

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2017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
	2017年	2016年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益	<b>1,399,258</b>	1,255,268	11.5%
毛利	<b>922,391</b>	475,192	94.1%
除稅前溢利	<b>663,807</b>	295,774	124.4%
本公司擁有人應佔溢利	<b>493,320</b>	203,497	142.4%
每股盈利(基本)(人民幣)	<b>0.30</b>	0.12	150.0%
每股盈利(攤薄)(人民幣)	<b>0.26</b>	0.12	116.7%

- 本集團截至2017年6月30日止六個月的收益為人民幣1,399.3百萬元，較2016年同期的總收益人民幣1,255.3百萬元增加11.5%。收益增加乃主要由於恢復龍河高新區土地的土地使用權出讓，使土地開發項目產生的收入增加，加上開發其他地區的兩個產業園區產生收益。
- 截至2017年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣922.4百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣475.2百萬元增加94.1%。由於截至2017年6月30日止六個月主要是收益組合出現變化，待售土地開發項目收入增加，而待售土地開發項目的毛利率一般高於物業銷售、土地整理投資服務，因此截至2017年6月30日止六個月的毛利率為65.9%，而2016年同期則為37.9%。
- 我們的除稅前溢利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣295.8百萬元增加人民幣368.0百萬元(相當於124.4%)至2017年同期的人民幣663.8百萬元。

- 本公司擁有人應佔溢利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣203.5百萬元增加人民幣289.8百萬元(相當於142.4%)至截至2017年6月30日止六個月的人民幣493.3百萬元，主要原因為土地開發項目收入增加。
- 我們截至2017年6月30日止六個月錄得土地開發項目產生的收入人民幣1,286.6百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣592.0百萬元增加人民幣694.6百萬元。

截至2017年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共354,805平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,778.3百萬元。與截至2016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54.8百萬元出讓龍河高新區總共30,015平方米的土地相比大幅增加了土地出讓面積和土地出讓金。我們截至2017年6月30日止六個月龍河高新區錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣979.9百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣262.1百萬元增加717.8百萬元。

截至2017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，有關收入人民幣182.7百萬元按照成本加成法計算。在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，有關收入人民幣124.0百萬元按照成本加成法計算。

- 我們截至2017年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣97.1百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣655.6百萬元減少558.5百萬元。此乃主要由於我們交付的物業面積減少所致。

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2017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2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>1,399,258</b>	1,255,268
銷售及服務成本		<b>(476,867)</b>	(780,076)
毛利		<b>922,391</b>	475,192
其他收入		<b>24,495</b>	33,278
其他支出		-	(2)
其他收益及虧損		<b>11,183</b>	(11,091)
銷售及市場行銷開支		<b>(28,792)</b>	(25,951)
行政開支		<b>(118,710)</b>	(85,540)
融資成本		<b>(193,242)</b>	(98,402)
投資物業公平值變動(虧損)收益		<b>(9,913)</b>	2,355
聯營公司投資收益		<b>1,055</b>	4,092
一間合營公司投資虧損		<b>(40)</b>	-
衍生財務工具公平值變動收益		<b>55,380</b>	1,843
除稅前溢利		<b>663,807</b>	295,774
所得稅開支	4	<b>(170,871)</b>	(92,277)
本期溢利		<b>492,936</b>	203,497
<b>其他全面收益</b>			
其後不會重新歸類至損益的項目			
於轉讓予投資物業後重估自住物業收益		-	34,181
所得稅影響		-	(8,545)
本期其他全面收益(除稅後)		-	25,636
<b>本期全面收益總額</b>		<b>492,936</b>	229,133

	截至6月30日止六個月	
附註	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項應佔本期溢利：		
本公司擁有人	493,320	203,497
少數股東權益	(384)	—
	<u>492,936</u>	<u>203,497</u>
以下各項應佔本期全面收益總額：		
本公司擁有人	493,320	229,133
少數股東權益	(384)	—
	<u>492,936</u>	<u>229,133</u>
本期全面收益總額		
	<u>492,936</u>	<u>229,133</u>
每股盈利	6	
基本(人民幣)	0.30	0.12
攤薄(人民幣)	0.26	0.12
	<u>0.30</u>	<u>0.12</u>
	<u>0.26</u>	<u>0.12</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		72,757	71,579
投資物業		1,248,083	1,247,768
對聯營公司的權益		150,600	149,545
對一間合營公司的權益		59,932	59,972
可供出售投資		3,300	3,300
貿易應收款項	7	1,043,557	–
預付款項及其他應收款項		47,231	–
受限制銀行存款		7,100	600,000
遞延稅項資產		80,042	37,419
		<u>2,712,602</u>	<u>2,169,583</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		2,781,436	2,490,246
待售發展中物業		1,440,546	1,347,781
待售已竣工物業		911,841	1,006,058
貿易應收款項	7	1,081,900	943,160
預付款項及其他應收款項		1,639,565	490,761
應收關聯方款項		1,212	1,209
可收回所得稅		–	8,590
受限制銀行存款		755,836	161,495
銀行結餘及現金		1,644,155	2,707,529
		<u>10,256,491</u>	<u>9,156,829</u>
<b>資產總值</b>		<u>12,969,093</u>	<u>11,326,412</u>

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	1,217,013	1,157,842
發展作銷售物業及租賃業務的客戶墊款		960,134	842,773
應付關聯方款項		68,452	67,036
流動稅項負債		385,350	506,253
銀行及其他借款		1,727,916	1,523,229
		<u>4,358,865</u>	<u>4,097,133</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,897,626</u>	<u>5,059,696</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>8,610,228</u>	<u>7,229,279</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		4,055,822	3,087,437
可轉換債券及票據		694,361	652,740
衍生財務工具		4,794	61,619
遞延稅項負債		50,846	42,602
遞延收入		87,178	—
		<u>4,893,001</u>	<u>3,844,398</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,717,227</u>	<u>3,384,881</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		13,031	13,031
儲備		3,698,084	3,370,504
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<u>3,711,115</u>	<u>3,383,535</u>
少數股東權益		6,112	1,346
<b>總權益</b>		<u>3,717,227</u>	<u>3,384,881</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2017年6月30日止六個月

### 1. 編製基礎

截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已根據國際會計準則理事會發出的國際會計準則第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的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表並無涵蓋年度財務報表所需的所有信息及披露，且應與本集團截至2016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及可轉換期權衍生財務工具除外。歷史成本法一般按購買商品或者服務的代價的公平值計量。

截至2017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及計算方法均與編製本集團截至2016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2017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表現無重大影響。

### 3. 收入和分部信息

就分配資源和評估業績而言，本集團執行董事獲識別為本集團的主要經營決策者（「CODM」）。就分配資源和評估業績而向CODM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	合併抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2017年6月30日止</b>						
六個月(未經審核)						
分部收益						
—對外分部收益	1,286,598	97,142	15,518	1,399,258	—	1,399,258
—對內分部收益	—	—	—	—	—	—
綜合收益	1,286,598	97,142	15,518	1,399,258	—	1,399,258
分部業績	654,983	7,615	(12,569)	650,029	—	650,029
未分部利得和損失項目：						
其他收入						5,418
其他收益及虧損						11,472
銷售及市場行銷開支						(13,822)
行政開支						(42,932)
融資成本						(1,738)
衍生財務工具公平值 變動收益						55,380
除稅前溢利						663,807
<b>截至2016年6月30日止</b>						
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
分部業績	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 變動收益						1,843
除稅前溢利						295,774

#### 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
當前所得稅		
－中國企業所得稅	193,501	88,482
－土地增值稅	8,878	24,878
－以前年度低額(超額)撥備	2,871	(942)
	<u>205,250</u>	<u>112,418</u>
遞延稅項	<u>(34,379)</u>	<u>(20,141)</u>
	<u>170,871</u>	<u>92,277</u>

於截至2017年及2016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2017年及2016年6月30日止六個月期間，本集團中國附屬公司的中國企業所得稅稅率為25%。

#### 5. 股息

截至2017年6月30日止期間，已宣派截至2016年12月31日止年度的末期股息每股0.12港元，總計196,517,000港元(折合人民幣170,561,000元)。

董事已決定概不會就本中期期間派付股息(截至2016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乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016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	493,320	203,497
按每股攤薄盈利調整本公司溢利		
－本公司發行可轉換債券的影響	<u>(35,852)</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔期內溢利	<u>457,468</u>	<u>203,497</u>

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千股 (未經審核)	2016年 千股 (未經審核)
<b>股數</b>		
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>1,773,131</u>	<u>1,637,641</u>

就計算截至2017年6月30日止期間每股基本盈利及每股攤薄盈利而言的本公司擁有人應佔溢利及普通股數目，已就假設可轉換債券的轉換由2017年1月1日起生效作出調整。

由於溢利及已發行普通股並無潛在調整，因此並無就截至2016年6月30日止期間呈列每股攤薄盈利。

計算截至2017年6月30日及2016年6月30日止六個月期間的每股攤薄盈利並無假設已行使本公司發行的股份期權，原因為該等股份期權行使價均高於該兩個期間的平均股份市場價格。

## 7. 貿易應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
土地開發項目的應收款項	2,045,083	875,338
待售物業的應收款項	77,412	66,421
出租物業的應收款項	<u>2,962</u>	<u>1,401</u>
	<u>2,125,457</u>	<u>943,160</u>
就報告目的的分析如下：		
— 流動資產	1,081,900	943,160
— 非流動資產	<u>1,043,557</u>	<u>—</u>
	<u>2,125,457</u>	<u>943,160</u>

就龍河高新區土地開發項目產生的收入而言，在公開拍賣、招標或掛牌程序之後，成功購地的買家會與當地政府機關簽訂土地收購協議。根據該等土地收購協議，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全數土地出讓價款。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政府機關收回全數貿易應收款項。

就其他地區其他工業園區的土地開發項目產生的收入而言，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。結算將根據規管有關交易的協議中規定的相關條款進行。於期內，根據與當地政府機關就建設服務結算進行的協商，本集團估計於2017年6月30日的若干應收款項將於十二個月後結算，倘該當地政府機關未能於已協定的信用期內與本集團清償未償還結餘，將按有關服務協議計息。

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，惟出售本集團開發的整幢樓宇及廠房樓宇除外。

於2017年6月30日及2016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2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90天	1,344,211	576,666
181至365天	452,770	295,369
1至2年	277,359	47,589
2至3年	35,089	23,536
3年以上	16,028	-
	<u>2,125,457</u>	<u>943,160</u>

於2017年6月30日，賬面金額合共為人民幣998百萬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2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	650,632	773,224
應付投資物業建設成本	216,001	231,885
應付股息	170,561	—
其他應付款項	64,496	66,169
政府墊款	39,732	39,732
可退回訂金	30,012	17,142
其他已收訂金	28,655	27,942
其他應付稅項	16,524	948
應計開支	400	800
	<u>1,217,013</u>	<u>1,157,842</u>

以下為於2017年6月30日及2016年12月31日根據獲得服務／材料日期進行的貿易應付款項賬齡分析：

	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	20,838	469,999
1至2年	425,738	206,087
2至3年	143,363	69,493
3年以上	60,693	27,645
	<u>650,632</u>	<u>773,224</u>

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們截至2017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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
待售土地開發項目收入	<b>1,286,598</b>	591,988
物業銷售收益	<b>97,142</b>	655,574
物業租賃收益	<b>15,518</b>	7,706
	<b><u>1,399,258</u></b>	<b><u>1,255,268</u></b>

本集團截至2017年6月30日止六個月的收益為人民幣1,399.3百萬元，較2016年同期的總收益人民幣1,255.3百萬元增加11.5%。收益增加乃主要由於恢復龍河高新區土地的土地使用權出讓，使土地開發項目產生的收入增加，加上開發其他地區的兩個產業園區產生收益。

我們截至2017年6月30日止六個月錄得土地開發項目產生的收入人民幣1,286.6百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣592.0百萬元增加人民幣694.6百萬元。

截至2017年6月30日止六個月，有關地方政府出讓龍河高新區總共354,805平方米的土地，總土地出讓金為人民幣1,778.3百萬元。與截至2016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54.8百萬元出讓龍河高新區總共30,015平方米的土地相比大幅增加了土地出讓面積和土地出讓金。我們截至2017年6月30日止六個月龍河高新區錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣979.9百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣262.1百萬元增加717.8百萬元。

截至2017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，有關收入人民幣182.7百萬元按照成本加成法計算。在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，有關收入人民幣124.0百萬元按照成本加成法計算。

我們截至2017年6月30日止六個月錄得物業銷售收益人民幣97.1百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣655.6百萬元減少558.5百萬元。此乃主要由於我們交付的物業面積減少所致。

### 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2017年6月30日止六個月，我們的銷售及服務成本為人民幣476.9百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣780.1百萬元減少38.9%。主要由於截至2017年6月30日止六個月物業銷售成本減少所致。

### 毛利及毛利率

截至2017年6月30日止六個月，我們的毛利為人民幣922.4百萬元，較截至2016年6月30日止六個月的人民幣475.2百萬元增加94.1%。由於截至2017年6月30日止六個月主要是收益組合出現變化，待售土地開發項目收入增加，而待售土地開發項目的毛利率一般高於物業銷售、土地整理投資服務，因此截至2017年6月30日止六個月的毛利率為65.9%，而2016年同期則為37.9%。

### 其他收入

我們的其他收入由截至2016年6月30日止六個月的人民幣33.3百萬元減少人民幣8.8百萬元至2017年同期的人民幣24.5百萬元，主要原因是有關政府補助款減少人民幣8.1百萬元。

### 其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2016年6月30日止六個月淨虧損人民幣11.1百萬元增加至2017年同期的淨收益人民幣11.2百萬元，主要原因是本期發生可轉換債券與票據匯兌收益人民幣11.6百萬元，而上年同期為匯兌虧損人民幣13.7百萬元。

## 融資成本

融資成本由截至2016年6月30日止六個月的人民幣98.4百萬元增加人民幣94.8百萬元或96.3%至2017年同期的人民幣193.2百萬元。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及資本化比率下跌。

## 除稅前溢利

由於上述原因，我們的除稅前溢利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣295.8百萬元增加人民幣368.0百萬元(相當於124.4%)至2017年同期的人民幣663.8百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月的人民幣92.3百萬元增加人民幣78.6百萬元或85.2%至2017年同期的人民幣170.9百萬元，主要由於截至2017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2016年6月30日止六個月的人民幣203.5百萬元增加人民幣289.8百萬元(相當於142.4%)至截至2017年6月30日止六個月的人民幣493.3百萬元，主要原因為土地開發項目收入增加。

## 每股盈利

按照2017年上半年加權平均股數1,637,641,000股計算，截至2017年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣0.30元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣0.12元)。就每股攤薄盈利而言，按加權平均普通股數目為1,773,131,000股計算，截至2017年6月30日止六個月的每股攤薄盈利為人民幣0.26元(截至2016年6月30日止六個月每股攤薄盈利：人民幣0.12元)。

## 現金狀況

我們的現金及現金等值物由截至2016年12月31日的人民幣2,707.5百萬元減少人民幣1,268.8百萬元至截至2017年6月30日的人民幣1,438.7百萬元，主要原因為：(i)經營活動現金流出淨額人民幣1,940.4百萬元，主要是由於政府尚未支付土地開發收益，另外為競拍相關土地而支付保證金1,100.7百萬元；(ii)投資活動現金流出淨額人民幣252.3百萬元，主要是由於已提取三個月以上定期存款人民幣149.5百萬元，並被已存入的三個月以上定期存款人民幣355.0百萬元抵銷所致，另外向一家成立中的聯營公司支付資本金26.6百萬元；(iii)融資活動現金流入淨額人民幣926.5百萬元，主要是由於籌集新銀行貸款及其他貸款人民幣1,771.4百萬元，並償還銀行貸款及其他貸款人民幣663.4百萬元及支付利息人民幣186.6百萬元所致。

## 銀行及其他借款

本集團的借款總額由截至2016年12月31日的人民幣4,610.7百萬元增加人民幣1,173.0百萬元至截至2017年6月30日的人民幣5,783.7百萬元。有抵押或擔保的銀行貸款由截至2016年12月31日的人民幣1,930.9百萬元增加至截至2017年6月30日的人民幣2,951.4百萬元，而有抵押或擔保的其他貸款則由截至2016年12月31日的人民幣2,659.8百萬元增加至截至2017年6月30日的人民幣2,812.3百萬元。

由待售開發中物業抵押的銀行貸款之抵押物價值由截至2016年12月31日的人民幣332.7百萬元減少至截至2017年6月30日的人民幣268.7百萬元，主要原因是歸還到期的銀行貸款而導致釋放相關的抵質押物。

## 貿易應收款項

貿易應收款項由截至2016年12月31日的人民幣943.2百萬元增加至截至2017年6月30日的人民幣2,125.5百萬元，主要是由於廊坊市政府於2017年6月以土地出讓金人民幣1,658.1百萬元出讓龍河高新區總共85,389平方米的土地，並相對產生人民幣999.2百萬元貿易應收賬款。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2016年12月31日的人民幣490.8百萬元增加至截至2017年6月30日的人民幣1,686.8百萬元，主要由於2017年6月份支付的土地招拍掛保證金1,000.7百萬元，我們已於2017年7月份全部收回。

## 銷售物業及租賃業務預收賬款

銷售物業預收賬款由截至2016年12月31日的人民幣842.8百萬元增加至截至2017年6月30日的人民幣960.1百萬元，主要原因是尚未交付部分物業。

## 待售已竣工物業

待售已竣工物業由截至2016年12月31日的人民幣1,006.1百萬元減少至截至2017年6月30日的人民幣911.8百萬元，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／或營運服務予十個產業市鎮項目，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)廣陽科技孵化園；及(iv)永清宏泰產業市鎮園區。河北張家口市的(v)張家口市新區宏泰產業園；(vi)張家口市現代產業園區；位於河北省石家莊市的(vii)石家莊通用航空產業市鎮園區；(viii)石家莊藁城宏泰產業市鎮園區；位於安徽省滁州市的(ix)滁州示範園區；及湖北省鄂州市的(x)宏泰鄂州產業園。經過逾10年的發展，龍河高新區正處於快速開發的收成階段。其餘九個項目處於規劃及開發初期，但隨著公司與各地方政府簽署的合作協議條款上的改良及優化，我們有部分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。

下表載列我們各產業市鎮項目於截至2017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	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
<b>河北省廊坊市</b>				
(I) 龍河高新區  規劃佔地面積： 28.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"><li>資訊科技、先進製造、現代服務及物業開發</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>已進入積極發展階段，並在本期內取得收入貢獻</li></ul>
(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"><li>度假屋及設施、商業總部及文化業務(待落實)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li></ul>

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
(III) 廣陽科技 孵化園  規劃佔地面積： 15.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
(IV) 永清宏泰 產業 市鎮園區  14.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 智能裝備製造、新能源、新材料產業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
<b>河北省張家口市</b>				
(V) 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"> <li>• 規劃中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>
(VI) 張家口市 現代產業 園區  17.3百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 服務裝備製造產業及醫療服務業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 已簽訂具約束力的協議；未開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
<b>河北省石家莊市</b> (VII) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>通用航空產業、現代服務及物業開發</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本期內取得收入貢獻</li> </ul>
(VIII) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區  27.0百萬平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>規劃中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設，並在本期內取得收入貢獻</li> </ul>
<b>安徽省滁州市</b> (IX) 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"> <li>新材料、新能源、裝備製造、現代服務及綠色食品</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>按特定尺寸的土地出讓所得款項淨額計算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已簽訂具約束力的協議；已開始市場行銷活動</li> </ul>
<b>湖北省鄂州市</b> (X) 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"> <li>智能製造、電商貿易、節能環保、現代服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>規劃、設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設及市場行銷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已簽訂具約束力的協議；已開始土地整理及基礎設施建設</li> </ul>

## 龍河高新區

經過多年發展，龍河高新地方政府累計出讓土地為5,329,389平方米(佔可出讓土地27.3%)。累計已建成的市政道路、橋樑、渠道及相關配套設施總長度達約34公里。基礎設施建設日趨成熟，漸漸提升地區價值。

截至2017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收入為人民幣979.9百萬元。下表載列於2017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	已出讓佔地面積 <sup>(2)</sup>		未出讓的	
	面積 <sup>(1)</sup> 平方米	平方米	%	可出讓土地 平方米	%
可出讓					
• 住宅區及商業區	10,288,300	2,057,021	20.0	8,231,279	80.0
• 產業區	9,205,500	3,272,368	35.5	5,933,132	64.5
可出讓土地小計	19,493,800	5,329,389	27.3	14,164,411	72.7
• 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	5,329,389	不適用	14,164,411	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2017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 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2017年 6月30日止六個月							
工業土地	269,416	446	120,191	86,185	71.7	-	86,185
住宅及商業土地	85,389	19,418	1,658,090	983,328	59.3	(89,580)	893,748
小計	<u>354,805</u>	<u>5,012</u>	<u>1,778,281</u>	<u>1,069,513</u>	<u>60.1</u>	<u>(89,580)</u>	<u>979,933</u>

截至2017年6月30日止六個月，我們的石家莊通用航空產業市鎮園區及石家莊藁城宏泰產業市鎮園區同樣實現卓越發展及作出收入貢獻。

本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及產業發展服務。於2017年6月30日，我們已完成土地拆遷及土地平整超過500,000平方米。截至2017年6月30日止六個月，本公司收取按照成本加成法計算的土地整理服務投資收入人民幣182.7百萬元。

本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。於2017年6月30日，我們已完成土地平整超過160,000平方米。截至2017年6月30日止期間，按照成本加成法計算的土地整理投資收入為人民幣124.0百萬元。

## 物業開發

下表載列截至2017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 人民幣千元	已售 建築面積 截至2017年 6月30日止 六個月 平方米	平均售價 截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣元/ 平方米
名人小區 住宅	2,856	423	6,752
	2,856	423	6,752
宏泰美樹館一期 住宅	2,354	447	5,260
	2,354	447	5,260
宏泰美樹館二期 住宅	4,196	506	8,287
	4,196	506	8,287
宏泰龍邸一期 商業	2,901	149	19,494
	2,901	149	19,494
宏泰龍邸二期 住宅	1,146	144	7,957
商業	8,752	441	19,836
	9,898	585	16,912
御龍灣A4地塊 住宅	9,090	1,633	5,568
商業	6,865	600	11,439
	15,955	2,233	7,146
電子信息產業園 廠房	47,907	7,866	6,091
	47,907	7,866	6,091
小計	86,067	12,209	7,049

輔助區項目	收益項目 人民幣千元	已售	平均售價
		建築面積 截至2017年 6月30日止 六個月 平方米	截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣元/ 平方米
名人小區地下室	25	23	1,105
宏泰美樹館地下室	271	275	984
宏泰龍邸地下室	489	358	1,369
御龍灣A4地塊地下室	204	105	1,934
小計	989	761	1,300
宏泰美樹地下車位	5,833	73	79,909
宏泰龍邸地下車位	17,123	201	85,192
御龍灣A地塊地下車位	2,150	31	69,339
小計	25,106	305	82,316
總計	112,162	13,275	8,449
減：營業稅及附加費	15,020		
稅後總收益	97,142		

以下表格顯示於2017年6月30日我們物業的尚可售面積：

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地用途	集團 所佔股權	尚 可售面積 (平方米)
廊坊 富士康城(一期至三期) 廊坊市富康道39號	126,545	311,000	住宅及商業	100%	267,000
創業大廈二期 廊坊市南龍道39號	8,820	29,000	商業	100%	23,000
宏泰龍邸(一期、二期) 廊坊市銀河南路259號	126,929	351,000	住宅及商業	100%	61,000
宏泰商業廣場 廊坊市南龍道創業大廈西	47,486	153,000	商業	100%	153,000
龍河高新區電子信息產業園 (一期、二期)廊坊市富康道89號	187,815	198,000	產業	100%	173,000
龍河高新區-人才家園 廊坊市富饒道125號	12,666	22,000	住宅	100%	21,000
逸樹家 廊坊市廣陽道155號	94,829	160,000	住宅及商業	100%	600
頤和佳苑(A區) 廊坊市西昌路300號	35,430	85,000	住宅及商業	100%	3,000
名人小區 廊坊市和平路76號	29,141	64,000	住宅及商業	100%	250
宏泰美樹館(一期、二期) 廊坊市開發區華祥路28號	120,739	252,000	住宅及商業	100%	30,000
青年匯 廊坊市愛民東道175號	4,279	11,000	住宅及商業	100%	9,000
華航公寓 廊坊市愛民東道175號	10,557	10,000	住宅	100%	10,000

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地用途	集團 所佔股權	尚 可售面積 (平方米)
承德 御龍灣 承德市新區五緯路西南、四六經路之間	142,841	631,000	住宅及商業	100%	486,000
唐山 唐海項目 唐山市曹妃甸七農場曹妃湖北岸	665,935	204,000	住宅	100%	204,000
合計	<u>1,614,012</u>	<u>2,481,000</u>			<u>1,440,850</u>

截至2017年6月30日止六個月，我們的物業租賃收入人民幣15.5百萬元，毛利人民幣14.8百萬元。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年下半年我們將除專注發展龍河高新區外同時持續開展其他項目的基礎工作，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年下半年，我們擬開始興建三個項目，包括御龍灣二期、富士康城三期、宏泰商業廣場。預期2017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

### 中期股息

董事會決議不會就截至2017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2017年6月30日，本集團共有998名僱員(2016年12月31日：917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十四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2017年3月31日刊發的2016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。

本公司非執行董事趙穎女士及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2017年6月23日舉行的股東週年大會。然而，本公司獨立非執行董事及審核委員會主席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2017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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vastiud.com](http://www.vastiud.com))。本公司的2017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，2017年8月30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。