

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)

2016年第一季度未經審核業績

本公告乃由中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)，連其附屬公司統稱「本集團」)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，內容有關本集團在新城鎮開發方面的目標和預期，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)中國經濟及投資市場的不利發展；中國城鎮化進程的放緩及不利政策；住宅、物業、商用市場的不明朗；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2016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2016年3月31日止第一季度的綜合收益表

人民幣千元	截至2016年 3月31日止 第一季度	截至2015年 3月31日止 第一季度*	增（減）幅 （%）
本集團			
持續經營業務			
營業收入	59,054	28,349	108
土地開發收入	-	-	-
新城镇項目投資收益	47,029	20,907	125
其他收入	12,025	7,442	62
營業費用	(43,134)	(31,419)	37
財務成本	(24,316)	(6,263)	288
營業稅金及附加	(2,781)	(1,606)	73
銷售及管理費用	(15,686)	(20,021)	(22)
其他開支	(351)	(3,529)	(90)
經營溢利／（虧損）	15,920	(3,070)	(619)
分占合營公司的溢利	4	-	100
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	15,924	(3,070)	(619)
所得稅	(3,190)	(4,797)	(34)
持續經營業務除稅後溢利／（虧損）	12,734	(7,867)	(262)
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	(17,226)	(52,162)	(67)
出售部分已終止經營業務資產及負債之除稅後收益	25,306	59,632	(58)
年內溢利／（虧損）	20,814	(397)	(5,343)
其他綜合收益，扣除稅項	-	-	-
綜合溢利／（虧損），扣除稅項	20,814	(397)	(5,343)
以下人士應佔溢利／（虧損）：			
母公司擁有人	25,825	675	3,726
非控股權益	(5,011)	(1,072)	367
	20,814	(397)	(5,343)
以下人士應佔綜合溢利／（虧損）總額：			
母公司擁有人	25,825	675	3,726
非控股權益	(5,011)	(1,072)	367
	20,814	(397)	(5,343)

*：本集團將未來業務發展戰略確定為「土地一級開發投資」+「下游業務深耕運營」的模式，明確開發投資作為公司的主營業務。因此本公司調整了對收入以及相關成本的列報以反映這種變化。2015年同期比較信息已經重新列報以符合本期的披露要求。

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 新城镇项目投资收益

人民幣千元	截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度*	增 (減) 幅 (%)
南京兩橋項目	20,532	20,907	(2)
丹陽洩洪航道工程 PPP 項目	6,572	-	-
丹陽新孟河項目	6,067	-	-
鄭州黑朱莊項目	5,160	-	-
其他項目	8,698	-	-
	<u>47,029</u>	<u>20,907</u>	<u>125</u>

b) 其他收入與其他開支

其他收入

人民幣千元	截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度*	增 (減) 幅 (%)
利息收入	8,095	6,226	30
外匯收益淨額	(624)	211	(396)
其他	4,554	1,005	353
	<u>12,025</u>	<u>7,442</u>	<u>62</u>

其他開支

人民幣千元	截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行費用	33	406	(92)
其他	318	3,123	(90)
	<u>351</u>	<u>3,529</u>	<u>(90)</u>

c) 財務成本

人民幣千元	截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度	增 (減) 幅 (%)
銀行及其他借貸利息	5,567	6,263	(11)
優先擔保票據利息	18,749	-	100
減：資本化利息	-	-	-
	<u>24,316</u>	<u>6,263</u>	<u>288</u>

*: 2015年同期比较信息已经重新列报以符合本期的披露要求。

1(b)(i) 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2016年3月31日的財務狀況表

人民幣千元	本集團	
	2016年 3月31日	2015年 12月31日
資產		
非流動資產		
於合營公司的投資	10,599	10,595
貸款及應收款項	732,063	690,000

人民幣千元	本集團	
	2016年 3月31日	2015年 12月31日
可供出售金融資產	32,000	32,000
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	71,874	68,874
物業、廠房及設備	40,236	39,792
預付土地租賃款項	11,562	11,657
遞延稅項資產	56,191	56,191
其他資產	10,682	10,744
非流動資產總額	965,207	919,853
流動資產		
待售土地開發	1,547,668	1,546,483
應收附屬公司款項	-	-
預付款項	6,066	1,675
存貨	6,191	-
其他應收賬款	1,633,251	1,415,727
應收賬款	61,627	59,218
貸款及應收款項	616,592	570,488
現金及銀行結餘	1,508,492	1,568,656
分類為持作待售資產	4,636,454	4,803,516
流動資產總額	10,016,341	9,965,763
資產總額	10,981,548	10,885,616
權益		
母公司擁有人		
股本	4,110,841	4,110,841
其他儲備	579,270	579,270
累計虧損	(1,073,329)	(1,099,154)
非控股權益	3,616,782	3,590,957
	305,831	293,465
權益總額	3,922,613	3,884,422
非流動負債		
優先擔保票據	1,291,413	1,290,490
計息之銀行及其他借貸	324,470	309,030
遞延稅項負債	21,151	21,151
非流動負債總額	1,637,034	1,620,671
流動負債		
計息銀行及其他借貸	365,000	365,000
應付賬款	161,913	149,942
其他應付款項及應計款項	261,976	270,964
預收款項	1,269	-
預收待售資產款項	581,032	538,975
土地開發產生的遞延收入	352,794	352,794
當期所得稅負債	336,628	336,628
與分類為持作待售資產直接相關的負債	3,361,289	3,366,220
流動負債總額	5,421,901	5,380,523
負債總額	7,058,935	7,001,194
權益及負債總額	10,981,548	10,885,616
流動資產淨額	4,594,440	4,585,240
資產總額減流動負債	5,559,647	5,505,093

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額。**i) 借貸**

人民幣千元	2016年3月31日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	200,000	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	339,470	324,030
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>689,470</u>	<u>674,030</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2016年3月31日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	200,000	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	15,000	15,000
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>365,000</u>	<u>365,000</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2016年3月31日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有擔保	324,470	309,030
	<u>324,470</u>	<u>309,030</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 — 有抵押或有擔保**

於2016年3月31日，銀行借貸賬面淨值人民幣3.39億元乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的長期借款。該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。

於2016年3月31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6日至2016年9月1日，以中國新城鎮控股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提供質押擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2016年3月31日
優先擔保票據期初賬面價值	1,290,490
利息費用（按實際利率5.84%測算）	18,749
利息支付	-
優先擔保票據期末賬面價值	<u>1,309,239</u>
分類為流動負債	17,826
分類為非流動負債	<u>1,291,413</u>

優先擔保票據人民幣12.91億元乃本公司於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28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 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前溢利／（虧損）	15,924	(3,070)
已終止經營業務除稅前溢利	8,080	7,470
除稅前溢利	24,004	4,400
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	1,157	802
預付土地租賃款項攤銷	94	94
無形資產攤銷	39	-
出售附屬公司之收益	(21,499)	(59,632)
分占合營公司的溢利	(4)	-
應收款項類投資之收益	(47,029)	(19,301)
利息收入	(8,121)	(6,464)
銀行及其他借貸利息開支	18,742	29,172
優先擔保票據利息開支	18,749	-
外匯虧損／（收益）	624	(211)
	(13,244)	(48,337)
待售土地開發增加	(1,184)	(1,448)
待售開發中物業減少／（增加）	8,836	(16,749)
預付土地租賃款項（增加）／減少	(1,182)	4,370
存貨（增加）／減少	(665)	320
預付款項（增加）／減少	(13,133)	16,222
其他應收款項及其他流動資產增加	(3,485)	(116,639)
應收賬款增加	(125)	(88)
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入減少	(4,866)	(4,004)
客戶墊款增加	79,639	35,252
應付賬款及其他應付款項增加	4,554	293,160
	55,145	162,059
支付所得稅	(23,323)	-
經營活動現金流入淨額	31,822	162,059
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(904)	(24,235)
投資物業付款	-	(1,053)
出售附屬公司	(533)	601,821
收購附屬公司	6,608	-
應收款項類投資	(88,167)	-
應收款項類投資收益	21,306	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產投資	(3,000)	-
已收利息	8,121	6,464
投資活動現金（流出）／流入淨額	(56,569)	582,997
融資活動現金流量		
銀行借款所得款項	29,448	30,000
償還銀行借貸及其他借貸	(2,270)	(522,270)
已付利息	(43,002)	(32,564)
融資活動現金流出淨額	(15,824)	(524,834)
現金及現金等價物的（減少）／增加淨額	(40,571)	220,222
期初的現金及現金等價物	1,373,159	876,294
期終的現金及現金等價物	1,332,588	1,096,516

1(d)(i) 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2016年3月31日止第一季度

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
2016年1月1日結餘	4,110,841	579,270	(1,099,154)	3,590,957	293,465	3,884,422
綜合收益／(虧損)總額	-	-	25,825	25,825	(5,011)	20,814
收購附屬公司	-	-	-	-	17,377	17,377
2016年3月31日結餘	4,110,841	579,270	(1,073,329)	3,616,782	305,831	3,922,613

截至2015年3月31日止第一季度

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
2015年1月1日結餘	4,110,841	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436
綜合收益／(虧損)總額	-	-	675	675	(1,072)	(397)
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841
2015年3月31日結餘	4,110,841	579,270	(1,163,620)	3,526,491	322,389	3,848,880

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2016年3月31日及2015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2016年3月31日	於2015年3月31日
	股份數目	股份數目
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

截至2016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結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	於2016年3月31日	於2015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）	9,846,119,747	9,846,119,747
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2016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2016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2015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，已扣除任何優先股股息準備。

		本集團	
		截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度
	期內每股普通股盈利，按股東應佔溢利計及已扣除優先股股息的任何準備		
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣）	0.0026	0.0001
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣）	0.0026	0.0001

每股基本溢利金額乃按截至2016年3月31日止期間及截至2015年3月31日止期間的母公司普通股股東應佔溢利為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄溢利時所用的收益及股份數據：

人民幣千元	截至 2016 年 3 月 31 日止 第一季度	截至 2015 年 3 月 31 日止 第一季度
本公司普通權益持有人應佔溢利	25,825	675
用於計算每股基本／攤薄溢利的普通股數目	9,846,119,747	9,846,119,747

7 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	
	2016年 3月31日	2015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）	0.3673	0.3647

- 8 本集團業績表現回顧，乃合理瞭解集團業務所需。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）季節或週期因素；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

收入

我們的經營業績主要包括固定收益類的新城鎮項目投資收益，部分項目的土地出讓金返還以及城鎮下游業務運營等。於2016年第一季度，並無出售土地開發相關收入，通過投資固定收益類的新城鎮項目實現收益金額為4,703萬元，主要包括南京兩橋項目、丹陽洩洪航道工程PPP項目、丹陽新孟河項目以及鄭州黑朱莊項目等。

於2015年第一季度，並無出售土地開發相關收入，通過投資固定收益類的新城鎮項目——南京兩橋項目收益2,091萬元。

其他收入

於2016年第一季度，其他收入與2015年同期相比較增加了人民幣343萬元，其主要歸因於銀行存款利息收入及營業外收入較去年同期增加所致。

銷售及管理費用

於2016年第一季度，銷售及管理費用開支與2015年同期相比較減少了人民幣434萬元，此乃由於2015年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所致。

其他開支

於2016年第一季度，其他開支與2015年同期相比較減少了人民幣318萬元，該減少主要歸因於2015年一季度計提應收上海羅南鎮政府款項及其他應收客戶款項壞賬撥備合計人民幣280萬元，而2016年一季度並無相關事項發生所致。

財務成本

於2016年第一季度期間，我們錄得財務成本淨額總額人民幣2,432萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣557萬元，優先擔保票據利息開支1,875萬元。較2015年同期的財務成本淨額人民幣626萬元增加人民幣1,806萬元。該增加主要乃因本期較上年同期增加了優先擔保票據利息開支所致。

稅項

於2016年第一季度，本公司錄得所得稅費用人民幣375萬元，該等所得稅乃固定收益項目之收益產生。

持續經營業務除稅後溢利

於2016年第一季度，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣1,273萬元，而2015年同期持續經營業務除稅後虧損人民幣787萬元。

已終止經營業務

於2016年第一季度，已終止經營業務的除稅後虧損較2015年相應期間減少了人民幣3,494萬元，主要歸因於2015年和2016年一季度陸續出售部分已終止經營業務公司所致。於2016年第一季度內，已終止經營業務部分公司依照剝離主協議出售予上置控股附屬公司，實現收益人民幣2,531萬元。

財務狀況表

貸款及應收款項（非流動資產及流動資產）

於2016年3月31日的結餘較2015年底增加了人民幣8,817萬元。該增加主要是由於本集團於2016年一季度新增對河南仁信置業有限公司委託貸款人民幣1.8億元用於鄭州黑朱莊項目開發所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

於2016年3月31日的結餘較2015年底增加了人民幣300萬元。此乃由於國開新城（北京）資產管理有限公司作為劣後級合夥人投資國開-交行新型城鎮化發展基金，於2016年一季度新增出資人民幣300萬元所致。

存貨

於2016年3月31日的結餘較2015年底增加了人民幣619萬元。該增加主要是由於2016年集團新增了國開成都農業開發有限公司，該公司主營農副產品的種植和銷售，該存貨餘額主要包括晚熟柑橘苗、特產梨及大米等農副產品。

預付款項

於2016年3月31日的結餘較2015年底增加了人民幣439萬元，該增加主要歸因於北京資產預付的4至8月份辦公室租金所致。

其他應收賬款

於2016年3月31日，結餘與2015年底相比增加人民幣2.18億元。該增加主要是由於2016年一季度陸續出售部分已終止經營業務公司，相應的增加其他應收款人民幣1.91億元所致。

計息之銀行及其他借貸（非流動負債）

於2016年3月31日，結餘為人民幣3.24億元，與2015年年底相比增加人民幣1,544萬元，此乃主要由於本期新增借款人民幣1,500萬元，借款期限為2016年3月21日至2020年4月20日，借款利率為4.41%，該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。

應付賬款

於2016年3月31日，與2015年年底相比結餘增加人民幣1,197萬元，主要歸因於瀋陽李相增加約人民幣2,150萬元，金羅店減少約人民幣965萬元所致。

流動資金

整體而言，期內現金及現金等價物較2015年末（不包括受限制現金）減少人民幣4,057萬元，於2016年3月31日的結餘為人民幣13.3億元，主要歸因於2016年第一季度經營活動款項流入淨額人民幣2,935萬元、融資活動款項流出淨額人民幣1,582萬元及投資活動款項流出淨額人民幣5,410萬元所致。

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2016年3月31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2016年3月31日止第一季度	截至2015年3月31日止第一季度
本集團		
收入	32,403	47,584
銷售成本	(13,952)	(41,104)
毛利	18,451	6,480
其他收入	492	437
銷售及分銷成本	(5,099)	(10,284)
管理費用	(17,574)	(25,249)
其他開支	(321)	(637)
已終止經營業務的經營虧損	(4,051)	(29,253)
財務成本	(13,175)	(22,909)
已終止經營業務除稅前虧損	(17,226)	(52,162)
所得稅	-	-
已終止經營業務的除稅後虧損	(17,226)	(52,162)
出售部分已終止經營業務除稅後收益	25,306	59,632
已終止經營業務的期內溢利	8,080	7,470

於2016年3月31日及2015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	2016年3月31日	2015年12月31日
資產：		
於聯營公司的投資	200	200
物業、廠房及設備	1,430,943	1,609,322
已竣工投資物業	698,000	698,000
預付土地租賃款項-長期	146,851	146,851
遞延稅項資產	24,750	27,358
其他資產	40,373	40,714
待售開發中物業	1,586,723	1,589,023
預付土地租賃款項-短期	441,890	443,638
存貨	1,614	1,998
預付款項	19,657	9,322
其他應收賬款	187,781	199,184
應收賬款	2,232	2,059
預付所得稅	25,158	25,158
現金及銀行結餘	30,282	10,689
分類為持作待售資產	4,636,454	4,803,516
負債：		
非流動計息的銀行及其他借貸	673,307	688,619
計息的銀行及其他借貸	515,971	488,471
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	448,429	453,296
應付賬款	317,299	412,734
其他應付賬款及累計賬款	1,108,766	1,037,212
預收款項	318,805	281,223
遞延稅項負債	4,665	4,665
黨期所得稅負債	(25,953)	-
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,361,289	3,366,220
與剝離資產直接相關的淨資產	1,275,165	1,437,296

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

	2016年1月1日至 2016年3月31日	2015年1月1日至 2015年3月31日
經營	25,067	213,855
投資	2,397	(29,976)
融資	(7,871)	(18,570)
現金流入淨額	19,593	165,309

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2015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。

2016年是“十三五”開局之年，在供給側改革的政策方針指導下，國內宏觀經濟出現企穩跡象，投資增速、物價指數、企業利潤等指標開始回升。國內地產市場則在“促需求”和“去庫存”的趨勢下繼續發展，國內相繼調低房貸首付比例，房地產交易契稅及營業稅率，並計劃借助戶籍制度改革和農村土地制度改革來釋放農村務工人員

的購房需求，提升市場需求潛力。從統計數據來看，一季度行業保持了企穩復蘇態勢，前兩個月全國房地產開發投資同比名義增長3.0%，這也是該指標時隔兩年的首次回升。

對於本集團來說，2016年是國開金融完成收購之後加速發展及業務轉型的一年，本集團將新城鎮化投資定位為主營業務方向，繼續貫徹以固定收益投資為基礎的策略，加強對於國開系統核心資源的整合力度，深入挖掘不同的下遊行業投資運營業務的契機。在該投資策略的指導下，一季度本集團積極推進各類型項目的考察及評估工作，力爭實現在產業園區、教育、旅遊等具有高附加值運營領域的突破。

一季度，本集團在境內融資渠道的拓展方面也取得重大進展，繼2015年以1.5億人民幣參與國開-交行新型城鎮化發展基金後，今年3月本集團與興業財富資產管理有限公司及國開精誠（北京）投資基金有限公司簽署協議，共同成立總規模為人民幣50億元人民幣的國開新城新型城鎮化發展基金（有限合伙），用於全國範圍內的城鎮化，PPP等相關項目的投資。通過基金的杠桿效應，有利於提升公司的投資回報率，並覆蓋全國範圍內的投資機會。此後，公司將通過撬動充裕資金，快速推動項目發展、擴張市場份額，更有望在投資項目的過程中深挖廣大的下遊機會。

除此之外，本集團在剝離資產處置方面也取得了階段性的成功。4月20日，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署了正式協議，將上海金羅店持有的一攬子剝離資產（「上海剝離資產」）出售予上置集團，對價金額為人民幣13.15億元（請參閱本公司於2016年4月20日刊發的公告）。本次出售完成之後，本公司將基本完成剝離資產的處置，從而能將管理層的精力和本集團資源更好地投放於新增項目的投資。

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2016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2016年3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）
國開精誠（北京）投資基金有限公司	1,050,000	NA

由於國開金融為本公司的控股股東，國開金融管理的國開精誠（北京）投資基金有限公司（「國開基金」）在新交所上市手冊規定下視為本公司利益關係人士。於2016年3月2日，本公司的全資附屬公司國開新城（北京）資產管理、晟麒（嘉興）投資管理與國開基金就成立國開新城新型城鎮化發展基金簽訂了合夥企業協議，總額為人民幣50億元，本公司作為劣後級有限合夥人及管理人承諾出資人民幣10.5億元。有關詳情，請參見本公司於2016年3月2日所刊載的公告。

14 確認發行人根據上市手冊第720(1)條已征得所有董事及執行官的擔保書（以列載于附錄7.7的格式）。

本公司確認根據上市手冊第720(1)條已征得所有董事及執行官的擔保書（以列載于附錄7.7的格式）。

15 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2016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。

16 期後事項

2016年4月20日，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署正式協議，將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團。本出售交易與剝離主協議中所約定的各項條款及條件相同，對價為人民幣13.15億元，與剝離主協議中列載的上海剝離資產代價金額一致。有關本出售交易的具體情況，請參閱本公司於2016年4月21日刊發的公告。

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，2016年5月13日

本公告日期，執行董事為劉賀強先生（行政總裁）、楊美玉女士及任曉威先生；非執行董事為魏維先生（主席）、左坤先生（副主席）、李耀民先生（副主席）及解軫先生；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。