

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2016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
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
收益	1,965,181	1,423,706	38.0%
毛利	624,395	610,983	2.2%
除稅前溢利	941,317	680,964	38.2%
本年溢利	668,372	513,581	30.1%
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣元)	0.41	0.31	32.3%
建議每股末期股息(港元)	0.12	0.10	20.0%

本集團截至2016年12月31日止年度的收益為人民幣1,965.2百萬元，較2015年同期的總收益人民幣1,423.7百萬元增加38.0%，增幅主要因為本集團的土地開發業務的擴張，從去年只有一個園區到今年有四個園區獲得收入貢獻所致。同時，受惠於京津冀地區房價的上升，本集團的物業銷售收入亦有所上升。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得來自待售土地開發項目／安排的費用及服務收益人民幣954.3百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣472.2百萬元增加人民幣482.1百萬元。

就物業發展業務而言，我們截至2016年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣989.7百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣940.9百萬元增加5.2%。受惠於京津冀地區房價的上升雖然截至2016年12月31日止年度，我們交付商業及住宅的物業面積128,566平方米，較截至2015年12月31日止年度的交付物業面積148,878平方米減少20,312平方米，但我們整體的物業銷售收益仍有所上升。

本年溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣513.6百萬元增加人民幣154.8百萬元(相當於30.1%)至截至2016年12月31日止年度的人民幣668.4百萬元，主要因為土地開發項目銷售收入增加。

中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016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(第622章)的披露規定編製，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益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	3	1,965,181	1,423,706
銷售及服務成本		(1,340,786)	(812,723)
毛利		624,395	610,983
其他收入		458,171	142,484
其他支出		(355)	(1,989)
其他收益及虧損		335,468	34,573
銷售及市場行銷開支		(60,096)	(55,248)
行政開支		(198,177)	(107,936)
融資成本		(242,463)	(76,069)
投資物業公平值變動收益		3,673	115,529
聯營公司投資收益(虧損)		15,427	18,637
合營公司投資收益(虧損)		(28)	–
衍生財務工具公平值變動		5,302	–
稅前溢利	4	941,317	680,964
所得稅開支	5	(272,945)	(167,383)
本年溢利		668,372	513,581
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		32,054	–
所得稅影響		(8,013)	–
本期其他全面收益		24,041	–
本期公司擁有人應佔全面收益總額		692,413	513,581

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
溢利或損失分配		
年內本公司擁有人	668,986	513,581
少數股東	(614)	—
	<u>668,372</u>	<u>513,581</u>
年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額：		
年內本公司擁有人	693,027	513,581
少數股東	(614)	—
	<u>692,413</u>	<u>513,581</u>
本年全面收益總額		
	<u>692,413</u>	<u>513,581</u>
每股盈利	7	
—基本(人民幣)	0.41	0.31
—攤薄(人民幣)	0.41	0.31
	<u>0.41</u>	<u>0.31</u>

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

綜合財務狀況表
於2016年12月31日

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		71,579	30,715
投資物業		1,247,768	942,800
預付租賃款項		–	2,053
對聯營公司的權益		149,545	147,427
對合營公司的權益		59,972	–
可供出售投資		3,300	3,300
貿易應收款項	8	–	57,116
受限制銀行存款		600,000	–
遞延稅項稅資產		37,419	34,548
		<u>2,169,583</u>	<u>1,217,959</u>
流動資產			
待售土地開發項目		2,490,246	1,753,260
待售發展中物業		1,347,781	1,382,620
待售已竣工物業		1,006,058	1,400,628
預付租賃款項		–	75
貿易應收款項	8	943,160	478,266
預付及其他應收款項		490,761	464,865
應收關聯方款項		1,209	3,606
可收回所得稅		8,590	42,989
受限制銀行存款		161,495	506,477
銀行結餘及現金		2,707,529	1,058,518
		<u>9,156,829</u>	<u>7,091,304</u>
資產總值		<u>11,326,412</u>	<u>8,309,263</u>

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	1,157,842	963,520
應付票據		–	15,000
發展作銷售物業的客戶墊款		842,773	96,616
應付關聯方款項		67,036	3,104
流動稅項負債		506,253	340,187
銀行及其他借款		1,523,229	1,854,559
		<u>4,097,133</u>	<u>3,272,986</u>
流動資產淨值		<u>5,059,696</u>	<u>3,818,318</u>
資產總值減流動負債		<u>7,229,279</u>	<u>5,036,277</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		3,087,437	1,498,327
可轉換債券和票據		652,740	579,714
衍生財務工具		61,619	62,643
遞延稅項負債		42,602	74,270
		<u>3,844,398</u>	<u>2,214,954</u>
資產淨值		<u>3,384,881</u>	<u>2,821,323</u>
股本及儲備			
股本	10	13,031	13,031
儲備		3,370,504	2,808,292
本公司擁有人應佔股權		3,383,535	2,821,323
少數股東應佔股權		1,346	–
權益總額		<u>3,384,881</u>	<u>2,821,323</u>

綜合財務報表附註

截至2016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 KY 1-1111 Cayman Island。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有限公司(「利東」)，其成立於英屬處女群島，由趙穎女士最終控制。趙穎女士及其丈夫王建軍統稱為本公司的最終控股股東。

綜合合併財務報表以人民幣呈列，人民幣也為本公司及其附屬公司的記賬本位幣。除另有指明外，所有數值已進行四捨五入至最近的千位數。

綜合財務報表已按照國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例的適用披露事項。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，按公允價值計算的投資物業除外。歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

合併基礎

綜合財務報表包括本公司及其控制的實體(其附屬公司)的財務報表。本公司獲得控制權當：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象的業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有權力影響它的回報。

若有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變數，本公司會重新評估其是否控制投資對象。

本公司於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於年內購入或出售的附屬公司的收入及開支，自本公司獲得控制權當日起至本公司失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他綜合收益報表內。

損益和其他綜合收益中的每一項都分配給公司的股東和非控制性權益。附屬子公司的其他綜合收益分配給公司的股東和非控制權益即使其他綜合收益赤字。

附屬公司的財務報表在有需要情況下作出調整，以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、支出及現金流量(與本集團成員公司間的交易有關)均在綜合賬目時全額抵消。

2. 應用新訂及已修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

集團於本年首次使用下面修訂的國際財務報告準則

國際財務報告準則11修訂	收購共同管理權益的會計處理
國際會計準則1修訂	披露計劃
國際會計準則16和38的修訂	可接受的折舊和攤銷方法
國際會計準則16和41的修訂	農業：生產性植物
國際財務報告準則10、12以及 國際會計準則28的修訂	投資主體：應用合併的特殊類別
國際財務報告準則修訂	對2012至2014周期年度國際財務準則的改進

除下列描述外，應用本年修訂的國際財務準則對於合併財務報表中集團財務信息的披露以及本年和去年沒有重大影響。

本集團並沒有採用新定和已經修訂但未生效的國際財務報告準則：

國際財務報告準則9	金融工具 ¹
國際財務報告準則15	客戶的收入 ¹
國際財務報告準則16	租賃 ²
國際財務指導準則22	外幣交易與優先考慮事項 ¹
國際財務報告準則2修訂	股份支付交易的分類與計量 ¹
國際財務報告準則4修訂	應用國際財務報告準則9金融工具以及國際財務報告準則 4保險合同 ¹
國際財務報告準則10和 國際會計準則28的修訂	投資者與其子公司或聯營公司在資產方面的銷售 ³
國際會計準則7的修訂	主動披露 ⁴
國際會計準則12的修訂	對於未實現虧損的遞延所得稅資產的確認 ⁴
國際會計準則40的修訂	投資性房地產轉移 ¹
國際財務報告準則修訂	對2014至2016周期年度國際財務準則的改進 ⁵

¹ 生效日期為報告日以2018年1月為起始日或之後的。

² 生效日期為報告以2019年1月為起始日或之後的。

³ 生效日期為報告日以事項擬定日為起始日或之後的。

⁴ 生效日期為報告日以2017年1月為起始日或之後的。

⁵ 生效日期為報告日以2017年1月或2018年1月為起始日或之後的。

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第三方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	分部合計 人民幣千元	合併抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2016年12月31日						
分部收益						
—對外分部收益	954,305	989,716	21,160	1,965,181	—	1,965,181
—對內分部收益	7,546	—	—	7,546	(7,546)	—
綜合收益	961,851	989,716	21,160	1,972,727	(7,546)	1,965,181
分部業績	248,417	221,898	22,480	492,795	(7,546)	485,249
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						211,916
其他開支						330,006
其他收益及虧損						(23,154)
銷售及市場行銷開支						(68,002)
行政開支						5,302
除稅前溢利						(941,317)
	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	合併抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2015年12月31日						
分部收益						
—對外分部收益	472,197	940,921	10,588	1,423,706	—	1,423,706
—對內分部收益	77,151	—	—	77,151	(77,151)	—
綜合收益	549,348	940,921	10,588	1,500,857	(77,151)	1,423,706
分部業績	512,098	212,298	125,893	850,289	(77,151)	773,138
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						3,937
其他開支						(6,037)
其他收益及虧損						(11,318)
銷售及市場行銷開支						(12,819)
行政開支						(65,937)
除稅前溢利						680,964

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用)	11,948	9,502
員工成本		
薪金、工資及其他福利	98,771	71,594
退休福利計劃供款	8,836	8,912
股份支付費用	7,433	4,037
員工成本總額(包括董事薪酬)	126,988	94,045
減：待售土地開發項目的資本化金額	(12,030)	(8,598)
待售開發中物業的資本化金額	(3,663)	(3,276)
	111,295	82,171
分類為投資物業的租賃收入	(21,160)	(10,588)
減：物業租賃直接經營開支	2,354	224
	(18,806)	(10,364)
已售物業成本	759,299	745,943
待售土地開發項目成本	579,133	66,556
經營租賃租金開支	26,182	10,515
核數師酬金	3,696	2,801
物業、廠房及設備折舊	5,198	3,329
解除至損益的預付租賃款	-	75

5. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	(283,827)	(142,290)
土地增值稅	(32,612)	(9,479)
以前年度多繳所得稅	942	5,251
	(315,497)	(146,518)
遞延稅項	42,552	(20,865)
	(272,945)	(167,383)

2016年12月31日的稀釋每股收益的估算不認為公司剩餘的可轉換債券能夠轉化，因為轉換會增加每股收益。

2016及2015年12月31日的稀釋每股收益的估算不認為股票期權能行權，因為兩年的行權價格均高於平均市場價格。

8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售土地開發項目的應收款項	875,338	436,819
可供銷售物業的應收款項	67,822	99,972
	<u>943,160</u>	<u>536,791</u>
減：呆賬準備	-	(1,409)
	<u>943,160</u>	<u>535,382</u>
就報告分析如下：		
流動資產	943,160	478,266
非流動資產	-	57,116
	<u>943,160</u>	<u>535,382</u>

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

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至90天	576,666	487,958
91至180天	-	-
181至365天	295,369	8,864
1至2年	47,589	38,560
2至3年	23,536	-
	<u>943,160</u>	<u>535,382</u>

於2016年12月31日，待售土地開發項目賬面價值為人民幣18,388,000元的應收款項於截止批准該財務報表日期前已清償。

9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	773,224	732,694
應付投資物業建設成本	231,885	26,907
可退回訂金	17,142	47,142
政府墊款	39,732	39,732
其他應付稅項	948	35,213
其他應付款項	66,169	39,339
其他已收訂金	27,942	42,021
應計開支	800	472
	<u>1,157,842</u>	<u>963,520</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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
少於1年	469,999	471,569
1至2年	206,087	223,106
2至3年	69,493	16,836
3年以上	27,645	21,183
	<u>773,224</u>	<u>732,694</u>

10. 股本

本集團股本只包括以下列載的本公司已發行並繳足股本。

	普通股股數 千股	普通股 面值 千港元	普通股 等同面值 人民幣千元
每股面值港幣0.01元的普通股：			
於2015年及2016年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,792</u>
發行並繳足：			
於2015年及2016年12月31日	<u>1,637,641,000</u>	<u>16,376</u>	<u>13,031</u>

業務回顧

I. 產業市鎮開發

隨著公司的業務擴張及多元化發展，我們目前提供規劃、開發及／或營運服務予九個不同主題的產業市鎮項目，包括：均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)廣陽科技孵化園；河北省張家口市的(iv)張家口市新區宏泰產業園；(v)張家口市現代產業園區；位於河北省石家莊市的(vi)石家莊通用航空產業市鎮園區；(vii)石家莊藁城宏泰產業市鎮園區；位於安徽省滁州市的(viii)滁州示範園區；及湖北省鄂州市的(ix)宏泰鄂州產業園。經過愈10年的發展，龍河高新區正處於快速開發的收成階段。其餘八個項目處於規劃及開發初期，但隨着公司與各地方政府簽署的合作協議條款上的改良及優化，我們有部份的合作協議可於開發初期體現收益支持開發項目的滾動發展。

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
(I) 龍河高新區 規劃佔地面積： 28.0百萬平方米	• 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。	• 已進入積極發展階段，並在本年度取得收入貢獻 ^(a)
(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	• 度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)	• 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。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
(III) 廣陽科技孵化園 ⁽²⁾ 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	• 規劃中	• 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	• 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。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設
(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	• 規劃中	• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷	• 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。	• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設

產業市鎮項目 ⁽¹⁾	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
(V) 張家口市 現代產業園區 17.3百萬平方米	• 服務裝備製造產業及 醫療服務業	• 規劃、設計、產業定 位、土地整理、基礎 設施建設以及市場行 銷	• 委托服務收入，按固定 回報及園區投資總額的 一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的 協議；未開始土地 整理及基礎設施建 設，並在本年度取 得收入貢獻 ^(b)
(VI) 石家莊通用 航空產業市鎮園區 規劃佔地面積： 20.0百萬平方米	• 通用航空產業、 現代服務及 物業開發	• 規劃、設計、產業定 位、土地整理、基礎 設施建設及市場行銷	• 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。	• 已簽訂具約束力的 協議；已開始土地 整理及基礎設施建 設，並在本年度取 得收入貢獻 ^(b)
(VII) 石家莊藁城宏泰 產業市鎮園區 27.0百萬平方米	• 規劃中	• 規劃、設計、產業定 位、土地整理、基礎 設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定 回報及園區投資總額的 一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的 協議；已開始土地 整理及基礎設施建 設，並在本年度取 得收入貢獻 ^(c)
(VIII) 滁州示範園區 規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	• 新材料、新能源、裝 備製造、現代服務及 綠色食品	• 市場行銷	• 按特定尺寸的土地出讓 所得款項淨額計算。	• 已簽訂具約束力的 協議；已開始市場 行銷活動
(IX) 宏泰鄂州產業園 規劃佔地面積： 2.6百萬平方米	• 智能制造、電商貿 易、節能環保、現代 服務	• 規劃、設計、產業定 位、土地整理、基礎 設施建設及市場行銷	• 委托服務收入，按固定 回報及園區投資總額的 一定比例計算。	• 已簽訂具約束力的 協議；已開始土地 整理及基礎設施建 設，並在本年度取 得收入貢獻 ^(d)

a) 龍河高新區

經過多年的發展，龍河高新地方政府之累計出讓土地4,974,584平方米(佔可出讓土地25.5%)累計引進投資項目超過200個，總投資額超過人民幣700億元。

下表載列截至2016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2016年12月31日止年度					
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	<u>30,015</u>	<u>1,826</u>	<u>54,800</u>	<u>35,142</u>	<u>64.1</u>

b) 石家莊通用航空產業市鎮園區

公司在石家莊通用航空產業市鎮園區主要從事土地整理投資服務和產業發展服務，本年度在園區完成主要道路建設共計4691米；並完成土地拆遷及土地平整超過500,000平方米，以上工程項目涉及投資額近人民幣7億元。本年度公司獲取按照成本加成法計算土地整理投資收入人民幣501.4百萬元及按照園區落地投資額一定比例計算產業發展服務收入人民幣95.5百萬元。

c) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

公司在石家莊藁城宏泰產業市鎮園區主要從事土地整理投資服務，在本年度內完成園區規劃方案的編製，並完成土地拆遷及土地平整超過80,000平方米，按照成本加成法計算取得土地整理投資收入人民幣56.0百萬元。

d) 宏泰鄂州產業園

公司在宏泰鄂州產業園主要從事土地整理投資服務，在本年度內完成主要道路建設共計6278米；並完成土地拆遷超過100,000平方米，按照成本加成法計算取得土地整理投資收入人民幣90.7百萬元。

另外，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。

II. 物業開發

下表載列截至2016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	收益項目 人民幣千元	已售 建築面積 截至2016年 12月31日 止年度	平均售價 截至2016年 12月31日 止年度
		平方米	人民幣元/ 平方米
逸樹家			
住宅	2,368	387	6,119
商業	511	67	7,627
	<u>2,879</u>	<u>454</u>	<u>6,341</u>
宏泰美樹館一期			
住宅	108,347	19,597	5,529
商業	12,397	1,228	10,095
	<u>120,744</u>	<u>20,825</u>	<u>5,798</u>
宏泰美樹館二期			
住宅	394,374	42,964	9,179
宏泰龍邸一期			
住宅	56,431	8,811	6,405
商業	5,724	485	11,802
	<u>62,155</u>	<u>9,296</u>	<u>6,686</u>
宏泰龍邸二期			
住宅	255,811	37,301	6,858
商業	46,454	2,350	19,768
	<u>302,265</u>	<u>39,651</u>	<u>7,623</u>
富士康城一期			
住宅	729	148	4,926
御龍灣一期			
住宅	56,501	11,124	5,079
商業	8,900	875	10,171
	<u>65,401</u>	<u>11,999</u>	<u>5,451</u>
電子信息產業園一期			
廠房	19,797	3,229	6,131
小計	<u>968,344</u>	<u>128,566</u>	<u>7,532</u>

輔助區項目	收益項目	已售	平均售價
		建築面積 截至2016年 12月31日 止年度	截至2016年 12月31日 止年度
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
逸樹家地下室	35	34	1,029
宏泰美樹館地下室	4,707	4,422	1,064
宏泰龍邸地下室	3,851	2,526	1,525
御龍灣一期地下室	364	209	1,742
小計	8,957	7,191	1,246
宏泰美樹館車位	11,140	116	96,034
宏泰龍邸車位	29,494	404	73,005
御龍灣一期車位	1,218	17	71,647
小計	41,852	537	77,937
總計	1,019,153	136,294	7,478
減：營業稅及附加費	29,437		
稅後總收益	989,716		

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。

III. 物業租賃收入

截至2016年12月31日止年度，我們的物業租賃收入人民幣21.2百萬元，毛利人民幣18.8百萬元。未來，我們會權衡房地產開發主營業務發展的協同效應，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，2017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2017年，我們擬開始興建四個項目，包括御龍灣二期、富士康三期、宏泰商業廣場及唐海項目。預期2017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2016年12月31日止年度的收益主要來自：(i)待售土地開發項目相關收益，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12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售土地開發項目相關收益	954,305	472,197
物業銷售收益	989,716	940,921
物業租賃收益	21,160	10,588
	<u>1,965,181</u>	<u>1,423,706</u>

本集團截至2016年12月31日止年度的收益為人民幣1,965.2百萬元，較2015年同期的總收益人民幣1,423.7百萬元增加38.0%，增幅主要因為本集團的土地開發業務的擴張，從去年只有一個園區到今年有四個園區獲得收入貢獻所致。同時，受惠於京津冀地區房價的上升，本集團的物業銷售收入亦有所上升。

就土地開發業務而言，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龍河高新區的土地出讓面積。截至2016年12月31日止年度，有關地方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12月31日止年度有關地方政府以總土地出讓金人民幣757.3百萬元出讓龍河高新區總共243,206平方米的土地相比有所減少，但除土地出讓獲取的銷售費用收入外，我們還獲得本公司應佔成功購地買家的補充付款收入人民幣27.0百萬元及其他綜合服務的費用收入人民幣93.1百萬元，該收入按照龍河高新區居民企業當年度繳納稅項的一定比例計算及收取。我們截至2016年12月31日止年度在龍河高新區錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣155.2百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣472.2百萬元減少人民幣317.0百萬元。

雖然本集團在龍河高新區的收入有所下降，但在本年度我們從另外四個新開發的園區中獲得可觀的收入貢獻。在宏泰鄂州產業園及石家莊藁城宏泰產業市鎮園區，本公司主要從事土地整理投資服務，當中分別人民幣90.7百萬元及人民幣56.0百萬元的收入按照成本加成法計算。在石家莊通用航空產業市鎮園區，主要從事土地整理投資服務和產業發展服務，土地整理投資收入人民幣501.4百萬元按照成本加成法計算，產業發展服務收入人民幣95.5百萬元按照園區落地投資額45%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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得來自待售土地開發項目／安排的費用及服務收益人民幣954.3百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣472.2百萬元增加人民幣482.1百萬元。

就物業發展業務而言，我們截至2016年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣989.7百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣940.9百萬元增加5.2%。受惠於京津冀地區房價的上升雖然截至2016年12月31日止年度，我們交付商業及住宅的物業面積128,566平方米，較截至2015年12月31日止年度的交付物業面積148,878平方米減少20,312平方米，但我們整體的物業銷售收益仍有所上升。

毛利及毛利率

截至2016年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣624.4百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣611.0百萬元增加2.2%。由於宏泰鄂州產業園、石家莊通用航空產業市鎮園區、石家莊藁城宏泰產業市鎮園區本年收入主要來源於土地整理投資服務，其毛利水平較低，因此截至2016年12月31日止年度的毛利率為31.8%，而2015年同期則為42.9%。

除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣681.0百萬元增加人民幣260.3百萬元(相當於38.2%)至2016年同期的人民幣941.3百萬元。

溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2015年12月31日止年度的人民幣513.6百萬元增加人民幣154.8百萬元(相當於30.1%)至截至2016年12月31日止年度的人民幣668.4百萬元，主要原因為土地開發項目銷售收入增加。

或有負債

本集團就銀行及非銀行金融機構授予本集團若干物業買家的按揭貸款，向該等銀行及非銀行金融機構作出擔保。於2016年12月31日，該等按揭貸款擔保為人民幣968.2百萬元，而2015年12月31日則為人民幣786.0百萬元。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。

資產質押

本集團若干資產已質押予銀行、信托基金公司及非銀行金融機構，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、可轉換債券及票據以及現金。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2016年12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣3,469.0百萬元，其中人民幣3,351.1百萬元以人民幣列值，人民幣103.2百萬元以美元列值，人民幣14.7百萬元以港元列值。

於2016年12月31日，我們的借款總額為人民幣4,610.7百萬元，其中人民幣4,593.7百萬元以人民幣計值，人民幣17.0百萬元以美元計值，到期日如下：

**2016年
12月31日
(人民幣
百萬元)**

一年內	1,523.3
一年至兩年	1,022.7
兩年至五年	2,051.2
五年以上	13.5

在人民幣4,610.7百萬元借款中，人民幣1,333.8百萬元為浮息借款，人民幣3,256.9百萬元為定息借款，人民幣20.0百萬元為無息借款。

可轉換債券及票據

本集團2015年12月30日發行金額分別為5,000萬美元及5,000萬美元的可換股債券及票據，期限為三年期。可轉換債券及票據的票面利率分別為6%和12%，並將每半年支付一次利息。可換股債券在到期日前可按每股股份3.1港元的換股價轉換為最多125,000,000股本公司股份。

於2016年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)70.1%。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平。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣計價。除若干以外幣計值的現金、銀行存款、銀行及其他借款以及可轉換債券及票據外，本集團並無承受任何重大匯率波動風險。本集團在年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

本集團於2016年12月6日與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售其於一間全資附屬公司的全部股權，代價為人民幣525.2百萬元(「出售事項」)。截至2016年12月31日止年度，本集團已於損益中確認人民幣368.6百萬元之收益。由於有關股權轉讓的一項使用百分比率超過5%但少於25%，故股權轉讓構成上市規則項下本公司須予披露交易。有關出售事項詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月九日的公告。

除上文披露者外，截至2016年12月31日止年度，本集團並無進行附屬公司及聯營公司的任何重大收購出售事項，亦無作出重大投資。

僱員薪酬及關係

於2016年12月31日，本集團共有917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。

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2016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全部所得款項淨額，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2016年12月31日止年度的股息每股0.12港元，即派發總額約為196,516,920港元。年度股息須待股東在本公司將於2017年6月23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2017年7月12日或前後派付予於2017年6月28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2017年6月20日至2017年6月23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的股東資格。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2017年6月19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2017年6月28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2017年6月23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

截至2016年12月31日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)所載所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

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。

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間的綜合財務報表，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2016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2016年12月31日止年度的綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行認為，初步公告所載本年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所載數字與本年度本集團經審核綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並非根據香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審查工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作。因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告提供核證。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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截至2016年12月31日止年度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2016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，2017年3月31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。