

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
2011年未經審核全年業績

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，其於二零一二年二月二十九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2011年未經審核全年業績。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，二零一二年二月二十九日

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對本公告中所作聲明、所載報告或所表達意見的正確性不承擔任何責任。



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例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)

2011年未經審核全年業績

本公告乃中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）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條項下的披露責任而作出。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，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。

截至2011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2011年12月31日止財政年度（「財年」）的綜合收益表

人民幣千元

本集團

	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
收入	640,532	1,479,889	(57)
銷售成本	(303,665)	(567,278)	(46)
毛利	336,867	912,611	(63)
其他收入	26,355	13,130	101
銷售及分銷成本	(161,369)	(65,223)	147
管理費	(356,644)	(196,734)	81
其他開支	(1,955)	(26,034)	(92)
回購優先票據之虧損	-	(4,177)	(100)
已竣工投資物業之公允價值(虧損)/收益	(24,107)	16,168	(249)
在建投資物業之公允價值虧損	(9,264)	(1,723)	438
經營(虧損)/溢利	(190,117)	648,018	(129)
財務成本	(48,648)	(97,861)	(50)
分佔共同控制實體的虧損	(891)	-	100
除稅前(虧損)/溢利	(239,656)	550,157	(144)
所得稅	6,476	(188,575)	(103)
除稅後(虧損)/溢利	(233,180)	361,582	(164)
其他綜合收入			
綜合收入總額	(233,180)	361,582	(164)
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
母公司擁有人	(200,727)	246,794	(181)
非控股權益	(32,453)	114,788	(128)
	(233,180)	361,582	(164)
綜合收入總額			
以下人士應佔：			
母公司擁有人	(200,727)	246,794	(181)
非控股權益	(32,453)	114,788	(128)
	(233,180)	361,582	(164)

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12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
土地開發	576,370	1,456,241	(60)
酒店經營	46,264	53,318	(13)
高爾夫球場經營	58,587	60,030	(2)
投資物業租賃	4,062	3,884	5
其他	1,706	3,372	(49)
減：營業稅及附加費	(46,457)	(96,956)	(52)
	640,532	1,479,889	(57)

其他收入

人民幣千元

	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
外匯收益淨額	8,298	-	100
利息收入	17,559	9,752	80
退稅	-	1,863	(100)
出售物業、廠房及設備收益	9	-	100
其他	489	1,515	(68)
	26,355	13,130	101

其他開支

人民幣千元

	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
外匯虧損淨額	-	152	(100)
銀行費用	1,683	883	91
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	272	2,046	(87)
	1,955	26,034	(92)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元

	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
土地開發	229,924	483,234	(52)
酒店經營	43,166	43,572	(1)
高爾夫球場經營	29,502	35,150	(16)
其他	1,073	5,322	(80)
	303,665	567,278	(46)

c) 財務成本

人民幣千元

	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度	增(減)幅 (%)
銀行及其他借貸利息	164,190	124,753	32
優先票據利息	-	17,287	(100)
可轉換債券利息	-	5,560	(100)
減：資本化的利息	(115,542)	(49,739)	132
	48,648	97,861	(50)

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2011年12月31日的財務狀況報表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,617,549
於聯營公司的投資	200	200	-	-
於共同控制實體的權益	39,109	-	-	-
物業、廠房及設備	1,324,933	1,175,322	134	198
已竣工投資物業	684,000	679,000	-	-
在建投資物業	100,000	95,000	-	-
預付土地租賃款項	239,555	236,285	-	-
非流動預付款	510,000	-	-	-
非流動應收賬款	69,903	93,257	-	-
遞延稅項資產	131,823	120,010	-	-
其他資產	47,475	48,476	-	-
非流動資產總額	3,146,998	2,447,550	2,591,393	2,617,747
流動資產				
待售土地開發	4,998,936	3,590,414	-	-
待售在建物業	994,202	74,094	-	-
預付土地租賃款項	796,890	326,232	-	-
存貨	4,922	4,032	-	-
應收附屬公司款項	-	-	398,545	496,312
預付款項	38,668	254,155	-	-
其他應收款項	32,595	368,434	2	4
應收賬款	65,432	485,890	-	26
現金及銀行結餘	537,387	1,381,049	9,349	102,730
流動資產總額	7,469,032	6,484,300	407,896	599,072
資產總額	10,616,030	8,931,850	2,999,289	3,216,819
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,801,180	2,778,853	2,801,180	2,778,853
其他儲備	591,731	608,807	1,925,144	1,942,220
累計虧損	(904,340)	(641,653)	(1,937,702)	(1,679,381)
	2,488,571	2,746,007	2,788,622	3,041,692
非控股權益	537,075	551,519	-	-
權益總額	3,025,646	3,297,526	2,788,622	3,041,692
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,383,100	1,698,300	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	521,885	538,176	-	-
遞延稅負債	21,151	19,625	-	-
非流動負債總額	2,926,136	2,256,101	-	-
流動負債				
計息銀行及其他借貸	757,243	470,289	162,253	170,299
應付賬款	2,086,912	917,806	-	-
其他應付款項及應計款項	602,570	569,771	3,704	4,828
應付股東款項	-	-	44,710	-
應付關聯方款項	53,548	-	-	-
客戶墊款	46,906	5,523	-	-
土地開發產生的遞延收入	594,968	895,670	-	-
即期所得稅負債	522,101	519,164	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
流動負債總額	4,664,248	3,378,223	210,667	175,127
負債總額	7,590,384	5,634,324	210,667	175,127
權益及負債總額	10,616,030	8,931,850	2,999,289	3,216,819
流動資產淨額	2,804,784	3,106,077	197,229	423,945
資產總額減流動負債	5,951,782	5,553,627	2,788,622	3,041,692

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。

i) 借貸

人民幣千元	2011年12月31日	2010年12月31日
銀行貸款及其他借貸- 有抵押	3,140,343	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12月31日	2010年12月31日
銀行貸款及其他借貸- 有抵押	757,243	470,289

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2011年12月31日	2010年12月31日
銀行貸款及其他借貸- 有抵押	2,383,100	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12月31日，銀行借貸人民幣2,508,943,000元（2010年：人民幣2,168,589,000元）乃以本集團若干物業、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結存作抵押，該等抵押品於2011年12月31日的賬面淨值分別為人民幣486,401,000元（2010年：人民幣516,437,000元）、人民幣610,000,000元（2010年：人民幣610,000,000元）、人民幣766,067,000元（2010年：人民幣零元）、人民幣383,294,000元（2010年：人民幣391,573,000元）及人民幣170,000,000元（2010年：人民幣178,000,000元）。此外，於2011年12月31日，本金人民幣99,990,000元（2010年：人民幣149,990,000元）的長期銀行貸款已由本公司主席施建先生提供擔保。

於2011年12月31日，銀行借貸人民幣5.472億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所得款項為數人民幣8,000,000元及UHO項目所售每平方米所得款項為數人民幣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2011年12月31日，其他借貸人民幣631,400,000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的72.63%股權押記作抵押，有權享有上海金羅店開發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2011年12月31日的賬面淨值為人民幣276,036,000元）。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權益）。

本集團於2011年12月31日有未提取信貸融資人民幣377,800,000元（2010年：人民幣50,000,000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 2011 年 12 月 31 日止 年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
經營活動現金流量		
除稅前（虧損）／溢利	(239,656)	550,157
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	54,408	60,181
預付土地租賃款項攤銷	4,158	9,246
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虧損／（收益）	24,107	(16,168)
在建投資物業之公允價值虧損	9,264	1,723
出售附屬公司之虧損	-	636
購回優先票據之虧損	-	4,177
管理層購股權開支	5,249	5,574
現有股份上市所產生的開支	-	32,058
利息收入	(17,559)	(9,752)
分佔共同控制實體的虧損	891	-
利息開支	48,648	97,861
匯兌收益	(8,046)	-
	(118,536)	753,010
待售土地開發（增加）／減少	(1,376,981)	83,147
待售開發中物業增加	(855,743)	(68,459)
預付土地租賃款項增加	(476,947)	(17,112)
存貨增加	(890)	(266)
應收關聯方款項減少	-	47,003
預付款（減少）／增加	215,487	(248,000)
其他應收款及其他資產減少	336,840	15,000
應收賬款減少／（增加）	443,812	(149,370)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少	(16,291)	(24,499)
土地開發產生的遞延收入（減少）／增加	(300,702)	255,730
客戶墊款增加	41,383	1,274
應付賬款及其他應付款增加／（減少）	1,174,221	(326,695)
應付關聯方款項增加／（減少）	2,238	(12)
經營活動現金（流出）／流入淨額	(932,109)	320,751
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(644,081)	(58,020)
出售物業、廠房及設備所得款項	272	785
土地使用權付款	-	(232)
投資物業付款	(66,312)	(121,985)
出售附屬公司	-	(336)
於共同控制實體的投資	(40,000)	-
已收利息	17,559	6,109
投資活動現金流出淨額	(732,562)	(173,679)
融資活動現金流量		
出售／（購買）庫存股份	-	26,713
附屬公司非控股股東出資	18,009	-
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權所收取的現金	2	-
銀行及其他借貸所得款項	1,278,600	320,299
償還銀行借貸	(300,000)	(310,010)
購回優先票據已付現金	-	(90,332)
向關聯方借貸所得款項	151,310	-
償還關聯方借貸	(100,000)	-
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	24,000	7,759
就銀行借貸利息付款作為受限制存款存置的現金	-	(178,000)
已付利息	(160,800)	(141,877)
已付股息	(61,960)	(52,281)
現有股份上市所產生的開支付款	(4,152)	(27,906)

人民幣千元	截至 2011 年 12 月 31 日 止年度	截至 2010 年 12 月 31 日止年度
經營活動現金流量		
融資活動現金流入／（流出）淨額	845,009	(445,635)
現金及現金等價物的減少淨額	(819,662)	(298,563)
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	347,387	1,167,049

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2011年12月31日止年度

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益				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			
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	-	-	-	(200,727)	(200,727)	(32,453)	(233,180)
給予管理層以權益結算購股權 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	22,327	-	(22,325)	-	2	-	2
股息	-	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	18,009	18,009
2011 年 12 月 31 日結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646

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 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 股份及使用的庫存股份	-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
因出售附屬公司而導致的非控 股權益變動	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
轉換第三批可轉換債券時發行 股份	-	-	-	-	-	500	500
股息	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
出售庫存股份	(7,820)	34,533	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
2010年12月31日結餘	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526

本公司**截至2011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
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	-	-	-	(196,361)	(196,361)
給予管理層以權益結算購股權 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	-	-	5,249	-	5,249
股息	22,327	-	(22,325)	-	2
2011年12月31日結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622

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 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及使用的庫存股份	-	-	5,574	-	5,574
轉換第三批可轉換債券時發行股份	5,592	2,761	(8,353)	-	-
出售庫存股份	283,696	-	(137,415)	-	146,281
股息	(7,820)	34,533	-	-	26,713
2010年12月31日結餘	-	-	-	(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2011年4月6日及2011年12月22日，本公司分別向獲賦權人士配發及發行4,905,000股及6,131,250股新普通股，該等人士根據於2007年7月5日採納的管理層購股權行使第三批及第四批購股權。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。

於2011年及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 2011年12月31日	截至 2010年12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	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,905,841,176	3,894,804,926

截止至2011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 2011年12月31日	截至 2010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）	3,894,804,926	3,084,891,032
發行新股份	-	754,145,894
行使管理層購股權	11,036,250	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）	3,905,841,176	3,894,804,926

- 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。

截至2011年12月31日，本公司並無已發行庫存股份。

- 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12月31日止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解釋委員會解釋公告外，本集團本財政年度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及國際財務報告解釋委員會解釋公告。採納新訂／經修訂國際財務報告準則及國際財務報告解釋委員會解釋公告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（虧損）／盈利，已扣除任何優先股股息準備。

		本集團	
期內每股普通股（虧損）／盈利，按股東應佔（虧損）／溢利計及已扣除優先股股息的任何準備		截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算(人民幣)	(0.0514)	0.0678
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	(0.0514)	0.0644

每股基本（虧損）／盈利金額乃按截至2011年及2010年12月31日止年度母公司普通股股權持有人應佔（虧損）／溢利為基準計算。

由於本公司報告淨虧損，因此，股票期權於截至2011年12月31日止年度並未攤薄。

下表反映計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	截至 2011年12月31日 止年度	截至 2010年12月31日 止年度
母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	(200,727)	246,794
加：攤薄可轉換債券的淨影響	-	2,562
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（虧損）／溢利	(200,727)	249,356
已發行普通股加權平均數	3,904,732,586	3,642,052,148
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
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
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,904,732,586	3,869,159,634

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。

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）	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
	0.7746	0.8466	0.7140	0.7810

- 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

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。於財政年度，由於缺乏出售土地使用權，本集團收入及經營溢利較2010年分別下降57%及129%。

於2011年1月21日，本公司從羅店項目中拿出A1-3地塊進行公開拍賣。該地塊以人民幣5.38億元售出，相當於平均每平方米約人民幣6,038元（按總樓面面積計算）。

所售土地的合同價格詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積比率	月份	總樓面面積 (平方米)	合同價格 (人民幣 百萬元)	平均價格 (按總樓面面積計算) (人民幣元/平方米)
上海羅店	35,642	2.5	1月	89,105	538	6,038

成本方面，上海、無錫及瀋陽項目於2011年的單位土地開發成本（已基於有關土地的預算服務成本分配）與2010年相比保持不變。

由於進行翻新工程以與IMG (IMG康體發展(上海)有限公司，一家體育、娛樂及媒體公司) 舉辦國際高爾夫球錦標賽，本財政年度酒店經營僅錄得收益人民幣4,600萬元，而2010年則為人民幣5,300萬元。翻新工程已於2011年第四季度完成。

高爾夫球場的經營業績與去年相若。

其他收入主要來自外匯收益人民幣800萬元及利息收入人民幣1,800萬元，而於2010年的利息收入為人民幣1,000萬元。該收入增加乃主要由於銀行美元現金款項增多及利率上調所致。

經營性開支

銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2010年增加人民幣9,600萬元，主要由於2011年舉辦國際高爾夫球錦標賽的花費約人民幣1億元。

管理費用

與2010年相比，本財政年度產生的管理費用增加人民幣1.6億元。增加主要是由於2011年的應收呆賬準備人民幣2.20億元（詳情請參閱「其他應收款項」的附註）。於2010年，本公司產生上市費人民幣3,200萬元及作出應收呆賬準備人民幣1,900萬元。

非經營性開支

於財政年度，本公司錄得已竣工投資物業公允價值虧損人民幣2,400萬元及在建投資物業公允價值虧損人民幣900萬元，主要來自上海零售街、上海交通樞紐商業部分及無錫零售街一期及二期。

融資成本

於財政年度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣4,900萬元，當中包括利息開支人民幣1.64億元，部分為資本化利息人民幣1.15億元所抵銷。2010年的融資成本淨值則為人民幣9,800萬元。該減少乃主要由於資本化利息開支因二級房地產開發取得進展而有所增加所致。

稅項

本公司於本財政年度因稅前虧損人民幣2.40億元而錄得所得稅利益人民幣600萬元。

資產負債表項目

於共同控制實體的權益

無錫新區新瑞醫院管理有限公司為一間共同控制實體，由無錫鴻山新城鎮開發有限公司（「無錫鴻山」）與無錫市新區經濟發展集團總公司（「無錫新區」，政府獨立第三方）於2011年5月12日成立，其於2011年12月31日的總註冊資本為人民幣5,000萬元，其中無錫鴻山供款人民幣3,000萬元，擁有60%實益權益，無錫新區供款人民幣2,000萬元，擁有40%實益權益。

上海美蘭湖國際文化藝術有限公司為一間共同控制實體，由上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）與上海方世聰國際文化藝術有限公司（「方世聰」，獨立第三方）於2011年5月3日成立，其於2011年12月31日的總註冊資本為人民幣2,000萬元，已由二者各自注資人民幣1,000萬元。

待售土地開發

待售土地開發指在本公司新城鎮開發項目中的土地開發成本。於財政年度，由於加快羅店及無錫項目的拆遷進度，待售土地開發增加人民幣14.09億元。羅店及無錫項目的動遷率從98.8%至99.8%及從38.4%至67.4%。

待售開發中物業

於2011年末的結餘分別主要指美蘭湖硅谷項目的建設成本人民幣5.86億元，美蘭湖UHO項目的建設成本人民幣1.80億元，成都項目的建設成本人民幣1.85億元及無錫鴻慶項目的建設成本人民幣4,300萬元。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年末的結餘較於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4.73億元所致。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分類為預付土地租賃款項。

預付款項（包括流動及非流動）

於2011年末的結餘較2010年增加人民幣2.94億元。增加分別來自建設一座醫院、無錫項目體育公園及酒店的預付款項人民幣2.00億元、人民幣1.80億元及人民幣1.30億元，而成都項目2010年部分土地成本的預付款項為人民幣2.15億元。於本集團支付全部土地購置費用後獲得土地使用權時，該款項其後轉撥作預付土地租賃款項。

其他應收款項

於2011年底，餘額較2010年減少人民幣3.36億元，主要是由於：

i> 長春項目的其他應收款項減少人民幣2.91億元，其中人民幣1,800元已於2011年收取，人民幣7,400萬元由有關應付賬款抵銷，剩餘人民幣1.99億元已悉數計提撥備。

於2010年12月31日，其他應收款結餘包括應收長春汽車產業開發區管理委員會（「長春管委會」）的估計應收款項人民幣2.91億元（有關詳盡資料，請參閱2010年年報「其他應收款項」附註）。然而，於2011年，本集團僅從長春管委會收到

人民幣1,800萬元。於2011年11月，本集團就終止動遷合同自長春管委會接獲一份解釋函件。因此，其他應收款項人民幣7,400萬元已由動遷應付賬款抵銷。本集團全權酌情決定就此作出應收呆賬準備人民幣1.99億元。本集團將繼續追討該筆款項。

ii> 建築商的其他應收款項減少人民幣2,100萬元

於2010年12月31日，其他應收款項結餘亦包括兩位獨立第三方建築商（上海明聯建設工程有限公司（或「明聯」）及上海綠億園藝有限公司（或「綠億」））的應收款項人民幣3,500萬元。於2008年12月，由於違法佔用農田用於建設高爾夫球場，遼寧省國土資源廳對此發出行政處罰決定書（「決定書」，有關詳盡資料，請參閱2010年年報「其他應收款項」附註）。根據決定書，本集團支付罰款人民幣1,500萬元，並因農地部分恢復原狀撤減物業、廠房及設備賬面總值人民幣3,100萬元，虧損總額達人民幣4,600萬元。

接到決定書後，本集團已指示第三方建築商停止在農田建設高爾夫球場，但建築商仍繼續施工，因此建築商同意賠償本集團人民幣4,100萬元。於2010年12月31日，其他應收款項結餘數額為人民幣3,500萬元，包括應收明聯人民幣2,100萬元及應收綠億人民幣1,400萬元。然而，於2011年，明聯未能支付還款。為審慎起見，本集團作出應收呆賬準備人民幣2,100萬元，乃入賬列作2011年的其他應收款項減少。

如前所述，於2011年12月31日，本集團亦因彌償自綠億錄得其他應收款項人民幣1,400萬元。另一方面，本集團於2011年底錄得應付款項人民幣2,370萬元，故於2011年毋須就應收呆賬計提準備。其後於2012年2月15日，本集團與綠億訂立一份補充協議，以應付款項抵銷應收款項。

客戶墊款

於2011年末的結餘主要指預售房屋收入，其中包括UHO的銷售收入人民幣3,800萬元及美蘭湖硅谷的銷售收入人民幣500萬元。

應收賬款（包括即期及非即期）

於2011年末的結餘較於2010年末的結餘減少人民幣4.44億元，主要由於自過往土地出售收回現金人民幣4.43億元及自本年度土地出售收回現金人民幣2.23億元，經於2011年1月土地出售所產生的額外應收款項人民幣2.66億元抵銷所致。

應付賬款

於2011年末的結餘增加人民幣11.69億元。該增加主要是由於建築項目進度所致。

流動資金

整體而言，年內現金及銀行結餘減少人民幣8.44億元，於2011年末的結餘為人民幣5.37億元，主要歸因於經營活動所得款項減少人民幣9.32億元及投資活動所得款項減少人民幣7.33億元，經扣除融資活動所得款項增加人民幣8.45億元所致。

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年末的46%。

於財政年度，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2011年末提取的融資總額：人民幣4.322億元

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2011年末提取的融資總額：人民幣9,000萬元

c> 用於發展成都項目：

- 額度：人民幣1.25億元
- 於2011年末提取的融資總額：人民幣1.25億元

本集團於2011年10月與中誠信託有限公司訂立中誠信託基金計劃，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。主要計劃條文載列如下：

- 本金：人民幣7.514億元，其中本集團已注資人民幣1.20億元，作為種子資本
- 年期：2年（一年支付人民幣2.00億元）
- 生效日：2011年10月25日
- 利率：人民幣6.314億元每年12.65%及人民幣1.20億元每年11%

有關詳盡資料，請參閱於2011年發表的公告。

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。

由於羅店新城鎮動遷補償的政府政策意外發生變化，於2011年12月，本集團與當地政府達成一項協議，本集團須向原住民追加支付動遷補償費用人民幣6億元。因此，羅店項目的單位土地開發成本由每平方米人民幣2,057元增至每平方米人民幣2,845元。

2011年是中國政府針對於以房地產行業為主的宏觀調控步入第二個年頭，不論打壓政策的嚴厲和政府執行上的決心，都屬史無前例。不僅有限購、限貸、限價，提高二套房首付款比例和開徵房地產稅等政策，還全面收緊了房地產商的傳統融資渠道，大大加重房地產企業的運營資金壓力。政府一再強調政府打壓房地產的決心，要把房價調控到民眾滿意的水準，並對2012年的政策取向定下了「堅持房地產調控不動搖」的原則。在嚴厲的政策打壓背景下，中國房地產業在2011年走過了極為艱難的一年。全國各地的房地產，銷售量同比出現急速萎縮，價格也經過長時間的滯漲轉而向下。各大房地產發展商在全國各地的減價促銷手段又動搖了買家及投資者的信心，加速價格的下滑，從而形成了惡性循環。

CNTD是以一級土地的開發為主業務，也無可避免地受到相當程度的負面影響。在二級房地產市場急速放緩、庫存普遍高企，房地產開發商面臨資金緊絀的2011年，全國的土地市場也嚴重疲軟。據統計，2011年全國土地拍賣成交量，同比按年大幅下滑。在土地成交價格方面，底價成交的情況成為了主流現象，也出現了大量流拍、流標的情況。

展望2012年，中國房地產業仍然面臨政策因素和產業週期性的重重挑戰。首先，政府打壓房地產的決心並沒有絲毫的動搖，嚴格的調控政策將會持續一段時間。同時，房地產企業在、資金緊張且屯積大量存量，對於購地將會持續採取極為審慎的態度，而在二級房地產業中出現活躍的併購活動，也在一定程度上降低了開房商在一級市場尋求土地資源的熱情。

但是我們也注意到，根據國家統計局的數據，中國的城鎮化率在2011年穩步攀升至51.3%。由此可見，中國城鎮化的步伐，並沒有因為房地產業的低迷而停滯。按照十二五計劃，中國城鎮化率將以每年超過一個百分點的速度快速增長。長期來看，農村人口繼續向城市的遷移，對於全國一線城市的外圍和二線城市中價格較為適中的、不論是一級還是二級

房地產事業，都會帶來持續的需求。在現有的國際和國內經濟形勢下，城鎮化作為中國提振內需的重要推手，其重要性更會日趨顯現。我們依然相信，CNTD的新城鎮開發項目符合國家經濟發展大勢和順應國策；而我們所持的大量優質土地儲備，雖然短期內面臨挑戰，但也必經得起房地產週期的考驗，在國家城鎮化的大趨勢中得到充份的價值體現。

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？ 有

(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。

並未宣佈或建議截至 2011 年 12 月 31 日止年度的任何股息。

13 利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）

人民幣千元	截至 2011 年 12 月 31 日止財政年度	
	回顧財政年度的 所有利害關係人士交易總值 (不包括少於 100,000 新加坡元的交易及根據規則 920 條股東授權項下進行的交易)	根據規則 920 條 股東授權項下進行的 所有利害關係人士交易總值 (不包括少於 100,000 新加坡元的交易)
上置集團有限公司	161,738	-

以上金額人民幣 1.6174 億元包括上置向本公司提供的貸款人民幣 1.5131 億元及截至 2011 年 12 月 31 日止 12 個月的管理費人民幣 1,043 萬元。

於本財政年度，上置向本公司提供貸款人民幣 1.5131 億元，該項貸款為免息、無抵押及需按要求償還。截至，本公司已於 2011 年 12 月 31 日向上置償還貸款人民幣 1 億元。

於 2010 年 7 月 7 日，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理有限公司（「上海美蘭湖物業管理」）訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意就羅店新鎮繼續向上海金羅店開發提供物業管理服務，期限由 2010 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，固定管理費為每月人民幣 869,000 元。根據物業管理協議，上海金羅店開發免費向上海美蘭湖物業管理提供建築面積為 132.1 平方米的物業，用作物業管理辦公室。截至 2011 年 12 月 31 日止 12 個月的管理費為人民幣 10,428,000 元。

14 期後事項

於 2012 年 2 月 15 日，本集團與一建築商訂立一項補充協議，以應付賬款對銷為數人民幣 1,400 萬元的未清償其他應收款項。

第二部分 全年業績公佈所需之額外資料

- 15 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 2011 年 12 月 31 日止年度						合計
	土地及物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	
分部業績							
對外銷售額	546,288	3,683	43,637	45,359	1,565	-	640,532
分部間銷售額	-	-	677	-	1,250	(1,927) ¹	-
分部銷售總額	<u>546,288</u>	<u>3,683</u>	<u>44,314</u>	<u>45,359</u>	<u>2,815</u>	<u>(1,927)</u>	<u>640,532</u>
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(9,004)	-	(25,499)	(19,651)	(254)	-	(54,408)
攤銷	(377)	-	(3,028)	(753)	-	-	(4,158)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(24,107)	-	-	-	-	(24,107)
在建投資物業的公允價值虧損	-	(9,264)	-	-	-	-	(9,264)
分部虧損	<u>(103,468)</u>	<u>(29,701)</u>	<u>(32,392)</u>	<u>(9,729)</u>	<u>(15,718)</u>	<u>(48,648)²</u>	<u>(239,656)</u>
分部資產	<u>7,429,503</u>	<u>784,000</u>	<u>616,132</u>	<u>715,436</u>	<u>899,827</u>	<u>171,132³</u>	<u>10,616,030</u>
分部負債	<u>3,134,890</u>	<u>31,260</u>	<u>30,985</u>	<u>595,200</u>	<u>63,144</u>	<u>3,734,905⁴</u>	<u>7,590,384</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>2,950</u>	<u>43,371</u>	<u>38,745</u>	<u>33,619</u>	<u>154,715</u>	<u>-</u>	<u>273,400</u>

1. 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
2. 各經營分部的虧損並不包括財務成本(人民幣48,648,000元)。
3. 分部內的資產並不包括於聯營公司及共同控制實體的投資(人民幣39,309,000元)及遞延稅項資產(人民幣131,823,000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522,101,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,140,343,000元)、若干應付關聯方款項(人民幣51,310,000元)和遞延稅項負債(人民幣21,151,000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，人民幣9,964,000元)，新增物業、廠房及設備(人民幣220,065,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣43,371,000元)。

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

人民幣千元	土地及物業開發	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	<u>1,382,783</u>	<u>3,668</u>	<u>51,777</u>	<u>39,989</u>	<u>8,903</u>	<u>(7,231)</u>	<u>1,479,889</u>
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稅項(人民幣519,164,000元)、貸款(人民幣2,168,589,000元)及遞延稅項負債(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，人民幣3,687,000元)，物業、廠房及設備(人民幣45,222,000元)及已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣99,845,000元)。

16 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。

誠如我們在討論經營環境一節中所提述，於上一財政年度，在限制性政策的整體背景下，二級房地產市場疲弱，一級土地市場面臨眾多壓力，本集團業務因此受到極大影響，過往一直作為收入貢獻主要來源的賣地收入同比大幅減少。這是由於我們的無錫及瀋陽項目缺乏土地出售，以及我們的羅店項目售出土地面積明顯縮減所致。物業開發方面，儘管本集團主要項目美蘭湖硅谷、UHO 和成都郫縣項目均進入預售階段，但 UHO 和美蘭湖硅谷物業將於 2012 年交付，而成都郫縣項目於 2013 年方可交付，因此本集團在本財政年度尚無法記錄任何收入。同時，來自本集團投資物業的收入與上一年度相近。純利方面，由於收入下降，本集團土地及物業開發產生虧損人民幣 1.03 億元，而於去年同期，土地物業開發則錄得純利人民幣 7.34 億元。

17 銷售額細目

人民幣千元	截至 2011年12月31日 止年度 本集團	截至 2010年12月31日 止年度 本集團	增／(減)幅 %
上半年錄得(扣除營業稅後)的銷售額	314,833	176,203	79
上半年錄得扣除非控股股東權益前的溢利／虧損	17,318	(117,649)	(115)
下半年錄得的銷售額(扣除營業稅後)	325,699	1,303,686	(75)
下半年錄得扣除非控股股東權益前的溢利／虧損	(251,189)	479,231	(152)

18 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)。

	2011年12月31日	2010年12月31日
股息名稱	期末	期末
股息種類 每股股息	無	現金 0.308新加坡仙； 1.880 港仙
建議年度股息 (人民幣千元)	無	61,960

匯率資料來源：彭博資訊，2011年2月25日

19 根據規則第704(13)條以下列格式披露於發行人或任何其他其主要附屬公司擔任管理職務且身為發行人董事或行政總裁或主要股東親屬的人士。如無此類人士，發行人須作出適當的否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事及／或主要股東的家庭關係	當前職務和職責及任職時間	年內職責及職務變化詳情(如有)
施冰先生	28	本公司執行主席及控股股東施建先生之子。	當前職務 於2007年獲委任為執行董事，並於2010年11月30日獲委任為聯席行政總裁。 職責 他負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。	無
施力舟先生	29	本公司聯席行政總裁兼執行董事施冰先生的堂兄； 本公司執行主席及控股股東施建先生的侄子。	當前職務 自2010年11月30日起擔任本公司助理總裁兼副董事。 職責 負責本公司項目的企業融資事務。	他已由企業融資部總經理調任為本公司控股股東上置集團有限公司(1207.HK)執行董事，自2011年11月1日起生效。
左昕女士	28	本公司聯席行政總裁兼執行董事施冰先生的配偶； 為施建先生的媳婦及本公司執行主席及控股股東。	當前職務 自2010年11月30日起擔任本公司助理總裁。 職責 負責本公司的市場營銷及品牌管理。	她任職本公司全資附屬公司新城(中國)商貿有限公司總經理，並負責商場門店管理。

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2月29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；及獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生、江紹智先生及張浩先生。