

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.si)

2014年第三季度未經審核業績

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13.10(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，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」）的相關規定編制。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」）編制，核數師尚未審核及審閱。本公司股東及公眾投資者于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畫方面的目標和預期，以及其機會及業務計畫。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畫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變化；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；以及競爭情況。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2014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) 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位報表。

1(a)(i) 截至2014年9月30日止第三季度及九個月的綜合收益表

於2014年3月28日，本集團公開宣佈國開國際控股有限公司（「國開國際」）完成認購新股。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」）的剝離預期將於2014年3月28日起24個月內完成。於2014年09月30日，剝離資產於財務報表內分類為持作待售資產剝離，視為集團已終止經營業務。有關終止經營業務的詳細業績資訊請參見附注部分的已終止經營業務內容。根據由本公司及上置控股投資有限公司（「上置控股」）所簽訂的剝離主協定（「剝離主協定」）所協定，本公司從剝離該等資產應獲得的現金代價已鎖定，並不受其後續盈利或虧損所影響。

人民幣千元 本集團	於7月1日至9月30日			截至9月30日止 九個月		
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	增(減)幅 (%)
持續經營業務						
收入	-	-	-	53,626	608,267	(91)
銷售成本	-	-	-	(46,397)	(309,110)	(85)
毛利	-	-	-	7,229	299,157	(98)
其他收入	17,881	3,294	443	41,131	12,958	217
銷售及分銷成本	-	(8,567)	(100)	(8,771)	(19,494)	(55)
管理費用	(21,820)	(7,270)	200	(52,691)	(40,640)	30
其他開支	(123)	(569)	(78)	(642)	(1,720)	(63)
經營溢利／(虧損)	(4,062)	(13,112)	(69)	(13,744)	250,261	(105)
財務成本	(16,528)	(26,720)	(38)	(69,480)	(81,240)	(14)
持續經營業務除稅前(虧損)／溢利	(20,590)	(39,832)	(48)	(83,224)	169,021	(149)
所得稅	(2,651)	6,526	(141)	(2,736)	(64,193)	(96)
持續經營業務除稅後(虧損)／溢利	(23,241)	(33,306)	(30)	(85,960)	104,828	(182)
已終止經營業務						
已終止經營業務除稅後虧損	(43,670)	(69,385)	(37)	(115,264)	(149,847)	(23)
期內(虧損)／溢利	(66,911)	(102,691)	(35)	(201,224)	(45,019)	347
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合(虧損)／收益總額	(66,911)	(102,691)	(35)	(201,224)	(45,019)	347
以下人士應占(虧損)／溢利：						
母公司擁有人	(55,549)	(78,745)	(29)	(159,746)	(48,119)	232
非控股權益	(11,362)	(23,946)	(53)	(41,478)	3,100	(1,438)
	(66,911)	(102,691)	(35)	(201,224)	(45,019)	347
以下人士應占綜合(虧損)／收益總額						
母公司擁有人	(55,549)	(78,745)	(29)	(159,746)	(48,119)	232
非控股權益	(11,362)	(23,946)	(53)	(41,478)	3,100	(1,438)
	(66,911)	(102,691)	(35)	(201,224)	(45,019)	347

1(a)(ii) 綜合收益表附注

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			截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	
土地開發	-	-	-	56,807	643,336	(91)
減：營業稅及附加費	-	-	-	(3,181)	(35,069)	(91)
	-	-	-	53,626	608,267	(91)

其他收入

人民幣千元	於7月1日至9月30日			截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	
外匯收益	154	882	(83)	12,924	4,174	210
利息收入	14,813	1,490	894	21,986	5,829	277
壞賬撥備回撥-其他應收款項	1,500	800	88	4,800	2,800	71
其他	1,414	122	1,059	1,421	155	817
	17,881	3,294	443	41,131	12,958	217

其他開支

人民幣千元	於7月1日至9月30日			截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	
外匯損失	-	1	(100)	-	5	(100)
銀行費用	122	546	(78)	559	1,597	(65)
處置物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	10	-	100
其他	1	22	(95)	73	118	(38)
	123	569	(78)	642	1,720	(63)

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			截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	
土地開發	-	-	-	46,397	309,110	(85)
	-	-	-	46,397	309,110	(85)

c) 財務成本

人民幣千元	於7月1日至9月30日			截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2014年	2013年	增(減)幅 (%)	2014年	2013年	
銀行及借貸利息	16,528	26,720	(38)	69,480	81,240	(14)
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	16,528	26,720	(38)	69,480	81,240	(14)

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

於2014年9月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2014年 9月30日	2013年 12月31日	2014年 9月30日	2013年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,991,272	2,591,259
於一間聯營公司的投資	-	200	-	-
於共同控制實體的投資	-	55,656	-	-
物業、廠房及設備	77,646	1,631,967	64	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	97,888	244,586	-	-
非流動應收賬款	93,145	48,626	-	-
遞延稅項資產	-	132,625	-	-
其他資產	-	47,727	-	2,794
非流動資產總額	268,679	3,007,387	2,991,336	2,594,115
流動資產				
待售土地開發	5,036,698	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	-	-	506,892	506,805
預付款項	3,152	93,382	-	-
其他應收賬款	4,752	21,832	5	6
應收賬款	91,289	743,272	1	1
預付所得稅	-	17,480	-	-
現金及銀行結餘	1,301,103	332,333	548,018	1,853
分類為持作待售資產	5,245,870	-	-	-
流動資產總額	11,682,864	8,555,997	1,054,916	508,665
資產總額	11,951,543	11,563,384	4,046,252	3,102,780
權益				
母公司擁有人應占權益：				
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	(1,262,637)	(1,102,891)	(1,994,735)	(2,002,889)
	3,427,474	2,457,188	4,028,789	2,890,603
非控股權益	480,618	522,096	-	-
權益總額	3,908,092	2,979,284	4,028,789	2,890,603
非流動負債				
計息之銀行及其他借貸	117,000	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	-	-
非流動負債總額	138,151	2,316,273	-	-

人民幣千元	本集團		本公司	
	2014年 9月30日	2013年 12月31日	2014年 9月30日	2013年 12月31日
流動負債				
計息之銀行及其他借貸	965,000	1,338,992	-	198,312
應付帳款	1,548,654	2,557,878	-	-
其他應付帳款及累計賬款	504,629	872,498	17,463	13,865
應付關聯方的款項	3,500	3,500	-	-
預收款項	-	336,482	-	-
預收待售資產款項	553,549	-	-	-
土地開發產生的遞延收入	622,357	620,221	-	-
即期所得稅負債	525,582	538,256	-	-
與分類為持作待售資產 直接相關的負債	3,182,029	-	-	-
流動負債總額	7,905,300	6,267,827	17,463	212,177
負債總額	8,043,451	8,584,100	17,463	212,177
權益及負債總額	11,951,543	11,563,384	4,046,252	3,102,780
流動資產淨額	3,777,564	2,288,170	1,037,453	296,488
資產總額減流動負債	4,046,243	5,295,557	4,028,789	2,890,603

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額

i) 借貸

人民幣千元	2014年9月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	836,000	738,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	246,000	2,398,862
	1,082,000	3,136,862

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2014年9月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	786,000	588,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	179,000	750,992
	965,000	1,338,992

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2014年9月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	50,000	150,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	67,000	1,647,870
	117,000	1,797,870

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2014年9月30日，銀行借貸人民幣2.46億元（2013年：人民幣19.49億元）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，其於2014年9月30日的帳面淨值分別為人民幣3.14億元（2013年：人民幣4.29億元）、人民幣零元（2013年：人民幣6.06億元）、人民幣零元（2013年：人民幣12.49億元）、人民幣1.93億元（2013年：人民幣4.5億元）及人民幣零元（2013年：人民幣1.95億元）。由於該等資產已分類為待售資產，因此在2014年9月30日的財務狀況表並無獨立的相關科目。

1(c) 本集團的現金流量表，連同一個財政年度相應期間的比較數位報表。

合併現金流量表

人民幣千元

	自 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2013 年 7 月 1 日起至 2013 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2014 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2013 年 9 月 30 日止 九個月
經營活動現金流量				
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(20,590)	(39,832)	(83,224)	169,021
已終止經營業務除稅前虧損	(43,670)	(81,367)	(114,742)	(186,999)
除稅前虧損	(64,260)	(121,199)	(197,966)	(17,978)
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	(5,079)	14,875	18,526	45,496
預付土地租賃款項攤銷	853	1,040	3,468	3,119
分占共同控制實體之虧損	59	-	97	-
已竣工投資物業之公允價值虧損	-	-	326	-
利息收入	(15,224)	(1,531)	(22,526)	(5,972)
利息開支	49,395	49,234	141,853	156,945
外匯收益溢利	(10,040)	(882)	(7,770)	(4,339)
	(44,296)	(58,463)	(63,992)	177,271
待售土地開發（增加）／減少	(3,681)	(5,412)	39,535	285,572
待售在建物業（增加）／減少	(107,542)	20,561	(85,953)	67,355
預付土地租賃款項減少	22,017	66,985	70,478	113,514
存貨減少／（增加）	108	(257)	(443)	113
預付款項（增加）／減少	(6,038)	(2,055)	22,454	(12,193)
其他應收賬款及其他流動資產（增加）／減少	(3,374)	(2,525)	(131,603)	(1,473)
應收賬款減少／（增加）	59,451	26,710	691,971	(313,084)
預付所得稅款（增加）／減少	(304)	(834)	(1,994)	(8,495)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少	(4,005)	(4,152)	(12,096)	(12,883)
土地開發權的遞延收入增加	-	-	2,136	24,438
客戶墊款（減少）／增加	(7,549)	(77,091)	(52,465)	(40,326)
應付帳款及其他應付帳款增加／（減少）	61,159	72,301	(664,782)	(257,812)
應付關聯方款項減少	-	1,000	-	131
經營活動現金（流出）／流入淨額	(34,054)	36,768	(186,754)	22,128
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(2,242)	(21,171)	(10,703)	(184,751)
投資物業支付款項	-	(861)	(4,587)	(8,723)
已收利息	15,224	1,531	22,526	5,972
投資共同控制企業	-	(6,000)	-	(6,000)
從物業、廠房及設備預付款項所得之退款	-	-	-	222,542
預收待售資產款項	-	-	553,549	-
投資活動現金流入／（流出）淨額	12,982	(26,501)	560,785	29,040

人民幣千元

	自 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2013 年 7 月 1 日起至 2013 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2014 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2013 年 9 月 30 日止 九個月
融資活動現金流量				
從配售新股份所得現金	-	-	1,138,979	-
銀行借貸所得款項	69,522	361,695	250,300	527,010
償還銀行借貸	(18,230)	(113,400)	(1,095,871)	(326,400)
獲得關聯方借貸	-	-	500,000	-
已付利息	(62,364)	(40,553)	(157,163)	(130,670)
就支付銀行借貸利息作為受限制存款存置的現金之釋放	-	-	195,300	20,000
就銀行借貸作為受限制存款存置的現金款項	-	15,171	-	(4,300)
就信託借貸作為受限制存款存置的現金款項	-	(19,574)	-	(19,574)
融資活動現金（流出）／流入淨額	(11,072)	203,339	831,545	66,066
現金及現金等價物的增加／（減少）淨額	(32,144)	213,606	1,205,576	117,234
期初的現金及現金等價物	1,374,553	132,895	136,833	229,267
期末的現金及現金等價物	1,342,409	346,501	1,342,409	346,501

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位報表。

權益變動報表

本集團

截至2014年9月30日止九個月

母公司擁有人應占權益

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
於2014年1月1日的結餘	2,980,809	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284
綜合收益總額	-	-	(159,746)	(159,746)	(41,478)	(201,224)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032	-	1,130,032
於2014年9月30日的結餘	4,110,841	579,270	(1,262,637)	3,427,474	480,618	3,908,092

截至2013年9月30日止九個月

母公司擁有人應占權益

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
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	2,980,809	579,270	(938,018)	2,622,061	571,467	3,193,528

本公司

截至2014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2014年1月1日的結餘	2,980,809	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603
綜合收益總額	-	-	8,154	8,154
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032
於2014年9月30日的結餘	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,994,735)</u>	<u>4,028,789</u>

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>

- 1(d)(ii) 自上一個申報期結束以來，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對上一個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2014年9月30日及2013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2014年9月30日	於2013年9月30日
	股份數目	股份數目
國開國際完成認購的股份	5,347,921,071	-
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

於2014年9月30日，本集團並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對上一個財政年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	截至2014年9月30日止 九個月	截至2013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	4,498,198,676
國開國際完成認購股份	5,347,921,071	-
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9月30日止，本公司並無任何庫存股份。

2 該等資料是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。

該等資料並無經核數師審核或審閱。

3 若該等資料已經審核或審閱，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2013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個財政年度相應期的每股普通股盈利，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2014年7月1日起至2014年9月30日止第三季度	自2013年7月1日起至2013年9月30日止第三季度	截至2014年9月30日止九個月	截至2013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）	(0.0056)	(0.0175)	(0.0196)	(0.0107)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0056)	(0.0175)	(0.0196)	(0.0107)

每股基本盈利金額乃按截至2014年9月30日止期間及截至2013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時所用的收益及股份數據：

	自2014年7月1日起至2014年9月30日止第三季度	自2013年7月1日起至2013年9月30日止第三季度	截至2014年9月30日止九個月	截至2013年9月30日止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
母公司普通股權益持有人應佔虧損	(55,549)	(78,745)	(159,746)	(48,119)
已發行普通股加權平均數	9,846,119,747	4,498,198,676	8,141,837,208	4,498,198,676
加：雇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	9,846,119,747	4,498,198,676	8,141,837,208	4,498,198,676

- 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。

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）	本集團		本公司	
	2014年9月30日	2013年12月31日	2014年9月30日	2013年12月31日
	0.3969	0.6623	0.4092	0.6426

- 8 本集團業績表現回顧，以便能合理地瞭解集團業務。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

根據2013年10月10日簽立的剝離主協議，且國開國際控股於2014年3月28日完成股份認購，剝離資產在隨附財務報表內被分類至「分類為持作待售資產」、「與分類為持作待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2014年第三季度，沒有土地開發項目內的出讓。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2014年第三季度，銷售及分銷成本較2013年同期減少人民幣857萬元。該減少主要是由於2013年同期為推廣金羅店區域品牌、打造地區公眾形象而贊助了寶山寺建設，共計支出人民幣800萬元。今年並無此項支出。

行政管理開支

於2014年第三季度，行政管理開支較2013年同期增加人民幣1,455萬元，或200%。此乃由於集團將管理中心移至北京後，增加的相關一次性辦公開支。

其他開支

於2014年第三季度，其他開支較2013年同期減少人民幣45萬元，或78%。開支減少是由於我們在4月初歸還了內保外貸，減少了由此造成的銀行管理費人民幣42萬元。

財務成本

於2014年第三季度，我們錄得融資成本總額為人民幣1,653萬元，其中全由利息開支且無資本化利息。與2013年同期相比，融資成本淨值減少了人民幣1,019萬元，或38%。具體來說，成本減少主要是由於我們提前歸還了信託貸款而降低了整體融資成本造成的。

資產負債表

于附屬公司的投資及於一間聯營公司的投資

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣5,586萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

物業、廠房及設備

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.5億元。主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。出售事項資產的結餘主要分別為美蘭湖醫院、美蘭湖高爾夫球場、美蘭湖酒店、瀋陽體育公園及美蘭湖會議中心的物業等固定

資產，成本分別為人民幣4.9億元、人民幣4.7億元、人民幣2.4億元、人民幣1.3億元及人民幣1.1億元。

應收款項（非流動及流動資產）

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣6.1億元，主要由於i)重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣738萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。ii) 2014年上半年收妥的人民幣6.9億元土地出售應收款項。及iii)2014年第二季度內出讓的土地產生的人民幣5,681萬元。

待售土地開發

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣9,382萬元，主要由於i)重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣5,428萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。及ii)撥至銷售成本的2014年第二季度出讓的地塊，該影響金額為人民幣4,640萬元。

待售在建物業

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.7億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣15.7億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣8,874萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付土地租賃款項（流動資產）

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣6.4億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣6.4億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣7,395萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付款項（流動資產）

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣9,023萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣9,314萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣2,536萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

其他應收賬款

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣1,708萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」人民幣2,152萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1.3億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

應付帳款

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣10.09億元，該減少主要歸因於2013年末所錄得的共計人民幣6.54億元的應付帳款於2014年上半年繳付，並有人民幣3.98億應付帳款重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1,958萬元。

其他應付帳款及應計賬款

2014年9月30日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣3.68億元。該變動主要是由於重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之2.58億元所致，此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣6,031萬元。另一方面，土地出讓之累計營業稅導致增加人民幣318萬元。

預收款項

2014年9月30日的餘額減少至人民幣零元，主要是由於重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣3.36億元所致。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預收待售資產款項

2014年9月30日的餘額較2013年年末的餘額增加人民幣5.53億元，主要是由於按照資產剝離主協議，收到上置控股支付的對價款人民幣5.53億元，而剝離資產的進度受到主管部門審批速度的影響，截至本期末未完成剝離，因此對價款確認為預售待售資產款項。

土地開發的遞延收入

2014年9月30日的餘額較2013年年末的餘額增加人民幣214萬元。該增加主要原因為於第二季度出讓的地塊，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帳。

已終止經營業務

於2013年10月10日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了股份認購協定（「認購協定」）。據此，國開國際同意根據協定中的條款和條件認購5,347,921,071股本公司新股（「股份認購」）。股份認購已於本季度內完成，股份已獲發行。

作為交易的一部份，本公司與上置控股簽訂了剝離主協定。據此，本公司同意根據協定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」）。有關於剝離資的最新進展，請參閱本公司於2014年9月29日刊登之公告。於2014年9月30日，剝離資產被視為集團已終止經營業務，本公司從剝離該等資產所應獲得的現金代價已鎖定並不受其後續盈利或虧損所影響。

已終止經營業務於下列期間的業績呈列如下：

人民幣千元	截至9月30日止九個月	
	2014年	2013年
本集團		
收入	289,893	465,507
銷售成本	(202,675)	(443,120)
毛利	87,218	22,387
其他收入	2,691	9,673
銷售及分銷成本	(60,717)	(65,982)
管理費用	(68,174)	(57,977)
其他開支	(2,964)	(10,420)
已竣工投資物業的公允價值虧損	(326)	-
已終止經營業務的經營虧損	(42,272)	(102,319)
財務成本	(72,373)	(84,680)
分占共同控制實體虧損	(97)	-
已終止經營業務除稅前虧損	(114,742)	(186,999)
所得稅	(522)	37,152
已終止經營業務的期內虧損	(115,264)	(149,847)

於2014年9月30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9月30日
資產：	
於聯營公司的投資	200
於共同控制實體的投資	55,559
物業、廠房及設備	1,537,422
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-長期	146,701
應收賬款-長期	108
遞延稅項資產	36,827
其他資產	43,122

待售土地開發	54,284
待售在建物業	1,657,735
預付土地租賃款項-短期	568,363
存貨	6,322
預付款項	67,776
其他應收賬款	155,941
應收賬款	8,530
預付所得稅	19,474
現金及銀行結餘	41,506
分類為持作待售資產	<u>5,245,870</u>

負債:

非流動計息的銀行及其他借貸	869,735
計息的銀行及其他借貸	832,460
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	474,112
應付帳款	378,236
其他應付帳款及累計賬款	317,949
預收款項	284,018
遞延稅項負債	11,044
即期所得稅負債	14,475
與分類為持作待售資產直接有關的負債	<u>3,182,029</u>

與剝離資產直接有關的淨資產	<u>2,063,841</u>
---------------	------------------

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

	截至9月30日止九個月	
	2014年	2013年
經營	176,546	176,088
投資	(11,867)	32,869
融資	(207,728)	(238,749)
現金流出淨額	<u>(43,049)</u>	<u>(29,792)</u>

流動資金

整體而言，期內現金及現金等價物較2013年末(不包括受限制現金)增加人民幣12.06億元，於2014年9月30日的結餘為人民幣13.42億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣3.67億元、融資活動款項流入淨額人民幣8.32億元及2014年九個月投資活動款項流入淨額人民幣0.07億元所致。

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)於2014年9月30日與2013年12月31日相比有較大的降低，主要期末現金包括由於配售新股份所得現金約11.39億元。

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2014年第二季度業績的第9段所作出的聲明大體一致。本公司認為，市況與上一期內所預期者相若。

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。

2014年第三季度，境內房地產市場繼續調整。市場銷售疲軟，全國商品房銷售面積前九個月同比下滑8.6%，連續第九個月為負。銷售價格持續下行，2014年7月至9月，國內70大中城市新建住宅價格指數同比變化分別為2.4%，0.5%和-1.10%，自2012年12月以來同比增長首度為負；環比降幅分別為0.9%，1.1%和1.0%。房地產開發企業資金情況緊張，前九個月到位資金同比增長2.3%，連續第九個月下滑。

面對房地產市場的持續調整，調控政策明顯放鬆。截至9月底，此前執行限購的城市中，除北京、上海、深圳、廣州和三亞外，其餘城市均已宣佈取消限購。與此同時，房地產信貸政策也在逐步放鬆。2014年9月30日，中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會聯合發佈了《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，明確首套普通自住房最低首付比率為30%，貸款利率下限為基準利率的0.7倍；對已擁有1套住房且結清相關房貸的家庭，出於改善目的再次申請貸款購買普通商品房，可以視為首套房貸；在已取消或未執行“限購”的城市，放開對第三套住房的限貸，明確通過信貸政策支持普通商品房的購置需求。10月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和財政部聯合發佈《關於發展住房公積金個人住房貸款業務的通知》，降低公積金貸款的繳納時間要求，推動異地公積金貸款，適當提高首套房貸款額度等。預計信貸政策的調整有望支持房地產市場需求的回暖。

在完成國開入股之後，本公司積極推進新項目開發的進度。2014年11月3日，本公司公告與南京雨花台區人民政府以及國開金融簽署了南京雨花台區兩橋項目及軟件谷南園發展建設合作協定，將與雨花區政府設立合資公司，共同進行21.4平方公里範圍內的土地一級開發，本公司將根據投入的4.9億元資本金，每年獲得稅後12.8%的固定收益。同時，本公司還將參與區域內部分土地的二級開發業務，開拓利潤來源。

預計新型城鎮化建設依然將繼續成為國策支持的重點，本公司將充分發揮控股股東在行業內的經驗及優勢，繼續積極推動新型城鎮建設業務的發展，在房地產市場調整的背景之下，審慎開拓潛在業務機會，積極物色開發新項目，為股東帶來持續回報。

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2014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2014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）
國開思遠（北京）投資基金有限公司	500,000	-

國開思遠（北京）投資基金有限公司的管理人為國開金融的全資子公司，故於新交所上市手冊規定下視為本公司利益人士。截至2014年9月30日，其向本公司提供了一筆人民幣5億元、半年期無限制用途的貸款，主要用於償還信託貸款以優化本集團的財務成本。有關詳情，請參見本公司於2014年6月27日所刊載的公告。

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9月30日止第三季度及九個月的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

2014年11月3日，本公司公告與南京雨花台區人民政府、南京國有資產經營中心及國開金融簽署了南京雨花台區兩橋項目及軟件谷南園發展建設合作投資協議。協議確定本公司將增資4.9億人民幣至雨花區政府於兩橋片區的唯一土地開發平台，與雨花區政府合作進行21.4平方公里範圍內的土地一級開發。雨花區政府將確保本公司在完成納稅之後，根據注入的資本金每年能夠獲取12.8%的固定投資收益金額。除此以外，本公司將與雨花區政府共同設立由本公司控股的合資公司，共同參與二級土地開發。詳情請參考本公司於2014年11月3日所作之公告及本公告中第10項下前景展望部份。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁

新加坡及香港，2014年11月14日

于本公告日期，執行董事為施建先生（副主席）、劉賀強先生（行政總裁）、楊美玉女士及任曉威先生；非執行董事為樊海斌先生（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。