

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年第二季度未經審核業績

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2016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*		增（減） 幅 （%）	截止6月30日止六個月*		增（減） 幅 （%）
	2016年	2015年		2016年	2015年	
持續經營業務						
營業收入	49,586	31,058	60	108,640	59,407	83
土地開發收入	-	-	-	-	-	-
新城鎮項目投資收益	36,450	20,957	74	83,479	41,864	99
其他收入	13,136	10,101	30	25,161	17,543	43
營業費用	(52,832)	(17,629)	200	(95,966)	(49,048)	96
財務成本	(25,708)	(13,316)	93	(50,024)	(19,579)	155
土地開發成本	-	14,500	(100)	-	14,500	(100)
營業稅金及附加	1,599	(1,221)	(231)	(1,182)	(2,827)	(58)
銷售及管理費用	(28,342)	(17,508)	62	(44,028)	(37,529)	17
其他開支	(381)	(84)	354	(732)	(3,613)	(80)
經營（虧損）／溢利	(3,246)	13,429	(124)	12,674	10,359	22
重組合營公司收益	99,534	-	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	96,288	13,429	617	112,212	10,359	22
所得稅	(8,713)	(4,863)	79	(11,903)	(9,660)	23
持續經營業務除稅後溢利	87,575	8,566	922	100,309	699	14,250
已終止經營業務						
已終止經營業務除稅後虧損	(7,422)	(22,433)	(67)	(24,648)	(74,595)	(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)
期內溢利／（虧損）	80,153	(13,867)	(678)	100,967	(14,264)	(808)
其他綜合收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-
綜合溢利／（虧損）總額，扣除稅項	80,153	(13,867)	(678)	100,967	(14,264)	(808)
以下人士應佔溢利／（虧損）：						
母公司擁有人	86,002	(9,755)	(982)	111,827	(9,080)	(1,332)
非控股權益	(5,849)	(4,112)	42	(10,860)	(5,184)	109
	80,153	(13,867)	(678)	100,967	(14,264)	(808)
以下人士應佔綜合溢利／（虧損）總額：						
母公司擁有人	86,002	(9,755)	(982)	111,827	(9,080)	(1,332)
非控股權益	(5,849)	(4,112)	42	(10,860)	(5,184)	109
	80,153	(13,867)	(678)	100,967	(14,264)	(808)

*: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) 綜合收益表附註

a) 新城鎮項目投資收益

人民幣千元

	於 4 月 1 日至 6 月 30 日*		增 (減) 幅 (%)	截至 6 月 30 日止 六個月*		增 (減) 幅 (%)
	2016 年	2015 年		2016 年	2015 年	
南京兩橋項目	15,786	20,957	(25)	36,318	41,864	(13)
丹陽洩洪航道工程 PPP 項目	5,979	-	100	12,551	-	100
丹陽新孟河項目	5,738	-	100	11,805	-	100
揚州空港新城項目	5,615	-	100	7,890	-	100
其他項目	3,332	-	100	14,915	-	100
	36,450	20,957	74	83,479	41,864	99

b) 其他收入與其他開支

其他收入

人民幣千元

	於 4 月 1 日至 6 月 30 日*		增 (減) 幅 (%)	截至 6 月 30 日止 六個月*		增 (減) 幅 (%)
	2016 年	2015 年		2016 年	2015 年	
利息收入	11,089	10,156	9	19,184	16,382	17
公允價值變動引起的溢利	1,472	-	100	1,472	-	100
外匯收益／(虧損)淨額	68	(136)	(150)	(556)	75	(841)
其他	507	81	526	5,061	1,086	366
	13,136	10,101	30	25,161	17,543	43

其他開支

人民幣千元

	於 4 月 1 日至 6 月 30 日		增 (減) 幅 (%)	截至 6 月 30 日止 六個月		增 (減) 幅 (%)
	2016 年	2015 年		2016 年	2015 年	
銀行費用	23	19	21	56	425	(87)
其他	358	65	451	676	3,188	(79)
	381	84	354	732	3,613	(80)

b) 財務成本

人民幣千元

	於 4 月 1 日至 6 月 30 日		增 (減) 幅 (%)	截至 6 月 30 日止 六個月		增 (減) 幅 (%)
	2016 年	2015 年		2016 年	2015 年	
銀行及其他借貸利息	6,960	1,778	291	12,527	8,041	56
優先擔保票據利息	18,748	11,538	62	37,497	11,538	225
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	25,708	13,316	93	50,024	19,579	155

*: 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6月30日的財務狀況表

人民幣千元	本集團	
	2016年6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	1,099,133	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	89,846	68,874
物業、廠房及設備	39,854	39,792
預付土地租賃款項	11,468	11,657
遞延稅項資產	56,191	56,191
其他資產	9,841	10,744
非流動資產總額	1,338,333	919,853
流動資產		
待售土地開發	1,552,539	1,546,483
預付款項	4,735	1,675
存貨	6,289	-
其他應收賬款	1,611,694	1,415,727
應收賬款	58,606	59,218
貸款及應收款項	471,592	570,488
現金及銀行結餘	2,420,459	1,568,656
分類為持作待售資產	4,675,109	4,803,516
流動資產總額	10,801,023	9,965,763
資產總額	12,139,356	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	(987,327)	(1,099,154)
	3,702,784	3,590,957
非控股權益	299,982	293,465
權益總額	4,002,766	3,884,422
非流動負債		
優先擔保票據	1,292,335	1,290,490
計息之銀行及其他借貸	289,623	309,030
遞延稅項負債	21,151	21,151
非流動負債總額	1,603,109	1,620,671
流動負債		
計息銀行及其他借貸	400,000	365,000
應付賬款	159,006	149,942
其他應付款項及應計款項	282,906	270,964
預收款項	1,269	-
預收待售資產款項	1,591,258	538,975
土地開發產生的遞延收入	352,794	352,794
當期所得稅負債	339,472	336,628
與分類為持作待售資產直接相關的負債	3,406,776	3,366,220
流動負債總額	6,533,481	5,380,523
負債總額	8,136,590	7,001,194
權益及負債總額	12,139,356	10,885,616
流動資產淨額	4,267,542	4,585,240
資產總額減流動負債	5,605,875	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6月30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	339,623	324,030
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>689,623</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6月30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	50,000	15,000
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	150,000	150,000
	<u>400,000</u>	<u>365,000</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2016年6月30日	2015年12月31日
銀行及其他借貸 — 有擔保	289,623	309,030
	<u>289,623</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6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6月30日，人民幣2億元的銀行借貸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6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）	37,497	49,447
利息支付	<u>(35,653)</u>	<u>(36,044)</u>
優先擔保票據期末賬面價值	<u>1,303,304</u>	<u>1,301,460</u>
分類為流動負債	10,969	10,970
分類為非流動負債	<u>1,292,335</u>	<u>1,290,490</u>

人民幣12.92億元的優先擔保票據乃本公司於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，按攤餘成本法計量。

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	自 2016 年 4 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月
經營活動現金流量				
持續經營業務除稅前溢利	96,288	13,429	112,212	10,359
已終止經營業務除稅前（虧損）／溢利	(7,422)	(22,433)	658	(14,963)
除稅前溢利／（虧損）	88,866	(9,004)	112,870	(4,604)
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	1,158	926	2,315	1,728
預付土地租賃款項攤銷	95	95	189	189
無形資產攤銷	93	-	132	-
出售附屬公司之收益	(103,341)	-	(124,840)	(59,632)
公允價值變動引起的溢利	(1,472)	-	(1,472)	-
分佔共同控制實體之虧損	-	-	(4)	-
貸款及應收款項之收益	(36,450)	(20,957)	(83,479)	(41,864)
利息收入	(11,100)	(10,058)	(19,221)	(16,522)
借款利息開支	18,755	20,852	37,498	50,024
優先擔保票據利息開支	18,749	11,538	37,497	11,538
外匯（收益）／虧損	(68)	136	556	(75)
	(24,715)	(6,472)	(37,959)	(56,415)
待售土地開發增加	(4,872)	(5,313)	(6,056)	(6,761)
待售在建物業增加	(36,847)	(12,501)	(28,011)	(29,250)
預付土地租賃款項減少／（增加）	4,092	(1,329)	2,910	3,041
存貨（增加）／減少	(1,952)	141	(2,617)	461
預付款項及其他流動資產（增加）／減少	(3,803)	(1,815)	(16,936)	14,407
其他應收賬款（增加）／減少	(38,191)	2,469	(41,676)	(114,170)
應收賬款（增加）／減少	(26,508)	3,065	(26,633)	2,977
預付所得稅款增加	-	(52)	-	(52)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的遞延收入減少	(3,130)	(4,005)	(7,996)	(8,009)
客戶墊款（減少）／增加	(785)	30,551	78,854	65,803
應付賬款及其他應付賬款增加	391,214	17,651	395,768	313,750
	254,503	22,390	309,648	185,782
支付所得稅	25,529	(22,160)	2,206	(23,493)
經營活動現金流入淨額	280,032	230	311,854	162,289
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(113)	(3,241)	(1,017)	(27,476)
就投資物業支付的款項	-	(3,509)	-	(4,562)
就無形資產支付的款項	(40)	-	(40)	-
出售附屬公司及合營公司	4,007	-	3,474	601,821
收購附屬公司	2,669	-	9,277	-
貸款及應收款項投資	(111,937)	-	(200,104)	-
貸款及應收款項收益	91,350	7,770	112,656	7,770
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產投資	(16,500)	-	(19,500)	-
已收利息	11,100	10,058	19,221	16,522
剝離資產對價取得的預收款	1,052,283	-	1,052,283	-
投資活動現金流入淨額	1,032,819	11,078	976,250	594,075

人民幣千元	自 2016 年 4 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月
融資活動現金流量				
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	552	254,530	30,000	284,530
償還銀行借貸	(370,766)	(466,178)	(373,036)	(488,448)
償還關聯方借貸	-	-	-	(500,000)
已付利息	(35,138)	(25,347)	(78,140)	(57,911)
融資活動現金（流出）／流入淨額	(405,352)	1,051,062	(421,176)	526,228
 現金及現金等價物的增加淨額	 907,499	 1,062,370	 866,928	 1,282,592
期初的現金及現金等價物	1,332,588	1,096,516	1,373,159	876,294
 期末的現金及現金等價物	 2,240,087	 2,158,886	 2,240,087	 2,158,886

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6月30日止六個月

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／（虧損）總額	-	-	111,827	111,827	(10,860)	100,967
收購附屬公司	-	-	-	-	17,377	17,377
2016年6月30日結餘	4,110,841	579,270	(987,327)	3,702,784	299,982	4,002,766

截至2015年6月30日止六個月

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	-	-	(9,080)	(9,080)	(5,184)	(14,264)
出售附屬公司	-	-	-	-	1,841	1,841
2015年6月30日結餘	4,110,841	579,270	(1,173,375)	3,516,736	318,277	3,835,013

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6月30日及2015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2016年6月30日	於2015年6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6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6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6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4月1日起至2016年6月30日止 第二季度	自2015年4月1日起至2015年6月30日止 第二季度	截至2016年6月30日止 六個月	截至2015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）	0.0087	(0.0010)	0.0114	(0.0009)
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	0.0087	(0.0010)	0.0114	(0.0009)

每股基本溢利金額乃按截至2016年6月30日止期間及截至2015年6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 4 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止第 二季度	自 2015 年 4 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止第 二季度	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月
本公司普通權益持有人應佔溢利／（虧損）	86,002	(9,755)	111,827	(9,080)
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	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，經股份拆細後）	本集團	
	2016年 6月30日	2015年 12月31日
	0.3761	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年第二季度，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人民幣3,645萬元，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揚州空港新城項目等。

於2015年第二季度，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——南京兩橋項目獲得收益人民幣2,096萬元。

其他收入

於2016年第二季度，其他收入與2015年同期相比增加了人民幣304萬元，其主要歸因於銀行存款利息收入、公允價值變動引起的溢利及營業外收入較去年同期增加所致。

銷售及管理費用

於2016年第二季度，銷售及管理費用開支與2015年同期相比增加了人民幣1,083萬元，此乃由於2016年第二季度國開新城（北京）資產管理有限公司人員費用及房租費用增加所致。

財務成本

於2016年第二季度期間，我們錄得財務成本淨額總額人民幣2,571萬元，當中包括銀行及其他借貸利息開支人民幣696萬元，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1,332萬元增加人民幣1,239萬元。該增加主要乃因本期較上年同期銀行及其他借貸利息及優先擔保票據利息開支有所增加所致。

重組合營公司收益

於2016年第二季度，本集團與長春凱達發展有限公司、長春新城汽車產業建設有限公司（以下簡稱“長春新城”）簽署了《關於長春新城汽車產業建設有限公司的合作協議書》。根據協議，本集團對長春新城的投資模式發生了變更，將原持有對長春新城50%股權的權益性投資變更為收取固定收益的債權性投資，投資本金為人民幣11,013萬元。該權益投資的賬面價值已於以前年度計提減值，本期確認的投資收益人民幣9,953萬元為相應的撥備轉回。

稅項

於2016年第二季度，本公司錄得所得稅費用人民幣871萬元，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年第二季度，持續經營業務除稅後溢利錄得人民幣8,758萬元，而2015年同期持續經營業務除稅後溢利人民幣857萬元。

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6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣31,024萬元。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6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣2,097萬元。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147萬元所致。

存貨

於2016年6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣629萬元。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，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6月30日的結餘較2015年底增加了人民幣306萬元，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7至8月份辦公室租金及物業管理費所致。

其他應收賬款

於2016年6月30日，結餘與2015年底相比增加人民幣1.96億元。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，應收剝離款項人民幣1.78億元。

計息之銀行及其他借貸（非流動負債）

於2016年6月30日，結餘為人民幣2.90億元，與2015年年底相比減少人民幣1,941萬元，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，並將人民幣3,500萬元長期借款重分類為計息之銀行及其他借貸（流動負債）所致。

應付賬款

於2016年6月30日，與2015年年底相比結餘增加人民幣906萬元，主要歸因於瀋陽李相增加約人民幣1,960萬元，金羅店減少約人民幣1,065萬元所致。

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86,693萬元，於2016年6月30日的結餘為人民幣22.4億元，主要歸因於2016年第二季度經營活動款項流入淨額人民幣31,185萬元、投資活動款項流入淨額人民幣97,625萬元及融資活動款項流出淨額人民幣42,118萬元所致。

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其後續盈利或虧損所影響。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6月30日，本集團已收到出售交易協議80%對價款，並確認為預收待售資產款項。

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	
	2016年	2015年
收入	54,884	65,493
銷售成本	(18,635)	(44,948)
毛利	36,249	20,545
其他收入	575	664
銷售及分銷成本	(7,656)	(15,847)
管理費用	(28,429)	(35,908)
其他開支	(416)	(2,066)
已終止經營業務的經營溢利／（虧損）	323	(32,612)
財務成本	(24,971)	(41,983)
已終止經營業務除稅前虧損	(24,648)	(74,595)
所得稅	-	-
已終止經營業務的除稅後虧損	(24,648)	(74,595)
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／（虧損）	658	(14,963)

於2016年6月30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6月30日	2015年12月31日
資產：		
於聯營公司的投資	-	200
物業、廠房及設備	1,432,188	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	39,980	40,714
待售開發中物業	1,629,775	1,589,023
預付土地租賃款項-短期	434,869	443,638
存貨	799	1,998
預付款項	24,791	9,322
其他應收賬款	188,832	199,184
應收賬款	3,302	2,059
預付所得稅	25,158	25,158
現金及銀行結餘	25,814	10,689
分類為持作待售資產	4,675,109	4,803,516
負債：		
非流動計息的銀行及其他借貸	583,037	688,619
計息的銀行及其他借貸	236,317	488,471
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	445,299	453,296
應付賬款	302,166	412,734
其他應付賬款及累計賬款	1,475,901	1,037,212
預收款項	360,077	281,223
遞延稅項負債	4,665	4,665
當期所得稅負債	(686)	-
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,406,776	3,366,220
與剝離資產直接相關的淨資產	1,268,333	1,437,296

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	
	2016年	2015年
經營	440,952	238,643
投資	(32,960)	(37,028)
融資	(392,867)	(261,594)
現金流入／（流出）淨額	15,125	(59,979)

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2016年第一季度財務業績的第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年上半年，在供給側改革方針指導下，國內宏觀經濟數據出現一定幅度回升，投資增速、物價指數、企業利潤等指標開始回升。在大規模基建投資與一系列樓市刺激政策帶來的部分熱點城市房地產較大幅度漲幅，政府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。2016年下半年，經濟形勢仍然不容樂觀，進行供給側結構性改革，促進向現代化市場經濟轉型的步伐，最終達到經濟穩定復蘇仍是關鍵性問題。

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。在貫徹以固定收益投資為基礎，改善現金流及業績的同時，集團進一步明確了參與城鎮化下游開發及運營的發展戰略，在優質城市的優質區域累積運營性的資產，改善集團的整體資產質量，提升長期投資收益率。在對中國經濟發展趨勢的深入分析基礎上，集團選定了教育、旅遊、醫療健康、養老等代表新經濟發展方向及居民生活訴求、具有高附加值並被市場充分接受及認可的下游領域作為突破的方向，並充分發揮國開金融全國範圍的網絡系統、合作夥伴優勢等開拓項目資源。儘管此類運營類及控制類項目的孵化期相對較長，但通過半年時間的努力，集團已經成功在北京、上海、三亞、長江三角洲經濟帶累積了運營類項目儲備，範圍涵蓋新興產業園區、旅遊、教育等領域，並已有若干項目完成立項，進入實質談判階段，預計將為本公司的持續業務發展提供動力。

預計本公司在產業園區、旅遊、教育等領域累積立項的項目，在未來將陸續實現簽約投資，從而貢獻新的盈利增長點及公司核心價值。在加大境內下游業務開拓的同時，集團將境外戰略性投資也作為戰略方向之一，通過對於境外優質的教育、醫療、養老、旅遊等優質資源的投資，並將其引入國內的項目區域，合作開發區域的相關下游運營業務，在加快獲取運營收益的同時，也能提升區域整體價值，為集團的整體運營創造更優條件。

在資產剝離方面，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了正式協議，將上海金羅店持有的一攬子剝離資產出售予上置集團，對價金額為人民幣13.15億元，截至2016年6月30日，公司已累計收到交易代價人民幣10.52億元。在該一攬子資產剝離完成之後，本公司將基本完成資產剝離工作，回收現金用於新增項目投資。

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6月30日止第二季度的股息。

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。

16 期後事項

2016年8月5日，由本公司的全資子公司晟麒（嘉興）投資管理有限公司擔任普通合夥人的國開新城江蘇新型城鎮化發展基金企業（有限合夥），出資人民幣1.5億元於秦皇島經濟技術開發區棚戶區改造項目，年化收益10%，本公司作為劣後層有限合夥人及普通合夥人合計出資人民幣3,150萬元。預計通過合夥企業的劣後級投資收益，以及本集團將收取的項目管理費用等，本集團能夠實現30%以上的年化投資回報率。考慮到項目具有較為完善的信用結構，該筆投資將為本集團帶來良好的收益及風險配比。有關本項目的具體情況，請參閱本公司於2016年8月5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8月12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。