14,456</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>濟寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>1,641</u>	<u>4,079</u>	<u>6,694</u>	<u>4,809</u>	<u>4,112</u>	<u>19,774</u>
住宅	<u>931</u>	<u>3,495</u>	<u>3,254</u>	<u>17,776</u>	<u>4,389</u>	<u>78,019</u>
小計	<u>2,572</u>	<u>3,868</u>	<u>9,948</u>	<u>22,585</u>	<u>4,330</u>	<u>97,793</u>
<b>寧鄉商貿物流中心</b>						
酒店式公寓	<u>708</u>	<u>3,189</u>	<u>2,258</u>	<u>6,356</u>	<u>3,971</u>	<u>25,238</u>
小計	<u>708</u>	<u>3,189</u>	<u>2,258</u>	<u>6,356</u>	<u>3,971</u>	<u>25,238</u>
<b>興寧商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,900</u>	<u>5,857</u>	<u>87,267</u>
小計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,900</u>	<u>5,857</u>	<u>87,267</u>
總計	<u><b>139,257</b></u>	<u><b>6,190</b></u>	<u><b>862,010</b></u>	<u><b>136,770</b></u>	<u><b>4,943</b></u>	<u><b>676,091</b></u>

**物業管理服務**

物業管理服務所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣26.9百萬元增加人民幣4.5百萬元(即16.7%)至本期間的人民幣31.4百萬元。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

租金收入所得收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣15.5百萬元減少人民幣0.1百萬元(即0.6%)至本期間的人民幣15.4百萬元。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣262.4百萬元增加人民幣101.4百萬元(即38.6%)至本期間的人民幣363.8百萬元。毛利率由截至2017年6月30日止六個月的36.1%上升至本期間的39.4%。本期間的毛利率較截至2017年6月30日止六個月有所上升，主要由於柳州商貿物流中心於期內所產生的收益在集團整體收益中佔比較高，而其毛利率偏高所致。

## 其他收入

其他收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣125.8百萬元減少人民幣48.2百萬元(即38.3%)至本期間的人民幣77.6百萬元。其他收入的減少主要是本集團於本期間入賬的為非貿易持有之非上市股權證券的處置淨收益人民幣2.6百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣123.4百萬元)。

## 銷售開支

銷售開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣61.4百萬元減少人民幣20.4百萬元(即33.2%)至本期間的人民幣41.0百萬元。銷售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截至2017年6月30日止六個月的人民幣191.9百萬元增加人民幣39.0百萬元(即20.3%)至本期間的人民幣230.9百萬元。行政及其他經營開支的增加主要反映截至2017年6月30日止六個月撥回轉租安排相關賠償金應計費用人民幣34.3百萬元，而此項費用在本期間為人民幣零元。

## 投資物業公允值收益

期內，由於本集團將若干持作出售在建物業的用途更改為賺取租金收入，因而本集團將該等物業轉撥至投資物業。於2018年6月30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，本期間本集團錄得公允值收益為人民幣145.3百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣222.9百萬元)。

## 財務收入

我們的財務收入由截至2017年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元增加人民幣8.6百萬元(即238.9%)至本期間的人民幣12.2百萬元。財務收入的增加是由於本期間銀行存款的利息收入增加所致。

## 融資成本

融資成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣148.3百萬元增加人民幣23.7百萬元(即16.0%)至本期間的人民幣172.0百萬元。融資成本的增加主要由於本期間優先票據利息增加所致。

## 所得稅

我們的所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣161.0百萬元減少人民幣43.4百萬元(即27.0%)至本期間的人民幣117.6百萬元。本期間所得稅的減少主要由於中國土地增值稅撥備減少所致。

## 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2017年6月30日止六個月的淨利潤人民幣51.0百萬元減少人民幣15.6百萬元(即30.6%)至本期間的淨利潤人民幣35.4百萬元。本公司權益股東應佔利潤由截至2017年6月30日止六個月的人民幣44.6百萬元減少人民幣14.1百萬元(即31.6%)至本期間的人民幣30.5百萬元。

## 已抵押及受限制現金

截至2018年6月30日的已抵押及受限制現金為人民幣686.0百萬元，而截至2017年12月31日為人民幣857.7百萬元。截至2018年6月30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本集團獲授銀行貸款的抵押等。

## 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

下表載列於所示日期我們的未償還借貸。

	於2018年 6月30日 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 (人民幣千元)
<b>流動</b>		
有抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸款	60,091	14,843
— 非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	691,209	1,158,216
無抵押		
— 短期銀行貸款及其他借貸款	15,000	28,800
<b>小計</b>	<b>766,300</b>	<b>1,201,859</b>
<b>非流動</b>		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	633,250	364,770
— 兩年後但五年內還款	278,250	421,000
— 五年後還款	65,625	75,000
無抵押		
— 兩年後但五年內還款	1,000	1,000
<b>小計</b>	<b>978,125</b>	<b>861,770</b>
<b>總計</b>	<b>1,744,425</b>	<b>2,063,629</b>

銀行貸款及其他借貸於期間按介乎2.12%至9.60%的年利率計息(2017年12月31日：年利率2.12%至9.03%)，並以下列資產作抵押：

	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
待售已完工物業	1,356,323	1,476,581
投資物業	678,000	720,200
待售未來待開發物業	449,891	619,821
已抵押現金	373,798	325,421
待售在建物業	372,021	1,119,998
物業、廠房及設備	362,062	367,070
<b>合計</b>	<b>3,592,095</b>	<b>4,629,091</b>

## 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。按照一般市場慣例，我們需要向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支付利息及罰款以購買相關物業。倘若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存放於銀行的保證金支付。按照一般行業慣例，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6月30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2,378.2百萬元。

## 承擔

於報告期末，已訂約但並無於財務報表撥備的資本承擔如下：

	於2018年 6月30日 (人民幣千元)	於2017年 12月31日 (人民幣千元)
建築及開發合約	873,001	765,895
土地協議	—	25,981
總計	<u>873,001</u>	<u>791,876</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。

	2018年 6月30日	2017年 12月31日
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.66	1.46
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	25.6%	25.4%
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup>	43.7%	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

本集團主要在中國經營業務，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，公司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。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於本期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 銷售限制

截至2018年6月30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(例如於寧鄉、綿陽、贛州、柳州及南昌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，所收購的土地並無銷售限制。

## 人力資源

截至2018年6月30日，本集團僱員約有1,205名。員工數目較2017年12月31日減少3.9%。僱員福利開支總額達人民幣118.8百萬元，減少13.3%(截至2017年6月30日止六個月：人民幣137.1百萬元)。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，同時亦已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，其審核結果以作釐定薪金漲幅、花紅及升職的依據。截至2018年6月30日，本公司授予其董事(「董事」)及僱員的尚未行使購股權所涉股份數目為55,355,000股。

## 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。

## 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，彼等於相關期間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。

## 審核委員會及審核中期業績

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授予的職務及職責成立。董事會已於2015年12月29日採納經修訂的職權範圍以遵守2016年1月1日生效的新企業管治守則。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、風險管理及本集團內部控制系統、監督審計流程、就委任、重新委任及撤換外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。審核委員會已審核本公司於本期間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。

本期間的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

董事會決議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附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 發行於2018年到期的13.75%優先票據

於2015年12月15日，本公司發行本金總額為100,000,000美元於2018年到期的13.75%優先票據(「**2018優先票據**」)。2018優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及交易。

於2016年9月14日，本公司發行額外本金合共60,000,000美元之2018優先票據。該等額外優先票據與本公司於2015年12月15日發行本金合共100,000,000美元於2018年到期的13.75%優先票據合併並組成單一系列。額外2018優先票據募集之資金主要用於本公司的債務再融資及營運資金用途。

有關2018優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2015年12月2日、2015年12月8日、2015年12月17日、2016年9月8日、2016年9月18日、2017年9月6日及2017年9月18日的公告。

根據本公司於2018年4月24日作出的交換要約，本金總額為160,000,000美元的2018優先票據中98,400,000美元(約佔61.5%)已有效提交作為交換並已獲接納為2020優先票據(請見以下定義)。更詳盡的說明請見以下「發行於2020年到期的12%優先票據」段落。於2018年5月9日完成該交換後，2018優先票據中餘下本金總額61,600,000美元。

有關交換要約的詳情，請參閱本公司日期為2018年4月24日、2018年4月25日、2018年5月3日及2018年5月10日的公告。

#### **發行於2019年到期的11%優先票據**

於2016年8月25日，本公司及若干附屬公司擔保人與China Orient Alternative Investment Fund訂立認購協議，據此，本公司同意發行及China Orient Alternative Investment Fund同意認購60,000,000美元於2019年到期的11%優先票據(「**2019優先票據**」)，已於2016年8月30日完成有關發行。2019優先票據募集資金主要用於本公司債務再融資及營運資金用途。

有關2019優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2016年8月25日、2017年9月6日及2017年9月18日的公告。

#### **發行於2020年到期的12%優先票據**

於2018年4月24日，本公司向現存2018優先票據持有者發起於2020年5月到期12%優先票據之交換要約。2018優先票據中98,400,000美元(約61.5%)成功交換。交換要約的同時，本公司同時發行25,893,000美元額外2020優先票據，連同根據交換要約發行之104,107,000美元2020優先票據，構成本金總額達130,000,000美元之12% 2020優先票據(「**2020優先票據**」)。交換要約及同時發行新票據已於2018年5月9日完成。2020優先票據已於新加坡證券交易所有限公司上市及交易。

2020優先票據募集資金將主要用於償還債務(包括贖回2018優先票據)及用於為收購或發展將在日常業務過程中使用的資產、不動產或個人財產或設備提供資金，而若干金額可能作一般企業用途。



有關2020優先票據的詳情，請參閱本公司日期為2018年4月24日、2018年4月25日、2018年5月3日及2018年5月10日的公告。

## 報告期後事件

按日期為2018年8月10日的購入協議，本公司發行額外本金合共27,000,000美元之2020優先票據。該等額外2020優先票據與本公司於2018年5月9日發行本金合共130,000,000美元於2020年到期的12% 2020優先票據合併並組成為單一系列。額外2020優先票據於2018年8月15日完成有關發行。額外2020優先票據募集之資金將主要用於本公司的債務償還及一般企業用途。

詳情請參閱本公司2018年8月10日的公告。

## 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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.hydo.com.cn](http://www.hydo.com.cn)。2018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  
王健利  
主席兼執行董事

香港，2018年8月30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、王連洲先生及林智遠先生。