

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
2012年第一季度未經審核業績

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68.07%權益之附屬公司，其於二零一二年五月十四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2012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，二零一二年五月十四日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，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、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生、卓福民先生及袁普先生。

* 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股份有限公司)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N)

2012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（「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，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行事。

這份簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關本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。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的不利逆轉；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。本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) 本集團綜合收益表，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3月31日止第一季度的綜合收益表

人民幣千元	2012年 3月31日止 第一季度	2011年 3月31日止 第一季度	增(減)幅 %
本集團			
收入	67,886	288,405	(76)
銷售成本	(69,019)	(115,608)	(40)
毛利	(1,133)	172,797	(101)
其他收入	2,615	2,801	(7)
銷售及分銷成本	(19,256)	(9,685)	99
管理費用	(28,481)	(35,538)	(20)
其他開支	(735)	(172)	327
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(虧損)/溢利	(46,990)	122,793	(138)
財務成本	(17,301)	(15,704)	10
分佔共同控制實體之收益	313	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(63,978)	107,089	(160)
所得稅	13,849	(32,505)	(143)
除稅後(虧損)/溢利	(50,129)	74,584	(167)
其他綜合收益			
綜合收益總額	(50,129)	74,584	(167)
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人	(37,248)	50,197	(174)
非控股權益	(12,881)	24,387	(153)
	(50,129)	74,584	(167)
以下人士應佔溢利綜合收益總額：			
母公司擁有人	(37,248)	50,197	(174)
非控股權益	(12,881)	24,387	(153)
	(50,129)	74,584	(167)

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 3月31日止 第一季度	截至2011年 3月31日止 第一季度	增(減)幅 %
收入			
土地開發	34,653	280,432	(88)
酒店經營	16,894	13,488	25
高爾夫球場經營	15,410	9,650	60
投資物業租賃	3,642	1,373	165
其他	845	546	55
減：營業稅及附加費	(3,558)	(17,084)	(79)
	67,886	288,405	(76)

其他收入 人民幣千元	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	增(減)幅 %
外匯收益淨額	71	799	(91)
利息收入	1,532	1,942	(21)
政府補助	684	-	-
其他	328	60	447
	2,615	2,801	(7)

其他開支 人民幣千元	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	增(減)幅 %
銀行費用	730	72	914
其他	5	100	(95)
	735	172	327

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	增(減)幅 %
土地開發	50,668	97,083	(48)
酒店經營	10,378	9,528	9
高爾夫球場經營	7,703	8,842	(13)
其他	270	155	74
	69,019	115,608	(40)

c) 財務成本

人民幣千元	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2011 年 3 月 31 日止 第一季度	增(減)幅 %
銀行及借貸利息	63,373	32,129	97
減：資本化的利息	(46,072)	(16,425)	180
	17,301	15,704	10

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

於2012年3月31日的財務狀況報表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2012年 3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
於一間聯營公司的投資	200	200	-	-
於共同控制實體的投資	58,922	39,109	-	-
物業、廠房及設備	1,319,063	1,324,933	117	134
已竣工投資物業	684,471	684,000	-	-
在建投資物業	100,000	100,000	-	-
預付土地租賃款項	259,704	239,555	-	-
非流動預付款項	500,000	510,000	-	-
非流動應收賬款	69,903	69,903	-	-
遞延稅項資產	146,235	131,823	-	-
其他資產	46,983	47,475	-	-
非流動資產總額	3,185,481	3,146,998	2,591,376	2,591,393

人民幣千元	本集團		本公司	
	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2012年 3月31日	2011年 12月31日
流動資產				
待售土地開發	4,978,514	4,998,936	-	-
待售在建物業	1,497,246	994,202	-	-
預付土地租賃款項	792,896	796,890	-	-
存貨	5,146	4,922	-	-
應收附屬公司款項	-	-	398,545	398,545
預付款項	38,668	38,668	-	-
其他應收款項	36,646	32,595	4	2
應收賬款	124,161	65,432	-	-
現金及銀行結餘	341,805	537,387	1,894	9,349
流動資產總額	7,815,082	7,469,032	400,443	407,896
資產總額	11,000,563	10,616,030	2,991,819	2,999,289
權益				
股本	2,801,180	2,801,180	2,801,180	2,801,180
其他儲備	592,422	591,731	1,925,835	1,925,144
累計虧損	(941,588)	(904,340)	(1,944,334)	(1,937,702)
	2,452,014	2,488,571	2,782,681	2,788,622
非控股權益	524,194	537,075	-	-
權益總額	2,926,208	3,025,646	2,782,681	2,788,622
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,465,875	2,383,100	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	517,870	521,885	-	-
遞延稅項負債	21,151	21,151	-	-
非流動負債總額	3,004,896	2,926,136	-	-
流動負債				
計息銀行及其他借貸	777,243	757,243	162,253	162,253
應付賬款	2,368,048	2,086,912	-	-
其他應付款項及應計款項	607,878	602,570	2,172	3,704
應付關聯方的款項	33,945	53,548	44,713	44,710
客戶墊款	95,798	46,906	-	-
土地開發產生的遞延收入	616,619	594,968	-	-
即期所得稅負債	519,928	522,101	-	-
流動負債總額	5,019,459	4,664,248	209,138	210,667
負債總額	8,024,355	7,590,384	209,138	210,667
權益及負債總額	11,000,563	10,616,030	2,991,819	2,999,289
流動資產淨額	2,795,623	2,804,784	191,305	197,229
資產總額減流動負債	5,981,104	5,951,782	2,782,681	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3月31日	2011年12月31日
銀行貸款－無抵押	20,000	-
銀行貸款及其他借貸－經抵押	3,223,118	3,140,343
	<u>3,243,118</u>	<u>3,140,343</u>

a) **須於一年內或應要求償還的款項**

人民幣千元	2012年3月31日	2011年12月31日
銀行貸款－無抵押	20,000	-
銀行貸款及其他借貸－經抵押	757,243	757,243
	<u>777,243</u>	<u>757,243</u>

b) **須於一年後償還的款項**

人民幣千元	2012年3月31日	2011年12月31日
銀行貸款－無抵押	-	-
銀行貸款及其他借貸－經抵押	2,465,875	2,383,100
	<u>2,465,875</u>	<u>2,383,100</u>

c) **有關款項是否經抵押**

見上表。

d) **任何抵押品的詳情**

無抵押的短期銀行借貸人民幣2,000萬元乃本集團一家附屬公司的一筆委託貸款（2011年：零）。

於2012年3月31日，銀行借貸人民幣25.92億元（2011年：人民幣25.09億元）已由本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、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2012年3月31日的賬面淨值分別為人民幣4.84億元（2011年：人民幣4.86億元）、人民幣6.10億元（2011年：人民幣6.10億元）、人民幣10.29億元（2011年：人民幣7.66億元）、人民幣6.06億元（2011年：人民幣3.83億元）及人民幣1.70億元（2011年：人民幣1.70億元）。

於2012年3月31日，上文所述總銀行借貸人民幣25.92億元中本金額人民幣1.00億元的長期銀行貸款（2011年：人民幣1.00億元）亦已由本公司執行主席施建先生擔保。

於2012年3月31日，上文所述總銀行借貸人民幣25.92億元中銀行借貸人民幣7.297億元亦以部分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8百萬元及UHO項目所售每平方米的預售所得款項中之為數人民幣14,200元，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2012年3月31日，其他借貸人民幣6.31億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有限公司（「上海金羅店開發」）的72.63%股權、上海金羅店開發土地股權的若干經濟利益（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2012年3月31日的賬面淨值為人民幣2.75億元（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3月31日有未提取信貸融資人民幣2.95億元。

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 3月31日止 第一季度	截至2011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）	(63,978)	107,089
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	13,620	14,062
預付土地租賃款項攤銷	1,026	2,177
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
分佔共同控制實體之收益	(313)	-
管理層購股權開支	691	1,387
利息收入	(1,532)	(1,942)
利息開支	17,301	15,704
外匯收益	-	(1,721)
	(33,185)	144,166
待售土地開發減少／（增加）	43,335	(216,236)
待售開發中物業增加	(197,484)	(142,268)
存貨增加	(224)	(2,934)
預付款及其他流動資產增加	-	(247,577)
其他應收款項（增加）／減少	(3,559)	48,659
應收賬款（增加）／減少	(58,729)	95,860
遞延收入（減少）／增加	17,635	(7,016)
客戶墊款增加／（減少）	48,892	(2,002)
應付賬款及其他應付款項增加	2,574	39,622
經營活動現金流出淨額	(180,745)	(289,726)
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(4,170)	(22,807)
投資物業付款	(471)	(33,325)
土地使用權付款	(21,752)	-
於一家共同控制實體的投資	(19,500)	-
物業、廠房及設備的預付款項	10,000	-
已收利息	1,532	1,942
投資活動現金流出淨額	(34,361)	(54,190)
融資活動現金流量		
銀行借款所得款項	102,500	-
償還一名關聯方借款	(19,603)	-
存作受限制存款且與銀行利息付款有關的現金	(8,000)	-
已付利息	(63,373)	(32,129)
現有股份上市所產生的開支付款	-	(1,590)
融資活動現金流入／（流出）淨額	11,524	(33,719)
現金及現金等價物的減少淨額	(203,582)	(377,635)
期初的現金及現金等價物	347,387	1,167,049
期終的現金及現金等價物	143,805	789,414

- 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2011年3月31日止第一季度

人民幣千元	母公司擁有人應佔						
	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
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	2,778,853	-	610,194	(591,456)	2,797,591	575,906	3,373,497

截至2012年3月31日止第一季度

人民幣千元	母公司擁有人應佔						
	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
2012年1月1日結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646
綜合收益總額	-	-	-	(37,248)	(37,248)	(12,881)	(50,129)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	691	-	691	-	691
2012年3月31日結餘	2,801,180	-	592,422	(941,588)	2,452,014	524,194	2,976,208

本公司

截至2011年3月31日止第一季度

人民幣千元	本公司擁有人應佔				
	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

截至2012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
2012年1月1日結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622
綜合收益總額	-	-	-	(6,632)	(6,632)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	691	-	691
2012年3月31日結餘	2,801,180	-	1,925,835	(1,944,334)	2,782,681

- 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2012年3月31日及2011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：

	於2012年3月31日	於2011年3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發行及行使時將予發行的股份	7,357,500	18,393,750
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,905,841,176	3,894,804,926

截至2012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）。**

	於2012年3月31日	於2011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）	3,905,841,176	3,894,804,926
行使管理層購股權	-	11,036,250
已發行股份總數（不包括期終庫存股份）	3,905,841,176	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3月31日，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2012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，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會計報表（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現時財政期間相關的新訂及經修訂國際財務報告準則。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 本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，已扣除任何優先股息準備。

		本集團	
		截至2012年 3月31日止 第一季度	截至2011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）	(0.0095)	0.0129
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	(0.0095)	0.0129

每股基本（虧損）／盈利金額乃按截至2012年3月31日止期間及截至2011年3月31日止期間的母公司普通股股東應佔（虧損）／利潤為基準計算。

由於本集團正呈報虧損淨額，因此截至2012年3月31日止期間購股權並無攤薄。

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2012年 3月31日止 第一季度
本公司普通權益持有人應佔利潤	(37,248)
已發行普通股加權平均數	3,905,841,176
加：因轉換管理層購股權導致的普通股潛在攤薄淨影響	-
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,905,841,176

7 發行人及本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。

	本集團		本公司	
	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2012年 3月31日	2011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）	0.7620	0.7746	0.7172	0.7140

8 本集團業績表現回顧，乃合理解集集團業務所需。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政期間本集團營業額、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本集團現金流量、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。公開拍賣的次數及成交價非本集團所能完全控制。於本期間，由於缺乏出售土地使用權，本集團收入及經營溢利較2011年同期分別下降76%及133%。

於2012年3月5日，本公司從無錫項目中拿出XDG(XQ)地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣7,500萬元售予一間共同控制實體無錫新區新瑞醫院管理有限公司。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)
無錫鴻山	62,145	1.8	3月	111,862	75.07	1,208

由於該地塊僅擬作醫院建設之用，根據地盤面積，單位土地拍賣價格為每平方米人民幣1,208元，就土地面積而言較單位成本每平方米人民幣1,325元相對為低。此項銷售導致負毛利。

有關詳情亦請參閱日期為2012年3月23日的公告。

成本方面，無錫及瀋陽項目於2012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2011年相同。

於2012年第一季度，土地開發成本較2011年同期減少人民幣4,600萬元。該減少乃由於在2012年無錫項目中出售的地塊與2011年同期上海項目中出售的地塊相比單位成本較低。

根據本集團與當地政府於2011年12月達成的一項協議，本集團於羅店新城鎮須向原住民追加支付估計動遷補償費用人民幣6.00億元。因此，羅店新城鎮的單位土地開發成本（根據相關區域的預計服務成本估算）自2011年12月開始由每平方米人民幣2,057元增至每平方米人民幣2,845元。該詳情於2011年年報披露。

於2012年第一季度，本集團酒店經營業務的收益增長至人民幣1,700萬元，而2011年同期則為人民幣1,300萬元，主要由於酒店翻新完成後每日房費上升約20%所致。

隨著2011年美蘭湖高爾夫球名人賽成功舉辦後人氣急升，於該季度高爾夫球場營運錄得收益人民幣1,500萬元，而2011年同期則為人民幣1,000萬元。

根據上海市地方稅務局頒佈的2011年滬財稅第131號通知，高爾夫球場營運的營業稅稅率自2012年1月1日起從20%降至10%。因此，高爾夫球場營運的營業稅開支較2011年同期大幅減少。

經營開支

於2012年第一季度，銷售及分銷開支較2011年同期增加人民幣9百萬元，該增加乃由於與物業開發項目有關產生的銷售開支人民幣890萬元所致。由於過往期間物業並未開售，故並無產生該等開支。

於2012年第一季度，行政管理開支較2011年同期減少人民幣7百萬元，主要由於鑒於現時物業市場形勢，本集團實施了一項成本節省政策所致。

融資成本

於2012年第一季度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣1,700萬元，當中包括利息開支人民幣6,300萬元，部分由資本化利息人民幣4,600萬元抵銷，此與2011年同期的融資成本淨值為人民幣1,600萬元相符。

資產負債表

待售在建物業

於2012年3月31日的結餘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的建設成本分別為人民幣7.74億元、人民幣2.55億元、人民幣4.25億元及人民幣4,300萬元。該增加主要由於建築項目進度所致。

客戶墊款

於2012年3月31日的結餘主要指預售物業開發項目預售收益，其中包括UHO的銷售收入人民幣7,300萬元及美蘭湖硅谷的銷售收入人民幣1,900萬元。

應收賬款（即期資產）

於2012年3月31日的結餘較於2011年末的結餘增加人民幣6,000萬元，主要由於無錫項目土地拍賣應收款項人民幣6,000萬元所致。應收款項預計可於2012年收取。

應付賬款

於2012年3月31日的結餘增加人民幣2.81億元。該增加主要是由於建築項目進度所致。

流動資金

本集團已取得下列所公佈的信貸融資。

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6.00億元
- 於該季度提取的融資額：人民幣7,250萬元
- 於2012年3月31日提取的融資總額：人民幣5.047億元

b>用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的UHO項目：

- 額度：人民幣2.50億元
- 於該季度提取的融資額：人民幣1,000萬元
- 於2012年3月31日提取的融資總額：人民幣1.00億元

整體而言，年內現金及現金等價物減少人民幣2.04億元，於2012年3月31日的結餘為人民幣3.42億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣1.81億元及投資活動所得款項減少人民幣3,400萬元，經扣除融資活動所得款項增加人民幣1,100萬元所致。

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）由截至2011年12月31日止年度的46%上升至2012年3月31日的48%。

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個月影響到本集團的已知因素或事件的評論。

經歷了兩年的嚴厲宏觀調控，中國樓市正逐漸向健康轉變。全國各地的房地產市場不管從成交價、成交量及投機炒賣的情況，均出現了比較大幅度的調整。投資、投機的行爲得到基本遏制。

然而與此同時，溫家寶總理於兩會上再次重申，房價遠未調控到位，中央對調控的態度仍然堅決。近期多地出臺的住房公積金貸款優惠等微調政策，目的都在於刺激剛性需求入市，而非房地產調控的鬆綁。行內第一次較具規模的房企杭州金星地產的破產顯示出行內企業承受的巨大資金鏈壓力。受二級房地產持續低迷的影響，全國的土地市場成交仍然在築底階段，成交面積與金額均未見起色。

本公司在第一季度內，只錄得無錫項目內一塊以自留作興建上海瑞金醫院無錫分院之用的土地出讓，其餘計劃出讓的土地，預計主要在今年下半年，配合政府的出讓時間表和土地指標等安排有序推出。另外，公司旗下的二級房地產項目美蘭湖矽谷、美蘭湖優湖及成都綠洲雅賓利都已進入預售，惟其收入要待項目落成交付方可陸續入帳。

在第一季度，本公司業務發展方面獲得了良好的突破。於2012年4月21日，本公司與北京市發改委及國開金融有限責任公司共同發起設立的北京小城鎮發展基金簽署《關於城鎮綜合開發的戰略合作協議》並同意建立長期戰略合作夥伴關係，共同參與北京小城鎮發展基金所投北京周邊小城鎮的規劃、建設和運營。本公司於2012年4月23日與國際頂級汽車生產商寶馬，就於本公司羅店項目內的美蘭湖高爾夫俱樂部舉行以寶馬冠名的歐巡賽，簽署正式協議，將引入歐巡賽獎金排名及世界積分排名資格的頂級賽事。本公司深信，在項目內引入舉世知名的世界級高爾夫球賽事，並獲得國際品牌寶馬的全力支持和全面宣傳，必然大幅提高羅店新城鎮的知名度和人氣，為羅店的土地價值及房地產業務帶來莫大的益處。而從財務影響上分析，由於寶馬的冠名贊助，本公司預期於美蘭湖舉辦此活動之成本將比過往年度產生之費用有效減少。

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2012年3月31日止第一季度的股息。

13 有利益關係人士的交易

人民幣千元	截至2012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。截至2012年3月31日止三個月的管理費為人民幣260萬元。

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2012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

本集團於2012年4月21日與北京市發改委及國開金融有限責任公司共同發起設立的北京小城鎮發展基金簽署《關於城鎮綜合開發的戰略合作協議》（「合作協議」，一項無法律約束力的協議），建立長期戰略合作夥伴關係，共同參與小城鎮的規劃、建設和運營。有關詳情，請參閱日期為2012年4月22日的公告。

本集團於2012年4月23日與巴伐利亞機械製造廠股份有限公司（「寶馬」），就於本集團羅店項目內的美蘭湖高爾夫俱樂部舉行以寶馬冠名的歐洲職業高爾夫球巡迴賽事，簽署正式協議。有關詳情，請參閱上文附註10及日期為2012年4月23日的公告。

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，2012年5月14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、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及錢毅鋒先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、林炳麟先生、江紹智先生及張浩先生。