



China New Town Development Company Limited
中國新城镇發展有限公司

香港股份代號: 1278
新加坡股份代號: D4N.sj

二零一三年中期報告

推進新型城鎮化建設

創
新
驅
動
轉
型
發
展



目錄

2	公司資料
4	項目一覽
7	集團財務摘要
8	中期合併綜合收益表
10	中期合併財務狀況表
12	中期合併現金流量表
14	中期合併權益變動表
16	財務報表附註
32	管理層討論及分析
40	補充資料

董事會

執行

施建先生 (主席)

李耀民先生 (聯席主席、行政總裁)

施冰先生 (聯席行政總裁)

顧必雅女士 (營運總監)

茅一平先生 (副總裁)

錢毅鋒先生 (執行董事)

非獨立非執行

余偉亮先生 (副主席)

非執行

陳頌國先生 (首席獨立董事)

張浩先生 (獨立董事)

江紹智先生 (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)

張浩先生

葉怡福先生

提名委員會

葉怡福先生 (主席)

陳頌國先生

江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (主席)

陳頌國先生

葉怡福先生

投資委員會

江紹智先生 (主席)

陳頌國先生

張浩先生

公司秘書

劉秀珍女士

陳秀玲女士

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

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589,566平方米（佔總數的25.3%），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311萬平方米（佔總數的81%），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

項目一覽

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2014年開始預售，於2015年至2016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2012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。

截至2013年
6月30日
止六個月
(未經審核)

收入 (人民幣千元)	898,525
毛利 (人民幣千元)	320,692
毛利率(%)	36%
本公司權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	30,626
每股基本盈利 (人民幣)	0.0068
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2013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2012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2013年6月30日止六個月之未經審核中期財務報表。



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)

		截至6月30日止六個月	
	附註	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
除稅後溢利／(虧損)		57,672	(32,623)
其他綜合收益		-	-
綜合收益總額		57,672	(32,623)

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
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)
		<u>57,672</u>	<u>(32,623)</u>
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)
		<u>57,672</u>	<u>(32,623)</u>
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)

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
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		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	-	-
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	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
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

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
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		3,296,216	3,240,547	2,911,515	2,921,414
非流動負債					
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	-	-
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	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	-	-
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

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)

	附註	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)		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)	-
		235,734	(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	-
經營活動現金流出淨額		(14,640)	(151,419)

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
	附註	
投資活動現金流量		
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)
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	-
投資活動現金流出淨額	55,541	(89,803)
融資活動現金流量		
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)	-
融資活動現金流入淨額	(137,273)	140,319
現金及現金等價物減少淨額	(96,372)	(100,903)
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

合併權益變動表

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				非控股權益	權益總額
	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	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	2,801,180	593,113	(935,030)	2,459,263	537,142	2,996,405

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				非控股權益	權益總額
	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	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	2,980,809	579,270	(859,273)	2,700,806	595,413	3,296,219

中期合併權益變動表

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	2,801,180	1,926,526	(1,950,872)	2,776,834

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
期內綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於2013年6月30日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,981,977)	2,911,515

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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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份。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號建立一個單一的控制模式，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製作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。

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							
	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	合計
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	-	-	-	-	-	- ¹	-
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) ²	(107,711)
分佔共同控制實體 之溢利						-	-
除所得稅前溢利							103,221

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

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

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	合計
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35,276千元)及分佔共同控制實體之溢利(人民幣285千元)。

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)
	898,525	124,280

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
	10,273	4,453

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
	9,378	2,676

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)
	<u>107,711</u>	<u>35,276</u>

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）。

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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：

	截至2013年 6月30日 止六個月	截至2012年 6月30日 止六個月
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	45,549	(6,274)

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	30,626	(30,690)
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均 普通股數目	4,498,198,676	3,905,841,176
每股基本盈利／(虧損) (人民幣元)	0.0068	(0.0079)
每股攤薄盈利／(虧損) (人民幣元)	0.0068	(0.0079)

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	4,886,184	5,177,168

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

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
	841,024	501,230

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
	841,024	501,230

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
	2,160,733	2,629,615

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
	2,160,733	2,629,615

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
	3,133,443	3,184,085	188,670	192,127

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	-	-
	3,133,443	3,184,085	188,670	192,127

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。

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5.48億元亦由部份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。

財務回顧／摘要

(a) 本公司及其附屬公司於報告期間內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。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註。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。

管理層討論及分析

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，美蘭湖砭谷項目及美蘭湖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。

管理層討論及分析

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) 自財政期間末發生的影響本集團的重要事項詳情

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) 本集團日後於財政期間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、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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2013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2013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：

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	6,104,938	1,090 ⁽¹⁾	1,468,356,862 ⁽²⁾	1,474,462,890	32.78%
李耀民	8,352,672	-	-	8,352,672	0.19%
余偉亮	5,332,500	-	-	5,332,500	0.12%
顧必雅	3,000,000	-	-	3,000,000	0.07%
茅一平	2,475,000	-	-	2,475,000	0.06%
陳頌國	100,000	-	-	100,000	0.002%

附註：

- (1) 該1,090股由司曉東女士，即施建先生配偶所持有。
- (2) 該等1,468,356,862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際擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等1,468,356,862股股份的實際權益。

除上文所披露者外，於2013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作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2013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	普通股數目				估相關法團 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 ⁽¹⁾	6,104,938	1,090	1,468,356,862	1,474,462,890	32.78%
上置控股 ⁽¹⁾	-	-	1,468,356,862	1,468,356,862	32.64%

附註：

1. 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。

購股權

中國新城鎮購股權計劃

於截至2013年6月30日止六個月，並無計劃授出任何購股權。

董事資料的變動

自2013年6月1日起，林炳麟先生不再擔任本公司之獨立非執行董事、投資委員會主席，以及審計委員會、提名委員會、薪酬委員會成員，因此江紹智先生已被委任為投資委員會主席，葉怡福先生、陳頌國先生分別已獲委任為審計委員會及提名委員會的成員。於同日，宋亦青女士、楊勇剛先生亦不再擔任本公司執行董事，而楊勇剛先生則繼續擔任本公司副總裁及法務部主管。除此之外，本公司執行董事余偉亮先生，獲調任為非獨立非執行董事，並繼續擔任公司副主席之職，已於2013年8月13日生效。

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。

自2013年5月1日起，施建先生的年薪由100萬港元調整為200萬港元，李耀民先生的年薪由150萬港元調整為200萬港元，顧必雅女士的年薪由135萬港元加人民幣23.4萬元調整為200萬港元，施冰先生的年薪由90萬港元加人民幣23.4萬元調整為160萬港元，錢毅鋒先生的年薪由54萬港元調整為80萬港元，茅一平先生的年薪由135萬港元加人民幣23.4萬元調整為200萬港元。

自2013年8月13日起，余偉亮先生從執行董事調任為非獨立非執行董事，其年薪調整為24萬港元。

所有薪金以年為計，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。

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。

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。

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。

補充資料

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。

審計委員會

審計委員會已審議本集團截至2013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2013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

中國新城鎮發展有限公司

主席

施建

香港，2013年8月13日



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