

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2017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
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
收益	<b>2,935,017</b>	1,965,181	49.4%
毛利	<b>1,966,076</b>	624,395	214.9%
除稅前溢利	<b>1,497,530</b>	941,317	59.1%
本年溢利	<b>1,080,834</b>	668,372	61.7%
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.66</b>	0.41	61.0%
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.61</b>	0.41	48.8%
建議每股末期股息(港元)	<b>0.25</b>	0.12	108.3%

本集團截至2017年12月31日止年度的收益為人民幣2,935.0百萬元，較2016年同期的總收益人民幣1,965.2百萬元增加49.4%。收益增加主要由於地方政府恢復龍河高新區土地使用權的出讓，使土地開發項目產生的收入增加，加上另外三個產業園區產生收益。

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2017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2017年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	<b>2,935,017</b>	1,965,181
銷售及服務成本		<b>(968,941)</b>	(1,340,786)
毛利		<b>1,966,076</b>	624,395
其他收入		<b>126,968</b>	458,171
其他支出		<b>(2,234)</b>	(355)
其他收益及虧損		<b>44,624</b>	335,468
銷售及市場行銷開支		<b>(52,461)</b>	(60,096)
行政開支		<b>(250,736)</b>	(198,177)
融資成本		<b>(334,448)</b>	(242,463)
投資物業公平值變動(虧損)收益		<b>(4,353)</b>	3,673
聯營公司投資收益		<b>5,855</b>	15,427
合營公司投資虧損		<b>(248)</b>	(28)
衍生財務工具公允價值變動(虧損)收益		<b>(1,513)</b>	5,302
除稅前溢利	4	<b>1,497,530</b>	941,317
所得稅開支	5	<b>(416,696)</b>	(272,945)
本年溢利		<b>1,080,834</b>	668,372
<b>其他全面收益</b>			
不會重新分類至損益的項目			
物業重分類為投資物業估值收益		-	32,054
所得稅影響		-	(8,013)
本年其他全面收益，扣除所得稅		-	24,041
<b>本年全面收益總額</b>		<b>1,080,834</b>	692,413

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年溢利(損失)分配：		
本公司擁有人	1,081,809	668,986
少數股東	(975)	(614)
	<u>1,080,834</u>	<u>668,372</u>
全面收益(損失)分配：		
本公司擁有人	1,081,809	693,027
少數股東	(975)	(614)
	<u>1,080,834</u>	<u>692,413</u>
每股盈利	7	
基本(人民幣)	0.66	0.41
攤薄(人民幣)	0.61	0.41

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

綜合財務狀況表  
於2017年12月31日

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
預付租賃款項		56,304	–
物業、廠房及設備		706,953	71,579
投資物業		1,174,971	1,247,768
對聯營公司的權益		260,036	149,545
對合營公司的權益		59,724	59,972
可供出售投資		3,300	3,300
貿易應收款項	8	729,972	–
預付及其他應收款項		24,609	–
受限制銀行存款		7,100	600,000
遞延稅項資產		83,836	37,419
		<u>3,106,805</u>	<u>2,169,583</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		3,071,912	2,490,246
應收客戶合約工程款項		85,104	–
待售發展中物業		2,268,332	1,347,781
待售已竣工物業		832,258	1,006,058
貿易應收款項	8	781,000	943,160
預付及其他應收款項		500,536	490,761
應收關聯方款項		160,395	1,209
可收回所得稅		–	8,590
受限制銀行存款		790,853	161,495
銀行結餘及現金		2,117,217	2,707,529
		<u>10,607,607</u>	<u>9,156,829</u>
資產總值		<u>13,714,412</u>	<u>11,326,412</u>

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	1,694,226	1,157,842
發展作銷售物業的客戶墊款		1,025,285	842,773
應付關聯方款項		300,844	67,036
流動稅項負債		428,809	506,253
銀行及其他借款		1,805,138	1,523,229
可轉換債券和票據		661,424	–
衍生財務工具		59,554	–
		<u>5,975,280</u>	<u>4,097,133</u>
流動資產淨值		<u>4,632,327</u>	<u>5,059,696</u>
資產總值減流動負債		<u>7,739,132</u>	<u>7,229,279</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		3,262,578	3,087,437
可轉換債券和票據		–	652,740
衍生財務工具		–	61,619
遞延稅項負債		81,541	42,602
遞延收入		87,778	–
		<u>3,431,897</u>	<u>3,844,398</u>
資產淨值		<u>4,307,235</u>	<u>3,384,881</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	13,031	13,031
儲備		4,288,833	3,370,504
本公司擁有人應佔權益		<u>4,301,864</u>	<u>3,383,535</u>
少數股東應佔權益		<u>5,371</u>	<u>1,346</u>
權益總額		<u>4,307,235</u>	<u>3,384,881</u>

## 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

### 1. 一般資料

中國宏泰產業市鎮發展有限公司於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。本公司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。

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」)，其註冊成立於英屬處女群島(「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先生統稱為本公司的最終控股股東。

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣也為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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會計準則理事會頒佈的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本公司擁有人和非控制性權益。附屬公司的其他全面收益分配給本公司擁有人和非控制性權益，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」)

本集團於本年首次使用下面修訂的國際財務報告準則：

國際會計準則7修訂	主動披露
國際會計準則12修訂	對於未實現虧損的遞延所得稅資產的確認
國際財務報告準則12修訂	對2014至2016周期年度國際財務報告準則的改進的一部分

除下列描述外，本年應用已修訂國際財務準則對本集團本年及過往年度的財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 國際會計準則7修訂主動披露

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂要求實體作出披露，以便財務報表使用者可評估融資活動所引致的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，該等修訂亦規定，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允價值的變動；及(v)其他變動。

綜合財務報表已提供該等項目期初及期末結餘對賬。根據該等修訂的過渡條文，本集團並無披露過往年度的比較資料。除綜合財務報表的額外披露外，應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

本集團並沒有提早採用以下已頒佈但未生效的新訂和已修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則9	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則15	客戶合同的收益及相關修定 <sup>1</sup>
國際財務報告準則16	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告準則17	保險合約 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會22	外幣換算及預付代價 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會23	所得稅優惠的不確定性 <sup>2</sup>
國際財務報告準則2修訂	股份支付交易的分類與計量 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則9修訂	具有負補償的預付特性 <sup>2</sup>
國際財務報告準則10和國際會計準則28修訂	投資者與其聯營企業或合營公司之間資產的出售或投入 <sup>3</sup>
國際會計準則19修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>2</sup>
國際會計準則28修訂	對2014至2016周期年度國際財務報告準則的改進的一部分 <sup>1</sup>
國際會計準則28修訂	於聯營公司和合營公司的長期權益 <sup>2</sup>
國際會計準則40修訂	投資物業轉移 <sup>1</sup>
國際財務報告準則修訂	對2015至2017周期年度國際財務報告準則的改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 生效日期為報告日以2018年1月1日為起始日或之後的。

<sup>2</sup> 生效日期為報告日以2019年1月1日為起始日或之後的。

<sup>3</sup> 生效日期為報告日以待釐定日期為起始日或之後的。

<sup>4</sup> 生效日期為報告日以2021年1月1日為起始日或之後的。

### 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	合併抵消 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截止2017年12月31日止年度</b>						
分部收益						
—對外分部收益	2,775,327	122,850	36,840	2,935,017	—	2,935,017
—對內分部收益	—	—	—	—	—	—
綜合收益	<u>2,775,327</u>	<u>122,850</u>	<u>36,840</u>	<u>2,935,017</u>	<u>—</u>	<u>2,935,017</u>
合併業績	<u>1,600,893</u>	<u>394</u>	<u>1,506</u>	<u>1,602,793</u>	<u>—</u>	<u>1,602,793</u>
未分部利得和損失項目：						
其他收入						19,762
其他收益及虧損						48,092
銷售及市場行銷開支						(10,840)
行政開支						(94,927)
衍生金融工具公允價值 變動虧損						(1,513)
融資成本						(65,837)
除稅前溢利						<u>1,497,530</u>
	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	合併抵消 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截止2016年12月31日止年度</b>						
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	<u>961,851</u>	<u>989,716</u>	<u>21,160</u>	<u>1,972,727</u>	<u>(7,546)</u>	<u>1,965,181</u>
合併業績	<u>248,417</u>	<u>221,898</u>	<u>22,480</u>	<u>492,795</u>	<u>(7,546)</u>	<u>485,249</u>
未分部利得和損失項目：						
其他收入						211,916
其他收益及虧損						330,006
銷售及市場行銷開支						(23,154)
行政開支						(68,002)
衍生財務工具公允價值 變動收益						5,302
除稅前溢利						<u>941,317</u>

#### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利於扣除(計入)下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用)	12,001	11,948
員工成本		
薪金、工資及其他福利	140,350	98,771
退休福利計劃供款	9,959	8,836
股份支付費用	5,191	7,433
員工成本總額(包括董事薪酬)	167,501	126,988
減：待售土地開發項目的資本化金額	(16,614)	(12,030)
待售發展中物業的資本化金額	(3,903)	(3,663)
	146,984	111,295
分類為投資物業的租賃收入	(36,840)	(21,160)
減：物業租賃直接經營開支	19,320	17,629
	(17,520)	(3,531)
已售物業成本	113,246	759,299
待售土地開發項目成本	836,376	579,133
經營租賃租金開支	12,171	10,907
核數師酬金	4,238	3,696
物業、廠房及設備折舊	12,982	5,198

#### 5. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期所得稅		
中國企業所得稅	(415,415)	(283,827)
土地增值稅	(3,364)	(32,612)
以前年度(少繳)多繳所得稅	(5,395)	942
	(424,174)	(315,497)
遞延稅項	7,478	42,552
	(416,696)	(272,945)

附註：

截至2017年12月31日止年度，香港利得稅按香港產生的估計應課稅利潤的16.5%計算(2016年：16.5%)。由於本集團屬於香港的附屬公司並無應課稅，因此綜合財務報表內沒有就香港利得稅作出撥備。

根據中國通用稅務規定，本集團若干附屬公司廊坊市宏泰產業市鎮投資有限公司(「廊坊宏泰」)、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」)須按核定徵收基準，以地方稅務局批准的核定徵收稅項即按認定利潤(即2014年1月1日之前收益)經按支付於龍河高新區落戶的企業客戶的不可抵扣除補貼調整後的10%或15%繳納稅率為25%的中國企業所得稅。從2014年1月1日起，上述三間本集團的附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。某些按照核定徵收的未實現利潤在2016年和2017年轉回。

截至2017年12月31日止年度，本集團於中國境內的附屬公司的企業所得稅稅率為25%(2016年：25%)。

## 6. 股息

本公司董事就截至2017年12月31日止年度按每股0.25港元擬派末期股息合共409,410,250港元，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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收益</b>		
計算每股基本收益的本期歸屬公司 所有者的利潤	1,081,809	668,986
計算稀釋每股收益的本期歸屬公司 所有者的利潤的調整		
—可轉債券的影響	8,658	—
就每股稀釋收益本公司擁有人應佔年內利潤	<u>1,090,467</u>	<u>668,986</u>

	截至12月31日止年度	
	2017年 千股	2016年 千股
<b>股數</b>		
計算基本每股收益的加權平均股數	1,637,641	1,637,641
潛在可稀釋普通股的影響		
—可轉換債券	135,965	—
計算稀釋每股收益的加權平均股數	<u>1,773,606</u>	<u>1,637,641</u>

就計算截至2017年12月31日止年度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12月31日止年度呈列每股攤薄盈利。

截至2017及2016年12月31日止年度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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
土地開發項目的應收款項	1,487,011	875,338
可供銷售物業的應收款項	23,961	67,822
	<u>1,510,972</u>	<u>943,160</u>
減：呆賬準備	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,510,972</u>	<u>943,160</u>
就報告分析如下：		
流動資產	781,000	943,160
非流動資產	729,972	-
	<u>1,510,972</u>	<u>943,160</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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至90天	579,030	576,666
181至365天	285,323	295,369
1至2年	640,283	47,589
2至3年	5,779	23,536
3年以上	557	-
	<u>1,510,972</u>	<u>943,160</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	880,843	773,224
應付固定資產成本	438,071	—
應付投資物業建設成本	210,472	231,885
其他已收訂金	28,784	27,942
其他應付款項	47,635	67,117
政府墊款	43,402	39,732
可退回訂金	44,812	17,142
應計開支	207	800
	<u>1,694,226</u>	<u>1,157,842</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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
少於1年	266,668	469,999
1至2年	426,563	206,087
2至3年	135,426	69,493
3年以上	52,186	27,645
	<u>880,843</u>	<u>773,224</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	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2016年12月31日及2017年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,792</u>
已發行並繳足：			
於2016年12月31日及2017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／或營運服務予十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；(iv)永清宏泰產業市鎮園區；河北省張家口市的(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。其餘九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	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
河北省廊坊市				
(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百分比及居民企業繳納的稅項計算。	• 正處於快速開發的收成階段，並在本年度取得收入貢獻
(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 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) 永清宏泰產業市鎮園區 規劃佔地面積： 14.0百萬平方米	• 智能裝備製造、新能源、新材料產業	• 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；未開始土地整理及基礎設施建設

產業市鎮項目	產業主題	服務範圍	費用安排	現況
<b>河北省張家口市</b>				
(V) 張家口市新區宏泰產業園	• 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
規劃佔地面積： 1.6百萬平方米				
(VI) 張家口市現代產業園區	• 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
規劃佔地面積： 17.3百萬平方米				
<b>河北省石家莊市</b>				
(VII) 石家莊通用航空產業市鎮園區	• 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
規劃佔地面積： 20.0百萬平方米				
(VIII) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區	• 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
規劃佔地面積： 27.0百萬平方米				
<b>安徽省滁州市</b>				
(IX) 滁州示範園區	• 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
規劃佔地面積： 15.0百萬平方米				
<b>湖北省鄂州市</b>				
(X) 宏泰鄂州產業園	• 智能製造、電子信息、戰略性新興產業	• 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
規劃佔地面積： 4.3百萬平方米				

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5,564,015平方米(佔可出讓土地28.5%)。下表載列截至2017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	地方政府的 平均出讓價	土地出讓金	我們的費用收入/ 佔土地出讓金	
	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	人民幣千元	%
工業土地	269,416	446	120,191	86,186	71.7
住宅及商業土地	320,015	12,461	3,987,640	1,826,120	45.8
<b>總計</b>	<b>589,431</b>	<b>6,969</b>	<b>4,107,831</b>	<b>1,912,306</b>	<b>46.6</b>

b) 石家莊通用航空產業市鎮園區

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。於2017年12月31日，該園區已啓動的土地開發累計面積約為1,300,000平方米。年內，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣256.7百萬元(以成本加成法計算)。

c) 石家莊藁城宏泰產業市鎮園區

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12月31日，該園區已啓動的土地開發累計面積約為500,000平方米。年內，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣361.6百萬元(以成本加成法計算)。

d) 宏泰鄂州產業園

本公司在宏泰鄂州產業園主要從事土地整理投資服務。於2017年12月31日，該園區已啓動的土地開發累計面積約為190,000平方米。年內，本公司收取土地整理投資服務產生的收入人民幣124.3百萬元(以成本加成法計算)。

## II. 物業開發

下表載列截至2017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	已售 建築面積 截至2017年 12月31日止	平均售價 截至2017年 12月31日止
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
電子信息產業園 廠房	47,908	7,866	6,091
	47,908	7,866	6,091
御龍灣A4地塊 住宅	11,844	2,111	5,611
商業	6,865	600	11,442
	18,709	2,711	6,901
宏泰龍邸一期 商業	2,901	149	19,470
	2,901	149	19,470
宏泰龍邸二期 住宅	3,064	403	7,603
商業	11,698	576	20,309
	14,762	979	15,079
宏泰美樹館一期 住宅	2,354	447	5,266
	2,354	447	5,266
宏泰美樹館二期 住宅	7,426	917	8,098
	7,426	917	8,098
名人小區 住宅	2,856	423	6,752
	2,856	423	6,752
小計	96,916	13,492	7,183

輔助區項目	收益	已售建築面積	平均售價
	截至2017年 12月31日止	截至2017年 12月31日止	截至2017年 12月31日止
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
御龍灣A4地塊地下室	674	350	1,926
宏泰龍邸地下室	553	417	1,326
宏泰美樹館地下室	363	366	992
名人小區地下室	25	23	1,087
小計	1,615	1,156	1,397
	收益	已售車位數量	平均售價
	截至2017年 12月31日止	截至2017年 12月31日止	截至2017年 12月31日止
	人民幣千元	個	人民幣元/ 個
御龍灣A地塊地下車位	6,141	86	71,407
宏泰龍邸地下車位	22,685	268	84,646
宏泰美樹館地下車位	9,981	124	80,492
小計	38,807	478	81,186
總計	137,338		
減：税金及附加費	14,488		
稅後總收益	122,850		

### III. 物業租賃收入

截至2017年12月31日止年度，我們的物業租賃收入為人民幣36.8百萬元。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，2018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2018年，我們擬開始興建三個項目，包括御龍灣二期、富士康城三期及宏泰商業廣場。預期2018年物業銷售收入主要將來源於富士康城二期項目的銷售結轉。

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2017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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
待售土地開發項目相關收益	2,775,327	954,305
物業銷售收益	122,850	989,716
物業租賃收益	36,840	21,160
	<u>2,935,017</u>	<u>1,965,181</u>

本集團截至2017年12月31日止年度的收益為人民幣2,935.0百萬元，較2016年同期的總收益人民幣1,965.2百萬元增加49.4%。收益增加主要由於地方政府恢復龍河高新區土地使用權的出讓，使土地開發項目產生的收入增加，加上另外三個產業園區產生收益。

就土地開發業務而言，我們截至2017年12月31日止年度錄得待售土地開發項目收入人民幣2,775.3百萬元，較2016年同期的人民幣954.3百萬元增加190.8%。

截至2017年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共589,431平方米的土地，總土地出讓金為人民幣4,107.8百萬元。與截至2016年12月31日止年度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。我們在截至2017年12月31日止年度錄得龍河高新區的總費用收入人民幣2,032.0百萬元，較2016年同期的人民幣155.2百萬元大增。其中土地出讓獲取的銷售費用收入為人民幣1,912.3百萬元，2016年同期為人民幣35.1百萬元。另外，我們還獲得其他綜合服務的費用收入人民幣119.7百萬元，較2016年同期的人民幣93.1百萬元增加了28.6%。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。

此外，我們還在其他園區獲得土地開發項目收入。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，收入為人民幣256.7百萬元，較2016年同期減少48.8%。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，收入為人民幣361.6百萬元，較2016年同期增加545.7%。在宏泰鄂州產業園，本公司主要從事土地整理投資服務，收入為人民幣124.3百萬元，較2016年同期增加37.0%。以上三個園區的收入均按照成本加成法去計算。

就物業發展業務而言，我們截至2017年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣122.9百萬元，較2016年同期的人民幣989.7百萬元減少87.6%。主要由於截至2017年12月31日止年度，我們交付商業及住宅、產業的物業面積13,492平方米，較2016年同期的交付物業面積128,566平方米減少115,074平方米，使我們整體的物業銷售收益降低。

### 毛利及毛利率

截至2017年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣1,966.1百萬元，較截至2016年12月31日止年度的人民幣624.4百萬元增加214.9%。截至2017年12月31日止年度的毛利率為67.0%，而2016年同期則為31.8%。毛利率上升主要由於2017年龍河高新區土地的土地使用權出讓的恢復，其毛利水平高於其他產業園區及物業銷售。

### 除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2016年12月31日止年度的人民幣941.3百萬元增加人民幣556.2百萬元至2017年同期的人民幣1,497.5百萬元，增幅為59.1%。

## 溢利

由於上述因素，本公司溢利由截至2016年12月31日止年度的人民幣668.4百萬元增加人民幣412.4百萬元至2017年同期的人民幣1,080.8百萬元，增幅為61.7%。主要原因為土地開發項目銷售收入增加。

## 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2017年12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣2,915.2百萬元，其中人民幣2,836.7百萬元以人民幣列值，人民幣74.3百萬元以美元列值，人民幣4.0百萬元以港元列值及人民幣0.2百萬元以新加坡元列值。

於2017年12月31日，我們的借款總額為人民幣5,067.7百萬元，其中人民幣5,052.1百萬元以人民幣計值，人民幣15.6百萬元以港幣計值，到期日如下：

	2017年 12月31日 (人民幣 百萬元)
一年內	1,805.2
一年至兩年	1,042.4
兩年至五年	2,135.2
五年以上	<u>84.9</u>

在人民幣5,067.7百萬元借款中，人民幣2,009.6百萬元為浮息借款，人民幣3,038.1百萬元為定息借款，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50百萬美元及50百萬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港元的初始換股價轉換為本公司股份。換股價會按合同條款調整。

於2017年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)為68.6%。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

截至2017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。

## 報告期後事項

於2018年1月9日，本公司發行了本金50百萬美元，年利率6%，期限3年，2021年到期的可換股票據（「可換股票據」）。在同一天，公司還向可換股票據的持有人發行了本金總額110百萬美元，年利率6%，三張分別在2019、2020和2021年到期的票據（「該等票據」）。本公司擬將該等所得款項淨額用作一般營運資金。可換股票據及該等票據均由最終控股股東、利東和四家本公司的子公司所擔保。

可換股票據及該等票據於發行後將構成本公司的直接、一般、非後償及無條件責任，並將一直與本公司的所有其他現時及未來無抵押付款責任至少享有同地位，惟適用法律一般強制賦予公司的責任除外。

本公司下屬之若干全資附屬公司於2018年3月12日接到河北省高級人民法院(2018)冀民初19號合議庭組成人員通知書，通過通知書知悉廊坊京御房地產開發有限公司（「原告」）因本集團於2016年的一份股權轉讓協議提出控訴，被告中包括廊坊市城區房地產開發有限公司（「廊坊城區房地產」，本公司間接全資附屬公司），及廊坊宏泰展耀房地產開發有限公司（本公司間接全資附屬公司及廊坊城區房地產的直接控股公司）。該訴訟已經由河北省高級人民法院受理。

原告聲稱上述股權交易所涉土地上的項目開發活動因廊坊城區房地產的問題未能按計劃及時啟動，且正尋求法院判令解除原告與廊坊城區房地產簽訂的股權轉讓框架協定，及判令廊坊城區房地產退還原告已支付的股權轉讓對價款項約人民幣525.2百萬元以及支付約人民幣158.6百萬元的合同違約金。

鑒於該訴訟程序尚處於早期階段，本公司董事會認為，於此時評估其對本公司之潛在影響並不實際。

## 僱員薪酬及關係

於2017年12月31日，本集團共有1,085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

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2017年12月31日止年度的股息每股0.25港元，即派發總額約為409,410,250港元。年度股息須待股東在本公司將於2018年6月21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2018年7月11日或前後派付予於2018年6月26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2018年6月15日至2018年6月21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2018年6月14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2018年6月26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2018年6月21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2017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。

本公司非執行董事趙穎女士、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)、謝亞芳女士及王一江教授組成，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截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表，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2017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2017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•關黃陳方會計師行同意，初步公告所載截至2017年12月31日止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2017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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.vastiud.com](http://www.vastiud.com))，而本公司的2017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，2018年3月29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、黃培坤先生及王薇女士；非執行董事為趙穎女士；以及獨立非執行董事為王永權博士，謝亞芳女士及王一江教授。