

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。

新加坡證券交易所有限公司不會對本公告任何所作聲明、所載報告或所表達的意見的準確性承擔任何責任。



## **China New Town Development Company Limited** **中國新城鎮發展有限公司**

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

### **截至2011年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告**

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2011年6月30日止六個月的中期未經審核合併財務報表如下：

## 中期合併綜合收益表

截至2011年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年	2010年
收入	5	314,833	176,203
銷售成本		<u>(135,801)</u>	<u>(142,703)</u>
毛利		179,032	33,500
其他收入	6	8,938	5,556
銷售及分銷成本		(38,226)	(23,277)
管理費用		(76,284)	(86,625)
其他開支	7	(1,066)	(10,632)
已竣工投資物業公允價值虧損		(12,518)	(613)
在建投資物業公允價值虧損		<u>(4,856)</u>	<u>(146)</u>
經營溢利／(虧損)		55,020	(82,237)
財務成本	8	<u>(28,717)</u>	<u>(47,663)</u>
除稅前溢利／(虧損)		26,303	(129,900)
所得稅	9	<u>(8,985)</u>	<u>12,251</u>
除稅後溢利／(虧損)		17,318	(117,649)
其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
綜合收益總額／(虧損)		<u><u>17,318</u></u>	<u><u>(117,649)</u></u>
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		5,120	(92,281)
非控股權益		<u>12,198</u>	<u>(25,368)</u>
		<u><u>17,318</u></u>	<u><u>(117,649)</u></u>
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人		5,120	(92,281)
非控股權益		<u>12,198</u>	<u>(25,368)</u>
		<u><u>17,318</u></u>	<u><u>(117,649)</u></u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)：			
每股基本盈利／(虧損)	11	人民幣0.0013元	人民幣(0.0272)元
每股攤薄盈利／(虧損)	11	<u>人民幣0.0013元</u>	<u>人民幣(0.0272)元</u>

## 財務狀況表

於2011年6月30日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團		本公司	
		2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資		–	–	<b>2,764,398</b>	2,617,549
於聯營及合營公司的投資		<b>40,200</b>	200	–	–
物業、廠房及設備		<b>1,191,762</b>	1,175,322	<b>164</b>	198
已竣工投資物業		<b>679,000</b>	679,000	–	–
在建投資物業		<b>95,000</b>	95,000	–	–
預付土地租賃款項		<b>234,827</b>	236,285	–	–
非流動應收賬款	13	<b>78,007</b>	93,257	–	–
遞延稅項資產		<b>119,542</b>	120,010	–	–
其他資產		<b>47,464</b>	48,476	–	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,485,802</b>	2,447,550	<b>2,764,562</b>	2,617,747
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	12	<b>3,900,961</b>	3,590,414	–	–
待售開發中物業		<b>407,772</b>	74,094	–	–
預付土地租賃款項		<b>795,566</b>	326,232	–	–
存貨		<b>4,338</b>	4,032	–	–
應收附屬公司款項		–	–	<b>501,712</b>	496,312
預付款項		<b>135,878</b>	254,155	–	–
其他應收款項		<b>363,078</b>	368,434	<b>15</b>	4
應收賬款	13	<b>161,235</b>	485,890	–	26
現金及銀行結餘		<b>1,111,626</b>	1,381,049	<b>20,895</b>	102,730
<b>流動資產總額</b>		<b>6,880,454</b>	6,484,300	<b>522,622</b>	599,072
<b>資產總額</b>		<b>9,366,256</b>	8,931,850	<b>3,287,184</b>	3,216,819

	附註	本集團		本公司	
		2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益：					
股本		2,788,776	2,778,853	2,788,776	2,778,853
其他儲備		601,669	608,807	1,935,082	1,942,220
累計虧損		(698,493)	(641,653)	(1,752,761)	(1,679,381)
		<u>2,691,952</u>	<u>2,746,007</u>	<u>2,971,097</u>	<u>3,041,692</u>
非控股權益		579,976	551,519	–	–
<b>權益總額</b>		<u>3,271,928</u>	<u>3,297,526</u>	<u>2,971,097</u>	<u>3,041,692</u>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	15	1,899,900	1,698,300	–	–
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入		529,649	538,176	–	–
遞延稅項負債		22,428	19,625	–	–
		<u>2,451,977</u>	<u>2,256,101</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>2,451,977</u>	<u>2,256,101</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>流動負債</b>					
計息銀行貸款	15	616,426	470,289	166,436	170,299
應付賬款	14	864,305	917,806	–	–
其他應付款項及應計款項		598,585	569,771	1,210	4,828
應付關聯方款項	16	148,441	–	148,441	–
客戶墊款		3,548	5,523	–	–
土地開發產生的遞延收入		886,241	895,670	–	–
即期所得稅負債		524,805	519,164	–	–
		<u>3,642,351</u>	<u>3,378,223</u>	<u>316,087</u>	<u>175,127</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>3,642,351</u>	<u>3,378,223</u>	<u>316,087</u>	<u>175,127</u>
<b>負債總額</b>		<u>6,094,328</u>	<u>5,634,324</u>	<u>316,087</u>	<u>175,127</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>9,366,256</u>	<u>8,931,850</u>	<u>3,287,184</u>	<u>3,216,819</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>3,238,103</u>	<u>3,106,077</u>	<u>206,535</u>	<u>423,945</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>5,723,905</u>	<u>5,553,627</u>	<u>2,971,097</u>	<u>3,041,692</u>

## 合併現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前溢利(虧損)	26,303	(129,900)
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	28,799	31,383
預付土地租賃款項攤銷	4,354	4,958
出售物業、廠房及設備減值虧損／(收益)	–	4,334
已竣工投資物業公允價值虧損	12,518	613
在建投資物業公允價值虧損	4,856	146
出售投資物業虧損	–	636
外匯收益淨額	(3,863)	(3)
管理層購股權開支	2,784	1,636
利息收入	(5,822)	(2,695)
利息開支	28,717	47,663
	<b>98,646</b>	<b>(41,229)</b>
待售土地開發增加	(293,764)	(106,539)
待售開發中物業增加	(319,755)	(4,658)
預付土地租賃款項增加	(473,159)	–
存貨增加	(306)	(135)
應收關聯方款項減少	–	47,003
預付款項、其他應收款項及資產減少／(增加)	124,645	(82,240)
應收賬款減少	341,989	96,824
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發產生的遞延收入 (減少)／增加	(17,956)	46,044
客戶墊款減少	(1,975)	(135)
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加	16,142	(282,708)
應付關聯方款項增加	–	212
	<b>(525,493)</b>	<b>(327,561)</b>
<b>經營活動現金流出淨額</b>	<b>(525,493)</b>	<b>(327,561)</b>

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／建設物業、廠房及設備	(45,494)	(11,911)
出售物業、廠房及設備所得款項	164	688
於合營公司的投資	(40,000)	–
投資物業付款	(47,912)	(92,420)
出售附屬公司	–	(3,376)
已收利息	3,738	2,695
	<u>(129,504)</u>	<u>(104,324)</u>
<b>投資活動現金流出淨額</b>		
	<u>(129,504)</u>	<u>(104,324)</u>
<b>融資活動現金流量</b>		
向關聯方借貸所得款項	148,441	–
附屬公司非控股股東出資	16,259	–
向銀行借貸所得款項	371,000	–
償還銀行貸款	(20,000)	(100,000)
已付利息	(64,323)	(72,871)
已付股息	(61,960)	(52,281)
現有股份上市產生的開支付款	(3,843)	–
	<u>385,574</u>	<u>(225,152)</u>
<b>融資活動現金流入／(流出) 淨額</b>		
	<u>385,574</u>	<u>(225,152)</u>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	(269,423)	(657,037)
<b>年初現金及現金等價物</b>	<u>1,167,049</u>	<u>1,465,612</u>
<b>年終現金及現金等價物</b>	<u>897,626</u>	<u>808,575</u>

## 權益變動表

截至2011年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 本集團

#### 截至2010年6月30日止六個月

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔權益				總計	非控股 權益	權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損			
於2010年1月1日的結餘	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
期內綜合收益總額	-	-	-	(92,281)	(92,281)	(25,368)	(117,649)
給予管理層的以權益 結算購股權	-	-	1,636	-	1,636	-	1,636
行使根據管理層購股權 計劃授出的管理層 購股權發行的股份及 動用的庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售附屬公司導致的 非控股權益出資變動	-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券 時的推算出資	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
於2010年6月30日的結餘	<u>2,786,673</u>	<u>(34,533)</u>	<u>604,869</u>	<u>(980,728)</u>	<u>2,376,281</u>	<u>411,363</u>	<u>2,787,644</u>

#### 截至2011年6月30日止六個月

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔權益				總計	非控股 權益	權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損			
於2011年1月1日的結餘	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526
綜合收益總額	-	-	-	5,120	5,120	12,198	17,318
給予管理層的以權益 結算購股權	-	-	2,784	-	2,784	-	2,784
行使根據管理層購股權 計劃授出的管理層 購股權發行的股份	9,923	-	(9,922)	-	1	-	1
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
附屬公司非控股權益 的出資	-	-	-	-	-	16,259	16,259
於2011年6月30日的結餘	<u>2,788,776</u>	<u>-</u>	<u>601,669</u>	<u>(698,493)</u>	<u>2,691,952</u>	<u>579,976</u>	<u>3,271,928</u>

本公司

截至2010年6月30日止六個月

(人民幣千元)	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計
於2010年1月1日的結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276
期內綜合收益總額	—	—	—	(11,997)	(11,997)
給予管理層的以權益 結算購股權	—	—	1,636	—	1,636
行使根據管理層購股權 計劃授出的管理層 購股權發行的股份及 動用的庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	—	—
轉換第三批可轉換債券 時的推算出資	283,696	—	(137,415)	—	146,281
股息	—	—	—	(52,281)	(52,281)
於2010年6月30日的結餘	<u>2,786,673</u>	<u>(34,533)</u>	<u>1,938,282</u>	<u>(1,644,507)</u>	<u>3,045,915</u>

截至2011年6月30日止六個月

(人民幣千元)	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計
於2011年1月1日的結餘	2,778,853	—	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692
綜合收益總額	—	—	—	(11,420)	(11,420)
給予管理層的以權益 結算購股權	—	—	2,784	—	2,784
行使根據管理層購股權 計劃授出的管理層 購股權發行的股份	9,923	—	(9,922)	—	1
股息	—	—	—	(61,960)	(61,960)
於2011年6月30日的結餘	<u>2,788,776</u>	<u>—</u>	<u>1,935,082</u>	<u>(1,752,761)</u>	<u>2,971,097</u>



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 1. 一般資料

#### 公司資料

本公司於2006年1月4日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）由一名股東註冊成立。經一連串重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。因此，本公司在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和建設公共配套設施。本集團開發的新城鎮的住宅地塊之土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按協定的比例向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發及管理商用物業。

按本公司董事（「董事」）意見，本公司最終控股公司為上置集團有限公司（「上置」），一間於百慕達註冊成立的公司。由於本公司經一連串股份配售及可轉換債券發行後自2009年9月成為上置的一家附屬公司，本公司自此終止作為上置的聯營公司。

### 2. 編製基準

本集團的合併財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製而成。

財務報表已按歷史成本基準編製，惟在建投資物業、若干金融工具及已竣工投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣（「人民幣」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

#### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2011年6月30日的財務報表。附屬公司自收購日期（即本集團取得控制權當日）起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

非控股權益指非本集團持有的股權所佔附屬公司損益及資產淨額的部份，其乃在合併綜合收益表獨立呈列及於合併財務狀況表內的權益中呈列，與母公司股東權益分列。即使出現赤字結餘，附屬公司內的虧損乃歸於非控股權益。於收購非控股權益時，代價與分佔收購資產淨額的賬面值之差異反映為擁有人之間的交易，並於權益中直接確認。

#### 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使預期於報告期末後十二個月內不將其變現。

### 3. 會計政策及披露的變動

除下列2011年1月1日新生效和經修訂的準則及解釋外，編製本中期合併財務報表所採用的會計政策與本集團截至2010年12月31日止年度的年度財務報表中所採用的一致：

#### 國際會計準則第24號（經修訂）－ 關聯方交易

經修訂的國際會計準則第24號旨在闡明及簡化關聯方的定義。經修訂的準則亦為與政府有關的實體提供寬免，以披露與其他與政府有關的實體（以及政府本身）的所有交易詳情。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際會計準則第32號的修訂－ 供股的分類

該修訂為實體以其功能貨幣以外的貨幣發行供股權提供寬免，使其免於因視供股權為衍生工具而將公允價值變動於損益內入賬。當符合若干條件時，該供股權將分類為股本工具。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際財務報告準則第1號的修訂－ 對首次採用者在國際財務報告準則第7號下披露比較期間信息的過渡性豁免

國際財務報告準則第1號的修訂免除了國際財務報告準則的首次採用者由於2009年頒佈的改善金融工具披露（對國際財務報告準則第7號的修訂）而導致的額外披露要求。該修訂使得首次採用者得以受益於與國際財務報告準則第7號的修訂中所包含的相同的過渡性規定，該過渡性規定原來僅適用於目前按照國際財務報告準則編製財務報表的主體。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第14號的修訂－ 最低資金要求的預付款

該修訂刪除了當有最低資金要求時，在某些特定情況下未來提存金預付款的會計處理而導致的非原解釋公告本意的後果。該修訂要求將提存金的預付款確認為一項年金資產。通過減少未來提存金獲得的經濟利益為以下兩項之和：(1)預付的未來服務成本；(2)估計的未來服務成本超出沒有預付未來服務成本時所需的預計最低資金要求提存金。該修訂現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號－ 發行權益工具償還金融負債

國際財務報告解釋委員會解釋公告第19號闡明了當某一實體的金融負債的條款被重新商定而導致該實體向債權人發行權益工具以償還所有或部份債務的會計處理。該解釋闡明了依照國際會計準則第39號：金融工具確認和計量，向債權人發行的權益工具是償還債務支付的對價，所償還的金融負債的賬面價值與所支付的對價的差額應確認為損益。所支付的對價應該按照所發行的權益工具的公允價值進行計量，如果該權益工具的公允價值不能可靠地計量，則採用所償還債務的公允價值進行計量。該解釋現時未對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 國際財務報告準則修訂（2010年5月）

2010年5月，國際會計準則理事會對國際財務報告準則進行了綜合修訂，更正和澄清了一系列國際財務報告準則中存在的 inconsistence 之處。採用該修訂會導致會計政策的一些變化，但未對本集團的財務報表造成重大影響。

本集團未提前採用任何已頒佈但尚未生效的準則、解釋或修訂。

#### 4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 物業租賃分部負責為投資物業提供物業租賃服務；
- 酒店經營分部負責提供房間、餐廳及會場服務；
- 高爾夫球場經營分部負責高爾夫球場管理服務；及
- 其他分部負責投資及物業管理服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

	截至2011年6月30日止六個月						總計
	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他	調整及 對銷	
分部業績							
對外銷售	269,489	3,204	20,092	21,491	557	-	314,833
分部間銷售	-	-	-	-	750	(750)	-
分部銷售總額	269,489	3,204	20,092	21,491	1,307	(750)	314,833
分部溢利／(虧損)	113,576	(14,184)	(16,540)	(16,449)	(11,383)		55,020
財務費用						(28,717)	(28,717)
除稅前利潤							26,303

截至2010年6月30日止六個月

	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他	調整及 對銷	總計
分部業績							
對外銷售	129,376	2,107	24,399	18,291	2,030	–	176,203
分部間銷售	–	–	–	–	4,718	(4,718)	–
分部銷售總額	<u>129,376</u>	<u>2,107</u>	<u>24,399</u>	<u>18,291</u>	<u>6,748</u>	<u>(4,718)</u>	<u>176,203</u>
分部溢利／(虧損)	<u>(39,010)</u>	<u>(1,680)</u>	<u>(18,655)</u>	<u>(9,493)</u>	<u>(13,399)</u>		<u>(82,237)</u>
財務費用						(47,663)	(47,663)
除稅前利潤							<u>(129,900)</u>

5. 收入

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
土地開發	284,757	136,363
酒店經營	21,296	25,696
高爾夫球場經營	26,912	30,379
投資物業租賃	3,397	2,219
其他	628	2,437
減：營業稅及附加費	<u>(22,157)</u>	<u>(20,891)</u>
	<u>314,833</u>	<u>176,203</u>

6. 其他收入

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
外匯收益淨額	3,014	612
利息收入	5,822	2,695
退稅	–	1,863
其他	<u>102</u>	<u>386</u>
	<u>8,938</u>	<u>5,556</u>

## 7. 其他開支

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
銀行費用	838	478
捐款	—	5,000
出售物業、廠房及設備虧損	—	4,334
出售附屬公司虧損	—	636
其他	228	184
	<u>1,066</u>	<u>10,632</u>

## 8. 融資成本

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
須於五年內全數償還的銀行及借款利息	35,764	2,468
毋須於五年內全數償還的銀行及借款利息	29,159	58,395
優先票據利息	—	9,598
第三批可轉換債券利息	—	5,560
減：資本化利息	(36,206)	(28,358)
	<u>28,717</u>	<u>47,663</u>

2011年上半年及2010年上半年的借貸成本已分別按每年加權平均率5.84%及6.12%資本化。

## 9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團期間內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%所得稅率繳納所得稅。

所得稅的主要部份為：

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
所得稅扣除：		
即期所得稅	5,714	8,151
遞延稅項	468	(20,402)
預扣稅	2,803	—
	<u>8,985</u>	<u>(12,251)</u>

## 10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2011年6月30日止六個月的中期股息（2010年：無）。本公司於2011年2月宣派2010年末期股息及於2011年5月派付股息人民幣61,960,000元。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利金額以母公司普通股權持有人截至2010年6月30日止六個月及截至2011年6月30日止六個月應佔溢利／（虧損）為基準計算。

每股攤薄盈利金額以母公司普通股權持有人佔溢利／（虧損）（經調整具攤薄效應的可轉換債券或僱員購股權（如有）的損益影響後）除以年內已發行普通股的加權平均數，加上因轉換所有潛在攤薄普通股為普通股而將予發行的普通股的加權平均數計算。僱員購股權被視為購股權並自授出日期起未獲使用，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2010年6月30日止六個月及截至2011年6月30日止六個月乃納入每股攤薄盈利計算內。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利及股份數據：

	截至2011年 6月30日 止六個月	截至2010年 6月30日 止六個月
母公司普通股權持有人應佔溢利／（虧損）	5,120	(92,281)
加：具攤薄效應的可轉換債券的淨影響	—	—
經調整具攤薄效應的可轉換債券的影響的母公司 普通股權持有人應佔溢利／（虧損）	<u>5,120</u>	<u>(92,281)</u>
已發行普通股的加權平均數	3,897,135,552	3,386,821,812
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	4,118,903	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>3,901,254,455</u>	<u>3,386,821,812</u>
每股基本盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>0.0013</u>	<u>(0.0272)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>0.0013</u>	<u>(0.0272)</u>

## 12. 待售土地開發

本集團	2011年6月30日	2010年6月30日
按成本：		
中國內地	<u>3,900,961</u>	<u>3,764,434</u>

## 13. 應收賬款

本集團	2011年6月30日	2010年12月31日
待售土地開發產生的應收款項	228,461	566,131
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	5,310	7,688
其他	<u>5,471</u>	<u>5,328</u>
	<u>239,242</u>	<u>579,147</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2011年6月30日	2010年12月31日
6個月內	104,188	29,940
6個月至1年	49,912	320,790
1年至2年	36,552	44,381
2年至3年	45,502	112,305
3年以上	<u>3,088</u>	<u>71,731</u>
	<u>239,242</u>	<u>579,147</u>

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2011年6月30日，概無應收賬款被撤銷（2010年12月31日：零）。

## 14. 應付賬款

本集團	2011年6月30日	2010年12月31日
應付賬款	<u>864,305</u>	<u>917,806</u>
	<u>864,305</u>	<u>917,806</u>

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2011年6月30日	2010年12月31日
一年內	561,585	556,085
1至2年	82,398	226,411
2年以上	220,322	135,310
	<u>864,305</u>	<u>917,806</u>

## 15. 計息銀行貸款

全部以人民幣計值（除200,140,000港元的貸款外）的計息銀行貸款如下：

	本集團		本公司	
	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日
銀行貸款－抵押貸款	<u>2,516,326</u>	<u>2,168,589</u>	<u>166,436</u>	<u>170,299</u>

銀行貸款須於如下期間償還：

	本集團		本公司	
	2011年 6月30日	2010年 12月31日	2011年 6月30日	2010年 12月31日
6個月內	571,426	190,299	166,436	170,299
6個月至9個月	25,000	49,990	—	—
9個月至12個月	20,000	230,000	—	—
1年至2年	435,000	325,000	—	—
2年至5年	913,000	802,000	—	—
5年以上	551,900	571,300	—	—
	<u>2,516,326</u>	<u>2,168,589</u>	<u>166,436</u>	<u>170,299</u>

本集團的銀行貸款於截至2011年6月30日止六個月及截至2010年12月31日止年度分別按介乎6.12%至8.96%及5.76%至6.73%的浮動利率計息。

### 長期及短期銀行貸款

於2011年6月30日，銀行貸款人民幣2,516,326,000元乃以本集團的物業、廠房及設備，已竣工投資物業，預付土地租賃款項，待售開發中物業以及現金及銀行結存作為抵押品，該等抵押品於2011年6月30日的賬面淨值分別為人民幣492,000,000元、人民幣610,000,000元、人民幣384,000,000元、人民幣395,000,000元及人民幣178,000,000元。此外，本金額人民幣150,000,000元的長期銀行貸款已由本公司主席施建先生擔保。

本集團於2011年6月30日有未提取信貸融資人民幣529,000,000元（2010年12月31日：人民幣50,000,000元）。



## 16. 關聯方結餘及交易

本集團	2011年6月30日	2010年12月31日
應付關聯方款項：		
上置集團有限公司	<u>148,441</u>	<u>—</u>
	<u>148,441</u>	<u>—</u>

於2010年7月7日，上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）及上海美蘭湖物業管理有限公司（「上海美蘭湖物業管理」）訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意就羅店新鎮繼續向上海金羅店開發提供物業管理服務，期限由2010年7月1日至2012年12月31日，固定管理費為每月人民幣869,000元。根據物業管理協議，上海金羅店開發免費向上海美蘭湖物業管理提供建築面積為132.1平方米的物業，用作物業管理辦公室。2011年上半年的管理費為人民幣5,214,000元。

於2011年6月30日的結餘指上置提供的貸款。該項貸款為免息、無抵押及需按要求償還。本公司已於2011年8月10日向上置償還貸款人民幣100,000,000元。

## 17. 有關待售土地或物業開發的資本承擔及承擔

於各報告期末，本集團有關待售土地開發或開發中物業的資本承擔及承擔如下：

本集團	2011年6月30日	2010年12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	1,707,495	2,062,227
已授權但未訂約	4,738,165	4,780,887
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	353,664	356,383
已授權但未訂約	184,348	192,676
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	17,519	3,900
已授權但未訂約	145,559	144,895
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	397,645	312,219
已授權但未訂約	2,404,822	2,506,806
有關於一家合營公司的投資的承擔：		
已訂約但未撥備	120,000	—
已授權但未訂約	—	—
總計	<u>10,069,217</u>	<u>10,359,993</u>

由於本集團於上海、無錫及瀋陽訂立三項城鎮開發項目，故其擁有重大承擔，而該等承擔乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

## 18. 財務回顧／摘要

a) 本集團於財政期間內的業務發展公平審閱及其於期終的財務狀況：

### 經營業績

於2011年上半年，本公司收入及經營溢利分別較2010年同期增加44%及249%，主要是由於2011年第一季度所出售地盤面積的每畝單價較高所致。

於2011年1月21日，本公司從羅店項目中拿出A1-3地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣538,000,000元售出，相當於平均每平方米約人民幣6,038元（按總樓面面積計算）。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積比率	月份	總樓面面積 (平方米)	合同價格 (人民幣百萬元)	平均價格 (按總樓面 面積計算) (人民幣元/ 平方米)
上海羅店	35,642	2.5	1月	89,105	538	6,038

成本方面，所有3個項目於2011年上半年的單位土地開發成本（已基於有關土地的預算服務成本分配）與2010年上半年相比保持不變。因此，出售土地為本公司2011年上半年的財務業績貢獻收入（除營業稅前）約人民幣2.85億元及毛利人民幣1.14億元。

由於計劃進行翻新，以與IMG (IMG Sports Development (Shanghai) Limited一家體育、娛樂及媒體公司) 舉行國際高爾夫球錦標賽，2011年上半年酒店經營錄得收入人民幣21百萬元，而2010年同期則為人民幣25百萬元。翻新預定於2011年第三季度前完成。

如上文所述，由於翻新，高爾夫球場經營業績於2011年上半年錄得收入人民幣27百萬元，而2010年同期則為人民幣30百萬元。

其他收入主要來自外匯收益人民幣3百萬元及利息收入人民幣6百萬元，而於2010年上半年則為退稅收入人民幣2百萬元及利息收入人民幣3百萬元。該利息增加乃主要由於現金結餘增加及利率改善所致。

### 經營開支

於2011年上半年，銷售及分銷成本較2010年同期增加人民幣15百萬元，乃由於舉辦國際高爾夫球錦標賽花費人民幣11百萬元及將於本集團上海羅店項目中建設的國際婦幼保健院的特許使用費人民幣3百萬元所致。

行政管理開支較2010年上半年減少人民幣10百萬元。減少主要是由於2010年上半年產生一次性上市費用人民幣17百萬元，經扣除2011年上半年羅店項目產生的一次性財務顧問費用人民幣6百萬元。

## 非經營開支

於2011年上半年，其他開支較2010年同期減少人民幣10百萬元，主要由於於2010年第二季度撤銷物業、廠房及設備人民幣4百萬元以及因被遼寧國土資源廳沒收物業及於2010年同期就玉樹地震捐款產生相關開支人民幣5百萬元，而於2011年第一季度並無產生該等費用所致。

於2011年上半年，本公司錄得已竣工投資物業虧損人民幣13百萬元及在建投資物業的公允價值虧損人民幣5百萬元，主要來自上海購物廣場無錫零售街一期及二期以及上海零售街。該等虧損乃由於本季度產生額外資本開支所致。本公司每年均會進行估值。

## 融資成本

誠如過往的公告所示，於購回優先票據及可轉換債券完成後，利息開支已減少。於2011年上半年，本集團錄得融資成本淨值總額人民幣29百萬元，當中包括利息開支人民幣65百萬元，部份由資本化利息人民幣36百萬元抵銷。2010年同期的融資成本淨值則為人民幣48百萬元。

## 稅項

本公司於2011年上半年錄得所得稅人民幣9百萬元，由所得稅人民幣6百萬元及由於自2008年起過去三年上海及無錫項目之保留盈利產生預扣稅人民幣3百萬元組成。

## 財務狀況表項目

### 在建工程

於2011年6月30日的結餘主要指高爾夫球場翻新人民幣49百萬元，國際婦幼保健院建設成本人民幣26百萬元及酒店裝修人民幣11百萬元。

### 待售開發中物業

於2011年6月30日的結餘主要指美蘭湖硅谷項目的建設成本人民幣2.85億元及美蘭湖Soho項目的建設成本人民幣1.1億元。增加主要由於工程進度加快所致。

### 預付土地租賃款項

於2011年6月30日的結餘較2010年末增加人民幣4.69億元，其主要由於本集團於2011年5月取得成都項目的土地使用權人民幣4.7億元所致。本集團於支付全部土地購買成本後取得土地使用權時，該金額已由預付款項分類為預付土地租賃款項。

### 預付款項

於2011年6月30日的結餘主要指美蘭湖硅谷項目的預付款項人民幣83百萬元。而於2010年末的結餘主要指成都項目的部份土地成本預付款項人民幣2.15億元，如上文所述，該金額已由預付款項分類為預付土地租賃款項。

## 應收賬款（包括即期及非即期）

於2011年6月30日的結餘較2010年末減少人民幣3.4億元，主要由於2011年上半年自過往土地出售收回現金人民幣6.15億元，經扣除於2011年3月31日的土地出售所得款項中的其他應收款項人民幣2.63億元。

## 流動資金

於2011年6月30日，本集團與中國民生銀行股份有限公司（上海分行）訂立兩份固定資產貸款協議。貸款詳情載列如下：

a) 就發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目而言：

- 期限：5年
- 到期日：2016年5月26日
- 本金：人民幣6億元（截至本公告日期，本集團已自該項貸款融通中提取人民幣3.11億元。）
- 利率：現為每年7.98%（較中國人民銀行五年期基準利率高20%）

b) 就發展位於我們上海羅店新城鎮項目的SOHO項目而言：

- 期限：30個月
- 到期日：2013年10月11日
- 本金：人民幣2.5億元（截至本公告日期，本集團已自該項貸款融資中提取人民幣60百萬元。）
- 利率：現為每年8.96%（較中國人民銀行三年期基準利率高40%）

整體而言，年內現金及銀行結存保持相對穩定，於2011年6月30日的結餘為人民幣11億元。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）由截至2010年12月31日止年度的19%增至2011年6月30日的30%。

## 業務前景及展望

2011年上半年，隨着各國在金融海嘯時推出的刺激經濟措施的塵埃落定，世界的宏觀經濟形勢持續動盪。在一邊廂，以美國和歐洲為首的經濟仍然疲弱不濟，面臨高居不下的失業率和高失業率及軟弱的消費者信心而苦無良策。同時，之前各國政府因大量推行刺激措施而債台高築，市場對其償還債務的能力失去信心。可以預期，歐美各國主權信貸的危機，仍在今年下半年紛紛擾擾，令全球經濟局勢更添不明朗。另一方面，而以中國和印度為首的新興市場，又因歐美的泛濫性貨幣政策，造成急劇的通脹，需急劇收根信貸和銀根與之對抗。

b) 自財政期間末發生的影響本集團的重要事項詳情：

中國的經濟，從經濟增長、工業生產值和採購指數等均可見，在國家收緊信貸和銀根和嚴峻的環球經濟環境下，仍保持了穩步增長的勢頭。惟國家在收緊信貸之餘，表現出對於整頓房地產行業的堅定決心。繼去年的「國十條」和今年1月出台的「國八條」，2011年7月12日，國務院再進一步提出，將對房價上升過快的二三線城市實施限購令，並重申要求地方政府對打擊樓價負上政治責任，足見其打壓房地產的力度和決心，將會在可見的將來維持強硬。而國家打壓房地產的政策亦初見成效，全國各地的房地產成交，在買家普遍觀望之下，出現了較為顯著的下降；部份房地產商，也因資金鏈受壓而主動減價促銷樓盤。同時，今年上半年，全國各地均推遲了關於土地出讓和相關指標的決策，從而令土地的出讓活動受到一定延遲。而雖然全國的土地成交價格也因此而漸趨理性，但一些資金充裕的房地產企業，仍然積極地投地擴張，物色有利將來發展的機會。

c) 本集團日後於財政期間可能出現的業務發展：

儘管房地產行業正處於政策的冷峰期，短期內營運環境仍然艱難，但我們深信，有關政策長遠地有助房地產行業的健康發展。由於本公司的業務模式不同於一般國內房地產企業，因此本公司在此情況下更要發揮好自身的優勢。加快城市化實是國內發展的大勢所趨。特別是為了控制國內樓價，向市場推出充足的土地供應乃至為重要，尤其是在城市外圍地區興建價錢相宜的樓房。而本公司恰恰擁有大量城市外圍的土地儲備。我們會繼續利用我們獨特的商業模式和在城市化進程中的獨特角色，謹慎地管理現金流，以保持資金的靈活性和穩健，同時積極地尋找發展的機遇。

## 19. 謝辭

董事會謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

## 20. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司及其任何附屬公司並無於截至2011年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 21. 證券變動

於2011年4月6日，本公司向獲授權人士配發及發行4,905,000股新普通股，該等人士可行使根據於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃而歸屬的第三批購股權。本公司於期末的已發行股份總數為3,899,709,926股。

有關管理層購股權計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為2010年10月18日的上市文件。

## 22. 企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則的原則及指引，而其後於整個期間遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「香港守則」），惟香港守則的守則條文第E1.2條除外，即董事會主席因其他業務承擔而未有出席2011年度的股東週年大會。董事會副主席已代替主席出席大會。

## 23. 僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團共有1,190名（2010年：1,182名）員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅及購股權。

## 24. 或然負債

於2011年6月30日，本集團並無任何有關協助購房者從銀行獲得按揭貸款並完成抵押手續的擔保的或然負債（2010年：無）。

## 25. 董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已遵守標準守則規定的標準。

## 26. 審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團截至2011年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
首席財務官／執行董事  
宋亦青

香港，2011年8月14日

於本公告日期，公司的執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、余偉亮先生、施冰先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生；以及公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。