

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 截至2014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
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
收益	<b>1,353,428</b>	717,506	88.6%
毛利	<b>684,768</b>	537,398	27.4%
除稅前溢利	<b>604,596</b>	566,217	6.8%
本公司擁有人應佔溢利	<b>449,947</b>	546,888	(17.7%)
每股盈利(基本)(人民幣)	<b>22,497</b>	27,344	(17.7%)
計及資本化發行後的每股盈利 (基本)(人民幣分)	<b>35.6</b>	43.2	(17.7%)

- 本集團截至2014年6月30日止六個月的收益為人民幣1,353.4百萬元，較2013年同期的總收益人民幣717.5百萬元增加88.6%。
- 截至2014年6月30日止六個月的毛利為人民幣684.8百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣537.4百萬元增加27.4%。
- 除稅前溢利由截至2013年6月30日止六個月的人民幣566.2百萬元增加人民幣38.4百萬元或6.8%至2014年同期的人民幣604.6百萬元。
- 然而，本公司擁有人應佔溢利由截至2013年6月30日止六個月的人民幣546.9百萬元減少人民幣17.7%至截至2014年6月30日止六個月的人民幣449.9百萬元，主要原因為2014年融資成本增加，加上我們三間附屬公司採用法定計稅方法，導致期內稅項開支大幅增加。

- 截至2014年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共412,689平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,054.6百萬元。與截至2013年6月30日止六個月有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,066.7百萬元出讓龍河高新區總共469,864平方米的土地相比，我們因龍河高新區地塊平均售價上升而受惠。我們截至2014年6月30日止六個月錄得待售土地開發項目的銷售費用收入人民幣657.1百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣710.0百萬元略為減少7.5%。
- 由於我們交付宏泰龍邸一期項目的商業及住宅物業96,322平方米，以及交付宏泰美樹館一期項目的住宅物業22,414平方米，因此截至2014年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣689.8百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元增加260倍。
- 本公司股份於2014年8月25日成功在聯交所主板上市。

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2014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香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第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。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表  
截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>1,353,428</b>	717,506
銷售及服務成本		<b>(668,660)</b>	(180,108)
毛利		<b>684,768</b>	537,398
其他收入		<b>25,050</b>	57,959
其他開支		<b>(21,522)</b>	–
其他收益及虧損		<b>18,383</b>	5,131
銷售及市場行銷開支		<b>(13,210)</b>	(12,792)
行政開支		<b>(31,935)</b>	(31,358)
融資成本		<b>(64,938)</b>	(20,340)
有關認股權證的收益		–	17,248
投資物業公平值變動的收益		<b>10,700</b>	15,400
應佔聯營公司虧損		<b>(2,700)</b>	(1,218)
應佔合資企業虧損		–	(1,211)
除稅前溢利		<b>604,596</b>	566,217
所得稅開支	4	<b>(154,649)</b>	(19,329)
期內本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額		<b>449,947</b>	546,888
每股盈利			
—基本(人民幣)	6	<b>22,497</b>	27,344
—攤薄(人民幣)		<b>不適用</b>	22,664

未經審核簡明綜合財務狀況表  
於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		29,273	30,722
投資物業		740,700	730,000
預付租賃款項		2,165	2,203
於聯營公司的權益		91,333	119,033
於合資企業的權益		-	93,069
遞延稅項資產		18,985	21,278
		<u>882,456</u>	<u>996,305</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		1,073,961	1,024,089
待售開發中物業		2,564,255	2,753,204
待售已竣工物業		505,369	403,856
預付租賃款項		75	75
貿易應收款項	7	688,998	277,578
預付款項及其他應收款項		78,250	177,643
應收關連方款項		140	7,793
可收回所得稅		42,065	25,794
受限制銀行存款		173,813	667,010
銀行結餘及現金		696,590	420,586
		<u>5,823,516</u>	<u>5,757,628</u>
資產總值		<u>6,705,972</u>	<u>6,753,933</u>

	附註	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013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	1,362,616	1,499,428
發展作銷售物業的客戶墊款		504,086	844,377
應付關連方款項		3,144	86,010
收取合資企業的訂金		–	93,949
流動稅項負債		179,312	113,938
銀行及其他借款		2,230,189	1,965,630
		<u>4,279,347</u>	<u>4,603,332</u>
流動資產淨值		<u>1,544,169</u>	<u>1,154,296</u>
資產總值減流動負債		<u>2,426,625</u>	<u>2,150,601</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		1,208,201	1,427,486
遞延稅項負債		39,657	25,113
		<u>1,247,858</u>	<u>1,452,599</u>
資產淨值		<u>1,178,767</u>	<u>698,002</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		–	–
儲備		1,178,767	698,002
		<u>1,178,767</u>	<u>698,002</u>
本公司擁有人應佔股權		<u>1,178,767</u>	<u>698,002</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

### 1. 一般資料、重組及編製基準

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及註冊為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址為Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY 1-1111 Cayman Island。本公司的主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事土地開發、物業發展及物業租賃。

根據本公司就本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市而進行的重組(「重組」)，本公司於2014年2月21日成為現組成本集團的公司的控股公司。本公司股份於2014年8月25日在聯交所上市(「上市」)。重組詳情載於本公司於2014年8月13日刊發的招股章程(「招股章程」)內「歷史、發展及重組」一節。

由於最終控股股東在重組前後並無改變，因此本集團截至2013年6月30日及2014年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合股權變動表及簡明綜合現金流量表包括現組成本集團的公司的經營業績及現金流量，猶如現時的集團架構於截至2013年6月30日及2014年6月30日止六個月或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以較短者為準)一直存在及維持不變(期內進行的出售及收購除外)。本集團已編製截至2013年12月31日的簡明綜合財務狀況表，以呈列現組成本集團的公司的資產及負債，猶如現時的集團架構自2013年12月31日(計及各自的註冊成立及成立日期)以來一直存在(上一期間內的出售除外)。所有重大集團內交易及結餘已於綜合時予以抵銷。

截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已按照國際會計準則第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。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司及其附屬公司的功能貨幣。除另有指明外，所有價值四捨五入至最近千位數。

### 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，惟按公平值計量的投資物業及若干財務工具除外。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。

截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法，與編製招股章程內會計師報告所載的本集團截至2013年12月31日止三個年度及截至2014年3月31日止三個月的綜合財務資料所使用者相同。

### 3. 收益及分部資料

就資源分配及表現評估而言，本集團管理層確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特別集中於本集團的各個業務。本集團的經營及可報告分部如下：

- 土地開發—土地基礎設施發展
- 物業發展—物業發展及銷售
- 物業租賃—物業租賃

#### (a) 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分的收益及業績：

	土地開發 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年6月30日止						
六個月(未經審核)						
分部收益						
—外界分部收益	<u>657,129</u>	<u>689,794</u>	<u>6,505</u>	<u>1,353,428</u>	<u>-</u>	<u>1,353,428</u>
綜合收益	<u>657,129</u>	<u>689,794</u>	<u>6,505</u>	<u>1,353,428</u>	<u>-</u>	<u>1,353,428</u>
分部業績	<u>515,981</u>	<u>113,385</u>	<u>16,995</u>	<u>646,361</u>	<u>-</u>	<u>646,361</u>
未分配溢利或虧損 項目：						
其他收入						905
其他開支						(21,240)
其他收益及虧損						4,494
銷售及市場行銷開支						(4,913)
行政開支						(20,283)
融資成本						(728)
除稅前溢利						<u>604,596</u>

	土地開發 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止</b>						
<b>六個月(未經審核)</b>						
分部收益						
—外界分部收益	710,006	2,631	4,869	717,506	—	717,506
綜合收益	710,006	2,631	4,869	717,506	—	717,506
分部業績	553,139	(6,566)	20,263	566,836	—	566,836
未分配溢利或虧損 項目：						
其他收入						12,344
其他收益及虧損						6,353
銷售及市場行銷開支						(4,850)
行政開支						(21,921)
融資成本						(9,793)
有關認股權證的收益						17,248
除稅前溢利						<u>566,217</u>

#### 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
—中國企業所得稅	119,006	32,871
—土地增值稅	18,806	56
遞延稅項	16,837	(13,598)
	<u>154,649</u>	<u>19,329</u>

由於本集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利，因此截至2013年及2014年6月30日止六個月期間並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國適用稅務規例，本集團若干附屬公司廊坊市盛世建設投資有限公司(「**廊坊盛世建設**」)、廊坊市宏盛房地產開發有限公司(「**宏盛**」)及廊坊市永倫房地產開發有限公司(「**廊坊永倫**」)須按核實收款基準，以地方稅局批准的核定徵收計稅法按認定溢利(即截至2013年6月30日止六個月期間的收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%或15%)繳納稅率為25%的中國企業所得稅(「**認定溢利基準**」)。由2014年1月1日起，上述三間本集團附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。



## 7. 貿易應收款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售土地開發項目的應收款項	649,075	202,364
可供銷售物業的應收款項	<u>41,332</u>	<u>76,623</u>
	690,407	278,987
減：呆賬撥備	<u>(1,409)</u>	<u>(1,409)</u>
	<u><b>688,998</b></u>	<u><b>277,578</b></u>

就銷售待售土地開發項目的費用收入而言，公開拍賣、招標或掛牌程序後，成功購地的買家會與有關地方政府訂立土地收購協議。根據該等土地收購協議，各土地買家一般獲授一至三個月的信貸期，以向地方政府悉數付清土地收購代價。本集團一般可於地方政府收取土地買家全數土地收購代價後不久悉數收回應收政府的貿易款項。

就可供銷售物業及物業租賃的收益，本集團一般不會向其客戶授出任何信貸期。

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的貿易應收款項(扣除所列呆賬撥備)根據收益確認日期的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	486,825	930
91至180日	1,950	201,067
181至365日	164,890	366
1至2年	–	73,701
2至3年	<u>35,333</u>	<u>1,514</u>
	<u><b>688,998</b></u>	<u><b>277,578</b></u>

於2014年6月30日總賬面值人民幣682,313,000元的貿易應收款項，已於招股章程刊發日期前清償。

## 8. 貿易及其他應付款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,173,153	1,117,814
應付投資物業建設成本	21,737	147,773
可退回存款(附註a)	74,075	114,779
政府墊款(附註b)	39,732	39,732
其他應付稅項	9,535	44,199
其他應付款項	26,743	17,991
應計開支	528	4,526
其他已收訂金	15,175	12,614
累計上市開支	1,578	-
	<b>1,362,616</b>	<b>1,499,428</b>

於2014年6月30日及2013年12月31日，根據收取服務／材料日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	767,283	742,056
1至2年	304,838	284,239
2至3年	48,036	50,242
3年以上	53,356	41,277
	<b>1,173,513</b>	<b>1,117,814</b>

附註：

- a. 金額指向有意購買本集團開發土地作潛在投資的買家收取的可退回訂金。
- b. 金額指為協助本集團經營有關土地開發項目土地基礎設施的建築及預備工程而向地方政府收取的免息可退回現金墊款。該等現金墊款須於地方政府要求時償還。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們截至2014年6月30日止六個月的收益主要來自(i)待售土地開發項目的銷售費用收入，指我們發展產業市鎮項目的費用收入；(ii)物業銷售收益，另有小部分來自(iii)物業租賃收益。下表載列我們的收益明細：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
待售土地開發項目的銷售費用收入	657,129	710,006
物業銷售收益	689,794	2,631
物業租賃收益	6,505	4,869
	<b>1,353,428</b>	<b>717,506</b>

本集團截至2014年6月30日止六個月的收益為人民幣1,353.4百萬元，較2013年同期的總收益人民幣717.5百萬元增加88.6%。

截至2014年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共412,689平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,054.6百萬元。與截至2013年6月30日止六個月有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,066.7百萬元出讓龍河高新區總共469,864平方米的土地相比，我們因龍河高新區地塊平均售價上升而受惠。我們截至2014年6月30日止六個月錄得待售土地開發項目的銷售費用收入人民幣657.1百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣710.0百萬元略為減少7.5%。

由於我們交付宏泰龍邸一期項目的商業及住宅物業96,322平方米，以及交付宏泰美樹館一期項目的住宅物業22,414平方米，因此截至2014年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣689.8百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元增加260倍。

收益顯著增加，主要原因是交付宏泰龍邸一期項目的商業及住宅物業以及交付宏泰美樹館一期項目的住宅物業，導致報告期內確認的收益增加。

就待售土地開發項目的銷售費用收入而言，本集團依然專注發展龍河高新區，業績持續穩健。於報告期內，待售土地開發項目的銷售費用收入全數來自發展龍河高新區。

### 銷售及服務成本

我們的銷售及服務成本包括(i)待售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2014年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣668.7百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣180.1百萬元增加271.3%。銷售及服務成本增加，乃由於截至2014年6月30日止六個月物業銷售百分比大幅增加，以致收益組合出現變化，而物業銷售的銷售及服務成本一般高於待售土地開發項目銷售。銷售及服務成本增加，與截至2014年6月30日止六個月的收益高於2013年同期的情況亦吻合。

### 毛利及毛利率

截至2014年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣684.8百萬元，較截至2013年6月30日止六個月的人民幣537.4百萬元增加27.4%。由於截至2014年6月30日止六個月物業銷售百分比大幅增加，以致收益組合出現變化，而物業銷售的毛利率一般低於待售土地開發項目銷售，因此截至2014年6月30日止六個月的毛利率為50.6%，而2013年同期則為74.9%。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2013年6月30日止六個月的人民幣58.0百萬元減少56.7%至2014年同期的人民幣25.1百萬元，主要原因是來自關連方的所有非當期應收款項已於2013年12月悉數結清，以致截至2014年6月30日止六個月提供予關連方的免息墊款的估算利息收入減少人民幣38.2百萬元。

### 其他開支

2014年上半年，本公司就本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市而招致一次性上市開支人民幣21.2百萬元，而2013年同期則並無此等開支。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2013年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元增加至2014年同期的人民幣18.4百萬元，主要原因是(i)境外借款的匯兌收益增加人民幣9.2百萬元，這主要歸因於來自2014年4月提取的100,000,000美元貸款融資的境外

借款增加；及(ii) 2014年3月收購合資企業廊坊嘉民盛世園區服務有限公司餘下50%股權，獲得收益人民幣1.5百萬元。收購後，廊坊嘉民盛世園區服務有限公司已成為我們的間接全資附屬公司。

### 融資成本

我們的融資成本由截至2013年6月30日止六個月的人民幣20.3百萬元增加人民幣44.6百萬元或219.7%至2014年同期的人民幣64.9百萬元。融資成本增加，乃主要由於較高利率的信託貸款及其他貸款融資的平均未償還結餘增加，此乃進行以下交易所致：

- (i) 2014年4月，我們與Fine Process Limited (為工銀國際投資管理有限公司的全資附屬公司) 訂立融資協議，據此，Fine Process Limited向我們授出最高達100,000,000美元(相當於約人民幣615百萬元)的貸款融資。經計及初始交易成本約人民幣13.1百萬元後，該貸款按實際年利率15.76%計息；及
- (ii) 2014年6月，我們與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司已向我們的附屬公司廊坊市首開盛世投資有限公司注資人民幣300.0百萬元。根據國際財務報告準則的相關規定，整項交易已被視為授予我們的貸款，為期一年。經計及初始交易成本人民幣37.9百萬元後，有關實際年利率為24.61%。

### 除稅前溢利

由於上述因素，我們的除稅前溢利由截至2013年6月30日止六個月的人民幣566.2百萬元增加人民幣38.4百萬元或6.8%至2014年同期的人民幣604.6百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2013年6月30日止六個月的人民幣19.3百萬元增加701.0%至2014年同期的人民幣154.6百萬元，主要反映(i)自2014年1月1日起，我們三間附屬公司的評稅方法由核定徵收計稅法轉為法定計稅方法，以致實際稅率大幅增加；(ii)截至2014年6月30日止六個月因交付物業增加導致土地增值稅增加人民幣18.8百萬元；(iii)遞延稅項支出與遞延稅項抵免的差額人民幣30.4百萬元，即物業銷售與銷售成本及投資物業公平值變動的差額；及(iv)截至2014年6月30日止六個月錄得除稅前溢利增加。

## 溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2013年6月30日止六個月的人民幣546.9百萬元減少17.7%至截至2014年6月30日止六個月的人民幣449.9百萬元，主要原因為2014年融資成本增加，加上我們三間附屬公司採用法定計稅方法，導致期內稅項開支大幅增加。

## 每股盈利

按照截至2014年6月30日已發行20,000股份計算，截至2014年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣22,497元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣27,344元)。

如計及資本化發行(定義見下文)，已發行股份的加權平均數將為1,265,671,642股股份，截至2014年6月30日止六個月每股基本盈利為人民幣35.6分(截至2013年6月30日止六個月：人民幣43.2分)。

## 現金狀況

我們的現金及現金等值物由截至2013年12月31日的人民幣420.6百萬元增加65.6%至截至2014年6月30日的人民幣696.6百萬元，主要原因為：

- (i) 經營活動現金流出淨額人民幣71.7百萬元；
- (ii) 投資活動現金流入淨額人民幣494.8百萬元，主要是由於已提取受限制銀行存款人民幣937.0百萬元，並已被已存入的受限制銀行存款人民幣444.2百萬元抵銷所致；及
- (iii) 融資活動現金流出淨額人民幣147.3百萬元，主要是由於償還銀行貸款人民幣1,377.4百萬元及其他貸款人民幣362.0百萬元、償還關連方提供的墊款人民幣41.0百萬元及支付利息人民幣169.6百萬元，並已被新籌集貸款人民幣1,802.7百萬元抵銷所致。

## 銀行及其他借款

本集團的借款總額由截至2013年12月31日的人民幣3,393.1百萬元增加1.3%至截至2014年6月30日的人民幣3,438.4百萬元。

有抵押銀行貸款由截至2013年12月31日的人民幣1,908.2百萬元減少至截至2014年6月30日的人民幣1,154.7百萬元，而其他有抵押貸款則由截至2013年12月31日的人民幣1,126.0百萬元增加至截至2014年6月30日的人民幣1,912.9百萬元。

由受限制銀行存款抵押的銀行貸款由截至2013年12月31日的人民幣647.9百萬元大幅減少至截至2014年6月30日的人民幣150.0百萬元，主要是該等貸款於2014年上半年到期後，解除就按揭貸款而質押的若干銀行存款所致。

### 貿易應收款項

貿易應收款項由截至2013年12月31日的人民幣277.6百萬元增加至截至2014年6月30日的人民幣689.0百萬元，主要是由於廊坊市地方政府於2014年第二季以總土地出讓金人民幣767.1百萬元出讓龍河高新區總共311,357平方米的土地，因此龍河高新區待售土地開發項目產生部分貿易應收款項。我們已收回該等土地銷售貿易應收款項的其中若干部分。

### 預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項由截至2013年12月31日的人民幣177.6百萬元減少至截至2014年6月30日的人民幣78.3百萬元，主要乃由於2014年上半年悉數結清應收貸款人民幣68.6百萬元，以及截至2013年12月31日止年度悉數結清出售全資附屬公司北京盛世卓優投資有限公司的代價人民幣10.0百萬元。

### 發展作銷售物業的客戶墊款

發展作銷售物業的客戶墊款由截至2013年12月31日的人民幣844.4百萬元減少至截至2014年6月30日的人民幣504.1百萬元，主要原因是宏泰龍邸一期及宏泰美樹館一期物業竣工後，於2014年上半年交付該等物業所致。

### 於合資企業的權益

由於本集團已於2014年上半年收購合資企業的餘下股權，因此於合資企業的權益由截至2013年12月31日的人民幣93.1百萬元減少至截至2014年6月30日的零。

### 於聯營公司的權益

由於本集團擁有41.67%權益的公司廊坊市盛世信用擔保有限公司已於2014年上半年撤銷註冊，因此於聯營公司的權益由截至2013年12月31日的人民幣119.0百萬元減少至截至2014年6月30日的人民幣91.3百萬元。

### 待售已竣工物業

待售已竣工物業由截至2013年12月31日的人民幣403.9百萬元增加至截至2014年6月30日的人民幣505.4百萬元，主要是宏泰龍邸一期竣工所致。

## 業務回顧及前景

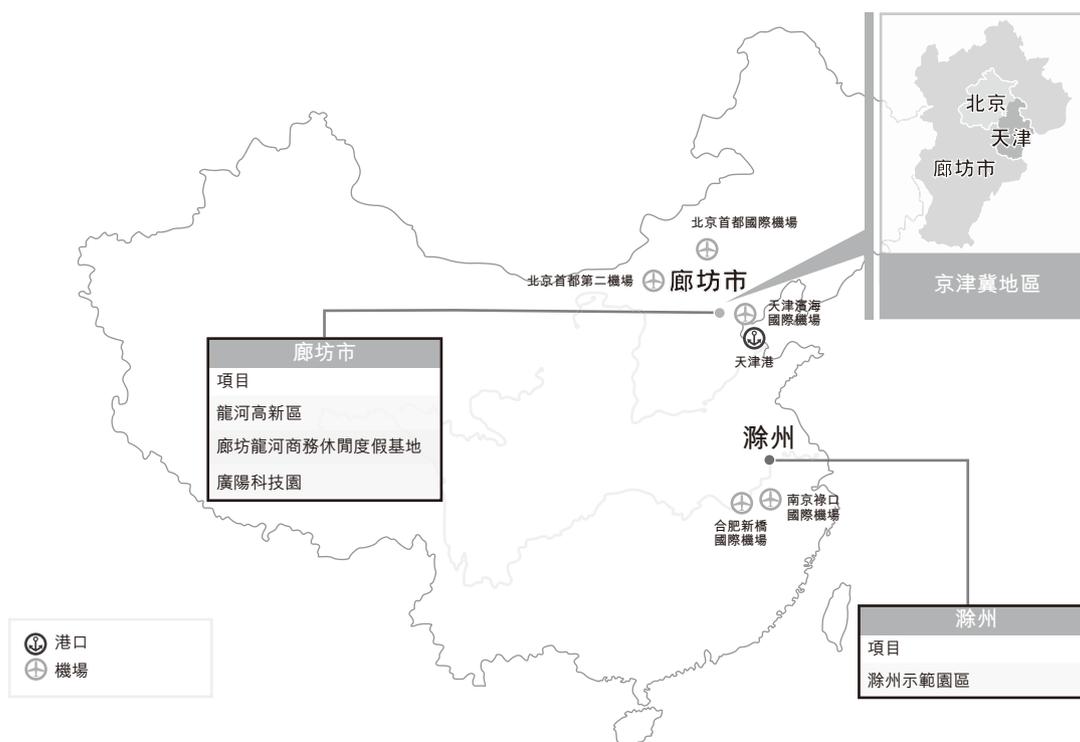
### 業務回顧

#### 產業市鎮開發

我們是中國大型產業市鎮規劃、開發及運營服務供應商中的先行者之一。我們的業務重點專注產業市鎮開發，有別於傳統物業開發商。我們於2005年開始開發我們的第一項產業市鎮項目龍河高新區時，提供相若服務範疇之市場參與者較少，且產業市鎮直至近十年方成為促進中國城鎮化進程的開發模式。我們現正就四個產業市鎮項目的開發與河北省及安徽省若干地方政府合作。我們集中開發土地面積達10.0百萬平方米或以上的大型產業市鎮。作為推動中國城鎮化進程的先行模式之一，產業市鎮一般具備產業聚集，進駐企業所屬的產業主題均為耳熟能詳且經過甄選，還配置物流、住宅及商業物業等相關輔助設施，為居民營造一個工作與生活緊密相連的環境，構建產城一體。除產業市鎮開發業務外，我們亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區開發及投資住宅、商業及產業物業，而有關收益僅佔我們的總收益的一部分。作為產業市鎮業務的主要部分，我們(i)規劃及設計產業市鎮以及以選定的產業主題定位產業市鎮，(ii)根據我們的合作協定，將規劃開發土地轉為適宜供地方政府出讓的土地，(iii)推廣出讓該等土地，吸引目標客戶在我們的產業市鎮項目發展業務，及(iv)為我們的產業市鎮向企業客戶提供管理及營運的售後服務。

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予四個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區，(ii)廊坊龍河商務休閒度假基地，及(iii)廣陽科技園，及位於安徽省滁州市的(iv)滁州示範園區。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘三個項目處於開發初期，我們已就其中的各個項目開發與地方政府訂立具法律約束力的合作協定。我們預計直至2035年，現有的產業市鎮項目繼續提供可出讓的地塊。

以下地圖顯示我們的產業市鎮項目位置。



下表載列我們各產業市鎮項目於截至2014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 <sup>(1)</sup>	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
<b>河北省</b>				
<b>廊坊市</b>				
龍河高新區	<ul style="list-style-type: none"> <li>已進入積極發展階段</li> </ul>	<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部分百分比及居民企業繳納的稅項計算。</li> </ul>
<p>規劃佔地面積： 28.0百萬平方米</p>				
廊坊龍河商務休閒度假基地	<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>	<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部分百分比及居民企業繳納的稅項計算。</li> </ul>
<p>規劃佔地面積： 9.5百萬平方米</p>				

產業市鎮項目 <sup>(1)</sup>	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
廣陽科技孵化園 <sup>(2)</sup> 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規劃中</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>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>

安徽省  
滁州市

滁州示範園區 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新材料、新能源、裝備製造、現代服務及綠色食品(待落實)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>按特定尺寸的土地出讓所得款項淨額計算。</li> </ul>
--------------------------------	--	---	--	---

附註：

- (1) 我們已與地方政府的聯屬實體成立項目公司，我們持有其中的49%的股權，以開發廣陽科技園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地以及滁州示範園區開發由我們的全資附屬公司處理。
- (2) 我們於2011年4月27日與地方政府訂立合作協定，開發廣陽科技園。由於廣陽科技園毗鄰一個位於北京與廊坊市廣陽區之間的交匯區域的開發中機場(「北京首都第二機場」)，因此北京首都第二機場周邊地區(包括廣陽科技園)的開發規劃已交由地方政府進行審閱。由於有關的政府規劃仍未發佈，我們於2014年6月30日並未開展廣陽科技園的開發。廣陽科技園的產業定位及服務範圍仍有待更改。

截至2014年6月30日止六個月，開發產業市鎮項目所得費用收入純粹來自龍河高新區。下表載列於2014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		已出讓佔地面積 <sup>(2)</sup>		未出讓的可出讓土地	
	佔地面積 <sup>(1)</sup> 平方米		平方米	%	平方米	%
<b>可出讓</b>						
• 住宅區及商業區	10,288,300		1,628,338	15.8	8,659,962	84.2
• 產業區	9,205,500		2,913,521	31.7	6,291,979	68.3
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>		<u>4,541,859</u>	<u>23.3</u>	<u>14,951,941</u>	<u>76.7</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	4,074,900		不適用	不適用	不適用	不適用
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>4,541,859</u></b>	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>14,951,941</u></b>	<b><u>不適用</u></b>

附註：

- (1) 規劃佔地面積乃基於獲有關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2014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費用收入的明細。

	地方政府 出讓的 土地	地方政府 的平均 出讓價	土地 出讓金	我們的費用收入	
	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣千元	佔土地 出讓金 百分比
截至2014年6月30日 止六個月					
工業土地	100,016	376	37,600	31,885	84.8
住宅及商業土地	312,673	3,253	1,017,000	625,244	61.5
<b>小計</b>	<b>412,689</b>	<b>2,555</b>	<b>1,054,600</b>	<b>657,129</b>	<b>62.3</b>

#### 物業開發

於2014年6月30日，我們有27個處於不同開發階段的項目，總佔地面積為2,010,640平方米。我們根據開發階段將項目分為四個類別：

- **已竣工物業。**已竣工物業指收到有關政府工程機關發出的竣工認證報告的物業。於2014年6月30日，我們的已竣工物業包括名人小區、富士康城一期、宏泰美樹館一期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、龍河高新區人才家園(公租房)及逸樹家。
- **開發中物業。**開發中物業指，於整個項目竣工前就全部或部分項目收到所需建築工程施工許可證的物業。於2014年6月30日，我們的開發中物業包括宏泰龍邸二期、宏泰美樹館二期、御龍灣一期、創業大廈二期、尚北綜合樓及龍河高新區電子信息產業園一期。

- 規劃作未來開發的物業。**規劃作未來開發的物業指(i)收到有關土地使用權證，但未收到所需建築工程施工許可證的物業；及(ii)處於取得我們的項目土地使用權證的過程。於2014年6月30日，我們規劃作未來開發的物業包括富士康城二期、宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華、青年匯、御龍灣二期、御龍灣三期、御龍灣四期、華航公寓、高迪龍河數碼科技城及唐海項目。
- 投資物業。**於2014年6月30日，我們擁有四項竣工投資物業，分別為城鄉大廈、金悅酒樓、天賦中心以及中小企業創業基地一期、二期，以及一項規劃作未來開發的投資物業，其為中小企業創業基地三期。

我們的若干項目包括不斷發展的多期發展項目。我們的項目可能會包括已竣工、開發中或規劃作未來開發等不同發展階段的物業。

以下地圖顯示於2014年6月30日我們物業的地理位置及主要資料。



下表載列截至2014年6月30日止六個月來自各產生收益物業的收益、已售建築面積(「建築面積」、已售停車位及平均售價(「平均售價」)。

住宅及商業	收益 截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元	已售 建築面積 截至2014年 6月30日 止六個月 平方米	平均售價 截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣元 ／平方米
項目			
名人小區二期			
住宅	3,293	463	7,112
商業	<u>3,940</u>	<u>349</u>	<u>11,275</u>
	7,233	812	8,908
富士康城一期			
住宅	(1) <sup>(1)</sup>	—	—
商業	<u>(29)<sup>(1)</sup></u>	<u>(3)<sup>(1)</sup></u>	<u>—</u>
	(30) <sup>(1)</sup>	(3) <sup>(1)</sup>	—
頤和佳苑			
商業	<u>(877)<sup>(2)</sup></u>	<u>(81)<sup>(2)</sup></u>	<u>—</u>
宏泰美樹館一期			
住宅	121,930	21,223	5,745
商業	<u>10,418</u>	<u>1,191</u>	<u>8,745</u>
	132,348	22,414	5,905
宏泰龍邸一期			
住宅	514,862	91,946	5,600
商業	<u>67,203</u>	<u>4,376</u>	<u>15,358</u>
	582,064	96,322	6,043
小計	<u>720,739</u>	<u>119,464</u>	<u>6,033</u>

附註：

- (1) 指物業購買合約指明的物業單位的估計建築面積多於交付相關物業後所發出的房產證中訂明的實際建築面積。因此，該等物業的購買價將按照物業購買合約的條款而扣減，來自此部分建築面積的收益亦於交付相關物業後作出相應調整。
- (2) 指當業權的申請過程較預期長時客戶退回物業。

輔助區 項目	收益	已售 建築面積	平均售價
	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2014年 6月30日 止六個月 平方米	截至2014年 6月30日 止六個月 人民幣元 ／平方米
名人小區二期	35	30	1,159
宏泰美樹館一期	2,888	2,913	991
宏泰龍邸一期	6,959	4,410	1,578
小計	9,882	7,353	1,344
總計	730,621	126,817	5,761
減：營業稅及附加費	40,827	-	-
稅後總收益	689,794	-	-

## 前景

對於產業市鎮項目開發，2014年下半年我們依然專注發展龍河高新區，我們有信心能夠完成公司管理層年初制定的本年度開發計劃和收益計劃。

對於物業開發，於2014年下半年，我們擬開始興建六個項目，包括宏泰商業廣場、廊坊龍河高新區電子信息產業園二期、尚世嘉華、御龍灣小區二期、富士康城二期及青年匯。下半年物業銷售收入主要將來源於宏泰龍邸一期、宏泰美樹館項目一期和二期及御龍灣一期的項目銷售結轉。

經考慮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。

## 重大投資、收購及出售

於2014年1月27日，本集團與Goodman China Limited(為廊坊嘉民盛世園區服務有限公司(本集團的合資企業)的另一名合資企業夥伴)訂立股份購買協議，據此，Goodman China Limited同意轉讓其於廊坊嘉民盛世園區服務有限公司之50%股權予本集團，現金代價為15百萬美元(相當於約人民幣91,553,000元)。

本集團其中一間聯營公司廊坊市盛世信用擔保有限公司(「盛世信用」)，已於本中期期間解散。解散前，本集團擁有盛世信用的41.67%股權，有關投資採用權益會計法入賬作為於聯營公司的投資。

## 其他資料

### 全球發售所得款項用途

本公司在全球發售中發行新股份所得款項淨額(經扣除包銷費用及相關開支，但不計及行使超額配股權)約為927.1百萬港元，我們計劃按本公司於2014年8月22日刊發的公告所披露的方式運用有關款項，詳情可參閱招股章程。

### 中期股息

董事會議決不會就截至2014年6月30日止六個月期間宣派任何中期股息。

### 報告期後事項

- (a) 2014年8月6日，本公司股東通過書面決議案，以批准增加本公司法定股本，由380,000港元(分為38,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)增加至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值為0.01港元的普通股)。
- (b) 根據(其中包括)本公司與利東有限公司(本公司的直接控股公司(「利東」))於2014年8月6日訂立的貸款資本化協議及本公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，董事獲授權於緊接本公司股份在聯交所主板首次公開發售及上市前透過將利東提供的整筆38,270,000美元(於2014年6月30日相當於約人民幣235,468,000元)股東貸款撥充資本(「貸款資本化」)，向利東按面值配發及發行100股入賬列作繳足的普通股，而根據貸款資本化將予配發及發行的普通股將在各方面(包括資本化發行(定義見下文(c)段)權利)與現有已發行普通股及根據資本化發行將予發行的普通股具同等權利。

- (c) 根據本公司股東於2014年8月6日通過的書面決議案，待根據香港公開發售發行股份及本公司股份國際發售後本公司的股份溢價賬出現進賬後，董事獲授權於緊接本公司普通股首次在聯交所主板開始買賣當日前的第二個營業日的營業時間結束時，按名列於本公司股東登記冊上之本公司股東各自之股權比例，透過將本公司股份溢價賬的進賬金額12,719,799港元撥充資本，向該等股東配發及發行合共1,271,979,900股按面值入賬列作繳足的普通股(「資本化發行」)，而根據資本化發行將予配發及發行的普通股將在各方面與現有已發行普通股及根據貸款資本化將予發行的普通股具同等權利。
- (d) 2014年8月20日，我們的首次公開發售前投資者Chance Talent Management Limited (「Chance Talent」)送達通知，以根據可轉換債券的條款及條件就可轉換債券的100%本金額行使其轉換權。根據可轉換債券的條款及條件，利東已於上市前向Chance Talent轉讓125,000,000股股份。
- (e) 就本公司的全球發售(「全球發售」)而言，已按每股作價3.10港元發行328,000,000股每股面值0.01港元的股份，藉以獲取總現金代價1,016,800,000港元(未扣減任何包銷費用、佣金及相關開支)。本公司股份於2014年8月25日開始在聯交所主板買賣。

## 僱員薪酬及關係

於2014年6月30日，本集團共有517名僱員(2013年12月31日：502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

本公司股份於2014年8月25日(「上市日期」)在聯交所主板上市。本公司及其任何附屬公司於報告期內概無購買、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。鑑於本公司股份乃於2014年8月25日上市，因此於報告期內，上市規則項下有關遵守標準守則的條文並不適用於本公司。經向本公司全體董事作出特定查詢後，各董事確認於上市日期起至本公告日期止期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 企業管治

鑑於本公司股份於2014年6月30日尚未於聯交所上市，因此於報告期內，上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)並不適用於本公司。

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。自上市日期以來，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟以下偏離事項除外：

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。王建軍先生自上市日期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。儘管該兩個角色由一人同時兼任，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。

## 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，並書面訂明其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事張曉梅女士、魏宇先生及王永權博士組成，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2014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2014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，2014年8月29日

於本公告日期，本公司執行董事為王建軍先生、楊允先生、王亞剛先生及黃培坤先生；非執行董事為趙穎女士；以及獨立非執行董事為張曉梅女士、魏宇先生及王永權博士。