

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2021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
	2021年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	<b>679,053</b>	1,425,584	-52.4%
毛利	<b>414,054</b>	1,177,771	-64.8%
除稅前溢利	<b>139,290</b>	879,218	-84.2%
本期溢利	<b>96,322</b>	581,435	-83.4%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.06</b>	0.35	-82.9%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.06</b>	0.35	-82.9%

本集團截至2021年6月30日止六個月的收入為人民幣679.1百萬元，較2020年同期的人民幣1,425.6百萬元減少52.4%。收入減少主要由於土地開發業務收入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2021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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務		658,341	1,409,565
租賃		20,712	16,019
<b>總收入</b>	3	<b>679,053</b>	1,425,584
銷售及服務成本		(264,999)	(247,813)
毛利		414,054	1,177,771
其他收入		80,709	80,414
其他支出		(6,834)	(5,377)
其他收益及虧損		38,342	(19,924)
銷售及市場行銷開支		(26,388)	(43,037)
行政開支		(153,170)	(168,852)
融資成本		(160,228)	(173,896)
預期信用損失模型項下的減值虧損， 扣除撥回		300	-
貿易應收款項公平值變動		(33,070)	(17,092)
按公平值計入損益的投資公平值變動		(5,700)	-
衍生財務工具公平值變動		(1,200)	527
投資物業公平值變動		(6,731)	51,952
應佔聯營公司收益(虧損)		1,456	(1,994)
應佔合營公司虧損		(2,250)	(1,274)
除稅前溢利		139,290	879,218
所得稅開支	4	(42,968)	(297,783)
<b>本期溢利及全面收益總額</b>		<b>96,322</b>	581,435
本期溢利及全面收益(開支)總額分配：			
本公司擁有人		103,525	582,652
非控制性權益		(7,203)	(1,217)
		<b>96,322</b>	581,435
每股盈利			
基本(人民幣元)	5	0.06	0.35
攤薄(人民幣元)	5	0.06	0.35

簡明綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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		184,808	187,602
物業、廠房及設備		1,096,796	1,078,932
投資物業		1,250,300	1,256,900
於聯營公司的權益		249,477	269,180
於合營公司的權益		118,240	12,000
按公平值計入損益「(按公平值計入損益)」 的投資		139,603	154,730
應收關聯方款項		154,739	144,955
貿易應收款項	7	2,051,183	1,649,147
預付及其他應收款項		191,390	207,633
受限制銀行存款		187,035	176,615
遞延稅項資產		136,873	131,054
		<b>5,760,444</b>	<b>5,268,748</b>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		4,607,426	4,444,957
待售發展中物業		1,945,689	1,797,150
待售已竣工物業		707,440	819,825
貿易應收款項	7	442,200	1,106,708
預付及其他應收款項		164,325	163,216
合約資產		65,335	75,905
應收關聯方款項		15,273	15,273
受限制銀行存款		126,229	122,175
原到期日為三個月以上的定期存款		311,000	311,000
銀行結餘及現金		462,602	646,329
		<b>8,847,519</b>	<b>9,502,538</b>
<b>資產總值</b>		<b>14,607,963</b>	<b>14,771,286</b>

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	1,179,625	927,746
租賃業務的客戶墊款		25,654	15,083
應付關聯方款項		633,279	5,586
租賃負債		1,582	2,238
即期稅項負債		443,546	606,341
合約負債		200,446	89,639
銀行及其他借款		2,106,530	2,222,480
可轉換債券、票據及優先票據		641,703	1,789,688
衍生財務工具		1,198	–
遞延收入		734	1,646
		<u>5,234,297</u>	<u>5,660,447</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,613,222</u>	<u>3,842,091</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>9,373,666</u>	<u>9,110,839</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,724,050	2,484,844
應付關聯方款項		205,710	–
租賃負債		7,385	7,282
遞延稅項負債		250,059	284,291
遞延收入		2,473	2,473
合約負債		84,161	84,161
		<u>3,273,838</u>	<u>2,863,051</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,099,828</u>	<u>6,247,788</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		13,141	13,141
儲備		6,081,123	6,221,880
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>6,094,264</u>	<u>6,235,021</u>
非控制性權益		5,564	12,767
<b>權益總額</b>		<u>6,099,828</u>	<u>6,247,788</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2021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」)修訂及應用開始與本集團相關的若干會計政策而導致的額外會計政策之外，截至2021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2020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，本集團首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈並於2021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綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、利率基準改革—第二階段  
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則  
第4號及國際財務報告準則第16號修訂

#### 提早應用國際財務報告準則第16號修訂「於2021年6月30日後的新冠肺炎相關租金優惠」的影響

本集團已於本中期期間提早應用修訂。應用該修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現並無重大影響。

本中期期間應用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。

此外，本集團已應用下列於本中期期間開始與本集團相關的會計政策。

#### **修訂借款、貿易及其他應付款項等財務負債**

當財務負債的合約條款被修訂時，本集團會於考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)後評估經修訂條款會否導致對原有條款作出重大修訂。倘定性評估並無定論，在新條款項下現金流量(包括扣除任何已收費用後的任何已付費用，並使用原實際利率折現)的折現現值與原財務負債剩餘現金流量的折現現值相差至少10%的情況下，本集團認為該等條款存在重大差異。因此，有關條款的修訂作為一項清償入賬，所產生的任何成本或費用被確認為清償收益或虧損的一部分。當有關差異少於10%時，交換或修訂被視為非重大修訂。

就不會導致終止確認的非重大財務負債修訂而言，相關財務負債的賬面值按財務負債的原有實際利率折現的經修訂合約現金流量的現值計算。所產生的交易成本或費用已調整至經修訂財務負債的賬面值，並於餘下年期予以攤銷。財務負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益中確認。

### **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			合計 人民幣千元
	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	
<b>截至2021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>484,902</u>	<u>173,439</u>	<u>20,712</u>	<u>679,053</u>
分部業績	<u>215,637</u>	<u>93,267</u>	<u>5,076</u>	<u>313,980</u>
未分配損益項目：				
其他收入				7,686
其他收益及虧損				19,190
銷售及市場行銷開支				(850)
行政開支				(62,339)
融資成本				(131,477)
衍生財務工具公平值變動				(1,200)
按公平值計入損益的投資公平值變動				<u>(5,700)</u>
除稅前溢利				<u><b>139,290</b></u>

	產業			合計 人民幣千元
	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	
<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				<u>527</u>
除稅前溢利				<u><b>879,218</b></u>

#### 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項		
— 中華人民共和國企業所得稅	54,489	226,419
— 土地增值稅	13,356	12,027
— 以前期間撥備不足	15,175	16,316
	<b>83,020</b>	254,762
遞延稅項(抵免)支出	<b>(40,052)</b>	43,021
	<b>42,968</b>	297,783

於2021年6月30日，由於中國內地附屬公司計劃於可預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124,781,000元(2020年12月31日：人民幣159,031,000元)。除上文所述者外，於截至2021年及2020年6月30日止六個月，遞延稅項(抵免)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銷的暫時差額。

根據自2008年1月1日起生效的中國稅務通函(國稅函[2008]第112號)，稅率為5%的中國預扣所得稅適用於應付「非居民」投資者(其在中國並無設立機構或營運地點)的股息。由於本集團能夠控制撥回暫時差額的時間且於可預見未來可能不會撥回有關暫時差額，因此截至2021年6月30日並無就中國附屬公司所賺取未分派溢利人民幣1,110,000,000元(2020年12月31日：人民幣973,000,000元)產生的暫時差額於簡明綜合財務報表中計提遞延稅項撥備。



## 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (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)	103,525	582,652
潛在可攤薄普通股的影響：		
—本公司所發行的可轉換債券的影響	—	18,740
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>103,525</u>	<u>601,392</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響：		
—可轉換債券	—	90,909
—期權	148	—
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>1,651,385</u>	<u>1,742,146</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，而截至2021年6月30日止六個月的每股盈利並未因可轉換債券假設轉換及應付一名關聯方款項內嵌的認沽期權而作出調整，原因為該等影響具有反攤薄作用。

計算截至2021年6月30日止六個月的每股攤薄盈利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低於所呈列期間股份的平均市價。相反，計算截至2020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高於所呈列期間股份的平均市價。

## 6. 股息

截至2021年6月30日止六個月，已宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.18元，總計港幣297,223,000元(折合人民幣244,282,000元)，及截至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)。

## 7. 貿易應收款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	257,499	627,595
來自物業銷售的應收款項	23,434	14,977
來自物業租賃的應收款項	3,568	1,711
	<u>284,501</u>	<u>644,283</u>
減：貿易應收款項撥備	(7,988)	(3,788)
	<u>276,513</u>	<u>640,495</u>
按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	2,216,870	2,115,360
總計	<u>2,493,383</u>	<u>2,755,855</u>
就報告而言分析為：		
按攤銷成本列賬		
— 流動資產	268,288	633,386
— 非流動資產	8,225	7,109
	<u>276,513</u>	<u>640,495</u>
按公平值計入損益列賬		
— 流動資產	173,912	473,322
— 非流動資產	2,042,958	1,642,038
	<u>2,216,870</u>	<u>2,115,360</u>
總計	<u>442,200</u>	<u>1,106,708</u>
— 流動資產	2,051,183	1,649,147
	<u>2,493,383</u>	<u>2,755,855</u>

本集團於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	182,293	517,573
181至365天	1,354	—
1至2年	206	1,545
2至3年	79,771	103,951
超過3年	12,889	17,426
	<u>276,513</u>	<u>640,495</u>

## 8. 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	678,832	695,705
收購物業、廠房及設備的應付款項	13,347	15,670
應付開發投資物業的建設成本	4,630	4,922
應付股息	244,282	—
其他已收訂金	27,541	23,864
其他應付款項	57,534	25,904
可退回訂金	49,932	59,932
應計薪資	9,749	10,267
應付稅項	93,778	91,482
	<u>1,179,625</u>	<u>927,746</u>

以下為於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	163,219	368,891
1至2年	274,554	192,513
2至3年	160,715	33,845
超過3年	80,344	100,456
	<u>678,832</u>	<u>695,705</u>

## 9. 報告期末後事項

於2021年7月16日，本公司發行於2024年到期本金總額123,275,892美元(折合約人民幣797,657,000元)的三年期6%美元可轉換債券(「2021年可轉換債券」)。發行2021年可轉換債券總所得款項淨額用作為償還其現有未償還債務提供資金、為其現有債務再融資、履行其投資項目的現時資本承擔、分派股息及一般營運資金。2021年可轉換債券由本公司的四間附屬公司共同擔保。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收入

我們截至2021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	
	2021	2020
	人民幣千元	人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	<b>484,902</b>	1,375,822
物業銷售收入	<b>173,439</b>	33,743
物業租賃收入	<b>20,712</b>	16,019
	<b>679,053</b>	<b>1,425,584</b>

本集團截至2021年6月30日止六個月的收入為人民幣679.1百萬元，較2020年同期的收入人民幣1,425.6百萬元減少52.4%。收入減少主要由於土地開發業務收入較去年同期減少所致。

就土地開發業務而言，我們截至2021年6月30日止六個月錄得收入人民幣484.9百萬元，較2020年同期的人民幣1,375.8百萬元減少64.8%。

截至2021年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共176,738平方米的土地，總土地出讓金為人民幣172.0百萬元。與2020年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣2,479.7百萬元出讓龍河高新區總共277,255平方米的土地相比，本期土地出讓面積和土地出讓金大幅下降。我們在本期從龍河高新區錄得總費用收入人民幣347.2百萬元，較2020年同期的人民幣1,254.7百萬元減少人民幣907.5百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣108.8百萬元(2020年同期為人民幣1,244.3百萬元)，從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣53.3百萬元，從入園企業獲得一次性基礎設施服務收入人民幣176.0百萬元，其他綜合服務的費用收入人民幣9.1百萬元。

此外，我們還在其他園區獲得土地開發項目收入。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51.5百萬元及人民幣65.7百萬元的收入，而於2020年同期該園區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。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8.7百萬元的收入，而於2020年同期該園區從土地整理投資服務確認人民幣52.4百萬元的收入。在石家莊通用航空產業市鎮園區，本集團本期未有確認收入，而於2020年同期該園區從產業發展服務確認人民幣41.1百萬元的收入。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來自宏泰鄂州產業園產的收入增加。

就物業發展業務而言，我們截至2021年6月30日止六個月錄得物業銷售收入人民幣173.4百萬元，較2020年同期的人民幣33.7百萬元增加人民幣139.7百萬元。主要由於我們在本期交付商業、住宅及產業的物業面積18,835平方米，較2020年同期的交付物業面積2,344平方米增加16,491平方米，使我們整體的物業銷售收入上升。

#### 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2021年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣265.0百萬元，較2020年同期的人民幣247.8百萬元增加6.9%，主要由於本期物業銷售成本增加所致。

#### 毛利及毛利率

截至2021年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣414.1百萬元，較2020年同期的人民幣1,177.8百萬元減少64.8%。我們的毛利率由2020年同期的82.6%下降至本期的61.0%，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2020年同期下降人民幣1,135.5百萬元，及商住土地出讓帶來的收入佔龍河高新區整體收入比例僅為8.7%，而商住土地出讓的毛利率高於工業土地出讓的毛利率及外埠園區服務的平均毛利率，故本期的整體毛利率有所下降。

## 其他收入

其他收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣80.4百萬元增加人民幣0.3百萬元至本期的人民幣80.7百萬元，增加的主要原因是貿易及其他應收款項利息收入增加人民幣6.2百萬元，但政府補貼收入減少人民幣6.0百萬元抵銷了部分增幅。

## 其他收益及虧損

在其他收益及虧損方面，我們截至2020年6月30日止六個月錄得淨虧損人民幣19.9百萬元，而本期我們錄得淨收益人民幣38.3百萬元，主要原因是本期錄得匯兌淨收益人民幣19.1百萬元，及出售一家聯營公司股權獲得收益人民幣18.2百萬元，而去年同期錄得匯兌淨虧損人民幣20.6百萬元。

## 銷售及市場行銷開支

截至2021年6月30日止六個月，我們的銷售及市場行銷開支為人民幣26.4百萬元，較2020年同期的人民幣43.0百萬元減少38.7%。主要原因為本期廣告宣傳費用較去年同期減少人民幣17.7百萬元。

## 行政開支

截至2021年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣153.2百萬元，較2020年同期的人民幣168.9百萬元減少9.3%。主要原因為由於集團員工人數減少，使員工成本相應減少。

## 融資成本

融資成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣173.9百萬元減少人民幣13.7百萬元(相當於7.9%)至本期的人民幣160.2百萬元。融資成本減少乃主要由於資本化於待售土地開發項目的融資成本比去年同期增加了人民幣13.3百萬元。

## 除稅前溢利

由於上述因素，除稅前溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣879.2百萬元減少人民幣739.9百萬元(相當於84.2%)至本期的人民幣139.3百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣297.8百萬元減少人民幣254.8百萬元(相當於85.6%)至本期的人民幣43.0百萬元，主要由於本期的除稅前溢利減少所致。

## 溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣581.4百萬元減少人民幣485.1百萬元(相當於83.4%)至本期的人民幣96.3百萬元。

## 每股盈利

截至2021年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣0.06元，每股攤薄盈利為人民幣0.06元(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利為人民幣0.35元，每股攤薄盈利為人民幣0.35元)。以上每股基本和攤薄盈利分別按照普通股加權平均股數1,651,237,000股和1,651,385,000股去計算。

## 現金狀況

現金及現金等價物由2020年12月31日的人民幣646.3百萬元減少人民幣183.7百萬元至2021年6月30日的人民幣462.6百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流入淨額人民幣427.9百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣121.1百萬元，主要是由於向一間合營公司注資人民幣109.0百萬元，購建自用資產、投資物業等支付人民幣52.5百萬元，但處置一間聯營公司全部股權收回人民幣38.2百萬元，處置一項基金投資收回人民幣10.5百萬元抵銷了部分減幅；(iii)融資活動現金流出淨額人民幣488.4百萬元，主要是由於償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,151.8百萬元，償還優先票據人民幣1,162.8百萬元，支付利息人民幣265.0百萬元，但籌集新銀行貸款人民幣1,272.0百萬元及關聯方提供貸款人民幣820.8百萬元抵消了部分減幅。

## 貿易應收款項

貿易應收款項由2020年12月31日的人民幣2,755.9百萬元減少至2021年6月30日的人民幣2,493.4百萬元，主要是收回部分來自土地開發項目的貿易應收款項所致。2021年6月30日的貿易應收款項餘額主要包括：石家莊通用航空產業市鎮園區為人民幣1,122.3百萬元、宏泰鄂州產業園為人民幣567.8百萬元、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區為人民幣526.8百萬元、龍河高新區為人民幣209.9百萬元、武漢開發區通航產業綜合示範園為人民幣40.0百萬元。

## 預付及其他應收款項

預付及其他應收款項由2020年12月31日的人民幣370.8百萬元減少至2021年6月30日的人民幣355.7百萬元，主要是收回部分其他應收款項所致。

## 待售土地開發項目

待售土地開發項目由2020年12月31日的人民幣4,445.0百萬元增加至2021年6月30日的人民幣4,607.4百萬元，增加的主要原因為龍河高新區本期新增土地開發投入所致。

## 待售開發中物業

待售開發中物業由2020年12月31日的人民幣1,797.2百萬元增加至2021年6月30日的人民幣1,945.7百萬元，增加的主要因為富士康城三期(龍河楓景二期)、湖北長江智匯港創新創業基地一期、電子信息產業園二期及武漢航耀弘科技項目本期新增開發投入。

## 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項由2020年12月31日的人民幣927.7百萬元增加至2021年6月30日的人民幣1,179.6百萬元，主要因為本期計提應付股息人民幣244.3百萬元。

## 銀行及其他借款

銀行及其他借款總額由2020年12月31日的人民幣4,707.3百萬元增加人民幣123.3百萬元至2021年6月30日的人民幣4,830.6百萬元。有抵押或擔保的銀行貸款由2020年12月31日的人民幣4,034.5百萬元增加至2021年6月30日的人民幣4,232.3百萬元，而有抵押或擔保的其他貸款則由2020年12月31日的人民幣672.8百萬元減少至2021年6月30日的人民幣598.3百萬元。

## 可轉換債券、票據及優先票據

於2018年1月9日，本公司發行了50百萬美元的可轉換債券(「**2018年可轉換債券**」)和110百萬美元的票據(「**2018年票據**」)，2018年可轉換債券期限為三年期，2018年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，2018年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。截至2021年6月30日，本公司已贖回2018年票據64百萬美元。

於2021年1月8日，本公司與初始投資者訂立修訂契據，以延長2018年可轉換債券及餘下未贖回之2018年票據的到期日至2022年1月10日，並修訂認購協議的若干條款、2018年可轉換債券及2018年票據的條款以及其他相關交易文件。2018年可轉換債券的換股價修訂為每股港幣3.54元(可作調整)。

於2019年6月28日，本公司發行金額為180百萬美元的兩年期優先票據(「**2019年優先票據**」)，票面利率為13%，每半年支付一次利息。截至2021年6月30日，本公司已償還全部2019年優先票據180百萬美元。

此外，於2021年7月16日，本公司發行了123.3百萬美元的可轉換債券(「**2021年可轉換債券**」)，期限為三年期，票面利率為6%，每半年支付一次利息。2021年可轉換債券在到期日前可按每股港幣3.05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。



## 業務回顧

### 產業市鎮發展

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予八個不同主題的產業市鎮項目，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；位於河北省石家莊市的(v)石家莊通用航空產業市鎮園區；(vi)石家莊藁城宏泰產業市鎮園區；位於湖北省鄂州市的(vii)宏泰鄂州產業園；及位於湖北省武漢市的(viii)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。其餘七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2021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
<i>河北省廊坊市</i>				
(I) 龍河高新區  <i>規劃佔地面積： 28.0百萬平方米</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發</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>按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>正處於快速開發的收成階段，並在本期內取得收入貢獻</li></ul>
(II) 廊坊龍河商務休閒度假基地  <i>規劃佔地面積： 9.5百萬平方米</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)</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>按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算</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
(III) 廣陽科技孵化園  規畫佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規畫中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規畫、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  規畫佔地面積： 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>• 規畫、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>河北省石家莊市</b>				
(V) 石家莊通用航空產業市鎮園區  規畫佔地面積： 20.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通用航空產業、現代服務及物業開發</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規畫、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，按固定回報及園區所產生成本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；已開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
(VI) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區  規畫佔地面積： 27.1百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 健康產業、養老產業及旅遊業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規畫、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；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</li> </ul>
<b>湖北省鄂州市</b>				
(VII) 宏泰鄂州產業園  規畫佔地面積： 4.3百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 智能製造、電子信息及戰略性新興產業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規畫、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；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</li> </ul>

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
湖北省武漢市 (VIII)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：

5.1百萬平方米

### 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7,435,815平方米(佔可出讓土地38.1%)。截至2021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費用收入為人民幣108.8百萬元。下表載列於2021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 可出讓土地	
	面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已出讓佔地面積 <sup>(2)</sup> 平方米	%	平方米	%	
<b>可出讓</b>						
• 住宅區及商業區	10,288,300	3,411,967	33.2	6,876,333	66.8	
• 產業區	<u>9,205,500</u>	<u>4,023,848</u>	<u>43.7</u>	<u>5,181,652</u>	<u>56.3</u>	
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>	<u>7,435,815</u>	<u>38.1</u>	<u>12,057,985</u>	<u>61.9</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	<u>4,074,900</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	
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>	
<b>總計</b>	<b><u>28,000,000</u></b>	<b><u>7,435,815</u></b>	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>12,057,985</u></b>	<b><u>不適用</u></b>	

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2021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	%
商業土地	12,271	4,555	55,900	30,161	54.0
工業土地	164,467	706	116,114	78,672	67.8
<b>總計</b>	<b>176,738</b>	<b>973</b>	<b>172,014</b>	<b>108,833</b>	<b>63.3</b>

### 其他園區

截至2021年6月30日止六個月，我們持續平衡開發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、宏泰鄂州產業園及武漢開發區通航產業綜合示範區。

#### 石家莊通用航空產業市鎮園區

於2021年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為1,650,000平方米。

#### 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

於2021年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為788,000平方米。於截至2021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8.7百萬元。

#### 宏泰鄂州產業園

於2021年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為740,000平方米。於截至2021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51.5百萬元，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65.7百萬元。

#### 武漢開發區通航產業綜合示範區

於2021年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為1,164,000平方米。

## 物業發展

下表載列截至2021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2021年 6月30日止 六個月 平方米	平均售價 截至2021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	22,360	1,892	11,818
宏泰龍邸一期 商業	14,244	1,242	11,469
宏泰龍邸二期 商業	18,125	1,509	12,011
宏泰美樹館一期 商業	2,636	277	9,516
宏泰美樹館二期 住宅	2,572	244	10,541
電子信息產業園 廠房	26,407	2,739	9,641
御龍灣一期 住宅	61,313	10,522	5,827
頤和佳苑 商業	4,377	410	10,676
小計	<u>152,034</u>	<u>18,835</u>	<u>8,072</u>

輔助區 項目	收入  人民幣千元	已售 建築面積 截至2021年 6月30日止 六個月	平均售價 截至2021年 6月30日止 六個月 人民幣元 ／平方米
		平方米	
御龍灣一期地下室	4,421	1,907	2,318
其他項目地下室	113	172	657
小計	4,534	2,079	2,181
輔助區 項目	收入  人民幣千元	已售數量 截至2021年 6月30日止 六個月	平均售價 截至2021年 6月30日止 六個月 人民幣元 ／個
		個	
御龍灣一期地下車位	19,532	110	177,564
其他項目地下車位	1,008	14	72,000
小計	20,540	124	165,645
總計	177,108		
減：税金及附加費	(3,669)		
稅後總收入	173,439		

### 物業租賃

截至2021年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入為人民幣20.7百萬元。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，2021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。

對於物業發展業務，於2021年下半年，我們將專注於興建富士康城三期、龍河中心、悅湖灣及電子信息產業園。預期2021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、電子信息產業園和御龍灣一期剩餘單元的銷售。

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。

鑒於中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」)已成為本公司的一名主要股東，我們將積極尋求合作並推動雙方的戰略協同。我們將依託中國金茂的城市運營商定位，在城市運營與物業開發、持有物業租賃運營、產業金融與物業服務、綠建科技與教育服務等領域開展全方位的互惠合作，根據需求適時引進中國金茂科技住宅、高星級酒店、覽秀城商業、物業管理服務、區域能源站、教育品牌等各項產品服務，實現聯動融合開花結果，業務特色深度互補。更進一步，我們可利用中國金茂的股東資源，在生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、機械裝備等領域創新探索，實現企業發展行穩致遠，產業資源廣泛拓展。

## 其他資料

### 中期股息

董事會議決不就截至2021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2021年6月30日，本集團共有771名僱員(2020年12月31日：838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2021年4月16日刊發的2020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。

本公司時任非執行董事趙穎女士(已辭任其非執行董事職務，自2021年7月19日起生效)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2021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。時任董事會主席王建軍先生(已辭任其董事會主席職務，自2021年7月19日起生效)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時任執行董事及首席財務官黃培坤先生(已辭任其執行董事及首席財務官職務，自2021年7月19日起生效)，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2021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2021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  
宋鏐毅

香港，2021年8月19日

於本公告日期，本公司執行董事為王建軍先生、趙磊先生、楊允先生、王亞剛先生及王薇女士；非執行董事為宋鏐毅先生；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。