

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分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。



**China VAST Industrial Urban Development Company Limited**

**中國宏泰產業市鎮發展有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

**截至2018年12月31日止年度  
年度業績公告**

**財務摘要**

	截至12月31日止年度		變動
	2018年	2017年	
收入(人民幣千元)	<b>3,995,224</b>	2,935,017	36.1%
毛利(人民幣千元)	<b>2,431,320</b>	1,966,076	23.7%
除稅前溢利(人民幣千元)	<b>1,779,388</b>	1,497,530	18.8%
本年溢利(人民幣千元)	<b>1,121,347</b>	1,080,834	3.7%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.67</b>	0.66	1.5%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.62</b>	0.61	1.6%
每股中期股息(港元)	<b>0.05</b>	–	不適用
建議每股末期股息(港元)	<b>0.11</b>	0.25	–56%

本集團截至2018年12月31日止年度的收入為人民幣3,995.2百萬元，較2017年同期的總收入人民幣2,935.0百萬元增加36.1%。收入增加主要由於一個物業銷售項目完工交付。

中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「期間」)的年度業績，此乃根據國際財務報告準則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製，已經由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並經本公司審核委員會審閱。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入			
商品及服務		3,941,329	2,898,177
租金		53,895	36,840
<b>總收入</b>	<b>3</b>	<b>3,995,224</b>	<b>2,935,017</b>
銷售及服務成本		(1,563,904)	(968,941)
毛利		2,431,320	1,966,076
其他收入		170,531	126,968
其他支出		(59,096)	(2,234)
其他收益及虧損		(16,079)	44,624
銷售及市場行銷開支		(69,911)	(52,461)
行政開支		(430,928)	(250,736)
融資成本		(194,431)	(334,448)
減值虧損，扣除撥回		(11,302)	–
投資物業公平值變動虧損		(709)	(4,353)
貿易應收款項公平值變動虧損		(52,208)	–
按公平值計入損益的其他財務資產公平值 變動虧損		(3,212)	–
應佔聯營公司收益		3,623	5,855
應佔一間合營公司收益(虧損)		589	(248)
衍生財務工具公平值變動收益(虧損)		11,201	(1,513)
除稅前溢利		1,779,388	1,497,530
所得稅開支	4	(658,041)	(416,696)
本年溢利	5	1,121,347	1,080,834

截至12月31日止年度  
**2018年**                      2017年  
 附註                      人民幣千元                      人民幣千元

其他全面收益(虧損)			
不會重分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的			
股本工具公平值虧損		<u>(3,300)</u>	—
本年其他全面收益(虧損)，扣除所得稅		<u>(3,300)</u>	—
本年全面收益總額		<u>1,118,047</u>	<u>1,080,834</u>
本年溢利(虧損)分配：			
本公司擁有人		1,110,019	1,081,809
非控制性權益		<u>11,328</u>	<u>(975)</u>
		<u>1,121,347</u>	<u>1,080,834</u>
本年全面收益(虧損)分配：			
本公司擁有人		1,106,719	1,081,809
非控制性權益		<u>11,328</u>	<u>(975)</u>
本年全面收益總額		<u>1,118,047</u>	<u>1,080,834</u>
每股盈利			
基本(人民幣)	7	0.67	0.66
攤薄(人民幣)	7	<u>0.62</u>	<u>0.61</u>

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

綜合財務狀況表  
於2018年12月31日

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		106,138	56,304
物業、廠房及設備		904,132	706,953
投資物業		953,700	1,174,971
對聯營公司的權益		272,642	260,036
對合營公司的權益		60,313	59,724
按公平值計入損益的其他財務資產		34,030	–
按公平值計入其他全面收益的股本工具		–	–
可供出售投資		–	3,300
貿易應收款項	8	740,562	729,972
預付及其他應收款項		136,441	24,609
受限制銀行存款		5,100	7,100
遞延稅項資產		69,739	83,836
		<u>3,282,797</u>	<u>3,106,805</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		3,579,316	3,071,912
應收客戶合約工程款項		–	85,104
待售發展中物業		2,114,006	2,268,332
待售已竣工物業		933,701	832,258
貿易應收款項	8	1,622,822	781,000
預付及其他應收款項		418,394	500,536
合約資產		51,828	–
應收關聯方款項		171,343	160,395
受限制銀行存款		410,860	790,853
銀行結餘及現金		1,752,244	2,117,217
		<u>11,054,514</u>	<u>10,607,607</u>
資產總值		<u>14,337,311</u>	<u>13,714,412</u>

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	1,628,519	1,694,226
發展作銷售物業及租賃業務的客戶墊款		21,784	1,025,285
應付關聯方款項		368,308	300,844
流動稅項負債		649,015	428,809
合約負債		85,338	–
銀行及其他借款		1,477,701	1,805,138
可轉換債券及票據		110,075	661,424
衍生財務工具		–	59,554
		<b>4,340,740</b>	<b>5,975,280</b>
流動資產淨值		<b>6,713,774</b>	<b>4,632,327</b>
資產總值減流動負債		<b>9,996,571</b>	<b>7,739,132</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		3,702,760	3,262,578
可轉換債券及票據		993,696	–
衍生財務工具		23,378	–
遞延稅項負債		173,604	81,541
遞延收入		–	87,778
合約負債		84,161	–
		<b>4,977,599</b>	<b>3,431,897</b>
資產淨值		<b>5,018,972</b>	<b>4,307,235</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	13,141	13,031
儲備		4,987,132	4,288,833
本公司擁有人應佔權益		<b>5,000,273</b>	<b>4,301,864</b>
非控制性權益		18,699	5,371
權益總額		<b>5,018,972</b>	<b>4,307,235</b>

## 綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 1. 一般資料

中國宏泰產業市鎮發展有限公司於2014年2月13日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份自2014年8月25日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY 1-1111, Cayman Islands。本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事產業市鎮發展、物業發展及物業租賃。

本公司的最終控股公司及直接控股公司為利東有限公司(「利東」)，其註冊成立於英屬處女群島(「英屬處女群島」)，由趙穎女士最終控制。趙穎女士及其丈夫王建軍先生統稱為本公司的最終控股股東。

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣也為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的記賬本位幣。除另有指明外，所有數值已進行四捨五入至最近的千位數。

綜合財務報表已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例的適用披露事項。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，於各報告期末按公允價值計算的若干物業及財務工具除外。歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

#### 合併基礎

綜合財務報表包括本公司和本公司之附屬公司控制的實體的財務報表。本公司獲得控制權當：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象的業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有權力影響它的回報。

若有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售的附屬公司的收入及開支，自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他綜合收益報表內。

損益和其他綜合收益中的每一項都分配給本公司擁有人和非控制性權益。附屬公司的全面收益分配給本公司擁有人和非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益產生赤字餘額。

附屬公司的財務報表在有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量(與本集團成員公司間的交易有關)均在綜合賬目時全額抵消。

附屬公司的非控制性權益與本集團權益分開呈列，即呈列所有權權益賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

## 2. 應用新訂及已修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團於本年首次使用下面新訂及已修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	財務工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易與優先考慮事項
國際財務報告準則第2號修訂	股份支付交易的分類與計量
國際財務報告準則第4號修訂	應用國際財務報告準則第9號財務工具以及國際財務報告準則第4號保險合同
國際會計準則第28號修訂	作為2014至2016周期年度國際財務報告準則改進的一部分
國際會計準則第40號修訂	投資物業轉移

此外，本集團已於強制生效日期(即2019年1月1日開始的財政年度)前提前應用國際財務報告準則第9號修訂具有負補償的預付特性。

除下列描述外，本年應用新訂及已修訂國際財務準則對本集團本年及過往年度的財務表現及狀況及/或於該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 2.1 國際財務報告準則15號客戶合約收入

本集團於本年首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於2018年1月1日首次應用當日確認。於首次應用日期的任何差異於期初未分配利潤中確認，而並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具有可比性。

本集團自以下主要來源確認客戶合約的收入：

- 產業市鎮發展—土地基礎設施及產業市鎮的開發及維護
- 物業發展—物業發展及銷售

有關本集團表現責任及應用國際財務報告準則15號會計政策的資料分別披露於綜合財務報表附註。

首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要

下表概述於2018年1月1日過渡至國際財務報告準則第15號對未分配利潤的影響。

	於2018年1月1日 採納國際 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
未分配利潤	
包括重大融資成分的客戶墊款	(122,500)
獲得合約的增額成本	5,477
稅項影響	29,256
	<hr/>
於2018年1月1日的影響	<hr/> <b>(87,767)</b>

於2018年1月1日對於綜合財務狀況表中確認的金額作出以下調整。未受變動影響的項目不包含在內。

		先前於2017年 12月31日 已呈報的 賬面價值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日 根據國際財務 報告準則 第15號計量 的賬面價值* 人民幣千元
	附註				
<b>非流動資產</b>					
遞延稅項資產	e	83,836	-	29,256	113,092
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>					
合約資產	a	-	85,104	-	85,104
應收客戶合約工程款項	a	85,104	(85,104)	-	-
合約成本	b	-	-	5,477	5,477
待售發展中物業	d	2,268,332	-	20,812	2,289,144
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>					
發展作銷售及租賃物業的客戶 墊款	c	1,025,285	(1,007,180)	-	18,105
合約負債	d	-	1,007,180	143,312	1,150,492
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>					
遞延收入	c	87,778	(85,178)	-	2,600
合約負債	c	-	85,178	-	85,178
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>股本及儲備</b>					
儲備	e	4,288,833	-	(87,767)	4,201,066
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

\* 本欄中的金額為應用國際財務報告準則第9號調整前的金額。

附註：

- (a) 就之前根據國際會計準則第11號列賬為建築合約之產業市鎮發展的其他園區，根據國際財務報告準則第15號，收入將隨時間確認。本集團繼續採用投入法估計於初次應用國際財務報告準則第15號日期前已履行的履約責任。應收客戶合約工程款項人民幣85,104,000元重新分類至合約資產。
- (b) 本集團產生向與獲得客戶物業銷售合約有關的中間人及僱員支付的增額佣金。該等金額於發生時已提前支銷。於首次應用國際財務報告準則第15號日期，增額成本人民幣5,477,000元獲確認，並相應調整未分配利潤。
- (c) 於2018年1月1日，物業銷售合約所得墊款的客戶墊款人民幣1,007,180,000元及遞延收入人民幣85,178,000元重新分類至合約負債。
- (d) 於2018年1月1日，要求客戶於交付物業前超過一年預付購買款項的物業銷售合約包括重大融資成分。就貨幣時間價值影響的客戶墊款調整導致合約負債及待售發展中物業分別增加人民幣143,312,000元及人民幣20,812,000元，及期初除稅前未分配利潤減少人民幣122,500,000元。
- (e) 首次應用國際財務報告準則第15號產生的淨影響導致期初未分配利潤減少人民幣87,767,000元及遞延稅項資產增加人民幣29,256,000元。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對於本集團於2018年12月31日綜合財務狀況表及本年綜合損益及其他全面收益表各受影響項目的影響。未受變動影響的項目不包含在內。

**對綜合財務狀況表的影響**

	附註	已呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
合約資產	a	51,828	(51,828)	-
應收客戶合約工程款項		-	51,828	51,828
<b>流動負債</b>				
合約負債	b	85,338	(85,338)	-
發展作銷售及租賃物業的客戶墊款		21,784	85,338	107,122
<b>非流動負債</b>				
合約負債	b	84,161	(84,161)	-
遞延收入		-	84,161	84,161

對綜合損益及其他全面收益的影響

	附註	已呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
收入	c	3,995,224	(143,312)	3,851,912
銷售及服務成本	c	(1,563,904)	20,812	(1,543,092)
銷售及市場行銷開支	c	(69,911)	5,477	(64,434)
除稅前溢利		1,779,388	(117,023)	1,662,365
所得稅開支		(658,041)	29,256	(628,785)
本年溢利		1,121,347	(87,767)	1,033,580
本年全面收益總額		1,118,047	(87,767)	1,030,280

對綜合現金流量表的影響

	附註	已呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利		1,779,388	(117,023)	1,662,365
營運資金變動前的經營現金流量		2,024,615	(117,023)	1,907,592
待售發展中物業減少	c	164,438	(20,812)	143,626
應收客戶合約工程款項增加	a	–	33,276	33,276
合約資產減少	a	33,276	(33,276)	–
發展作銷售及租賃物業的客戶墊款增加	b	3,679	(921,842)	(918,163)
合約負債減少	b, c	(1,065,154)	1,065,154	–
貿易及其他應付款項增加	c	222,296	(5,477)	216,819
經營活動所得現金		182,523	–	182,523

附註：

- (a) 就之前根據國際會計準則第11號列賬為建築合約之產業市鎮發展的其他園區，根據國際財務報告準則第15號，收入將隨時間確認。本集團繼續採用投入法估計於初次應用國際財務報告準則第15號日期前已履行的履約責任。根據國際財務報告準則第15號，截至2018年12月31日止年度應收客戶合約工程款項人民幣51,828,000元呈報為合約資產，而在2018年度合約資產減少人民幣33,276,000元。
- (b) 根據國際財務報告準則第15號，截至2018年12月31日止年度出售物業合約所得墊款的客戶墊款人民幣85,338,000元及遞延收入人民幣84,161,000元呈報為合約負債。若無應用國際財務報告準則第15號，根據國際會計準則第18號，發展作銷售物業的客戶墊款於2018年度將減少人民幣921,842,000元。
- (c) 如此前之披露，應用國際財務報告準則第15號時，本集團於2018年1月1日的綜合財務報表，已調整物業銷售合約內的重大融資成分及資本化之增額佣金成本。此等合約之收入已在2018年度確認。若無應用國際財務報告準則第15號，根據國際會計準則第18號，收入、銷售成本和銷售及市場行銷開支於2018年度將分別減少人民幣143,312,000元、人民幣20,812,000元和人民幣5,477,000元。

## 2.2 國際財務報告準則第9號財務工具

本年間，本集團已應用國際財務報告準則第9號財務工具，已修訂國際財務報告準則第9號具有負補償的預付特性及其他國際財務報告準則的相關後續修訂。國際財務報告準則第9號介紹了關於1)財務資產及財務負債的分類及計量；2)財務資產及合約資產的預期信貸虧損〔預期信貸虧損〕及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下的減值)，惟並無對於2018年1月1日已終止確認的工具追溯應用有關規定。於2017年12月31日的賬面價值與於2018年1月1日的賬面價值之間的差額於年初未分配利潤及權益的其他部分中確認，毋須重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可與根據國際會計準則第39號財務工具：確認及計量編製的比較資料作比較。

應用國際財務報告準則第9號導致的會計政策於綜合財務報表附註披露。

### 首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於2018年1月1日首次應用日期根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號對會出現預期信貸虧損的財務資產的分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售 人民幣千元	按攤銷成本 計量的財務 資產(先前 分類為貿易 應收款項) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號所規定 按公平值 計入損益 的財務資產 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益 的股本工具 人民幣千元
於2017年12月31日的年末結餘— 國際會計準則第39號		3,300	1,344,869	-	-
首次應用國際財務報告準則 第9號所產生的影響：					
重新分類					
自可供出售	a	(3,300)	-	-	3,300
自貿易應收款項	b	-	(1,344,869)	1,344,869	-
於2018年1月1日的年初結餘		-	-	1,344,869	3,300

附註：

- (a) 本集團選擇在其他全面收益中呈報之前分類為可供出售的所有股本投資的公平值變動。人民幣3,300,000元與先前根據國際會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股本投資有關。該等投資並非持作買賣且預計不會在可預見將來出售。於國際財務報告準則第9號首次應用日期，人民幣3,300,000元已從可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的股本工具。
- (b) 貿易應收款項人民幣1,344,869,000元由貿易應收款項重新分類至按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的貿易應收款項。由於即使本集團的業務模式為持有財務資產以收取合約現金流量，惟該等貿易應收款項的合約條款並無於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息的現金流量。

於2018年1月1日，本集團已審閱及評估本集團根據國際財務報告準則第9號需進行預期減值虧損評估的現有財務資產，並認為應用預期信貸虧損模式對於2018年1月1日的未分配利潤並無重大影響。

#### **國際會計準則第40號修訂投資物業轉移**

該修訂澄清，轉移至投資物業或自投資物業轉移需要評估物業是否符合或已不再符合投資物業的定義，並證明用途是否發生變更。該修訂進一步釐清，除國際會計準則第40號所列的情況外，其他可能證明用途發生變化及在建物業可能會發生用途變化的情況。

於首次應用日期，本集團根據當日存在的條件評估若干物業的分類，對2018年1月1日的分類並無影響。

## 2.3 因應用所有新訂準則而對期初綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策的變動，期初綜合財務狀況表須予重列。下表列示就各受影響的項目所確認的調整。未受變動影響的項目並不包含在內。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	3,300	–	(3,300)	–
按公平值計入其他全面收益的股本工具	–	–	3,300	3,300
按攤銷成本計量的貿易應收款項	729,972	–	(726,547)	3,425
按公平值計入損益的貿易應收款項	–	–	726,547	726,547
遞延稅項資產	83,836	29,256	–	113,092
其他(未經調整)	2,289,697	–	–	2,289,697
<b>流動資產</b>				
合約資產	–	85,104	–	85,104
應收客戶合約工程款項	85,104	(85,104)	–	–
合約成本	–	5,477	–	5,477
按攤銷成本計量的貿易應收款項	781,000	–	(618,322)	162,678
按公平值計入損益的貿易應收款項	–	–	618,322	618,322
待售發展中物業	2,268,332	20,812	–	2,289,144
其他(未經調整)	7,473,171	–	–	7,473,171
<b>流動負債</b>				
發展作銷售物業的客戶墊款	1,025,285	(1,007,180)	–	18,105
合約負債	–	1,150,492	–	1,150,492
其他(未經調整)	4,949,995	–	–	4,949,995
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,632,327</b>	<b>(117,023)</b>	<b>–</b>	<b>4,515,304</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>7,739,132</b>	<b>(87,767)</b>	<b>–</b>	<b>7,651,365</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延收入	87,778	(85,178)	–	2,600
合約負債	–	85,178	–	85,178
其他(未經調整)	3,344,119	–	–	3,344,119
<b>資產淨值</b>	<b>4,307,235</b>	<b>(87,767)</b>	<b>–</b>	<b>4,219,468</b>
<b>權益</b>				
已發行股本	13,031	–	–	13,031
儲備	4,288,833	(87,767)	–	4,201,066
非控制性權益	5,371	–	–	5,371
<b>權益總額</b>	<b>4,307,235</b>	<b>(87,767)</b>	<b>–</b>	<b>4,219,468</b>

附註：就報告截至2018年12月31日止年度根據間接法經營活動所得現金流量而言，營運資金變動已按以上披露於2018年1月1日的年初合併財務狀況表計算。

### 3. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，本集團執行董事確定為本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）。就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報的資料特別集中於本集團的各個業務。本集團的經營及可報告分部如下：

產業市鎮發展	—	土地基礎設施及產業市鎮發展及維護
物業發展	—	物業發展及銷售
物業租賃	—	物業租賃

分部間銷售參照用於按現行市價向第三方銷售的售價進行交易。

#### 分部收入及業績

	產業市鎮 發展 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部合計 人民幣千元	合併抵消 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
分部收入						
—對外分部收入	<u>2,801,516</u>	<u>1,139,813</u>	<u>53,895</u>	<u>3,995,224</u>	—	<u>3,995,224</u>
綜合收入	<u>2,801,516</u>	<u>1,139,813</u>	<u>53,895</u>	<u>3,995,224</u>	—	<u>3,995,224</u>
分部業績	<u>1,563,418</u>	<u>553,244</u>	<u>3,592</u>	<u>2,120,254</u>	—	<u>2,120,254</u>
未分配利得和損失項目：						
其他收入						18,472
其他支出						(40,000)
其他收益及虧損						(27,654)
銷售及市場行銷開支						(15,445)
行政開支						(198,487)
衍生財務工具公平值變動收益						11,201
融資成本						(85,741)
按公平值計入損益的其他 財務資產公平值變動虧損						<u>(3,212)</u>
除稅前溢利						<u>1,779,388</u>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
分部收入						
—對外分部收入	<u>2,775,327</u>	<u>122,850</u>	<u>36,840</u>	<u>2,935,017</u>	—	<u>2,935,017</u>
綜合收入	<u>2,775,327</u>	<u>122,850</u>	<u>36,840</u>	<u>2,935,017</u>	—	<u>2,935,017</u>
分部業績	<u>1,600,893</u>	<u>394</u>	<u>1,506</u>	<u>1,602,793</u>	—	<u>1,602,793</u>
未分配利得和損失項目：						
其他收入						19,762
其他收益及虧損						48,092
銷售及市場行銷開支						(10,840)
行政開支						(94,927)
衍生財務工具公平值變動虧損						(1,513)
融資成本						<u>(65,837)</u>
除稅前溢利						<u>1,497,530</u>

#### 4. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期稅項：		
－中國企業所得稅	(470,038)	(415,415)
－土地增值稅	(56,863)	(3,364)
－以前年度超額撥備(撥備不足)	4,276	(5,395)
	<u>(522,625)</u>	<u>(424,174)</u>
遞延稅項	(135,416)	7,478
	<u>(658,041)</u>	<u>(416,696)</u>

2018年3月21日，香港立法會通過了《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「《條例草案》」)，引入利得稅兩級制度。該條例草案於2018年3月28日簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據兩級利得稅制度，合資格集團實體首2百萬港元的利潤將會徵稅8.25%，而超過2百萬港元的利潤將會徵稅16.5%。不符合兩級稅率制度的集團實體的利潤將繼續以16.5%的固定稅率徵稅。

本公司董事認為，實施兩級利得稅制度所涉及的金額對綜合財務報表並無重大影響。於兩個年度香港利得稅按香港產生的估計應課稅溢利的16.5%計算。由於本集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利須繳納香港所得稅，因此綜合財務報表內沒有就香港利得稅作出撥備。

根據中國適用稅規，本集團若干附屬公司廊坊市宏泰產業市鎮投資有限公司、廊坊市宏盛房地產開發有限公司及廊坊市永俞房地產開發有限公司須按核定徵收基準，以地方稅務局批准的核定徵收稅項，按認定溢利(即2014年1月1日前經支付予龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後的10%或15%收入)按25%稅率繳納中國內地的企業所得稅。從2014年1月1日，上述三間本集團的附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。某些按照以前年度賺取的未實現溢利的認定溢利基準計算的所得稅在2017年和2018年實現。

截至2018年12月31日止年度，本集團位於中國內地的附屬公司的企業所得稅稅率為25%(2017年：25%)。

## 5. 本年溢利

本年溢利於扣除(計入)下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用)	26,095	12,001
員工成本		
薪金、工資及其他福利	204,130	140,350
退休福利計劃供款	15,425	9,959
股份支付費用	43,370	5,191
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額(包括董事薪酬)	289,020	167,501
減：待售土地開發項目的資本化金額	(21,715)	(16,614)
待售發展中物業的資本化金額	(2,575)	(3,903)
	<hr/>	<hr/>
	264,730	146,984
	<hr/>	<hr/>
分類為投資物業的物業租賃所得租金收入	(53,895)	(36,840)
減：物業租賃直接經營開支	19,244	19,320
	<hr/>	<hr/>
	(34,651)	(17,520)
	<hr/>	<hr/>
已售物業成本	522,228	113,246
土地開發項目成本	1,022,432	836,376
經營租賃租金開支	15,350	12,171
核數師酬金	6,365	4,238
物業、廠房及設備折舊	42,192	12,982
	<hr/>	<hr/>

## 6. 股息

本公司董事就截至2018年12月31日止年度按每股港幣0.11元擬派末期股息合共約港幣181,636,000元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.05元，總計港幣82,562,000元(折合人民幣72,652,000元)，已作宣派及從本公司股本溢價中支付。

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利收益是基於以下數據計算的：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言本公司擁有人應佔年內溢利	1,110,019	1,081,809
就每股攤薄盈利而言本公司擁有人應佔年內溢利的調整		
—本公司所發行可轉換債券的影響	50,309	8,658
	<u>1,160,328</u>	<u>1,090,467</u>
就每股攤薄盈利而言本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,160,328</u>	<u>1,090,467</u>
	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>股數</b>		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	1,647,587	1,637,641
潛在可攤薄普通股的影響：		
—可轉換債券	212,379	135,965
	<u>1,859,966</u>	<u>1,773,606</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>1,859,966</u>	<u>1,773,606</u>

就計算截至2018年12月31日止年度每股攤薄盈利而言的本公司擁有人應佔溢利及普通股數目，已就假設可轉換債券轉換由2018年1月1日起生效而作出調整。

計算截至2018年及2017年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設股份期權獲行使，原因為該等股份期權行使價均高於該兩個年度的平均股份市場價格。

## 8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
—按攤銷成本列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	307,430	1,487,011
來自銷售物業的應收款項	16,270	23,961
來自租賃物業的應收款項	2,827	—
	<u>326,527</u>	<u>1,510,972</u>
—按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	2,036,857	—
總計	<u>2,363,384</u>	<u>1,510,972</u>

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就報告而言分析為：		
—按攤銷成本列賬		
—流動資產	320,471	781,000
—非流動資產	6,056	729,972
	<u>326,527</u>	<u>1,510,972</u>
—按公平值計入損益列賬		
—流動資產	1,302,351	—
—非流動資產	734,506	—
	<u>2,036,857</u>	<u>—</u>
總計		
—流動資產	1,622,822	781,000
—非流動資產	740,562	729,972
	<u>2,363,384</u>	<u>1,510,972</u>

於報告期間結束時，本集團按攤銷成本列賬的貿易應收款項(扣除所呈列呆賬準備)根據收入確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至180天	296,715	579,030
181至365天	1,872	285,323
1至2年	22,556	640,283
2至3年	926	5,779
超過3年	4,458	557
	<u>326,527</u>	<u>1,510,972</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	954,041	880,843
應付物業、廠房及設備成本	236,910	438,071
應付投資物業建設成本	126,578	210,472
其他已收訂金	64,675	28,784
其他應付款項	109,253	91,037
可退回訂金	137,062	44,812
應計開支	-	207
	<b>1,628,519</b>	<b>1,694,226</b>

以下為於報告期間結束時，貿易應付款項根據獲取服務／材料的日期進行的賬齡分析：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
少於1年	533,275	266,668
1至2年	54,139	426,563
2至3年	229,842	135,426
超過3年	136,785	52,186
	<b>954,041</b>	<b>880,843</b>

## 10. 股本

本集團股本只包括以下列載的已發行並繳足本公司股本。

	普通股股數	普通股面值 港幣千元	相當於 普通股面值 人民幣千元
每股面值港幣0.01元的法定普通股： 於2017年12月31日及2018年12月31日	5,000,000,000	50,000	39,792
已發行並繳足：			
於2017年12月31日	1,637,641,000	16,376	13,031
可轉換債券的轉換	13,596,491	136	110
於2018年12月31日	1,651,237,491	16,512	13,141

## 業務回顧

### I. 產業市鎮發展

隨著公司的業務擴張及多元化發展，我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予十個不同主題的產業市鎮項目，包括：均位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區；(ii)龍河商務休閒度假基地；(iii)廣陽科技孵化園；(iv)永清宏泰產業市鎮園區；位於河北省張家口市的(v)張家口市新區宏泰產業園；(vi)張家口市現代產業園區；位於河北省石家莊市的(vii)石家莊通用航空產業市鎮園區；(viii)石家莊藁城宏泰產業市鎮園區；位於湖北省鄂州市的(ix)宏泰鄂州產業園；及位於湖北省武漢市的(x)武漢開發區通航產業綜合示範區。經過愈10年的發展，龍河高新區正處於快速開發的收成階段。其餘九個項目處於規劃及開發初期，但隨着公司與各地方政府簽署的合作協議條款上的改良及優化，我們有部份的合作協議可於開發初期體現收益支持開發項目的滾動發展。

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
河北省廊坊市				
(I) 龍河高新區 規劃佔地面積： 28.0百萬平方米	• 資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算。	• 正處於快速開發的收成階段，並在本年度取得收入貢獻
(II) 廊坊龍河商務休閒度假基地 規劃佔地面積： 9.5百萬平方米	• 度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
(III) 廣陽科技孵化園 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	• 規劃中	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設、市場行銷以及管理及經營項目的售後服務	• 土地出讓所得款項淨額的一部分，而有關款項指我們的實際投資款項(有預先協定之回報)，以及部分餘下的土地出讓所得款項淨額(按我們於有關項目公司之股權計算)的總和。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
(IV) 永清宏泰產業市鎮園區 規劃佔地面積： 14.0百萬平方米	• 智能裝備製造、新能源、新材料產業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
<b>河北省張家口市</b>				
(V) 張家口市新區宏泰產業園	• 規劃中	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷	• 一次性收入與經常性收入並存，按固定回報及配套經營性土地出讓所得部分百分比及入園企業繳納稅項百分比計算。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
規劃佔地面積： 1.6百萬平方米				
(VI) 張家口市現代產業園區	• 服務裝備製造產業及醫療服務業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
規劃佔地面積： 17.3百萬平方米				
<b>河北省石家莊市</b>				
(VII) 石家莊通用航空產業市鎮園區	• 通用航空產業、現代服務及物業開發	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區所產生成本總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本年度取得收入貢獻
規劃佔地面積： 20.0百萬平方米				
(VIII) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區	• 健康產業、養老產業及旅遊業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本年度取得收入貢獻
規劃佔地面積： 27.0百萬平方米				
<b>湖北省鄂州市</b>				
(IX) 宏泰鄂州產業園	• 智能製造、電子信息、戰略性新興產業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本年度取得收入貢獻
規劃佔地面積： 4.3百萬平方米				
<b>湖北省武漢市</b>				
(X) 武漢開發區通航產業綜合示範區	• 通用航空產業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定回報及園區投資總額的一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本年度取得收入貢獻
規劃佔地面積： 5.2百萬平方米				

a) 龍河高新區

經過多年的發展，龍河高新地方政府之累計出讓土地5,968,857平方米(佔可出讓土地30.6%)。下表載列截至2018年12月31日止年度地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細：

	地方政府 出讓的土地 平方米	地方政府的 平均出讓價 人民幣元/ 平方米	地方政府的 土地出讓金 人民幣千元	我們的費用收入/佔土地 出讓金(集團內部對銷前) 人民幣千元	集團內部 對銷 %	我們的 費用收入 (集團內部 對銷後) 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
住宅及商業土地	178,308	13,959	2,489,000	1,498,804	60.2	1,434,208
工業土地	226,534	527	119,412	87,408	-	87,408
<b>總計</b>	<b>404,842</b>	<b>6,443</b>	<b>2,608,412</b>	<b>1,586,212</b>	<b>60.8</b>	<b>1,521,616</b>

b) 石家莊通用航空產業市鎮園區

本集團在石家莊通用航空產業市鎮園區主要從事土地整理投資服務。於2018年12月31日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為1,650,000平方米。年內，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣453.1百萬元(以成本加成法計算)。

c) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

本集團在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區主要從事土地整理投資服務。於2018年12月31日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為700,000平方米。年內，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣157.7百萬元(以成本加成法計算)。

d) 宏泰鄂州產業園

本集團在宏泰鄂州產業園主要從事土地整理投資服務。於2018年12月31日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為500,000平方米。年內，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣224.8百萬元(以成本加成法計算)。

e) 武漢開發區通航產業綜合示範區

本集團在武漢開發區通航產業綜合示範區主要從事產業發展服務。年內，本集團確認產業發展服務產生的收入人民幣92.4百萬元(按園區落地投資額的一定比例計算)。

## II. 物業發展

下表載列截至2018年12月31日止年度來自各產生收入物業的收入、已售建築面積(「建築面積」)/數量、及平均售價(「平均售價」)。

住宅及商業項目	收入	已售 建築面積 截至2018年 12月31日 止年度	平均售價 截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
富士康城二期龍河風景			
住宅	920,381	90,790	10,137
商業	11,262	710	15,862
	<u>931,643</u>	<u>91,500</u>	<u>10,182</u>
宏泰美樹館一期			
商業	3,824	217	17,622
	<u>3,824</u>	<u>217</u>	<u>17,622</u>
宏泰美樹館二期			
住宅	14,765	835	17,683
	<u>14,765</u>	<u>835</u>	<u>17,683</u>
宏泰龍邸一期			
住宅	3,600	547	6,581
商業	3,952	221	17,882
	<u>7,552</u>	<u>768</u>	<u>9,833</u>
宏泰龍邸二期			
住宅	8,634	1,218	7,089
商業	10,765	497	21,660
	<u>19,399</u>	<u>1,715</u>	<u>11,311</u>
御龍灣A4地塊			
住宅	1,893	247	7,664
	<u>1,893</u>	<u>247</u>	<u>7,664</u>
小計	<u>979,076</u>	<u>95,282</u>	<u>10,276</u>

輔助區項目	收入	已售	平均售價
		建築面積	截至2018年
		截至2018年	截至2018年
		12月31日	12月31日
		止年度	止年度
	人民幣千元	平方米	人民幣元／ 平方米
富士康城二期龍河楓景地下室	13,543	9,480	1,429
宏泰美樹館地下室	91	104	875
宏泰龍邸地下室	493	512	963
御龍灣A4地塊地下室	635	224	2,835
小計	<u>14,762</u>	<u>10,320</u>	<u>1,430</u>
	收入	已售數量	平均售價
		截至2018年	截至2018年
		12月31日	12月31日
		止年度	止年度
	人民幣千元	個	人民幣元／個
宏泰美樹館地下車位	7,048	86	81,953
宏泰龍邸地下車位	10,585	119	88,950
御龍灣A4地塊地下車位	3,314	39	84,974
小計	<u>20,947</u>	<u>244</u>	<u>85,848</u>
總計	<u>1,014,785</u>		
國際財務報告準則第15號的影響	143,312		
減：税金及附加費	<u>(18,284)</u>		
稅後總收入	<u>1,139,813</u>		

### III. 物業租賃

截至2018年12月31日止年度，我們的物業租賃收入為人民幣53.9百萬元。未來，我們會權衡物業發展業務的協同效應，以決定在租賃業務上的資源投入。

#### 前景

對於產業市鎮發展，2019年我們將專注發展龍河高新區及開展其他外埠項目(包括京津冀項目和長江經濟帶項目)的基礎工作。我們有信心能夠完成集團管理層年初制定的年度開發計劃和收入計劃。

對於物業發展，於2019年，我們擬開始興建兩個項目，包括富士康城三期和宏泰商業廣場。預期2019年物業銷售收入主要將來源於富士康城二期項目及宏泰龍邸和宏泰美樹館尾房的銷售。

經計及我們的現金及未來經營現金流量、可動用的銀行及其他借款，我們相信我們擁有足以支持該等開發計劃的資金。

#### 財務回顧

##### 收入

我們截至2018年12月31日止年度的收入主要來自：(i)土地開發項目／安排相關費用及服務收入，指我們發展產業市鎮項目的費用收入；(ii)物業銷售收入；及(iii)另有小部分來自物業租賃收入。下表載列我們的收入明細：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	2,801,516	2,775,327
物業銷售收入	1,139,813	122,850
物業租賃收入	53,895	36,840
	<u>3,995,224</u>	<u>2,935,017</u>

本集團截至2018年12月31日止年度的收入為人民幣3,995.2百萬元，較2017年同期的總收入人民幣2,935.0百萬元增加36.1%。收入增加主要由於一個物業銷售項目完工交付。

就土地開發業務而言，我們截至2018年12月31日止年度錄得收入人民幣2,801.5百萬元，較2017年同期的人民幣2,775.3百萬元增加0.9%。

截至2018年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共404,842平方米的土地，總土地出讓金為人民幣2,608.4百萬元。與2017年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣4,107.8百萬元出讓龍河高新區總共589,431平方米的土地相比，土地出讓面積和土地出讓金有所減少。我們在截至2018年12月31日止年度龍河高新區錄得費用收入人民幣1,873.5百萬元，較2017年同期的人民幣2,032.0百萬元減少158.5百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣1,521.6百萬元，2017年同期為人民幣1,912.3百萬元。除土地出讓獲取的銷售費用收入外，我們還從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣187.8百萬元、轉讓部分土地開發權收入人民幣99.0百萬元及其他綜合服務的費用收入人民幣65.1百萬元(2017年同期為人民幣119.7百萬元)。其他綜合服務收入按照龍河高新區居民企業當年度繳納稅項的一定比例計算及收取。

此外，我們還在其他園區確認土地開發項目收入。在石家莊通用航空產業市鎮園區，本集團主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣453.1百萬元，較2017年同期的人民幣256.7百萬元增加76.5%。在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區，本集團主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣157.7百萬元，較2017年同期的人民幣361.6百萬元減少56.4%。在宏泰鄂州產業園，本集團主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣224.8百萬元，較2017年同期的人民幣124.3百萬元增加80.9%。以上三個園區的土地整理投資服務收入均按照成本加成法去計算。在武漢開發區通航產業綜合示範區，本集團確認產業發展服務收入人民幣92.4百萬元，該收入按照園區落地投資額的一定比例計算。

就物業發展業務而言，我們截至2018年12月31日止年度錄得物業銷售收入人民幣1,139.8百萬元，較2017年同期的人民幣122.9百萬元增加人民幣1,016.9百萬元。主要由於截至2018年12月31日止年度，我們交付商業及住宅、產業的物業面積95,282平方米，較2017年同期的交付物業面積13,492平方米增加81,790平方米，使我們整體的物業銷售收入提高。

### 毛利及毛利率

截至2018年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣2,431.3百萬元，較2017年同期的人民幣1,966.1百萬元增加23.7%。而截至2018年12月31日止年度的毛利率為60.9%，2017年同期則為67.0%。毛利率下降的主因為物業銷售收入佔整體收入的比例上升，而該收入的毛利水平低於產業園區土地開發收入。

### 除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,497.5百萬元增加人民幣281.9百萬元至2018年同期的人民幣1,779.4百萬元，增幅為18.8%。

## 溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2017年12月31日止年度的人民幣1,080.8百萬元增加人民幣40.5百萬元(相當於3.7%)至2018年同期的人民幣1,121.3百萬元，主要原因為物業銷售收入增加，抵消了銷售及服務成本和行政開支的增加。

## 資產質押

本集團若干資產已質押予銀行、信托基金公司及非銀行金融機構，作為本集團獲授的若干貸款及銀行融資的抵押。

## 流動資金及財務資源

本集團的主要財務工具包括借款、可轉換債券及票據、銀行結餘及現金。使用該等財務工具的主要目的，乃以最低可行成本維持資金的延續性及靈活性。

於2018年12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣2,168.2百萬元，其中人民幣1,712.3百萬元以人民幣列值，人民幣377.1百萬元以美元列值，人民幣78.6百萬元以港元列值及人民幣0.2百萬元以新加坡元列值。

於2018年12月31日，我們的借款總額為人民幣5,180.5百萬元，其中人民幣5,164.9百萬元以人民幣計值，人民幣15.6百萬元以港幣計值，到期日如下：

**2018年12月31日**  
**人民幣百萬元**

一年內	<b>1,477.7</b>
一年至兩年	<b>1,540.6</b>
兩年至五年	<b>2,131.8</b>
五年以上	<b>30.4</b>

在人民幣5,180.5百萬元借款中，人民幣2,359.3百萬元為浮息借款，而人民幣2,821.2百萬元為定息借款。

## 可轉換債券及票據

本集團2015年12月30日發行金額分別為50百萬美元及50百萬美元的可轉換債券及票據，期限均為三年，可轉換債券及票據的票面年利率分別為6%和12%，並將每半年支付一次利息。可轉換債券在到期日前可按當前換股價轉換為本公司股份。換股價會按合同條款調整。截至2018年12月31日止年度，5百萬美元的可轉換債券已轉換為本公司普通股，剩餘可轉換債券45百萬美元和票據50百萬美元已償還。

於2018年1月9日，本集團發行了50百萬美元的可轉換債券和110百萬美元的票據，可轉換債券期限為三年，票據期限為一至三年，票面利率均為6%，每半年支付一次利息。可轉換債券在到期日前可按每股港幣4.75元的初始換股價轉換為本公司股份。換股價會按合同條款調整。於2018年12月31日的當前換股價為每股港幣4.43元。

於2018年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)為65.0%。本集團將繼續奉行更加穩健的財務政策，資產負債比率將控制在行業平均水平。

## 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計價。除若干以外幣計值的現金、銀行存款、應收／應付關聯方款項、銀行及其他借款以及可轉換債券及票據外，本集團並無承受任何重大匯率波動風險。本集團在年內概無進行外幣對沖安排。本集團將密切監察及管理其外匯匯率波動風險。

## 重大投資、收購及出售

截至2018年12月31日止年度，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售於兩間全資附屬公司的全部股權，總代價為人民幣51.1百萬元。本集團已於損益中確認人民幣3.0百萬元之收益。

除上文披露者外，截至2018年12月31日止年度，本集團並無進行附屬公司及聯營公司的任何重大收購出售事項，亦無作出重大投資。

## 僱員薪酬及關係

於2018年12月31日，本集團共有1,148名僱員(2017年12月31日：1,085名僱員)。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及福利，並會按照僱員表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。此外，本集團亦提供不同培訓課程，藉以提升僱員各方面的技能。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 股息

年內，本公司向本公司股東以現金宣派及派付中期股息每股港幣0.05元。董事會建議以現金向本公司股東派發截至2018年12月31日止年度的股息每股港幣0.11元，即派發總額約為港幣181,636,000元。年度股息須待股東在本公司將於2019年6月27日舉行的應屆年度股東大會上批准後，方可作實。

待於股東週年大會上取得股東批准後，年度股息將於2019年11月29日或前後派付予於2019年10月31日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股東登記手續及記錄日期

本公司將於2019年6月24日至2019年6月27日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間概不受理本公司股份過戶登記，以確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東資格。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2018年6月21日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定有權獲取建議年度股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2019年10月31日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 股東週年大會

本公司擬於2019年6月27日舉行股東週年大會。股東週年大會的通告將於適當時候刊發並寄發予股東，惟無論如何不得遲於股東週年大會前20個完整營業日。

## 企業管治常規

截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「守則」)所載所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。王建軍先生自本公司股份於2014年8月25日上市起一直兼任董事會主席及本公司總裁。董事會認為，由同一人兼任主席及總裁的角色，有助確保本集團內部領導貫徹一致，使本集團的整體策略規劃更具效率及效益。儘管該兩個角色由一人同時兼任，但執行董事亦會分擔若干職責，以達致權力和授權分佈均衡。此外，所有重要決定均會在諮詢董事會成員及高級管理層後方始作出。董事會亦有三名獨立非執行董事，提供不同的獨立觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。董事會會定期檢討及監督有關情況，確保現行架構不會削弱本集團的權力平衡。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東的意見有公正的瞭解。

然而，本公司非執行董事趙穎女士、獨立非執行董事王永權博士及謝亞芳女士由於有其他預先安排的事務必須處理，故彼等並無出席本公司於2018年6月21日舉行的股東週年大會。然而，本公司獨立非執行董事王一江教授已出席股東週年大會以確保於會上與股東的有效溝通。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，即王永權博士(主席)、謝亞芳女士及王一江教授組成，彼等已與本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行討論並審閱本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及常規。

審核委員會認為，本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表符合適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。審核委員會因而建議董事會批准本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，初步公告所載截至2018年12月31日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所載數字與本年度本集團經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並非根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審查工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作。因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告提供核證。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。

本公司已向全體董事作出具體查詢，且各董事已確認彼等於截至2018年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的適用標準。

## 刊發年度業績及年報

年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vastiud.com](http://www.vastiud.com))，而本公司的2018年年報將會在適當時間寄發予股東並登載於本公司及聯交所網站。

承董事會命  
中國宏泰產業市鎮發展有限公司  
主席  
王建軍

香港，2019年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為王建軍先生、楊允先生、王亞剛先生、黃培坤先生及王薇女士；非執行董事為趙穎女士；以及獨立非執行董事為王永權博士，謝亞芳女士及王一江教授。