

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股份有限公司)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N.si)

2012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2012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，連同一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2012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) 集團 | 於4月1日至6月30日 | | | 截至6月30日止六個月 | | 增(減) 幅(%) |
|-------------------------|-------------|----------|--------------|-------------|-----------|--------------|
| | 2012年 | 2011年 | 增(減) 幅(%) | 2012年 | 2011年 | |
| 收入 | 56,394 | 26,428 | 113 | 124,280 | 314,833 | (61) |
| 銷售成本 | (23,491) | (20,193) | 16 | (92,510) | (135,801) | (32) |
| 毛利 | 32,903 | 6,235 | 428 | 31,770 | 179,032 | (82) |
| 其他收入 | 1,838 | 6,137 | (70) | 4,453 | 8,938 | (50) |
| 銷售及分銷成本 | (19,540) | (28,541) | (32) | (38,796) | (38,226) | 1 |
| 管理費用 | (32,374) | (40,746) | (21) | (60,855) | (76,284) | (20) |
| 其他開支 | (1,941) | (894) | 117 | (2,676) | (1,066) | 151 |
| 已竣工投資物業之 公允價值收益/(虧損) | 62,198 | (7,563) | (922) | 62,198 | (12,518) | (597) |
| 在建投資物業之 公允價值虧損 | - | (2,401) | (100) | - | (4,856) | (100) |
| 經營溢利/(虧損) | 43,084 | (67,773) | (164) | (3,906) | 55,020 | (107) |
| 財務成本 | (17,975) | (13,013) | 38 | (35,276) | (28,717) | 23 |
| 分佔合營公司的收益/(虧損) | (28) | - | (100) | 285 | - | 100 |
| 除稅前溢利/(虧損) | 25,081 | (80,786) | (131) | (38,897) | 26,303 | (248) |
| 所得稅 | (7,575) | 23,520 | (132) | 6,274 | (8,985) | (170) |
| 除稅後溢利/(虧損) | 17,506 | (57,266) | (131) | (32,623) | 17,318 | (288) |
| 其他綜合收益 | - | - | - | - | - | - |
| 綜合收益總額 | 17,506 | (57,266) | (131) | (32,623) | 17,318 | (288) |
| 下列人士應佔溢利： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | 6,558 | (45,077) | (115) | (30,690) | 5,120 | (699) |
| 非控股權益 | 10,948 | (12,189) | (190) | (1,933) | 12,198 | (116) |
| | 17,506 | (57,266) | (131) | (32,623) | 17,318 | (288) |
| 下列人士應佔 綜合收益總額： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | 6,558 | (45,077) | (115) | (30,690) | 5,120 | (699) |
| 非控股權益 | 10,948 | (12,189) | (190) | (1,933) | 12,198 | (116) |
| | 17,506 | (57,266) | (131) | (32,623) | 17,318 | (288) |

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 | | | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|-----------|---------------------|---------------|------------|-----------------|----------------|-------------|
| | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) |
| 土地開發 | 24,273 | 4,325 | 461 | 58,926 | 284,757 | (79) |
| 酒店經營 | 14,042 | 7,808 | 80 | 30,936 | 21,296 | 45 |
| 高爾夫球場經營 | 23,827 | 17,262 | 38 | 39,237 | 26,912 | 46 |
| 投資物業租賃 | 1,622 | 2,024 | (20) | 5,264 | 3,397 | 55 |
| 其他 | 380 | 82 | 363 | 1,225 | 628 | 95 |
| 減：營業稅及附加費 | (7,750) | (5,073) | 53 | (11,308) | (22,157) | (49) |
| | <u>56,394</u> | <u>26,428</u> | <u>113</u> | <u>124,280</u> | <u>314,833</u> | <u>(61)</u> |

其他收入

| (人民幣千元) | 於 4 月 1 日至 6 月 30 日 | | | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|---------|---------------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|-------------|
| | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) |
| 外匯收益淨額 | 80 | 2,215 | (96) | 151 | 3,014 | (95) |
| 利息收入 | 1,410 | 3,880 | (64) | 2,942 | 5,822 | (49) |
| 政府補貼 | 126 | - | 100 | 810 | - | 100 |
| 其他 | 222 | 42 | 429 | 550 | 102 | 439 |
| | <u>1,838</u> | <u>6,137</u> | <u>(70)</u> | <u>4,453</u> | <u>8,938</u> | <u>(50)</u> |

其他開支

| (人民幣千元) | 於 4 月 1 日至 6 月 30 日 | | | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|---------|---------------------|------------|------------|-----------------|--------------|------------|
| | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) |
| 銀行費用 | 918 | 766 | 20 | 1,648 | 838 | 97 |
| 其他 | 1,023 | 128 | 699 | 1,028 | 228 | 351 |
| | <u>1,941</u> | <u>894</u> | <u>117</u> | <u>2,676</u> | <u>1,066</u> | <u>151</u> |

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 | | | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|---------|---------------------|---------------|-----------|-----------------|----------------|-------------|
| | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) |
| 土地開發 | 6,090 | 4,598 | 32 | 56,758 | 101,681 | (44) |
| 酒店經營 | 7,906 | 9,693 | (18) | 18,284 | 19,221 | (5) |
| 高爾夫球場經營 | 9,438 | 5,591 | 69 | 17,141 | 14,433 | 19 |
| 其他 | 57 | 311 | (82) | 327 | 466 | (30) |
| | <u>23,491</u> | <u>20,193</u> | <u>16</u> | <u>92,510</u> | <u>135,801</u> | <u>(32)</u> |

c) 財務成本

| (人民幣千元) | 於 4 月 1 日至 6 月 30 日 | | | 截至 6 月 30 日止六個月 | | |
|----------|---------------------|----------|----------|-----------------|----------|----------|
| | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) | 2012 年 | 2011 年 | 增(減)幅(%) |
| 銀行及借貸利息 | 64,923 | 32,794 | 98 | 128,296 | 64,923 | 98 |
| 減：資本化的利息 | (46,948) | (19,781) | 137 | (93,020) | (36,206) | 157 |
| | 17,975 | 13,013 | 38 | 35,276 | 28,717 | 23 |

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2012年6月30日的財務狀況表

| (人民幣千元) | 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 | - | - |
| 於合營公司的投資 | 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 | 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 |
| 流動資產 | | | | |
| 待售土地開發 | 5,017,013 | 4,998,936 | - | - |
| 待售在建物業 | 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 | 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 | | | | |
| 計息銀行及其他貸款 | 2,450,750 | 2,383,100 | - | - |

| (人民幣千元) | 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 |
| 出售高爾夫俱樂部會藉遞延收入 | 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 | | | | |
| 計息銀行及其他貸款 | 971,353 | 757,243 | 166,963 | 162,253 |
| 應付賬款 | 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 | 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 | 8,237,851 | 7,590,384 | 223,236 | 210,667 |
| 權益及負債總額 | 11,234,256 | 10,616,030 | 3,000,070 | 2,999,289 |
| 流動資產淨額 | 2,710,753 | 2,804,784 | 185,471 | 197,229 |
| 資產總額減流動負債 | 5,982,148 | 5,951,782 | 2,776,834 | 2,788,622 |

1(b)(ii) 集團借貸及債券總額。

i) 借貸

| (人民幣千元) | 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－ 經抵押 | 3,402,103 | 3,140,343 |
| 合計 | 3,422,103 | 3,140,343 |

a) 須於一年內或應要求償還的款項

| (人民幣千元) | 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－ 經抵押 | 951,353 | 757,243 |
| 合計 | 971,353 | 757,243 |

b) 須於一年後償還的款項

| (人民幣千元) | 2012年 6月30日 | 2011年 12月31日 |
|----------------|----------------|-----------------|
| 銀行貸款及其他借貸－ 經抵押 | 2,450,750 | 2,383,100 |

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

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。

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 2012 年 4 月 1 日起 至 2012 年 6 月 30 日止 第二季度 | 自 2011 年 4 月 1 日起 至 2011 年 6 月 30 日止 第二季度 | 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） | 25,081 | (80,786) | (38,897) | 26,303 |
| 經調整： | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 10,061 | 14,737 | 23,681 | 28,799 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 1,053 | 2,177 | 2,079 | 4,354 |
| 分佔合營公司的虧損／（收益） | 28 | - | (285) | - |
| 已竣工投資物業之公允價值（收 益）／虧損 | (62,198) | 7,563 | (62,198) | 12,518 |
| 在建投資物業之公允價值虧損 | - | 2,401 | - | 4,856 |
| 管理層購股權開支 | 691 | 1,397 | 1,382 | 2,784 |
| 利息收入 | (1,410) | (3,880) | (2,942) | (5,822) |
| 利息開支 | 17,975 | 13,013 | 35,276 | 28,717 |
| 外匯（收益）／虧損淨額 | - | (2,142) | - | (3,863) |
| | (8,719) | (45,520) | (41,904) | 98,646 |
| 待售土地開發（增加）／減少 | (20,269) | (77,528) | 23,066 | (293,764) |
| 待售開發中物業增加 | (70,168) | (177,487) | (267,652) | (319,755) |

(人民幣千元)

| | 自 2012 年 4 月 1 日起 至 2012 年 6 月 30 日止 第二季度 | 自 2011 年 4 月 1 日起 至 2011 年 6 月 30 日止 第二季度 | 截至 2012 年 6 月 30 日 止六個月 | 截至 2011 年 6 月 30 日 止六個月 |
|---------------------------------|---|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 預付土地租賃款項增加 | - | (473,159) | - | (473,159) |
| 存貨(增加)/減少 | (192) | 2,628 | (416) | (306) |
| 預付款項、其他應收款項及 資產(增加)/減少 | (13,888) | 323,563 | (17,447) | 124,645 |
| 應收賬款減少 | 61,305 | 246,129 | 2,576 | 341,989 |
| 出售高爾夫球會會籍及土地開發 權的遞延收入增加/(減少) | (17,168) | (10,940) | 467 | (17,956) |
| 客戶墊款增加/(減少) | 59,792 | 27 | 108,684 | (1,975) |
| 應付賬款及其他應付款項增加/ (減少) | 39,754 | (23,480) | 42,328 | 16,142 |
| 應付關聯方款項減少 | (1,121) | - | (1,121) | - |
| 經營活動現金流入/(流出)淨額 | 29,326 | (235,767) | (151,419) | (525,493) |
| 投資活動現金流量 | | | | |
| 購置/興建物業、廠房及設備 | (56,460) | (22,687) | (50,630) | (45,494) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | - | 164 | - | 164 |
| 於聯營及合營公司的投資 | - | (40,000) | (19,500) | (40,000) |
| 投資物業付款 | (392) | (14,587) | (863) | (47,912) |
| 於合營公司的投資 | - | - | - | - |
| 就土地使用權支付的付款 | - | - | (21,752) | - |
| 已收利息 | 1,410 | 1,796 | 2,942 | 3,738 |
| 投資活動現金流出淨額 | (55,442) | (75,314) | (89,803) | (129,504) |
| 融資活動現金流量 | | | | |
| 償還銀行借貸 | (20,200) | (20,000) | (20,200) | (20,000) |
| 獲得/償還關聯方借款 | 9,856 | 148,441 | (9,747) | 148,441 |
| 附屬公司非控股股東出資 | 2,000 | 16,259 | 2,000 | 16,259 |
| 來自銀行借貸的款項 | 198,910 | 371,000 | 301,410 | 371,000 |
| 已付利息 | (64,373) | (32,194) | (127,746) | (64,323) |
| 已付股息 | - | (61,960) | - | (61,960) |
| 支付現有股份上市所產生的費用 | - | (2,253) | - | (3,843) |
| 銀行借貸有關的受限制現金款項 | 2,602 | - | (5,398) | - |
| 融資活動現金流入淨額 | 128,795 | 419,293 | 140,319 | 385,574 |
| 現金及現金等價物的增加/(減少) 淨額 | 102,679 | 108,212 | (100,903) | (269,423) |
| 期初的現金及現金等價物 | 143,805 | 789,414 | 347,387 | 1,167,049 |
| 期終的現金及現金等價物 | 246,484 | 897,626 | 246,484 | 897,626 |

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2012年6月30日止六個月

| (人民幣千元) | 母公司擁有人應佔 | | | | | | |
|----------------|------------------|----------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 庫存股份 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | 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 |
| 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 | <u>2,801,180</u> | <u>-</u> | <u>593,113</u> | <u>(935,030)</u> | <u>2,459,263</u> | <u>537,142</u> | <u>2,996,405</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 | | | | | | |
|----------------|------------------|----------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 庫存股份 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | 非控股 權益 | 權益總額 |
| 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 | 合計 |
|--------------------|------------------|----------|------------------|--------------------|------------------|
| 於2012年1月1日的結餘 | 2,801,180 | - | 1,925,144 | (1,937,702) | 2,788,622 |
| 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 | <u>2,801,180</u> | <u>-</u> | <u>1,926,526</u> | <u>(1,950,872)</u> | <u>2,776,834</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 | 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 股息 | 9,923 | - | (9,922) | - | 1 |
| | - | - | - | (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> |

- 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。

於2012年6月30日及2011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 2012年6月30日 股份數目 | 截至 2011年6月30日 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 | 7,357,500 | 13,488,750 |
| 庫存股份 | - | - |
| 期末已發行股份總數（不包括庫存股份） | 3,905,841,176 | 3,899,709,926 |

截至2012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外，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 2012年6月30日 止六個月 | 截至 2011年12月31日 止十二個月 |
|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| | 股份數目 | 股份數目 |
| 期初已發行股份總數(不包括庫存股份) | 3,905,841,176 | 3,894,804,926 |
| 就行使管理層購股權計劃發行新股份 | - | 11,036,250 |
| 期終已發行股份總數(不包括庫存股份) | 3,905,841,176 | 3,905,841,176 |

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2012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2012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2011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撥備。

| | 集團 | | | |
|----------------------------------|--|--|------------------------------|------------------------------|
| | 自2012年起 4月1日起至 2012年6月30日 止第二季度 | 自2011年起 4月1日起至 2011年6月30日 止第二季度 | 截至 2012年 6月30日 止六個月 | 截至 2011年 6月30日 止六個月 |
| 年內每股普通股盈利，按股東應佔溢利計及已扣除優先股股息的任何撥備 | | | | |
| (i) 按已發行普通股加權平均數計算(人民幣元) | 0.0017 | (0.0116) | (0.0079) | 0.0013 |
| (ii) 按全面攤薄基準計算(人民幣元) | 0.0017 | (0.0116) | (0.0079) | 0.0013 |

每股基本盈利/(虧損)金額乃按截至2012年6月30日止期間及截至2011年6月30日止期間的母公司普通股股東應佔溢利/(虧損)為基準計算。

由於公司錄得淨虧損，因此，於2011年第二季度及2012年上半年，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／（虧損）時所用的收益及股份數據：

| | 自2012年 4月1日起 至2012年 6月30日 止第二季度 | 自2011年 4月1日起 至2011年 6月30日 止第二季度 | 截至 2012年 6月30日 止六個月 | 截至 2011年 6月30日 止六個月 |
|--------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 母公司普通權益持有人應佔溢利 | 6,558 | (45,077) | (30,690) | 5,120 |
| 已發行普通股加權平均數 | 3,905,841,176 | 3,895,128,407 | 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 | 1,950,248 | - | - | 4,118,903 |
| 用於計算每股攤薄盈利的普通股數目 | 3,907,791,424 | 3,895,128,407 | 3,905,841,176 | 3,901,254,455 |

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 | |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2012年 6月30日 | 2011年 12月31日 | 2012年 6月30日 | 2011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（人民幣元，經股份拆細後） | 0.7672 | 0.7746 | 0.7109 | 0.7140 |

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。公開拍賣的次數及成交價非本集團所能完全控制。

於2012年第二季度，土地開發的收入總額較2011年同期增加人民幣2,000萬元。收入增加是主要由於我們的上海項目建設取得進展，因此錄得土地開發收入及成本為人民幣2,400萬元及人民幣600萬元。

於2012年第二季度，酒店經營及高爾夫球場分別錄得收入人民幣1,400萬元及人民幣2,400萬元，較2011年同期增長80%及38%。令人鼓舞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。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2012年第二季度，銷售及分銷成本較2011年同期減少人民幣900萬元，或32%。於2011年第二季度，就舉辦賽事產生人民幣1,100萬元的開支，該等開支並未於2012年本季度產生。應當指出，由於寶馬對該活動提供贊助，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。

行政管理開支

於2012年第二季度，行政管理開支較2011年同期減少人民幣800萬元，或21%。行政管理開支減少主要是由於2011年第二季度就透過銀行信貸的借貸所產生的諮詢費人民幣600萬元，而2012年本季度概無產生該等開支。

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。

融資成本

於2012年第二季度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣1,800萬元，乃由於利息開支增加人民幣6500萬元，部分由資本化利息人民幣4,700萬元所抵銷。2011年同期的融資成本淨值則為人民幣1,300萬元。

資產負債表項目

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公允價值收益／虧損

於2012年6月30日的結餘較2011年末的結餘增加人民幣6,200萬元，該結餘指物業增值。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（非流動資產）

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

於2012年6月30日提取的融資總額：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%。

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。

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。

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。

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。

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2012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2012年6月30日止六個月 | |
|-----------|--|--|
| 有利益關係人士名稱 | 所有與利害關係人士的交易（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利害關係人士的交易（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 | 5,214 | - |

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城鎮向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。截至2012年止六個月的管理費為人民幣5,214,000元。

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2012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

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。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
首席財務官
蔡立君

新加坡及香港，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。