

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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，並明確表示概不就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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。本公告並不構成在美國購買或認購證券的任何要約或招攬或其一部份。證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或於美國任何州或其他司法權區的任何證券監管機構登記。證券根據證券法S規例於美國以外地區發售及出售，而除非根據證券法登記或獲豁免登記，否則不得在美國提呈或出售。概不會於美國或有關提呈發售受限制或禁止的任何其他司法權區進行公開發售。於美國公開發售的任何證券將以招股章程形式進行，有關招股章程可向本公司索取，並將載有關於本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司無意於美國登記任何部分提呈發售。

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)

- (1) 本公司尚未償還的2020年到期157,000,000美元的12%優先票據(ISIN: XS1809865378)的交換要約
- (2) 建議發行新美元優先無抵押票據
- (3) 截至2019年8月31日止八個月關鍵經營數據
及
- (4) 截至2019年8月31日止八個月未經審核中期財務業績

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發本公告。

於2019年12月2日，本公司就美國境外非美籍人士持有的現有票據開展交換要約。交換要約乃按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈。

本公司已授權尚乘為獨家財務顧問及獨家交易架構顧問。尚乘及鐘港資本擔任交換要約的交易經理。本公司亦已授權D.F. King擔任資料及交換代理。有關交換要約條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

本公司正同時進行一項發售，以發行及出售額外新票據。同時發行新票據能否完成視乎市況而定。倘實行同時發行新票據，本公司將同時發行新票據所得現金款項淨額用於償還債務、為一般業務過程中的收購或發展資產或物業及一般公司用途提供資金。

本公司將向新交所申請批准將新票據在新交所上市及掛牌。新交所對本公告所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新票據獲原則性批准、納入新交所正式上市名單及在新交所上市及掛牌，不得視為本次發售、交換要約、本公司或新票據的價值指標。概無申請將新票據在香港上市。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同時發行新票據須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同時發行新票據的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同時發行新票據的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約及同時發行新票據的若干先決條件。由於交換要約及同時發行新票據可能會亦可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

重要提示 – 交換要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士的利益或代表其行事的人士及身處美國的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

(1) 交換要約

緒言

本公司提出按照交換要約備忘錄所載的條款及條件交換由合資格持有人所持有的任何及所有未償還現有票據，並於下文「交換要約的條款概要」一節概述。

交換要約受交換要約備忘錄所載的若干條件所限制，包括由本公司作出使交換要約生效符合其最佳利益的明確認定。

儘管本公告有任何相反的規定，但在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可決定延期、撤回或終止交換要約，並修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

進行交換要約的同時，本公司正同時進行一項發售，以發行及出售額外的新票據。倘實行同時發行新票據，本公司將同時發行新票據所得現金款項淨額用於償還債務、為一般業務過程中的收購或發展資產或物業及一般公司用途提供資金。就同時發行新票據而言，尚乘及法國巴黎銀行正擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

交換要約並非在美國提出，交換要約備忘錄亦不會在美國派發或向美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益進行。交換要約備忘錄並非在美國或向任何美籍人士(定義見S規例)或以其名義或為其利益或在提呈出售該等證券(包括新票據及其任何擔保)要約屬非法的任何其他司法權區作出的證券出售要約。倘未經辦理登記或未獲豁免辦理有關登記，證券不得在美國要約、出售或交付。新票據及相關擔保概無且不會根據美國證券法或美國任何州或其他司法權區的證券法登記，亦不得直接或間接在美國境內或向任何美籍人士或以其名義或為其利益進行要約、出售或交付。

交換要約的條款概要

就交換要約備忘錄所載列的條款並在其條件規限下，本公司正提出要約，以交換代價(定義見下文)交換任何及所有未償還現有票據。

於交換要約有效地獲接納且交換的現有票據持有人將自結算日及包括結算日豁免任何及所有有關現有票據的權利(收取適用交換代價的相關部分的權利除外)，並將解除及撤銷合資格持有人於現時或將來可能因該等現有票據(包括其任何及所有應計但未支付的利息)而對本公司產生或相關的任何及所有申索。

交換代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納交換的未償還現有票據每1,000美元的本金額而言，現有票據的合資格持有人將收取下列代價(「交換代價」)：

- (A) 適用的新票據代價；
- (B) 應計利息(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)；及
- (C) 在各情況下向任何合資格持有人發行任何新票據最低本金額須為200,000美元及其後每1,000美元的完整倍數的規定下，倘該合資格持有人有權收取本金額並非1,000美元的完整倍數的任何新票據，代替新票據零碎金額的現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)相等於並無發行的新票據本金額(新票據金額經向下調整至最接近的1,000美元的倍數)。

新票據代價

就於交換屆滿期限前有效地提交且獲接納交換的未償還現有票據每1,000美元的本金額而言，現有票據的合資格持有人將收取的新票據的本金總額為1,000美元。

簡要時間表

下文概述交換要約的預計時間表。務請注意交換要約的屆滿日期、結付新票據以及下文所列其他事件可能較下文所示時間提前或推遲。

本概要全部內容可能因本公司全權酌情作出任何延期及有權於屆滿前隨時終止交換要約而變更。除另有指明外，下列時間均指香港時間。

日期	事件
2019年12月2日	開始交換要約，經聯交所及新交所網站及交換網站以及透過Euroclear或Clearstream (倘適用)公布。 交換要約備忘錄將透過交換網站提供給現有票據的合資格持有人(為美國境外的非美籍人士)。
2019年12月4日或前後	公佈新票據的最低收益率。
2019年12月11日倫敦時間 下午四時正	交換屆滿期限，為有效提交現有票據的現有票據合資格持有人有權收取相關交換代價的最後日期及時間，此為現有票據的合資格持有人參與交換要約的最後日期及時間。
2019年12月12日或於交換屆滿 期限後在切實可行情況下盡快	公布(i)於交換屆滿期限之前所收取的提交交換金額及將向合資格持有人發行以交換有效提交、接納及交換的現有票據的新票據的最終本金總額；(ii)釐定新票據的最終利率；及(iii)同時發行新票據(如有)的定價。
2019年12月19日或前後	結付新票據、向已有效提交現有票據並獲接納交換的合資格持有人交付交換代價。
2019年12月20日或前後	新票據於新交所上市。

提交現有票據的程序

重要提示 – 交換要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士的利益或代表其行事的人士及身處美國的人士不獲准在交換要約中提交現有票據。

合資格持有人必須根據交換要約備忘錄所載的程序，於交換屆滿期限前有效提交其現有票據以根據交換要約進行交換，以參與交換要約。

提交以進行交換的各現有票據僅能按最低本金額200,000美元提交，其後按1,000美元的完整倍數遞增。向任何合資格持有人發行的各新票據本金總額將為最低本金額200,000美元，其後按1,000美元的完整倍數遞增；前提是倘合資格持有人選擇只將其部分現有票據交換為新票據，各保留的現有票據的本金額最低必須為200,000美元。

與交換要約有關的指示為不可撤回，惟根據適用法律的規定撤回則除外。

交換要約的條件

本公司就實行交換要約的責任須待下列條件達成後，方可作實：

- 自交換要約備忘錄日期至結算日，市場上並無發生重大不利變動；
- 本公司明確認定，接納交換、支付交換代價及進行擬進行的交易符合本公司最佳利益；及
- 交換要約備忘錄所載的其他條件達成。

在適用法律規限下，倘任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免，本公司可終止或撤銷交換要約。本公司亦可不時延長交換要約直至條件達成或獲豁免。

所得款項用途

本公司並不會從交換要約取得任何現金款項。

交換要約的目的

本公司擬為現有票據進行再融資並改善其債務結構，使本公司延展其債務到期狀況、發展更為穩定、強化其資產負債表及提升現金流管理。

(2) 同時發行新票據

緒言

本公司正同時進行一項發售，以發行及出售額外的新票據。同時發行新票據能否完成視乎市況而定。就同時發行新票據而言，尚乘及法國巴黎銀行正擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

倘實行同時發行新票據，本公司將會使用同時發行新票據的所得現金款項淨額以償還債務、為一般業務過程中的收購或發展資產或物業及一般公司用途提供資金。

預期於同時發行新票據定價後將在切實可行情況下盡快公布同時發行新票據的定價條款，或倘本公司決定不進行同時發行新票據(或其中任何部分)，將於作出有關決定後在切實可行情況下盡快公布相關決定。同時發行新票據預期於交換屆滿期限後在切實可行情況下盡快定價。然而，不能保證同時發行新票據一定會定價。倘並無就任何或全部新票據實行同時發行新票據，該等新票據的最終利率將於確認有關該等新票據的同時發行新票據後在切實可行情況下盡快公布。新票據的其他相關詳情亦將會連同最終利率一併確認。

新票據上市

本公司將向新交所申請批准將新票據在新交所上市及掛牌。新交所對本公告所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新票據獲原則性批准、納入新交所正式上市名單及在新交所上市及掛牌，不得視為本次發售、交換要約、本公司或新票據的價值指標。概無申請將新票據在香港上市。

進一步詳情

有關交換要約條款及條件的詳細說明，合資格持有人應參閱交換要約備忘錄。

D.F. King已獲委任為資料及交換代理。D.F. King的聯絡資料如下。倫敦：+44 20 7920 9700；香港：+852 3953 7231；電郵地址：hydoo@dfkingltd.com。

交換要約備忘錄將會透過交換網站：<https://sites.dfkingltd.com/hydo>，以電子方式派發給合資格持有人。如欲索取交換要約備忘錄額外副本，應依循上述聯絡方法，向D.F. King提出。

有關本公司的資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事大型商貿中心的開發及運營。

一般資料

本公告並非於美國或其他地方提呈購買證券的要約，並非購買證券的要約邀請，亦非出售證券的要約或出售證券的要約邀請。概無本公司或其任何附屬公司的證券正在或將根據美國證券法或美國任何州的證券法進行登記，且該等證券亦不得於美國提呈發售或出售，除根據美國證券法和任何適用州或當地證券法的登記規定獲豁免或不受該等登記規限的交易外。證券目前或日後均不會於美國或任何其他司法權區公開發售。由於閣下根據S規例屬美國境外的非美籍人士，故此向閣下提供本公告。本通訊所載內容於提呈發售或出售證券屬違法的任何司法權區概不構成出售證券的要約或購買證券的要約邀請。

於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告的人士須自行了解並遵守有關限制。本公告中的前瞻性陳述(包括(其中包括)與交換要約有關的陳述)是基於現時預期，並非對未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受眾多因素(包括市場及現有票據及/或新票據價格的變化、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變化、房地產行業變化及資本市場整體變化)的影響，實際事件及結果可能與本公告中的說明存在很大差別。

本公司計劃於結算日或前後發行新票據以交換根據交換要約有效提交及接納以進行交換的現有票據。

於若干司法權區派發交換要約備忘錄受法律所限制。獲得交換要約備忘錄的人士須自行了解並遵守有關限制。交換要約備忘錄在有關要約或邀請未經授權的任何司法權區，或作出有關要約或邀請的人士並不符合資格的任何司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，不構成亦不得用作為任何人士購買現有票據或新票據的要約或出售現有票據的邀請。本公司對任何人士違反適用於任何司法權區的限制並不承擔任何責任。

概不保證交換要約將告完成，且本公司保留權利，在任何條件於結算日仍未達成或獲本公司豁免情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換要約，及修訂、修改或豁免交換要約的任何條款及條件。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同時發行新票據須待交換要約備忘錄所載及本公告概述有關交換要約及同時發行新票據的先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約及同時發行新票據的權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換要約及同時發行新票據的若干先決條件。由於交換要約及同時發行新票據可能會亦可能不會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

(3) 截至2019年8月31日止八個月關鍵經營數據

現有票據的合資格持有人將獲提供交換要約備忘錄。由於交換要約備忘錄載有本集團截至2019年8月31日止八個月若干經營數據以及本集團截至2019年8月31日止八個月的中期財務業績，兩者均屬本公司事務的重要資料，故本公司謹此向公眾披露所需資訊，以供股東及投資者作知情的投資決定。

合約銷售表現

截至2019年8月31日止八個月，本集團錄得合約銷售金額約人民幣2,157.7百萬元及合約銷售面積378,505平方米，分別增加123.3%及120.7%（截至2018年8月31日止八個月：約人民幣966.5百萬元及171,532平方米）。

下表詳列截至2019年8月31日止八個月錄得的合約銷售：

	截至8月31日止八個月					
	2019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	2018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
(合約銷售面積以平方米計、合約銷售平均售價以每平方米人民幣元計及 合約銷售金額以人民幣千元計)						
濟寧商貿物流中心						
住宅	56,905	5,949	338,548	2,230	4,409	9,832
獨立交易展示區單元	26,215	4,150	108,788	15,133	3,990	60,376
贛州商貿物流中心						
住宅	92,236	7,084	653,369	391	6,875	2,688
獨立交易展示區單元	418	10,455	4,370	2,298	9,417	21,640
玉林商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	59,715	5,156	307,875	38,004	4,895	186,047
綜合交易展示區	11,043	4,093	45,201	-	-	-
蘭州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	35,609	4,674	166,423	38,651	5,304	205,010
梧州商貿物流中心						
住宅	35,059	4,552	159,603	-	-	-
獨立交易展示區單元	11,815	3,999	47,253	13,665	4,500	61,499
荷澤商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	20,868	5,537	115,547	12,710	3,907	49,656
煙台商貿物流中心						
酒店式公寓	6,255	9,501	59,430	-	-	-
獨立交易展示區單元	9,570	5,923	56,680	7,670	6,323	48,500
柳州商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	8,808	7,855	69,183	34,898	8,227	287,123
綿陽商貿物流中心						
獨立交易展示區單元	3,989	6,365	25,388	4,991	6,166	30,777
寧鄉商貿物流中心						
酒店式公寓	-	-	-	891	3,715	3,310
總計	<u>378,505</u>	<u>5,700</u>	<u>2,157,658</u>	<u>171,532</u>	<u>5,634</u>	<u>966,458</u>

土地儲備

截至2019年8月31日，我們有土地儲備合共約7.9百萬平方米，並正於中國的七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				在建物業 計總建築 面積 (平方米)	規劃作未來 發展物業 物業估計總 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
	已完工物業 實際 總建築面積 (平方米)	已完工物業 可銷售 總建築面積 (平方米)	截至2019年 8月31日 已交付 總建築面積 (平方米)	截至2019年 8月31日 未交付 已完工物業 可銷售 總建築面積 (平方米)			
蘭州商貿物流 中心	585,165	490,976	316,658	174,318	115,598	1,745,548	2,035,464
贛州商貿物流 中心	998,863	923,890	647,975	275,915	223,542	2,054,043	2,553,500
濟寧商貿物流 中心	865,696	818,734	669,497	149,237	196,542	308,822	654,601
梧州商貿物流 中心	452,759	405,168	277,660	127,508	158,301	553,348	839,157
荷澤商貿物流 中心	301,846	284,104	189,147	94,957	84,736	308,111	487,804
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	269,340	88,381	123,978	113,458	325,817
煙台商貿物流 中心	154,212	127,523	55,518	72,005	127,253	–	199,258
柳州商貿物流 中心	188,168	188,168	168,957	19,211	–	112,093	131,304
寧鄉商貿物流 中心	382,842	374,948	294,743	80,205	61,518	–	141,723
綿陽商貿物流 中心	511,435	437,880	402,364	35,516	–	80,321	115,837
豪德銀座	48,650	48,650	39,833	8,817	–	–	8,817
總計	<u>4,928,660</u>	<u>4,464,106</u>	<u>3,331,692</u>	<u>1,132,414</u>	<u>1,091,468</u>	<u>5,724,782</u>	<u>7,948,664</u>

上文披露的初步數據以本集團初步的內部資料作基礎，不應視為本集團現時或未來經營或財務表現的測量或指標。因此，上述數據僅供股東及投資者參考。

務請投資者不要過份依賴有關資料，在買賣本公司證券時亦需謹慎行事。投資者如有疑問，請徵求專業或財務顧問的意見。

(4) 截至2019年8月31日止八個月的未經審核中期財務業績

董事會謹此呈列截至2019年8月31日止八個月未經審核中期財務業績連同2018年同期的比較數據。本公告載有本集團截至2019年8月31日止八個月未經審核中期財務報告全文，該中期報告已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「應計利息」	指	有效提交並獲接納作交換的現有票據的應計及未付利息，直至但不包括結算日將以現金方式支付；
「鐘港資本」	指	鐘港資本有限公司；
「尚乘」	指	尚乘環球市場有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「結算系統」	指	Euroclear及／或Clearstream（兩者或其一）；
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；

「本公司」	指	毅德國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市；
「同時發行新票據」	指	本公司同時進行發售，以發行及出售額外新票據；
「交易經理」	指	尚乘及鐘港資本，作為交換要約的交易經理；
「董事」	指	本公司董事；
「合資格持有人」	指	位於美國境外並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外的非美籍人士(定義見S規例)的利益持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的若干受信人的人士；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV;
「交換屆滿期限」	指	2019年12月11日倫敦時間下午四時正(除非經本公司全權決定延長或提早終止)；
「交換要約」	指	本公司按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈的要約；
「交換要約備忘錄」	指	就交換要約而言的日期為2019年12月2日的交換要約備忘錄；
「交換網站」	指	https://sites.dflsingltd.com/hydoo ，乃資料及交換代理就交換要約代存文件而設立的網站；
「現有票據」	指	本公司尚未償還的2020年到期157,000,000美元的12%優先票據(ISIN:XS1809865378，通用編號：180986537)；
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「持有人」	指	持有現有票據的一名或多名人士；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「資料及交換代理」	指	D.F. King，乃交換要約的資料及交換代理；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新票據」	指	本公司將予發行的2021年到期美元計值優先無抵押票據，將會根據交換要約，與本公司接納作交換的現有票據進行交換；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「結算日」	指	結算日期，預計為2019年12月19日或前後，除非延長或提早終止交換要約；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「平方米」	指	平方米；

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「美國」	指 美利堅合眾國；
「美國證券法」	指 1933年美國證券法(經修訂)；
「美元」	指 美國法定貨幣美元；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
毅德國際控股有限公司
 主席兼執行董事
王再興

香港，2019年12月2日

於本公告日期，本公司執行董事為王再興先生、蔡鴻文先生、曾雲樞先生及王德文先生；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。

截至2019年8月31日止八個月合併損益表－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至8月31日止八個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收益	4	1,026,829	1,119,182
銷售成本		<u>(637,123)</u>	<u>(680,334)</u>
毛利		389,706	438,848
其他收入	5	238,319	82,478
銷售和分銷成本		(75,147)	(56,156)
行政及其他經營開支		(306,009)	(273,850)
貿易及其他應收款減值虧損	6(b)	<u>(21,689)</u>	<u>(15,409)</u>
投資物業公允值收益前經營利潤		225,180	175,911
投資物業公允值收益	10	<u>29,769</u>	<u>145,272</u>
投資物業公允值收益後經營利潤		254,949	321,183
分佔一間聯營公司虧損		(251)	(587)
分佔合營公司虧損		(3,096)	(1,745)
財務收入	6(a)	33,220	12,619
融資成本	6(a)	<u>(179,096)</u>	<u>(241,424)</u>
除稅前利潤	6	105,726	90,046
所得稅	7	<u>(128,564)</u>	<u>(122,268)</u>
期內虧損		<u><u>(22,838)</u></u>	<u><u>(32,222)</u></u>

	截至8月31日止八個月	
	2019年	2018年
		(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(16,524)	(33,029)
非控股權益	<u>(6,314)</u>	<u>807</u>
期內虧損	(22,838)	(32,222)
每股虧損	8	
基本及攤薄(人民幣分)	<u>(0.41)</u>	<u>(0.82)</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。

截至2019年8月31日止八個月合併損益及其他全面收入表—未經審核
(以人民幣列示)

	截至8月31日止八個月	
	2019年	2018年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(22,838)</u>	<u>(32,222)</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>(41,484)</u>	<u>(53,573)</u>
期內其他全面收入	<u>(41,484)</u>	<u>(53,573)</u>
期內全面收入總額	<u>(64,322)</u>	<u>(85,795)</u>
以下各方應佔:		
本公司權益股東	(58,008)	(86,602)
非控股權益	<u>(6,314)</u>	<u>807</u>
期內全面收入總額	<u>(64,322)</u>	<u>(85,795)</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。

於2019年8月31日合併財務狀況表－未經審核
(以人民幣列示)

		2019年 8月31日	2018年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元 (附註)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	439,345	441,210
投資物業	10	2,675,293	2,623,137
無形資產		16,705	17,634
商譽		2,252	2,252
於一間聯營公司權益		–	2,820
於合營公司權益	11	131,878	132,672
其他金融資產	12	251,968	121,003
遞延稅項資產		186,336	157,568
融資租賃應收款項		19,673	27,394
		<u>3,723,450</u>	<u>3,525,690</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	13	7,530,042	7,484,547
預付稅項		152,549	53,354
其他金融資產	12	20,113	–
貿易及其他應收款項	14	1,400,201	1,772,278
已抵押及受限制現金	15	714,806	585,583
現金及現金等值物	16	1,005,299	1,123,145
		<u>10,823,010</u>	<u>11,018,907</u>
分類為持作銷售的投資物業	10	–	26,463
		<u>10,823,010</u>	<u>11,045,370</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	2,328,519	2,923,528
合約負債		2,590,320	1,843,463
銀行貸款及其他借貸	18	728,738	487,661
租賃負債	2(d)	8,829	–
優先票據	20	1,100,337	411,311
公司債券	21	259,255	261,334
即期稅項負債		756,287	803,651
遞延收入	19	521,322	623,296
		<u>8,293,607</u>	<u>7,354,244</u>
流動資產淨值		<u>2,529,403</u>	<u>3,691,126</u>
總資產減流動負債		<u>6,252,853</u>	<u>7,216,816</u>

		2019年 8月31日	2018年 12月31日 (附註)
	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	18	858,472	779,250
租賃負債	2(d)	34,866	-
優先票據	20	-	1,054,670
遞延收入	19	-	653
遞延稅項負債		130,948	103,349
其他金融負債	23	32,642	-
		<u>1,056,928</u>	<u>1,937,922</u>
資產淨值		<u>5,195,925</u>	<u>5,278,894</u>
股本及儲備	22		
股本		31,825	31,825
儲備		5,148,095	5,207,006
本公司權益股東應佔權益總額		<u>5,179,920</u>	5,238,831
非控股權益		<u>16,005</u>	40,063
權益總額		<u>5,195,925</u>	<u>5,278,894</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。

截至2019年8月31日止八個月合併權益變動表－未經審核
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔											
	股本 (附註22(b)) 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備－與非控 股權益的交易 人民幣千元	以權益結算 以股份支付 為基礎的 儲備 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日	31,825	978,266	487,354	1,435,617	(62,466)	10,427	120	48,654	2,261,793	5,191,590	27,671	5,219,261
首次採納國際財務報告準則第15號的影響	-	-	-	-	-	-	-	-	3,173	3,173	-	3,173
於2018年1月1日的經調整結餘	31,825	978,266	487,354	1,435,617	(62,466)	10,427	120	48,654	2,264,966	5,194,763	27,671	5,222,434
截至2018年8月31日止八個月的權益變動：												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,029)	(33,029)	807	(32,222)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	(53,573)	-	(53,573)	-	(53,573)
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(53,573)	(33,029)	(86,602)	807	(85,795)
已沒收購股權	-	-	-	-	-	(109)	-	-	109	-	-	-
宣派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2018年8月31日的結餘	31,825	978,266	487,354	1,435,617	(62,466)	10,318	120	(4,919)	2,232,046	5,108,161	26,478	5,134,639
截至2018年12月31日止八個月的權益變動：												
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	140,024	140,024	2,085	142,109
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	(9,354)	-	(9,354)	-	(9,354)
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	(9,354)	140,024	130,670	2,085	132,755
以權益結算以股份支付的交易	-	-	-	-	-	(10,318)	-	-	10,318	-	-	-
已沒收購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,500	11,500
轉撥至中國法定儲備	-	-	54,682	-	-	-	-	-	(54,682)	-	-	-
2018年12月31日的結餘(附註)	31,825	978,266	542,036	1,435,617	(62,466)	-	120	(14,273)	2,327,706	5,238,831	40,063	5,278,894

本公司權益股東應佔

	股本 (附註22(b))	股份溢價	中國法定 儲備	資本儲備	非控 股權益 與 資本贖回 儲備 的交易	匯兌儲備	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	31,825	978,266	542,036	1,435,617	(62,466)	(14,273)	2,327,706	5,238,831	40,063	5,278,894
首次採納國際財務報告準則第16號的影響	-	-	-	-	-	-	(903)	(903)	-	(903)
於2019年1月1日的經調整結餘	31,825	978,266	542,036	1,435,617	(62,466)	(14,273)	2,326,803	5,237,928	40,063	5,277,991
截至2019年8月31日止八個月的權益變動：										
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(16,524)	(16,524)	(6,314)	(22,838)
其他全面收入	-	-	-	-	-	(41,484)	-	(41,484)	-	(41,484)
全面收入總額	-	-	-	-	-	(41,484)	(16,524)	(58,008)	(6,314)	(64,322)
宣派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	3,800	3,800
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,544)	(18,544)
於2019年8月31日的結餘	31,825	978,266	542,036	1,435,617	(62,466)	(55,757)	2,310,279	5,179,920	16,005	5,195,925

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。

截至2019年8月31日止八個月簡明合併現金流量表—未經審核
(以人民幣列示)

	截至8月31日止八個月	
	2019年	2018年
		(附註)
	附註	
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
經營業務所得/(所用)現金	454,656	(277,045)
已付中國稅項	(282,401)	(260,733)
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得/(所用)現金淨值	172,255	(537,778)
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
出售附屬公司現金流入淨值	208,477	156,733
購買其他非流動金融資產的付款	(21,520)	(21,680)
出售其他非流動金融資產所得款項	–	20,800
預付投資款項	–	(188,000)
償還投資所得款項	149,048	–
出售理財產品所得款項	183,265	330,360
購買理財產品的付款	(196,140)	(25,500)
投資活動產生/(所用)的其他現金流量	46,359	(608)
	<hr/>	<hr/>
投資活動所得淨現金	369,489	272,105
	<hr/>	<hr/>

		截至8月31日止八個月	
		2019年	2018年
			(附註)
附註		人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
	新增銀行貸款及其他借貸所得款項	522,006	1,140,590
	償還銀行貸款及其他借貸	(204,183)	(1,307,283)
	償還優先票據	(425,274)	–
	已付利息	(191,939)	(208,813)
	貸款抵押存款的所付款項	(347,340)	(48,377)
	發行優先票據所得款項淨值	–	330,406
	償還公司債券	(3,022)	–
	已付非控股權益股息	(3,000)	(2,000)
	非控股權益注資	3,800	–
	已付租金資本部份	(4,355)	–
	已付租金利息部份	(2,587)	–
	融資活動所用現金淨值	(655,894)	(95,477)
	現金及現金等值物減少淨值	(114,150)	(361,150)
	於1月1日的現金及現金等值物	16 1,123,145	1,000,443
	外匯匯率變動的影響	(3,696)	6,196
	於8月31日的現金及現金等值物	16 1,005,299	645,489

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。

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告乃根據與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。本中期財務報告獲授權於2019年11月29日刊發。

管理層在編製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第34號「中期財務報告」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。

本中期財務報告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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第54頁。

中期報告所載有關截至2018年12月31日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度合併財務報表，惟有關資料乃摘錄自該等財務報表。截至2018年12月31日止年度的法定財務報表可從公司註冊處索取。審計人員於2019年3月28日報告中就此等財務報表無保留意見。

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報告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日之權益期初結餘的調整。並無重列比較資料及繼續根據國際會計準則第17號報告。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡選擇的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。國際財務報告準則第16號根據客戶是否與一段期間內控制已識別資產的使用來定義租賃，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，亦有權自該使用中獲得絕大部分經濟利益，則控制權已轉移。

本集團僅對於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約應用國際財務報告準則第16號中的租賃新定義。對於2019年1月1日之前訂立的合約，本集團已採用過渡性實際權宜之計，以令對現有安排為租賃或包含租賃的過往評估不受新規定限制。

因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬列為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理

國際財務報告準則第16號取消了如國際會計準則第17號先前所要求的承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。相反，本集團於為承租人時，須資本化所有租賃，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註25(b)所披露的物業有關。

倘合約包含租賃部份及非租賃部份，本集團選擇不分離非租賃部份，並就所有租賃將各租賃部份及任何相關非租賃部份入賬為單一租賃部份。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按租賃基準將租賃資本化。就本集團而言，低價值資產一般為筆記本電腦或辦公室傢具。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期內按系統基準確認為開支。

若租賃被資本化，則租賃負債初始於租期內按應付租賃付款的現值確認，使用租賃中隱含的利率折現，或倘無法輕易釐定該利率，則使用有關增量借款利率。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量及利息開支使用實際利率法計算。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地的估計成本，並折現至彼等的現值再減去任何已收租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟以下類別使用權資產則除外：

- 符合投資物業定義以公允值列賬的使用權資產；及
- 與租賃土地權益有關而該土地的權益持作為存貨以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬的使用權資產。

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

(iii) 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬（「租賃投資物業」）。

(iv) 首次應用日期前的出售及售後租回交易

本集團有首次應用日期前作為銷售及國際會計準則第17號下經營租賃進行會計處理的售後租回交易。根據國際財務報告準則第16號，本集團按照首次應用日期存在的任何其他經營租賃相同的方法對租回進行會計處理；並就任何首次應用日期前的財務狀況表確認的市場外條款有關的任何遞延收益或虧損調整售後租回使用權資產。

(v) 出租人會計處理

除租出上文(a)(iii)段所述的投資物業外，本集團作為融資租賃出租人租出多個機器項目。適用於本集團(作為出租人)的會計政策與國際會計準則第17號所載者大致維持不變。

根據國際財務報告準則第16號，當本集團於轉租安排擔任居間出租人，本集團需參考原租約產生的使用權資產(而非參考相關資產)將轉租分類為融資租賃或經營租賃。採納國際財務報告準則第16號就此方面對本集團的財務報表並無重大影響。

(b) 應用上述會計政策的關鍵會計判斷及估計不確定因素的來源

釐定租期

如上文會計政策所述，租賃負債初步按租期內應付租賃款項之租金現值確認。在釐定租賃於生效日期的租期，包括本集團可行使的續期權，本集團在評估行使續期權的可能性時，考慮為本集團創造行使該權利經濟激勵的所有相關事實及情況，包括優惠條款、已進行的租賃物業裝修以及對本集團經營屬重大的相關資產。倘本集團可控範圍內發生重大事件或情況發生重大變化時，本集團重新評估租期。租期的任何增減將影響未來年度的已確認租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於向國際財務報告準則第16號過渡日期(即2019年1月1日)，本集團釐定剩餘租期及按剩餘租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債，並於2019年1月1日使用相關增量借款利率進行折現。用於釐定剩餘租賃付款現值的增量借款利率的加權平均數為8.76%至3.53%。

為簡化向國際財務報告準則第16號過渡，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號之日期採用以下確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團決定不應用國際財務報告準則第16號有關確認剩餘租期自初次應用國際財務報告準則第16號日期起十二個月內到期(即截至2019年12月31日之租期或於2019年12月31日前)的租賃之租賃負債及使用權資產的規定；
- (ii) 於計量初次應用國際財務報告準則第16號日期的租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合(如在相似的經濟環境下具有相似類別的相關資產的相似剩餘租期之租賃)採用單一折現率；及
- (iii) 在計量於初始應用國際財務報告準則第16號當日的使用權資產時，本集團依靠於2018年12月31日就租賃是否為虧損性合約條文的過往評估，作為進行減值審閱的替代方法。

下表為2018年12月31日的經營租賃承擔(披露於附註25(b))與2019年1月1日確認的租賃負債之年初結餘之間的對賬：

	2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	67,475
減：豁免資本化的租賃承擔：	
— 剩餘租期為截至2019年12月31日或於2019年12月31日之前的短期租賃及其他租賃	<u>(1,844)</u>
	65,631
減：未來利息開支總額	<u>(17,656)</u>
餘下租賃付款的現值(使用2019年1月1日的增量借款利率折現)及於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>47,975</u></u>

先前分類為經營租賃的租賃之使用權資產已按與餘下租賃負債已確認金額等值金額確認，並於2018年12月31日於財務狀況表確認與租約有關的任何預付或應計租賃款項作出調整。

就採納國際財務報告準則第16號對過往分類為融資租賃的租約的影響而言，本集團無需於首次應用國際財務報告準則第16號作出任何調整，而不是更改結餘的標題。因此，該等款額已計入「租賃負債」，而不是「融資租賃責任」，而相應租賃資產的折舊賬面值識別為使用權資產。對期初權益結餘概無影響。

本集團於「其他物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業的使用權資產及在財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

下表概述採用國際財務報告準則第16號對本集團合併財務狀況表的影響：

	租賃投資與出售及售				於2019年 1月1日 賬面值 人民幣千元
	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣千元	經營租賃 合同資本化 人民幣千元	物業擁有權 權益公允值 調整 人民幣千元	後租回交易 有關的遞延 收入調整 人民幣千元	
採納國際財務報告準則第16號對 合併財務狀況表項目的影響：					
物業、廠房及設備	441,210	5,257	-	-	446,467
投資物業	2,623,137	42,718	(903)	(815)	2,664,137
非流動總資產	3,525,690	47,975	(903)	(815)	3,571,947
租賃負債(流動)	-	9,782	-	-	9,782
遞延收入(流動)	623,296	-	-	(162)	623,134
流動負債	7,354,244	9,782	-	(162)	7,363,864
流動資產淨值	3,691,126	38,193	(903)	(653)	3,727,763
資產總值減流動負債	7,216,816	38,193	(903)	(653)	7,253,453
租賃負債(非流動)	-	38,193	-	-	38,193
遞延收入(非流動)	653	-	-	(653)	-
非流動總負債	1,937,922	38,193	-	(653)	1,975,462
資產淨值	<u>5,278,894</u>	<u>-</u>	<u>(903)</u>	<u>-</u>	<u>5,277,991</u>

本集團於報告期末及過渡至國際財務報告準則第16號日期按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	於2019年 8月31日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」：		
按折舊成本列賬持作自用的租賃土地及樓宇的擁有權權益	384,075	392,170
按折舊成本列賬持作自用租賃的其他物業	<u>4,092</u>	<u>5,257</u>
	<u>388,167</u>	<u>397,427</u>
計入「投資物業」：		
按公允值列賬於租賃投資物業的擁有權權益	<u>2,675,293</u>	2,664,137
計入「存貨及其他合約成本」：		
就出售而發展持有的租賃土地	1,090,644	1,090,240
就持作銷售／待售在建而持有的物業	883,354	949,656
待售已完成物業	<u>498,995</u>	<u>617,674</u>
	<u>2,472,993</u>	<u>2,657,570</u>
	<u><u>5,536,453</u></u>	<u><u>5,719,134</u></u>

(d) 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及過渡至國際財務報告準則第16號日期的剩餘合約到期日如下：

	於2019年8月31日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年內	8,829	10,392	9,782	10,353
一年後但兩年內	9,083	10,067	9,079	10,370
兩年後但五年內	18,284	25,016	19,130	26,074
五年後	7,499	13,307	9,984	18,834
	<u>34,866</u>	<u>48,390</u>	<u>38,193</u>	<u>55,278</u>
	<u>43,695</u>	<u>58,782</u>	<u>47,975</u>	65,631
減：未來利息開支總額		<u>(15,087)</u>		<u>(17,656)</u>
租賃負債現值		<u>43,695</u>		<u>47,975</u>

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於2019年1月1日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認就租賃負債未償還結餘而應計的利息開支以及使用權資產折舊，而不是按先前政策在租賃期內按直線基準確認經營租賃項下產生的租金開支。與若於年內應用國際會計準則第17號產生的結果相比較，其對本集團合併損益表內呈報的經營溢利產生正面影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人須將根據資本化租賃支付的租金劃分為本金部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出(類似於先前國際會計準則第17號項下租賃分類為融資租賃的做法)，不是如國際會計準則第17號項下經營租賃作為現金流出。儘管現金流量總額未受影響，採用國際財務報告準則第16號將導致現金流量表內的現金流量呈列發生重大變化。

下表或可表明於截至2019年8月31日止八個月採用國際財務報告準則第16號對本集團財務業績、分部業績及現金流量之估計影響，通過調整於該等中期財務報表根據國際財務報告準則第16號呈報的金額，以計算若被取代的國際會計準則第17號於2019年繼續適用而不是國際財務報告準則第16號而應確認的估計假設金額，並將2019年的該等假設金額與根據國際會計準則第17號編製的2018年實際相應金額進行比較。

	2019年			2018年	
	減：若應用 國際會計 準則第17號				
	加回：根據 國際財務 報告準則 第16號計算 的折舊及 利息開支			而得出的 若應用國際 會計準則 第17號而 得出的2019 假設金額	
	根據國際財 務報告準則 第16號呈報 的金額	報告準則 第16號計算 的折舊及 利息開支	經營租賃 相關估計 金額 (附註i)	與2018年 根據國際 會計準則 第17號呈報 的金額比較	
	(A)	(B)	(C)	(D=A+B-C)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2019年8月31日止八個月受
採納國際財務報告準則第16號
所影響的財務業績：

計入投資物業公允值收益前的					
經營溢利	225,180	1,222	(5,563)	220,839	175,911
投資物業公允值收益	29,769	1,601	-	31,370	145,272
融資成本	(179,096)	2,587	-	(176,509)	(241,424)
除稅前溢利	105,726	5,410	(5,563)	105,573	90,046
期內虧損	(22,838)	4,058	(4,173)	(22,953)	(32,222)

	2019年 若應用國際 會計準則 第17號而得 出的經營 租賃相關 估計金額 (附註i) (A)		2018年 若應用國際 會計準則 第17號而得 出的2019年 假設金額 (C=A+B)		2018年 與2018年根據 國際會計準則 第17號呈報的 金額比較
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2019年8月31日止八個月
的簡明合併現金流量表中受
採納國際財務報告準則第16
號所影響的項目：

經營所得／(所用)現金	454,656	(6,942)	447,714	(277,045)
經營活動所得／(所用)淨現金	172,255	(6,942)	165,313	(537,778)
已付租金之資本部分	(4,355)	4,355	-	-
已付租金之利息部分	(2,587)	2,587	-	-
融資活動所用淨現金	(655,894)	6,942	(648,952)	(95,477)

附註i：「經營租賃相關估計金額」為倘國際會計準則第17號於2019年仍適用，將分類為經營租賃的租賃於2019的估計現金流量金額。該估計假設租金與現金流量間並無差異，且若國際會計準則第17號於2019年仍適用，所有於2019年新訂立的租賃，將根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。任何潛在的淨稅務影響忽略不計。

附註ii：於該影響表中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動所得淨現金及融資活動所用淨現金的假設金額，猶如國際會計準則第17號仍然適用。

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8月31日止八個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 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	932,799	1,042,631
—物業管理服務	38,866	30,075
—其他	23,926	22,789
	<u>995,591</u>	<u>1,095,495</u>
其他收益來源		
—租金收入	31,238	23,687
	<u>31,238</u>	<u>23,687</u>
	<u>1,026,829</u>	<u>1,119,182</u>

5 其他收入

	截至8月31日止八個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
政府補助	1,689	31,779
按公允值計量且其變動計入當期損益(「按公允值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產的未變現公允值收益	11,742	33,844
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	3,025	3,612
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	146
出售投資物業及分類為持作出售投資物業的淨虧損(附註10)	(10,247)	—
其他	5,854	3,928
	<u>238,319</u>	<u>82,478</u>

- (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23(a))。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23(b))。

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8月31日止八個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
財務收入		
利息收入	<u>(33,220)</u>	<u>(12,619)</u>
融資成本		
銀行貸款及其他借貸利息	64,224	88,975
公司債券利息	14,060	14,470
優先票據利息	126,956	167,067
租賃負債利息	<u>2,587</u>	<u>-</u>
	207,827	270,512
減：資本化撥入在建物業的利息開支	<u>(42,357)</u>	<u>(46,343)</u>
	165,470	224,169
匯兌虧損淨值	<u>13,626</u>	<u>17,255</u>
	<u>179,096</u>	<u>241,424</u>

(b) 其他項目：

	截至8月31日止八個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
折舊及攤銷		
－ 廠房及設備	10,508	10,836
－ 使用權資產	9,317	8,649
減值虧損/(減值虧損撥回)		
－ 貿易及其他應收款項	21,840	3,672
－ 融資租賃應收款項	(151)	11,737
已售物業成本(i)	<u>592,485</u>	<u>629,141</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125,038,000元後得出(截至2018年8月31日止八個月：人民幣62,017,000元)。

7 所得稅

	截至8月31日止八個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	83,832	39,871
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	45,901	48,309
	<u>129,733</u>	<u>88,180</u>
遞延稅項		
暫時性差額的產生及撥回	(1,169)	34,088
	<u>(1,169)</u>	<u>34,088</u>
	128,564	122,268

- (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 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司權益股東應佔虧損人民幣16,524,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣33,029,000元)及普通股加權平均數4,014,844,000股(截至2018年8月31日止八個月：4,014,844,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

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。截至2019年8月31日止八個月，不存在該購股權計劃視作發行股份的影響。截至2018年8月31日止八個月，根據本公司首次公開售股前購股權計劃視作發行的零對價股份具有反攤薄作用。

9 物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

如附註2所述，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，並調整於2019年1月1日的期初結餘以確認與先前根據國際會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃項目相關的使用權資產。有關本集團按相關資產類別劃分的使用權資產之賬面淨值的進一步詳情載列於附註2。

於截至2019年8月31日止八個月期間，本集團就使用一間公寓訂立租賃協議，且因此確認額外的使用權資產人民幣58,000元。

(b) 添置自置資產

截至2019年8月31日止八個月期間，本集團收購廠房及設備項目的成本為人民幣12,762,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣9,208,000元)。

(c) 出售自置資產

截至2019年8月31日止八個月期間，出售廠房及設備項目的賬面淨值為人民幣967,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣283,000元)，取得出售收益為人民幣414,000元(截至2018年8月31日止八個月：出售收益人民幣146,000元)。

10 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第17號分類為經營租賃的租賃的使用權資產。按相關資產類別劃分的本集團使用權資產的賬面淨值的進一步詳情列載於附註2。

(b) 出售

於截至2019年8月31日止八個月期間，賬面淨值為人民幣21,092,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣零元)的投資物業項目及賬面淨值為人民幣26,463,000元的分類為持作出售的投資物業(截至2018年8月31日止八個月：人民幣零元)已經出售，導致虧損人民幣10,247,000元(附註5)。

(c) 估值

截至2019年8月31日止八個月，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29,769,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣10,039,000元)，並相應確認遞延稅項人民幣7,161,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣2,339,000元)。

截至2018年8月31日止八個月，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8月31日止八個月未產生此項轉撥。

本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(附註18)。

本集團於中國持有的投資物業租賃期介乎3至15年。

11 於合營公司權益

於2019年8月31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，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Hydoo Best的款項作出特定虧損撥備人民幣19,613,000元。董事認為於截至2019年8月31日止八個月無需進一步計提減值虧損撥備。

12 其他金融資產

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
非流動		
按公允值計量且其變動計入當期損益的		
金融資產		
為非貿易持有之非上市股權證券	166,236	118,594
衍生金融工具	-	2,409
應收一間聯營公司款項(附註)	<u>85,732</u>	<u>-</u>
	<u>251,968</u>	<u>121,003</u>
流動		
按公允值計量且其變動計入當期損益的		
金融資產		
衍生金融工具	4,385	-
理財產品	<u>15,728</u>	<u>-</u>
	<u>20,113</u>	<u>-</u>

附註：於2019年8月31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23(a)出售附屬公司的應收代價人民幣53,552,000元，及應收出售實體的款項人民幣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出售項目公司的相關項目的發展進度結付(附註23(a))。

13 存貨及其他合約成本

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
待售在建物業	3,800,832	3,247,891
待售已完工物業	2,626,481	3,140,175
待售未來待開發物業	<u>1,090,644</u>	<u>1,090,240</u>
	7,517,957	7,478,306
其他合約成本	10,985	5,052
其他	<u>1,100</u>	<u>1,189</u>
	<u>7,530,042</u>	<u>7,484,547</u>

於2019年8月31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(附註18)。

14 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8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
1個月內	8,165	214,980
1至3個月內	11,595	14,544
3至6個月內	9,137	4,056
6個月以上	<u>208,756</u>	<u>6,799</u>
貿易應收款項及應收票據	241,074	243,070
減：虧損撥備	<u>(3,421)</u>	<u>(2,691)</u>
	----- 237,653	----- 240,379
融資租賃應收款項	91,434	70,058
減：虧損撥備	<u>(12,435)</u>	<u>(12,450)</u>
	----- 78,999	----- 57,608
應收合營公司款項	19,613	19,613
減：虧損撥備(附註11)	<u>(19,613)</u>	<u>(19,613)</u>
	----- -	----- -
應收聯營公司款項	9,469	4,000
其他應收款項	<u>122,577</u>	<u>340,855</u>
	----- 132,046	----- 344,855
以攤銷成本計量的金融資產	448,698	642,842
預付銷售相關稅金及其他稅金	252,586	139,199
定金及預付款項	<u>698,917</u>	<u>990,237</u>
	<u>1,400,201</u>	<u>1,772,278</u>

- (i) 關於應收第三方款項，本集團審閱及按營運需要管理風險。
- (ii) 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。

15 已抵押存款及受限制現金

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
就銀行貸款抵押	347,340	–
就若干按揭融資而抵押予銀行	248,337	496,583
就應付票據抵押	119,129	89,000
	<u>714,806</u>	<u>585,583</u>

16 現金及現金等值物

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	<u>1,005,299</u>	<u>1,123,145</u>

17 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8月31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	83,258	293,081
於1個月後但於3個月內到期	199,088	208,607
於3個月後但於6個月內到期	765,552	322,785
於6個月後到期	<u>534,410</u>	<u>1,183,204</u>
貿易應收款項及應付票據	1,582,308	2,007,677
其他應付及應計款項	<u>596,242</u>	<u>731,424</u>
以攤銷成本計量的金融負債	2,178,550	2,739,101
預收款項	10,195	8,471
定金	<u>139,774</u>	<u>175,956</u>
	<u>2,328,519</u>	<u>2,923,528</u>

18 銀行貸款及其他借貸

於2019年8月31日，本集團的銀行貸款及其他借貸的償還情況如下：

	2019年8月31日 人民幣千元	2018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	144,758	–
－ 非流動銀行貸款及其他借貸的流動部分	583,980	472,661
無抵押		
－ 短期銀行貸款及其他借貸	–	15,000
	<u>728,738</u>	<u>487,661</u>
非流動		
有抵押		
－ 一年後但兩年內還款	522,811	498,750
－ 兩年後但五年內還款	287,782	223,250
－ 五年後還款	46,879	56,250
無抵押		
－ 一年後但兩年內還款	1,000	1,000
	<u>858,472</u>	<u>779,250</u>
	<u>1,587,210</u>	<u>1,266,911</u>

- (a) 於2019年8月31日，銀行貸款及其他借貸全部為人民幣，當中人民幣439,061,000元(2018年12月31日：人民幣353,000,000元)持固定利率及餘下部分為浮動利率，於截至2019年8月31日止八個月介乎3.38%至9.60%的年利率(2018年12月31日：2.12%至9.60%)計息，並以下列資產作抵押：

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
待售已完工物業	583,916	712,045
待售未來待開發物業	1,149,050	441,523
待售在建物業	620,187	214,354
投資物業	688,300	683,900
物業、廠房及設備	350,375	357,053
已抵押定金	347,340	–
	<u>3,739,168</u>	<u>2,408,875</u>

- (b) 於2019年8月31日，本公司控股股東王雙德先生(本公司關連人士)為銀行貸款人民幣50,000,000元(2018年12月31日：人民幣50,000,000元)提供擔保。

19 遞延收入

	2019年8月31日	2018年12月31日 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
流動		
—政府補助(i)	521,322	623,134
—銷售及經營售後租回(ii)	—	162
	<u>521,322</u>	<u>623,296</u>
非流動		
—銷售及經營售後租回(ii)	—	653
	<u>—</u>	<u>653</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。

本集團有首次應用日期前作為銷售及國際會計準則第17號下經營租賃進行的會計處理的售後租回交易。根據國際財務報告準則第16號，本集團按照首次應用日期存在的任何其他經營租賃相同的方法對租回進行會計處理；並就任何首次應用日期前的財務狀況表確認的市場外條款有關的任何遞延收益或虧損調整售後租回使用權資產。

- (i) 根據本集團與當地政府簽訂的有關協議，該等補助是為補貼本集團的房地產開發子公司所承建若干項目的基礎設施建設。截至2019年8月31日止八個月期間，本集團就其項目已確認的若干政府補助為人民幣23,226,000元(截至2018年8月31日止八個月：人民幣34,299,000元)。
- (ii) 基於梧州毅德商貿物流城開發有限公司簽訂的若干物業銷售合約，本集團隨後按照協定的租金以經營租賃方式自有關買方租回若干已售出物業，租期為10年。該等物業確認出售後，其售價超出公允值部分的款項已遞延並於相關租期攤銷。

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
流動		
2019年到期的60百萬美元優先票據(i)	-	411,311
2020年到期的157百萬美元優先票據		
— 第一期(ii)	911,030	-
— 第二期(iii)	189,307	-
	<u>1,100,337</u>	<u>411,311</u>
	-----	-----
	1,100,337	411,311
非流動		
2020年到期的157百萬美元優先票據		
— 第一期(ii)	-	873,225
— 第二期(iii)	-	181,445
	<u>-</u>	<u>1,054,670</u>
	-----	-----
	1,100,337	1,465,981
	<u>1,100,337</u>	<u>1,465,981</u>

- (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，票面年息率為11%。該等優先票據已於2019年8月30日到期，而本公司已於2019年8月30日到期時將該等優先票據全部贖回。
- (ii) 於2018年4月24日，本公司向時任持有於2018年發行之優先票據持有者發起於2020年到期12%優先票據之交換要約。於2018年發行之優先票據的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27,000,000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。

21 公司債券

	2019年8月31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)	-	2,944
人民幣260百萬元公司債券(ii)	<u>259,255</u>	<u>258,390</u>
合計	<u><u>259,255</u></u>	<u><u>261,334</u></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。公司債券已於2019年8月底悉數贖回。
- (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。

22 股本、儲備及股息

(a) 股息

董事會決議不就截至2019年8月31日止八個月宣派任何中期股息(截至2018年8月31日止八個月：無)。並無上個財政年度應佔、於本中期期間批准及派付的權益股東獲派之股息(截至2018年8月31日止八個月：無)。

(b) 股本

法定及已發行股本：

	於2019年8月31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8月31日	<u>0.01</u>	<u>4,014,844</u>	<u>40,148</u>	<u>31,825</u>

截至2019年8月31日止八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。截至本中期報告日期，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鉤的方式為物業定價，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：

	2019年8月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註)	(附註)
銀行貸款及其他借貸	1,587,210	1,266,911	1,266,911
優先票據	1,100,337	1,465,981	1,465,981
公司債券	259,255	261,334	261,334
租賃負債	43,695	47,975	-
計息借款總額	2,990,497	3,042,201	2,994,226
總資產	14,546,460	14,617,317	14,571,060
資產負債比率	20.6%	20.8%	20.5%

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。

23 出售附屬公司

- (a) 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)。

根據本集團與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」)及盈創持有應付本集團的本集團代盈創墊付之初始土地成本款項為人民幣102,940,000元。

據協定，盈創持有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，應收對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。直至2019年8月31日，上述應收對價人民幣184,460,000元由該聯營公司結付。

於2019年8月31日，未收取應收對價的公允值為人民幣53,552,000元(附註12)，根據預期發展進度分類為非流動資產。

於2019年8月31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12)按15%的年利率計息，且預計將於2020年結付。餘下人民幣70,760,000元已於2019年7月結付。

如果本集團協助盈創完成部分土地的用途變更，則可從盈創收到額外的補償金。由於本集團尚未與政府就該土地規劃用途變更進行談判，且無法合理預期變更完成日期，因此截止到2019年8月31日，本集團認為該額外補償金額的公允價值無法可靠地計量，並且本集團未在合併財務報表中確認該或有對價。

根據協議，倘本集團未能將有關初始土地成本的若干採購文件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稅金損失。鑒於潛在付款責任將基於未來事宜計量，故於2019年8月31日，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32,642,000元。

於上述出售後，於截至2019年8月31日止八個月確認淨收益人民幣220,663,000元。

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
現金及現金等值物		43
貿易及其他應付款項		(159,118)
應付本集團款項		<u>(102,940)</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		<u>205,019</u>
已出售現金及現金等值物		(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		(52,654)
或有應付對價		<u>32,095</u>
淨現金流入		<u><u>184,417</u></u>

- (b) 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8月31日止八個月確認。

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
現金及現金等值物		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		<u>24,480</u>
已出售現金及現金等值物		<u>(420)</u>
淨現金流入		<u><u>24,060</u></u>

24 金融工具公允值計量

(a) 按公允值計量的金融工具

下表呈列於報告期末以經常性準則計量的金融工具公允值，並按國際財務報告準則第13號公允值計量所界定分類為三個公允值級別。公允值計量是參考以下所列估值方法所使用的輸入數據可觀察性及重要性而分類及釐定其級別：

第一級估值： 僅使用第一級輸入的公允值即在活躍市場中於計量日期的相同資產或負債的未調整報價

第二級估值： 使用第二級輸入測量的公允值，即不能滿足第一級的可觀察輸入值，而不使用顯著的不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值是市場數據不可用的輸入值

第三級估值： 公允值使用顯著的不可觀察輸入值進行測量

	附註	於2019年 8月31日 的公允值 人民幣千元	於2019年 8月31日分類 為第二級的 公允值計量 人民幣千元	於2019年 8月31日分類 為第三級的 公允值計量 人民幣千元
經常性公允值計量				
金融資產：				
衍生金融工具	12	4,385	4,385	-
理財產品	12	15,728	15,728	-
為非買賣持有之非上市股權				
證券	12	166,236	-	166,236
應收一間聯營公司款項	12	85,732	-	85,732
金融負債：				
衍生金融工具	23(a)	32,642	-	32,642
	附註	於2018年 12月31日 的公允值 人民幣千元	於2018年 12月31日分類 為第二級的 公允值計量 人民幣千元	於2018年 12月31日分類 為第三級的 公允值計量 人民幣千元
經常性公允值計量				
金融資產：				
衍生金融工具	12	2,409	2,409	-
為非買賣持有之非上市股權投資	12	118,594	-	118,594

於截至2019年8月31日止八個月期間，第二級及第三級無轉讓(2018年：無)。本集團的政策為於轉讓產生即期報告期末確認公允值階級當中級別間的轉讓。

本集團按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2019年8月31日及2018年12月31日的公允值並無重大差異。

(b) 於第二級別的公允值計量使用之估值技術及輸入

第二級別金融工具的公允值為本集團於報告期末為終止權利將收到或結付的估計款項，已計入即期利率及現時掉期對手信貸評級。

(c) 有關第三級別的公允值計量之資料

非上市股權工具的公允值以可比上市公司的價格／盈利比率判斷，為欠缺市場流通性而作出的折讓而調整。公允值的計量與就欠缺市場流通性作出的折讓成反比。

按公允值計量且其變動計入當期損益的應收聯營公司款項的公允值及其他金融負債乃使用將予收回／支付的未來估計現金流、出售實體的未來利潤預測及適用折現率釐定。

期內第三級別公允值計量結餘變動情況如下：

	2019年8月31日 人民幣千元
於1月1日	118,594
額外購入	258,719
減少	(184,460)
期內於損益確認的未變現收益淨額	<u>26,473</u>
於8月31日	<u><u>219,326</u></u>
於報告期末持有之資產已計入損益之期間收益總額	<u><u>26,473</u></u>

(d) 並非按公允值列賬的金融資產及負債的公允值

本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2019年8月31日及2018年12月31日的公允值並無重大差異。

25 承擔

(a) 於報告期末，本集團就物業發展開支的已訂約但未撥備的資本承擔如下：

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
建設及發展合約	<u><u>1,744,316</u></u>	<u><u>2,050,974</u></u>

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃應付未來最低租金總值到期情況如下：

	2018年12月31日 人民幣千元
一年內	12,163
一年後但兩年內	10,464
兩年後但五年內	26,014
五年後	<u>18,834</u>
	<u><u>67,475</u></u>

本集團為根據租賃持有的多個物業(過往根據國際會計準則第17號分類為經營租賃)的承租人。本集團已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，本集團於2019年1月1日調整期初結餘以確認有關該等租賃的租賃負債(請見附註2)。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註2列載的政策於財務狀況表確認為租賃負債。

26 或然負債

擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負的按揭貸款連同違約買方應付予銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個別房產證及全數繳付按揭貸款(以較早者為準)時止。

於各報告期末就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的最大擔保金額如下：

	2019年8月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元
就本集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	<u><u>2,666,159</u></u>	<u><u>2,204,505</u></u>

董事認為，由於本集團可接管相關物業的所有權並出售有關物業，以收回本集團向銀行支付的任何金額，因此本集團不大可能因該等擔保而遭致虧損。本公司董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行付款，則相關物業的公允市值能彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

由於本公司董事認為該等擔保的公允值極低，故本集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。

27 重大關聯方交易

除載於附註12和附註14應收聯營公司和應收合營公司款項外，其他重大關聯方交易披露如下：

主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員薪酬包括向本公司執行董事支付的金額，載列如下：

	截至8月31日止八個月	
	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
工資、薪金及其他實物福利	28,037	19,785
定額供款退休計劃	235	278
	<u>28,272</u>	<u>20,063</u>

28 報告期間後非調整事件

於2019年7月28日，本公司獲本公司控股股東至毅控股有限公司（「賣方」）知會，賣方與中國粵港灣區控股有限公司（「要約人」）訂立買賣協議，以總現金代價631,350,000港元出售2,070,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約51.56%（相等於每股股份0.305港元）。於2019年10月11日，要約人按上市規則規定通過強制性無條件現金要約進一步收購本公司全部已發行股本的14.74%。緊隨上述交易後，要約人及與其一致行動人士合共於2,661,956,801股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約66.30%，並成為本公司之控股股東。

29 比較數字

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，比較資料不會重列。更多會計政策變動的詳情於附註2披露。



致毅德國際控股有限公司董事會的審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第16頁至第53頁所載中期財務報告，其中包括毅德國際控股有限公司(「貴公司」)於2019年8月31日的合併財務狀況表以及截至該日止八個月期間的相關合併損益表、合併損益及其他全面收入表、合併權益變動表及簡明合併現金流量表以及說明附註。董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告編製及呈列中期財務報告。

吾等的責任為根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並根據吾等協定的委聘條款僅向董事會整體呈報，除此之外本報告不作其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已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」進行審閱。中期財務報告的審閱工作包括主要向負責財務會計事宜的人士詢問，並實施分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審核，故不能保證吾等會注意到審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信截至2019年8月31日的中期財務報告在各重大方面未有根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年11月29日