

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

截至2015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
	2015年	2014年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益	303,218	1,353,428	(77.6%)
毛利	93,843	684,768	(86.3%)
除稅前溢利	255,559	604,596	(57.7%)
本公司擁有人應佔溢利	183,189	449,947	(59.3%)
每股盈利(基本)(人民幣分)	11.2	35.6	(68.5%)

- 本集團截至2015年6月30日止六個月的收益為人民幣303.2百萬元，較2014年同期的總收益人民幣1,353.4百萬元減少77.6%。
- 截至2015年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣93.8百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣684.8百萬元減少86.3%。由於截至2015年6月30日止六個月的物業銷售佔比上升，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2015年6月30日止六個月的毛利率為30.9%，而2014年同期則為50.6%。
- 我們的除稅前溢利由截至2014年6月30日止六個月的人民幣604.6百萬元減少人民幣349.0百萬元(相當於57.7%)至2015年同期的人民幣255.6百萬元。

- 本公司擁有人應佔溢利由截至2014年6月30日止六個月的人民幣449.9百萬元減少人民幣266.7百萬元(相當於59.3%)至截至2015年6月30日止六個月的人民幣183.2百萬元，主要原因為有關地方政府出讓土地面積減少。
- 截至2015年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共64,511平方米的土地，總土地出讓金為人民幣24.3百萬元。與截至2014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1,054.6百萬元出讓龍河高新區總共412,689平方米的土地相比，由於中共中央政治局於2015年4月30日通過《京律冀協同發展規劃綱要》，導致當地政府推遲土地出讓計劃而減少我們的出讓面積和土地出讓金金額。除土地出讓獲取銷售費用收入外，我們還獲得其他綜合服務的費用收入人民幣27.0百萬元，該收入按照龍河高新區居民企業上一年度繳納稅項的一定比例計算及收取。我們截至2015年6月30日止六個月錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣47.2百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣657.1百萬元減少609.9百萬元。
- 我們截至2015年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣252.4百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣689.8百萬元減少63.4%。此乃主要由於我們交付的物業面積減少。

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2015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。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	303,218	1,353,428
銷售及服務成本		(209,375)	(668,660)
毛利		93,843	684,768
其他收入		122,605	25,050
其他開支		(562)	(21,522)
其他收益及虧損		37,652	18,383
銷售及市場行銷開支		(21,840)	(13,210)
行政開支		(45,010)	(31,935)
融資成本		(27,746)	(64,938)
投資物業公平值變動的收益		95,199	10,700
應佔聯營公司收益(虧損)		1,418	(2,700)
除稅前溢利		255,559	604,596
所得稅開支	4	(72,370)	(154,649)
期內本公司擁有人應佔溢利 及全面收益總額		183,189	449,947
每股盈利			
—基本(人民幣)	6	0.11	0.36

未經審核簡明綜合財務狀況表
於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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		29,888	29,865
投資物業		924,800	747,600
預付租賃款項		2,089	2,128
於聯營公司的權益		130,208	89,590
貿易應收賬款	7	15,472	30,472
預付款項及其他應收款項		307,946	—
遞延稅項資產		38,956	26,086
		<u>1,449,359</u>	<u>925,741</u>
流動資產			
待售土地開發項目		1,540,436	1,312,463
待售開發中物業		1,877,848	2,409,626
待售已竣工物業		1,063,348	679,147
預付租賃款項		75	75
貿易應收賬款	7	179,311	368,992
預付款項及其他應收款項		71,194	74,619
應收關聯方款項		3,602	—
受限制銀行存款		468,986	367,002
銀行結餘及現金		503,762	802,596
		<u>5,708,562</u>	<u>6,014,520</u>
資產總值		<u>7,157,921</u>	<u>6,940,261</u>

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014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	986,387	1,032,077
發展作銷售物業的客戶墊款		321,844	248,877
應付關聯方款項		3,104	3,104
流動稅項負債		234,116	200,733
銀行及其他借款		2,085,676	1,815,906
		<u>3,631,127</u>	<u>3,300,697</u>
流動資產淨值		<u>2,077,435</u>	<u>2,713,823</u>
資產總值減流動負債		<u>3,526,794</u>	<u>3,639,564</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		991,413	1,093,813
遞延稅項負債		49,201	44,943
		<u>1,040,614</u>	<u>1,138,756</u>
資產淨值		<u>2,486,180</u>	<u>2,500,808</u>
股本及儲備			
股本		13,031	13,031
儲備		2,473,149	2,487,777
本公司擁有人應佔權益		<u>2,486,180</u>	<u>2,500,808</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

1. 編製基礎

截止2015年6月30日止6個月期間的簡明綜合財務報表是根據國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港證券交易所上市證券交易規則附錄16所規定的適用準則進行編製的。

簡明綜合財務報表並沒有涵蓋和披露年度財務報表所需的所有資訊，閱讀簡明綜合財務報表時應參考2014年12月31日的集團財務報表。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表除按公平價值計量的投資物業外，是根據歷史成本編製的。歷史成本一般是根據交換商品及提供服務的對價公平價值計算出的。

編製截止2015年6月30日止6個月期間的簡明綜合財務報表所使用的會計政策和編製基礎均與2014年度綜合財務報表一致。2015年上半年修訂的準則和準則解釋說明均對已採納的會計政策、財務狀況及集團業績表現沒有重大影響。

3. 收入及分部資料

就分配資源和評估業績而言，本集團執行董事為本集團的主要經營決策者（「**COMD**」）。就分配資源和評估業績而向主要經營決策者彙報時，本集團的經營及報告分部如下：

- 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—租賃物業

(a) 分部收益及業績

以下是集團各報告和運營分部的收入和業績分析：

	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
截止2015年6月30日期間						
(未經審核)						
分部收益						
—對外分部收益	47,211	252,420	3,587	303,218	—	303,218
—對內分部收益	77,828	—	—	77,828	(77,828)	—
綜合收益	125,039	252,420	3,587	381,046	(77,828)	303,218
分部業績	174,756	60,756	98,786	334,298	(77,828)	256,470
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						144
其他開支						(562)
其他收益及虧損						36,186
銷售及市場行銷開支						(5,638)
行政開支						(31,041)
除稅前溢利						255,559
截止2014年6月30日期間						
(未經審核)						
分部收益						
—對外分部收益	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

4. 所得稅開支

	截至6月30日止6個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	(72,900)	(119,006)
－土地增值稅	(13,333)	(18,806)
－以前年度多繳所得稅	5,251	—
遞延稅項	8,612	(16,837)
	<u>(72,370)</u>	<u>(154,649)</u>

對於截止2015年6月30日和2014年6月30日的六個月期間，集團在香港的公司沒有足夠的應納稅利潤，未預提香港所得稅。

對於截止2015年6月30日和2014年6月30日的六個月期間，集團在中國境內公司的所得稅稅率是25%。

5. 股息

截止2015年6月30日的6個月的期間內，於2015年5月29日從公司股本溢價中分配2014年股利港幣0.15元每股，總計港幣245,640,150元(折合人民幣197,817,000元)。

董事會決定對截止2015年6月30日的6個月的期間不發放股息(截止2014年6月30日的6個月的期間發放股息：零)。

6. 每股收益

歸屬公司所有者的每股基本收益是基於以下資料計算的：

	截至6月30日止6個月期間	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
計算每股基本收益的本期歸屬公司所有者的淨利潤	<u>183,189</u>	<u>449,947</u>

	截至6月30日止6個月期間	
	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)
股數		
計算每股基本收益的普通股股數	<u>1,637,641,000</u>	<u>1,265,671,642</u>

2014年6月30日，計算每股基本收益的普通股股數已經基於借款資本化和資本化假設，從2014年1月1日做了追溯調整。

根據2014年8月6日公司與利東以及其他股東簽署的借款資本化協議，董事會被授權在公司股票聯交所主板首次公開發行之前，通過資本化從利東借入的38,270,000美元的股東借款，發行100股普通股。這部分通過借款資本化發行的普通股在各方面與已發行的普通股和依據資本化發行權利發行的普通股享有同等權利。

依據公司股東在2014年8月6日通過的書面協議，在公司香港公開發售和全球發售所得股本溢價進賬後，公司董事會被授權於公司普通股首次開始在香港聯交所主板買賣當日前兩個營業日，按照公司股東登記冊上的股東姓名及持股比例，發行總計1,271,979,900普通股給公司股東，將股本溢價港幣12,719,799元(約人民幣10,124,000元)擴充股本。這部分發行的普通股在各方面與已發行的普通股和通過借款資本化發行的普通股享有同等權利。

截止2015年6月30日和2014年6月30日的6個月期間，因為未發行潛在普通股，不存在每股攤薄收益。

7. 貿易應收賬款

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地開發應收款項	148,463	353,607
物業發展應收款項	47,729	47,266
	<u>196,192</u>	400,873
減：壞賬準備	(1,409)	(1,409)
	<u>194,783</u>	399,464
報告用途分析：		
— 流動資產	179,311	368,992
— 非流動資產	15,472	30,472
	<u>194,783</u>	399,464

就土地開發收益而言，在公開拍賣、招標或掛牌程式之後，成功購地的買家會與當地政府簽訂土地收購協定。根據該土地收購協定，相應的購地買家通常獲得一至三個月的信用期，以向地方政府機構付清土地收購款項。本集團一般可在地方政府收取購地買家土地出讓價款不久之後從當地政府收回應收賬款。

就物業銷售及物業租賃收益而言，本集團一般不會向其客戶提供信用期。

於報告期間結束，本集團貿易應收賬款(扣除所列壞賬準備)根據收入確認日期進行的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	69,009	398,393
91至180日	20,858	1,071
181至365日	104,916	-
	<u>194,783</u>	<u>399,464</u>

並無被視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
並無逾期或減值	121,336	398,393
已逾期但未減值		
91至180日	-	1,071
181至365日	73,447	-
	<u>194,783</u>	<u>399,464</u>

並無逾期或減值的貿易應收款項主要指待售土地開發項目應收地方政府的款項。由於待售土地開發項目通過公開拍賣、招標或掛牌程序出售給有資質的買家，其資質已經由相關當地政府核實，因此本公司董事會認為信貸風險很低。

2015年06月30日貿易應收賬款中賬面價值人民幣49,734,000元的貿易應收賬款已於本簡明綜合財務報表報出日前清償。

8. 貿易及其他應付款項

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	731,938	826,335
應付投資物業建設款	92,170	19,891
預收土地訂金(附註(a))	43,880	46,880
預收政府墊款(附註(b))	39,732	39,732
其他應付稅項	13,552	48,031
其他應付款	22,827	22,152
預提費用	152	3,710
其他已收訂金	42,136	25,346
	<u>986,387</u>	<u>1,032,077</u>

以下為截止2015年6月30日以及2014年12月31日，貿易應付賬款根據接受服務及商品日期進行的賬齡分析：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	615,677	743,833
1至2年	62,739	54,252
2至3年	42,899	5,753
三年以上	10,623	22,497
	731,938	826,335

附註：

- a. 本金額指向有意購買本集團開發土地的潛在買家收取的可退土地訂金。
- b. 本金額指向地方政府收取的免息現金墊款，以協助本集團經營有關土地開發業務。該等現金墊款需在政府要求時償還。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

我們截至2015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。

	截至6月30日止六個月	
	2015	2014
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
待售土地開發項目的銷售費用收入	47,211	657,129
物業銷售收益	252,420	689,794
物業租賃收益	3,587	6,505
	<u>303,218</u>	<u>1,353,428</u>

本集團截至2015年6月30日止六個月的收益為人民幣303.2百萬元，較2014年同期的總收益人民幣1,353.4百萬元減少77.6%。

截至2015年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共64,511平方米的土地，總土地出讓金為人民幣24.3百萬元。與截至2014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1,054.6百萬元出讓龍河高新區總共412,689平方米的土地相比，由於中共中央政治局於2015年4月30日通過《京津冀協同發展規劃綱要》；導致當地政府推遲土地出讓計劃而減少我們的出讓面積和土地出讓金金額。除土地出讓獲取銷售費用收入外，我們還獲得其他綜合服務的費用收入人民幣27.0百萬元，該收入按照龍河高新區居民企業上一年度繳納稅項的一定比例計算及收取。我們截至2015年6月30日止六個月錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣47.2百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣657.1百萬元減少609.9百萬元。

我們截至2015年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣252.4百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣689.8百萬元減少63.4%。此乃主要由於我們交付的物業面積減少。

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。

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2015年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣209.4百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣668.7百萬元減少68.7%。主要由於截至2015年6月30日止六個月土地出讓面積及物業銷售減少。

毛利及毛利率

截至2015年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣93.8百萬元，較截至2014年6月30日止六個月的人民幣684.8百萬元減少86.3%。由於截至2015年6月30日止六個月的物業銷售佔比上升，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2015年6月30日止六個月的毛利率為30.9%，而2014年同期則為50.6%。

其他收入

我們的其他收入由截至2014年6月30日止六個月的人民幣25.1百萬元增加人民幣97.5百萬元至2015年同期的人民幣122.6百萬元，主要原因是有關地方政府返還土地補償款109.2百萬元，另外銀行存款利息收入減少14.1百萬元。

其他支出

2015年6月30日止六個月，本公司發生支出人民幣0.6百萬元，而2014年同期發生上市支出人民幣21.2百萬元，2015年同期無此等支出。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2014年6月30日止六個月的人民幣18.4百萬元增加至2015年同期的人民幣37.7百萬元，主要是由於當地商業發展需求而向當地政府出售開發中物業，本公司獲得的收益為人民幣33.3百萬元。

融資成本

我們的融資成本由截至2014年6月30日止六個月的人民幣64.9百萬元減少人民幣37.2百萬元或57.3%至2015年同期的人民幣27.8百萬元。融資成本減少，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減少。

投資物業公平值變動的收益

投資物業公平值變動的收益由截至2014年6月30日止六個月的人民幣10.7百萬元增加至2015年同期的人民幣95.2百萬元，乃主要由於投資物業項目富士康科技樓評估增值導致，此乃進行以下交易所致：本公司2015年5月通過公開招拍掛獲取富士康科技樓土地，發生土地成本為101.3百萬元，其中包括集團內部抵銷土地成本為77.8百萬元，集團內部抵銷後土地成本為23.5百萬元，形成評估增值77.8百萬元。另外投資物業項目因區域價值提升而形成評估增值。

除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2014年6月30日止六個月的人民幣604.6百萬元減少人民幣349.0百萬元(相當於57.7%)至2015年同期的人民幣255.6百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月的人民幣154.6百萬元減少人民幣82.2百萬元或53.2%至2015年同期的人民幣72.4百萬元，主要由於截至2015年6月30日止六個月因交付物業減少導致土地增值稅減少人民幣5.5百萬元；及截至2015年6月30日止六個月錄得除稅前溢利減少。

溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2014年6月30日止六個月的人民幣449.9百萬元減少人民幣266.7百萬元(相當於59.3%)至截至2015年6月30日止六個月的人民幣183.2百萬元，主要原因為有關地方政府出讓土地面積減少。

現金狀況

我們的現金及現金等值物由截至2014年12月31日的人民幣802.6百萬元減少人民幣298.8百萬元至截至2015年6月30日的人民幣503.8百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流入淨額人民幣44.8百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣151.4百萬元，主要是由於已提取受限制銀行存款人民幣239.2百萬元，並已被已存入的受限制銀行存款人民幣341.2百萬元抵銷所致，另外向聯營公司投資人民幣39.2百萬元；(iii)融資活動現金流出淨額人民幣190.6百萬元，主要是由於償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,155.8百萬元及支付利息人民幣151.0百萬元，以及支付股利人民幣197.8百萬元。

銀行及其他借款

本集團的借款總額由截至2014年12月31日的人民幣2,909.7百萬元增加人民幣167.4百萬元至截至2015年6月30日的人民幣3,077.1百萬元。有抵押銀行貸款由截至2014年12月31日的人民幣932.4百萬元增加至截至2015年6月30日的人民幣1,490.0百萬元，而其他有抵押貸款則由截至2014年12月31日的人民幣1,932.4百萬元減少至截至2015年6月30日的人民幣1,567.2百萬元。待售開發中物業中用於為銀行貸款作抵押的部份由截至2014年12月31日的人民幣236.5百萬元大幅增加至截至2015年6月30日的人民幣1,033.7百萬元，主要原因是集團獲得新增的銀行貸款額度而導致增加相關的抵質押物。

貿易應收款項

貿易應收款項由截至2014年12月31日的人民幣399.4百萬元減少至截至2015年6月30日的人民幣194.8百萬元，主要是我們已收回龍河高新區待售土地開發項目產生的部分貿易應收款項。

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2014年12月31日的人民幣74.6百萬元增加至截至2015年6月30日的人民幣379.1百萬元，主要由於2015年上半年增加應收待售開發中物業處置款和土地開發補償款項人民幣311.0百萬元。

銷售物業預收賬款

銷售物業預收賬款由截至2014年12月31日的人民幣248.9百萬元增加至截至2015年6月30日的人民幣321.8百萬元，主要原因是尚未交付宏泰龍邸二期物業項目。

於聯營公司的權益

由於本集團向擁有35%權益的公司廊坊市華源盛世熱力有限公司同比例增資人民幣32.2百萬元，另外本集團向擁有35%權益的公司華融盛世(廊坊)投資有限公司投入資本金人民幣7.0百萬元。因此於聯營公司的權益由截至2014年12月31日的人民幣89.6百萬元增加至截至2015年6月30日的人民幣130.2百萬元。

待售已竣工物業

待售已竣工物業由截至2014年12月31日的人民幣679.1百萬元增加至截至2015年6月30日的人民幣1,063.3百萬元，主要是宏泰美樹館二期物業於2015年上半年竣工所致。

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。我們現正就五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。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。

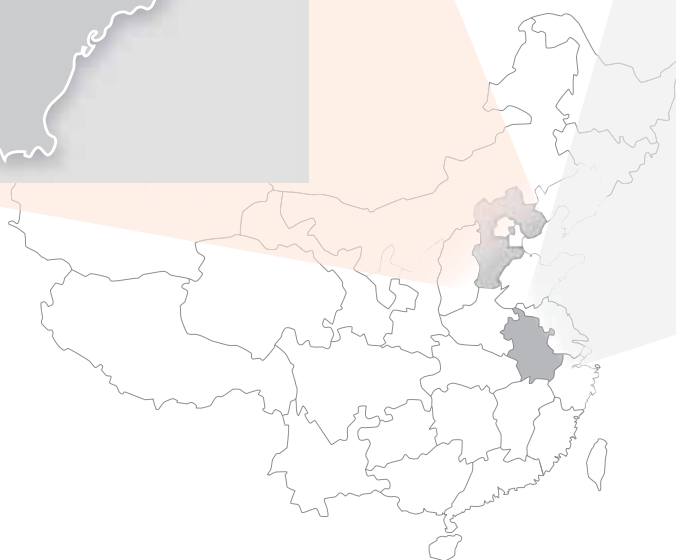
我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予五個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區；(ii)龍河商務休閒度假基地；及(iii)廣陽科技園；張家口市的(iv)張家口市新區宏泰產業園；及位於安徽省滁州市的(v)滁州示範園區。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘四個項目處於開發初期，我們已就其中的各個項目開發與地方政府訂立具法律約束力的合作協定。我們預計直至2035年，現有的產業市鎮項目繼續提供可出讓的地塊。以下地圖顯示我們的產業市鎮項目所在城市的位置。

下表載列我們各產業市鎮項目於截至2015年6月30日的現況、產業主題、服務範圍及費用安排。

京津冀協同發展



皖江城市帶



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				
(i) 龍河高新區	• 已進入積極發展階段	• 資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發	• 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	• 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。
規劃佔地面積： 28.0百萬平方米				

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
(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"> 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部分百分比及居民企業繳納的稅項計算。
(iii) 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。
張家口市				
(iv) 張家口市新區宏泰產業園 規劃佔地面積： 1.6百萬平方米	<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圍企業繳納稅項百分比計算。
安徽省				
滁州市				
(v) 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。

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，以開發廣陽科技孵化園。我們於龍河高新區、廊坊龍河商務休閒度假基地、張家口市新區宏泰產業園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，開發廣陽科技孵化園。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(包括廣陽科技孵化園)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2015年6月30日並未開展廣陽科技孵化園的開發。廣陽科技孵化園的產業定位及服務範圍仍有待更改。

截至2015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2015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 ⁽²⁾		未出讓的可出讓土地	
	佔地面積 ⁽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	9,205,500		2,987,251	32.5	6,218,249	67.5
可出讓土地小計	19,493,800		4,803,852	24.6	14,689,948	75.4
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		4,803,852	不適用	14,689,948	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。

下表載列截至2015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/ 佔土地出讓金 (集團內部對銷前) 人民幣千元	%	集團內部 對銷 ⁽²⁾ 人民幣千元	我們的 費用收入 (集團內部 對銷後) 人民幣千元
截至2015年6月30日 止六個月							
工業土地	64,511	376	24,250	20,202	83.3	0	20,202
住宅及商業土地 ⁽¹⁾	41,201	2,459	101,300	77,828	76.8	(77,828)	0
小計	105,712	1,188	125,550	98,030	78.1	(77,828)	20,202

附註1：

2015年上半年出讓住宅及商業土地面積41,201平方米，由於有關地方政府購回以前年度已出讓土地面積並變更土地規劃後再次進行招拍掛，因此該土地面積不包括在龍河高新區年初剩餘可出讓面積中。

附註2：

指由於我們收購龍河高新區的土地使用權並且與本集團成員公司之間進行的交易(已於合併時對銷)而產生的費用收入。

物業開發

於2015年6月30日，我們擁有29個處於不同開發階段的項目，主要集中開發住宅、商業、產業項目，產品類型包括住宅、公寓、別墅、零售商鋪及辦公樓等。於2015年6月30日，我們住宅、商業和產業物業的土地儲備建築面積為2,318,000平方米。

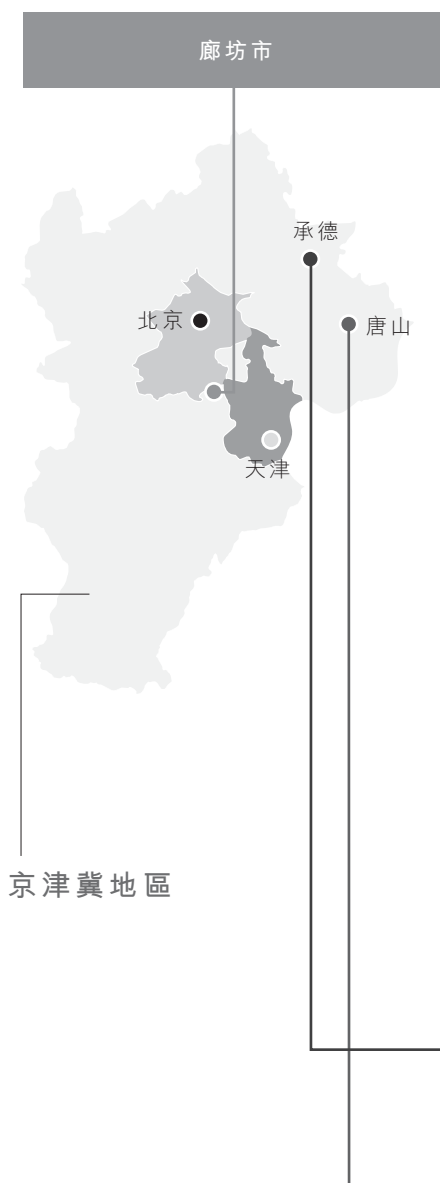
我們根據開發階段將項目分為四個類別：

- *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2015年6月30日，我們的已竣工物業包括名人社區、富士康城一期、宏泰美樹館一期、宏泰美樹館二期、頤和佳苑A區、宏泰龍邸一期、龍河高新區人才家園(公租房)、逸樹家、尚北綜合樓、御龍灣一期及電子信息產業園一期(電子廠房)。
- *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2015年6月30日，我們的開發中物業包括宏泰龍邸二期、創業大廈二期、富士康城二期、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2015年6月30日，我們規劃作未來開發的物業包括富仕康城三期、電子信息產業園二期、宏泰商業廣場、尚世嘉華、青年匯、御龍灣二期、御龍灣三期、華航公寓、高迪龍河數碼科技城及唐海項目。
- *投資物業*。於2015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，以及一項在建投資物業富士康科技樓，另外包括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2015年6月30日我們物業的地理位置及主要數據。

類型	總建築面積 約數 (平方米)
富士康城	
已竣工	33,000
在建	150,000
未來開發	130,000
創業大廈二期	
已竣工	-
在建	29,000
未來開發	-
宏泰龍邸	
已竣工	175,000
在建	176,000
未來開發	-
宏泰商業廣場	
已竣工	-
在建	-
未來開發	153,000
龍河高新區電子信息產業園	
已竣工	11,000
在建	66,000
未來開發	127,000
龍河高新區 - 人才家園 (公租房)	
已竣工	24,000
在建	-
未來開發	-
高迪項目	
已竣工	-
在建	-
未來開發	63,000
逸樹家	
已竣工	160,000
在建	-
未來開發	-



類型	總建築面積 約數 (平方米)
頤和佳苑 (A區)	
已竣工	85,000
在建	-
未來開發	-
名人小區	
已竣工	64,000
在建	-
未來開發	-
宏泰美樹館	
已竣工	253,000
在建	-
未來開發	-
尚北綜合樓	
已竣工	13,000
在建	-
未來開發	-
尚世嘉華	
已竣工	-
在建	-
未來開發	203,000
青年匯	
已竣工	-
在建	-
未來開發	11,000
華航公寓	
已竣工	-
在建	-
未來開發	10,000
御龍灣	
已竣工	159,000
在建	-
未來開發	472,000
唐海項目	
已竣工	-
在建	-
未來開發	204,000

下表載列截至2015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**」)、及平均售價(「**平均售價**」)。

住宅及商業 項目	收益	已售 建築面積	平均售價
	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2015年 6月30日 止六個月 平方米	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣元/ 平方米
名人社區二期 住宅	2,073	320	6,468
宏泰美樹館一期 住宅	27,780	4,923	5,643
商業	8,849	959	9,222
	36,629	5,882	6,227
宏泰美樹館二期 住宅	37,944	5,362	7,077
宏泰龍邸一期 住宅	7,673	1,259	6,097
商業	5,162	338	15,273
	12,835	1,597	8,040
尚北綜合樓 商業	98,790	10,528	9,383
御龍灣一期 住宅	63,001	14,164	4,448
商業	3,641	350	10,404
	66,642	14,514	4,592
小計	254,913	38,203	6,673

輔助區 項目	收益	已售 建築面積	平均售價
	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元	截至2015年 6月30日 止六個月 平方米	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣元/ 平方米
名人社區二期地下室	27	23	1,163
逸樹家地下室	24	24	998
宏泰美樹館地下室	1,019	1,049	971
宏泰龍邸地下室	109	62	1,764
御龍灣一期地下室	92	62	1,500
小計	<u>1,271</u>	<u>1,220</u>	<u>1,042</u>
宏泰美樹館車位 ⁽¹⁾	4,040	45	89,778
宏泰龍邸車位 ⁽¹⁾	6,885	71	96,973
小計	<u>10,925</u>	<u>116</u>	<u>94,182</u>
總計	<u>267,109</u>	<u>39,539</u>	<u>6,756</u>
減：營業稅及附加費	<u>14,689</u>		
稅後總收益	<u>252,420</u>		

附註：

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

前景

對於產業市鎮項目開發，2015年下半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年度開發計劃和收益計劃。

對於物業開發，於2015年下半年，我們擬開始興建三個項目，包括尚世嘉華、御龍灣二期及青年匯。預期2015年下半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。

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。截至2015年6月30日，我們按本公司於2014年8月22日刊發的公告所披露的方式運用部分有關款項淨額約754.0百萬港元，詳情可參閱本公司於2014年8月13日刊發的招股章程。

中期股息

董事會決議不會就截至2015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

2015年7月21日，公司通過一項股份期權計劃，授予本公司董事，僱員以及業務夥伴權力，使其有權認購最多163,764,100份股份。

2015年7月28日，本公司向若干董事、高級管理層以及其他重要員工授出股份期權，授出的期權使其有權以每股港幣3.02元認購90,750,000股普通股，上述授出的90,750,000股期權可以於2016年7月28日至2019年7月31日、2017年7月28日至2019年7月31日以及2018年7月28日至2019年7月31日期間各行使三分之一。

詳情請參閱本公司於2015年7月28日刊發之公告。

僱員薪酬及關係

於2015年6月30日，本集團共有573名僱員(2014年12月31日：562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，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟以下偏離事項除外：

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。王建軍先生自本公司股份於2014年8月25日上市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2015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2015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，二零一五年八月二十八日

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。