

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61.25%權益之附屬公司，其於二零一一年五月十二日向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關二零一一年第一季度未經審核業績。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，二零一一年五月十二日

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

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律註冊成立為商業股份有限公司)

(股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N)

2011年第一季度未經審核業績

本公告由中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)乃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13.09條而作出。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(「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編製，核數師尚未審核及審閱。本公司股東及公眾投資者於買賣本公司股票時務請審慎。

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。

截至2011年3月31日止財政期間的第一季度未經財務報表

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2011年3月31日止第一季度的綜合收益表

(人民幣千元)	2011年 3月31日止 第一季度	2010年 3月31日止 第一季度	增(減)幅 %
集團			
收入	288,405	117,009	146
銷售成本	(115,608)	(98,902)	(17)
毛利	172,797	18,107	854
其他收入	2,801	1,876	49
銷售及分銷成本	(9,685)	(13,121)	(26)
管理費用	(35,538)	(30,377)	17
其他開支	(172)	(198)	13
已竣工投資物業之公允價值虧損	(4,955)	-	100
在建投資物業之公允價值虧損	(2,455)	-	100
經營溢利	122,793	(23,713)	618
財務成本	(15,704)	(21,358)	26
除稅前溢利/(虧損)	107,089	(45,071)	338
所得稅	(32,505)	10,567	(408)
除稅後溢利/(虧損)	74,584	(34,504)	316
本集團			
以下人士應佔溢利：			
本公司股份持有人	50,197	(25,293)	298
非控股權益	24,387	(9,211)	365
	74,584	(34,504)	316

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 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2010 年 3 月 31 日止 第一季度	增(減)幅 (%)
土地開發	280,432	99,833	181
酒店經營	13,488	11,216	20
高爾夫球場經營	9,650	12,774	(24)
投資物業租賃	1,373	810	70
其他	546	1,127	(52)
減：營業稅及附加費	(17,084)	(8,751)	95
	288,405	117,009	146
其他收入 (人民幣千元)			
外匯收益淨額	799	-	100
利息收入	1,942	1,594	22
其他	60	282	(79)
	2,801	1,876	49

其他開支
(人民幣千元)

	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2010 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
外匯收益淨額	-	(57)	100
銀行費用	72	175	(59)
其他	100	80	25
	172	198	(13)

b) 按業務單位劃分的銷售成本
(人民幣千元)

	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2010 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
土地開發	97,083	78,218	24
酒店經營	9,528	10,299	(7)
高爾夫球場經營	8,842	8,137	9
其他	155	2,248	(93)
	115,608	98,902	17

c) 財務成本
(人民幣千元)

	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2010 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行及借貸利息	32,129	30,767	4
優先票據利息	-	4,811	(100)
可轉換債券利息	-	4,546	(100)
減：資本化的利息	(16,425)	(18,766)	(12)
	15,704	21,358	(26)

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3月31日的財務狀況報表

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2011年 3月31日	2010年 12月31日	2011年 3月31日	2010年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,617,549	2,617,549
於聯營公司的投資	200	200	-	-
物業、廠房及設備	1,170,682	1,175,322	181	198
已竣工投資物業	679,000	679,000	-	-
在建投資物業	95,000	95,000	-	-
預付土地租賃款項	236,471	236,285	-	-
非流動應收賬款	100,137	93,257	-	-
遞延稅項資產	118,891	120,010	-	-
其他資產	48,169	48,476	-	-
非流動資產總額	2,448,550	2,447,550	2,617,730	2,617,747
流動資產				
待售土地開發	3,811,827	3,590,414	-	-
待售在建物業	220,244	74,094	-	-
預付土地租賃款項	327,142	326,232	-	-
存貨	6,966	4,032	-	-
應收附屬公司款項	-	-	501,651	496,312
預付款項	501,732	254,155	-	-
其他應收款項	319,972	368,434	4	4
應收賬款	383,150	485,890	-	26
現金及銀行結餘	1,003,414	1,381,049	90,203	102,730
流動資產總額	6,574,447	6,484,300	591,858	599,072
資產總額	9,022,997	8,931,850	3,209,588	3,216,819
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,778,853	2,778,853	2,778,853	2,778,853
其他儲備	610,194	608,807	1,943,607	1,942,220
期初保留盈利	(641,653)	(836,166)	(1,679,381)	(1,580,229)
累計溢利／(虧損)	50,197	194,513	(5,696)	(99,152)
	2,797,591	2,746,007	3,037,383	3,041,692
非控股權益	575,906	551,519	-	-
權益總額	3,373,497	3,297,526	3,037,383	3,041,692
非流動負債				
計息銀行借貸	1,698,300	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部會藉遞延收入	534,881	538,176	-	-
遞延稅項負債	26,060	19,625	-	-
非流動負債總額	2,259,241	2,256,101	-	-
流動負債				
計息銀行借貸	468,568	470,289	168,578	170,299
應付賬款	910,284	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項	569,584	569,771	3,627	4,828
客戶墊款	3,521	5,523	-	-
土地開發產生的遞延收入	891,949	895,670	-	-
即期所得稅負債	546,353	519,164	-	-
流動負債總額	3,390,259	3,378,223	172,205	175,127
負債總額	5,649,500	5,634,324	172,205	175,127

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2011年 3月31日	2010年 12月31日	2011年 3月31日	2010年 12月31日
權益及負債總額	9,022,997	8,931,850	3,209,588	3,216,819
流動資產淨額	3,184,188	3,106,077	419,653	423,945
資產總額減流動負債	5,632,738	5,553,627	3,037,383	3,041,692

1(b)(ii)集團借貸及債券總額。

i) 借貸

(人民幣千元)	2011年3月31日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	2,166,868	2,168,589

a) 須於一年內或應要求償還的款項

(人民幣千元)	2011年3月31日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	468,568	470,289

b) 須於一年後償還的款項

(人民幣千元)	2011年3月31日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	1,698,300	1,698,300

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2011年3月31日，銀行借貸人民幣2,166,868,000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2011年3月31日的賬面淨值分別為人民幣508,924,000元、人民幣610,000,000元、人民幣387,704,000元及人民幣178,000,000元。另外，本公司主席施建先生擔保了一項本金額為人民幣149,990,000元的長期貸款。

ii) 優先票據

(人民幣千元)	2011年3月31日	2010年12月31日
期初賬面值	-	84,363
利息開支（按實際年利率25.75厘確認）	-	17,287
已付利息	-	(15,495)
購回	-	(86,155)
期終賬面值	-	-

於2008年9月12日，本金額人民幣593,300,000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月購回優先票據本金人民幣123,130,000元、本金人民幣382,810,000元及本金人民幣87,360,000元。

iii) 可轉換債券

(人民幣千元)	2011年3月31日	2010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)	-	-
期初主債務賬面值	-	144,115
按實際年利率確認之利息開支	-	5,560
已付利息	-	(3,394)
兌換	-	(146,281)
年終主債務賬面值	-	-

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

(人民幣千元)	截至2011年 3月31日止 第一季度	截至2010年 3月31日止 第一季度
經營活動現金流量		
除稅前溢利/(虧損)	107,089	(45,071)
經調整:		
物業、廠房及設備折舊	14,062	13,955
預付土地租賃款項攤銷	2,177	2,137
已竣工投資物業之公允價值虧損	4,955	-
在建投資物業之公允價值虧損	2,455	-
管理層購股權開支	1,387	-
利息收入	(1,942)	(1,593)
利息開支	15,704	22,307
外匯收益	(1,721)	-
	144,166	(8,265)
待售土地開發增加	(216,236)	(37,179)
待售開發中物業增加	(142,268)	-
存貨(增加)/減少	(2,934)	9
應收關聯方款項減少	-	8,787
預付款及其他流動資產增加	(247,577)	(51,374)
其他應收款項減少	48,659	9,898
應收賬款減少/(增加)	95,860	(106,226)
遞延收入(減少)/增加	(7,016)	92,818
客戶墊款減少	(2,002)	-
應收賬款及其他應付款項增加/(減少)	39,622	(242,307)
經營活動現金流出淨額	(289,726)	(333,839)

(人民幣千元)

	截至2011年 3月31日止 第一季度	截至2010年 3月31日止 第一季度
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(22,807)	(52,740)
投資物業及在建投資物業付款	(33,325)	(89,070)
已收利息	1,942	1,257
投資活動現金流出淨額	(54,190)	(140,553)
融資活動現金流量		
優先票據受限制現金	-	(3)
已付利息	(32,129)	(38,091)
現有股份上市所產生的開支付款	(1,590)	-
融資活動現金流出淨額	(33,719)	(38,094)
現金及現金等價物的減少淨額	(377,635)	(512,486)
年初的現金及現金等價物	1,167,049	1,465,612
年終的現金及現金等價物	789,414	953,126

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2010年3月31日止第一季度

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔					非控 股權益	權益總額
	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)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
期內虧損	-	-	-	(25,293)	(25,293)	(9,211)	(34,504)
2010年3月31日結餘	<u>2,497,385</u>	<u>(37,294)</u>	<u>749,001</u>	<u>(861,459)</u>	<u>2,347,633</u>	<u>427,020</u>	<u>2,774,653</u>

截至2011年3月31日止第一季度

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔					非控 股權益	權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計		
2011年1月1日結餘	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526
綜合收益總額	-	-	-	50,197	50,197	24,387	74,584
給予管理層以權益結算購股權	-	-	1,387	-	1,387	-	1,387
2011年3月31日結餘	<u>2,778,853</u>	<u>-</u>	<u>610,194</u>	<u>(591,456)</u>	<u>2,797,591</u>	<u>575,906</u>	<u>3,373,497</u>

本公司

截至2010年3月31日止第一季度

(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
期內虧損	-	-	-	(4,540)	(4,540)
2010年3月31日結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,584,769)	2,957,736

截至2011年3月31日止第一季度

(人民幣千元)

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2011年1月1日結餘	2,778,853	-	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692
綜合收益總額	-	-	-	(5,696)	(5,696)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	1,387	-	1,387
2011年3月31日結餘	2,778,853	-	1,943,607	(1,685,077)	3,037,383

- 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。

於2011年3月31日及2010年3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，若有）以及已發行股份總數（不包括庫存股份）載列如下：

	截至 2011年3月31日	截至 2010年3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	22,522,500
庫存股份	-	55,768,000
期末已發行股份總數（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。

截至2011年3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 2011年3月31日止三個月	截至 2010年12月31日止十二 個月
	股份數目	股份數目
已發行股份總數（不包括期初庫存股份）	3,894,804,926	3,084,891,032
發行新股份	-	754,145,894
行使管理層購股權	-	4,128,750
加／（減）：庫存股份	-	51,639,250
已發行股份總數（不包括期終庫存股份）	3,894,804,926	3,894,804,926

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2011年第一季度止，本公司並無任何庫存股份。

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2011年3月31日止三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。

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。

		集團	
		截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2010 年 3 月 31 日止 第一季度
	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		
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣）	0.0129	(0.0121)
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	0.0129	(0.0121)

每股基本盈利金額乃按2011年及2010年3月31日的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（經調整攤薄潛在普通股的收益表影響（如有））除以期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2011年3月31日的每股攤薄盈利計算。

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 2011 年 3 月 31 日止 第一季度
本公司普通權益持有人應佔利潤	50,197
已發行普通股加權平均數	3,894,804,926
加：因轉換管理層購股權計劃導致的普通股加權平均數	6,781,232
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,901,586,158

由於公司截至2010年3月31日止三個月錄得淨虧損，因此於匯報期內可轉換債券及購股權並無攤薄性質。

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起授出任何購股權。

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。

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）	集團		本公司	
	2011年 3月31日	2010年 12月31日	2011年 3月31日	2010年 12月31日
	0.8662	0.8466	0.7799	0.7810

8 集團業績表現回顧，乃合理理解集團業務所需。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

於2011年第一季度，本公司收入及經溢利較2010年第一季度分別增加146%及618%，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2011年1月21日，本公司交出羅店項目A1-3地塊作公開拍賣。該地塊以人民幣5.38億元售出，平均每平方米約相等於人民幣6,038元（按建築面積計算）。

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	35,642	2.5	1月	89,105	538	6,038

成本方面，全部3個項目於2011年第一季度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2010年相同。因此，土地銷售為本公司2011年第一季度的財務業績（除稅前）貢獻約人民幣2.80億元的收益及人民幣1.83億元的毛利。

於2011年第一季度，本集團酒店經營業務的收益增長至人民幣1,300萬元，而2010年第一季度則為人民幣1,100萬元，主要由於在上海世博會後人流改善所致。

由於預定對高爾夫球場進行改建，以與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，高爾夫球場經營於本季度錄得收益人民幣1,000萬元，而2010年第一季度則為人民幣1,300萬元。修繕預定約於2011年第二季度完成。

經營開支

於2011年第一季度，銷售及分銷開支較2010年第一季度減少人民幣3百萬元，主要由於自高爾夫場翻新以來的宣傳開支減少所致。

於2011年第一季度，行政管理開支較2010年第一季度增加人民幣5百萬元，主要由於2011年第一季度產生人民幣3百萬元的物業管理費用，而於2010年第一季度並無有關開支，因物業管理公司仍然屬於本集團。

非經營開支

於2011年第一季度，本公司錄得已竣工投資物業在建投資物業的公允價值虧損人民幣7百萬元，主要來自無錫零售街一期及二期及上海購物中心。虧損主要由於2011年第一季度產生的額外資本開支所致。然而，本公司是按年度進行估值，因額外開支的比例屬微不足道。（僅佔各投資物業的1%。）

融資成本

誠如過往的通告所示，購回優先票據及可換股債券完成後，利息開支減少。於2011年第一季度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣1,600萬元，當中包括利息開支人民幣3,200萬元，部分由資本化利息人民幣1,600萬元抵銷。2010年第一季度的融資成本淨值則為人民幣2,100萬元。

稅項

本公司於2011年第一季度錄得所得稅人民幣3,300萬元，由來自除稅前純利人民幣1.07億元之所得稅人民幣2,700萬元及由於自2008年過去三年上海及無錫項目之保留盈利產生預扣稅人民幣6百萬元組成。

流動資金

期內，集團借貸並無重大變動。整體而言，截至2011年第一季度止，現金及銀行結餘於年變化比較不大於人民幣10億元。

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2010年12月31日止年度的19%上升至2011年第一季度的26%。

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。

中央政府於2011年繼續對房地產行業實行打壓政策。於2011年1月26日，中央政府進一步加強先前於2010年4月實施的「國十條」，引入「新國八條」。新國八條不但進一步提升購買第二間房屋的首期付款比率，嚴格限制購買第三間房屋，更在政治層面上，要求地方政府對打擊樓價負上政治責任。在短短一日之內，中央政府再宣佈上海市及重慶市將成為徵收房地產稅的試點城市。中國人民銀行決定繼續奉行緊縮貨幣措施，包括先後兩次提高基準利率（分別於2月和4月），並於2011年先後四次進一步提高商業銀行所需的儲備比率（2010年已先後六次調升有關比率）；最近一次宣佈提高儲備比率是在2011年4月17日，目前已提升至20.5%的歷史高位。本公司相信，如中國的通脹未有大幅放緩（現時於5%左右徘徊，導致負利率產生），中央政府的打壓及緊縮政策有可能會持續一段時間，無疑對房地產行業帶來重大挑戰，因終端用家市場將更趨審慎，並採取觀望態度。此外，在對房地產行業而言極其重要的融資方面亦會面臨重大挑戰。

儘管如此，有關政策長遠上有助房地產行業健康發展。由於本公司的業務模式與一般國內房地產企業有重大分別，因此本公司認為本公司在此情況下可盡用其優勢。特別是為了控制國內樓價，向市場推出充足的土地供應乃至為重要，尤其是在城市外圍地區興建價錢相宜的樓房。本公司擁有大量城市外圍的土地儲備，並將會受惠於不斷上升的需求。

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2011年3月31日止第一季度的股息。

13 利害關係人士的交易

（人民幣千元）	截至2011年3月31日止三個月	
有利益關係人士名稱	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
上置集團有限公司	2,607	-

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2011年及2012年12月31日止二個年度的管理費每年將不會超過人民幣1,050萬元。

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2011年3月31日止第一季度未經審核的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

- (a) 爲了加快完成無錫鴻山新城鎮項目內的動拆遷工作，加快鴻山新城鎮的開發建設步伐，由本公司非全資擁有的項目公司鴻山新城鎮開發有限公司（下稱「**鴻山項目公司**」）在2011年4月26日和無錫新區鴻山街道辦事處（「**鴻山街辦**」），關於2007年5月30日簽訂的「無錫鴻山新城鎮8.6平方公里徵地動遷包干委託合同」（「**動遷包干合同**」）基礎上達成了補充協議（「**補充協議**」或「**該協議**」）。

根據該協議，鴻山街辦必須全力確保在2011年內完成鴻山新城鎮8.6平方公里區域內總拆遷置的90%，並完成鴻山項目公司2011年內包括大酒店和瑞金醫院用地地塊在內的11個重點建設項目的動遷任務。若鴻山街辦在2011年12月20日驗收當日，能達到該兩項目標，則鴻山項目公司將額外支付激勵性獎金共計人民幣2.82億元，即爲原動遷包干合同中所訂總動遷包干費的10%，若鴻山街辦能進一步在2012年12月底前全面完成鴻山新城鎮的所有動拆遷工作，鴻山項目公司須進一步對其拆遷工作進行激勵性獎賞，金額爲人民幣1.41億元，即原原動遷包干合同中所訂總動遷包干費的5%。

公司認爲此協議有利於加快鴻山新城鎮的開發建設步伐，並有效控制土地開發成本。

公司將根據動拆遷工作的實際進展，在財務報表中就該協定內容給予恰當表述。

- (b) 於2011年4月6日，本公司向根據於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃行使第三批已歸屬的購股權的合資格人士配發及發行合共4,905,000股新普通股。本公司的已發行股份總數增加至3,899,709,926股。

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5月12日

於本公告日期，執行董事爲施建先生（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；非獨立非執行董事爲余偉亮先生；以及獨立非執行董事爲陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。