

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.sj)

### 2012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2012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9月30日止第三季度的綜合收益表

(人民幣千元) 集團	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 (%)
	2012年	2011年		2012年	2011年	
收入	30,210	60,363	(50)	154,490	375,196	(59)
銷售成本	(20,454)	(52,072)	(61)	(112,964)	(187,873)	(40)
毛利	9,756	8,291	18	41,526	187,323	(78)
其他收入	9,583	9,906	(3)	14,036	18,844	(26)
銷售及分銷成本	(53,309)	(32,832)	62	(92,105)	(71,058)	30
管理費用	(28,633)	(52,432)	(45)	(89,488)	(128,716)	(30)
其他開支	(1,693)	(255)	564	(4,369)	(1,321)	231
已竣工投資物業之公允價 值收益／(虧損)	-	(10,787)	(100)	62,198	(23,305)	(367)
在建投資物業之公允價值 虧損	-	(4,352)	(100)	-	(9,208)	(100)
經營溢利／(虧損)	(64,296)	(82,461)	(22)	(68,202)	(27,441)	149
財務成本	(15,083)	(15,668)	(4)	(50,359)	(44,385)	13
分佔合營公司的收益	(46)	-	-	239	-	-
除稅前溢利／(虧損)	(79,425)	(98,129)	(19)	(118,322)	(71,826)	65
所得稅	10,352	25,162	(59)	16,626	16,177	3
除稅後溢利／(虧損)	(69,073)	(72,967)	(5)	(101,696)	(55,649)	83
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
<b>綜合收益總額</b>	<b>(69,073)</b>	<b>(72,967)</b>	<b>(5)</b>	<b>(101,696)</b>	<b>(55,649)</b>	<b>83</b>
下列人士應佔溢利：						
母公司擁有人	(53,112)	(56,096)	(5)	(83,802)	(50,976)	64
非控股權益	(15,961)	(16,871)	(5)	(17,894)	(4,673)	283
	(69,073)	(72,967)	(5)	(101,696)	(55,649)	83
下列人士應佔綜合收益總 額：						
母公司擁有人	(53,112)	(56,096)	(5)	(83,802)	(50,976)	64
非控股權益	(15,961)	(16,871)	(5)	(17,894)	(4,673)	283
	(69,073)	(72,967)	(5)	(101,696)	(55,649)	83

## 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(%)
	2012年	2011年		2012年	2011年	
土地開發	522	41,187	(99)	59,448	325,944	(82)
酒店經營	12,659	7,993	58	43,595	29,289	49
高爾夫球場經營	19,348	14,297	35	58,585	41,209	42
投資物業租賃	3,223	1,838	75	8,487	5,235	62
其他	115	458	(75)	1,340	1,086	23
減：營業稅及附加費	(5,657)	(5,410)	5	(16,965)	(27,567)	(38)
	30,210	60,363	(50)	154,490	375,196	(59)

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(%)
	2012年	2011年		2012年	2011年	
外匯收益／(虧損)淨額	(10)	6,713	(100)	141	9,727	(99)
利息收入	1,202	3,138	(62)	4,144	8,960	(54)
政府補貼	13	-	-	823	-	-
呆賬撥備轉回	8,120	-	100	8,120	-	100
其他	258	55	369	808	157	415
	9,583	9,906	(3)	14,036	18,844	(26)

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(%)
	2012年	2011年		2012年	2011年	
銀行費用	912	226	304	2,560	1,064	141
其他	781	29	2593	1,809	257	604
	1,693	255	564	4,369	1,321	231

### 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(%)
	2012年	2011年		2012年	2011年	
土地開發	730	32,656	(98)	57,488	134,337	(57)
酒店經營	6,059	9,730	(38)	24,343	28,951	(16)
高爾夫球場經營	13,601	9,444	44	30,742	23,877	29
其他	64	242	(74)	391	708	(45)
	20,454	52,072	(61)	112,964	187,873	(40)

c) 財務成本

(人民幣千元)	於7月1日至9月30日		增(減)	截至9月30日止九個月		增(減)
	2012年	2011年	幅(%)	2012年	2011年	幅(%)
銀行及貸款利息	74,858	40,083	87	203,154	105,006	93
減：資本化的利息	(59,775)	(24,415)	145	(152,795)	(60,621)	152
	15,083	15,668	(4)	50,359	44,385	13

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

於2012年9月30日的財務狀況表

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2012年 9月30日	2011年 12月31日
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營及合營公司的投資	59,047	39,309	-	-
物業、廠房及設備	1,379,208	1,324,933	90	134
已竣工投資物業	753,410	684,000	-	-
在建投資物業	100,073	100,000	-	-
預付土地租賃款項	256,555	239,555	-	-
非流動預付款項	500,000	510,000	-	-
非流動應收賬款	35,042	69,903	-	-
遞延稅項資產	148,455	131,823	-	-
其他資產	46,321	47,475	-	-
<b>非流動資產總額</b>	<b>3,278,111</b>	<b>3,146,998</b>	<b>2,591,349</b>	<b>2,591,393</b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	5,224,038	4,998,936	-	-
待售在建物業	1,630,443	994,202	-	-
預付土地租賃款項	784,909	796,890	-	-
存貨	5,275	4,922	-	-
應收附屬公司款項	-	-	561,585	398,545
預付款項	51,445	38,668	-	-
其他應收款項	40,644	32,595	-	2
應收賬款	99,041	65,432	-	-
現金及銀行結餘	394,997	537,387	6,571	9,349
<b>流動資產總額</b>	<b>8,230,792</b>	<b>7,469,032</b>	<b>568,156</b>	<b>407,896</b>
<b>資產總額</b>	<b>11,508,903</b>	<b>10,616,030</b>	<b>3,159,505</b>	<b>2,999,289</b>
<b>權益</b>				

(人民幣千元)	集團		本公司	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	9月30日	12月31日	9月30日	12月31日
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,965,924	2,801,180	2,965,924	2,801,180
其他儲備	593,812	591,731	1,927,225	1,925,144
累計虧損	(988,142)	(904,340)	(1,959,078)	(1,937,702)
	2,571,594	2,488,571	2,934,071	2,788,622
非控股權益	521,181	537,075	-	-
<b>權益總額</b>	<b>3,092,775</b>	<b>3,025,646</b>	<b>2,934,071</b>	<b>2,788,622</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款	2,464,856	2,383,100	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	509,799	521,885	-	-
遞延稅項負債	21,151	21,151	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,995,806</b>	<b>2,926,136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>				
計息銀行貸款	996,053	757,243	166,963	162,253
應付賬款	2,258,988	2,086,912	-	-
其他應付款項及應計款項	702,831	602,570	4,030	3,704
應付關聯方款項	53,066	53,548	54,441	44,710
客戶墊款	287,103	46,906	-	-
土地開發產生的遞延收入	602,980	594,968	-	-
即期所得稅負債	519,301	522,101	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>5,420,322</b>	<b>4,664,248</b>	<b>225,434</b>	<b>210,667</b>
<b>負債總額</b>	<b>8,416,128</b>	<b>7,590,384</b>	<b>225,434</b>	<b>210,667</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>11,508,903</b>	<b>10,616,030</b>	<b>3,159,505</b>	<b>2,999,289</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>2,810,470</b>	<b>2,804,784</b>	<b>342,722</b>	<b>197,229</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>6,088,581</b>	<b>5,951,782</b>	<b>2,934,071</b>	<b>2,788,622</b>

**1(b)(ii) 集團借貸及債券總額。**

**i) 借貸**

(人民幣千元)	2012年9月30日	2011年12月31日
銀行貸款及其他借貸 — 無抵押	20,000	-
銀行貸款及其他借貸 — 經抵押	3,440,909	3,140,343
	<b>3,460,909</b>	<b>3,140,343</b>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

(人民幣千元)	2012年9月30日	2011年12月31日
銀行貸款及其他借貸 — 無抵押	20,000	-
銀行貸款及其他借貸 — 經抵押	976,053	757,243
	<u>996,053</u>	<u>757,243</u>

b) 須於一年後償還的款項

(人民幣千元)	2012年9月30日	2011年12月31日
銀行貸款及其他借貸 — 經抵押	<u>2,464,856</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

於2012年9月30日，銀行借貸人民幣28.10億元（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、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9月30日的賬面淨值分別為人民幣4.75億元（2011年：人民幣4.86億元）、人民幣6.76億元（2011年：人民幣6.1億元）、人民幣15.99億元（2011年：人民幣7.66億元）、人民幣6.02億元（2011年：人民幣3.83億元）及人民幣1.75億元（2011年：人民幣1.70億元）。此外，於2012年9月30日，本金額人民幣5,000萬元（2011年：人民幣1億元）的長期銀行貸款已由本公司執行主席施建先生擔保。無抵押短期借貸人民幣2,000萬元為本集團的一家附屬公司提供的委託貸款（2011年：零）。

於2012年9月30日，銀行借貸人民幣8.50億元亦由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800萬元及UHO項目所售每平方米的預售所得款項中之為數人民幣1.42萬元，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9月30日，其他借貸人民幣6.314億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的72.63%股權、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2012年9月30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）。

於2012年9月30日，本集團有未提取信貸融資人民幣3.616億元。

1(c) 集團的現金流量表，連同一個財政年度相對應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

(人民幣千元)	自 2012 年 7 月 1 日起至 2012 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2011 年 7 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2012 年 9 月 30 日止九個 月	截至 2011 年 9 月 30 日止九 個月
<b>經營活動現金流量</b>				
除稅前溢利／(虧損)	(79,425)	(98,129)	(118,322)	(71,826)
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	9,866	13,923	33,547	42,722
預付土地租賃款項攤銷	-	2,176	2,079	6,530
分佔合營公司的虧損	46	-	(239)	-
已竣工投資物業之公允價值(收 益)／虧損	-	10,787	(62,198)	23,305
在建投資物業之公允價值虧損	-	4,352	-	9,208
管理層購股權開支	699	1,416	2,081	4,200
利息收入	(1,202)	(3,138)	(4,144)	(8,960)
利息開支	15,083	15,668	50,359	44,385
外匯收益	-	(3,244)	-	(7,107)
	(54,933)	(56,189)	(96,837)	42,457
待售土地開發增加	(172,600)	(531,738)	(149,534)	(825,502)
待售開發中物業增加	(127,360)	(129,736)	(395,012)	(449,491)
預付土地租賃款項減少／(增加)	3,729	(5,244)	3,729	(478,403)
存貨減少／(增加)	63	471	(353)	165
預付款項、其他應收款項及資產 增加／(減少)	10,553	64,869	(6,894)	189,514
應收賬款減少／(增加)	(1,324)	52,228	1,252	394,217
出售高爾夫球會會籍及土地開發權 的遞延收入減少	(12,553)	(44,406)	(12,086)	(62,362)
客戶墊款(減少)／增加	131,513	1,160	240,197	(815)
土地開發產生的遞延收入增加	8,011	-	8,011	-
應付賬款及其他應付款項增加	55,132	442,606	97,460	458,748
應付關聯方款項增加	10,386	-	9,265	-
<b>經營活動現金流出淨額</b>	<b>(149,383)</b>	<b>(205,979)</b>	<b>(300,802)</b>	<b>(731,472)</b>
<b>投資活動現金流量</b>				
購置／興建物業、廠房及設備	(24,393)	(71,209)	(75,023)	(116,703)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	363	-	527
就土地使用權支付的付款	-	(23)	(21,752)	(23)
於合營公司的投資	-	-	(19,500)	(40,000)
投資物業付款	(6,422)	(15,139)	(7,285)	(63,051)
已收利息	1,202	3,138	4,144	6,876
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>(29,613)</b>	<b>(82,870)</b>	<b>(119,416)</b>	<b>(212,374)</b>
<b>融資活動現金流量</b>				
配售新股份之現金所得款項	164,744	-	164,744	-
償還銀行借貸	(100,000)	(50,000)	(120,200)	(70,000)
獲得／(償還)關聯方借款	-	(104,894)	(9,747)	43,547
附屬公司非控股股東出資	-	2,000	2,000	18,259
來自銀行借貸的款項	138,531	82,500	439,941	453,500
已付利息	(71,164)	(39,783)	(198,910)	(104,106)
已付股息	-	-	-	(61,960)
支付現有股份上市所產生的費用	-	-	-	(3,843)
就銀行借貸存放為有限制存款的現 金	-	-	(5,398)	-
<b>融資活動現金(流出)／流入淨額</b>	<b>132,111</b>	<b>(110,177)</b>	<b>272,430</b>	<b>275,397</b>
<b>現金及現金等價物的(減少)／增 加淨額</b>	<b>(46,885)</b>	<b>(399,026)</b>	<b>(147,788)</b>	<b>(668,449)</b>
<b>期初的現金及現金等價物</b>	<b>246,484</b>	<b>897,626</b>	<b>347,387</b>	<b>1,167,049</b>

(人民幣千元)	自 2012 年 7 月 1 日起至 2012 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2011 年 7 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2012 年 9 月 30 日止九個 月	截至 2011 年 9 月 30 日止九 個月
期末的現金及現金等價物	199,599	498,600	199,599	498,600

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，連同上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2012年9月30日止九個月

(人民幣千元)

	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權 益	權益總額
於 2012 年 1 月 1 日的結餘	2,801,180	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646
綜合收益總額	-	-	(83,802)	(83,802)	(17,894)	(101,696)
給予管理層的以權益結算購股 權	-	2,081	-	2,081	-	2,081
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	2,000	2,000
配售新股份	164,744	-	-	164,744	-	164,744
於 2012 年 9 月 30 日的結餘	2,965,924	593,812	(988,142)	2,571,594	521,181	3,092,775

截至2011年9月30日止九個月

(人民幣千元)

	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權 益	權益總額
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
期內綜合收益總額	-	-	(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 股份及動用的庫存股份	9,923	(9,922)	-	1	-	1
出售附屬公司導致的非控股 權益出資變動	-	-	-	-	18,259	18,259
股息	-	-	(61,960)	(61,960)	-	(61,960)
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



## 本公司

### 截至2012年9月30日止九個月

(人民幣千元)	股本	其他儲備	累計虧損	合計
於2012年1月1日的結餘	2,801,180	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622
綜合收益總額	-	-	(21,376)	(21,376)
給予管理層的以權益結算購股權	-	2,081	-	2,081
配售新股份	164,744	-	-	164,744
於2012年9月30日的結餘	2,965,924	1,927,225	(1,959,078)	2,934,071

### 截至2011年9月30日止九個月

人民幣千元

人民幣千元	股本	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
期內綜合收益總額	-	-	(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及動用的庫存股份	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

- 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。

已於2012年7月13日成功配售合計585,000,000股配售股份，與上一個申報季度結束時相比，使得本公司的經擴大股本達至4,490,841,176股。配售所得款項淨額約為202,000,000港元，配售所得所有款項均已用於本公司土地開發。請參閱日期為2012年7月13日刊發的公告

於2012年9月30日及2011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 2012年9月30日	截至 2011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授發行及行使時將予發行的股份	7,357,500	13,488,750
庫存股份	-	-
配售新股份	585,000,000	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,490,841,176	3,899,709,926

截至2012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 2012 年 9 月 30 日 止九個月	截至 2011 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）	3,905,841,176	3,894,804,926
就行使管理層購股權發行新股份	-	11,036,250
配售新股份	585,000,000	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,490,841,176	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 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 2012 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 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。

	年內每股普通盈利／虧損，按股東應佔盈利計及已扣除優先股股息的任何準備	集團			
		自 2012 年 7 月 1 日起至 2012 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2011 年 7 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2012 年 9 月 30 日 止九個月	截至 2011 年 9 月 30 日 止九個月
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0132)	(0.0144)	(0.0208)	(0.0131)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0132)	(0.0144)	(0.0208)	(0.0131)

每股基本盈利／虧損金額乃按截至 2012 年 9 月 30 日止期間及 2011 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 2012 第三季度及截至 2012 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 2012 年 7 月 1 日起至 2012 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2011 年 7 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2012 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2011 年 9 月 30 日止 九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司普通權益持有人應佔利潤／（虧損）	(53,112)	(56,096)	(83,802)	(50,976)
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	-	-	-	-
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）	(53,112)	(56,096)	(83,802)	(50,976)
已發行普通股加權平均數	4,032,457,688	3,899,709,926	4,032,457,688	3,898,003,058
加：管理層購股權有關的潛在攤薄性普通股的淨影響	-	-	-	-
用於計算每股攤薄盈利／虧損的普通股數目	4,032,457,688	3,899,709,926	4,032,457,688	3,898,003,058

- 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。**

	集團		本公司	
	2012 年 9 月 30 日	2011 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 30 日	2011 年 9 月 30 日
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）	0.6887	0.7746	0.6533	0.7140

- 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。公開拍賣的次數和其中達成的成交價可能受多種變量影響，不完全受集團控制。於 2012 年第三季度，概無錄得土地開發的銷售額。

隨著 2011 年美蘭湖高爾夫球名人賽在我們位於上海羅店的美蘭湖項目的成功舉辦及其對隨後 3 年的寶馬高爾夫球大師賽（「賽事」）的影響，本季度高爾夫球場經營錄得收益人民幣 1,900 萬元，而 2011 年同期則錄得收益人民幣 1,400 萬元。

於 2012 年第三季度，酒店經營及投資物業租賃業務分別錄得收益人民幣 1,300 萬元及人民幣 300 萬元，分別較 2011 年同期增加 58% 及 75%。令人鼓舞的表現受益於賽事的成功舉辦。

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。

## 經營性開支

### 銷售及分銷開支

於 2012 年第三季度，銷售及分銷成本較 2011 年同期增加人民幣 2,000 萬元或 62%，此乃主要由於美蘭湖矽谷項目及美蘭湖 UHO 項目產生新增的宣傳費用人民幣 1,600 萬元。

### 行政開支

於 2012 年第三季度，行政開支較 2011 年同期減少人民幣 2,400 萬元或 45%。該減少乃主要由於 2011 年第三季度透過銀行信貸獲得的借貸產生諮詢費用人民幣 2,600 萬元，而 2012 年本季度並無產生該項開支。

## 融資成本

於 2012 年第三季度，我們錄得融資成本淨值總額人民幣 1,500 萬元，此乃由於利息開支增加人民幣 7,500 萬元，部份由資本化利息人民幣 6,000 萬元抵銷。2011 年同期的融資成本淨值則為人民幣 1,600 萬元。

## 其他收入

2012 年第三季度的主要款項為呆賬撥備轉回人民幣 800 萬元，來自我們長春項目所收取的現金。有關撥備的詳情請參閱 2011 年年報有關其他應收款項的附註。

## 資產負債表項目

### 物業、廠房及設備

於 2012 年 9 月 30 日的結餘較 2011 年年底的結餘增加人民幣 5,400 萬元。該增加主要歸因於位於我們的上海羅店項目內的在建醫院項目進度加快所致。

### 已竣工的投資物業及在建投資物業

於 2012 年 9 月 30 日的結餘較 2011 年年底的餘額增加人民幣 6,900 萬元，該增加主要歸因於戴德梁行於第二季度的估值結果，該等物業增值人民幣 6,200 萬元。有關詳細資料，請參閱 2012 年第二季度財務業績。

### 預付土地租賃款項（非流動資產）

於 2012 年 9 月 30 日的結餘較 2011 年年底的結餘增加人民幣 1,700 萬元，此乃主要由於集團耗資總額人民幣 2,200 萬元獲得我們的上海羅店醫院項目土地使用權所致。

### 待售開發中物業

於 2012 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 9.29 億元，美蘭湖 UHO 項目的建設成本人民幣 3.63 億元，成都項目的建設成本人民幣 2.94 億元及無錫鴻慶項目的建設成本人民幣 4,500 萬元。增加主要由於在建工程進度加快所致。

### 應付賬款

於 2012 年 9 月 30 日的結餘增加人民幣 1.72 億元。該增加主要是由於建築項目進度加快所致。

### 其他應付款項及應計款項

於 2012 年 9 月 30 日的結餘增加人民幣 1 億元。該增加主要是由於有關 2012 年 1 月至 9 月信託權益的應計款項人民幣 7,000 萬元將根據信託合約於 2012 年第四季度支付所致。

## 客戶墊款

於 2012 年 9 月 30 日的結餘主要指收取物業開發預售收益，包括銷售 UHO 賺取的人民幣 1.42 億元、銷售美蘭湖矽谷賺取的人民幣 6,400 萬元及銷售成都綠洲雅賓利花園賺取的人民幣 7,500 萬元。

## 流動資金

本集團已獲授下列已公佈融資金額。

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6.00億元

¥ 本季度提取的融資金額： 人民幣0百萬元

¥ 於2012年9月30日提取的融資總額： 人民幣5.197億元

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3,500萬元

¥ 於2012年9月30日提取的融資總額： 人民幣1.995億元

c> 用於發展位於我們上海羅店新城鎮項目的醫院項目：

¥ 額度： 人民幣4.50億元

¥ 本季度提取的融資金額： 人民幣9,753萬元

¥ 於2012年9月30日提取的融資總額： 人民幣1.7753億元

整體而言，2012 年 1 月至 9 月期間現金及現金等價物（不包括受限制現金）減少人民幣 1.48 億元，於 2012 年 9 月 30 日的結餘為人民幣 2.00 億元，主要歸因於經營活動的款項減少人民幣 3.01 億元及投資活動的款項減少人民幣 1.19 億元，經抵銷融資活動的款項增加人民幣 2.72 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 2011 年 12 月 31 日止年度的 46% 上升至 2012 年 9 月 30 日的 50%。

### 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。

本公司確認，依據所公佈的第三季度業績，本季度的業績與本公司在第二季度財務業績的第 10 段所作出的展望聲明並無重大差異。本公司認為，市況與第二季度所預期者相若。

### 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。

根據國家統計局數據，2012 年 1-9 月份，全國商品房銷售面積 68,441 萬平方米，同比增速從年初的 -14% 回升至 -4%；其中，住宅銷售面積下降 4.3%；商品房銷售額 40,354 億元，同比增速從年初的 -20.9% 回升至 2.7%；其中，住宅銷售額上升 3.3%。預計累計銷售同比增速仍會繼續上行，全年銷售有望較去年略微增長。由上述數據可見，在「房地產調控」與「穩增長」的雙重政策壓力下，房地產行業已逐步過渡至觸底維穩階段。同時，中國共產黨第十八次全國代表大會的正召開，我們預期中國的城鎮化發展將更具前景。

如之前公告所示，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了戰略合作協定，第三季度該合作正在有序地開展中。8 月，上海羅店項目的國際婦幼保健院項目結構封頂，預計明年可正式投入運營。10 月，本公司在我們的羅店新城鎮美蘭湖成功舉辦了 2012 寶馬大師賽，該賽事總獎金達 700 萬美元，成為歐巡賽賽程之中繼大滿貫賽、世界高爾夫錦標賽與迪拜年終總決賽之後，獎金最為豐厚的賽事，共吸引包括世界排名第一的麥克羅伊等在內的 78 位世界頂級高爾夫球手，為期四日的賽事精彩紛呈，獲得各方關注和好評。

在第四季度，本公司將繼續發揮好自身的優勢，在推進新型城鎮化的進程中穩步前進，9月20日上海羅店項目的一塊商業用地的土地使用權在上海市規劃和國土資源管理局挂牌，並於10月24日以23,440萬元的總價成功出讓；9月27日及9月28日，上海羅店項目的兩塊住宅用地的土地使用權分別在上海市規劃和國土資源管理局挂牌，預計於11月28日進行招拍掛。此外，公司旗下部分二級房地產開發項目也將陸續交付，屆時將為公司帶來現金流入。我們深信，憑藉我們獨特的商業模式，謹慎的現金流管理以及二級聯動開發，必能為本公司的可持續發展打下堅實的基礎。

## 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，請作出相應聲明。

並無宣佈或建議派發截至2012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2012年9月30日止九個月	
有利益關係人士名稱	所有與利害關係人士的交易(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利害關係人士的交易(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	7,821	-

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2012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**

如上文所述，於9月20日掛牌的一塊商業用地已於10月24日成功拍賣，總金額為人民幣2.344億元（折合每畝人民幣4,200,000元）。詳細資料請參閱日期為2012年10月25日的公告。

於2012年10月3日，華通投資有限公司所持本公司2,658,781,817股股份（佔本公司全部已發行股份的59.20%）已通過實物形式分派予其唯一股東上置集團有限公司（該公司於香港聯合交易所有限公司上市），而上置集團有限公司已將本公司2,658,781,817股股份按比例即時分派予其股東。因此，華通投資有限公司及上置集團有限公司不再持有本公司任何股權。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
首席財務官  
蔡立君

新加坡及香港，2012年11月12日

於本公告日期，本公司之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；以及本公司之獨立非執行董事為陳頌國先生、林炳麟先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。