

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概不對本公告的內容作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何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例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

根據上市手冊第704（5）條規則的公告 – 由獨立核數師對財務報表提出的強調事項

為遵守新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）的上市手冊第704（5）條規則，中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣布，本公司之核數師安永會計師事務所，已在截至2013年12月31日止財政年度（「2013年度」）的本公司合併財務報表之獨立核數師報告中頒布了一項強調事項。

上述的獨立核數師報告與2013年度本公司合併財務報表的相關附註摘錄之副本附於本公告。

本公司的2013年度年報，其中將包含獨立核數師報告及本公司2013年度合併財務報表，將於2014年3月28日或左右寄發予股東及新交所。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
施建
主席

新加坡及香港，2014年3月17日

於本公告日期，本公司的執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、施冰先生、顧必雅女士、茅一平先生及錢毅鋒先生；本公司的非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及本公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。

獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

我們已審計隨附中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)合併財務報表,包括於2013年12月31日的合併及公司的財務狀況表與截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併及公司權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表,並落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制,以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對這些合併財務報表發表審計意見。我們的報告僅為整體股東編製,除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們遵循國際審計準則執行審計工作。該等準則要求我們遵守職業道德規範,並計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序,以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷,包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時,審計師考慮與真實及公允地編製合併財務報表相關的內部控制,以設計恰當的審計程序,但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性,以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信,我們獲取的審計證據是充分、適當的,為發表審計意見提供了基礎。

意見

我們認為，合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定，於所有重大方面公允地反映 貴公司及 貴集團於2013年12月31日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

強調事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等注意到合併財務報表附註2.1(a)，其中指出貴集團的持續經營能力取決於完成認購本公司新股份及其產生現金流量支付到期負債的能力。該等情況連同附註2.1(a)載列的其他事項顯示有重大不明朗因素可能導致對貴集團的持續經營能力存在重大疑問。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2014年3月17日

財務報表附註

截至 2013 年 12 月 31 日止財政年度

2.1 編制基準

(a) 持續經營基準

截至2013年12月31日，本集團的現金及銀行結餘及應收賬款合共為人民幣10.76億元，流動負債（扣除建設公共配套設施所產生的遞延收入及預收款項）約為人民幣53.11億元。儘管本集團的流動資產總值約為人民幣85.56億元，變現待售土地開發約人民幣51.31億元（佔截至2013年12月31日的流動資產約60%）流入現金的時間及金額取決於地方政府的土地銷售計劃、售價及本集團開發的土地的整體市場需求。儘管本集團已訂立認購事項及出售事項（請參閱附註1）（或會產生大量現金流入），但認購事項須待達成若干條件，及出售事項於認購事項達成後方可作實，因此認購事項及出售事項可能產生的現金流入仍不確定。該等情況顯示存在重大不確定因素可能對本集團持續經營能力產生重大質疑，因此，本集團未必可以在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

本公司執行董事確認，於該等財務報表批准日期，根據於該等財務報表批准日期與國開國際控股的討論進度，彼等預期會成功完成認購事項及進行出售事項。

本公司執行董事將就變現待售土地開發以及推廣及待售開發中物業與相關預付土地租賃款項繼續積極尋求地方政府支持。倘現金流入不足以支付到期負債，本集團將尋求其他籌資機遇，如出售非流動資產或要求若干重大債權人延長付款期限。

經考慮完成認購事項及執行出售事項的可能性以及上述措施後，儘管存在重大不確定性，但本公司董事會認為，按持續經營基準編制綜合財務報表乃屬適當，因此，該等綜合財務報表不會載列任何調整以反映在本集團不能持續經營的情況下該不確定因素可能對資產及的可收回性及分類或負債的金額及分類產生的日後影響。