

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2018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
	2018年	2017年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	2,463,841	1,399,258	76.1%
毛利	1,464,605	922,391	58.8%
除稅前溢利	1,195,417	663,807	80.1%
期內溢利	775,655	492,936	57.4%
每股盈利(基本)(人民幣)	0.47	0.30	56.7%
每股盈利(攤薄)(人民幣)	0.43	0.26	65.4%
每股中期股息(港元)	0.05	–	不適用

本集團截至2018年6月30日止六個月的收入為人民幣2,463.8百萬元，較2017年同期的收入人民幣1,399.3百萬元增加76.1%。收入增加主要由於一個物業銷售項目完工交付。

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2018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，並已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行按照國際審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱，且經本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務		2,442,561	1,383,740
租金		21,280	15,518
總收入	3	2,463,841	1,399,258
銷售及服務成本		(999,236)	(476,867)
毛利		1,464,605	922,391
其他收入		54,649	24,495
其他支出		(15,551)	—
其他收益及虧損		(992)	11,183
銷售及市場行銷開支		(35,185)	(28,792)
行政開支		(168,507)	(118,710)
融資成本		(104,746)	(193,242)
投資物業公平值變動虧損		(9,182)	(9,913)
應佔聯營公司(虧損)收益		(15,384)	1,055
應佔一間合營公司收益(虧損)		712	(40)
衍生財務工具公平值變動收益		24,998	55,380
除稅前溢利		1,195,417	663,807
所得稅開支	4	(419,762)	(170,871)
本期溢利		775,655	492,936
本期全面收益總額		775,655	492,936
本期溢利分配：			
本公司擁有人		776,323	493,320
少數股東		(668)	(384)
		775,655	492,936
本期全面收益總額分配：			
本公司擁有人		776,323	493,320
少數股東		(668)	(384)
本期全面收益總額		775,655	492,936
每股盈利	5		
基本(人民幣)		0.47	0.30
攤薄(人民幣)		0.43	0.26

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
預付租賃款項		56,304	56,304
物業、廠房及設備		705,291	706,953
投資物業		1,167,271	1,174,971
對聯營公司的權益		242,651	260,036
對合營公司的權益		60,436	59,724
可供出售投資		-	3,300
按公平值計入其他全面收益的權益工具		3,300	-
貿易應收款項	7	828,500	729,972
預付及其他應收款項		203,763	24,609
受限制銀行存款		5,100	7,100
遞延稅項資產		60,437	83,836
		<u>3,333,053</u>	<u>3,106,805</u>
流動資產			
待售土地開發項目		3,439,427	3,071,912
待售發展中物業		2,032,891	2,268,332
待售已竣工物業		969,116	832,258
貿易應收款項	7	1,071,788	781,000
預付及其他應收款項		280,449	500,536
合約資產		19,344	-
應收客戶合約工程款項		-	85,104
應收關聯方款項		159,186	160,395
受限制銀行存款		60,817	790,853
銀行結餘及現金		2,425,385	2,117,217
		<u>10,458,403</u>	<u>10,607,607</u>
資產總值		<u>13,791,456</u>	<u>13,714,412</u>

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017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	1,984,094	1,694,226
發展作銷售物業及租賃業務的 客戶墊款		24,273	1,025,285
應付關聯方款項		122,927	300,844
流動稅項負債		437,610	428,809
合約負債		202,454	–
銀行及其他借款		1,541,591	1,805,138
可轉換債券及票據		415,894	661,424
衍生財務工具		41,301	59,554
		<u>4,770,144</u>	<u>5,975,280</u>
流動資產淨值		<u>5,688,259</u>	<u>4,632,327</u>
資產總值減流動負債		<u>9,021,312</u>	<u>7,739,132</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		3,217,055	3,262,578
可轉換債券及票據		955,106	–
衍生財務工具		20,296	–
遞延稅項負債		134,567	81,541
遞延收入		–	87,778
		<u>4,327,024</u>	<u>3,431,897</u>
資產淨值		<u>4,694,288</u>	<u>4,307,235</u>
股本及儲備			
股本		13,141	13,031
儲備		4,674,444	4,288,833
本公司擁有人應佔權益		<u>4,687,585</u>	<u>4,301,864</u>
少數股東		6,703	5,371
權益總額		<u>4,694,288</u>	<u>4,307,235</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基礎

截至2018年6月30日止六個月的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。

簡明綜合財務報表並無涵蓋年度財務報表所需的所有信息及披露，且應與本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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。歷史成本法一般按購買貨品或服務的代價的公平值計量。

除因應用新訂及已修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而導致的會計政策變動之外，截至2018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編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所依循者一致。

應用新訂及已修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列於2018年1月1日或之後開始的年度期間強制生效由國際會計準則理事會頒佈的新訂及已修訂國際財務報告準則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	財務工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易與優先考慮事項
國際財務報告準則第2號 修訂	股份支付交易的分類與計量
國際財務報告準則第4號 修訂	應用國際財務報告準則第9號財務工具以及國際財務報告 準則第4號保險合同
國際會計準則第28號修訂	作為2014至2016周期年度國際財務報告準則改進的一部分
國際會計準則第40號修訂	投資物業轉移

此外，本集團已於生效日期(即2019年1月1日)前提前應用國際財務報告準則第9號修訂具有負補償的預付特性。

新訂及已修訂國際財務報告準則已根據各準則及修訂本的相關過渡條文予以應用，致使會計政策、呈報金額及/或披露出現變動(如下文所述)。

2.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合約收入的影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團從以下主要來源確認收入：

- 土地基礎設施及產業市鎮的開發及維護
- 物業銷售
- 物業租賃

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於2018年1月1日首次應用當日確認。於首次應用日期的任何差異於期初未分配利潤(或其他權益部分(倘適用))中確認，而並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團僅選擇對2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據國際會計準則第18號收入、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋編製的比較資料具有可比性。

2.1.1 應用國際財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動

國際財務報告準則第15號引入五步法確認收入：

- 第1步：確定與客戶的合約
- 第2步：確定合約內履行的責任
- 第3步：確定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約責任
- 第5步：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履約責任獲履行時(即當與特定履約責任有關的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)，本集團方確認收入。

履約責任指明確的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致上相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項資產，該資產於本集團履約時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團具有強制執行權利要求對迄今已完成的履約付款。

否則，收入於客戶取得明確貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶轉讓本集團貨品或服務收取交換代價的權利(尚未成為無條件)。其根據國際財務報告準則第9號評估是否減值。而應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即僅須待時間推移代價付款即到期。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期代價金額)而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

具有多重履約責任(包括分攤交易價格)的合約

對於包含一項以上履約責任(土地基礎設施開發、營銷及推廣服務以及產業市鎮維護)的合約，本集團按相對獨立的售價基準將交易價格分攤至各項履約責任。

有關各項履約責任的明確貨品或服務的單獨售價於合約訂立時釐定。其指本集團將向客戶單獨出售承諾貨品或服務的價格。倘一項獨立的售價不可直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格反映本集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權收取的交換代價金額。

歷時收益確認：計量完全履行履約責任的進展情況

投入法

完全履行履約責任的進展乃根據投入法計量，即根據本集團為履行履約責任的付出或投入相比履行有關履約責任的總預期投入而確認收入，最能說明本集團轉讓貨品或服務控制權的履約情況。

可變代價

對於包含可變代價(營銷及推廣服務)的合約，本集團將使用預期價值法或最有可能的金額估計其有權收取的代價金額，具體取決於何種方法能更好預測本集團有權收取的代價金額。

僅於當與可變代價有關的不明朗因素其後獲解決，計入有關金額於未來不太可能會導致重大收入撥回時，方可將可變代價的估計金額計入交易價格。

於各報告期末，本集團更新估計交易價格(包括更新其對可變代價估計是否受限的評估)，以忠實反映報告期末的情況及報告期內的情況變動。

存在重大融資成分

於釐定交易價格時，倘所協定付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓貨品或服務的重大融資利益，則本集團將就貨幣時間價值影響對承諾代價金額進行調整。於該等情況下，合約包含重大融資成分。不論融資承諾是於合約內明示或是透過合約訂約方協定的支付條款暗示，均可存在重大融資成分。

就由付款至轉讓關聯貨品或服務的期間短於一年的合約而言，本集團就任何重大融資部分應用不調整交易價的可行權宜之計。

取得合約的增額成本

取得合約的增額成本指本集團取得客戶合約所產生的該等成本，倘未取得該合約則不會產生該等成本。

倘預期可收回有關成本(銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產的貨品或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將另行在一年內悉數於損益內攤銷，則本集團將應用可行的權宜之計，支銷所有取得合約的增額成本。

2.1.2 首次應用國際財務報告準則第15號產生的影響概要

下表概述於2018年1月1日過渡至國際財務報告準則第15號對未分配利潤的影響。

		於2018年1月1日 採納國際財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元
未分配利潤		
包括重大融資成分的客戶墊款	a	(122,500)
獲得合約的增額成本	b	5,477
稅項影響		<u>29,256</u>
於2018年1月1日的影響		<u>(87,767)</u>

附註：

- (a) 根據國際財務報告準則第15號的規定，本公司董事相信，要求客戶於交付物業前超過一年預付購買款項的物業銷售合約包括重大融資成分。就貨幣時間價值影響的客戶墊款調整人民幣122,500,000元將導致於2018年1月1日的期初未分配利潤減少。
- (b) 本集團支銷與獲得客戶物業銷售合約有關的成本。根據國際財務報告準則第15號的規定，取得合約的增額成本符合資格可資本化為遞延合約成本人民幣5,477,000元，導致於2018年1月1日的期初未分配利潤增加。

於2018年1月1日對於簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出以下調整。未受變動影響的項目不包含在內。

		先前於2017年 12月31日 已呈報的 賬面價值 附註 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於2018年 1月1日根據 國際財務報告 準則第15號 計量的 賬面價值* 人民幣千元
非流動資產					
遞延稅項資產	<i>f</i>	83,836	-	29,256	113,092
流動資產					
合約資產	<i>a</i>	-	85,104	-	85,104
應收客戶合約工程款項	<i>a</i>	85,104	(85,104)	-	-
合約成本	<i>b</i>	-	-	5,477	5,477
待售發展中物業	<i>d</i>	2,268,332	-	20,812	2,289,144
流動負債					
發展作銷售物業的客戶墊款	<i>c</i>	1,025,285	(1,007,180)	-	18,105
合約負債	<i>d</i>	-	1,092,358	143,312	1,235,670
非流動負債					
遞延收入	<i>e</i>	87,778	(85,178)	-	2,600
股本及儲備					
儲備	<i>f</i>	4,288,833	-	(87,767)	4,201,066

* 本欄中的金額為應用國際財務報告準則第9號調整前的金額。

附註：

- (a) 就之前根據國際會計準則第11號列賬的建築合約，本集團繼續採用投入法估計於初次應用國際財務報告準則第15號日期前已履行的履約責任。應收客戶合約工程款項人民幣85,104,000元重新分類至合約資產。
- (b) 本集團產生向與獲得客戶物業銷售合約有關的中間人及僱員支付的增額佣金。該等金額於發生時已提前支出。於首次應用國際財務報告準則第15號日期，增額成本人民幣5,477,000元獲確認，並相應調整未分配利潤。
- (c) 於2018年1月1日，之前計入發展作銷售物業及租賃業務的客戶墊款的客戶物業銷售合約墊款人民幣1,007,180,000元重新分類至合約負債。
- (d) 於2018年1月1日，要求客戶於交付物業前超過一年預付購買款項的物業銷售合約包括重大融資成分。就貨幣時間價值影響的客戶墊款調整導致合約負債及待售發展中物業分別增加人民幣143,312,000元及人民幣20,812,000元，及期初除稅前未分配利潤減少人民幣122,500,000元。
- (e) 於2018年1月1日，下游交易產生的未變現溢利人民幣85,178,000元自遞延收入重新分類至合約負債。
- (f) 首次應用國際財務報告準則第15號產生的淨影響導致期初未分配利潤減少人民幣87,767,000元及遞延稅項資產增加人民幣29,256,000元。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對於本集團於2018年6月30日簡明綜合財務狀況表及本中期簡明綜合損益及其他全面收益表各受影響項目的影響。未受變動影響的項目不包含在內。

對簡明綜合財務狀況表的影響

	已呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務 報告準則 第15號 的金額 人民幣千元
非流動資產			
合約資產	19,344	(19,344)	-
應收客戶合約工程款項	<u>-</u>	<u>19,344</u>	<u>19,344</u>
流動負債			
合約負債	202,454	(202,454)	-
發展作銷售物業的客戶墊款	<u>24,273</u>	<u>119,276</u>	<u>143,549</u>
非流動負債			
遞延收入	<u>-</u>	<u>83,178</u>	<u>83,178</u>

對簡明綜合損益表的影響

	已呈報 人民幣千元	調整 人民幣千元	並無應用 國際財務 報告準則 第15號 的金額 人民幣千元
持續經營			
收入	2,463,841	(143,312)	2,320,529
銷售及服務成本	(999,236)	20,812	(978,424)
銷售及市場行銷開支	(35,185)	5,477	(29,708)
除稅前溢利	1,195,417	(117,023)	1,078,394
所得稅開支	(419,762)	29,256	(390,506)
本期溢利	<u>775,655</u>	<u>(87,767)</u>	<u>687,888</u>
本期全面收益總額	<u>775,655</u>	<u>(87,767)</u>	<u>687,888</u>

2.2 應用國際財務報告準則第9號財務工具及相關修訂的會計政策影響及變動

於本期間，本集團已應用國際財務報告準則第9號財務工具及其他國際財務報告準則其後的相關修訂。國際財務報告準則第9號介紹了關於1)財務資產及財務負債的分類及計量；2)財務資產及合約資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計的新要求。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，惟並無對於2018年1月1日已終止確認的工具追溯應用有關規定。於2017年12月31日的賬面價值與於2018年1月1日的賬面價值之間的差額於期初未分配利潤及權益的其他部分中確認，毋須重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號財務工具：確認及計量編製的比較資料具有可比性。

2.2.1 應用國際財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動

財務資產分類及計量

與客戶簽訂合約產生的貿易應收款項初始根據國際財務報告準則第15號計量。

屬國際財務報告準則第9號範圍的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據國際會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有財務資產的業務模式下持有的財務資產，及
- 財務資產的合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的債務工具其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 以收取合約現金流量及出售財務資產為目的的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟在初始應用／初始確認財務資產日期，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方於適用國際財務報告準則第3號業務合併中確認的或然代價，本集團可以不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資公平值的其後變動。

此外，倘可消除或顯著減少會計錯配，則本集團可能會不可撤銷地將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益準則的債務投資指定為按公平值計入損益計量。

指定為按公平值計入其他全面收益的股本工具

於初始應用日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，以指定股本工具的投資為按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入其他全面收益的股本工具投資初始按公平值加交易成本計量。其後，股本工具按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認並於儲備累計，惟無須作減值評估。出售股本投資後，累計收益或虧損將不重新分類至損益，惟將轉撥至未分配利潤。

當本集團根據國際財務報告準則第9號確立收取股本工具投資股息的權利時，該等股息於損益中確認，惟股息明確為收回部分投資成本則除外。股息計入損益中「其他收入」的項目中。

按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量準則的金融資產，按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，而任何公平值收益或虧損則於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額並不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」細列項目。所賺取的任何股息或利息計入「其他收入」細列項目。

本公司董事根據於2018年1月1日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動以及其影響於附註2.2.2詳述。

預期信貸虧損模式下的減值

本集團根據國際財務報告準則第9號就會發生減值的財務資產(包括按攤銷成本列賬的貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、應收關聯方款項、租賃應收款項、銀行結餘及現金、受限制銀行存款及財務擔保合約)確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的一部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況及對報告日期當前狀況以及日後狀況預測的評估作出調整。

本集團始終就合約資產、按攤銷成本列賬的貿易應收款項及租賃應收款項確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損單獨進行評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備相當於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著增加。

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期財務工具發生的違約風險與初始確認日期財務工具發生的違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮屬合理且具支持性的定量及定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 財務工具的外部信貸評級(倘有)或內部信貸評級實際上或預期將顯著降低；
- 信貸息差大幅增加、債務人信貸違約掉期價格等外部市場信貸風險指標顯著惡化；
- 預計會導致債務人償還其債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績實際上或預期將顯著惡化；
- 導致債務人償還其債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際上或預期將發生重大不利變化。

儘管如上所述，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，則本集團會假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘i)違約風險低；ii) 借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任；及iii) 經濟及業務狀況於較長期間內存在不利變動，惟未必將削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具會被釐定為具有低信貸風險。

就財務擔保合約而言，為評估財務工具減值，本集團成為不可收回佣金的一方當日日期被視為首初始確認日期。於評估信貸風險有否大幅增加時，就財務擔保合約而言，本集團考慮指定債務人的違約風險變動。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率(即違約時虧損程度)及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約虧損率的評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，估計預期信貸虧損為根據合約到期支付予本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按於初始確認時釐定的實際利率折現。對於租賃應收款項，用於確定預期信貸虧損的現金流量與根據國際會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違反保證文書條款情況下作出付款。因此，預期虧損是償還持有人所產生信貸虧損的預期付款的現值減去本集團預期從持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言，倘實際利率無法釐定，本集團將採用可反映當前市場對貨幣時間價值的評估及現金流量特定風險的貼現率，惟僅當及僅限於調整貼現率時方考慮該等風險，而非調整現金差額進行貼現。

利息收入乃根據財務資產的賬面總值計算，除非該財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產的攤銷成本計算。

就貿易應收款項、其他應收款項、合約資產、應收關聯方款項、租賃應收款項及按攤銷成本列賬的其他金融資產而言，本集團於損益確認減值收益或虧損，而相應調整則透過虧損撥備賬確認。

就財務擔保合約而言，虧損撥備根據國際財務報告準則第9號確定的虧損撥備金額與初始確認金額減(倘適用)擔保期內所確認的累計收入金額的較高者確認。

於2018年1月1日，本公司董事根據國際財務報告準則第9號的規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得的合理且具支持性的資料審閱及評估本集團現有財務資產、合約資產、租賃應收款項及財務擔保合約是否存在減值。評估結果及其影響詳見附註2.2.2。

2.2.2 首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於2018年1月1日首次應用日期根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號對會出現預期信貸虧損的財務資產的分類及計量(包括減值)。

	附註	可供出售 人民幣千元	攤銷成本 (先前分類 為貿易 應收款項) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號所規定 按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 權益工具 人民幣千元
於2017年12月31日的					
期末結餘					
- 國際會計準則第39號		3,300	1,344,869	-	-
初始應用國際財務報告準則 第9號所產生的影響：					
重新分類					
自可供出售	<i>a</i>	(3,300)	-	-	3,300
自貿易應收款項	<i>b</i>	-	(1,344,869)	1,344,869	-
於2018年1月1日的					
期初結餘		-	-	1,344,869	3,300

附註：

- (a) 本集團選擇在其他全面收益中呈報之前分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。人民幣3,300,000元與先前根據國際會計準則第39號按成本減減值計量的非上市股權投資有關。該等投資並非持作買賣且預計不會在可預見將來出售。於國際財務報告準則第9號首次應用日期，人民幣3,300,000元已從可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益的權益工具。
- (b) 貿易應收款項人民幣1,344,869,000元由貿易應收款項重新分類為按公平值計入損益的貿易應收款項。原因為即使本集團的業務模式為持有金融資產以收取合約現金流量，惟該等貿易應收款項的合約條款並無於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金的利息的現金流量。

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就合約資產、按攤銷成本列賬的貿易應收款項及租賃應收款項使用存續期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，已根據其各自的風險特徵評估合約資產、按攤銷成本列賬的貿易應收款項及租賃應收款項。合約資產與未開單的在建工程有關，並與相同類型合約的按攤銷成本列賬的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為按攤銷成本列賬的貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理近似值。

按攤銷成本計算的其他財務資產(主要包括銀行結餘、受限制銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項)按12個月預期信貸虧損基準計量虧損撥備，而自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。

於2018年1月1日，本集團已根據國際財務報告準則第9號的規定，使用毋須花費不必要成本或精力即可取得的合理及有理據資料，就減值審閱及評估本集團的現有金融資產，並認為應用預期信貸虧損模型對於2018年1月1日的未分配利潤並無重大影響。

2.3 應用國際會計準則第40號修訂投資物業轉移的會計政策影響及變動

該修訂澄清，轉移至投資物業或自投資物業轉移需要評估物業是否符合或已不再符合投資物業的定義，並證明用途是否發生變更。該修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號中所列的情況外，其他可能證明用途發生變化及在建物業可能會發生用途變化的情況。

於首次應用日期，本集團根據當日存在的條件評估若干物業的分類，對2018年1月1日的分類並無影響。

除上文所述者外，於當前中期期間應用國際財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表內呈報的金額及／或所載的披露資料並無造成重大影響。

2.4 因應用所有新訂準則而對期初簡明綜合財務狀況表的影響

由於上述本集團會計政策的變動，期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表列示就各項目所確認的調整。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	國際財務 報告準則 第15號 人民幣千元	國際財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
非流動資產				
可供出售投資	3,300	-	(3,300)	-
按公平值計入其他全面 收益的權益工具	-	-	3,300	3,300
按攤銷成本列賬的 貿易應收款項	729,972	-	(726,547)	3,425
按公平值計入損益列賬的 貿易應收款項	-	-	726,547	726,547
遞延稅項資產	83,836	29,256	-	113,092
其他未經調整	2,289,697	-	-	2,289,697
流動資產				
合約資產	-	85,104	-	85,104
應收客戶合約工程款項	85,104	(85,104)	-	-
合約成本	-	5,477	-	5,477
按攤銷成本列賬的 貿易應收款項	781,000	-	(618,322)	162,678
按公平值計入損益列賬的 貿易應收款項	-	-	618,322	618,322
待售發展中物業	2,268,332	20,812	-	2,289,144
其他未經調整	7,473,171	-	-	7,473,171
流動負債				
發展作銷售物業的客戶墊款	1,025,285	(1,007,180)	-	18,105
合約負債	-	1,235,670	-	1,235,670
其他未經調整	4,949,995	-	-	4,949,995
流動資產淨值	<u>4,632,327</u>	<u>(202,201)</u>	<u>-</u>	<u>4,430,126</u>
總資產減流動負債	<u>7,739,132</u>	<u>(172,945)</u>	<u>-</u>	<u>7,566,187</u>
非流動負債				
遞延收入	87,778	(85,178)	-	2,600
其他未經調整	3,344,119	-	-	3,344,119
資產淨值	<u>4,307,235</u>	<u>(87,767)</u>	<u>-</u>	<u>4,219,468</u>
權益				
已發行股本	13,031	-	-	13,031
儲備	4,288,833	(87,767)	-	4,201,066
少數股東	5,371	-	-	5,371
權益總額	<u>4,307,235</u>	<u>(87,767)</u>	<u>-</u>	<u>4,219,468</u>

3. 收入及分部資料

就分配資源和評估業績而言，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」）。就分配資源和評估業績而向主要經營決策者彙報的資料特別集中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

以下是本集團各報告和經營分部的收入和業績分析：

	產業				
	市鎮開發	物業發展	物業租賃	分部合計	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月					
(未經審核)					
分部收入					
—對外分部收入	1,345,600	1,096,961	21,280	2,463,841	2,463,841
—對內分部收入	—	—	—	—	—
綜合收入	<u>1,345,600</u>	<u>1,096,961</u>	<u>21,280</u>	<u>2,463,841</u>	<u>2,463,841</u>
分部業績	<u>788,759</u>	<u>523,364</u>	<u>(11,571)</u>	<u>1,300,552</u>	<u>1,300,552</u>
未分配利得和損失項目：					
其他收入					2,315
其他收益及虧損					(4,008)
銷售及市場行銷開支					(7,006)
行政開支					(61,405)
融資成本					(60,029)
衍生財務工具公平值變動收益					<u>24,998</u>
除稅前溢利					<u>1,195,417</u>

	產業			分部合計	合計
	市鎮開發	物業發展	物業租賃		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2017年6月30日止六個月
(未經審核)

分部收入					
—對外分部收入	1,286,598	97,142	15,518	1,399,258	1,399,258
—對內分部收入	—	—	—	—	—
綜合收入	<u>1,286,598</u>	<u>97,142</u>	<u>15,518</u>	<u>1,399,258</u>	<u>1,399,258</u>
分部業績	<u>654,983</u>	<u>7,615</u>	<u>(12,569)</u>	<u>650,029</u>	<u>650,029</u>
未分配利得和損失項目：					
其他收入					5,418
其他收益及虧損					11,472
銷售及市場行銷開支					(13,822)
行政開支					(42,932)
融資成本					(1,738)
衍生財務工具公平值變動收益					<u>55,380</u>
除稅前溢利					<u>663,807</u>

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項		
—中國企業所得稅	255,748	193,501
—土地增值稅	57,373	8,878
—以前年度撥備不足	<u>960</u>	<u>2,871</u>
	314,081	205,250
遞延稅項支出(抵免)	<u>105,681</u>	<u>(34,379)</u>
	419,762	170,871

於截至2018年及2017年6月30日止六個月，本集團在香港並無應課稅溢利，故未預提香港利得稅撥備。

於截至2018年及2017年6月30日止六個月，本公司中國附屬公司的中國企業所得稅稅率為25%。

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：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	776,323	493,320
按每股攤薄盈利調整本公司溢利		
—本公司發行的可轉換債券的影響	23,693	(35,852)
	800,016	457,468
	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股數		
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	1,643,876	1,637,641
就每股攤薄盈利而言的普通股加權平均數	1,855,711	1,773,131

就計算截至2018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2018年1月1日起生效而作出調整。

計算截至2018年及2017年6月30日止六個月的每股攤薄盈利並無假設已行使任何股份期權，原因為該等期權的已調整行使價在期內均高於平均股份市場價格。

6. 股息

截至2018年6月30日止六個月，已宣派截至2017年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.25元，總計港幣412,810,000元(折合人民幣348,040,000元)，及截至2017年6月30日止六個月，已宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.12元，總計港幣196,517,000元(相當於人民幣170,561,000元)。

本公司董事於2018年8月30日建議宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息每股港幣0.05元，總計港幣82,562,000元。截至2018年6月30日止六個月的股息將以本公司股份溢價支付。本公司董事認為，有關分配遵守本公司採納的組織章程細則及開曼群島公司法第22章(1961年第三冊，經合併及修訂)。

7. 貿易應收款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017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	14,298	1,487,011
來自銷售物業的應收款項	21,387	23,961
來自租賃物業的應收款項	1,211	—
	<u>36,896</u>	<u>1,510,972</u>
—按公平值計入損益列賬		
來自產業市鎮發展的應收款項	1,863,392	—
	<u>1,863,392</u>	<u>—</u>
總計	<u>1,900,288</u>	<u>1,510,972</u>
就報告而言分析為：		
—按攤銷成本列賬		
—流動資產	10,871	781,000
—非流動資產	26,025	729,972
	<u>36,896</u>	<u>1,510,972</u>
—按公平值計入損益列賬		
—流動資產	1,060,917	—
—非流動資產	802,475	—
	<u>1,863,392</u>	<u>—</u>
總計	<u>1,071,788</u>	<u>781,000</u>
—流動資產	828,500	729,972
—非流動資產	<u>1,900,288</u>	<u>1,510,972</u>

按攤銷成本列賬的貿易應收款項：

於2018年6月30日，來自產業市鎮發展的應收款項為就土地開發合作安排應收龍河地方政府機關(「龍河高新區」)的款項。於已開發土地的公開投標後，成功投標的土地買家可與地方政府機關訂立土地收購協議。根據該等土地收購協議，土地買家一般獲授予信貸期介乎1至3個月，以向地方政府機關悉數償付土地收購代價。於地方政府機關自土地買家悉數收取土地收購代價後，本集團一般能夠於短時間內自政府機關悉數收回貿易應收款項。

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)於2018年6月30日及2017年12月31日的賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	2,802	579,030
181至365天	23,746	285,323
1至2年	3,400	640,283
2至3年	926	5,779
超過3年	6,022	557
	36,896	1,510,972

按公平值計入損益列賬的貿易應收款項：

按公平值計入損益列賬的貿易應收款項乃有關龍河高新區以外的產業園土地基礎設施所產生的收入。本集團與有關地方政府機關訂立服務協議，據此，本集團提供建築服務，並有權按成本加成法收取服務代價。有關服務代價將按照協議所訂明的條款償付。根據該等協議，應收款項的現金流量未能通過僅為支付本金及利息的測試，並自2018年1月1日起分類為按公平值計入損益。

於截至2018年6月30日止六個月，上述貿易應收款項的公平值並無重大變動。

8. 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	798,551	880,843
應付物業、廠房及設備成本	247,040	438,071
應付投資物業建設成本	127,240	210,472
應付股息	348,040	—
其他應付款項	143,188	91,037
可退回訂金	282,993	44,812
其他已收訂金	13,067	28,784
應計開支	23,975	207
	<u>1,984,094</u>	<u>1,694,226</u>

以下為於2018年6月30日及2017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2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	385,505	266,668
1至2年	85,406	426,563
2至3年	175,092	135,426
3年以上	152,548	52,186
	<u>798,551</u>	<u>880,843</u>

管理層討論及分析

財務回顧

收入

我們截至2018年6月30日止六個月的收入主要來自(i)土地開發項目／安排相關費用及服務收入，指我們發展產業市鎮項目的費用收入；(ii)物業銷售收入；另有小部分來自(iii)物業租賃收入。

下表載列我們的收入明細：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地開發項目／安排相關費用及服務收入	1,345,600	1,286,598
物業銷售收入	1,096,961	97,142
物業租賃收入	21,280	15,518
	<u>2,463,841</u>	<u>1,399,258</u>

本集團截至2018年6月30日止六個月的收入為人民幣2,463.8百萬元，較2017年同期的收入人民幣1,399.3百萬元增加76.1%。收入增加主要由於一個物業銷售項目完工交付。

就土地開發業務而言，我們截至2018年6月30日止六個月錄得收入人民幣1,345.6百萬元，較2017年同期的人民幣1,286.6百萬元增加4.6%。

截至2018年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共80,745平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,453.0百萬元。與2017年同期有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,778.3百萬元出讓龍河高新區總共354,805平方米的土地相比，土地出讓面積和土地出讓金略有減少。我們在截至2018年6月30日止六個月龍河高新區錄得費用收入人民幣873.6百萬元，較2017年同期的人民幣979.9百萬元減少人民幣106.3百萬元。

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，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣287.2百萬元，較2017年同期人民幣182.7百萬元增加57.2%。在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區，本公

司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣76.1百萬元，較2017年同期人民幣124.0百萬元減少38.6%。在宏泰鄂州產業園，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣108.7百萬元，2017年同期尚未實現收入。以上三個園區的收入均按照成本加成法計算。

就物業發展業務而言，我們截至2018年6月30日止六個月錄得物業銷售收入人民幣1,097.0百萬元，較2017年同期的人民幣97.1百萬元增加人民幣999.9百萬元。主要由於截至2018年6月30日止六個月，我們交付商業及住宅、產業的物業面積92,427平方米，較2017年同期的交付物業面積12,209平方米增加80,218平方米，使我們整體的物業銷售收入提高。

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2018年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣999.2百萬元，較2017年同期的人民幣476.9百萬元增加109.5%。該增加乃主要由於截至2018年6月30日止六個月物業銷售成本增加所致。

毛利及毛利率

截至2018年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣1,464.6百萬元，較2017年同期的人民幣922.4百萬元增加58.8%。而截至2018年6月30日止六個月的毛利率為59.4%，2017年同期則為65.9%。毛利率下降的主因為物業銷售收入佔整體收入的比例上升，而該收入的毛利水平低於龍河高新區。

融資成本

融資成本由截至2017年6月30日止六個月的人民幣193.2百萬元減少人民幣88.5百萬元或45.8%至2018年同期的人民幣104.7百萬元。融資成本減少乃主要由於銀行貸款及其他貸款融資的平均未償還結餘減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2017年6月30日止六個月的人民幣170.9百萬元增加人民幣248.9百萬元(相當於145.6%)至2018年同期的人民幣419.8百萬元，主要由於截至2018年6月30日止六個月錄得除稅前溢利增加及遞延稅項增加所致。

溢利

由於上述因素，本集團淨溢利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣492.9百萬元增加人民幣282.8百萬元(相當於57.4%)至截至2018年6月30日止六個月的人民幣775.7百萬元，主要原因為物業銷售收入增加。

現金狀況

我們的現金及現金等值物由2017年12月31日的人民幣1,710.7百萬元增加人民幣258.2百萬元至2018年6月30日的人民幣1,968.9百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流出淨額人民幣201.5百萬元；(ii)投資活動現金流入淨額人民幣419.5百萬元，主要是由於已提取受限制銀行存款人民幣749.0百萬元，同時已存入的受限制銀行存款人民幣17.0百萬元，購進辦公樓及設備支付人民幣218.1百萬元；(iii)融資活動現金流入淨額人民幣11.2百萬元，主要是由於籌集新銀行貸款及其他貸款人民幣997.0百萬元，並償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,480.0百萬元及支付利息人民幣222.5百萬元，以及新發行可轉換債券及票據人民幣1,039.5百萬元並償還票據人民幣324.7百萬元。

貿易應收款項

貿易應收款項由2017年12月31日的人民幣1,511.0百萬元增加至2018年6月30日的人民幣1,900.3百萬元，主要是各個園區與當地政府產生的貿易應收款項，其中宏泰鄂州產業園為人民幣265.9百萬元、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區為人民幣374.3百萬元及石家莊通用航空產業市鎮園區為人民幣1,223.2百萬元。

預收賬款

預收賬款由2017年12月31日的人民幣1,025.3百萬元減少至2018年6月30日的人民幣24.3百萬元，主要原因是一個物業銷售項目本期完工交付及預收房款重分類至合同負債。

合同負債

合同負債於2018年6月30日為人民幣202.5百萬元，主要為預收房款及遞延收入。

可轉換債券及票據

本集團2015年12月30日發行金額分別為美元50百萬元及美元50百萬元的可轉換債券及票據，期限為三年期。截至2018年6月30日止六個月，本集團已償還票據美元50百萬元。此外，共美元5百萬元的可轉換債券已轉換為本公司普通股。

於2018年1月9日，本集團發行了美元50百萬元可轉換債券和美元110百萬元票據，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4.75港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。

或有負債

於2018年3月12日，本公司若干全資附屬公司接獲河北省高級人民法院(2018)冀民初19號合議庭組成人員通知書，通過通知書知悉廊坊京御房地產開發有限公司(「原告」)因一份2016年的股權轉讓協議提出控訴，被告中包括廊坊市城區房地產開發有限公司(「廊坊城區房地產」，本公司間接全資附屬公司)及廊坊宏泰展耀房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司及廊坊城區房地產的直接控股公司)。該訴訟已經由河北省高級人民法院受理。

原告聲稱於上述股權交易所涉土地上的項目開發活動因廊坊城區房地產的問題未能按計劃及時啟動，並尋求法院判令解除原告與廊坊城區房地產簽訂的股權轉讓協議，及判令廊坊城區房地產退還原告已支付的股權轉讓對價款項約人民幣525,220,000元以及支付約人民幣158,566,000元的合同違約金。

案件於2018年8月2日在河北省高級人民法院進行聆訊，各方已全面闡述彼等對本案的觀點。由於法律程序仍於其初步階段，故本公司董事認為，於此時評估其對本公司之潛在影響並不實際。

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；及(iv)永清宏泰產業市鎮園區；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；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；安徽省滁州市的(ix)滁州示範園區；及湖北省鄂州市的(x)宏泰鄂州產業園。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2018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
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	<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部分百分比及居民企業繳納的稅項計算。 	<ul style="list-style-type: none"> 已進入積極發展階段，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	<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部分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
(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"> 規劃中 	<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"> 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 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"> 規劃、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"> 委托服務收入，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

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
河北省張家口市				
(V) 張家口市 新區宏泰 產業園	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃中 	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 一次性收入與經常性收入並存，按固定回報及配套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。 	<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
規劃佔地面積： 1.6百萬平方米				
(VI) 張家口市 現代產業 園區	<ul style="list-style-type: none"> • 服務裝備製造產業及醫療服務業 	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 	<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
17.3百萬平方米				
河北省石家莊市				
(VII) 石家莊通用 航空產業 市鎮園區	<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"> • 規劃、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。 	<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，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	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃中 	<ul style="list-style-type: none"> • 規劃、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"> • 委托服務收入，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，並在本期內取得收入貢獻
27.0百萬平方米				
安徽省滁州市				
(IX) 滁州 示範園區	<ul style="list-style-type: none"> • 新材料、新能源、裝備製造、現代服務及綠色食品 	<ul style="list-style-type: none"> • 市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> • 按特定尺寸的土地出讓所得款項淨額計算 	<ul style="list-style-type: none"> • 已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動
規劃佔地面積： 15.0百萬平方米				

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
湖北省鄂州市 (X) 宏泰鄂州 產業園	<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"> 規劃、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"> 委托服務收 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，並在 本期內取得收入 貢獻

規劃佔地面積：
4.3百萬平方米

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5,644,760平方米(佔可出讓土地29.0%)。截至2018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873.6百萬元。下表載列於2018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 ⁽²⁾		未出讓的	
	面積 ⁽¹⁾ 平方米	平方米	%	可出讓土地 平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	2,372,391	23.1	7,915,909	76.9
• 產業區	9,205,500	3,272,369	35.5	5,933,131	64.5
可出讓土地小計	19,493,800	5,644,760	29.0	13,849,040	71.0
非出讓					
• 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	5,644,760	不適用	13,849,040	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。

下表載列截至2018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2018年6月30日止 六個月					
工業土地	-	-	-	-	-
住宅及商業土地	80,745	17,995	1,453,000	873,601	60.1
總計	80,745	17,995	1,453,000	873,601	60.1

其他園區

截至2018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

本公司在該園區主要從事土地整理投資服務。於2018年6月30日，該園區已啟動的土地開發累計面積約為1,600,000平方米。於截至2018年6月30日止六個月，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣287.2百萬元(以成本加成法計算)。

石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

本公司在該園區主要從事土地整理投資服務。於2018年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為600,000平方米。於截至2018年6月30日止六個月，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣76.1百萬元(以成本加成法計算)。

宏泰鄂州產業園

本公司在該園區主要從事土地整理投資服務。於2018年6月30日，該園區已啟動的土地整理累計面積約為400,000平方米。於截至2018年6月30日止六個月，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣108.7百萬元(以成本加成法計算)。

物業發展

下表載列截至2018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」)。

住宅及商業項目	收入 人民幣千元	已售建築面積	平均售價
		截至2018年 6月30日止 六個月 平方米	截至2018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	899,854	89,005	10,110
商業	11,262	710	15,862
	911,116	89,715	10,156
宏泰美樹館一期			
商業	3,824	217	17,622
	3,824	217	17,622
宏泰美樹館二期			
住宅	4,555	244	18,668
	4,555	244	18,668
宏泰龍邸一期			
住宅	3,600	547	6,581
商業	3,952	221	17,882
	7,552	768	9,833
宏泰龍邸二期			
住宅	8,643	1,218	7,096
商業	5,801	265	21,891
	14,444	1,483	9,740
小計	941,491	92,427	10,186

輔助區項目	收入 人民幣千元	已售建築面積	平均售價
		截至2018年 6月30日止 六個月 平方米	截至2018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地下室	13,366	9,356	1,429
宏泰美樹館地下室	49	58	845
宏泰龍邸地下室	247	257	961
御龍灣A4地塊地下室	170	77	2,208
小計	<u>13,832</u>	<u>9,748</u>	<u>1,419</u>

輔助區項目	收入 人民幣千元	已售數量	平均售價
		截至2018年 6月30日止 六個月 個	截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣元/個
宏泰美樹館地下車位	2,143	29	73,897
宏泰龍邸地下車位	5,772	66	87,455
御龍灣A4地塊地下車位	867	12	72,250
小計	<u>8,782</u>	<u>107</u>	<u>82,075</u>

總計	<u>964,105</u>
國際財務報告準則第15號的影響	143,312
減：稅金及附加費	<u>(10,456)</u>
稅後總收入	<u>1,096,961</u>

物業租賃

截至2018年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入為人民幣21.3百萬元。未來，我們會權衡房地產開發相關業務發展的協同效應，以決定在租賃業務上的資源投入。

前景

對於產業市鎮發展項目，2018年下半年我們將專注發展龍河高新區及開展京津冀項目的基礎工作，我們有信心能夠完成公司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2018年下半年，我們擬開始興建富士康城三期。預期2018年下半年物業銷售收入主要將來源於富士康城二期項目的銷售結轉。

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

董事會議決宣派截至2018年6月30日止6個月之中期股息每股0.05港元(2017年：無)予2018年9月21日名列於股東名冊內之股東。預期中期股息將於2018年10月4日前後派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2018年9月19日至2018年9月21日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2018年9月18日下午4時30分前送達本公司之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。

僱員薪酬及關係

於2018年6月30日，本集團共有1,145名僱員(2017年12月31日：1,085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」)附錄十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特定查詢後，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十四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及A.6.7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2018年4月26日刊發的2017年年報所述的情況相同。

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及本公司獨立非執行董事王永權博士及謝亞芳女士由於有其他預先安排的事務必須處理，故彼等並無出席本公司於2018年6月21日舉行的股東週年大會。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。

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，並執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2018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2018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，2018年8月30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。