

這份簡報概不構成銷售建議或售股遊說，以於美國或任何其他司法權區（指如不根據任何有關司法權區登記或認證而進行有關售股建議、遊說或銷售即屬違法者）購買任何證券。未經登記或申請豁免遵守登記規定，證券不得在美國發售或銷售。在美國，任何公開發售都將以章程方式提出。該份章程將包括有關提出售股的公司及其管理層的詳細資料，以及財務報表。中國新城鎮發展有限公司（「本公司」，連同其子公司統稱「集團」）並無在美國就證券進行公開售股。

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業績表現；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。

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維爾京群島法律註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

(公司註冊號：1003373)

截至2010年3月31日止財政期間的第一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）、半年及全年公告的所需資料

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2010年3月31日止第一季度（「2010年第一季度」）的全面收益表

集團	截至2010年3月31日	截至2009年3月31日	增（減）幅
	止2010年第一季度	止2009年第一季度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
收入	117,009	18,277	540
銷售成本	(98,902)	(20,608)	380
毛利／（虧損）	18,107	(2,331)	不適用
其他收入	1,876	689	172
銷售及分銷成本	(13,121)	(7,977)	64
管理費用	(30,377)	(21,181)	43
其他開支	(198)	(185)	7
營運利潤／（虧損）	(23,713)	(30,985)	(23)
財務成本	(21,358)	(20,400)	5
稅前利潤／（虧損）	(45,071)	(51,385)	(12)
所得稅	10,567	-	不適用
稅後淨利潤／（虧損）	(34,504)	(51,385)	(33)
集團	截至2010年3月31日	截至2009年3月31日	增（減）幅
	止2010年第一季度	止2009年第一季度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
以下人士應佔：			
本公司股東	(25,293)	(38,431)	(34)
少數股東權益	(9,211)	(12,954)	(29)
	(34,504)	(51,385)	(33)
股息	-	-	-

1(a) (ii) 全面收益表附註

a) 收益、其他收入與其他開支

收益

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度	截至2009年3月31日 止2009年第一季度	增(減)幅
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
土地開發及基礎設施建設	99,833	-	不適用
酒店經營	11,216	8,287	35
高爾夫經營	12,774	11,986	7
投資物業租賃	810	-	不適用
其他	1,127	1,100	2
減：營業稅及附加費	(8,751)	(3,096)	183
	<u>117,009</u>	<u>18,277</u>	<u>540</u>

其他收入

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度	截至2009年3月31日 止2009年第一季度	增(減)幅
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
匯兌收益淨額	-	355	(100)
利息收入	1,594	236	575
其他	282	98	188
	<u>1,876</u>	<u>689</u>	<u>172</u>

其他開支

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度	截至2009年3月31日 止2009年第一季度	增(減)幅
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
匯兌虧損淨額	(57)	-	不適用
銀行手續費	175	185	(6)
其他	80	-	不適用
	<u>198</u>	<u>185</u>	<u>7</u>

b) 按業務單位劃分的開支

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度	截至2009年3月31日 止2009年第一季度	增(減)幅
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
土地開發及基礎設施建設	78,218	-	不適用
酒店經營	10,299	8,939	15
高爾夫經營	8,137	9,702	(16)
其他	2,248	1,967	14
	<u>98,902</u>	<u>20,608</u>	<u>380</u>

c) 財務成本

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度	截至2009年3月31日 止2009年第一季度	增(減)幅
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
銀行及借款利息	30,767	20,496	50
高孳息票據利息	4,811	31,389	(85)
可換股債券利息	4,546	-	不適用
減：已被資本化的利息	(18,766)	(31,485)	(40)
	<u>21,358</u>	<u>20,400</u>	<u>5</u>

1(b)(i) 發行人及集團的資產負債表，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

	集團		本公司	
	2010年 3月31日	2009年 12月31日	2010年 3月31日	2009年 12月31日
(單位為人民幣/千元)				
非流動資產				
於子公司的投資	-	-	2,968,699	2,968,699
於聯營公司的投資	200	200	-	-
物業、機器及設備	1,231,051	1,235,292	256	256
投資物業	492,800	489,000	-	-
在建長期投資物業	216,910	170,710	-	-
預付土地租賃款	388,685	390,823	-	-
非當期應收賬款	93,655	93,655	-	-
遞延稅項資產	139,071	128,607	-	-
其他資產	49,858	50,652	-	-
	<u>2,612,230</u>	<u>2,558,939</u>	<u>2,968,955</u>	<u>2,968,955</u>
流動資產				
開發中待售土地基礎設施	3,677,577	3,640,398	-	-
預付土地租賃款	162,588	162,588	-	-
存貨	3,811	3,820	-	-
應收子公司款項	-	-	-	252,906
應收關聯方款項	38,205	47,003	-	-
預付款	67,528	6,155	337	-
其他應收款	345,386	354,983	2	2
應收賬款	444,226	337,168	13	-
現金及銀行結存	996,888	1,509,371	305,645	14,521
	<u>5,736,209</u>	<u>6,061,486</u>	<u>305,997</u>	<u>267,429</u>
流動資產總值	<u>5,736,209</u>	<u>6,061,486</u>	<u>305,997</u>	<u>267,429</u>
資產總值	<u>8,348,439</u>	<u>8,620,425</u>	<u>3,274,952</u>	<u>3,236,384</u>
權益				
本公司股東應佔權益：				
股本	2,497,385	2,497,385	2,497,385	2,497,385
庫存股份	(37,294)	(37,294)	(37,294)	(37,294)
其他儲備	749,001	749,001	2,082,414	2,082,414
累計虧損	(861,458)	(836,166)	(1,584,769)	(1,580,229)
少數股東權益	427,020	436,231	-	-
	<u>2,774,654</u>	<u>2,809,157</u>	<u>2,957,736</u>	<u>2,962,276</u>
權益總額	<u>2,774,654</u>	<u>2,809,157</u>	<u>2,957,736</u>	<u>2,962,276</u>
非流動負債				
可換股債券	147,300	142,406	147,300	142,406
計息借款	1,847,000	1,847,000	-	-
出售高爾夫球會會籍的遞延收入	556,832	562,675	-	-
	<u>2,551,132</u>	<u>2,552,081</u>	<u>147,300</u>	<u>142,406</u>

於2010年3月31日的財務狀況報表（續）

	集團		本公司	
	2010年 3月31日	2009年 12月31日	2010年 3月31日	2009年 12月31日
(單位為人民幣/千元)				
流動負債				
高息票據	81,420	84,363	81,420	84,363
應付賬款	1,045,685	1,265,252	-	-
其他應付款及應計項目	484,458	596,434	2,081	47,339
應付子公司款項	-	-	77,610	-
應付關連方款項	31	12	8,805	-
客戶預付款	3,593	4,568	-	-
計息銀行借款	310,000	310,000	-	-
建設配套公用設施所產生的遞延收入	738,600	639,940	-	-
當期所得稅負債	358,866	358,618	-	-
流動負債總額	3,022,653	3,259,187	169,916	131,702
負債總額	5,573,785	5,811,268	317,216	274,108
權益及負債總額	8,348,439	8,620,425	3,274,952	3,236,384

1(b) (ii) 集團借款及債務證券總額

i) 借款

集團	2010年3月31日 人民幣/千元	2009年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 - 有抵押	2,157,000	2,157,000

a) 須於一年內或應要求償還的款項

銀行借款的還款期如下：

	2010年3月31日 人民幣/千元	2009年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 - 有抵押	310,000	310,000

b) 須於一年後償還的款項

銀行借款的還款期如下：

	2010年3月31日 人民幣/千元	2009年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 - 有抵押	1,847,000	1,847,000

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

ii) 高息票據

(單位為人民幣/千元)	於2010年 3月31日	於2009年 12月31日
期初	84,363	550,835
發行時初始確認的賬面值(公允價值)	-	-
利息費用(按實際利率25.75%攤銷)	4,811	91,335
已付利息	(7,754)	(60,409)
回購	-	(497,398)
期末賬面值	81,420	84,363

於2008年9月12日，本公司發行17.75%高息有抵押保證票據，本金總金額為人民幣593,300,000元，於2011年到期，以美元結算。

本公司於2009年7月及2009年9月分別購回高息票據本金人民幣123,130,000元及再購回此高息票據本金人民幣382,810,000元。自2009年9月後，高息票據的未償還本金額一直維持人民幣87,360,000元不變。

iii) 可換股債券

(單位為人民幣/千元)	於2010年3月31日
期初主債項之賬面值	144,115
有效利率內確認之利息開支	4,546
已付利息	-
年末主債項之賬面值	148,661
減：流動資金狀況- 已產生票面利息	(1,361)
年末非流動性部分狀況	147,300

本公司於2009年9月向Sinopower發行本金為人民幣275,994,230元的可換股債券(見本公司日期為2009年8月13日的通函)。可換股債券按票息率每年2厘計息，於2016年到期，可按每股新加坡幣0.07872元的兌換價轉換成754,145,894股新普通股，按2010年3月31日的已發行股份總數3,084,891,032股(不包括庫存股份)計算，潛在攤薄影響9.81%。

1(c)(i) 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。

綜合現金流量表

	截至2010年3月31日 止2010年第一季度 人民幣/千元	截至2009年3月31日 止2009年第一季度 人民幣/千元
來自經營活動的現金流量		
稅前利潤／（虧損）	(45,071)	(51,385)
調整項目：		
物業、機器及設備折舊	13,955	15,505
預付土地租賃款攤銷	2,137	2,502
匯兌虧損／（收益）	-	(355)
利息收入	(1,593)	(236)
利息開支	22,307	20,400
	(8,265)	(13,569)
開發中待售土地基礎設施增加	(37,179)	(35,346)
存貨減少／（增加）	9	(152)
應收關聯方款項減少／（增加）	8,787	(68)
預付款及其他流動資產增加	(51,374)	(21,523)
其他應收款減少	9,898	-
應收賬款（增加）／減少	(106,226)	46,177
遞延收入增加／（減少）	92,818	(4,228)
應付賬款及其他應付款減少	(242,307)	(60,549)
應付關聯方款項增加	-	17,726
經營活動的現金淨流出	(333,839)	(71,532)
來自投資活動的現金流量		
購置／興建物業、機器及設備	(52,740)	(36,821)
支付在建／已竣工投資物業之款項	(89,070)	(19,413)
收取利息	1,257	236
投資活動的現金淨流出	(140,553)	(55,998)
來自融資活動的現金流量		
子公司少數股東出資	-	500
銀行貸款	-	80,000
償還借款	-	-
償還關連方借款	-	-
高息優先票據限制性存款	(3)	46,134
支付利息	(38,091)	(64,969)
融資活動的現金淨（流出）／流入	(38,094)	61,665
現金及現金等價物的減少淨額	(512,486)	(65,865)
匯率變動淨差額	-	-
期初的現金及現金等價物	1,465,612	137,976
期末的現金及現金等價物	953,126	72,111

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

集團

截至2010年3月31日止第一季度

(單位為人民幣/千元)

本公司股東應佔權益

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	少數股東 權益	權益總額
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2009年3月31日止第一季度

(單位為人民幣/千元)

本公司股東應佔權益

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	少數股東 權益	權益總額
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	604,670	(1,002,796)	1,716,934	359,101	2,076,035
期內虧損	-	-	-	(38,431)	(38,431)	(12,954)	(51,385)
子公司少數股東出資	-	-	-	-	-	500	500
2009年3月31日結餘	<u>2,115,240</u>	<u>(180)</u>	<u>604,670</u>	<u>(1,041,227)</u>	<u>1,678,503</u>	<u>346,647</u>	<u>2,025,150</u>

本公司

截至2010年3月31日止第一季度

	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	<u>2,497,385</u>	<u>(37,294)</u>	<u>2,082,414</u>	<u>(1,584,769)</u>	<u>2,957,736</u>

截至2009年3月31日止第一季度

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	2,503,228
期內虧損	-	-	-	(1,717)	(1,717)
2009年3月31日結餘	<u>2,115,240</u>	<u>(180)</u>	<u>1,938,083</u>	<u>(1,551,632)</u>	<u>2,501,511</u>

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換股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。

由2010年1月1日至2010年3月31日，本公司並無發行任何新普通股。已發行共3,084,891,032股普通股（庫存股份並不包括在內）與前個財政年度末維持不變。本公司於申報財政期末持有55,768,000股庫存股份。

於2010年3月31日及2009年3月31日在轉換及管理層購股權下可能發行的股份數目載列如下：

	截至	截至
	2010年3月31日	2009年3月31日
	股份數目	股份數目
全面轉換CB3時將予發行的股份（附註A）	754,145,894	-
管理層購股權下全部配額獲發行及行使時將予發行的股份（附註B）	22,522,500	27,525,000
合計	776,668,394	27,525,000

附註

A: 於2009年9月，本公司向Sinopower Investment Limited發行CB3，進一步詳情見日期為2009年8月13日的通函。

B: 根據載列於2009年年報董事會報告內管理層購股權計劃的詳情，合計2,250,000股將會發行之股份已由於鄭偉浩先生於2010年3月8日終止聘任而作廢。

有關管理層購股權計劃的詳情見本公司日期為2007年11月5日的招股章程。

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	截至
	2010年3月31日	2009年12月31日
	股份數目	股份數目
已發行股份總數（包括庫存股份）	3,140,659,032	3,140,659,032
減：庫存股份數目	(55,768,000)	(55,768,000)
已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,084,891,032	3,084,891,032

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。

本公司於申報財政期間概無銷售、轉讓、處置、註銷庫存股份。

2 該等數據是否已經審計或審閱，以及依循審計準則或慣例。

該等數據並無經審計師審計。

3 若該等數據已經審計或審閱，審計師報告（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。

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會計報表（截至2009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），有些什麼變動，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利準備。

		集團	
	年度每股普通股盈利，按股東應佔盈利／（虧損）計及已扣除優先股股利的任何準備	截至2010年 3月31日止 第一季度	截至2009年 3月31日止 第一季度
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣）	(0.0121)	(0.0192)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	(0.0121)	(0.0192)

每股基本盈利金額乃按截至2010年3月31日止期間及截至2009年3月31日止期間本公司普通股股東應佔利潤／（虧損）為基準計算。

由於本公司錄得淨虧損，故於報告期內概無攤薄可換股債券和購股權。

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。

	集團		本公司	
	2010年 3月31日	2009年 12月31日	2010年 3月31日	2009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）	0.8985	0.9106	0.9588	0.9603

- 8 集團業績表現回顧，乃合理了解集團業務所需。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

集團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2010年第一季，集團的無錫項目售出兩塊土地，預計所佔收益約為人民幣2.04億元。相關收入人民幣9,980萬元已獲確認。由於無錫項目尚處於早期發展階段，建設配套公用設施尚未完成。因此，這兩地塊的賣地收益不能全數確認為2010年第一季度的收入，而毛利亦受影響。因此，建設配套公用設施的應收賬款餘額和遞延收入增加32%和15%，分別為人民幣4.442億元和人民幣7.386億元。商業物業包括酒店、高爾夫球場及零售商店的收入於本季度均上升至總額人民幣2,480萬元，與2009年第一季度的人民幣2,030萬元相比，上升22%。其他收入主要為利息收入，與2009年第一季度的人民幣70萬元相比，增加至人民幣190萬元，乃由於現金餘額增加所致。在支出方面，我們的銷售及分銷成本增加約人民幣500萬元，主要是由於羅店項目的高爾夫球場推廣開支增加，和於2010年3月舉行的「中國新城市投資會議」相關的開支增加所致。管理費用增加約人民幣900萬元，主要因為無錫項目的薪酬開支增加，有關重開會議中心的費用增加和撥回2009年第一季度未動用開支所致。

在本財政期間，由於預定給承建商支付款項，應付賬款減少了人民幣2.196億元。

與2009年第一季度相比，淨財務成本維持穩定，主要是由於以低利率的境內銀行貸款取代高息票據以及債務總額增加所致。

資金流動性

期內本集團的貸款並無重大變動。於2010年4月，合計約為人民幣2.76億元的可換股債券連本金已轉換為本公司新普通股份。詳情見期後事項一節。

- 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個月影響到集團已知因素或事件的評論。

中國政府在最近數月有一系列的政策出台，旨在遏制房地產市場的投機活動，壓止房地產價格過快上漲的勢頭和增加補貼住房的供應。這種政策將無可避免地令集團的經營環境增加了不明朗因素，但長遠來說有利於房地產業健康發展。可持續的長遠發展亦有利於本公司的發展。政府有意增加資助房屋的供應，但由於商品住房服務不同的買家，因此不大可能影響商品住房的需求。然而，其他的政策，如收緊房貸和遏制投機，將令需求放緩。

我們相信我們的業務模式不是監管收緊的目標，因為集團提供市郊土地以減輕市中心樓房的價格壓力。集團的土地發展並非用作政府的資助房屋計劃。

在過去的一年，本公司已大大改善我們的債務結構。本公司回購高息票據，及向境內銀行以更低的成本借入貸款和享有更長還款期的銀行貸款。因此，我們相信本公司有足夠的財務靈活性和流動性，以應付可能出現的市場環境的轉變。

11 股利

(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利？ 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利？ 否

(c) 支付日期

不適用

(d) 暫停股份過戶登記日期

不適用

12 如無宣佈／建議派發股利，作出相應聲明。

並無宣佈或建議派發2010年第一季度的股利。

13 與有利益關係人士的交易

由2010年1月1日至2010年3月31日期間，本公司概無按照規則第920條規定經股東授權進行與有利益關係人士交易。

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，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2010年3月31日止第一季度未經審計的中期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

於2010年4月7日，管理層購股權計劃的合資格人士在有關歸屬期行使第二批股份所賦予的權利。為達致行使其購股權之目的，本公司轉讓總數4,128,750股庫存股份，以履行購股權計劃的責任。故此，庫存股份由總數55,768,000股減少至51,639,250股。

於2010年4月19日，本公司收到Sinopower全數行使附帶於本金總額為人民幣275,994,230元的新可換股債券的轉換權利的轉換通知，每股普通股預定轉換價格為0.07872新加坡元。因此在全數轉換有關可換股債券後，有關可換股債券將被註銷，並於2010年4月20日自本公司股本中共發行及配發754,145,894股新普通股予Sinopower。

轉換後，已再無尚未行使的可換股債券，而已發行股份的數目（不包括庫存股份）為3,843,165,676股。

承董事會命

宋亦清
首席財務官

2010年5月12日