

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律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.sj)

#### 2013年第一季度未經審核業績

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13.10B條的披露責任而作出。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，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行事。

這份簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關本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。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的不利逆轉；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。本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2013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）、半年及全年公告所需過往資料

1(a) 本集團綜合收益表，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2013年3月31日止第一季度的綜合收益表

人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增（減）幅 （%）
本集團			
收入	831,242	67,886	1124
銷售成本	(520,358)	(69,019)	654
毛利	310,884	(1,133)	27539
其他收入	4,721	5,615	(16)
銷售及分銷成本	(23,972)	(19,256)	24
管理費用	(36,460)	(31,481)	16
其他開支	(768)	(735)	4
經營溢利／（虧損）	254,405	(46,990)	641
財務成本	(57,390)	(17,301)	232
分佔共同控制實體之溢利	-	313	(100)
除稅前溢利／（虧損）	197,015	(63,978)	408
所得稅	(63,816)	13,849	(561)
除稅後溢利／（虧損）	133,199	(50,129)	366
其他綜合收益	-	-	-
綜合收益總額	133,199	(50,129)	366

以下人士應佔溢利／（虧損）：

母公司擁有人	89,677	(37,248)	341
非控股權益	43,522	(12,881)	438
	133,199	(50,129)	366

以下人士應佔綜合收益總額：

母公司擁有人	89,677	(37,248)	341
非控股權益	43,522	(12,881)	438
	133,199	(50,129)	366

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增（減）幅 （%）
收入			
土地開發	643,336	34,653	1757
物業開發	202,959	-	100
酒店經營	14,169	16,894	(16)
高爾夫球場經營	15,867	15,410	3
投資物業租賃	4,042	3,642	11
其他	211	845	(75)
減：營業稅及附加費	(49,342)	(3,558)	1287
	831,242	67,886	1124

其他收入 人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
外匯收益淨額	-	71	(100)
利息收入	2,489	1,532	62
政府補助	191	684	(72)
撥回壞賬撥備－其他應收款項	2,000	3,000	(33)
其他	41	328	(88)
	4,721	5,615	(16)

其他開支 人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行費用	617	730	(15)
其他	151	5	2920
	768	735	4

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
土地開發	309,110	50,668	510
物業開發	191,157	-	100
酒店經營	11,541	10,378	11
高爾夫球場經營	8,341	7,703	8
其他	209	270	(23)
	520,358	69,019	654

c) 財務成本

人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行及借貸利息	65,307	63,373	3
減：資本化的利息	(7,917)	(46,072)	(83)
	57,390	17,301	232

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

於2013年3月31日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2013年 3月31日	2012年 12月31日	2013年 3月31日	2012年 12月31日
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,591,259
於一間聯營公司的投資	200	200	-	-
於共同控制實體的投資	49,703	49,703	-	-
物業、廠房及設備	1,539,583	1,518,089	74	78
已竣工投資物業	739,900	739,900	-	-
在建投資物業	105,400	105,400	-	-
預付土地租賃款項	249,762	251,479	-	-
非流動應收賬款	75,391	56,683	-	-
遞延稅項資產	117,622	117,622	-	-
其他資產	45,962	46,473	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2013年 3月31日	2012年 12月31日	2013年 3月31日	2012年 12月31日
<b>非流動資產總額</b>	<b>2,923,523</b>	<b>2,885,549</b>	<b>2,591,333</b>	<b>2,591,337</b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	4,876,400	5,177,168	-	-
待售在建物業	1,525,333	1,605,279	-	-
預付土地租賃款項	743,541	782,990	-	-
存貨	5,627	5,610	-	-
應收附屬公司款項	-	-	506,747	502,036
預付款項	181,217	179,469	-	-
其他應收款項	23,761	239,058	2	-
應收賬款	998,140	444,547	1	66
預付所得稅	12,136	7,150	-	-
現金及銀行結餘	326,593	434,267	13,062	23,404
<b>流動資產總額</b>	<b>8,692,748</b>	<b>8,875,538</b>	<b>519,812</b>	<b>525,506</b>
<b>資產總額</b>	<b>11,616,271</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,111,145</b>	<b>3,116,843</b>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益</b>				
股本	2,980,809	2,980,809	2,980,809	2,980,809
其他儲備	579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損	(800,222)	(889,899)	(1,978,263)	(1,972,078)
	2,759,857	2,670,180	2,915,229	2,921,414
非控股權益	613,889	570,367	-	-
<b>權益總額</b>	<b>3,373,746</b>	<b>3,240,547</b>	<b>2,915,229</b>	<b>2,921,414</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	1,965,867	1,948,458	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	498,739	503,388	-	-
遞延稅項負債	32,086	25,816	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,496,692</b>	<b>2,477,662</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	1,185,627	1,235,627	192,127	192,127
應付賬款	2,310,318	2,629,615	-	-
其他應付款項及應計款項	751,879	695,231	3,789	3,302
應付關聯方的款項	500	1,369	-	-
客戶墊款	283,896	348,732	-	-
土地開發產生的遞延收入	620,221	595,783	-	-
即期所得稅負債	593,392	536,521	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>5,745,833</b>	<b>6,042,878</b>	<b>195,916</b>	<b>195,429</b>
<b>負債總額</b>	<b>8,242,525</b>	<b>8,520,540</b>	<b>195,916</b>	<b>195,429</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>11,616,271</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,111,145</b>	<b>3,116,843</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>2,946,915</b>	<b>2,832,660</b>	<b>323,896</b>	<b>330,077</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>5,870,438</b>	<b>5,718,209</b>	<b>2,915,229</b>	<b>2,921,414</b>

**1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。**

**i) 借貸**

人民幣千元	2013年3月31日	2012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	3,151,494	3,164,085
	<u>3,151,494</u>	<u>3,184,085</u>

**a) 須於一年內或應要求償還的款項**

人民幣千元	2013年3月31日	2012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	1,185,627	1,215,627
	<u>1,185,627</u>	<u>1,235,627</u>

**b) 須於一年後償還的款項**

人民幣千元	2013年3月31日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸 — 無抵押	-	-
銀行貸款及其他借貸 — 經抵押	1,965,867	1,948,458
	<u>1,965,867</u>	<u>1,948,458</u>

**c) 有關款項是否經抵押**

見上表。

**d) 任何抵押品的詳情**

於2013年3月31日，銀行借貸人民幣27.20億元（2012年：人民幣27.33億元）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、預付土地租賃款項及銀行存款作為抵押，該等抵押品於2013年3月31日的賬面淨值分別為人民幣4.51億元（2012年：人民幣4.59億元）、人民幣6.89億元（2012年：人民幣6.32億元）、人民幣13.75億元（2012年：人民幣14.80億元）、人民幣5.56億元（2012年：人民幣5.95億元）及人民幣1.85億元（2012年：人民幣1.85億元）。

於2013年3月31日，上文所述的銀行借貸總額人民幣27.20億元（2012年：人民幣10億元）中的本金為人民幣10億元的長期銀行貸款亦由本集團執行主席施建先生提供擔保。

於2013年3月31日，上文所述的銀行借貸總額人民幣27.20億元中的銀行借貸人民幣5.86億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預售所得款項中為數人民幣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2013年3月31日，其他借貸人民幣4.31億元為第三方信託基金的貸款，乃以本集團於上海金羅店開發有限公司（「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）、一幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2013年3月31日的賬面淨值為人民幣1.94億元（2012年：人民幣1.99億元））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）。

本集團於2013年3月31日有未提取信貸融資人民幣2.16億元。

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 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前溢利／（虧損）	197,015	(63,978)
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	15,203	13,620
預付土地租賃款項攤銷	2,320	1,026
分佔共同控制實體之收益	-	(313)
管理層購股權開支	-	691
利息收入	(2,489)	(1,532)
利息開支	57,390	17,301
	269,439	(33,185)
預付土地租賃款項減少／（增加）	38,846	-
待售土地開發減少／（增加）	294,809	43,335
待售開發中物業減少／（增加）	82,444	(197,484)
存貨減少／（增加）	(17)	(224)
預付款及其他流動資產減少／（增加）	(1,748)	-
其他應收款項減少／（增加）	(6,734)	(3,559)
應收賬款減少／（增加）	(572,301)	(58,729)
預付所得稅減少／（增加）	(4,986)	-
遞延收入增加／（減少）	(4,649)	17,635
客戶墊款增加／（減少）	(64,836)	48,892
應付賬款及其他應付款項增加／（減少）	(204,835)	2,574
應付關聯方款項增加／（減少）	(869)	-
土地開發產生的遞延收入增加／（減少）	24,438	-
<b>經營活動現金流出淨額</b>	<b>(150,999)</b>	<b>(180,745)</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／興建物業、廠房及設備	(102,192)	(4,170)
就物業、廠房及設備退還預付款項	222,542	-
投資物業付款	2,384	(471)
土地使用權付款	-	(21,752)
於一家共同控制實體的投資	-	(19,500)
物業、廠房及設備的預付款項	-	10,000
已收利息	2,489	1,532
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>125,223</b>	<b>(34,361)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
銀行借款所得款項	62,158	102,500
償還銀行借貸	(95,000)	-
償還一名關聯方借款	-	(19,603)
就銀行借貸利息付款受限制存款的現金存置	20,000	(8,000)
已付利息	(49,056)	(63,373)
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>(61,898)</b>	<b>11,524</b>
<b>現金及現金等價物的減少淨額</b>	<b>(87,674)</b>	<b>(203,582)</b>
期初的現金及現金等價物	229,267	347,387
<b>期終的現金及現金等價物</b>	<b>141,593</b>	<b>143,805</b>

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，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

**權益變動表**

**本集團**

**截至2012年3月31日止第一季度**

人民幣千元	母公司擁有人應佔						
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
2012年1月1日結餘	2,801,180	-	591,731	(904,340)	2,488,571	537,075	3,025,646
綜合收益總額	-	-	-	(37,248)	(37,248)	(12,881)	(50,129)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	691	-	691	-	691
2012年3月31日結餘	2,801,180	-	592,422	(941,588)	2,452,014	524,194	2,976,208

**截至2013年3月31日止第一季度**

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
2013年1月1日結餘	2,980,809	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
綜合收益總額	-	-	89,677	89,677	43,522	133,199
2013年3月31日結餘	2,980,809	579,270	(800,222)	2,759,857	613,889	3,373,746

**本公司**

**截至2012年3月31日止第一季度**

人民幣千元

	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2012年1月1日結餘	2,801,180	-	1,925,144	(1,937,702)	2,788,622
綜合收益總額	-	-	-	(6,632)	(6,632)
給予管理層以權益結算購股權	-	-	691	-	691
2012年3月31日結餘	2,801,180	-	1,925,835	(1,944,334)	2,782,681

**截至2013年3月31日止第一季度**

人民幣千元

	股本	其他儲備	累計虧損	合計
2013年1月1日結餘	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
綜合收益總額	-	-	(6,185)	(6,185)
2013年3月31日結餘	2,980,809	1,912,683	(1,978,263)	2,915,229

- 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2013年3月31日及2012年3月31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：

	於2013年3月31日	於2012年3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
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	3,905,841,176

截至2013年3月31日，本集團並無未行使可轉換證券。

- 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）。

	於2013年3月31日	於2012年12月31日
	股份數目	股份數目
期初已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	3,905,841,176
就私人配售發行新股份	-	585,000,000
行使管理層購股權	-	7,357,500
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	4,498,198,676

- 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2013年3月31日，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2013年3月31日止三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，本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2012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。採納新訂／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

6 本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息準備。

		本集團	
期內每股普通股盈利，按股東應佔盈利計及已扣除優先股股息的任何準備		截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2012 年 3 月 31 日止 第一季度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣）	0.0199	(0.0095)
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	0.0199	(0.0095)

每股基本（虧損）／盈利金額乃按截至2013年3月31日止期間及截至2012年3月31日止期間的母公司普通股股東應佔利潤／（虧損）為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度
本公司普通權益持有人應佔利潤	89,677
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	4,498,198,676

7 發行人及本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。

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）	本集團		本公司	
	2013年 3月31日	2012年 12月31日	2013年 3月31日	2012年 12月31日
	0.7500	0.7204	0.6481	0.6495

- 8 本集團業績表現回顧，乃合理理解集團業務所需。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政期間本集團營業額、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本集團現金流量、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2013年第一季度，本集團的收入及經營溢利較2012年同期分別大幅增加1124%及655%，乃主要由於我們於2013年3月22日成功拍賣及出售上海羅店項目中的一幅土地F1-1地塊所致。該地塊以人民幣13.50億元售予中華人民共和國（「中國」）一家獨立第三方房地產開發商。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	合約價 (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	110,021.90	1.01	三月	111,122.12	1,350	12,149

羅店項目中的最後一幅土地已以平均價格（按總樓面面積計算）每平方米人民幣9,802元售出。

成本方面，於2013年第一季度，上海羅店項目的單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本分配）維持於每平方米人民幣2,848元。

2013年第一季度，我們土地開發經營的表現顯著改善，利潤率達52%。由於羅店項目的住宅用地性質及所處地理位置，羅店項目的該幅土地以較2012年同期無錫項目所售者為高的價格售出。此外，自2013年以來，房地產市場釋放出回暖的利好信號，亦導致本期間所售土地的價格上升。

另一方面，自2013年1月以來，我們的二級物業開發項目之一美蘭湖優湖（UHO）項目已進入竣工階段及交付予客戶，因而錄得人民幣2.03億元的收入及人民幣1.91億元的成本。於第一季度，合共14,389平方米已交付。

於2013年第一季度，酒店經營、高爾夫經營及投資物業租賃經營與2012年同期相比基本保持穩定。

### 經營性開支

於2013年第一季度，銷售及分銷成本較2012年同期增加人民幣500萬元。該增加主要是由於更大規模的全國城鎮化論壇（「該論壇」）在羅店舉辦，總成本為數人民幣1,000萬元，而2012年該論壇產生的相關成本為人民幣600萬元。

於2013年第一季度，管理費與2012年同期相比增加人民幣500萬元。該增加乃由於上海羅店項目的酒店維修及修繕的額外支出人民幣200萬元所致。此外，由於位於上海羅店的美蘭湖優湖（UHO）項目及部份美蘭湖硅谷項目已竣工，故我們二級物業開發項目的相關水電費增加約人民幣200萬元。

### 財務成本

於2013年第一季度期間，我們錄得財務成本淨額總額人民幣5,700萬元，當中包括利息開支人民幣6,500萬元，部分為資本化利息人民幣800萬元所抵銷。這較2012年同期的財務成本淨額人民幣1,700萬元增加人民幣4,000萬元。該增加主要乃因有關兩個物業開發項目（美蘭湖硅谷項目及美蘭湖優湖（UHO）項目）的資本化利息減少，該等項目已於2012年底及2013年1月分別進入竣工及向客戶交付階段。

## 稅項

本公司於本期內錄得所得稅人民幣6,400萬元，由除稅前純利人民幣1.97億元所產生的所得稅人民幣5,800萬元及預扣稅人民幣600萬元所組成。

## 資產負債表

### 待售土地開發

於2013年3月31日，結餘與2012年底相比減少人民幣3.01億元。該賬目的淨影響乃歸因於本季度出售地塊時結轉至銷售成本的減少額人民幣3.09億元，為土地開發進度款項人民幣800萬元所抵銷。

### 待售開發中物業

於2013年3月31日，結餘主要分別為美蘭湖硅谷項目、美蘭湖優湖（UHO）項目、成都項目及無錫鴻慶項目的建設成本人民幣9.90億元、人民幣2.24億元、人民幣2.92億元及人民幣4,600萬元。減少主要是由於我們為數人民幣1.52億元的美蘭湖優湖（UHO）項目竣工及交付。

### 預付土地租賃款項（流動資產）

該賬目結餘為物業開發項目土地使用權的賬面值。於2013年3月31日，結餘較2012年底減少人民幣3,900萬元，其乃因美蘭湖優湖（UHO）項目於該季度竣工及交付所致。

### 其他應收款項

於2013年3月31日，結餘與2012年底相比減少人民幣2.15億元。該季度內收取無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場項目人民幣2.23億元。詳情請參閱2012年年度報告內的其他應收款項附註。

### 應收賬款（非流動及流動資產）

於2013年3月31日，與2012年年底的結餘相比，結餘增加人民幣5.72億元，主要是由於(i)本季度已售土地的應收賬款人民幣6.70億元，及(ii)土地銷售及物業銷售應收賬款人民幣8,700萬元及人民幣1,300萬元。截至本公佈報告日期，已收回人民幣1.56億元及預計於年內收到餘下款項。

### 應付賬款

於2013年3月31日，結餘減少人民幣3.19億元。應付賬款減少與截至2012年年底錄得的應付款項已於本季度支付所致。

### 其他應付款項及應計費用

於2013年3月31日，結餘增加人民幣5,700萬元。該增加主要來自(i)於本期內就已售土地錄得營業稅人民幣4,000萬元；(ii)本季度就信託利息錄得應計費用人民幣1,700萬元，其將於2013年10月根據信託合約支付。

### 客戶墊款

於2013年3月31日，結餘主要為預售物業開發預售收入所得的收回款項，其中包括預售UHO項目所得人民幣6,800萬元，預售成都綠洲雅賓利花園所得人民幣1.92億元及預售美蘭湖硅谷項目所得人民幣1,800萬元。由於我們的美蘭湖優湖（UHO）項目已竣工及交付，故結轉人民幣2.03億元。

## 土地開發產生的遞延收入

於2013年3月31日，結餘與2012年年底的結餘相比增加人民幣2,400萬元。該增加乃主要產生自本季度的地塊銷售，並根據羅店項目的竣工百分比96.17%錄為遞延收入。

## 即期所得稅負債

於2013年3月31日，結餘為應付所得稅。於該期間，應付所得稅人民幣5,700萬元乃產生自溢利人民幣1.97億元。

## 流動資金

本集團已獲授下列已予公佈的融資。

a>用於開發上海羅店新城鎮的美蘭湖硅谷項目：

¥ 本金：人民幣6億元

¥ 於2013年3月31日提取的融資總額：人民幣5.197億元

b>用於開發成都綠洲雅賓利花園項目：

¥ 本金：人民幣2億元

¥ 於2013年3月31日提取的融資總額：人民幣1.657億元

c>用於開發上海羅店新城鎮的醫院項目：

¥ 本金：人民幣4.50億元

¥ 於2013年3月31日提取的融資總額：人民幣3.4842億元

整體而言，年內現金及現金等價物（不包括受限制現金）減少人民幣8,800萬元，於2013年3月31日的結餘為人民幣1.42億元，主要歸因於經營活動流出人民幣1.51億元及融資活動流出人民幣6,200萬元，為投資活動流入人民幣1.25億元抵銷。

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）與2012年3月31日相同，維持於46%。

## 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。

依據所公佈的第一季度業績，本季度的業績與本公司2012年財務業績的第10段所作出的聲明大體一致。本公司認為，市況與上一期間所預期者相若。

**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個月影響到本集團的已知因素或事件的評論。**

2013年一季度，中央出台「國五條」細則，對限購、限貸、限價的要求再次升級，二手房「20%個稅」政策從嚴執行，房地產調控升級拉開帷幕，各地細則也在3月底陸續出台。此外，房產稅、住房信息系統聯網等長效機制繼續推進，保障房重心從建設向管理轉移，為促進房地產市場長期健康發展打下基礎。

根據國家統計局官方數據顯示，第一季度全國商品房銷售面積20,898萬平方米，同比增長37.1%，全國商品房銷售額13,992億元，同比增長61.3%，在第一季度國民經濟運行總體平穩的大背景下，呈現出了“固定資產投資較快增長，房地產銷售大幅增加”的趨勢。土地方面，一季度全國300個城市住宅用地推出及成交量同比分別增長22.7%和38.8%，出讓金同比增長88%。由於開發企業延續了去年下半年以來在北京、上海、杭州等熱點城市獲取優質地塊的傾向，樓面均價出現結構性上漲，全國300個城市住宅用地樓面均價回升至2011年以來最高水平，同比漲幅達37%，溢價率回升至15.6%。

2013年3月，國家總理李克強在主持召開國務院常務會議上，要求抓緊制定城鎮化中長期發展規劃，完善配套政策措施，並在全國的調研過程中，多次提及要以農業現代化支撐新型城鎮化，以人為核心的城鎮化必須和農業現代化相輔相成，預示著全國的新型城鎮化已進入了實際推進的重要階段。

第一季度，本公司經上海市規劃和國土資源管理局拍賣成功出讓一幅位於上海羅店項目的F1-1地塊的土地使用權，經現場競價78輪，最後以人民幣13.5億元賣出，溢價超過四成。

本公司將繼續配合政府土地出讓指標及時間有序推出土地掛牌，同時，旗下部分二級房地產開發項目也將在今年陸續開展交付工作，屆時將為公司帶來可觀的現金流入。我們有理由深信，憑藉我們獨特的商業模式和謹慎的現金流管理，必能為本公司的可持續發展打下堅實的基礎，在推進新型城鎮化的進程中穩步前進。

**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？ 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2013年3月31日止第一季度的股息。

13 利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）

人民幣千元	截至2013年3月31日止三個月	
利害關係人士名稱	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）
不適用		

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截至2013年3月31日止第一季度未經審核的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

不適用。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
蔡立君  
首席財務官

新加坡和香港，2013年5月15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、林炳麟先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。