

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

China VAST Industrial Urban Development Company Limited 中國宏泰產業市鎮發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6166)

截至2014年12月31日止年度 年度業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	
收益	2,391,205	1,212,904	97.1%
毛利	1,128,092	818,192	37.9%
除稅前溢利	931,647	799,461	16.5%
本公司擁有人應佔溢利	700,598	763,461	(8.2%)
每股盈利(基本)(人民幣)	0.50	0.60	(16.7%)
每股盈利(攤薄)(人民幣)	不適用	0.54	不適用
建議每股末期股息(港幣元)	0.15	–	100.0%

- 本集團截至2014年12月31日止年度的收益為人民幣2,391.2百萬元，較2013年同期的總收益人民幣1,212.9百萬元增加97.1%。
- 截至2014年12月31日止年度的毛利為人民幣1,128.1百萬元，較2013年同期的人民幣818.2百萬元增加37.9%。
- 除稅前溢利由截至2013年12月31日止年度的人民幣799.5百萬元增加人民幣132.2百萬元或16.5%至2014年同期的人民幣931.6百萬元。

- 本公司擁有人應佔溢利由截至2013年12月31日止年度的人民幣763.5百萬元減少人民幣62.9百萬元(相當於8.2%)至截至2014年12月31日止年度的人民幣700.6百萬元，主要因為2014年融資成本增加，加上我們三間附屬公司採用查賬徵收的計稅方法，導致期內所得稅開支大幅增加。
- 按照2014年加權平均股數1,398,854,000股計算，截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利為人民幣0.50元(截至2013年12月31日止年度：人民幣0.60元)。無適用每股攤薄盈利(截至2013年12月31日止年度：人民幣0.54元)。
- 截至2014年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共610,171平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,627.1百萬元。與截至2013年12月31日止年度有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,565.3百萬元出讓龍河高新區總共735,418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12月31日止年度錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣1,046.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1,025.4百萬元略為增加2.0%。
- 我們截至2014年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣1,332.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣177.0百萬元增加6.5倍。此乃主要由於我們交付宏泰龍邸一期項目的商業及住宅物業105,154平方米，宏泰美樹館一期及二期項目的住宅物業54,607平方米，御龍灣一期項目的商業及住宅物業76,524平方米，以及龍河高新區電子信息產業園一期產房項目銷售10,799平方米。

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(統稱「本集團」)截至2014年12月31日止年度(「期間」)的年度業績，此乃根據國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製，已經由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並經本公司審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收入表
截至2014年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	3	2,391,205	1,212,904
銷售及服務成本		<u>(1,263,113)</u>	<u>(394,712)</u>
毛利		1,128,092	818,192
其他收入		33,476	99,645
其他開支		(32,789)	(10,197)
其他收益及虧損		25,298	10,831
銷售及市場行銷開支		(41,616)	(32,277)
行政開支		(82,396)	(62,325)
融資成本		(111,575)	(69,405)
有關認股權證的收益及虧損		-	17,248
投資物業公平值變動的收益		17,600	31,900
應佔聯營公司虧損		(4,443)	(2,618)
應佔合資企業虧損		<u>-</u>	<u>(1,533)</u>
除稅前溢利	4	931,647	799,461
所得稅開支	5	<u>(231,049)</u>	<u>(36,000)</u>
年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額		<u>700,598</u>	<u>763,461</u>
每股盈利	7		
基本(人民幣)		0.50	0.60
攤薄(人民幣)		<u>不適用</u>	<u>0.54</u>

本年度建議股息之詳情披露於附註6。

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	於12月31日止	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		29,865	30,722
投資物業		747,600	730,000
預付租賃款項		2,128	2,203
於聯營公司的權益		89,590	119,033
於合資企業的權益		–	93,069
貿易應收款項	8	30,472	–
遞延稅項資產		26,086	21,278
		<u>925,741</u>	<u>996,305</u>
流動資產			
待售土地開發項目		1,312,463	1,024,089
待售開發中物業		2,409,626	2,753,204
待售已竣工物業		679,147	403,856
預付租賃款項		75	75
貿易應收款項	8	368,992	277,578
預付款項及其他應收款項		74,619	177,643
應收關連方款項		–	7,793
可收回所得稅		–	25,794
受限制銀行存款		367,002	667,010
銀行結餘及現金		802,596	420,586
		<u>6,014,520</u>	<u>5,757,628</u>
資產總值		<u>6,940,261</u>	<u>6,753,933</u>

		於12月31日止	
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	1,032,077	1,499,428
發展作銷售物業的客戶墊款		248,877	844,377
應付關連方款項		3,104	86,010
收取合資企業的訂金		–	93,949
流動稅項負債		200,733	113,938
銀行及其他借款		1,815,906	1,965,630
		<u>3,300,697</u>	<u>4,603,332</u>
流動資產淨值		<u>2,713,823</u>	<u>1,154,296</u>
資產總值減流動負債		<u>3,639,564</u>	<u>2,150,601</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,093,813	1,427,486
遞延稅項負債		44,943	25,113
		<u>1,138,756</u>	<u>1,452,599</u>
資產淨值		<u>2,500,808</u>	<u>698,002</u>
資本及儲備			
股本	10	13,031	–
儲備		2,487,777	698,002
		<u>2,500,808</u>	<u>698,002</u>
本公司擁有人應佔股權		<u>2,500,808</u>	<u>698,002</u>

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

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。本公司股份自2014年8月25日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的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 KY1-111, Cayman Islands。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。

集團重組(「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，兩者均由誠昌控股有限公司(「誠昌控股」)(一間於英屬處女群島註冊成立，由利東有限公司(「利東」)全資擁有及由趙穎女士最終控制的公司)全資擁有。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聯交所上市，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及2014年12月31日止年度或自彼等各自註冊成立或成立日期至2014年12月31日期間(以較短者為準)由最終控股股東控制。

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年及2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合股權變動表及綜合現金流量表等綜合財務報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年及2014年12月31日止年度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。本集團已編製截至2013年12月31日的綜合財務狀況表，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相關日期(計及各自的註冊成立及成立日期)已存在。所有重大集團內交易及結餘已於綜合時予以抵銷。

綜合財務報表以人民幣呈列，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，所有價值已進行四捨五入至最近千位數。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團於本年度及去年持續應用就本集團於2014年1月1日開始之財政年度生效之所有國際財務報告準則。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
國際財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益的會計 ⁴
國際會計準則第1號之修訂	披露計劃 ⁴
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁴
國際會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款 ³
國際財務報告準則之修訂	對國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 ⁵
國際財務報告準則之修訂	對國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ³
國際財務報告準則之修訂	對國際財務報告準則2012至2014年週期之年度改進 ⁴
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁴
國際會計準則第27號之修訂	單獨財務報表之權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ⁴
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，獲准提早應用。

² 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效，獲准提早應用。

³ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，獲准提早應用。

⁴ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效，獲准提早應用。

⁵ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟有限除外情況除外。獲准提早應用。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及表現評估而言，本公司執行董事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

分部間銷售參照用於按現行市價向協力廠商銷售的售價進行交易。

分部收益及業績

	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12月31日止年度						
分部收益						
—外界分部收益	1,046,312	1,332,033	12,860	2,391,205	—	2,391,205
—分部間收益	—	—	—	—	—	—
綜合收益	<u>1,046,312</u>	<u>1,332,033</u>	<u>12,860</u>	<u>2,391,205</u>	<u>—</u>	<u>2,391,205</u>
分部業績	<u>754,138</u>	<u>245,338</u>	<u>30,103</u>	<u>1,029,579</u>	<u>—</u>	<u>1,029,579</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						766
其他開支						(32,207)
其他收益及虧損						1,629
銷售及市場行銷開支						(14,124)
行政開支						(53,996)
除稅前溢利						<u>931,647</u>
截至2013年12月31日止年度						
分部收益						
—外界分部收益	1,025,443	177,022	10,439	1,212,904	—	1,212,904
—分部間收益	19,596	—	—	19,596	(19,596)	—
綜合收益	<u>1,045,039</u>	<u>177,022</u>	<u>10,439</u>	<u>1,232,500</u>	<u>(19,596)</u>	<u>1,212,904</u>
分部業績	<u>813,257</u>	<u>(9,388)</u>	<u>42,155</u>	<u>846,024</u>	<u>(8,481)</u>	<u>837,543</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						16,574
其他開支						(5,247)
其他收益及虧損						2,574
銷售及市場行銷開支						(11,961)
行政開支						(47,476)
融資成本						(9,794)
有關認股權證的收益						17,248
除稅前溢利						<u>799,461</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利於扣除下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事薪酬	5,384	651
員工成本		
薪金、工資及其他福利	53,583	37,423
退休福利計劃供款	12,577	8,184
員工成本總額(包括董事薪酬)	71,544	46,258
減：於待售土地開發項目撥充資本的金額	(7,893)	(5,172)
於待售開發中物業撥充資本的金額	(5,362)	(5,498)
	58,289	35,588
分類為投資物業的物業租賃租金收入	12,860	10,439
減：物業租賃直接經營開支	(357)	(184)
	12,503	10,255
已售物業成本	1,073,545	175,624
待售土地開發項目成本	189,211	218,904
經營租賃租金開支	4,766	4,424
核數師酬金	2,195	1,839
物業、廠房及設備折舊	3,844	3,429
解除至損益的預付租賃款項	75	75
上市開支	28,904	4,734

5. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
—中國企業所得稅	(197,064)	(37,236)
—土地增值稅(附註)	(24,881)	(10,486)
—過往年度超額撥備	5,918	—
	(216,027)	(47,722)
遞延稅項	(15,022)	11,722
	(231,049)	(36,000)

附註：於2013年前開發及完成物業項目的土地增值稅於2013年7月最終確定，導致土地增值稅為人民幣8,936,000元。

截至2014年12月31日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算(2013年：16.5%)。由於本集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利，因此綜合財務報表內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(「**廊坊宏盛**」)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稅項計演算法按認定溢利(即截至2013年12月31日止年度收益(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。

除上述廊坊盛世建設、廊坊宏盛及廊坊永倫的優惠稅務待遇外，本集團中國附屬公司於2008年1月1日起的中國企業所得稅稅率為25%。

6. 股息

本公司董事就截至2014年12月31日止年度按每股港幣0.15元擬派末期股息合共港幣245,646,150元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

7. 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12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
盈利		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔年內溢利	700,598	763,461
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	(74,787)
	<hr/>	<hr/>
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔年內溢利	不適用	688,674
	<hr/>	<hr/>
	2014年 千股	2013年 千股
就每股盈利而言之普通股數目		
—基本	1,398,854	1,265,671
—攤薄	不適用	1,265,671
	<hr/>	<hr/>

就計算截至2013年12月31日及2014年12月31日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利而言的普通股數目已按照假設貸款資本化及資本化發行(載於附註10(vi))已自2013年1月1日起生效進行追溯調整。

概無呈列截至2014年12月31日止年度每股攤薄盈利，此乃由於年內概無已發行潛在普通股。

8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
待售土地開發項目的應收款項	353,607	202,364
可供銷售物業的應收款項	47,266	76,623
	<u>400,873</u>	<u>278,987</u>
減：呆賬撥備	(1,409)	(1,409)
	<u>399,464</u>	<u>277,578</u>
就報告用途分析如下：		
流動資產	368,992	277,578
非流動資產	30,472	—
	<u>399,464</u>	<u>277,578</u>

於報告期間結束時，本集團的貿易應收款項(扣除所呈列呆賬撥備)根據收益確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至90日	398,393	930
91至180日	1,071	201,067
181至365日	—	366
1至2年	—	73,701
2至3年	—	1,514
	<u>399,464</u>	<u>277,578</u>

就待售土地開發項目的費用收入而言，公開拍賣、招標或掛牌程式後，成功購地的買家會與有關地方政府機構訂立土地收購協議。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，以向地方政府機構悉數付清土地收購代價。本集團一般可於地方政府機構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，惟銷售整幢由本集團發展的樓宇除外，有關詳情載於下段。

貿易應收款項為免息，惟有關銷售整幢樓宇的應收款項除外。於2013年12月31日有關於2012年將整幢樓宇銷售予一個由當地政府控制的實體的貿易應收款項為人民幣73,701,000元，該款項按實際利率每年6.4%計息，已於2014年7月悉數清償。於2014年12月31日有關於2014年將另一幢樓宇銷售予另一個由當地政府控制的實體的貿易應收款項為人民幣45,472,000元，該款項按實際利率每年9%計息，須於2014年12月31日起計三年內償還。

9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貿易應付款項	826,335	1,117,814
應付投資物業建設成本	19,891	147,773
可退回存款	46,880	114,779
政府墊款	39,732	39,732
其他應付稅項	48,031	44,199
其他應付款項	22,152	17,991
應計開支	3,710	4,526
其他已收訂金	25,346	12,614
	<u>1,032,077</u>	<u>1,499,428</u>

於報告期間結束時，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12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
少於1年	743,833	742,056
1至2年	54,252	284,239
2至3年	5,753	50,242
3年以上	22,497	41,277
	<u>826,335</u>	<u>1,117,814</u>

10. 股本

本集團股本只包括以下列載的已發行及繳足本公司股本。

	普通股數目 千股	普通股 名義值 千港元	普通股 名義等值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股：			
法定：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)(附註i)	38,000	380	299
於2014年8月6日(附註iv)	4,962,000	49,620	39,493
	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,792</u>
於2014年12月31日			
已發行及繳足：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)發行 (附註ii)	10	—	—
於2014年2月21日發行(附註iii)	10	—	—
於2014年8月6日發行(附註iv)	1,271,980	12,720	10,124
於2014年8月25日發行(附註v)	328,000	3,280	2,609
於2014年9月17日發行(附註vi)	37,641	376	298
	<u>1,637,641</u>	<u>16,376</u>	<u>13,031</u>
截至2014年12月31日			

附註：

- (i) 於2014年2月13日，本公司在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，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。
- (ii) 於2014年2月13日，配發及發行一股股份予初始認購人(為獨立協力廠商)，隨後再轉讓予利東。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。
- (iii) 於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股入賬列為繳足股份。
- (iv) 於2014年8月6日，本公司股東批准本公司法定股本由380,000港元分為38,000,000普通股每股面值0.01港元的股份增至50,000,000港元分為5,000,000,000普通股每股面值0.01港元的股份。

根據於與利東訂立日期為2014年8月6日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，本公司董事獲授權緊接本公司在聯交所首次公開發售及將股份上市(「上市」)前，將利東的整體股東貸款38,270,000美元(約相等於人民幣234,216,000元)以資本化方式按面值配發及發行100股普通股給予利東(「貸款資本化」)，並按面值繳足股份入賬。而根據該貸款資本化方案配發及發行的普通股在所有方面與現有的普通股(包括按照資本化發行(按照下列附註(v)釋義)享有的權利及根據資本化發行將會發行的普通股)享有同等待遇。

根據本公司股東於2014年8月6日通過的書面決議(受限於根據本公司在香港首次公開發售及在國際發售有關股份後列入股份溢價賬的條件)，本公司董事獲授權向本公司股東(於緊接本公司普通股股份初次透過聯交所買賣的第二個營業日收市時，其名稱出現在本公司股東名冊上)就資本化12,719,799港元(相當於人民幣10,124,000元)款額(列載在本公司股份溢價賬內)按其各自的持股比例配發及發行合共1,271,979,900股按繳足股份入賬的普通股股份(「資本化發行」)，而根據資本化發行配發及發行的普通股於所有方面與現有的普通股及根據貸款資本化將會發行的普通股)享有同等待遇。

- (v) 於2014年8月25日，本公司按每股3.10港元的股價以公開發售方式發行328,000,000股每股0.01港元的普通股。本公司於同日在聯交所掛牌上市。
- (vi) 於2014年9月17日，本公司按每股3.10港元的股價以局部行使超額配股權方式另行發行37,641,000股每股0.01港元的普通股。

業務回顧

產業市鎮開發

我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予五個產業市鎮項目，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；及(iii)廣陽科技園；河北省張家口市的(iv)張家口市新區宏泰產業園；及位於安徽省滁州市的(v)滁州示範園區。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘四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。

截至2014年12月31日止年度，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12月31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⁾		未出讓的可出讓土地	
	面積 ⁽¹⁾ 平方米	平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	1,816,601	17.6	8,471,699	82.4
• 產業區	<u>9,205,500</u>	<u>2,922,740</u>	<u>31.7</u>	<u>6,282,760</u>	<u>68.3</u>
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>	<u>4,739,341</u>	<u>24.3</u>	<u>14,754,459</u>	<u>75.7</u>
非出讓					
• 道路	4,431,300	不適用	不適用	不適用	不適用
• 綠化空間	<u>4,074,900</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
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>
總計	<u>28,000,000</u>	<u>4,739,341</u>	<u>不適用</u>	<u>14,754,459</u>	<u>不適用</u>

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12月31日止年度地方政府出讓的土地詳情、相關平均出讓價、土地出讓金以及我們的費用收入的明細：

	地方政府 出讓的 土地 平方米	地方政府 的平均 出讓價 人民幣元/ 平方米	土地 出讓金 人民幣千元	我們的費用收入/ 佔土地出讓金 人民幣千元	%
截至2014年12月31日 止年度					
工業土地	109,235	376	41,050	34,450	83.9
住宅及商業土地	<u>500,936</u>	<u>3,166</u>	<u>1,586,000</u>	<u>1,011,862</u>	<u>63.8</u>
小計	<u>610,171</u>	<u>2,667</u>	<u>1,627,050</u>	<u>1,046,312</u>	<u>64.3</u>

物業開發

下表載列截至2014年12月31日止年度來自各產生收益物業的收益、已售建築面積(「建築面積」)、及平均售價(「平均售價」)：

住宅及商業項目	收益 人民幣千元	已售 建築面積 截至2014年 12月31日 止年度 平方米	平均售價 截至2014年 12月31日 止年度 人民幣元/ 平方米
名人小區二期			
住宅	5,872	784	7,495
商業	<u>3,938</u>	<u>349</u>	<u>11,270</u>
	9,810	1,133	8,660
富士康城一期			
商業	2,816	558	5,043
頤和佳苑			
商業	2,601	292	8,898
宏泰美樹館一期及二期			
住宅	310,602	51,601	6,019
商業	<u>29,921</u>	<u>3,006</u>	<u>9,954</u>
	340,523	54,607	6,236

住宅及商業項目	收益	已售 建築面積 截至2014年 12月31日 止年度	平均售價 截至2014年 12月31日 止年度 人民幣元/ 平方米
	人民幣千元	平方米	
宏泰龍邸一期			
住宅	557,099	98,991	5,628
商業	<u>93,814</u>	<u>6,163</u>	<u>15,223</u>
	650,913	105,154	6,190
電子信息產業園			
產業	60,472	10,799	5,600
御龍灣一期			
住宅	306,387	74,819	4,095
商業	<u>17,943</u>	<u>1,705</u>	<u>10,522</u>
	<u>324,330</u>	<u>76,524</u>	<u>4,238</u>
小計	<u>1,391,465</u>	<u>249,067</u>	<u>5,587</u>

輔助區項目	收益	已售 建築面積 截至2014年 12月31日 止年度	平均售價 截至2014年 12月31日 止年度 人民幣元/ 平方米
	人民幣千元	平方米	平方米
名人小區二期地下室	61	53	1,161
宏泰美樹館地下室	5,411	5,517	981
宏泰龍邸一期地下室	7,457	4,724	1,578
御龍灣一期地下室	4,344	3,723	1,167
小計	17,273	14,017	1,232
御龍灣一期車位 ⁽¹⁾	1,570	16	98,125
小計	1,570	16	98,125
總計	1,410,308	263,100	5,360
減：營業稅及附加費	78,275		
稅後總收益	1,332,033		

附註：

(1) 已售建築面積數量指停車位的數目，平均售價指每一停車位的平均出售價格。

物業租賃收入

截至2014年12月31日止年度，我們的物業租賃收入人民幣12.9百萬元，盈利人民幣12.5百萬元。未來，我們會權衡房地產相關業務房增開發主營的協同效應，以決定在租賃業務上的資源投入。

前景

對於產業市鎮項目開發，2015年我們將專注發展龍河高新區及開展張家口項目的基礎工作，我們有信心能夠完成公司管理層年初制定的下年度開發計劃和收益計劃。

對於物業開發，於2015年，我們擬開始興建五個項目，即尚世嘉華、御龍灣小區二期、富士康城二期、富士康科技樓及青年匯。預期2015年物業銷售收入主要將來源於宏泰龍邸、宏泰美樹館、御龍灣及電子信息產業園四個項目的銷售結轉。

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。

財務回顧

收益

我們截至2014年12月31日止年度的收益主要來自：(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；及(iii)另有小部分來自物業租賃收益。下表載列我們的收益明細：

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發項目的銷售費用收入	1,046,312	1,025,443
物業銷售收益	1,332,033	177,022
物業租賃收益	12,860	10,439
	<u>2,391,205</u>	<u>1,212,904</u>

本集團截至2014年12月31日止年度的收益為人民幣2,391.2百萬元，較2013年同期的總收益人民幣1,212.9百萬元增加97.1%。

截至2014年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共610,171平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,627.1百萬元。與截至2013年12月31日止年度有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,565.3百萬元出讓龍河高新區總共735,418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12月31日止年度錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣1,046.3百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣1,025.4百萬元略為增加2.0%。

我們截至2014年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣1,332.0百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣177.0百萬元增加6.5倍。此乃主要由於我們交付宏泰龍邸一期項目的商業及住宅物業105,154平方米，宏泰美樹館一期及二期項目的住宅物業54,607平方米，御龍灣一期項目的商業及住宅物業76,524平方米，以及龍河高新區電子信息產業園一期產業項目銷售10,799平方米。

收益顯著增加，主要原因是由於宏泰龍邸，宏泰美樹館，御龍灣以及電子信息產業園廠房項目同時於本年度交付，導致期內確認的收益增加。

就待售土地開發項目的費用收入而言，本集團依然積極發展龍河高新區，並同時發展京津冀地區的土地開發項目，以保持穩定的收入來源。

毛利及毛利率

截至2014年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣1,128.1百萬元，較截至2013年12月31日止年度的人民幣818.2百萬元增加37.9%。由於截至2014年12月31日止年度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12月31日止年度的毛利率為47.2%，而2013年同期則為67.5%。

除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2013年12月31日止年度的人民幣799.5百萬元增加人民幣132.2百萬元(相當於16.5%)至2014年同期的人民幣931.6百萬元。

溢利

本公司擁有人應佔溢利由截至2013年12月31日止年度的人民幣763.5百萬元減少人民幣62.9百萬元(相當於8.2%)至截至2014年12月31日止年度的人民幣700.6百萬元，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查賬徵收方法，導致期內所得稅開支大幅增加。

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12月31日，該等按揭貸款擔保為人民幣583.7百萬元，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227百萬元(2013年12月31日：人民幣235.0百萬元)的擔保。本集團亦就一名第三方獲授用於經營活動的一項銀行融資向一家銀行作出一項人民幣33百萬元(2013年12月31日：無)的擔保。

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。

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12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣1,169.6百萬元，其中人民幣707.0百萬元以人民幣列值，人民幣124.2百萬元以美元列值，人民幣338.4百萬元以港幣列值。

於2014年12月31日，我們的借款總額為人民幣2,909.7百萬元，其中人民幣2,322.2百萬元以人民幣計值，人民幣587.5百萬元以美元計值，到期日如下：

	於2014年 12月31日止 (人民幣 百萬元)
按要求或一年內	1,815.9
一年至兩年	319.2
兩年至五年	684.6
五年以上	90.0

在人民幣2,909.7百萬元借款中，人民幣664.1百萬元為浮息借款，人民幣2,245.6百萬元為定息借款。

於2014年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)為64.0%。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。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計算。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」)，已於本年度內解散。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。

僱員薪酬及關係

於2014年12月31日，本集團共有562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。

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，但不計及超額配股權獲行使)約為927.1百萬港元。截至2014年12月31日，本集團已根據本公司日期為2014年8月22日的公告所載建議用途動用部分所得款項淨額約519.0百萬港元，有關詳情可參閱本公司日期為2014年8月13日的招股章程。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股息

董事會建議以現金向本公司股東派發截至2014年12月31日止年度的股息每股港幣0.15元，即派發總額約為港幣245,646,150元。年度股息須待股東在本公司將於2015年5月13日舉行的應屆年度股東大會上批准後，方可作實。

待於股東週年大會上取得股東批准後，年度股息將於2015年5月29日或前後派付予於2015年5月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股東登記手續及記錄日期

本公司將於2015年5月11日至2015年5月13日(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間概不受理本公司股份過戶登記，以確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東資格。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2015年5月8日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

為釐定有權獲取建議年度股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於2015年5月18日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東週年大會

本公司擬於2015年5月13日舉行股東週年大會。股東週年大會的通告將於適當時候刊發並寄發予股東，惟無論如何不得遲於股東週年大會前20個完整營業日。

企業管治常規

由於本公司股份於2014年8月25日（「上市日期」）方於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載的企業管治守則於上市日期前期間並不適用於本公司。董事會及本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。自上市日期至2014年12月31日止期間，本公司一直遵守企業管治守則所載所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

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，且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

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，即王永權博士（主席）、張曉梅女士及魏宇先生組成，彼等已與本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行討論並審閱本集團期內的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及常規。

審核委員會認為，本集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表符合適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。審核委員會因而建議董事會批准本集團截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表。

董事進行證券交易的標準守則

由於本公司股份直至上市日期方於聯交所上市，於上市日期前，上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）並不適用於本公司。自上市日期起，本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。

本公司已向全體董事作出具體查詢，且各董事已確認彼等於自上市日期至2014年12月31日期間均一直遵守標準守則所載的適用標準。

刊發年度業績及年報

年度業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vastiud.com)，而本公司的2014年年報將會在適當時間寄發予股東並登載於本公司及聯交所網站。

承董事會命
中國宏泰產業市鎮發展有限公司
主席
王建軍

香港，2015年3月27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。