

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2016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2016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2016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	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	4	579,133	950,165
銷售成本		(237,840)	(511,981)
毛利		341,293	438,184
其他收入	5	6,684	65,244
銷售開支		(73,775)	(82,791)
行政及其他經營開支		(226,930)	(239,535)
投資物業公允值收益前經營利潤		47,272	181,102
投資物業公允值收益	9	335,924	277,643
投資物業公允值收益後經營利潤		383,196	458,745
分佔合營公司損益		(639)	—
可轉股票據的嵌入式衍生部分的公允值變動	12	(656)	59,264
提前贖回可轉股票據產生之損失		(6,747)	—
財務收入	6(a)	4,770	7,396
融資成本	6(a)	(123,533)	(65,263)
除稅前利潤	6	256,391	460,142
所得稅	7	(94,922)	(179,448)
期內利潤		161,469	280,694
以下各方應佔：			
本公司權益股東		160,641	271,081
非控股權益		828	9,613
期內利潤		161,469	280,694
每股盈利	8		
基本(人民幣分)		4.0	6.8
攤薄(人民幣分)		4.0	5.8

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2016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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	<u>161,469</u>	<u>280,694</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	<u>(11,787)</u>	<u>1,413</u>
期內其他全面收入	<u>(11,787)</u>	<u>1,413</u>
期內全面收入總額	<u>149,682</u>	<u>282,107</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	148,854	272,494
非控股權益	<u>828</u>	<u>9,613</u>
期內全面收入總額	<u>149,682</u>	<u>282,107</u>

合併財務狀況表

於2016年6月30日－未經審核

(以人民幣表示)

	附註	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		469,376	112,331
投資物業	9	1,379,100	778,900
無形資產		3,792	3,983
商譽		3,631	3,631
於合營企業權益		149,747	150,386
其他非流動金融資產		177,402	111,187
遞延稅項資產		303,159	316,049
收購物業、廠房及設備的預付款		—	368,535
融資租賃應收款項		20,944	6,232
		<u>2,507,151</u>	<u>1,851,234</u>
流動資產			
存貨		9,815,035	9,628,621
預付稅項		119,684	111,161
貿易及其他應收款項、預付款項及定金	10	1,492,770	1,393,270
受限制現金		1,099,886	430,638
現金及現金等值物		572,492	1,688,923
		<u>13,099,867</u>	<u>13,252,613</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	4,664,421	4,277,132
銀行貸款及其他借貸		1,194,930	938,646
可轉股票據	12	608,987	844,906
即期稅項負債		1,059,223	1,106,310
遞延收入		1,007,183	988,564
		<u>8,534,744</u>	<u>8,155,558</u>
流動資產淨值		<u>4,565,123</u>	<u>5,097,055</u>
總資產減流動負債		<u>7,072,274</u>	<u>6,948,289</u>

		2016年 6月30日	2015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		1,470,030	1,464,520
優先票據	13	643,392	626,894
公司債券		7,118	—
遞延收入		3,300	3,524
遞延稅項負債		15,023	14,771
		<u>2,138,863</u>	<u>2,109,709</u>
資產淨值		<u>4,933,411</u>	<u>4,838,580</u>
股本及儲備			
股本	14	31,825	31,825
儲備		4,702,419	4,604,866
本公司權益股東應佔權益總額		4,734,244	4,636,691
非控股權益		199,167	201,889
權益總額		<u>4,933,411</u>	<u>4,838,580</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。本中期財務報告獲授權於2016年8月29日刊發。

本中期財務資料乃根據與2015年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2016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2015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。

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。其中，與本集團財務報表有關的修訂如下：

- 國際財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的列報：披露計劃*

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營業稅及其他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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	537,149	926,625
物業管理服務	19,949	12,551
租金收入	19,757	10,660
其他	2,278	329
	<u>579,133</u>	<u>950,165</u>

5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
股息收入	1,308	3,567
政府補助(附註(i))	1,939	59,701
衍生金融工具公允值收益	2,209	—
出售可供出售投資的收益淨額	277	3,303
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(14)	(2,197)
其他	965	870
	<u>6,684</u>	<u>65,244</u>

- (i) 截至2016年6月30日止六個月，本集團將若干待售已完工物業轉撥至投資物業(附註9)。無與該等物業相關的先前入賬列為遞延收入的政府補助(截至2015年6月30日止六個月：人民幣59,701,000元)期內於損益表內確認為其他收入。

6 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：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息收入	(4,770)	(5,409)
匯兌收益淨額	—	(1,987)
財務收入	<u>(4,770)</u>	<u>(7,396)</u>
銀行貸款、其他借貸及公司債券的利息	85,880	65,584
可轉股票據利息(附註12)	45,665	48,113
優先票據利息(附註13)	48,117	—
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(61,031)</u>	<u>(48,434)</u>
	118,631	65,263
匯兌虧損淨額	<u>4,902</u>	<u>—</u>
融資成本	<u>123,533</u>	<u>65,263</u>

(b) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊及攤銷	16,148	15,853
經營租賃支出	28,933	29,100
已售物業成本(i)	200,919	482,084
以權益結算以股份支付為基礎的付款	<u>169</u>	<u>1,126</u>

(i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣98,057,000元後得出(截至2015年6月30日止六個月：人民幣114,207,000元)。

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<i>即期稅項</i>		
中國企業所得稅	40,515	101,779
中國土地增值稅	41,264	49,698
	<u>81,779</u>	<u>151,477</u>
<i>遞延稅項</i>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>13,143</u>	<u>27,971</u>
	<u>94,922</u>	<u>179,448</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。

2015年12月，梧州毅德商貿物流城開發有限公司(「梧州商貿物流城」)亦獲批自2015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3%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160,641,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣271,081,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2015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。

截至2015年6月30日止期間，每股攤薄盈利根據本公司首次公開發售前購股權計劃無償視作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後利潤人民幣259,930,000元除以普通股加權平均數4,455,756,000股計算得出。

截止2015年6月30日期間普通股加權平均數(攤薄)：

	人民幣千元
普通股加權平均數	4,014,844
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	22,045
轉換可換股票據的影響	418,867
普通股加權平均數(攤薄)	<u>4,455,756</u>

9 投資物業

於截至2016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更改為賺取租金收入。

本集團的投資物業按公允值入賬，並於2016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。

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335,724,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣277,643,000元)，就已存在投資物業確認額外公允價值收益人民幣200,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣零元)，共同確認遞延稅項人民幣50,199,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣69,411,000元)。

本集團獲授的若干銀行貸款由賬面額人民幣223,200,000元(2015年12月31日：人民幣179,500,000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 貿易及其他應收款項、預付款項及定金

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	29,200	44,948
預付中國增值稅、營業稅及其他稅項	137,357	128,048
定金、預付款項及其他應收款項	1,290,267	1,183,445
融資租賃應收款項	35,946	36,829
	<u>1,492,770</u>	<u>1,393,270</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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
1個月以內	7,272	30,078
1至3個月	3,720	—
3至6個月	5,620	2,735
6個月以上	12,588	12,135
	<u>29,200</u>	<u>44,948</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2016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。

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：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	101,339	274,578
於1個月後但於3個月內到期	856,046	644,849
於3個月後但於6個月內到期	680,996	1,088,462
於6個月後到期	1,059,060	621,989
貿易應付款項及應付票據	2,697,441	2,629,878
預收款項	1,519,630	1,298,168
其他應付及應計款項	447,350	349,086
	4,664,421	4,277,132

12 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。

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」）。

2016年1月11日，由於未能實現2015年人民幣40億元的合約銷售目標，可轉股票據的期限根據可轉股票據的條款及條件被修訂，票據持有人有權於2016年1月11日（而非2018年1月23日）或其後隨時要求本公司贖回全部或部分可轉股票據。

於2016年1月15日，票據持有人要求本公司贖回未行使可轉股票據的本金總額40,000,000美元，而可轉股票據的未行使本金總額下降至80,000,000美元。贖回之虧損人民幣6,747,000元錄入截至2016年6月30日止六個月期間損益表內。

初步換股價為每股1.956港元。基於派付股息及前述未能達成2015年合約銷售目標，可轉股票據的換股價調整為1.670港元。

上述轉換股權及贖回權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。

於本集團合併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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於 2015 年 6 月 30 日及			
2015 年 7 月 1 日的結餘	572,533	151,139	723,672
利息開支 (i)	60,525	—	60,525
已付利息	(26,208)	—	(26,208)
衍生工具部分公允值的變動	—	39,945	39,945
匯兌差異	35,430	11,542	46,972
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於 2015 年 12 月 31 日及			
2016 年 1 月 1 日的結餘	642,280	202,626	844,906
利息開支 (i) (附註 6(a))	45,665	—	45,665
已付利息	(41,803)	—	(41,803)
衍生工具部分公允值的變動	—	656	656
贖回可轉股票據	(186,765)	(68,002)	(254,767)
匯兌差異	10,998	3,332	14,330
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於 2016 年 6 月 30 日的結餘	<u>470,375</u>	<u>138,612</u>	<u>608,987</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) 已行使的轉股權

於 2016 年 6 月 30 日概無轉換可轉股票據。

13 優先票據

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	630,614	—
發行股票據的所得款項淨額	—	623,642
利息開支	48,117	3,825
已付利息	(44,948)	—
匯兌差異	13,408	3,147
總額	647,191	630,614
減：於一年內到期的應付利息	(3,799)	(3,720)
優先票據的非流動部分	<u>643,392</u>	<u>626,894</u>

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。

14 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會議決不就截至2016年6月30日止六個月宣派任何中期股息。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	
	2016年 人民幣千元	2015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1.5港仙(截至2015年6月30日止六個月：6港仙)	<u>51,470</u>	<u>192,485</u>

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2016年6月30日		於2015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2015年1月1日、 2015年12月31日及2016年6月30日	<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

截至2016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2016年8月25日，本集團建議向認購人發行11%優先票據，於2019年到期，本金金額為60,000,000美元。

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(「**董事會**」)欣然提呈本集團截至2016年6月30日止六個月(「**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579.1百萬元及人民幣341.3百萬元，分別減少約39.1%及22.1%(截至2015年6月30日止六個月，收益及毛利分別為：人民幣950.2百萬元及人民幣438.2百萬元)。本期間的每股基本盈利為人民幣4.0分(截至2015年6月30日止六個月：人民幣6.8分)。

市場及運營回顧

商貿物流市場穩步開拓創新開發商貿模式

於本期間內，國內外環境依然複雜嚴峻，經濟下行壓力仍然較大。中央政府正在大力推進供給側結構性改革，引導中國產業轉型升級，向高效率、低成本、可持續性模式發展。隨著中國經濟向「新常態」的持續結構性調整，2016年上半年，中國國內生產總值同比增長6.7%，為近二十多年來最低增速。中國經濟增長放緩及市場需求低迷，亦使本集團的物業銷售受到影響。

處在外部環境複雜嚴峻的時態下，本集團積極研究分析市場形勢，制定詳細的開發運營管理方案，嚴格把控項目開工建設進度，強化風險防控管理，加強成本控制、現金流及資金安全管理。本期間內，在集團的努力運營管理下，本集團商貿物流中心各項目繼續保持持續、有序、穩定的開發節奏。

在商貿物流中心項目穩定開發節奏的同時，本集團結合各項目當地的實際經濟情況、消費習慣等因素，創新性的開發建設了「創業家園」商貿模式，得到了當地市場的高度認同，以及當地政府的褒揚和贊許。

佈局金融板塊，為開啟多元化業務版圖鋪路

本集團於2015年伊始，著手佈局金融板塊，開闢股權投資、產業基金管理、融資租賃、商業保理等金融業務市場。本集團已於中國深圳前海設立了深圳市前海毅德融資租賃有限公司、深圳前海毅德股權投資基金管理有限公司及深圳前海毅德商業保理有限公司，為廣大的中小企業及其他潛在客戶提供融資租賃、商業保理、資產管理等金融服務。

本集團開闢金融業務市場，一方面為本集團旗下商貿物流中心經營的中小企業提供融資租賃等金融服務，擴大集團業務範圍，增加集團的營業收入；另一方面，為集團搭建的O2O綜合交易服務平台、建設智慧社區、智慧城市，提供必要的金融支撐（包括提供專業的金融人才，管理和運營在線金融平台，風險控制和管理等），為集團下一步的戰略實施打好堅實的基礎。

搭建O2O綜合交易服務平台

本集團依託商貿物流中心項目商貿城實體市場，打造了「同城O2O」互聯網平台—「毅起來」，旨在以實體商貿物流中心為支撐，通過互聯網技術的充分運用，最終形成「傳統大型市場+互聯網=線上引流、在線交易、在線物管、在線金融」的綜合交易服務平台。

自2015年10月綿陽作為試點項目，開展O2O模式電子商務信息綜合平台建設工作以來，該平台為所有入駐商貿物流中心經營的商戶提供了高效、實際的增值服務。

創新發展「現代物流+互聯網」生態系統模式

於本期間內，我們與上海天地匯投資管理有限公司在贛州及綿陽設立了合資子公司，標誌著創新發展「現代物流+互聯網」生態系統模式，正式開始落地實施。通過與擁有豐富互聯網資源的大平台合作，配合本集團現有的扎實客群及客群管理數據和平台，在強強聯合的基礎上實現平台化、集聚化、協同化的商貿物流產業生態圈創新發展。

「現代物流+互聯網」生態系統模式致力於打造全國性、高效率、立體化的商貿物流服務平台，商家能夠24小時監控商品物流大數據，提升物流效率，實現線上線下無縫對接，幫助商家解決最後一公里服務半徑問題。

「互聯網+社區服務」打造智慧城市、智慧社區

於本期間內，我們與九櫻天下(北京)信息技術有限公司合資設立了贛州毅德九嬰電子商務有限公司，毅德的「互聯網+社區服務」模式正式落子。在「互聯網+」經濟時代下，本集團旨在創建以共享經濟為主導的全生態智慧社區與智慧城市，為社區居民提供融合消費、工作、金融、保障等全方位一站式的生活組合服務和福利平台，最終完成園區增值服務、商家合作銷售服務、城市配送物流服務等體系的建設，幫助商貿物流中心經營的中小企業商戶擴大銷路，促進營收增長。

前景

中國經濟正處在結構調整、轉型升級的關鍵階段，調整的陣痛還在持續。上半年，我國的產業結構、需求結構、區域結構都在此前基礎上繼續改善，服務業、內需對於經濟穩定增長的支撐力更強勁，舊動能正有序調整，新動能茁壯成長，中國經濟發展更趨協調。「十三五」開局之年，供給側結構性改革能否取得實質進展，對未來中國經濟的發展具有深遠影響。

隨著商貿物流業的迅速發展，我國商貿物流園區目前面臨重複建設、產品同質化等問題，遠遠不能適應新常態下國家經濟發展的要求和市場對於平台化、集聚化、協同化的「高配版」商貿物流園需求側變化。本集團作為中小企業商戶服務的運營商，我們將下大力氣解決商戶經營發展中的相關需求，做好商戶的全產業鏈經營服務。通過不斷創新，對自身進行「供給側改革」，不斷完善供需市場需要、主動適應經濟新常態發展需求。

本集團將圍繞商貿物流一體化的商流、物流、資金流和信息流「四流」發力，提供向移動互聯化、社區化、金融化延伸發展的新業務、新模式，為實現創新業務和傳統業務的有序有力銜接，推出綜合商貿物流產業生態圈的毅德標準，提升毅德品牌知名度、美譽度而努力。

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，2016年8月29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1,100.7百萬元及合約銷售面積234,951平方米，分別減少41.3%及18.3%（截至2015年6月30日止六個月：約人民幣1,875.8百萬元及287,453平方米）。於本期間，中國經濟經歷了國內生產總值增速放緩的時期，經濟低迷為本集團的經營市場帶來不同程度的挑戰。因此，本集團的合約銷售無可避免地受到了影響。本期間的合約銷售主要來自玉林、蚌埠、蘭州及梧州項目的預售。

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					
	2016			2015		
	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	合約銷售 平均售價 (除營業稅 及附加費前)	合約 銷售金額 (除營業稅 及附加費前)	合約 銷售面積
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	62,244	5,169	321,736	712	5,971	4,251
綜合交易展示區	60	13,150	789	930	12,055	11,211
蚌埠商業住宅項目						
住宅	62,205	2,682	166,840	—	—	—

截至6月30日止六個月

	2016			2015		
	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	合約銷售 平均售價 (除營業稅 及附加費前)	合約 銷售金額 (除營業稅 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))					
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	18,046	7,969	143,812	66,275	7,888	522,780
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	25,927	5,516	143,000	24,969	5,332	133,143
綜合交易展示區	142	3,845	546	1,066	8,302	8,850
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	15,495	5,840	90,488	147,580	6,291	928,430
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	281	10,534	2,960	2,989	10,383	31,036
綜合交易展示區	79	8,253	652	—	—	—
住宅	21,843	3,971	86,734	—	—	—
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	4,396	5,070	22,286	12,498	4,608	57,590
住宅	9,235	4,292	39,635	6,795	4,387	29,810
菏澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	11,534	5,173	59,663	16,540	5,865	97,002
煙台商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	2,555	6,917	17,674	—	—	—
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	777	4,541	3,528	7,099	7,289	51,744
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	132	2,879	380	—	—	—
合計	234,951	4,685	1,100,723	287,453	6,526	1,875,847

土地收購及土地儲備

於本期間，本集團繼續於中國若干迅速增長的中小城市開發新項目，以實現可持續的業務增長。

於本期間，我們收購總佔地面積約0.2百萬平方米的土地使用權，該土地上規劃物業的估計總建築面積約為0.2百萬平方米。於2016年6月30日，我們有土地儲備合共約11.1百萬平方米，並正於中國的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：

	已完工物業 實際總建築 (平方米)	在建物業 估計總建築 (平方米)	未來發展		已交付 總建築面積 (平方米)	土地儲備 (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	720,023	309,714	2,361,835	3,391,572	557,321	2,834,251
蘭州商貿物流中心	266,509	295,315	1,559,313	2,121,137	64,103	2,057,034
興寧商貿物流中心	208,902	209,873	712,777	1,131,552	162,849	968,703
梧州商貿物流中心	452,759	—	621,089	1,073,848	179,712	894,136
蚌埠商業住宅項目	—	236,471	725,751	962,222	—	962,222
濟寧商貿物流中心	561,805	304,721	476,954	1,343,481	414,176	929,305
荷澤商貿物流中心	247,166	54,680	320,436	622,283	100,468	521,815
佳木斯商貿物流中心	—	6,344	483,089	489,433	—	489,433
玉林商貿物流中心	282,631	152,415	262,054	697,100	176,070	521,030
煙台商貿物流中心	—	154,212	191,228	345,440	—	345,440
綿陽商貿物流中心	479,026	—	65,962	544,988	370,941	174,047
寧鄉商貿物流中心	381,949	61,518	—	443,467	280,660	162,807
柳州商貿物流中心	—	—	267,659	267,659	—	267,659
豪德銀座	48,650	—	—	48,650	38,780	9,870
總計	<u>3,649,420</u>	<u>1,785,263</u>	<u>8,048,147</u>	<u>13,482,832</u>	<u>2,345,080</u>	<u>11,137,752</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2016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2016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、更多綜合交易展示區、倉儲、居住區與配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計畫興建會展中心、更多的綜合交易展示區、寫字樓、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畫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2016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2,121,137平方米。

截至2016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，我們計畫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。

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畫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2016年6月30日，我們已取得的土地使用權總佔地面積為804,963平方米，全面完工後總建築面積約為1,131,552平方米。

截至2016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、酒店式公寓及若干配套建築和設施，我們正興建綜合交易展示區及更多獨立交易展示區。根據我們的未來發展規劃，我們計畫興建酒店、居住區、寫字樓、倉儲、更多的獨立交易展示區及綜合交易展示區。

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畫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2016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，預計建築面積為1,073,848平方米。

截至2016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，我們計畫興建居住區、寫字樓、酒店式公寓及一間酒店。

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畫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962,222平方米，預期至少分兩期開發。截至2016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2016年6月30日，我們目前正於此商業及住宅項目興建居住區及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計畫興建居住區、會展中心、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畫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2016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1,343,481平方米。

截至2016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及綜合交易展示區，正在興建一所商業中心、一間酒店、一棟寫字樓、居住區及會展中心。根據我們的未來發展規劃，我們計畫興建倉儲、酒店式公寓及寫字樓。

菏澤商貿物流中心

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

菏澤商貿物流中心計畫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2016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622,283平方米。

截至2016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，我們計畫興建寫字樓、酒店式公寓、居住區及更多獨立交易展示區。

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畫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2016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2016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，我們計畫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。

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畫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2016年6月30日，我們已取得總佔地面積504,889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697,100平方米。

截至2016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，我們計畫興建酒店式公寓、美食街、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。

煙臺商貿物流中心計畫涵蓋的佔地面積及估計總建築面積分別約1.3百萬平方米及約2.4百萬平方米，預期分幾期開發。截至2016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2016年6月30日，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，我們計畫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，預期分幾期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為544,988平方米。截至2016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2016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，一條商業步行街及若干配套建築和設施。根據我們的未來發展規劃，我們計畫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。

甯鄉商貿物流中心計畫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，預期將分幾期開發。截至2016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2016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。

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畫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，預期分幾期開發。截至2016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267,659平方米。

根據我們的未來發展規劃，我們計畫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。

財務回顧

收益

收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣950.2百萬元減少人民幣371.1百萬元(即39.1%)至本期間的人民幣579.1百萬元，收益減少的主要原因是物業銷售所得減少。下表載列我們於所示期間來自物業銷售、租金收入、物業管理服務及其他的收益：

	截至6月30日止六個月			
	2016 (人民幣千元)	%	2015 (人民幣千元)	%
物業銷售	537,149	92.8	926,625	97.5
物業管理服務	19,949	3.4	12,551	1.3
租金收入	19,757	3.4	10,660	1.1
其他	2,278	0.4	329	0.1
合計	<u>579,133</u>	<u>100.0</u>	<u>950,165</u>	<u>100.0</u>

物業銷售

物業銷售所得由截至2015年6月30日止六個月的人民幣926.6百萬元減少人民幣389.5百萬元(即42.0%)至本期間的人民幣537.1百萬元。物業銷售所得的減少符合已售物業的建築面積的減少，由截至2015年6月30日止六個月的133,508平方米減少42,127平方米(即31.6%)至本期間的91,381平方米。已售物業的建築面積的減少主要由於中國經濟放緩以及本期間合約銷售及已交付的完工物業減少。我們於本期間的物業銷售收益主要來自於梧州、蘭州及興寧商貿物流中心的獨立交易展示區的銷售。

下表載列於所示期間已交付物業的建築面積、平均售價及收益：

	截至6月30日止六個月					
	2016			2015		
	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)及營業額人民幣千元					
梧州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	34,162	5,230	178,666	—	—	—
綜合交易展示區	263	6,251	1,644	1,928	8,595	16,571
小計	34,425	5,238	180,310	1,928	8,595	16,571
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	15,787	7,800	123,137	—	—	—
小計	15,787	7,800	123,137	—	—	—
興寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	21,715	5,646	122,595	37,709	6,045	227,949
小計	21,715	5,646	122,595	37,709	6,045	227,949
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	11,380	4,880	55,534	16,645	5,626	93,647
小計	11,380	4,880	55,534	16,645	5,626	93,647
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	6,041	6,294	38,021	14,720	6,410	94,362
小計	6,041	6,294	38,021	14,720	6,410	94,362
贛州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	789	13,053	10,299	33,885	8,499	288,004
綜合交易展示區	354	10,831	3,834	11,020	10,118	111,498
小計	1,143	12,365	14,133	44,905	8,897	399,502

截至6月30日止六個月

	2016			2015		
	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)及營業額人民幣千元					
濟寧商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	653	3,951	2,580	12,770	4,452	56,855
小計	653	3,951	2,580	12,770	4,452	56,855
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	237	3,540	839	—	—	—
小計	237	3,540	839	—	—	—
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	—	—	—	2,407	5,256	12,651
綜合交易展示區	—	—	—	1,951	11,473	22,384
小計	—	—	—	4,358	8,039	35,035
其他物業						
豪德·銀座	—	—	—	473	5,717	2,704
小計	—	—	—	473	5,717	2,704
總計	91,381	5,878	537,149	133,508	6,941	926,625

物業管理服務

物業管理服務所得收益由截至2015年6月30日止六個月的人民幣12.6百萬元增加人民幣7.3百萬元至本期間的人民幣19.9百萬元。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2015年6月30日止六個月的人民幣10.7百萬元增加人民幣9.1百萬元(即46.0%)至本期間的人民幣19.8百萬元。於本期間的收入增加主要由於租賃面積的增加。

銷售成本

銷售成本由截至2015年6月30日止六個月的人民幣512.0百萬元減少人民幣274.2百萬元(即53.6%)至本期間的人民幣237.8百萬元。成本減少符合本期間已交付物業的建築面積的減少。

毛利及毛利率

基於上述原因，毛利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣438.2百萬元減少人民幣96.9百萬元(即22.1%)至本期間的人民幣341.3百萬元。毛利率由截至2015年6月30日止六個月的46.1%上升至本期間的58.9%。本期間的毛利率較截至2015年6月30日止六個月有所上升，主要由於梧州商貿物流中心、蘭州商貿物流中心及興寧商貿物流中心於本期間所產生的收益在集團總體收益中佔比較高，而其毛利率比贛州商貿物流中心及綿陽商貿物流中心高所致(彼等於截至2015年6月30日止六個月的收益佔比較高)。

其他收入

其他收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣65.2百萬元減少人民幣58.5百萬元或89.7%至本期間的人民幣6.7百萬元。其他收入的減少主要由於與投資物業相關的先前入賬列為遞延收入的政府補助期內於損益表確認為其他收入的金額為零(截至2015年6月30日止六個月：人民幣59.7百萬元)。

銷售開支

銷售開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣82.8百萬元減少人民幣9.0百萬元(即10.9%)至本期間的人民幣73.8百萬元。銷售開支的減少主要反映了本期間預售物業的減少。

行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣239.5百萬元減少人民幣12.6百萬元(即5.3%)，至本期間的人民幣226.9百萬元，這主要反映員工相關開支減少。

投資物業公允值收益

期內，本集團將若干持作出售竣工物業的用途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2016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採納收入資本化法進行評估。本期間，本集團錄得公允值收益為人民幣335.9百萬元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣277.6百萬元)。

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，本公司發行本金合共120百萬美元於2020年1月23日(「到期日」)到期的可轉股票據。可轉股票據(定義見下文)按年利率7.00%計息，每半年支付一次。除非過往已贖回、償還、或購回及註銷，否則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(定義見下文)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，於每個報告日期進行重估。截至2016年6月30日止六個月，本集團錄得公允值虧損為人民幣0.7百萬元(截至2015年6月30日止六個月：公允值收益人民幣59.3百萬元)。

財務收入

我們的財務成本由截至2015年6月30日止六個月的人民幣7.4百萬元減少人民幣2.6百萬元至本期間的人民幣4.8百萬元是由於本期間銀行存款的利息收入減少所致。

融資成本

我們的融資成本由截至2015年6月30日止六個月的人民幣65.3百萬元增加人民幣58.2百萬元(即89.1%)至本期間的人民幣123.5百萬元，主要由於優先票據(定義見下文)的融資成本所致。

所得稅

所得稅開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣179.4百萬元減少人民幣84.5百萬元或47.1%至期內的人民幣94.9百萬元。本期間所得稅的減少符合收益的減少。

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2015年6月30日止六個月的淨利潤人民幣280.7百萬元減少人民幣119.2百萬元(即42.5%)至期內的淨利潤人民幣161.5百萬元。我們的本公司權益股東應佔利潤由截至2015年6月30日止六個月的人民幣271.1百萬元減少人民幣110.5百萬元(即40.8%)至期內的人民幣160.6百萬元。

受限制現金

截至2016年6月30日的受限制現金是人民幣1,099.9百萬元，而截至2015年12月31日是人民幣430.6百萬元。截至2016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221.7百萬元(2015年12月31日：人民幣224.4百萬元)，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458.2百萬元(2015年12月31日：人民幣206.2百萬元)，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420.0百萬元(2015年12月31日：零)。

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、我們的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、我們來自首次公開發售的所得款項及發行可轉股票據及優先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。

	2016年 6月30日 (人民幣千元)	2015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	578,310	309,366
— 有抵押非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	<u>616,620</u>	<u>629,280</u>
小計	<u>1,194,930</u>	<u>938,646</u>
非流動		
有抵押		
— 一年後但兩年內還款	1,094,500	233,260
— 兩年後但五年內還款	<u>375,530</u>	<u>1,231,260</u>
小計	<u>1,470,030</u>	<u>1,464,520</u>
總計	<u><u>2,664,960</u></u>	<u><u>2,403,166</u></u>

於2016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831,400,000元(2015年12月31日：人民幣1,033,150,000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2.12%至9.025%的年利率計息(2015年：年利率2.12%至9.025%)，並以下列資產作抵押：

	2016年 6月30日 (人民幣千元)	2015年 12月31日 (人民幣千元)
待售在建物業	1,693,708	881,683
待售已完工物業	1,167,138	1,146,723
物業，廠房及設備	368,535	—
待售未來待開發物業	322,084	687,252
受限制現金	458,176	206,190
投資物業	223,200	179,500
收購物業，廠房及設備的預付款	—	368,535
合計	<u>4,232,841</u>	<u>3,469,883</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2016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2,428.8百萬元。

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：

	2016年 6月30日 (人民幣千元)	2015年 12月31日 (人民幣千元)
建築及開發合約	1,763,357	2,146,456
土地協議	193,702	228,770
總計	1,957,059	2,375,226

主要財務比率

下表載列我們於所示日期的流動比率及資產負債比率。

	2016年 6月30日	2015年 12月31日
流動比率 ⁽¹⁾	1.53	1.62
資產負債比率 ⁽²⁾	25.1%	25.7%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	45.6%	36.3%

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、可轉股票據及優先票據)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、可轉股票據及優先票據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。本集團用以計值及對大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。除部分境外銀行存款，於合資企業的權益，可轉股票據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。

重大收購及出售子公司、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子公司、聯營公司及合營企業。

銷售限制

截至2016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定(例如我們就寧鄉、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畫。除以上所述情況外，本集團收購的土地並無銷售限制。

人力資源

截至2016年6月30日，本集團有僱員約1,960人。員工數目較2015年12月31日減少16.9%。僱員福利開支總額達人民幣132.3百萬元，減少28.8%(截至2015年6月30日止六個月：人民幣170.4百萬元)。我們積極在中國地方市場招聘有技能和資歷的人員，包括畢業大學生及具備相關工作經驗的人員。至於高級管理團隊及特定的管理職位，我們亦會尋求招募具備國際經驗的人員。我們僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般情況下，我們根據各個僱員的資格、經驗、職務及資歷釐定僱員的薪金。我們已制定一套年度審核系統以評估僱員的表現，審核結果為我們釐定薪金漲幅、花紅及升職的依據。截至2016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65,755,000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

於2015年1月23日，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」）予平安不動產資本有限公司（前稱平安不動產（香港）有限公司）（「唯一票據持有人」）。該票據可轉換為股份，並且各附屬公司擔保人（「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。

根據票據的條款及條件，因本公司派付截至2014年12月31日止年度的末期股息，票據的換股價由每股1.956港元調整至每股1.884港元，自2015年5月20日（即除息日）起生效。於2015年12月31日，按之前換股價及經調整換股價轉換所有尚未轉換之120,000,000美元票據而發行的本公司最高股份數目分別為475,742,331股及493,923,567股股份，即根據票據可發行的股份增多18,181,236股（「額外換股股份」）。額外換股股份將根據本公司於2014年5月13日舉行的股東大會上通過普通決議由股東授予董事之一般授權發行。

2016年1月11日，本公司、附屬公司擔保人及花旗國際有限公司（「受託人」）訂立首次契約修訂，同意修訂票據的若干條款（「修訂」）。本公司已徵得唯一票據持有人同意採納修訂，且於2016年1月13日根據上市規則第28.05條獲得聯交所批准修訂，修訂因而生效。

票據的主要修訂概述如下：

- (a) 為使票據若干條款與本公司所發行於2018年到期的100百萬美元13.75%優先票據(「優先票據」)(詳情載於本公司於2015年12月2日、2015年12月8日及2015年12月17日有關發行優先票據的公告)條款一致，「合併未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」、「合併收入淨額」、「少數股權合資企業」、「其他融資」、「許可業務」、「許可投資」、「暫時現金投資」、「許可債項」等若干條款的定義及有關限制支付限額的契諾已修訂；及
- (b) 唯一票據持有人要求本公司以提早贖回金額贖回全部或部分票據的權利已修訂，即有關權利可於2016年1月11日(而非2018年1月23日)或之後的任何時間行使。

於2016年1月14日，唯一票據持有人已發出通知，要求本公司以提早贖回金額(總金額約43,594,100美元)於2016年1月15日贖回尚未轉換之票據本金總額40,000,000美元。所贖回票據已被取消，而尚未轉換的票據本金總額為80,000,000美元，全部轉換時可轉換為本公司329,282,378股股份。

根據該票據的條款及條件，因本公司於2015年1月1日至2015年12月31日的合約銷售額少於目標最低合約銷售額合共人民幣40億元，票據的換股價由每股1.884港元調整至每股1.696港元，自2015年12月31日起生效。根據本金總額80,000,000美元之所有尚未轉換票據，本公司按之前換股價及經調整換股價而發行的最高股份數目分別為329,282,378股及365,783,019股股份，即根據票據可發行的股份增多36,500,641股。額外換股股份將根據本公司於2015年5月15日舉行的股東大會上通過普通決議由股東授予董事之一般授權發行。

根據票據的條款及條件，因本公司派付截至2015年12月31日止年度的末期股息，票據的換股價由每股1.696港元調整至每股1.670港元，自2016年5月17日(即除息日)起生效。截至2016年6月30日，按之前換股價及經調整換股價轉換所有尚未轉換之80,000,000美元票據而發行的本公司最高股份數目分別為365,783,019股及371,468,765股股份。額外換股股份將根據本公司於2015年5月15日舉行的股東大會上通過普通決議由股東授予董事之一般授權發行。

有關票據的詳情，請參閱本公司2015年1月9日、2015年1月26日、2015年7月7日、2016年1月11日、2016年1月14日、2016年3月31日、2016年5月31日的公告及截至2015年12月31日止年度的年報。

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。優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及交易。

有關優先票據的詳情，請參閱公司2015年12月2日、2015年12月8日及2015年12月17日的公告。

報告期後事件

建議發行票據

於2016年8月25日，本公司及附屬公司擔保人與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。

完成發行票據受限於上述認購協議的條款及條件。

有關票據的詳情，請參閱本公司2016年8月25日的公告。

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。2016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美元兌6.6312人民幣。該匯率僅供說明之用，並不表示任何數額經已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

香港，2016年8月29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。