



# 中國新城鎮



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED  
中國新城鎮發展有限公司

## 二零一一年中期報告

香港股份代號：1278  
新加坡股份代號：D4N.sj





## 目錄

公司資料	2
項目一覽	4
集團財務摘要	6
簡明合併綜合收益表	7
簡明合併財務狀況表	9
簡明合併現金流量表	11
簡明合併權益變動表	13
財務報表附註	15
管理層討論及分析	31
補充資料	37



## 董事會

### 執行

施建先生 (主席)  
李耀民先生 (聯席主席、行政總裁)  
余偉亮先生 (副主席)  
施冰先生 (聯席行政總裁)  
宋亦青女士 (首席財務官)  
顧必雅女士 (營運總監)  
茅一平先生 (執行董事)  
楊勇剛先生 (執行董事)

### 非執行

陳頌國先生 (首席獨立董事)  
羅永威先生 (獨立董事)  
林炳麟先生 (獨立董事)  
江紹智先生 (獨立董事)

## 審計委員會

陳頌國先生 (主席)  
林炳麟先生  
羅永威先生

## 提名委員會

羅永威先生 (主席)  
林炳麟先生  
江紹智先生

## 薪酬委員會

江紹智先生 (主席)  
羅永威先生  
林炳麟先生  
陳頌國先生

## 投資委員會

林炳麟先生 (主席)  
江紹智先生  
陳頌國先生  
羅永威先生

## 公司秘書

劉秀珍女士  
郭汝青女士

## 業務地址

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓2503室  
電話：(852) 3965 9000  
傳真：(852) 3965 9111  
網址：www.china-newtown.com

## 註冊辦事處

2/F Palm Grove House  
P.O. Box 3340  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands



## 公司資料

### 英屬處女群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited  
P.O. Box 3340, Road Town  
Tortola, British Virgin Islands

### 新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services  
新加坡048424  
8克羅士街#11-00  
PWC大廈

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 法律顧問

王律師事務所  
胡關李羅律師行  
競天公誠律師事務所

### 核數師

安永會計師事務所

### 合規顧問

申銀萬國融資（香港）有限公司

### 聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

新加坡證券交易所

股份名稱：ChinaNTown

股份代號：D4n.si

香港聯合交易所有限公司

股份名稱：中國新城鎮

股份代號：1278

### 主要往來銀行

中信銀行國際

中國農業銀行

大華銀行



# 項目一覽

## 土地開發項目

### 上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮投資國際高峰論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心
- 可供出售剩餘土地約830,440平方米（佔總數的35%），可供出售至2015年

### 無錫鴻山新城鎮

- 總佔地面積8.68平方公里
- 位於無錫新區，毗鄰高新科技園區（逾70家財富500強企業於該區營運），非常鄰近無錫市中心及無錫機場
- 可供出售剩餘土地存貨約317萬平方米（佔總數的83%），可供出售至2020年

### 瀋陽李相新城鎮

- 佔地面積20.55平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會
- 可供出售剩餘土地存貨約1,184萬平方米（佔總數的96%），可供出售至2038年

## CNTD開發中及／或管理的商用物業清單

### 羅店

- 皇冠假日酒店
- 美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場）
- 國際會議中心
- 歐洲風情零售街
- 上海購物中心

### 無錫

- 五星級溫泉酒店
- 無錫項目的零售街

註：CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.73%、90%及90%的股權。

## 房地產開發項目

### 美蘭湖Soho項目

- 類別：商業
- 位置：位於羅店新城鎮內，毗鄰地鐵7號線美蘭湖站
- 佔地面積：11,228平方米
- 總建築面積：39,317平方米
- 描述：美蘭湖SOHO項目位於羅店地鐵交通樞紐之上，將發展為作商業用途的大樓，其具有位置便利的優勢，處於地鐵7號線連接新城鎮與上海市中心以及購物中心的交匯點
- 預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年交付

### 美蘭湖硅谷項目

- 類別：商業
- 位置：毗鄰美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場，與IMG集團（「IMG」）於2011年至2015年合辦國際高爾夫球錦標賽）
- 佔地面積：242,500平方米
- 總建築面積：97,000平方米
- 描述：將開發為低密度商業辦公室單位，並出售供企業總部用途，坐享美蘭湖高爾夫球場全景。該項目將有約240個單位，標準單位介乎360平方米至460平方米
- 預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2015年交付

### 無錫鴻慶項目

- 類別：住宅
- 位置：CNTD的無錫鴻山新城鎮之內
- 佔地面積：69,212平方米
- 總建築面積：83,055平方米
- 描述：將發展為住宅物業。
- 預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年交付

### 成都郫縣項目<sup>1</sup>

- 類別：住宅
- 位置：中國成都郫縣紅光鎮港華路555號
- 佔地面積：90,982平方米
- 總建築面積：215,202平方米
- 描述：位於成都六個主要城市配套街區之一，具有良好位置、便利交通及卓越發展前景，此項目為CNTD歷來首個位於其自身的新城鎮以外的房地產項目
- 預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年竣工

註1：CNTD在此項目中擁有72.73%的實際權益。



截至2011年  
6月30日  
止六個月  
(未經審核)

收入(人民幣千元)	<b>314,833</b>
毛利(人民幣千元)	<b>179,032</b>
毛利率(%)	<b>57%</b>
本公司權益持有人應佔純利(人民幣千元)	<b>5,120</b>
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.0013</b>
每股股息－中期(人民幣)	<b>-</b>

### 中期業績

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日止六個月之未經審核中期綜合財務報表連同2010年同期之比較數字。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱截至2011年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表。



## 簡明合併綜合收益表

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 (未經審核)	2010年 (未經審核)
收入	5	<b>314,833</b>	176,203
銷售成本		<b>(135,801)</b>	(142,703)
<b>毛利</b>		<b>179,032</b>	33,500
其他收入	6	<b>8,938</b>	5,556
銷售及分銷成本		<b>(38,226)</b>	(23,277)
管理費用		<b>(76,284)</b>	(86,625)
其他開支	7	<b>(1,066)</b>	(10,632)
已竣工投資物業公允價值虧損		<b>(12,518)</b>	(613)
在建投資物業公允價值虧損		<b>(4,856)</b>	(146)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>55,020</b>	(82,237)
財務成本	8	<b>(28,717)</b>	(47,663)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>26,303</b>	(129,900)
所得稅	9	<b>(8,985)</b>	12,251
<b>除稅後溢利／(虧損)</b>		<b>17,318</b>	(117,649)
其他綜合收益		<b>-</b>	-
<b>綜合收益總額</b>		<b>17,318</b>	(117,649)





## 簡明合併綜合收益表

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)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2011年 (未經審核)	2010年 (未經審核)
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>5,120</b>	(92,281)
非控股權益		<b>12,198</b>	(25,368)
		<b>17,318</b>	(117,649)
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人		<b>5,120</b>	(92,281)
非控股權益		<b>12,198</b>	(25,368)
		<b>17,318</b>	(117,649)
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)(人民幣)	11	<b>0.0013</b>	(0.0272)
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	11	<b>0.0013</b>	(0.0272)



# 簡明合併財務狀況表

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 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資		-	-	<b>2,764,398</b>	2,617,549
於聯營公司及 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
<b>權益</b>					
母公司擁有人應佔權益：					
股本		<b>2,788,776</b>	2,778,853	<b>2,788,776</b>	2,778,853
其他儲備		<b>601,669</b>	608,807	<b>1,935,082</b>	1,942,220
累計虧損		<b>(698,493)</b>	(641,653)	<b>(1,752,761)</b>	(1,679,381)
		<b>2,691,952</b>	2,746,007	<b>2,971,097</b>	3,041,692
非控股權益		<b>579,976</b>	551,519	-	-
<b>權益總額</b>		<b>3,271,928</b>	3,297,526	<b>2,971,097</b>	3,041,692

## 簡明合併財務狀況表

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 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	15	<b>1,899,900</b>	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部 會籍遞延收入		<b>529,649</b>	538,176	-	-
遞延稅項負債		<b>22,428</b>	19,625	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,451,977</b>	2,256,101	-	-
<b>流動負債</b>					
計息銀行貸款	15	<b>616,426</b>	470,289	<b>166,436</b>	170,299
應付賬款	14	<b>864,305</b>	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項		<b>598,585</b>	569,771	<b>1,210</b>	4,828
應付關聯方款項	16	<b>148,441</b>	-	<b>148,441</b>	-
客戶墊款		<b>3,548</b>	5,523	-	-
土地開發產生的遞延收入		<b>886,241</b>	895,670	-	-
即期所得稅負債		<b>524,805</b>	519,164	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>3,642,351</b>	3,378,223	<b>316,087</b>	175,127
<b>負債總額</b>		<b>6,094,328</b>	5,634,324	<b>316,087</b>	175,127
<b>權益及負債總額</b>		<b>9,366,256</b>	8,931,850	<b>3,287,184</b>	3,216,819
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,238,103</b>	3,106,077	<b>206,535</b>	423,945
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,723,905</b>	5,553,627	<b>2,971,097</b>	3,041,692



# 簡明合併現金流量表

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



# 簡明合併現金流量表

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 (未經審核)	截至2010年 6月30日 止六個月 (未經審核)
<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
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>(129,504)</b>	<b>(104,324)</b>
<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)	-
<b>融資活動現金流入／(流出) 淨額</b>	<b>385,574</b>	<b>(225,152)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(269,423)</b>	<b>(657,037)</b>
年初現金及現金等價物	1,167,049	1,465,612
年終現金及現金等價物	897,626	808,575



# 簡明合併權益變動表

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2011年6月30日止六個月（未經審核）

	母公司擁有人應佔權益						權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	
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（未經審核）

	母公司擁有人應佔權益						權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	
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>



# 簡明合併權益變動表

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)

## 本公司

截至2011年6月30日止六個月（未經審核）

	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	<b>2,778,853</b>	-	<b>1,942,220</b>	<b>(1,679,381)</b>	<b>3,041,692</b>
綜合收益總額	-	-	-	<b>(11,420)</b>	<b>(11,420)</b>
給予管理層的以權益 結算購股權	-	-	<b>2,784</b>	-	<b>2,784</b>
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	<b>9,923</b>	-	<b>(9,922)</b>	-	<b>1</b>
股息	-	-	-	<b>(61,960)</b>	<b>(61,960)</b>
於2011年6月30日的結餘	<b><u>2,788,776</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,935,082</u></b>	<b><u>(1,752,761)</u></b>	<b><u>2,971,097</u></b>

截至2010年6月30日止六個月（未經審核）

	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	<b><u>2,786,673</u></b>	<b><u>(34,533)</u></b>	<b><u>1,938,282</u></b>	<b><u>(1,644,507)</u></b>	<b><u>3,045,915</u></b>



# 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)。





## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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：(i)預付的未來服務成本；及(ii)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月頒佈)

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不一致之處。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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

按經營分部的分析如下：

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)							
	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	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(未經審核)							
	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	129,376	2,107	24,399	18,291	6,748	(4,718)	176,203
分部溢利/(虧損)	(39,010)	(1,680)	(18,655)	(9,493)	(13,399)		(82,237)
財務費用						(47,663)	(47,663)
除稅前利潤							(129,900)

## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 5. 收入

	截至2011年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2010年 6月30日 止六個月 (未經審核)
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	(22,157)	(20,891)
	<b>314,833</b>	<b>176,203</b>

### 6. 其他收入

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



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 7. 其他開支

	截至2011年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2010年 6月30日 止六個月 (未經審核)
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
	<b>1,066</b>	<b>10,632</b>

### 8. 財務成本

	截至2011年 6月30日 止六個月 (未經審核)	截至2010年 6月30日 止六個月 (未經審核)
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)
	<b>28,717</b>	<b>47,663</b>

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。

## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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 (未經審核)	截至2010年 6月30日 止六個月 (未經審核)
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	—
損益賬內呈報之所得稅扣除／(抵免)	8,985	(12,251)





# 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

## 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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 12. 待售土地開發

本集團	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 6月30日 (未經審核)
按成本：		
中國內地	<b>3,900,961</b>	3,764,434

### 13. 應收賬款

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

應收賬款的賬齡分析如下：

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

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，概無應收賬款被撇銷(2010年12月31日：零)。

## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 14. 應付賬款

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

### 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 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
銀行貸款 — 有抵押	<b>2,516,326</b>	2,168,589	<b>166,436</b>	170,299

銀行貸款須於如下期間償還：

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

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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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

	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
本集團		
應付關聯方款項：		
上置集團有限公司	148,441	—
	<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。



## 財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

### 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 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
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	10,069,217	10,359,993

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。

## 財務回顧／摘要

### 簡明綜合收益表項目

#### 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	平均價格 (按總樓面 面積計算)
					(人民幣 百萬元)	(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 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。





## 管理層討論及分析

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牌特許使用費人民幣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。

### 財務成本

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，本集團錄得財務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年同期的財務成本淨值則為人民幣48百萬元。



## 管理層討論及分析

### 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。

### 簡明財務狀況表項目

#### 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。



### 流動資金及財務資源

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（截至本中期報告日期，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（截至本中期報告日期，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，隨著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 and 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，需急劇收緊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。

### 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格員工授予酌情獎勵花紅及購股權。



### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2011年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事及主要行政人員於證券的權益

於2011年6月30日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	普通股數目				佔已發行股本概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
施建	-	-	2,396,781,817 <sup>(1)</sup>	2,396,781,817	61.46%
李耀民	2,666,250	-	-	2,666,250	0.07%
余偉亮	2,073,750	-	-	2,073,750	0.05%
顧必雅	1,350,000	-	-	1,350,000	0.03%
茅一平	1,113,750	-	-	1,113,750	0.03%
楊勇剛	2,295,000	-	-	2,295,000	0.06%
陳頌國	100,000	-	-	100,000	0.003%
羅永威	700,000	-	-	700,000	0.02%

- (1) 由於施建先生透過上置投資控股有限公司作為上置集團有限公司（「上置集團」）的控股股東，因此被視作擁有華通投資有限公司（「華通」）全部股權權益。施建先生的配偶亦因此於上置集團擁有微不足道的直接股權。



## (b) 於本公司相關股份中的好倉

根據本公司管理層購股權計劃，若干董事獲授購股權認購本公司股份如下，詳情載於本中報「管理層購股權計劃」一節。

董事姓名	根據管理層 購股權計劃 已授出但 尚未歸屬的 股份數目	佔已發行 股本概約百分比
李耀民	3,258,750	0.08%
余偉亮	3,258,750	0.08%
顧必雅	1,650,000	0.04%
茅一平	1,361,250	0.03%
楊勇剛	2,805,000	0.07%

## (c) 於本公司相關法團股份及相關股份中的好倉

於上置集團有限公司的股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔相關法團 已發行股本 概約百分比
施建	7,246,991	2,324 <sup>(1)</sup>	2,590,127,604 <sup>(2)</sup>	2,597,376,919	58.94%
李耀民	5,172,324	-	-	5,172,324	0.12%

(1) 該等2,324股股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) 該等2,590,127,604股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等2,590,127,604股股份的權益。



除上文所披露者外，於2011年6月30日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於證券的權益

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2011年6月30日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

### 於本公司股份中的好倉

主要股東的姓名	持有利益的身份	普通股／相關 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
華通投資有限公司（附註1）	實益擁有人	2,396,781,817	61.46%
上置集團有限公司（附註1）	受控制公司的權益	2,396,781,817	61.46%
上置投資控股有限公司（附註1）	受控制公司的權益	2,396,781,817	61.46%
施建（附註1）	受控制公司的權益	2,396,781,817	61.46%
Och-Ziff Capital Management Group, LLC（附註2）	受控制公司的權益	412,765,037	10.58%
OZ Management, L.P.（附註2及3）	投資經理	412,765,037	10.58%
Och-Ziff Holding Corporation（附註2）	受控制公司的權益	412,765,037	10.58%
Daniel Saul Och（附註2）	受控制公司的權益	412,765,037	10.58%





附註：

1. 施建先生擁有的一間受控制公司與上文「董事及主要行政人員於證券的權益」一段所披露者相同。
2. OZ Management, L.P. 由Och-Ziff Holding Corporation全資擁有，而Och-Ziff Holding Corporation則由Och-Ziff Capital Management Group, LLC全資擁有。Och-Ziff Capital Management Group, LLC由Daniel Saul Och擁有77.40%權益。上述於412,765,037股股份的權益皆指同一組本公司的股份。
3. OZ management, L.P.因控制下列持有本公司直接權益（OZ Management II, L.P.除外）的公司而被視作持有本公司412,765,037股股份權益：

受控制公司名稱	佔受控制公司 所有權百分比(%)	股份數目
OZ Master Fund, Ltd.	100	190,299,438
OZ Asia Master Fund, Ltd.	100	183,928,585
OZ Management II, L.P.	100	1,884,651
Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust	100	1,884,651
OZ Select Master Fund, Ltd.	100	1,073,173
Gordel Holding Ltd.	100	1,806,798
OZ Global Special Investments Master Fund, LP	100	33,772,392



### 購股權

#### 1. 管理層購股權計劃

於2007年7月5日，董事會批准向下文所述的若干董事及僱員（統稱「獲賦權人士」）授出合共28,500,000股無面值普通股股份（「股份」）（根據每一股股份拆細至75,000股（「股份拆細」）作出調整後）作為其持續服務本公司的獎勵（「管理層購股權計劃」）。管理層購股權計劃於2007年7月5日實施。

於2007年7月9日，以每股行使價人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）向獲賦權人士授出28,500,000股未發行股份的購股權。

根據管理層購股權計劃條款，將配發股份將歸屬如下：

- a. 10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；
- b. 15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；
- c. 20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；
- d. 25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及
- e. 其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時。

惟有關獲賦權人士須於歸屬當日仍於本集團服務及彼等並未提呈離職通知。行使價為每股人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）。



於2011年4月6日，透過按行使價每股人民幣8.00元（就股份拆細作出調整前）行使購股權，向獲賦權人士配發及發行4,905,000股股份。

根據管理層購股權計劃授出購股權的股份數目

獲賦權人士姓名	已授出 購股權	財政年度期間變動					於2011年 6月30日	
							可行使 購股權	未授出 購股權總數
		於2011年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效	於2011年 6月30日	被視作 擁有權益
<b>董事</b>								
李耀民	5,925,000	1,481,250	-	1,185,000	-	-	2,666,250	- 3,258,750
余偉亮	5,925,000	888,750	-	1,185,000	-	-	2,073,750	- 3,258,750
顧必雅	3,000,000	750,000	-	600,000	-	-	1,350,000	- 1,650,000
茅一平	2,475,000	618,750	-	495,000	-	-	1,113,750	- 1,361,250
楊勇剛	5,100,000	1,275,000	-	1,020,000	-	-	2,295,000	- 2,805,000
<b>僱員</b>								
戴國琳	1,875,000	468,750	-	375,000	-	-	843,750	- 1,031,250
孫曉萌	225,000	56,250	-	45,000	-	-	101,250	- 123,750

## 2. 中國新城鎮購股權計劃

於截至2011年6月30日止六個月，並無根據該項計劃授出任何購股權。



### 董事資料的變動

於2011年7月1日，副主席兼行政總裁及執行董事李耀民先生調任為本公司聯席主席兼任行政總裁及執行董事，及聯席副主席及非獨立非執行董事余偉亮先生則調任為副主席及執行董事。

董事姓名	服務協議日期	任期	每年固定薪酬	終止通知期／ 代通知金
余偉亮	2011年6月24日	2011年7月1日至 2013年10月21日	3百萬港元	6個月

余先生亦有權享有酌情表現花紅及／或僱員購股權，惟須由董事會釐定。余先生的薪酬乃經參考本集團及其表現以及相同行業及可資比較公司的薪金及僱用條件釐定，亦經考慮余先生的努力、時間貢獻及職責等因素。除本中報所披露者外，概無任何董事的任何資料變動須根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段作出披露。

### 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）。

### 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。



### 企業管治報告

董事會及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

本公司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和指引（「新加坡守則」），而其後於整個期間遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則（「香港守則」）的守則條文，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出席大會。

### 審計委員會

審計委員會已審議本集團截至2011年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務報表，包括本集團採納的會計原則及常規，並亦聯同本公司的外聘核數師省覽本集團的會計、內部控制及財務報告特定事項。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市附錄10所載的標準守則，作為董事進行證券交易的操守準則。董事確認，經本公司作出特定查詢後，彼等於截至2011年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
執行主席  
施建

香港，2011年8月14日



四  
五  
六

