



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司

香港股份代號: 1278
新加坡股份代號: D4N.sii

穩中求進
積極推進城鎮化建設



二零一二年中期報告



目錄

2	公司資料
4	項目一覽
6	集團財務摘要
7	中期合併綜合收益表
9	中期合併財務狀況表
11	中期合併現金流量表
13	中期合併權益變動表
15	財務報表附註
30	管理層討論及分析
37	補充資料

公司資料

董事會

執行

施建先生 (主席)
李耀民先生 (聯席主席、行政總裁)
余偉亮先生 (副主席)
施冰先生 (聯席行政總裁)
顧必雅女士 (營運總監)
茅一平先生 (執行董事)
楊勇剛先生 (執行董事)
宋亦青女士 (執行董事)
錢毅鋒先生 (執行董事)

非執行

陳頌國先生 (首席獨立董事)
林炳麟先生 (獨立董事)
江紹智先生 (獨立董事)
張浩先生 (獨立董事)
葉怡福先生 (獨立董事)

審計委員會

陳頌國先生 (主席)
林炳麟先生
張浩先生

提名委員會

葉怡福先生 (主席)
林炳麟先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (主席)
陳頌國先生
林炳麟先生
葉怡福先生

投資委員會

林炳麟先生 (主席)
陳頌國先生
江紹智先生
張浩先生

公司秘書

劉秀珍女士
郭汝青女士

業務地址

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓2503室
電話：(852) 3965 9000
傳真：(852) 3965 9111
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town Tortola
British Virgin Islands

英屬處女群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340, Road Town
Tortola British Virgin Islands

新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services
新加坡 068898
羅敏申路80號#02-00

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

王律師事務所
胡關李羅律師行
競天公誠律師事務所

核數師

安永會計師事務所
香港
中環添美道1號中信大廈22樓

聯交所上市

國際證券編碼：VGG2156N1006

新加坡證券交易所有限公司
股份名稱：ChinaNTown
股份代號：D4n.si

香港聯合交易所有限公司
股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278

主要往來銀行

中信銀行國際有限公司
中國農業銀行
大華銀行有限公司

項目一覽

土地開發項目

上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中華人民共和國（「中國」）國家發展和改革委員會合辦「全國城鎮化論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場（美蘭湖寶馬大師賽舉辦地）、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心及美蘭湖婦產科醫院（暫定名）
- 可供出售剩餘土地約825,192平方米（佔總數的35%），可供出售至2015年

無錫鴻山新城鎮

- 總佔地面積8.68平方公里
- 位於無錫新區，毗鄰高新科技園區（逾70家財富500強企業於該區營運），非常鄰近無錫市中心及無錫機場
- 設有五星級溫泉酒店、零售街及上海瑞金醫院無錫分院
- 可供出售剩餘土地存貨約317萬平方米（佔總數的83%），可供出售至2020年

瀋陽李相新城鎮

- 佔地面積20.55平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會
- 可供出售剩餘土地存貨約1,184萬平方米（佔總數的96%），可供出售至2038年

CNTD開發中及／或管理的商用物業清單

羅店

- 皇冠假日酒店
- 美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場）
- 國際會議中心
- 歐洲風情零售街
- 上海購物中心
- 美蘭湖婦產科醫院

無錫

- 五星級溫泉酒店
- 零售街
- 上海瑞金醫院無錫分院

註：CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.63%、90%及90%的股權。

房地產開發項目

美蘭湖優湖（UHO）項目¹

類別：	商業
位置：	位於羅店新城鎮內，毗鄰地鐵7號線美蘭湖站
佔地面積：	11,228平方米
總建築面積：	39,317平方米
描述：	美蘭湖優湖（UHO）項目位於羅店地鐵交通樞紐之上，將發展為作商業用途的大樓，其具有位置便利的優勢，處於地鐵7號線連接新城鎮與上海市中心以及購物中心的交匯點
預期時間表：	於2011年開始預售，於2012年至2013年交付

美蘭湖硅谷項目¹

類別：	商業
位置：	毗鄰美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場，與寶馬（「寶馬」）於2012年至2014年合辦國際高爾夫球錦標賽），寶馬有權就合作協議續期四年（即2015年至2018年）
佔地面積：	242,500平方米
總建築面積：	97,000平方米
描述：	將開發為低密度商業辦公室單位，並出售供企業總部用途，坐享美蘭湖高爾夫球場全景。該項目將有約240個單位，標準單位介乎360平方米至460平方米
預期時間表：	於2011年開始預售，於2012年至2015年交付

江南華府II期（原名無錫鴻慶項目）²

類別：	住宅
位置：	CNTD的無錫鴻山新城鎮之內
佔地面積：	69,212平方米
總建築面積：	83,055平方米
描述：	將發展為住宅物業
預期時間表：	於2012年開始預售，於2013年至2014年交付

成都綠洲雅賓利花園（原名成都郫縣項目）¹

類別：	住宅
位置：	中國成都郫縣紅光鎮三觀村
佔地面積：	90,982平方米
總建築面積：	215,202平方米
描述：	位於成都六個主要城市配套街區之一，具有良好位置、便利交通及卓越發展前景。此項目為CNTD歷來首個位於其自身的新城鎮以外的房地產項目
預期時間表：	於2011年開始預售，於2013年至2015年交付

註1：CNTD在該等項目中擁有72.63%的實際權益。

註2：CNTD在此項目中擁有90%的實際權益。

集團財務摘要

截至2012年
6月30日
止六個月
(未經審核)

收入 (人民幣千元)	124,280
毛利 (人民幣千元)	31,770
毛利率(%)	26%
本公司權益持有人應佔虧損 (人民幣千元)	(30,690)
每股基本虧損 (人民幣)	(0.0079)
每股股息－中期 (人民幣)	—

中期業績

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」)之未經審核中期合併財務報表連同2011年同期之比較數字。本公司審計委員會(「審計委員會」)已審閱截至2012年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表。

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)

截至6月30日止六個月

	附註	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(虧損)／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)
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

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)

		截至6月30日止六個月	
		2012年	2011年
	附註		
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
		<u>(32,623)</u>	<u>17,318</u>
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
		<u>(32,623)</u>	<u>17,318</u>
母公司普通股權持有人應佔每股			
(虧損)／盈利：			
每股基本(虧損)／盈利	11	(0.0079)	0.0013
每股攤薄(虧損)／盈利	11	(0.0079)	0.0013

中期合併財務狀況表

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
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

中期合併財務狀況表

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		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

中期合併現金流量表

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)

	附註	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
		(41,904)	98,646
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減少 ／(增加)		(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)	—
經營活動現金流出淨額		(151,419)	(525,493)

中期合併現金流量表

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)

	附註	截至2012年 6月30日 止六個月	截至2011年 6月30日 止六個月
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)	—
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

中期合併權益變動表

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

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

中期合併權益變動表

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
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	9,923	-	(9,922)	-	1
股息	-	-	-	(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>

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	<u>2,801,180</u>	<u>-</u>	<u>1,926,526</u>	<u>(1,950,872)</u>	<u>2,776,834</u>

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」)，一家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)。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：嚴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

該修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

按經營分部的分析如下：

	截至2012年6月30日止六個月						
	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	總計
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) ¹	-
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) ²	(35,276)
分佔共同控制實體 之溢利						285	285
除所得稅前溢利							(38,897)

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)。

	截至2011年6月30日止六個月						
	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	總計
分部業績							
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	269,489	3,204	20,092	21,491	1,307	(750)	314,833
分部溢利／(虧損)	113,576	(14,184)	(16,540)	(16,449)	(11,383)		55,020
財務成本						(28,717) ²	(28,717)
除所得稅前溢利							26,303

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)。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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
政府補貼	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

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

21

二零一二年中期報告

中國新城镇發展有限公司

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
	(6,274)	8,985
損益賬內呈報之所得稅扣除		

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）。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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	(30,690)	5,120
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	3,905,841,176	3,901,254,455
每股基本(虧損)／盈利(人民幣元)	(0.0079)	0.0013
每股攤薄(虧損)／盈利(人民幣元)	(0.0079)	0.0013

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」。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

23

二零一二年中期報告

中國新城鎮發展有限公司

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	5,017,013	4,998,936

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
	132,757	135,335

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
	132,757	135,335

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）。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

14. 應付賬款

24

二零一二年中期報告

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

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
	2,311,998	2,086,912

中國新城鎮發展有限公司

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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800萬元及優湖(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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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	51,310
上海美蘭湖物業管理有限公司	—	2,238
	<u>42,680</u>	<u>53,548</u>

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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：

	2012年 6月30日	2011年 12月31日
本集團		
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。

管理層討論及分析

財務回顧／摘要

本公司及其附屬公司於報告期間的業務發展公平審閱及其於報告期末的財務狀況。

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元售予一家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。

管理層討論及分析

31

二零一二年中期報告

中國新城镇發展有限公司

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。

管理層討論及分析

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，我們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。該增長主要由於我們的上海羅店項目的醫院項目進度所致。

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、美蘭湖優湖(UHO)項目、成都項目以及無錫鴻慶項目的建設成本分別為人民幣9億元、人民幣3.44億元、人民幣2.51億元和人民幣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。

管理層討論及分析

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%。

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。

管理層討論及分析

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大師賽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高爾夫球賽事的影響，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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2012年6月30日，董事及本公司主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據載於香港聯交所證券上市規則（「香港聯交所上市規則」）附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	普通股數目				佔已發行 股本概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
施建	-	-	2,658,781,817 ⁽¹⁾	2,658,781,817	68.07%
李耀民	4,147,500	-	-	4,147,500	0.11%
余偉亮	3,555,000	-	-	3,555,000	0.09%
顧必雅	2,100,000	-	-	2,100,000	0.05%
茅一平	1,732,500	-	-	1,732,500	0.04%
楊勇剛	3,570,000	-	-	3,570,000	0.09%
陳頌國	100,000	-	-	100,000	0.003%

- (1) 由於施建先生透過上置投資控股有限公司作為上置集團有限公司（「上置集團」）的控股股東，因此被視作擁有華通投資有限公司（「華通」）全部股權權益。施建先生的配偶亦因此於上置集團擁有微不足道的直接股權。

補充資料

(b) 於本公司相關股份中的好倉

根據本公司管理層購股權計劃（定義見「管理層購股權計劃」一節），若干董事獲授購股權認購本公司股份如下，詳情載於本中報「管理層購股權計劃」一節。

董事姓名	根據管理層 購股權計劃 已授出但 尚未歸屬的 股份數目	佔已發行 股本概約百分比
李耀民	1,777,500	0.05%
余偉亮	1,777,500	0.05%
顧必雅	900,000	0.02%
茅一平	742,500	0.02%
楊勇剛	1,530,000	0.04%

(c) 於本公司相關法團股份及相關股份中的好倉

於上置集團有限公司的股份

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔相關法團 已發行股本 概約百分比
施建	13,006,991	2,324 ⁽¹⁾	3,128,434,628 ⁽²⁾	3,141,443,943	55.46%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.09%

(1) 該等股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) 該等3,128,434,628股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本的63%，故施先生被視為於該等3,128,434,628股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2012年6月30日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份中的好倉

主要股東的姓名	持有利益的身份	普通股／相關 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
華通投資有限公司（附註1）	實益擁有人	2,658,781,817	68.07%
上置集團有限公司（附註1）	受控制公司的權益	2,658,781,817	68.07%
上置投資控股有限公司（附註1）	受控制公司的權益	2,658,781,817	68.07%
施建（附註1）	受控制公司的權益	2,658,781,817	68.07%

附註：

1. 施建先生擁有的一家受控制公司與上文「董事及主要行政人員於證券的權益」一段所披露者相同。

補充資料

購股權

1. 管理層購股權計劃

於2007年7月5日，董事會批准向下文所述的若干董事及僱員（統稱「獲賦權人士」）授出本公司合共28,500,000股無面值普通股股份（「股份」）（根據每一股股份拆細至75,000股（「股份拆細」）作出調整後）作為其持續服務本公司的獎勵（「管理層購股權計劃」）。管理層購股權計劃於2007年7月5日實施。

於2007年7月9日，以每股行使價人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）向獲賦權人士授出28,500,000股未發行股份的購股權。

根據管理層購股權計劃條款，將配發股份將歸屬如下：—

- a. 10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；
- b. 15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；
- c. 20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；
- d. 25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及
- e. 其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時。

惟有關獲賦權人士須於歸屬當日仍於本集團服務及彼等並未提呈離職通知。行使價為每股人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）。

於截至2012年6月30日止六個月，根據管理層購股權計劃，並無購股權獲授出、獲行使、被註銷或失效。

根據管理層購股權計劃授出購股權的股份數目

獲賦權人士姓名	已授出 購股權	財政年度期間變動					於2012年 6月30日	可行使 購股權	未授出 購股權總數
		於2012年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效	於2012年 6月30日		被視作 擁有權益
董事									
李耀民	5,925,000	4,147,500	-	-	-	-	4,147,500	-	1,777,500
余偉亮	5,332,500	3,555,000	-	-	-	-	3,555,000	-	1,777,500
顧必雅	3,000,000	2,100,000	-	-	-	-	2,100,000	-	900,000
茅一平	2,475,000	1,732,500	-	-	-	-	1,732,500	-	742,500
楊勇剛	5,100,000	3,570,000	-	-	-	-	3,570,000	-	1,530,000
僱員									
戴國琳	1,875,000	1,312,500	-	-	-	-	1,312,500	-	562,500
孫曉萌	225,000	157,500	-	-	-	-	157,500	-	67,500

2. 中國新城鎮購股權計劃

自採納本公司股東於2010年9月3日通過決議案批准的購股權計劃以來，並無授出任何購股權。

補充資料

董事資料的變動

於2012年2月13日，張浩先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

於2012年4月30日，羅永威先生退任為本公司獨立非執行董事以及不再為提名委員會主席及審計委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。同日，張浩先生獲委任為審計委員會及投資委員會成員。

羅永威先生退任之後，本公司隨後委任葉怡福先生為獨立非執行董事及薪酬委員會成員以及提名委員會主席，自2012年5月29日起生效。

此外，宋亦青女士不再擔任本公司首席財務官一職，自2012年8月1日起生效。宋女士仍將擔任本公司執行董事專注於本集團項目發展。

董事姓名	聘任書日期	任期	固定年度 董事袍金	終止通知期 及／代通知金
張浩	2012年2月13日	2012年2月13日至 2013年10月21日	每年260,000港元	不少於1個月
葉怡福	2012年5月29日	2012年5月29日至 2013年10月21日	每年330,000港元	不少於1個月

除本中報所披露者外，董事會並無獲悉須根據香港聯交所上市規則第13.51(2)(a)至(x)條披露的任何有關該等委任或調任的其他事宜或需本公司股東、香港聯交所及新交所垂注的其他事宜。

余偉亮先生、施冰先生、宋亦青女士、顧必雅女士、茅一平先生、楊勇剛先生及錢毅鋒先生的薪酬調降10%，自2012年1月起生效，期限為12個月，惟13個月基本薪金維持不變。本決定乃參照本公司業績及盈利能力以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。

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）。

謝辭

董事會謹借此機會，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、本集團全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

企業管治

董事會及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

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年企業管治守則的原則及指引（「新加坡守則」）及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守則條文第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。

補充資料

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日退任本公司獨立非執行董事，因此，本公司提名委員會不再如新加坡守則的守則指引第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。

審計委員會

審計委員會已審議本集團截至2012年6月30日止六個月的未經審核中期合併財務報表，包括本集團採納的會計原則及常規，並亦聯同本公司的外聘核數師省覽本集團的會計、內部控制及財務報告特定事項。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的操守準則。董事確認，經本公司作出特定查詢後，彼等於截至2012年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命

中國新城镇發展有限公司

主席

施建

香港，2012年8月13日



China New Town Development Company Limited
中國新城鎮發展有限公司