

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2019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
	2019年	2018年	
收入(人民幣千元)	<b>2,670,007</b>	3,995,224	-33.2%
毛利(人民幣千元)	<b>1,870,668</b>	2,431,320	-23.1%
除稅前溢利(人民幣千元)	<b>1,287,108</b>	1,779,388	-27.7%
本年溢利(人民幣千元)	<b>828,406</b>	1,121,347	-26.1%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.50</b>	0.67	-25.4%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.48</b>	0.62	-22.6%
每股中期股息(港元)	-	0.05	不適用
建議每股末期股息(港元)	<b>0.20</b>	0.11	81.8%

本集團截至2019年12月31日止年度的收入為人民幣2,670.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣3,995.2百萬元減少33.2%。收入減少主要由於2018年有一個物業項目完工交付，因此該期間錄得較高的物業銷售收入。此外，一塊位於龍河高新區、面積為74,728平方米的商住用地，其拍賣原定於2019年舉行，但其後推遲至2020年第一季。前述地塊已於2020年3月25日拍賣成交，土地出讓金為人民幣746.0百萬元，土地出讓金中的一部分將會在相關的土地使用權合同簽署後確認為本集團的收入。

中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度的年度業績，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2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入			
商品及服務		<b>2,615,703</b>	3,941,329
租賃		<b>54,304</b>	53,895
<b>總收入</b>	<b>3</b>	<b>2,670,007</b>	3,995,224
銷售及服務成本		<b>(799,339)</b>	(1,563,904)
毛利		<b>1,870,668</b>	2,431,320
其他收入		<b>160,936</b>	170,531
其他支出		<b>(3,781)</b>	(59,096)
其他收益及虧損		<b>(74,295)</b>	(16,079)
銷售及市場行銷開支		<b>(61,250)</b>	(69,911)
行政開支		<b>(366,623)</b>	(430,928)
融資成本		<b>(256,408)</b>	(194,431)
預期信用損失模型項下的減值虧損，扣除撥回		<b>(13,745)</b>	(11,302)
貿易應收款項公平值變動		<b>(38,395)</b>	(52,208)
按公平值計入損益的財務資產公平值變動		<b>(6,616)</b>	(3,212)
投資物業公平值變動		<b>56,844</b>	(709)
應佔聯營公司(虧損)收益		<b>(2,006)</b>	3,623
應佔合營公司(虧損)收益		<b>(111)</b>	589
衍生財務工具公平值變動		<b>21,890</b>	11,201
除稅前溢利		<b>1,287,108</b>	1,779,388
所得稅開支	<b>4</b>	<b>(458,702)</b>	(658,041)
本年溢利	<b>5</b>	<b>828,406</b>	1,121,347

截至12月31日止年度  
**2019年**                      2018年  
 附註                      人民幣千元                      人民幣千元

其他全面開支			
不會重分類至損益的項目			
按公平值計入其他全面收益的			
股本工具投資公平值虧損		—	(3,300)
		—	(3,300)
本年其他全面開支，扣除所得稅		—	(3,300)
<b>本年全面收益總額</b>		<b>828,406</b>	<b>1,118,047</b>
本年溢利(虧損)分配：			
本公司擁有人		<b>830,423</b>	1,110,019
非控制性權益		<b>(2,017)</b>	11,328
		<b>828,406</b>	1,121,347
本年全面收益(虧損)分配：			
本公司擁有人		<b>830,423</b>	1,106,719
非控制性權益		<b>(2,017)</b>	11,328
<b>本年全面收益總額</b>		<b>828,406</b>	<b>1,118,047</b>
每股盈利			
基本(人民幣)	7	<b>0.50</b>	0.67
攤薄(人民幣)	7	<b>0.48</b>	0.62

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

綜合財務狀況表  
於2019年12月31日

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		893,752	904,132
預付租賃款項		–	106,138
使用權資產		190,560	–
投資物業		1,034,500	953,700
於聯營公司的權益		272,136	272,642
於合營公司的權益		61,702	60,313
按公平值計入損益的財務資產		149,239	34,030
貿易應收款項	8	1,111,984	740,562
預付及其他應收款項		259,576	136,441
應收關聯方款項		161,787	–
受限制銀行存款		39,000	5,100
遞延稅項資產		78,657	69,739
		<b>4,252,893</b>	<b>3,282,797</b>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		4,127,317	3,579,316
待售發展中物業		1,519,506	2,114,006
待售已竣工物業		1,117,632	933,701
貿易應收款項	8	1,600,725	1,622,822
預付及其他應收款項		386,718	418,394
合約資產		86,605	51,828
應收關聯方款項		3,578	171,343
受限制銀行存款		38,756	410,860
銀行結餘及現金		1,260,636	1,752,244
		<b>10,141,473</b>	<b>11,054,514</b>
資產總值		<b>14,394,366</b>	<b>14,337,311</b>

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	1,052,630	1,628,519
租賃業務的客戶墊款		14,801	21,784
應付關聯方款項		105,597	368,308
租賃負債		22,817	–
流動稅項負債		609,017	649,015
合約負債		62,060	85,338
銀行及其他借款		1,679,489	1,477,701
可轉換債券、票據及優先票據		–	110,075
		<b>3,546,411</b>	<b>4,340,740</b>
流動資產淨值		<b>6,595,062</b>	<b>6,713,774</b>
資產總值減流動負債		<b>10,847,955</b>	<b>9,996,571</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,906,513	3,702,760
可轉換債券、票據及優先票據		1,896,744	993,696
衍生財務工具		1,620	23,378
租賃負債		23,940	–
遞延稅項負債		229,048	173,604
遞延收入		15,746	–
合約負債		84,161	84,161
		<b>5,157,772</b>	<b>4,977,599</b>
資產淨值		<b>5,690,183</b>	<b>5,018,972</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	13,141	13,141
儲備		5,662,360	4,987,132
本公司擁有人應佔權益		<b>5,675,501</b>	<b>5,000,273</b>
非控制性權益		14,682	18,699
權益總額		<b>5,690,183</b>	<b>5,018,972</b>

## 綜合財務報表附註

截至2019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(「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銷。

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列由國際會計準則理事會頒佈的新訂及已修訂的國際財務報告準則：

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，本年度應用新訂及已修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 2.1 國際財務報告準則第16號租賃

本集團已首次於本年度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。

#### *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*釐定安排是否包括租賃*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2019年1月1日，本集團通過應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡，確認金額等於相關租賃負債的額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期的任何差異於年初未分配利潤中確認，但並無重列比較資料。

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. 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；
- ii. 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。具體而言，若干物業租賃的折現率根據投資確定。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，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8.4%。

於2019年1月1日  
人民幣千元

於2018年12月31日披露的經營租賃承諾	50,490
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	(265)
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	20,931
	<u>42,145</u>

於2019年1月1日，自用的使用權資產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。

於應用國際財務報告準則第16號前，已收取可退還租賃按金被視為應用國際會計準則第17號租賃項下的權利及責任。根據國際財務報告準則第16號租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款，並按攤銷成本入賬且計入其他應付款項。

於2019年1月1日，過渡至國際財務報告準則第16號對保留溢利並無影響。

2019年1月1日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
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項	106,138	(106,138)	—
使用權資產	—	148,283	148,283
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	—	21,214	21,214
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	—	20,931	20,931
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：就報告截至2019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2019年1月1日的年初綜合財務狀況表計算。

## 2.2 應用其他新訂及已修訂國際財務報告準則的影響及會計政策變動

### 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

該修訂澄清，實體將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」）（包括減值規定）應用於聯營公司或合營公司的長期權益中，該等長期權益構成對投資對象淨投資的一部分，不適用權益法。此外，將國際財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體無須計及國際會計準則第28號規定的賬面值調整（即根據國際會計準則第28號投資對象虧損分配或減值評估產生的長期權益賬面值調整）。

於2019年12月31日，本集團概無被視為長期權益的應收合營公司或聯營公司款項，該等款項實質上組成本集團於相關合營公司及聯營公司淨投資的一部分。然而，由於本集團現有的會計政策與修訂所闡明的要求一致，因此預計該應用不會產生影響。

### 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	合計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
分部收入				
—對外分部收入	<u>2,401,004</u>	<u>214,699</u>	<u>54,304</u>	<u>2,670,007</u>
綜合收入	<u>2,401,004</u>	<u>214,699</u>	<u>54,304</u>	<u>2,670,007</u>
分部業績	<u>1,579,249</u>	<u>(4,814)</u>	<u>50,066</u>	<u>1,624,501</u>
未分配損益項目：				
其他收入				29,052
其他支出				(2,803)
其他收益及虧損				(72,883)
銷售及市場行銷開支				(11,493)
行政開支				(118,557)
衍生財務工具公平值變動收益				21,890
融資成本				(177,015)
按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）的 財務資產公平值變動虧損				<u>(5,584)</u>
除稅前溢利				<u>1,287,108</u>

	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	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>
綜合收入	<u>2,801,516</u>	<u>1,139,813</u>	<u>53,895</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>
未分配損益項目：				
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>

#### 4. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期稅項：		
—中國企業所得稅	(417,736)	(470,038)
—土地增值稅	—	(56,863)
—去年超額撥備	<u>5,560</u>	<u>4,276</u>
	(412,176)	(522,625)
遞延稅項	<u>(46,526)</u>	<u>(135,416)</u>
	<u>(458,702)</u>	<u>(658,041)</u>

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倫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，以認定溢利(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) (「認定溢利基準」)按25%稅率繳納中國內地的企業所得稅。自2014年1月1日起，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。部分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2018年和2019年實現。

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，除增值額未超過可抵扣項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售，所有出售或轉讓本集團國有土地使用權及房屋的收入(出售物業所得款項減去借款成本及物業開發支出等可抵扣費用)需按土地增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅。

除上述者外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，中國附屬公司於該兩個年度的稅率為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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用)	15,032	26,095
員工成本		
薪金、工資及其他福利	226,065	204,130
退休福利計劃供款	35,275	23,387
股份支付費用	6,832	43,370
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額(包括董事薪酬)	283,204	296,982
減：資本化金額：		
待售土地開發項目	(29,046)	(21,715)
待售發展中物業	(1,041)	(2,575)
	<hr/>	<hr/>
	253,117	272,692
	<hr/>	<hr/>
分類為投資物業的物業租賃租金收入	(54,304)	(53,895)
減：物業租賃直接經營開支	22,072	19,244
	<hr/>	<hr/>
	(32,232)	(34,651)
	<hr/>	<hr/>
已售物業成本	185,946	522,228
土地開發項目成本	591,321	1,022,432
經營租賃租金開支	1,818	15,350
核數師酬金	4,634	6,365
物業、廠房及設備折舊	59,472	42,192
使用權資產折舊	26,950	—
預付租賃款項攤銷	—	1,577
	<hr/>	<hr/>

## 6. 股息

本公司董事就截至2019年12月31日止年度按每股港幣0.2元擬派末期股息合共約港幣330,247,000元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。



## 8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	663,873	307,430
來自銷售物業的應收款項	9,444	16,270
來自租賃物業的應收款項	3,572	2,827
	<u>676,889</u>	<u>326,527</u>
減：貿易應收款項撥備	(1,470)	—
	<u>675,419</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	2,037,290	2,036,857
總計	<u>2,712,709</u>	<u>2,363,384</u>

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	636,080	320,471
—非流動資產	39,339	6,056
	<u>675,419</u>	<u>326,527</u>
—按公平值計入損益列賬		
—流動資產	964,645	1,302,351
—非流動資產	1,072,645	734,506
	<u>2,037,290</u>	<u>2,036,857</u>
總計		
—流動資產	1,600,725	1,622,822
—非流動資產	1,111,984	740,562
	<u>2,712,709</u>	<u>2,363,384</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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至180天	549,478	296,715
181至365天	1,405	1,872
1至2年	105,866	22,556
2至3年	15,486	926
超過3年	3,184	4,458
	<u>675,419</u>	<u>326,527</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	810,991	954,041
可退回訂金	63,596	184,074
應付稅項	50,332	47,043
應付物業、廠房及設備成本	47,845	352,879
應付投資物業建設成本	14,595	10,609
其他已收訂金	23,390	40,503
應計薪資	24,574	24,172
其他應付款項	17,307	15,198
	<u>1,052,630</u>	<u>1,628,519</u>

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於1年	342,157	533,275
1至2年	238,709	54,139
2至3年	44,056	229,842
超過3年	186,069	136,785
	<u>810,991</u>	<u>954,041</u>

## 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2018年12月31日及2019年12月31日	5,000,000,000	50,000	39,792
已發行並繳足：			
於2018年1月1日	1,637,641,000	16,376	13,031
可轉換債券的轉換	13,596,491	136	110
於2019年及2018年12月31日	1,651,237,491	16,512	13,141

## 11. 報告期後事件

自2020年1月開始，新型冠狀病毒引發的肺炎疫情(「**新冠肺炎疫情**」)在中國蔓延。本集團已實施多種措施以減輕新冠肺炎疫情對業務的影響，並保障本集團僱員的健康安全。

董事預計本集團在湖北省的產業市鎮項目的運營會在新冠肺炎疫情期間暫時性地受到影響，然而，相關產業市鎮項目的收入相對本集團整體收入佔比較小。另一方面，為減輕我們物業租賃業務的租戶的經營壓力，本集團將視乎情況，向租戶提供若干臨時租金優惠。本集團將密切留意新冠肺炎疫情的發展及評估對本集團財務狀況和經營業績的影響並及時做出反應。

## 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
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，龍河高新區地方政府累計出讓土地6,658,996平方米(佔可出讓土地34.2%)。下表載列截至2019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	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12月31日止年度					
住宅及商業土地	490,203	8,736	4,282,200	1,837,720	42.9
工業土地	203,879	686	139,800	108,103	77.3
<b>總計</b>	<b>694,082</b>	<b>6,371</b>	<b>4,422,000</b>	<b>1,945,823</b>	<b>44.0</b>

b) 石家莊通用航空產業市鎮園區

於2019年12月31日，石家莊通用航空產業市鎮園區已啟動的土地開發累計面積約為1,650,000平方米。於2019年，本集團按照成本加成法確認土地整理投資服務收入人民幣25.8百萬元及按照園區落地投資額45%確認產業發展服務收入人民幣18.6百萬元。

c) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

於2019年12月31日，石家莊藁城宏泰產業市鎮園區已啟動的土地開發累計面積約為780,000平方米。於2019年，本集團按照成本加成法確認土地整理投資服務收入人民幣89.2百萬元。

d) 宏泰鄂州產業園

於2019年12月31日，宏泰鄂州產業園已啟動的土地開發累計面積約為740,000平方米。於2019年，本集團按照成本加成法確認土地整理投資服務收入人民幣174.1百萬元。

## II. 物業發展

下表載列截至2019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」)。

項目	截至2019年12月31日止年度		
	收入	已售建築面積	平均售價
	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	113,528	8,699	13,051
商業	3,240	334	9,701
	<u>116,768</u>	<u>9,033</u>	<u>12,927</u>
宏泰龍邸一期			
住宅	1,308	182	7,187
商業	6,497	425	15,287
	<u>7,805</u>	<u>607</u>	<u>12,858</u>
宏泰龍邸二期			
住宅	8,490	2,941	2,887
商業	11,037	518	21,307
	<u>19,527</u>	<u>3,459</u>	<u>5,645</u>
宏泰美樹館二期			
住宅	9,444	601	15,714
	<u>9,444</u>	<u>601</u>	<u>15,714</u>
御龍灣一期			
住宅	681	143	4,762
商業	6,953	588	11,825
	<u>7,634</u>	<u>731</u>	<u>10,443</u>
電子信息產業園			
廠房	5,810	496	11,714
	<u>5,810</u>	<u>496</u>	<u>11,714</u>
小計	<u>166,988</u>	<u>14,927</u>	<u>11,187</u>

項目輔助區	截至2019年12月31日止年度		
	收入	已售建築面積	平均售價
	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	253	993	255
宏泰美樹館地下室	353	384	919
宏泰龍邸地下室	156	168	929
御龍灣一期地下室	401	184	2,179
小計	<u>1,163</u>	<u>1,729</u>	<u>673</u>

	截至2019年12月31日止年度		
	收入	已售數量	平均售價
	人民幣千元	個	人民幣元／個
富士康城二期龍河楓景地下車位	37,114	439	84,542
宏泰美樹館地下車位	6,957	103	67,544
宏泰龍邸地下車位	16,660	227	73,392
御龍灣一期地下車位	1,986	22	90,273
小計	<u>62,717</u>	<u>791</u>	<u>79,288</u>
總計	<u>230,868</u>		
減：税金及附加費	<u>(16,169)</u>		
稅後總收入	<u>214,699</u>		

### III. 物業租賃

截至2019年12月31日止年度，我們的物業租賃收入為人民幣54.3百萬元。未來，我們會權衡物業發展業務的協同效應，以決定在物業投資上的資源投入。

## 新冠肺炎疫情影響及應對

自2020年1月開始，新冠肺炎疫情在中國蔓延。董事預計本集團在湖北省的兩個產業市鎮項目的運營會在新冠肺炎疫情期間暫時性地受到影響。然而，相關產業市鎮項目的收入相對本集團整體收入佔比較小。

面對新冠肺炎疫情的形勢，本集團及時部署多項防控措施、採購必要防護物資，以確保各地僱員的健康安全。另一方面，為減輕我們物業租賃業務的租戶的經營壓力，本集團將視乎情況，向租戶提供若干臨時租金優惠。

本集團將持續監察新冠肺炎疫情的發展，評估新冠肺炎疫情對本集團財務狀況和經營業績的影響，適時調整疫情防控和項目運營的方案和措施，並適時披露任何相關重要資料。

## 前景

對於產業市鎮發展，2020年我們將專注發展龍河高新區及繼續其他外埠項目(包括京津冀項目和長江經濟帶項目)的基礎工作。於2020年3月25日，一塊位於龍河高新區、面積為74,728平方米的商住用地拍賣成交，土地出讓金為人民幣746.0百萬元。此地塊原定於2019年拍賣，但其後推遲至2020年第一季度。儘管受新冠肺炎疫情及經濟環境波動的影響，此地塊還是能夠成功出讓，顯示了市場對我們的產業市鎮項目所在土地的需求。我們會繼續努力去完成今年的開發計劃。

對於物業發展，於2020年，我們將專注興建富士康城三期和宏泰商業廣場。預期2020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剩餘單元的銷售。

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2019年12月31日止年度的收入主要來自：(i)土地開發項目／安排，指我們發展產業市鎮項目的費用收入；(ii)物業銷售；及(iii)物業租賃。下表載列我們的收入明細：

	截至12月31日止年度	
	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	2,401,004	2,801,516
物業銷售收入	214,699	1,139,813
物業租賃收入	54,304	53,895
	<b>2,670,007</b>	<b>3,995,224</b>

本集團截至2019年12月31日止年度的總收入為人民幣2,670.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度的總收入人民幣3,995.2百萬元減少33.2%。收入減少主要由於2018年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。此外，一塊位於龍河高新區、面積為74,728平方米的商住用地，其拍賣原定於2019年舉行，但其後推遲至2020年第一季。前述地塊已於2020年3月25日拍賣成交，土地出讓金為人民幣746.0百萬元，土地出讓金中的一部分將會在相關的土地使用權合同簽署後確認為本集團的收入。

就土地開發業務而言，我們截至2019年12月31日止年度錄得收入人民幣2,401.0百萬元，較2018年同期的人民幣2,801.5百萬元減少14.3%。

截至2019年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共694,082平方米的土地，總土地出讓金為人民幣4,422.0百萬元。與2018年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣2,608.4百萬元出讓龍河高新區總共404,842平方米的土地相比，土地出讓面積和土地出讓金大幅增加。我們在截至2019年12月31日止年度龍河高新區錄得費用收入人民幣2,091.3百萬元，較2018年同期的人民幣1,873.5百萬元增加人民幣217.8百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣1,945.8百萬元，2018年同期為人民幣1,521.6百萬元。除土地出讓確認的銷售費用收入外，我們還從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣91.8百萬元、其他綜合服務的費用收入人民幣53.7百萬元(2018年同期為人民幣65.1百萬元)。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，本集團從土地整理投資服務和產業發展服務確認人民幣44.4百万元的收入，較2018年同期的收入人民幣453.1百萬元減少90.2%。在人民幣44.4百万元的收入中，土地整理投資服務收入為人民幣25.8百萬元，產業發展服務收入為人民幣18.6百萬元。在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區，本集團從土地整理投資服務確認人民幣89.2百万元的收入，較2018年同期的收入人民幣157.7百萬元減少43.4%。在宏泰鄂州產業園，本集團從土地整理投資服務確認人民幣174.1百万元的收入，較2018年同期的收入人民幣224.8百萬元減少22.6%。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，而石家莊通用航空產業市鎮園區的產業發展服務收入按照園區落地投資額45%計算。以上三個園區收入減少的原因為因平衡園區開發，減緩園區投資所致。

就物業發展業務而言，我們在截至2019年12月31日止年度錄得物業銷售收入人民幣214.7百萬元，較2018年同期的人民幣1,139.8百萬元減少人民幣925.1百萬元。主要由於在截至2019年12月31日止年度，我們交付商業及住宅、產業的物業面積14,927平方米，較2018年同期交付的物業面積95,282平方米減少80,355平方米，使我們整體的物業銷售收入下降。

### 毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣1,870.7百萬元，較2018年同期的人民幣2,431.3百萬元減少23.1%。我們的毛利率由2018年同期的60.9%上升至本期的70.1%。主要由於我們本期從龍河高新區的土地使用權出讓所獲取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。

### 除稅前溢利

除稅前溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,779.4百萬元減少人民幣492.3百萬元(相當於27.7%)至2019年同期的人民幣1,287.1百萬元。

### 溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,121.3百萬元減少人民幣292.9百萬元(相當於26.1%)至2019年同期的人民幣828.4百萬元，主要原因為物業銷售收入減少，抵消了銷售及服務成本和行政開支的減少。

### 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銀行及其他借款、可轉換債券、票據、優先票據以及銀行結餘及現金。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2019年12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣1,338.4百萬元，其中人民幣744.0百萬元以人民幣列值，人民幣591.5百萬元以美元列值，人民幣2.9百萬元以港幣列值。

於2019年12月31日，我們的銀行及其他借款總額為人民幣4,586.0百萬元，其中人民幣4,570.6百萬元以人民幣計值，人民幣15.4百萬元以港幣計值，到期日如下：

	2019年12月31日 人民幣百萬元
一年內	1,679.5
一年至兩年	1,860.5
兩年至五年	572.7
五年以上	473.3
	<hr/>
	<b>4,586.0</b>

在人民幣4,586.0百萬元銀行及其他借款中，人民幣2,150.5百萬元為浮息借款，而人民幣2,435.5百萬元為定息借款。

於2019年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)為60.5%。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。

## 可轉換債券及票據

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2019年12月31日的當前換股價為每股港幣4.29元。截至2019年12月31日，本集團已贖回票據美元64百萬元。

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。

## 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、可轉換債券、票據及優先票據外，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2019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，出售於四間附屬公司的全部股權，總代價為人民幣198.5百萬元。本集團已於損益中確認人民幣25.8百萬元之虧損。

除上文披露者外，截至2019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2019年12月31日，本集團共有938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

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

董事會建議以現金向本公司股東派發截至2019年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.2元，即派發總額約為港幣330,247,000元。末期股息須待股東在本公司將於2020年6月2日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)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2020年10月27日或前後派付予於2020年10月12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2020年5月28日至2020年6月2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2020年5月27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。

為釐定本公司股東獲取末期股息的資格而暫停辦理股東登記手續期間為2020年10月13日至2020年10月15日(包括首尾兩日)，期間概不受理本公司股份過戶登記。為釐定有權獲取建議末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2020年10月12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2020年6月2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

本公司致力確保高標準的企業管治常規，持續密切監察適用規定的合規情況。截至2019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。儘管該兩個職位由一人同時兼任，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。

就守則的守則條文第A.1.3條而言，召開董事會定期會議應發出最少十四日通知，讓全體董事皆有機會抽空出席。截至2019年12月31日止年度，一次董事會會議召開的通知期少於十四日，以使董事會成員能夠就對本集團業務而言屬重大的交易及時作出迅速的決定。因此，上述董事會定期會議獲當時全體董事同意後，按較規定時間為短的通知期舉行。董事會日後將竭盡所能遵守守則的守則條文第A.1.3條的規定。

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，以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，故未能出席本公司於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兼首席財務官黃培坤先生，以及其他出席股東週年大會的董事會成員，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2019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。

## 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2019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2019年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的適用標準。

## 前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關我們的現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、財務狀況、流動資金、前景及發展策略以及本集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而我們的實際經營業績、財務狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使我們的經營業績、財務狀況、流動資金及本集團所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

## 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2019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，2020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。