

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年第三季度未經審核業績

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。

上述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上述聲明所述呈重大差異。這些因素包括(但不限於)土地公開招聘過程中的時間和銷售價格；中國經濟及房地產市場的不利發展；住宅、物業、商用市場的不明朗；建築和其他承包商的表現；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聲明。

截至2016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) 本集團合併損益及綜合收益表，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9月30日止第三季度及九個月的合併損益及綜合收益表

人民幣千元 本集團	於7月1日至9月30日*		增(減) 幅 (%)	截止9月30日止九個月*		增(減) 幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
持續經營業務						
營業收入	84,676	61,534	38	191,844	135,441	42
新城鎮項目投資收益	58,369	26,591	120	141,848	68,455	107
土地開發收入	21,862	21,600	1	21,862	36,100	(39)
其他收入	4,445	13,343	(67)	28,134	30,886	(9)
營業費用	(80,406)	(46,138)	74	(174,900)	(109,686)	59
財務成本	(23,838)	(22,791)	5	(73,862)	(42,370)	74
土地開發成本	(29,099)	-	100	(29,099)	-	100
銷售成本	(96)	-	100	(96)	-	100
營業稅金及附加	(523)	(1,159)	(55)	(1,705)	(3,986)	(57)
銷售及管理費用	(21,972)	(21,548)	2	(66,000)	(59,077)	12
其他開支	(4,878)	(640)	662	(4,138)	(4,253)	(3)
經營溢利	4,270	15,396	(72)	16,944	25,755	(34)
重組合營公司收益	-	-	100	99,534	-	100
分占合營公司的溢利	-	-	-	4	-	100
持續經營業務除稅前溢利	4,270	15,396	(72)	116,482	25,755	352
所得稅	(1,139)	(4,860)	(77)	(13,042)	(14,520)	(10)
持續經營業務除稅後溢利	3,131	10,536	(70)	103,440	11,235	821
已終止經營業務						
已終止經營業務除稅後虧損	(9,417)	(10,846)	(13)	(34,065)	(85,441)	(60)
出售部分已終止經營業務資產及 負債之除稅後收益	275,971	5,352	5,056	301,277	64,984	364
期內溢利／(虧損)	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
其他綜合收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-
綜合溢利／(虧損)總額，扣除稅項	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
以下人士應佔溢利／(虧損)：						
母公司擁有人	239,313	4,117	5,713	351,140	(4,963)	(7,175)
非控股權益	30,372	925	3,183	19,512	(4,259)	(558)
	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)
以下人士應佔綜合溢利／(虧損)總額：						
母公司擁有人	239,313	4,117	5,713	351,140	(4,963)	(7,175)
非控股權益	30,372	925	3,183	19,512	(4,259)	(558)
	269,685	5,042	5,249	370,652	(9,222)	(4,119)

*:本集團將未來業務發展戰略確定為「土地一級開發投資」+「下遊業務深耕運營」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) 合併損益及綜合收益表附註

a) 新城鎮項目投資收益

人民幣千元	於7月1日 至9月30日*		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月*		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
南京兩橋項目	18,359	20,856	(12)	54,677	62,720	(13)
丹陽排洪航道工程 PPP 項目	5,797	4,880	19	18,348	4,880	276
丹陽新孟河項目	5,771	-	100	17,576	-	100
揚州空港新城項目	9,733	-	100	17,623	-	100
其他項目	18,709	855	2,088	33,624	855	3,833
	58,369	26,591	120	141,848	68,455	107

b) 其他收入與其他開支

其他收入

人民幣千元	於7月1日 至9月30日*		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月*		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
利息收入	7,267	12,232	(41)	26,451	28,614	(8)
撥回壞賬撥備-其他應收款項	-	1,500	(100)	-	1,500	(100)
外匯收益淨額	(2,743)	139	(2,073)	(3,299)	214	(1,642)
其他	(79)	(528)	(85)	4,982	558	793
	4,445	13,343	(67)	28,134	30,886	(9)

其他開支

人民幣千元	於7月1日 至9月30日		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
銀行費用	13	635	(98)	69	1,060	(94)
公允價值變動引起的虧損	4,816	-	100	3,344	-	100
其他	49	5	883	725	3,193	(77)
	4,878	640	662	4,138	4,253	(3)

c) 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		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
土地開發成本	29,099	-	100	29,099	-	100
其他	96	-	100	96	-	100
	29,195	-	100	21,195	-	100

d) 財務成本

人民幣千元	於7月1日 至9月30日		增(減)幅 (%)	截至9月30日止 九個月		增(減)幅 (%)
	2016年	2015年		2016年	2015年	
銀行及其他借貸利息	4,884	3,837	27	17,411	11,878	47
優先擔保票據利息	18,954	18,954	-	56,451	30,492	85
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	23,838	22,791	5	73,862	42,370	74

*: 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(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9月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團	
	2016年9月30日	2015年12月31日
資產		
非流動資產		
於合營公司的投資	-	10,595
貸款及應收款項類投資	1,055,154	690,000
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	86,289	68,874
物業、廠房及設備	39,534	39,792
預付土地租賃款項	11,373	11,657
遞延稅項資產	56,190	56,191
其他資產	9,596	10,744
非流動資產總額	1,290,136	919,853
流動資產		
待售土地開發	1,553,684	1,546,483
預付款項	7,264	1,675
存貨	6,435	-
其他應收賬款	2,234,857	1,415,727
應收賬款	47,250	59,218
貸款及應收款項類投資	880,000	570,488
現金及銀行結餘	1,861,631	1,568,656
與分類為持作待售資產直接相關的資產	-	4,803,516
流動資產總額	6,591,121	9,965,763
資產總額	7,881,257	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	(748,014)	(1,099,154)
	3,942,097	3,590,957
非控股權益	369,858	293,465
權益總額	4,311,955	3,884,422
非流動負債		
優先擔保票據	1,293,268	1,290,490
計息之銀行及其他借貸	290,075	309,030
遞延稅項負債	21,151	21,151
非流動負債總額	1,604,494	1,620,671
流動負債		
計息銀行及其他借貸	200,000	365,000
應付賬款	153,149	149,942
其他應付款項及應計款項	216,772	270,964
預收款項	1,988	-
預收待售資產款項	538,975	538,975
土地開發產生的遞延收入	352,794	352,794
當期所得稅負債	381,371	336,628
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	119,759	-
與分類為持作待售資產直接相關的負債	-	3,366,220
流動負債總額	1,964,808	5,380,523
負債總額	3,569,302	7,001,194
權益及負債總額	7,881,257	10,885,616
流動資產淨額	4,626,313	4,585,240
資產總額減流動負債	5,916,449	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9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	-	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	340,075	324,030
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>490,075</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9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有抵押	-	200,000
銀行及其他借貸 — 有擔保	50,000	15,000
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>200,000</u>	<u>365,000</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有擔保	290,075	309,030
	<u>290,075</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 — 有擔保**

於2016年9月30日，賬面淨值人民幣3.40億元的銀行借貸乃本集團對中國工商銀行股份有限公司的借款。該借款由國開金融有限責任公司提供擔保。

ii) 優先擔保票據

人民幣千元	2016年9月30日	2015年12月31日
優先擔保票據期初賬面價值	1,301,460	-
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）	56,452	49,447
利息支付	(35,653)	(36,044)
優先擔保票據期末賬面價值	<u>1,322,259</u>	<u>1,301,460</u>
分類為流動負債	28,991	10,970
分類為非流動負債	<u>1,293,268</u>	<u>1,290,490</u>

2015年本公司的全資子公司China New Town Finance I Limited發行人民幣優先擔保票據，發行金額為人民幣13億元，期限三年，票面利率為5.5%。優先擔保票據由本公司提供擔保，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。優先擔保票據初始賬面價值為人民幣12.88億元，乃由於面值人民幣13億元扣除發行費用人民幣

1,194萬元所致。於2016年9月30日，優先擔保票據期末賬面價值為人民幣13.22億元，其中人民幣2,899萬元分類為流動負債，人民幣12.93億元計為非流動負債。

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	自 2016 年 7 月 1 日起至 2016 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2016 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2015 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	4,270	15,396	116,482	25,755
已終止經營業務除稅前溢利／(虧損)	313,554	(5,289)	314,212	(20,252)
除稅前溢利	317,824	10,107	430,694	5,503
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	181	728	2,496	2,456
預付土地租賃款項攤銷	94	94	283	283
無形資產攤銷	27	-	159	-
處置物業、廠房及設備溢利	(326)	-	(326)	-
出售附屬公司之收益	(322,972)	(5,352)	(447,812)	(64,984)
公允價值變動引起的溢利	(1,872)	-	(3,344)	-
分佔共同控制實體之溢利	-	-	(4)	-
貸款及應收款項類投資之收益	(57,100)	(25,432)	(140,579)	(64,469)
利息收入	(7,265)	(12,254)	(26,486)	(28,776)
借款利息開支	13,514	20,319	51,012	70,343
優先擔保票據利息開支	18,955	18,954	56,452	30,492
外匯虧損／(收益)	2,743	(139)	3,299	(214)
	(36,197)	7,025	(74,156)	(46,563)
待售土地開發增加	(1,145)	(356)	(7,201)	(7,117)
待售在建物業增加	(18,219)	(1,901)	(46,230)	(31,151)
預付土地租賃款項減少	13,760	5,304	16,670	8,345
存貨(增加)／減少	(175)	31	(2,792)	492
預付款項及其他流動資產增加	(32,797)	(66,382)	(49,733)	(51,975)
其他應收賬款增加	(143,044)	(252,475)	(184,720)	(366,645)
應收賬款(增加)／減少	(386)	235	(27,019)	3,212
預付所得稅款減少／(增加)	25,158	-	25,158	(52)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的遞延收入減少	(3,998)	(4,005)	(11,994)	(12,014)
客戶墊款增加／(減少)	61,982	(53,617)	140,836	12,186
應付賬款及其他應付賬款增加	245,688	162,807	690,298	473,730
	110,627	(203,334)	469,117	(17,552)
支付所得稅	(3,070)	-	(864)	(23,493)
經營活動現金流入／(流出)淨額	107,557	(203,334)	468,253	(41,045)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(16,642)	(4)	(17,659)	(27,480)
處置物業、廠房及設備所得款項	326	-	326	-
就投資物業支付的款項	-	-	-	(4,562)
就無形資產支付的款項	-	-	(40)	-
出售附屬公司及合營公司	-	(34)	1,006,915	601,787
收購附屬公司	1,000	-	10,277	-
可供出售金融資產的投資	-	(19,500)	-	(19,500)
貸款及應收款項類投資	(455,021)	(200,000)	(655,125)	(200,000)
貸款及應收款項類投資之收益	14,464	12,254	127,120	7,770

人民幣千元	自 2016 年 7 月 1 日起至 2016 年 9 月 30 日止 第三季度	自 2015 年 7 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止 第三季度	截至 2016 年 9 月 30 日止 九個月	截至 2015 年 9 月 30 日止 九個月
以公允價值計量且其變動計入當 期損益的金融資產投資	4,170	(18,699)	(15,330)	(18,699)
已收利息	7,265	-	26,486	28,776
投資活動現金（流出）／流入淨 額	(444,438)	(225,983)	482,970	368,092
融資活動現金流量				
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	30,000	513,830
償還銀行借貸	(354,770)	(31,912)	(727,806)	(520,360)
償還關聯方借貸	-	-	-	(500,000)
受限制的存款釋放現金償還銀行 借貸	206,186	-	206,186	-
收到以公允價值計量且其變動計 入当期損益的金融負債相關的 投資	121,019	-	121,019	-
已付利息	(14,010)	(19,912)	(92,150)	(77,823)
融資活動現金（流出）／流入淨 額	(41,575)	177,476	(462,751)	703,704
現金及現金等價物的（減少）／ 增加淨額	(378,456)	(251,841)	488,472	1,030,751
期初的現金及現金等價物	2,240,087	2,158,886	1,373,159	876,294
期末的現金及現金等價物	1,861,631	1,907,045	1,861,631	1,907,045

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，連同上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

權益變動表

截至2016年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損口	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
綜合收益總額	-	-	351,140	351,140	19,512	370,652
收購附屬公司	-	-	-	-	18,377	18,377
出售附屬公司	-	-	-	-	38,504	38,504
2016年9月30日結餘	4,110,841	579,270	(748,014)	3,942,097	369,858	4,311,955

截至2015年9月30日止九個月

人民幣千元	母公司權益持有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損口	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
綜合虧損總額	-	-	(4,963)	(4,963)	(4,259)	(9,222)
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841
2015年9月30日結餘	4,110,841	579,270	(1,169,258)	3,520,853	319,202	3,840,055

- 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9月30日及2015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2016年9月30日	於2015年9月30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9月30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9月30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9月30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			
	期內每股普通股盈利，按股東應佔溢利／(虧損)計及已扣除優先股股息的任何撥備	自2016年7月1日起至2016年9月30日止第三季度	自2015年7月1日起至2015年9月30日止第三季度	截至2016年9月30日止九個月	截至2015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)	0.0243	0.0004	0.0357	(0.0005)
(ii)	按全面攤薄基準計算(人民幣元)	0.0243	0.0004	0.0357	(0.0005)

每股基本溢利金額乃按截至2016年9月30日止期間及截至2015年9月30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	自2016年7月1日起至2016年9月30日止第三季度	自2015年7月1日起至2015年9月30日止第三季度	截至2016年9月30日止九個月	截至2015年9月30日止九個月
本公司普通權益持有人應佔溢利／(虧損)	239,313	4,117	351,140	(4,963)
用於計算每股基本／攤薄溢利／(虧損)的普通股數目	9,846,119,747	9,846,119,747	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。

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)	本集團	
	2016年9月30日	2015年12月31日
	0.4004	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年第三季度，通過投資固定收益類的新城鎮項目實現收益金額為人民幣5,837萬元，主要包括南京兩橋項目、丹陽排洪航道工程PPP項目、丹陽新孟河項目、揚州空港新城項目等，以及國開新城(北京)資產管理有限公司作為劣后級合夥人投資國開-交行新型城鎮化發展基金，截止2016年9月30日底累計收到收益人民幣356萬元。

於2016年第三季度，錄得土地開發相關收入人民幣2,186萬元，基本上與2015年同期持平，此乃上海金羅店配套費收入。

其他收入

於2016年第三季度，其他收入與2015年同期相比較減少了人民幣890萬元，其主要歸因於銀行存款利息收入、外匯收益、撥回壞賬撥備較去年同期減少所致。

土地開發成本

於2016年第三季度，錄得土地開發成本人民幣2,910萬元，此乃上海金羅店項目西部地塊的配套設施整修相關的成本支出。

銷售及管理費用

於2016年第三季度，銷售及管理費用開支與2015年同期相比較增加了人民幣42.4萬元，此乃由於2016年本集團新增了國開新城長春建設發展有限公司和國開現代農業投資管理（北京）有限公司，相應的銷售及管理費用增加所致。

財務成本

於2016年第三季度，錄得財務成本淨額總額人民幣2,384萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣489萬元，優先擔保票據利息開支1,895萬元。較2015年同期的財務成本淨額增加人民幣105萬元，此乃由於銀行及其他借貸利息開支較去年同期增加所致。

其他開支

於2016年第三季度，其他開支與2015年同期相比較增加了人民幣424萬元，其主要歸因於公允價值變動引起的虧損較去年同期增加所致。

稅項

於2016年第三季度，本公司錄得所得稅費用人民幣114萬元，該等所得稅乃由固定收益項目之收益所產生。

持續經營業務除稅後溢利

於2016年第三季度，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣313萬元，與2015年同期相比較減少了人民幣741萬元。

財務狀況表

貸款及應收款項類投資（非流動資產及流動資產）

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣6.74億元。該增加主要是由於本集團於2016年上半年新增對揚州空港新城項目的應收款項類投資人民幣3億元，於第三季度新增對秦皇島項目投資人民幣1.5億元，對丹陽中北學院項目投資人民幣3億元，對鎮江高新區保障房項目投資人民幣2億元，收回對丹陽新孟河項目的投資人民幣2億元所致。

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9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣1,742萬元。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年上半年出資人民幣1,950萬元，公允價值變動人民幣147萬元，截止2016年9月30日底累計收到投資收益人民幣356萬元所致。

存貨

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣644萬元。該增加主要是由於2016年集團收購了國開成都農業開發有限公司，因此增加一定數量農副產品庫存。

預付款項

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣559萬元，該增加主要歸因於國開成都農業開發有限公司預付辦公室租金、國開新城（北京）資產管理有限公司預付10至12月份辦公室租金及物業管理費所致。

其他應收賬款

於2016年9月30日，結餘與2015年底相比增加人民幣8.19億元。該增加主要是由於2016年以來陸續出售已終止經營業務公司，新增應收上置控股往來款人民幣2.76億元，應收剝離對價款人民幣2.63億元，應收處置沈陽剝離對價人民幣1.83億元所致。

計息之銀行及其他借貸（非流動負債及流動負債）

於2016年9月30日的結餘為人民幣2.9億元較2015年底減少了人民幣1.84億元，此乃主要由於2016年三季度歸還廈門國際銀行股份有限公司北京分行的短期借款人民幣2億元所致。

應付賬款

於2016年9月30日，與2015年年底相比結餘增加人民幣321萬元，主要歸因於瀋陽李相增加約人民幣1,978萬元，金羅店減少約人民幣1,668萬元所致。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

於2016年9月30日的結餘較2015年底增加了人民幣1.20億元。此乃由於興業財富資產管理有限公司作為優先層有限合夥人、國開精誠（北京）投資基金有限公司作為中間層有限合夥人投資國開新城新型城鎮化發展基金，於2016年第三季度出資所致。

流動資金

整體而言，期末現金及現金等價物較2015年末（不包括受限制現金）增加人民幣4.88億元，於2016年9月30日的結餘為人民幣18.62億元，主要歸因於經營活動款項流入淨額人民幣4.68億元、投資活動款項流入淨額人民幣4.82億元及融資活動款項流出淨額人民幣4.63億元所致。

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一系列與本集團主營業務無關的資產（「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」）。

與剝離資產相關的業務視為集團內已終止經營業務。於2016年上半年，本公司與上置集團有限公司及上置控股簽署《關於待剝離資產之協議》（「出售交易協議」），將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，本出售交易協議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。截至2016年9月30日，本集團已收到出售交易協議80%對價款。由於已滿足相關的條件，有關資產已從本集團的資產負債表中剝離，並於本年第三季度達成相關交易，確認除稅後收益人民幣2.76億元。

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	
	2016年	2015年
收入	116,612	102,577
銷售成本	(60,745)	(60,051)
毛利	55,867	42,526
其他收入	907	907
銷售及分銷成本	(11,542)	(18,971)
管理費用	(44,988)	(48,544)
其他開支	(707)	(2,689)
已終止經營業務的經營虧損	(463)	(26,771)
財務成本	(33,602)	(58,465)
已終止經營業務除稅前虧損	(34,065)	(85,236)
所得稅	-	(205)
已終止經營業務的除稅後虧損	(34,065)	(85,441)
出售已終止經營業務除稅後收益	301,277	64,984
已終止經營業務的期內溢利／（虧損）	267,212	(20,457)

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2016年第二季度財務業績的第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年第三季度，中國政府繼續推進供給側改革，並推出了一系列針對消費、投資及工業產值等方面刺激經濟增長的措施。第四季度宏觀經濟走勢仍受去產能、去泡沫和清理債務等供給側因素影響，基建投資、房地產投資增速可能依舊偏軟，民間投資增速回升仍有較大難度，經濟增長仍面臨下行壓力。

結合中國新型城鎮化開發的現狀以及本集團的核心競爭優勢，2016年初本集團明確了戰略核心將從以城鎮化投資為主的業務，逐漸發展為「投資+運營」收益的較理想組合，並選定了教育、旅游、醫療健康、養老等代表新經濟發展方向作為城鎮化向下游運營板塊延伸的產業領域。結合控股股東國開金融全國性的網絡及資源優勢，經過積極主動地項目開發及執行，本集團取得了一定進展。於2016年10月26日，本公司宣布將聯手北京萬科合作開發北京市門頭溝區軍莊鎮項目，項目總區域面積4.14公頃，包括東部區域超過2平方公里的開發及運營權，打造大型的休閒旅游、生態醫養及親子教育等的綜合消費型目的地，並有機會參與西部區域約1.44平方公里的棚戶區改造、一級土地及一二級聯動等開發業務。軍莊項目的落地，顯示了本集團執行運營戰略的決心和魄力，對本集團實現在核心城市建立優質資產組合和綜合消費運營業務有重大的意義。與萬科的合作，更是國內領先土地綜合開發商與物業開發商在資源和品牌上的強強聯手，通過結合國開城鎮開發聯盟在醫養、綜合旅游及國際教育方面的全球性優秀合作夥伴資源與萬科在國內頂尖的開發運營能力，本項目將成為為綜合旅游消費的典範項目。

在推進項目投資和集團戰略執行的同時，本集團也積極推進資本運作，進一步改善上市地位。2016年10月18日，本公司發布要約公告，宣布將自願從新加坡退市，改為香港單一上市，並寄望此舉將有助於集團整合股份交易，帶來更佳流動性，將集團於中國為主的業務與上市的市場相匹配，藉此增強對投資者的吸引力，同時，退市也有助於節省公司的運營成本，合理分配管理層資源。有關詳情，請詳見附註16。

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9月30日止第三季度的股息。

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9月30日止第三季度及九個月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。

16 期後事項

於2016年10月18日，本公司建議根據新交所上市手冊規則1307及1309規定，自願撤銷于新交所正式上市資格。根據退市建議，本公司建議根據英屬處女群島公司法及組織章程細則以選擇性股份回購方式向股東提出有條件現金退市要約，將涉及本公司回購及注銷所有要約回購股份。現金退市要約為香港股份回購守則項下以全面收購方式進行的股份回購。有關此交易的具體情況，請參閱本公司于2016年10月18日和2016年10月19日刊發的公告。

於2016年10月21日，本公司的全資子公司國開新城與北京萬科、北京市門頭溝區軍莊鎮政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華就軍莊鎮項目開發簽署了一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。其後，於2016年10月26日，國開新城與北京萬科簽署了《投資合作協議》，約定雙方成立合資公司合作該項目的相關事宜。有關該項目的具體情況，請參閱本公司于2016年10月26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11月14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、任曉威先生及施冰先生；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。

敬啟者，

中國新城鎮發展有限公司（「公司」）及其子公司（「集團」）

就截至 2016 年 9 月 30 日的九個月盈利預測所作出之獨立申報會計師報告

吾等茲引述公司於 2016 年 11 月 14 日就集團截至 2016 年 9 月 30 日的九個月未經審計業績所刊載的公告（「該公告」），當中列載之就截至 2016 年 9 月 30 日九個月母公司持有人應佔的未經審計綜合全面收益所作出的預測（「該盈利預測」）。根據新加坡收購及合併手冊第 25 條的規定，須就該盈利預測作出申報。

董事的責任

該盈利預測乃由公司的董事根據集團截至 2016 年 9 月 30 日集團的管理賬目所示之截至 2016 年 9 月 30 日的九個月集團綜合未經審計業績而作出。

公司的董事須對該盈利預測負全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守由國際會計師職業道德準則理事會所頒佈之國際職業會計師道德守則有關獨立性及其他專業操守的要求，該守則乃主要針對誠信、客觀性、專業能力及盡責性、保密及專業行為等基本原則而訂立。

本公司奉行國際標準之質量控制 1 — 對進行審計及審閱財務報表及其他鑑證及相關委聘服務的公司之質量控制，並就此保持一套全面的質量控制標準，包括已清楚訂明的有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管要求之政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就該盈利預測的會計政策及計算發表意見。

在履行吾等的委聘服務時，吾等已遵守國際審計及鑑證準則理事會（IAASB）所頒佈之國際鑑證服務準則 3000 號（經修訂）— 歷史財務資料審計或審閱以外

的鑒証。該等準則要求吾等計劃及執行吾等的工作，以便就會計標準及計算而言有合理的把握作出結論，公司的董事已按照董事採納的既定基準編制該盈利預測，及該盈利預測乃於所有重大方面按與集團一般採用的會計政策相一致的基礎上呈列。惟吾等的工作範圍顯注地較 IAASB 所頒佈之國際審計準則所要求下進行的審計小。因此，吾等並不發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，該盈利預測乃由董事按該公告中附註 4 及附註 5 所列載的基準適當地編制，及其於所有重大方面乃按與集團一般採用的基準（如公司在截至 2015 年 12 月 31 日年度的年報列載）相一致地呈列。

此致

香港中環金融街 8 號
國際金融中心二期 4506-4509 室
中國新城鎮發展有限公司
董事會 台照

註冊會計師
安永會計師事務所
香港
謹啟

二零一六年十一月十四日

法國巴黎銀行新加坡分行
20 Collyer Quay #01-01
新加坡 049319

敬啟者，

中國新城鎮發展有限公司（「公司」）及其子公司（「集團」）
就截至2016年9月30日的九個月盈利預測所作出之財務顧問報告

於2016年10月18日，中國新城鎮發展有限公司（「**中國新城鎮**」）建議按新交所上市手冊第1307及1309條的要求尋求將其股份從新交所自願撤銷上市地位（該「**建議退市交易**」）。根據該建議退市交易，中國新城鎮建議向股東以選擇性股份回購的方式（該方式將牽涉中國新城鎮回購及註銷所有接受要約的股份）進行有條件現金要約。就香港股份回購守則而言，該現金退出要約為以全面要約方式進行的股份回購安排。

吾等已檢示過中國新城鎮於2016年11月14日就集團截至2016年9月30日的九個月未經審計業績所刊載的公告，當中列載之就截至2016年9月30日九個月內母公司持有人應占的未經審計綜合全面收益所作出的預測（「**該盈利預測**」），並已就此與中國新城鎮的管理層進行了討論。吾等亦考慮了日期為2016年11月14日、就該盈利預測所出具的獨立會計師報告。在上述的基礎上，吾等認為該盈利預測乃由中國新城鎮經妥善及謹慎的查詢後所編制。

就本函件的目的而言，吾等已依賴由中國新城鎮向吾等提供及 / 或與吾等討論的所有資訊，及已假設該等資訊的準確性及完整性。吾等概不就獨立地查證該等資訊的準確性及完整性承擔責任，亦並未就中國新城鎮集團的任何資產或負債進行獨立的評估。除本函件所述以外，吾等概不就該盈利預測發表任何其他意見或觀點。中國新城鎮的董事會須就該盈利預測及其賴以作出該預測的假設負全部責任。

本函件乃僅為中國新城鎮的董事會遵守新加坡收購及合併守則第25條的目的而出具，並不服務於任何其他的目的。吾等概不向中國新城鎮董事會以外的任何人士，就本函件有關事項或衍生的事項，承擔任何的責任。

此致

中國新城鎮發展有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期4506-4509室

中國新城鎮發展有限公司董事會 台照

代表
法國巴黎銀行新加坡分行

Jasper REISE
董事總經理
資本市場部，亞太區投資銀行部

李香潤
董事
房地產，亞太區投資銀行部

謹致

二零一六年十一月十四日