

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概不對本公告的內容作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何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)

2013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13.10(B)條的披露責任而作出。本公告的原本為英文本。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有限公司（「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行事。

本簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關本集團在物業開發計劃方面的目標和預期，以及其機會及業務計劃。該等前瞻性聲明並非本集團就未來業績表現的保證，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的不利逆轉；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。本集團概無承擔為反映其後的事項或情況而更新或修改任何前瞻性聲明之義務。

截至2013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) 本集團綜合收益表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2013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 本集團	於4月1日至6月30日			截至6月30日止 六個月		增(減)幅 (%)
	2013年	2012年	增(減)幅 (%)	2013年	2012年	
收入	67,283	56,394	19	898,525	124,280	623
銷售成本	(57,475)	(23,491)	145	(577,833)	(92,510)	525
毛利	9,808	32,903	(70)	320,692	31,770	909
其他收入	5,552	1,838	202	10,273	4,453	131
銷售及分銷成本	(15,339)	(19,540)	(21)	(39,311)	(38,796)	1
管理費用	(34,884)	(32,374)	8	(71,344)	(60,855)	17
其他開支	(8,610)	(1,941)	344	(9,378)	(2,676)	250
已竣工投資物業之公允價值收益/(虧損)	-	62,198	(100)	-	62,198	(100)
經營溢利/(虧損)	(43,473)	43,084	(201)	210,932	(3,906)	5,500
財務成本	(50,321)	(17,975)	180	(107,711)	(35,276)	205
分佔共同控制實體之收益/(虧損)	-	(28)	100	-	285	(100)
除稅前溢利/(虧損)	(93,794)	25,081	(474)	103,221	(38,897)	365
所得稅	18,267	(7,575)	(341)	(45,549)	6,274	826
除稅後溢利/(虧損)	(75,527)	17,506	(531)	57,672	(32,623)	277
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	(75,527)	17,506	(531)	57,672	(32,623)	277

以下人士應佔溢利：

母公司擁有人	(59,051)	6,558	(1,000)	30,626	(30,690)	200
非控股權益	(16,476)	10,948	(250)	27,046	(1,933)	1,499
	(75,527)	17,506	(531)	57,672	(32,623)	277

以下人士應佔綜合收益總額：

母公司擁有人	(59,051)	6,558	(1,000)	30,626	(30,690)	200
非控股權益	(16,476)	10,948	(250)	27,046	(1,933)	1,499
	(75,527)	17,506	(531)	57,672	(32,623)	277

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		增(減)幅 (%)
	2013年	2012年	增(減)幅 (%)	2013年	2012年	
土地開發	-	24,273	(100)	643,336	58,926	992
物業開發	33,250	-	100	236,209	-	100
酒店經營	11,017	14,042	(22)	25,186	30,936	(19)
高爾夫球場經營	25,201	23,827	6	41,068	39,237	5
投資物業租賃	3,931	1,622	142	7,973	5,264	51
其他	1,005	380	164	1,216	1,225	(1)
減：營業稅及附加費	(7,121)	(7,750)	(8)	(56,463)	(11,308)	399

	67,283	56,394	19	898,525	124,280	623
--	--------	--------	----	---------	---------	-----

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		
	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)
	外匯收益淨額	3,457	80	4,221	3,457	151
利息收入	1,952	1,410	38	4,441	2,942	51
政府補助	-	126	(100)	191	810	(76)
壞賬撥備回撥-其他應收款項	-	-	-	2,000	-	100
其他	143	222	(36)	184	550	(67)
	<u>5,552</u>	<u>1,838</u>	<u>202</u>	<u>10,273</u>	<u>4,453</u>	<u>131</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		
	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)
	銀行費用	535	918	(42)	1,152	1,648
在建物業之減值虧損	7,078	-	100	7,078	-	100
其他	997	1,023	(3)	1,148	1,028	12
	<u>8,610</u>	<u>1,941</u>	<u>344</u>	<u>9,378</u>	<u>2,676</u>	<u>250</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		
	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)
	土地開發	-	6,090	(100)	309,110	56,758
物業開發	34,975	-	100	226,132	-	100
酒店經營	10,193	7,906	29	21,734	18,284	19
高爾夫球場經營	11,458	9,438	21	19,799	17,141	16
其他	849	57	1,389	1,058	327	224
	<u>57,475</u>	<u>23,491</u>	<u>145</u>	<u>577,833</u>	<u>92,510</u>	<u>525</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		
	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)	2013 年	2012 年	增(減)幅 (%)
	銀行及借貸利息	58,918	64,923	(9)	124,225	128,296
減：資本化的利息	(8,597)	(46,948)	(82)	(16,514)	(93,020)	(82)
	<u>50,321</u>	<u>17,975</u>	<u>180</u>	<u>107,711</u>	<u>35,276</u>	<u>205</u>

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

於2013年6月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,591,259
於一間聯營公司的投資	200	200	-	-
於共同控制實體的投資	49,703	49,703	-	-
物業、廠房及設備	1,558,403	1,518,089	64	78
已竣工投資物業	739,900	739,900	-	-
在建投資物業	105,400	105,400	-	-
預付土地租賃款項	248,044	251,479	-	-
非流動應收賬款	76,680	56,683	-	-
遞延稅項資產	108,946	117,622	-	-
其他資產	45,438	46,473	-	-
非流動資產總額	2,932,714	2,885,549	2,591,323	2,591,337
流動資產				
待售土地開發	4,886,184	5,177,168	-	-
待售在建物業	1,563,538	1,605,279	-	-
預付土地租賃款項	736,460	782,990	-	-
存貨	5,240	5,610	-	-
應收附屬公司款項	-	-	506,764	502,036
預付款項	189,607	179,469	-	-
其他應收賬款	16,500	239,058	77	-
應收賬款	764,344	444,547	1	66
預付所得稅	14,811	7,150	-	-
現金及銀行結餘	337,366	434,267	4,193	23,404
流動資產總額	8,514,050	8,875,538	511,035	525,506
資產總額	11,446,764	11,761,087	3,102,358	3,116,843
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,980,809	2,980,809	2,980,809	2,980,809
其他儲備	579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損	(859,273)	(889,899)	(1,981,977)	(1,972,078)
	2,700,806	2,670,180	2,911,515	2,921,414
非控股權益	595,413	570,367	-	-
權益總額	3,296,219	3,240,547	2,911,515	2,921,414
非流動負債				
計息之銀行及其他借貸	1,764,373	1,948,458	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	494,657	503,388	-	-
遞延稅項負債	30,240	25,816	-	-
非流動負債總額	2,289,270	2,477,662	-	-
流動負債				
計息之銀行及其他借貸	1,369,070	1,235,627	188,670	192,127
應付賬款	2,160,733	2,629,615	-	-
其他應付賬款及累計賬款	756,997	695,231	2,173	3,302
應付關聯方的款項	500	1,369	-	-
客戶墊款	385,497	348,732	-	-
土地開發產生的遞延收入	620,221	595,783	-	-
即期所得稅負債	568,257	536,521	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
流動負債總額	5,861,275	6,042,878	190,843	195,429
負債總額	8,150,545	8,520,540	190,843	195,429
權益及負債總額	11,446,764	11,761,087	3,102,358	3,116,843
流動資產淨額	2,652,775	2,832,660	320,192	330,077
資產總額減流動負債	5,585,489	5,718,209	2,911,515	2,921,414

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額

i) 借貸

人民幣千元	2013年6月30日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	13,000	20,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	3,120,443	3,164,085
	<u>3,133,443</u>	<u>3,184,085</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2013年6月30日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	13,000	20,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	1,356,070	1,215,627
	<u>1,369,070</u>	<u>1,235,627</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	30 June 2013	31 December 2012
銀行貸款及其他借貸－無抵押	-	-
銀行貸款及其他借貸－有抵押	1,764,373	1,948,458
	<u>1,764,373</u>	<u>1,948,458</u>

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2013年6月30日，銀行借貸人民幣26.89億元（2012年：人民幣27.33億元）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2013年6月30日的賬面淨值分別為人民幣4.43億元（2012年：人民幣4.59億元）、人民幣6.89億元（2012年：人民幣6.32億元）、人民幣13.78億元（2012年：人民幣14.80億元）、人民幣5.49億元（2012年：人民幣5.95億元）及人民幣2.04億元（2012年：人民幣1.85億元）。此外，於2013年6月30日，本金額人民幣1億元（2012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1,300萬元乃本集團的一家附屬公司的委託貸款（2012年：2,000萬元）。

於2013年6月30日，銀行借貸人民幣5.48億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2013年6月30日，其他借貸人民幣4.31億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）、一幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2013年6月30日的賬面淨值為人民幣1.94億元（2012年：人民幣1.99億元））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2013年6月30日有未提取信貸融資人民幣1.715億元。

1(c) 本集團的現金流量表，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 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2012 年 4 月 1 日起至 2012 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2013 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止 六個月
經營活動現金流量				
除稅前溢利／（虧損）	(93,794)	25,081	103,221	(38,897)
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	15,418	10,061	30,621	23,681
預付土地租賃款項攤銷	1,079	1,053	2,079	2,079
分佔共同控制實體之虧損／（收益）	-	28	-	(285)
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	-	(62,198)	-	(62,198)
管理層購股權開支	-	691	-	1,382
利息收入	(1,952)	(1,410)	(4,441)	(2,942)
利息開支	50,321	17,975	107,711	35,276
外匯（收益）／虧損淨額	(3,457)	-	(3,457)	-
	(32,385)	(8,719)	235,734	(41,904)
待售土地開發減少／（增加）	(3,825)	(20,269)	290,984	23,066
待售在建物業減少／（增加）	(35,650)	(70,168)	46,794	(267,652)
預付土地租賃款項減少／（增加）	6,363	-	46,529	-
存貨減少／（增加）	387	(192)	370	(416)
預付款項及其他流動資產減少／（增加）	(8,390)	(13,888)	(10,138)	(17,447)
其他應收賬款減少／（增加）	7,786	-	1,052	-
應收賬款減少／（增加）	232,507	61,305	(339,794)	2,576
預付所得稅款減少／（增加）	(2,675)	-	(7,661)	-
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的遞延收入增加／（減少）	(4,082)	(17,168)	(8,731)	467
土地開發權的遞延收入增加／（減少）	-	-	24,438	-
客戶墊款增加／（減少）	101,601	59,792	36,765	108,684
應付賬款及其他應付賬款增加／（減少）	(125,278)	39,754	(330,113)	42,328
應付關聯方款項增加／（減少）	-	(1,121)	(869)	(1,121)
經營活動現金流入／（流出）淨額	136,359	29,326	(14,640)	(151,419)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(67,347)	(56,460)	(163,580)	(50,630)
於聯營及共同控制公司的投資	-	-	-	(19,500)
投資物業支付款項	(4,287)	(392)	(7,862)	(863)

人民幣千元

	自 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2012 年 4 月 1 日起至 2012 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2013 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止 六個月
就土地使用權支付的款項	-	-	-	(21,752)
已收利息	1,952	1,410	4,441	2,942
從物業、廠房及設備預付款所得 之退款	-	-	222,542	-
投資活動現金流出淨額	(69,682)	(55,442)	55,541	(89,803)
融資活動現金流量				
銀行借貸所得款項	103,157	198,910	165,315	301,410
償還銀行借貸	(118,000)	(20,200)	(213,000)	(20,200)
獲得／償還關聯方借貸	-	9,856	-	(9,747)
附屬公司非控股股東出資	-	2,000	-	2,000
已付利息	(41,061)	(64,373)	(90,117)	(127,746)
就支付銀行借貸利息作為受限制 存款存置的現金之釋放	-	2,602	20,000	(5,398)
就銀行借貸作為受限制存款存置的 現金款項	(19,471)	-	(19,471)	-
融資活動現金流入淨額	(75,375)	128,795	(137,273)	140,319
現金及現金等價物的增加／(減少) 淨額	(8,698)	102,679	(96,372)	(100,903)
期初的現金及現金等價物	141,593	143,805	229,267	347,387
期末的現金及現金等價物	132,895	246,484	132,895	246,484

1(d)(i) 發行人及本集團的報表，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2013年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2013年1月1日的結餘	2,980,809	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
綜合收益總額	-	-	30,626	30,626	27,046	57,672
因附屬公司的解散导致之非 控股權益变更	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2013年6月30日的結餘	<u>2,980,809</u>	<u>579,270</u>	<u>(859,273)</u>	<u>2,700,806</u>	<u>595,413</u>	<u>3,296,219</u>

截至2012年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益					
	股本	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)
授予管理層以權益結算之購 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>593,113</u>	<u>(935,030)</u>	<u>2,459,263</u>	<u>537,142</u>	<u>2,996,405</u>

本公司

截至2013年6月30日止六個月

人民幣千元

	股本	其他儲備	累計虧損	合計
於2013年1月1日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於2013年6月30日的結餘	<u>2,980,809</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,981,977)</u>	<u>2,911,515</u>

截至2012年6月30日止六個月

人民幣千元

	股本	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)
授予管理層以權益結算之購股權	-	1,382	-	1,382
於2012年6月30日的結餘	<u>2,801,180</u>	<u>1,926,526</u>	<u>(1,950,872)</u>	<u>2,776,834</u>

- 1(d)(ii) 自上一個申報期結束以來，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。另列出於本申報財政期結束時及於對上一個財政年度相應期結束時，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2013年6月30日及2012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：

	於2013年6月30日	於2012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	-	7,357,500
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	3,905,841,176

於2013年6月30日，本集團並無未行使之可轉換票據。

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

	截至2013年6月30日止 六個月	截至2012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）	4,498,198,676	3,905,841,176
就私人配售發行新股份	-	585,000,000
行使管理層購股權	-	7,357,500
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	4,498,198,676

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

截至2013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2013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，本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2012年12月31日止財政年度）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。

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

6 本集團於本申報財政期及於對上一個財政年度相應期的每股普通股盈利，已扣除任何優先股股息之撥備。

		本集團			
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		自2013年4月1日起至2013年6月30日止第二季度	自2012年4月1日起至2012年6月30日止第二季度	截至2013年6月30日止六個月	截至2012年6月30日止六個月
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0131)	0.0017	0.0068	(0.0079)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0131)	0.0017	0.0068	(0.0079)

每股基本盈利／（虧損）金額乃按截至2013年6月30日止期間及截至2012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。

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 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2012 年 4 月 1 日起至 2012 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 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	(59,051)	6,558	30,626	(30,690)
已發行普通股加權平均數	4,498,198,676	3,905,841,176	4,498,198,676	3,905,841,176
加：僱員購股權潛在攤薄普通股的淨影響	-	1,950,248	-	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	4,498,198,676	3,907,791,424	4,498,198,676	3,905,841,176

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；及(b)對上一個財政年度相應期結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算。

	本集團		本公司	
	2013年6月30日	2012年12月31日	2013年6月30日	2012年12月31日
每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政期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）	0.7328	0.7204	0.6473	0.6495

8 本集團業績表現回顧，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內集團現金流量、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可能會受到各種變數影響，而非本集團所能完全控制的。於2013年第二季度，沒有土地開發項目內的出讓。

於2013年第二季度，土地開發的收入總額較2012年同期增加人民幣1,100萬元。收入增加主要是由於我們的二級物業發展項目逐步交付予客戶，因此在本季度相應錄得收入為人民幣3,300萬元。在此同時，在2012年第二季度，土地開發錄得收入為人民幣2,400萬元，然而本季度內無該類收入發生。

於2013年第二季度，酒店業務及高爾夫球場分別錄得收入為人民幣1,100萬元及人民幣2,500萬元，較2012年同期下降22%及上升6%。酒店業務表現下降主要是受i) 2013年第二季度期間在上海以至中國的禽流感之廣泛傳播所影響；以及ii) 中國新一屆領導班子對於廉潔奉公指導方針的堅決執行，因此對我們的酒店業務產生了負面的影響。至於高爾夫球場業務，業績表現很大程度上乃受惠於位於我們上海羅店項目的美蘭湖成功舉辦2012年寶馬大師賽（「該賽事」）和2011年美蘭湖大師名人賽的影響力。

在我們的二級物業發展項目方面，於2013年第二季度內我們的美蘭湖UHO項目共有2,679平方米已竣工並交付予客戶。因此，收入及成本分別錄得為人民幣3,300萬元及3,500萬元。虧損主要是由於在2012年持續的房地產宏觀調控政策下，項目的預售價格較低導致的。於此同時，本公司對已預售但未交付的部分相應計提了人民幣700萬元的減值損失。詳情請參閱其他開支科目附注。關於項目未售部分，在2013年房地產復蘇的市場下，項目在2013年8個月的預售單價比2012年全年預售單價上升20%至30%，故不存在減值跡象。

於2013年第二季度，其他收入較2012年同期增加人民幣400萬元，主要由於2012年第二季度由於匯率波動導致外匯收益增加人民幣300萬元連同利息收入增加人民幣100萬元，其主要來自更多的資金於銀行作定期存款安排而享有較高的利率。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2013年第二季度，銷售及分銷成本較2012年同期減少人民幣400萬元，或21%。減少主要源自關於我們二級物業項目的開支減少。尤其是美蘭湖UHO項目及美蘭湖硅谷項目已進入竣工及交付階段，因此該兩個項目之銷售成本較2012年同期減少人民幣200萬元。

行政管理開支

於2013年第二季度，行政管理開支較2012年同期增加人民幣300萬元，或8%。此乃由於瀋陽李相項目內的體育公園所產生的人民幣200萬元的折舊開支，而該物業於2012年8月始轉撥至物業、廠房及設備賬目中，因此於2012年上半年並無產生該等開支。

其他開支

於2013年第二季度，其他開支較2012年同期顯著增加人民幣700萬元，或344%。開支增加主要歸因於就美蘭湖UHO項目的二級物業發展項目所產生的人民幣700萬元減值虧損。減值虧損是由於尚未交付物業單位之帳面價值超越可變現價值淨額（參照已簽訂合同）的部份。

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2013年6月30日的估值結果，相關投資物業的公允價值較截至2012年12月31日之公允價值並無改變。

財務成本

於2013年第二季度，我們錄得融資成本淨值總額為人民幣5,000萬元，其中由利息開支合共人民幣5,900萬元及部分利息資本化為人民幣900萬元所抵銷組成。2012年同期相比融資成本淨值為人民幣1,800萬元。具體來說，成本增加主要是由於我們的兩個物業開發項目，美蘭湖硅谷項目及美蘭湖UHO項目的資本化利息減少，其已分別於2012年年底和2013年1月進入竣工階段及交付予客戶。

稅項

本公司於期內錄得利得稅收益為人民幣1,800萬元，其中指人民幣1,600萬元的利得稅收益乃由人民幣9,400元的稅前虧損和人民幣200萬元為預扣稅收益所產生。

資產負債表

物業、廠房及設備

2013年6月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣4,000萬元。該增長主要由於上海羅店項目內醫院項目進度所致。

應收款項（非流動及流動資產）

2013年6月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣3.4億元，主要由於 i) 於2013年第一季度土地出售的人民幣6.7億元應收款，及 ii) 2013年上半年收妥的人民幣3.19億元及人民幣1,300萬元的土地出售及物業銷售應收款項。

待售土地開發

2013年6月30日的餘額較2012年末的餘額減少人民幣2.91億元，主要為撥至銷售成本的2013年第一季度出讓的地塊導致人民幣3.09億元的下降，並部份被土地開發進度所產生的人民幣1,800萬元所抵銷後的淨影響。

待售在建物業

2013年6月30日的餘額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分別為10.04億元、1.88億元、3.27億元和4,400萬元的建設成本。減少部份主要為在2013年首半年美蘭湖UHO項目的竣工及交付而導致人民幣1.84億元撥至銷售成本。另一方面，建設進度帶來了共計人民幣1.49億元的增加。

預付土地租賃款項 (流動資產)

此賬戶的結餘乃反映用作房地產開發項目的土地使用權之賬面值。2013年6月30日的餘額較2012年末減少人民幣4,700萬元，主要原因為美蘭湖UHO項目於2013年上半年的竣工及交付。

預付款項 (流動資產)

2013年6月30日的餘額較2012年末增加人民幣1,000萬元，為金額達人民幣1,000萬元的預售二級物業開發項目所產生的預付營業稅款所致。

其他應收賬款

2013年6月30日的餘額減少人民幣2.23億元。該減少概因於2013年上半年收妥與無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場相關的款項共計人民幣2.23億元。

應付賬款

2013年6月30日的餘額減少人民幣4.69億元。該減少主要歸因於2012年末所錄得的共計人民幣7.04億元的應付賬款於2013年上半年繳付，而於上海羅店項目的醫院及二級物業開發項目的建設進度帶來約人民幣2.35億元的增加。

其他應付賬款及應計賬款

2013年6月30日的餘額增加人民幣6,200萬元。該增加主要為2013年六個月的人民幣2,600萬元累計信託利息及人民幣3,600萬元土地出讓之累計營業稅所致。

客戶墊款

2013年6月30日的餘額主要為從物業開發收取的預售收益，主要包括從成都綠洲雅賓利花園的預售收益人民幣2.45億元，UHO的預售收益人民幣9,100萬元及美蘭湖硅谷的預售收益人民幣4,400萬元。

土地開發的遞延收入

2013年6月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣2,400萬元。該增加主要原因為於今年第一季度出讓的地塊，按羅店項目的96.17%的竣工比例的未竣工部份作遞延收入入賬。

當期所得稅負債

2013年6月30日的餘額為應繳利得稅款。於期內，人民幣3,200萬元的應繳利得稅款乃隨2013年上半年內的人民幣1.03億元溢利所產生。

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2013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2013年6月30日提取的融資總額：人民幣2.495億元
- 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2013年6月30日提取的融資總額：人民幣3.9358億元
- d) 用於發成都綠洲雅賓尼花園項目：
額度：人民幣2億元
於2013年6月30日提取的融資總額：人民幣1.657億元

整體而言，期內現金及現金等價物較2012年末（不包括受限制現金）減少人民幣9,600萬元，於2013年6月30日的結餘為人民幣1.33億元，主要歸因於經營活動款項流出淨額人民幣1,400萬元及融資活動款項流出淨額人民幣1.37億元，經扣除2013年首半年投資活動款項流入淨額人民幣5,500萬元所致。

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）於2013年6月30日與2012年12月31日相比維持不變，為46%。

或然負債

本集團就若干銀行向若干購入本集團物業的買家所作之按揭貸款提供保證。根據該等保證安排，若該等買家就該等按揭還款出現違約，本集團須負責清償該等違約買家欠銀行的按揭貸款餘額及任何累計利息或罰款。本集團保證安排之期限從該等按揭貸款授出日期起，至該等買家將相關的物業權證交予銀行作為銀行授出此按揭貸款的抵押品結束。本集團已訂立本金總值約為人民幣1,800萬元的保證合約。

本集團於期內並未因為該等購入本集團物業的買家之按揭貸款保證安排而承受任何重大損失。董事考慮到買家違約的機率較低，而即使發生付款違約事件，由於按揭貸款的本金一般為物業於銷售合約日期的銷售價之70%以下，相關物業的可實現價值預期足夠清償按揭貸款餘額及任何累計利息或罰款。因此，並無就此等保證安排作出任何撥備。

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。

依據所公佈的第二季度業績，本季度的業績與本公司2013年第一季度業績的第10段所作出的聲明大體一致。本公司認為，市況與上一期內所預期者相若。

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。

2013年上半年，“國五條”的落地宣告著房地產調控的進一步趨緊，在限購、限貸等階段性調控政策收緊的同時，中央加緊完善房地產調控的長效機制，日趨明晰的保障房政策、逐見雛形的住房資訊聯網及不動產登記條例，以及房產稅試點範圍可能擴大等因素，都在一定程度上為穩定市場預期及今後房地產市場長期健康發展提供了保障。

貨幣政策方面，2013年上半年貨幣信貸政策穩中趨松。在通脹壓力減弱、但宏觀經濟未見明顯好轉的背景下，上半年貨幣信貸投放趨於寬鬆。截止6月末，全國貨幣供應量同比增長14%，高於全年增長13%的目標；與此同時，上半年全國累計新增人民幣貸款5.08萬億元，同比增長14.2%。在經歷6月上旬新增人民幣貸款逼近5月全月的總貸款的井噴式增長後，隨著半年度眾多理財產品的到期，銀行資金壓力驟然加大，給下半年的貨幣政策帶來一定的不確定性。根據國家統計局官方資料顯示，2013年上半年，全國商品房銷售面積51,433萬平方米，同比增長28.7%，全國商品房銷售額33,376億元，同比增長43.2%。土地方面，一二線城市量價增長顯著，帶動全國各項指標明顯好於去年，上半年全國300個城市住宅用地推出及成交量同比分別增長13.2%和11.4%，住宅用地樓面均價同比上漲36.6%，溢價率為14.5%，在一二線城市供求和價格水準恢復帶動下，土地出讓金總額達1.2萬億元，同比增長64.1%。

如之前公告所述，上半年第一季度，本公司經上海市規劃和國土資源管理局拍賣成功出讓一幅位於上海羅店專案的F1-1地塊的土地使用權，經現場競價78輪，最後以人民幣13.5億元賣出，溢價超過四成。

新型城鎮化將是下半年乃至更長時間內行業關注的焦點，作為長期制度建設的關鍵和中央政府的重要關注點，新型城鎮化方案的落地以及與此相關的土地制度、地方政府制度改革，將為行業長期發展提供支持。

作為中國新城鎮建設的先行者，本公司將一如既往地積極開展和推進一級土地開發，並配合土地的推出和招拍掛工作，同時旗下本公司旗下二級開發專案的持續銷售、竣工、交房將對集團的現金流產生積極的效應。我們已做好充分的準備，在機遇與挑戰並存的行業中適度調整、穩步邁進，以前瞻性的眼光把握發展機遇，尋求更廣闊的發展空間。

請參閱本公司於2013年5月16日刊發的聯合公告。在簽署了諒解備忘錄後，本公司、國開國際控股有限公司、上置投資控股有限公司、Zennon Capital Partners, Ltd和新世界策略投資有限公司就可能交易的討論仍在進行中，本公司將於適當時候根據上市規則及/或收購守則（如適用）就可能交易刊發進一步公告。本公司將遵守所有適用法律、法規以及上市規則及收購守則有關可能交易的所有適用規定。

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2013年6月30日止第二季度的股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民幣千元	截至2013年6月30日止六個月	
利益關係人士名稱	回顧財政年度的所有利害關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易及根據規則920條股東授權項下進行的交易）	根據規則920條股東授權項下進行的所有利益關係人士交易總值（不包括少於100,000新加坡元的交易）
不適用		

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2013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
蔡立君

新加坡及香港，2013年8月13日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。