

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

海外監管公告

此海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條而作出。

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)乃一家於新加坡證券交易所有限公司(「SGX-ST」)上市，亦為上置集團有限公司擁有61.54%權益之附屬公司，其於二零一零年十一月八日(交易時間結束後)向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關截至二零一零年九月三十日止第三季度之未經審核財務報表。下文乃複製自該公告，僅供參考之用。

代表董事會
上置集團有限公司
施建
主席

香港，二零一零年十一月八日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。

* 僅供識別

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

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

截至2010年9月30日止財政期間的第三季度及前九個月未經審核財務報表

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2010年9月30日止第三季度及前九個月的綜合收益表

(單位為人民幣千元)

集團	2010年	2009年	增(減)幅 %	截至2010年	截至2009年	增(減)幅 %
	7月1日 至2010年9月 30日止2010年 第三季度	7月1日 至2009年9月 30日止2009年 第三季度		9月30日 止九個月	9月30日 止九個月	
收入	1,075,759	838,572	28	1,251,962	1,175,656	6
銷售成本	(295,090)	(212,012)	39	(437,795)	(382,892)	14
毛利	780,669	626,560	25	814,167	792,764	3
其他收入	1,729	177	877	7,285	7,086	3
銷售及分銷成本	(10,894)	(88,235)	(88)	(34,171)	(112,279)	(70)
管理費用	(50,367)	(34,088)	48	(136,992)	(94,053)	46
其他開支	(1,337)	(315)	324	(11,969)	(809)	1,379
回購優先票據之收益	-	24,744	(100)	-	24,744	(100)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	不適用	-	(6,810)	(100)
已竣工投資物業之公允價值虧損	-	-	不適用	(613)	(25,690)	(98)
在建投資物業之公允價值 (虧損)/收益	-	-	不適用	(146)	40,687	(100)
經營溢利/(虧損)	719,800	528,843	36	637,561	625,640	2
財務成本	(21,058)	(17,296)	22	(68,721)	(74,420)	(8)
除稅前溢利/(虧損)	698,742	511,547	37	568,840	551,220	3
所得稅	(177,667)	(125,531)	42	(165,415)	(144,711)	14
除稅後溢利/(虧損)	521,075	386,016	35	403,425	406,509	(1)
其他綜合收入	-	-	不適用	-	-	不適用
期間綜合收入總額	521,075	386,016	35	403,425	406,509	(1)
以下人士應佔溢利：						
母公司擁有人	370,772	283,802	31	278,491	292,573	(5)
非控股權益	150,303	102,214	47	124,934	113,936	10
	521,075	386,016	35	403,425	406,509	(1)

期間綜合收入總額						
以下人士應佔：						
母公司擁有人	370,772	283,802	31	278,491	292,573	(5)
非控股權益	150,303	102,214	47	124,934	113,936	10
	<u>521,075</u>	<u>386,016</u>	<u>35</u>	<u>403,425</u>	<u>406,509</u>	<u>(1)</u>

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

收入

(單位為人民幣千元)

	2010年 7月1日至 2010年 9月30日 止2010年 第三季度	2009年 7月1日至 2009年 9月30日 止2009年 第三季度	增(減)幅 %	截至 2010年 9月30日 止九個月	截至 2009年 9月30日 止九個月	增(減)幅 %
土地開發	1,105,038	857,941	29	1,241,400	1,169,207	6
酒店經營	15,456	7,765	99	41,152	21,473	92
高爾夫球場經營	13,008	16,378	(21)	43,387	46,228	(6)
投資物業租賃	997	911	9	3,216	4,046	(21)
其他	265	2,141	(88)	2,702	4,475	(40)
減：營業稅及附加費	(59,005)	(46,564)	(27)	(79,895)	(69,773)	15
	<u>1,075,759</u>	<u>838,572</u>	<u>28</u>	<u>1,251,962</u>	<u>1,175,656</u>	<u>6</u>

其他收入

(單位為人民幣千元)

	2010年 7月1日至 2010年 9月30日 止2010年 第三季度	2009年 7月1日至 2009年 9月30日 止2009年 第三季度	增(減)幅 %	截至 2010年 9月30日 止九個月	截至 2009年 9月30日 止九個月	增(減)幅 %
外匯收益淨額	(93)	(2)	4,550	520	482	8
利息收入	1,541	81	1,802	4,236	400	959
退稅	131	–	不適用	1,994	5,900	(66)
其他	150	98	53	535	304	76
	<u>1,729</u>	<u>177</u>	<u>877</u>	<u>7,285</u>	<u>7,086</u>	<u>3</u>

其他開支

(單位為人民幣千元)

	2010年 7月1日至 2010年 9月30日 止2010年 第三季度	2009年 7月1日至 2009年 9月30日 止2009年 第三季度	增(減)幅 %	截至 2010年 9月30日 止九個月	截至 2009年 9月30日 止九個月	增(減)幅 %
銀行費用	204	245	(17)	682	739	(8)
捐款	–	–	不適用	5,000	–	不適用
出售物業、廠房及設備虧損	–	–	不適用	4,334	–	不適用
出售附屬公司虧損	–	–	不適用	636	–	不適用
其他	1,141	70	1,530	1,317	70	1,781
	<u>1,345</u>	<u>315</u>	<u>327</u>	<u>11,969</u>	<u>809</u>	<u>1,379</u>

b) 按業務單位劃分的開支

(單位為人民幣千元)	2010年	2009年	增(減)幅 %	截至	截至	增(減)幅 %
	7月1日至	7月1日至		2010年	2009年	
	2010年	2009年		截至	截至	
	9月30日	9月30日		2010年	2009年	
	止2010年	止2009年		9月30日	9月30日	
	第三季度	第三季度		止九個月	止九個月	
土地開發成本	275,060	202,781	36	375,228	333,048	13
酒店經營	10,755	(3,256)	430	31,832	14,082	126
高爾夫球場經營	9,069	10,664	(15)	25,719	30,224	(15)
其他	206	1,823	(89)	5,016	5,538	(9)
	<u>295,090</u>	<u>212,012</u>	<u>39</u>	<u>437,795</u>	<u>382,892</u>	<u>14</u>

c) 財務成本

(單位為人民幣千元)	2010年	2009年	增(減)幅 %	截至	截至	增(減)幅 %
	7月1日至	7月1日至		2010年	2009年	
	2010年	2009年		截至	截至	
	9月30日	9月30日		2010年	2009年	
	止2010年	止2009年		9月30日	9月30日	
	第三季度	第三季度		止九個月	止九個月	
銀行及借貸利息	31,597	17,048	85	92,459	56,742	63
優先票據利息	5,038	24,075	(79)	14,636	86,600	(83)
可轉換債券利息	—	1,009	(100)	5,561	1,009	451
減：資本化的利息	(15,577)	(24,836)	(37)	(43,935)	(69,931)	(37)
	<u>21,058</u>	<u>17,296</u>	<u>22</u>	<u>68,721</u>	<u>74,420</u>	<u>(8)</u>

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9月30日的財務狀況報表

(單位為人民幣千元)	集團		本公司	
	2010年	2009年	2010年	2009年
	9月30日	12月31日	9月30日	12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	—	—	2,617,549	2,968,699
於聯營公司的投資	200	200	—	—
物業、廠房及設備	1,180,607	1,235,292	231	256
已竣工投資物業	476,447	489,000	—	—
在建投資物業	321,372	170,710	—	—
預付土地租賃款項	386,197	390,823	—	—
非流動應收賬款	111,411	93,655	—	—
遞延稅項資產	122,989	128,607	—	—
其他資產	48,799	50,652	—	—
	<u>2,648,022</u>	<u>2,558,939</u>	<u>2,617,780</u>	<u>2,968,955</u>

於2010年9月30日的財務狀況報表(續)

(單位為人民幣千元)	集團		本公司	
	2010年 9月30日	2009年 12月31日	2010年 9月30日	2009年 12月31日
流動資產				
待售土地開發	3,583,845	3,640,398	—	—
待售在建物業	7,667	—	—	—
預付土地租賃款項	164,791	162,588	—	—
存貨	5,920	3,820	—	—
應收附屬公司款項	—	—	491,647	252,906
應收關聯方款項	—	47,003	—	—
預付款項	39,508	6,155	—	—
其他應收款項	346,866	354,983	5	2
應收賬款	1,395,353	337,168	—	—
現金及銀行結餘	912,411	1,509,371	43,802	14,521
流動資產總額	6,456,361	6,061,486	535,454	267,429
資產總額	9,104,383	8,620,425	3,153,234	3,236,384
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,778,853	2,497,385	2,778,853	2,497,385
庫存股份	—	(37,294)	—	(37,294)
其他儲備	607,028	749,001	1,940,441	2,082,414
累計虧損	(609,956)	(836,166)	(1,652,259)	(1,580,229)
非控股權益	561,665	436,231	—	—
權益總額	3,337,590	2,809,157	3,067,035	2,962,276
非流動負債				
可轉換債券—主債務	—	142,406	—	142,406
計息銀行借貸	1,926,990	1,847,000	—	—
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	542,037	562,675	—	—
非流動負債總額	2,469,027	2,552,081	—	142,406
流動負債				
優先票據	83,504	84,363	83,504	84,363
計息銀行借貸	280,000	310,000	—	—
應付賬款	1,079,174	1,265,252	—	—
其他應付款項及應計款項	516,100	596,434	2,695	47,339
應付關聯方款項	—	12	—	—
客戶墊款	4,068	4,568	—	—
土地開發產生的遞延收入	816,300	639,940	—	—
即期所得稅負債	518,620	358,618	—	—
流動負債總額	3,297,766	3,259,187	86,199	131,702
負債總額	5,766,793	5,811,268	86,199	274,108
權益及負債總額	9,104,383	8,620,425	3,153,234	3,236,384
流動資產淨額	3,158,595	2,802,299	449,255	135,727
資產總額減流動負債	5,806,617	5,361,238	3,067,035	3,104,682

1(b)(ii) 集團借貸及債券總額。

i) 借貸

(單位為人民幣千元)

集團

2010年

9月30日

2009年

12月31日

銀行貸款 – 經抵押

2,206,990

2,157,000

a) 須於一年內或應要求償還的款項

銀行借貸的還款期如下：

(單位為人民幣千元)

2010年

9月30日

2009年

12月31日

銀行借貸 – 經抵押

280,000

310,000

b) 須於一年後償還的款項

(單位為人民幣千元)

2010年

9月30日

2009年

12月31日

銀行借貸 – 經抵押

1,926,990

1,847,000

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2010年9月30日，銀行借貸人民幣2,206,990,000元已由若干物業、廠房及設備、已竣工投資物業及在建投資物業的抵押以及預付土地租賃款項作為抵押，其於2010年9月30日的賬面淨值分別為人民幣519,220,000元、人民幣646,960,000元及人民幣292,160,000元。

ii) 優先票據

(單位為人民幣千元)

2010年

9月30日

2009年

12月31日

期／年初賬面值

84,363

550,835

利息開支(按實際年利率25.75厘確認)

14,636

91,335

已付利息

(15,495)

(60,409)

購回

—

(497,398)

期／年終賬面值

83,504

84,363

於2008年9月12日，本金額人民幣5.933億元於2011年到期的17.75%美元結算優先已抵押擔保票據由本公司發行。

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

於2010年4月30日及2010年8月9日，本公司獲Forum Asian Realty Income II, L.P.（「債券持有人」）授予豁免。債券持有人向發行人提供一次違約豁免。因此，債券持有人將不會要求按於2009年及截至2010年9月30日止九個月期間發生的違約事宜即時償還尚未償還本金及累計及未繳利息。

iii) 可轉換債券

(單位為人民幣千元)	2010年 9月30日	2009年 12月31日
權益部分	—	137,415
主債務(按攤餘成本)	—	144,115
	<u> </u>	<u> </u>
(單位為人民幣千元)	2010年 9月30日	2009年 12月31日
期／年初主債務賬面值	144,115	138,579
按實際利率確認之利息開支	5,560	5,536
已付利息	(3,394)	—
兌換	(146,281)	—
	<u> </u>	<u> </u>
期／年終主債務賬面值	—	144,115
減：即期部分－累計票息	—	(1,709)
年末非即期部分	—	142,406
	<u> </u>	<u> </u>

本公司於2009年9月向華通投資有限公司（「華通」）發行本金額為人民幣275,994,230元的可轉換債券（「第三批可轉換債券」）（見本公司日期為2009年8月13日的通函）。第三批可轉換債券按票息率每年2%計息，於2016年到期，已按每股0.07872新加坡元（相等於每股人民幣0.3660元）的兌換價轉換成754,145,894股新普通股。

於2010年4月20日，本公司因轉換第三批可轉換債券向華通配發及發行754,145,894股股份。第三批可轉換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。

合併現金流量表

(單位為人民幣千元)

	2010年7月1日至 2010年9月30日止 2010年第三季度	2009年7月1日至 2009年9月30日止 2009年第三季度	截至2010年 9月30日 止九個月	截至2009年 9月30日 止九個月
經營活動現金流量				
除稅前溢利/(虧損)	698,742	511,547	568,840	551,220
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	14,730	8,112	46,113	41,266
預付土地租賃款項攤銷	2,138	2,546	7,096	6,821
購回優先票據之收益	—	(24,744)	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	—	—
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	4,334	6,810
已竣工投資物業之公允價值虧損	—	—	613	25,690
在建投資物業之公允價值虧損/(收益)	—	—	146	(40,687)
出售附屬公司之虧損	—	—	636	—
外匯(收益)/虧損淨額	(49)	2	(52)	2
管理層購股權開支	2,158	3,794	9,400	—
利息收入	(1,541)	(81)	(4,236)	(400)
利息開支	21,058	17,026	68,721	74,420
	737,236	514,408	696,005	674,542
待售土地開發(增加)/減少	203,282	112,141	96,745	108,506
待售開發中物業(增加)	(2,579)	—	(7,237)	—
存貨(增加)/減少	(2,019)	564	(2,154)	(87)
應收關聯方款項減少/(增加)	—	(319)	47,003	(413)
預付款、其他應收款及其他資產(增加)/減少	89,090	(7,688)	6,850	(9,760)
應收賬款(增加)/減少	(1,172,817)	(680,330)	(1,075,993)	(816,554)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發產生的 遞延收入減少/(增加)	109,678	21,522	155,722	94,293
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	7,391	185,604	(275,317)	74,594
客戶墊款(減少)	(46)	(1,009)	(181)	(1,480)
應付關聯方款項增加/(減少)	(3,728)	(615)	(3,516)	(533)
經營活動現金(流出)/流入淨額	(34,512)	144,278	(362,073)	123,108

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。(續)

合併現金流量表(續)

(單位為人民幣千元)

	2010年7月1日至 2010年9月30日止 2010年第三季度	2009年7月1日至 2009年9月30日止 2009年第三季度	截至2010年 9月30日 止九個月	截至2009年 9月30日 止九個月
投資活動現金流量				
購置物業、廠房及設備	(15,031)	(16,861)	(26,942)	(54,181)
出售物業、廠房及設備所得款項	108	-	796	-
土地使用權付款	-	-	-	(5,189)
投資物業付款	(33,798)	(7,638)	(126,218)	(27,478)
出售附屬公司	3,040	-	(336)	-
已收利息	1,541	81	4,236	400
投資活動現金流出淨額	(44,140)	(24,418)	(148,464)	(86,448)
融資活動現金流量				
支付購回第二批可轉換債券產生的開支	-	-	-	(22,785)
發行本公司新股份現金所得款項	-	83,926	-	127,624
出售庫存股份之現金所得款項	26,714	-	26,714	-
發行可轉換債券所得款項	-	275,994	-	275,994
購回優先票據已付現金	-	(332,395)	-	(332,395)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	500
銀行借貸所得款項	150,000	-	150,000	80,000
償還銀行借貸	(10)	-	(100,010)	(26,000)
新股份交易成本付款	-	-	-	(860)
償還關聯方貸款	-	-	-	-
就優先票據票息付款受限制的(現金付款)/現金解除	-	(7,753)	-	38,524
已付利息	(38,025)	(32,742)	(110,896)	(124,632)
已付股息	-	-	(52,281)	-
融資活動現金淨流入/(流出)淨額	138,679	(12,970)	(86,473)	15,970
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	60,027	106,890	(597,010)	52,630
匯率變動對現金及現金等價物的影響	-	-	-	-
期初的現金及現金等價物	808,575	83,716	1,465,612	137,976
期終的現金及現金等價物	868,602	190,606	868,602	190,606

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9月30日止九個月

(單位為人民幣千元)

	母公司擁有人				合計	非控股權益	權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	保留盈利 (累計虧損)			
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
期內綜合收益總額	-	-	-	292,573	292,573	113,936	406,509
給予管理層以權益結算購股權	-	-	9,400	-	9,400	-	9,400
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)	-	-	-	-
因出售附屬公司而導致的非控股權益出資變動	-	-	-	-	-	500	500
可轉換債券權益部份	-	-	137,415	-	137,415	-	137,415
進行私人配售而發行的股份	244,252	-	-	-	244,252	-	244,252
購回優先票據而發行的股份	132,324	-	-	-	132,324	-	132,324
2009年9月30日結餘	2,497,385	(180)	745,916	(710,223)	2,532,898	473,537	3,006,435

截至2010年9月30日止九個月

(單位為人民幣千元)

	母公司擁有人				合計	非控股權益	權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計溢利 (累計虧損)			
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
期內綜合收益總額	-	-	-	278,491	278,491	124,934	403,425
給予管理層以權益結算購股權	-	-	3,795	-	3,795	-	3,795
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	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
因出售附屬公司而導致的非控股 權益出資變動	-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時發行股份	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
2010年9月30日結餘	2,778,853	-	607,028	(609,956)	2,775,925	561,665	3,337,590

本公司

截至2009年9月30日止九個月

	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
期內綜合收益總額	–	–	–	(13,418)	(13,418)
給予管理層以權益結算購股權	–	–	9,400	–	9,400
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	244,252	–	–	–	244,252
購回優先債券而發行的股份	132,324	–	–	–	132,324
可轉換債券權益部份	–	–	137,415	–	137,415
2009年9月30日結餘	<u>2,497,385</u>	<u>(180)</u>	<u>2,079,329</u>	<u>(1,563,333)</u>	<u>3,013,201</u>

截至2010年9月30日止九個月

	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
期內綜合收益總額	–	–	–	(19,749)	(19,749)
給予管理層以權益結算購股權	–	–	3,795	–	3,795
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	5,592	2,761	(8,353)	–	–
出售庫存股份	(7,820)	34,533	–	–	26,713
轉換第三批可轉換債券時發行股份	283,696	–	(137,415)	–	146,281
股息	–	–	–	(52,281)	(52,281)
2010年9月30日結餘	<u>2,778,853</u>	<u>–</u>	<u>1,940,441</u>	<u>(1,652,259)</u>	<u>3,067,035</u>

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。

出售庫存股份

於2010年7月7日，考慮到以介紹方式於兩地上市，為遵守香港聯合交易所有限公司的規定，本公司在公開市場出售合共51,639,250股庫存股份。

於2010年9月30日及2009年9月30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,若有)以及已發行股份總數(不包括庫存股份)載列如下:

	截至 2010年 9月30日 股份數目	截至 2009年 9月30日 股份數目
庫存股份	—	600,000
悉數轉換第三批可轉換債券時將予發行的股份	—	754,145,894
管理層購股權計劃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
期末已發行股份總數(不包括庫存股份)	3,894,804,926	3,140,059,032

有關管理層購股權計劃的進一步詳情,請見本公司日期為2007年11月5日的招股章程及2009年年報。

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 9月30日	截至 2009年 9月30日
已發行股份總數	3,894,804,926	3,140,659,032
(減): 庫存股份	—	(600,000)
已發行股份總數(不包括庫存股份)	3,894,804,926	3,140,059,032

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7月7日,考慮到以介紹方式於兩地上市,為遵守香港聯合交易所有限公司的規定,本公司在公開市場出售合共51,639,250股庫存股份。

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2010年9月30日止九個月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年度會計報表(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),有些甚麼變動,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。

期內每股普通股盈利, 按股東應佔盈利計 及已扣除優先股 股息的任何準備	集團			
	2010年7月 1日至2010年 9月30日 止第三季度	2009年7月 1日至2009年 9月30日 止第三季度	截至2010年 9月30日 止九個月	截至2009年 9月30日 止九個月
(i) 按已發行普通股加權平均數計算(人民幣)	0.0955	0.1042	0.0783	0.1226
(ii) 按全面攤薄基準計算(人民幣)	0.0953	0.1024	0.0728	0.1201

每股基本盈利金額乃按截至2010年9月30日止期間及截至2009年9月30日止期間母公司普通股股東應佔利潤為基準計算。

每股攤薄盈利/虧損淨額乃按母公司普通股持有人應佔溢利(經調整攤薄可轉換債券的收益表影響(如有))除以年內已流通普通股加權平均數及攤薄潛在普通股悉數轉換為普通股時將發行的普通股加權平均數的總數計算。僱員購股權視為購股權,自授出日期起納入計算,由於其具攤薄性質,因此納入截至2009年9月30日止九個月及截至2010年9月30日止九個月的每股攤薄盈利計算。截至2009年9月30日止九個月的每股攤薄盈利計算乃假設轉換第三批可轉換債券會對每股盈利產生攤薄影響。

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:

(單位為人民幣千元)	2010年7月 1日至2010年 9月30日 止第三季度	2009年7月 1日至2009年 9月30日 止第三季度	截至2010年 9月30日 止九個月	截至2009年 9月30日 止九個月
本公司普通權益持有人應佔利潤	371,537	283,802	278,491	292,573
加:攤薄可轉換債券的利息開支	-	1,009	2,562	1,009
就攤薄可轉換債券的影響而 作出調整的母公司普通 權益持有人應佔利潤	<u>371,537</u>	<u>284,811</u>	<u>281,053</u>	<u>293,582</u>
已發行普通股加權平均數	3,891,437,118	2,722,810,756	3,556,875,363	2,386,207,143
加:因管理層購股權計劃及第三批可轉換債券 導致的普通股加權平均數	<u>490,197</u>	<u>57,569,576</u>	<u>303,033,192</u>	<u>57,569,576</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u><u>3,891,927,315</u></u>	<u><u>2,780,380,332</u></u>	<u><u>3,859,908,555</u></u>	<u><u>2,443,776,719</u></u>

本公司已於2008年4月23日採納2008年購股權計劃，據此，本集團合資格僱員(包括執行董事)可獲授購股權以認購股份。2008年購股權計劃已由股東於2010年9月3日舉行的股東特別大會上終止，同日，建議新購股權計劃已由股東採納，據此，若干合資格人士(包括但不限於本集團任何董事、高級人員及僱員(全職或兼職))可獲授購股權以認購股份。概無根據2008年購股權計劃授出任何購股權，亦無根據新購股權計劃於其採納日期至截至2010年9月30日止期間授出任何購股權。

本公司已於2008年4月23日採納表現股份計劃，據此，本集團合資格主要管理人員(包括執行董事)可獲授繳足股款新股，無須支付任何金錢代價。表現股份計劃自採納以來，並無獎勵獲授出，而表現股份計劃於2010年9月3日舉行的股東特別大會上由股東終止。

- 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。

	集團		本公司	
	2010年 9月30日	2009年 12月31日	2010年 9月30日	2009年 12月31日
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)	0.8569	0.9106	0.7875	0.9603

- 8 集團業績表現回顧，乃合理了解集團業務所需。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

季度總收益為人民幣1,075,800,000元，較去年同期高出28%，這主要是由於季內出售的地塊面積較大(按地盤面積計算)。

於2010年8月4日，本公司的羅店項目通過正常招、拍、掛程序出售F1-4及F1-6地塊。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，約等於平均每平方米人民幣20,948元，較2009年9月最高價建築面積每平方米人民幣9,128元上升129%。

土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積	容積率	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	43,326	0.6	25,995	523	20,100
上海羅店	107,825	0.6	64,695	1,377	21,289

土地開發單位成本(按服務預算成本除以相關面積估計)，與去年同期相同，為每平方米人民幣2,057元。因此，土地銷售為本公司2010年第三季度的財務業績貢獻約人民幣11億元的收益及人民幣7.81億元的毛利。

於2010年第三季度，本集團酒店經營業務的收益大幅增長至人民幣15,500,000元，而2009年第三季度則為人民幣7,800,000元，主要由於2010年上海世博會的影響使業務增加，而2009年收入收益緊縮是由於Crowne Plaza Lake Malaren Shanghai 酒店的修繕工程暫停營業所致。

由於預定對高爾夫球場進行改建，以於明年與IMG (IMG Sports Development (Shanghai) Limited，一家體育、娛樂及媒體公司)舉行國際高爾夫球賽，高爾夫球場經營錄得收益人民幣13,000,000元，而2009年第三季度則為人民幣16,400,000元。修繕預定約於2011年第二季度完成。

本公司的零售物業租賃與過往季度持平，收益約為人民幣1,000,000元。

經營開支

銷售開支較2009年第三季度下降人民幣78,000,000元，這主要是由於2009年第三季度的土地銷售交易產生一次性佣金人民幣78,000,000元，而2010年第三季度並無產生該類佣金。

行政管理開支較2009年第三季度增加人民幣16,000,000元，這主要是由於為籌備公司股份於香港聯交所主板上市而於2010年第三季度產生人民幣15,000,000元的兩地上市開支及費用。

融資成本

期間內，本公司錄得淨融資成本總額人民幣21,000,000元，包括利息開支人民幣37,000,000元，惟被人民幣16,000,000元資本化開支所部分抵銷，而2009年第三季度淨融資成本則為人民幣17,000,000元。該增長主要是由於2010年第一季度出售無錫項目的兩幅土地，令2010年第三季度的資本化利率下降。

流動性

於2010年第三季度，本集團從中國民生銀行獲得新貸款以作進一步建設發展(於上一份季度公告披露)。於2010年第三季度，貸款中的人民幣150,000,000元已獲提取。

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2009年年末的24%輕微增加至2010年第三季度末的29%。

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10月22日，本公司成功透過介紹的方式於香港聯交所主板上市。因此，本公司現在為於新交所及香港聯交所主板上市的兩地上市公司。兩地上市可促進香港投資者對本公司的投資，令本公司可接觸到香港資本市場的投資者，並可受益於更廣泛的個人及機構投資者。長期而言，管理層相信，兩地上市可提高股票的流動性及估計市價。管理層認為，這對本公司的增長及長期發展相當重要，尤其是本公司的業務主要位於中國。

亦於2010年10月，中國於第十七屆中共中央委員會第五次會議中制定了下一個五年計劃。該計劃特別提到將城鎮化作為取得經濟長期穩定增長的核心戰略。根據新的五年計劃，中國計劃將城鎮化率由當前的46%提高至50%。本公司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，我們為當地居民的搬遷和安置提供資金。我們亦透過專家規劃優化土地使用。我們的業務模式開拓郊區土地，舒緩市中心的人口和房價壓力。因此我們堅信，本公司將受益於中央政府的城鎮化策略和相關政策。與其他地產開發商不同，本公司不受近期旨在抑制房價投機性上漲的監管措施的影響。

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9月30日止第三季度的股息。

13 與有利益關係人士的交易

(單位為人民幣千元)	截至2010年9月30日止九個月	
	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
有利益關係人士名稱		
上置集團有限公司	5,647	-

於2010年7月7日，上海金羅店開發有限公司(「SGLD」)與上海美蘭湖物業管理有限公司(「SLMPM」)訂立物業管理協議，據此，SLMPM同意於2010年7月1日至2012年12月31日期間繼續就羅店新鎮向SGLD提供物業管理服務，每月固定管理費為人民幣869,000元。根據物業管理協議，SGLD免費向SLMPM提供建築面積為132.1平方米的物業作為物業管理辦事處用途。預計SGLD應付予SLMPM截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的管理費將分別不會超過人民幣9,900,000元、人民幣10,500,000元及人民幣10,500,000元。

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，董事會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 9 月 30 日止第三季度及九個月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

不適用。

承董事會命
宋亦青
首席財務官／執行董事

新加坡及香港，2010 年 11 月 8 日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及施冰先生；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、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。