

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2020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
	2020年	2019年	
收入(人民幣千元)	<b>2,398,628</b>	2,670,007	-10.2%
毛利(人民幣千元)	<b>1,672,181</b>	1,870,668	-10.6%
除稅前溢利(人民幣千元)	<b>1,203,742</b>	1,287,108	-6.5%
本年溢利(人民幣千元)	<b>844,616</b>	828,406	2.0%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.51</b>	0.50	2.0%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.49</b>	0.48	2.1%
建議每股末期股息(港幣元)	<b>0.18</b>	0.20	-10.0%

本集團截至2020年12月31日止年度的收入為人民幣2,398.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣2,670.0百萬元減少10.2%。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2020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2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入			
商品及服務		2,364,364	2,635,830
租賃		34,264	34,177
<b>總收入</b>	<b>3</b>	<b>2,398,628</b>	<b>2,670,007</b>
銷售及服務成本		(726,447)	(799,339)
毛利		1,672,181	1,870,668
其他收入		201,336	160,936
其他支出		(5,213)	(3,781)
其他收益及虧損		115,923	(74,295)
銷售及市場行銷開支		(87,889)	(61,250)
行政開支		(322,943)	(366,623)
融資成本		(339,135)	(256,408)
預期信用損失模型項下的減值虧損，扣除撥回		(46,789)	(13,745)
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		(115,686)	(38,395)
按公平值計入損益的其他財務資產公平值變動		397	(6,616)
投資物業公平值變動		132,806	56,844
應佔聯營公司虧損		(1,756)	(2,006)
應佔合營公司虧損		(1,010)	(111)
衍生財務工具公平值變動		1,520	21,890
除稅前溢利		1,203,742	1,287,108
所得稅開支	4	(359,126)	(458,702)
<b>本年溢利及全面收益總額</b>	<b>5</b>	<b>844,616</b>	<b>828,406</b>

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本年溢利(虧損)及全面收益(虧損)總額分配：			
本公司擁有人		846,531	830,423
非控制性權益		(1,915)	(2,017)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
本年全面收益總額		<u>844,616</u>	<u>828,406</u>
每股盈利			
基本(人民幣元)	7	0.51	0.50
攤薄(人民幣元)	7	0.49	0.48
		<u>                    </u>	<u>                    </u>

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

綜合財務狀況表  
於2020年12月31日

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,078,932	893,752
使用權資產		187,602	190,560
投資物業		1,256,900	1,034,500
於聯營公司的權益		269,180	272,136
於合營公司的權益		12,000	61,702
按公平值計入損益的財務資產		154,730	149,239
貿易應收款項	8	1,649,147	1,111,984
預付及其他應收款項		207,633	259,576
應收關聯方款項		144,955	161,787
受限制銀行存款		176,615	39,000
遞延稅項資產		131,054	78,657
		<u>5,268,748</u>	<u>4,252,893</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		4,444,957	4,127,317
待售發展中物業		1,797,150	1,519,506
待售已竣工物業		819,825	1,117,632
貿易應收款項	8	1,106,708	1,600,725
預付及其他應收款項		163,216	386,718
合約資產		75,905	86,605
應收關聯方款項		15,273	3,578
受限制銀行存款		122,175	38,756
到期日為三個月以上的定期存款		311,000	563,644
銀行結餘及現金		646,329	696,992
		<u>9,502,538</u>	<u>10,141,473</u>
資產總值		<u>14,771,286</u>	<u>14,394,366</u>

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	927,746	1,052,630
租賃業務的客戶墊款		15,083	14,801
應付關聯方款項		5,586	105,597
租賃負債		2,238	22,817
即期稅項負債		606,341	609,017
合約負債		89,639	62,060
銀行及其他借款		2,222,480	1,679,489
可轉換債券、票據及優先票據		1,789,688	–
遞延收入		1,646	–
		<u>5,660,447</u>	<u>3,546,411</u>
流動資產淨值		<u>3,842,091</u>	<u>6,595,062</u>
資產總值減流動負債		<u>9,110,839</u>	<u>10,847,955</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,484,844	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		7,282	23,940
遞延稅項負債		284,291	229,048
遞延收入		2,473	15,746
合約負債		84,161	84,161
		<u>2,863,051</u>	<u>5,157,772</u>
資產淨值		<u>6,247,788</u>	<u>5,690,183</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	13,141	13,141
儲備		<u>6,221,880</u>	<u>5,662,360</u>
本公司擁有人應佔權益		6,235,021	5,675,501
非控制性權益		<u>12,767</u>	<u>14,682</u>
權益總額		<u>6,247,788</u>	<u>5,690,183</u>

## 綜合財務報表附註

截至2020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(「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。本公司股份自2014年8月25日起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 KY 1-1111, 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(「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，以編製綜合財務報表：

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
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、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號修訂	利率基準改革

此外，本集團已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*。

除下文所述者外，本年度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

本集團於本年度首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂。該等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」。該等修訂亦闡明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。

本年度應用該等修訂對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

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂闡明，雖然業務通常具有產出，但一組經整合的活動及資產毋須產出亦符合資格構成業務。所收購的一組活動及資產至少須包括一項投入及一項實質過程並共同顯著促進創造產出的能力，方會被視作業務。

該等修訂刪除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。該等修訂亦加入有助於確定是否已獲得一項實質過程的額外指引。

此外，該等修訂引入選擇性的集中度測試，允許對所收購的一組活動及資產是否屬於業務進行簡化評估。根據選擇性的集中度測試，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，則所收購的一組活動及資產不屬於業務。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。有關是否應用選擇性的集中度測試的選擇可按個別交易基準進行。

該等修訂對本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

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂為承租人引入新的可行權宜方法使其可選擇不就新冠肺炎相關租金優惠是否為租賃修訂作出評估。該可行權宜方法僅適用於因新冠肺炎的直接影響且符合以下所有條件而產生的租金優惠：

- 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；及
- 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（「國際財務報告準則第16號」）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金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。

該修訂的應用對於2020年1月1日的年初未分配利潤並無影響。本集團已自一項物業租賃的一個月租賃付款豁免中獲利。本集團已取消確認租賃負債部分，該租賃負債部分已分別被使用原先應用於該等租賃的折現率的租賃付款寬免所抵銷，導致租賃負債減少人民幣150,000元（該款項已於本年度損益中確認為可變租賃款項）。

### 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
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
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)
衍生財務工具公平值變動				1,520
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)
應佔聯營公司收益				1,475
應佔合營公司虧損				<u>(1,010)</u>
除稅前溢利				<u>1,203,742</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2019年12月31日止年度</b>				
分部收入				
—對外分部收入	2,421,131	214,699	34,177	2,670,007
綜合收入	2,421,131	214,699	34,177	2,670,007
分部業績	1,626,793	(4,814)	29,939	1,651,918
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				21,890
融資成本				(177,015)
按公平值計入損益的其他財務資產 公平值變動				(5,584)
應佔聯營公司虧損				(27,306)
應佔合營公司虧損				(111)
除稅前溢利				1,287,108

#### 4. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期稅項：		
—中國企業所得稅	(356,135)	(412,005)
—土地增值稅	(16,461)	(5,731)
—去年超額撥備	16,316	5,560
	(356,280)	(412,176)
遞延稅項	(2,846)	(46,526)
	(359,126)	(458,702)

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2019年及2020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

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用(如有))	12,736	15,032
員工成本		
薪金、工資及其他福利	186,933	226,065
退休福利計劃供款	18,196	35,275
股份支付費用	—	6,832
員工成本總額(包括董事薪酬)	217,865	283,204
減：資本化金額：		
待售土地開發項目	(30,235)	(29,046)
待售發展中物業	(333)	(1,041)
	187,297	253,117
物業租賃租金收入	(34,264)	(34,177)
減：物業租賃直接經營開支	13,810	13,986
	(20,454)	(20,191)
已售物業成本	92,530	185,946
土地開發項目成本	620,107	599,407
短期租賃開支	4,779	1,818
新冠肺炎相關租金優惠	(150)	—
核數師酬金	3,406	2,928
物業、廠房及設備折舊	64,161	59,472
使用權資產折舊	21,058	26,950

## 6. 股息

本公司董事就截至2020年12月31日止年度按每股港幣0.18元擬派末期股息合共約港幣297,223,000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	
	2020年 人民幣千元	2019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	627,595	663,873
來自銷售物業的應收款項	14,977	9,444
來自租賃物業的應收款項	1,711	3,572
	<u>644,283</u>	<u>676,889</u>
減：貿易應收款項撥備	(3,788)	(1,470)
	<u>640,495</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	2,115,360	2,037,290
總計	<u>2,755,855</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	633,386	636,080
—非流動資產	7,109	39,339
	<u>640,495</u>	<u>675,419</u>
—按公平值計入損益列賬		
—流動資產	473,322	964,645
—非流動資產	1,642,038	1,072,645
	<u>2,115,360</u>	<u>2,037,290</u>
總計		
—流動資產	1,106,708	1,600,725
—非流動資產	1,649,147	1,111,984
	<u>2,755,855</u>	<u>2,712,709</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至180天	517,573	549,478
181至365天	-	1,405
1至2年	1,545	105,866
2至3年	103,951	15,486
超過3年	17,426	3,184
	<u>640,495</u>	<u>675,419</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	695,705	810,991
可退回訂金	59,932	63,596
應付稅項	91,482	50,332
應付物業、廠房及設備成本	15,670	47,845
應付投資物業建設成本	4,922	14,595
其他已收訂金	23,864	23,390
應計薪資	10,267	24,574
其他應付款項	25,904	17,307
	<u>927,746</u>	<u>1,052,630</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於1年	368,891	342,157
1至2年	192,513	238,709
2至3年	33,845	44,056
超過3年	100,456	186,069
	<u>695,705</u>	<u>810,991</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2019年12月31日及2020年12月31日	1,651,237,491	16,512	13,141

## 11. 期後事件

於2021年1月8日，本公司與2018年可轉換債券及2018年票據的持有人訂立協議，以延長2018年可轉換債券及餘下未贖回的2018年票據的到期日至2022年1月10日，並修訂2018年可轉換債券的換股價為每股港幣3.54元(可於若干情況下予以調整)。

## 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；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) 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
(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>河北省石家莊市</b>				
(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				
(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				
<b>湖北省鄂州市</b>				
(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				
<b>湖北省武漢市</b>				
(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
規劃佔地面積： 5.1百萬平方米				

**附註：**

由於張家口市2035年版城市規劃至今沒有批覆，而張家口市新區宏泰產業園與張家口市現代產業園區並未取得實質性進展，經過各方友好協商，我們已於2020年末分別就以上兩個園區簽訂了終止園區項目合作的協議。

## 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7,259,077平方米(佔可出讓土地37.2%)。下表載列截至2020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2020年12月31日止年度					
住宅及商業土地	443,482	8,238	3,653,500	1,656,426	45.3
工業土地	156,599	708	110,900	76,097	68.6
<b>總計</b>	<b>600,081</b>	<b>6,273</b>	<b>3,764,400</b>	<b>1,732,523</b>	<b>46.0</b>

## II. 物業發展

下表載列截至2020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2020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
富士康城二期龍河風景 住宅	43,486	3,217	13,518
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
御龍灣一期 商業	3,808	320	11,900
電子信息產業園 廠房	135,616	12,398	10,939
逸樹家 住宅	5,162	450	11,471
<b>小計</b>	<b>197,311</b>	<b>17,038</b>	<b>11,581</b>



## 新冠肺炎疫情影響及應對

自2020年1月開始，新冠疫情在世界各地蔓延，對我們的業務開展帶來了一定挑戰，但對於核心業務影響較小。疫情期間我們特別制定了應對措施，例如，快速適應疫情防控需要實現提前復工復產、加大招商引資力度多渠道推介商住和產業用地、與政府共同幫助入園企業克服疫情影響以保障企業經營健康發展等，對我們業務的穩定發展起到了積極作用。

隨著政府各項防疫措施不斷顯效，除了間中出現的極個別小範圍中、高風險地區以外，全國各地生產生活都已基本恢復正常。特別是近期新冠疫苗在全國大規模接種，進一步控制了疫情的發展，從心理上消除了人們對於新冠病毒的恐慌，疫情對於我們業務開展的影響正在減弱。

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

對於產業市鎮發展，2021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2021年，我們將專注興建富士康城三期、龍河中心和電子信息產業園。預期2021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2020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	
	2020	2019
	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	2,166,174	2,421,131
物業銷售收入	198,190	214,699
物業租賃收入	34,264	34,177
	<u>2,398,628</u>	<u>2,670,007</u>

本集團截至2020年12月31日止年度的收入為人民幣2,398.6百萬元，較2019年同期的收入人民幣2,670.0百萬元減少10.2%。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2020年12月31日止年度錄得收入人民幣2,166.2百萬元，較2019年同期的人民幣2,421.1百萬元減少10.5%。

截至2020年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共600,081平方米的土地，總土地出讓金為人民幣3,764.4百萬元。與2019年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣4,422.0百萬元出讓龍河高新區總共694,082平方米的土地相比，本期土地出讓面積和土地出讓金有所下降。我們在截至2020年12月31日止年度從龍河高新區錄得總費用收入人民幣1,969.3百萬元，較2019年同期的人民幣2,091.3百萬元減少人民幣122.0百萬元。其中土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣1,732.5百萬元(2019年同期為人民幣1,945.8百萬元)，從成功購地的買家獲得土地整理服務收入人民幣200.0百萬元，其他綜合服務的費用收入人民幣36.8百萬元(2019年同期為人民幣53.7百萬元)。其他綜合服務的費用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，本集團從產業發展服務確認人民幣41.9百萬元收入，而於2019年同期該園區從土地整理投資服務和產業發展服務分別確認人民幣25.8百萬元及人民幣18.6百萬元收入。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76.9百萬元收入，較2019年同期的收入人民幣89.2百萬元減少13.8%。在宏泰鄂州產業園，本集團從土地整理投資服務和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174.1百萬元收入。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則按照園區新增落地投資額的一定比例計算。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2020年12月31日止年度錄得物業銷售收入人民幣198.2百萬元，較2019年同期的人民幣214.7百萬元減少人民幣16.5百萬元。我們在本年交付住宅、商業及產業的物業面積17,038平方米，較2019年同期的交付物業面積14,927平方米增加2,111平方米，因此本年從住宅、商業及產業物業獲得的收入增加人民幣30.3百萬元。但由於2020年交付較少項目輔助區的車位，本年從銷售車位獲得的收入減少人民幣55.0百萬元，所以本年錄得的整體物業銷售收入仍有所減少。

### 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12月31日止年度，我們的銷售及服務成本為人民幣726.4百萬元，較2019年同期的人民幣799.3百萬元減少9.1%，主要由於本年物業銷售的成本減少所致。

### 毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣1,672.2百萬元，較2019年同期的人民幣1,870.7百萬元減少10.6%。我們的毛利率由2019年的70.1%下降至本年的69.7%。

### 其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣160.9百萬元增加人民幣40.4百萬元至本年的人民幣201.3百萬元，增加的主要原因是政府補助收入增加人民幣11.2百萬元及提供基礎設施服務收入增加人民幣11.6百萬元。

### 其他收益及虧損

本年其他收益為淨收益人民幣115.9百萬元，主要原因是本年錄得匯兌收益人民幣104.7百萬元。

## 行政開支

截至2020年12月31日止年度，我們的行政開支為人民幣322.9百萬元，較2019年同期的人民幣366.6百萬元減少11.9%，主要原因為由於員工人數減少，及國家因新冠肺炎疫情實行了社保減免及緩繳政策，使員工成本減少。

## 融資成本

融資成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣256.4百萬元增加人民幣82.7百萬元(相當於32.3%)至本年的人民幣339.1百萬元。融資成本增加主要是由於銀行貸款及其他融資的平均未償還結餘增加。

## 除稅前溢利

除稅前溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,287.1百萬元減少人民幣83.4百萬元(相當於6.5%)至本年的人民幣1,203.7百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣458.7百萬元減少人民幣99.6百萬元(相當於21.7%)至本年的人民幣359.1百萬元，主要由於截至2020年12月31日止年度錄得除稅前溢利減少及遞延稅項減少所致。

## 溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣828.4百萬元增加人民幣16.2百萬元(相當於2.0%)至本年的人民幣844.6百萬元。

## 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2020年12月31日，銀行結餘及現金及受限制銀行存款金額為人民幣1,256.1百萬元，其中人民幣1,210.0百萬元以人民幣列值，人民幣41.8百萬元以美元列值，人民幣4.3百萬元以港幣列值。

於2020年12月31日，我們的銀行及其他借款總額為人民幣4,707.3百萬元，其中人民幣4,693.4百萬元以人民幣計值，人民幣13.9百萬元以港幣計值，到期日如下：

	2020年12月31日 人民幣百萬元
一年內	2,222.5
一年至兩年	859.7
兩年至五年	1,106.1
五年以上	519.0
	<hr/>
	<b>4,707.3</b>

在人民幣4,707.3百萬元的銀行及其他借款中，人民幣1,430.8百萬元為浮息借款，而人民幣3,276.5百萬元為定息借款。

於2020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57.7%。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和110百萬美元的票據，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2020年12月31日的當前換股價為每股港幣3.97元。截至2020年12月31日，本集團已贖回票據64百萬美元。

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

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，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2020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，收購兩間附屬公司的全部股權，總代價為人民幣77.2百萬元。此外，截至2020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9.5百萬元。本集團已於損益中確認該等出售收益人民幣2.1百萬元。

除上文披露者外，截至2020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2020年12月31日，本集團共有838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

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2020年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.18元，即派發總額約為港幣297,223,000元。末期股息須待股東在本公司將於2021年6月24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2021年10月27日或前後派付予於2021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2021年6月21日至2021年6月24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2021年6月18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2021年10月13日至2021年10月18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2021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2021年6月24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，惟無論如何不會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2020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2020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2020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2020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2020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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vastiud.com](http://www.vastiud.com))，而本公司的2020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，2021年3月31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。