

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律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.sj

2011年第二季度未經審核業績

本公告由中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則第13.09條而作出。本公告的原文為英文版本。如英文版與中文版的內容不一致，以英文版為準。

本公告乃根據新加坡證券交易所(「新交所」)的相關規定編製。本報告所載財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，核數師尚未審核及審閱。本公司股東及公眾投資者於買賣本公司股票時務請審慎。

本報告包含預估及前瞻性聲明，內容有關集團在土地開發及物業開發業務計劃方面的目標和預期，以及其機會及前景。上述前瞻性聲明並不包含集團未來業績表現的擔保，並可因為某些因素導致實際業績以及公司計劃和宗旨與前瞻性聲明所述呈重大差異。這些因素包括(但不限於)在公開競價過程中銷售土地的時機及價格；中國經濟及物業市場逆轉；住宅及商用物業存量及定價方面的波動；建築及其他承建商的表現；以及競爭環境的轉變。集團概無義務為反映其後的事項或情況而更新或修改任何前瞻性聲明。

截至2011年6月30日止財政期間的第二季度未經審核財務報表

第一部分 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告所需過往資料

1(a) 集團綜合收益表，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2011年6月30日止第二季度及上半年的綜合收益表

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
集團						
收入	26,428	59,194	(55)	314,833	176,203	79
銷售成本	(20,193)	(43,801)	(54)	(135,801)	(142,703)	(5)
毛利	6,235	15,393	(59)	179,032	33,500	434
其他收入	6,137	3,680	67	8,938	5,556	61
銷售及分銷成本	(28,541)	(10,156)	181	(38,226)	(23,277)	64
管理費用	(40,746)	(56,248)	(28)	(76,284)	(86,625)	(12)
其他開支	(894)	(10,434)	(91)	(1,066)	(10,632)	(90)
已竣工投資物業之 公允價值虧損	(7,563)	(613)	1,134	(12,518)	(613)	1,942
在建投資物業之 公允價值虧損	(2,401)	(146)	1,545	(4,856)	(146)	3,226
經營溢利／(虧損)	(67,773)	(58,524)	16	55,020	(82,237)	(167)
財務成本	(13,013)	(26,305)	(51)	(28,717)	(47,663)	(40)
除稅前溢利／(虧損)	(80,786)	(84,829)	(5)	26,303	(129,900)	(120)
所得稅	23,520	1,684	1,297	(8,985)	12,251	(173)
除稅後溢利／(虧損)	(57,266)	(83,145)	(31)	17,318	(117,649)	(115)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	(57,266)	(83,145)	(31)	17,318	(117,649)	(115)

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
下列人士應佔溢利：						
母公司擁有人	(45,077)	(66,988)	(33)	5,120	(92,281)	(106)
非控股權益	(12,189)	(16,157)	(25)	12,198	(25,368)	(148)
	(57,266)	(83,145)	(31)	17,318	(117,649)	(115)
下列人士應佔 綜合收益總額：						
母公司擁有人	(45,077)	(66,988)	(33)	5,120	(92,281)	(106)
非控股權益	(12,189)	(16,157)	(25)	12,198	(25,368)	(148)
	(57,266)	(83,145)	(31)	17,318	(117,649)	(115)

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

收入

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
土地開發	4,325	36,530	(88)	284,757	136,363	109
酒店經營	7,808	14,480	(46)	21,296	25,696	(17)
高爾夫球場經營	17,262	17,605	(2)	26,912	30,379	(11)
投資物業租賃	2,024	1,409	44	3,397	2,219	53
其他	82	1,310	(94)	628	2,437	(74)
減：營業稅及附加費	(5,073)	(12,140)	(58)	(22,157)	(20,891)	6
	26,428	59,194	(55)	314,833	176,203	79

其他收入

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
外匯收益淨額	2,215	612	262	3,014	612	392
利息收入	3,880	1,101	252	5,822	2,695	116
退稅	-	1,863	(100)	-	1,863	(100)
其他	42	104	(60)	102	386	(74)
	6,137	3,680	67	8,938	5,556	61

其他開支

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
銀行費用	766	303	153	838	478	75
捐款	-	5,000	(100)	-	5,000	(100)
出售物業、廠房及 設備虧損	-	4,334	(100)	-	4,334	(100)
出售附屬公司虧損	-	636	(100)	-	636	(100)
其他	128	161	(20)	228	184	24
	894	10,434	(91)	1,066	10,632	(90)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
土地開發	4,598	21,949	(79)	101,681	100,167	2
酒店經營	9,693	10,778	(10)	19,221	21,077	(9)
高爾夫球場經營	5,591	8,512	(34)	14,433	16,649	(13)
其他	311	2,562	(88)	466	4,810	(90)
	20,193	43,801	(54)	135,801	142,703	(5)

c) 財務成本

(人民幣千元)	於4月1日至6月30日		增(減) 幅(%)	截至6月30日止六個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
銀行及貸款利息	32,794	30,096	9	64,923	60,863	7
優先票據利息	-	4,787	(100)	-	9,598	(100)
可轉換債券利息	-	1,014	(100)	-	5,560	(100)
減：資本化的利息	(19,781)	(9,592)	106	(36,206)	(28,358)	28
	13,013	26,305	(51)	28,717	47,663	(40)

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況表，連同上一個財政年度結束時的比較數字報表。

於2011年6月30日的財務狀況表

(人民幣千元)	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
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,764,398	2,617,549
於聯營及合營公司的投資	40,200	200	-	-
物業、廠房及設備	1,191,762	1,175,322	164	198
已竣工投資物業	679,000	679,000	-	-
在建投資物業	95,000	95,000	-	-
預付土地租賃款項	234,827	236,285	-	-
非流動應收賬款	78,007	93,257	-	-
遞延稅項資產	119,542	120,010	-	-
其他資產	47,464	48,476	-	-
非流動資產總額	2,485,802	2,447,550	2,764,562	2,617,747
流動資產				
待售土地開發	3,900,961	3,590,414	-	-
待售在建物業	407,772	74,094	-	-
預付土地租賃款項	795,566	326,232	-	-
存貨	4,338	4,032	-	-
應收附屬公司款項	-	-	501,712	496,312
預付款項	135,878	254,155	-	-
其他應收款項	363,078	368,434	15	4
應收賬款	161,235	485,890	-	26
現金及銀行結餘	1,111,626	1,381,049	20,895	102,730
流動資產總額	6,880,454	6,484,300	522,622	599,072
資產總額	9,366,256	8,931,850	3,287,184	3,216,819

(人民幣千元)	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
權益				
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)
	2,691,952	2,746,007	2,971,097	3,041,692
非控股權益	579,976	551,519	—	—
權益總額	3,271,928	3,297,526	2,971,097	3,041,692
非流動負債				
計息銀行貸款	1,899,900	1,698,300	—	—
出售高爾夫俱樂部會藉遞延收入	529,649	538,176	—	—
遞延稅項負債	22,428	19,625	—	—
非流動負債總額	2,451,977	2,256,101	—	—
流動負債				
計息銀行貸款	616,426	470,289	166,436	170,299
應付賬款	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	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	—	—
流動負債總額	3,642,351	3,378,223	316,087	175,127
負債總額	6,094,328	5,634,324	316,087	175,127
權益及負債總額	9,366,256	8,931,850	3,287,184	3,216,819
流動資產淨額	3,238,103	3,106,077	206,535	423,945
資產總額減流動負債	5,723,905	5,553,627	2,971,097	3,041,692

1(b)(ii) 集團借貸及債券總額。

i) 借貸

(人民幣千元)	2011年 6月30日	2010年 12月31日
銀行貸款－經抵押	<u>2,516,326</u>	<u>2,168,589</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

(人民幣千元)	2011年 6月30日	2010年 12月31日
銀行貸款－經抵押	<u>616,426</u>	<u>470,289</u>

b) 須於一年後償還的款項

(人民幣千元)	2011年 6月30日	2010年 12月31日
銀行貸款－經抵押	<u>1,899,900</u>	<u>1,698,300</u>

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2011年6月30日，銀行借貸人民幣2,516,326,000元已由本集團若干物業、廠房及設備、已竣工投資物業押記、預付土地租賃款項、待售在建物業、現金及銀行結餘作為抵押，於2011年6月30日的賬面淨值分別為人民幣491,000,000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。另外，本公司主席施建先生擔保了一筆本金額為人民幣150,000,000元的長期貸款。

於2011年6月30日，本集團擁有尚未提取信貸融資人民幣5.29億元（2010年：人民幣5,000萬元）。

1(c) 集團的現金流量表，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

(人民幣千元)	自2011年 4月1日起 至2011年 6月30日止 第二季度	自2010年 4月1日起 至2010年 6月30日止 第二季度	截至 2011年 6月30日 止六個月	截至 2010年 6月30日 止六個月
經營活動現金流量				
除稅前溢利／(虧損)	(80,786)	(84,829)	26,303	(129,900)
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	14,737	17,428	28,799	31,383
預付土地租賃款項攤銷	2,177	2,821	4,354	4,958
出售物業、廠房及設備虧損	-	4,334	-	4,334
已竣工投資物業之公允價值虧損	7,563	613	12,518	613
在建投資物業之公允價值虧損	2,401	146	4,856	146
出售投資物業虧損	-	636	-	636
管理層購股權開支	1,397	1,636	2,784	1,636
利息收入	(3,880)	(1,102)	(5,822)	(2,695)
利息開支	13,013	25,356	28,717	47,663
外匯收益淨額	(2,142)	(3)	(3,863)	(3)
	(45,520)	(32,964)	98,646	(41,229)
待售土地開發(增加)／減少	(77,528)	(69,360)	(293,764)	(106,539)
待售開發中物業增加	(177,487)	(4,658)	(319,755)	(4,658)
預付土地租賃款項增加	(473,159)	-	(473,159)	-
存貨(增加)／減少	2,628	(144)	(306)	(135)
應收關聯方款項減少	-	38,216	-	47,003
預付款項、其他應收款項及 資產減少／(增加)	323,563	(40,764)	124,645	(82,240)
應收賬款減少	246,129	203,050	341,989	96,824
出售高爾夫球會會籍及土地開發權的 遞延收入(減少)／增加	(10,940)	(46,774)	(17,956)	46,044
客戶墊款(減少)／增加	27	(135)	(1,975)	(135)
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加	(23,480)	5,049	16,142	(282,708)
應付關聯方款項增加	-	212	-	212
經營活動現金流入／(流出)淨額	(235,767)	51,728	(525,493)	(327,561)

(人民幣千元)	自2011年 4月1日起 至2011年 6月30日止 第二季度	自2010年 4月1日起 至2010年 6月30日止 第二季度	截至 2011年 6月30日 止六個月	截至 2010年 6月30日 止六個月
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(22,687)	(4,621)	(45,494)	(11,911)
出售物業、廠房及設備所得款項	164	688	164	688
於合營公司的投資	(40,000)	–	(40,000)	–
投資物業付款	(14,587)	(3,350)	(47,912)	(92,420)
出售附屬公司	–	(3,376)	–	(3,376)
已收利息	1,796	1,438	3,738	2,695
投資活動現金流入／(流出) 淨額	(75,314)	(9,221)	(129,504)	(104,324)
融資活動現金流量				
償還銀行借貸	(20,000)	(100,000)	(20,000)	(100,000)
來自一名關聯方借貸的款項	148,441	–	148,441	–
附屬公司非控股股東出資	16,259	–	16,259	–
來自銀行借貸的款項	371,000	–	371,000	–
已付利息	(32,194)	(34,780)	(64,323)	(72,871)
已付股息	(61,960)	(52,281)	(61,960)	(52,281)
支付現有股份上市所產生的費用	(2,253)	–	(3,843)	–
優先票據受限制現金	–	3	–	–
融資活動現金流入／(流出) 淨額	419,293	(187,058)	385,574	(225,152)
現金及現金等價物的增加／(減少) 淨額	108,212	(144,551)	(269,423)	(657,037)
期初的現金及現金等價物	789,414	953,126	1,167,049	1,465,612
期終的現金及現金等價物	897,626	808,575	897,626	808,575

1(d)(i) 發行人及集團的報表，顯示(i)權益的全部變動或(ii)除因資本化發行及向股東分派而產生者外的權益變動，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

權益變動報表

本集團

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				合計	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>

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				合計	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>

本公司

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	合計
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>

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	合計
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>

1(d)(ii) 自上一個申報期間結束以來，公司股本因供股、發行紅利、股份回購、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購的代價或其他目的而產生的任何變動詳情。另請列出於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度相應期間結束時，在轉換全部尚未行使可轉換證券時可予發行的股份數目及持有作為庫存股份的股份數目（如有），並與發行人的已發行股份總數（不包括庫存股份）對比。

行使購股權

於2011年4月6日，本公司向根據於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃行使第三批已歸屬的購股權的合資格人士配發及發行4,905,000股新普通股。有關管理層購股權計劃的進一步詳情，請見本公司日期為2007年11月5日的招股章程。

於2011年6月30日及2010年6月30日在轉換所有尚未行使可轉換債券時可能發行的股份數目（包括持作庫存股份的股份數目，若有）以及已發行股份總數（不包括庫存股份）載列如下：

	截至 2011年6月30日	截至 2010年6月30日
	股份數目	股份數目
管理層購股權計劃下全部配額獲發行及行使時將予發行的股份	13,488,750	18,393,750
庫存股份	–	51,639,250
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,899,709,926	3,843,165,676

截至2011年6月30日，除根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權，本公司並無其他未行使可轉換證券。

1(d)(iii) 顯示於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度相應期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	截至 2011年6月30日 止六個月	截至 2010年12月31日 止十二個月
	股份數目	股份數目
已發行股份總數（不包括期初庫存股份）	3,894,804,926	3,084,891,032
根據第三批可轉換債券發行新股份	–	754,145,894
就行使管理層購股權計劃發行新股份	4,905,000	–
就行使管理層購股權計劃轉讓庫存股份	–	4,128,750
加：出售庫存股份	–	51,639,250
已發行股份總數（不包括期終庫存股份）	3,899,709,926	3,894,804,926

1(d)(iv) 顯示於本申報財政期間結束時全部銷售、轉讓、處置、註銷及／或動用庫存股份的聲明。

截至2011年6月30日止，本公司並無任何庫存股份。

2 該等數據是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。

該等數據並無經核數師審核或審閱。

3 若該等數據已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或強調事項）。

不適用。

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所用者相同。

除本集團已採納於截至2011年6月30日止六個月生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會的詮釋外，集團本報告期間財務報表所採用的會計政策和計算方法與最近一期經審核的年度會計報表（截至2010年12月31日止財政年度）相一致。

5 如會計政策及計算方法有任何變動（包括會計準則所規定者），有些甚麼變動，以及該等變動的理由及影響。

集團及本公司已採納所有與現時財政期間相關的新的及經修訂國際財務報告準則。採納新／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

6 集團於本申報財政期間及於對上一個財政年度相應期間的每股普通股盈利，已扣除任何優先股股息準備。

		集團			
	期內每股普通股盈利，按股東應佔盈利計及已扣除優先股股息的任何準備	自2011年 4月1日起 至2011年 6月30日 止第二季度	自2010年 4月1日起 至2010年 6月30日 止第二季度	截至 2011年 6月30日 止6個月	截至 2010年 6月30日 止6個月
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0116)	(0.0182)	0.0013	(0.0272)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0116)	(0.0182)	0.0013	(0.0272)

每股基本盈利金額乃按截至2011年6月30日止期間及2010年6月30日止期間的母公司普通股股東應佔利潤為基準計算。

由於公司錄得淨虧損，因此，於2010第二季度、2011年第二季度及2010年上半年，可轉換債券及股票期權並無攤薄影響。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利時所用的收益及股份數據：

	自2011年 4月1日起 至2011年 6月30日 止第二季度 人民幣千元	自2010年 4月1日起 至2010年 6月30日 止第二季度 人民幣千元	截至 2011年 6月30日 止6個月 人民幣千元	截至 2010年 6月30日 止6個月 人民幣千元
本公司普通權益持有人 應佔利潤／(虧損)	(45,077)	(66,988)	5,120	(92,281)
加：嵌入式衍生工具的 匯兌收益及公允價值變動， 扣除攤薄可換股債券的利息開支	—	—	—	—
就攤薄可換股債券的影響而作出調整的 母公司普通權益持有人 應佔利潤／(虧損)	<u>(45,077)</u>	<u>(66,988)</u>	<u>5,120</u>	<u>(92,281)</u>
已發行普通股加權平均數	3,895,128,407	3,685,434,418	3,897,135,552	3,386,821,812
加：因轉換攤薄股票期權而 導致的普通股加權平均數 (2011年第二季度)	—	—	4,118,903	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>3,895,128,407</u>	<u>3,685,434,418</u>	<u>3,901,254,455</u>	<u>3,386,821,812</u>

於2008年4月，本公司已決定採納中國新城鎮購股權計劃（「購股權計劃」）及中國新城鎮表現股份計劃（「表現股份計劃」）。購股權計劃及表現股份計劃向合資格僱員提供參與本公司良好財務業績的機會。股份歸屬不時依賴於若干表現目標及條件，據以釐定的目標及條件旨在確保符合股東利益。

- 7 發行人及集團的每股普通股資產淨值，按發行人於(a)本申報財政期間；及(b)對上一個財政年度相應期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算。

	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
每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政期間結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算（人民幣，經股份拆細後）	0.8390	0.8466	0.7619	0.7810

- 8 集團業績表現回顧，以便能合理地了解集團業務。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政期間集團營業額、成本及盈利的重大因素，包括（如適用）季節或周期因素；及(b)任何影響本申報財政期間集團現金流量、營運資金、資產或負債的重大因素。

經營業績

我們的經營業績主要由土地使用權公開拍賣的次數和其中達成的成交價所帶動。於2011年第二季度，由於我們並無出讓任何土地使用權，我們錄得淨虧損人民幣57百萬元。

由於進行預定翻新工程以與IMG (IMG Sports Development (Shanghai) Limited，一家體育、娛樂及媒體公司) 舉辦國際高爾夫球錦標賽，本季度酒店經營僅錄得收益人民幣8百萬元，而2010年同期則為人民幣14百萬元。該翻新工程預定於2011年第三季度前完成。

高爾夫球場的經營業績與去年相若。本集團預期在可預見未來不會有任何重大變化。

其他收入主要來自外匯收益人民幣2百萬元及利息收入人民幣4百萬元，而於2010年第二季度的利息收入則為人民幣1百萬元。該利息收入增加乃主要由於現金結餘增加及利率改善所致。

經營性開支

於2011年第二季度，銷售及分銷成本較2010年同期增加人民幣18百萬元，乃由於舉辦國際高爾夫球錦標賽花費人民幣11百萬元及將在我們上海羅店項目中建設的國際婦幼保健院的 品牌特許使用費人民幣3百萬元所致。

行政管理開支較2010年第二季度減少人民幣16百萬元，主要由於2010年第二季度產生上市費用人民幣15百萬元，而於2011年第二季度並無產生該費用所致。

非經營性開支

於2011年第二季度，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4百萬元以及於2010年同期因被遼寧國土資源廳沒收物業及就玉樹地震捐款產生相關開支人民幣5百萬元，而於本季度並無產生該等費用所致。

於2011年同一季度，本公司錄得已竣工投資物業虧損人民幣8百萬元及在建投資物業的公允價值虧損人民幣2百萬元，主要來自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年第二季度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣13百萬元，當中包括利息開支人民幣33百萬元，部分由資本化利息人民幣20百萬元抵銷。2010年同期的融資成本淨值則為人民幣26百萬元。

稅項

本公司於本季度錄得所得稅利益人民幣24百萬元，由來自除稅前虧損人民幣81百萬元之所得稅利益人民幣20百萬元及由於自2008年過去三年上海及無錫項目之保留盈利產生預扣稅利益人民幣4百萬元組成。

資產負債表項目

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日的結餘較於2010年末的結餘增加人民幣4.69億元，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。該金額已於本集團在支付全部土地購買成本後收到土地使用權時由預付款項重新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預付款項人民幣83百萬元。而於2010年末的結餘則主要指成都項目的部分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重新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日的結餘較於2010年末的結餘減少人民幣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，經抵銷截至2011年3月31日土地銷售所造成的額外應收款項人民幣2.63億元所致。

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）訂立兩份建設貸款協議。貸款詳情載列如下：

- a> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目：
- 年期：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資中提取人民幣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> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的SOHO項目：
- 年期：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2010年12月31日止年度的19%上升至2011年6月30日的30%。

9 若過往曾向股東披露預測或展望聲明，與實際業績比較是否有任何差異。

不適用。

10 於本公告日期就集團所經營行業的重大趨勢及競爭狀況，以及任何可能在下一個申報期間及未來12個月影響到集團的已知因素或事件的評論。

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，面臨高居不下的高失業率和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。

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。

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于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。

11 股息

(a) 所申報的本財政期間

有否宣佈派發所申報的本財政期間的任何股息？ 否

(b) 上一個財政年度的相應期間

有否宣佈派發對上一個財政年度相應期間的任何股息？ 否

(c) 股息為除稅前、除稅後或免稅。如為除稅前或除稅後，說明稅率及股息來源國家。 (如股息由股東持有時不用課稅，則須作出說明)

不適用

(d) 支付日期

不適用

(e) 暫停股份過戶登記日期

不適用

12 如無宣佈／建議派發股息，作出相應聲明。

並無宣佈或建議派發截至2011年6月30日止第二季度的股息。

13 利害關係人士的交易

(人民幣千元)	截至2011年6月30日止六個月	
有利益關係人士名稱	所有與有利益關係人士的交易（不包括低於100,000新加坡元的交易及根據第920條依據股東授權從事的交易）於回顧財政年度的總值	根據第920條依據股東授權從事的所有與有利益關係人士的交易（不包括低於100,000新加坡元的交易）的總值
上置集團有限公司	153,655	—

於2010年7月7日，上海金羅店開發有限公司（「SGLD」）與上海美蘭湖物業管理有限公司（「SLMPM」）訂立物業管理協議，據此，SLMPM同意於2010年7月1日至2012年12月31日期間繼續就羅店新鎮向SGLD提供物業管理服務，每月固定管理費為人民幣869,000元。根據物業管理協議，SGLD免費向SLMPM提供建築面積為132.1平方米的物業作為物業管理辦事處用途。2011年上半年的管理費為人民幣5,214,000元。

於2011年6月30日，上置向本公司提供貸款人民幣1.48億元。該項貸款為免息、無抵押及需按要求償還。

14 按照新加坡證券交易所有限公司上市手冊第705(5)條由董事會授出消極保證確認

本公司董事確認，據彼等所深知，董事會並不知悉任何事宜可能致使載於本公告的中國新城鎮發展有限公司截至2011年6月30日止第二季度及上半年的中期未經審核財務報表於任何重大方面屬虛假或具誤導成分。

15 期後事項

不適用

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

新加坡及香港，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、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及施冰先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；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。