

中國宏泰產業市鎮發展有限公司

China VAST Industrial Urban Development Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6166



中期報告 2014

目錄

公司資料	2
主席致辭	3
財務摘要	4
財務報表	5-40
管理層討論及分析	41-53
其他資料	54-56

執行董事

王建軍先生(主席)
楊允先生(副總裁)
王亞剛先生(副總裁)
黃培坤先生(首席財務官)

非執行董事

趙穎女士

獨立非執行董事

張曉梅女士
魏宇先生
王永權博士

審核委員會

王永權博士(主席)
張曉梅女士
魏宇先生

薪酬委員會

魏宇先生(主席)
趙穎女士
張曉梅女士

提名委員會

王建軍先生(主席)
魏宇先生
張曉梅女士

公司秘書

杜依雯女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

普衡律師事務所(有關香港法律)
北京市通商律師事務所(有關中國法律)
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
(有關開曼群島法律)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國
北京市
東城區
小牌坊胡同47號
銀河SOHO
6層20703室

香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈1902室

主要股份過戶登記辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716號舖

合規顧問

英皇融資有限公司

主要往來銀行

興業銀行股份有限公司廊坊分行
河北銀行廊坊分行
中國工商銀行和平路支行
中國農業銀行解放道支行
國家開發銀行

公司網站

www.vastiud.com

股份代號

6166

主席致辭

親愛的各位股東：

這是中國宏泰發展2014年8月25日上市後披露的第一份中期業績報告。

我們欣喜地看到，2014年上半年是中國宏泰發展成立以來業績非常突出的半年。公司營業收入達到人民幣1,353.4百萬元，同比增長88.6%；實現毛利人民幣684.8百萬元，同比增長27.4%，均創造了公司發展史的新高點。在中國主要園區類上市公司中期成績單上，本公司以超10億的成績位列前茅；在國內權威機構舉辦的2014中國房地產品牌價值研究成果發佈會上，公司入選「2014中國產業園區品牌價值Top 10」，鞏固了在行業內的競爭優勢。公司上半年實現的收入主要來自於政府出讓產業市鎮項目土地41萬平方米以及交付商業及住宅等物業13萬平方米。這些業績的取得，是公司董事會團隊和全體員工共同努力的結果，也得益於全體股東、廣大投資者和社會各界的鼎力支持。

充分整合內外部資源，複製創新業務模式，強化經營管控，由單純的規模擴張向成長與效益並舉轉變，是中國宏泰發展下一步發展的主綫。從2014年下半年開始，本公司積極爭取持續擴展產業市鎮項目數量，重點關注「兩橫三縱」城鎮化戰略格局中的直轄市或省會城市周邊的潛力城市，立足廊坊，把握京津冀協同發展、首都二機場等歷史性機遇，進一步參與環首都一體化，積極拓展成渝、關天、皖江和長江經濟帶地區，擴大產業市鎮規模。除把握時機推進目前位於廊坊市及滁州市的四個產業市鎮項目外，公司將加快與北京西北重鎮張家口、武漢城市圈成員鄂州兩個地級市深度洽談，儘快確定拓展新的產業市鎮項目，為公司提供新的經營收入增長點。

當前，中國經濟仍保持健康持續發展，我們處在一個最好的時代。可以預見，由於完全契合新型城鎮化和京津冀協同發展兩項國家戰略，中國宏泰發展一定能夠通過產業市鎮這一平台很好的融合產業、人口、城市、資源和環境，實現和諧共生。

再次感謝全體股東對公司的關心和支持！

主席
王建軍

2014年8月29日

財務摘要

截至2014年6月30日
止六個月
(人民幣千元)

收益	1,353,428
毛利	684,768
除稅前溢利	604,596
本公司擁有人應佔溢利	449,947
每股盈利(基本)(人民幣)	22,497
計及資本化發行後的每股盈利(基本)(人民幣分)	35.6
每股股息—中期(人民幣)	零

簡明綜合財務報表審閱報告



致中國宏泰產業市鎮發展有限公司
董事會

緒言

我們已審閱第6至40頁所載中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，當中包括於2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關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以及若干說明附註。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據審閱結果，對該等簡明綜合財務報表發表結論，並向閣下匯報。我們的報告依據雙方所協定的委聘書條款僅向閣下全體編製，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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」進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，以及進行分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行的審計範圍為小，故不能令我們保證我們知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
香港

2014年8月13日

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	5	1,353,428	717,506
銷售及服務成本		(668,660)	(180,108)
毛利		684,768	537,398
其他收入	6	25,050	57,959
其他開支	6	(21,522)	–
其他收益及虧損	7	18,383	5,131
銷售及市場行銷開支		(13,210)	(12,792)
行政開支		(31,935)	(31,358)
融資成本		(64,938)	(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	11	10,700	15,400
應佔聯營公司虧損		(2,700)	(1,218)
應佔合資企業虧損		–	(1,211)
除稅前溢利		604,596	566,217
所得稅開支	8	(154,649)	(19,329)
期內本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額		449,947	546,888
每股盈利			
— 基本(人民幣)	9	22,497	27,344
— 攤薄(人民幣)		不適用	22,664

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)
非流動資產			
物業、廠房及設備		29,273	30,722
投資物業	11	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
		882,456	996,305
流動資產			
待售土地開發項目	12	1,073,961	1,024,089
待售開發中物業	13	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	14	688,998	277,578
預付款項及其他應收款項	15	78,250	177,643
應收關連方款項	24(a)	140	7,793
可收回所得稅		42,065	25,794
受限制銀行存款	16	173,813	667,010
銀行結餘及現金	16	696,590	420,586
		5,823,516	5,757,628
資產總值		6,705,972	6,753,933

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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	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	24(a)	3,144	86,010
收取合資企業的訂金	24(a)	–	93,949
流動稅項負債		179,312	113,938
銀行及其他借款	18	2,230,189	1,965,630
		4,279,347	4,603,332
流動資產淨值		1,544,169	1,154,296
資產總值減流動負債		2,426,625	2,150,601
非流動負債			
銀行及其他借款	18	1,208,201	1,427,486
遞延稅項負債		39,657	25,113
		1,247,858	1,452,599
資產淨值		1,178,767	698,002
資本及儲備			
股本		–	–
儲備		1,178,767	698,002
本公司擁有人應佔股權		1,178,767	698,002

簡明綜合股權變動表

截至2014年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔					
	股本	合併儲備	資本儲備	法定儲備	(累計虧損)	總計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元

截至2014年6月30日止六個月

於2014年1月1日(經審核)	-	48	(2,756)	137,183	563,527	698,002
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	449,947	449,947
撥作法定儲備	-	-	-	8,673	(8,673)	-
豁免結欠王建軍先生的債項 (附註d)	-	-	41,091	-	-	41,091
豁免稅項支出(附註d)	-	-	(10,273)	-	-	(10,273)
於2014年6月30日(未經審核)	-	48	28,062	145,856	1,004,801	1,178,767

截至2013年6月30日止六個月

於2013年1月1日(經審核)	-	48	(2,111)	63,675	(126,425)	(64,813)
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	546,888	546,888
向王建軍先生作出免息現金 墊款的公平值調整	-	-	(932)	-	-	(932)
撥作法定儲備	-	-	-	35,635	(35,635)	-
於2013年6月30日(未經審核)	-	48	(3,043)	99,310	384,828	481,143

簡明綜合股權變動表

截至2014年6月30日止六個月

附註：

(a) 股本

中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)於2014年2月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初步認購人，隨後再轉讓予利東有限公司(「利東」，為趙穎女士全資擁有的公司)。同日，本公司按面值配發及發行額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌控股有限公司(「誠昌控股」)的全部已發行股本，代價為本公司向利東配發及發行10,000股入賬列為繳足股份。收購後，本公司已發行股本總額為200港元，分為20,000股每股面值0.01港元的股份，誠昌控股成為本公司的全資附屬公司，利東則成為本公司的直接控股公司。

(b) 合併儲備

本公司於2014年2月13日註冊成立，而集團重組於2013年12月31日尚未完成。就本公司及其附屬公司(「本集團」)的本簡明綜合財務報表呈列的財務資料而言，截至2013年1月1日、2013年6月30日、2014年1月1日及2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表內的合併儲備代表誠昌控股的股本。

(c) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關規則及規例，本集團於中國成立的附屬公司須在抵銷任何過往年度根據中國實體適用的相關會計政策及財務規例釐定的虧損後，將其除稅後溢利不少於10%轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。除稅後溢利必須於向該等中國附屬公司股權擁有人分派股息前轉撥至該儲備。除非有關附屬公司清盤，否則法定儲備不可予以分派。法定儲備可用於填補過往年度的虧損(如有)，並按股權擁有人現有權益的比例轉換成繳足資本，惟轉換後法定儲備的結餘不得少於註冊資本的25%。

(d) 截至2014年6月30日止期間，王建軍先生同意豁免本集團向其償還人民幣41,091,000元，有關金額以向本集團作出的視作分派入賬。有關視作分派須繳納稅項約人民幣10,273,000元。

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	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)
	附註	
經營活動		
除稅前溢利	604,596	566,217
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	1,820	1,955
轉撥至損益的預付租賃款項	38	38
投資物業公平值變動	(10,700)	(15,400)
有關認股權證的收益	-	(17,248)
應佔聯營公司虧損	2,700	1,218
應佔合資企業虧損	-	1,211
解散聯營公司虧損	236	-
匯兌收益及虧損	(7,635)	(6,354)
出售物業、廠房及設備的收益	(47)	(56)
利息收入	(23,550)	(57,959)
向關連方作出免息墊款的公平值調整虧損	-	1,644
融資成本	64,938	20,340
收購合資企業的餘下股權的收益	(1,515)	-
營運資金變動前的經營現金流量	630,881	495,606
待售土地開發項目(增加)減少	(23,164)	119,457
待售開發中物業減少(增加)	256,445	(113,556)
待售已竣工物業(增加)減少	(101,513)	2,243
貿易應收款項增加	(410,687)	(165,303)
預付款項及其他應收款項減少(增加)	27,381	(23,789)
土地開發活動可退回保證金(減少)增加	(40,704)	8,748
貿易及其他應付款項(減少)增加	(310,487)	201,734
應付關連方款項(減少)增加	(858)	6,122
經營所得現金	27,294	531,262
已付所得稅及土地增值稅	(98,982)	(15,436)
經營活動(所用)所得現金淨額	(71,688)	515,826

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2014年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
投資活動			
已收利息收入		22,536	19,763
就收購物業、廠房及設備支付的款項		(415)	(1,512)
就投資物業建設成本支付的款項		(126,036)	(78,410)
已借出的應收貸款		(10,000)	(5,831)
償還應收貸款		78,568	–
解散聯營公司所得款項	23	24,764	–
出售物業、廠房及設備的所得款項		91	2,211
上一期間出售附屬公司的現金流入		10,000	–
收購合資企業的餘下股權的現金流入	22	86,037	–
就收購合資企業的餘下股權支付的款項	22	(91,553)	–
已提取的受限制銀行存款		937,401	431,073
已存入的受限制銀行存款		(444,204)	(711,670)
向關連方墊款的還款		8,951	730
向關連方墊款		(1,298)	(41,690)
投資活動所得(所用)現金淨額		494,842	(385,336)
融資活動			
新籌集銀行貸款		624,000	1,305,729
新籌集其他貸款		1,178,723	943,899
銀行貸款還款		(1,377,426)	(1,235,955)
其他貸款還款		(362,027)	(528,841)
償還關連方提供的墊款		(40,957)	(224,360)
關連方提供的墊款		40	48,632
已付利息		(169,644)	(213,510)
融資活動(所用)所得現金淨額		(147,291)	95,594
現金及現金等值物增加淨額		275,863	226,084
期初的現金及現金等值物		420,586	115,953
外匯匯率變動影響		141	4,582
期終的現金及現金等值物		696,590	346,619
即銀行結餘及現金			

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

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 KY1-1111 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。

本公司的最終控股公司及直接控股公司為利東，該公司於英屬處女群島註冊成立，並由趙穎女士最終控制。

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. 呈列基準

重組

重組前，本集團所有土地開發、物業發展及物業租賃業務均由兆帝有限公司(「兆帝」)或盛世國際(香港)發展有限公司(「盛世國際」)控制的公司經營，兩者均由誠昌控股(一間於英屬處女群島註冊成立，由利東全資擁有及由趙穎女士最終控制的公司)全資擁有。趙穎女士與其丈夫王建軍先生合稱本集團的「最終控股股東」。2013年6月25日，兆帝及盛世國際的全部已發行股本以零代價轉讓至中國宏泰國際控股有限公司(「中國宏泰國際」，一間由誠昌控股全資擁有的公司)。為精簡公司架構，以預備本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，本公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立。一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初步認購人，再於2014年2月13日轉讓予利東。同日，本公司按面值發行及配發額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為本公司向利東配發及發行10,000股面值為0.01港元的入賬列為繳足普通股。股份轉讓完成後，本公司於2014年2月21日成為本集團的控股公司。參與重組的公司於截至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至2014年6月30日期間(以較短者為準)由最終控股股東控制。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

2. 呈列基準(續)

重組(續)

重組涉及在誠昌控股及利東成立本公司，重組後組成的本集團被視為持續經營實體。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於2013年12月31日(計及各自的註冊成立及成立日期)已存在(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。

3. 編製基準

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。

4. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值計算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，與編製本公司就其股份於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售及上市而於2014年8月13日刊發的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。

5. 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

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

5. 收益及分部資料(續)

(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	657,129	689,794	6,505	1,353,428	—	1,353,428
綜合收益	657,129	689,794	6,505	1,353,428	—	1,353,428
分部業績	515,981	113,385	16,995	646,361	—	646,361
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						604,596
截至2013年6月30日止六個月						
(未經審核)						
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						566,217

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

5. 收益及分部資料(續) (b) 分部資產及負債

	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	總計 人民幣千元
於2014年6月30日(未經審核)				
分部資產	2,232,077	3,987,511	740,700	6,960,288
分部間對銷				(419,841)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				26,847
遞延稅項資產				18,985
預付款項及其他應收款項				41,110
可收回所得稅				42,065
銀行結餘及現金				36,518
資產總值				6,705,972
分部負債	3,166,160	2,539,994	-	5,706,154
分部間對銷				(419,841)
未分配負債：				
其他應付款項				21,923
流動稅項負債				179,312
遞延稅項負債				39,657
負債總額				5,527,205

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

	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	總計 人民幣千元
於2013年12月31日(經審核)				
分部資產	2,808,155	3,402,561	730,000	6,940,716
分部間對銷				(396,928)
未分配資產：				
物業、廠房及設備				27,688
遞延稅項資產				21,278
預付款項及其他應收款項				63,007
可收回所得稅				25,794
應收關連方款項				5,530
銀行結餘及現金				66,848
資產總值				6,753,933
分部負債	2,048,388	4,237,166	–	6,285,554
分部間對銷				(396,928)
未分配負債：				
其他應付款項				19,318
應付關連方款項				8,936
流動稅項負債				113,938
遞延稅項負債				25,113
負債總額				6,055,931

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

5. 收益及分部資料(續)

(c) 收益

本集團的收益分析如下：

	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
	1,353,428	717,506

6. 其他收入及開支

	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)
其他收入：		
向關連方提供免息墊款的估算利息收入	–	38,197
貿易及其他應收款項的利息收入	1,014	5,007
銀行存款的利息收入	22,536	14,755
其他	1,500	–
	25,050	57,959
其他開支：		
上市開支	(21,240)	–
其他	(282)	–
	(21,522)	–

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

7. 其他收益及虧損

	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)
收益及虧損淨額：		
匯兌收益淨額	15,584	6,353
收購合資企業的餘下股權的收益(附註22)	1,515	—
出售物業、廠房及設備的收益淨額	47	56
解散聯營公司虧損(附註23)	(236)	—
向關連方提供免息墊款的公平值調整虧損	—	(1,644)
其他	1,473	366
	18,383	5,131

8. 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
	(154,649)	(19,329)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

8. 所得稅開支(續)

除上述廊坊盛世建設、宏盛及廊坊永侖的優惠稅務待遇外，本集團中國附屬公司於當前及過往期間的中國企業所得稅稅率為25%。

根據於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》及於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，在中國銷售或轉讓國有土地使用權及樓宇的所有收入(即物業銷售所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及物業發展開支))須按介乎土地增值30%至60%的漸進比率繳納土地增值稅，惟增值不超過可扣稅項目總和20%的普通標準住宅的物業銷售除外。

截至2014年及2013年6月30日止六個月期間，遞延稅項支出及遞延稅項抵免主要為物業銷售與銷售成本及投資物業公平值變動的暫時差額。

由於中國附屬公司並無計劃於可見將來從中國分派股息，因此概無就該等中國附屬公司的未分派溢利確認遞延稅項負債。於2014年6月30日及2013年12月31日，中國附屬公司的未分派溢利總額分別為人民幣1,530,196,000元及人民幣1,150,787,000元。於2014年6月30日及2013年12月31日，相應的未確認遞延稅項負債分別為人民幣153,019,600元及人民幣115,078,700元。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算得出：

	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)
盈利		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	449,947	546,888
根據每股盈利之攤薄對應佔附屬公司溢利之調整		
— 對誠昌控股發行之認股權證之影響	不適用	(93,618)
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	不適用	453,270

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

9. 每股盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)
股份數目		
就每股基本盈利而言之普通股數目	20,000	20,000
就每股攤薄盈利而言之普通股數目	不適用	20,000

就計算截至2013年6月30日及2014年6月30日止六個月的每股基本盈利及每股攤薄盈利而言，普通股數目已按照重組(載於附註2)之影響調整。

概無呈列截至2014年6月30日止六個月每股攤薄盈利，此乃由於於本中期期間概無已發行潛在普通股。

10. 股息

截至2014年6月30日及2013年6月30日止六個月期間概無派付或擬派任何股息，於2014年6月30日後亦無擬派任何股息。

11. 投資物業

截至2014年6月30日止六個月期間概無作出額外的投資物業成本(截至2013年6月30日止六個月：無)。截至2014年6月30日止六個月期間，投資物業公平值變動的收益約為人民幣10,700,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣15,400,000元)。於2014年6月30日、2013年12月31日及2013年6月30日，除一幅未開發土地外，所有投資物業皆已竣工。本集團投資物業的公平值按於2014年6月30日、2013年12月31日及2013年6月30日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司作出的估值計算。該估值師為與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師。

已落成投資物業的公平值按收入還原法釐定，據此，未到期租約期間的合約租約租金收入撥充為資本，亦計及租約屆滿後的歸還市場租金。有關一幅尚未開發土地的在建投資物業的公平值參照市場上的可資比較項目按直接比較法釐定，並且已作調整以反映有關物業之狀況及地點。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

於2014年6月30日，本集團賬面值約人民幣121,600,000元(2013年12月31日：人民幣193,764,000元)的投資物業已質押予銀行，以作為本集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註18(a)。

於2014年6月30日，本集團賬面值約人民幣532,000,000元(2013年12月31日：人民幣523,700,000元)的投資物業已質押予信託基金公司，以作為向該信託基金公司取得的一筆人民幣300,000,000元的貸款的抵押，詳情載於附註18(b)(i)。

12. 待售土地開發項目

待售土地開發項目指本集團於其中營運土地開發業務的開發項目地區內的土地開發成本。儘管本集團沒有有關土地之擁有權或土地使用權，惟本集團根據與地方政府訂立的土地開發協議，獲授權於該等土地開發項目中進行有關土地基礎設施的建築及預備工程，地方政府出讓相關地段時，本集團有權向地方當局收取若干比例的土地出讓所得款項。

預期待售土地開發項目於一般經營周期(超過12個月)內變現。

13. 待售開發中物業

	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)
期／年初	2,753,204	2,461,987
添置	528,756	821,235
轉撥至待售已竣工物業	(717,705)	(530,018)
期／年終	2,564,255	2,753,204

於2014年6月30日，本集團若干賬面值約人民幣1,163,190,000元(2013年12月31日：人民幣1,344,881,000元)的待售開發中物業已質押予銀行，以作為本集團獲授若干銀行融資的抵押，詳情載於附註18(a)。本集團於2014年6月30日的若干賬面總值約人民幣360,256,000元(2013年12月31日：人民幣360,256,000元)的待售開發中物業已質押予若干信託基金公司，以作為本集團若干信託貸款的抵押，詳情載於附註18(b)(i)。同時，若干來自關連方的貸款以本集團於2014年6月30日的若干賬面值約人民幣88,035,000元(2013年12月31日：人民幣88,035,000元)的待售開發中物業作為抵押，詳情載於附註18(b)(iii)。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

14. 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	41,332	76,623
	690,407	278,987
減：呆賬撥備	(1,409)	(1,409)
	688,998	277,578

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。

就銷售物業及物業租賃所產生的收益，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	35,333	1,514
	688,998	277,578

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，已於本簡明綜合中期財務報表刊發日期前清償。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

15. 預付款項及其他應收款項

	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)
預付款項：		
— 建築業務的預付款項	12,233	9,773
— 預付稅項	31,436	59,093
— 其他	2,933	—
其他應收款項：		
— 應收貸款(附註a)	—	68,568
— 員工墊款	6,354	4,268
— 應收訂金	12,443	11,688
— 出售附屬公司的應收款項(附註b)	—	10,000
— 其他(附註c)	26,474	27,876
	91,873	191,266
減：其他應收款項撥備	(13,623)	(13,623)
	78,250	177,643

附註：

- 於2013年12月31日的應收貸款為免息、無抵押及並無固定還款期。該等應收貸款已於2014年3月21日悉數清償。
- 該項金額指出售附屬公司的應收款項。該項應收款項已於2014年3月13日悉數清償。
- 已計入截至2014年6月30日及2013年12月31日分別為人民幣9,074,000元及人民幣8,793,000元的應收地方政府控制方款項，該等款項為無抵押，並將與就銷售整幢樓宇予一個由地方政府控制的實體的貿易應收款項一同清償。董事認為，該等應收款項將於2014年年底前清償。該等應收款項按年利率6.4%計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

16. 銀行結餘及受限制銀行存款

	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)
銀行存款、銀行結餘及手持現金	830,403	773,356
減：就銀行融資而質押的存款(附註a)	(150,000)	(647,923)
就向客戶授出擔保而質押的存款(附註b)	(23,813)	(19,087)
	656,590	106,346
短期存款(附註c)	40,000	314,240
現金及現金等值物總額	696,590	420,586
以下列貨幣計值的銀行存款、銀行結餘及手持現金：		
－人民幣(相關實體的功能貨幣)	669,901	769,042
－美元	160,094	4,136
－港元	408	178
	830,403	773,356

附註：

- 金額指作為本集團獲授若干短期銀行融資的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款，詳情載於附註18(a)。
- 金額指作為銀行向本集團客戶授出若干按揭貸款的抵押而向銀行質押的人民幣銀行存款。受限制銀行存款將於銀行向客戶收取各物業的房屋所有權證作為獲授按揭貸款的抵押時解除限制。
- 於2013年12月31日的短期存款指於2014年1月2日到期的三日定期存款，於2014年6月30日的短期存款指於2014年7月8日到期的二十一日定期存款。

按市場利率計息的受限制銀行存款及銀行結餘如下：

	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)
年利率範圍	0.35%-5.00%	0.35%-7.00%

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

17. 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	1,173,513	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	—
	1,362,616	1,499,428

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
	1,173,513	1,117,814

附註：

- 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。
- 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款

	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)
銀行貸款		
有抵押／有擔保(附註(a))	1,154,727	1,908,153
其他貸款		
有抵押／有擔保(附註(b))	1,912,909	1,126,004
無抵押(附註(c))	370,754	358,959
	<u>3,438,390</u>	<u>3,393,116</u>
須於以下年期償還的借款總額：		
— 須按要求或於一年內償還	2,230,189	1,965,630
— 須於一年後及兩年內償還	621,221	391,452
— 須於兩年後及五年內償還	466,980	812,632
— 須於五年後償還	120,000	223,402
	<u>3,438,390</u>	<u>3,393,116</u>
減：流動負債項下列示的一年內到期金額	(2,230,189)	(1,965,630)
	<u>1,208,201</u>	<u>1,427,486</u>
非流動負債項下列示的金額		
浮息借款	1,160,342	2,186,568
定息借款	2,042,580	1,206,548
免息借款	235,468	—
	<u>3,438,390</u>	<u>3,393,116</u>
以下列貨幣計值的銀行及其他借款：		
— 人民幣	2,625,625	2,762,875
— 美元	812,765	630,241
	<u>3,438,390</u>	<u>3,393,116</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款(續)

附註：

- a. 本集團的有抵押銀行貸款以本集團若干資產作為抵押，其賬面值如下：

	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)
待售開發中物業(附註13)	1,163,190	1,344,881
投資物業(附註11)	121,600	193,764
受限制銀行存款(附註16)	150,000	647,923
	<u>1,434,790</u>	<u>2,186,568</u>

此外，有抵押銀行貸款總額中的部分貸款由關連方作出擔保如下：

	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)
最終控股股東(定義見附註24)	<u>-</u>	<u>763,000</u>

- b. 本集團有抵押／有擔保其他貸款的詳情如下：

	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)
信託基金公司貸款(附註i)	1,201,712	937,604
其他第三方貸款(附註ii)	660,197	137,400
關連方貸款(附註iii)	51,000	51,000
	<u>1,912,909</u>	<u>1,126,004</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

b. 本集團有抵押／有擔保其他貸款的詳情如下：(續)

- (i) 2013年2月，本集團與中國一間信託基金公司訂立協議，據此，信託基金公司同意向本公司一間附屬公司廊坊市鴻吳投資有限公司(「廊坊鴻吳投資」)注入人民幣300,000,000元作為注資。注資後，廊坊鴻吳投資的註冊資本由人民幣320,000,000元增加至人民幣620,000,000元，信託基金公司因此持有廊坊鴻吳投資的48.4%股權。根據協議，本集團同意購回及信託基金公司同意出售廊坊鴻吳投資的48.4%股權，方式為於24個月後支付現金代價人民幣390,000,000元或於36個月後支付現金代價人民幣439,500,000元，購回的最後日期由本集團全權決定。計及本集團仍可對廊坊鴻吳投資行使控制權，廊坊鴻吳投資列賬為全資附屬公司，而強制性購回安排及信託基金公司不會有權攤分廊坊鴻吳投資的任何溢利，而只可收取固定利息收入，整項交易於本簡明綜合財務報表內已作為向本集團授出的貸款處理。經計及初始交易成本人民幣16,067,000元後，該項已於2013年4月12日悉數到賬的人民幣300,000,000元金額按實際年利率17.20%計息，並以本集團於廊坊鴻吳投資持有的其餘51.6%股權作為抵押。於2014年6月30日，該項信託貸款同時以本集團若干總賬面值人民幣216,709,000元(2013年12月31日：人民幣216,709,000元)的待售開發中物業抵押。該項信託貸款由最終控股股東於2013年12月31日共同作出擔保，有關擔保於截至2014年6月30日止六個月解除。

2013年6月，本集團與中國另一間信託基金公司訂立貸款協議，據此，該信託基金公司向本集團授出一筆人民幣300,000,000元的貸款，為期兩年，經計及初始交易成本人民幣9,000,000元後，按實際年利率9.04%計息。於2014年6月30日，該項信託貸款以本集團若干總賬面值人民幣532,000,000元(2013年12月31日：人民幣523,700,000元)的投資物業抵押。2013年12月，本集團與該信託基金公司訂立另一貸款協議，據此，該信託基金公司向本集團授出一筆人民幣328,280,000元的貸款，為期三年，按實際年利率5.535%計息。於2014年6月30日，該項信託貸款以本集團若干總賬面值人民幣143,547,000元(2013年12月31日：人民幣143,547,000元)的待售開發中物業抵押。

2014年6月，本集團與中國另一間信託基金公司訂立協議，據此，該信託基金公司同意向本公司一間附屬公司廊坊市首開盛世投資有限公司(「廊坊首開盛世投資」)注資人民幣300,000,000元，當中人民幣60,000,000元及人民幣240,000,000元分別以廊坊首開盛世投資的註冊資本及資本儲備列賬。注資後，廊坊首開盛世投資的註冊資本由人民幣102,000,000元增加至人民幣162,000,000元，信託基金公司因此持有廊坊首開盛世投資的37.04%股權。根據協議，本集團同意於注資完成後的第24個月屆滿時購回且信託基金公司同意以預先釐定價格出售廊坊首開盛世投資37.04%股權，惟本集團須能於注資完成日期起計半年內向信託基金公司提供若干額外抵押資產。否則，本集團同意於注資完成後第12個月屆滿時以預先釐定價格購回廊坊首開盛世投資37.04%股權。計及本集團仍可對廊坊首開盛世投資行使控制權，廊坊首開盛世投資列賬為本公司的全資附屬公司，而強制性購回安排及信託基金公司不會有權攤分廊坊首開盛世投資的任何溢利，而只可收取固定利息收入，整項交易於本簡明綜合財務報表內已作為向本集團授出的為期一年的貸款處理。於2014年6月30日，將該項貸款年期由一年延長至兩年的選擇權的公平值並不重大。經計及初始交易成本人民幣37,930,000元後，該項已於2014年6月27日悉數到賬的人民幣300,000,000元金額按實際年利率24.61%計息，以本集團於廊坊首開盛世投資持有的其餘62.96%股權作為抵押，並由本公司全資附屬公司廊坊市城區房地產開發有限公司作擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

b. 本集團有抵押／有擔保其他貸款的詳情如下：(續)

- (ii) 其他第三方貸款乃向中國非金融機構借入的貸款。貸款賬面值為人民幣81,648,000元，借款期介乎1年至5年，按年利率5.94%至7.20%計息，以廊坊盛世建設的總資產及本集團於執行開發龍河高新區的土地開發協議時產生的實益權益抵押。

除前段所述向非金融機構借入的貸款外，於2014年4月2日，本公司與Fine Process Limited(為獨立第三方且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(「融資協議」)，據此，Fine Process Limited向本公司授出最高達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。本集團須於首次提款日期起計滿12個月當日償還將未償還貸款減少10,000,000美元的金額(或Fine Process Limited事先書面同意的較高金額)，並在貸款尚未提前償還的情況下於首次提款日期起計滿24個月當日(或倘年期因Fine Process Limited根據融資協議書面同意延長還款期而延期，則於首次提款日期起計滿36個月當日)悉數償還全部貸款。此項貸款融資由最終控股股東共同作出擔保。融資協議現以誠昌控股的75%股權、中國宏泰國際控股有限公司(「中國宏泰國際」)的75%股權及兆帝有限公司(「兆帝」)的100%股權作為抵押。於2014年4月期間，本公司已根據融資協議提取100,000,000美元。

- (iii) 關連方有抵押貸款的詳情載於附註24(a)(i)。關連方貸款由王建軍先生及其胞弟王建海先生共同作出擔保。該等擔保已於截至2014年6月30日止期間解除，本集團已質押的資產賬面值如下：

	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)
待售開發中物業	88,035	88,035

c. 本集團無抵押其他貸款的詳情如下：

	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)
第三方貸款(附註(i))	121,286	315,859
關連方貸款(附註24(a)(ii))	249,468	43,100
	370,754	358,959

- (i) 於2014年6月30日，上述第三方貸款按介乎6.50%至7.20%(2013年12月31日：7.20%至11.80%)的年利率計息，並須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款(續)

附註：(續)

d. 本集團借款的實際利率介乎下列範圍：

	於2014年 6月30日 %	於2013年 12月31日 %
	(未經審核)	(經審核)
實際年利率：		
浮息借款	6.30-8.61	2.90-11.68
定息借款	5.54-24.61	6.60-17.20

e. 以人民幣計值的借款按浮動利率計算的利息根據中國人民銀行公佈的借貸利率計算。以美元計值的借款按浮動利率計算的利息根據倫敦銀行同業拆息計算，並每月重新訂價。

19. 資本承擔

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團的承擔如下：

	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)
已訂約但無於本簡明綜合財務報表內撥備：		
有關待售土地開發項目的支出	43,920	57,456
有關待售開發中物業的支出	667,455	783,565
	<u>711,375</u>	<u>841,021</u>

上述於2014年6月30日及2013年12月31日的資本承擔將按照相關項目的未來發展進度結算，有關承擔或不一定於該等日期後的12個月內產生。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

20. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團與租戶訂立以下未來最低租賃付款。

	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)
一年內	13,793	12,808
第二至五年(包括首尾兩年)	17,120	18,502
第五年後	607	1,069
	<u>31,520</u>	<u>32,379</u>

經營租約與本集團擁有的投資物業有關，租約期介乎一年至七年。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

本集團作為承租人

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團根據於以下日期到期的不可取消經營租賃有未來最低租賃付款承擔：

	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)
一年內	5,647	5,647
第二至五年(包括首尾兩年)	14,924	17,583
	<u>20,571</u>	<u>23,230</u>

經營租賃付款年期介乎一年至五年，代表本集團就其若干辦公室物業應付的租金。概無租賃包括任何或然租金及續約權。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

21. 或然負債

	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)
本集團為其客戶向銀行及非金融機構提供的按揭貸款擔保(附註a)	451,192	412,201
就聯營公司獲授的銀行融資向銀行提供的擔保(附註b)	235,000	235,000
	<u>686,192</u>	<u>647,201</u>

附註：

- a. 本公司董事(「董事」)認為，本集團的財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，而董事認為，有關買家拖欠款項的機會不大，倘買家拖欠款項，有關物業的可變現淨值亦可補回未償還按揭本金的還款，連同應計利息及罰款。因此，概無於本簡明綜合財務報表內就該等擔保作出撥備。
- b. 該財務擔保合約於財務擔保發出當日及各報告期間結束時的公平值並不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

22. 收購合資企業的餘下股權

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)。由於合資企業尚未開始其業務，本集團收購於合資企業的餘下股權被視為收購資產及負債。

	人民幣千元 (未經審核)
銀行結餘及現金	86,037
支付予本集團的按金	93,949
其他應收款項	6,275
其他應付款項	(124)
購入的總資產淨值	186,137
減：於收購日期本集團持有之合資企業之投資公平值	93,069
收購所產生之其他應付款項(附註)	91,553
收購所得收益(附註6)	1,515

收購產生之現金流入：

	人民幣千元
所購入的現金及現金等值物	86,037

附註：收購所產生之其他應付款項為無抵押及免息，且已於2014年5月悉數償還。

23. 解散聯營公司

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。該交易導致損益出現解散虧損人民幣236,000元。

	人民幣千元 (未經審核)
解散已收現金	24,764
減：盛世信用於解散日期的41.67%權益的賬面值	25,000
解散聯營公司虧損(附註7)	236

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易

王建軍先生及其配偶趙穎女士合稱最終控股股東。除本簡明綜合財務報表其他部分所詳述的交易及結餘外，本集團與(i)王建軍先生；(ii)本公司直接控股公司利東；(iii)同系附屬公司及一間王建軍先生行使重大影響力的公司；(iv)最終控股股東的女兒王薇女士及由其控制的公司；(v)王建軍先生之胞弟王建海先生及由其控制的公司；(vi)本集團的聯營公司；(vii)本集團一間合資企業；及(viii)本公司一名董事進行的重大交易概述如下。該等與關連方進行的交易按各方之間協定的條款進行。

(a) 關連方結餘

於2014年6月30日及2013年12月31日與關連方的結餘：

	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)
應收以下人士款項：		
— 直接控股公司：利東	47	37
— 趙穎女士	93	—
	140	37
王建海先生	—	64
由王薇女士控制的公司：		
— Langfang Hongtai Commercial Co., Ltd. (「Hongtai Commercial」)	—	1,283
— Langfang Wantong Cemetery Co., Ltd. (「Wantong」)	—	3,500
	—	4,847
聯營公司：		
— 盛世信用#	—	1,500
— 廊坊市華源盛世熱力有限公司(「華源」)	—	832
— 廊坊市凱創嘉華投資有限公司(「凱創」)	—	77
	—	2,409
本公司董事：		
— 楊允先生	—	500
非貿易結餘總額	140	7,793

盛世信用已於本中期間解散。

上述應收關連方的款項全部屬非貿易性質、以人民幣計值、無抵押及免息。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易(續)

(a) 關連方結餘(續)

	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)
應付以下人士款項：		
王建軍先生	–	41,091
由王薇女士控制的公司：		
– Hongtai Commercial	40	–
聯營公司：		
– 盛世信用#	–	40,957
非貿易結餘總額	40	82,048

盛世信用已於本中中期間解散。

上述應付關連方的未付結餘為非貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

	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)
應付以下人士款項：		
聯營公司：		
– 華源	3,104	3,962
貿易結餘總額	3,104	3,962
應付關連方款項總額	3,144	86,010

上述應付聯營公司的未付結餘為貿易性質、以人民幣計值、無抵押、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易(續)

(a) 關連方結餘(續)

於2014年6月30日及2013年12月31日，上述貿易性質的未付應付款項根據接受服務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)
--	------------------------------------	------------------------------------

少於一年

3,104	3,962
<u>3,104</u>	<u>3,962</u>

	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)
--	------------------------------------	------------------------------------

收取合資企業的訂金

— 收取廊坊嘉民盛世園區服務有限公司的訂金

—	93,949
---	--------

金額指就本集團將向廊坊嘉民盛世園區服務有限公司提供的土地開發服務而收取廊坊嘉民盛世園區服務有限公司的訂金。

(i) 來自關連方的貸款—有抵押

	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)
--	------------------------------------	------------------------------------

由王薇女士控制的公司：

— Hongtai Commercial

51,000	51,000
<u>51,000</u>	<u>51,000</u>

來自關連方的貸款

上述來自關連方的未償還貸款構成附註18內本集團借款總額的一部分。該等貸款為有抵押(已質押資產詳情見附註18(b)(iii))，於2014年6月30日按年利率7.80%至8.70%(2013年12月31日：年利率6.60%至11.64%)計息，並須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易(續)

(a) 關連方結餘(續)

(ii) 來自關連方的貸款—無抵押

	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)
由王薇女士控制的公司：		
— Hongtai Commercial	14,000	43,100
直接控股公司：		
— 利東(附註)	235,468	—
來自關連方的貸款	249,468	43,100

附註：本公司的直接控股公司利東於2014年2月發行40,000,000美元可轉換債券。該等可轉換債券乃以誠昌控股25%的股權、中國宏泰國際25%的股權及盛世國際(香港)發展有限公司(「盛世國際」)的100%股權作抵押。於利東發行上述可轉換債券後，本集團自利東收到貸款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」)，為無抵押、免息及須按要求償還。

除來自利東的貸款為免息及須按要求償還外，上述其他關連方貸款於2014年6月30日按年利率8.53%(2013年12月31日：年利率8.53%)計息，並須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易 (續)

(b) 關連方交易

截至2014年及2013年6月30日止六個月期間，本集團與關連方訂立以下交易：

	交易性質	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)
廊坊市宏泰建設有限公司 (「宏泰建設」)*	已收建築服務	—	154,560
Huanmei Landscape Engineering Co., Ltd (「Huanmei」)*	已收建築服務	—	8,659
宏泰建設*	利息開支	—	7,466
Hongtai Commercial Huanmei*	利息開支	2,608	6,066
王建軍先生	利息開支	—	980
宏泰建設*	利息收入	—	9,674
Wantong 王建軍先生	利息收入	—	22,456
	對免息現金墊款 作出的公平值調整	—	6,067
宏泰建設*	對免息現金墊款 作出的公平值調整	—	932
王建軍先生	豁免本集團結欠的債項	41,091	1,644
			—

* 王海先生於宏泰建設持有之股權及王建軍先生於Huanmei持有之股權已分別於2013年12月25日及2013年12月27日悉數出售予無關連第三方。已於2013年12月27日在廊坊市中華人民共和國國家工商行政管理總局完成該兩間實體的股東變更登記。因此，該兩間實體不再為本集團的關連方。

(c) 本集團就本集團聯營公司獲授銀行融資而向銀行提供擔保。詳情載於附註21。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

24. 關連方結餘及交易(續)

(d) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員為有權及有責任直接或間接規劃、指示及控制本集團業務活動的高級管理層。主要管理人員的薪酬如下：

	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)
薪金	2,292	342
退休福利計劃供款	30	10
酌情表現掛鈎花紅	938	215
	3,260	567

25. 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香港聯合交易所有限公司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開始在香港聯交所主板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。

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
	1,353,428	717,506

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。

管理層討論及分析

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(「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

管理層討論及分析

- (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，導致期內所得稅開支大幅增加。

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2013年6月30日止六個月：人民幣27,344元)。

如計及資本化發行，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。

管理層討論及分析

或然負債

本集團就銀行及非金融機構授予本集團若干物業買家的按揭貸款，向該等銀行及非金融機構作出擔保。於2014年6月30日，該等按揭貸款擔保為人民幣451.2百萬元，而2013年12月31日則為人民幣412.2百萬元。該等擔保會於下列各項中較早發生時間解除：(i)向買家轉讓相關房屋所有權證時；或(ii)買家履行按揭貸款項下的責任時。

本集團亦就廊坊市凱宏家居廣場有限公司(本公司間接擁有30%權益的聯營公司)獲授的一項銀行融資，向一家銀行作出一項人民幣235.0百萬元的擔保；該項銀行融資乃用於在龍河高新區進行物業開發。

資產質押

本集團若干資產已質押予銀行、信託基金公司、非金融機構及一名關連方，作為本集團獲授的若干貸款及銀行融資的抵押。有關詳情請參閱本報告的簡明綜合財務報表附註18。

流動資金及財務資源

本集團的主要財務工具包括借款及現金。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2014年6月30日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣870.4百萬元，其中人民幣710.0百萬元以人民幣列值，人民幣160.0百萬元以美元列值，人民幣0.4百萬元以港幣列值。

於2014年6月30日，我們的借款總額為人民幣3,438.4百萬元，其中人民幣2,625.6百萬元以人民幣計值，人民幣812.8百萬元以美元計值，到期日如下：

2014年6月30日
(人民幣百萬元)

一年內	2,230.2
一年至兩年	621.2
兩年至五年	467
五年以上	120

在人民幣3,438.4百萬元借款中，人民幣1,160.3百萬元為浮息借款，人民幣2,042.6百萬元為定息借款，人民幣235.5百萬元為免息借款。

於2014年6月30日，本集團的資產負債比率(按借款總額除以總資產)為51.3%。隨著本集團上市後融資能力增強，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。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。除若干以外幣計值的現金及銀行存款以及銀行及其他借款外，本集團並無承受任何重大匯率波動風險。本集團在報告期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

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)。轉讓完成後，廊坊嘉民盛世園區服務有限公司成為本公司之間接全資附屬公司。

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。

報告期後事項

除本報告其他部分所詳述的其後事項外，

- (a) 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，利東有限公司已於上市前向Chance Talent轉讓本公司125,000,000股股份。
- (b) 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。

管理層討論及分析

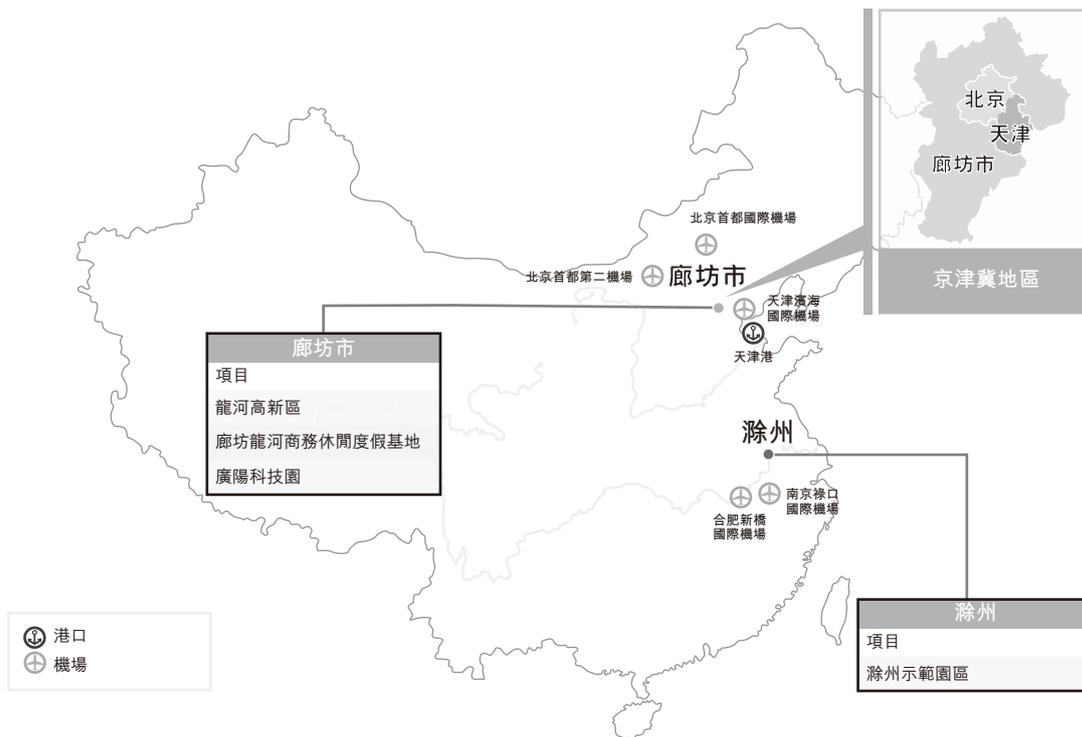
業務回顧

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。



管理層討論及分析

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 ⁽¹⁾	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
河北省				
廊坊市				
龍河高新區 規劃佔地面積： 28.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已進入積極發展階段 	<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。
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"> 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設 	<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。
廣陽科技孵化園 ⁽²⁾ 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<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 	<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。
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"> 已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動 	<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（待落實） 	<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。

管理層討論及分析

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		未出讓的可出讓土地		
	佔地面積 ⁽¹⁾ 平方米	已出讓佔地面積 ⁽²⁾ 平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 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	19,493,800	4,541,859	23.3	14,951,941	76.7
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	4,541,859	不適用	14,951,941	不適用

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。

管理層討論及分析

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 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 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
小計	412,689	2,555	1,054,600	657,129	62.3

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：

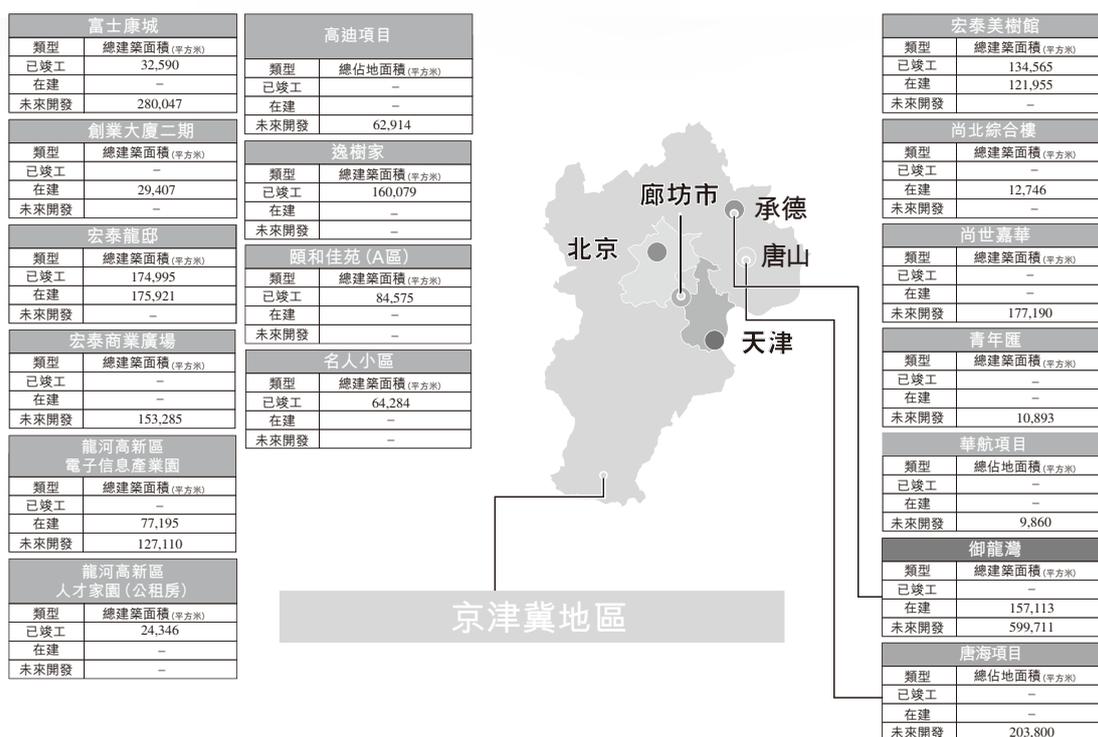
- **已竣工物業。**已竣工物業指收到有關政府工程機關發出的竣工認證報告的物業。於2014年6月30日，我們的已竣工物業包括名人小區、富士康城一期、宏泰美樹館一期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、龍河高新區人才家園(公租房)及逸樹家。
- **開發中物業。**開發中物業指，於整個項目竣工前就全部或部分項目收到所需建築工程施工許可證的物業。於2014年6月30日，我們的開發中物業包括宏泰龍邸二期、宏泰美樹館二期、御龍灣一期、創業大廈二期、尚北綜合樓及龍河高新區電子信息產業園一期。
- **規劃作未來開發的物業。**規劃作未來開發的物業指(i)收到有關土地使用權證，但未收到所需建築工程施工許可證的物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

管理層討論及分析

- 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。



管理層討論及分析

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
名人小區二期			
住宅	3,293	463	7,112
商業	3,940	349	11,275
	7,233	812	8,908
富士康城一期			
住宅	(1) ⁽¹⁾	—	—
商業	(29) ⁽¹⁾	(3) ⁽¹⁾	—
	(30) ⁽¹⁾	(3) ⁽¹⁾	—
頤和佳苑			
商業	(877) ⁽²⁾	(81) ⁽²⁾	—
宏泰美樹館一期			
住宅	121,930	21,223	5,745
商業	10,418	1,191	8,745
	132,348	22,414	5,905
宏泰龍邸一期			
住宅	514,862	91,946	5,600
商業	67,203	4,376	15,358
	582,064	96,322	6,043
小計	720,739	119,464	6,033

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。

管理層討論及分析

輔助區	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
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。預期2014年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。

董事的股份權益

鑑於本公司於2014年8月25日在聯交所上市，因此無須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部的條文披露本公司任何董事及／或主要行政人員於2014年6月30日在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何本公司股份(「股份」)、相關股份或債券中擁有的任何權益或淡倉。

股份於2014年8月25日上市後，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份或相關股份及債券中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據聯交所證券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須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於普通股持有的好倉：

董事姓名	權益性質	所持證券數目	概約持股百分比
趙穎女士(附註1)	受控制法團權益	1,147,000,000	71.69%
王建軍先生(附註2)	配偶權益	1,147,000,000	71.69%

附註：

- (1) 趙穎女士為利東有限公司之唯一股東，視為於利東有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 王建軍先生為趙穎女士的配偶，視為於趙穎女士擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，據董事所知，概無董事或主要行政人員在本公司任何股份或相關股份中登記任何根據證券及期貨條例第352條須予記錄或須予知會的權益或淡倉。

主要股東的股份權益

鑑於本公司於2014年8月25日在聯交所上市，因此無須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露本公司主要股東於2014年6月30日在任何股份或相關股份中擁有的任何權益或淡倉。

其他資料

股份於2014年8月25日上市後，相關人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於普通股持有的好倉：

股東名稱	權益性質	所持證券數目	概約持股百分比
利東有限公司	實益擁有人	1,147,000,000	71.69%
建銀國際(控股)有限公司(附註1及2)	受控制法團權益	174,200,000	10.89%
CCB Financial Holdings Limited(附註1及2)	受控制法團權益	174,200,000	10.89%
CCB International Group Holdings Limited(附註1及2)	受控制法團權益	174,200,000	10.89%
中國建設銀行股份有限公司(附註1及2)	受控制法團權益	174,200,000	10.89%
中央匯金投資有限責任公司(附註1及2)	受控制法團權益	174,200,000	10.89%
Chance Talent Management Limited	實益擁有人	125,000,000	7.81%
CCBI Investments Limited(附註2)	受控制法團權益	125,000,000	7.81%

附註：

- 建銀國際金融有限公司為全球發售的國際包銷商之一，透過本公司授予全球發售的國際包銷商的超額配股權擁有49,200,000股股份的權益。建銀國際金融有限公司由建銀國際(控股)有限公司直接全資擁有，而建銀國際(控股)有限公司則由CCB Financial Holdings Limited直接全資擁有。CCB Financial Holdings Limited由CCB International Group Holdings Limited直接全資擁有，而CCB International Group Holdings Limited則由中國建設銀行股份有限公司直接全資擁有。中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限責任公司擁有57.26%，並由中央匯金投資有限責任公司控制。因此，建銀國際(控股)有限公司、CCB Financial Holdings Limited、CCB International Group Holdings Limited、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自被視為於建銀國際金融有限公司擁有權益的49,200,000股股份中擁有權益。
- Chance Talent Management Limited由CCBI Investments Limited直接全資擁有，而CCBI Investments Limited則由建銀國際(控股)有限公司直接全資擁有；因此，CCBI Investments Limited、建銀國際(控股)有限公司、CCB Financial Holdings Limited、CCB International Group Holdings Limited、中國建設銀行股份有限公司及中央匯金投資有限責任公司各自亦被視為於Chance Talent Management Limited持有的125,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，據董事所知，概無其他人士在本公司任何股份或相關股份中登記任何根據證券及期貨條例第352條須予記錄或須予知會的權益或淡倉。

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

董事會決議不會就截至2014年6月30日止六個月期間宣派任何中期股息。

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報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。

申請延遲提交兩家香港附屬公司的經審核財務報表

誠如本公司日期為2014年8月13日的招股章程所披露，我們的香港附屬公司盛世國際(香港)發展有限公司及兆帝有限公司未能於約2007年至2013年期間向各自的股東大會提交經審核財務報表。其後已編製該兩家公司的相關財務報表，並於2014年3月27日向香港高等法院申請頒令延遲提交該等公司的相關財務報表。法院於2014年8月21日否決申請人所提出的有關申請。我們將會主動向公司註冊處呈述過往的違規事件，並會在下一份年報中披露該宗事件的最新進展。

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。

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