

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)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N.si)

2011年第三季度未經審核業績

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。本公告的原文為英文版本。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。

本報告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業務計劃方面的目標和預期，以及其機會及前景。上述前瞻性聲明並不包含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；以及競爭環境的轉變。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9月30日止財政期間的第三季度未經審核財務報表

第一部分 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告所需過往資料

1(a) 集團綜合收益表，連同一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2011年9月30日止第三季度的綜合收益表

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
集團						
收入	60,363	1,075,759	(94)	375,196	1,251,962	(70)
銷售成本	(52,072)	(295,090)	(82)	(187,873)	(437,795)	(57)
毛利	8,291	780,669	(99)	187,323	814,167	(77)
其他收入	9,906	1,729	473	18,844	7,285	159
銷售及分銷成本	(32,832)	(10,894)	201	(71,058)	(34,171)	108
管理費用	(52,432)	(50,367)	4	(128,716)	(136,992)	(6)
其他開支	(255)	(1,337)	(81)	(1,321)	(11,969)	(89)
已竣工投資物業之公允價值虧損	(10,787)	-	-	(23,305)	(613)	3,702
在建投資物業之公允價值虧損	(4,352)	-	-	(9,208)	(146)	6,207
經營溢利／(虧損)	(82,461)	719,800	(111)	(27,441)	637,561	(104)
財務成本	(15,668)	(21,058)	(26)	(44,385)	(68,721)	(35)
除稅前溢利／(虧損)	(98,129)	698,742	(114)	(71,826)	568,840	(113)
所得稅	25,162	(177,667)	(114)	16,177	(165,415)	(110)
除稅後溢利／(虧損)	(72,967)	521,075	(114)	(55,649)	403,425	(114)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益總額	(72,967)	521,075	(114)	(55,649)	403,425	(114)
下列人士應佔溢利：						
母公司擁有人	(56,096)	370,772	(115)	(50,976)	278,491	(118)
非控股權益	(16,871)	150,303	(111)	(4,673)	124,934	(104)
	(72,967)	521,075	(114)	(55,649)	403,425	(114)
下列人士應佔綜合收益總額：						
母公司擁有人	(56,096)	370,772	(115)	(50,976)	278,491	(118)
非控股權益	(16,871)	150,303	(111)	(4,673)	124,934	(104)
	(72,967)	521,075	(114)	(55,649)	403,425	(114)

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)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
土地開發	41,187	1,105,038	(96)	325,944	1,241,400	(74)
酒店經營	7,993	15,456	(48)	29,289	41,152	(29)
高爾夫球場經營	14,297	13,008	10	41,209	43,387	(5)
投資物業租賃	1,838	997	84	5,235	3,216	63
其他	458	265	73	1,086	2,702	(60)
減：營業稅及附加費	(5,410)	(59,005)	(91)	(27,567)	(79,895)	(65)
	60,363	1,075,759	(94)	375,196	1,251,962	(70)

其他收入

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
外匯收益／(虧損)淨額	6,713	(93)	(7,318)	9,727	520	1,771
利息收入	3,138	1,541	104	8,960	4,236	112
退稅	-	131	(100)	-	1,994	(100)
其他	55	150	(63)	157	535	(71)
	9,906	1,729	473	18,844	7,285	159

其他開支

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
銀行費用	226	204	11	1,064	682	56
捐款	-	-	-	-	5,000	(100)
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	-	-	4,334	(100)
出售附屬公司虧損	-	-	-	-	636	(100)
其他	29	1,133	(97)	257	1,317	(80)
	255	1,337	(81)	1,321	11,969	(89)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
土地開發	32,656	275,060	(88)	134,337	375,228	(64)
酒店經營	9,730	10,755	(10)	28,951	31,832	(9)
高爾夫球場經營	9,444	9,069	4	23,877	25,719	(7)
其他	242	206	17	708	5,016	(86)
	52,072	295,090	(82)	187,873	437,795	(57)

c) 財務成本

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減) 幅(%)	截至9月30日止九個月		增(減) 幅(%)
	2011年	2010年		2011年	2010年	
銀行及貸款利息	40,083	31,597	27	105,006	92,459	14
優先票據利息	-	5,038	(100)	-	14,636	(100)
可轉換債券利息	-	-	-	-	5,561	(100)
減：資本化的利息	(24,415)	(15,577)	57	(60,621)	(43,935)	38
	15,668	21,058	(26)	44,385	68,721	(35)

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況表，連同一個財政年度結束時的比較數字報表。

於2011年9月30日的財務狀況表

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2011年 9月30日	2010年 12月31日	2011年 9月30日	2010年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,767,633	2,617,549
於聯營及合營公司的投資	40,200	200	-	-
物業、廠房及設備	1,249,752	1,175,322	150	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	237,361	236,285	-	-
非流動應收賬款	68,844	93,257	-	-
遞延稅項資產	140,280	120,010	-	-
其他資產	46,809	48,476	-	-
非流動資產總額	2,557,246	2,447,550	2,767,783	2,617,747
流動資產				
待售土地開發	4,444,762	3,590,414	-	-
待售在建物業	548,000	74,094	-	-
預付土地租賃款項	796,917	326,232	-	-
存貨	3,867	4,032	-	-
應收附屬公司款項	-	-	396,482	496,312
預付款項	90,765	254,155	-	-
其他應收款項	343,972	368,434	4	4
應收賬款	118,170	485,890	-	26
現金及銀行結餘	712,600	1,381,049	15,078	102,730
流動資產總額	7,059,053	6,484,300	411,564	599,072
資產總額	9,616,299	8,931,850	3,179,347	3,216,819
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,788,776	2,778,853	2,788,776	2,778,853
其他儲備	603,085	608,807	1,936,498	1,942,220
累計虧損	(754,589)	(641,653)	(1,753,969)	(1,679,381)
	2,637,272	2,746,007	2,971,305	3,041,692
非控股權益	565,105	551,519	-	-
權益總額	3,202,377	3,297,526	2,971,305	3,041,692
非流動負債				
計息銀行貸款	1,932,700	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部會藉遞延收入	525,349	538,176	-	-
遞延稅項負債	22,917	19,625	-	-
非流動負債總額	2,480,966	2,256,101	-	-
流動負債				
計息銀行貸款	613,182	470,289	163,192	170,299
應付賬款	1,309,122	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項	596,372	569,771	1,303	4,828
應付關聯方款項	43,547	-	43,547	-
客戶墊款	4,708	5,523	-	-
土地開發產生的遞延收入	846,135	895,670	-	-
即期所得稅負債	519,890	519,164	-	-
流動負債總額	3,932,956	3,378,223	208,042	175,127
負債總額	6,413,922	5,634,324	208,042	175,127

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2011年 9月30日	2010年 12月31日	2011年 9月30日	2010年 12月31日
權益及負債總額	9,616,299	8,931,850	3,179,347	3,216,819
流動資產淨額	3,126,097	3,106,077	203,522	423,945
資產總額減流動負債	5,683,343	5,553,627	2,971,305	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9月30日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	2,545,882	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9月30日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	613,182	470,289

b) 須於一年後償還的款項

(人民幣千元)	2011年9月30日	2010年12月31日
銀行貸款－經抵押	1,932,700	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9月30日，銀行借貸人民幣2,546百萬元已由本集團若干物業、廠房及設備、已竣工投資物業押記、預付土地租賃款項、待售在建物業、現金及銀行結餘作為抵押，於2011年9月30日的賬面淨值分別為人民幣485百萬元、人民幣610百萬元、人民幣380百萬元、人民幣527百萬元及人民幣178百萬元。另外，本公司主席施建先生擔保了一項餘額為人民幣100百萬元的長期貸款。

於2011年9月30日，本集團擁有尚未提取信貸融資人民幣446.5百萬元（2010年：人民幣50百萬元）。

1(c) 集團的現金流量表，連同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)	自2011年 7月1日起 至2011年 9月30日止 第三季度	自2010年 7月1日起 至2010年 9月30日止 第三季度	截至 2011年 9月30日 止九個月	截至 2010年 9月30日 止九個月
經營活動現金流量				
除稅前溢利／（虧損）	(98,129)	698,742	(71,826)	568,840
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	13,923	14,730	42,722	46,113
預付土地租賃款項攤銷	2,176	2,138	6,530	7,096
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	4,334
已竣工投資物業之公允價值虧損	10,787	-	23,305	613
在建投資物業之公允價值虧損	4,352	-	9,208	146
出售附屬公司虧損	-	-	-	636

管理層購股權開支	1,416	2,158	4,200	3,794
利息收入	(3,138)	(1,541)	(8,960)	(4,236)
利息開支	15,668	21,058	44,385	68,721
外匯收益淨額	(3,244)	(49)	(7,107)	(52)
	(56,189)	737,236	42,457	696,005
待售土地開發減少／(增加)	(531,738)	203,282	(825,502)	96,745
待售開發中物業增加	(129,736)	(2,579)	(449,491)	(7,237)
預付土地租賃款項增加	(5,244)	-	(478,403)	-
存貨減少／(增加)	471	(2,019)	165	(2,154)
應收關聯方款項減少／(增加)	-	-	-	47,003
預付款項、其他應收款項 及資產減少	64,869	89,090	189,514	6,850
應收賬款減少／(增加)	52,228	(1,172,817)	394,217	(1,075,993)
出售高爾夫球會會籍及土地開發權 的遞延收入(減少)／增加	(44,406)	109,678	(62,362)	155,722
客戶墊款(減少)／增加	1,160	(46)	(815)	(181)
應付賬款及其他應付款項 (減少)／增加	442,606	7,391	458,748	(275,317)
應付關聯方款項減少	-	(3,728)	-	(3,516)
經營活動現金流出淨額	(205,979)	(34,512)	(731,472)	(362,073)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(71,209)	(15,031)	(116,703)	(26,942)
出售物業、廠房及設備所得款項	363	108	527	796
支付土地使用權款項	(23)	-	(23)	-
於合營公司的投資	-	-	(40,000)	-
投資物業付款	(15,139)	(33,798)	(63,051)	(126,218)
出售附屬公司	-	3,040	-	(336)
已收利息	3,138	1,541	6,876	4,236
投資活動現金流出淨額	(82,870)	(44,140)	(212,374)	(148,464)
融資活動現金流量				
出售庫存股份之現金所得款項	-	26,714	-	26,714
銀行貸款	-	150,000	-	150,000
償還銀行借貸	(50,000)	(10)	(70,000)	(100,010)
來自一名關聯方借貸的款項	(104,894)	-	43,547	-
附屬公司非控股股東出資	2,000	-	18,259	-
來自銀行借貸的款項	82,500	-	453,500	-
已付利息	(39,783)	(38,025)	(104,106)	(110,896)
已付股息	-	-	(61,960)	(52,281)
支付現有股份上市所產生的費用	-	-	(3,843)	-
融資活動現金(流出)／流入淨額	(110,177)	138,679	275,397	(86,473)
現金及現金等價物的(減少)／增加 淨額	(399,026)	60,027	(668,449)	(597,010)
期初的現金及現金等價物	897,626	808,575	1,167,049	1,465,612
期終的現金及現金等價物	498,600	868,602	498,600	868,602

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

本集團

截至2011年9月30日止九個月

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔				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			
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	-	-	-	(50,976)	(50,976)	(4,673)	(55,649)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	4,200	-	4,200	-	4,200
行使根據管理層購股權計劃授出 的管理層購股權發行的股份	9,923	-	(9,922)	-	1	-	1
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	18,259	18,259
於2011年9月30日的結餘	2,788,776	-	603,085	(754,589)	2,637,272	565,105	3,202,377

截至2010年9月30日止九個月

(人民幣千元)	母公司擁有人應佔				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			
於2010年1月1日的結餘	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
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	3,795	-	3,795	-	3,795
行使根據管理層購股權計劃授出 的管理層購股權發行的股份及 動用的庫存股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
出售附屬公司導致的非控股權益 出資變動	-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時的推算 出資	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
於2010年9月30日的結餘	2,778,853	-	607,028	(609,956)	2,775,925	561,665	3,337,590

本公司

截至2011年9月30日止九個月

(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	-	-	-	(12,628)	(12,628)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	4,200	-	4,200
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權發行的股份	9,923	-	(9,922)	-	1
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)
於2011年9月30日的結餘	2,788,776	-	1,936,498	(1,753,969)	2,971,305

截至2010年9月30日止九個月

(人民幣千元)	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
於2010年1月1日的結餘	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)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	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發行的股份及動用的庫存股份	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的推算出資	283,696	-	(137,415)	-	146,281
股息	-	-	-	(52,281)	(52,281)
於2010年9月30日的結餘	2,778,853	-	1,940,441	(1,652,259)	3,067,035

1(d)(ii) 自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7月1日至2011年9月30日止期間，本公司的股本與上一個申報季度結束時的股本相同。

於2011年9月30日及2010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（包括持有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9月30日	截至 2010年9月30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	13,488,750	18,393,750
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,899,709,926	3,894,804,926

截至2011年9月30日，除根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權外，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 2011年9月30日 止九個月	截至 2010年12月31日 止十二個月
	股份數目	股份數目
期初已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,894,804,926	3,084,891,032
根據第三批可轉換債券發行新股份	-	754,145,894
就行使管理層購股權計劃發行新股份	4,905,000	-
就行使管理層購股權計劃轉讓庫存股份	-	4,128,750
加／（減）：出售庫存股份	-	51,639,250
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,899,709,926	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9月30日止，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。

該等數據並未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本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／虧損，已扣除任何優先股股息準備。

		集團			
		自 2011 年 7 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2010 年 7 月 1 日起至 2010 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2011 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2010 年 9 月 30 日止 九個月
	年內每股普通股盈利／虧損，按股東應佔盈利計及已扣除優先股股息的任何準備				
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0144)	0.0955	(0.0131)	0.0783
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0144)	0.0953	(0.0131)	0.0728

每股基本盈利／虧損金額乃按截至2011年9月30日止期間及2010年9月30日止期間的母公司普通股股東應佔利潤／虧損為基準計算。

由於公司錄得淨虧損，因此，於2011第三季度及截至2011年9月30日止九個月，股票期權並無攤薄影響。

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：

	自 2011 年 7 月 1 日起 至 2011 年 9 月 30 日 止第三季度 人民幣千元	自 2010 年 7 月 1 日起 至 2010 年 9 月 30 日 止第三季度 人民幣千元	截至 2011 年 9 月 30 日 止九個月 人民幣千元	截至 2010 年 9 月 30 日 止九個月 人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損）	(56,096)	371,537	(50,976)	278,491
加／（減）：嵌入式衍生工具的 匯兌收益及公允價值變動， 扣除攤薄可換股債券的利息開支	-	-	-	2,562
就攤薄可換股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／（虧損）	(56,096)	371,537	(50,976)	281,053
已發行普通股加權平均數	3,899,709,926	3,891,437,118	3,898,003,058	3,556,875,363
加：管理層購股權計劃攤薄潛在普通股的淨影響	-	490,197	-	303,033,192
用於計算每股攤薄盈利／虧損的普通股數目	3,899,709,926	3,891,927,315	3,898,003,058	3,859,908,555

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）	集團		本公司	
	2011年 9月30日	2010年 12月31日	2011年 9月30日	2010年 12月31日
	0.8212	0.8466	0.7619	0.7810

8 集團業績表現回顧，以便能合理地瞭解集團業務。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2011年第三季度，由於我們並無出讓任何土地使用權，我們錄得淨虧損人民幣73百萬元。

由於進行預定翻新工程以與IMG (IMG Sports Development (Shanghai) Limited, 一家體育、娛樂及媒體公司) 舉辦國際高爾夫球錦標賽, 本季度酒店經營僅錄得收益人民幣8百萬元, 而2010年同期則為人民幣15百萬元。除草坪養護外, 高爾夫球場於截至2011年9月30日止即將完成重建。於10月舉辦的國際高爾夫球錦標賽閉幕後, 高爾夫球場已向公眾開放。

高爾夫球場的經營業績與去年相若。由於球場的翻新以及國際高爾夫球錦標賽的舉辦, 預期未來球場的經營業績將有所增加。

其他收入主要來自外匯收益人民幣7百萬元及利息收入人民幣3百萬元, 而於2010年第三季度的外匯虧損和利息收入分別為人民幣9萬元和人民幣1百萬元。該收入增加乃主要由於美元及港幣現金結餘增加及利率上升所致。

經營性開支

於2011年第三季度, 銷售及分銷成本較2010年同期增加人民幣22百萬元, 乃主要由於舉辦國際高爾夫球錦標賽本季花費人民幣14百萬元, 中央芭蕾舞表演花費人民幣4百萬元和舉辦全國城鎮化論壇花費人民幣3百萬元所致。

本季度產生的行政管理開支較2010年同期保持平穩。本季度產生的行政管理開支包括有關銀行貸款及信託基金計劃的財務諮詢費用人民幣19百萬元, 而2010年同期則產生香港兩地上市費用人民幣15百萬元。於支付銀行及信託的財務諮詢費用是融資過程中的常規支出。

非經營性開支

於2011年第三季度, 本公司錄得已竣工投資物業公允價值虧損人民幣11百萬元及在建投資物業的公允價值虧損人民幣4百萬元, 主要來自無錫零售街一期及二期以及上海零售街。該等虧損乃由於本季度產生額外資本開支所致。本公司每年年底才會進行物業評估。

融資成本

誠如過往的公告所示, 於購回優先票據及可轉換債券完成後, 利息開支已減少。於2011年第三季度, 我們錄得融資成本淨值總額人民幣16百萬元, 當中包括利息開支人民幣40百萬元, 部分由資本化利息人民幣24百萬元抵銷。2010年同期的融資成本淨值則為人民幣21百萬元。

稅項

本公司於本季度錄得所得稅利益人民幣25百萬元, 主要為稅前虧損人民幣98百萬元之所得稅利益人民幣25百萬元。

資產負債表項目

待售開發中物業

於2011年9月30日的結餘主要指美蘭湖矽谷項目的建設成本人民幣3.93億元, 美蘭湖SOHO項目的建設成本人民幣1.14億元, 成都項目的建設成本人民幣31百萬元及無錫鴻慶項目的建設成本人民幣10百萬元。增加主要由於在建工程進度加快所致。

預付土地租賃款項

於2011年9月30日的結餘較於2010年末的結餘增加人民幣4.74億元, 主要由於本集團於2011年5月取得成都項目的土地使用權人民幣4.7億元所致。該金額已於本集團在支付全部土地購買成本後收到土地使用權時由預付款項重分類為預付土地租賃款項。

預付款項

於2011年9月30日的結餘主要指美蘭湖矽谷項目預付款項人民幣23百萬元。而於2010年末的結餘則主要指成都項目的部分土地成本預付款項人民幣2.15億元，如上文所述，該金額已由預付款項重分類為預付土地租賃款項。

應收賬款（包括即期及非即期）

於2011年9月30日的結餘較於2010年末的結餘減少人民幣3.92億元，主要由於自過往土地出售收回現金人民幣6.68億元，經抵銷於2011年1月土地銷售所造成的額外應收款項人民幣2.63億元所致。

流動資金

於本季度，本集團根據第二季度公佈的貸款協議已進一步取得下列款項。

- a> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的美蘭湖矽谷項目：
 - 額度：人民幣 6 億元
 - 本季度提取的融資金額：人民幣 67.5 百萬元
 - 於 2011 年 9 月 30 日提取的融資總額：人民幣 378.5 百萬元
- b> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的SOHO項目：
 - 額度：人民幣 2.50 億元
 - 本季度提取的融資金額：人民幣 15 百萬元
 - 於 2011 年 9 月 30 日提取的融資總額：人民幣 75 百萬元

有關詳盡資料，請參閱2011年第二季度公告。

本集團於10月與中誠信託有限公司訂立信託基金計劃，以向無錫鴻山新城鎮項目的基礎設施和配套設施建設提供資金。主要計劃載列如下：

- 本金：人民幣 751.4 百萬元
- 年期：2 年
- 生效日：2011 年 10 月 25 日
- 利率：每年 12.65%

有關詳盡資料，請參閱於2011年10月26日發表的公告。

整體而言，年內現金及銀行結存減少人民幣668百萬元，於2011年9月30日的結餘為人民幣713百萬元，主要歸因於經營活動的款項減少人民幣731百萬元，經抵銷融資活動的款項增加人民幣63百萬元所致。

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2010年12月31日止年度的19%上升至2011年9月30日的36%。

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。

步入第三季度，中國房地產業仍處於挑戰重重的經營環境。溫總理10月底的講話中強調，中國政府會堅定不移地做好房地產調控。10月中下旬已有多家著名房企的樓盤降價銷售，在此背景下，買家更趨謹慎，因此全國主要城市的商品房成交量普遍出現了萎縮。房地產企業面臨資金鏈緊張、汰弱留強的局面。二級房地產市場的疲弱必然影響到一級土地市場。由於二級開發商受資金鏈和對後市情況不明朗的影響，全國各地的土地價格和成交量，也在季內同步放緩甚至有所下降。

可以預期國內房地產的調控還會進行一段時間，但相信調控後的房地產行業，必將因此而更為健康及理性化。同時，在中國的城鎮化大趨勢上，優質土地資源的稀缺，將在未來充份體現。

第三季度內，我們由於各地土地政策的調整，未有土地出讓，但在第四季度上海項目將有土地拍賣。同時我們在旗下項目的發展上獲得了良好的進展。首先，本集團和母公司上置集團所籌備多時，傾力打造的美蘭湖上海名人賽於2011年10月27-30日在座落於本公司羅店項目的美蘭湖高爾夫球場隆重舉行。羅店新鎮的五星級皇冠酒店和美蘭湖高爾夫球場全面翻新工程也同時竣工，以渙然一新的面貌迎接該項盛事。這項賽事雲集了30名世界頂尖的高爾夫球選手競逐，其中更有7名大滿貫選手揮桿上陣，獎金規模和參賽選手陣容均達世界級水準。這項為期四天的賽事總共吸引了三萬人次入場觀看，決賽日更高達近兩萬人次入場，中央電視台也對賽事予以了全程全國直播，顯注提升了羅店新鎮的人氣和知名度。賽事期間，我們獲得多位市級和地區政府官員的到訪支持，顯示羅店新鎮作為集居住、商務、體育、旅遊、休閒、娛樂及文化等於一身的國家級新城鎮開發楷模，已獲得政府的高度重視和充分肯定。同時，座落在美蘭湖高爾夫球場之上的美蘭湖矚目項目的銷售推廣活動與名人賽同期開展，名人賽參賽選手均參與了開售的推廣活動和樣板房的展出。結合美蘭湖上海名人賽為羅店帶來的人氣和知名度的大幅提升的時機，該項目將在第四季開始為本集團帶來現金流。我們也在繼續努力做好旗下新城鎮項目的各項配套增值的措施，其中包括羅店的中國福利會國際和平婦幼保健院以及無錫項目內的瑞金醫院和五星級酒店的籌建工作。我們一直堅信，打造一流的居住、醫療和商業配套設施，是新城鎮全面發展的重要環節，必能為我們旗下項目的土地長遠增值打下堅實的基礎。

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) 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9月30日止第三季度的股息。

13 利害關係人士的交易

(人民幣千元)	截至2011年9月30日止九個月	
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	155,821	-

以上金額人民幣155.82百萬元，包括上置向本公司提供的貸款人民幣1.48億元和截至2011年9月30日止九個月的管理費人民幣7.82百萬元。

於2011年第二季度，上置向本公司提供貸款人民幣1.48億元。該項貸款為免息、無抵押及需按要求償還。本公司截止2011年9月30日已向上置償還貸款人民幣1.02億元。

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2011年9月30日止九個月的管理費為人民幣7,821,000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重大事宜可能致使載於本公告的中國新城鎮發展有限公司第三季度及截至2011年9月30日止九個月的中期未經審核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10月與中誠信託有限公司訂立信託基金計劃，以向無錫鴻山新城鎮項目的基礎設施和配套設施建設提供資金。有關詳盡資料，請參閱於2011年10月26日發表的公告。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
首席財務官／執行董事
宋亦青

新加坡及香港，2011年11月9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、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。