

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2021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
	2021年	2020年	
收入(人民幣千元)	1,527,827	2,398,628	-36.3%
毛利(人民幣千元)	979,951	1,672,181	-41.4%
除稅前溢利(人民幣千元)	301,514	1,203,742	-75.0%
本年溢利(人民幣千元)	159,032	844,616	-81.2%
每股盈利(基本)(人民幣元)	0.10	0.51	-80.4%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	0.09	0.49	-81.6%

本集團截至2021年12月31日止年度的收入為人民幣1,527.8百萬元，較2020年同期的收入人民幣2,398.6百萬元減少36.3%。收入減少主要由於土地開發項目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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021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2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入			
商品及服務		1,486,781	2,364,364
租賃		41,046	34,264
總收入	3	1,527,827	2,398,628
銷售及服務成本		(547,876)	(726,447)
毛利		979,951	1,672,181
其他收入		160,504	201,336
其他支出		(7,067)	(5,213)
其他收益及虧損		61,434	115,923
銷售及市場行銷開支		(77,697)	(87,889)
行政開支		(337,217)	(322,943)
融資成本		(313,010)	(339,135)
預期信用損失模型項下的減值虧損，扣除撥回		(77,045)	(46,789)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 貿易應收款項公平值變動		(100,556)	(115,686)
按公平值計入損益的其他財務資產公平值變動		(10,737)	397
衍生財務工具公平值變動		38,452	1,520
投資物業公平值變動		(10,772)	132,806
應佔聯營公司業績		(200)	(1,756)
應佔合營公司業績		(4,526)	(1,010)
除稅前溢利		301,514	1,203,742
所得稅開支	4	(142,482)	(359,126)
本年溢利及全面收益總額	5	159,032	844,616

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本年溢利(虧損)及全面收益(開支)總額分配：			
本公司擁有人		171,313	846,531
非控制性權益		(12,281)	(1,915)
		<u>159,032</u>	<u>844,616</u>
本年全面收益總額		<u>159,032</u>	<u>844,616</u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	7	0.10	0.51
攤薄(人民幣元)	7	0.09	0.49
		<u>0.09</u>	<u>0.49</u>

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,100,715	1,078,932
使用權資產		180,924	187,602
投資物業		1,232,700	1,256,900
於聯營公司的權益		246,114	269,180
於合營公司的權益		115,964	12,000
按公平值計入損益的財務資產		136,194	154,730
貿易應收款項	8	2,127,716	1,649,147
預付及其他應收款項		171,720	207,633
應收關聯方款項		143,468	144,955
受限制銀行存款		–	176,615
遞延稅項資產		158,311	131,054
		<u>5,613,826</u>	<u>5,268,748</u>
流動資產			
待售土地開發項目		4,616,324	4,444,957
待售發展中物業		1,837,805	1,797,150
待售已竣工物業		827,302	819,825
貿易應收款項	8	395,777	1,106,708
預付及其他應收款項		176,180	163,216
合約資產		56,790	75,905
應收關聯方款項		–	15,273
衍生財務工具		9,250	–
受限制銀行存款		237,307	122,175
到期日為三個月以上的定期存款		–	311,000
銀行結餘及現金		840,779	646,329
		<u>8,997,514</u>	<u>9,502,538</u>
資產總值		<u>14,611,340</u>	<u>14,771,286</u>

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	954,074	927,746
從租戶收到的墊款		13,651	15,083
應付關聯方款項		761,837	5,586
租賃負債		2,299	2,238
即期稅項負債		546,779	606,341
合約負債		289,797	89,639
銀行及其他借款		1,590,890	2,222,480
可轉換債券、票據及優先票據		424,115	1,789,688
遞延收入		606	1,646
		<u>4,584,048</u>	<u>5,660,447</u>
流動資產淨值		<u>4,413,466</u>	<u>3,842,091</u>
資產總值減流動負債		<u>10,027,292</u>	<u>9,110,839</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		2,529,478	2,484,844
可轉換債券、票據及優先票據		772,169	–
衍生財務工具		2,716	–
應付關聯方款項		214,961	–
租賃負債		5,345	7,282
遞延稅項負債		255,753	284,291
遞延收入		2,454	2,473
合約負債		84,161	84,161
		<u>3,867,037</u>	<u>2,863,051</u>
資產淨值		<u>6,160,255</u>	<u>6,247,788</u>
股本及儲備			
股本	10	13,141	13,141
儲備		<u>6,145,525</u>	<u>6,221,880</u>
本公司擁有人應佔權益		6,158,666	6,235,021
非控制性權益		<u>1,589</u>	<u>12,767</u>
權益總額		<u>6,160,255</u>	<u>6,247,788</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於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。本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為中國北京市朝陽區宏泰東二路中國宏泰發展大廈。本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事產業市鎮發展、物業發展及物業租賃。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣也為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(「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。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會對主要使用者作出的決定造成影響，則有關資料被視為重大。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及香港公司條例的適用披露事項。

本公司董事於批准綜合財務報表時合理預期，本集團擁有充足資源於可預見未來繼續持續經營。因此，彼等繼續於編製綜合財務報表時採納持續經營的會計基礎。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，於各報告期末按公平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平值計算。

合併基礎

綜合財務報表包含本公司以及本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。當本公司：

- 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
- 能行使權力影響其回報。

則獲得控制權。

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。

損益及其他全面收益中的各項目均分配至本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司的全面收益分配至本公司擁有人及非控制性權益，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及負債、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)均在綜合入賬時悉數抵銷。

於附屬公司的非控制性權益與本集團在當中的權益分開呈列，即賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益。

2. 應用已修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則理事會頒佈的下列於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、
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

此外，本集團已提早於2021年6月30日後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*。

此外，本集團應用2021年6月發佈的國際會計準則理事會的國際財務報告準則詮釋委員會議程決定，其澄清實體的成本於釐定存貨的可變現淨值時將計入「銷售必要的估計成本」。

除下文所述者外，本年度應用國際財務報告準則修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等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9號、國際會計準則第39號、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號修訂利率基準改革—第二階段的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及由於利率基準改革導致的釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量的基準變動、特定對沖會計規定及應用國際財務報告準則第7號*財務工具：披露*的相關披露規定。

於2021年1月1日，本集團有本金總額為人民幣13,889,000元的銀行借款，其利息與可能受利率基準改革影響的1個月香港銀行同業拆息掛鈎。由於年內概無相關合約轉為相關替代利率，故該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。本集團將就因利率基準改革而導致按攤銷成本計量的銀行貸款的合約現金流量變動採用可行權宜方法。

3. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，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」）。就資源分配及表現評估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。本集團的經營及可報告分部如下：

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	—	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
截至2021年12月31日止年度				
分部收入				
—對外分部收入	<u>1,291,401</u>	<u>195,380</u>	<u>41,046</u>	<u>1,527,827</u>
綜合收入	<u>1,291,401</u>	<u>195,380</u>	<u>41,046</u>	<u>1,527,827</u>
分部業績	<u>545,541</u>	<u>82,696</u>	<u>(4,458)</u>	<u>623,779</u>
分部間抵銷	55,503	—	(55,503)	—
未分配損益項目：				
其他收入				17,626
其他收益及虧損				38,452
銷售及市場行銷開支				(17,706)
行政開支				(144,827)
融資成本				(242,445)
按公平值計入損益的其他財務資產				
公平值變動				(9,882)
衍生財務工具公平值變動				38,452
應佔聯營公司業績				2,591
應佔合營公司業績				<u>(4,526)</u>
除稅前溢利				<u>301,514</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
截至2020年12月31日止年度				
分部收入				
—對外分部收入	<u>2,166,174</u>	<u>198,190</u>	<u>34,264</u>	<u>2,398,628</u>
綜合收入	<u>2,166,174</u>	<u>198,190</u>	<u>34,264</u>	<u>2,398,628</u>
分部業績	<u>1,230,186</u>	<u>64,204</u>	<u>153,945</u>	<u>1,448,335</u>
分部間抵銷	6,538	(6,538)	—	—
未分配損益項目：				
其他收入				30,714
其他支出				(105)
其他收益及虧損				106,063
銷售及市場行銷開支				(14,995)
行政開支				(123,952)
融資成本				(227,814)
按公平值計入損益的其他財務資產 公平值變動				(16,489)
衍生財務工具公平值變動				1,520
應佔聯營公司業績				1,475
應佔合營公司業績				<u>(1,010)</u>
除稅前溢利				<u>1,203,742</u>

4. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期稅項：		
—中國企業所得稅	188,811	356,135
—土地增值稅	14,803	16,461
—去年超額撥備	(5,337)	(16,316)
	<u>198,277</u>	<u>356,280</u>
遞延稅項	<u>(55,795)</u>	<u>2,846</u>
	<u>142,482</u>	<u>359,126</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，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2020年及2021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》(「土地增值稅」)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. 本年溢利及全面收益總額

本年溢利及全面收益總額於扣除(計入)下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用(如有))	14,582	12,736
員工成本		
薪金、工資及其他福利	140,198	186,933
退休福利計劃供款	19,254	18,196
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額(包括董事薪酬)	174,034	217,865
減：資本化金額：		
待售土地開發項目	(28,160)	(30,235)
待售發展中物業	(699)	(333)
	<hr/>	<hr/>
	145,175	187,297
	<hr/>	<hr/>
物業租賃租金收入	(41,046)	(34,264)
減：物業租賃直接經營開支	1,779	13,810
	<hr/>	<hr/>
	(39,267)	(20,454)
	<hr/>	<hr/>
已售物業成本	122,447	92,530
土地開發項目成本	423,650	620,107
短期租賃開支	4,254	4,779
新冠肺炎相關租金優惠	-	(150)
核數師酬金	3,727	3,406
物業、廠房及設備折舊	62,568	64,161
使用權資產折舊	8,078	21,058
	<hr/>	<hr/>

6. 股息

本公司就截至2021年12月31日止年度並未宣派股息。

7. 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12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
就每股基本盈利而言本公司擁有人應佔本年溢利	171,313	846,531
就每股攤薄盈利而言本公司擁有人應佔本年溢利的調整		
—本公司所發行可轉換債券的影響	(11,694)	3,697
	<u>159,619</u>	<u>850,228</u>
就每股攤薄盈利而言本公司擁有人應佔本年溢利	<u>159,619</u>	<u>850,228</u>
	截至12月31日止年度	
	2021年 千股	2020年 千股
股數		
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	157,111	98,237
	<u>1,808,348</u>	<u>1,749,474</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>1,808,348</u>	<u>1,749,474</u>

就計算截至2020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2018年可轉換債券轉換由2020年1月1日起生效而作出調整。截至2021年12月31日止年度的每股攤薄盈利已於假設2021年可轉換債券自發行日期以來獲轉換的情況下進行調整，而並未就2018年可轉換債券及應付一名關聯方款項內嵌的認沽期權而作出調整，原因為其影響具有反攤薄作用。

計算截至2021年及2020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，原因為經調整該等股份期權行使價均高於該兩個期間的平均股份市場價格。

8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	288,060	627,595
來自銷售物業的應收款項	17,088	14,977
來自租賃物業的應收款項	960	1,711
	<u>306,108</u>	<u>644,283</u>
減：貿易應收款項撥備	(11,705)	(3,788)
	<u>294,403</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	2,229,090	2,115,360
總計	<u>2,523,493</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	229,729	633,386
—非流動資產	64,674	7,109
	<u>294,403</u>	<u>640,495</u>
—按公平值計入損益列賬		
—流動資產	166,048	473,322
—非流動資產	2,063,042	1,642,038
	<u>2,229,090</u>	<u>2,115,360</u>
總計		
—流動資產	395,777	1,106,708
—非流動資產	2,127,716	1,649,147
	<u>2,523,493</u>	<u>2,755,855</u>

於報告期末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12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180天	94,735	517,573
181至365天	111,651	—
1至2年	2,154	1,545
2至3年	337	103,951
超過3年	85,526	17,426
	<u>294,403</u>	<u>640,495</u>

9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	691,252	695,705
可退回訂金	49,833	59,932
應付稅項	85,940	91,482
應付物業、廠房及設備成本	13,172	15,670
應付投資物業建設成本	4,591	4,922
其他已收訂金	58,970	23,864
應計薪資	10,125	10,267
其他應付款項	40,191	25,904
	<u>954,074</u>	<u>927,746</u>

以下為於報告期末根據獲得服務／材料日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於1年	267,748	368,891
1至2年	222,520	192,513
2至3年	107,728	33,845
超過3年	93,256	100,456
	<u>691,252</u>	<u>695,705</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2020年12月31日及2021年12月31日	<u>1,651,237,491</u>	<u>16,512</u>	<u>13,141</u>

業務回顧

I. 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；均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。

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，並在本年度取得收入貢獻
(II) 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
(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
河北省石家莊市				
(V) 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： 20.0百萬平方米				
(VI) 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： 27.1百萬平方米				
湖北省鄂州市				
(VII) 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				
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： 5.1百萬平方米				

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7,674,473平方米(佔可出讓土地39.4%)。下表載列截至2021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2021年12月31日止年度					
住宅及商業土地	210,572	5,901	1,242,600	745,456	60.0
工業土地	204,824	588	120,357	82,915	68.9
總計	415,396	3,281	1,362,957	828,371	60.8

II. 物業發展

下表載列截至2021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2021年12月31日止年度		
	收入 人民幣千元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米
富士康城二期龍河楓景 住宅	25,954	2,250	11,535
宏泰龍邸一期 商業	14,244	1,242	11,469
宏泰龍邸二期 商業	18,457	1,509	12,231
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
御龍灣一期 住宅	73,948	12,910	5,728
御龍灣一期 商業	454	112	4,054
電子信息產業園 廠房	20,213	2,243	9,012
頤和佳苑 商業	4,377	410	10,676
富士康城一期 商業	1,686	163	10,344
小計	164,541	21,360	7,703

項目輔助區	收入 人民幣千元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米
御龍灣一期地下室	4,669	2,005	2,329
其他項目地下室	193	327	590
小計	<u>4,862</u>	<u>2,332</u>	<u>2,085</u>
	收入 人民幣千元	已售數量 個	平均售價 人民幣元/個
富士康城二期龍河楓景地下車位	1,457	34	42,853
宏泰美樹館地下車位	2,414	46	52,478
宏泰龍邸地下車位	7,402	131	56,504
御龍灣一期地下車位	21,302	122	174,607
小計	<u>32,575</u>	<u>333</u>	<u>97,823</u>
總計	<u>201,978</u>		
減：税金及附加費	<u>(6,598)</u>		
稅後總收入	<u>195,380</u>		

III. 物業租賃

截至2021年12月31日止年度，我們的物業租賃收入為人民幣41.0百萬元。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。

新冠肺炎疫情影響及應對

2021年，中國的宏觀經濟狀況繼續受到新冠疫情的不利影響，對包括我們在內的房地產行業帶來了一定衝擊，尤其下半年隨著變種病毒的出現，行業及市場出現下滑態勢。同時，政府各階段的防控措施，為我們的施工進度及大型招商活動的規模帶來了影響，減低了我們的經營效率，使業務成長速度放緩。

面臨疫情防控的考題，我們配合政府政策做好各園區的抗疫及支援工作，採取各項措施保證公司經營的穩定性，盡可能降低疫情的短期影響。一方面，我們支援政府緊急完成園區核酸檢測，盡力控制疫情擴散，保障入園企業經營平穩，體現了公司的社會責任與擔當；另一方面，我們加大招商引資力度、靈活多渠道開展招商活動，提升了龍河高新區等園區的品牌聲譽及戰略高度。

隨著中國國內新冠疫苗的大規模接種、政府防控政策精準度提升、及特效藥研製的預期，國內經濟會延續穩增長，我們相信疫情對公司業務的中長期影響有限。我們將持續監察新冠疫情的發展，評估新冠疫情對我們的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

2022年初的廊坊市政府工作報告中明確，加快推進主城區「西擴南拓」、「安次區推動龍河區域再造升級，建設廊坊城市新中心」。龍河高新區位於廊坊市區南部，是「南拓」的主要方向，必將迎來快速發展的大好時機；同時打造「廊坊城市新中心」的全新使命，將龍河區域再造升級提升到廊坊市級的戰略高度，十分利好龍河高新區開發。2022年是龍河高新區建設廊坊「城市新中心」的開篇之年，包括金茂覽秀城、城市客廳、安次區醫院、安次區文化中心、安次區委黨校等一批配套項目已啓動並將加快建設，發展前景令人期待。

對於產業市鎮發展，2022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。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2022年，我們將專注興建富士康城三期、龍河中心、電子信息產業園及鄂州匯能項目。預期2022年物業銷售收入主要將來源於富士康城三期和鄂州匯能項目一期，以及富士康城二期和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。

財務回顧

收入

我們截至2021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	
	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	1,291,401	2,166,174
物業銷售收入	195,380	198,190
物業租賃收入	41,046	34,264
	1,527,827	2,398,628

本集團截至2021年12月31日止年度的收入為人民幣1,527.8百萬元，較2020年同期的收入人民幣2,398.6百萬元減少36.3%。收入減少主要由於土地開發項目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12月31日止年度錄得收入人民幣1,291.4百萬元，較2020年同期的人民幣2,166.2百萬元減少40.4%。

截至2021年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共415,396平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,363.0百萬元。與2020年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣3,764.4百萬元出讓龍河高新區總共600,081平方米的土地相比，本年土地出讓面積和土地出讓金大幅下降。我們在截至2021年12月31日止年度從龍河高新區錄得總費用收入人民幣1,114.0百萬元，較2020年同期的人民幣1,969.3百萬元減少人民幣855.3百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣828.3百萬元(2020年同期為人民幣1,732.5百萬元)，從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣53.9百萬元，從入園企業獲得一次性基礎設施服務收入人民幣196.7百萬元，其他綜合服務的費用收入人民幣35.1百萬元。2021年從土地出讓確認的銷售費用收入當中，約人民幣715.6百萬元是來自中國金茂的全資子公司在龍河高新區購買土地產生的土地出讓金。

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43.9百萬元及人民幣77.7百萬元的收入，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23.6百萬元及人民幣38.2百萬元的收入。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31.6百萬元的收入，而於2020年同期該園區從土地整理投資服務確認人民幣76.9百萬元的收入。在武漢開發區通航產業綜合示範區，本集團從土地整理投資服務確認人民幣7.4百萬元的收入，而於2020年同期該園區未確認收入。在石家莊通用航空產業市鎮園區，本集團於截至2021年12月31日止年度未確認收入，而於2020年同期該園區從產業發展服務確認人民幣41.9百萬元的收入。以上四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。

就物業發展業務而言，我們截至2021年12月31日止年度錄得物業銷售收入人民幣195.4百萬元，較2020年同期的人民幣198.2百萬元減少人民幣2.8百萬元，由於收入主要是項目尾盤銷售收入，因此物業銷售收入較2020年變化不大。

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12月31日止年度，我們的銷售及服務成本為人民幣547.9百萬元，較2020年同期的人民幣726.4百萬元減少24.6%，主要由於本年土地開發項目的成本減少所致。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣980.0百萬元，較2020年同期的人民幣1,672.2百萬元減少41.4%。我們的毛利率由2020年同期的69.7%下降至截至2021年12月31日止年度的64.1%，主要由於本年我們從高毛利率的龍河高新區土地出讓所獲得的土地開發費用收入佔總體收入的比例下降，故本年的整體毛利率有所下降。

其他收入

其他收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣201.3百萬元減少人民幣40.8百萬元至截至2021年12月31日止年度的人民幣160.5百萬元，減少的主要原因是政府補貼收入減少人民幣14.4百萬元，及貿易應收款項利息收入減少人民幣10.7百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2020年12月31日止年度的收益人民幣115.9百萬元減少人民幣54.5百萬元至截至2021年12月31日止年度的收益人民幣61.4百萬元，主要原因是匯兌收益減少人民幣74.5百萬元，而本年處置一家聯營公司股權獲得收益人民幣18.2百萬元，抵消了部分減幅。

銷售及市場行銷開支

截至2021年12月31日止年度，我們的銷售及市場營銷開支為人民幣77.7百萬元，較2020年同期的人民幣87.9百萬元減少11.6%，主要原因為廣告宣傳費用下降所致。

融資成本

融資成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣339.1百萬元減少人民幣26.1百萬元(相當於7.7%)至截至2021年12月31日止年度的人民幣313.0百萬元。融資成本減少乃主要由於資本化於待售發展中物業的融資成本比去年同期增加了人民幣25.3百萬元。

除稅前溢利

除稅前溢利由截至2020年12月31日止年度的人民幣1,203.7百萬元減少人民幣902.2百萬元(相當於75.0%)至截至2021年12月31日止年度的人民幣301.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣359.1百萬元減少人民幣216.6百萬元(相當於60.3%)至截至2021年12月31日止年度的人民幣142.5百萬元，主要由於本年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12月31日止年度的人民幣844.6百萬元減少人民幣685.6百萬元(相當於81.2%)至截至2021年12月31日止年度的人民幣159.0百萬元。

資產質押

本集團若干資產已質押予銀行、信托基金公司及其他金融機構，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2021年12月31日，銀行結餘及現金以及受限制銀行存款金額為人民幣1,078.1百萬元，其中人民幣740.3百萬元以人民幣列值，人民幣319.0百萬元以美元列值，及人民幣18.7百萬元以港幣列值。

於2021年12月31日，我們的銀行及其他借款總額為人民幣4,120.4百萬元，其中人民幣4,107.5百萬元以人民幣計值，人民幣12.9百萬元以港幣計值，到期日如下：

2021年12月31日
人民幣百萬元

一年內	1,590.9
一年至兩年	1,345.6
兩年至五年	809.4
五年以上	374.5
	<hr/>
	4,120.4
	<hr/>

在人民幣4,120.4百萬元的銀行及其他借款中，人民幣1,170.7百萬元為浮息借款，而人民幣2,949.7百萬元為定息借款。

於2021年12月31日，本集團的資產負債比率(負債總值除以總資產)為57.8%。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準。

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。

於2021年1月8日，本集團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)。根據於2021年10月4日簽署的另一項修訂契據，到期日進一步更改為2021年12月31日。

於2021年12月11日，本集團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12月31日，並修訂認購協議、2018年可轉換債券及2018年票據的若干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2.82元(可作調整)。上述修訂已於2021年12月31日生效。

於截至2021年12月31日止年度，本集團贖回30百萬美元的2018年票據。於2021年12月31日，2018年可轉換債券及2018年票據的未償還本金額分別為50百萬美元及16百萬美元。

於2021年7月16日，本集團發行了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，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。於2021年12月31日的當前換股價為每股港幣2.82元。

此外，於2019年6月28日，本集團發行金額為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。於截至2021年12月31日止年度，本集團已悉數償還180百萬美元的2019年優先票據。

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2021年12月31日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售在一間聯營公司持有的全部股權，總代價為人民幣38.2百萬元。本集團已於損益中確認該等出售收益人民幣18.2百萬元。此外，本集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售於一間附屬公司的全部股權，總代價為人民幣94.1百萬元。本集團已於損益中確認該等出售收益人民幣4.8百萬元。

除上文披露者外，截至2021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或出售事項，亦無作出重大投資。

僱員薪酬及關係

於2021年12月31日，本集團共有744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

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

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。

股東週年大會

本公司擬於2022年6月22日舉行股東週年大會(「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，惟無論如何不會遲於股東週年大會前20個完整營業日。

暫停辦理股東登記手續及記錄日期

本公司將於2022年6月17日至2022年6月22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2022年6月16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。

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2021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C.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日上市起及直至2021年7月19日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適當保障。自2021年7月19日起，王建軍先生辭任董事會主席，而宋鏐毅先生獲委任為董事會主席。自此，本公司已遵守守則條文第C.2.1條。

就守則的守則條文第C.5.3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2021年12月31日止年度，兩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C.5.3條的規定。

根據守則條文第C.1.6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。

趙穎女士(自2021年7月19日起辭任非執行董事)及宋鏐毅先生(自2021年7月19日起獲委任為非執行董事)由於有其他預先安排的事務必須處理，故分別未能出席本公司於2021年6月2日舉行的股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)及本公司於2021年12月30日舉行的股東特別大會(「**2021年股東特別大會**」)。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2021年股東週年大會及2021年股東特別大會以確保於會上與股東的有效溝通。

守則條文第F.2.2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(自2021年7月19日起辭任董事會主席)由於有其他預先安排的事務必須處理，故未能出席2021年股東週年大會。主持2021年股東週年大會的本公司時任執行董事兼首席財務官黃培坤先生(自2021年7月19日起辭任執行董事及首席財務官)，以及其他出席2021年股東週年大會的董事會成員，均具備足夠才幹於2021年股東週年大會上回答提問，並於2021年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2021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，初步公告所載本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務狀況表、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不構成核證工作。因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告提供意見或核證結論。

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2021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出的情況有重大差異。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)及本公司網站(www.vastiud.com)，而本公司的2021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
宋鏐毅

香港，2022年3月28日

於本公告日期，本公司非執行董事為宋鏐毅先生；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；以及本公司獨立非執行董事為王永權博士、謝亞芳女士及王一江教授。