

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2016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
	2016年	2015年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益	1,255,268	303,218	314.0%
毛利	475,192	93,843	406.4%
除稅前溢利	295,774	255,559	15.7%
本公司擁有人應佔溢利	203,497	183,189	11.1%
每股盈利(基本)(人民幣分)	12.4	11.2	10.7%
每股盈利(攤薄)(人民幣分)	12.4	不適用	不適用

- 本集團截至2016年6月30日止六個月的收益為人民幣1,255.3百萬元，較2015年同期的總收益人民幣303.2百萬元增加314.0%。
- 我們的毛利為人民幣475.2百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣93.8百萬元增加406.4%。由於截至2016年6月30日止六個月土地開發項目銷售份額增加，以致收益組合出現變化，而土地開發項目銷售的毛利率一般高於物業銷售，因此截至2016年6月30日止六個月的毛利率為37.9%，而2015年同期則為30.9%。
- 我們的除稅前溢利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣255.6百萬元增加至2016年同期的人民幣295.8百萬元，較同期增加人民幣40.2百萬元(或15.7%)。

- 本公司擁有人應佔溢利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣183.2百萬元增加至截至2016年6月30日止六個月的人民幣203.5百萬元，較同期增加人民幣20.3百萬元(相當於11.1%)，主要原因為土地開發項目銷售收入及物業銷售均有增加。
- 截至2016年6月30日止六個月，有關當地政府出讓龍河高新區總共30,015平方米的土地，總土地出讓金為人民幣54.8百萬元。與截至2015年6月30日止六個月有關當地政府以總土地出讓金人民幣24.3百萬元出讓龍河高新區總共64,511平方米的土地相比，由於京津冀協同發展大戰略導致廊坊市規劃調整從而使得當地政府推遲土地出讓計劃而減少土地出讓面積。另外，我們還獲得轉讓部分土地開發權收入人民幣200.0百萬元及本公司應佔成功購地買家的補充付款收入人民幣27.0百萬元。我們截至2016年6月30日止六個月錄得龍河高新區待售土地開發項目的費用收入人民幣262.1百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.2百萬元增加人民幣214.9百萬元。

截至2016年6月30日止六個月，我們還獲得其他地區其他園區的土地開發項目收入。在宏泰鄂州產業園及石家莊通用航空產業市鎮園區，本公司主要從事土地整理投資服務，分別確認人民幣45.0百萬元及人民幣229.4百萬元的收入，上述收入按照成本加成法計算。在張家口經濟開發區洋河新區宏泰項目，本公司主要從事招商服務，確認人民幣55.5百萬元的收入，是按照當地政府機關與本公司的協議釐定。

我們截至2016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592.0百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.2百萬元增加人民幣544.8百萬元。

- 我們截至2016年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣655.6百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣252.4百萬元增加403.2百萬元。增長主要由於我們交付的物業面積增加所致。

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2016年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績，此乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，並已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行按照國際審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱，且經本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,255,268	303,218
銷售及服務成本		<u>(780,076)</u>	<u>(209,375)</u>
毛利		475,192	93,843
其他收入		33,278	122,605
其他開支		(2)	(562)
其他收益及虧損		(11,091)	37,652
銷售及市場行銷開支		(25,951)	(21,840)
行政開支		(85,540)	(45,010)
融資成本		(98,402)	(27,746)
投資物業公平值變動的收益		2,355	95,199
分佔聯營公司收益		4,092	1,418
衍生財務工具公平值變動的收益		<u>1,843</u>	<u>-</u>
除稅前溢利		295,774	255,559
所得稅開支	4	<u>(92,277)</u>	<u>(72,370)</u>
本期本公司擁有人應佔溢利		<u>203,497</u>	<u>183,189</u>
其他全面收益			
期後未重新歸類至損益的項目			
物業重估			
投資物業估值收益		34,181	-
所得稅影響		<u>(8,545)</u>	<u>-</u>
本期其他全面收益		<u>25,636</u>	<u>-</u>
本期本公司擁有人應佔全面收益總額		<u>229,133</u>	<u>183,189</u>
每股盈利	6		
— 基本(人民幣)		0.12	0.11
— 攤薄(人民幣)		<u>0.12</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表
於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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		18,748	30,715
投資物業		1,017,100	942,800
預付租賃款項		2,015	2,053
於聯營公司的權益		144,518	147,427
可供出售投資		3,300	3,300
貿易應收款項	7	–	57,116
預付款項及其他應收款項		12,669	–
受限制銀行存款		600,000	–
遞延稅項資產		52,076	34,548
		<u>1,850,426</u>	<u>1,217,959</u>
流動資產			
待售土地開發項目		2,163,735	1,753,260
待售發展中物業		1,421,035	1,382,620
待售已竣工物業		916,748	1,400,628
預付租賃款項		75	75
貿易應收款項	7	570,393	478,266
預付款項及其他應收款項		417,963	464,865
應收關聯方款項		–	3,606
可收回所得稅		59,182	42,989
受限制銀行存款		252,294	506,477
銀行結餘及現金		1,389,809	1,058,518
		<u>7,191,234</u>	<u>7,091,304</u>
資產總值		<u>9,041,660</u>	<u>8,309,263</u>

	附註	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	886,117	963,520
應付票據		-	15,000
發展作銷售物業的客戶墊款		38,581	96,616
應付一名關聯方款項		3,104	3,104
流動稅項負債		345,561	340,187
銀行及其他借款		1,715,541	1,854,559
		<u>2,988,904</u>	<u>3,272,986</u>
流動資產淨值		<u>4,202,330</u>	<u>3,818,318</u>
資產總值減流動負債		<u>6,052,756</u>	<u>5,036,277</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		2,379,481	1,498,327
可轉換債券及票據		610,265	579,714
衍生財務工具		62,127	62,643
遞延稅項負債		80,201	74,270
		<u>3,132,074</u>	<u>2,214,954</u>
資產淨值		<u>2,920,682</u>	<u>2,821,323</u>
股本及儲備			
股本		13,031	13,031
儲備		2,907,651	2,808,292
本公司擁有人應佔股權		<u>2,920,682</u>	<u>2,821,323</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 編製基礎

截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表是根據國際會計準則理事會發佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定進行編製的。

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信息，應與本集團截至2015年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，按公平值計算的投資物業和可轉換期權衍生品除外。歷史成本是基於購買商品或者服務的公平值計量的。

編製截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用的會計政策和計算方法均與本集團截至2015年12月31日止年度的年度綜合財務報表所依循者一致。採納於2016年1月1日開始的本中期期間生效的準則修訂本及詮譯均對已採納的會計政策、中期財務狀況或本集團業績表現沒有重大影響。

3. 收入和分部信息

就分配資源和評估業績而言，本集團管理層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的資料特別集中於本集團的各個業務。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) 分部收入及業績

以下是本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	分部合計 人民幣千元	對銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2016年6月30日止						
六個月(未經審核)						
分部收益						
—對外分部收益	591,988	655,574	7,706	1,255,268	—	1,255,268
—對內分部收益	7,546	—	—	7,546	(7,546)	—
綜合收益	599,534	655,574	7,706	1,262,814	(7,546)	1,255,268
合併業績	225,526	129,087	9,081	363,694	(7,546)	356,148
未分部利得和損失項目：						
其他收入						947
其他收益及虧損						(12,815)
銷售及市場行銷開支						(8,257)
行政開支						(42,092)
衍生財務工具公平值 變動的收益						1,843
除稅前溢利						295,774
截至2015年6月30日止						
六個月(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
合併業績	174,756	60,756	98,786	334,298	(77,828)	256,470
未分部利得和損失項目：						
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

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	(88,482)	(72,900)
－土地增值稅	(24,878)	(13,333)
－以前年度超額撥備	942	5,251
遞延稅項	<u>20,141</u>	<u>8,612</u>
	<u>(92,277)</u>	<u>(72,370)</u>

於截至2016年和2015年6月30日止六個月期間，本集團在香港並無應課稅溢利，故未預提香港利得稅撥備。

於截至2016年和2015年6月30日止六個月期間，本集團在中國附屬公司的中國企業所得稅稅率是25%。

5. 股息

截至2016年6月30日止六個月期間內，已宣派截至2015年12月31日止年度的末期股息每股0.10港元，總計163,764,100港元(折合人民幣139,964,000元)。

董事會決定不會就本中期期間派發股息(截至2015年6月30日止六個月：無)。

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利是基於以下數據計算的：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015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	<u>203,497</u>	<u>183,189</u>
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	<u>203,497</u>	<u>不適用</u>

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千股 (未經審核)	2015年 千股 (未經審核)
股數		
就每股基本盈利的普通股數目	<u>1,637,641</u>	<u>1,637,641</u>
就每股攤薄盈利的加權平均普通股數目	<u>1,637,641</u>	<u>不適用</u>

由於轉換本公司未互換的可轉換債券對於每股盈利具反攤薄影響，故計算截至2016年6月30日止六個月期間的每股攤薄盈利不假設轉換該等可轉換債券。

由於本公司所發行的購股權的行權價格高於本期本公司市場平均股價，故計算截至2016年6月30日止六個月期間的每股攤薄盈利不假設已行使該等購股權。

截至2015年6月30日止六個月，因為未發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

7. 貿易應收款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	504,422	436,819
待售物業的應收款項	<u>67,380</u>	<u>99,972</u>
	571,802	536,791
減：呆賬準備	<u>(1,409)</u>	<u>(1,409)</u>
	<u>570,393</u>	<u>535,382</u>
就報告目的的分析如下：		
— 流動資產	570,393	478,266
— 非流動資產	<u>—</u>	<u>57,116</u>
	<u>570,393</u>	<u>535,382</u>

就龍河高新區待售土地開發項目費用收入而言，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機關簽訂土地收購協定。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，以向當地政府機關付清土地出讓價款。本集團一般可在當地政府機關收取購地買家全數土地出讓價款不久之後從當地政府收回全數應收賬款。

就其他地區其他園區的待售土地開發項目費用收入而言，有關當地政府機關與本集團已訂立服務協議，據此，本集團將按成本加成基準向有關當地政府機關提供建設服務。

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授出任何信用期。

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團的貿易應收款項(扣除呆賬準備)根據收益確認日期呈列的賬齡分析如下：

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	499,220	487,958
91至180天	1,862	-
181至365天	39,819	8,864
1至2年	29,492	38,560
	<u>570,393</u>	<u>535,382</u>

於2016年6月30日，賬面值合共為人民幣200.0百萬元的貿易應收款項於本公告刊發日期前已清償。

8. 貿易及其他應付款項

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	499,831	732,694
應付投資物業建設成本	21,968	26,907
可退回訂金	68,642	47,142
政府墊款	39,732	39,732
其他應付稅項	8,571	35,213
其他應付款項	32,706	39,339
應付股息	139,964	-
其他已收訂金	74,533	42,021
應計開支	170	472
	<u>886,117</u>	<u>963,520</u>

以下為截至2016年6月30日及2015年12月31日，貿易應付款項根據獲得服務／材料日期進行的賬齡分析：

	於2016年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	216,891	471,569
1至2年	247,929	223,106
2至3年	16,057	16,836
3年以上	18,954	21,183
	<u>499,831</u>	<u>732,694</u>

管理層討論及分析

財務回顧

收益

我們截至2016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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售土地開發項目的銷售費用收入	591,988	47,211
物業銷售收益	655,574	252,420
物業租賃收益	7,706	3,587
	<u>1,255,268</u>	<u>303,218</u>

本集團截至2016年6月30日止六個月的收益為人民幣1,255.3百萬元，較2015年同期的總收益人民幣303.2百萬元增加314.0%。

截至2016年6月30日止六個月，有關當地政府出讓龍河高新區總共30,015平方米的土地，總土地出讓金為人民幣54.8百萬元。與截至2015年6月30日止六個月有關當地政府以總土地出讓金人民幣24.3百萬元出讓龍河高新區總共64,511平方米的土地相比，由於京津冀協同發展大戰略導致廊坊市規劃調整從而使得當地政府推遲土地出讓計劃而減少土地出讓面積。另外，我們還獲得轉讓部分土地開發權收入人民幣200.0百萬元及本公司應佔成功購地買家的補充付款收入人民幣27.0百萬元。我們截至2016年6月30日止六個月錄得龍河高新區待售土地開發項目的費用收入人民幣262.1百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.2百萬元增加人民幣214.9百萬元。

截至2016年6月30日止六個月，我們還獲得其他地區其他園區的土地開發項目收入。在宏泰鄂州產業園及石家莊通用航空產業市鎮園區，本公司主要從事土地整理投資服務，當中分別人民幣45.0百萬元及人民幣229.4百萬元的收入按照成本加成法計算。在張家口經濟開發區洋河新區宏泰項目，本公司主要從事招商服務，當中人民幣55.5百萬元的收入按照當地政府機關與本公司的協議釐定。

我們截至2016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592.0百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣47.2百萬元增加人民幣544.8百萬元。

我們截至2016年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣655.6百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣252.4百萬元增加人民幣403.2百萬元。增長主要由於我們交付的物業面積增加所致。

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2016年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣780.1百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣209.4百萬元增加272.5%。有關增加主要由於截至2016年6月30日止六個月的土地開發成本及物業銷售成本增加所致。

毛利及毛利率

截至2016年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣475.2百萬元，較截至2015年6月30日止六個月的人民幣93.8百萬元增加406.4%。由於截至2016年6月30日止六個月土地開發項目銷售份額增加，以致收益組合出現變化，而土地開發項目銷售的毛利率一般高於物業銷售，因此截至2016年6月30日止六個月的毛利率為37.9%，而2015年同期則為30.9%。

其他收入

我們的其他收入由截至2015年6月30日止六個月的人民幣122.6百萬元減少人民幣89.3百萬元至2016年同期的人民幣33.3百萬元，主要原因是2015年本公司確認有關政府的土地補償款人民幣109.2百萬元，2016年同期無此收益。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2015年6月30日止六個月淨收益人民幣37.7百萬元減少至2016年同期的淨虧損人民幣11.1百萬元，主要原因是上期政府購買開發中物業確認的其他收益人民幣33.3百萬元，本期無此項收益，以及本期發生可轉換債券與票據匯兌損失人民幣13.7百萬元。

融資成本

融資成本由截至2015年6月30日止六個月的人民幣27.7百萬元增加人民幣70.7百萬元或255.2%至2016年同期的人民幣98.4百萬元。融資成本增加乃主要由於銀行貸款及其他貸款融資的平均未償還結餘增加所致。

除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣255.6百萬元增加至2016年同期的人民幣295.8百萬元，較同期增加人民幣40.2百萬元(或15.7%)。

所得稅開支

所得稅開支由截至2015年6月30日止六個月的人民幣72.4百萬元增加人民幣19.9百萬元或27.5%至2016年同期的人民幣92.3百萬元，主要由於截至2016年6月30日止六個月錄得除稅前溢利增加所致。

溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2015年6月30日止六個月的人民幣183.2百萬元增加至截至2016年6月30日止六個月的人民幣203.5百萬元，較同期增加人民幣20.3百萬元(相當於11.1%)，主要因為土地開發項目銷售收入及物業銷售均有增加。

每股盈利

按照加權平均普通股數目1,637,641,000股計算，截至2016年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣0.12元(截至2015年6月30日止六個月每股基本盈利：人民幣0.11元)。就每股攤薄盈利按照加權平均普通股數目1,637,641,000股計算，截至2016年6月30日止六個月的每股攤薄盈利為人民幣0.12元(截至2015年6月30日止六個月每股攤薄盈利：不適用)。

現金狀況

我們的現金及現金等值物由截至2015年12月31日的人民幣1,058.5百萬元增加人民幣331.3百萬元至截至2016年6月30日的人民幣1,389.8百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流入淨額人民幣131.4百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣364.5百萬元，主要由於已提取受限制銀行存款人民幣368.5百萬元，並已被已存入的受限制銀行存款人民幣714.3百萬元抵銷所致；(iii)融資活動現金流入淨額人民幣563.6百萬元，主要由於籌集新銀行貸款及其他貸款人民幣1,941.8百萬元，並償還銀行貸款及其他貸款人民幣1,137.8百萬元以及償還利息人民幣240.4百萬元所致。

銀行及其他借款

本集團的借款總額由截至2015年12月31日的人民幣3,352.9百萬元增加人民幣742.1百萬元至截至2016年6月30日的人民幣4,095.0百萬元。有抵押銀行貸款由截至2015年12月31日的人民幣1,386.3百萬元增加至截至2016年6月30日的人民幣1,779.3百萬元，而其他有抵押貸款則由截至2015年12月31日的人民幣1,946.6百萬元增加至截至2016年6月30日的人民幣2,295.8百萬元。待售開發中物業已抵押予銀行以取得若干銀行貸款，由截至2015年12月31日的人民幣364.5百萬元大幅減少至截至2016年6月30日的人民幣223.4百萬元，主要原因是歸還到期的銀行貸款而導致相關抵押減少。

貿易應收款項

貿易應收款項由截至2015年12月31日的人民幣535.4百萬元增加至截至2016年6月30日的人民幣570.4百萬元，主要由於本期處置本集團持有的土地開發權所得應收款項人民幣200.0百萬元所致。賬面值為人民幣200.0百萬元的貿易應收款項於本公告刊發日期前已清償。

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2015年12月31日的人民幣464.9百萬元減少至截至2016年6月30日的人民幣430.6百萬元，主要由於截至2016年6月30日止六個月其他應收款項減少人民幣49.4百萬元和預付款項增加人民幣15.1百萬元所致。長期資產的預付款項人民幣12.7百萬元分類為非流動資產。

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2015年12月31日的人民幣96.6百萬元減少至截至2016年6月30日的人民幣38.6百萬元，主要原因是部分物業已交付。

於聯營公司的權益

本集團擁有35%權益的公司華融盛世(廊坊)投資有限公司於2016年上半年註銷，收回已投入的資本金人民幣7.0百萬元。因此於聯營公司的權益由截至2015年12月31日的人民幣147.4百萬元減少至截至2016年6月30日的人民幣144.5百萬元。

待售已竣工物業

待售已竣工物業由截至2015年12月31日的人民幣1,400.6百萬元減少至截至2016年6月30日的人民幣916.7百萬元，主要是銷售物業所致。

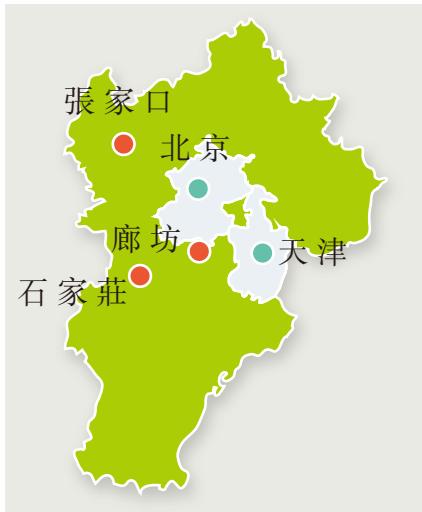
業務回顧

產業市鎮開發

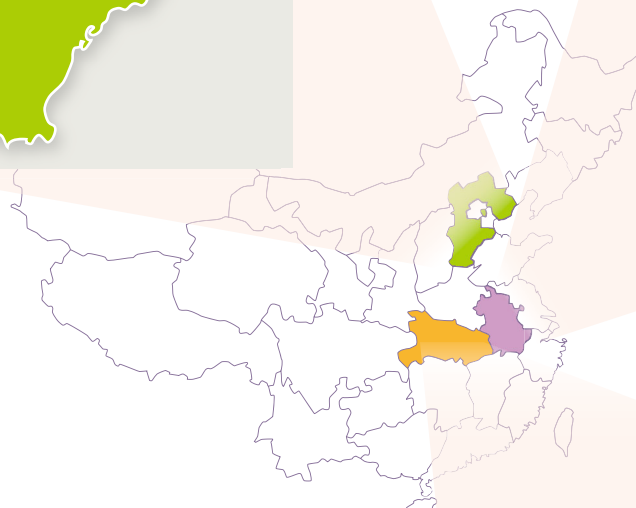
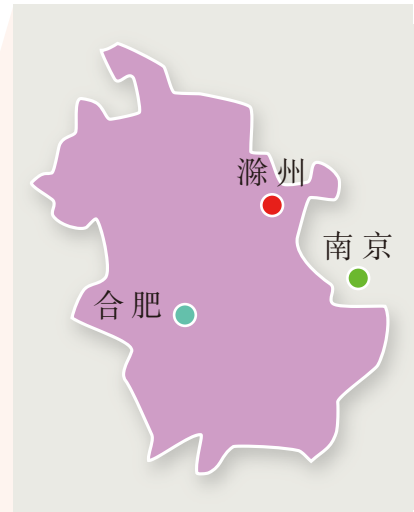
我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予七個產業市鎮項目，包括位於河北省廊坊市的(i)龍河高新區；(ii)龍河商務休閒度假基地；(iii)廣陽科技園；張家口市的(iv)張家口市新區宏泰產業園；河北省石家莊市的(v)石家莊通用航空產業市鎮園區；安徽省滁州市的(vi)滁州示範園區；及湖北省鄂州市的(vii)宏泰鄂州產業園。龍河高新區正處於快速開發階段。其餘六個項目處於開發初期，我們

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。

京津冀協同發展



皖江城市帶



長江經濟帶



下表載列我們各產業市鎮項目於截至2016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	<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				
(II) 廊坊龍河商務休閒度假基地	<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。
規劃佔地面積： 9.5百萬平方米				
(III) 廣陽科技孵化園 ⁽²⁾	<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(有預先協定的回報)，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的股權計算)的總和。
規劃佔地面積： 15.0百萬平方米				
河北省張家口市				
(IV) 張家口市新區宏泰產業園	<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園企業繳納稅項百分比計算。
規劃佔地面積： 1.6百萬平方米				
河北省石家莊市				
(V) 石家莊通用航空產業市鎮園區	<ul style="list-style-type: none"> 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設 	<ul style="list-style-type: none"> 通用航空產業、現代服務及物業開發 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> 委托服務收入，按固定回報及園區所產生成本總額的一定比例計算。
規劃佔地面積： 20.0百萬平方米				

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	現況	產業主題	服務範圍	費用安排
安徽省滁州市 (VI)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 	<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。
湖北省鄂州市 (VII)宏泰鄂州產業園 規劃佔地面積： 2.6百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> 已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設 	<ul style="list-style-type: none"> 智能製造、電商貿易、節能環保、現代服務 	<ul style="list-style-type: none"> 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷 	<ul style="list-style-type: none"> 委托服務收入，按固定回報及園區所產生成本總額的一定比例計算。

(I) 龍河高新區

截至2016年6月30日止六個月，來自龍河高新區的開發產業市鎮項目所得費用收入為人民幣262.1百萬元。下表載列於2016年6月30日龍河高新區有關土地分類、規劃佔地面積及已出讓佔地面積的節選資料。

分類	規劃佔地面積 ⁽¹⁾	已出讓佔地面積 ⁽²⁾		未出讓的可出讓土地	
	平方米	平方米	%	平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	1,971,631	19.2	8,316,669	80.8
• 產業區	9,205,500	3,002,953	32.6	6,202,547	67.4
可出讓土地小計	<u>19,493,800</u>	<u>4,974,584</u>	<u>25.5</u>	<u>14,519,216</u>	<u>74.5</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	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>
總計	<u>28,000,000</u>	<u>4,974,584</u>	<u>不適用</u>	<u>14,519,216</u>	<u>不適用</u>

附註：

- (1) 規劃佔地面積乃基於獲有關當地政府批准的規劃而釐定。
- (2) 百分比按當地政府透過公開拍賣、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2016年6月30日止六個月當地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。

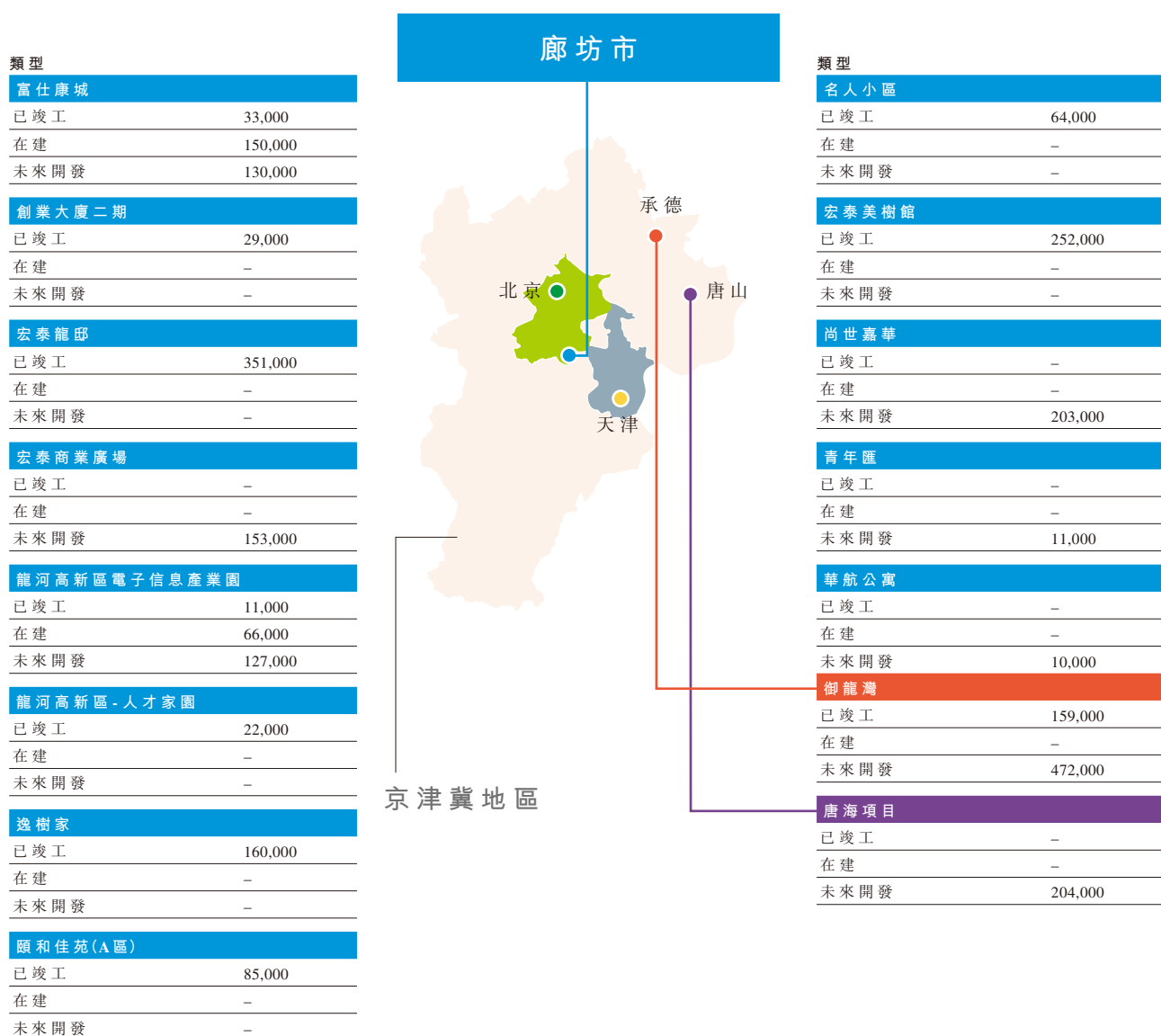
	當地政府 出讓的土地 平方米	當地政府的 平均出讓價 人民幣元/ 平方米	土地出 讓金 人民幣千元	我們的費用收入/ 佔土地出讓金 (集團內部對銷前) 人民幣千元	%
截至2016年6月30日 止六個月					
工業土地	15,702	401	6,300	5,419	86.0
住宅及商業土地	14,313	3,389	48,500	29,723	61.3
小計	30,015	1,826	54,800	35,142	64.1

物業開發

於2016年6月30日，我們擁有28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、零售商舖及辦公樓等。於2016年6月30日，我們的土地儲備建築面積為2,005,500平方米。

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2016年6月30日我們物業的地理位置及主要數據。



下表載列截至2016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	收益 截至2016年 6月30日 止六個月 人民幣千元	已售 建築面積 截至2016年 6月30日 止六個月 平方米	平均售價 截至2016年 6月30日 止六個月 人民幣元/ 平方米
項目			
宏泰美樹館一期			
住宅	91,400	16,671	5,483
商業	6,397	671	9,534
	<u>97,797</u>	<u>17,342</u>	<u>5,639</u>
宏泰美樹館二期			
住宅	194,433	24,411	7,965
宏泰龍邸一期			
住宅	51,617	8,032	6,426
商業	1,817	154	11,799
	<u>53,434</u>	<u>8,186</u>	<u>6,527</u>
宏泰龍邸二期			
住宅	241,635	35,231	6,859
商業	28,758	1,442	19,943
	<u>270,393</u>	<u>36,673</u>	<u>7,373</u>
富仕康城			
富仕康城住宅	296	61	4,852
御龍灣一期			
住宅	26,408	5,539	4,768
商業	8,900	875	10,171
	<u>35,308</u>	<u>6,414</u>	<u>5,505</u>
小計	<u>651,661</u>	<u>93,087</u>	<u>7,001</u>

輔助區	收益	已售 建築面積	平均售價
項目	截至2016年 6月30日 止六個月	截至2016年 6月30日 止六個月	截至2016年 6月30日 止六個月
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
宏泰美樹館地下室	3,677	3,477	1,058
宏泰龍邸地下室	3,852	2,476	1,556
御龍灣一期地下室	279	160	1,744
小計	<u>7,808</u>	<u>6,113</u>	<u>1,277</u>
宏泰美樹地下車位 ⁽¹⁾	7,536	74	101,838
宏泰龍邸地下車位 ⁽¹⁾	15,744	218	72,220
小計	<u>23,280</u>	<u>292</u>	<u>79,726</u>
總計	<u>682,749</u>		
減：營業稅及附加費	<u>27,175</u>		
稅後總收益	<u>655,574</u>		

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。

前景

對於產業市鎮項目開發，2016年下半年我們將專注發展龍河高新區及開展京津冀項目的基礎工作，我們有信心能夠完成公司管理層年初制定的年度開發計劃和收益計劃。

對於物業開發，於2016年下半年，我們擬開始興建三個項目，包括尚世嘉華、唐海項目及青年匯。預期2016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2016年6月30日，本集團按本公司於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883.4百萬港元，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2016年6月30日止六個月期間宣派任何中期股息。

僱員薪酬及關係

於2016年6月30日，本集團共有778名僱員(2015年12月31日：667名僱員)。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及福利，並會按照僱員表現及貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。此外，本集團亦提供不同培訓課程，藉以提升僱員各方面的技能。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於報告期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券的指引。經向本公司全體董事作出特定查詢後，各董事確認於報告期間一直遵守標準守則所載的規定準則。

企業管治

董事會及本集團管理層致力維持良好的企業管治常規及程序。於報告期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1及A.6.7條的情況除外。偏離守則條文第A.2.1條的原因與本公司於2016年3月23日刊發之2015年年報所述的情況相同。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對股東的意見有公正的瞭解。

本公司獨立非執行董事魏宇先生及張曉梅女士由於有其他預先安排的事務必須處理，故彼等並無出席本公司於2016年6月24日舉行的股東週年大會。然而，本公司非執行董事趙穎女士及本公司獨立非執行董事王永權博士已出席股東週年大會以確保於會上與股東的有效溝通。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21及3.22條以及企業管治守則的守則條文第C.3條設立審核委員會，並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2016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2016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，2016年8月30日

於本公告日期，本公司執行董事為王建軍先生、陳良秋先生、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。