

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2022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
	2022年	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	71,073	679,053	-89.5%
毛利	11,816	414,054	-97.1%
除稅前(虧損)溢利	(454,071)	139,290	-426.0%
本期(虧損)溢利	(411,803)	96,322	-527.5%
每股(虧損)盈利(基本)(人民幣元)	(0.25)	0.06	-516.7%
每股(虧損)盈利(攤薄)(人民幣元)	(0.25)	0.06	-516.7%

本集團截至2022年6月30日止六個月的收入為人民幣71.1百萬元，較2021年同期的人民幣679.1百萬元減少89.5%。收入減少主要由於土地開發及物業銷售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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務		52,746	658,341
租賃		18,327	20,712
總收入	3	71,073	679,053
銷售及服務成本		(59,257)	(264,999)
毛利		11,816	414,054
其他收入		64,284	80,709
其他支出		(2,955)	(6,834)
其他收益及虧損		(79,166)	38,342
銷售及市場行銷開支		(35,273)	(26,388)
行政開支		(114,272)	(153,170)
融資成本		(119,689)	(160,228)
預期信用損失模型項下的減值虧損， 扣除撥回		(93,642)	300
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		(32,218)	(33,070)
按公平值計入損益的 投資公平值變動		(14,569)	(5,700)
衍生財務工具公平值變動		(38,091)	(1,200)
投資物業公平值變動		2,526	(6,731)
應佔聯營公司(虧損)收益		(1,120)	1,456
應佔合營公司虧損		(1,702)	(2,250)
除稅前(虧損)溢利		(454,071)	139,290
所得稅抵免(開支)	4	42,268	(42,968)
本期(虧損)溢利及全面(開支)收益總額		(411,803)	96,322
本期(虧損)溢利及全面(開支)收益總額分配：			
本公司擁有人		(411,269)	103,525
非控制性權益		(534)	(7,203)
本期全面(開支)收益總額		(411,803)	96,322
每股(虧損)盈利			
基本(人民幣元)	5	(0.25)	0.06
攤薄(人民幣元)	5	(0.25)	0.06

簡明綜合財務狀況表
於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,084,235	1,100,715
使用權資產		177,634	180,924
投資物業		1,286,900	1,232,700
於聯營公司的權益		243,794	246,114
於合營公司的權益		114,262	115,964
按公平值計入損益的投資		121,625	136,194
貿易應收款項	7	2,125,961	2,127,716
預付及其他應收款項		231,749	171,720
應收關聯方款項		103,308	143,468
遞延稅項資產		264,751	158,311
		<u>5,754,219</u>	<u>5,613,826</u>
流動資產			
待售土地開發項目		4,880,706	4,616,324
待售發展中物業		1,895,174	1,837,805
待售已竣工物業		790,722	827,302
貿易應收款項	7	326,455	395,777
預付及其他應收款項		117,486	176,180
合約資產		51,080	56,790
應收關聯方款項		1,501	–
衍生財務工具		–	9,250
受限制銀行存款		318,522	237,307
銀行結餘及現金		257,389	840,779
		<u>8,639,035</u>	<u>8,997,514</u>
資產總值		<u>14,393,254</u>	<u>14,611,340</u>

		於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	887,805	954,074
從租戶收到的墊款		13,961	13,651
應付關聯方款項		830,028	761,837
租賃負債		2,490	2,299
即期稅項負債		501,685	546,779
合約負債		418,609	289,797
銀行及其他借款		2,837,208	1,590,890
可轉換債券及票據		483,037	424,115
衍生財務工具		207	–
遞延收入		551	606
		<u>5,975,581</u>	<u>4,584,048</u>
流動資產淨值		<u>2,663,454</u>	<u>4,413,466</u>
資產總值減流動負債		<u>8,417,673</u>	<u>10,027,292</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,320,460	2,529,478
可轉換債券及票據		813,922	772,169
衍生財務工具		32,344	2,716
應付關聯方款項		220,910	214,961
租賃負債		4,650	5,345
遞延稅項負債		194,093	255,753
遞延收入		2,449	2,454
合約負債		84,161	84,161
		<u>2,672,989</u>	<u>3,867,037</u>
資產淨值		<u>5,744,684</u>	<u>6,160,255</u>
股本及儲備			
股本		13,141	13,141
儲備		5,734,256	6,145,525
本公司擁有人應佔權益		<u>5,747,397</u>	<u>6,158,666</u>
非控制性權益		(2,713)	1,589
權益總額		<u>5,744,684</u>	<u>6,160,255</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022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(「聯交所」)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2022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2021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，本集團已首次應用下列由國際會計準則理事會頒佈並於2022年1月1日開始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3號修訂	概念框架的提述
國際會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號修訂	虧損性合約—履行合約的成本
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2018至2020年的年度改進

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。

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	
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)				
產業市鎮發展收入	10,071	-	-	10,071
物業銷售收入	-	42,675	-	42,675
物業租賃收入	-	-	18,327	18,327
來自外部客戶的收入及分部收入	10,071	42,675	18,327	71,073
分部業績	(149,052)	(63,509)	19,220	(193,341)
未分配損益項目：				
其他收入				7,278
其他收益及虧損				(85,610)
銷售及市場行銷開支				(390)
行政開支				(51,039)
融資成本				(91,067)
按公平值計入損益的投資公平值變動				(1,811)
衍生財務工具公平值變動				(38,091)
除稅前虧損				(454,071)
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)				
產業市鎮發展收入	484,902	-	-	484,902
物業銷售收入	-	173,439	-	173,439
物業租賃收入	-	-	20,712	20,712
來自外部客戶的收入及分部收入	484,902	173,439	20,712	679,053
分部業績	215,637	93,267	5,076	313,980
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)
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)
除稅前溢利				139,290

4. 所得稅抵免(開支)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項		
—中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	(9,562)	(54,489)
—土地增值稅	(557)	(13,356)
—以前期間撥備不足	(115,713)	(15,175)
	<u>(125,832)</u>	<u>(83,020)</u>
遞延稅項	<u>168,100</u>	<u>40,052</u>
	<u>42,268</u>	<u>(42,968)</u>

於2022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35,750,000元(2021年12月31日：人民幣124,781,000元)。除上文所述者外，於截至2022年及2021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2022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3,089,000,000元(2021年12月31日：人民幣1,456,000,000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(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利是基於以下數據計算的：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)盈利		
就每股基本及攤薄(虧損)盈利而言的		
(虧損)盈利(本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利)	(411,269)	103,525
股數(千股)		
就每股基本(虧損)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		
— 期權	不適用	148
就每股攤薄(虧損)盈利而言的普通股加權平均數	1,651,237	1,651,385

就計算截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月每股攤薄(虧損)盈利而言的本公司擁有人應佔(虧損)溢利及普通股數目，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2022年6月30日止六個月的每股攤薄虧損並無假設股份期權獲行使，原因為該等股份期權經調整行使價均高於所呈列期間的平均股份市場價格。相反，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經調整行使價均低於所呈列期間的平均股份市場價格。

6. 股息

本公司就截至2022年6月30日止六個月並未宣派股息。

於截至2021年6月30日止六個月，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)已作宣派。

7. 貿易應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	242,564	288,060
來自物業銷售的應收款項	17,370	17,088
來自物業租賃的應收款項	2,174	960
	<u>262,108</u>	<u>306,108</u>
減：貿易應收款項撥備	(54,422)	(11,705)
	<u>207,686</u>	<u>294,403</u>
按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	2,244,730	2,229,090
總計	<u>2,452,416</u>	<u>2,523,493</u>
就報告而言分析為：		
按攤銷成本列賬		
— 流動資產	176,105	229,729
— 非流動資產	31,581	64,674
	<u>207,686</u>	<u>294,403</u>
按公平值計入損益列賬		
— 流動資產	150,350	166,048
— 非流動資產	2,094,380	2,063,042
	<u>2,244,730</u>	<u>2,229,090</u>
總計		
— 流動資產	326,455	395,777
— 非流動資產	2,125,961	2,127,716
	<u>2,452,416</u>	<u>2,523,493</u>

本集團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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	6,136	94,735
181至365天	55,595	111,651
1至2年	82,434	2,154
2至3年	117	337
超過3年	63,404	85,526
	207,686	294,403

8. 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	565,940	691,252
可退回訂金	49,833	49,833
應付稅項	114,243	85,940
收購物業、廠房及設備的應付款項	12,996	13,172
應付開發投資物業建設成本	62,715	4,591
其他已收訂金	54,524	58,970
應計薪資	7,805	10,125
其他應付款項	19,749	40,191
	887,805	954,074

以下為根據獲得服務／材料日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	267,930	267,748
1至2年	180,028	222,520
2至3年	87,221	107,728
超過3年	30,761	93,256
	565,940	691,252

9. 報告期末後事項

於2022年6月9日，本公司與其中一名主要股東聯合宣佈，應該主要股東向董事會提呈將本公司私有化的建議，如計劃獲批准及實施，將導致本公司被該主要股東私有化以及本公司股份於聯交所的上市地位被撤銷。

直至簡明綜合財務報表獲批准日期止，建議私有化的若干先決條件已達成。有關詳情，請參閱本公司於2022年7月29日刊發的公告。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

我們截至2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	10,071	484,902
物業銷售收入	42,675	173,439
物業租賃收入	18,327	20,712
	71,073	679,053

本集團截至2022年6月30日止六個月的收入為人民幣71.1百萬元，較2021年同期的收入人民幣679.1百萬元減少89.5%。收入減少主要由於土地開發及物業銷售收入較去年同期減少所致。

就土地開發業務而言，我們截至2022年6月30日止六個月錄得收入人民幣10.1百萬元，較2021年同期的人民幣484.9百萬元減少97.9%。

截至2022年6月30日止六個月，有關地方政府未有出讓龍河高新區土地，因此我們未有從土地出讓確認銷售費用收入，而2021年同期我們從龍河高新區的土地出讓確認的銷售費用收入為人民幣108.8百萬元。在其他服務收入方面，我們在本期因計提與決算差異造成部分轉回2021年已確認的其他綜合服務費用收入人民幣17.6百萬元，而2021年同期我們確認其他服務收入合共人民幣238.4百萬元。

此外，我們還在其他園區獲得土地開發項目收入。在宏泰鄂州產業園，本集團從土地整理投資服務確認人民幣4.3百萬元的收入，而於2021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51.5百萬元及人民幣65.7百萬元的收入。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15.7百萬元的收入，而於2021年同期該園區從土地整理投資服務確認人民幣8.7百萬元的收入。以上兩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。其他園區的整體收入減少，主要是因為本集團於截至2022年6月30日止六個月在其他園區以收回應收賬款、平衡投資為主。由於投入減少，本集團獲得的整體收入相應下降。

就物業發展業務而言，我們截至2022年6月30日止六個月錄得物業銷售收入人民幣42.7百萬元，較2021年同期的人民幣173.4百萬元減少人民幣130.7百萬元。主要由於我們在本期交付商業、住宅及產業的物業面積5,746平方米，較2021年同期的交付物業面積18,835平方米減少13,089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2022年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣59.3百萬元，較2021年同期的人民幣265.0百萬元減少77.6%，主要由於本期土地開發及物業銷售面積減少所致。

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣11.8百萬元，較2021年同期的人民幣414.1百萬元減少97.1%。我們的毛利率由2021年同期的61.0%下降至本期的16.6%，主要由於龍河高新區本期無土地出讓，而2021年同期出讓了176,738平方米的土地，從而使本期龍河高新區土地出讓收入及毛利較2021年同期大幅下降。因為龍河高新區的毛利率高於外埠園區及物業銷售的毛利率，故本期的整體毛利率下降。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月，我們的其他收入為人民幣64.3百萬元，較2021年同期的人民幣80.7百萬元減少20.3%，主要原因是其他應收款項折現利息收入以及銀行存款及其他投資利息收入減少。

其他收益及虧損

截至2022年6月30日止六個月，我們在其他收益及虧損方面錄得淨虧損人民幣79.2百萬元，而2021年同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虧損人民幣86.0百萬元，而去年同期為匯兌淨收益人民幣19.1百萬元，及去年同期處置一家聯營公司股權獲得收益人民幣18.2百萬元。

銷售及市場行銷開支

截至2022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35.3百萬元，較2021年同期的人民幣26.4百萬元增加33.7%。主要原因為廣告宣傳費用及招商費用增加所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，我們的行政開支為人民幣114.3百萬元，較2021年同期的人民幣153.2百萬元減少25.4%。主要原因為本期員工人數減少，及因新冠疫情影響，部分員工需要居家隔離，使績效工資、員工保險以及日常運營費用減少。

融資成本

截至2022年6月30日止六個月，我們的融資成本為人民幣119.7百萬元，較2021年同期的人民幣160.2百萬元減少25.3%。融資成本減少乃主要由於銀行貸款及境外融資的平均成本下降。

預期信用損失模型項下的減值虧損，扣除撥回

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得預期信用損失模型項下的減值虧損人民幣93.6百萬元，而2021年同期我們錄得減值撥回人民幣0.3百萬元。主要原因為由於新冠肺炎疫情及房地產市場影響，我們更為謹慎預計未來信用損失和回款時間，使減值虧損大幅增加。

衍生財務工具公平值變動

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得衍生財務工具公平值虧損人民幣38.1百萬元，而2021年同期的公平值虧損為人民幣1.2百萬元。我們的衍生財務工具主要來自本公司發行的可轉換債券的轉換選擇權。由於本公司的股價在期末大幅上升，衍生財務工具的公平值相應增加。

除稅前虧損／溢利

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得除稅前虧損人民幣454.1百萬元，而2021年同期我們錄得除稅前溢利人民幣139.3百萬元。

所得稅抵免／開支

截至2022年6月30日止六個月，我們錄得所得稅抵免人民幣42.3百萬元，而2021年同期我們錄得所得稅開支人民幣43.0百萬元，主要由於本期確認了稅項虧損產生的遞延所得稅抵免人民幣75.0百萬元。

虧損／溢利

由於上述因素，截至2022年6月30日止六個月，我們錄得淨虧損人民幣411.8百萬元，而2021年同期我們錄得淨溢利人民幣96.3百萬元。

每股虧損／盈利

截至2022年6月30日止六個月的每股基本及攤薄虧損為人民幣0.25元(截至2021年6月30日止六個月：每股基本及攤薄盈利為人民幣0.06元)。以上每股基本和攤薄虧損均按照普通股加權平均股數1,651,237,000股去計算。

現金狀況

現金及現金等價物由2021年12月31日的人民幣840.8百萬元減少人民幣583.4百萬元至2022年6月30日的人民幣257.4百萬元，主要原因為：(i) 經營活動現金流出淨額人民幣412.8百萬元；(ii) 投資活動現金流出淨額人民幣51.6百萬元，主要是由於淨存入原到期日逾三個月的存款人民幣50.0百萬元；(iii) 融資活動現金流出淨額人民幣122.2百萬元，主要是由於償還銀行貸款及其他貸款人民幣851.5百萬元，支付利息人民幣157.5百萬元，但新增銀行貸款人民幣888.0百萬元抵消了部分減幅。

貿易應收款項

貿易應收款項由2021年12月31日的人民幣2,523.5百萬元減少至2022年6月30日的人民幣2,452.4百萬元，主要是收回部分來自土地開發項目的貿易應收款項所致。2022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1,138.5百萬元、宏泰鄂州產業園為人民幣560.3百萬元、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區為人民幣545.9百萬元、龍河高新區為人民幣154.7百萬元、武漢開發區通航產業綜合示範園為人民幣36.1百萬元。於2022年6月30日，按公平值計入損益列賬的貿易應收款項的公平值減少人民幣32.2百萬元，主要原因為預計回款計劃變動所致。

待售土地開發項目

待售土地開發項目由2021年12月31日的人民幣4,616.3百萬元增加至2022年6月30日的人民幣4,880.7百萬元，增加的主要原因為龍河高新區本期新增土地開發投入及資本化利息所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項由2021年12月31日的人民幣954.1百萬元減少至2022年6月30日的人民幣887.8百萬元，主要原因為本期支付貿易應付款項人民幣125.3百萬元。

銀行及其他借款

銀行及其他借款總額由2021年12月31日的人民幣4,120.4百萬元增加人民幣37.3百萬元至2022年6月30日的人民幣4,157.7百萬元。有抵押或擔保的銀行貸款由2021年12月31日的人民幣4,038.6百萬元增加至2022年6月30日的人民幣4,095.3百萬元，而有抵押或擔保的其他貸款則由2021年12月31日的人民幣81.8百萬元減少至2022年6月30日的人民幣62.4百萬元。

可轉換債券及票據

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。

此外，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，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。2021年可轉換債券的當前換股價為每股港幣2.82元。

於2022年6月30日，2018年可轉換債券、2018年票據及2021年可轉換債券的未償還本金額分別為50百萬美元、16百萬美元及123.3百萬美元。

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15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2022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">資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算	<ul style="list-style-type: none">正處於快速開發的收成階段
(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">度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">按土地出讓所得款項百分比及居民企業繳納的稅項計算	<ul style="list-style-type: none">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 規畫佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> • 規畫中 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 規畫佔地面積： 14.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> • 智能裝備製造、新能源、新材料產業 	<ul style="list-style-type: none"> • 規畫、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
河北省石家莊市				
(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"> • 通用航空產業、現代服務及物業開發 	<ul style="list-style-type: none"> • 規畫、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設
(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"> • 健康產業、養老產業及旅遊業 	<ul style="list-style-type: none"> • 規畫、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設
湖北省鄂州市				
(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"> • 智能製造、電子信息及戰略性新興產業 	<ul style="list-style-type: none"> • 規畫、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 已簽訂具約束力的協議；已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
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，龍河高新區地方政府累計出讓土地為7,673,802平方米(佔可出讓土地39.4%)。截至2022年6月30日止六個月，本集團未有從龍河高新區的產業市鎮開發項目錄得費用收入。下表載列於2022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 地面積 ⁽¹⁾ 平方米	已出讓佔地面積 ⁽²⁾ 平方米	%	未出讓的可出讓土地 平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	3,609,597 ⁽³⁾	35.1	6,678,703 ⁽³⁾	64.9
• 產業區	9,205,500	4,064,205	44.1	5,141,295	55.9
可出讓土地小計	19,493,800	7,673,802	39.4	11,819,998	60.6
非出讓					
• 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
非出讓土地小計	8,506,200	不適用	不適用	不適用	不適用
總計	28,000,000	7,673,802	不適用	11,819,998	不適用

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。
- (3) 本集團於截至2022年6月30日止六個月完成置換一塊位於龍河高新區的未開發商業土地，置換後本集團持有之土地的面積較之前減少671平方米，故龍河高新區累計已出讓土地面積相應減少。

其他園區

截至2022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2022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2022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2022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15.7百萬元。

宏泰鄂州產業園

於2022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2022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4.3百萬元。

武漢開發區通航產業綜合示範區

於2022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2022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	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
龍河楓景 住宅	15,065	2,092	7,201
宏泰龍邸一期 商業	20,627	3,417	6,037
其他項目 住宅	1,237	207	5,976
商業	112	30	3,733
小計	<u>37,041</u>	<u>5,746</u>	<u>6,446</u>
輔助區	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
地下室	<u>627</u>	<u>642</u>	<u>977</u>
小計	<u>627</u>	<u>642</u>	<u>977</u>

輔助區	收入	已售數量	平均售價
	人民幣千元	個	人民幣元 ／個
宏泰龍邸地下車位	3,619	39	92,795
其他項目地下車位	832	22	37,818
小計	<u>4,451</u>	<u>61</u>	<u>72,967</u>
總計	<u>42,119</u>		
減：税金及附加費	<u>(2,528)</u>		
稅後總收入	<u>39,591</u>		

此外，截至2022年6月30日止六個月，我們轉讓了部分持有的湖北長江智匯港創新創業基地項目之土地使用權，因而錄得人民幣3.1百萬元的銷售收入。

物業租賃

截至2022年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入為人民幣18.3百萬元。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

進入新冠病毒疫情第三年，疫情反復依然為環球帶來經濟放緩發展的風險，本集團業務亦無可避免地受到一定影響。尤其在上半年，疫情突襲廊坊市，全市一度封控管理，擾亂了政府的土地出讓計劃及我們的招商活動。

本集團已通過各項措施保證經營的穩定性，盡可能降低疫情的短期影響。有過往迅速應對防控措施的經驗，我們一方面配合政府開展隔離點建設、道路管控等防疫工作，盡力、儘快控制疫情，保障入園企業儘快復工復產。另一方面，我們靈活安排各項生產工作，緊抓工程施工進度，同時做好招商儲備，待政府明確土地出讓計劃蓄勢待發。我們相信疫情對本集團業務的中長期影響有限，儘管疫情會帶來不確定性，本集團仍不斷密切監測經濟形勢及疫情變化，適時調整各園區及項目運營的方案和措施，以將相關影響減至最低。

前景

2022年，在「房住不炒」、穩定房地產市場的主基調下，全國百城因城施策動作頻現。廊坊市公佈了《關於支持房地產業良性循環和健康發展的六條政策措施》，全面取消限購及限售。我們相信，政策的鬆綁會有效激活市場，進一步帶來廊坊以及環京地區土地價值的釋放。龍河高新區屹立廊坊市「西擴南拓」的主要方向，2022年以來以打造「廊坊城市新中心」為目標，加快建設包括金茂覽秀城、城市客廳等配套項目，預期會釋放片區城市發展新動能，迎來快速發展的好時機。

對於產業市鎮發展業務，2022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。

對於物業發展業務，於2022年下半年，我們將專注於興建富士康城三期、龍河中心、電子信息產業園及鄂州匯能項目。預期2022年下半年物業銷售收入主要將來源於富士康城三期及鄂州匯能項目一期，以及富士康城二期、電子信息產業園等項目剩餘單元的銷售。

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。

鑒於期內中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」)與本公司已聯合宣布建議以協議安排方式將本公司私有化，若私有化計劃獲批生效，中國金茂及本公司將會持續作出專注於長期增長及利益的戰略決策，充分利用相關資源夯實本集團大型產業市鎮開發及運營的能力，以提升園區吸引商業及投資的能力。

其他資料

中期股息

董事會議決不就截至2022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2022年6月30日，本集團共有683名僱員(2021年12月31日：744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C.1.6及F.2.2條的情況除外。

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，對股東的意見有公正的瞭解。

本公司非執行董事宋鏐毅先生及獨立非執行董事王一江教授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2022年6月22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及謝亞芳女士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F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席宋鏐毅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王薇女士，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。

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D.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2022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)及本公司網站(www.vastiud.com)。本公司的2022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，2022年8月24日

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