

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商業股份有限公司)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N)

2012年未經審核全年業績

本公告乃中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則第13.10(B)條項下的披露責任而作出。本公告的原本為英文本。如英文版與中文版的內容不一致，以英文版為準。

本公告乃根據新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)的相關規定編製。本報告所載財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，且尚未經核數師審核及審閱。本公司股東及公眾投資者於買賣本公司股票時務請審慎。

本簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關集團在土地開發及物業開發計劃方面的目標和預期，以及其機會及業務前景。上述前瞻性聲明並非本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。此等因素包括(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。

截至2012年12月31日止財政期間的全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過往資料

1(a) 集團綜合收益表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2012年12月31日止財政年度（「財年」）的綜合收益表

人民幣千元	截至2012年12月31日止年度	截至2011年12月31日止年度	增（減）幅（%）
本集團			
收入	934,954	640,532	46
銷售成本	(568,052)	(303,665)	87
毛利	366,902	336,867	9
其他收入	15,216	26,355	(42)
銷售及分銷成本	(117,839)	(161,369)	(27)
管理費	(131,562)	(136,055)	(3)
其他開支	(31,219)	(222,544)	(86)
已竣工投資物業之公允價值收益/（虧損）	61,606	(24,107)	356
在建投資物業的公允價值收益/（虧損）	161	(9,264)	102
經營溢利/（虧損）	163,265	(190,117)	186
財務成本	(81,155)	(48,648)	67
分佔共同控制實體的溢利/（虧損）	280	(891)	131
除稅前溢利/（虧損）	82,390	(239,656)	134
所得稅	(36,657)	6,476	666
除稅後溢利/（虧損）	45,733	(233,180)	120
其他綜合收益			
綜合收益總額	45,733	(233,180)	120
以下人士應佔溢利/（虧損）：			
母公司擁有人	14,441	(200,727)	107
非控股權益	31,292	(32,453)	196
	45,733	(233,180)	120
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人	14,441	(200,727)	107
非控股權益	31,292	(32,453)	196
	45,733	(233,180)	120

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

人民幣千元	截至2012年12月31日止年度	截至2011年12月31日止年度	增（減）幅（%）
收入			
土地開發	729,498	576,370	27
物業開發	103,659	-	100
酒店經營	64,500	46,264	39
高爾夫球場經營	86,381	58,587	47
投資物業租賃	11,193	4,062	176
其他	2,159	1,706	27
減：營業稅金及附加費	(62,436)	(46,457)	34
	934,954	640,532	46

其他收入 人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
外匯收益淨額	-	8,298	(100)
利息收入	6,047	17,559	(66)
政府補貼	705	-	100
其他	8,464	498	1600
	15,216	26,355	(42)

其他開支 人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
外匯虧損淨額	5,139	-	100
銀行費用	3,712	1,683	121
出售共同控制實體虧損	2,066	-	100
壞賬撥備－其他應收款項	-	220,589	(100)
物業、廠房及設備之減值虧損	15,990	-	100
其他	4,312	272	1485
	31,219	222,544	(86)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
土地開發	430,764	229,924	87
物業開發	46,002	-	100
酒店經營	45,410	43,166	5
高爾夫球場經營	44,271	29,502	50
其他	1,605	1,073	50
	568,052	303,665	87

c) 財務成本

人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
銀行及其他借貸利息	270,040	164,190	64
減：資本化的利息	(188,885)	(115,542)	63
	81,155	48,648	67

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

於2012年12月31日的財務狀況報表

人民幣千元 本集團	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31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	-	-
於共同控制實體的權益	49,703	39,109	-	-
物業、廠房及設備	1,518,089	1,324,933	78	134
已竣工投資物業	739,900	684,000	-	-
在建投資物業	105,400	100,000	-	-
預付土地租賃款項	251,479	239,555	-	-
非流動預付款	-	510,000	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
本集團				
非流動應收賬款	56,683	69,903	-	-
遞延稅項資產	117,622	131,823	-	-
其他資產	46,473	47,475	-	-
非流動資產總額	2,885,549	3,146,998	2,591,337	2,591,393
流動資產				
待售土地開發	5,177,168	4,998,936	-	-
待售開發中物業	1,605,280	994,202	-	-
預付土地租賃款項	782,989	796,890	-	-
存貨	5,610	4,922	-	-
應收附屬公司款項	-	-	502,036	398,545
預付款項	179,469	38,668	-	-
其他應收款項	239,058	32,595	-	2
應收賬款	444,547	65,432	66	-
預付所得稅	7,150	-	-	-
現金及銀行結餘	434,267	537,387	23,404	9,349
流動資產總額	8,875,538	7,469,032	525,506	407,896
資產總額	11,761,087	10,616,030	3,116,843	2,999,289
權益				
母公司擁有人應佔：				
股本	2,980,809	2,801,180	2,980,809	2,801,180
其他儲備	579,270	591,731	1,912,683	1,925,144
累計虧損	(889,899)	(904,340)	(1,972,078)	(1,937,702)
	2,670,180	2,488,571	2,921,414	2,788,622
非控股權益	570,367	537,075	-	-
權益總額	3,240,547	3,025,646	2,921,414	2,788,622
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	1,948,458	2,383,100	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	503,388	521,885	-	-
遞延稅項負債	25,816	21,151	-	-
非流動負債總額	2,477,662	2,926,136	-	-
流動負債				
計息銀行及其他借貸	1,235,627	757,243	192,127	162,253
應付賬款	2,629,615	2,086,912	-	-
其他應付款項及應計款項	695,231	602,570	3,302	3,704
應付關聯方款項	1,369	53,548	-	44,710
客戶墊款	348,732	46,906	-	-
土地開發產生的遞延收入	595,783	594,968	-	-
即期所得稅負債	536,521	522,101	-	-
流動負債總額	6,042,878	4,664,248	195,429	210,667
負債總額	8,520,540	7,590,384	195,429	210,667
權益及負債總額	11,761,087	10,616,030	3,116,843	2,999,289
流動資產淨額	2,832,660	2,804,784	330,077	197,229
資產總額減流動負債	5,718,209	5,951,782	2,921,414	2,788,622

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。

i) **借貸**

人民幣千元	2012年12月31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	3,164,085	3,140,343
總額	3,184,085	3,140,343

a) **須於一年內或應要求償還的款項**

人民幣千元	2012年12月31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	1,215,627	757,243
總額	1,235,627	757,243

b) **須於一年後償還的款項**

人民幣千元	2012年12月31日	2011年12月31日
銀行貸款及其他借貸－有抵押	1,948,458	2,383,100

c) **有關款項是否經抵押**

見上表。

d) **任何抵押品的詳情**

於截至2012年12月31日止年度，本集團獲得：(i)興業銀行的人民幣1億元長期貸款；(ii)中國農業銀行就成都綠洲雅賓利花園項目授出的人民幣4,070萬元長期貸款；(iii)中國工商銀行就上海醫院項目授出的人民幣3.063億元長期貸款；(iv)中國銀行的人民幣2,000萬元短期貸款；(v)中國農業銀行的580萬港元短期貸款；(vi)恒生銀行的480萬美元短期貸款，並已償還合共人民幣6.61億元。

長期及短期銀行借貸

於2012年12月31日，銀行借貸人民幣27.33億元（2011年：人民幣25.09億元）乃以本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業押記、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作抵押，該等抵押品於2012年12月31日的賬面淨值分別為人民幣4.59億元（2011年：4.86億元）、人民幣6.32億元（2011年：人民幣6.10億元）、人民幣14.08億元（2011年：人民幣7.66億元）、人民幣5.95億元（2011年：人民幣3.83億元）及人民幣1.85億元（2011年：人民幣1.70億元）。另外，於2012年12月31日，本金為人民幣1.00億元（2011年：人民幣1.00億元）的長期銀行貸款已由本公司執行主席施建先生提供擔保。

其他借貸－有抵押

於2012年12月31日，其他借貸人民幣4.31億元（2011年：人民幣6.31億元）為第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的72.63%股權、上海金羅店開發股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）、一幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2012年12月31日的賬面淨值為人民幣1.99億元（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12月31日有未提取信貸融資人民幣3.0834億元（2011年：人民幣3.778億元）。

1(c) 本集團的現金流量表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表 人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度
經營活動現金流量		
除稅前溢利／（虧損）	82,390	(239,656)
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	55,139	54,408
預付土地租賃款項攤銷	7,463	4,158
出售物業、廠房及設備之虧損／（收益）	234	-
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	(61,606)	24,107
在建投資物業之公允價值（收益）／虧損	(161)	9,264
出售共同控制實體之虧損／（收益）	2,066	-
物業、廠房及設備的減值虧損	15,990	-
管理層購股權開支	2,423	5,249
利息收入	(6,047)	(17,559)
分佔共同控制實體的（收益）／虧損	(280)	891
利息開支	81,155	48,648
匯兌（收益）／虧損	5,411	(8,046)
	184,177	(118,536)
待售土地開發減少／（增加）	(104,021)	(1,376,981)
待售開發中物業減少／（增加）	(509,505)	(855,743)
預付土地租賃款項增加	-	(476,947)
存貨減少／（增加）	(688)	(890)
預付款項（減少）／增加	133,226	215,487
其他應收款項及資產減少／（增加）	(205,461)	336,840
應收賬款減少／（增加）	(365,895)	443,812
預付所得稅減少／（增加）	(7,150)	-
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入（減少）／增加	(18,497)	(16,291)
土地開發產生的遞延收入（減少）／增加	815	(300,702)
客戶墊款（減少）／增加	301,826	41,383
應付賬款及其他應付款項（減少）／增加	567,595	1,174,221
應付關聯方款項（減少）／增加	(869)	2,238
經營活動現金流出淨額	(24,447)	(932,109)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(168,706)	(644,081)
就物業、廠房及設備退還預付款項	235,974	-
出售物業、廠房及設備所得款項	315	272
土地使用權付款	(13,973)	-
投資物業付款	(7,555)	(66,312)
出售共同控制實體	5,000	-
於共同控制實體的投資	(19,500)	(40,000)
已收利息	6,047	17,559
投資活動現金流入／（流出）淨額	37,602	(732,562)
融資活動現金流量		
配售本公司新股份所得現金	164,744	-
附屬公司非控股股東出資	2,000	18,009
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權所收取的現金	-	2
銀行及其他借貸所得款項	703,541	1,278,600
償還銀行借貸	(660,899)	(300,000)
向關聯方借貸所得款項	-	151,310
償還關聯方借貸	(56,721)	(100,000)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	-	24,000
就銀行借貸作為受限制存款存置的現金	(15,000)	-
已付利息	(268,940)	(160,800)
已付股息	-	(61,960)
現有股份上市所產生的開支付款	-	(4,152)
融資活動現金流入／（流出）淨額	(131,275)	845,009

人民幣千元	截至2012年12月31日 止年度	截至2011年12月31日 止年度
現金及現金等價物的減少淨額	(118,120)	(819,662)
年初的現金及現金等價物	347,387	1,167,049
年終的現金及現金等價物	229,267	347,387

1(d)(i) 發行人及本集團的報表，顯示(i)權益的全部變動或(ii)除因資本化發行及向股東分派而產生者外的權益變動，連同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

本集團

截至2012年12月31日止年度

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益						
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2012年1月1日的結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646
綜合收益總額	-	-	-	14,441	14,441	31,292	45,733
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	2,423	-	2,423	-	2,423
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	14,885	-	(14,884)	-	1	-	1
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	2,000	2,000
配售585,000,000股新股份	164,744	-	-	-	164,744	-	164,744
於2012年12月31日的結餘	2,980,809	-	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547

截至2011年12月31日止年度

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益						
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
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	-	-	-	(200,727)	(200,727)	(32,453)	(233,180)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	5,249	-	5,249	-	5,249
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	22,327	-	(22,325)	-	2	-	2
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	18,009	18,009
於2011年12月31日的結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646

權益變動報表（續）

本公司

截至2012年12月31日止年度

人民幣千元

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
於2012年1月1日的結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622
綜合收益總額	-	-	-	(34,376)	(34,376)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	2,423	-	2,423
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	14,885	-	(14,884)	-	1
配售585,000,000股新股份	164,744	-	-	-	164,744
於2012年12月31日的結餘	2,980,809	-	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414

截至2011年12月31日止年度

人民幣千元

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
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	-	-	-	(196,361)	(196,361)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	5,249	-	5,249
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	22,327	-	(22,325)	-	2
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)
於2011年12月31日的結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622

- 1(d)(ii) 自對上一個申報期間結束以來，本公司股本因供股、發行紅利、股份回購、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購的代價或其他目的而產生的任何變動詳情。另列出於本申報財政期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轉換證券時可予發行的股份數目及持有作為庫存股份的股份數目（如有），並與發行人的已發行股份總數（不包括庫存股份）對比。

於2012年7月13日，透過私人配售配售合共585,000,000股新普通股。私人配售的所得款項淨額為約2.02億港元，私人配售的全部所得款項已用作本公司的土地發展。有關詳盡資料請參閱2012年7月13日刊發的公告。

於2012年12月27日，本公司分別向獲賦權人士配發及發行7,357,500股新普通股，該等人士根據於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃行使第五批購股權。

於2012年12月31日及2011年12月31日在轉換所有尚未行使可轉換債券時可能發行的股份數目（包括持作庫存股份的股份數目，如有）以及已發行股份總數（不包括庫存股份）載列如下：

	截至2012年12月31日	截至2011年12月31日
	股份數目	股份數目
管理層購股權計劃下全部配額獲授發行及行使時將予發行的股份	-	7,357,500
庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	3,905,841,176

截至2012年12月31日，本公司並無其他未行使可轉換證券。

1(d)(iii) 顯示於本財政期間結束時及於對上一個年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	截至2012年12月31日	截至2011年12月31日
	股份數目	股份數目
期初已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,905,841,176	3,894,804,926
就私人配售發行新股份	585,000,000	-
行使管理層購股權	7,357,500	11,036,250
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	3,905,841,176

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。

截至2012年12月31日止，本公司並無已發行庫存股份。

2 該等數據是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。

該等數據並無經核數師審核或審閱。

3 若該等數據已經審核或審閱，核數師報告（包括任何保留意見或強調事項）。

不適用。

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所用者相同。

除本集團已採納於截至2012年12月31日止年度生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會的詮釋外，本集團本財政年度財務報表所採用的會計政策和計算方法與最近一期經審核的年度財務報表（截至2011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），有些甚麼變動，以及該等變動的理理由及影響。

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

6 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／虧損，已扣除任何優先股股息準備。

	期內每股普通股盈利／（虧損），按股東應佔（虧損）／溢利計及已扣除優先股股息的任何準備	本集團	
		截至 2012年12月31日 止年度	截至 2011年12月31日 止年度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算(人民幣)	0.0035	(0.0514)
(b)	按全面攤薄基準計算 (人民幣)	0.0034	(0.0514)

每股基本盈利／（虧損）金額乃按截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度母公司普通權益持有人應佔溢利／（虧損）為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	截至2012年12月31日止年度	截至2011年12月31日止年度
本公司普通權益持有人應佔（虧損）／溢利	14,441	(200,727)
加：攤薄可轉換債券的淨影響	-	-
就攤薄可轉換債券的影響而作出調整的母公司普通權益持有人應佔（虧損）／溢利	14,441	(200,727)
已發行普通股加權平均數	4,180,595,025	3,904,732,586
加：管理層購股權有關的潛在攤薄性普通股的淨影響	6,672,144	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	4,187,267,169	3,904,732,586

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）	本集團		本公司	
	2012年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
	0.7204	0.7746	0.6495	0.7140

8 **集團表現回顧，乃合理瞭解集團業務所需。其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）季節或週期因素；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

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。於財政年度，在上海羅店項目及無錫鴻山項目中成功拍賣及出售四幅可供出售土地。因此，本集團收入及經營溢利較2011年分別增加46%及186%。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

地塊編號	項目	地盤面積 (平方米)	容積 比率	月份	總樓 面面 積	合同價格 (人民幣 百萬元)	平均價格（按 總樓面面積計 算） (人民幣元/ 平方米)
XDG(XQ)	無錫鴻山	62,145	1.8	3月	111,862	75	1,208
B3-2	上海羅店	37,209	1.2	10月	44,650	234	5,250
E4-1	上海羅店	34,558	1.0	11月	34,558	279	8,081
F1-3	上海羅店	53,838	1.01	11月	54,376	533	9,802

就上海羅店及無錫鴻山項目有權享有上列土地出售所得款項的百分比而言，地方政府決定就有關2011年及2012年銷售的四個地塊的土地使用權(上列土地所示)，將上海羅店項目有權享有土地出售所得款項的百分比由48.5%增加約8.5%至57%。為表彰羅店新城鎮為寶山區及上海帶來的貢獻及影響，地方政府就此授出優惠比率。同樣，就於2012年出售的無錫鴻山項目的XDG(XQ)地塊的土地使用權而言，考慮到該地塊乃作為興建無錫新瑞醫院之用，政府亦決定將無錫鴻山項目有權享有土地出售所得款項的百分比由80%增加約11%至91%。鑒於有關調整，2012年錄得收入增加人民幣1.30億元，其中2011年出售的土地所佔金額為約人民幣4,400萬元。

成本方面，上海羅店及瀋陽李相項目於2012年的單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本分配）與2011年相比保持不變。

於2012年12月，本集團增加與無錫鴻山項目有關的公共設施成本預算人民幣8,000萬元。單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本估算）由每平方米人民幣1,325元增至每平方米人民幣1,381元（增加4%）。

我們的二級房地產開發已竣工並交付予客戶。於2012年，美蘭湖硅谷項目中2,619平方米已竣工。因此，於本財政年度錄得人民幣1.04億元的收入及人民幣4,600萬元的成本。

憑藉在我們的上海羅店項目中的美蘭湖成功舉辦2012年美蘭湖寶馬大師賽（「賽事」）及2011年美蘭湖高爾夫球名人賽，於財政年度，高爾夫球場經營錄得人民幣8,600萬元的收入，較2011年的人民幣5,900萬元增加47%。

於2012年，酒店經營及投資物業租賃業務分別錄得人民幣6,500萬元及人民幣1,100萬元的收入，分別較2011年上升39%及176%。有關表現主要受惠於成功舉辦的賽事。

與2011年相比，其他收入減少人民幣1,100萬元，主要由於本財政年度的利息收入由2011年的人民幣1,800萬元減少至人民幣600萬元。減少主要因現金及銀行結餘及銀行存款利率減少所致。

經營性開支

銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2011年減少人民幣4,400萬元，主要由於寶馬的贊助，使賽事開支由人民幣9,900萬元減少至人民幣3,500萬元，被2012年二級房地產開發的廣告開支人民幣1,900萬元所抵銷。

管理費

本財政年度產生的管理費基本上與2011年的管理費一致。

其他開支

於2012年，其他開支較2011年減少人民幣1.91億元，主要由於2011年錄得一筆為數人民幣2.21億元的壞賬撥備，而於本財政年度並無有關情況出現。另一方面，於本財政年度，考慮到瀋陽項目中酒店的建築工程進度暫停及不確定性，已就在建物業作出人民幣1,600萬元的減值。

非經營性開支

根據戴德梁行於2012年12月31日進行的估值，相關投資物業的價值較有關物業於2011年末的賬面值增加人民幣6,100萬元（增值8%）。有關增值乃來自上海羅店項目內零售街及交通樞紐的估值。有關增加乃由於自2012年第二季度開始，商業物業租賃市場復甦所致。同時，由於新城鎮配套設施及環境持續改善，商業物業的租金隨之而上升，故使區內物業增值。

財務成本

於財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣8,100萬元，當中包括利息開支人民幣2.70億元，部分為資本化利息人民幣1.89億元所抵銷。2011年的財務成本淨值則為人民幣4,900萬元。該增加主要由於信託基金貸款具有較高的利率12.65%致平均利率上升，有關信託基金貸款自2011年第四季度起生效。

稅項

於2012年，本公司錄得所得稅人民幣3,700萬元，由除稅前純利人民幣8,200萬元所產生的所得稅人民幣3,200萬元及土地增值稅人民幣500萬元所組成。

資產負債表項目

物業、廠房及設備

於2012年12月31日的結餘較2011年末的結餘增加人民幣1.93億元。該增長主要由於我們的上海羅店項目的醫院項目建築進度所致。

已竣工投資物業及在建投資物業

於2012年12月31日的結餘主要是指物業增值。有關詳情見上述附註。

非流動預付款項

2012年12月31日的結餘較2011年末的結餘減少人民幣5.10億元。尤其是，由於無錫新瑞醫院及酒店的建築工程因地方政府要求調整土地規劃而尚未展開。考慮到政府需要更長時間進行有關重新調整，本公司已取消目前無錫新瑞醫院及酒店的建築合同。就此而言，預付款項人民幣3.30億元經已收回，其中人民幣2.36億元已於2012年末收回，

餘額人民幣9,400萬元已於2013年2月收回。此外，無錫鴻山項目中的體育公園已完成部份建設，人民幣5,300萬元已由非流動預付款項重新分類為待售土地開發。餘額人民幣1.27億元已轉撥至流動資產中的預付款項賬目，以符合估計的未來建築工程進度。

待售土地開發

待售土地開發指新城鎮開發項目內的土地開發成本。於本財政年度內，待售土地開發增加人民幣1.78億元。該增加主要由於無錫項目的動遷進度有所提升。無錫項目的動遷進度已由約67%提升至82%。

預付款項

2012年12月31日的結餘較2011年末的結餘增加人民幣1.41億元，乃由於：i)就預售二級房地產開發而產生的預付營業稅人民幣1,200萬元；ii)無錫鴻山項目中的體育公園已完成部份建設，餘額人民幣1.27億元已轉撥至本預付款項賬目，以符合估計的未來建築工程進度所致。有關詳盡資料，請參閱上述非流動預付款項附註。

其他應收款項

由於無錫新瑞醫院及酒店的建築合同已被註銷，已於2013年2月收回的預付款項人民幣9,400萬元已重新分類至其他應收款項賬目。請參閱上述非流動預付款項附註。此外，瀋陽項目內高爾夫球場的建築規模較預期為小，多付款項人民幣1.29億元已重新分類至其他應收款項賬目。因此，其他應收款項增加人民幣2.06億元，其中人民幣1.58億元已於本公告報告日期收回，而餘額預期於2013年第一季度收回。

應收賬款

2012年12月31日的結餘較2011年末的結餘增加人民幣3.79億元。鑒於地塊出售主要於2012年第四季度進行，故於2012年末，尚未悉數收回土地出售款項，當中人民幣4.18億元將於2013年收回。

待售開發中物業

於2012年12月31日的結餘主要指美蘭湖硅谷項目、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9.16億元、人民幣3.79億元、人民幣2.67億元和人民幣4,300萬元。該增長主要由於建築項目進度所致。

計息銀行及其他借貸

與2011年末相比，流動計息銀行及其他借貸結餘增加人民幣4.78億元，而非流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣4.35億元。根據合同，有關我們的無錫鴻山項目的信託貸款人民幣4.31億元將於2013年到期。因此，其已分類為即期計息銀行及其他借貸。

應付賬款

於2012年12月31日的結餘增加人民幣5.43億元。該增加主要是由於建築項目進度所致。

其他應付款項及應計款項

於2012年12月31日的結餘增加人民幣9,300萬元。該增加主要由於政府貸款人民幣5,000萬元及土地銷售的應計營業稅人民幣4,800萬元所致。

客戶墊款

於2012年12月31日的結餘主要指收取物業開發預售收入，當中包括優湖(UHO)的預售收入人民幣1.89億元、成都綠洲雅賓利花園的預售收入人民幣1.42億元及美蘭湖硅谷的預售收入人民幣1,200萬元。

流動資金

本集團已獲授下列已公佈融資。

a>用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖硅谷項目：

- 額度：人民幣6億元
- 於2012年末提取的融資總額：人民幣5.197億元

b>用於發展成都綠洲雅賓利花園項目：

- 額度：人民幣2億元
- 於2012年末提取的融資總額：人民幣1.657億元

c>用於發展上海羅店新城鎮項目的醫院項目：

- 額度：人民幣4.50億元
- 於2012年末提取的融資總額：人民幣3.0626億元

有關詳盡資料，請參閱於2012年發表的公告。

整體而言，年內現金及銀行結餘（不包括受限制存款）減少人民幣1.18億元，於2012年末的結餘為人民幣2.29億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣2,400萬元及融資活動減少人民幣1.31億元，被投資活動增加人民幣3,800萬元所抵銷。

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）與2011年末相同，維持於46%。

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。

本公司確認，依據所公佈的2012年全年業績，本年度的業績與本公司在第三季度財務業績的第10段所作出的展望聲明並無重大差異。本公司認為，市況與第三季度所預期者相若。

10 於本公告日期就集團所經營行業的重大趨勢及競爭狀況，以及任何可能在下一個申報期間及未來12個月影響到集團的已知因素或事件的評論。

2012年是中國城鎮化發展歷程中意義重大的一年，中國共產黨第十八次全國代表大會（以下簡稱“十八大”）在11月間順利召開並選舉產生了新一屆中共中央領導。十八大報告多次提及城鎮化概念，提出到2020年要實現國內生產總值和城鄉居民人均收入比2010年翻一番；強調要堅持走中國特色的新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化道路。”新一屆中央領導人李克強表示：未來中國經濟增長模式必須從依賴出口轉變到依靠內需上來，而城鎮化正是我國最大的內需所在；新十年中中國的城鎮化進程將繼續提速。

根據國家統計局的官方數據，中國的城鎮化率在2012年穩步攀升至52.6%，比上年提高1.3%，實現了每年超過一個百分點的快速增長預期。可見，儘管以房地產行業為主的宏觀調控步入了第三個年頭，但中國城鎮化的發展進程並未因此而放緩，根據十八大報告和專家學者預期，2020年中國的城鎮化率將突破60%。無疑，上述發展目標為中國城鎮化和房地產市場長期持續發展提供了巨大的機遇。

作為中國新城鎮開發的先行者，CNTD以土地平整和新城鎮開發為主營業務，同時因地制宜地進行房地產一二級聯動開發。在2012年上半年房地產調控政策基調不變、土地市場供求低迷的情況下，全國二級房地產市場的成交金額和面積自8月開始由負轉正後連續增速回升，第四季度出現溫和回暖；全國土地市場也先抑後揚，儘管供求整體仍處於低位，但自第四季度起，逐步呈現供地和取地的熱潮。

展望2013年，我們清晰地認識到，在中國城鎮化發展的大背景下所蘊含的機遇與挑戰，中國土地市場和房地產業未來仍面臨著政策因素和產業周期性變化的挑戰。作為資本密集型產業，我們欣喜地注意到，國家三大政策性銀行之一的國家開發銀行公開表示，2013年國家開發銀行將有50%以上的新增貸款投向城鎮化及配套建設。

我們相信，在城鎮化發展的進程中和現有政策因素的影響下，一級土地市場將向著更趨理性、更貼近需求的發展方向穩步邁進，CNTD的新城鎮開發項目符合國家經濟發展大勢，在自覺融入國家戰略的過程中體現最大的價值。

本公司之前宣佈目前正與數名獨立第三方洽談有意以認購新股份形式投資於本公司。有關詳盡資料請參閱於2013年1月18日刊發的公告。

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。**

並未宣派或建議截至2012年12月31日止年度的任何股息。

13 **利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）**

人民幣千元	截至2012年12月31日止財政年度	
利害關係人士名稱	回顧財政年度的 所有利害關係人士交易總值 (不包括少於100,000新加坡元的交易 及根據規則920條股東授權項下 進行的交易)	根據規則920條 股東授權項下進行的 所有利害關係人士交易總值 (不包括少於100,000新加坡元的交 易)
上置集團有限公司	10,428	-

於2010年7月7日，上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）與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羅店新鎮城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為132.1平方米的物業，用作物業管理辦公室。截至2012年12月31日止12個月的管理費為人民幣10,428,000元。

於本年度，本公司並無與上海美蘭湖物業管理訂立任何重續協議。

14 **期後事項**

本公司於上海羅店項目的一地塊於2013年2月7日於上海市規劃和國土資源管理局掛牌。有關詳情請參閱2013年2月8日的公告。

第二部分全年業績公佈所需之額外資料

15 **按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按（集團）業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同對上一個年度之比較資料。**

截至2012年12月31日止年度

人民幣千元	土地及物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
分部業績							
對外銷售額	787,727	10,621	60,993	73,515	2,098	-	934,954
分部間銷售額	-	-	846	-	750	(1,596) ¹	-
分部銷售總額	<u>787,727</u>	<u>10,621</u>	<u>61,839</u>	<u>73,515</u>	<u>2,848</u>	<u>(1,596)</u>	<u>934,954</u>
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(9,200)	-	(23,579)	(22,250)	(110)	-	(55,139)
攤銷	(3,682)	-	(3,028)	(753)	-	-	(7,463)
已竣工投資物業的公允價值收益	-	61,606	-	-	-	-	61,606
在建投資物業的公允價值收益	-	161	-	-	-	-	161
分部溢利	<u>155,073</u>	<u>72,356</u>	<u>(43,991)</u>	<u>1,283</u>	<u>(21,176)</u>	<u>(81,155)²</u>	<u>82,390</u>
分部資產	<u>8,055,153</u>	<u>845,300</u>	<u>603,820</u>	<u>867,567</u>	<u>1,252,013</u>	<u>167,525³</u>	<u>11,791,378</u>
分部負債	<u>3,992,439</u>	<u>33,703</u>	<u>38,637</u>	<u>600,309</u>	<u>107,661</u>	<u>3,747,791⁴</u>	<u>8,520,540</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>823</u>	<u>23,533</u>	<u>5,809</u>	<u>58,131</u>	<u>195,059</u>	<u>-</u>	<u>283,355</u>

1. 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
2. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣81,155,000元)。
3. 分部內的資產並不包括於聯營公司及共同控制實體的投資(人民幣49,903,000元)及遞延稅項資產(人民幣117,622,000元)，因該等資產以集團形式管理。
4. 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣536,521,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,184,085,000元)、遞延稅項負債(人民幣25,816,000元)和應付關連方款項(人民幣1,369,000元)，因該等負債以集團形式管理。
5. 資本開支包括新增預付土地租賃款(非流動部份，人民幣18,987,000元)，新增物業、廠房及設備(人民幣240,835,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣23,533,000元)。

截至2011年12月31日止年度

人民幣千元	土地及物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
分部業績							
對外銷售額	546,288	3,683	43,637	45,359	1,565	-	640,532
分部間銷售額	-	-	677	-	1,250	(1,927) ¹	-
分部銷售總額	<u>546,288</u>	<u>3,683</u>	<u>44,314</u>	<u>45,359</u>	<u>2,815</u>	<u>(1,927)</u>	<u>640,532</u>
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(9,004)	-	(25,499)	(19,651)	(254)	-	(54,408)
攤銷	(377)	-	(3,028)	(753)	-	-	(4,158)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(24,107)	-	-	-	-	(24,107)
在建投資物業的公允價值虧損	-	(9,264)	-	-	-	-	(9,264)
分部虧損	<u>(103,468)</u>	<u>(29,701)</u>	<u>(32,392)</u>	<u>(9,729)</u>	<u>(15,718)</u>	<u>(48,648)²</u>	<u>(239,656)</u>
分部資產	<u>7,429,503</u>	<u>784,000</u>	<u>616,132</u>	<u>715,436</u>	<u>899,827</u>	<u>171,132³</u>	<u>10,616,030</u>
分部負債	<u>3,134,890</u>	<u>31,260</u>	<u>30,985</u>	<u>595,200</u>	<u>63,144</u>	<u>3,734,905⁴</u>	<u>7,590,384</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>2,950</u>	<u>43,371</u>	<u>38,745</u>	<u>33,619</u>	<u>154,715</u>	<u>-</u>	<u>273,400</u>

1. 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
2. 各經營分部的虧損並不包括財務成本(人民幣48,648,000元)。

3. 分部內的資產並不包括於聯營公司及共同控制實體的投資（人民幣39,309,000元）及遞延稅項資產（人民幣131,823,000元），因該等資產以集團形式管理。
4. 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項（人民幣522,101,000元）、計息銀行貸款及其他借貸（人民幣3,140,343,000元）、若干應付關聯方款項（人民幣51,310,000元）和遞延稅項負債（人民幣21,151,000元），因該等負債以集團形式管理。
5. 資本開支包括新增預付土地租賃款（非流動部份，人民幣9,964,000元），新增物業、廠房及設備（人民幣220,065,000元）及新增已竣工投資物業及在建投資物業（人民幣43,371,000元）。

16. 回顧業績表現，導致按業務或地區分部劃分的營業額及盈利貢獻出現任何重大變動的因素。

誠如我們在討論經營環境一節中所提述，在2012年上半年房地產調控政策基調不變、土地市場供求低迷的情況下，全國二級房地產市場的成交金額和面積自8月開始由負轉正後連續增速回升，第四季度出現溫和回暖；全國土地市場也先抑後揚，儘管供求整體仍處於低位，但自第四季度起，逐步呈現供地和取地的熱潮。

物業開發方面，本集團主要項目美蘭湖硅谷、UHO和成都郫縣項目均進入銷售階段，美蘭湖硅谷物業已進入交付期，並因此計入2012年的收益。

同時，來自本集團投資物業的收入較上一年度大幅增加，主要由於成功舉辦賽事所致。

有關詳情請參閱第8節實際業績回顧。

17. 銷售額細目

人民幣千元	截至2012年12月31日止年度		增／（減）幅 %
	本集團	截至2011年12月31日止年度 本集團	
上半年錄得的淨銷售額（扣除營業稅後）	124,280	314,833	(61)
上半年錄得扣除非控股權益前的除稅後溢利／虧損	(32,623)	17,318	(288)
下半年錄得的淨銷售額（扣除營業稅後）	810,674	325,699	149
下半年錄得扣除非控股權益前的除稅後溢利／虧損	78,356	(250,498)	131

18. 發行人最新全年及上一全年的年度股息總額細目（以新加坡元計值）。

不適用。

19. 根據規則第704(13)條以下列格式披露於發行人或任何其主要附屬公司擔任管理職務且身為發行人董事或行政總裁或主要股東親屬的人士。如無此類人士，發行人須作出適當的否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事及／或主要股東的家庭關係	當前職務和職責及任職時間	年內職責及職務變化詳情（如有）
施冰先生	29	本公司執行主席及控股股東施建先生之子。	<u>當前職務</u> 於2007年獲委任為執行董事，並於2010年11月30日獲委任為聯席行政總裁。 <u>職責</u> 他負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。	無
左昕女士	29	本公司聯席行政總裁兼執行董事施冰先生的配偶； 本公司執行主席兼控股股東施建先生	<u>當前職務</u> 自2010年11月30日起擔任本公司助理總裁。 <u>職責</u>	無

		之媳婦。	負責本公司的市場 營銷及品牌管理。	
--	--	------	----------------------	--

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
首席財務官
蔡立君

新加坡及香港，2013年2月28日

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