

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，其於二零一一年二月二十七日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十二月三十一日止全年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，二零一一年二月二十七日

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、葉怡福先生及卓福民先生。

* 僅供識別

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。

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2010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 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
本集團			
收入	1,479,889	1,087,355	36
銷售成本	(567,278)	(435,048)	30
毛利	912,611	652,307	40
其他收入	13,130	8,419	56
銷售及分銷成本	(65,223)	(119,669)	(45)
管理費	(196,734)	(133,523)	47
其他開支	(26,034)	(1,720)	1,414
回購優先票據之(虧損)/收益	(4,177)	24,744	(117)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(8,810)	(100)
已竣工投資物業之公允價值收益/(虧損)	16,168	(14,163)	(214)
在建投資物業之公允價值收益/(虧損)	(1,723)	39,036	(104)
經營溢利	648,018	446,621	45
財務成本	(97,861)	(104,352)	(6)
除稅前溢利	550,157	342,269	61
所得稅	(188,575)	(98,809)	91
除稅後溢利	361,582	243,460	49
其他綜合收入	-	-	-
綜合收入總額	361,582	243,460	49
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人	246,794	166,630	48
非控股權益	114,788	76,830	49
	361,582	243,460	49
綜合收入總額			
以下人士應佔：			
母公司擁有人	246,794	166,630	48
非控股權益	114,788	76,830	49
	361,582	243,460	49

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

收入 人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
土地開發	1,456,241	1,043,097	40
酒店經營	53,318	31,325	70
高爾夫球場經營	60,030	72,380	(17)
投資物業租賃	3,884	6,384	(39)
其他	3,372	4,613	(27)
減：營業稅及附加費	(96,956)	(70,444)	38
	1,479,889	1,087,355	36

其他收入 人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
外匯收益淨額	-	300	(100)
利息收入	9,752	1,237	688
退稅	1,863	5,900	(68)
其他	1,515	982	54
	13,130	8,419	56

其他開支 人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
外匯虧損淨額	152	-	100
銀行費用	883	1,099	(20)
捐款	5,000	-	100
出售物業、廠房及設備虧損	17,317	-	100
出售附屬公司虧損	636	-	100
其他	2,046	621	229
	26,034	1,720	1,414

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
開發土地基建	483,234	351,785	37
酒店經營	43,572	35,324	23
高爾夫球場經營	35,150	40,682	(14)
其他	5,322	7,257	(27)
	567,278	435,048	30

c) 財務成本

人民幣千元	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
銀行及借貸利息	124,753	84,802	47
優先票據利息	17,287	91,335	(81)
可轉換債券利息	5,560	5,536	-
減：資本化的利息	(49,739)	(77,321)	(36)
	97,861	104,352	(6)

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2010年12月31日的財務狀況報表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 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	1,175,322	1,235,292	198	256
已竣工投資物業	679,000	489,000	-	-
在建投資物業	95,000	170,710	-	-
預付土地租賃款項	236,285	390,823	-	-
非流動應收賬款	93,257	93,655	-	-
遞延稅項資產	120,010	128,607	-	-
其他資產	48,476	50,652	-	-
非流動資產總額	2,447,550	2,558,939	2,617,747	2,968,955
流動資產				
待售土地開發	3,590,414	3,640,398	-	-
待售在建物業	74,094	-	-	-
預付土地租賃款項	326,232	162,588	-	-
存貨	4,032	3,820	-	-
應收附屬公司款項	-	-	496,312	252,906
應收關聯方款項	-	47,003	-	-
預付款項	254,155	6,155	-	-
其他應收款項	368,434	354,983	4	2
應收賬款	485,890	337,168	26	-
現金及銀行結餘	1,381,049	1,509,371	102,730	14,521
流動資產總額	6,484,300	6,061,486	599,072	267,429
資產總額	8,931,850	8,620,425	3,216,819	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	608,807	749,001	1,942,220	2,082,414
累計虧損	(641,653)	(836,166)	(1,679,381)	(1,580,229)
	2,746,007	2,372,926	3,041,692	2,962,276
非控股權益	551,519	436,231	-	-
權益總額	3,297,526	2,809,157	3,041,692	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	1,698,300	1,847,000	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	538,176	562,675	-	-
遞延稅負債	19,625	-	-	-
非流動負債總額	2,256,101	2,552,081	-	142,406
流動負債				
優先票據	-	84,363	-	84,363
計息銀行借貸	470,289	310,000	170,299	-
應付賬款	917,806	1,265,252	-	-
其他應付款項及應計款項	569,771	596,434	4,828	47,339
應付關聯方款項	-	12	-	-
客戶墊款	5,523	4,568	-	-
土地開發產生的遞延收入	895,670	639,940	-	-
即期所得稅負債	519,164	358,618	-	-
流動負債總額	3,378,223	3,259,187	175,127	131,702

人民幣千元	本集團		本公司	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
負債總額	5,634,324	5,811,268	175,127	274,108
權益及負債總額	8,931,850	8,620,425	3,216,819	3,236,384
流動資產淨額	3,106,077	2,802,299	423,945	135,727
資產總額減流動負債	5,553,627	5,361,238	3,041,692	3,104,682

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。

i) 借貸

人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
銀行貸款- 有抵押	2,168,589	2,157,000

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
銀行貸款- 有抵押	470,289	310,000

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
銀行貸款- 有抵押	1,698,300	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12月31日，銀行借貸人民幣2,168,589,000元已由集團若干物業、廠房及設備、已竣工投資物業及在建投資物業的抵押、預付土地租賃款項以及受限制現金作為抵押，於2010年12月31日的賬面淨值分別為人民幣516,437,000元、(2009年：人民幣558,978,000元)、人民幣610,000,000元(2009年：人民幣584,000,000元)、人民幣391,573,000元(2009年：人民幣298,410,000元)及人民幣178,000,000元(2009年：零)。另外，本公司主席施建先生擔保了一項本金額為149,990,000的長期貸款。

ii) 優先票據

人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
年初	84,363	550,835
利息開支（按實際年利率25.75厘確認）	17,287	91,335
已付利息	(15,495)	(60,409)
購回	(86,155)	(497,398)
年終賬面值	-	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，2009年9月及2010年11月分別購回本金額人民幣123,130,000元、本金額人民幣382,810,000元及本金額人民幣87,360,000元的同一批優先票據。

iii) 可轉換債券

人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
權益部分	-	137,415
主債務（按攤銷成本）	-	144,115
人民幣千元	2010年12月31日	2009年12月31日
於發行時初步確認的主債務賬面值（發行時的公允價值）	-	138,579
年初主債務賬面值	144,115	-
按實際年利率13.49厘確認之利息開支	5,560	5,536
已付利息	(3,394)	-
兌換	(146,281)	-
年終主債務賬面值	-	144,115
減：即期部分－累計票息	-	(1,709)
年終非即期部分	-	142,406

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) 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2010年12月31 日止年度	截至2009年12月31日 止年度
經營活動現金流量		
除稅前溢利	550,157	342,269
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	60,181	65,475
預付土地租賃款項攤銷	9,246	8,550
物業、廠房及設備之減值虧損	-	8,810
出售物業、廠房及設備之虧損	17,317	-
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	(16,168)	14,163
在建投資物業之公允價值虧損／（收益）	1,723	(39,036)
出售附屬公司之虧損	636	-
購回優先票據之虧損／（收益）	4,177	(24,744)
管理層購股權開支	5,574	12,485
現有股份上市所產生的開支	32,058	-
利息收入	(9,752)	(1,237)
利息開支	97,861	104,352
	753,010	491,087
待售土地開發減少／（增加）	83,147	(160,033)
待售開發中物業增加	(68,459)	-
預付土地租賃款項增加	(17,112)	-
存貨增加	(266)	(361)
應收關聯方款項減少／（增加）	47,003	(45,246)
預付款（增加）／減少	(248,000)	487
其他應收款及其他資產減少／（增加）	15,000	(494,479)
應收賬款（增加）／減少	(149,370)	76,951
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少	(24,499)	(28,490)
土地開發產生的遞延收入增加	255,730	368,497
客戶墊款增加／（減少）	1,274	(84,593)

合併現金流量表(續)

人民幣千元	截至2010年12月31 日止年度	截至2009年12月31日 止年度
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(326,695)	587,678
應付關聯方款項(減少)/增加	(12)	63
經營活動現金流入淨額	320,751	711,561
投資活動現金流量		
購置/興建物業、廠房及設備	(58,020)	(95,890)
出售物業、廠房及設備所得款項	785	173
土地使用權付款	(232)	(102,869)
投資物業付款	(121,985)	(69,379)
出售附屬公司	(336)	-
已收利息	6,109	1,237
投資活動現金流出淨額	(173,679)	(266,728)
融資活動現金流量		
出售/(購買)庫存股份	26,713	(37,114)
發行本公司新股份現金所得款項	-	127,624
附屬公司非控股股東出資	-	300
銀行借貸所得款項	320,299	1,090,000
償還銀行借貸	(310,010)	(70,000)
購回優先票據已付現金	(90,332)	(340,329)
發行可轉換債券所得款項	-	275,994
支付購回第二批可轉換債券產生的開支	-	(22,785)
就優先票據/可轉換債券票息付款受限制的存款的現金解除	7,759	38,518
就銀行借貸利息付款作為受限制存款存置的現金	(178,000)	(36,000)
已付利息	(141,877)	(142,545)
已付股息	(52,281)	-
現有股份上市所產生的開支付款	(27,906)	-
新股份交易成本付款	-	(860)
融資活動現金(流出)/流入淨額	(445,635)	882,803
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(298,563)	1,327,636
年初的現金及現金等價物	1,465,612	137,976
年終的現金及現金等價物	1,167,049	1,465,612

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 2009年12月31日止年度

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	累計虧損 應佔權益			
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
綜合收益總額	-	-	-	166,630	166,630	76,830	243,460
給予管理層以權益結算購 股權	-	-	12,485	-	12,485	-	12,485
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)	-	-	-	-
附屬公司非控股權益出資	-	-	-	-	-	300	300
可轉換債券3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
庫存股份	-	(37,114)	-	-	(37,114)	-	(37,114)
2009年12月31日結餘	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157

截至 2010年12月31日止年度

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	累計虧損應 佔權益			
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
綜合收益總額	-	-	-	246,794	246,794	114,788	361,582
給予管理層以權益結算購 股權	-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
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)	-	-	-	-
因出售附屬公司而導致的 非控股權益變動	-	-	-	-	-	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)
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
2010年12月31日結餘	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526

權益變動報表(續)

本公司

截至 2009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
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	(2,503,228)
綜合收益總額	-	-	-	(30,314)	(30,314)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	12,485	-	12,485
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
購回優先票據而發行的認購股份	132,324	-	-	-	132,324
第三批可轉換債券權益部份	-	-	137,415	-	137,415
庫存股份	-	(37,114)	-	-	(37,114)
2009年12月31日結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276

截至 2010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
2010年1月1日結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276
綜合收益總額	-	-	-	(46,871)	(46,871)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	5,574	-	5,574
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)	-	-
轉換第三批可轉換債券時發行股份	283,696	-	(137,415)	-	146,281
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	-	26,713
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)
2010年12月31日結餘	2,778,853	-	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692

- 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。

行使購股權

於2010年4月7日，本公司向獲賦權人士轉讓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。

轉換可轉換債券

於2010年4月20日，本公司就可轉換債券向華通投資有限公司發行及配發754,145,894股新普通股股份，其中涉及的總額人民幣275,994,230元年息2厘2016年到期可轉換股債券所附帶的轉換權利已由華通悉數行使。

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2009年12月31日及2010年12月31日在轉換所有尚未行使可轉換證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 2010年12月31日	截至 2009年12月31日
	股份數目	股份數目
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
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,894,804,926	3,084,891,032

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。

截止至2010年12月31日，除根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權，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 2010年12月31日	截至 2009年12月31日
	股份數目	股份數目
已發行股份總數（不包括期初庫存股份）	3,084,891,032	2,005,425,000
發行新股份	754,145,894	1,131,881,532
行使管理層購股權	4,128,750	2,752,500
加／（減）：庫存股份	51,639,250	(55,168,000)
已發行股份總數（不包括期終庫存股份）	3,894,804,926	3,084,891,032

1(d)(iv) 顯示於本申報財政期間結束時顯示全部銷售、轉讓、處置、註銷及／或動用庫存股份的聲明。

於2010年4月7日，本公司向獲賦權人士轉讓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計劃行使第二批購股權。

於2010年7月7日，就建議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2009年12月31日止財政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財務報表（截至2010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。

本集團及本公司已採納所有與現時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，已扣除任何優先股股息
準備。

		本集團	
		截至 2010年12月31日 止年度	截至 2009年12月31日 止年度
	期內每股普通股盈利，按股東應佔溢利計及已扣除優先股股息的任何準備		
(a)	按已發行普通股加權平均數計算(人民幣)	0.0678	0.0640
(b)	按全面攤薄基準計算 (人民幣)	0.0644	0.0597

每股基本盈利金額乃按截至2009年及2010年12月31日止年度母公司普通股股權持有人應佔溢利為基準計算。

每股攤薄盈利金額乃按母公司普通股股權持有人應佔溢利（經調整攤薄可轉換債券的收益表影響（如有））除以年內已發行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2010年12月31日止年度及截至2009年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算。計算截至2010年及2009年12月31日止年度的每股攤薄盈利時，亦假設第三批可轉換債券的兌換對每股盈利有攤薄影響。

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：

人民幣千元	截至 2010年12月31日 止年度	截至 2009年12月31日 止年度
本公司普通股權持有人應佔溢利	246,794	166,630
加：攤薄可轉換債券的淨影響	2,562	2,943
就攤薄可轉換債券的影響而作出調整的母公司普通股股權持有人應佔溢利	249,356	169,573
已發行普通股加權平均數	3,642,052,148	2,603,796,888
加：因轉換管理層購股權計劃導致的普通股加權平均數	1,896,763	994,897
因轉換可轉換債券導致的普通股加權平均數淨影響	225,210,723	235,541,457
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,869,159,634	2,840,333,242

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行政人員（包括執行董事）可獲授繳足股款新股，毋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	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
	0.8466	0.9106	0.7810	0.9603

- 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

上海項目到期令本公司獲益不少。財政年度內，本公司收入及經溢利績已較2009年分別增加36%及45%。

於2010年，出售來自上海項目的兩塊地塊及無錫項目的三塊地塊所產生的收入已予確認。具體而言，在2010年出售的上海項目地塊，就建築面積而言在我們的項目中錄得每平方米人民幣21,289元的歷史新高平均價格，比2009年的銷售額上升133%。

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	43,326	0.6	8月	25,995	523	20,100
上海羅店	107,825	0.6	8月	64,695	1,377	21,289
無錫鴻山	53,769	1.05	2月	56,457	108	1,913
無錫鴻山	65,911	1.20	2月	79,093	136	1,719
無錫鴻山	127,637	1.60	12月	204,219	382	1,871

成本方面，全部3個項目於2010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2009年相同。

本集團酒店業務的收入由2009年的人民幣31,300,000元大幅增長至2010年的人民幣53,300,000元，主要由於2010年上海世博會的影響使業務增加，而且2009年由於上海美蘭湖皇冠假日酒店進行修繕工程暫停營業而致收入減少所致。

由於計劃對高爾夫球場進行翻新，以於明年與IMG（IMG康體發展（中國）有限公司，一家體育、娛樂及媒體公司）舉行國際高爾夫球公開賽，高爾夫球場經營錄得收入人民幣60,000,000元，而2009年則為人民幣72,400,000元。翻新預定於2011年第二季度完成。

經營開支

年內，銷售及分銷開支較2009年減少人民幣54,400,000元，主要由於2010年的土地銷售產生的佣金自2009年的人民幣78,000,000元減少至人民幣18,000,000元。

於財政年度內，行政管理開支較2009年增加人民幣63,200,000元，主要由於：

- i> 為籌備公司股份於香港聯交所主板上市而於2010年產生人民幣32,000,000元的兩地上市開支及費用；
- ii> 就2010年上海項目產生的長賬齡應收補貼計提撥備人民幣18,500,000元；和
- iii> 於2010年計劃翻新零售街及會議中心產生的人民幣10,000,000元。

2009年並無產生該等開支。

非經營開支

我們所呈報的盈利因已竣工投資物業合共人民幣16,200,000元的公允價值增加而上升，其中主要來自無錫零售街一期及上海購物中心。

然而，有關增幅卻因以下事項而抵銷

- i> 出售物業、廠房及設備虧損人民幣13,000,000元，此乃由於清理土地用以開發低密度商業辦公室；
- ii> 撇銷物業、廠房及設備人民幣4,300,000元，此乃由於被指稱佔用部分農田建造運動及休閒公園以及會所設施而被遼寧國土資源廳沒收物業所致；
- iii> 重估虧損淨值人民幣1,700,000元，主要來自無錫零售街二期；和
- iv> 就玉樹地震向上海老年居民基金會捐款人民幣5,000,000元。

融資成本

誠如過往的通函所示，購回優先票據完成後(見附註1b(ii))，利息開支減少。年內，我們錄得融資成本淨值總額人民幣97,900,000元，當中包括多項債務工具所產生的利息開支人民幣147,600,000元，部分由資本化利息人民幣49,700,000元抵銷。2009年的融資成本淨值為人民幣104,400,000元。

稅項

本公司於2010年錄得所得稅人民幣188,600,000元，由來自除稅前純利人民幣550,200,000元之所得稅人民幣169,000,000元及由於自2008年過去三年上海及無錫項目之累計收益產生預扣稅人民幣19,600,000元組成。

流動資金

收入大幅度上升，導致經營現金相應增加約人民幣320,800,000元，其中上海項目動用人民幣214,500,000元於成都購買一幅住宅地塊的土地使用權作物業發展。整體上，年內現金及銀行結存保持平穩，結餘達人民幣1,400,000,000元(去年年底人民幣1,500,000,000元)。

於2010年，本集團從中國民生銀行獲得新貸款人民幣200,000,000元以作進一步建設發展。貸款中的人民幣150,000,000元已被提取。

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年的24%減少至2010年年末的19%。

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。

在2010年10月，中共中央召開第十七屆五中全會，會議通過了國家發展的第十二個五年規劃(十二五規劃)，對2011年至2015年的全國經濟和社會發展提出了新的發展思路。十二五規劃提出加快策略性調整全國經濟結構，其中重點為擴大內需，以及穩步提升城鎮化水準。十二五規劃還明確提出，在2015年前全國的城鎮化率將由2009年末的47%提升至50%。十二五所鈎劃的中國未來的城鎮化模式，必然創造對城市土地資源的需求，為CNTD——國內領先的民營新城鎮開發商——帶來龐大的商機。

然而，在國內經濟蓬勃發展的同時，房地產行業卻面臨著重大的政策調壓風險。金融海嘯後，全國各地商業房地產的價量急升，引起了中央對資產泡沫苗頭的關注。2010年4月，中央出臺了嚴厲打壓

房地產炒賣的政策（俗稱「國十條」），當中對購房、房貸等方面有明確而嚴格的全國性限制。2011年1月26日，中央再出臺了「新國八條」，除了進一步嚴格限購第二套及第三套房之外，還將調控房價提高到地方政府問責的政治高度；事隔不足一天，再宣佈上海與重慶作試點徵收房產稅。另一方面，人民銀行果斷地宣佈收緊銀根的措施，其中包括連續八度調高銀行存款準備金，以及三度調升利率。可以預期，政策上的調控將會維持一段時間，購房者會轉趨審慎觀望為主。不過從長遠來看，卻有利於房地產行業的健康發展。

由於CNTD和傳統內房企業的商業模式的顯注不同，我們認為CNTD的獨特模式在這種環境下可以得到充分的表現。首先，為了控制國內的房價，向市場提供足夠的土地資源至關重要。當中，尤以城市外圍、價格適中的地段的土地為甚。CNTD就是座擁可觀數量的這樣的土地資源，因此實為順應國策。此外，隨著上海羅店項目的日漸成熟，將可為集團帶來穩定的現金流，而我們在無錫及瀋陽的新城鎮項目穩步成長，長遠加強本集團的財務狀況。CNTD將會加強現金流的管理，繼續嚴格控制成本，同時積極推廣品牌，維持品質的口碑，為未來房地產市場的機遇做好準備。

在拓展產業鏈的同時，我們也一如既往地提升土地開發業務。其中一個重要的突破口是引進一線的醫療品牌進入我們的新鎮項目。例如，我們正考慮在我們的上海羅店項目引入國際婦幼保健院，在我們的無錫項引入瑞金醫院的可行性。這些醫院都是上海最著名的醫院。在中國家庭財富迅速增長及大眾對優質醫療的意識日益增強的趨勢下，新城鎮和周邊地區對優質的醫療服務有著強大的需求。我們有充分信心，此舉將對我們新城鎮項目的土地價值有長遠和重大的提升。

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？ 有

每股金額：0.308新加坡仙；1.880港仙

資料來源：彭博資訊，2011年2月25日

(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？ 有

過往相應期間：0.278 新加坡仙

(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)

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司的任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民就任何公司股份、債項或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

(d) 支付日期

待股東於應屆股東週年大會上批准後，擬派股息將於2011年5月24日派付。

(e) 暫停股份過戶登記日期

本公司股份過戶登記冊及股東名冊將於2011年5月12日暫停過戶登記，以釐定有權獲發擬派末期股息的股東。

為符合獲發擬派末期股息的資格，所有正式填妥的轉讓文件連同有關股票須於2011年5月11日下午五時正前送交本公司股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡048424，8克羅士街#11-00，PWC大廈（就英屬處女群島股東名冊而言）或於2011年5月11日下午四時半前送交香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（就香港股東名冊分冊而言）。

為符合獲發擬派末期股息的資格，股東須於不遲於2011年5月3日下午五時正提交任何英屬處女群島股東名冊總冊與香港股東名冊分冊之間的股份轉移要求。

12 如無宣佈／建議派發股息，作出相應聲明。

不適用。

第二部分 全年業績公佈所需之額外資料

13 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。

人民幣千元

截至 2010年12月31日止年度

	開發土地基礎 設施	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	1,382,783	3,668	50,564	39,989	2,885	-	1,479,889
分部間銷售額	-	-	1,213	-	6,018	(7,231) ¹	
分部銷售總額	1,382,783	3,668	51,777	39,989	8,903	(7,231)	1,479,889
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(8,072)	-	(28,992)	(22,111)	(1,006)	-	(60,181)
攤銷	(233)	-	(3,711)	(5,302)	-	-	(9,246)
回購優先票據的虧損	-	-	-	-	(4,177)	-	(4,177)
已竣工投資物業的公允價值收益	-	16,168	-	-	-	-	16,168
在建投資物業的公允價值虧損	-	(1,723)	-	-	-	-	(1,723)
分部溢利／（虧損）	<u>733,839</u>	<u>13,448</u>	<u>(37,171)</u>	<u>(26,879)</u>	<u>(35,219)</u>	<u>(97,861)²</u>	<u>550,157</u>
分部資產	<u>5,513,204</u>	<u>875,493</u>	<u>629,031</u>	<u>824,381</u>	<u>969,531</u>	<u>120,210³</u>	<u>8,931,850</u>
分部負債	<u>2,197,590</u>	<u>64,403</u>	<u>42,782</u>	<u>615,992</u>	<u>6,179</u>	<u>2,707,378⁴</u>	<u>5,634,324</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>6,279</u>	<u>99,844</u>	<u>12,759</u>	<u>29,797</u>	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>148,754</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97,861,000元)。

3. 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資(人民幣200,000元)及遞延稅項資產(人民幣120,010,000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519,164,000元)、貸款(人民幣2,168,589,000元)和遞延稅項負債(人民幣19,625,000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(非流動部分)，新增物業、廠房及設備，新增已竣工投資物業及在建投資物業。

人民幣千元

截至 2009年12月31日止年度

	截至 2009年12月31日止年度					調整及對銷	合計
	開發土地基礎 設施	物業租賃	酒店經營	高爾夫經 營	其他		
分部業績							
對外銷售額	991,132	6,061	29,744	56,176	4,242	-	1,087,355
分部間銷售額	-	-	-	-	5,533	(5,533) ¹	-
分部銷售總額	991,132	6,061	29,744	56,176	9,775	(5,533)	1,087,355
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(8,082)	-	(29,901)	(26,032)	(1,460)	-	(65,475)
攤銷	(220)	-	(3,028)	(5,302)	-	-	(8,550)
回購優先票據的收益	-	-	-	-	24,744	-	24,744
物業、機器及設備的減值虧損	-	-	(8,810)	-	-	-	(8,810)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(14,163)	-	-	-	-	(14,163)
在建投資物業的公允價值收益	-	39,036	-	-	-	-	39,036
分部溢利(虧損)	<u>519,357</u>	<u>(13,334)</u>	<u>(45,829)</u>	<u>(10,779)</u>	<u>(2,794)</u>	<u>(104,352)²</u>	<u>342,269</u>
分部資產	<u>5,160,670</u>	<u>748,192</u>	<u>726,764</u>	<u>867,069</u>	<u>988,923</u>	<u>128,807³</u>	<u>8,620,425</u>
分部負債	<u>2,250,744</u>	<u>91,299</u>	<u>38,258</u>	<u>635,983</u>	<u>279,366</u>	<u>2,515,618⁴</u>	<u>5,811,268</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>8,760</u>	<u>98,087</u>	<u>97,099</u>	<u>51,941</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>255,972</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104,352,000元)。
3. 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資(人民幣200,000元)及遞延稅項資產(人民幣128,607,000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稅項(人民幣358,622,000元)、貸款(人民幣2,157,000,000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(非流動部分)、物業、廠房及設備，已竣工投資物業及在建投資物業。

14 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。

於2010年，上海羅店新鎮仍為本公司的主要盈利來源。此外，我們亦透過出售無錫項目的三塊地塊產生收入。無錫的平均單價為每平方米地盤面積人民幣1,892元，而其帶來的收入則為人民幣260,700,000元。無錫項目的穩步發展將提供其日後發展用的經營現金流，並協助本公司的盈利在地域上向多樣化發展。

瀋陽項目的整體規劃方案仍在修改過程中瀋陽，故此，預期該項目在未來數年僅貢獻部分收入。

上海的商用物業(即酒店及高爾夫球場)的經營業績大致上與去年相若。本公司預期在可預見未來其不會有任何重大變化。

於上一個財政年度，公司在戰略上進行了一個嘗試，將產業鏈從土地開發拓展延伸到房地產開發。延伸物業市場至形成一二級房地產聯動開發的綜合業務模式對集團的長遠發展是十分有利的。我們現有四個房地產開發項目，其中最大型的是目前正在申請各項許可證的美蘭湖矽谷專案，該項目座落於上海羅店項目內，坐擁美蘭湖高爾夫球場的良好風景，將發展成低密度商務辦公用房，可出售作企業總部之用。本公司已擁有該土地的使用權。該等物業將隨著本集團與IMG在未來五年聯合主辦的PGA高爾夫球錦標賽在美蘭湖高爾夫球場的開展而逐步推出市場，為本公司帶來可觀的新的收入來源。(該項目的總建築面積為97,000平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣147,780,000元)。同樣位於上

海羅店的SOHO專案座落於地鐵交通樞紐之上，其也將於2011年全力啟動（該項目的總建築面積為39,317平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣101,490,000元）。

我們的第三項房產開發項目坐落於無錫，該專案目前仍處於獲得許可證的初期階段。（該項目的總建築面積為83,055平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣76,960,000元）。

除此之外，本公司還成功在四川省會成都市的郫縣投得一塊地塊作為發展住宅物業之用。除作為中國新城鎮發展在自身的新城鎮項目以外的首個房地產二級市場的開發項目，在中國西南地區的中心城市成都市建立業務據點，乃本公司日後於區內發展的重要一步。（該項目的總建築面積為215,202平方米。本公司已預付50%的土地成本合計人民幣214,530,000元，餘額將於2011年上半年予以支付。）

我們相信一級和二級市場營運之間存有很強的互補性及協同效應。展望將來，本公司將充份利用深入瞭解及廣泛網絡，包括對地區的治及經濟環境的高度熟以及對我們自身新城鎮的獨特見解。同時，由於本公司致力於提升新城鎮土地的長遠價值，也必將大大帶動新城鎮內的二級項目的升值潛力。此外，二級開發業務將透過其穩定的現金流及較短的投資週期和本公司的一級開發業務形成互補。

15 銷售額細目

人民幣千元	截至 2010 年 12 月	截至 2009 年 12 月	增/ (減)幅 %
	31 日止年度	31 日止年度	
	本集團	集團	
上半年錄得(扣除營業稅後)的銷售額	176,203	337,084	(48)
上半年錄得扣除非控股股東權益前的溢利／虧損	(117,649)	20,493	(674)
下半年錄得的銷售額	1,303,686	750,271	74
下半年錄得扣除非控股股東權益前的溢利／虧損	479,231	222,967	115

16 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）。

董事欣然宣佈，截至2010年12月31日止財政年度，新加坡及香港的擬派期末股息分別為每股0.308新加坡仙及每股1.880港仙。

	2010年12月31日	2009年12月31日
股息名稱	期末	期末
股息種類	現金	現金
每股股息	0.308新加坡仙； 1.880港仙	0.278新加坡仙
建議年度股息（人民幣千元）	61,790.2	41,684

資料來源：彭博資訊，2011年2月25日

17 與有利益關係人士(「有利益關係人士」)的交易

人民幣千元	截至 2010年12月31日止財政年度	
有利益關係人士名稱	本財政年度期間全部與有利益關係人士的交易之總值(不計100,000新加坡元以下的以及按照規則第920條規定經股東授權進行的交易)	本財政年度期間全部按照規則第920條規定經股東授權進行的與有利益關係人士的交易之總值(不計100,000新加坡元以下的交易)
上置集團有限公司	8,602	-

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。

18 期後事項

不適用。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
宋亦青
首席財務官／執行董事

新加坡及香港，2011年2月27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。