

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份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)

#### 2013年未經審核全年業績

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13.10B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，概以英文版為準。

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。

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12月31日止財政期間的全年未經審核財務報表

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，連同一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2013年12月31日止財政年度（「財政年度」）的綜合收益表

人民千元	截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增（減）幅 （%）
本集團			
收入	1,216,303	934,954	30
銷售成本	(940,740)	(568,052)	66
毛利	275,563	366,902	(25)
其他收入	34,850	15,216	129
銷售及分銷成本	(172,332)	(117,839)	46
管理費用	(162,716)	(131,562)	24
其他開支	(20,555)	(31,219)	(34)
已竣工投資物業之公允價值收益／（虧損）	(1,362)	61,606	(102)
在建投資物業之公允價值收益	600	161	273
經營溢利／（虧損）	(45,952)	163,265	(128)
財務成本	(219,425)	(81,155)	170
分佔聯營公司及合營公司之溢利／（虧損）	(47)	280	(117)
除稅前溢利／（虧損）	(265,424)	82,390	(422)
所得稅	6,161	(36,657)	(117)
除稅後溢利／（虧損）	(259,263)	45,733	(667)
其他綜合收益			
綜合收益總額	(259,263)	45,733	(667)
以下人士應佔溢利／（虧損）：			
母公司擁有人	(212,992)	14,441	(1,575)
非控股權益	(46,271)	31,292	(248)
	(259,263)	45,733	(667)
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人	(212,992)	14,441	(1,575)
非控股權益	(46,271)	31,292	(248)
	(259,263)	45,733	(667)

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

人民千元	截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增（減）幅 （%）
收入			
土地開發	643,336	729,498	(12)
物業開發	480,755	103,659	364
酒店經營	56,496	64,500	(12)
高爾夫球場經營	97,964	86,381	13
投資物業租賃	15,116	11,193	35
其他	2,489	2,159	15
減：營業稅及附加費	(79,853)	(62,436)	28
	1,216,303	934,954	30

其他收入		截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
人民幣千元				
外匯收益淨額		6,470	-	100
利息收入		22,817	6,047	277
政府補助		1,233	705	75
撥回壞賬撥備		3,414	8,120	(58)
其他		916	344	166
		34,850	15,216	129

其他開支		截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
人民幣千元				
外匯虧損淨額		-	5,139	(100)
銀行費用		2,877	3,712	(22)
出售合營公司虧損		-	2,066	(100)
壞賬撥備－應收賬款		16,247	-	100
物業、廠房及設備的減值虧損		-	15,990	(100)
捐贈		1,100	2,070	(47)
其他		331	2,242	(85)
		20,555	31,219	(34)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元		截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
土地開發		349,487	430,764	(19)
物業開發		495,619	46,002	977
酒店經營		42,081	45,410	(7)
高爾夫球場經營		45,830	44,271	4
其他		7,723	1,605	381
		940,740	568,052	66

c) 財務成本

人民幣千元		截至 2013 年 12 月 31 日止年度	截至 2012 年 12 月 31 日止年度	增(減)幅 (%)
銀行及其他借貸利息		246,587	270,040	(9)
減：資本化利息		(27,162)	(188,885)	(86)
		219,425	81,155	170

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12月31日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2013年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
本集團				
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	-	-
於合營公司的投資	55,656	49,703	-	-
物業、廠房及設備	1,631,967	1,518,089	62	78
已竣工投資物業	740,000	739,900	-	-
在建投資物業	106,000	105,400	-	-
預付土地租賃款項	244,586	251,479	-	-

人民千元	本集團		本公司	
	2013年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>本集團</b>				
非流動應收賬款	48,626	56,683	-	-
遞延稅項資產	132,625	117,622	-	-
其他資產	47,727	46,473	2,794	-
<b>非流動資產總額</b>	<b>3,007,387</b>	<b>2,885,549</b>	<b>2,594,115</b>	<b>2,591,337</b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	5,130,517	5,177,168	-	-
待售在建物業	1,568,991	1,605,279	-	-
預付土地租賃款項	642,312	782,990	-	-
存貨	5,878	5,610	-	-
應收附屬公司款項	-	-	506,805	502,036
預付款項	93,382	179,469	-	-
其他應收賬款	21,832	239,058	6	-
應收賬款	743,272	444,547	1	66
預付所得稅	17,480	7,150	-	-
現金及銀行結餘	332,333	434,267	1,853	23,404
<b>流動資產總額</b>	<b>8,555,997</b>	<b>8,875,538</b>	<b>508,665</b>	<b>525,506</b>
<b>資產總額</b>	<b>11,563,384</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,102,780</b>	<b>3,116,843</b>
<b>權益</b>				
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	(1,102,891)	(889,899)	(2,002,889)	(1,972,078)
	2,457,188	2,670,180	2,890,603	2,921,414
非控股權益	522,096	570,367	-	-
<b>權益總額</b>	<b>2,979,284</b>	<b>3,240,547</b>	<b>2,890,603</b>	<b>2,921,414</b>
<b>非流動負債</b>				
計息之銀行及其他借貸	1,797,870	1,948,458	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	486,208	503,388	-	-
遞延稅項負債	32,195	25,816	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,316,273</b>	<b>2,477,662</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>				
計息之銀行及其他借貸	1,338,992	1,235,627	198,312	192,127
應付賬款	2,557,878	2,629,615	-	-
其他應付賬款及累計賬款	872,498	695,231	13,865	3,302
應付關聯方的款項	3,500	1,369	-	-
客戶墊款	336,482	348,732	-	-
土地開發產生的遞延收入	620,221	595,783	-	-
即期所得稅負債	538,256	536,521	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>6,267,827</b>	<b>6,042,878</b>	<b>212,177</b>	<b>195,429</b>
<b>負債總額</b>	<b>8,584,100</b>	<b>8,520,540</b>	<b>212,177</b>	<b>195,429</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>11,563,384</b>	<b>11,761,087</b>	<b>3,102,780</b>	<b>3,116,843</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>2,288,170</b>	<b>2,832,660</b>	<b>296,488</b>	<b>330,077</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>5,295,557</b>	<b>5,718,209</b>	<b>2,890,603</b>	<b>2,921,414</b>

**1(b)(ii) 集團借貸及債券證券總額。**

**i) 借貸**

人民幣千元	2013年12月31日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	738,000	20,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	2,398,862	3,164,085
合計	3,136,862	3,184,085

**a) 須於一年內或應要求償還的款項**

人民幣千元	2013年12月31日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	588,000	20,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	750,992	1,215,627
合計	1,338,992	1,235,627

**b) 須於一年後償還的款項**

人民幣千元	2013年12月31日	2012年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	150,000	-
銀行貸款及其他借貸－有抵押	1,647,870	1,948,458
合計	1,797,870	1,948,458

**c) 有關款項是否有抵押**

見上表。

**d) 任何抵押品的詳情**

長期及短期銀行借貸－有抵押

於2013年12月31日，金額為人民幣19.49億元（2012年：人民幣27.33億元）由本集團若干物業：已竣工投資物業、在建投資物業、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12月31日的賬面淨值分別為人民幣4.29億元（2012年：人民幣4.59億元）、人民幣6.06億元（2012年：人民幣6.32億元）、人民幣12.49億元（2012年：人民幣14.08億元）、人民幣4.5億元（2012年：人民幣5.95億元）及人民幣1.95億元（2012年：人民幣1.85億元）。此外，於2013年12月31日，一筆本金額為人民幣9,800萬元（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。

於2013年12月31日，金額為人民幣4.72億元（2012年：人民幣6.61億元）的銀行借貸亦由部分未來物業預售所得款項作抵押。矽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（2012年：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。

其他借貸－有抵押

於2013年12月31日，金額為人民幣4.5億元的其他借貸為來自第三方信託基金的貸款，乃以本集團於無錫鴻慶的90%股權、無錫鴻慶股權的若干經濟利益（獲派股息（如有）權利等）、兩幅土地的使用權以及其相關物業的業權（其於2013年12月31日的賬面淨值為人民幣3.27億元）作抵押。該筆貸款亦由SREI及本公司執行主席施建先生提供擔保。本集團有權在該筆貸款到期前隨時悉數償還貸款（未償還本金餘額及其利息）。

於2012年12月31日，金額為人民幣4.31億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（如有）權利等）、一幅土地的使用權以及其相關物業的業權（其於2012年12月31日的賬面淨值為人民幣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。本集團有權在貸款到期前隨時悉數償還貸款（未償還本金餘額及其利息）。本集團有權在該筆貸款到期前隨時悉數償還貸款（未償還本金餘額及其利息）。此筆借貸已於2013年悉數償還。

本集團於2013年12月31日有未提取信貸融資人民幣1.167億元（2012年：人民幣3.0834億元）。

銀行貸款及其他借貸－無抵押

於2013年12月31日，無抵押之短期銀行借貸人民幣1,300萬元乃委託貸款（2012年：2,000萬元）。其他無抵押借貸乃來自黑鷹（上海）投資管理有限公司的短期借貸人民幣5.75億元及來自上海羅店古鎮置業有限公司的長期借貸人民幣1.5億元。

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	截至2013年12月31日 止年度	截至2012年12月31日 止年度
<b>經營活動現金流量</b>		
除稅前溢利／（虧損）	(265,424)	82,390
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	66,073	55,139
預付土地租賃款項攤銷	6,663	7,463
出售物業、廠房及設備虧損／（收益）	78	234
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	1,362	(61,606)
在建投資物業之公允價值（收益）／虧損	(600)	(161)
分佔聯營公司及合營公司（溢利）／虧損	-	2,066
物業、廠房及設備減值虧損	-	15,990
管理層購股權開支	-	2,423
認購出售產生之開支	11,156	-
利息收入	(22,817)	(6,047)
分佔聯營公司及合營公司（溢利）／虧損	47	(280)
利息開支	219,425	81,155
外匯（收益）／虧損	(5,910)	5,411
	<b>10,053</b>	<b>184,177</b>
待售土地開發減少／（增加）	46,651	(104,021)
待售開發中物業減少／（增加）	45,609	(509,505)
預付土地租賃款項減少／（增加）	140,678	-
存貨減少／（增加）	(268)	(688)
預付款項減少／（增加）	86,087	133,226
其他應收賬款及資產減少／（增加）	(3,776)	(205,461)
應收賬款減少／（增加）	(290,668)	(365,895)
預交所得稅減少／（增加）	(10,330)	(7,150)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入（減少）／增加	(17,180)	(18,497)
土地開發的遞延收入（減少）／增加	24,438	815
客戶墊款（減少）／增加	(12,250)	301,826
應付賬款及其他應付賬款（減少）／增加	143,150	567,595
應付關聯方款項（減少）／增加	2,131	(869)
<b>經營活動現金流入淨額</b>	<b>164,325</b>	<b>(24,447)</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／興建物業、廠房及設備	(216,486)	(168,706)
就物業、廠房及設備預付款之退款	222,542	235,974
出售物業、廠房及設備所得款項	155	315
就土地使用權支付的款項	-	(13,973)
就投資物業支付的款項	(4,999)	(7,555)
出售聯營公司及合營公司	-	5,000
於聯營公司及合營公司的投資	(6,000)	(19,500)
已收利息	22,817	6,047
支付出售交易成本產生之開支	(1,644)	-
<b>投資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>16,385</b>	<b>37,602</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
從配售本公司新股份所得現金	-	164,744
附屬公司非控股股東出資	-	2,000
銀行及其他借貸所得款項	1,406,756	703,541
償還銀行及其他借貸	(1,449,070)	(660,899)
償還關聯方借貸	-	(56,721)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	22,600	-
就銀行借貸作為受限制存款存置的現金款項	(13,100)	(15,000)
已付利息	(240,330)	(268,940)
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>(273,144)</b>	<b>(131,275)</b>
<b>現金及現金等價物的減少淨額</b>	<b>(92,434)</b>	<b>(118,120)</b>
年初的現金及現金等價物	229,267	347,387
<b>年終的現金及現金等價物</b>	<b>136,833</b>	<b>229,267</b>

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2013年12月31日止年度

人民幣千元

	母公司擁有人應佔權益						權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	
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	-	-	-	(212,992)	(212,992)	(46,271)	(259,263)
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12月31日的結餘	2,980,809	-	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284

截至2012年12月31日止年度

人民幣千元

	母公司擁有人應佔權益						權益總額
	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	
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	-	-	-	14,441	14,441	31,292	45,733
給予管理層的以權益結算購股權行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權而發行的股份	-	-	2,423	-	2,423	-	2,423
附屬公司非控股權益的出資	14,885	-	(14,884)	-	1	-	1
配售585,000,000股新股份	-	-	-	-	-	2,000	2,000
於2012年12月31日的結餘	164,744	-	-	-	164,744	-	164,744
於2012年12月31日的結餘	2,980,809	-	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547

本公司

截至2013年12月31日止年度

人民幣千元

	股本	庫存股份	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	-	-	-	(30,811)	(30,811)
於2013年12月31日的結餘	2,980,809	-	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603

**截至2012年12月31日止年度**

人民幣千元

	股本	庫存股份	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	-	-	-	(34,376)	(34,376)
給予管理層的以權益結算購股權	-	-	2,423	-	2,423
行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權而發行的股份	14,885	-	(14,884)	-	1
配售585,000,000股新股份	164,744	-	-	-	164,744
於2012年12月31日的結餘	2,980,809	-	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414

- 1(d)(ii) 自上一申報期間結束以來，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。另列出於本申報財政期間結束時及於上一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年及2012年12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））及與已發行股份總數（不包括庫存股份）對比載列如下：

	於2013年12月31日	於2012年12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	-	-
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	4,498,198,676	4,498,198,676

於2013年12月31日，本公司並無其他未行使之可轉換票據。

- 1(d)(iii) 顯示於本申報財政期間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）。

	於2013年12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。

於2013年12月31日結束時，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12月31日止年度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，本集團本財政年度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財務報表（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本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」）。採納該等新訂／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

6 集團於本申報財政期間及於上一財政年度相應期間內的每股普通股盈利／虧損，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／（虧損），按股東應佔（虧損）／溢利計及已扣除優先股股息的任何撥備		截至2013年12月31日止年度	截至2012年12月31日止年度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0474)	0.0035
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0474)	0.0034

截至2013年及2012年12月31日止年度，每股基本盈利／（虧損）金額乃按母公司普通權益持有人應佔溢利／（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：

人民幣千元	截至2013年12月31日止年度	截至2012年12月31日止年度
用於計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利／（虧損）	(212,992)	14,441
已發行普通股的加權平均數	4,498,198,676	4,180,595,025
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	-	6,672,144
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	4,498,198,676	4,187,267,169

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)上一個財政年度結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算。

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（不包括庫存股份）總數為基準計算（人民幣元，經股份分拆後）	本集團		本公司	
	2013年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
	0.6623	0.7204	0.6426	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）季節或週期因素；及(b)任何影響本申報財政期間內集團現金流量、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。公開拍賣的次數和成交價可能受各種變數的影響，並非完全由本集團控制。於財政年度，在上海羅店項目中僅成功拍賣及出售一幅可供出售土地。因此，本集團土地開發收入較2012年下降12%。

土地出售的合同價格詳情概述如下：

地塊編號	項目	地盤面積（平方米）	容積比率	月份	總樓面面積	合同價格（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）
F1-1	上海羅店	110,021.90	1.01	March	111,122.12	1,350	12,149

就上海羅店有權享有上列土地出售所得款項的百分比而言，地方政府決定將上海羅店項目於2013年有權享有土地出售所得款項的百分比降回至48%。地方政府於2012年授出的優惠比率已被取消。

成本方面，無錫鴻山及瀋陽李相項目於2013年的單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本分配）與2012年相比保持不變。

於2013年12月，本集團增加與上海羅店項目有關的搬遷成本預算人民幣2.6億元。單位土地開發成本（根據相關區域的預算服務成本估算）由每平方米人民幣2,848元增至每平方米人民幣3,216元（增加13%）。因此，2013年的營業成本增加約人民幣3,900萬元，待售土地開發餘額增加人民幣2.21億元，應付帳款餘額增加人民幣2.6億元。

我們的二級物業開發已竣工並交付予客戶。於2013年，美蘭湖優湖(UHO)項目中21,718平方米及成都綠洲雅賓利花園項目中34,375平方米已竣工並交付予客戶。因此，於本財政年度錄得人民幣4.81億元的收入及人民幣4.96億元的成本。而相關的負利潤乃由於成都綠洲雅賓利花園項目部份銷售合約中的預售價格在持續對房地產實施調控政策時期定於較低的水平所致。除以低於單位成本簽署的合同產生減值人民幣1,470萬元外，未出售的物業單位毋須進一步作出撥備，因為隨著房地產市道緩慢復甦成都綠洲雅賓利花園的每平方米平均預售價自2013年以來較2012年財政年度相比上升10%。

憑藉在我們的上海羅店項目中的美蘭湖成功舉辦2012年美蘭湖寶馬大師賽（「賽事」），於財政年度，高爾夫球場經營錄得人民幣9,800萬元的收入，較2012年的人民幣8,600萬元增長13%。於財政年度，投資物業租賃業務錄得人民幣1,500萬元的收入，較2012年的人民幣1,100萬元增長35%。

由於行政樓層改造，於財政年度，酒店經營錄得人民幣5,600萬元的收入，而於2012年為人民幣6,500萬元。改造已於2013年末完成。

與2012年相比，其他收入減少人民幣2,000萬元，主要由於本財政年度的利息收入由人民幣600萬元增加至人民幣2,300萬元以及外匯收益人民幣600萬元所致。利息收入增加主要由於定期存款的利息為人民幣1,500萬元，而外匯收益增加主要來自匯率波動。

## 經營性開支

### 銷售及分銷成本

於財政年度，銷售及分銷成本較2012年增加人民幣5,400萬元，主要由於集團就上海羅店申請國家4A級旅遊風景區與羅店鎮政府簽署了一份協議，為成功獲得國家4A級旅遊風景區產生的開支達人民幣6,000萬元。

### 管理費

財政年度產生的管理費較2012年增加人民幣3,100萬元，主要由於2013年產生出售與本集團主要業務無關資產的交易成本人民幣1,100萬元及美蘭湖婦產醫院啟動開支人民幣900萬元，而2012年並無產生有關開支。交易成本包括律師費、財務顧問費、核數費及估值費。

### 其他開支

於2013年，其他開支較2012年減少人民幣1,100萬元，主要由於2012年錄得外匯虧損人民幣500萬元及出售一間共同控制實體虧損人民幣200萬元，而於本財政年度並無有關情況出現。

## 非經營性活動

於2013年，就已竣工投資物業錄得公允價值虧損人民幣136萬元，減值主要由於上海羅店項目內購物商場及零售街的估值。於2012年，投資物業之公允價值較有關物業於2011年末之賬面值增加人民幣6,100萬元（增值8%），增值乃來自上海羅店項目內零售街及交通樞紐的估值。

## 財務成本

於財政年度，我們錄得財務成本淨值總額人民幣2.19億元，當中包括利息開支人民幣2.47億元，部分被資本化利息人民幣2,700萬元所抵銷。2012年的財務成本淨值則為人民幣8,100萬元。財務成本增加主要由於我們其中三個物業開發項目，即美蘭湖矽谷項目及美蘭湖優湖(UHO)項目的資本化利息減少。該等項目已分別於2012年12月及2013年1月進入竣工階段及交付予客戶。

### 稅項

於財政年度，本公司錄得所得稅收益人民幣600萬元，由除稅前虧損人民幣2.65億元所致。

## 資產負債表

### 物業、廠房及設備

於2013年12月31日的結餘較2012年末的結餘增加人民幣1.14億元。結餘增加主要由於我們的上海羅店項目的醫院項目建築進度所致。

### 已竣工投資物業及在建投資物業

於2013年12月31日的結餘與去年一致。

### 待售土地開發

待售土地開發指新城鎮開發項目內的土地開發成本。於財政年度，待售土地開發減少人民幣4,700萬元。淨影響乃由於2013年第一季度出讓地塊時銷售成本減少人民幣3.49億元，部份被土地開發進度所產生的人民幣3.02億元所抵銷。

### 預付土地租賃款項

此賬戶的結餘乃物業開發項目的土地使用權之賬面值。於2013年12月31日的餘額較2012年末減少人民幣1.41億元，乃美蘭湖優湖(UHO)項目及成都綠洲雅賓利花園於2013年竣工及交付所致。

### 預付款項

於2013年12月31日的結餘較2012年末的結餘減少人民幣8,600萬元，乃由於收妥無錫鴻山項目中的體育公園建築預付款項人民幣9,000萬元。

### 其他應收賬款

於2013年12月31日的餘額較2012年末減少人民幣2.17億元，主要由於2013年第一季度收妥與無錫新瑞醫院、無錫酒店及瀋陽高爾夫球場項目相關的款項人民幣2.23億元。

### 應收賬款

於2013年12月31日的餘額較於2012年末的結餘增加人民幣2.99億元，主要由於i)2013年第一季度出售土地的應收賬款人民幣6.74億元被ii)於2013年收妥土地銷售人民幣3.4億元及物業銷售應收賬款人民幣2,600萬元減少所致。

### 待售開發中物業

於2013年12月31日的結餘主要指美蘭湖矽谷項目、美蘭湖優湖(UHO)項目、成都項目以及無錫鴻慶項目分別為人民幣11.17億元、人民幣1.47億元、人民幣2.6億元和人民幣4,500萬元的建設成本。減少人民幣3,600萬元主要由於上述2013年竣工及交付美蘭湖優湖(UHO)項目人民幣2.36億元、成都綠洲雅賓利花園項目人民幣1.16億元、矽谷項目人民幣360萬元，以及於2013年美蘭湖優湖(UHO)項目減值人民幣607萬元及成都綠洲雅賓利花園項目減值人民幣863萬元（均列作銷售成本）。另一方面，建築進度貢獻人民幣3.34億元的整體增加。

### 計息銀行及其他借貸

與2012年末相比，流動計息銀行及其他借貸結餘增加人民幣1.03億元，而非流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣1.51億元。

### 應付賬款

於2013年12月31日的結餘減少人民幣7,200萬元。結餘減少主要由於2013年二級物業開發竣工後付款人民幣1.7億元，土地開發付款人民幣1.7億元以及動遷成本上升導致應付帳款增加人民幣2.6億元所致。

### 其他應付款項及應計款項

於2013年12月31日的餘額較2012年末增加人民幣1.77億元，主要由於i)金額為人民幣4,000萬元的應計國家4A級旅遊風景區開支；ii)金額為人民幣3,300萬元的土地出讓之累計營業稅；iii)累計賽事開支包括2013年寶馬大師賽產生之人民幣2,200萬元；iv)總額為人民幣2,500萬元的供應商建築按金；及v)應計交易成本人民幣1,200萬元。

### 客戶墊款

於2013年12月31日的餘額主要為收取的物業開發預售所得款項，主要包括成都綠洲雅賓利花園的預售所得款項人民幣1.56億元，UHO的預售所得款項人民幣5,300萬元及美蘭湖矜谷的預售所得款項人民幣1.19億元。

#### 土地開發的遞延收入

於2013年12月31日的餘額較2012年末的餘額增加人民幣2,400萬元。結餘增加主要由於今年第一季度出讓地塊，及未竣工部份的遞延收入按羅店項目的96.17%的竣工比例入賬。

#### 流動資金

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矜谷項目：

- 額度：人民幣6億元
- 於2013年末提取的融資總額：人民幣5.197億元

b>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年末提取的融資總額：人民幣1.657億元

c>用於發展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年末提取的融資總額：人民幣4.479億元

整體而言，年內現金及銀行結餘（不包括受限制存款）減少人民幣9,200萬元，於2013年末的結餘為人民幣1.368億元，主要歸因於經營活動現金流入人民幣1.64億元及投資活動現金流入人民幣1,600萬元，被融資活動現金流出人民幣2.73億元所抵銷。

於財政年度，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46%提高至48%。

#### 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2013年全年業績，本年度的業績與本公司在第三季度財務業績的第10段所作出的展望聲明並無重大差異。本公司認為，市況與第三季度所預期者相若。

#### 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。

2013年內，國家對房地產仍然保持整體緊縮調控的政策，尤其年初出臺的「國五條」，曾對市場信心造成一定震盪。但與之前明顯不同的是，房地產調控政策不再以一概全，而是根據各地的特點，因地制宜制定政策。隨各地具體調控政策出臺，中央支持民生和居住的目標逐漸明朗化，不再把房地產調控目標鎖定在具體價格，而是將重點放在通過保障房等安居工程，保障人民住有所居。在強大剛需驅動下，全國商品房市場持續回暖，其中尤以一線城市為甚。而在房地產市場暢旺帶動下，全國土地成交快速回升。根據國家統計局數據，2013年全國土地成交價款達9918億元人民幣，同比增長33.9%，其中成交的土地占地面積按年上升8.8%，成交均價按年上升23%，增幅與2012年相比均有顯注提升。

從2013年第四季開始，「京七條」、「滬七條」、「深八條」等各地的調控政策相繼問世，政策的收緊表明了政府調控樓市的決心，也因此穩定了市場預期。在新的一年，隨著限購加碼與房貸收緊，保障房和土地供應穩定增加而平衡供求之下，全國商品房價可期漸趨穩定。而土地市場也可望在穩定的行業環境中整固，向更理性健康的長期趨勢發展。國家統計局的數據顯示，2013年末中國的城鎮化率為53.7%，較2012年上升近1.2%，國家保持高速的城鎮化步伐。我們所擁的大量優質土地儲備，必可在不久的將來進一步體現所蘊含的良好價值。

在公司的發展方面，年內我們喜獲突破性的發展。經過充分醞釀協商，本公司與國家開發銀行旗下全資子公司國開金融公司達成合作意向，雙方在2013年10月10日簽訂正式協議，國開金融在港設立的全資子公司國開國際同意認購本公司新發行股份，並將持有本公司經擴大後總股本約54.32 %的股份成為大股東。同時，本公司原控股股東上置控股，將持有經擴大後總股本約14.91 %的股份，並將繼續作為本公司之主要股東。交易完成後，國開國際及上置控股均就其各自持有之本公司股份，作出自認購完成日起三年禁售的承諾，共同投資於本公司的長遠發展前景。國開國際成功認購股份仍取決於一部分先決條件的滿足，詳細資訊請參考就此事宜的以前公告。

鑒於新城鎮開發乃資本密集型行業，需要大量前期資金的投入，本公司持續的高負債比率及從為數較少的項目得到的土地收入的不穩定性，本公司一直在發展中面臨嚴峻的瓶頸，或未能充份把握國家的城鎮化機遇。為抓住未

來國家實施新型城鎮化戰略的發展機遇，實現公司跨越式發展，本公司實需引入有理念、有實力的戰略性股東。因此引入國開金融公司，是公司極重要的發展里程碑。交易完成後，本公司就成為國開金融的戰略子公司。我們相信，這一新地位將改善本公司資本架構，並為本公司的核心業務贏得強大的協同效應。本公司的未來發展將成為國開金融公司全國城鎮化發展戰略中的重要組成部分。依託國開系的品牌知名度、強大融資能力、與各級政府的深厚合作關係、在城鎮開發領域的業務網絡和業務夥伴，本公司的業務規模、業績質量、行業影響力和競爭力預計將得到顯著提升。

我們雙方共同認為，國開金融戰略性入股中國新城鎮，是貫徹中共十八屆三中全會提出的國有資本主導下的混合所有制政策的創新實踐，有助於將國有機構的資源品牌優勢和社會資本的機制運營優勢相結合，力爭在國家新型城鎮化戰略實施中擔當先鋒和主力角色。

## 11 股息

### (a) 本申報財政期間

本申報財政期間有否宣佈派發任何股息？ 否

### (b) 上一個財政年度的相應期間

上一個財政年度相應期間有否宣佈派發任何股息？ 否

### (c) 股息是否為除稅前、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 如無宣派／建議派發股息，作出相應聲明。

並無就截至2013年12月31日止年度宣佈或建議派發股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民千元	截至2013年12月31日止財政年度	
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第920條股東授權項下進行的交易）	根據規則第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 期後事項

不適用。

第二部分 全年業績公告所需的其他資料

15 按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按（集團）業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同上一個年度之比較資料。

人民千元	截至2013年12月31日止年度							合計
	土地開發	物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	
<b>分部業績</b>								
對外銷售額	608,265	454,149	14,366	53,418	83,703	2,402	-	1,216,303
分部間銷售額	-	-	-	849	-	883	(1,732) <sup>1</sup>	-
分部銷售總額	<u>608,265</u>	<u>454,149</u>	<u>14,366</u>	<u>54,267</u>	<u>83,703</u>	<u>3,285</u>	<u>(1,732)</u>	<u>1,216,303</u>
<b>計入收益表的其他分部項目</b>								
折舊	(7,555)	(532)	-	(27,349)	(27,997)	(2,640)	-	(66,073)
攤銷	(447)	-	-	(5,460)	(756)	-	-	(6,663)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	-	(1,362)	-	-	-	-	(1,362)
在建投資物業的公允價值收益	600	-	-	-	-	-	-	600
分部溢利／（虧損）	<u>121,392</u>	<u>(64,272)</u>	<u>13,604</u>	<u>(54,855)</u>	<u>(30,180)</u>	<u>(31,688)</u>	<u>(219,425)<sup>2</sup></u>	<u>(260,424)</u>
分部資產	<u>6,771,808</u>	<u>1,095,663</u>	<u>846,000</u>	<u>568,208</u>	<u>723,969</u>	<u>1,369,255</u>	<u>188,481<sup>3</sup></u>	<u>11,563,384</u>
分部負債	<u>3,394,292</u>	<u>638,571</u>	<u>39,236</u>	<u>97,834</u>	<u>650,300</u>	<u>53,054</u>	<u>3,710,813<sup>4</sup></u>	<u>8,584,100</u>
<b>其他披露資料</b>								
資本性開支 <sup>5</sup>	<u>377</u>	<u>18</u>	<u>1,462</u>	<u>3,298</u>	<u>21,924</u>	<u>154,572</u>	<u>-</u>	<u>181,649</u>

<sup>1</sup> 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

<sup>2</sup> 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣219,425,000元)。

<sup>3</sup> 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營公司的投資(人民幣55,856,000元)及遞延稅項資產(人民幣132,625,000元)，因該等資產以集團形式管理。

<sup>4</sup> 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣538,256,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,136,862,000元)、遞延稅項負債(人民幣32,195,000元)及應付關聯方款項(人民幣3,500,000元)，因該等負債以集團形式管理。

<sup>5</sup> 資本開支包括新增預付土地租賃款項(非流動部份，人民幣3,000元)、新增物業、廠房及設備(人民幣180,184,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣1,462,000元)。

截至2012年12月31日止年度

人民千元	土地開發	物業開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
<b>分部業績</b>								
對外銷售額	690,022	97,705	10,621	60,993	73,515	2,098	-	934,954
分部間銷售額	-	-	-	846	-	750	(1,596) <sup>5</sup>	-
分部銷售總額	<u>690,022</u>	<u>97,705</u>	<u>10,621</u>	<u>61,839</u>	<u>73,515</u>	<u>2,848</u>	<u>(1,596)</u>	<u>934,954</u>
<b>計入收益表的其他分部項目</b>								
折舊	(8,960)	(510)	-	(23,579)	(22,250)	(110)	-	(55,139)
攤銷	(377)	(3,305)	-	(3,028)	(753)	-	-	(7,463)
已竣工投資物業的公允價值收益	-	-	61,606	-	-	-	-	61,606
在建投資物業的公允價值收益	-	-	161	-	-	-	-	161
分部溢利／(虧損)	<u>138,348</u>	<u>16,725</u>	<u>72,356</u>	<u>(43,991)</u>	<u>1,283</u>	<u>(21,176)</u>	<u>(81,155)<sup>6</sup></u>	<u>82,390</u>
分部資產	<u>6,475,395</u>	<u>1,563,467</u>	<u>845,300</u>	<u>603,820</u>	<u>867,567</u>	<u>1,252,013</u>	<u>167,525<sup>7</sup></u>	<u>11,791,378</u>
分部負債	<u>3,241,829</u>	<u>750,610</u>	<u>33,703</u>	<u>38,637</u>	<u>600,309</u>	<u>107,661</u>	<u>3,747,791<sup>8</sup></u>	<u>8,520,540</u>
<b>其他披露資料</b>								
資本性開支 <sup>5</sup>	<u>502</u>	<u>321</u>	<u>23,533</u>	<u>5,809</u>	<u>58,131</u>	<u>195,059</u>	<u>-</u>	<u>283,355</u>

1. 分部間銷售於綜合入賬時對銷。
2. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣81,155,000元)。
3. 分部內的資產並不包括於聯營公司及合營公司的投資(人民幣49,903,000元)及遞延稅項資產(人民幣117,622,000元)，因該等資產以集團形式管理。
4. 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣536,521,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,184,085,000元)、遞延稅項負債(人民幣25,816,000元)及應付關連方款項(人民幣1,369,000元)，因該等負債以集團形式管理。
5. 資本開支包括新增預付土地租賃款項(非流動部份，人民幣18,987,000元)、新增物業、廠房及設備(人民幣240,835,000元)及新增已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣23,533,000元)。

**16 回顧業績表現，導致按業務或地區分部劃分的營業額及盈利貢獻出現任何重大變動的因素。**

誠如我們在討論經營環境一節中所提述，受強勁需求影響，全國尤其是一線城市商品房市場持續升溫。隨著房地產市場升溫，全國土地交易亦快速恢復。根據國家統計局的數據，2013年全國土地成交量達人民幣99,180億元，較去年增長33.9%，土地成交面積年比年增長8.8%，及平均售價上漲23%，均較2012年出現大幅增長。

物業開發方面，本集團主要項目美蘭湖硅谷、UHO和成都郫縣項目均進入銷售階段，美蘭湖硅谷物業已進入交付期，並因此計入2013年的收益。

同時，來自我們投資物業的收入較上一年度大幅增加，主要由於成功舉辦賽事所致。

有關詳情請參閱第8節實際業績回顧。

**17 銷售額細目**

人民千元	截至2013年12月31日止年度	截至2012年12月31日止年度	增(減)幅
	本集團	本集團	%
上半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	898,525	124,280	632
上半年錄得扣除非控股權益前的除稅後(溢利)／虧損	57,672	(32,623)	-277
下半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	317,778	810,674	-61
下半年錄得扣除非控股權益前的除稅後(溢利)／虧損	(316,935)	78,356	-504

18 發行人最新全年及上一全年的年度股息總額細目（以新加坡元計值）。

不適用。

19. 根據規則第704(13)條以下列格式披露於發行人或其任何主要附屬公司擔任管理職務且身為發行人董事或行政總裁或主要股東親屬的人士。如無此類人士，發行人須作出適當的否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事及／或主要股東的家庭關係	當前職務和職責及任職時間	年內職責及職務變化詳情（如有）
施冰先生	30	本公司執行主席及控股股東施建先生之子。	<p><u>當前職務</u></p> <p>於2007年獲委任為執行董事，並於2010年11月30日獲委任為聯席行政總裁。</p> <p><u>職責</u></p> <p>負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。</p>	無
左昕女士	30	<p>本公司聯席行政總裁兼執行董事施冰先生的配偶；</p> <p>本公司執行主席兼控股股東施建先生之媳婦。</p>	<p><u>當前職務</u></p> <p>自2010年11月30日起擔任本公司助理總裁。</p> <p><u>職責</u></p> <p>負責本公司的市場營銷及品牌管理。</p>	無

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2月27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；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。