

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2020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
	2020年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	<b>1,425,584</b>	1,530,629	-6.9%
毛利	<b>1,177,771</b>	1,202,944	-2.1%
除稅前溢利	<b>879,218</b>	1,052,985	-16.5%
本期溢利	<b>581,435</b>	759,189	-23.4%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.35</b>	0.46	-23.9%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.35</b>	0.44	-20.5%

本集團截至2020年6月30日止六個月的收入為人民幣1,425.6百萬元，較2019年同期的人民幣1,530.6百萬元減少6.9%。收入減少主要由於物業發展項目交付面積較去年同期減少所致。

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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務		1,409,565	1,508,222
租賃		16,019	22,407
總收入	3	1,425,584	1,530,629
銷售及服務成本		(247,813)	(327,685)
毛利		1,177,771	1,202,944
其他收入		80,414	82,016
其他支出		(5,377)	(565)
其他收益及虧損		(19,924)	(2,017)
銷售及市場行銷開支		(43,037)	(31,231)
行政開支		(168,852)	(165,605)
融資成本		(173,896)	(71,209)
貿易應收款項公平值變動		(17,092)	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		527	14,682
投資物業公平值變動		51,952	15,194
應佔聯營公司虧損		(1,994)	(3,509)
應佔合營公司(虧損)收益		(1,274)	577
除稅前溢利		879,218	1,052,985
所得稅開支	4	(297,783)	(293,796)
本期溢利及全面收益總額		581,435	759,189
本期溢利及全面收益(虧損)總額分配：			
本公司擁有人		582,652	759,944
非控制性權益		(1,217)	(755)
		581,435	759,189
每股盈利	5		
基本(人民幣元)		0.35	0.46
攤薄(人民幣元)		0.35	0.44

簡明綜合財務狀況表  
於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
使用權資產		156,390	190,560
物業、廠房及設備		887,519	893,752
投資物業		1,132,400	1,034,500
於聯營公司的權益		268,720	272,136
於合營公司的權益		60,428	61,702
按公平值計入損益的財務資產		149,239	149,239
應收關聯方款項		169,999	161,787
貿易應收款項	7	1,596,492	1,111,984
預付及其他應收款項		353,594	259,576
受限制銀行存款		39,000	39,000
遞延稅項資產		106,582	78,657
		<u>4,920,363</u>	<u>4,252,893</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		4,259,803	4,127,317
待售發展中物業		1,565,479	1,519,506
待售已竣工物業		1,117,301	1,117,632
貿易應收款項	7	1,339,152	1,600,725
預付及其他應收款項		215,464	386,718
合約資產		85,097	86,605
應收關聯方款項		—	3,578
受限制銀行存款		252,165	38,756
銀行結餘及現金		1,171,865	1,260,636
		<u>10,006,326</u>	<u>10,141,473</u>
<b>資產總值</b>		<u>14,926,689</u>	<u>14,394,366</u>

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	1,129,981	1,052,630
租賃業務的客戶墊款		19,091	14,801
應付關聯方款項		105,648	105,597
租賃負債		10,200	22,817
即期稅項負債		687,507	609,017
合約負債		82,784	62,060
銀行及其他借款		1,760,538	1,679,489
可轉換債券、票據及優先票據		1,926,164	–
衍生財務工具		1,114	–
		<u>5,723,027</u>	<u>3,546,411</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,283,299</u>	<u>6,595,062</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>9,203,662</u>	<u>10,847,955</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,827,232	2,906,513
可轉換債券、票據及優先票據		–	1,896,744
衍生財務工具		–	1,620
租賃負債		7,810	23,940
遞延稅項負債		299,994	229,048
遞延收入		14,717	15,746
合約負債		83,939	84,161
		<u>3,233,692</u>	<u>5,157,772</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,969,970</u>	<u>5,690,183</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		13,141	13,141
儲備		5,943,364	5,662,360
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>5,956,505</u>	<u>5,675,501</u>
非控制性權益		13,465	14,682
<b>權益總額</b>		<u>5,969,970</u>	<u>5,690,183</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2020年6月30日止六個月

### 1. 編製基礎

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。

除因應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂而導致的額外會計政策之外，截至2020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2019年12月31日止年度的年度財務報表所呈列者一致。

#### 應用國際財務報告準則修訂

於本中期期間，本集團已應用由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂以及首次應用下列於2020年1月1日或之後的年度期間強制生效的國際財務報告準則修訂，以編製本集團的簡明合併財務報表：

國際會計準則第1號及國際會計準則 重要性的定義  
第8號修訂

國際財務報告準則第3號修訂 業務的定義  
國際財務報告準則第9號、國際會計 利率基準改革  
準則第39號及國際財務報告準則  
第7號修訂

此外，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號修訂「*新冠肺炎相關租金優惠*」。

除下文所述者外，本期間應用國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及國際財務報告準則修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

#### 2.1 應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂「重要性的定義」的影響

該修訂訂明重要性的新定義，規定「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等提供特定報告實體的財務資料的財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大」。該等修訂亦澄清重要性取決於資料的性質或重要性(無論單獨或與其他資料結合使用)對整體財務報表是否屬重要而定。

本期應用該修訂對簡明綜合財務報表並無影響。

## 2.2 應用國際財務報告準則第3號修訂「業務的定義」的影響及會計政策

### 2.2.1 會計政策

#### 業務合併或資產收購

#### 選擇性的集中度測試

由2020年1月1日起生效，本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性的集中度測試，簡化所收購的一組活動及資產是否屬於業務的評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部集中於一項單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試條件。評估下的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及遞延稅項負債影響所產生的商譽。倘符合集中度測試條件，則該組活動及資產不會被釐定為業務，且毋須作出進一步評估。

### 2.2.2 過渡及影響的概要

該等修訂對本集團簡明綜合財務報表並無影響。

## 2.3 提早應用國際財務報告準則第16號修訂「新冠肺炎相關租金優惠」的影響及會計政策

### 2.3.1 會計政策

#### 租賃

#### 新冠肺炎相關租金優惠

就因新冠肺炎疫情大流行的直接影響而產生與租賃合約有關的租金優惠而言，本集團(作為承租人)已選擇應用可行權宜方法，倘符合以下條件，則不會就租賃修訂是否有變動作出評估：

- 租賃付款變動導致租賃代價有所修訂，而該代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

承租人以應用國際財務報告準則第16號「租賃」的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)的同一方式應用可行權宜方法將租賃優惠導致的租賃付款變動列賬。租賃付款的寬免或豁免入賬列作可變租賃款項。相關租賃負債會作出調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

### 2.3.2 過渡及影響的概要

本集團已於本中期期間提早應用修訂。該應用對於2020年1月1日的期初未分配利潤概無影響。本集團已在本中期期間於損益中確認租賃優惠導致的租賃付款變動人民幣150,000元。

## 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匯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—土地基礎設施以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 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2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>				
來自外部客戶的收入及分部收入	<u>1,375,822</u>	<u>33,743</u>	<u>16,019</u>	<u>1,425,584</u>
分部業績	<u>1,022,926</u>	<u>(4,385)</u>	<u>44,840</u>	<u>1,063,381</u>
未分配損益項目：				
其他收入				12,299
其他收益及虧損				(17,693)
銷售及市場行銷開支				(4,361)
行政開支				(60,628)
融資成本				(114,307)
衍生財務工具公平值變動				527
除稅前溢利				<u>879,218</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2019年6月30日止六個月(未經審核)**

來自外部客戶的收入及分部收入	<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>

**4. 所得稅開支**

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項		
－中華人民共和國企業所得稅	<b>242,751</b>	254,780
－土地增值稅	<b>12,027</b>	2,611
－以前期間超額撥備	<b>(16)</b>	(6,056)
	<u><b>254,762</b></u>	<u>251,335</u>
遞延稅項支出	<u><b>43,021</b></u>	<u>42,461</u>
	<u><b>297,783</b></u>	<u>293,796</u>

於2020年6月30日，由於中國內地附屬公司計劃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194,952,000元(2019年12月31日：人民幣159,031,000元)。除上文所述者外，於截至2020年及2019年6月30日止六個月，遞延稅項支出主要指物業銷售的提前付款、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抵消的暫時差異。

## 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的：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔 期內溢利)	582,652	759,944
潛在可攤薄普通股的影响：		
—本公司所發行的可轉換債券的影响	<u>18,740</u>	<u>(2,030)</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>601,392</u>	<u>757,914</u>
<b>股數(千股)</b>		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	1,651,237	1,651,237
潛在可攤薄普通股的影响：		
—可轉換債券	<u>90,909</u>	<u>88,036</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>1,742,146</u>	<u>1,739,273</u>

就計算截至2020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2020年1月1日起生效而作出調整。

計算截至2020年6月30日及2019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，原因為該等股份期權的經調整行使價並不低於所呈列期間的平均股份市場價格。

## 6. 股息

截至2020年6月30日止六個月，已宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.2元，總計港幣330,247,000元(折合人民幣301,648,000元)，及截至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)。

## 7. 貿易應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	826,668	663,873
來自銷售物業的應收款項	13,442	9,444
來自租賃物業的應收款項	6,164	3,572
	<u>846,274</u>	<u>676,889</u>
減：貿易應收款項撥備	(1,470)	(1,470)
	<u>844,804</u>	<u>675,419</u>
總計	<u>844,804</u>	<u>675,419</u>
按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	2,090,840	2,037,290
	<u>2,090,840</u>	<u>2,037,290</u>
總計	<u>2,935,644</u>	<u>2,712,709</u>
就報告而言分析為：		
按攤銷成本列賬		
－流動資產	840,697	636,080
－非流動資產	4,107	39,339
	<u>844,804</u>	<u>675,419</u>
按公平值計入損益列賬		
－流動資產	498,455	964,645
－非流動資產	1,592,385	1,072,645
	<u>2,090,840</u>	<u>2,037,290</u>
總計	<u>2,935,644</u>	<u>2,712,709</u>
－流動資產	1,339,152	1,600,725
－非流動資產	1,596,492	1,111,984
	<u>2,935,644</u>	<u>2,712,709</u>

本集團於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	716,937	549,478
181至365天	2,245	1,405
1至2年	103,960	105,866
2至3年	4,971	15,486
超過3年	16,691	3,184
	<b>844,804</b>	<b>675,419</b>

## 8. 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	589,229	810,991
收購物業、廠房及設備的應付款項	15,330	47,845
應付開發投資物業的建設成本	29,456	14,595
應付股息	301,648	—
其他已收訂金	45,392	23,390
其他應付款項	18,510	17,307
可退回訂金	61,932	63,596
應計薪資	21,270	24,574
應付稅項	47,214	50,332
	<b>1,129,981</b>	<b>1,052,630</b>

以下為於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	155,776	342,157
1至2年	282,600	238,709
2至3年	35,138	44,056
超過3年	115,715	186,069
	<b>589,229</b>	<b>810,991</b>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

我們截至2020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，指我們產業市鎮發展項目的費用收入；(ii)物業銷售；(iii)物業租賃。

下表載列我們的收入明細：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	<b>1,375,822</b>	1,398,080
物業銷售收入	<b>33,743</b>	110,142
物業租賃收入	<b>16,019</b>	22,407
	<b><u>1,425,584</u></b>	<b><u>1,530,629</u></b>

本集團截至2020年6月30日止六個月的收入為人民幣1,425.6百萬元，較2019年同期的收入人民幣1,530.6百萬元減少6.9%。收入減少主要由於物業發展項目交付面積較去年同期減少所致。

就土地開發業務而言，我們截至2020年6月30日止六個月錄得收入人民幣1,375.8百萬元，較2019年同期的人民幣1,398.1百萬元減少1.6%。

截至2020年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共277,255平方米的土地，總土地出讓金為人民幣2,479.7百萬元。與2019年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣2,396.8百萬元出讓龍河高新區總共276,542平方米的土地相比，本期土地出讓面積和土地出讓金有所增加。我們在本期從龍河高新區錄得總費用收入人民幣1,254.7百萬元，較2019年同期的人民幣1,340.4百萬元減少人民幣85.7百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣1,244.3百萬元（2019年同期為人民幣1,338.1百萬元），從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣10.4百萬元。

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，本集團從產業發展服務確認人民幣41.1百萬元的收入，而於2019年同期該園區從土地整理投資服務確認人民幣19.4百萬元的收入。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52.4百萬元的收入，較2019年同期的收入人民幣27.8百萬元增加88.5%。在宏泰鄂州產業園，本集團從土地整理投資服務及產業發展服務分別確認人民幣5.1百萬元及人民幣12.2百萬元的收入，而於2019年同期該園區從土地整理投資服務確認人民幣10.5百萬元的收入。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，而產業發展服務收入按照園區新增落地投資額的一定比例計算。其他園區收入的增加主要是由於產業發展服務收入的增加。

就物業發展業務而言，我們截至2020年6月30日止六個月錄得物業銷售收入人民幣33.7百萬元，較2019年同期的人民幣110.1百萬元減少人民幣76.4百萬元。主要由於我們在本期交付商業、住宅及產業的物業面積2,344平方米，較2019年同期的交付物業面積9,702平方米減少7,358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2020年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣247.8百萬元，較2019年同期的人民幣327.7百萬元減少24.4%，主要由於本期物業銷售成本減少所致。

#### 毛利及毛利率

截至2020年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣1,177.8百萬元，較2019年同期的人民幣1,202.9百萬元減少2.1%。我們的毛利率由2019年同期的78.6%上升至本期的82.6%，主要由於本期從龍河高新區的土地使用權出讓所獲得的收入佔整體收入的比例較去年同期為高，而該收入的毛利率高於其他園區的土地整理投資服務及物業銷售。此外，其他園區的產業發展服務收入較去年同期增加，而此收入亦有較高毛利率。

### 其他收入

其他收入由截至2019年6月30日止六個月的人民幣82.0百萬元減少人民幣1.6百萬元至本期的人民幣80.4百萬元，減少的主要原因是政府補助收入減少人民幣4.8百萬元。

### 融資成本

融資成本由截至2019年6月30日止六個月的人民幣71.2百萬元增加人民幣102.7百萬元(相當於144.2%)至本期的人民幣173.9百萬元。融資成本增加乃主要由於銀行貸款及其他貸款融資的平均未償還結餘及平均資金成本增加。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的人民幣293.8百萬元增加人民幣4.0百萬元(相當於1.4%)至本期的人民幣297.8百萬元，主要由於本期物業發展項目繳納的土地增值稅較去年同期增加所致。

### 溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2019年6月30日止六個月的人民幣759.2百萬元減少人民幣177.8百萬元(相當於23.4%)至本期的人民幣581.4百萬元。

### 現金狀況

現金及現金等價物由2019年12月31日的人民幣697.0百萬元增加人民幣56.1百萬元至2020年6月30日的人民幣753.1百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流入淨額人民幣499.3百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣146.6百萬元，主要是由於存入受限制銀行存款人民幣218.8百萬元，及購建自用資產、投資物業等支付人民幣86.1百萬元，但提取原到期日逾三個月的存款人民幣144.9百萬元抵消了部分減幅；(iii)融資活動現金流出淨額人民幣304.9百萬元，主要是由於償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,739.0百萬元，及支付利息人民幣293.1百萬元，但籌集新銀行貸款及其他貸款人民幣1,730.5百萬元抵消了部分減幅。

### 貿易應收款項

貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣2,712.7百萬元增加至2020年6月30日的人民幣2,935.6百萬元，主要是來自土地開發項目的貿易應收款項增加所致。

### 預付及其他應收款項

預付及其他應收款項由2019年12月31日的人民幣646.3百萬元減少至2020年6月30日的人民幣569.1百萬元，主要原因為收回去年處置的兩間附屬公司的往來款項人民幣88.8百萬元。

### 受限制銀行存款

受限制銀行存款由2019年12月31日的人民幣77.8百萬元增加至2020年6月30日的人民幣291.2百萬元，主要為銀行融資質押的存款增加人民幣212.4百萬元。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項由2019年12月31日的人民幣1,052.6百萬元增加至2020年6月30日的人民幣1,130.0百萬元，主要原因為本期計提應付股息人民幣301.6百萬元，但支付部分貿易應付款項人民幣221.8百萬元抵銷了部分增幅。

### 銀行及其他借款

銀行及其他借款總額由2019年12月31日的人民幣4,586.0百萬元增加人民幣1.8百萬元至2020年6月30日的人民幣4,587.8百萬元。有抵押或擔保的銀行貸款由2019年12月31日的人民幣3,118.3百萬元增加至2020年6月30日的人民幣3,546.7百萬元，而有抵押或擔保的其他貸款則由2019年12月31日的人民幣1,467.7百萬元減少至2020年6月30日的人民幣1,041.1百萬元。

### 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港幣4.75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2020年6月30日的當前換股價為每股港幣4.29元。截至2020年6月30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。

## 業務回顧

### 產業市鎮發展

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予十個產業市鎮項目，包括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，但隨著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2020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
<b>河北省廊坊市</b>				
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
(IV) 永清宏泰產業市鎮園區  規劃佔地面積： 14.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 智能裝備製造、新能源、新材料產業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
<b>河北省張家口市</b>				
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
(VI) 張家口市現代產業園區  規劃佔地面積： 17.3百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務裝備製造產業及醫療服務業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
<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				
<b>湖北省鄂州市</b>				
(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				
<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6,936,251平方米(佔可出讓土地35.6%)。截至2020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1,244.3百萬元。下表載列於2020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 <sup>(2)</sup>		未出讓的	
	面積 <sup>(1)</sup> 平方米	平方米	%	可出讓土地 平方米	%
<b>可出讓</b>					
• 住宅區及商業區	10,288,300	3,233,469	31.4	7,054,831	68.6
• 產業區	9,205,500	3,702,782	40.2	5,502,718	59.8
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>	<u>6,936,251</u>	<u>35.6</u>	<u>12,557,549</u>	<u>64.4</u>
<b>非出讓</b>					
• 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
非可出讓土地小計	<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>6,936,251</u>	<u>不適用</u>	<u>12,557,549</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2020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2020年6月30日止 六個月					
住宅及商業土地	277,255	8,944	2,479,700	1,244,252	50.2
<b>總計</b>	<b>277,255</b>	<b>8,944</b>	<b>2,479,700</b>	<b>1,244,252</b>	<b>50.2</b>

### 其他園區

截至2020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

於2020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2020年6月30日止六個月，本集團按照園區落地投資額的一定比例確認產業發展服務收入人民幣41.1百萬元。

#### 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

於2020年6月30日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為788,000平方米。於截至2020年6月30日止六個月，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52.4百萬元。

#### 宏泰鄂州產業園

於2020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2020年6月30日止六個月，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5.1百萬元，及按照園區落地投資額的一定比例確認產業發展服務收入人民幣12.2百萬元。

## 物業發展

下表載列截至2020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」)。

產業、住宅及商業 項目	收入  人民幣千元	已售 建築面積 截至2020年 6月30日止 六個月	平均售價 截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣元 ／平方米
		平方米	
富士康城二期(龍河楓景) 住宅	12,924	964	13,407
宏泰龍邸一期 商業	2,169	143	15,168
宏泰龍邸二期 商業	4,041	265	15,249
宏泰美樹館二期 住宅	3,029	245	12,363
電子信息產業園 廠房	8,157	502	16,249
逸樹家 住宅	1,284	225	5,707
小計	<u>31,604</u>	<u>2,344</u>	<u>13,483</u>
輔助區 項目	收入  人民幣千元	已售 建築面積 截至2020年 6月30日止 六個月  平方米	平均售價 截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣元 ／平方米
宏泰美樹館地下室	123	162	759
御龍灣一期地下室	<u>22</u>	<u>10</u>	<u>2,200</u>
小計	<u>145</u>	<u>172</u>	<u>843</u>

輔助區 項目	收入	已售數量	平均售價
		截至2020年 6月30日止 六個月	截至2020年 6月30日止 六個月
	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	624	17	36,706
宏泰美樹館地下車位	1,110	16	69,375
宏泰龍邸地下車位	2,067	31	66,677
逸樹家車位	930	6	155,000
小計	4,731	70	67,586
總計	36,480		
減：税金及附加費	(2,737)		
稅後總收入	33,743		

### 物業租賃

截至2020年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入為人民幣16.0百萬元。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。

### 前景

對於產業市鎮發展業務，2020年下半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、長江經濟帶項目)的基礎工作。我們會繼續努力去完成今年的開發計劃。

對於物業發展業務，於2020年下半年，我們將專注於興建富士康城三期和宏泰商業廣場。預期2020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、宏泰美樹館、電子信息產業園剩餘單元的銷售。

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。

## 其他資料

### 中期股息

董事會議決不就截至2020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2020年6月30日，本集團共有858名僱員(2019年12月31日：938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.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2020年4月24日刊發的2019年年報所述的原因相同。

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2020年6月2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2020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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vastiud.com](http://www.vastiud.com))。本公司的2020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，2020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。