

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2015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
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
收益	<b>1,423,706</b>	2,391,205	(40.5%)
毛利	<b>610,983</b>	1,128,092	(45.8%)
除稅前溢利	<b>680,964</b>	931,647	(26.9%)
本公司擁有人應佔溢利	<b>513,581</b>	700,598	(26.7%)
每股盈利(基本)(人民幣元)	<b>0.31</b>	0.50	(38.0%)
每股盈利(攤薄)(人民幣元)	<b>0.31</b>	不適用	不適用
建議每股末期股息(港元)	<b>0.10</b>	0.15	(33.3%)

- 本集團截至2015年12月31日止年度的收益為人民幣1,423.7百萬元，較2014年同期的總收益人民幣2,391.2百萬元減少40.5%。
- 截至2015年12月31日止年度的毛利為人民幣611.0百萬元，較2014年同期的人民幣1,128.1百萬元減少45.8%。
- 除稅前溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣931.6百萬元減少人民幣250.6百萬元或26.9%至2015年同期的人民幣681.0百萬元。

- 本公司擁有人應佔溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣700.6百萬元減少人民幣187.0百萬元(相當於26.7%)至截至2015年12月31日止年度的人民幣513.6百萬元，主要因為因中共中央政治局於2015年4月30日頒佈《京津冀協同發展規劃綱要》後導致當地政府推遲土地出讓計劃以致使我們開發的土地的銷售費用收入減少。
- 按照普通股加權平均數1,637,641,000計算，截至2015年12月31日止年度的每股基本盈利為人民幣0.31元(截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利：人民幣0.50元)。按照計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數1,637,979,000計算，截至2015年12月31日止年度的每股攤薄盈利為人民幣0.31元(截至2014年12月31日止年度的每股攤薄盈利：不適用)。
- 截至2015年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共243,206平方米的土地，總土地出讓金為人民幣757.3百萬元。與截至2014年12月31日止年度有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,627.1百萬元出讓龍河高新區總共610,171平方米的土地相比，由於當地政府推遲土地出讓計劃，出讓面積和土地出讓金金額減少，進而對我們的土地銷售費用收入造成影響。我們還獲得其他綜合服務的費用收入人民幣77.8百萬元，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。我們截至2015年12月31日止年度錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣472.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1,046.3百萬元減少574.1百萬元。
- 我們截至2015年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣940.9百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1,332.0百萬元減少29.4%。截至2015年12月31日止年度，我們交付商業及住宅的物業面積148,878平方米，較截至2014年12月31日止年度的交付物業面積249,067平方米減少100,189平方米。
- 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。

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2015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2015年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	3	<b>1,423,706</b>	2,391,205
銷售及服務成本		<b>(812,723)</b>	(1,263,113)
毛利		<b>610,983</b>	1,128,092
其他收入		<b>142,484</b>	33,476
其他開支		<b>(1,989)</b>	(32,789)
其他收益及虧損		<b>34,573</b>	25,298
銷售及市場行銷開支		<b>(55,248)</b>	(41,616)
行政開支		<b>(107,936)</b>	(82,396)
融資成本		<b>(76,069)</b>	(111,575)
投資物業公平值變動的收益		<b>115,529</b>	17,600
應佔聯營公司溢利(虧損)		<b>18,637</b>	(4,443)
除稅前溢利	4	<b>680,964</b>	931,647
所得稅開支	5	<b>(167,383)</b>	(231,049)
年內本公司擁有人應佔溢利及 全面收益總額		<b>513,581</b>	700,598
每股盈利	7		
基本(人民幣元)		<b>0.31</b>	0.50
攤薄(人民幣元)		<b>0.31</b>	不適用

本年度建議股息之詳情於附註6披露。

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		30,715	29,865
投資物業		942,800	747,600
預付租賃款項		2,053	2,128
於聯營公司的權益		147,427	89,590
可供出售投資		3,300	–
貿易應收款項	8	57,116	30,472
遞延稅項資產		34,548	26,086
		<u>1,217,959</u>	<u>925,741</u>
<b>流動資產</b>			
待售土地開發項目		1,753,260	1,312,463
待售發展中物業		1,382,620	2,409,626
待售已竣工物業		1,400,628	679,147
預付租賃款項		75	75
貿易應收款項	8	478,266	368,992
預付款項及其他應收款項		464,865	74,619
應收關連方款項		3,606	–
可收回所得稅		42,989	–
受限制銀行存款		506,477	367,002
銀行結餘及現金		1,058,518	802,596
		<u>7,091,304</u>	<u>6,014,520</u>
資產總值		<u>8,309,263</u>	<u>6,940,261</u>

		於12月31日	
	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	963,520	1,032,077
應付票據		15,000	–
發展作銷售物業的客戶墊款		96,616	248,877
應付一名關連方款項		3,104	3,104
流動稅項負債		340,187	200,733
銀行及其他借款		1,854,559	1,815,906
		<u>3,272,986</u>	<u>3,300,697</u>
流動資產淨值		<u>3,818,318</u>	<u>2,713,823</u>
資產總值減流動負債		<u>5,036,277</u>	<u>3,639,564</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		1,498,327	1,093,813
可轉換債券及票據		579,714	–
衍生金融工具		62,643	–
遞延稅項負債		74,270	44,943
		<u>2,214,954</u>	<u>1,138,756</u>
資產淨值		<u>2,821,323</u>	<u>2,500,808</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	10	13,031	13,031
儲備		2,808,292	2,487,777
本公司擁有人應佔股權		<u>2,821,323</u>	<u>2,500,808</u>

## 綜合財務報表附註

截至2015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及註冊為獲豁免有限公司。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 KY1-1111, Cayman Islands。本公司的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。

集團重組(「重組」)前，本集團所有土地開發、物業發展及物業租賃業務均由兆帝有限公司(「兆帝」)或盛世國際(香港)發展有限公司(「盛世國際」)控制的公司經營，兩者均由誠昌控股有限公司(「誠昌控股」)(一間於英屬處女群島註冊成立，由利東有限公司(「利東」)全資擁有及由趙穎女士最終控制的公司)全資擁有。2013年6月25日，兆帝及盛世國際的全部已發行股本以零代價轉讓至中國宏泰國際控股有限公司(「中國宏泰國際」)(一間由誠昌控股全資擁有的公司)。為精簡公司架構，以預備本公司股份於聯交所上市，本公司於2014年2月13日在開曼群島註冊成立。一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初步認購人，再於2014年2月13日轉讓予利東。同日，本公司按面值發行及配發額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為本公司向利東配發及發行10,000股面值為0.01港元的入賬列為繳足普通股。股份轉讓完成後，本公司於2014年2月21日成為本集團的控股公司。參與重組的公司於2014年或自彼等各自註冊成立或成立日期至2014年12月31日期間(以較短者為準)由最終控股股東控制。

重組涉及在誠昌控股及利東成立本公司，重組後組成的本集團被視為持續經營實體。由於最終控股股東在重組前後並無改變，因此本集團截至2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表等綜合財務報表包括現組成本集團的公司的經營業績及現金流量，猶如現時的集團架構於截至2014年12月31日止年度或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以較短者為準)一直存在及維持不變。所有重大集團內交易及結餘已於綜合時予以抵銷。

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的功能貨幣。除另有指明外，所有價值已進行四捨五入至最近千位數。

## 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」)

本集團於本年度首次採用以下已修訂的國際財務報告準則：

國際財務報告準則19的修訂	既定福利計劃：員工供款
國際財務報告準則的修訂	2010年-2012年週期國際財務報告準則之年度改進
國際財務報告準則的修訂	2011年-2013年週期國際財務報告準則之年度改進

於本年度應用國際財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並沒有採用以下新訂和已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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則15	客戶合同的收益 <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11的修訂	收購共同管理權益的會計處理 <sup>3</sup>
國際會計準則1的修訂	披露計劃 <sup>3</sup>
國際會計準則16和國際會計準則38的修訂	澄清可接受的折舊和攤銷方法 <sup>3</sup>
國際財務報告準則的修訂	2012年-2014年週期國際財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>
國際會計準則16和國際會計準則41的修訂	農業：生產性植物 <sup>3</sup>
國際會計準則27的修訂	單獨財務報表的權益法 <sup>3</sup>
國際財務報告準則10和國際會計準則28的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 <sup>4</sup>
國際財務報告準則10、國際財務報告準則12和國際會計準則2的修訂	投資主體：應用綜合入賬的例外規定 <sup>3</sup>
國際會計準則7的修訂	披露計劃 <sup>5</sup>
國際會計準則12的修訂	對於未實現虧損的遞延稅項資產的確認 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。

## 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
<b>截至2015年12月31日</b>						
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	<u>549,348</u>	<u>940,921</u>	<u>10,588</u>	<u>1,500,857</u>	<u>(77,151)</u>	<u>1,423,706</u>
分部業績	<u>512,098</u>	<u>212,298</u>	<u>125,893</u>	<u>850,289</u>	<u>(77,151)</u>	<u>773,138</u>
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						<u>680,964</u>
<b>截至2014年12月31日</b>						
分部收益						
—對外分部收益	1,046,312	1,332,033	12,860	2,391,205	-	2,391,205
—對內分部收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益	<u>1,046,312</u>	<u>1,332,033</u>	<u>12,860</u>	<u>2,391,205</u>	<u>-</u>	<u>2,391,205</u>
分部業績	<u>754,138</u>	<u>245,338</u>	<u>30,103</u>	<u>1,029,579</u>	<u>-</u>	<u>1,029,579</u>
未分配溢利或虧損項目：						
其他收入						766
其他開支						(32,207)
其他收益及虧損						1,629
銷售及市場行銷開支						(14,124)
行政開支						(53,996)
除稅前溢利						<u>931,647</u>

#### 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事薪酬(包括股份支付費用)	9,502	5,384
員工成本		
薪金、工資及其他福利	71,594	53,583
退休福利計劃供款	8,912	12,577
股份支付費用	4,037	—
員工成本總額(包括董事薪酬)	94,045	71,544
減：待售土地開發項目的資本化金額	(8,598)	(7,893)
待售開發中物業的資本化金額	(3,276)	(5,362)
	82,171	58,289
分類為投資物業的物業租賃收入	10,588	12,860
減：物業租賃直接經營開支	(224)	(357)
	10,364	12,503
已售物業成本	745,943	1,073,545
待售土地開發項目成本	66,556	189,211
經營租賃租金開支	10,515	4,766
核數師酬金	2,801	2,195
物業、廠房及設備折舊	3,329	3,844
解除至損益的預付租賃款項	75	75
上市費用	—	28,904

#### 5. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅(附註)：		
—中國企業所得稅	(142,290)	(197,064)
—土地增值稅	(9,479)	(24,881)
—以前年度超額撥備	5,251	5,918
	(146,518)	(216,027)
遞延稅項	(20,865)	(15,022)
	(167,383)	(231,049)

附註：

截至2015年12月31日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算(2014年：16.5%)。由於本集團於香港的附屬公司並無應課稅溢利，因此綜合財務報表內無就香港利得稅作出撥備。

根據中國適用稅務規例，本集團若干附屬公司廊坊市盛世建設投資有限公司(「**廊坊盛世建設**」)、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**」)須按核實收款基準，以地方稅局批准的核定徵收稅項計演算法按認定溢利(即截至2013年12月31日止年度收益(經按支付予於龍河高新區落戶的企業客戶的不可扣除補貼調整後)的10%或15%)繳納稅率為25%的中國企業所得稅(「**認定溢利基準**」)。由2014年1月1日起，上述三間本集團附屬公司不再享有核定徵收的稅項優惠。

本集團中國附屬公司於截至2015年12月31日止年度的中國企業所得稅稅率為25%(2014年：25%)。

## 6. 股息

本公司董事就截至2015年12月31日止年度按每股0.10港元擬派末期股息合共163,764,100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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
就每股基本盈利而言，本公司擁有人應佔年內溢利	<b>513,581</b>	700,598
就每股攤薄盈利對本公司擁有人 應佔年內溢利的調整		
—可轉換債券的利息	—	不適用
就每股攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔年內溢利	<b>513,581</b>	不適用
	2015年 千股	2014年 千股
<b>股數</b>		
就每股基本盈利的加權平均股數	<b>1,637,641</b>	1,398,854
潛在可攤薄普通股的影響		
—可轉換債券	<b>338</b>	不適用
就每股攤薄盈利的加權平均股數	<b>1,637,979</b>	不適用

由於轉換本公司未兌換的可轉換債券對每股盈利具攤薄影響，故計算截至2015年12月31日止年度的每股攤薄盈利假設已轉換該等可轉換債券。

由於行使本公司所發行的購股權對每股盈利具反攤薄影響，故計算截至2015年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設已行使該等購股權。

計算截至2014年12月31日止年度的每股基本盈利及每股攤薄盈利的普通股股數已作追溯調整，假設附註10(iv)所述的貸款資本化及資本化發行已自2014年1月1日起生效。

## 8. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
待售土地開發項目的應收款項	436,819	353,607
可供銷售物業的應收款項	99,972	47,266
	<u>536,791</u>	<u>400,873</u>
減：呆賬準備	(1,409)	(1,409)
	<u>535,382</u>	<u>399,464</u>
就報告目的分析如下：		
流動資產	478,266	368,992
非流動資產	57,116	30,472
	<u>535,382</u>	<u>399,464</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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至90日	487,958	398,393
91至180日	-	1,071
181至365日	8,864	-
1至2年	38,560	-
	<u>535,382</u>	<u>399,464</u>

於2015年12月31日，待售土地開發項目賬面值為人民幣365,890,000元的貿易應收款項於截至批准年度業績公告日期前已清償。

就待售土地開發項目的收入而言，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簽訂土地收購協定。根據該等土地收購協定，相應的購地買家通常獲得一至三個月的信貸期，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機構收取購地買家全數土地出讓價款不久之後收回應收政府的貿易款項。

就可供銷售物業及物業租賃收益，本集團一般不會向其客戶授出任何信貸期。惟銷售整棟由本集團開發的樓宇除外，有關詳情見於下段。

貿易應收款項為免息，惟有關銷售整幢樓宇的應收款項除外。於2015年12月31日，有關於2015年將整幢樓宇銷售予一個由當地政府機構控制的實體的貿易應收款項為人民幣59,790,000元。該款項按實際利率每年5.7%計息並將在自2015年12月31日起的兩年內償還，其中人民幣39,790,000元將在報告時點起12個月後償還故劃分為非流動資產。於2015年12月31日，有關於2014年將整幢樓宇銷售於另一個由當地政府控制的實體的貿易應收款項為人民幣32,326,000元，該款項按實際利率每年9%計息並將在自2014年12月31日起的三年內償還，其中人民幣17,326,000元將在自報告時點起12個月後償還故劃分為非流動資產。

## 9. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	732,694	826,335
應付投資物業建設成本	26,907	19,891
可退回訂金	47,142	46,880
政府墊款	39,732	39,732
其他應付稅項	35,213	48,031
其他應付款項	39,339	22,152
其他已收定金	42,021	25,346
應計開支	472	3,710
	<u>963,520</u>	<u>1,032,077</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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
少於1年	471,569	743,833
1至2年	223,106	54,252
2至3年	16,836	5,753
3年以上	21,183	22,497
	<u>732,694</u>	<u>826,335</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0.01港元的普通股：			
法定：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)(附註i)	38,000	380	299
於2014年8月6日(附註iv)	4,962,000	49,620	39,493
	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,792</u>
於2014年12月31日與2015年12月31日	<u>5,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>39,792</u>
發行並繳足：			
於2014年2月13日(註冊成立日期)發行 (附註ii)	10	—	—
於2014年2月21日發行(附註iii)	10	—	—
於2014年8月6日發行(附註iv)	1,271,980	12,720	10,124
於2014年8月25日發行(附註v)	328,000	3,280	2,609
於2014年9月17日發行(附註vi)	37,641	376	298
	<u>1,637,641</u>	<u>16,376</u>	<u>13,031</u>
截至2014年12月31日與2015年12月31日	<u>1,637,641</u>	<u>16,376</u>	<u>13,031</u>

附註：

- (i) 於2014年2月13日，本公司在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。
- (ii) 於2014年2月13日，配發及發行一股股份予初始認購人(為獨立第三方)，隨後再轉讓予利東。同日，本公司按面值配發及發行額外9,999股入賬列為繳足股份予利東。
- (iii) 於2014年2月21日，本公司向利東收購誠昌控股的全部已發行股本，代價為本公司向利東配發及發行10,000股入賬列為繳足股份。
- (iv) 於2014年8月6日，本公司股東批准本公司法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股增至50,000,000港元分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

根據於與利東訂立日期為2014年8月6日的貸款資本化協議及本公司股東於2014年8月6日通過的書面決議，本公司董事獲授權緊接本公司在聯交所首次公開發售及將股份上市(「上市」)前，將利東的整體股東貸款38,270,000美元(相當於約人民幣234,216,000元)以資本化方式按面值配發及發行100股普通股給予利東(「貸款資本化」)，並按面值繳足股份入賬。而根據該貸款資本化方案配發及發行的普通股在所有方面與現有的已發行普通股(包括資本化發行(按照下列附註(v)釋義)的權利)及根據資本化發行將會發行的普通股享有同等地位。

根據本公司股東於2014年8月6日通過的書面決議(受限於根據本公司在香港公開發售及在國際發售有關股份後列入股份溢價賬的條件)，本公司董事獲授權向本公司股東(於緊接本公司普通股股份初次透過聯交所買賣的第二個營業日收市時，其名稱出現在本公司股東名冊上)就資本化12,719,799港元(相當於人民幣10,124,000元)款額(列載在本公司股份溢價賬內)按其各自的持股比例配發及發行合共1,271,979,900股按繳足股份入賬的普通股股份(「資本化發行」)，而根據資本化發行配發及發行的普通股於所有方面與現有的已發行普通股及根據貸款資本化將會發行的普通股享有同等地位。

- (v) 於2014年8月25日，本公司按每股3.10港元的股價以公開發售方式發行328,000,000股每股面值0.01港元的普通股。本公司於同日在聯交所掛牌上市。
- (vi) 於2014年9月17日，本公司按每股3.10港元的股價另行發行37,641,000股每股面值0.01港元的普通股。

## 業務回顧

### I. 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：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；位於安徽省滁州市的(v)滁州示範園區；位於河北省石家莊市的(vi)石家莊通用航空產業市鎮園區；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議。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。

截至2015年12月31日止年度，開發產業市鎮項目所得費用收入均來自龍河高新區。下表載列於2015年12月31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>		未出讓的可出讓土地	
	面積 <sup>(1)</sup> 平方米	平方米	%	平方米	%
<b>可出讓</b>					
• 住宅區及商業區	10,288,300	1,957,318	19.0	8,330,982	81.0
• 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	4,944,569	25.4	14,549,231	74.6
<b>非出讓</b>					
• 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
<b>總計</b>	<b>28,000,000</b>	<b>4,944,569</b>	<b>不適用</b>	<b>14,549,231</b>	<b>不適用</b>

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 (集團內部對銷前) 人民幣千元	%	集團 內部 對銷 <sup>(2)</sup> 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12月31日 止年度							
工業土地	64,511	376	24,250	20,112	82.9	-	20,112
住宅及 商業土地 <sup>(1)</sup>	178,695	4,102	733,000	451,485	61.6	(77,151)	374,334
<b>小計</b>	<b>243,206</b>	<b>3,114</b>	<b>757,250</b>	<b>471,597</b>	<b>62.3</b>	<b>(77,151)</b>	<b>394,446</b>

附註1：

2015年上半年出讓的住宅及商業土地面積為37,978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。

## II. 物業開發

下表載列截至2015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	已售 建築面積 截至2015年 12月31日 止年度 平方米	平均售價 截至2015年 12月31日 止年度 人民幣元/ 平方米
名人小區二期 住宅	2,073	320	6,478
宏泰美樹館一期 住宅	104,262	19,687	5,296
商業	8,849	959	9,227
	113,111	20,646	5,479
宏泰美樹館二期 住宅	69,046	9,190	7,513
宏泰龍邸一期 住宅	76,018	13,300	5,716
商業	5,162	338	15,272
	81,180	13,638	5,952
宏泰龍邸二期 住宅	448,025	67,651	6,623
尚北綜合樓 商業	98,790	10,528	9,384

住宅及商業項目	收益項目	已售	平均售價
		建築面積 截至2015年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
創業大廈二期 商業	59,789	5,386	11,101
御龍灣一期 住宅	95,077	20,942	4,540
商業	5,687	577	9,856
	<u>100,764</u>	<u>21,519</u>	<u>4,683</u>
小計	<u>972,778</u>	<u>148,878</u>	<u>6,534</u>
輔助區項目	收益項目	已售	平均售價
		建築面積 截至2015年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
名人小區二期地下室	27	23	1,174
宏泰美樹館地下室	2,345	2,254	1,040
宏泰龍邸地下室	8,147	5,106	1,596
御龍灣一期地下室	504	324	1,556
逸樹家地下室	24	24	1,000
	<u>11,047</u>	<u>7,731</u>	<u>1,429</u>
小計	<u>11,047</u>	<u>7,731</u>	<u>1,429</u>

輔助區項目	收益項目	已售	
		建築面積 截至2015年 12月31日 止年度	平均售價 截至2015年 12月31日 止年度 人民幣元/ 平方米
	人民幣千元	平方米	平方米
宏泰美樹館車位	4,715	53	88,962
宏泰龍邸車位	6,885	71	96,972
御龍灣一期車位	184	2	92,000
小計	11,784	126	93,524
總計	995,609	156,735	6,352
減：營業稅及附加費	54,688		
稅後總收益	940,921		

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2015年12月31日止年度，我們的物業租賃收入人民幣10.6百萬元，毛利人民幣10.4百萬元。未來，我們會權衡房地產相關業務房增開發主營的協同效應，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，2016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，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2016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2015年12月31日止年度的收益主要來自：(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12月31日止年度	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
待售土地開發項目的銷售費用收入	472,197	1,046,312
物業銷售收益	940,921	1,332,033
物業租賃收益	10,588	12,860
	<u>1,423,706</u>	<u>2,391,205</u>

本集團截至2015年12月31日止年度的收益為人民幣1,423.7百萬元，較2014年同期的總收益人民幣2,391.2百萬元減少40.5%。

截至2015年12月31日止年度，有關地方政府出讓龍河高新區總共243,206平方米的土地，總土地出讓金為人民幣757.3百萬元。與截至2014年12月31日止年度有關地方政府以總土地出讓金人民幣1,627.1百萬元出讓龍河高新區總共610,171平方米的土地相比，由於中共中央政治局於2015年4月30日頒佈《京津冀協同發展規劃綱要》後導致當地政府推遲土地出讓計劃而減少出讓面積和土地出讓金金額，進而對我們的土地銷售費用收入造成影響。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77.8百萬元，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2015年12月31日止年度錄得待售土地開發項目的費用收入人民幣472.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1,046.3百萬元減少人民幣574.1百萬元。

我們截至2015年12月31日止年度錄得物業銷售收益人民幣940.9百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1,332.0百萬元減少29.4%。截至2015年12月31日止年度，我們交付商業及住宅的物業面積148,878平方米，較截至2014年12月31日止年度的交付物業面積249,067平方米減少100,189平方米。

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。

## 毛利及毛利率

截至2015年12月31日止年度，我們的毛利為人民幣611.0百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣1,128.1百萬元減少45.8%。由於截至2015年12月31日止年度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12月31日止年度的毛利率為42.9%，而2014年同期則為47.2%。

## 除稅前溢利

我們的除稅前溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣931.6百萬元減少人民幣250.6百萬元(相當於26.9%)至2015年同期的人民幣681.0百萬元。

## 溢利

由於上述因素，本公司擁有人應佔溢利由截至2014年12月31日止年度的人民幣700.6百萬元減少人民幣187.0百萬元(相當於26.7%)至截至2015年12月31日止年度的人民幣513.6百萬元，主要原因為有關地方政府出讓土地面積減少。

## 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2015年12月31日，該等按揭貸款擔保為人民幣786.1百萬元，而2014年12月31日則為人民幣583.7百萬元。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。

截至2014年12月31日止年度，本集團亦就廊坊市凱宏家居廣場有限公司(本公司間接擁有30%權益的聯營公司)獲授的一項銀行融資，向一家銀行作出一項人民幣227.0百萬元的擔保。該擔保已於2015年12月1日解除，且於2015年12月31日，概無作出其他有關擔保。

## 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2015年12月31日，銀行結餘及受限制銀行存款金額為人民幣1,565.0百萬元，其中人民幣1,161.8百萬元以人民幣列值，人民幣398.5百萬元以美元列值，人民幣4.7百萬元以港元列值。

於2015年12月31日，我們的借款總額為人民幣3,352.9百萬元，其中人民幣3,127.2百萬元以人民幣計值，人民幣225.7百萬元以美元計值，到期日如下：

	<b>2015年 12月31日 (人民幣 百萬元)</b>
一年內	<b>1,854.6</b>
一年至兩年	<b>985.9</b>
兩年至五年	<b>492.4</b>
五年以上	<b>20.0</b>

在人民幣3,352.9百萬元借款中，人民幣633.2百萬元為浮息借款，人民幣2,699.7百萬元為定息借款，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2015年12月31日，本集團的資產負債比率(總負債除以總資產)66.0%。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

本集團於期間已向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權，交易價款為人民幣30,480,000元。截至2015年12月31日止年度，本集團已於損益中確認人民幣34,567,000元之收益。由於訂立有關出售協議之時的適用百分比率全低於5%，故根據上市規則第14章此交易並未構成本公司之須予披露交易。

除上文披露者外，截至2015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2015年12月31日，本集團共有667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。

## 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2015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部分所得款項淨額約811.3百萬港元，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2015年12月31日止年度的股息每股0.10港元，即派發總額約為163,764,100港元。年度股息須待股東在本公司將於2016年6月24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2016年7月13日或前後派付予於2016年6月29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2016年6月22日至2016年6月24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2016年6月21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2016年6月29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2016年6月24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2015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。

根據守則之守則條文第A.1.3條，召開董事會定期會議應發出至少十四日通知，以讓全體董事皆有機會抽空出席。期內，一次董事會會議所發出之通知少於十四日，使董事會成員能夠就對本集團業務屬重大之交易及時作出迅速決策。因此，上述董事會定期會議之通知期在獲全體董事同意後較規定時間為短。董事會日後將盡其最大努力遵守守則之守則條文第A.1.3條規定。

## 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2015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2015年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 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2015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2015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，2016年3月23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。