

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)

#### 2015年第二季度未經審核業績

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2015年6月30日止財政期間的第二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2015年6月30日止第二季度及上半年的綜合收益表

人民幣千元 本集團	於4月1日至6月30日			截至6月30日止 六個月		
	2015年	2014年	增(減)幅 (%)	2015年	2014年	增(減)幅 (%)
<b>持續經營業務</b>						
收入	-	53,626	(100)	-	53,626	(100)
銷售成本	14,500	(46,397)	(131)	14,500	(46,397)	(131)
毛利	14,500	7,229	101	14,500	7,229	101
其他收入	29,837	14,296	109	56,580	23,250	143
銷售及分銷成本	-	(8,000)	(100)	-	(8,771)	(100)
管理費用	(17,508)	(13,116)	33	(37,529)	(30,871)	22
其他開支	(84)	(22)	282	(3,613)	(519)	596
<b>經營溢利 / (虧損)</b>	<b>26,745</b>	<b>387</b>	<b>6,811</b>	<b>29,938</b>	<b>(9,682)</b>	<b>(409)</b>
財務成本	(13,316)	(32,481)	(59)	(19,579)	(52,952)	(63)
<b>持續經營業務除稅前溢利 / (虧損)</b>	<b>13,429</b>	<b>(32,094)</b>	<b>(142)</b>	<b>10,359</b>	<b>(62,634)</b>	<b>(117)</b>
所得稅	(4,863)	-	-	(9,660)	(85)	11,265
<b>持續經營業務除稅後溢利 / (虧損)</b>	<b>8,566</b>	<b>(32,094)</b>	<b>(127)</b>	<b>699</b>	<b>(62,719)</b>	<b>(101)</b>
<b>已終止經營業務</b>						
已終止經營業務除稅後虧損	(22,433)	(19,193)	17	(74,595)	(71,594)	4
出售部分已終止經營業務資產及負債 之除稅收益	-	-	-	59,632	-	-
期內虧損	(13,867)	(51,287)	(73)	(14,264)	(134,313)	(89)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
<b>綜合虧損</b>	<b>(13,867)</b>	<b>(51,287)</b>	<b>(73)</b>	<b>(14,264)</b>	<b>(134,313)</b>	<b>(89)</b>
以下人士應佔虧損：						
母公司擁有人	(9,755)	(39,580)	(75)	(9,080)	(104,197)	(91)
非控股權益	(4,112)	(11,707)	(65)	(5,184)	(30,116)	(83)
	(13,867)	(51,287)	(73)	(14,264)	(134,313)	(89)
以下人士應佔綜合虧損總額						
母公司擁有人	(9,755)	(39,580)	(75)	(9,080)	(104,197)	(91)
非控股權益	(4,112)	(11,707)	(65)	(5,184)	(30,116)	(83)
	(13,867)	(51,287)	(73)	(14,264)	(134,313)	(89)

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 4 月 1 日至 6 月 30 日			截至 6 月 30 日止 六個月		
	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)
土地開發	-	56,807	(100)	-	56,807	(100)
減：營業稅及附加費	-	(3,181)	(100)	-	(3,181)	(100)
	<u>-</u>	<u>53,626</u>	<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>53,626</u>	<u>(100)</u>

其他收入

人民幣千元	於 4 月 1 日至 6 月 30 日			截至 6 月 30 日止 六個月		
	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)
外匯收益	(136)	8,357	(102)	75	12,770	(99)
利息收入	10,156	5,911	72	16,382	7,173	128
應收款項類投資收益	19,736	-	-	39,037	-	-
壞賬撥備回撥-其他應收款項	-	300	(100)	1,000	3,300	(70)
其他	81	(272)	(130)	86	7	1,129
	<u>29,837</u>	<u>14,296</u>	<u>109</u>	<u>56,580</u>	<u>23,250</u>	<u>143</u>

其他開支

人民幣千元	於 4 月 1 日至 6 月 30 日			截至 6 月 30 日止 六個月		
	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)
銀行費用	19	26	(27)	425	437	(3)
壞賬撥備	-	-	-	2,803	-	-
處置物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	10	(100)
其他	65	(4)	(1,725)	385	72	435
	<u>84</u>	<u>22</u>	<u>282</u>	<u>3,613</u>	<u>519</u>	<u>596</u>

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民幣千元	於 4 月 1 日至 6 月 30 日			截至 6 月 30 日止 六個月		
	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)
土地開發	(14,500)	46,397	(131)	(14,500)	46,397	(131)
	<u>(14,500)</u>	<u>46,397</u>	<u>(131)</u>	<u>(14,500)</u>	<u>46,397</u>	<u>(131)</u>

c) 財務成本

人民幣千元	於 4 月 1 日至 6 月 30 日			截至 6 月 30 日止 六個月		
	增(減)幅			增(減)幅		
	2015 年	2014 年	(%)	2015 年	2014 年	(%)
銀行及借貸利息	1,778	32,481	(95)	8,041	52,952	(85)
優先擔保票據利息	11,538	-	-	11,538	-	-
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	<u>13,316</u>	<u>32,481</u>	<u>(59)</u>	<u>19,579</u>	<u>52,952</u>	<u>(63)</u>

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字報表。

於2015年6月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	-	-	2,991,259	2,991,259
物業、廠房及設備	40,891	41,350	139	93
預付土地租賃款項	11,845	12,034	-	-
遞延稅項資產	41,149	41,149	-	-
應收款項類投資	490,000	490,000	-	-
其他資產	9,924	-	-	-
<b>非流動資產總額</b>	<u>593,809</u>	<u>584,533</u>	<u>2,991,398</u>	<u>2,991,352</u>
<b>流動資產</b>				
待售土地開發	1,555,840	1,549,079	-	-
應收附屬公司款項	-	-	391,591	371,286
預付款項	1,624	8,539	-	-
其他應收款項	1,363,430	1,906,439	132,988	128,204
應收賬款	60,847	63,853	1,629	1,635
現金及銀行結餘	2,138,022	795,451	1,809,383	543,542
分類為持作待售資產	4,802,102	4,904,237	-	-
<b>流動資產總額</b>	<u>9,921,865</u>	<u>9,227,598</u>	<u>2,335,591</u>	<u>1,044,667</u>
<b>資產總額</b>	<u>10,515,674</u>	<u>9,812,131</u>	<u>5,326,989</u>	<u>4,036,019</u>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	4,110,841	4,110,841	4,110,841	4,110,841
其他儲備	579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損	(1,173,375)	(1,164,295)	(1,999,556)	(2,007,038)
	<u>3,516,736</u>	<u>3,525,816</u>	<u>4,023,968</u>	<u>4,016,486</u>
非控股權益	318,277	321,620	-	-
<b>權益總額</b>	<u>3,835,013</u>	<u>3,847,436</u>	<u>4,023,968</u>	<u>4,016,486</u>
<b>非流動負債</b>				
優先擔保票據	1,288,625	-	-	-
計息銀行及其他借貸	254,780	-	-	-
遞延稅項負債	21,151	21,151	-	-
<b>非流動負債總額</b>	<u>1,564,556</u>	<u>21,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2015年 6月30日	2014年 12月31日
<b>流動負債</b>				
計息銀行及其他借貸	150,000	896,000	-	-
應付附屬公司款項	-	-	1,293,101	-
應付賬款	149,128	161,534	-	-
其他應付款項及應計款項	173,515	116,883	9,920	19,533
預收待售資產款項	553,549	553,549	-	-
土地開發產生的遞延收入	383,716	383,716	-	-
當期所得稅負債	346,008	359,841	-	-
與分類為持作待售資產 直接相關的負債	3,360,189	3,472,021	-	-
<b>流動負債總額</b>	<b>5,116,105</b>	<b>5,943,544</b>	<b>1,303,021</b>	<b>19,533</b>
<b>負債總額</b>	<b>6,680,661</b>	<b>5,964,695</b>	<b>1,303,021</b>	<b>19,533</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>10,515,674</b>	<b>9,812,131</b>	<b>5,326,989</b>	<b>4,036,019</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>4,805,760</b>	<b>3,284,054</b>	<b>1,032,570</b>	<b>1,025,134</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>5,399,569</b>	<b>3,868,587</b>	<b>4,023,968</b>	<b>4,016,486</b>

#### 1(b)(ii) 本集團借貸及票據總額

##### i) 借貸

人民幣千元	2015年6月30日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸—無抵押	150,000	650,000
銀行貸款及其他借貸—有擔保	254,780	-
銀行貸款及其他借貸—有抵押	-	246,000
	<u>404,780</u>	<u>896,000</u>

##### a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2015年6月30日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸—無抵押	150,000	650,000
銀行貸款及其他借貸—有抵押	-	246,000
	<u>150,000</u>	<u>896,000</u>

##### b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2015年6月30日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸—有擔保	254,780	-
	<u>254,780</u>	<u>-</u>

##### c) 有關款項是否有抵押/擔保

見上表。

##### d) 任何抵押品/擔保的詳情

於2015年6月30日，銀行借貸人民幣2.6億元乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款，借款期限為2015年5月20日至2020年5月20日，借款利率為4.95%。該借款由國開金融有限責任公司提供保證擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2015年6月30日
優先擔保票據期初賬面價值	-
本期發行優先擔保票據賬面價值	1,288,057
利息費用（按實際利率5.84%測算）	11,538
利息支付	-
優先擔保票據期末賬面價值	1,299,595
分類為流動負債	10,970
分類為非流動負債	1,288,625

優先擔保票據人民幣12.89億元乃本公司於2015年發行的人民幣優先擔保票據，發行人為本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited，由本公司提供擔保，並由國開金融有限責任公司提供維好契約及流動性支持、股權購買契約等增信支持。2015年4月29日，本公司公告完成票據發行，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%，發行費用為人民幣1,194萬元，按攤余成本法計量。

1(c) 本集團的現金流量表，連同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	自2015年4月1日起至2015年6月30日止 第二季度	自2014年4月1日起至2014年6月30日止 第二季度	截至2015年6月30日止 六個月	截至2014年6月30日止 六個月
<b>經營活動現金流量</b>				
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	13,429	(32,094)	10,359	(62,634)
已終止經營業務除稅前虧損	(22,433)	(18,671)	(14,963)	(71,072)
除稅前虧損	(9,004)	(50,765)	(4,604)	(133,706)
經調整：				
應收賬款及其他應收款項壞賬備	-	-	2,803	-
物業、廠房及設備折舊	926	3,932	1,728	23,605
預付土地租賃款項攤銷	95	897	189	2,615
應收款項類投資之收益	(19,736)	-	(39,037)	-
分佔共同控制實體之虧損	-	34	-	38
已竣工投資物業之公允價值虧損	-	-	-	326
出售附屬公司之收益	-	-	(59,632)	-
利息收入	(10,058)	(5,795)	(16,522)	(7,302)
借款利息開支	20,852	47,609	50,024	92,458
優先擔保票據利息開支	11,538	-	11,538	-
外匯虧損／（收益）	136	517	(75)	2,270
	(5,251)	(3,571)	(53,588)	(19,696)
待售土地開發（增加）／減少	(5,313)	45,524	(6,761)	43,216
待售在建物業（增加）／減少	(12,501)	36,693	(29,250)	21,589
預付土地租賃款項（增加）／減少	(1,329)	37,017	3,041	48,461
存貨減少／（增加）	141	(70)	461	(551)
預付款項及其他流動資產（增加）／減少	(1,815)	(5,443)	14,407	28,492
其他應收賬款減少／（增加）	2,469	(105,307)	(114,170)	(128,229)
應收賬款減少	3,065	611,255	2,977	632,520
預付所得稅款增加	(52)	(463)	(52)	(1,690)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開	(4,005)	(4,004)	(8,009)	(8,091)

人民幣千元	自 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月
發權的遞延收入減少				
土地開發權的遞延收入增加	-	2,136	-	2,136
客戶墊款增加	30,551	493,459	65,803	508,633
應付賬款及其他應付賬款（減少） ／增加	16,430	(659,015)	310,923	(725,941)
	22,390	448,211	185,782	400,849
支付所得稅	(22,160)	-	(23,493)	-
<b>經營活動現金流入淨額</b>	<b>230</b>	<b>448,211</b>	<b>162,289</b>	<b>400,849</b>
<b>投資活動現金流量</b>				
購置／興建物業、廠房及設備	(3,241)	(2,298)	(27,476)	(8,461)
投資物業支付款項	(3,509)	(724)	(4,562)	(4,587)
已收利息	10,058	5,795	16,522	7,302
应收款項類投資	7,770	-	7,770	-
出售附屬公司	-	-	601,821	-
<b>投資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>11,078</b>	<b>2,773</b>	<b>594,075</b>	<b>(5,746)</b>
<b>融資活動現金流量</b>				
從配售新股份所得現金	-	-	-	1,138,979
發行優先擔保票據所得現金	1,288,057	-	1,288,057	-
銀行借貸所得款項	254,530	134,773	284,530	180,778
償還銀行借貸	(466,178)	(1,060,371)	(488,448)	(1,077,641)
獲得／（償還）關聯方借貸	-	500,000	(500,000)	500,000
已付利息	(25,347)	(48,523)	(57,911)	(94,799)
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	-	195,300
<b>融資活動現金流入／（流出）淨額</b>	<b>1,051,062</b>	<b>(278,821)</b>	<b>526,228</b>	<b>842,617</b>
現金及現金等價物的增加淨額	1,062,370	172,163	1,282,592	1,237,720
期初的現金及現金等價物	1,096,516	1,202,390	876,294	136,833
期末的現金及現金等價物	<b>2,158,886</b>	<b>1,374,553</b>	<b>2,158,886</b>	<b>1,374,553</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。

#### 權益變動報表

#### 本集團

截至2015年6月30日止六個月

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			
2015年1月1日結餘	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436	
綜合虧損總額	-	-	(9,080)	(9,080)	(5,184)	(14,264)	
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841	
於2015年6月30日的結餘	<b>4,110,841</b>	<b>579,270</b>	<b>(1,173,375)</b>	<b>3,516,736</b>	<b>318,277</b>	<b>3,835,013</b>	

**截至2014年6月30日止六個月**

**母公司擁有人應佔權益**

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
綜合虧損總額	-	-	(104,197)	(104,197)	(30,116)	(134,313)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032	-	1,130,032
於2014年6月30日的結餘	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,207,088)</u>	<u>3,483,023</u>	<u>491,980</u>	<u>3,975,003</u>

**本公司**

**截至2015年6月30日止六個月**

人民幣千元

	股本	其他儲備	累計虧損	合計
2015年1月1日結餘	4,110,841	1,912,683	(2,007,038)	4,016,486
綜合收益總額	-	-	7,482	7,482
2015年6月30日結餘	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,999,556)</u>	<u>4,023,968</u>

**截至2014年6月30日止六個月**

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	-	-	5,669	5,669
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032	-	-	1,130,032
於2014年6月30日的結餘	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,997,220)</u>	<u>4,026,304</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2015年6月30日及2014年6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2015年6月30日	於2014年6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	-	-
庫存股份	-	-
期末已發行股份總數（不包括庫存股份）	9,846,119,747	9,846,119,747

於2015年6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2015年6月30日止 六個月	截至2014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）	9,846,119,747	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	9,846,119,747

**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2015年6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2015年6月30日止六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2014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。**

	年內每股普通股盈利，按股東應佔溢利/虧損計及已扣除優先股股息的任何撥備	本集團			
		自2015年4月1日起至2015年6月30日止第二季度	自2014年4月1日起至2014年6月30日止第二季度	截至2015年6月30日止六個月	截至2014年6月30日止六個月
(i)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0010)	(0.0040)	(0.0009)	(0.0143)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0010)	(0.0040)	(0.0009)	(0.0143)

每股基本虧損金額乃按截至2015年6月30日止期間及截至2014年6月30日止期間的母公司普通股股東應佔虧損為基準計算。

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 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止  
 自 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止  
 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月  
 截至 2014 年 6 月 30 日止六個月  
 第二季度 第二季度

	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔虧損	(9,755)	(39,580)	(9,080)	(104,197)
已發行普通股加權平均數	9,846,119,747	9,846,119,747	9,846,119,747	7,275,572,050
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／（虧損）的普通股數目	9,846,119,747	9,846,119,747	9,846,119,747	7,275,572,050

**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	
	2015年6月30日	2014年12月31日	2015年6月30日	2014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）	0.3572	0.3908	0.4087	0.4079

**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**

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2015年第二季度並無出售開發土地，土地開發錄得收入為零，較2014年同期減少人民幣5,363萬元。於2014年第二季度，成功出讓位於上海羅店項目的C6-2地塊的土地使用權，土地開發錄得收入為人民幣5,681萬元，相應的營業稅金為318萬元。

於2015年第二季度，土地開發成本人民幣負1,450萬元為上海羅店項目待售土地開發減值撥備的轉回。

**經營性開支**

**銷售及分銷成本**

於2015年第二季度，概無銷售及分銷成本相關開支，而與2014年第二季度銷售及分銷成本開支人民幣800萬元乃主要是由於國城鎮化高層國際論壇，總成本為人民幣800萬，而2015年第二季度此論壇未召開。

**行政管理開支**

於2015年第二季度，行政管理費開支與2014年同期相比增加了人民幣439萬元，此乃由於集團管理中心搬遷至北京後增加了辦公室租賃費及物業管理費以及本期新成立的國開新城鎮（北京）管理諮詢有限公司和國開新城（北京）資產管理有限公司發生的人員費用及其他行政管理開支所致。

**其他收入**

於2015年第二季度，其他收入較2014年同期增加人民幣1,554萬元，其主要歸因於本期間應收款項類投資於南京雨花臺項目之收益淨額人民幣1,974萬元。

## 非經營性活動

### 財務成本

於2015年第二季度，我們錄得財務成本淨額總額人民幣1,332萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣178萬元，較2014年同期的銀行及借貸利息開支人民幣3,248萬元減少人民幣3,070萬元，該減少主要乃因銀行及其他借貸結餘減少所致。此外，2015年二季度發行了人民幣優先擔保票據，二季度的利息開支為人民幣1,154萬元。以上綜合造成財務成本淨額總額減少人民幣1,916萬元。

### 稅項

於2015年第二季度，本公司錄得所得稅費用人民幣486萬元，該等所得稅乃屬南京雨花臺項目之投資收益產生。

## 財務狀況表

### 其他資產

於2015年6月30日，結餘與2014年底相比增加人民幣992萬元，該等資產是北京管理中心之裝修費用，其中人民幣854萬元由預付款項轉入，另外人民幣138萬元為本期新發生之裝修費用。

### 待售土地開發

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣676萬元，此乃由於本期上海羅店項目和沈陽李相項目土地開發進度分別產生人民幣442萬元和人民幣234萬元。

### 預付款項（流動資產）

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣692萬元，該減少主要是由於集團管理中心辦公室裝修完工啟用，相關預付裝修款項人民幣854萬元轉撥入其他資產。同時，北京管理中心新增預付軟件開發費、物業費等人民幣122萬元。

### 其他應收款項

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣5.43億元。該減少主要是由於2015年上半年收到出售無錫項目第一期代價款人民幣6.08億元，同時，於本期內新增自南京雨花臺項目投資產生之應收固定收益款項人民幣4,181萬元（本期已收到人民幣777萬元），及出售分類為持作待售的資產產生應收相關代價款及往來款項人民幣3,063萬元。

### 應收賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣300萬元。該減少主要是由於人民幣300萬元的土地出讓應收賬款已於2015年上半年收妥。

### 優先擔保票據

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣12.89億元。該增加主要是由於2015年上半年，本公司發行了人民幣優先擔保票據，發行金額為人民幣13億元，發行費用為人民幣1,194萬元，本期優先擔保票據利息調整（非流動負債）為人民幣57萬元，造成本期餘額增加人民幣12.89億元。  
計息銀行及其他借貸（非流動負債）

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣2.55億元。該增加主要是由於2015年上半年，本公司新增對中國工商銀行股份有限公司的長期借款，借款期限為2015年5月20日至2020年5月20日，借款利率為4.95%。

#### 計息銀行及其他借貸（流動負債）

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣7.46億元。該減少主要是由於2015年上半年歸還了計息之關聯方借款人民幣5億元，以及歸還了中國農業銀行股份有限公司借款人民幣2.46億元。

#### 應付賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1,241萬元。該減少主要是由於截至2014年底錄得的應付款項已於2015年上半年支付所致，主要支付羅店動遷費人民幣700萬元及其他工程款人民幣541萬元。

#### 其他應付賬款及應計賬款

2015年6月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣5,663萬元。該增加主要來自2015年上半年依照剝離主協議出售附屬公司予獨立第三方產生之其他應付款項人民幣5,464萬元，應收賬款類投資於南京雨花臺項目之收益應計稅費人民幣234萬元及發行優先擔保票據之應付發行費和利息（非流動負債）人民幣1,601萬元；而同時有人民幣826萬元之應計專業諮詢費用及人民幣400萬元之年終績效獎於本期內支付，因而抵銷了增加之影響。

#### 當期所得稅負債

2015年6月30日的餘額為應繳利得稅款，較2014年末的餘額減少人民幣1,383萬元。該減少主要是由於2015年上半年上海金羅店支付人民幣2,349萬元應繳利得稅款，同時，國開南京確認應繳利得稅款人民幣966萬元，因而抵銷了減少之影響。

#### 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2014年3月28日完成，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」）。資產剝離交易預期將於2014年3月28日起24個月內完成。於2015年6月30日，剝離資產於隨附的財務報表內分類為持作待售資產及視為集團內已終止經營業務。本公司從剝離資產所應獲得的現金代價已鎖定並不受剝離資產經營業績所影響。

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6月30日止六個月	
	2015年	2014年
本集團		
收入	65,493	191,640
銷售成本	(44,948)	(139,468)
毛利	20,545	52,172
其他收入	664	356
銷售及分銷成本	(15,847)	(24,725)
管理費用	(35,908)	(58,119)
其他開支	(2,066)	(886)

## 截至6月30日止六個月

人民幣千元	2015年	2014年
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	(32,612)	(31,528)
財務成本	(41,983)	(39,506)
分佔共同控制實體虧損	-	(38)
已終止經營業務除稅前虧損	(74,595)	(71,072)
所得稅	-	(522)
已終止經營業務的期內虧損	(74,595)	(71,594)
出售附屬公司除稅後收益	59,632	-
已終止經營業務的期內虧損	(14,963)	(71,594)

於2015年6月30日及2014年12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	2015年6月30日	2014年12月31日
<b>資產：</b>		
於聯營公司的投資	200	200
物業、廠房及設備	1,604,430	1,623,721
已竣工投資物業	698,000	698,000
長期應收款項	-	110
預付土地租賃款項-長期	146,851	146,851
遞延稅項資產	30,715	30,722
其他資產	41,505	43,442
待售在建物業	1,582,086	1,539,563
預付土地租賃款項-短期	459,907	469,059
存貨	2,011	5,116
預付款項	24,632	35,240
其他應收賬款	174,759	210,896
應收賬款	2,482	6,866
預付所得稅	13,660	13,608
現金及銀行結餘	20,864	80,843
分類為持作待售資產	<b>4,802,102</b>	<b>4,904,237</b>
<b>負債：</b>		
非流動計息的銀行及其他借貸	770,720	947,690
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	462,098	470,107
遞延稅項負債	4,665	4,665
計息的銀行及其他借貸	483,002	573,480
應付賬款	413,435	463,182
其他應付款項及應計款項	912,739	756,151
客戶墊款	310,304	249,864
當期所得稅負債	3,226	6,882
與分類為持作待售資產直接有關的負債	<b>3,360,189</b>	<b>3,472,021</b>
與剝離資產直接有關的淨資產	<b>1,441,913</b>	<b>1,432,216</b>

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

人民幣千元	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
經營	238,643	(100,996)
投資	(37,028)	(6,573)
融資	(261,594)	70,392
現金流出淨額	<b>(59,979)</b>	<b>(37,177)</b>

## 流動資金

本集團已獲授下列銀行融資。

用於開發上海羅店新城鎮的待售土地開發項目：

- 本金：人民幣2.6億元
- 於2015年6月30日動用的融資總額：人民幣2.6億元

整體而言，期內現金及現金等價物較2014年末（不包括受限制現金）增加人民幣12.83億元，於2015年6月30日的結餘為人民幣21.59億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣1.62億元，投資活動款項流入淨額人民幣5.94億元以及融資活動款項流入淨額人民幣5.26億元所致。

2015年6月30日的資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）為-13.11%，與2014年12月31日的2.55%相比有較大的降低，主要是由於2015年上半年歸還國開思遠貸款人民幣5億元所致。

## 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。

依據所公佈的第二季度業績，本季度的業績與本公司2015年第一季度業績的第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。

上半年調控政策繼續支持居民改善性的置業需求，境內房地產市場持續回暖。中國人民銀行、住房城鄉建設部和銀監會聯合發佈通知，將住房公積金貸款購買首套普通自住房的首付比例降低至20%，購買第二套普通自住房最低首付款比例降低為40%。財政部和國家稅務總局將個人購買普通住房對外銷售免徵營業稅的期限從五年調整為兩年(包括兩年)。同時，國內進入寬鬆貨幣政策時期，央行連續三次下調基準利率，兩次下調存款準備金率，也對房地產市場產生了積極的支持作用。上半年全國商品房銷售面積和銷售金額同比分別上漲3.9%和10%，這是自2013年底以來兩個指標首度同時恢復增長。房地產開發企業到位資金同比增長0.1%，其中銷售定金及預收款下滑幅度縮窄至0.9%，為2014年初以來最好水準，個人按揭貸款同比增長10.0%，上半年個人購房貸款增加1.12萬億元，首度超過萬億元，顯示支援居民剛性置業需求的調控政策取得了良好的效果。分城市來看，房地產市場分化非常明顯，一線城市成交量增長明顯，新建商品住宅及二手住宅價格漲幅較高。二線城市房價總體平穩，漲幅仍然較小。三線城市房價仍然下降，降幅繼續收窄。

2015年是國開金融完成收購之後公司加速發展的第一年，在控股股東的大力支持下，本公司積極進行融資管道的拓展及新項目的開拓，並取得了不俗成績。融資方面，本公司與工商銀行上海分行簽訂了戰略合作意向書，獲得人民幣100億元的授信額度；國開金融為公司的子公司上海金羅店開發有限公司人民幣2.6億元的銀行貸款提供無條件擔保，支持公司獲得更優的融資條件。更重要的是，在國開金融提供維好契約及流動性支援、股權購買契約等增信支持措施的大力支持下，本公司成功於香港完成發行了期限為三年的人民幣優先擔保票據，金額13億元人民幣，票面利率為5.5%。這是收購完成後本公司首次在境外完成債務融資，受到了海外市場的充分關注，樹立了良好形象，有利於優化公司的融資結構及融資成本，擴大公司業務規模，提升股東回報率。

項目開拓方面，公司充分依靠控股股東的資源和網絡優勢，取得了積極進展。5月份，公司與國家集成電路產業投資基金的管理人華芯投資管理有限責任公司簽署了《戰略合作框架協議》，雙方將建立長期戰略合作，包括產業園區建設、園區改造、戰略聯盟及企業落戶等方面。基金擬募集資金規模將超過人民幣1,200億元，由本公司的控股股東國開金融等共同發起成立，預計未來基金在全國範圍內的產業投資將帶來大量業務機會。6月，公司作為劣後級有限合夥人參與投資的國開（北京）新型城鎮化發展基金簽約成立，總金額人民幣100億元。依靠國開金融全國性的業務網絡優勢，該合夥企業成立後迅速完成了四川瀘州棚戶區改造項目投資，預計將為公司帶來良好的投資回報，預計未來公司能夠以相對較小的投資金額參與到全國範圍內的城鎮化建設當中。

除傳統的一級土地開發投資業務以外，公司也在積極探索其他符合政策支持方向的城鎮化業務機會。7月上旬，公司作為社會投資人出資2億元人民幣，以公共私營合作制方式（PPP）參與江蘇省丹陽市水利項目建設，在建設期內獲得政府提供的年化為13%的投資收益補貼，建設期滿後由政府回購股權。丹陽項目獲得了國開行的PPP專項貸款，體現了公司與國開行投貸結合的系統效

應，具有良好的示範性效應及可複製性。預計未來通過與國開行分行的合作，公司能夠簽約落地一批PPP模式項目，參與到各地多元化的新城鎮開發投資及運營業務，並通過適度的財務杠杆大幅提高投資收益率。

未來，本公司將一如既往地繼續致力於新城鎮建設業務，依靠控股股東的經驗及資源優勢，在項目開拓及融資方面繼續努力，為股東們創造更高更持續的回報。

## 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2015年6月30日止第二季度的股息。

## 13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民幣千元	截至2015年6月30日止六個月	
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）
國開金融有限責任公司（國開金融） 國開金融管理的國開發展基金及由國開金融全資擁有的附屬公司國開投資發展基金管理(北京)有限公司	150,000	

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融、國開金融管理的國開發展基金及國開金融的全資附屬公司國開投資發展基金管理(北京)有限公司在新交所上市手冊規定下視為本公司利益關係人士。於2015年6月16日，本公司的全資附屬公司國開新城與國開金融、國開發展基金、國開投資發展基金等就成立國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金簽訂了合夥企業協議，總額為人民幣100億元，國開新城作為劣後級有限合夥人承諾出資人民幣1.5億元。有關詳情，請參見本公司於2015年6月16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2015年6月30日止第二季度及上半年的中期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**

本公司於2015年7月10日與丹陽投資、丹陽市政公司簽訂了投資合作協議書，按照PPP模式參與丹陽市水利項目建設，本公司作為社會投資人向項目公司增資人民幣2億元，同時國開行將為項目提供PPP專項貸款。2年建設期內，本公司將按季度獲得年化13%的投資收益補貼，並獲保證在建設期滿後由丹陽投資全額購買本集團所持項目公司股權，相關資金將納入丹陽市年度財政預算及中期財政規劃。這是本公司參與的第一個PPP項目，預計借助國開行遍佈全國的網絡資源，公司能夠在江蘇省乃至全國範圍內落地一批PPP項目，並通過適度的財務杠杆提高股東回報水平。

承董事會命  
中國新城鎮發展有限公司  
行政總裁  
劉賀強

新加坡及香港，2015年8月14日

於本公告日期，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。