

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)

2015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2015年9月30日止第三季度及九個月的綜合收益表

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		增（減）幅 (%)
	2015年	2014年	增（減）幅 (%)	2015年	2014年	
持續經營業務						
收入	-	-	-	-	53,626	(100)
銷售成本	21,600	-	-	36,100	(46,397)	(178)
毛利	21,600	-	-	36,100	7,229	399
其他收入	38,775	17,881	117	95,355	41,131	132
銷售及分銷成本	-	-	-	-	(8,771)	(100)
管理費用	(21,548)	(21,820)	(1)	(59,077)	(52,691)	12
其他開支	(640)	(123)	420	(4,253)	(642)	562
經營溢利／（虧損）	38,187	(4,062)	(1,040)	68,125	(13,744)	(596)
財務成本	(22,791)	(16,528)	38	(42,370)	(69,480)	(39)
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	15,396	(20,590)	(175)	25,755	(83,224)	(131)
所得稅	(4,860)	(2,651)	83	(14,520)	(2,736)	431
持續經營業務除稅後溢利／（虧損）	10,536	(23,241)	(145)	11,235	(85,960)	(113)
已終止經營業務						
已終止經營業務虧損	(10,846)	(43,670)	(75)	(85,441)	(115,264)	(26)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅收益	5,352	-	-	64,984	-	-
期內溢利／（虧損）	5,042	(66,911)	(108)	(9,222)	(201,224)	(95)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合收益／（虧損）總額	5,042	(66,911)	(108)	(9,222)	(201,224)	(95)
以下人士應占（虧損）／溢利：						
母公司擁有人	4,117	(55,549)	(107)	(4,963)	(159,746)	(97)
非控股權益	925	(11,362)	(108)	(4,259)	(41,478)	(90)
	5,042	(66,911)	(108)	(9,222)	(201,224)	(95)
以下人士應占綜合（虧損）／收益 總額						
母公司擁有人	4,117	(55,549)	(107)	(4,963)	(159,746)	(97)
非控股權益	925	(11,362)	(108)	(4,259)	(41,478)	(90)
	5,042	(66,911)	(108)	(9,222)	(201,224)	(95)

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			增(減)幅		
	2015 年	2014 年	(%)	2015 年	2014 年	(%)
土地開發	-	-	-	-	56,807	(100)
減：營業稅及附加費	-	-	-	-	(3,181)	(100)
	-	-	-	-	53,626	(100)

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			增(減)幅		
	2015 年	2014 年	(%)	2015 年	2014 年	(%)
外匯收益	139	154	(10)	214	12,924	(98)
利息收入	12,232	14,813	(17)	28,614	21,986	30
應收款項類投資收益	25,432	-	-	64,469	-	-
壞賬撥備回撥-其他應收款項	500	1,500	(67)	1,500	4,800	(69)
其他	472	1,414	(67)	558	1,421	(61)
	38,775	17,881	117	95,355	41,131	132

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			增(減)幅		
	2015 年	2014 年	(%)	2015 年	2014 年	(%)
銀行費用	635	122	480	1,060	559	103
壞賬撥備-應收款項及其他應收款項	-	-	-	2,803	-	-
處置物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	10	(100)
其他	5	1	(6,900)	390	73	334
	640	123	420	4,253	642	562

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			增(減)幅		
	2015 年	2014 年	(%)	2015 年	2014 年	(%)
土地開發	(21,600)	-	-	(36,100)	46,397	(178)
	(21,600)	-	-	(36,100)	46,397	(178)

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		
	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)	2015 年	2014 年	增(減)幅 (%)
銀行及借貸利息	3,837	16,528	(77)	11,878	69,480	(83)
優先擔保票據利息	18,954	-	-	30,492	-	-
	<u>22,791</u>	<u>16,528</u>	<u>38</u>	<u>42,370</u>	<u>69,480</u>	<u>(39)</u>

1(b)(i) 發行人及本集團的財務狀況表，連同一個財政年度結束時的比較數位報表。

於2015年9月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,991,259	2,991,259
物業、廠房及設備	40,379	41,350	133	93
預付土地租賃款項	11,751	12,034	-	-
遞延稅項資產	41,149	41,149	-	-
可供出售金融資產	19,500	-	-	-
應收款項類投資	690,000	490,000	-	-
其他資產	9,420	-	-	-
非流動資產總額	<u>812,199</u>	<u>584,533</u>	<u>2,991,392</u>	<u>2,991,352</u>
流動資產				
待售土地開發	1,556,196	1,549,079	-	-
應收附屬公司款項	-	-	-	371,286
預付款項	4,777	8,539	7	-
其他應收款項	1,580,229	1,906,439	136,300	128,204
應收賬款	60,847	63,853	1,628	1,635
現金及銀行結餘	1,892,078	795,451	1,415,697	543,542
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	18,699	-	-	-
分類為持作待售資產	4,822,317	4,904,237	-	-
流動資產總額	<u>9,935,143</u>	<u>9,227,598</u>	<u>1,553,632</u>	<u>1,044,667</u>
資產總額	<u>10,747,342</u>	<u>9,812,131</u>	<u>4,545,024</u>	<u>4,036,019</u>
權益				
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	(1,169,258)	(1,164,295)	(1,967,797)	(2,007,038)
	<u>3,520,853</u>	<u>3,525,816</u>	<u>4,055,727</u>	<u>4,016,486</u>
非控股權益	319,202	321,620	-	-
權益總額	<u>3,840,055</u>	<u>3,847,436</u>	<u>4,055,727</u>	<u>4,016,486</u>
非流動負債				
優先擔保票據	1,289,558	-	-	-
計息銀行及其他借貸	284,485	-	-	-
遞延稅項負債	21,151	21,151	-	-
非流動負債總額	<u>1,595,194</u>	<u>21,151</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

人民幣千元	本集團		本公司	
	2015年 9月30日	2014年 12月31日	2015年 9月30日	2014年 12月31日
流動負債				
計息銀行及其他借貸	350,000	896,000	-	-
應付賬款	149,563	161,534	-	-
其他應付款項及應計款項	239,093	116,883	9,949	19,533
應付附屬公司款項	-	-	479,348	-
預收待售資產款項	514,984	553,549	-	-
土地開發產生的遞延收入	383,716	383,716	-	-
當期所得稅負債	349,133	359,841	-	-
與分類為持作待售資產 直接相關的負債	3,325,604	3,472,021	-	-
流動負債總額	5,312,093	5,943,544	489,297	19,533
負債總額	6,907,287	5,964,695	489,297	19,533
權益及負債總額	10,747,342	9,812,131	4,545,024	4,036,019
流動資產淨額	4,623,050	3,284,054	1,064,335	1,025,134
資產總額減流動負債	5,435,249	3,868,587	4,055,727	4,016,486

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額

i) 借貸

人民幣千元	2015年9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	284,485	-
銀行貸款及其他借貸—有質押	200,000	246,000
	<u>634,485</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9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—有質押	200,000	246,000
	<u>350,000</u>	<u>896,000</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2015年9月30日	2014年12月31日
銀行貸款及其他借貸—有擔保	284,485	-
	<u>284,485</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9月30日，銀行借貸人民幣2.84億元乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由兩筆構成，第一筆借款金額為人民幣2.6億元，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%；第二筆借款金額為人民幣3000萬元，借款期限為2015年9月22日至2020年10月20日，借款利率為4.5%。以上兩筆借款均由由國開金融有限責任公司提供保證擔保。

於2015年9月30日，銀行借貸人民幣2億元乃本集團對廈門國際銀行股份有限公司北京分行的短期借款，借款期限為2015年9月1日至2016年9月1日，以國開新城（北京）資產管理有限公司存放於質權人處（廈門國際銀行股份有限公司北京分行）的定期存款及相應存款之利息向質權人提供質押擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2015年9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	1,288,057
利息費用（按實際利率5.84%測算）	30,492
利息支付	-
優先擔保票據期末賬面價值	1,318,549
分類為流動負債	28,991
分類為非流動負債	1,289,558

優先擔保票據人民幣12.90億元乃本公司於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2015年7月1日起至2015年9月30日止 第三季度	自2014年7月1日起至2014年9月30日止 第三季度	截至2015年9月30日止 九個月	截至2014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溢利／（虧損）	15,396	(20,590)	25,755	(83,224)
已終止經營業務除稅前虧損	(5,289)	(43,670)	(20,252)	(114,742)
除稅前溢利／（虧損）	10,107	(64,260)	5,503	(197,966)
經調整：				
應收賬款及其他應收款項壞賬撥備	-	-	2,803	-
物業、廠房及設備折舊	728	(5,079)	2,456	18,526
預付土地租賃款項攤銷	94	853	283	3,468
應收款項類投資之收益	(25,432)	-	(64,469)	-
分佔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
處置子公司及合資公司之收益	(5,352)	-	(64,984)	-
利息收入	(12,254)	(15,224)	(28,776)	(22,526)
利息開支	20,319	49,395	70,343	141,853
優先擔保票據利息開支	18,954	-	30,492	-
外匯收益溢利	(139)	(10,040)	(214)	(7,770)
	7,025	(44,296)	(46,563)	(63,992)

人民幣千元	自 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2015 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2014 年 9 月 30 日止 九個月
待售土地開發（增加）／減少	(356)	(3,681)	(7,117)	39,535
待售在建物業增加	(1,901)	(107,542)	(31,151)	(85,953)
預付土地租賃款項減少	5,304	22,017	8,345	70,478
存貨減少／（增加）	31	108	492	(443)
預付款項（增加）／減少	(66,382)	(6,038)	(51,975)	22,454
其他應收賬款及其他流動資產增加	(252,475)	(3,374)	(366,645)	(131,603)
應收賬款減少	235	59,451	3,212	691,971
預付所得稅款增加	-	(304)	(52)	(1,994)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入 減少	(4,005)	(4,005)	(12,014)	(12,096)
土地開發權的遞延收入增加	-	-	-	2,136
客戶墊款（減少）／增加	(53,617)	(7,549)	12,186	(52,465)
應付帳款及其他應付帳款增加／ （減少）	162,807	61,159	473,730	(664,782)
	(203,334)	(34,054)	(17,552)	(186,754)
支付所得稅	-	-	(23,493)	-
經營活動現金流出淨額	(203,334)	(34,054)	(41,045)	(186,754)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(4)	(2,242)	(27,480)	(10,703)
投資物業支付款項	-	-	(4,562)	(4,587)
貸款及應收款項投資	(200,000)	-	(200,000)	-
貸款及應收款項投資之收益	-	-	7,770	-
已收利息	12,254	15,224	28,776	22,526
金融資產投資之成本	(18,699)	-	(18,699)	-
處置子公司及合資公司	(34)	-	601,787	553,549
可供出售金融資產之投資	(19,500)	-	(19,500)	-
投資活動現金（流出）／流入淨額	(225,983)	12,982	368,092	560,785
融資活動現金流量				
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	-
銀行借貸所得款項	229,300	69,522	513,830	250,300
償還銀行借貸	(31,912)	(18,230)	(520,360)	(1,095,871)
償還關聯方借貸	-	-	(500,000)	-
已付利息	(19,912)	(62,364)	(77,823)	(157,163)
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
獲得關聯方借貸	-	-	-	500,000
融資活動現金流入／（流出）淨額	177,476	(11,072)	703,704	831,545
現金及現金等價物的（減少）／增加 淨額	(251,841)	(32,144)	1,030,751	1,205,576
期初的現金及現金等價物	2,158,886	1,374,553	876,294	136,833
期末的現金及現金等價物	1,907,045	1,342,409	1,907,045	1,342,409

- 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2015年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司擁有人應占權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2015年1月1日的結餘	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436
綜合收益總額	-	-	(4,963)	(4,963)	(4,259)	(9,222)
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841
於2015年9月30日的結餘	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,169,258)</u>	<u>3,520,853</u>	<u>319,202</u>	<u>3,840,055</u>

截至2014年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司擁有人應占權益					
	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	<u>4,110,841</u>	<u>579,270</u>	<u>(1,262,637)</u>	<u>3,427,474</u>	<u>480,618</u>	<u>3,908,092</u>

本公司

截至2015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2015年1月1日的結餘	4,110,841	1,912,683	(2,007,038)	4,016,486
綜合收益總額	-	-	39,241	39,241
於2015年9月30日的結餘	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,967,797)</u>	<u>4,055,727</u>

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>

- 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9月30日及2014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2015年9月30日	於2014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	9,846,119,747

於2015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2015年9月30日止 九個月	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2015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。

		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 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止第三季度	自 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止第三季度	截至 2015 年 9 月 30 日止九個月	截至 2014 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）	0.0004	(0.0056)	(0.0005)	(0.0196)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	0.0004	(0.0056)	(0.0005)	(0.0196)

每股基本盈利金額乃按截至2015年9月30日止期間及截至2014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 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止第三季度	自 2014 年 7 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止第三季度	截至 2015 年 9 月 30 日止九個月	截至 2014 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
母公司普通權益持有人應佔虧損	4,117	(55,549)	(4,963)	(159,746)
已發行普通股加權平均數	9,846,119,747	9,846,119,747	9,846,119,747	8,141,837,208
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	9,846,119,747	9,846,119,747	8,141,837,208

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9月30日	2014年12月31日	2015年9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）	0.3576	0.3908	0.4119	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年第三季度並無出售開發土地，土地開發錄得收入為零。

於2015年第三季度，土地開發成本人民幣負2,160萬元為上海羅店項目待售土地開發減值撥備的轉回。

經營性活動

其他收入

於2015年第三季度，其他收入較2014年同期增加人民幣2,089萬元，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年第三季度，我們錄得財務成本淨額總額人民幣2,279萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣384萬元，較2014年同期的銀行及借貸利息開支人民幣1,653萬元減少人民幣1,269萬元，該減少主要乃因銀行及其他借貸結餘減少所致。此外，2015年上半年發行了人民幣優先擔保票據，第三季度的利息開支為人民幣1,895萬元。以上綜合造成財務成本淨額總額較2014年同期增加人民幣626萬元。

稅項

於2015年第三季度，本公司持續經營業務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9月30日，結餘與2014年底相比增加人民幣942萬元，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。

可供出售金融資產

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣1,950萬元，此乃由於本期國開南京投資發展有限公司入股江蘇紅土軟件產業創業投資有限公司。於2015年9月30日，本集團參與南京A5項目的開發，持股比例為13.89%，本期出資額為人民幣1,950萬元，計入可供出售金融資產。

待售土地開發

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣712萬元，此乃由於上半年上海羅店項目和沈陽李相項目土地開發資本支出分別為人民幣448萬元和人民幣264萬元。

預付款項（流動資產）

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣376萬元，該減少主要是由於北京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、辦公室租金等人民幣452萬元。

其他應收款項

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣3.26億元。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、丹陽項目等投資產生之應收固定收益款項人民幣6,447萬元（本期已收到人民幣777萬元），及出售分類為持待售的資產產生應收相關代價款及往來款項人民幣2,248萬元。

應收賬款

2015年9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年前三季度收妥。

優先擔保票據

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣12.90億元。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150萬元，造成本期餘額增加人民幣12.90億元。

計息銀行及其他借貸（非流動負債）

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣2.84億元。該增加主要是由於2015年二季度，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%；2015年三季度，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9月22日至2020年10月20日，借款利率為4.5%。

計息銀行及其他借貸（流動負債）

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣5.46億元。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，歸還了中國農業銀行股份有限公司借款人民幣2.46億元，以及2015年三季度新增了對廈門國際銀行股份有限公司的短期借款人民幣2億元，借款期限為2015年9月1日至2016年9月1日，該借款以國開新城（北京）資產管理有限公司存放於質權人處（廈門國際銀行股份有限公司北京分行）的定期存款及相應存款之利息向質權人提供質押擔保。

應付賬款

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額減少人民幣1,197萬元。該減少主要是由於截至2014年底錄得的應付款項已於2015年前三季度支付所致，主要支付羅店動遷費人民幣700萬元及其他工程款人民幣497萬元。

其他應付賬款及應計賬款

2015年9月30日的餘額較2014年末的餘額增加人民幣12,221萬元。該增加主要來自2015年前三季度依照剝離主協議出售附屬公司產生之其他應付款項人民幣9,990萬元，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351萬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2,956萬元。

當期所得稅負債

2015年9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1,071萬元。該減少主要是由於2015年前三季度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1,452萬元，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9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9月30日止九個月	
	2015年	2014年
本集團		
收入	102,577	289,893
銷售成本	(60,051)	(202,675)
毛利	42,526	87,218
其他收入	907	2,691
銷售及分銷成本	(18,971)	(60,717)
管理費用	(48,544)	(68,174)
其他開支	(2,689)	(2,964)
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	(26,771)	(42,272)
財務成本	(58,465)	(72,373)
分占共同控制實體虧損	-	(97)
已終止經營業務除稅前虧損	(85,236)	(114,742)
所得稅	(205)	(522)
已終止經營業務的期內虧損	(85,441)	(115,264)
處置子公司及合資公司收益	64,984	-
已終止經營業務的期內虧損總額	(20,457)	(115,264)

於2015年9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9月30日	2014年12月31日
資產：		
於聯營公司的投資	200	200
物業、廠房及設備	1,604,392	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	41,137	43,442
待售在建物業	1,583,987	1,539,563
預付土地租賃款項-短期	454,603	469,059
存貨	1,980	5,116
預付款項	87,861	35,240
其他應收賬款	141,717	210,896
應收賬款	2,247	6,866
預付所得稅	13,660	13,608
現金及銀行結餘	14,967	80,843
分類為持作待售資產	4,822,317	4,904,237

人民幣千元	2015年9月30日	2014年12月31日
負債：		
非流動計息的銀行及其他借貸	713,680	947,690
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	458,094	470,107
遞延稅項負債	4,665	4,665
計息的銀行及其他借貸	478,180	573,480
應付賬款	440,017	463,182
其他應付款項及應計款項	935,716	756,151
客戶墊款	295,252	249,864
當期所得稅負債	-	6,882
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,325,604	3,472,021
與剝離資產直接有關的淨資產	1,496,713	1,432,216

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

人民幣千元	截至9月30日止九個月	
	2015年	2014年
經營	281,152	176,546
投資	(37,040)	(11,867)
融資	(309,988)	(207,728)
現金流出淨額	(65,876)	(43,049)

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2.9億元
- 於2015年9月30日動用的融資總額：人民幣2.9億元

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10.31億元，於2015年9月30日的結餘為人民幣19.07億元，主要歸因於經營活動款項流出淨額人民幣0.41億元，投資活動款項流入淨額人民幣3.68億元以及融資活動款項流入淨額人民幣7.04億元所致。

2015年9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0.83%，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。

2015年第三季度，在穩定經濟增長、促進居民消費、拉動社會投資的背景下，央行繼續執行下調貸款利率及準備金率的寬鬆貨幣政策，居民改善性置業需求獲得持續支持，境內房地產市場回暖趨勢得以維持。繼3月31日宣佈下調個人住房公積金貸款首付比例之後，中國人民銀行、財政部、住房城鄉建設部再度聯合發佈通知，擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民再度申請公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例從此前的30%下調至20%，與購買首套住房相同。而在9月底，中國人民銀行和銀監會發佈通知，將不限購城市首套房最低首付款比例下調為25%，進一

步通過信貸支持支持居民改善性的住房需求。住建部、商務部等六部委聯合下發《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，放寬了對在境內工作、學習的境外個人以及境外機構在境內設立的分支、代表機構購買自用及自住商品房的要求，以及外資投資房地產行業的要求。再加上房屋轉讓手續費降低等政策，均為境內地產市場營造了相對寬鬆的政策環境。

第三季度，全國商品房銷售面積、銷售金額持續回暖，前三季度同比增速由上半年的3.9%和10.0%提升至7.5%和15.3%。房地產開發企業到位資金增速自6月份轉正以來，逐月提升，前三季度增速達到0.9%，企業資金壓力有所緩解。其中銷售定金及預收款累計同比增速於7月結束自2014年3月持續下降態勢轉為增長，前三季度累計同比增長4.4%，而個人按揭貸款同比漲幅達到16.3%，顯示支持居民剛需購房的政策效應逐步顯現，帶動房地產開發企業的資金回籠。房地產市場成交區域活躍，三季度各地房屋成交絕對水準創下近五年同期最高，分城市來看，一線城市成交量呈現高速增長，二三線城市皆有小幅增長。8月份70個大中城市的新建商品住宅價格同比綜合平均從上月下降0.4%轉為上漲1.7%，為自2014年9月份以來首次轉正。分城市來看，價格表現分化明顯，一線城市新建商品住宅與二手住宅價格同比均上漲且漲幅相對較大，二線城市同比漲跌互現，三線城市同比仍然全部下降。

第三季度，集團的業務發展也取得了積極進展。公司作為劣後級有限合夥人參與投資的國開（北京）-交行新型城鎮化發展基金先後完成了四川瀘州、湖南等地區的棚戶區改造項目的投資，為公司貢獻了良好的投資收益。9月初，集團與深圳市創新投資集團有限公司簽署了《戰略合作框架協議》，雙方建立長期的戰略合作關係，在長三角、珠三角、環渤海等具備優質產業基礎的地區投資、開發、運營各類專業園區，推動產業與城鎮的聯合發展。在此基礎上，集團落地了南京雨花臺區軟件穀A5地塊開發的第一個項目，體現了“產業投資+園區開發”的先進模式。預計憑藉深創投全國性的產業投資網路及經驗，未來雙方有望在全國複製這一模式，實現業務的快速擴大。除此之外，集團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，集團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，在建設期內將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。該項目獲得國開行的PPP專項貸款，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，公司能夠繼續落地一批PPP模式項目，參與到全國性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，繼續開拓項目投資資源，充分發揮控股股東的資源優勢，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2015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

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

新加坡及香港，2015年11月12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）及李耀民先生（副主席）；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。