

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2017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2017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2017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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	4	726,330	579,133
銷售成本		(463,931)	(237,840)
毛利		262,399	341,293
其他收入	5	125,822	6,684
銷售開支		(61,435)	(73,775)
行政及其他經營開支		(191,920)	(226,930)
投資物業公允值收益前經營利潤		134,866	47,272
投資物業公允值收益	9	222,932	335,924
投資物業公允值收益後經營利潤		357,798	383,196
分佔合營公司損益		(1,062)	(639)
可轉股票據的嵌入式衍生部分的公允值變動		—	(656)
提前贖回可轉股票據產生之損失		—	(6,747)
財務收入	6(a)	3,562	4,770
融資成本	6(a)	(148,313)	(123,533)
除稅前利潤	6	211,985	256,391
所得稅	7	(160,953)	(94,922)
期內利潤		51,032	161,469
以下各方應佔：			
本公司權益股東		44,618	160,641
非控股權益		6,414	828
期內利潤		51,032	161,469
每股盈利	8		
基本(人民幣分)		1.1	4.0
攤薄(人民幣分)		1.1	4.0

本公司權益股東應佔股息詳情載於附註14(a).

合併損益及其他全面收益表

截至2017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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	<u>51,032</u>	<u>161,469</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>36,942</u>	<u>(11,787)</u>
期內其他全面收入	<u>36,942</u>	<u>(11,787)</u>
期內全面收入總額	<u>87,974</u>	<u>149,682</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	81,560	148,854
非控股權益	<u>6,414</u>	<u>828</u>
期內全面收入總額	<u>87,974</u>	<u>149,682</u>

合併財務狀況表

於2017年6月30日－未經審核

(以人民幣表示)

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		462,229	472,958
投資物業	9	1,941,400	1,520,800
無形資產		18,433	2,956
商譽		2,252	3,631
於合營企業權益		148,332	149,394
其他非流動金融資產		111,273	180,131
遞延稅項資產		251,182	247,050
融資租賃應收款項		19,255	26,672
		<u>2,954,356</u>	<u>2,603,592</u>
流動資產			
存貨		9,673,905	9,180,960
預付稅項		113,115	105,321
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	10	1,391,255	1,550,738
其他流動資產		30,000	—
受限制現金		844,078	1,045,848
現金及現金等值物		976,345	965,685
		<u>13,028,698</u>	<u>12,848,552</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	4,362,074	4,084,024
銀行貸款及其他借貸		1,455,082	1,308,053
即期稅項負債		894,097	1,066,635
遞延收入		864,775	860,994
		<u>7,576,028</u>	<u>7,319,706</u>
流動資產淨值		<u>5,452,670</u>	<u>5,528,846</u>
總資產減流動負債		<u>8,407,026</u>	<u>8,132,438</u>

		2017年 6月30日	2016年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		1,392,351	1,477,510
優先票據	12	1,485,028	1,519,351
公司債券	13	266,103	9,674
遞延收入		3,334	3,804
遞延稅項負債		58,186	14,815
		<u>3,205,002</u>	<u>3,025,154</u>
資產淨值		<u>5,202,024</u>	<u>5,107,284</u>
股本及儲備			
股本	14	31,825	31,825
儲備		4,933,828	4,852,252
本公司權益股東應佔權益總額		4,965,653	4,884,077
非控股權益		236,371	223,207
權益總額		<u>5,202,024</u>	<u>5,107,284</u>

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2017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。本中期財務資料獲授權於2017年8月28日刊發。

本中期財務資料乃根據與2016年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2017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節選詮釋附註。有關附註包括對了解本集團自2016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

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂。

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。

期內已於收益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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	676,091	537,149
物業管理服務	26,921	19,949
租金收入	15,455	19,757
其他	7,863	2,278
	<u>726,330</u>	<u>579,133</u>

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
股息收入	—	1,308
政府補助(i)	2,222	1,939
衍生金融工具公允值(虧損)/收益	(2,986)	2,209
出售其他流動資產的收益淨額	314	277
出售其他非流動金融資產的收益淨額(ii)	123,436	—
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	452	(14)
其他	2,384	965
	<u>125,822</u>	<u>6,684</u>

(i) 截至2017年6月30日止六個月，本集團將若干持作出售完工物業及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1,321,000元(截至2016年6月30日止六個月：無)期內於損益表內確認為其他收入。

(ii) 本集團於期內完成出售其於深圳市前海國際能源金融中心有限公司的實益股權，總代價為人民幣203,436,000元，以得處置淨收益人民幣123,436,000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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(3,562)</u>	<u>(4,770)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	71,453	85,813
公司債券利息	5,051	67
可轉股票據利息	—	45,665
優先票據利息	<u>99,414</u>	<u>48,117</u>
	175,918	179,662
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(35,833)</u>	<u>(61,031)</u>
	140,085	118,631
匯兌虧損淨額	<u>8,228</u>	<u>4,902</u>
	<u>148,313</u>	<u>123,533</u>

(b) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
折舊及攤銷	17,723	16,148
減值虧損/(減值虧損回撥)		
— 貿易及其他應收款項(附註10)	(453)	—
— 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(附註11)	(34,258)	—
經營租賃支出	4,417	28,933
已售物業成本(i)	438,303	200,919
以權益結算以股份支付為基礎的付款	<u>16</u>	<u>169</u>

(i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣120,991,000元後得出(截至2016年6月30日止六個月：人民幣98,057,000元)。

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	32,138	40,515
中國土地增值稅	89,576	41,264
	<u>121,714</u>	<u>81,779</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	<u>39,239</u>	<u>13,143</u>
	<u>160,953</u>	<u>94,922</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

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，其獲准採用的核定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44,618,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣160,641,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2016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2017年及2016年6月30日止期間，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及轉換可轉股票據的影響屬非攤薄性質。

9 投資物業

於截至2017年6月30日止六個月期間，本集團將若干持作出售完工物業及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性物業。

本集團的投資物業按公允值入賬，並於2017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227,605,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣335,724,000元)，就已存在投資物業確認公允值損失人民幣4,673,000元(截至2016年6月30日止六個月：收益人民幣200,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣56,693,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣50,199,000元)。

集團獲授的若干銀行貸款由賬面額人民幣417,900,000元(2016年12月31日：人民幣41,900,000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 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	46,857	48,431
減：呆賬撥備	(6,772)	(7,225)
	<u>40,085</u>	<u>41,206</u>
預付中國增值稅及其他稅項	103,298	99,530
定金、預付款項及其他應收款項	1,175,731	1,350,171
應收合營公司款項	18,432	18,874
融資租賃應收款項	53,709	40,957
	<u>1,391,255</u>	<u>1,550,738</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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
1個月以內	23,115	32,943
1至3個月	2,841	2,378
3至6個月	3,118	2,125
6個月以上	11,011	3,760
	<u>40,085</u>	<u>41,206</u>

貿易應收款項及應收票據主要與物業銷售所得的款項有關。物業銷售所得款項是根據相應合約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已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均為甚微。

應收合營企業款項的結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

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。

貿易及其他應收款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撇銷。

於2017年6月30日，貿易及其他應收款項人民幣6,772,000元(2016年12月31日：人民幣7,225,000元)被個別釐定為出現減值。個別出現減值的應收款項乃有關出現財政困難的客戶，且據管理層評估預料僅可收回部份應收賬款。因此，已就此確認特定呆賬撥備為人民幣6,772,000元(2016年12月31日：人民幣7,225,000元)。

11 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：

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	94,336	446,703
於1個月後但於3個月內到期	426,346	101,996
於3個月後但於6個月內到期	568,424	420,912
於6個月後到期	1,307,865	1,374,199
貿易應付款項及應付票據	2,396,971	2,343,810
預收款項	1,468,293	1,188,327
其他應付及應計款項(i)	496,810	551,887
	4,362,074	4,084,024

(i) 於2016年12月31日，本集團計提因轉租安排的估計賠償為人民幣43,050,000元，包括予出租人及承租人的估計賠償分別為人民幣40,000,000元及人民幣3,050,000元。此外，於2016年12月31日計提未繳租金為人民幣24,258,000元。報告期後，本集團與出租人達成一致，支付包括上述應付租金金額合計人民幣30,000,000元以結案。因此，在此期間於損益錄得對出租人估計賠償撥回為人民幣34,258,000元。

12 優先票據

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
2018年到期的美元160百萬元優先票據		
— 第一期(i)	664,622	676,680
— 第二期(iii)	415,370	428,205
2019年到期的美元60百萬元優先票據(ii)	405,036	414,466
	1,485,028	1,519,351

(i) 於2015年12月15日，本公司發行100,000,000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日取得優先票據淨額96,500,000美元(相當於人民幣623,642,000元)。優先票據的利息開支按實際年利率15.25%計算。

- (ii) 於2016年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額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。
- (iii) 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額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。

13 公司債券

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
11.5百萬港元公司債券(i)	9,495	9,674
人民幣260百萬元公司債券(ii)	<u>256,608</u>	<u>—</u>
	<u>266,103</u>	<u>9,674</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(相等於人民幣10,287,000元)。本公司已收取發行債券所得款項淨額(經扣除交易成本)10,693,000港元(相等於人民幣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) 截至2017年6月30日止六個月，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額(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。

14 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會決議不就截至2017年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2016年6月30日止六個月：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股息：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016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為零 (截至2016年6月30日止六個月：1.5港仙)	—	51,470

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2017年6月30日		於2016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2016年1月1日、 2016年12月31日及 2017年6月30日	<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

截至2017年6月30日止六個月普通股並無變動。

15 報告期後非調整事項

於2017年8月10日，本集團與第三方訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意向第三方出售間接非全資附屬公司，第三方同意從本集團收購附屬公司60%股權代價為人民幣200,000,000元。完成後，本集團將不再持有該附屬公司的任何股權，而該附屬公司將不再為本集團的間接非全資附屬公司。該附屬公司主要於中國安徽省蚌埠市懷遠縣從事商業和住宅項目的開發和經營。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表毅德國際控股有限公司董事會謹此提呈本集團截至本期間的中期業績。

業績

於本期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣726.3百萬元及人民幣262.4百萬元（截至2016年6月30日止六個月，收益及毛利分別為：人民幣579.1百萬元及人民幣341.3百萬元）。本期間的每股基本盈利為人民幣1.1分（截至2016年6月30日止六個月：人民幣4.0分）。

市場及運營回顧

2017年上半年，中國經濟保持中高速增长，國內生產總值同比增長6.9%，與第一季度持平。中國經濟增長表現穩定，消費仍然是最重要的動力，2017年上半年中國社會消費品零售總額同比增長10.4%。新一輪中國房地產調控圍繞「分類指導、因城施策」的方針，多個城市被不同程度的限購限貸，在此等政策的作用下，上半年房地產領域呈現出物業開發投資增速放緩的態勢。

本集團借中國政府緊抓去庫存，特別是三四線城市房地產市場去庫存的契機，以穩中取進為原則，採取因地制宜的市場策略，在購房者觀望情緒持續的情況下，於本期間內，錄得合約銷售金額約人民幣1,042.2百萬元。本集團應市場需求的變化調整產品開發進度，策略性的提高住宅物業的供應並受益其中。本期間內，本集團住宅物業合約銷售金額佔總合約銷售金額的比例由截至2016年6月30日止六個月的財務期間的11.5%提升18.6%至30.1%。

去庫存的同時，本集團經過審慎的判斷和評估，在新項目拓展方面有所突破。於本期間內，本集團與中國惠州市大亞灣西區街道漳浦村簽訂投資框架協議合作開發大亞灣國際商貿中心（「大亞灣項目」）。大亞灣西區街道地處大亞灣經濟技術開發區的西部（「西區」），緊鄰深圳坪山新區，西區距深圳市中心60公里，距夏深鐵路深圳坪山站，惠州南站僅10分鐘車程，深汕高速公路也從西區經過，區內交通相當便利。

近年來大亞灣西區發展迅猛，展開了大規模的基礎設施建設，系統有效地構建了現代化的城市骨架，吸引了大量知名企業、大型商業綜合體入駐。優越的地理位置，宜商宜居的配套環境，加之深圳房地產市場限購導致的需求轉移效應，大亞灣樓市交易市場活躍，人口集聚效應顯著。

此外，本集團重視經常性業務的發展以求抵禦市場週期性波動的風險，獲得持續穩定的回報。本期間內，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣26.9百萬元，較截至2016年6月30日止六個月增長了35.2%。此類收入於本期間內的顯著增長，得益於我們物業管理服務業務的持續擴展以及所管理物業的數量和面積的增加。

前景

在中國經濟進入「新常態」的經濟週期下，經過近兩年在供給側改革領域的努力下，經濟結構和動力轉型等態勢也愈發明顯。高端製造，高端消費，新興產業和動力不斷湧現，特別是消費已經連續多年成為經濟增長的最大引擎，這預示著中國經濟在艱難的轉型中悄然嬗變。

我們預計短期內，房地產及投資這些傳統動力仍將對中國經濟發展有著至關重要的作用。結合中國政府「十三五規劃」、供給側結構性改革以及促進城鎮化、去庫存的相關政策和策略，我們對市場保持審慎樂觀的態度。為了更好的發展本集團的傳統主營業務，對於現有的商貿物流中心項目，我們將繼續穩定開發節奏，精細成本管控；對於新項目的拓展方面，我們會積極把握和進入對本集團發展有益的潛力城市，著眼三四線城市的同時也將以戰略性地向人口密集、條件恰當的一二線城市轉移和定位。

除了前面提及的大亞灣項目外，本集團於2017年7月，與中國江西省南昌縣政府就開發江西國際五金機電城項目（「南昌項目」）簽訂了投資框架協議，項目規劃將涵蓋商貿集聚區、互聯網倉儲物流區、商業廣場區、博覽交易區以及住宅配套區等建設。南昌縣三面環抱南昌市主城區，距南昌市中心15公里，境內有多條國道、高速公路穿境而過，贛江水道直達長江，京九鐵路與浙贛鐵路在南昌縣交匯，規劃中的南昌地鐵三號線直達南昌縣中心，全縣形成了公路、航空、水路、鐵路及地鐵等交通運輸網絡。

隨著中國經濟改革的深入，長遠而言，房地產、投資等傳統驅動力相對於高端製造、高端消費等新興動力對經濟的驅動效應或將日漸弱化。本集團致力於打造綜合性現代化商貿物流園區，業務及服務內容具有多元化、靈活性、傳統與新興結合的特徵，應對未來的經濟發展趨勢，我們認為雖有挑戰，但機遇並存。傳統主營業務為本集團提供了夯實的基礎，我們將著力推動新興業務的發展，如O2O綜合交易平台、物流和倉儲服務平台等園區信息化、智能化、一體化服務平台的建設、上線及推廣，充分利用好本集團所擁有的成千上萬中小企業商戶的實體資源並通過本集團提供的增值化服務為這些商戶帶來更多收益。此外，本集團還將繼續大力發展金融板塊及商業管理板塊，以更好的補充傳統業務，創造盈利增長的新來源。

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，2017年8月28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1,042.2百萬元及合約銷售面積213,070平方米，分別減少5.3%及9.3%（截至2016年6月30日止六個月：約人民幣1,100.7百萬元及234,951平方米）。於本期間，主要市場指標國內生產總值及中國製造業採購經理指數呈現雙增長的正面趨勢。與此同時，中小型企業維持謹慎投資，且商業地產去庫存的壓力仍然很大，為本集團的業務運營帶來挑戰。期內的合約銷售主要來自蘭州、蚌埠、荷澤及濟寧物業的預售。

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					
	2017			2016		
	合約銷售 平均售價	合約 銷售金額	合約 銷售面積	合約銷售 平均售價	合約銷售 金額	合約銷售 面積
	(除增值稅 及附加費前)	(除增值稅 及附加費前)	(除增值稅 及附加費前)	(除營業稅， 增值稅及 附加費前)	(除營業稅， 增值稅及 附加費前)	(除營業稅， 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))					
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	41,057	6,150	252,488	18,046	7,969	143,812
蚌埠商業住宅項目						
住宅	46,887	4,363	204,560	62,205	2,682	166,840

截至6月30日止六個月

	2017			2016		
	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	合約銷售平均售價 (除營業稅, 增值稅及附加費前)	合約銷售金額 (除營業稅, 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))					
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	44,929	4,140	186,002	11,534	5,173	59,663
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	7,409	4,196	31,090	4,396	5,070	22,286
住宅	18,313	4,637	84,913	9,235	4,292	39,635
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	17,335	5,858	101,541	15,495	5,840	90,488
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	11,690	4,300	50,267	132	2,879	380
贛州商貿物流中心						
住宅	5,373	4,469	24,014	21,843	3,971	86,734
獨立交易展示區單元	1,793	8,305	14,891	281	10,534	2,960
綜合交易展示區	—	—	—	79	8,253	652
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	7,951	4,754	37,799	25,927	5,516	143,000
綜合交易展示區	—	—	—	142	3,845	546
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	6,828	5,032	34,360	62,244	5,169	321,736
綜合交易展示區	—	—	—	60	13,150	789
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	2,270	6,366	14,450	2,555	6,917	17,674
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	1,235	4,727	5,838	777	4,541	3,528
合計	213,070	4,891	1,042,213	234,951	4,685	1,100,723

土地收購及土地儲備

於本期間，我們收購總佔地面積約 65.2 千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 52.6 千平方米。於 2017 年 6 月 30 日，我們有土地儲備合共約 11.4 百萬平方米，並同時於中國的 9 個省份及自治區同時開發 14 個項目。

各項目土地儲備詳情載於下表：

	已完工		未來發展		已交付	土地儲備
	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)	物業估計 總建築面積 (平方米)	確權 總建築面積 (平方米)		
贛州商貿物流中心	748,440	309,650	2,351,691	3,409,781	556,178	2,853,603
蘭州商貿物流中心	513,824	22,593	1,842,742	2,379,159	171,230	2,207,929
興寧商貿物流中心	296,760	7,097	1,075,204	1,379,061	210,034	1,169,027
蚌埠商業住宅項目	—	236,593	651,694	888,287	—	888,287
濟寧商貿物流中心	680,015	184,563	512,014	1,376,592	499,322	877,270
梧州商貿物流中心	452,759	—	595,290	1,048,049	227,172	820,877
荷澤商貿物流中心	247,166	54,680	427,787	729,633	152,506	577,127
玉林商貿物流中心	350,429	84,616	317,745	752,790	231,853	520,937
佳木斯商貿物流中心	—	6,344	483,089	489,433	—	489,433
煙台商貿物流中心	141,040	13,172	191,228	345,440	30,238	315,202
柳州商貿物流中心	—	188,733	111,410	300,143	—	300,143
綿陽商貿物流中心	511,435	—	80,321	591,756	381,234	210,522
寧鄉商貿物流中心	381,949	61,518	—	443,467	287,744	155,723
豪德銀座	48,650	—	—	48,650	38,780	9,870
總計	4,372,467	1,169,559	8,640,215	14,182,241	2,786,291	11,395,950

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，預期至少分兩期開發，全面完工後，預計總建築面積將達約3.4百萬平方米。截至2017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2017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，正在興建美食街、物流配送中心、倉儲、住宅與配套建築和設施。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。

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2017年6月30日，我們已取得的土地使用權總佔地面積約為1,372,963平方米，竣工後，預期總建築面積約為2,379,159平方米。

截至2017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，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，我們計劃興建綜合交易展示區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。興寧市由梅州市管轄，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2017年6月30日，我們已取得的土地使用權總佔地面積約為806,033平方米，全面完工後總建築面積約為1,379,061平方米。

截至2017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、綜合交易展示區及若干配套建築和設施，我們正興建獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建住宅、倉儲及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

蚌埠商業及住宅項目位於安徽省東北部的蚌埠市懷遠縣。蚌埠商業及住宅項目處於京滬鐵路及京滬高鐵以西，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。

蚌埠商業及住宅項目計劃涵蓋的佔地面積及總建築面積(全面竣工後)分別約363,737平方米及約888,287平方米，預期至少分兩期開發。截至2017年6月30日，我們已取得該商業及住宅項目的所有土地使用權。

截至2017年6月30日，我們目前正於此商業及住宅項目興建住宅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、商業中心、酒店及若干配套建築和設施。

於2017年8月10日，本集團間接全資附屬公司深圳市毅德國際控股有限公司(「深圳毅德國際控股」)與新餘東浩源投資管理中心(有限合夥)(「新餘東浩源有限合夥」)訂立股權轉讓協議，將本集團間接持有的懷遠毅德城發展有限公司(「懷遠毅德城」)60%股權，以人民幣200,000,000元出售給新餘東浩源有限合夥。詳情請參閱本公告「報告期後事件」一節。

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2017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1,376,592平方米。

截至2017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、一所商業中心、一間酒店、一棟寫字樓及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計劃將興建倉儲、酒店式公寓及寫字樓。

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2017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。第一期全面完工後，預計總建築面積約為1,048,049平方米。

截至2017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、一間酒店及更多綜合交易展示區。

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2017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729,633平方米。

截至2017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，正興建綜合交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建寫字樓、酒店式公寓及更多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2017年6月30日，我們已取得總佔地面積569,706平方米的第一期、第二期所有及第三期部分土地使用權，於第一期、第二期及第三期開發全面竣工後，預計總建築面積約為752,790平方米。

截至2017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綜合交易展示區，正在興建會展中心及更多的獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建一間酒店、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，預期分多期開發。截至2017年6月30日，我們已取得第一期開發總佔地面積約為484,708平方米的土地使用權，計劃總建築面積約為489,433平方米。

截至2017年6月30日，我們正在興建一個會展中心。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、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2017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345,440平方米。

截至2017年6月30日，我們已建成該商貿物流中心項目的綜合交易展示區，我們正興建該商貿物流中心項目的會展中心、綜合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，我們計劃興建獨立交易展示區、一棟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2017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300,143平方米。

我們正在興建該商貿物流中心項目的獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區及若干配套建築和設施。

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605,084平方米，預期分多期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為591,756平方米。截至2017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2017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一間酒店。

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，預期將分多期開發。截至2017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443,467平方米。

截至2017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、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。

財務回顧

收益

收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣579.1百萬元增加人民幣147.2百萬元(即25.4%)至本期間的人民幣726.3百萬元，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			
	2017		2016	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	676,091	93.1	537,149	92.8
物業管理服務	26,921	3.7	19,949	3.4
租金收入	15,455	2.1	19,757	3.4
其他	7,863	1.1	2,278	0.4
合計	<u>726,330</u>	<u>100.0</u>	<u>579,133</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

物業銷售所得收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣537.1百萬元增加人民幣139.0百萬元(即25.9%)至本期間的人民幣676.1百萬元。物業銷售所得收益的增加與已售物業的建築面積的增加一致，由截至2016年6月30日止六個月的91,381平方米增加45,389平方米(即49.7%)至本期間的136,770平方米。已售物業的增加主要來自於蘭州、荷澤及濟寧的物業銷售及交付。

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					
	2017			2016		
	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)					
蘭州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	33,571	6,257	210,042	15,787	7,800	123,137
小計	33,571	6,257	210,042	15,787	7,800	123,137
菏澤商貿物流中心 獨立交易展示區單元	39,995	3,956	158,212	11,380	4,880	55,534
小計	39,995	3,956	158,212	11,380	4,880	55,534
濟寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	17,776	4,389	78,019	653	3,951	2,580
住宅	4,809	4,112	19,774	—	—	—
小計	22,585	4,330	97,793	653	3,951	2,580
興寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	14,900	5,857	87,267	21,715	5,646	122,595
小計	14,900	5,857	87,267	21,715	5,646	122,595
玉林商貿物流中心 獨立交易展示區單元	8,408	5,014	42,157	—	—	—
綜合交易展示區	851	1,714	1,459	—	—	—
小計	9,259	4,711	43,616	—	—	—
梧州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	6,252	4,845	30,289	34,162	5,230	178,666
綜合交易展示區	—	—	—	263	6,251	1,644
小計	6,252	4,845	30,289	34,425	5,238	180,310

截至6月30日止六個月

	2017			2016		
	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)					
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	6,356	3,971	25,238	237	3,540	839
小計	6,356	3,971	25,238	237	3,540	839
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	2,616	5,921	15,490	6,041	6,294	38,021
小計	2,616	5,921	15,490	6,041	6,294	38,021
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	1,236	6,589	8,144	—	—	—
小計	1,236	6,589	8,144	—	—	—
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	—	—	—	789	13,053	10,299
綜合交易展示區	—	—	—	354	10,831	3,834
小計	—	—	—	1,143	12,365	14,133
總計	136,770	4,943	676,091	91,381	5,878	537,149

物業管理服務

物業管理服務所得收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣19.9百萬元增加人民幣7.0百萬元(即35.2%)至本期間的人民幣26.9百萬元。物業管理服務所得收益的增加主要是由於我們物業管理服務的持續擴展。

租金收入

租金收入所得收益由截至2016年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元減少人民幣4.3百萬元(即21.7%)至本期間的人民幣15.5百萬元。租金收入所得收益的減少，乃是由於本期間轉租安排的終止。

毛利及毛利率

毛利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣341.3百萬元減少人民幣78.9百萬元(即23.1%)至本期間的人民幣262.4百萬元。毛利率由截至2016年6月30日止六個月的58.9%下降至本期間的36.1%。本期間的毛利率較截至2016年6月30日止六個月有所下跌，主要由於平均銷售價格下跌及產品結構變動。

其他收入

其他收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣6.7百萬元增加人民幣119.1百萬元(即1777.6%)至本期間的人民幣125.8百萬元。其他收入的增加主要是本集團於本期間入賬其他非流動性金融資產處置淨收益人民幣123.4百萬元(2016年6月30日：無)。

銷售開支

銷售開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣73.8百萬元減少人民幣12.4百萬元(即16.8%)至本期間的人民幣61.4百萬元。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2016年6月30日止六個月的人民幣226.9百萬元減少人民幣35.0百萬元(即15.4%)至本期間的人民幣191.9百萬元。行政及其他經營開支的減少主要反映本期間撥回轉租安排相關賠償金應計費用人民幣34.3百萬元。

投資物業公允值收益

期內，由於本集團將若干持作出售已完工物業及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性物業。於2017年6月30日，獨立測量師公司第一太平戴維斯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222.9百萬元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣335.9百萬元)。

財務收入

財務收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣4.8百萬元減少人民幣1.2百萬元(即25.0%)至本期間的人民幣3.6百萬元。財務收入的減少是由於本期間銀行存款的利息收入減少所致。

融資成本

融資成本由截至2016年6月30日止六個月的人民幣123.5百萬元增加人民幣24.8百萬元(即20.1%)至本期間的人民幣148.3百萬元。融資成本的增加主要由於本期間減少的資本化撥入在建物業的利息開支所致。

所得稅

所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣94.9百萬元增加人民幣66.1百萬元(即69.7%)至本期間的人民幣161.0百萬元。本期間所得稅的增加主要是由於中國土地增值稅撥備增加所致。

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2016年6月30日止六個月的淨利潤人民幣161.5百萬元減少人民幣110.5百萬元(即68.4%)至本期間的淨利潤人民幣51.0百萬元。本公司權益股東應佔利潤由截至2016年6月30日止六個月的人民幣160.6百萬元減少人民幣116.0百萬元(即72.2%)至本期間的人民幣44.6百萬元。

受限制現金

截至2017年6月30日的受限制現金為人民幣844.1百萬元，而截至2016年12月31日為人民幣1,045.8百萬元。截至2017年6月30日，就授予本集團物業買方的若干按揭融資而抵押予銀行的受限制現金賬面值為人民幣235.7百萬元(2016年12月31日：人民幣199.3百萬元)，作為本集團獲授銀行貸款抵押的受限制現金賬面值為人民幣566.8百萬元(2016年12月31日：人民幣574.7百萬元)，作為本集團獲授應付票據抵押的受限制現金賬面值為人民幣41.6百萬元(2016年12月31日：人民幣271.8百萬元)。

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的需求。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、首次公開發售前投資者所作的股權投資、來自商業銀行及其他金融機構的借貸、自首次公開發售的所得款項及發行境外票據所得的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。

	2017年 6月30日 (人民幣千元)	2016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	157,527	303,773
— 非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	<u>1,297,555</u>	<u>1,004,280</u>
小計	<u>1,455,082</u>	<u>1,308,053</u>
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	862,143	1,196,660
— 兩年後但五年內還款	462,500	280,850
— 五年後還款	<u>67,708</u>	<u>—</u>
小計	<u>1,392,351</u>	<u>1,477,510</u>
總計	<u><u>2,847,433</u></u>	<u><u>2,785,563</u></u>

銀行貸款及其他借貸於期間按介乎2.12%至9.00%的年利率計息(2016年12月31日：年利率2.12%至9.00%)，並以下列資產作抵押：

	2017年 6月30日 (人民幣千元)	2016年 12月31日 (人民幣千元)
待售在建物業	1,859,608	1,370,392
待售已完工物業	987,959	1,035,441
待售未來待開發物業	656,641	651,499
受限制現金	566,811	574,680
投資物業	417,900	41,900
物業、廠房及設備	<u>372,079</u>	<u>377,111</u>
合計	<u><u>4,860,998</u></u>	<u><u>4,051,023</u></u>

或然負債

我們向中國商業銀行作出安排，以便該等銀行可向購買我們物業的客戶提供按揭融資。按照一般市場慣例，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2017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283.0百萬元。

承擔

於報告期末，有關物業開發開支的已訂約但並無於財務報表撥備的承擔如下：

	2017年 6月30日 (人民幣千元)	2016年 12月31日 (人民幣千元)
建築及開發合約	1,042,670	1,111,114
土地協議	115,600	240,550
總計	<u>1,158,270</u>	<u>1,351,664</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。

	2017年 6月30日	2016年 12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.72	1.76
資產負債比率 ⁽²⁾	28.8%	27.9%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	<u>53.4%</u>	<u>45.1%</u>

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。於2016年5月，本集團已訂立100百萬美元的貨幣期權合約，並將繼續在成本合理的情況下尋找外匯對沖工具以更有效管理外匯風險。

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2017年6月30日，我們於中國的九個省及自治區同時開發十四個商貿物流中心項目。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、贛州及柳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2017年6月30日，本集團僱員約有1,505名。員工數目較2016年12月31日減少15.7%。僱員福利開支總額達人民幣137.1百萬元，增加3.6%(截至2016年6月30日止六個月：人民幣132.3百萬元)。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2017年6月30日，本公司授予董事及僱員的尚未行使購股權所涉股份數目為58,795,000股。

公司管治

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2018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%2018優先票據合併並組成為單一系列。額外2018優先票據募集之資金將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2015年12月2日、2015年12月8日、2015年12月17日、2016年9月8日及2016年9月18日的公告。

發行於2019年到期的11%的優先票據

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，已於2016年8月30日完成有關發行。優先票據募集資金將主要用於本公司債務再融資及營運資金用途。

有關票據的詳情，請參閱本公司2016年8月25日的公告。

最高為人民幣150,000,000元的定期貸款融資

於2016年11月18日，本公司(作為借款方)及若干附屬公司擔保人與南洋商業銀行有限公司就最高為人民幣150,000,000元(或其港元或美元等值金額)的定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議」)。利率為百分之五(5%)加上香港銀行同業拆息(就港元貸款而言)或百分之五(5%)加上倫敦銀行同業拆息(就美元貸款而言)。

有關融資協議的詳情，請參閱本公司2016年11月23日的公告。

報告期後事件

於2017年8月10日本公司之間接全資附屬公司深圳毅德國際控股為賣方(「賣方」)，新餘東浩源有限合夥為買方(「買方」)，雙方訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意向買方出售，而買方同意從賣方收購懷遠毅德城60%股權。完成後，賣方將不再持有懷遠毅德城的任何股權，而懷遠毅德城將不再為本公司的間接非全資附屬公司。懷遠毅德城的財務業績將不再合併至本集團的財務業績。

詳情請參閱本公司2017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 及本公司網站 www.hydooc.com.cn。2017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
主席及執行董事
王健利

香港，2017年8月28日

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