

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2013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2013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2013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 2013 年	2012 年
收入	5	898,525	124,280
銷售成本		(577,833)	(92,510)
毛利		320,692	31,770
其他收入	6	10,273	4,453
銷售及分銷成本		(39,311)	(38,796)
管理費用		(71,344)	(60,855)
其他開支	7	(9,378)	(2,676)
已竣工投資物業之公允價值收益／（虧損）		-	62,198
經營溢利		210,932	(3,906)
財務成本	8	(107,711)	(35,276)
分佔共同控制實體之收益		-	285
除稅前溢利／（虧損）		103,221	(38,897)
所得稅	9	(45,549)	6,274

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2013 年	2012 年
除稅後溢利／（虧損）		57,672	(32,623)
其他綜合收益		-	-
<b>綜合收益總額</b>		<b>57,672</b>	<b>(32,623)</b>
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		30,626	(30,690)
非控股權益		27,046	(1,933)
		<b>57,672</b>	<b>(32,623)</b>
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人		30,626	(30,690)
非控股權益		27,046	(1,933)
		<b>57,672</b>	<b>(32,623)</b>
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	0.0068	(0.0079)
每股攤薄盈利／（虧損）	11	0.0068	(0.0079)

### 中期合併財務狀況表

截至2013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	
		2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
<b>非流動資產</b>					
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		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	13	76,680	56,683	-	-
遞延稅項資產		108,946	117,622	-	-
其他資產		45,438	46,473	-	-
<b>非流動資產總額</b>		<b>2,932,714</b>	<b>2,885,549</b>	<b>2,591,323</b>	<b>2,591,337</b>

	附註	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
<b>流動資產</b>					
待售土地開發	12	4,886,184	5,177,168	-	-
待售開發中物業		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	13	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
<b>流動資產總額</b>		<b>8,514,050</b>	<b>8,875,538</b>	<b>511,035</b>	<b>525,506</b>
<b>資產總額</b>		<b>11,446,764</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,102,358</b>	<b>3,116,843</b>
<b>權益</b>					
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	-	-
<b>權益總額</b>		<b>3,296,216</b>	<b>3,240,547</b>	<b>2,911,515</b>	<b>2,921,414</b>
<b>非流動負債</b>					
計息之銀行及其他借貸	15	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	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,289,270</b>	<b>2,477,662</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>					
計息之銀行及其他借貸	15	1,369,070	1,235,627	188,670	192,127
應付賬款	14	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	-	-
<b>流動負債總額</b>		<b>5,861,275</b>	<b>6,042,878</b>	<b>190,843</b>	<b>195,429</b>
<b>負債總額</b>		<b>8,150,545</b>	<b>8,520,540</b>	<b>190,843</b>	<b>195,429</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>11,446,764</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,102,358</b>	<b>3,116,843</b>

	本集團		本公司	
	2013年 附註 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
流動資產淨額	<b>2,652,775</b>	2,832,660	<b>320,192</b>	330,077
資產總額減流動負債	<b>5,585,489</b>	5,718,209	<b>2,911,515</b>	2,921,414

### 中期合併現金流量表

截至2013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 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利／（虧損）		103,221	(38,897)
經調整：			
物業、廠房及設備折舊		30,621	23,681
預付土地租賃款項攤銷		2,079	2,079
分佔共同控制實體之收益		-	(285)
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損		-	(62,198)
管理層購股權開支		-	1,382
利息收入		(4,441)	(2,942)
利息開支		107,711	35,276
外匯（收益）／虧損		(3,457)	-
		<b>235,734</b>	(41,904)
待售土地開發減少／（增加）	12	290,984	23,066
待售開發中物業減少／（增加）		46,794	(267,652)
預付土地租賃款項減少／（增加）		46,529	-
存貨減少／（增加）		370	(416)
預付款項、其他應收款項及資產減少／（增加）		(9,086)	(17,447)
應收賬款減少／（增加）	13	(339,794)	2,576
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）		(8,731)	467
客戶墊款增加／（減少）		36,765	108,684
應付賬款及其他應付款項增加／（減少）	14	(330,113)	42,328
應付關聯方款項增加／（減少）		(869)	(1,121)
預付利得稅減少／（增加）		(7,661)	-
從土地開發產生的遞延收入增加／（減少）		24,438	-
		<b>(14,640)</b>	(151,419)
<b>經營活動現金流出淨額</b>			
<b>投資活動現金流量</b>			
購置／興建物業、廠房及設備		(163,580)	(50,630)
於共同控制實體的投資		-	(19,500)
投資物業付款		(7,862)	(863)

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
土地使用權付款	-	(21,752)
已收利息	4,441	2,942
從物業、廠房及設備付款所得之退款	222,542	-
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>55,541</b>	<b>(89,803)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
獲得／償還關聯方借貸	-	(9,747)
附屬公司非控股股東出資	-	2,000
銀行借貸所得款項	165,315	301,410
償還銀行借貸	15 (213,000)	(20,200)
已付利息	(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	20,000	(5,398)
就其他借貸作為受限制存款存置的現金	(19,471)	-
<b>融資活動現金流入淨額</b>	<b>(137,273)</b>	<b>140,319</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(96,372)</b>	<b>(100,903)</b>
期初現金及現金等價物	229,267	347,387
期末現金及現金等價物	132,895	246,484

## 中期權益變動表

截至2013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
期內綜合收益總額	-	-	(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	<b>2,801,180</b>	<b>593,113</b>	<b>(935,030)</b>	<b>2,459,263</b>	<b>537,142</b>	<b>2,996,405</b>

#### 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
期內綜合收益總額	-	-	30,626	30,626	27,046	57,672
因附屬公司的解散導致之非控股權益變更	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2013年6月30日的結餘	<b>2,980,809</b>	<b>579,270</b>	<b>(859,273)</b>	<b>2,700,806</b>	<b>595,413</b>	<b>3,296,219</b>

## 本公司

### 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
期內綜合收益總額	-	-	(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	<b>2,801,180</b>	<b>1,926,526</b>	<b>(1,950,872)</b>	<b>2,776,834</b>

### 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	<b>2,980,809</b>	<b>1,912,683</b>	<b>(1,972,078)</b>	<b>2,921,414</b>
期內綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於2013年6月30日的結餘	<b>2,980,809</b>	<b>1,912,683</b>	<b>(1,981,977)</b>	<b>2,911,515</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

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）於2006年1月4日在英屬維京群島（「英屬維京群島」）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，本公司在新交所及香港聯交所同時主板上市。

本公司及其附屬公司（「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、平整和預備土地和基礎建設。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出讓，其所得款項按特定基準向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發或管理部份住宅及商用物業。

經一系列股份配售及可轉換債券發行後，本公司自2009年9月起成為上置集團有限公司（「上置」，一間於香港聯交所上市的公司）的附屬公司。

於2012年，前母公司上置透過實物分派的方式分派特別股息，以向上置股東剝離其於本公司多數股份的全部股權。於完成該分派後，於2012年10月，上置不再持有本公司任何股份，因此本公司不再為上置的附屬公司。由於該分派，上置投資控股有限公司（「上置投資」，即上置的母公司）成為本公司的最大股東。

董事認為，於2013年6月30日，本公司的最終控股公司為上置投資。於2013年6月30日，其持有本公司已發行股本32.64%。上置（亦為上置投資的附屬公司）自2012年10月起成為同系附屬公司。

## 2. 編製基準

本集團的合併財務報表以及本公司的財務狀況表及權益變動表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及在建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）。

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2013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。

附屬公司的綜合收益總額乃按應佔比例歸於非控股權益，即使將因此出現赤字結餘。

### 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過十二個月。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），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

## 3. 會計政策及披露的變動

除下列2013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2012年12月31日止的年度財務報表中所採用的一致：

### 國際會計準則第 1 號其他綜合收益內項目的呈列 - 對國際會計準則第 1 號的修訂

國際會計準則第 1 號的修訂改變在其他綜合收益（OCI）內項目的分組。可重新分類（或“再用”）在未來某一時間點上的項目（例如，淨投資之對沖的淨收益，折算海外業務所產生的外匯差額，現金流對沖產生的淨流量，及可供出售金融資產的淨虧損或淨收益等）將與永遠不會被重新分類的項目分開呈列（例如，固定收益計劃之精算收益及虧損及土地及樓宇重估）。該等修訂僅影響呈列，並預計將有對本集團的財務狀況或經營業績沒有重大影響。修訂於 2012 年 7 月 1 日後開始的年度期間生效。

### 國際會計準則第 19 號 - 僱員福利（修訂本）

國際會計準則第 19 號（修訂本）作出一系列從根本上改變至簡單的澄清和重新措辭的修訂。修訂後的標準對固定收益退休金計劃的會計引入了顯著變更，包括移除就遞延確認精算

收益及虧損之選擇。其他變化包括辭退福利確認時間的修改，短期僱員福利分類的修改及固定收益計劃披露的修改。預計修訂將對本集團的財務報表沒有重大影響。  
修訂後的標準於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。

#### 國際會計準則第 28 號聯營公司及合營企業的投資（2011 年修訂）

隨新的國際財務報告準則第 11 號聯營安排和國際財務報告準則第 12 號於其他實體的權益披露的頒佈，國際會計準則第 28 號投資於聯營公司已更名為國際會計準則第 28 號聯營公司及合營企業的投資，並介紹了投資權益法的應用從聯營公司延伸至合資企業。預計修訂後的準則將對本集團的財務報表沒有重大影響。  
修訂後的準則於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。

#### 國際財務報告準則第 1 號政府貸款 - 對國際財務報告準則第 1 號的修訂

該等修訂要求首次採用者，前瞻性地對國際財務報告準則過渡的日期存在的政府貸款，按國際會計準則第 20 號政府補助的會計及政府援助的披露之要求實施。實體可以選擇對政府貸款追溯性地按國際財務報告準則第 9 號（或如適用，國際會計準則第 39 號）和國際會計準則第 20 號的要求實施，如於該等貸款的最初會計時已取得所需的信息。這樣做，在最初的時候，貸款佔政府貸款。此例外可給首次採用者追溯測量低於市場利率的政府貸款寬限。  
該等修訂於 2013 年 1 月 1 日後的年度期間生效，預計對本集團的財務報表沒有重大影響。

#### 國際財務報告準則第 7 號披露 - 金融資產和金融負債的抵銷 - 對國際財務報告準則第 7 號的修訂

該等修訂規定實體就抵銷權及相關安排（如抵押品協議）的信息披露。披露為使用者在評估淨額結算安排的影響及實體的財務狀況時提供有用的信息。新的披露要求適用於所有認可的按照國際會計準則第 32 號金融工具：呈列所抵銷的金融工具。披露也適用於認可的金融工具之可執行總淨額結算安排協議或類似協議，不論他們是否按照國際會計準則第 32 號抵銷。  
預期該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績沒有重大影響，並於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。

國際財務報告準則第 10 號合併財務報表和國際會計準則第 27 號（修訂本）獨立財務報表該等準則於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。國際財務報告準則第 10 號代替國際會計準則第 27 號合併及獨立財務報表中關於合併財務報表之會計處理的部分。其也解決在國際會計準則解釋委員會第 12 號合併 - 特殊目的實體中產生的問題。國際財務報告準則第 10 號建立一個單一的 control 模式，該模式適用於所有實體，包括特殊目的實體。按國際財務報告準則第 10 號與原有的“國際會計準則”第 27 號的要求相比，引入的變動為需要管理層作出重大判斷，確定哪些實體為受控制並因此須與母公司併表。  
目前，預期國際財務報告準則第 10 號對本集團的財務報表沒有重大影響。

#### 國際財務報告準則第 11 號合營安排

該準則於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。

國際財務報告準則第 11 號取代國際會計準則第 31 號於合營企業權益和國際會計準則解釋委員會第 13 號共同控制實體 - 合營各方非貨幣出資。國際財務報告準則第 11 號刪除佔共同

控制實體（JCE）採用比例合併法的選項。相反，滿足一家合資企業定義的 JCE 必須採用權益法核算。

目前，預計新準則將對本集團的財務報表沒有重大影響。

#### 國際財務報告準則第 12 號於其他實體的權益披露

該準則於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。國際財務報告準則第 12 號包括所有以前在國際會計準則第 27 號關於合併財務報表的披露，以及所有以前在國際會計準則第 31 號和國際會計準則第 28 號的披露。這些披露與實體於附屬公司內佔權益、合營安排、聯營公司及結構性實體等相關。

該準則也就一些新的披露事項提出了要，但目前預期國際財務報告準則第 12 號對本集團的財務狀況或經營業績沒有重大影響。

#### 國際財務報告準則第 13 號 - 公允價值測量

本準則於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。國際財務報告準則第 13 號於國際財務報告準則下為所有的公允價值測量建立單一指引來源。國際財務報告準則第 13 號不改變實體需要使用公允價值的情況，而是就如何根據國際財務報告準則要求或允許測量公允價值，提供指引。目前，預計新準則將對本集團的財務狀況或經營業績沒有重大影響。

#### 國際財務報告詮釋委員會第 20 號露天礦場生產階段的剝採成本

國際財務報告詮釋委員會第 20 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。該詮釋適用於礦山生產階段的過程中露天採礦活動所產生的移除廢物（剝離）成本。詮釋涉及的 11 個剝採活動的效益之會計處理。

目前，預計新的詮釋對本集團的財務報表沒有重大影響。

#### 修訂國際財務報告準則第 10 號，國際財務報告準則第 11 號和國際財務報告準則第 12 號 - 過渡指引

該等修訂於 2013 年 1 月 1 日後開始的年度期間生效。該等修訂澄清國際財務報告準則第 10 號的過渡指導，及就全面追溯應用該等準則提出進一步的寬限，將提供調整後的比較信息之要求限制至緊接前一個比較期間。該等修訂闡明，只需要追溯調整於國際財務報告準則第 10 號首次應用的年度期間之始，國際財務報告準則第 10 號和國際財務報告準則第 27 號或國際會計準則解釋委員會第 12 號之間就哪些實體由集團控制作出不同合併結論的情況。此外，針對不合併的結構性實體相關的信息披露，修正案將刪除有關呈列首次採用國際財務報告準則第 12 號之前期間比較資料的要求。

目前，預計該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績沒有重大影響。

#### 2009-2011 年年度改進週期（2012 年 6 月頒佈）

國際財務報告準則的 2009-2011 年的年度改進週期載有多項國際財務報告準則的修訂。該等修訂於 2013 年 1 月 1 日起生效。每個修訂的準則有不同的過渡性條文。雖然採納當中若干修訂可能導致會計政策之變更，目前預期概無該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績有重大影響。

## 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出售住宅及商業物業；
- 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，包括投資及提供其他服務。

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，而不會分配至各經營分部。

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：

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月						合計
	土地及物業 開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫球場 經營	其他	調整及對銷	
分部業績							
對外銷售額	831,704	7,574	23,841	24,548	858	-	898,525
分部間銷售額	-	-	-	-	-	- <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	831,704	7,574	23,841	24,548	858	-	898,525
分部溢利／（虧損）	238,360	7,574	(22,341)	(1,889)	(10,772)	-	210,932
財務成本						(107,711) <sup>2</sup>	(107,711)
分佔共同控制實體之溢利						-	-
除所得稅前溢利							103,221

<sup>1</sup> 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

<sup>2</sup> 各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本（人民幣107,771千元）。

	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月						合計
	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	
分部業績							
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) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	55,798	5,264	30,004	32,789	21,274	(20,849)	124,280
分部溢利／（虧損）	(58,509)	67,462	(11,512)	10,837	(12,184)	-	(3,906)
財務成本						(35,276) <sup>2</sup>	(35,276)
分佔共同控制實體之溢利						285	285
除所得稅前溢利							(38,897)

<sup>1</sup> 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

<sup>2</sup> 各經營分部的溢利／（虧損）並不包括財務成本（人民幣35,276千元）及分佔共同控制實體之溢利（人民幣285千元）。

## 5. 收入

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
土地開發	643,336	58,926
物業開發	236,209	-
酒店經營	25,186	30,936
高爾夫球場經營	41,068	39,237
投資物業租賃	7,973	5,264
其他	1,216	1,225
減：營業稅及附加費	(56,463)	(11,308)
	<b>898,525</b>	<b>124,280</b>

## 6. 其他收入

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
外匯收益淨額	3,457	151
利息收入	4,441	2,942
政府補助	191	810
壞賬撥備撥回-其他應收款項	2,000	-
其他	184	550
	<b>10,273</b>	<b>4,453</b>

## 7. 其他開支

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
銀行費用	1,152	1,648
在建物業減值虧損	7,078	-
其他	1,148	1,028
	<b>9,378</b>	<b>2,676</b>

## 8. 財務成本

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
銀行及借貸利息	124,225	128,296
減：資本化利息	(16,514)	(93,020)
	<b>107,711</b>	<b>35,276</b>

2013 年上半年及 2012 上半年的借貸成本已分別按每年加權平均率 7.7% 及 8.32% 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。

由於本集團年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%（2012 年：25%）所得稅率繳納所得稅。

### 中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅於物業及土地所有權轉讓時產生，而有關增值稅乃就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借款成本、營業稅金及所有物業開發支出），按累進稅率 30% 至 60% 徵收。

對於預售開發中物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預徵土地增值稅，通常為銷售及預售物業所得款項的 1% 至 2%（2012 年：1% 至 2%）。預繳的土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於 2013 年 6 月 30 日，預付土地增值稅約人民幣 1,500 萬元（2012 年：人民幣 700 萬元）。

### 中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納 10% 預扣稅。有關規定於 2008 年 1 月 1 日起生效，並適用於 2007 年 12 月 31 日之後的盈利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為 10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於 2008 年 1 月 1 日起賺取的盈利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

所得稅的主要部份為：

	<u>截至 2013 年 6 月 30 日止六個月</u>	<u>截至 2012 年 6 月 30 日止六個月</u>
所得稅扣除：		
即期所得稅	32,449	13
遞延稅項	8,676	(6,287)
預扣稅	4,424	-
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>45,549</u>	<u>(6,274)</u>

## 10. 股息

董事會議決不宣派任何截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2012 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 2012 年 6 月 30 日止六個月及截至 2013 年 6 月 30 日止六個月應佔溢利或虧損為基準計算。

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 2013 年 6 月 30 日止六個月	截至 2012 年 6 月 30 日止六個月
母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>30,626</u>	<u>(30,690)</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數目	<u>4,498,198,676</u>	<u>3,905,841,176</u>
每股基本盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>0.0068</u>	<u>(0.0079)</u>
每股攤薄盈利／（虧損）（人民幣元）	<u>0.0068</u>	<u>(0.0079)</u>

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

## 12. 待售土地開發

本集團	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
按成本：		
中國內地	<u>4,886,184</u>	<u>5,177,168</u>

## 13. 應收賬款

本集團	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
待售土地開發產生的應收款項	819,845	465,886
出售物業產生的應收款項	14,500	27,500
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	1,828	2,928
其他	4,851	4,916
	<u>841,024</u>	<u>501,230</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
6 個月內	690,665	375,372
6 個月至 1 年	25,900	110
1 年至 2 年	37	6,752
2 年至 3 年	35,469	43,531
3 年以上	88,953	75,465
	<u>841,024</u>	<u>501,230</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 2013 年 6 月 30 日，概無應收賬款被撇銷（2012 年 12 月 31 日：零）。

#### 14. 應付賬款

本集團	2013年6月30日	2012年12月31日
應付賬款	2,160,733	2,629,615
	<b>2,160,733</b>	<b>2,629,615</b>

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：

	2013年6月30日	2012年12月31日
1年內	701,741	958,024
1至2年	793,302	1,381,915
2年以上	665,690	289,676
	<b>2,160,733</b>	<b>2,629,615</b>

#### 15. 計息銀行貸款及其他借貸

全部以人民幣計值（除 200,140,000 港元的貸款及 4,750,000 美元的貸款外）的計息銀行貸款及其他借貸如下：

	本集團		本公司	
	2013年6月30日	2012年12月31日	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	188,670	192,127
	<b>3,133,443</b>	<b>3,184,085</b>	<b>188,670</b>	<b>192,127</b>

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

	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
6個月內	1,064,170	469,227	188,670	192,127
6個月至9個月	25,000	35,000	-	-
9個月至12個月	279,900	731,400	-	-
1年至2年	611,591	600,991	-	-
2年至5年	720,046	895,231	-	-
5年以上	432,736	452,236	-	-
	<b>3,133,443</b>	<b>3,184,085</b>	<b>188,670</b>	<b>192,127</b>

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至 2013 年 6 月 30 日及截至 2012 年 12 月 31 日止年度分別按介乎 5.90% 至 12.65% 及 6.12% 至 8.61% 的浮動年利率計息。

## 長期及短期銀行貸款及其他借貸

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：人民幣 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蓋物業的業權（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。

## 16. 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	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	865,588	866,204
已授權但未訂約	4,583,901	4,600,897
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	43,156	99,769
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	1,968	2,576
已授權但未訂約	153,578	153,578
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	391,848	448,787
已授權但未訂約	2,483,681	2,500,415
總計	8,523,720	8,672,226

由於本集團於上海、無錫及瀋陽從事三項城鎮開發項目，故其負有重大承擔，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。

## 17. 期後事項

不適用。

## 18. 財務回顧／摘要

a) 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。於 2013 年上半年，本集團收入及經營溢利較 2012 年同期分別大幅上升 623% 及 5500%，主要由於在 2013 年 3 月 22 日位於上海羅店項目內的 F1-1 地塊成功拍賣並售出，以及自今年 1 月起竣工及向客戶交付的二級物業發展項目。

該地塊以人民幣 13.5 億元的總價出讓予一家中國的獨立第三方房地產發展商。人民幣 6.43 億元的收入額及人民幣 3.09 億元的銷售成本也隨之於 2013 年上半年入賬。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)
上海羅店	110,021.90	1.01	3月	111,122.12	1,350	12,149

而上次於 2012 年 11 月出讓的位於上海羅店的地塊以每平方米人民幣 9,802 元的建築面積均價售出。

成本方面，上海羅店項目於 2013 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）保持在與 2012 年的每平方米人民幣 2,848 元的相同水平。

本公司的土地開展業務的表現於 2013 年上半年有明顯改善，利潤率達 52%。期內於羅店項目內售出的土地比 2012 年同期無錫項目內售出的土地相比價格較高，原因為其為一住宅用地以及地理位置較佳。此外，房地產市場於自 2013 年起呈現理想的復甦趨勢，令土地出讓價格於期內上升。

另一方面，本公司其中一個二級物業開發項目美蘭湖 UHO 項目自 2013 年 1 月起進入竣工階段並交付予客戶。因此，共計人民幣 2.36 億元的收入及人民幣 2.26 億元的成本於期內入賬。於 2013 年上半年，共有 17,063 平方米已交付予客戶。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 年上半年，從酒店經營、高爾夫球經營及投資物業租賃中所得的收入與 2012 年同期相比大致上保持平穩。

### 經營開支

#### 銷售及分銷開支

於 2013 年上半年，銷售及分銷開支與 2012 年同期保持一致。

## 行政管理開支

於 2013 年上半年，行政管理開支較 2012 年同期增加人民幣 1,000 萬元。該增加主要是由於 i) 期內上海羅店項目內酒店的維修及保養費用的額外支出人民幣 200 萬元；ii) 隨着上海羅店項目內的 UHO 項目及美蘭湖硅谷項目的竣工，本公司之二級物業開發項目所相關的公用事業開支約增加人民幣 200 萬元；及 iii) 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。

## 其他收入

於 2013 年上半年，其他收入較 2012 年同期增加人民幣 600 萬元或 131%。該增加主要歸因於：i) 由於匯率波動導致外匯收益增加人民幣 300 萬元；ii) 與其他應收賬款相關的一筆人民幣 200 萬元壞賬撥備的撥回，而 2012 年上半年則並無此情況；及 iii) 利息收入增加人民幣 100 萬元，主要因為更多資金於銀行作定期存款安排而享受較高的利率。

## 其他開支

於 2013 年上半年，其他開支較去年同期顯著增加人民幣 700 萬元或 250%。該增加主要由於期內二級物業開發項目美蘭湖 UHO 項目所產生的總額為人民幣 700 萬元的減值虧損。該減值虧損額乃未交付物業單位之賬面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

2013 年上半年，本集團錄得財務成本淨值總額人民幣 1.08 億元，主要由於利息開支增加至人民幣 1.24 億元，部份由資本化利息人民幣 1,700 萬元所抵銷。財務成本淨值總額較 2012 年上半年之人民幣 3,500 萬元所比，增加人民幣 7,200 萬元。該增加主要是由於與本集團的其中兩個二級物業開發項目，美蘭湖硅谷項目及美蘭湖 UHO 項目所相關的資本化利息下降所致。該兩個項目分別於 2012 年年末及 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人民幣 4,600 萬元，其中人民幣 4,200 萬元的所得稅乃由人民幣 1.03 億元的純利所產生，人民幣 400 萬元為預扣稅。

## **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。該增加主要由於上海羅店項目內醫院項目進度所致。

### **應收賬款（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。該增加主要由於：i) 於 2013 年第一季度內出讓的土地產生的人民幣 6.7 億元的應收賬款，及 ii) 分別為人民幣 3.19 億元及人民幣 1,300 萬元的土地出讓及物業銷售應收賬款已於 2013 年上半年收妥。

### **待售土地開發**

2013 年 6 月 30 日的餘額 2012 年末的餘額減少人民幣 2.91 億元，主要為 2013 年第一季度出讓的地塊所相關的人民幣 3.09 億元撥至銷售成本，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 2013 年上半年內美蘭湖 UHO 項目的竣工及交付而致人民幣 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)**

此賬戶的餘額乃反映用作房地產開發項目的土地使用權之賬面值。於 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)**

於 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**

於 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**

於 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**

於 2013 年 6 月 30 日的餘額增加人民幣 6,200 萬元。該增加主要為人民幣 2,600 萬元之累計信託利息及土地出讓產生的人民幣 3,600 萬元之累計營業稅款人民幣。

### **客戶墊款**

於 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) 用於發展位於上海羅店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) 用於發展位於上海羅店項目的 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) 用於發展位於上海羅店項目的醫院項目：  
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) 用於發展成都綠洲雅賓利項目：  
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（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%。

### 業務前景及展望

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。

- b) 自本期間末發生的影響本公司及其附屬公司的重要事項詳情：

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，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。

- c) 本公司及其附屬公司日後可能出現的業務發展：

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、Zenon 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。

## 19. 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支持，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。

## 20. 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2013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。

## 21. 證券變動

本公司於2013年上半年無證券變動。本公司於期末的已發行股份總數為4,498,198,676股。

## 22. 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讓及完成出售後刊發。

## 23. 僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團共有1,058名（2012年：1,168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。

## 24. 或然負債

於2013年6月30日，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會率較低，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可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。

## 25. 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。

## 26. 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2013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，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。