

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)

中期業績公告

截至2019年6月30日止六個月

財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動
	2019年	2018年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	1,530,629	2,463,841	-37.9%
毛利	1,202,944	1,464,605	-17.9%
除稅前溢利	1,052,985	1,195,417	-11.9%
本期溢利	759,189	775,655	-2.1%
每股盈利(基本)(人民幣元)	0.46	0.47	-2.1%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	0.44	0.43	2.3%

本集團截至2019年6月30日止六個月的收入為人民幣1,530.6百萬元，較2018年同期的收入人民幣2,463.8百萬元減少37.9%。收入減少主要由於去年同期有一個物業發展項目完工交付，因此該期間錄得較高的物業銷售收入。

中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，此乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，並已由本公司審核委員會及本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行按照國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務		1,508,222	2,442,561
租金		22,407	21,280
總收入	3	1,530,629	2,463,841
銷售及服務成本		(327,685)	(999,236)
毛利		1,202,944	1,464,605
其他收入		82,016	54,649
其他支出		(565)	(15,551)
其他收益及虧損		(2,017)	(992)
銷售及市場行銷開支		(31,231)	(35,185)
行政開支		(165,605)	(168,507)
融資成本		(71,209)	(104,746)
貿易應收款項公平值變動		11,975	–
按公平值計入損益的財務資產公平值變動		(267)	–
衍生財務工具公平值變動		14,682	24,998
投資物業公平值變動		15,194	(9,182)
應佔聯營公司虧損		(3,509)	(15,384)
應佔合營公司收益		577	712
除稅前溢利		1,052,985	1,195,417
所得稅開支	4	(293,796)	(419,762)
本期溢利及全面收益總額		759,189	775,655
本期溢利及全面收益(虧損)總額分配：			
本公司擁有人		759,944	776,323
非控制性權益		(755)	(668)
		759,189	775,655
每股盈利	5		
基本(人民幣元)		0.46	0.47
攤薄(人民幣元)		0.44	0.43

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
預付租賃款項		-	106,138
使用權資產		140,949	-
物業、廠房及設備		879,512	904,132
投資物業		977,600	953,700
於聯營公司的權益		270,633	272,642
於合營公司的權益		62,390	60,313
按公平值計入損益的財務資產		140,535	34,030
按公平值計入其他全面收益的股本工具		-	-
貿易應收款項	7	1,030,615	740,562
預付及其他應收款項		206,918	136,441
受限制銀行存款		-	5,100
遞延稅項資產		64,353	69,739
		3,773,505	3,282,797
流動資產			
待售土地開發項目		3,915,156	3,579,316
待售發展中物業		2,180,974	2,114,006
待售已竣工物業		876,743	933,701
按公平值計入損益的財務資產		11,500	-
貿易應收款項	7	1,095,713	1,622,822
預付及其他應收款項		390,503	418,394
合約資產		59,633	51,828
應收關聯方款項		175,952	171,343
受限制銀行存款		163,649	410,860
銀行結餘及現金		2,815,966	1,752,244
		11,685,789	11,054,514
資產總值		15,459,294	14,337,311

		於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	1,396,972	1,628,519
租賃業務的客戶墊款		22,421	21,784
應付關聯方款項		138,207	368,308
租賃負債		20,554	–
流動稅項負債		517,185	649,015
合約負債		94,387	85,338
銀行及其他借款		2,071,313	1,477,701
可轉換債券、票據及優先票據		186,375	110,075
		<u>4,447,414</u>	<u>4,340,740</u>
流動資產淨值		<u>7,238,375</u>	<u>6,713,774</u>
資產總值減流動負債		<u>11,011,880</u>	<u>9,996,571</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		3,060,260	3,702,760
可轉換債券、票據及優先票據		2,007,119	993,696
衍生財務工具		8,532	23,378
租賃負債		11,370	–
遞延稅項負債		210,679	173,604
合約負債		84,161	84,161
		<u>5,382,121</u>	<u>4,977,599</u>
資產淨值		<u>5,629,759</u>	<u>5,018,972</u>
股本及儲備			
股本		13,141	13,141
儲備		5,600,674	4,987,132
本公司擁有人應佔權益		<u>5,613,815</u>	<u>5,000,273</u>
非控制性權益		15,944	18,699
權益總額		<u>5,629,759</u>	<u>5,018,972</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 編製基礎

截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，按公平值計量的投資物業及若干財務工具除外。

除因應用新訂及已修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而導致的會計政策變動之外，截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用的會計政策及計算方法均與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

應用新訂及已修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈於2019年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及已修訂國際財務報告準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號修訂	具有負補償的提前還款特點
國際會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或清償
國際會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益
國際財務報告準則修訂	國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進

除下文所述者外，本期間應用新訂及已修訂國際財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2.1 應用國際財務報告準則第16號租賃的影響及會計政策變動

本集團已首次於本中期期間應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及其相關詮釋。

2.1.1 應用國際財務報告準則第16號引致的主要會計政策變動

本集團已根據國際財務報告準則第16號所載的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於開始或修訂日期根據於國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件於其後改變，否則將不會重新評估相關合約。

作為承租人

分配代價至合約的組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的總單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

短期租賃

本集團對自開始日期起租賃期為12個月或以內且不包含購買選擇權的租賃土地及建築物、汽車、機械及設備的租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團在拆除及移除相關資產、復原其所在地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

本集團於租賃期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產自開始日期起至可使用年期結束時計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表中將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃土地及建築物

對於包括租賃土地及建築物部分的物業權益的付款，當款項無法在租賃土地與建築物部分之間可靠分配時，整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備。

可退還租賃按金

已付的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號*財務工具*(「國際財務報告準則第9號」)入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價；及
- 終止租賃的罰款(倘租賃期反映本集團會行使終止租賃選擇權)。

於開始日期後，租賃負債根據應計利息及租賃付款進行調整。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，本集團須首先確定稅項減免是否屬使用權資產或租賃負債。

就因租賃負債作出稅項扣減的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。有關使用權資產與租賃負債的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債的本金部分之租賃付款導致可扣稅暫時差異淨額。

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

自2019年1月1日起，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合約收入（「國際財務報告準則第15號」）分配合約的代價至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分將根據其相對單獨售價分開計量。

可退還租賃按金

已收的可退還租賃按金根據國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值作出的調整被視為自承租人收取的額外租賃付款。

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包含租賃獲識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，但並無對先前未被識別為包含租賃的合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期（即2019年1月1日）確認。於首次應用日期的任何差異於年初未分配利潤中確認，而並無重列比較資料。

於過渡時應用國際財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴通過應用國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產對租賃是否有償的評估以替代減值檢討；
- ii. 選擇不就租賃期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iv. 對於類似經濟環境中相似類別相關資產的具有類似剩餘租賃期的租賃組合應用單一折現率；
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租賃期。

於過渡時，本集團已於應用國際財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於2019年1月1日確認租賃負債人民幣42,145,000元及使用權資產人民幣148,283,000元。

於確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。所應用的加權平均承租人的增量借款利率為8.40%。

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承諾	<u>50,490</u>
按有關增量借款利率折現的租賃負債	42,410
減：確認豁免—短期租賃	<u>(265)</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u>42,145</u>
分析為	
流動	21,214
非流動	<u>20,931</u>
	<u>42,145</u>

於2019年1月1日，使用權資產的賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用國際財務報告準則第16號後所確認 與經營租賃有關的使用權資產		42,145
自預付租賃款項重新分類	(a)	<u>106,138</u>
		<u>148,283</u>
按類別分：		
土地及建築物		42,145
租賃土地		<u>106,138</u>
		<u>148,283</u>

(a) 於2018年12月31日，於中華人民共和國(「中國」)的租賃土地預付款項分類為預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號後，預付租賃款項人民幣106,138,000元重新分類至使用權資產。

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須於過渡時就本集團作為出租人的租賃作出任何調整，惟須由首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且不予重列比較資料。

2019年1月1日簡明綜合財務狀況表中確認的金額已作出以下調整。未受變動影響的項目並無列入。

	先前 於2018年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據國際 財務報告 準則第16號 計量的賬面值 人民幣千元
非流動資產			
預付租賃款項	106,138	(106,138)	-
使用權資產	<u>-</u>	<u>148,283</u>	<u>148,283</u>
流動負債			
租賃負債	<u>-</u>	<u>21,214</u>	<u>21,214</u>
非流動負債			
租賃負債	<u>-</u>	<u>20,931</u>	<u>20,931</u>

3. 收入及分部資料

就分配資源及評估表現而言，本集團執行董事被認定為本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）。就分配資源及評估表現而向主要經營決策者彙報的資料尤其著重於本集團的各項業務。本集團的經營及報告分部如下：

- 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—租賃物業

分部收入及業績

以下為本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析：

	產業			
	市鎮發展	物業發展	物業租賃	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月				
(未經審核)				
分部收入				
—對外分部收入	<u>1,398,080</u>	<u>110,142</u>	<u>22,407</u>	<u>1,530,629</u>
綜合收入	<u>1,398,080</u>	<u>110,142</u>	<u>22,407</u>	<u>1,530,629</u>
分部業績	<u>1,091,606</u>	<u>38,553</u>	<u>(9,929)</u>	<u>1,120,230</u>
未分配損益項目：				
其他收入				17,025
其他收益及虧損				11,512
銷售及市場行銷開支				(5,682)
行政開支				(52,100)
融資成本				(52,415)
按公平值計入損益的財務資產				
公平值變動				(267)
衍生財務工具公平值變動				<u>14,682</u>
除稅前溢利				<u><u>1,052,985</u></u>

	產業			
	市鎮發展	物業發展	物業租賃	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2018年6月30日止六個月
(未經審核)

分部收入				
—對外分部收入	<u>1,345,600</u>	<u>1,096,961</u>	<u>21,280</u>	<u>2,463,841</u>
綜合收入	<u>1,345,600</u>	<u>1,096,961</u>	<u>21,280</u>	<u>2,463,841</u>
分部業績	<u>788,759</u>	<u>523,364</u>	<u>(11,571)</u>	<u>1,300,552</u>
未分配損益項目：				
其他收入				2,315
其他收益及虧損				(4,008)
銷售及市場行銷開支				(7,006)
行政開支				(61,405)
融資成本				(60,029)
衍生財務工具公平值變動				<u>24,998</u>
除稅前溢利				<u>1,195,417</u>

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項		
—中國企業所得稅	254,780	255,748
—土地增值稅	2,611	57,373
—以前期間(超額撥備)撥備不足	(6,056)	960
	<u>251,335</u>	314,081
遞延稅項支出	<u>42,461</u>	105,681
	<u>293,796</u>	419,762

於2019年6月30日，由於中國內地附屬公司計劃於可見未來對中國內地以外地區分派股息，因此已就該等附屬公司的未分派盈利確認遞延稅項負債人民幣141,307,000元(2018年12月31日：人民幣105,655,000元)。除上文所述者外，於截至2019年及2018年6月30日止六個月，遞延稅項支出主要指物業銷售、投資物業公平值變動、貿易應收款項公平值變動、稅項虧損及下游交易產生的未實現溢利減少的暫時差異。

5. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利是基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	759,944	776,323
潛在可攤薄普通股的影响：		
—本公司所發行之可轉換債券的影响	<u>(2,030)</u>	<u>23,693</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>757,914</u>	<u>800,016</u>
股數(千股)		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	1,651,237	1,643,876
潛在可攤薄普通股的影响：		
—可轉換債券	<u>88,036</u>	<u>211,835</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>1,739,273</u>	<u>1,855,711</u>

就計算截至2019年6月30日止六個月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2019年1月1日起生效而作出調整。

計算截至2019年6月30日及2018年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設若干股份期權獲行使，原因為該等期權的已調整行使價並不低於股份於過往期間的平均市場價格。

6. 股息

截至2019年6月30日止六個月，已宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.11元，總計港幣181,636,000元(折合人民幣155,375,000元)，及截至2018年6月30日止六個月，已宣派截至2017年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.25元，總計港幣412,810,000元(折合人民幣348,040,000元)。

7. 貿易應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按攤銷成本列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	100,917	307,430
來自銷售物業的應收款項	15,247	16,270
來自租賃物業的應收款項	2,054	2,827
	<u>118,218</u>	<u>326,527</u>
按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	2,008,110	2,036,857
總計	<u>2,126,328</u>	<u>2,363,384</u>
就報告而言分析為：		
按攤銷成本列賬		
— 流動資產	112,642	320,471
— 非流動資產	5,576	6,056
	<u>118,218</u>	<u>326,527</u>
按公平值計入損益列賬		
— 流動資產	983,071	1,302,351
— 非流動資產	1,025,039	734,506
	<u>2,008,110</u>	<u>2,036,857</u>
總計		
— 流動資產	1,095,713	1,622,822
— 非流動資產	1,030,615	740,562
	<u>2,126,328</u>	<u>2,363,384</u>

按攤銷成本列賬的貿易應收款項：

於2019年6月30日，來自產業市鎮發展的應收款項為就土地開發合作安排應收龍河地方政府機關(「龍河高新區」)的款項。於已開發土地的公開投標後，成功投標的土地買家可與地方政府機關訂立土地收購協議。根據該等土地收購協議，土地買家一般獲授介乎1至3個月的信貸期，以向地方政府機關悉數償付土地收購代價。於地方政府機關自土地買家悉數收取土地收購代價後，本集團一般能夠於短時間內自政府機關悉數收回貿易應收款項。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日根據收入確認日期呈列按攤銷成本列賬的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	46,386	296,715
181至365天	45,219	1,872
1至2年	20,046	22,556
2至3年	2,109	926
超過3年	4,458	4,458
	118,218	326,527

按公平值計入損益的貿易應收款項：

按公平值計入損益的貿易應收款項乃有關龍河高新區以外的產業園土地基礎設施發展所產生的收入。本集團與有關地方政府機關訂立服務協議，據此，本集團提供建築服務，並有權按成本加成法收取服務代價。有關服務代價將按照協議所訂明的條款償付。根據該等協議，應收款項的現金流量未能通過僅為支付本金及利息的測試，並根據國際財務報告準則第9號財務工具分類為按公平值計入損益。

8. 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	812,596	954,041
收購物業、廠房及設備的應付款項	192,306	352,879
應付開發投資物業的建設成本	10,227	10,609
應付股息	159,778	–
其他已收訂金	60,742	40,503
其他應付款項	125,463	109,253
可退回訂金(附註)	12,100	137,062
應計薪資	23,760	24,172
	<u>1,396,972</u>	<u>1,628,519</u>

附註：該等金額指向有意購買本集團開發土地作為潛在投資的人士收取的可退回訂金。

以下為於2019年6月30日及2018年12月31日根據獲得服務／材料日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	419,964	533,275
1至2年	161,377	54,139
2至3年	49,051	229,842
超過3年	182,204	136,785
	<u>812,596</u>	<u>954,041</u>

管理層討論與分析

財務回顧

收入

我們截至2019年6月30日止六個月的收入主要來自(i)土地開發項目／安排相關費用及服務收入，指我們產業市鎮發展項目的費用收入；(ii)物業銷售收入；另有小部分來自(iii)物業租賃收入。

下表載列我們的收入明細：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	1,398,080	1,345,600
物業銷售收入	110,142	1,096,961
物業租賃收入	22,407	21,280
	<u>1,530,629</u>	<u>2,463,841</u>

本集團截至2019年6月30日止六個月的收入為人民幣1,530.6百萬元，較2018年同期的收入人民幣2,463.8百萬元減少37.9%。收入減少主要由於去年同期有一個物業發展項目完工交付，因此該期間錄得較高的物業銷售收入。

就土地開發業務而言，我們截至2019年6月30日止六個月錄得收入人民幣1,398.1百萬元，較2018年同期的人民幣1,345.6百萬元增加3.9%。

截至2019年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共276,542平方米的土地，總土地出讓金為人民幣2,396.8百萬元。與截至2018年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,453.0百萬元出讓龍河高新區總共80,745平方米的土地相比，本期土地出讓面積和土地出讓金大幅增加。我們在本期從龍河高新區錄得總費用收入人民幣1,340.4百萬元，較2018年同期的人民幣873.6百萬元增加人民幣466.8百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣1,338.1百萬元(2018年同期為人民幣873.6百萬元)，其他綜合服務費用收入為人民幣2.3百萬元。

此外，我們還在其他園區獲得土地開發項目收入。在石家莊通用航空產業市鎮園區，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣19.4百萬元，較2018年同期人民幣287.2百萬元減少93.2%。在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣27.8百萬元，較2018年同期人民幣76.1百萬元減少63.5%。在宏泰鄂州產業園，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣10.5百萬元，較2018年同期人民幣108.7百萬元減少90.3%。以上三個園區的收入均按照成本加成法去計算，減少的原因為園區減緩投資導致。

就物業發展業務而言，我們截至2019年6月30日止六個月錄得物業銷售收入人民幣110.1百萬元，較截至2018年同期的人民幣1,097.0百萬元減少人民幣986.9百萬元。主要由於我們在本期交付商業及住宅、產業的物業面積9,702平方米，較2018年同期的交付物業面積92,427平方米減少82,725平方米，使我們整體的物業銷售收入下降。

銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本包括(i)土地開發項目的成本，(ii)已出售物業的成本及(iii)物業租賃直接經營開支。截至2019年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣327.7百萬元，較截至2018年同期的人民幣999.2百萬元減少67.2%，主要由於本期物業銷售成本減少所致。

毛利及毛利率

截至2019年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣1,202.9百萬元，較2018年同期的人民幣1,464.6百萬元減少17.9%。我們的毛利率由2018年同期的59.4%上升至本期的78.6%，主要由於我們本期從龍河高新區的土地使用權出讓所獲得的收入較去年同期為高，而該收入的毛利水平高於其他產業園區及物業銷售項目。

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54.6百萬元增加人民幣27.4百萬元至本期的人人民幣82.0百萬元，主要原因是貿易及其他應收款項的利息收入增加人民幣16.5百萬元。

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104.7百萬元減少人民幣33.5百萬元(相當於32.0%)至本期的人民幣71.2百萬元。融資成本減少乃主要由於資本化於待售土地開發項目的金額增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣419.8百萬元減少人民幣126.0百萬元(相當於30.0%)至本期的人民幣293.8百萬元，主要由於本期的土地增值稅及遞延稅項減少所致。

溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣775.7百萬元減少人民幣16.5百萬元(相當於2.1%)至截至2019年6月30日止六個月的人民幣759.2百萬元。

現金狀況

我們的現金及現金等價物由2018年12月31日的人民幣1,346.2百萬元增加人民幣1,063.8百萬元至2019年6月30日的人民幣2,410.0百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流入淨額人民幣524.9百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣35.3百萬元，主要是由於已提取受限制銀行存款人民幣271.0百萬元，購建自用資產等支付人民幣166.4百萬元，購買基金支付人民幣106.8百萬元；(iii)融資活動現金流入淨額人民幣576.7百萬元，主要是來自籌集新銀行貸款及其他貸款人民幣1,335.0百萬元，及新發行的優先票據人民幣1,237.4百萬元，但償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,386.4百萬元、支付利息人民幣233.9百萬元、償還關聯方借款人民幣245.7百萬元和償還可轉換債券及票據人民幣111.0百萬元抵消了部分增幅。

銀行及其他借款

本集團的借款總額由2018年12月31日的人民幣5,180.5百萬元減少人民幣48.9百萬元至2019年6月30日的人民幣5,131.6百萬元。有抵押或擔保的銀行貸款由2018年12月31日的人民幣2,947.3百萬元增加至2019年6月30日的人民幣2,976.2百萬元，而有抵押或擔保的其他貸款則由2018年12月31日的人民幣2,233.2百萬元減少至2019年6月30日的人民幣2,155.4百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項由2018年12月31日的人民幣2,363.4百萬元減少至2019年6月30日的人民幣2,126.3百萬元，主要是本期收回龍河高新區相關的貿易應收款項。

使用權資產

使用權資產主要為土地使用權款項及於簡明綜合財務狀況表確認的租賃物業之使用權，於2019年6月30日的總金額為人民幣140.9百萬元。

按公平值計入損益的財務資產

按公平值計入損益的財務資產由2018年12月31日的人民幣34.0百萬元增加至2019年6月30日的人民幣152.0百萬元，主要為投資有限合夥基金人民幣140.5百萬元。

預付及其他應收款項

預付及其他應收款項由2018年12月31日的人民幣554.8百萬元增加至2019年6月30日的人民幣597.4百萬元，主要為預付增值稅進項稅增加人民幣32.8百萬元。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項由2018年12月31日的人民幣1,628.5百萬元減少至2019年6月30日的人民幣1,397.0百萬元，減少的主要原因為本集團支付部分貿易應付款項及向有意購買本集團開發之土地作為潛在投資的人士退回訂金所致。

可轉換債券、票據及優先票據

於2018年1月9日，本集團發行了美元50百萬元的可轉換債券和美元110百萬元的票據。可轉換債券期限為三年期，票據期限為一至三年期，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4.75港元的初始換股價格轉換為本公司股份。換股價會按合同條款調整。於2019年6月30日的當前換股價為每股港幣4.43元。截至2019年6月30日止六個月，本集團已償還票據美元16百萬元。

此外，於2019年6月28日，本集團發行金額為美元180百萬元的兩年期優先票據，票面利率為13%，每半年支付一次利息。

業務回顧

產業市鎮發展

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。經過逾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，但隨着本集團與各地方政府簽署的合作協議條款上的改良及優化，我們有部分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。

下表載列我們各產業市鎮項目於截至2019年6月30日的現況、產業主題、服務範圍及費用安排。

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部分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，並在本期內取得收入貢獻
(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部分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

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
(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	• 委託服務收入，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
河北省張家口市				
(V) 張家口市新區宏泰產業園 規劃佔地面積： 1.6百萬平方米	• 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
(VI) 張家口市現代產業園區 規劃佔地面積： 17.3百萬平方米	• 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	• 委託服務收入，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
河北省石家莊市				
(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	• 委託服務收入，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，並在本期內取得收入貢獻
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	• 委託服務收入，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，並在本期內取得收入貢獻
規劃佔地面積： 27.0百萬平方米				
湖北省鄂州市				
(IX) 宏泰鄂州產業園	• 智能製造、電子信息及戰略性新興產業	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷	• 委託服務收入，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，並在本期內取得收入貢獻
規劃佔地面積： 4.3百萬平方米				
湖北省武漢市				
(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	• 委託服務收入，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
規劃佔地面積： 5.2百萬平方米				

龍河高新區

經過多年發展，龍河高新地方政府累計出讓土地為6,245,399平方米(佔可出讓土地32.0%)。截至2019年6月30日止六個月，來自龍河高新區的開發產業市鎮項目所得收入為人民幣1,338.1百萬元。下表載列於2019年6月30日龍河高新區有關土地分類、規劃佔地面積及已出讓佔地面積的節選資料。

分類	規劃佔地	已出讓佔地面積 ⁽²⁾		未出讓的	
	面積 ⁽¹⁾ 平方米	平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	2,680,817	26.1	7,607,483	73.9
• 產業區	9,205,500	3,564,582	38.7	5,640,918	61.3
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>	<u>6,245,399</u>	<u>32.0</u>	<u>13,248,401</u>	<u>68.0</u>
非出讓					
• 道路	4,431,300	不適用	不適用	不適用	不適用
• 綠化空間	4,074,900	不適用	不適用	不適用	不適用
非出讓土地小計	<u>8,506,200</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
總計	<u>28,000,000</u>	<u>6,245,399</u>	<u>不適用</u>	<u>13,248,401</u>	<u>不適用</u>

附註：

- (1) 規劃佔地面積乃基於獲地方政府批准的規劃而釐定。
- (2) 百分比按地方政府透過公開拍賣、招標或掛牌出讓流程而出讓的佔地面積作為總可出讓佔地面積(為同一土地類別)的一部分而計算。

下表載列截至2019年6月30日止六個月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	土地出讓金 人民幣千元	我們的費用收入/ 佔土地出讓金 人民幣千元	%
截至2019年6月30日 止六個月					
工業土地	65,679	629	41,300	32,062	77.6
住宅及商業土地	210,863	11,171	2,355,500	1,306,083	55.4
總計	276,542	8,667	2,396,800	1,338,145	55.8

其他園區

截至2019年6月30日止六個月，我們的石家莊通用航空產業市鎮園區、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區及宏泰鄂州產業園同樣實現卓越發展及作出收入貢獻。

石家莊通用航空產業市鎮園區

本集團在該園區主要從事土地整理投資服務。於2019年6月30日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為1,650,000平方米。於截至2019年6月30日止六個月，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣19.4百萬元(以成本加成法計算)。

石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

本集團在該園區主要從事土地整理投資服務。於2019年6月30日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為740,000平方米。於截至2019年6月30日止六個月，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣27.8百萬元(以成本加成法計算)。

宏泰鄂州產業園

本集團在該園區主要從事土地整理投資服務。於2019年6月30日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為550,000平方米。於截至2019年6月30日止六個月，本集團確認土地整理投資服務產生的收入人民幣10.5百萬元(以成本加成法計算)。

物業發展

下表載列截至2019年6月30日止六個月來自各產生收入物業的收入、已售建築面積(「建築面積」)或數量及平均售價(「平均售價」)。

住宅及商業項目	收入 人民幣千元	已售建築面積 截至2019年 6月30日 止六個月 平方米	平均售價 截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣元/ 平方米
富士康城二期龍河楓景			
住宅	80,830	6,233	12,968
商業	1,414	199	7,105
	82,244	6,432	12,786
宏泰龍邸一期			
住宅	1,308	182	7,186
	1,308	182	7,186
宏泰龍邸二期			
住宅	8,489	2,942	2,885
商業	2,282	146	15,630
	10,771	3,088	3,488
小計	94,323	9,702	9,722

輔助區項目	收入	已售建築面積 截至2019年 6月30日 止六個月	平均售價 截至2019年 6月30日 止六個月
	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	199	680	293
宏泰美樹館地下室	130	168	774
宏泰龍邸地下室	83	87	954
小計	412	935	441

輔助區項目	收入	已售數量 截至2019年 6月30日 止六個月	平均售價 截至2019年 6月30日 止六個月
	人民幣千元	個	人民幣元/個
宏泰美樹館地下車位	3,909	58	67,397
宏泰龍邸地下車位	12,013	166	72,367
小計	15,922	224	71,080
總計	110,657		
減：税金及附加費	(515)		
稅後總收入	110,142		

物業租賃

截至2019年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入為人民幣22.4百萬元。未來，我們會權衡房地產開發主營業務發展的協同效應，以決定在租賃業務上的資源投入。

前景

對於產業市鎮發展項目，2019年下半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本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年下半年，我們擬開始興建富士康城三期和宏泰商業廣場。預期2019年下半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。

其他資料

中期股息

董事會議決不就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

僱員薪酬及關係

於2019年6月30日，本集團共有1,061名僱員(2018年12月31日：1,148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

本公司及其任何附屬公司於報告期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。經向本公司全體董事作出具體查詢後，各董事確認於報告期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治

董事會及本集團管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。於報告期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟偏離守則條文第A.1.3、A.2.1、A.6.7及E.1.2條的情況除外。偏離守則條文第A.2.1條的原因與本公司於2019年4月26日刊發的2018年年報所述的原因相同。

有關該守則之守則條文第A.1.3條，召開董事會定期會議應發出至少十四日通知，以讓所有董事皆有機會抽空出席。截至2019年6月30日止六個月內，召開一次董事會會議所發出之通知少於十四日，讓董事會成員能夠就對本集團業務屬重大之交易及時作出迅速決策。因此，上述董事會定期會議在獲當時全體董事同意下按較規定時間為短的通知期舉行。董事會日後將盡其最大努力以遵守該守則之守則條文第A.1.3條規定。

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。

本公司非執行董事趙穎女士由於有其他預先安排的事務必須處理，故並無出席本公司於2019年6月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員王永權博士、謝亞芳女士及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。

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席王建軍先生由於有其他預先安排的事務必須處理，故未能出席股東週年大會。主持股東週年大會的本公司執行董事及首席財務官黃培坤先生，以及出席股東週年大會的董事會其他成員，均具備足夠才幹於股東週年大會上回答提問，並於股東週年大會上稱職地回答了提問。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21及3.22條以及企業管治守則的守則條文第C.3條設立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授組成，並由具備適當的會計及有關財務管理專長的王永權博士擔任主席。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討和監察本公司財務報告程序及內部監控的職能，並履行董事會委派的其他職務和職責。

審核委員會已與本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行進行討論，並已審閱本公司採納的會計原則及常規，且已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核財務業績。

刊發中期業績及中期報告

中期業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vastiud.com)。本公司的2019年中期報告將會在適當時間寄發予股東及登載於上述網站。

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8月28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。