

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

(根據英屬維京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年第三季度未經審核業績

本公告乃由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13.10(B)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，概以英文版為準。

本公告乃根據新加坡證券交易所有限公司（「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。

本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。該等前瞻性聲明並非本集團就未來業績表現的保證，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。本集團概無承擔為反映其後的事項或情況而更新或修改任何前瞻性聲明之義務。

截至2013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2013年9月30日止第三季度的綜合收益表

| 人民幣千元 本集團 | 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 (%) |
|-------------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 收入 | 175,249 | 30,210 | 480 | 1,073,774 | 154,490 | 595 |
| 銷售成本 | (174,397) | (20,454) | 753 | (752,230) | (112,964) | 566 |
| 毛利 | 852 | 9,756 | (91) | 321,544 | 41,526 | 674 |
| 其他收入 | 3,383 | 9,583 | (65) | 13,656 | 14,036 | (3) |
| 銷售及分銷成本 | (46,165) | (53,309) | (13) | (85,476) | (92,105) | (7) |
| 管理費用 | (27,273) | (28,633) | (5) | (98,617) | (89,488) | 10 |
| 其他開支 | (2,762) | (1,693) | 63 | (12,140) | (4,369) | 178 |
| 已竣工投資物業之公允 價值收益/(虧損) | - | - | - | - | 62,198 | (100) |
| 在建投資物業之公允 價值虧損 | - | - | - | - | - | - |
| 經營溢利/(虧損) | (71,965) | (64,296) | 12 | 138,967 | (68,202) | (304) |
| 財務成本 | (49,234) | (15,083) | 226 | (156,945) | (50,359) | 212 |
| 分佔共同控制實體之收益 | - | (46) | (100) | - | 239 | (100) |
| 除稅前溢利/(虧損) | (121,199) | (79,425) | 53 | (17,978) | (118,322) | (85) |
| 所得稅 | 18,508 | 10,352 | 79 | (27,041) | 16,626 | (263) |
| 除稅後溢利/(虧損) | (102,691) | (69,073) | 49 | (45,019) | (101,696) | (56) |
| 其他綜合收益 | - | - | - | - | - | - |
| 綜合收益總額 | <u>(102,691)</u> | <u>(69,073)</u> | <u>49</u> | <u>(45,019)</u> | <u>(101,696)</u> | <u>(56)</u> |
| 以下人士應佔溢利： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | (78,745) | (53,112) | 48 | (48,119) | (83,802) | (43) |
| 非控股權益 | (23,946) | (15,961) | 50 | 3,100 | (17,894) | (117) |
| | <u>(102,691)</u> | <u>(69,073)</u> | <u>49</u> | <u>(45,019)</u> | <u>(101,696)</u> | <u>(56)</u> |
| 以下人士應佔綜合收益總額： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | (78,745) | (53,112) | 48 | (48,119) | (83,802) | (43) |
| 非控股權益 | (23,946) | (15,961) | 50 | 3,100 | (17,894) | (117) |
| | <u>(102,691)</u> | <u>(69,073)</u> | <u>49</u> | <u>(45,019)</u> | <u>(101,696)</u> | <u>(56)</u> |

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 (%) |
|-----------|----------------|---------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 土地開發 | – | 522 | (100) | 643,336 | 59,448 | 982 |
| 物業開發 | 149,695 | – | 100 | 385,904 | – | 100 |
| 酒店經營 | 12,521 | 12,659 | (1) | 37,707 | 43,595 | (14) |
| 高爾夫球場經營 | 21,121 | 19,348 | 9 | 62,189 | 58,585 | 6 |
| 投資物業租賃 | 3,813 | 3,223 | 18 | 11,786 | 8,487 | 39 |
| 其他 | 588 | 115 | 411 | 1,804 | 1,340 | 35 |
| 減：營業稅及附加費 | (12,489) | (5,657) | 121 | (68,952) | (16,965) | 306 |
| | <u>175,249</u> | <u>30,210</u> | <u>480</u> | <u>1,073,774</u> | <u>154,490</u> | <u>595</u> |

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 (%) |
|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 外匯收益／(虧損)淨額 | 711 | (10) | (7,210) | 4,168 | 141 | 2,856 |
| 利息收入 | 1,531 | 1,202 | 27 | 5,972 | 4,144 | 44 |
| 政府補助 | 44 | 13 | 238 | 235 | 823 | (71) |
| 壞賬撥備回撥 | 800 | 8,120 | (90) | 2,800 | 8,120 | (66) |
| 其他 | 297 | 258 | 15 | 481 | 808 | (40) |
| | <u>3,383</u> | <u>9,583</u> | <u>(65)</u> | <u>13,656</u> | <u>14,036</u> | <u>(3)</u> |

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 (%) |
|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 銀行費用 | 580 | 912 | (36) | 1,732 | 2,560 | (32) |
| 在建物業之資產減值損失 | 2,134 | – | 100 | 9,212 | – | 100 |
| 其他 | 48 | 781 | (94) | 1,196 | 1,809 | (34) |
| | <u>2,762</u> | <u>1,693</u> | <u>63</u> | <u>12,140</u> | <u>4,369</u> | <u>178</u> |

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 (%) |
|---------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 土地開發 | – | 730 | (100) | 309,110 | 57,488 | 438 |
| 物業開發 | 152,067 | – | 100 | 378,199 | – | 100 |
| 酒店經營 | 10,074 | 6,059 | 66 | 31,808 | 24,343 | 31 |
| 高爾夫球場經營 | 12,093 | 13,601 | (11) | 31,892 | 30,742 | 4 |
| 其他 | 163 | 64 | 155 | 1,221 | 391 | 212 |
| | <u>174,397</u> | <u>20,454</u> | <u>753</u> | <u>752,230</u> | <u>112,964</u> | <u>566</u> |

c) 財務成本

| 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 (%) |
|---------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | 2013年 | 2012年 | | 2013年 | 2012年 | |
| 銀行及借貸利息 | 57,885 | 74,858 | (23) | 182,110 | 203,154 | (10) |
| 減：資本化利息 | (8,651) | (59,775) | (86) | (25,165) | (152,795) | (84) |
| | <u>49,234</u> | <u>15,083</u> | <u>226</u> | <u>156,945</u> | <u>50,359</u> | <u>212</u> |

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況表，連同上一財政年度結束時的比較數字報表。

於2013年9月30日的財務狀況表

| 人民幣千元 | 本集團 | | 本公司 | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 |
| 非流動資產 | | | | |
| 於附屬公司的投資 | – | – | 2,591,259 | 2,591,259 |
| 於聯營公司的投資 | 200 | 200 | – | – |
| 於共同控制實體的投資 | 55,703 | 49,703 | – | – |
| 物業、廠房及設備 | 1,573,119 | 1,518,089 | 62 | 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 | 246,326 | 251,479 | – | – |
| 非流動應收賬款 | 47,841 | 56,683 | – | – |
| 遞延稅項資產 | 107,157 | 117,622 | – | – |
| 其他資產 | 44,764 | 46,473 | – | – |
| 非流動資產總額 | <u>2,920,410</u> | <u>2,885,549</u> | <u>2,591,321</u> | <u>2,591,337</u> |

| 人民幣千元 | 本集團 | | 本公司 | |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 |
| 流動資產 | | | | |
| 待售土地開發 | 4,891,596 | 5,177,168 | – | – |
| 待售在建物業 | 1,545,247 | 1,605,279 | – | – |
| 預付土地租賃款項 | 669,476 | 782,990 | – | – |
| 存貨 | 5,497 | 5,610 | – | – |
| 應收附屬公司款項 | – | – | 506,777 | 502,036 |
| 預付款項 | 191,662 | 179,469 | – | – |
| 其他應收賬款 | 19,698 | 239,058 | 5 | – |
| 應收賬款 | 766,473 | 444,547 | 1 | 66 |
| 預付所得稅 | 15,645 | 7,150 | – | – |
| 現金及銀行結餘 | 555,375 | 434,267 | 3,303 | 23,404 |
| 流動資產總額 | 8,660,669 | 8,875,538 | 510,086 | 525,506 |
| 資產總額 | 11,581,079 | 11,761,087 | 3,101,407 | 3,116,843 |
| 權益 | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益： | | | | |
| 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 | (938,018) | (889,899) | (1,987,767) | (1,972,078) |
| 非控股權益 | 571,467 | 570,367 | – | – |
| 權益總額 | 3,193,528 | 3,240,547 | 2,905,725 | 2,921,414 |
| 非流動負債 | | | | |
| 計息之銀行及其他借貸 | 2,092,354 | 1,948,458 | – | – |
| 出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入 | 490,505 | 503,388 | – | – |
| 遞延稅項負債 | 28,627 | 25,816 | – | – |
| 非流動負債總額 | 2,611,486 | 2,477,662 | – | – |
| 流動負債 | | | | |
| 計息之銀行及其他借貸 | 1,288,752 | 1,235,627 | 191,752 | 192,127 |
| 應付賬款 | 2,172,220 | 2,629,615 | – | – |
| 其他應付賬款及累計賬款 | 835,396 | 695,231 | 3,930 | 3,302 |
| 應付關聯方的款項 | 1,500 | 1,369 | – | – |
| 客戶墊款 | 308,406 | 348,732 | – | – |
| 土地開發產生的遞延收入 | 620,221 | 595,783 | – | – |
| 即期所得稅負債 | 549,570 | 536,521 | – | – |
| 流動負債總額 | 5,776,065 | 6,042,878 | 195,682 | 195,429 |
| 負債總額 | 8,387,551 | 8,520,540 | 195,682 | 195,429 |
| 權益及負債總額 | 11,581,079 | 11,761,087 | 3,101,407 | 3,116,843 |
| 流動資產淨額 | 2,884,604 | 2,832,660 | 314,404 | 330,077 |
| 資產總額減流動負債 | 5,805,014 | 5,718,209 | 2,905,725 | 2,921,414 |

1(b)(ii)集團借貸及債券總額

i) 借貸

| 人民幣千元 | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借貸－無抵押 | 113,000 | 20,000 |
| 銀行貸款及其他借貸－有抵押 | 3,268,106 | 3,164,085 |
| | <u>3,381,106</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 9月30日 | 2012年 12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借貸－無抵押 | 13,000 | 20,000 |
| 銀行貸款及其他借貸－有抵押 | 1,275,752 | 1,215,627 |
| | <u>1,288,752</u> | <u>1,235,627</u> |

b) 須於一年後償還的款項

| 人民幣千元 | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 銀行貸款及其他借貸－無抵押 | 100,000 | — |
| 銀行貸款及其他借貸－有抵押 | 1,992,354 | 1,948,458 |
| | <u>2,092,354</u> | <u>1,948,458</u> |

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2013年9月30日，銀行借貸人民幣26.10億元（2012年：人民幣27.33億元）已由本集團若干物業：物業、廠房及設備、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，而其於2013年9月30日的賬面淨值分別為人民幣4.36億元（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14.02億元（2012年：人民幣14.80億元）、人民幣5.19億元（2012年：人民幣5.95億元）及人民幣2.09億元（2012年：人民幣1.85億元）。此外，於2013年9月30日，一筆本金額為人民幣1億元（2012年：人民幣1億元）的長期銀行貸款乃由本公司執行主席施建先生所擔保。無抵押之短期銀行貸款人民幣1,300萬元乃本集團的一家附屬公司的委託貸款（2012年：2,000萬元）。

於2013年9月30日，金額為人民幣4.796億元的銀行借貸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9月30日，金額為人民幣4.314億元的其他借貸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相關物業的業權（其於2013年9月30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。

於季度，本集團新獲得一筆金額為人民幣2.263億元的其他借貸，其為來自獨立第三方信託基金的貸款。該貸款乃以兩塊土地的使用權及相關物業的業權作為抵押，其於2013年9月30日的賬面淨值為人民幣3.24億元。該筆貸款乃由本集團、上海金羅店發展、上置投資控股有限公司（「上置控股」）及本公司執行主席施建先生所擔保。

本集團於2013年9月30日有未提取信貸融資人民幣1.396億元。

1(c) 集團的現金流量表，連同上一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 | 自2013年7月 1日起至2013年 9月30日止 第三季度 | 自2012年7月 1日起至2012年 9月30日止 第三季度 | 截至2013年 9月30日止 九個月 | 截至2012年 9月30日止 九個月 |
|--------------------------------------|---|---|--------------------------|--------------------------|
| 經營活動現金流量 | | | | |
| 除稅前溢利／(虧損) | (121,199) | (79,425) | (17,978) | (118,322) |
| 經調整： | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 14,875 | 9,866 | 45,496 | 33,547 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | 1,040 | – | 3,119 | 2,079 |
| 分佔共同控制實體之 虧損／(收益) | – | 46 | – | (239) |
| 已竣工投資物業之公允價值 (收益)／虧損 | – | – | – | (62,198) |
| 管理層購股權開支 | – | 699 | – | 2,081 |
| 利息收入 | (1,531) | (1,202) | (5,972) | (4,144) |
| 利息開支 | 49,234 | 15,083 | 156,945 | 50,359 |
| 外匯收益 | (882) | – | (4,339) | – |
| | (58,463) | (54,933) | 177,271 | (96,837) |
| 待售土地開發減少／(增加) | (5,412) | (172,600) | 285,572 | (149,534) |
| 待售在建物業減少／(增加) | 20,561 | (127,360) | 67,355 | (395,012) |
| 預付土地租賃款項減少 ／(增加) | 66,985 | 3,729 | 113,514 | 3,729 |
| 存貨減少／(增加) | (257) | 63 | 113 | (353) |
| 預付款項及其他流動資產 減少／(增加) | (267) | 10,553 | (10,405) | (6,894) |
| 其他應收賬款減少／(增加) | (4,313) | – | (3,261) | – |
| 應收賬款減少／(增加) | 26,710 | (1,324) | (313,084) | 1,252 |
| 預交所得稅減少／(增加) | (834) | – | (8,495) | – |
| 出售高爾夫俱樂部會籍及 土地開發權的遞延收入 增加／(減少) | (4,152) | (12,553) | (12,883) | (12,086) |
| 客戶墊款增加／(減少) | (77,091) | 131,513 | (40,326) | 240,197 |
| 土地開發的遞延收入增加 ／(減少) | – | 8,011 | 24,438 | 8,011 |
| 應付賬款及其他應付賬款 增加／(減少) | 72,301 | 55,132 | (257,812) | 97,460 |
| 應付關聯方款項增加／(減少) | 1,000 | 10,386 | 131 | 9,265 |
| 經營活動現金流入淨額 | 36,768 | (149,383) | 22,128 | (300,802) |

| 人民幣千元 | 自2013年7月 1日起至2013年 9月30日止 第三季度 | 自2012年7月 1日起至2012年 9月30日止 第三季度 | 截至2013年 9月30日止 九個月 | 截至2012年 9月30日止 九個月 |
|---------------------------------|---|---|--------------------------|--------------------------|
| 投資活動現金流量 | | | | |
| 購置／興建物業、廠房及設備 | (21,171) | (24,393) | (184,751) | (75,023) |
| 就土地使用權支付的款項 | — | — | — | (21,752) |
| 於聯營公司的投資 | (6,000) | — | (6,000) | (19,500) |
| 就投資物業所支付的款項 | (861) | (6,422) | (8,723) | (7,285) |
| 已收利息 | 1,531 | 1,202 | 5,972 | 4,144 |
| 就物業、廠房及設備預付款 之退款 | — | — | 222,542 | — |
| 投資活動現金流入淨額 | (26,501) | (29,613) | 29,040 | (119,416) |
| 融資活動現金流量 | | | | |
| 從配售新發行股份所得款項 | — | 164,744 | — | 164,744 |
| 償還銀行借貸 | (113,400) | (100,000) | (326,400) | (120,200) |
| 獲得／(償還) 關聯方借貸 | — | — | — | (9,747) |
| 附屬公司非控股股東出資 | — | — | — | 2,000 |
| 從銀行及其他借貸所得款項 | 361,695 | 138,531 | 527,010 | 439,941 |
| 已付利息 | (40,553) | (71,164) | (130,670) | (198,910) |
| 就銀行借貸作為受限制存款 存置的現金款項 | (4,403) | — | (23,874) | (5,398) |
| 就其他借貸作為受限制存款 釋放的現金款項 | — | — | 20,000 | — |
| 融資活動現金流入淨額 | 203,339 | 132,111 | 66,066 | 272,430 |
| 現金及現金等價物的增加 ／(減少) 淨額 | 213,606 | (46,885) | 117,234 | (147,788) |
| 期初的現金及現金等價物 | 132,895 | 246,484 | 229,267 | 347,387 |
| 期終的現金及現金等價物 | 346,501 | 199,599 | 346,501 | 199,599 |

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

本集團

截至2013年9月30日止九個月

| 人民幣千元 | 母公司擁有人應佔權益 | | | | 非控股權益 | 權益總額 |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 其他儲備 | 累計虧損 | 合計 | | |
| 於2013年1月1日的結餘 | 2,980,809 | 579,270 | (889,899) | 2,670,180 | 570,367 | 3,240,547 |
| 綜合收益總額 | - | - | (48,119) | (48,119) | 3,100 | (45,019) |
| 因附屬公司的解散導致之 非控股權益變更 | - | - | - | - | (2,000) | (2,000) |
| 於2013年9月30日的結餘 | <u>2,980,809</u> | <u>579,270</u> | <u>(938,018)</u> | <u>2,622,061</u> | <u>571,467</u> | <u>3,193,528</u> |

截至2012年9月30日止九個月

| 人民幣千元 | 母公司擁有人應佔權益 | | | | 非控股權益 | 權益總額 |
|--------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 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 | 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) |
| 授予管理層以權益結算之 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 | 164,744 | - | - | 164,744 | - | 164,744 |
| 於2012年9月30日的結餘 | <u>2,965,924</u> | <u>593,812</u> | <u>(988,142)</u> | <u>2,571,594</u> | <u>521,181</u> | <u>3,092,775</u> |

本公司

截至2013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2013年1月1日的結餘 | 2,980,809 | 1,912,683 | (1,972,078) | 2,921,414 |
| 綜合收益總額 | – | – | (15,689) | (15,689) |
| 於2013年9月30日的結餘 | <u>2,980,809</u> | <u>1,912,683</u> | <u>(1,987,767)</u> | <u>2,905,725</u> |

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) |
| 授予管理層以權益結算之購股權 | – | 2,081 | – | 2,081 |
| 配售新股 | 164,744 | – | – | 164,744 |
| 於2012年9月30日的結餘 | <u>2,965,924</u> | <u>1,927,225</u> | <u>(1,959,078)</u> | <u>2,934,071</u> |

1(d)(ii)自上一申報期結束以來，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。另列出於本申報財政期結束時及於上一財政年度相應期結束時，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9月30日及2012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：

| | 於2013年9月30日 | 於2012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發行及行使時將予發行的股份 | – | 7,357,500 |
| 庫存股份 | – | – |
| 配售新股 | – | 585,000,000 |
| 期末已發行股份總數（不包括庫存股份） | 4,498,198,676 | 3,905,841,176 |

於2013年9月30日，本集團概無未行使之可轉換票據。

1(d)(iii)顯示於本申報財政期結束時及於上一財政年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

| | 截至2013年9月30日 止九個月 | 截至2012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） | 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，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）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（「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及於對上一財政年度相應期內的每股普通股盈利，已扣除任何優先股股息之撥備。

| | | 本集團 | | | |
|----------------------------------|--------------------------|---|---|--------------------------|--------------------------|
| 年內每股普通股盈利，按股東應佔溢利計及已扣除優先股股息的任何撥備 | | 自2013年 7月1日起至 2013年 9月30日止 第三季度 | 自2012年 7月1日起至 2012年 9月30日止 第三季度 | 截至2013年 9月30日止 九個月 | 截至2012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) | (0.0175) | (0.0132) | (0.0107) | (0.0208) |
| (ii) | 按全面攤薄基準計算(人民幣元) | (0.0175) | (0.0132) | (0.0107) | (0.0208) |

每股基本盈利／(虧損)金額乃按截至2013年9月30日止期間及截至2012年9月30日止期間的母公司普通股股東應佔溢利／(虧損)為基準計算。

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2013年 7月1日起至 2013年 9月30日止 第三季度 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 人民幣千元 | 截至2013年 9月30日止 九個月 人民幣千元 | 截至2012 年9月30日止 九個月 人民幣千元 |
|---|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 母公司普通權益持有人應佔溢利／(虧損) | (78,745) | (53,112) | (48,119) | (83,802) |
| 加／(減) 嵌入式衍生工具之兌匯收益及 公允值改變，經抵銷攤薄性可轉換債券 的利息開支 | - | - | - | - |
| 就攤薄可轉換債券的影響而作出調整的母公 司普通權益持有人應佔溢利／(虧損) | (78,745) | (53,112) | (48,119) | (83,802) |
| 已發行普通股加權平均數 | 4,498,198,676 | 4,032,457,688 | 4,498,198,676 | 4,032,457,688 |
| 加：僱員購股權潛在攤薄普通股的淨影響 | - | - | - | - |
| 用於計算每股攤薄盈利的普通股數目 | 4,498,198,676 | 4,032,457,688 | 4,498,198,676 | 4,032,457,688 |

- 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；及(b)對上一個財政年度相應期結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算。

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 | 2013年 9月30日 | 2012年 12月31日 |
| 每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政期結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算（人民幣元，經股份分拆後） | 0.5591 | 0.7500 | 0.6460 | 0.6495 |

- 8 集團業績表現回顧，以便能合理地了解集團業務。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）季節或周期因素；及(b)任何影響本申報財政期內集團現金流量、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可能會受到各種變數影響，而非本集團所能完全控制的。於2013年第三季度，沒有土地開發項目內的出讓。

於2013年第三季度，收入總額較2012年同期增加人民幣1.45億元。收入增加主要是由於我們的二級物業發展項目逐步交付予客戶，因此在本季度相應錄得人民幣1.50億元的收入。

在我們的二級物業發展項目方面，於2013年第三季度內我們的美蘭湖UHO項目及成都綠洲雅賓利花園項目分別有共計1,778平方米及26,880平方米已竣工並逐步交付。因此，收入及成本分別錄得為人民幣1.50億元及1.52億元。而相關的負利潤乃由於成都綠洲雅賓利花園項目的部份銷售合約乃於上一財務年度內簽署所致，而由於2012年內持續之調控政策，該等預售價格定於較低的水平。同時，本公司於已預售但未交付之物業單位部份錄得人民幣2百萬元的減值虧損。詳情請參閱就有關其他開支的註釋。由於成都綠洲雅賓利花園的每平方米平均預售價在進入2013年下半年度後較2012年同期已因房地產市道的復甦而上升13%，現並無跡象顯示未出售的物業部份需要作出減值。

於2013年第三季度，酒店業務及高爾夫球場分別錄得人民幣1,300萬元及人民幣2,100萬元的營業收益，分別較2012年同期下降1%及上升9%。高爾夫球場業務的業績改善乃受惠於位於我們上海羅店項目的美蘭湖成功舉辦2012年寶馬大師賽。

於2013年第三季度，其他收入較2012年同期下跌人民幣600萬元，主要由於2012年第三季度內我們收回長春項目欠款部份現金，帶來金額為人民幣800萬元的壞賬撥備之回撥，而本季度內的壞賬撥備之回撥金額為人民幣80萬元。同時，外匯收益連同利息收入共計增加人民幣100萬元，主要乃由於匯率波動及更多的資金於銀行作定期存款安排而享有較高的利率。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2013年第三季度，銷售及分銷成本較2012年同期減少人民幣700萬元，或13%。減少主要由於2012年第三季內舉行瀋陽高爾夫球團體賽事產生的人民幣800萬元推廣開支，而於期內並無此等賽事及相關費用。

行政管理開支

於2013年第三季度，行政管理開支與2012年的同期大致相若。

其他開支

於2013年第三季度，其他開支較2012年同期增加人民幣100萬元，或63%。開支增加主要由於就上述的二級物業發展項目已預售但未交付之物業單位部份所產生的人民幣200萬元減值虧損。減值虧損為尚未交付物業單位之賬面價值超越可變現價值淨額（參照已簽訂合同）的部份。

融資成本

於2013年第三季度，我們錄得融資成本淨值總額為人民幣4,900萬元，其中由利息開支合共人民幣5,700萬元，經金額為人民幣900萬元的利息資本化部分抵銷構成。而2012年同期之融資成本淨值為人民幣1,500萬元。該金額為人民幣3,400萬元的融資成本淨值增加主要是由於我們的物業開發項目，美蘭湖矽谷項目、美蘭湖UHO項目及成都綠洲雅賓利花園項目的資本化利息減少，其已分別於2012年年底和2013年1月及2013年8月進入竣工階段及交付予客戶。

稅項

本公司於期內錄得利得稅收益為人民幣1,900萬元，其中主要為由人民幣1.21億元的稅前虧損帶來的人民幣1,700萬元之利得稅收益，及預扣稅收益人民幣200萬元。

資產負債表

物業、廠房及設備

2013年9月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣5,500萬元。該增長主要由於上海羅店項目內醫院項目進度所致。

應收賬款（非流動及流動資產）

2013年9月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣3.13億元，主要由於i)於2013年第一季度土地出售的人民幣6.7億元應收賬款，及ii)2013年上半年收妥的人民幣3.19億元及人民幣1,300萬元的土地出售及物業銷售應收款項導致該帳戶餘額的下降。

待售土地開發

2013年9月30日的餘額較2012年末的餘額減少人民幣2.86億元，主要為撥至銷售成本的2013年第一季度出讓的地塊導致人民幣3.09億元的下降，並部份被土地開發進度所產生的人民幣2,300萬元所抵銷後的淨影響。

待售在建物業

2013年9月30日的餘額主要指美蘭湖硅谷中心、美蘭湖UHO項目、成都項目以及無錫鴻慶項目分別為10.26億元、1.77億元、2.98億元和4,400萬元的建設成本。金額為人民幣6,000萬元的減少部份主要為在2013年一月至九月間我們美蘭湖UHO項目及2013年八月至九月間我們的成都綠洲雅賓利花園因竣工及交付而導致的分別為人民幣2.04億元及人民幣7,900萬元撥至銷售成本。另一方面，建設進度亦貢獻了人民幣2.25億元的整體增加。

預付土地租賃款項 (流動資產)

此賬戶的結餘乃反映用作房地產開發項目的土地使用權之賬面值。2013年9月30日的餘額較2012年末減少人民幣1.14億元，主要原因為美蘭湖UHO項目及成都綠洲雅賓利花園於2013年首第三季度的竣工及交付。

預付款項 (流動資產)

2013年9月30日的餘額較2012年末增加人民幣1,200萬元，為預售二級物業開發項目所產生的預付營業稅款人民幣2,700萬元，並經金額為人民幣2,100萬元的隨二級物業開發項目的竣工及交付而錄為銷售成本所部份抵銷。同時，由於我們於上海羅店項目新購置器材，產生總額為人民幣700萬元的預付款項。因此，綜合上述各項，共增加人民幣1,200萬元的金額。

其他應收賬款

2013年9月30日的餘額較2012年末減少人民幣2.19億元。該減少主要因為2013年上半年收妥與無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場相關的款項共計人民幣2.23億元。

計息銀行貸款及其他借貸 (非流動及流動資產)

於2013年9月30日，一第三方信託基金的貸款余額為人民幣4.314億元，該貸款於2013年10月到期。為了取代上述貸款，公司向第三方信託基金另外獲得一筆本金為人民幣4.5億元、期限為18個月的貸款（其中人民幣2.26億元已於9月30日收到，而餘下金額人民幣2.24億元於10月份收到）。新的信託基金貸款按每年約14%的實際利率發行。

應付賬款

2013年9月30日的餘額減少人民幣4.57億元。該減少主要由於2012年末所錄得的共計人民幣7.04億元的應付賬款已於2013年頭三季度內繳付，而於上海羅店項目的醫院及二級物業開發項目的建設進度帶來約人民幣2.47億元的增加。

其他應付賬款及累計賬款

2013年9月30日的餘額增加人民幣1.40億元。該增加主要為(i) 2013年九個月的人民幣5,100萬元累計信託利息；(ii)金額為人民幣3,600萬元的土地出讓之累計營業稅；(iii)金額為人民幣1,400萬元的2013年寶馬大師賽之累計賽事開支；及(iv)總額為人民幣1,500萬元的高爾夫俱樂部會員年費存款。

客戶墊款

2013年9月30日的餘額主要為從物業開發收取的預售收益，主要包括從成都綠洲雅賓利花園的預售收益人民幣1.30億元，UHO的預售收益人民幣8,700萬元及美蘭湖硅谷的預售收益人民幣8,300萬元。

土地開發的遞延收入

於2013年9月30日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣2,400萬元。該增加主要原因為於今年第一季度出讓的地塊，按羅店項目的96.17%的竣工比例的未竣工部份作遞延收入入賬。

流動性

本集團已取得下列已公佈的信貸融資。

- 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6億元
於2013年9月30日已提取的融資總額：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醫院項目：
額 度：人民幣4.5億元
於2013年9月30日已提取的融資總額：人民幣4.25億元
- c) 用於發展成都綠洲雅賓利花園項目：
額 度：人民幣2億元
於2013年9月30日已提取的融資總額：人民幣1.657億元

整體而言，期內現金及現金等價物較2012年末（不包括受限制現金）增加人民幣1.17億元，於2013年9月30日的結餘為人民幣3.47億元，主要為經營活動款項流入之淨額人民幣2,200萬元、2013年首三季度投資活動款項流入之淨額人民幣2,900萬元及融資活動款項流入之淨額人民幣6,600萬元所致。

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）從2012年12月31日的46%略微增長至2013年9月30日的47%。

或然負債

本集團就若干銀行向若干購入本集團物業的買家所作之按揭貸款提供保證。根據該等保證安排，若該等買家就該等按揭還款出現違約，本集團須負責清償該等違約買家欠銀行的按揭貸款餘額及任何累計利息或罰款。本集團保證安排之期限從該等按揭貸款授出日期起，至該等買家將相關的物業權證交予銀行作為銀行授出此按揭貸款的抵押品為止。本集團已訂立本金總值約為人民幣9,600萬元的保證合約。

本集團於期內並未因為該等購入本集團物業的買家之按揭貸款保證安排而承受任何重大損失。董事考慮到買家違約的機率較低，而即使發生付款違約事件，由於按揭貸款的本金一般為物業於銷售合約日期的銷售價之70%以下，相關物業的可實現價值預期足夠清償按揭貸款餘額及任何累計利息或罰款。因此，並無就此等保證安排作出任何撥備。

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。

依據所公佈的第三季度業績，本季度的業績與本公司2013年第二季度業績的第10段所作出的聲明大體一致。本公司認為，市況與於第二季度時所預期者相若。

10 於本公告日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。

根據國家統計局資料顯示，2013年1-9月，全國商品房銷售面積84,383萬平方米，同比增長23.3%；商品房銷售額54,028億元，同比增長33.9%。土地方面，2013年1-9月土地供求量均高於往年同期，全國300個城市共成交土地面積同比增加15%，成交樓面均價同比上漲38%，平均溢價率為17%。

2013年第三季度，「國五條」後的各地房地產市場分化日益加劇。多個城市對地方調控細則進行微調，在房地產市場及宏觀經濟形勢的影響下，調整方向有緊有松。在各地短期調控政策微調的同時，中央也在加緊完善房地產調控的長效機制，土地改革進度加快、保障安居工程持續推進、差別化信貸政策作用漸顯，一系列措施為當前及今後房地產長期健康發展提供了保障。

貨幣政策方面，在穩健審慎原則下堅持差別化信貸。在經歷了6月末「錢荒」之後，《中國人民銀行關於進一步推進利率市場化改革的通知》出台，其中提出取消金融機構貸款利率0.7倍的下限，由金融機構根據商業原則自主確定貸款利率水準。上海勢必受惠於國家正在推行中的金融開發改革，2013年7月，上海獲國務院批准設立28平方公里的自由貿易的自由貿易區，這個中國首個自由貿易去預期可促使上海成為全球人民幣交易、定價、結算及創新的樞紐，鞏固上海成為房地產投資熱點的重要地位。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司（以下簡稱「國開國際」）及上置控股簽訂了國開國際股份認購協議，國開國際同意根據協議中的條款和條件以每股港幣0.27元認購國開國際認購股份（即5,347,921,071股新發行公司股份），國開國際認購股份約為本公司在股份認購交易後擴大總股數的54.32%。同日，本公司及上置控股簽訂了剝離主協議。根據協議，以人民幣2,069,832,594元的總代價（可予調整），本公司有條件地同意出售或促成出售，及上置控股有條件地同意購入或促成購入，本公司的剝離資產，及安排清償其貸款。該代價須於國開國際股份認購完成日期之後的24個月內分5個階段全部以現金清付。該資產剝離交易為本公司提供從剝離資產實現現金價值以重新投放至本集團核心城鎮土地開發業務的一次良好機會。進一步詳情可參見本公司於2013年10月10日與國開國際聯合刊發的公告。

展望第四季度，在機遇與挑戰並存的城鎮化發展大背景下，公司仍將踏實耕耘于土地開發業務的推進，結合自身優勢，以戰略性的眼光優化公司資產結構，我們有理由相信，長期以來紮根于城鎮土地開發和管理經驗將使公司的發展穩步向前，以期實現更穩健和長遠的價值。

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，作出相應聲明。

並無宣佈或建議派發截至2013年9月30日止第三季度的股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

| 人民幣千元 | 截至2013年9月30日止九個月 | |
|----------|--|--|
| 利益關係人士名稱 | 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益關係人士交易總值（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)條由董事會授出之消極保證確認

本公司董事確認，據彼等所知，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9月30日止第三季度及九個月之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

於2013年10月10日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了國開國際股份認購協議，國開國際同意根據協議中的條款和條件以每股港幣0.27元認購國開國際認購股份（即5,347,921,071股新發行公司股份）。國開國際認購股份約為本公司於股份認購交易後擴大總股數的54.32%。

同日，本公司及上置控股簽訂了剝離主協議。根據協議，以人民幣2,069,832,594元（即折合約港幣2,622,477,897元）為總代價（可予調整），本公司有條件地（取決於協議中的條款和條件）同意出售或促成出售本公司的剝離資產，而上置控股有條件地（取決於協議中的條款和條件）同意購入或促成購入該剝離資產及安排清償其貸款。該代價須於國開國際股份認購完成日期之後的24個月內分5個階段全部以現金清付，總代價將根據該剝離資產自2013年6月30日至國開國際股份認購完成日期間的經營業績予以調整。

有關進一步詳情，請參閱我們於2013年10月10日發表公告。

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，2013年11月13日

於本公告日期，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；非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及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。