

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<sup>®</sup> 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2019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2019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2019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	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收益	4	<b>633,452</b>	922,619
銷售成本		<b>(376,622)</b>	(558,805)
毛利		<b>256,830</b>	363,814
其他收入	5	<b>241,487</b>	77,609
銷售和分銷成本		<b>(53,910)</b>	(40,953)
行政及其他經營開支		<b>(237,675)</b>	(217,093)
貿易及其他應收款減值虧損	6(b)	<b>(21,840)</b>	(13,855)
投資物業公允值收益前經營利潤		<b>184,892</b>	169,522
投資物業公允值收益	9	<b>30,669</b>	145,272
投資物業公允值收益後經營利潤		<b>215,561</b>	314,794
分佔聯營公司虧損		<b>(251)</b>	(353)
分佔合營公司虧損		<b>(4,819)</b>	(1,606)
財務收入	6(a)	<b>20,243</b>	12,163
融資成本	6(a)	<b>(127,640)</b>	(172,036)
除稅前利潤	6	<b>103,094</b>	152,962
所得稅	7	<b>(92,906)</b>	(117,553)
期內利潤		<b>10,188</b>	35,409
以下各方應佔：			
本公司權益股東		<b>15,896</b>	30,536
非控股權益		<b>(5,708)</b>	4,873
期內利潤		<b>10,188</b>	35,409
每股盈利	8		
基本(人民幣分)		<b>0.4</b>	0.8
攤薄(人民幣分)		<b>0.4</b>	0.8

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，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2019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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	<u>10,188</u>	<u>35,409</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>(6,740)</u>	<u>(11,806)</u>
期內其他全面收入	<u>(6,740)</u>	<u>(11,806)</u>
期內全面收入總額	<u><u>3,448</u></u>	<u><u>23,603</u></u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	9,156	18,730
非控股權益	<u>(5,708)</u>	<u>4,873</u>
期內全面收入總額	<u><u>3,448</u></u>	<u><u>23,603</u></u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請見附註2。

## 合併財務狀況表

於2019年6月30日－未經審核

(以人民幣列示)

		2019年 6月30日	2018年 12月31日 (附註)
	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		437,103	441,210
投資物業	9	2,675,700	2,623,137
無形資產		17,023	17,634
商譽		2,252	2,252
於聯營公司權益		2,569	2,820
於合營公司權益	10	130,656	132,672
其他金融資產	11	246,070	121,003
遞延稅項資產		183,160	157,568
融資租賃應收款項		21,520	27,394
		<u>3,716,053</u>	<u>3,525,690</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	12	7,477,903	7,484,547
預付稅項		139,718	53,354
其他金融資產	11	14,077	—
貿易及其他應收款項	13	1,865,244	1,772,278
已抵押及受限制現金		685,404	585,583
現金及現金等值物		1,059,493	1,123,145
		<u>11,241,839</u>	<u>11,018,907</u>
分類為持作銷售的投資物業	9	—	26,463
		<u>11,241,839</u>	<u>11,045,370</u>

		2019年 6月30日	2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	2,590,274	2,923,528
合約負債		2,537,607	1,843,463
銀行貸款及其他借貸		618,680	487,661
租賃負債		8,805	-
優先票據	15	412,360	411,311
公司債券	16	261,671	261,334
即期稅項負債		748,162	803,651
遞延收入		568,972	623,296
		<u>7,746,531</u>	<u>7,354,244</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,495,308</u>	<u>3,691,126</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,211,361</u>	<u>7,216,816</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸		697,711	779,250
租賃負債		35,992	-
優先票據	15	1,064,442	1,054,670
遞延收入		-	653
遞延稅項負債		117,426	103,349
其他金融負債		32,095	-
		<u>1,947,666</u>	<u>1,937,922</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,263,695</u>	<u>5,278,894</u>

		2019年 6月30日	2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
股本及儲備	17		
股本		31,825	31,825
儲備		<u>5,215,259</u>	<u>5,207,006</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<b>5,247,084</b>	5,238,831
非控股權益		<u>16,611</u>	<u>40,063</u>
權益總額		<b><u>5,263,695</u></b>	<b><u>5,278,894</u></b>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，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2019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2019年8月29日刊發。

本中期財務資料乃根據與2018年年度財務報表所採納之相同的會計政策編製，惟預期於2019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2018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 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈於本集團當前會計期間首次生效的一項新國際財務報告準則，國際財務報告準則第16號租賃及國際財務報告準則的多項修訂。

除國際財務報告準則第16號租賃外，概無變動對本集團於本中期財務資料內如何編製或呈報當前期間或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並未採納任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 國際財務報告準則第16號，租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋，國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號，釐定一項安排是否包含租賃，SIC第15號，經營租賃－優惠及SIC第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。其為承租人引入單一會計處理模式，該模式要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產除外。出租人會計處理規定沿用國際會計準則第17號，基本保持不變。

本集團已於2019年1月1日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法及因此將首次應用的累計影響確認為2019年1月1日之權益期初結餘減少人民幣903,000元的調整。於國際財務報告準則第16號採用後，2019年1月1日確認使用權資產人民幣46,257,000元和租賃負債人民幣47,975,000元。並無重列比較資料及繼續根據國際會計準則第17號報告。

### 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。期內本集團並未在其他地區或業務分部經營任何重大業務。

### 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	
	2019年	2018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	566,436	862,010
－物業管理服務	30,391	31,409
－其他	14,586	13,805
	<u>611,413</u>	<u>907,224</u>
其他收益來源		
－租金收入	22,039	15,395
	<u>22,039</u>	<u>15,395</u>
	<u>633,452</u>	<u>922,619</u>



## 5 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
政府補助	1,662	29,804
按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產 (「按公允值計量且其變動計入當期損益」)的未變 現公允值收益	19,630	33,854
出售附屬公司的收益淨值(i)	225,842	6,570
出售理財產品的收益淨值	2,700	3,559
出售其他非流動金融資產的收益淨值	-	2,599
出售物業、廠房及設備的收益淨值	414	93
出售投資物業及分類為持作出售的投資物業 的淨虧損(附註9)	(10,247)	-
其他	1,486	1,130
	<b>241,487</b>	<b>77,609</b>

- (i) 於2019年4月9日，本集團出售其於北京毅德盈創企業管理有限公司及蘭州毅德盈創置業有限公司(統稱「盈創」)的100%權益予本集團的聯營公司北京融創毅德企業管理有限公司，產生處置淨收益人民幣220,663,000元(附註18(i))。於2019年5月29日，本集團出售其於玉林景德房地產開發有限公司的全部股權予非控股股東廣西駿景房地產開發有限公司，產生處置淨收益人民幣5,179,000元(附註18(ii))。

## 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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
利息收入	<u>(20,243)</u>	<u>(12,163)</u>
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他借貸利息	54,259	62,687
公司債券利息	10,587	10,791
優先票據利息	94,371	122,253
租賃負債利息	<u>1,957</u>	<u>—</u>
	161,174	195,731
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(37,348)</u>	<u>(33,956)</u>
	123,826	161,775
匯兌虧損淨值	<u>3,814</u>	<u>10,261</u>
	<u>127,640</u>	<u>172,036</u>

### (b) 其他項目：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>折舊及攤銷</b>		
—廠房及設備	8,214	7,718
—使用權資產	6,983	6,509
<b>減值虧損</b>		
—貿易及其他應收款項	21,840	2,118
—應收融資租賃款項	—	11,737
已售物業成本(i)	<u>345,355</u>	<u>521,438</u>

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請見附註2。

(i) 已售物業成本是經扣除政府補助人民幣77,387,000元後得出(截至2018年6月30日止六個月：人民幣48,987,000元)。

## 7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 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」)	80,521	31,740
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	23,900	49,598
	<u>104,421</u>	<u>81,338</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額的產生及撥回	<u>(11,515)</u>	<u>36,215</u>
	<u>92,906</u>	<u>117,553</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15,896,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣30,536,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2018年6月30日止六個月：4,014,844,000股)計算。

**(b) 每股攤薄盈利**

根據本公司首次公開售股前購股權計劃授予的所有購股權已於2018年12月31日失效。不存在該購股權計劃視作發行股份的影響。

**9 投資物業**

**(a) 使用權資產**

如附註2所討論，本集團採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日調整期初結餘，以確認有關過往根據國際會計準則分類為經營租賃的租賃的使用權資產。

**(b) 出售**

於截至2019年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣21,092,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣零)的投資物業項目及賬面淨值人民幣26,463,000元分類為持作出售物業的投資物業(截至2018年6月30日止六個月：人民幣零)經已出售，導致虧損人民幣10,247,000元(附註5)。

### (c) 估值

本集團的投資物業按公允值入賬，並於2019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。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。

截至2019年6月30日止六個月，期內合併損益表已就現有投資物業確認公允值收益人民幣30,669,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣10,039,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣7,297,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣2,339,000元)。

截至2018年6月30日止六個月，期內合併損益表已就存貨轉撥至投資物業確認公允值收益人民幣135,233,000元，並相應確認遞延稅項人民幣33,808,000元。截至2019年6月30日止六個月未產生此項轉撥。

集團獲授的若干銀行貸款由賬面額人民幣688,300,000元(2018年12月31日：人民幣683,900,000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 於合營公司權益

於2019年6月30日，本集團於Hydoo Best Group Co., Ltd. (「Hydoo Best」)的權益為人民幣126,200,000元(於2018年12月31日：人民幣126,200,000元)。

在2018年，Hydoo Best無法獲得由法院命令必須返還給原賣方的土地的相應成本賠償。此外，Hydoo Best的合營夥伴有義務從本集團購回持有的Hydoo Best的若干股份，但未能按時履行其回購責任。這導致本集團對Hydoo Best的投資損失。

董事預期，基於所取得的外部法律顧問的法律意見，預期本集團可以通過獲得Hydoo Best仍持有的土地以收回其在Hydoo Best的部分投資。經參考本集團董事基於外部估值師編製的估值報告作出評估的該等土地的公允價值，經考慮本集團於2018年就Hydoo Best作出減值虧損撥備人民幣19,752,000元及應收該合營公司款項的特定虧損撥備人民幣19,613,000元，於截至2019年6月30日止六個月概無進一步的減值虧損撥備。

## 11 其他金融資產

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動</b>		
<b>按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產</b>		
為非貿易持有之非上市股權證券	161,236	118,594
衍生金融工具	-	2,409
應收一間聯營公司款項(附註)	<u>84,834</u>	<u>-</u>
	<u>246,070</u>	<u>121,003</u>
<b>流動</b>		
<b>按公允值計量且其變動計入當期損益的金融資產</b>		
衍生金融工具	4,385	-
理財產品	<u>9,692</u>	<u>-</u>
	<u>14,077</u>	<u>-</u>

附註：於2019年6月30日，按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項包括載於附註18(i)出售附屬公司的應收代價人民幣52,654,000元，及應收該等出售附屬公司款項人民幣32,180,000元。按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項將根據該等出售附屬公司的相關項目發展進度收回(附註18(i))。

## 12 存貨及其他合約成本

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
待售在建物業	3,480,808	3,247,891
待售已完工物業	2,896,216	3,140,175
待售未來待開發物業	<u>1,090,644</u>	<u>1,090,240</u>
	<u>7,467,668</u>	<u>7,478,306</u>
其他合約成本	9,240	5,052
其他	<u>995</u>	<u>1,189</u>
	<u>7,477,903</u>	<u>7,484,547</u>

於2019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用作本集團獲授若干銀行貸款的抵押。

### 13 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
1個月內	4,907	214,980
1至3個月內	16,181	14,544
3至6個月內	1,085	4,056
6個月以上	<u>213,262</u>	<u>6,799</u>
貿易應收款項及應收票據	238,856	243,070
減：虧損撥備	<u>(3,421)</u>	<u>(2,691)</u>
	<u>235,435</u>	240,379
融資租賃應收款項	91,669	70,058
減：虧損撥備	<u>(12,450)</u>	<u>(12,450)</u>
	<u>79,219</u>	57,608
應收合營公司款項	19,613	19,613
減：虧損撥備(附註10)	<u>(19,613)</u>	<u>(19,613)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
應收聯營公司款項(附註(i))	84,229	4,000
其他應收款項	<u>286,460</u>	<u>340,855</u>
	<u>370,689</u>	344,855
以攤銷成本計量的金融資產	685,343	642,842
按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間 聯營公司款項(附註(i))	184,460	-
預付銷售相關稅金及其他稅金	234,864	139,199
定金及預付款項	<u>760,577</u>	<u>990,237</u>
	<u><b>1,865,244</b></u>	<u><b>1,772,278</b></u>

(i) 於2019年6月30日，應收聯營公司款項主要包括載於附註18(i)的款項人民幣70,760,000元。按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項代表應收處置附屬公司代價(附註18(i))。以上應收款項已經於2019年6月30日期後結付。

(ii) 關於應收第三方款項，本集團審閱及按營運需要管理風險。

(iii) 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撇銷。

## 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或按要求償還	60,813	293,081
於1個月後但於3個月內到期	710,332	208,607
於3個月後但於6個月內到期	562,088	322,785
於6個月後到期	455,468	1,183,204
貿易應收款項及應付票據	1,788,701	2,007,677
其他應付及應計款項	645,579	731,424
以攤餘成本計量的金融負債	2,434,280	2,739,101
預收款項	9,886	8,471
定金	146,108	175,956
	<b>2,590,274</b>	<b>2,923,528</b>

## 15 優先票據

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>流動</b>		
2019年到期的60百萬美元優先票據(i)	412,360	411,311
<b>非流動</b>		
2020年到期的157百萬美元優先票據		
—第一期(ii)	881,312	873,225
—第二期(iii)	183,130	181,445
	<b>1,064,442</b>	<b>1,054,670</b>
	<b>1,476,802</b>	<b>1,465,981</b>

- (i) 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8月30日到期。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。



- (ii) 於2018年4月24日，本公司向時任於2018年到期的13.75%優先票據(「2018年優先票據」)持有者發起於2020年5月到期12%優先票據之交換要約。2018年優先票據的98,400,000美元(約61.5%)已成功交換。與交換要約同時，本公司同時新發行25,893,000美元額外2020年優先票據，並與根據交換要約發行的104,107,000美元2020年優先票據構成總本金額130,000,000美元2020年到期的12%優先票據(「2020年優先票據」)。交換要約及同時進行的新發行已於2018年5月9日完成，而於包括應計利息及扣除交易成本後的新發行所得款項25,893,000美元(相等於人民幣151,201,000元)由本公司於2018年5月10日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.78%計算。
- (iii) 於2018年8月10日，本公司按本金總額98.44%加應計利息發行本金總額27,000,00美元(相等於人民幣184,667,000元)的額外2020年優先票據，並與本公司於2018年5月9日發行的2020年到期12%本金總額130,000,000美元的2020年優先票據構成及組成單一系列。額外2020年優先票據的所得款項淨額於包括應計利息及扣除交易成本後為26,201,000美元(相等於約人民幣179,204,000元)已由本公司於2018年8月16日收取。2020年優先票據的利息開支乃使用實際年利率13.74%計算。

## 16 公司債券

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
11.5百萬港元公司債券(i)	2,639	2,944
人民幣260百萬元公司債券(ii)	259,032	258,390
總計	<u>261,671</u>	<u>261,334</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2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2018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2018年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

法定及已發行股本

	於2019年6月30日		於2018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2018年1月1日、2018年 12月31日及2019年6月30日	<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

截至2019年6月30日止六個月期間普通股並無變動。

(c) 購股權計劃

為使本公司可向本集團成員公司僱員及於本集團授出購股權時對本集團有貢獻的任何人士(以下簡稱「合資格參與者」)授予購股權作為獎勵及/或獎勵合資格參與者對本集團增長的貢獻，本公司於2019年5月30日批准並通過了購股權計劃。截至本中期業績日期，董事會尚未授予任何購股權。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以及藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為物業定價，從而其可繼續為股東及利益相關者提供回報及利益。

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

本集團根據資產負債比率監察其資本結構。本集團界定此比率為總計息負債(包括銀行貸款及其他借貸、優先票據、公司債券及租賃負債)除以本集團資產總值。

本集團採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團自2019年1月1日起就過往入賬為經營租賃的幾乎所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，相比2018年12月31日的財務狀況，採納國際財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的資產負債比率並無重大影響。

本集團於本期及先前報告期間結束時及於國際財務報告準則第16號過渡日期的資產負債比率如下：

	<b>2019年 6月30日</b>	2019年 1月1日 (附註)	2018年 12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借貸	<b>1,316,391</b>	1,266,911	1,266,911
優先票據	<b>1,476,802</b>	1,465,981	1,465,981
公司債券	<b>261,671</b>	261,334	261,334
租賃負債	<b>44,797</b>	47,975	-
<b>計息借款總額</b>	<b><u>3,099,661</u></b>	<u>3,042,201</u>	<u>2,994,226</u>
<b>總資產</b>	<b><u>14,957,892</u></b>	<u>14,617,317</u>	<u>14,571,060</u>
<b>資產負債比率</b>	<b><u>20.7%</u></b>	<u>20.8%</u>	<u>20.5%</u>

附註：本集團採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整2019年1月1日之期初結餘，以確認有關過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的租賃負債。根據此方法，比較資料不予重列。請見附註2。

## 18 出售附屬公司

- (i) 北京毅德盈創企業管理有限公司及蘭州毅德盈創置業有限公司(統稱「盈創」)之前為本集團的附屬公司。於2019年4月9日，本集團出售其於盈創的100%權益予本集團的一間聯營公司北京融創毅德企業管理有限公司(「融創毅德」)(由本集團、北京融創建投房地產集團有限公司(「融創」)及伊繼明先生(統稱「合作方」)設立)。

根據各合作方訂立的協議(「協議」)，出售股權的代價為人民幣255,390,000元(「對價」)及盈創持有的應付本集團代墊初始土地成本款項為人民幣102,940,000元。據協定，盈創持有的應付本集團款項將由盈創直接結付。鑒於股權代價乃協定根據盈創相關項目的發展進度結付及並無固定償還時間表，應收代價以按公允值計量且變動計入當期損益計量，並以本集團加權平均借貸成本折現。於2019年6月30日，應收代價的公允值為人民幣237,114,000元，其中人民幣52,654,000元(附註11)根據預期發展進度分類為非流動資產。餘下人民幣184,460,000元分類為流動資產(附註13)且已於2019年7月收回。

於2019年6月30日，盈創持有的應付本集團款項人民幣102,940,000元中，人民幣32,180,000元(附註11)按15%的年利率計息，且預計將於2020年收回。餘下人民幣70,760,000元已於2019年7月收回(附註13)。

根據協議，倘本集團未能將有關初始土地成本的若干票據的所有權變更予盈創，本集團將需補償融創將產生的相關未來虧損。鑒於潛在付款責任將基於未來事宜計量，故記錄或有應付對價為按公允值計量且變動計入當期損益的財務負債人民幣32,095,000元。

於上述出售后，於截至2019年6月30日止六個月確認淨收益人民幣220,663,000元(附註5)。

本集團出售的資產及負債及來自該等出售的淨現金流入分析如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備		523
存貨		193,840
貿易及其他應收款項		52,008
現金及現金等價物		43
貿易及其他應付款項		(150,818)
應付本集團款項		<u>(111,240)</u>
本集團應佔淨負債		(15,644)
出售附屬公司收益	5	<u>220,663</u>
代價		205,019
出售現金及現金等價物		(43)
按公允值計量且其變動計入當期損益的應收一間聯營公司款項	11/13	(237,114)
或有應付對價		<u>32,095</u>
淨現金流出		<u><u>(43)</u></u>

- (ii) 玉林景德房地產開發有限公司(「景德」)之前為本集團的一間附屬公司。於2019年5月29日，本集團出售其於景德的全部股權予非控股股東廣西駿景房地產開發有限公司。總代價為人民幣24,480,000元，出售淨收益人民幣5,179,000元於截至2019年6月30日止六個月確認(附註5)。

本集團出售的資產及負債及來自該等出售的淨現金流入分析如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備		63
存貨		42,208
貿易及其他應收款項		16,852
現金及現金等價物		420
貿易及其他應付款項		(21,698)
非控股權益		<u>(18,544)</u>
本集團應佔淨資產		19,301
出售附屬公司收益	5	<u>5,179</u>
代價		24,480
出售現金及現金等價物		<u>(420)</u>
淨現金流出		<u><u>24,060</u></u>

## 19 報告期間後非調整事件

於2019年7月28日，本公司獲至毅控股有限公司(「至毅」)知會，(1)至毅、(2)王再興先生、王健利先生、王德開先生、黃德宏先生、王雙德先生及王全光先生(統稱「賣方擔保人」、(3)中國粵港灣區控股有限公司(「粵港灣區控股」、(4)曾雲樞先生及蔡鴻文先生(統稱「買方擔保人」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，至毅已有條件同意出售而粵港灣區控股已有條件同意購買本公司2,070,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本約51.56%)，總現金代價為631,350,000港元。於買賣協議完成後，粵港灣區控股將需根據收購守則規則26.1條就本公司所有已發行股份作出強制性無條件現金收購要約。

## 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633.5百萬元及人民幣256.8百萬元(截至2018年6月30日止六個月，收益及毛利分別為：人民幣922.6百萬元及人民幣363.8百萬元)。本期間的每股基本盈利為人民幣0.4分(截至2018年6月30日止六個月：人民幣0.8分)。

### 市場及運營回顧

國家統計局於2019年7月15日發佈了中國上半年宏觀經濟數據，國內生產總值同比增長6.3%，經濟運行繼續保持在合理區間，延續了穩中有進的發展態勢。在總體「穩」的基礎上，中國經濟轉型升級加「快」的趨勢也開始顯現。上半年，社會消費品零售總額同比增長8.4%，全國網上零售額同比增長17.8%，消費增長對經濟增長的貢獻率超過了60%，消費拉動經濟的力量進一步增強。同時，上半年高技術製造業增加值同比增長9.0%，快於規模以上工業3.0個百分點。隨著大數據、互聯網、人工智能與實體經濟的融合日益廣泛深入，中國正加快向數字化、網絡化、智能化轉型升級的步伐。

2019年上半年，全國房地產開發投資同比增長10.9%，增速比一季度回落0.9個百分點；全國商品房銷售面積同比下降1.8%；全國商品房銷售額同比增長5.6%，增速與一季度持平。政府部門繼續堅守「房住不炒」的理念及「因城施策」的方針，強調地方政府主體責任。同時，隨著銀行貸款、信託融資等渠道的約束加強，針對房地產開發企業的融資渠道被再次收緊。

本集團應對此等形勢，採取去庫存與把控開發節奏相結合的策略，確保集團的發展持續、穩定。於本期間，本集團錄得的合約銷售金額約人民幣1,471.6百萬

元及合約銷售面積261,619平方米，分別增加135.7%及138.3%，合約銷售金額主要來自於贛州、濟寧及梧州項目住宅的預售。本集團在項目運營中，力求加快週轉速度，整合銷售資源，實現庫存資產變現，盡快回籠資金，降低成本，並充分評估政策性因素，項目發展階段及市場需求，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。

在經常性業務方面，於本期間，本集團來自物業管理服務的收入約為人民幣30.4百萬元，佔總收入的比例由去年同期的3.4%上升至4.8%。本集團來自租金的收入約為人民幣22.0百萬元，佔總收入的比例由去年同期的1.7%上升至3.5%。

## 前景

當前國內外經濟形勢依然複雜嚴峻，全球經濟增長有所放緩，外部不穩定不確定因素增多，國內發展不平衡不充分問題仍較突出，經濟面臨新的下行壓力。國家政府會繼續落實決策部署，堅持穩中求進工作總基調，堅持以供給側結構性改革為主線，按照高質量發展要求，深化改革開放，優化營商環境，推進關鍵領域自主創新，充分調動各方面積極性，推動經濟平穩健康發展。

隨著房地產行業調控政策的進一步深入和精細化，房地產企業已經走出了舒適區，行業面臨的不確定性在不斷增加。融資環境的收緊，對中小型房企在融資規模和成本上影響相對較大，不同房企之間的融資能力將進一步分化，行業競爭格局分化也會進一步加劇。如何在速度、風險和利潤之間實現多維度、多層次的平衡成為行業發展關鍵所在。龍頭房企幾乎不約而同地選擇多元化業務方向，包括以地產為基礎，加入旅遊文化、健康養生主題戰略，佈局高科技產業、新能源產業等。

本集團推進科技創新、產城融合的戰略部署，繼2018年年底與深圳產學研促進會建立戰略合作關係以尋求與粵港澳大灣區的優質高新技術企業合作，於2019年7月，本集團與深圳科技工業園(集團)有限公司(「**深圳科技園集團**」)簽署戰略

合作協議。合作方深圳科技園集團擁有國內一流高科技產業園區，擁有最優秀的運營團隊。在產業園區運營、科技領頭企業引入、科技產業成果轉化、科技人員引進與培養等方面具有非常豐富的經驗和資源。雙方旨在通過此次戰略合作，進一步提升雙方園區綜合開發運營能力，突出新型現代服務業的特徵、加快創新、科技驅動型園區建設與運營，在中高端及具備較強競爭力的產業體系與產業集群建設方面形成突破。

此外，本集團在原有商貿物流地產發展方向的基礎上，一直積極謀求產業形態的升級與豐富。特別是在國家政策支持與推動的旅遊康養地產方面寄望深遠。因此，於2019年7月28日，本公司控股股東至毅及其擔保人與粵港灣區控股及其擔保人訂立買賣協議（「協議」），引入新的合作方粵港灣區控股，以達成和推進上述意願。在協議達成的基礎之上，粵港灣區控股在文化旅遊、康養產業的開發和運營方面擁有充分的優勢和豐富的管理經驗，且富有出色的客戶粘性塑造能力，這與本集團在產業升級和產業形態豐富化方面一致。引進粵港灣區控股作為合作方，是基於本集團戰略發展的需要和深度共享資源、提升獲利能力以及競爭力升級的要求。本集團未來發展的方向除現有商貿物流板塊的升級和優化外，文旅項目和康養項目將成為投資發展的新的側重點。同時，儘管本公司控股股東發生變化，但我們期待本集團人員配置、具體運營管理將從有利於本集團發展的角度出發保持相對穩定，而我們相信粵港灣區控股也會發揮其在文化旅遊、康養產業方面的優勢，與本集團現有的資源實現深度融合，打造本集團可期的未來。

## 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。

主席  
王健利

香港，2019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1,471.6百萬元及合約銷售面積261,619平方米，分別增加135.7%及138.3%(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣624.3百萬元及109,790平方米)。面對中國經濟增長放緩及充滿挑戰的市場形勢，我們多元、靈活的業務模式讓本集團能夠根據項目不同發展階段和不同地區的市場需求，進行及時有效的銷售與運營組合調整。為滿足日益增加的項目活動，本集團加強提供配套服務，例如住宅、酒店式公寓及若干配套建築和設施。本期間增長的合約銷售主要來自贛州、濟寧及梧州項目住宅的預售。

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					
	2019			2018		
	合約銷售		合約銷售		合約銷售	
	平均售價	合約銷售金額	平均售價	合約銷售金額	平均售價	合約銷售金額
	(除增值稅及	(除增值稅及	(除增值稅及	(除增值稅及	(除增值稅及	(除增值稅及
	附加費前)	附加費前)	附加費前)	附加費前)	附加費前)	附加費前)
	合約銷售面積	合約銷售面積	合約銷售面積	合約銷售面積	合約銷售面積	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))					
濟寧商貿物流中心						
住宅	51,572	5,952	306,974	2,005	4,301	8,623
獨立交易展示區單元	21,466	4,133	88,712	5,567	4,111	22,887
贛州商貿物流中心						
住宅	52,120	7,001	364,870	318	4,292	1,365
獨立交易展示區單元	418	10,455	4,370	2,058	9,499	19,548
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	25,580	4,889	125,057	17,721	4,809	85,227
綜合交易展示區	10,257	4,192	43,000	-	-	-
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	30,007	4,634	139,057	26,034	4,846	126,160
梧州商貿物流中心						
住宅	22,237	4,553	101,234	-	-	-
獨立交易展示區單元	8,058	4,160	33,520	10,537	4,458	46,972

## 截至6月30日止六個月

	2019			2018		
	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))					
<b>荷澤商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	17,190	5,634	96,856	10,540	3,946	41,590
<b>煙台商貿物流中心</b>						
酒店式公寓	4,907	9,546	46,840	-	-	-
獨立交易展示區單元	6,777	5,921	40,130	1,498	6,108	9,150
<b>柳州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	7,391	7,892	58,333	28,420	8,203	233,127
<b>綿陽商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	3,639	6,220	22,634	4,297	6,197	26,628
<b>寧鄉商貿物流中心</b>						
酒店式公寓	-	-	-	795	3,766	2,994
<b>總計</b>	<b>261,619</b>	<b>5,625</b>	<b>1,471,587</b>	<b>109,790</b>	<b>5,686</b>	<b>624,271</b>

## 土地儲備

於2019年6月30日，我們有土地儲備合共約7.9百萬平方米，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2019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)
	已完工物業實際總建築面積	已完工物業可銷售總建築面積	截至2019年6月30日已交付總建築面積	截至2019年6月30日未交付已完工物業可銷售總建築面積	在建物業估計總建築面積	規劃作未來發展物業估計總建築面積	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
贛州商貿物流中心	998,863	923,890	639,335	284,555	110,514	2,054,043	2,449,112
蘭州商貿物流中心	585,165	512,310	291,812	220,498	108,553	1,745,548	2,074,599
梧州商貿物流中心	452,759	405,168	271,603	133,565	158,301	553,348	845,214
濟寧商貿物流中心	800,844	755,338	645,157	110,181	259,938	308,822	678,941
菏澤商貿物流中心	301,846	284,104	186,224	97,880	84,736	308,111	490,727
佳木斯商貿物流中心	6,344	6,344	–	6,344	–	449,038	455,382
玉林商貿物流中心	432,680	357,721	268,496	89,225	123,978	110,895	324,098
煙台商貿物流中心	141,040	127,524	52,708	74,816	127,253	–	202,069
寧鄉商貿物流中心	382,842	374,948	292,624	82,324	61,518	–	143,842
柳州商貿物流中心	188,168	188,168	167,283	20,885	–	112,093	132,978
綿陽商貿物流中心	511,435	437,880	400,819	37,061	–	80,321	117,382
豪德銀座	48,650	48,650	39,833	8,817	–	–	8,817
<b>總計</b>	<b>4,850,636</b>	<b>4,422,045</b>	<b>3,255,894</b>	<b>1,166,151</b>	<b>1,034,791</b>	<b>5,722,219</b>	<b>7,923,161</b>

## 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1.5百萬平方米，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2019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2019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、美食街、住宅、倉庫、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、倉庫、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2019年6月30日，我們已取得的土地使用權總佔地面積約為1.5百萬平方米，竣工後，預期總建築面積約為2.4百萬平方米。

截至2019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。我們正在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、倉庫及更多的綜合交易展示區及獨立交易展示區。

### **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2019年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.6百萬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1.2百萬平方米。

截至2019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。我們正在興建住宅。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、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2019年6月30日，我們已取得第一期及第二期總佔地面積約1.0百萬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1.4百萬平方米。

截至2019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、一間酒店、寫字樓、商業中心及住宅，正在興建綜合交易展示區及住宅。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2019年6月30日，我們已取得總佔地面積約0.6百萬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0.7百萬平方米。

截至2019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、綜合交易展示區及商業中心，正在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。

## 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。

截至2019年6月30日，我們已取得該商貿物流中心項目的第一期總佔地面積約為0.5百萬平方米的土地使用權，竣工後的計劃總建築面積約為0.5百萬平方米。我們已建成該商貿物流中心項目的商業中心。

## 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2019年6月30日，我們已取得總佔地面積約0.5百萬平方米的第一期、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0.7百萬平方米。

截至2019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，我們計劃興建酒店式公寓及獨立交易展示區。

## 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，預期分多期開發。截至2019年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.2百萬平方米的所有土地使用權，竣工後的總建築面積約為0.3百萬平方米。

截至2019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，正在興建寫字樓、酒店式公寓、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2019年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬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0.4百萬平方米。

截至2019年6月30日，我們已建成獨立交易展示區、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。

### **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2019年6月30日，我們已取得第一期總佔地面積約0.3百萬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0.3百萬平方米。

截至2019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。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我們計劃興建獨立交易展示區、綜合交易展示區、寫字樓、酒店、酒店式公寓、倉庫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0.6百萬平方米，預期分多期開發，全面竣工後，估計總建築面積約為0.6百萬平方米。截至2019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2019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。

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2018年6月30日止六個月的人民幣922.6百萬元減少人民幣289.1百萬元(即31.3%)至本期間的人民幣633.5百萬元，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、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			
	2019年 (人民幣千元)	%	2018年 (人民幣千元)	%
物業銷售	566,436	89.4	862,010	93.4
物業管理服務	30,391	4.8	31,409	3.4
租金收入	22,039	3.5	15,395	1.7
其他	14,586	2.3	13,805	1.5
合計	<u>633,452</u>	<u>100.0</u>	<u>922,619</u>	<u>100.0</u>



## 物業銷售

物業銷售收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣862.0百萬元減少人民幣295.6百萬元(即34.3%)至本期間的人民幣566.4百萬元。物業銷售收益的減少主要由於已售物業面積的減少及已售物業平均售價的減少。已售物業的建築面積由截至2018年6月30日止六個月的139,257平方米減少39,273(即28.2%)至本期間的99,984平方米。已售物業的平均售價由截至2018年6月30日止六個月的每平方米人民幣6,190元減少每平方米人民幣525元(即8.5%)至本期間的每平方米人民幣5,665元。我們本期內的物業銷售收益主要來自柳州、玉林、蘭州及煙台商貿物流中心的銷售。

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					
	2019年			2018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	<u>35,790</u>	<u>7,478</u>	<u>267,624</u>	<u>45,328</u>	<u>7,913</u>	<u>358,680</u>
小計	<u>35,790</u>	<u>7,478</u>	<u>267,624</u>	<u>45,328</u>	<u>7,913</u>	<u>358,680</u>
<b>玉林商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>14,677</u>	<u>4,709</u>	<u>69,113</u>	<u>4,872</u>	<u>6,320</u>	<u>30,791</u>
綜合交易展示區	<u>2,768</u>	<u>4,990</u>	<u>13,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>17,445</u>	<u>4,754</u>	<u>82,926</u>	<u>4,872</u>	<u>6,320</u>	<u>30,791</u>
<b>蘭州商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>9,543</u>	<u>4,929</u>	<u>47,035</u>	<u>51,967</u>	<u>5,660</u>	<u>294,142</u>
小計	<u>9,543</u>	<u>4,929</u>	<u>47,035</u>	<u>51,967</u>	<u>5,660</u>	<u>294,142</u>
<b>煙台商貿物流中心</b>						
獨立交易展示區單元	<u>7,066</u>	<u>5,547</u>	<u>39,193</u>	<u>4,751</u>	<u>5,765</u>	<u>27,389</u>
小計	<u>7,066</u>	<u>5,547</u>	<u>39,193</u>	<u>4,751</u>	<u>5,765</u>	<u>27,389</u>

截至6月30日止六個月

	2019年			2018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))					
荷澤商貿物流中心 獨立交易展示區單元	6,926	3,962	27,443	9,339	4,002	37,373
小計	6,926	3,962	27,443	9,339	4,002	37,373
綿陽商貿物流中心 獨立交易展示區單元	4,317	6,007	25,933	5,184	6,173	32,003
小計	4,317	6,007	25,933	5,184	6,173	32,003
濟寧商貿物流中心 獨立交易展示區單元	6,676	3,809	25,427	1,641	4,079	6,694
住宅	-	-	-	931	3,495	3,254
小計	6,676	3,809	25,427	2,572	3,868	9,948
贛州商貿物流中心 住宅	1,293	9,193	11,886	-	-	-
獨立交易展示區單元	901	8,128	7,323	2,224	6,500	14,456
小計	2,194	8,755	19,209	2,224	6,500	14,456
梧州商貿物流中心 獨立交易展示區單元	4,260	4,101	17,470	12,312	4,465	54,970
小計	4,260	4,101	17,470	12,312	4,465	54,970
寧鄉商貿物流中心 酒店式公寓	5,767	2,458	14,176	708	3,189	2,258
小計	5,767	2,458	14,176	708	3,189	2,258
總計	99,984	5,665	566,436	139,257	6,190	862,010

## 物業管理服務

物業管理服務所得收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣31.4百萬元輕微減少人民幣1.0百萬元(即3.2%)至本期間的人民幣30.4百萬元。

## 租金收入

租金收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣15.4百萬元增加人民幣6.6百萬元(即42.9%)至本期間的人民幣22.0百萬元。本期間的增加主要由於租賃面積增加所致。

## 毛利及毛利率

基於以上原因，毛利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣363.8百萬元減少人民幣107.0百萬元(即29.4%)至本期間的人民幣256.8百萬元。毛利的減少主要是由於本期間物業銷售的減少。毛利率由截至2018年6月30日止六個月的39.4%輕微上升至本期間的40.5%。

## 其他收入

其他收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣77.6百萬元增加人民幣163.9百萬元(即211.2%)至本期間的人民幣241.5百萬元。該增加主要來自出售子公司的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.6百萬元增加至本期間的人民幣225.8百萬元。

## 銷售和分銷成本

銷售和分銷成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣41.0百萬元增加人民幣12.9百萬元(即31.5%)至本期間的人民幣53.9百萬元。該增加主要由於本期間因預售本集團的物業而產生的銷售推廣市場活動增加所致。

## 行政及其他經營開支

行政及其他經營開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣217.1百萬元增加人民幣20.6百萬元(即9.5%)至本期間的人民幣237.7百萬元。行政及其他經營開支的增加主要反映了本期間增加的員工成本。

## 貿易及其他應收款減值虧損

貿易及其他應收款減值虧損由截至2018年6月30日止六個月的人民幣13.9百萬元增加人民幣7.9百萬元(即56.8%)至本期間的人民幣21.8百萬元。該金額反映了本期間按攤銷成本計量的金融資產確認的預期信用虧損。

## 投資物業公允值收益

本集團的投資物業按公允值入賬，並於2019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。

截至2019年6月30日止六個月，期內合併損益表已就現有投資物業確認公允值收益人民幣30,669,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣10,039,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣7,297,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣2,339,000元)。

截至2018年6月30日止六個月，期內合併損益表已就存貨轉撥至投資物業確認公允值收益人民幣135,233,000元，並相應確認遞延稅項人民幣33,808,000元。截至2019年6月30日止六個月未產生此項轉撥。

## 財務收入

我們的財務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣12.2百萬元增加人民幣8.0百萬元(即65.6%)至本期間的人民幣20.2百萬元，主要由於本期間有息應收款的利息收入增加所致。

## 融資成本

融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣172.0百萬元減少人民幣44.4百萬元(即25.8%)至本期間的人民幣127.6百萬元。融資成本的減少主要由於本期間優先票據利息減少所致。

## 所得稅

我們的所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣117.6百萬元減少人民幣24.7百萬元(即21.0%)至本期間的人民幣92.9百萬元。本期間所得稅的減少主要由於本期內遞延稅項費用及中國土地增值稅的減少，中國企業所得稅的增加抵消後所致。

## 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2018年6月30日止六個月人民幣35.4百萬元減少人民幣25.2百萬元(即71.2%)至本期間人民幣10.2百萬元。本公司權益股東應佔利潤由截至2018年6月30日止六個月的人民幣30.5百萬元減少人民幣14.6百萬元(即47.9%)至本期間的人民幣15.9百萬元。

## 於合營公司權益

於2019年6月30日，本集團於Hydoo Best的權益為人民幣126,200,000元(於2018年12月31日：人民幣126,200,000元)。

在2018年，Hydoo Best無法獲得由法院命令必須返還給原賣方的土地的相應成本賠償。此外，Hydoo Best的合營夥伴有義務從本集團購回持有的Hydoo Best的若干股份，但未能按時履行其回購責任。這導致本集團對Hydoo Best的投資損失。

董事預期，基於所取得的外部法律顧問的法律意見，預期本集團可以通過獲得Hydoo Best仍持有的土地以收回其在Hydoo Best的部分投資。經參考本集團董事基於外部估值師編制的估值報告作出評估的該等土地的公允價值，考慮到本集團於2018年就對Hydoo Best的權益作出減值虧損撥備人民幣19,752,000元及就應收該合營公司的款項作出特定虧損撥備人民幣19,613,000元，於截至2019年6月30日止六個月概無進一步的減值虧損撥備。

## 已抵押及受限制現金

截至2019年6月30日的已抵押及受限制現金為人民幣685.4百萬元，而截至2018年12月31日為人民幣585.6百萬元。截至2019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應付票據的抵押。

## 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所得款項、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。

	2019年 6月30日 (人民幣千元)	2018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	3,000	—
—非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	615,680	472,661
無抵押		
—短期銀行貸款及其他借貸款	—	15,000
<b>小計</b>	<b>618,680</b>	<b>487,661</b>
<b>非流動</b>		
有抵押		
—一年後但兩年內還款	260,550	498,750
—兩年後但五年內還款	408,032	223,250
—五年後還款	28,129	56,250
無抵押		
—一年後但兩年內償還	1,000	1,000
<b>小計</b>	<b>697,711</b>	<b>779,250</b>
<b>總計</b>	<b>1,316,391</b>	<b>1,266,911</b>

銀行貸款及其他借貸於期間按介乎4.90%至9.60%的年利率計息(2018年12月31日：年利率2.12%至9.60%)，並以下列資產作抵押：

	2019年 6月30日 (人民幣千元)	2018年 12月31日 (人民幣千元)
待售未來待開發物業	1,149,050	441,523
待售已完工物業	789,379	712,045
投資物業	688,300	683,900
待售在建物業	609,414	214,354
物業、廠房及設備	352,045	357,053
<b>合計</b>	<b>3,588,188</b>	<b>2,408,875</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2019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2,428.0百萬元(2018年12月31日：人民幣2,204.5百萬元)。

## 承擔

於本期間末，已訂約但並無於財務報表撥備的資本承擔如下：

	2019年 6月30日 (人民幣千元)	2018年 12月31日 (人民幣千元)
建築及開發合約	<u>1,889,598</u>	<u>2,050,974</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。

	2019年 6月30日	2018年 12月31日
流動比率 <sup>(1)</sup>	1.5	1.5
資產負債比率 <sup>(2)</sup>	20.7%	20.5%
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup>	25.7%	24.4%

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、公司債券及租賃負債)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、公司債券及租賃負債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，於合營公司的權益，境外發行的票據以外幣計值外，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、聯營公司及合營公司

於本期間內，本集團將其持有的100%的北京毅德盈創企業管理有限公司及蘭州毅德盈創置業有限公司(統稱「盈創」)的股權出售給本集團的一個聯營公司，北京融創毅德企業管理有限公司。另外本集團將其持有的玉林景德房地產開發有限公司的全部股權出售給本集團的非控股股東廣西駿景房地產開發有限公司。以上出售產生了處置附屬公司淨收益人民幣225,842,000元。詳情請參考未經審核中期財務資料附註5及附註18。

## 銷售限制

截至2019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2019年6月30日，本集團僱員有1,047名。員工數目較2018年12月31日減少2.5%。僱員福利開支總額達人民幣134.9百萬元，增加13.6%(截至2018年6月30日止六個月：人民幣118.8百萬元)。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。於2019年5月30日，本公司已就其董事及僱員批准並採納一項購股權計劃。

## 企業管治

除本中期報告所披露者外，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2018年12月27日採納經修訂的職權範圍。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，本公司向時任於2018年到期的13.75%優先票據(「**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、2017年9月18日、2018年4月24日、2018年4月25日、2018年5月3日及2018年5月10日及2018年12月17日的公告。

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。

根據日期為2018年8月10日的購買協議，本公司發行本金總額為27,000,000美元的額外2020年優先票據(已與本公司於2018年5月9日發行的本金總額130,000,000美元於2020年到期的12%的優先票據合併及構成單一類別)。額外2020年優先票據發行已於2018年8月15日完成。額外2020年優先票據所得款項主要用於償還本公司債務及一般企業用途。

詳情請參閱本公司日期為2018年8月10日的公告。

## 報告期後事件

### 可能強制性無條件現金要約

於2019年7月28日，至毅控股有限公司(「賣方」)、賣方擔保人、中國粵港灣區控股有限公司(「要約人」)及買方擔保人訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方已有條件同意出售及要約人已有條件同意購買2,070,000,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約51.56%，總現金代價為631,350,000港元(相等於每股股份0.305港元)。

預期完成將於買賣協議項下之先決條件獲全面達成或(倘適用)豁免後進行。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士將擁有合共2,070,000,000股股份(相當於本公司已發行股本總額約51.56%)，要約人於完成後將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份)提出強制性無條件現金要約。

更多詳情請參考本公司及要約人刊發之日期為2019年8月13日的聯合公告。

### 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)。2019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  
主席兼執行董事  
王健利

香港，2019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；及本公司獨立非執行董事為趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生。