

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)

#### 2014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2014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2014年3月31日止第一季度的綜合收益表

人民幣千元	截至2014年 3月31日止 第一季度	截至2013年 3月31日止 第一季度*	增（減）幅 （%）
本集團			
<b>持續經營業務</b>			
收入	-	608,266	(100)
銷售成本	-	(309,110)	(100)
毛利	-	299,156	(100)
其他收入	8,954	4,472	100
銷售及分銷成本	(771)	(10,348)	(93)
管理費用	(17,755)	(18,315)	(3)
其他開支	(497)	(165)	201
經營（虧損）／溢利	(10,069)	274,800	(104)
財務成本	(20,471)	(25,028)	(18)
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(30,540)	249,772	(112)
所得稅	(85)	(63,823)	(100)
持續經營業務除稅後（虧損）／溢利	(30,625)	185,949	(116)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務除稅後虧損	(52,401)	(52,750)	(1)
年度（虧損）／溢利	(83,026)	133,199	(162)
其他綜合（虧損）／收益	-	-	-
綜合（虧損）／收益總額	(83,026)	133,199	(162)
以下人士應佔溢利／（虧損）：			
母公司擁有人	(64,617)	89,677	(172)
非控股權益	(18,409)	43,522	(142)
	(83,026)	133,199	(162)
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司擁有人	(64,617)	89,677	(172)
非控股權益	(18,409)	43,522	(142)
	(83,026)	133,199	(162)

\*比較數字已根據當前季度的呈列情況予以重新分類。

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 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	增（減）幅 （%）
收入			
土地開發	-	643,336	(100)
減：營業稅及附加費	-	(35,070)	(100)
	-	608,266	(100)

其他收入			
人民幣千元	截至 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
外匯收益淨額	4,413	-	100
利息收入	1,262	2,436	(48)
其他	3,279	2,036	61
	8,954	4,472	100

其他開支			
人民幣千元	截至 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
外匯虧損淨額	-	60	(100)
銀行費用	411	42	887
出售物業、廠房及設備的虧損	10	-	100
其他	76	63	21
	497	165	201

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	截至 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
土地開發	-	309,110	(100)
	-	309,110	(100)

c) 財務成本

人民幣千元	截至 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行及借貸利息	20,471	25,028	(18)
減：資本化的利息	-	-	-
	20,471	25,028	(18)

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2014年3月31日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2014年 3月31日	2013年 12月31日	2014年 3月31日	2013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
於聯營公司的投資	-	200	-	-
於合營公司的投資	-	55,656	-	-
物業、廠房及設備	79,657	1,631,967	52	62
已竣工投資物業	-	740,000	-	-
在建投資物業	-	106,000	-	-
預付土地租賃款項	99,487	244,586	-	-
非流動應收賬款	42,291	48,626	-	-
遞延稅項資產	88,600	132,625	-	-
其他資產	-	47,727	-	2,794
<b>非流動資產總額</b>	<b>310,035</b>	<b>3,007,387</b>	<b>2,591,311</b>	<b>2,594,115</b>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	5,078,541	5,130,517	-	-
待售在建物業	-	1,568,991	-	-
預付土地租賃款項	-	642,312	-	-
存貨	-	5,878	-	-
應收附屬公司款項	-	-	506,866	506,805

人民幣千元	本集團		本公司	
	2014年 3月31日	2013年 12月31日	2014年 3月31日	2013年 12月31日
預付款項	243	93,382	-	-
其他應收款項	299	21,832	3	6
應收賬款	721,405	743,272	1	1
預付所得稅	-	17,480	-	-
現金及銀行結餘	1,357,823	332,333	1,145,703	1,853
分類為持作待售資產	5,118,925	-	-	-
<b>流動資產總額</b>	<b>12,277,236</b>	<b>8,555,997</b>	<b>1,652,573</b>	<b>508,665</b>
<b>資產總額</b>	<b>12,587,271</b>	<b>11,563,384</b>	<b>4,243,884</b>	<b>3,102,780</b>
<b>權益及負債</b>				
<b>權益</b>				
母公司擁有人				
股本	4,110,841	2,980,809	4,110,841	2,980,809
其他儲備	579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損	(1,167,508)	(1,102,891)	(2,005,212)	(2,002,889)
	3,522,603	2,457,188	4,018,312	2,890,603
非控股權益	503,687	522,096	-	-
<b>權益總額</b>	<b>4,026,290</b>	<b>2,979,284</b>	<b>4,018,312</b>	<b>2,890,603</b>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	667,000	1,797,870	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	-	486,208	-	-
遞延稅項負債	21,151	32,195	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<b>688,151</b>	<b>2,316,273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	643,869	1,338,992	204,869	198,312
應付賬款	2,162,292	2,557,878	-	-
其他應付款項及應計款項	624,699	872,498	20,703	13,865
應付關聯方的款項	3,000	3,500	-	-
客戶墊款	-	336,482	-	-
土地開發產生的遞延收入	620,221	620,221	-	-
即期所得稅負債	525,593	538,256	-	-
與分類為持作待售資產 直接相關的負債	3,293,156	-	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>7,872,830</b>	<b>6,267,827</b>	<b>225,572</b>	<b>212,177</b>
<b>負債總額</b>	<b>8,560,981</b>	<b>8,584,100</b>	<b>225,572</b>	<b>212,177</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>12,587,271</b>	<b>11,563,384</b>	<b>4,243,884</b>	<b>3,102,780</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>4,404,406</b>	<b>2,288,170</b>	<b>1,427,001</b>	<b>296,488</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>4,714,441</b>	<b>5,295,557</b>	<b>4,018,312</b>	<b>2,890,603</b>

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。

i) 借貸

人民幣千元	2014年3月31日	2013年12月31日
銀行及其他借貸 — 無抵押	410,000	738,000
銀行及其他借貸 — 經抵押	900,869	2,398,862
	<u>1,310,869</u>	<u>3,136,862</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2014年3月31日	2013年12月31日
銀行及其他借貸 — 無抵押	260,000	588,000
銀行及其他借貸 — 經抵押	383,869	750,992
	<u>643,869</u>	<u>1,338,992</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2014年3月31日	2013年12月31日
銀行及其他借貸 — 無抵押	150,000	150,000
銀行及其他借貸 — 經抵押	517,000	1,647,870
	<u>667,000</u>	<u>1,797,870</u>

c) 有關款項是否經抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

銀行及其他借貸 — 經抵押

於2014年3月31日，銀行借貸人民幣4.51億元（2013年：人民幣19.49億元）乃以本集團若干物業、物業、廠房及設備、已竣工投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項及銀行存款作為抵押，該等抵押品於2014年3月31日的賬面淨值分別為人民幣3.14億元（2013年：人民幣4.29億元）、人民幣600萬元（2013年：人民幣6.06億元）、人民幣0億元（2013年：人民幣12.49億元）、人民幣6,400萬元（2013年：人民幣4.50億元）及人民幣1.95億元（2013年：人民幣1.95億元）。

於2014年3月31日，其他借貸人民幣4.50億元（2013年：人民幣4.50億元）為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（獲派股息權利（如有）等）、兩幅土地的使用權以及其上物業的業權（其於2014年3月31日的賬面淨值為人民幣3.27億元（2013年：人民幣3.27億元））作抵押。該筆貸款亦由本公司副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）。

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 2014 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>		
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	(30,540)	197,015
已終止經營業務除稅前溢利／（虧損）	(52,401)	-
除稅前溢利／（虧損）	(82,941)	197,015
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	19,673	15,203
預付土地租賃款項攤銷	1,718	2,320

人民幣千元

	截至 2014 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2013 年 3 月 31 日止 第一季度
出售聯營公司及合營公司的虧損	4	-
已竣工投資物業的公允價值虧損	326	-
利息收入	(1,507)	(2,489)
利息開支	44,849	57,390
外匯收益	1,753	-
	(16,125)	269,439
預付土地租賃款項減少／（增加）	11,444	38,846
待售土地開發減少／（增加）	(2,308)	294,809
待售開發中物業減少／（增加）	(15,104)	82,444
存貨減少／（增加）	(481)	(17)
預付款減少／（增加）	33,935	(1,748)
其他應收款項及其他流動資產減少／（增加）	(22,922)	(6,734)
應收賬款減少／（增加）	21,265	(572,301)
預付所得稅減少／（增加）	(1,227)	(4,986)
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入增加／（減少）	(4,087)	(4,649)
客戶墊款增加／（減少）	15,174	(64,836)
土地開發產生的遞延收入	-	24,483
應付賬款及其他應付款項增加／（減少）	(66,926)	(204,835)
應付關聯方款項增加／（減少）	-	(869)
<b>經營活動現金流出淨額</b>	<b>(47,362)</b>	<b>(150,999)</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
購置／興建物業、廠房及設備	(6,163)	(102,192)
就物業、廠房及設備退還預付款項	-	222,542
投資物業付款	(3,863)	2,384
已收利息	1,507	2,489
<b>投資活動現金流出淨額</b>	<b>(8,519)</b>	<b>125,223</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
從配售新股份所得現金	1,138,979	-
銀行借款所得款項	46,005	62,158
償還銀行借貸及其他借貸	(17,270)	(95,000)
就銀行借貸利息付款受限制存款的現金存置	-	20,000
已付利息	(46,276)	(49,056)
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>1,121,438</b>	<b>(61,898)</b>
<b>現金及現金等價物的增加／（減少）淨額</b>	<b>1,065,557</b>	<b>(87,674)</b>
期初的現金及現金等價物	136,833	229,267
<b>期終的現金及現金等價物</b>	<b>1,202,390</b>	<b>141,593</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

**截至2014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
2014年1月1日結餘	2,980,809	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284
綜合收益總額	-	-	(64,617)	(64,617)	(18,409)	(83,026)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032	-	1,130,032
2014年3月31日結餘	4,110,841	579,270	(1,167,508)	3,522,603	503,687	4,026,290

**本公司**

**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

**截至2014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
2014年1月1日結餘	2,980,809	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603
綜合收益總額	-	-	(2,323)	(2,323)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032
2014年3月31日結餘	4,110,841	1,912,683	(2,005,212)	4,018,312

- 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2014年3月31日及2013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2014年3月31日	於2013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	-	-
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	4,498,198,676

截至2014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2014年3月31日	於2013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	4,498,198,676
因配售發行新股份	5,347,921,071	-
行使管理層購股權	-	-
加／（減）：庫存股份	-	-
期終已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	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2014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2014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2013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，已扣除任何優先股息準備。

		本集團	
期內每股普通股盈利，按股東應佔盈利／(虧損)計及已扣除優先股股息的任何準備		截至2014年 3月31日止 第一季度	截至2013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）	(0.0138)	0.0199
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	(0.0138)	0.0199

每股基本（虧損）／盈利金額乃按截至2014年3月31日止期間及截至2013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（虧損）／盈利時所用的收益及股份數據：

人民幣千元

	截至2014年 3月31日止 第一季度
本公司普通權益持有人應佔虧損	(64,617)
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	4,676,462,712
每股基本及攤薄（虧損）／盈利（人民幣元）	(0.0138)

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。

	本集團		本公司	
	2014年 3月31日	2013年 12月31日	2014年 3月31日	2013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）	0.4089	0.6623	0.4081	0.6426

- 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

根據2013年10月10日簽立的剝離主協議及國開國際控股於2014年3月28日認購新股，剝離資產（與規劃及發展新城鎮項目的主營業務無關的資產，定義見本公司日期為2013年10月10日的公告，「剝離資產」）在隨附財務報表內被分類為與剝離組群有關的持作待出售資產及與分類為持作待出售資產直接相關的負債以及已終止經營業務的業績。

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2014年第一季度，並無出售土地開發。

於2014年第一季度，總收入較2013年同期分別減少人民幣6.08億元。減少乃主要由於2013年第一季度出售一幅土地所致。然而，於2014年第一季度並無類似土地開發出售。

### 經營性開支

於2014年第一季度，銷售及分銷成本較2013年同期減少人民幣1,000萬元。該減少主要是由於2013年第一季度全國城鎮化論壇在羅店新城鎮舉辦，總成本為數人民幣1,000萬元，而於2014年第一季度並無計劃舉辦該論壇，故於本期間並無產生相關開支。

於2014年第一季度，管理費與2013年同期相比保持一致。

### 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2,000萬元，當中僅包括利息開支人民幣2,000萬元。這較2013年同期的財務成本淨額人民幣2,500萬元減少人民幣500萬元。該減少主要乃因銀行及其他借貸結餘減少所致。

### 稅項

於2014年第一季度期間，所得稅開支減少人民幣6,400萬元，主要由於本期內持續經營業務的除稅前溢利減少所致。

## 已終止經營業務

於2014年第一季度，已終止經營業務的除稅後溢利與2013年相應期間保持一致。

## 財務狀況表

### 待售開發中物業

2014年3月31日，結餘減少人民幣156,900萬元或100%，主要是由於分類至分類為持作待售資產所致。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。重新分類至持作待售資產的開發中物業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11.19億元、人民幣1.46億元、人民幣2.75億元及人民幣4,500萬元。淨增加主要是由於隨著建設進行增加人民幣3,100萬元所致，惟由成都綠洲雅賓利花園項目及美蘭湖優湖（UHO）項目竣工及交付抵銷人民幣1,500萬元。

### 預付款項

於2014年3月31日的結餘較2013年底減少人民幣9,300萬元。該減少主要是由於2014年第一季度收妥無錫鴻山項目中建築預付款項合共人民幣3,800萬元及2014年第一季度上海高爾夫球場翻新產生預付款項人民幣2,600萬元所致。此外，因二級物業開發項目預售錄得預付營業稅人民幣400萬元。此外，分類至分類為持作待售資產人民幣8,500萬元亦導致出現有關波動。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。

### 其他應收款項

於2014年3月31日，結餘與2013年底相比減少人民幣2,200萬元。該減少主要是由於分類至分類為持作待售資產人民幣2,200萬元所致。

### 應收賬款（非流動及流動資產）

於2014年3月31日，與2013年底的結餘相比，結餘減少人民幣2,800萬元，主要是由於2014年第一句的收妥基礎設施費用人民幣2,200萬元所致。此外，分類至分類為持作待售資產人民幣700萬元亦導致出現有關波動。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。

### 應付賬款

於2014年3月31日，結餘減少人民幣39,600萬元。應付賬款減少與截至2013年底錄得的應付款項已於本季度支付所致。此外，分類至與分類為持作待售資產人民幣32,000萬元直接相關的負債亦導致出現有關波動。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。

### 其他應付款項及應計費用

於2014年3月31日，結餘減少人民幣24,800萬元。該增加主要來自i)本期內收妥誠意金人民幣1,900萬元；ii)就國開國際控股認購交易專業費用計提合共人民幣600萬元；及iii)本期內償還有關美蘭湖優湖（UHO）項目的供應商按金人民幣1,000萬元。此外，分類至與分類為持作待售資產人民幣25,900萬元直接有關的負債亦導致出現有關波動。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。

### 客戶墊款

於2014年3月31日，結餘減少人民幣33,600萬元或100%，主要是由於分類至與分類為持作待售資產人民幣35,200萬元直接有關的負債所致。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附註。與分類為持作待售資產直接有關的

負債重新分類，主要包括預售物業開發預售收入所得的收回款項，其中包括預售美蘭湖優湖（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1.59億元及預售美蘭湖硅谷項目所得人民幣1.24億元。

### 已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司（「國開國際」）及上置投資控股有限公司（「上置控股」，本公司當時的控股股東）簽訂了認購協議（「認購協議」）。據此，國開國際同意根據協議中的條款和條件認購5,347,921,071股本公司新股（「認購事項」）。認購事項已於本季度內完成，股份已獲發行。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議（「剝離主協議」）。據此，本公司同意根據協議中的條款和條件出售剝離資產，及上置控股同意以總代價人民幣2,069,832,594元購買剝離資產，有關代價須以現金分期支付（「資產剝離交易」）。

於2014年3月28日，本集團公開宣佈國開國際完成認購新股。資產剝離交易預期將於未來24個月內完成，惟不遲於2014年3月28日起內24個月。剝離資產於隨附的財務報表內分類為持作待售資產剝離集團及視為已終止經營業務。已終止經營業務於下列期間的業績呈列如下：

人民幣千元	2014年第一季度 截至2014年3月31日	2013年第一季度 截至2013年3月31日
本集團		
收入	57,958	222,976
銷售成本	(41,443)	(211,248)
毛利	16,515	11,728
其他收入	291	249
銷售及分銷成本	(13,329)	(13,624)
管理費用	(30,465)	(18,145)
其他開支	(220)	(603)
已竣工投資物業的公允價值收益／（虧損）	(326)	-
已終止經營業務的經營虧損	(27,534)	(20,395)
財務成本	(24,378)	(32,362)
分佔共同控制實體虧損	(4)	-
已終止經營業務除稅前虧損	(51,916)	(52,757)
所得稅	(485)	7
已終止經營業務的年內虧損	(52,401)	(52,750)

於2014年3月31日被分類為持作待售的主要資產及負債類別如下：

人民幣千元	2014年3月31日
<b>資產：</b>	
於聯營公司的投資	200
於共同控制實體的投資	55,652
物業、廠房及設備	1,534,829
已竣工投資物業	740,000
在建投資物業	106,000
預付土地租賃款項	143,381
遞延稅項資產	44,023
其他資產	44,396
待售土地開發	54,284
待售在建物業	1,585,747
預付土地租賃款項	630,868
存貨	6,359
預付款項	84,704
其他應收賬款	22,286
應收賬款	6,937
預付所得稅	19,192
現金及銀行結餘	40,067
分類為持作待售資產	<u>5,118,925</u>

#### 負債：

非流動計息的銀行及其他借貸	1,108,825
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	482,121
遞延稅項負債	11,044
計息的銀行及其他借貸	747,880
應付賬款	319,577
其他應付賬款及累計賬款	258,896
客戶墊款	351,656
即期所得稅負債	12,657
應付關連方款項	500
與分類為持作待售資產直接有關的負債	<u>3,293,156</u>
與剝離資產直接有關的淨資產	<u>1,825,769</u>

#### 計息的銀行及其他借貸

截至2014年3月31日，銀行借貸人民幣14.87億元已由本集團若干物業、廠房及設備、已竣工投資物業、待售開發中物業以及預付土地租賃款項作為抵押，而其於2014年3月31日的賬面淨值分別為人民幣10.8億元、人民幣5.97億元、人民幣12.39億元及人民幣3.80億元。

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

	2014年1月1日至 2014年3月31日	2013年1月1日至 2013年3月31日
經營	(27,993)	(22,213)
投資	(9,620)	57,215
融資	(6,875)	(65,204)
現金（流出）/流入淨額	<u>(44,488)</u>	<u>(30,202)</u>

#### 流動資金

本集團已獲授下列銀行融資。

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2014年3月31日動用的融資總額：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2014年3月31日動用的融資總額：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2014年3月31日動用的融資總額：人民幣4.479億元

整體而言，截至2014年3月31日止三個月內現金及現金等價物（不包括受限制現金）增加人民幣10.66億元，於2014年3月31日的結餘為人民幣12.02億元，主要歸因於經營活動流出人民幣4,700萬元及投資活動流出人民幣900萬元，為融資活動流入人民幣1.21億元抵銷。

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）由2013年3月31日的48%降至30%。

**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2013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。

根據國家統計局官方數據顯示，2014年第一季度，房地產開發投資總額為人民幣15,339億元，同比增長16.8%，或實際增長15.5%。其中，住宅樓宇投資增長16.8%。第一季度新開工建設樓宇建築面積為290.90百萬平方米，下降25.2%。具體而言，第一季度新開工建設住宅樓宇建築面積下降27.2%。商用樓宇銷售面積達201.11百萬平方米，下降3.8%。其中，住宅樓宇下降5.7%。第一季度商用樓宇銷售額為人民幣13,263億元，下降5.2%。其中，住宅樓宇銷售額下降7.7%。今年第一季度，房地產開發企業購買土地面積為59.90百萬平方米，下降2.3%。截至三月末，待售商用樓宇建築面積達521.63百萬平方米，增長22.9%。第一季度，房地產開發企業的實際資金達人民幣28,731億元，增長6.6%。

於第一季度，並無拍賣出讓任何土地，而本公司將繼續配合政府土地出讓指標及時間申請土地掛牌。經批准進行土地拍賣後，該等土地預期將有序推出。

作為認購協議的附錄，本公司與上置控股已簽訂剝離主協議（「剝離主協議」），據此，本公司同意出售剝離資產，而上置控股 同意購買剝離資產，總代價為人民幣2,069,832,594元，將按協議所載條款及條件分批以現金形式支付（「剝離資產」）。剝離資產預期將於未來12個月內完成，惟不遲於2014年3月28日起24個月。

本公司將繼續物色新的城鎮化項目。

我們有理由相信，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及新型城鎮化項目打下堅實的基礎。

**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2014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2014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2014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  
行政總裁  
劉賀強

新加坡和香港，2014年5月14日

於本公告日，本公司董事會包括四名執行董事，分別為施建先生（副主席）、劉賀強先生、楊美玉女士及任曉威先生；四名非執行董事，分別為樊海斌先生（主席）、左坤先生（副主席）、李耀民先生（副主席）及張岩先生；以及四名獨立非執行董事，分別為陳頌國先生、江紹智先生、張浩先生及葉怡福先生。