

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股份有限公司)
 香港股份代號：1278
 新加坡股份代號：D4N.si

截至2012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2012年6月30日止六個月（「報告期間」）的未經審核中期綜合財務報表如下：

中期合併綜合收益表

截至2012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	
		2012 年	2011 年
收入	5	124,280	314,833
銷售成本		(92,510)	(135,801)
毛利		31,770	179,032
其他收入	6	4,453	8,938
銷售及分銷成本		(38,796)	(38,226)
管理費用		(60,855)	(76,284)
其他開支	7	(2,676)	(1,066)
已竣工投資物業公允價值收益／（虧損）		62,198	(12,518)
在建投資物業公允價值虧損		-	(4,856)
經營溢利		(3,906)	55,020
財務成本	8	(35,276)	(28,717)
分佔共同控制實體之收益		285	-
除稅前溢利／（虧損）		(38,897)	26,303
所得稅	9	6,274	(8,985)

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2012 年	2011 年
除稅後溢利／（虧損）		(32,623)	17,318
其他綜合收益		-	-
綜合收益總額		(32,623)	17,318
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		(30,690)	5,120
非控股權益		(1,933)	12,198
		(32,623)	17,318
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人		(30,690)	5,120
非控股權益		(1,933)	12,198
		(32,623)	17,318
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	(0.0079)	0.0013
每股攤薄盈利／（虧損）	11	(0.0079)	0.0013

財務狀況表

截至2012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	本集團		本公司	
		2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
非流動資產					
於附屬公司的投資		-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資		200	200	-	-
於共同控制實體的投資		58,894	39,109	-	-
物業、廠房及設備		1,368,063	1,324,933	104	134
已竣工投資物業		747,031	684,000	-	-
在建投資物業		100,030	100,000	-	-
預付土地租賃款項		258,114	239,555	-	-
非流動預付款項		500,000	510,000	-	-
非流動應收賬款	13	54,417	69,903	-	-
遞延稅項資產		138,110	131,823	-	-
其他資產		46,536	47,475	-	-
非流動資產總額		3,271,395	3,146,998	2,591,363	2,591,393

		2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
	附註				
流動資產					
待售土地開發	12	5,017,013	4,998,936	-	-
待售開發中物業		1,528,025	994,202	-	-
預付土地租賃款項		787,567	796,890	-	-
存貨		5,338	4,922	-	-
應收附屬公司款項		-	-	398,545	398,545
預付款項		53,715	38,668	-	-
其他應收款項		50,981	32,595	3	2
應收賬款	13	78,340	65,432	-	-
現金及銀行結餘		441,882	537,387	10,159	9,349
流動資產總額		7,962,861	7,469,032	408,707	407,896
資產總額		11,234,256	10,616,030	3,000,070	2,999,289
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本		2,801,180	2,801,180	2,801,180	2,801,180
其他儲備		593,113	591,731	1,926,526	1,925,144
累計虧損		(935,030)	(904,340)	(1,950,872)	(1,937,702)
		2,459,263	2,488,571	2,776,834	2,788,622
非控股權益		537,142	537,075	-	-
權益總額		2,996,405	3,025,646	2,776,834	2,788,622
非流動負債					
計息銀行及其他借貸	15	2,450,750	2,383,100	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入		513,842	521,885	-	-
遞延稅項負債		21,151	21,151	-	-
非流動負債總額		2,985,743	2,926,136	-	-
流動負債					
計息銀行及其他借貸	15	971,353	757,243	166,963	162,253
應付賬款	14	2,311,998	2,086,912	-	-
其他應付款項及應計款項		647,708	602,570	1,832	3,704
應付關聯方款項	16	42,680	53,548	54,441	44,710
客戶墊款		155,590	46,906	-	-
土地開發產生的遞延收入		603,478	594,968	-	-
即期所得稅負債		519,301	522,101	-	-
流動負債總額		5,252,108	4,664,248	223,236	210,667

負債總額	<u>8,237,851</u>	<u>7,590,384</u>	<u>223,236</u>	<u>210,667</u>
權益及負債總額	<u>11,234,256</u>	<u>10,616,030</u>	<u>3,000,070</u>	<u>2,999,289</u>
流動資產淨額	<u>2,710,753</u>	<u>2,804,784</u>	<u>185,471</u>	<u>197,229</u>
資產總額減流動負債	<u>5,982,148</u>	<u>5,951,782</u>	<u>2,776,834</u>	<u>2,788,622</u>

合併現金流量表

截至2012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 2012 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日 止六個月
經營活動現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(38,897)	26,303
經調整：			
物業、廠房及設備折舊		23,681	28,799
預付土地租賃款項攤銷		2,079	4,354
分佔共同控制實體之收益		(285)	-
已竣工投資物業公允價值(收益)／虧損		(62,198)	12,518
在建投資物業公允價值虧損		-	4,856
外匯收益淨額		-	(3,863)
管理層購股權開支		1,382	2,784
利息收入		(2,942)	(5,822)
利息開支		35,276	28,717
		<u>(41,904)</u>	<u>98,646</u>
待售土地開發減少／(增加)	12	23,066	(293,764)
待售開發中物業增加		(267,652)	(319,755)
預付土地租賃款項增加		-	(473,159)
存貨增加		(416)	(306)
預付款項、其他應收款項及資產(增加)／減少		(17,447)	124,645
應收賬款減少	13	2,576	341,989
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發產生的遞延收入增加／(減少)		467	(17,956)
客戶墊款增加／(減少)		108,684	(1,975)
應付賬款及其他應付款項增加	14	42,328	16,142
應付關聯方款項減少	16	(1,121)	-
		<u>(151,419)</u>	<u>(525,493)</u>
經營活動現金流出淨額			
投資活動現金流量			
購置／建設物業、廠房及設備		(50,630)	(45,494)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	164
於共同控制實體的投資		(19,500)	(40,000)
投資物業付款		(863)	(47,912)
土地使用權付款		(21,752)	-

	截至 2012 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日 止六個月
已收利息	2,942	3,738
投資活動現金流出淨額	(89,803)	(129,504)
融資活動現金流量		
獲得／償還關聯方借款	(9,747)	148,441
附屬公司非控股股東出資	2,000	16,259
向銀行借貸所得款項	301,410	371,000
償還銀行借貸	15 (20,200)	(20,000)
已付利息	15 (127,746)	(64,323)
已付股息	10 -	(61,960)
現有股份上市產生的開支付款	-	(3,843)
有關銀行借貸的受限制現金	(5,398)	-
融資活動現金流入淨額	140,319	385,574
現金及現金等價物減少淨額	(100,903)	(269,423)
期初現金及現金等價物	347,387	1,167,049
期終現金及現金等價物	246,484	897,626

權益變動表

截至2012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

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益						非控股權 益	權益總額
	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	-	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	2,788,776	-	601,669	(698,493)	2,691,952	579,976	3,271,928	

截至2012年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益

人民幣千元

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
於 2012 年 1 月 1 日的結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646
期內綜合收益總額	-	-	-	(30,690)	(30,690)	(1,933)	(32,623)
給予管理層的以權益結算 購股權	-	-	1,382	-	1,382	-	1,382
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	2,000	2,000
於 2012 年 6 月 30 日的結餘	2,801,180	-	593,113	(935,030)	2,459,263	537,142	2,996,405

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	總計
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)
給予管理層以權益結算購股權 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	-	-	2,784	-	2,784
股息	9,923	-	(9,922)	-	1
2011 年 6 月 30 日的結餘	2,788,776	-	1,935,082	(1,752,761)	2,971,097

截至2012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 2012 年 1 月 1 日的結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622
期內綜合收益總額	-	-	-	(13,170)	(13,170)
給予管理層的以權益結算 購股權	-	-	1,382	-	1,382
於 2012 年 6 月 30 日的結餘	2,801,180	-	1,926,526	(1,950,872)	2,776,834

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或管理部份住宅及商用物業。

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2012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。

即使出現赤字結餘，附屬公司內的綜合收益總額乃歸於非控股權益。

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（例如待售土地開發及待售開發中物業），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2012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2011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12號所得稅 — 收回相關資產

該修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂闡明以公允價值計量的投資物業的遞延稅項的釐定。該修訂引入按國際會計準則第40號採用公允價值模式計量的投資物業的遞延稅項應以其賬面值將透過出售收回為基準釐定的可駁回推定。目前，預計該修訂將對本集團的財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第1號的修訂：重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日

國際財務報告準則第1號的修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂引入受嚴重惡性通脹影響的實體的一項新的推定成本豁免。該修訂亦移除國際財務報告準則第1號有關取消確認及首日收益或虧損交易的固定日期。預計該修訂將對本集團的財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第7號金融工具：披露 — 加強取消確認披露規定

該修訂要求額外披露有關已轉讓但未取消確認的金融資產，以使本公司財務報表的使用者理解該等未取消確認的資產及與其相關負債之間的聯繫。此外，該修訂要求披露有關持續參與取消確認資產，以使使用者能評估於該等取消確認資產中持續參與的實體的性質及其有關風險。該修訂僅影響披露，且並無對本公司的財務狀況或表現產生影響。

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。

- 土地及物業開發分部負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施，以及開發及銷售住宅及商用物業；
- 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：

分部業績	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月					調整 及對銷	總計
	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他		
對外銷售額	55,798	5,264	29,241	32,789	1,188	-	124,280
分部間銷售額	-	-	763	-	20,086	(20,849) ¹	-
分部銷售總額	<u>55,798</u>	<u>5,264</u>	<u>30,004</u>	<u>32,789</u>	<u>21,274</u>	<u>(20,849)</u>	<u>124,280</u>
分部溢利／（虧損）	<u>(58,509)</u>	<u>67,462</u>	<u>(11,512)</u>	<u>10,837</u>	<u>(12,184)</u>		<u>(3,906)</u>
財務成本						(35,276) ²	(35,276)
分佔共同控制實體之溢利						285	285
除所得稅前溢利							<u>(38,897)</u>

1 分部間銷售額於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本（人民幣35,276,000元）及分佔共同控制實體之溢利（人民幣285,000元）。

分部業績	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月					調整 及對銷	總計
	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他		
對外銷售額	269,489	3,204	20,092	21,491	557	-	314,833
分部間銷售額	-	-	-	-	750	(750) ¹	-
分部銷售總額	<u>269,489</u>	<u>3,204</u>	<u>20,092</u>	<u>21,491</u>	<u>1,307</u>	<u>(750)</u>	<u>314,833</u>
分部溢利／（虧損）	<u>113,576</u>	<u>(14,184)</u>	<u>(16,540)</u>	<u>(16,449)</u>	<u>(11,383)</u>		<u>55,020</u>
財務成本						(28,717) ²	(28,717)
除所得稅前溢利							<u>26,303</u>

1 分部間銷售額於綜合入賬時對銷。

2 各經營分部的虧損並不包括財務成本（人民幣28,717,000元）。

5. 收入

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
土地開發：	58,926	284,757
酒店經營	30,936	21,296
高爾夫球場經營	39,237	26,912
投資物業租賃	5,264	3,397
其他	1,225	628
減：營業稅及附加費	(11,308)	(22,157)
	124,280	314,833

6. 其他收入

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
外匯收益淨額	151	3,014
利息收入	2,942	5,822
政府補助	810	-
其他	550	102
	4,453	8,938

7. 其他開支

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
銀行費用	1,648	838
其他	1,028	228
	2,676	1,066

8. 財務成本

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
銀行及借貸利息	128,296	64,923
減：資本化利息	(93,020)	(36,206)
	35,276	28,717

2012年上半年及2011上半年的借貸成本已分別按每年加權平均率8.32%及5.84%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。

由於本集團於報告期間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華人民共和國（「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 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
所得稅扣除：		
即期所得稅	13	5,714
遞延稅項	(6,287)	468

預扣稅	-	2,803
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>(6,274)</u>	<u>8,985</u>

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至2012年6月30日止六個月的中期股息（2011年：無）

11. 每股盈利

每股基本盈利／（虧損）金額以母公司普通股權持有人截至2011年6月30日止六個月及截至2012年6月30日止六個月應佔溢利或虧損為基準計算。

每股攤薄盈利／（虧損）金額以母公司普通股權持有人應佔溢利或虧損（經調整具攤薄效應的僱員購股權（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行使，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2011年6月30日止六個月乃納入每股攤薄盈利計算內。

由於公司錄得淨虧損，因此，於2012年上半年，股票期權並無攤薄影響。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）所用的溢利及股份數據：

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日止六個月
母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>(30,690)</u>	<u>5,120</u>
已發行普通股的加權平均數	3,905,841,176	3,897,135,552
加：僱員購股權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>3,905,841,176</u>	<u>3,901,254,455</u>
每股基本盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>(0.0079)</u>	<u>0.0013</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>(0.0079)</u>	<u>0.0013</u>

有關於報告日期至本財務報表完成日期之間發生的涉及普通股或潛在普通股的交易，請參閱附註18「期後事項」。

12. 待售土地開發

本集團	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
按成本：		
中國內地	<u>5,017,013</u>	<u>4,998,936</u>

13. 應收賬款

本集團	2012年6月30日	2011年12月31日
待售土地開發產生的應收款項	125,106	128,503
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	3,616	3,616
其他	4,035	3,216
	<u>132,757</u>	<u>135,335</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2012年6月30日	2011年12月31日
6個月內	3,486	2,666
6個月至1年	331	6,552
1年至2年	50,744	43,531
2年至3年	37,477	36,353
3年以上	40,719	46,233
	<u>132,757</u>	<u>135,335</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2012年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2011年12月31日：零）。

14. 應付賬款

本集團	2012年6月30日	2011年12月31日
應付賬款	2,311,998	2,086,912
	<u>2,311,998</u>	<u>2,086,912</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：

	2012年6月30日	2011年12月31日
一年內	1,930,673	1,705,800
1年至2年	134,930	134,717
2年以上	246,395	246,395
	<u>2,311,998</u>	<u>2,086,912</u>

15. 計息銀行貸款及其他借貸

全部以人民幣計值（除200,140,000港元的貸款外）的計息銀行貸款及其他借貸如下：

	本集團		本公司	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
銀行貸款及其他借貸－ 無抵押	20,000	-	-	-
銀行貸款及其他借貸－ 有抵押	3,402,103	3,140,343	166,963	162,253
	3,422,103	3,140,343	166,963	162,253

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

	本集團		本公司	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
6個月內	741,853	182,253	166,963	162,253
6個月至9個月	35,000	54,990	-	-
9個月至12個月	194,500	520,000	-	-
1年至2年	876,400	891,400	-	-
2年至5年	1,111,300	1,009,200	-	-
5年以上	463,050	482,500	-	-
	3,422,103	3,140,343	166,963	162,253

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至2012年6月30日及截至2011年12月31日止年度分別按介乎5.90%至12.65%及6.35%至9.31%的浮動年利率計息。

長期及短期銀行貸款及其他借貸

於2012年6月30日，銀行借貸人民幣27.71億元（2011年：人民幣25.09億元）已由本集團若干物業、物業、廠房及設備、已竣工投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2012年6月30日的賬面淨值分別為人民幣4.7億元（2011年：人民幣4.86億元）、人民幣6.73億元（2011年：人民幣6.1億元）、人民幣14.95億元（2011年：人民幣7.66億元）、人民幣6.04億元（2011年：人民幣3.83億元）及人民幣1.75億元（2011年：人民幣1.7億元）。此外，於2012年6月30日，本金額人民幣1億元（2011年：人民幣1億元）的長期銀行貸款已由本公司執行主席施建先生擔保。無抵押短期借貸人民幣2,000萬元乃由本集團的一家附屬公司提供的委託貸款（2011年：零）。

於2012年6月30日，銀行借貸人民幣8.44億元亦由部分未來物業預售所得款項作抵押。硅谷項目所售每一單位的預售所得款項中之為數人民幣800萬元及UHO項目所售每平方米的預售所得款項中之為數人民幣1.42萬元，亦將轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致該等貸款的未清償結餘。

於2012年6月30日，其他借貸人民幣6.31億元為來自第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發的72.63%股權、上海金羅店開發股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2012年6月30日的賬面淨值為人民幣2.77億元（2011年：人民幣2.76億元））作抵押。該筆貸款亦由本公司執行主席施建先生提供擔

保。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款（未清償本金結餘及其所附利息）。

本集團於2012年6月30日有未提取信貸融資人民幣5.86億元。

16. 應付關聯方的款項

本集團	2012年 6月30日	2011年 12月31日
應付關聯方的款項：		
上置集團有限公司	42,680	53,458
	42,680	53,458

於2010年7月7日，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上海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（「建築面積」）為132.1平方米的物業，用作物業管理辦公室。2012年上半年的管理費為人民幣5,214,000元。

於2012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。

17. 有關待售及待投資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	2012年6月30日	2011年12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	1,187,094	1,226,264
已授權但未訂約	4,677,419	4,685,811
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	155,195	461,979
已授權但未訂約	-	-
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	8,062	8,076
已授權但未訂約	155,916	155,916
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	1,538,395	1,542,836
已授權但未訂約	2,646,648	2,701,317
總計	10,368,729	10,782,199

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. 期後事項

如之前公告所示，於2012年6月20日，本公司建議按每股0.35港元配售最多585,000,000股新股份。配售已於2012年7月13日完成。

有關詳情請參閱日期分別為2012年6月20日及2012年7月13日的公告。

19. 財務回顧／摘要

本公司及其附屬公司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

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。公開拍賣的次數及成交價非本集團所能完全控制。於2012年上半年，本集團收入及經營溢利較2011年同期分別下降61%及107%。經營業績下降是由於2012年第一季度所出售地盤面積每畝單價較低的淨影響所致，而我們的上海項目建設進展取得略微增加。

於2012年3月5日，本公司從無錫項目中拿出XDG(XQ)地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣75,000,000元售予一間共同控制實體無錫新區新瑞醫院管理有限公司。土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積率	月份	建築面積	合約價 (人民幣百萬元)	建築面積均價 (人民幣/平方米)
無錫鴻山	62,145	1.8	3月	111,862	75.07	1,208

有關詳情亦請參閱日期為2012年3月23日的公告。

成本方面，無錫項目於2012年上半年的土地開發單位成本（按服務預算成本除以相關面積分配）均與2011年相同。

根據本集團與當地政府於2011年12月達成的一項協議，本集團於上海羅店新城鎮須向原住民追加支付估計動遷補償費用人民幣6億元。因此，上海羅店新城鎮的單位土地開發成本（根據相關區域的預計服務成本估算）自2011年12月開始由每平方米人民幣2,057元增至每平方米人民幣2,845元。詳情亦請參閱2011年年報。

於2012年上半年，酒店經營及高爾夫球場分別錄得收入人民幣3,100萬元及人民幣3,900萬元，較2011年同期所錄收入人民幣2,100萬元及人民幣2,700萬元增長45%及46%。令人欣喜的表現受益於成功舉辦2011年美蘭湖高爾夫球名人賽（「賽事」）以及於2011年第三季度酒店及高爾夫球場翻新工程完成後服務設施及環境改善。

根據上海市地方稅務局頒佈的2011年滬財稅第131號通知，高爾夫球場經營的營業稅稅率自2012年1月1日起從20%降至10%。因此，高爾夫球場經營的營業稅開支較2011年同期大幅減少。

經營開支

於2012年上半年，銷售及分銷成本與2011年同期維持一致，為人民幣3,800萬元。與2011年同期相比，期內產生的銷售開支包括有關物業開發項目的銷售開支增加人民幣900萬元及有關賽事的成本減少人民幣900萬元。應當指出，由於寶馬的賽事贊助，今年的銷售費用將會大幅減少。有關詳情請參閱日期為2012年4月23日的公告。

於2012年上半年，行政管理開支較2011年同期減少人民幣1,500萬元。減少主要是由於2011年第二季度就透過銀行信貸籌得借款所產生的諮詢費人民幣600萬元，而2012年第二季度概無產

生該等開支。另一方面，鑒於當前物業市場形勢，本集團實行成本節省政策，以有效控制成本並提升營運活動。

已竣工投資物業及在建投資物業公允價值收益／虧損

根據戴德梁行於2012年6月30日的估值結果，相關投資物業的價值較2011年末該等物業的賬面值增長人民幣6,200萬元（增值7%）。投資物業的增值主要來源於上海羅店項目內商業街以及交通樞紐的評估價值增長。增長歸因自2012年第二季度以來商用物業租賃市場回暖。同時，隨著我們的新城鎮的輔助設施及環境改善，商業物業出租價格的上升，令區域內的該等商用物業增值。2011年同期並未進行該評估。

財務成本

於2012年上半年，本集團錄得財務成本淨值總額人民幣3,500萬元，歸因於利息開支增加至人民幣1.28億元，部份由資本化利息人民幣9,300萬元所抵銷。2011年同期的財務成本淨值則為人民幣2,900萬元。

財務狀況表項目

物業、廠房及設備

於2012年6月30日的結餘較2011年末的結餘增加人民幣4,300萬元。該增長主要由於上海羅店項目內醫院項目進度所致。

已竣工投資物業及在建投資物業

於2012年6月30日的結餘主要是指物業增值。請參閱上文所述附註。

待售在建物業

於2012年6月30日的結餘主要指美蘭湖硅谷中心、美蘭湖UHO項目、成都項目以及無錫鴻慶項目的建設成本分別為9億元、3.44億元、2.51億元和3,300萬元。該增長主要由於建築項目進度所致。

預付土地租賃款項

於2012年6月30日的結餘較2011年末增加人民幣1,900萬元，主要由於本集團以總金額人民幣2,200萬元取得上海羅店項目中的醫院項目的土地使用權所致。

客戶墊款

於2012年6月30日的結餘主要指收取物業開發預售收益，主要包括優湖（UHO）的銷售收益人民幣1.07億元及美蘭湖硅谷的銷售收益人民幣2,500萬元以及成都綠洲雅賓利花園的銷售收益人民幣1,900萬元。

應付賬款

於2012年6月30日的結餘增加人民幣2.25億元。該增加主要是由於建築項目進度加快所致。

流動資金

本集團已取得下列已公佈的信貸融資。

- 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：
 - 額度：人民幣6億元
 - 於本季度提取的融資額：人民幣1,500萬元

於 2012 年 6 月 30 日提取的融資總額：人民幣 5.197 億元

b>用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的優湖（UHO）項目：
額度：人民幣 2.5 億元
於本季度提取的融資額：人民幣 6,450 萬元
於 2012 年 6 月 30 日提取的融資總額：人民幣 1.645 億元

c>用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的醫院項目：
額度：人民幣 4.5 億元
於本季度提取的融資額：人民幣 8,000 萬元
有關詳情，請參閱日期為 2012 年 6 月 15 日的公告。

整體而言，期內現金及現金等價物（不包括受限制現金）減少人民幣 1.01 億元，於 2012 年 6 月 30 日的結餘為人民幣 3.47 億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣 1.51 億元及投資活動所得款項減少人民幣 9,000 萬元，經扣除融資活動所得款項增加人民幣 1.4 億元所致。

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 2011 年 12 月 31 日止年度的 46% 上升至 2012 年 6 月 30 日的 50%。

業務前景及展望

2012 年上半年，中國房地產行業的宏觀調控持續進行。2012 年 7 月，國務院總理溫家寶就樓市調控第五次表態，稱「要毫不動搖地繼續推進房地產市場各項調控工作，促進房價合理回歸」，顯示了國家對房地產調控工作的決心。然而隨著央行在 2012 年以來的兩次降息兩次降低存款準備金率，貨幣供應正在逐步放寬。根據國家統計局數據顯示，1-6 月份，全國商品房銷售面積 3.5 億平方米，同比下滑 10.0%，但降幅連續四個月收窄，並且 2012 年 6 月銷售金額同比上漲 6.9%，銷售金額單月同比則出現首次轉正，購房者預期改變促成交額持續回升。於此同時，全國房地產地王現象再次相繼出現，如中赫置地以人民幣 26.3 億取得北京萬柳地塊，融創綠城以人民幣 16.4 億摘得浦東新區唐鎮地塊等。本公司預計在「房地產調控」與「穩增長」的雙重政策壓力下，房地產行業將逐步過渡至觸底維穩階段。

2012 年 7 月，國家副總理李克強在湖北考察時再次重點強調了「城鎮化」。城鎮化是內需最大的潛力所在，是經濟結構調整的重要依託，城鎮化已然成為中央領導調研的重點。目前我國傳統城鎮化進程產生的城鄉二元體制帶來了社會、環境、產業、人口等結構失衡，因而「新型城鎮化」概念破繭而出，將成為未來我國城鎮化道路的重要方向。本公司通過獨特的業務模式在小城鎮開發的領域已走過十年的風雨歷程，我們會繼續發揮好自身的優勢在推進新型城鎮化的進程中穩步前進。

b) 自財政期間末發生的影響本集團的重要事項詳情：

2012 年上半年，本公司已在小城鎮開發的多個配套項目中取得突破性進展。如之前公告所示，4 月，本公司與北京市發改委及國開金融有限責任公司共同發起設立的北京小城鎮發展基金簽署了戰略合作協定，建立長期戰略合作夥伴關係，共同參與北京小城鎮發展基金所投的小城鎮規劃，建設和運營，在積極回應國家發展戰略的同時也為自身可持續發展尋求新的契機。8 月，上海羅店項目的國際婦幼保健院項目結構封頂，預計明年可正式投入運營。如之前公告所示，本公司還與國際頂級汽車生產商寶馬公司正式簽署了以寶馬冠名的美蘭湖高爾夫球名人賽。2011 年，本公司已成功舉辦了上海高爾夫球名人賽，借助該賽事的推廣，新鎮內的各商業配套，包括高爾夫，酒店，商業街等的業績顯著增長。2012 年上半年，高爾夫球業務收入同比增長 46%；酒店業務收入同比增長 45%；商業街租金收入同比增長 55%。隨著新鎮內部配套設施的日趨完善輔以國際知名賽事的影響，我們的收入來源將更多元化。

c) 本集團日後於財政期間可能出現的業務發展：

2012年下半年，本公司將繼續配合政府土地出讓指標及時間有序推出土地掛牌。此外，公司旗下部分二級房地產開發項目也將於下半年陸續交付，屆時將為公司帶來可觀的現金流入。我們深信，憑藉我們獨特的商業模式，謹慎管理現金流，二級聯動開發，必能為本公司的可持續發展打下堅實的基礎。

20. 謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和 support，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

21. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於截至 2012 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。

22. 證券變動

本公司於2012年上半年無證券變動。本公司於期末的已發行股份總數為3,905,841,176股。

23. 企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已於整個期間遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則（「新加坡守則」）的原則及指引及香港聯交所證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「香港守則」）的守則條文，惟於2012年4月1日實施有關每月向董事更新表現的香港守則第C.1.2條除外，原因為經過審慎考慮，管理層認為根據新加坡證券交易所上市手冊（「新交所上市手冊」），以刊發載有詳細財務業績的公告方式作出季度更新足以讓董事瞭解及知悉本公司的業務表現、狀況及前景。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣須符合政府的土地出讓配額及行期，故上述銷售的執行時間跨度預期將較長。土地銷售詳情連同其有關本公司表現的涵義均將於早期及時傳達至董事，而有關土地拍賣的公告將緊隨土地使用權掛牌出售及完成出售後刊發。

此外，本公司暫時未能遵守新加坡守則的守則指引第2.1條，乃由於羅永威先生自2012年4月30日退任獨立非執行董事，因此，本公司提名委員會不再如企業監管守則第4.1條之規定由最少三名成員組成。董事會得悉緊接羅先生的退任，本公司不能符合新交所上市手冊第221條的要求。本公司隨後於2012年5月29日委任葉怡福先生為獨立非執行董事及提名委員會主席，因此，自該日本公司遵守新加坡守則。

24. 僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團共有1,178名（2011年：1,175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。

25. 或然負債

於2012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（2011年：無）。

26. 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十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。

27. 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2012年6月30日止六個月的未經審核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
蔡立君

香港，2012年8月13日

於本公告日期，本公司之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、楊勇剛先生及錢毅鋒先生；以及本公司之獨立非執行董事為陳頌國先生、林炳麟先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。