

這份簡報概不構成銷售建議或售股遊說，以於美國或任何其他司法權區（指如不根據任何有關司法權區登記或認證而進行有關售股建議、遊說或銷售即屬違法者）購買任何證券。未經登記或申請豁免遵守登記規定，證券不得在美國發售或銷售。在美國，任何公開發售都將以章程方式提出。該份章程將包括有關提出售股的公司及其管理層的詳細資料，以及財務報表。中國新城鎮發展有限公司（「本公司」，連同其子公司統稱「集團」）並無在美國就證券進行公開發售。

這份簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關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。上述前瞻性聲明並無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。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。

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維爾京群島法律註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

(公司註冊號：1003373)

截至2010年6月30日止財政期間的第二季度及半年未經審核財務報表

第一部分 – 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告的所需資料

1(a) 集團全面收益表，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2010年6月30日止第二季度及上半年的全面收益表

截至2009年6月30日止六個月及2009年4月1日至2009年6月30日止2009年第二季度的全面收益比較數字報表已重列。有關詳情請參閱附註16比較數字。

集團	2010年4月1日 至2010年6月 30日止2010年 第二季度	2009年4月1日 至2009年6月 30日止2009年 第二季度	增(減)幅		截至2010年 6月30日 止六個月	截至2009年 6月30日 止六個月	增(減)幅	
	人民幣千元	人民幣千元		%	人民幣千元	人民幣千元		%
收入	59,194	318,807		(81)	176,203	337,084		(48)
銷售成本	(43,801)	(150,272)		(71)	(142,703)	(170,880)		(16)
毛利	15,393	168,535		(91)	33,500	166,204		(80)
其他收入	3,680	320	1,050		5,556	6,909		(20)
銷售及分銷成本	(10,156)	(16,067)		(37)	(23,277)	(24,044)		(3)
管理費用	(56,248)	(33,877)		66	(86,625)	(59,965)		44
其他開支	(10,434)	(309)	3,277		(10,632)	(494)		2,052
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(6,810)		(100)	-	(6,810)		(100)
已竣工投資之公允價值虧損	(613)	(25,690)		(98)	(613)	(25,690)		(98)
在建投資物業之公允價值虧損/(收益)	(146)	-		不適用	(146)	40,687		(100)
營運利潤/(虧損)	(58,524)	86,102		(168)	(82,237)	96,797		(185)
財務成本	(26,305)	(36,724)		(28)	(47,663)	(57,124)		(17)
稅前利潤/(虧損)	(84,829)	49,378		(272)	(129,900)	39,673		(427)
所得稅	1,684	(7,533)		(122)	12,251	(19,180)		(164)
稅後淨利潤/(虧損)	(83,145)	41,845		(299)	(117,649)	20,493		(674)
其他全面收益	-	-		-	-	-		-
期內全面收益總額	(83,145)	41,845		(299)	(117,649)	20,493		(674)
以下人士應佔利潤：								
母公司擁有人	(66,988)	25,963		(358)	(92,281)	8,771		(1,152)
非控股權益	(16,157)	15,882		(202)	(25,368)	11,722		(316)
	(83,145)	41,845		(299)	(117,649)	20,493		(674)
期內全面收益總額								
以下人士應佔：								
母公司擁有人	(66,988)	25,963		(358)	(92,281)	8,771		(1,152)
非控股權益	(16,157)	15,882		(202)	(25,368)	11,722		(316)
	(83,145)	41,845		(299)	(117,649)	20,493		(674)

1(a)(ii) 全面收益表附註

a) 收益、其他收入與其他開支

收益

	2010年4月1 日至2010年6 月30日止	2009年4月1 日至2009年6 月30日止	增(減)幅 %	截至2010年 6月30日	截至2009年 6月30日	增(減)幅 %
	2010年第二 季度	2009年第二 季度		止六個月	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
土地開發	36,530	311,266	(88)	136,363	311,266	(56)
酒店經營	14,480	5,421	167	25,696	13,708	87
高爾夫經營	17,605	17,864	(1)	30,379	29,850	2
投資物業租賃	1,409	3,135	(55)	2,219	3,135	(29)
其他	1,310	1,234	6	2,437	2,334	4
減：營業稅及附加費	(12,140)	(20,113)	(40)	(20,891)	(23,209)	(10)
	59,194	318,807	(81)	176,203	337,084	(48)

其他收入

集團	2010年4月1日 至2010年6月 30日止2010年	2009年4月1日 至2009年6月 30日止2009年	增(減)幅 %	截至2010年 6月30日	截至2009年 6月30日	增(減)幅 %
	第二季度	第二季度		止六個月	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
匯兌收益淨額	612	129	374	612	484	26
利息收入	1,101	83	1,227	2,695	319	745
退稅	1,863	-	不適用	1,863	5,900	(68)
其他	104	108	(4)	386	206	87
	3,680	320	1,050	5,556	6,909	(20)

其他開支

	2010年4月1 日至2010年6 月30日止	2009年4月1 日至2009年6 月30日止	增(減)幅 %	截至2010年 6月30日	截至2009年 6月30日	增(減)幅 %
	2010年第二 季度	2009年第二 季度		止六個月	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
銀行手續費	303	309	(2)	478	494	(3)
捐款	5,000	-	不適用	5,000	-	不適用
出售物業、廠房及設備虧損	4,334	-	不適用	4,334	-	不適用
出售附屬公司虧損	636	-	不適用	636	-	不適用
其他	161	-	不適用	184	-	不適用
	10,434	309	3,277	10,632	494	2,052

b) 按業務單位劃分的開支

	2010年4月1 日至2010年6 月30日止	2009年4月1 日至2009年6 月30日止	增(減)幅 %	截至2010年 6月30日	截至2009年 6月30日	增(減)幅 %
	2010年第二 季度	2009年第二 季度		止六個月	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
土地開發成本	21,949	130,267	(83)	100,167	130,267	(23)
酒店經營	10,778	8,399	28	21,077	17,338	22
高爾夫經營	8,512	9,858	(14)	16,649	19,560	(15)
其他	2,562	1,748	47	4,810	3,715	29
	43,801	150,272	(71)	142,703	170,880	(16)

c) 財務成本

	2010年4月1 日至2010年6 月30日止	2009年4月1 日至2009年6 月30日止	增(減)幅 %	截至2010年 6月30日	截至2009年 6月30日	增(減)幅 %
	2010年第二 季度	2009年第二 季度		止六個月	止六個月	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
銀行及借款利息	30,096	19,198	57	60,863	39,694	53
高級票據利息	4,787	31,136	(85)	9,598	62,525	(85)
可換股債券利息	1,014	-	不適用	5,560	-	不適用
減：已被資本化的利息	(9,592)	(13,610)	(30)	(28,358)	(45,095)	(37)
	26,305	36,724	(28)	47,663	57,124	(17)

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

於2010年6月30日的財務狀況報表

	集團		本公司	
	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日
(單位為人民幣千元)				
非流動資產				
於子公司的投資	-	-	2,617,549	2,968,699
於聯營公司的投資	200	200	-	-
物業、機器及設備	1,179,317	1,235,292	243	256
已竣工投資物業	489,000	489,000	-	-
在建投資物業	288,000	170,710	-	-
預付土地租賃款	388,782	390,823	-	-
非當期應收賬款	86,212	93,655	-	-
遞延稅項資產	148,761	128,607	-	-
其他資產	49,533	50,652	-	-
	<u>2,629,805</u>	<u>2,558,939</u>	<u>2,617,792</u>	<u>2,968,955</u>
流動資產				
開發中待售土地	3,764,434	3,640,398	-	-
開發中待售物業	4,904	-	-	-
預付土地租賃款	165,515	162,588	-	-
存貨	3,901	3,820	-	-
應收子公司款項	-	-	480,175	252,906
應收關聯方款項	3,040	47,003	-	-
預付款	43,949	6,155	-	-
其他應收款	430,783	354,983	4	2
應收賬款	247,735	337,168	-	-
現金及銀行結存	852,337	1,509,371	36,723	14,521
	<u>5,516,598</u>	<u>6,061,486</u>	<u>516,902</u>	<u>267,429</u>
流動資產總值				
	<u>5,516,598</u>	<u>6,061,486</u>	<u>516,902</u>	<u>267,429</u>
資產總值	<u>8,146,403</u>	<u>8,620,425</u>	<u>3,134,694</u>	<u>3,236,384</u>
權益				
母公司擁有人應佔：				
股本	2,786,673	2,497,385	2,786,673	2,497,385
庫存股份	(34,533)	(37,294)	(34,533)	(37,294)
其他儲備	604,869	749,001	1,938,282	2,082,414
累計虧損	(980,728)	(836,166)	(1,644,507)	(1,580,229)
非控股權益	411,363	436,231	-	-
	<u>2,787,644</u>	<u>2,809,157</u>	<u>3,045,915</u>	<u>2,962,276</u>
權益總額				
	<u>2,787,644</u>	<u>2,809,157</u>	<u>3,045,915</u>	<u>2,962,276</u>
非流動負債				
可換股債券－主債項	-	142,406	-	142,406
計息銀行借款	1,827,000	1,847,000	-	-
出售高爾夫球會會籍的遞延收入	548,644	562,675	-	-
	<u>2,375,644</u>	<u>2,552,081</u>	<u>-</u>	<u>142,406</u>
非流動負債總額				
	<u>2,375,644</u>	<u>2,552,081</u>	<u>-</u>	<u>142,406</u>

於2010年6月30日的財務狀況報表（續）

	集團		本公司	
	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日
(單位為人民幣千元)				
流動負債				
高級票據	86,208	84,363	86,208	84,363
計息銀行借款	230,000	310,000	-	-
應付賬款	1,123,971	1,265,252	-	-
其他應付款及應計項目	468,349	596,434	2,571	47,339
應付關連方款項	3,729	12	-	-
客戶預付款	4,114	4,568	-	-
土地開發所產生的遞延收入	700,015	639,940	-	-
當期所得稅負債	366,729	358,618	-	-
流動負債總額	2,983,115	3,259,187	88,779	131,702
負債總額	5,358,759	5,811,268	3,134,694	274,108
權益及負債總額	8,146,403	8,620,425	3,045,915	3,236,384
流動資產淨值	2,533,483	2,802,299	428,123	135,727
資產總值減流動負債	5,163,288	5,361,238	3,045,915	3,104,682

1(b)(ii) 集團借款及債務證券總額。

i) 借款

集團	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
銀行借款 – 有抵押	2,057,000	2,157,000

a) 須於一年內或應要求償還的款項

銀行借款的還款期如下：

集團	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
銀行借款 – 有抵押	230,000	310,000

b) 須於一年後償還的款項

集團	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
銀行借款 – 有抵押	1,827,000	1,847,000

c) 有關款項是否有抵押。

見上表。

d) 任何抵押品的詳情。

於2010年6月30日，銀行借款人民幣2,057,000,000元乃以集團的物業、廠房及設備、竣工投資物業及在建投資物業以及預付土地租賃款作為抵押品，上述抵押品於2010年6月30日的賬面值分別為人民幣526,890,000元、人民幣420,000,000元及人民幣294,250,000元。

ii) 高級票據

(單位為人民幣千元)	2010年6月30日	2009年12月31日
期初／年初	84,363	550,835
利息費用(按實際利率25.75%攤銷)	9,598	91,335
已付利息	(7,753)	(60,409)
回購	-	(497,398)
期末／年末賬面值	86,208	84,363

於2008年9月12日，本公司發行17.75%高級有抵押保證票據，本金總額為人民幣593,300,000元，於2011年到期，以美元結算。

本公司於2009年7月及2009年9月分別購回高級票據本金人民幣123,130,000元及再購回此高級票據本金人民幣382,810,000元。自2009年9月後，高級票據的未償還本金額一直維持人民幣87,360,000元不變。

於2009年及2010年上半年，由於本公司違反合約中所述的若干契約，故集團將高級票據分類為流動負債。本公司於後續期間就該等違約獲得豁免。有關詳情請參閱附註15期後事項。

iii) 可換股債券

(單位為人民幣千元)	2010年6月30日	2009年12月31日
權益部分	-	137,415
主債項(按攤銷成本)	-	144,115

(單位為人民幣千元)	2010年6月30日	2009年12月31日
期初／年初主債項之賬面值	144,115	138,579
使用實際利率確認之利息開支	5,560	5,536
已付利息	(3,394)	-
回購	(146,281)	-
期末／年末主債項之賬面值	-	144,115
減：流動部分－已產生票面利息	-	(1,709)
年末非流動部分	-	142,406

本公司於2009年9月向Sinopower發行本金為人民幣275,994,230元的可換股債券(見本公司日期為2009年8月13日的通函)。可換股債券按票息率每年2%計息，於2016年到期，已按每股人民幣0.3660元(按新加坡元0.07872換算，按可換股債券條款中釐定的匯率換算)的兌換價轉換成754,145,894股新普通股。

於2010年4月20日，本公司根據所轉換的可換股債券向Sinopower配發及發行754,145,894股股份。可換股債券負債及權益部分的賬面值分別由負債及其他儲備轉撥至股本。

1(c) 集團的現金流量表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

綜合現金流量表

截至2009年6月30日止六個月及2009年4月1日至2009年6月30日止2009年第二季度的綜合現金流量比較數字報表已重列，有關詳情請參閱附註16比較數字。

	2010年4月1日至 2010年6月30日止 2010年第二季度	2009年4月1日至 2009年6月30日止 2009年第二季度	截至2010年 6月30日 止六個月	截至2009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
來自經營活動的現金流量				
稅前利潤／（虧損）	(84,829)	49,378	(129,900)	39,673
調整項目：				
物業、機器及設備折舊	17,428	17,649	31,383	33,154
預付土地租賃款攤銷	2,821	1,773	4,958	4,275
出售物業、機器及設備之虧損	4,334	-	4,334	-
物業、廠房及設備之減值虧損	-	6,810	-	6,810
已竣工投資物業之公允價值虧損	613	25,690	613	25,690
在建投資物業之公允價值虧損	146	-	146	(40,687)
出售子公司之虧損	636	-	636	-
匯兌（收益）／虧損淨額	(3)	355	(3)	-
管理層購股權開支	1,636	6,314	1,636	6,314
利息收入	(1,102)	(83)	(2,695)	(319)
利息開支	25,356	36,724	47,663	57,124
	(32,964)	144,610	(41,229)	132,034
開發中待售土地（增加）／減少	(69,360)	31,710	(106,539)	(3,635)
開發中待售物業（增加）	(4,658)	-	(4,658)	-
存貨（增加）	(144)	(499)	(135)	(651)
應收關聯方款項（增加）／減少	38,216	(26)	47,003	(94)
預付款、其他應收款及資產減少／（增加）	(40,764)	19,451	(82,240)	(2,072)
應收賬款（增加）／減少	203,050	(182,401)	96,824	(136,224)
出售高爾夫球會會籍及土地開發的遞延收入（增加）／減少	(46,774)	(28,551)	46,044	(32,779)
應付賬款及其他應付款增加／（減少）	5,049	84,311	(282,708)	22,769
客戶預付款（減少）	(135)	(471)	(135)	(471)
應付關聯方款項增加／（減少）	212	(17,644)	212	82
經營活動的現金淨（流出）／流入	51,728	50,490	(327,561)	(21,042)
來自投資活動的現金流量				
（購置）／退回物業、機器及設備	(4,621)	(499)	(11,911)	(37,320)
出售物業、機器及設備所得款項	688	-	688	-
支付租賃土地之款項	-	(5,189)	-	(5,189)
支付投資物業之款項	(3,350)	(427)	(92,420)	(19,840)
出售子公司	(3,376)	-	(3,376)	-
收取利息	1,438	83	2,695	319
投資活動的現金淨流入／（流出）	(9,221)	(6,032)	(104,324)	(62,030)
來自融資活動的現金流量				
支付購回CB2所產生之開支之款項	-	(22,785)	-	(22,785)
發行本公司新股所得現金款項	-	43,698	-	43,698
子公司非控股股東出資	-	-	-	500
銀行貸款	-	-	-	80,000
償還借款	(100,000)	(26,000)	(100,000)	(26,000)
（支付）／退回新股交易成本之款項	-	(860)	-	(860)
償還關聯方借款	-	-	-	-
高級票據票息限制性現金	3	143	-	46,277
支付利息	(34,780)	(26,921)	(72,871)	(91,890)
支付股息	(52,281)	-	(52,281)	-
融資活動的現金淨流入／（流出）	(187,058)	(32,725)	(225,152)	28,940
現金及現金等價物的增加／（減少）淨額	(144,551)	11,733	(657,037)	(54,132)
匯兌淨差額	-	-	-	-
期初的現金及現金等價物	953,126	72,111	1,465,612	137,976
期末的現金及現金等價物	808,575	83,844	808,575	83,844

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，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

權益變動報表

集團

截至2009年6月30日止6個月

(單位為人民幣千元)	母公司擁有人						
	股本	庫存股份	其他儲備	保留盈利 (累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	604,670	(1,002,796)	1,716,934	359,101	2,076,035
期內全面收益總額	-	-	-	8,771	8,771	11,722	20,493
管理層以權益結算之購股權	-	-	6,314	-	6,314	-	6,314
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權而發行的股份	5,569	-	(5,569)	-	-	-	-
子公司非控股權益出資	-	-	-	-	-	500	500
進行私人配售而發行的股份	160,326	-	-	-	160,326	-	160,326
2009年6月30日結餘	2,281,135	(180)	605,415	(994,025)	1,892,345	371,323	2,263,668

截至2010年6月30日止6個月

(單位為人民幣千元)	母公司擁有人						
	股本	庫存股份	其他儲備	保留盈利 (累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
2010年1月1日結餘	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
期內全面收益總額	-	-	-	(92,281)	(92,281)	(25,368)	(117,649)
管理層以權益結算之購股權	-	-	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而發行的股份及所用的庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
因出售子公司而導致的非控股權益出資變動	-	-	-	-	-	500	500
轉換CB3時估算的股本出資	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
2010年6月30日結餘	2,786,673	(34,533)	604,869	(980,728)	2,376,281	411,363	2,787,644

本公司

截至2009年6月30日止6個月

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	2,503,228
期內全面收益總額	-	-	-	(29,843)	(29,843)
管理層以權益結算之購股權	-	-	6,314	-	6,314
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權而發行的股份	5,569	-	(5,569)	-	-
進行私人配售而發行的股份	160,326	-	-	-	160,326
2009年6月30日結餘	2,281,135	(180)	1,938,828	(1,579,758)	2,640,025

截至2010年6月30日止6個月

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2010年1月1日結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276
期內全面收益總額	-	-	-	(11,997)	(11,997)
管理層以權益結算之購股權	-	-	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而發行的股份及所用的庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-
轉換CB3時估算的股本出資	283,696	-	(137,415)	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)
2010年6月30日結餘	2,786,673	(34,533)	1,938,282	(1,644,507)	3,045,915

- 1(d)(ii) 自對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換股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。

行使購股權

於2010年4月7日，本公司向合資格人士轉讓4,128,750股庫存股份，該等人士根據於2007年7月5日實施的管理層購股權行使第二批購股權。

轉換可換股債券

於2010年4月20日，本公司向Sinopower Investment Limited發行及配發754,145,894股新普通股，其中涉及的總額人民幣275,994,230元年息2厘2016年到期可換股債券所附帶的轉換權利已由Sinopower悉數行使。

於2010年6月30日及2009年6月30日在轉換所有尚未行使可換股債券時可能發行的股份數目以及持作庫存股份的股份數目及就已發行股份總數（不包括庫存股份）持有的股份數目載列如下：

	截至 2010年6月30日	截至 2009年6月30日
	股份數目	股份數目
庫存股份	51,639,250	600,000
管理層購股權下全部配額獲發行及行使時將予發行的股份	18,393,750	24,772,500
全部已發行股份（不包括庫存股份）	3,843,165,676	2,688,177,500

有關管理層購股權計劃的詳情見本公司日期為2007年11月5日的招股章程及2009年年報。

除管理層股份外，本公司於2010年6月30日並無其他尚未行使的可換股工具。

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 2010年6月30日	截至 2009年12月31日
已發行股份總數	3,894,804,926	3,140,659,032
（減）：庫存股份	(51,639,250)	(55,768,000)
已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,843,165,676	3,084,891,032

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。

於2010年4月7日，本公司向合資格人士轉讓4,128,750股庫存股份，該等人士根據管理層購股權行使第二批購股權。

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。

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2010年上半年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會計報表（截至2009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），有些什麼變動，以及該等變動的理由及影響。

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準備。

		集團			
年度每股普通 股盈利，按股東應佔盈利計及已扣除優先股股息的任何準備		2010年4月1日至2010年6月30日止第二季度	2009年4月1日至2009年6月30日止第二季度	截至2010年6月30日止六個月	截至2009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）	(0.0182)	0.0105	(0.0272)	0.0039
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	(0.0182)	0.0105	(0.0272)	0.0039

每股基本盈利金額乃按截至2010年6月30日止期間及截至2009年6月30日止期間本公司普通股股東應佔利潤為基準計算。

由於本公司錄得淨虧損，故於2010年第二季度及2010年上半年概無攤薄可換股債券和購股權。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利時所用的收益及股份數據：

	2010年 4月1日至 2010年 6月30日 止第二季度	2009年 4月1日至 2009年 6月30日 止第二季度	截至2010年 6月30日 止六個月	截至2009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
本公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損）	(66,988)	25,963	(92,281)	8,771
加／（減）：嵌入式衍生工具的匯兌收益及公允價值變動，扣除攤薄可換股債券的利息開支	-	-	-	-
就攤薄可換股債券的影響而作出調整的母公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損）	(66,988)	25,963	(92,281)	8,771
已發行普通股加權平均數	3,685,434,418	2,470,204,088	3,386,821,685	2,237,177,860
加：因轉換攤薄購股權（2009年第二季度）導致的普通股加權平均數	-	1,269,711	-	1,989,793
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,685,434,418	2,471,473,799	3,386,821,685	2,239,167,653

於2008年4月，本公司已決定採納中國新城鎮購股權計劃（「購股權計劃」）及中國新城鎮表現股份計劃（「表現股份計劃」）。購股權計劃及表現股份計劃向合資格僱員提供參與本公司良好財務業績的機會。股份歸屬不時依賴於若干表現目標及條件，據以釐定的目標及條件旨在確保符合股東利益。於2009年及2010年上半年，並無股份根據購股權計劃及表現股份計劃而作出歸屬。

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。

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總數（不包括庫存股份）為基準計算（人民幣，經股份拆細後）	集團		本公司	
	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2010年 6月30日	2009年 12月31日
	0.7254	0.9106	0.7926	0.9603

- 8 集團業績表現回顧，乃合理解集團業務所需。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

集團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2010年第二季度，由於缺少可出售的土地使用權，本公司於2010年第二季度錄得淨虧損人民幣83,150,000元。然而，包括酒店及投資物業租賃在內的商業物業收入於本季度上升至總額人民幣34,800,000元，與2009年第二季度的人民幣27,650,000元相比，上升26%。

其他收入主要為退稅，即無錫稅務局就涉及購買土地使用權的印花稅及契稅退回稅款人民幣1,860,000元；及利息收入為人民幣1,100,000元，與2009年第二季度人民幣80,000元相比，主要乃由於現金餘額增加所致。

在支出方面，本公司本季度較去年節省銷售及分銷成本人民幣5,900,000元，與2009年第二季度相比，乃由於2010年第二季度高爾夫球推廣活動減少所致。2010年第二季度的推廣費約為人民幣2,000,000元，2009年第二季度則為人民幣9,000,000元，乃用於促進會員卡銷售收入。管理費用增加主要由於2010年第二季度上市費用人民幣15,000,000元及酒店裝修人民幣4,000,000元所致。其他支出主要包括：

- a) 撤銷土地、廠房及設備人民幣4,300,000元，此乃由於遼寧國土資源廳因佔用部分農田建造運動及休閒公園以及會所設施而沒收物業所致；於2010年6月30日，瀋陽合資公司接獲遼寧國土資源廳的官方函件，表示該案件已正式終結；
- b) 玉樹地震捐款人民幣5,000,000元。

淨財務成本核較2009年第二季度增長28%，較2009年首6個月增長17%，原因為

- a) 2009年9月購回高級票據及於2010年4月悉數轉換CB3導致利息開支減少；
- b) 無錫項目於2009年下半年及2010年第一季度出售四幅土地導致2010年第二季度利息資本化減少。

資金流動性

於2010年4月20日，本公司根據所轉換的CB3向Sinopower配發及發行754,145,894股股份。CB3負債及權益部分的賬面值分別由負債及其他儲備轉撥至股本。

於2010年7月20日，本公司上海羅店新鎮的項目公司上海金羅店開發有限公司與中國民生銀行訂立貸款協議。詳情見下文：

期限：三年

到期日：2013年7月22日

本金：人民幣200,000,000元（本公司現時已收取人民幣150,000,000元現金。）

償還時間表：

償還日期	償還本金 (人民幣百萬元)
2011年7月22日	50
2012年7月22日	50
2013年7月22日	餘額

利率：現為每年6.21厘（中國人民銀行基準利率的115%）

期內，本公司已償還人民幣100,000,000元，其中，人民幣20,000,000元用於償還中國工商銀行上海羅店項目貸款，人民幣80,000,000元用於償還交通銀行無錫項目貸款。

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。

於2010年6月24日，中國副總理李克強發表講話，帶出中央政府將重心轉向城鎮化的強烈信息。李副總理強調加快城鎮化作為中國經濟平衡發展的核心戰略。在後危機時代，中國已不能通過簡單依靠出口帶動或刺激措施的策略實現經濟的長期可持續發展。在其講話中，李副總理強調將城鎮化作為拉動內部消費的最重要措施之一，由此惠及多個行業，包括但不限於建築、消費品、服務等。

中國新城鎮通過在主要經濟中心郊區建設新城鎮而直接參與城鎮化進程。在集團所有新城鎮發展項目中，我們一起為當地拆遷人口提供住房、社會福利及就業機會，同時合理利用土地並提供郊區土地以緩解城市中心區的房價壓力。因此，本公司堅信，我們的業務模式將受益於中央政府的城鎮化策略。本公司不受近期加強監管措施的影響。

然而，房地產行業整體需求已見疲軟，並在近期嚴厲政策下經歷若干價格調整。本公司相信這會對行業健康長期發展有利。迄今為止，本公司業務並無受到不利影響。於2010年8月4日，本公司成功拍出羅店項目的兩塊土地（見附註15期後事項一節），由此充分證明本公司業務模式及提供市場認定的優質土地的能力。

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) 對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2010年6月30日止第二季度的股息。

13 與有利益關係人士的交易

	2010年4月1日至2010年6月30日止第二季度	
有利益關係人士名稱	所有與有利益關係人士的交易（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有利益關係人士的交易（不包括低於100,000新加坡元的交易）的總值
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
上置集團有限公司	3,040	--

於2010年6月18日，上海金羅店開發有限公司及Shanghai Lake Malaren Golf Club Co., Ltd.完成向上置全資子公司Shanghai SRE Property Management (「SSREPM」)出售各自於Shanghai Lake Malaren Property Management (「SLMPM」)的權益的所有法律手續。

SSREPM就出售事項支付的現金總收購代價人民幣3,040,000元乃按自願買方與自願賣方基準釐定，並根據SLMPM於2010年3月28日的資產淨值而達致。

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，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2010年6月30日止第二季度及上半年未經審核的中期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

於2010年7月7日，考慮到擬以介紹方式上市，為遵守香港聯合交易所有限公司的規定，本公司於公開市場出售合共51,639,250股庫存股份。

於2010年7月22日，本公司上海羅店新鎮的項目公司上海金羅店開發有限公司與中國民生銀行訂立貸款協議。有關詳情請參閱附註8資金流動性。

於2010年8月4日，本公司為公開上市而移交羅店項目F1-4及F1-6。兩幅地塊分別以人民幣522,500,000元及人民幣1,377,300,000元出售，按建築面積計算，約等於每平方米人民幣20,948元，較2009年9月最高價每平方米人民幣9,128元上升129%。出售土地預期為本公司截至2010年9月30日止第三季度的財務業績貢獻收益約人民幣1,100,000,000元及毛利人民幣770,000,000元。

於2010年4月30日及2010年8月9日，本公司與高級票據持有人FORUM ASIAN REALTY INCOM II, L.P. (持有人)簽訂兩項豁免。持有人就所有違約事項向發行人提供一次性豁免。因此，高級票據持有人不會要求即時償還2009年及2010年上半年發生的違約事項產生的未償還本金以及應計及未付利息。

16 比較數字

在擬以介紹方式於香港聯交所上市時，本公司重新分析截至2009年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表，並作出有關會計記錄時差的若干改動。為作出一致的呈報，本公告中截至2009年6月30日止六個月及截至2009年6月30日止第二季度的比較數字經已重列。該等重列並不影響截至2009年12月31日止全年的經審核綜合財務報表。

承董事會命

宋亦清
首席財務官／執行董事

2010年8月13日