

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不會對本公告任何所作聲明、所載報告或所表達的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例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.s1

截至2014年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

中國新城鎮發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2014年6月30日止六個月（「報告期間」）的未經審核中期綜合財務報表。

於2014年3月28日，本集團公開宣佈國開國際控股有限公司（「國開國際」）認購新股交易完成。剝離資產（與規劃及發展新城鎮項目的主營業務無關的資產，定義見本公司日期為2013年10月10日的公告，「剝離資產」）的剝離預期將於2014年3月28日起24個月內分階段完成。於2014年06月30日，剝離資產於財務報表內分類為持作待售資產剝離，視為集團已終止經營業務。有關已終止經營業務的詳細業績信息，請參見附注部分的已終止經營業務內容。

中期合併綜合收益表

截至2014年6月30日止六個月

（除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示）

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年	2013 年
持續經營業務			
收入	5	53,626	608,267
銷售成本		(46,397)	(309,110)
毛利		7,229	299,157
其他收入	6	23,250	9,664
銷售及分銷成本		(8,771)	(10,927)
管理費用		(30,871)	(33,370)
其他開支		(519)	(1,151)
經營（虧損）/ 溢利		(9,682)	263,373

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年	2013 年
財務成本		(52,952)	(54,520)
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利		(62,634)	208,853
所得稅	9	(85)	(70,719)
持續經營業務除稅後（虧損）／溢利		(62,719)	138,134
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損		(71,594)	(80,462)
期內（虧損）／溢利		(134,313)	57,672
其他綜合收益		-	-
綜合（虧損）／收益總額		(134,313)	57,672
以下人士應佔（虧損）／溢利：			
母公司擁有人		(104,197)	30,626
非控股權益		(30,116)	27,046
		(134,313)	57,672
以下人士應佔綜合（虧損）／收益總額：			
母公司擁有人		(104,197)	30,626
非控股權益		(30,116)	27,046
		(134,313)	57,672
母公司普通股權持有人應佔每股（虧損）／			
盈利(每股人民幣)：			
每股基本（虧損）／盈利（人民幣元）	11	(0.0143)	0.0068
每股攤薄（虧損）／盈利（人民幣元）	11	(0.0143)	0.0068

中期合併財務狀況表

2014年6月30日

（除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示）

	本集團		本公司	
附註	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資	-	200	-	-
於共同控制實體的投資	-	55,656	-	-
物業、廠房及設備	75,862	1,631,967	53	62

	附註	本集團		本公司	
		2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
已竣工投資物業		-	740,000	-	-
在建投資物業		-	106,000	-	-
預付土地租賃款項		98,590	244,586	-	-
非流動應收賬款	13	42,976	48,626	-	-
遞延稅項資產		88,600	132,625	-	-
其他資產		-	47,727	-	2,794
非流動資產總額		306,028	3,007,387	2,591,312	2,594,115
流動資產					
待售土地開發	12	5,033,017	5,130,517	-	-
待售開發中物業		-	1,568,991	-	-
預付土地租賃款項		-	642,312	-	-
存貨		-	5,878	-	-
應收附屬公司款項		-	-	506,886	506,805
預付款項		4,821	93,382	-	-
其他應收賬款		1,957	21,832	3	6
應收賬款	13	109,054	743,272	1	1
預付所得稅		-	17,480	-	-
現金及銀行結餘		1,327,375	332,333	946,392	1,853
分類為持作待售資產		5,155,660	-	-	-
流動資產總額		11,631,884	8,555,997	1,453,282	508,665
資產總額		11,937,912	11,563,384	4,044,594	3,102,780
權益					
母公司擁有人應佔權益：					
股本		4,110,841	2,980,809	4,110,841	2,980,809
其他儲備		579,270	579,270	1,912,683	1,912,683
累計虧損		(1,207,088)	(1,102,891)	(1,997,220)	(2,002,889)
		3,483,023	2,457,188	4,026,304	2,890,603
非控股權益		491,980	522,096	-	-
權益總額		3,975,003	2,979,284	4,026,304	2,890,603
非流動負債					
計息之銀行及其他借貸	15	217,000	1,797,870	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入		-	486,208	-	-
遞延稅項負債		21,151	32,195	-	-
非流動負債總額		238,151	2,316,273	-	-
流動負債					
計息之銀行及其他借貸	15	684,000	1,338,992	-	198,312
應付賬款	14	1,508,726	2,557,878	-	-

	本集團		本公司	
	2014 年	2013 年	2014 年	2013 年
附註	6 月 30 日	12 月 31 日	6 月 30 日	12 月 31 日
其他應付賬款及累計賬款	610,420	872,498	18,290	13,865
應付關聯方款項	3,000	3,500	-	-
預收款項	553,549	336,482	-	-
土地開發產生的遞延收入	622,357	620,221	-	-
當期所得稅負債	525,581	538,256	-	-
與分類為持作待售資產 直接相關的負債	3,217,125	-	-	-
流動負債總額	7,724,758	6,267,827	18,290	212,177
負債總額	7,962,909	8,584,100	18,290	212,177
權益及負債總額	11,937,912	11,563,384	4,044,594	3,102,780
流動資產淨額	3,907,126	2,288,170	1,434,992	296,488
資產總額減流動負債	4,213,154	5,295,557	4,026,304	2,890,603

中期合併現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

截至 6 月 30 日止六個月		
	2014 年	2013 年
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(62,634)	208,853
已終止經營業務除稅前（虧損）／溢利	(71,072)	(105,632)
除稅前（虧損）／溢利	(133,706)	103,221
經調整：		
物業、廠房及設備折舊	23,605	30,621
預付土地租賃款項攤銷	2,615	2,079
分佔共同控制實體之虧損	38	-
已竣工投資物業之公允價值虧損	326	-
利息收入	(7,302)	(4,441)
利息開支	92,458	107,711
外匯虧損／（收益）	2,270	(3,457)
	(19,696)	235,734
待售土地開發減少	12	43,216
待售開發中物業減少		21,589
預付土地租賃款項減少		48,461
存貨（增加）／減少		(551)
預付款減少／（增加）		28,492
其他應收款項及其他流動資產（增加）／減少		(128,229)
應收賬款減少／（增加）	13	632,520
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發產生的遞延收入（減少）		(8,091)

		截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年	2013 年
客戶墊款增加		508,633	36,765
應付賬款及其他應付款項減少	14	(725,941)	(330,113)
應付關聯方款項減少		-	(869)
預付利得稅增加		(1,690)	(7,661)
從土地開發產生的延遞收入增加		2,136	24,438
經營活動現金流入 / (流出) 淨額		400,849	(14,640)
投資活動現金流量			
購置／興建物業、廠房及設備		(8,461)	(163,580)
投資物業付款		(4,587)	(7,862)
已收利息		7,302	4,441
從物業、廠房及設備付款所得之退款		-	222,542
投資活動現金 (流出) / 流入淨額		(5,746)	55,541
融資活動現金流量			
從配售新股份所得現金		1,138,979	-
銀行借貸所得款項		180,778	165,315
償還銀行借貸	15	(1,077,641)	(213,000)
獲得／償還關聯方借貸		500,000	-
已付利息		(94,799)	(90,117)
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	20,000
就其他借貸作為受限制存款存置的現金		-	(19,471)
融資活動現金流入 / (流出) 淨額		842,617	(137,273)
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額		1,237,720	(96,372)
期初現金及現金等價物		136,833	229,267
期末現金及現金等價物		1,374,553	132,895

中期權益變動表

截至2014年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

本集團

截至2014年6月30日止六個月

人民幣千元	母公司擁有人應佔權益					
	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
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
期內綜合收益總額	-	-	(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	4,110,841	579,270	(1,207,088)	3,483,023	491,980	3,975,003

截至2013年6月30日止六個月

人民幣千元

母公司擁有人應佔權益

	股本	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於 2013 年 1 月 1 日的結餘	2,980,809	579,270	(889,899)	2,670,180	570,367	3,240,547
期內綜合收益總額	-	-	30,626	30,626	27,046	57,672
因附屬公司的解散導致之非 控股權益變更	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於 2013 年 6 月 30 日的結餘	2,980,809	579,270	(859,273)	2,700,806	595,413	3,296,219

本公司

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
期內綜合收益總額	-	-	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	4,110,841	1,912,683	(1,997,220)	4,026,304

截至2013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 2013 年 1 月 1 日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,972,078)	2,921,414
期內綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於 2013 年 6 月 30 日的結餘	2,980,809	1,912,683	(1,981,977)	2,911,515

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 一般資料

公司資料

本公司乃於2006年1月4日在英屬維京群島（「**英屬維京群島**」）由一名股東註冊成立。經一連串重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）主板上市。自此，本公司在新交所及香港聯交所同時主板上市。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和基礎建設。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出讓，並按照事先約定的模式獲取相關收入。

2013年10月10日，本公司、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**」），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（「**股份認購**」）。股份認購已於2014年一季度內完成，國開國際成為本公司的最大股東，國開國際為國開金融有限責任公司（「**國開金融**」）的全資子公司。

據董事所悉，於2014年6月30日，本公司的最終控股公司為國家開發銀行股份有限公司。於2014年6月30日，彼持有本公司已發行股本的54.32%。

2. 編製基準

本集團的合併財務報表以及本公司的財務狀況表及權益變動表已根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製而成。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及在建投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千元（'000）。

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2014年6月30日的財務報表。附屬公司自收購日期（即本集團取得控制權當日）起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

附屬公司的綜合收益總額乃按應佔比例歸於非控股權益，即使將因此出現赤字結餘。

營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超過十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流

動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

3. 會計政策及披露的變動

除下述於2014年1月1日開始採用的新生效及經修訂之國際財務報告準則及詮釋外，編制本中期合併財務報表所採用的會計政策與本集團截至2013年12月31日的年度財務報表保持一致。

投資主體（國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的修改）

該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間並對符合國際財務報告準則第10號定義的投資主體給予合併要求的例外情況。該合併的例外情況要求投資主體的子公司按照公允價值計量且公允價值的變動計入損益。國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號亦作出相應修改。香港財務報告準則第12號亦對投資主體的披露要求作出修改。目前，本集團認為該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際會計準則第32號金融資產及金融負債的抵銷的修改

修改澄清了「目前擁有法定權利抵銷」的意思以及清算所非同時結算機制但可抵銷的標準。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際財務報告解釋公告第21號徵稅（「國際財務報告解釋公告第21號」）

國際財務報告解釋公告第21號澄清根據相關法規當有活動引發稅項支付，該實體需確認其負債。對於由最低限額引發的稅項，該解釋公告說明在最低限額達到時無需確認負債。國際財務報告解釋公告第21號適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前，本集團不認為國際財務報告解釋公告第21號會對本集團的財務報表有重大影響。

國際會計準則第36號資產減值的修改 - 非金融資產可收回金額的披露

該修改取消了國際財務報告準則第13號無意對未發生減值的現金產出單元的可收回金額之披露要求。另外，該修改要求對報告期內確認了減值損失或減值損失轉回的資產或現金產出單元的可收回金額作出披露，以及規定若該資產或單元的可收回金額是通過公允值減去處置費用方式計量的，須對其公允值的計量方式進行詳細披露。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間並可往回追溯。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

國際會計準則第39號衍生工具的變更和套期會計的延續的修改

該修改規定了當被指定為套期工具的衍生工具有所變更時，如果滿足特定的條件，可對套期會計中止予以豁免。該修改適用於起始日為2014年1月1日或以後的年度期間。目前看來該修改不會對本集團的財務報表有重大影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；

- 其他分部，包括投資及提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配至各經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向獨立第三方進行銷售的售價進行交易。

按經營分部的分析如下：

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月			合計
	土地開發	其他	調整及對銷	
分部業績				
對外銷售額	53,626	-	-	53,626
分部間銷售額	-	-	¹	-
分部銷售總額	53,626	-	-	53,626
分部虧損	(9,682)	-	-	(9,682)
財務成本			(52,952) ²	(52,952)
除所得稅前虧損				(62,634)

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利 / （虧損）並不包括財務成本（人民幣52,952千元）。

	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月			合計
	土地開發	其他	調整及對銷	
分部業績				
對外銷售額	608,267	-	-	608,267
分部間銷售額	-	-	¹	-
分部銷售總額	608,267	-	-	608,267
分部溢利	263,373	-	-	263,373
財務成本			(54,520) ²	(54,520)
除所得稅前溢利				208,853

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利 / （虧損）並不包括財務成本（人民幣54,520千元）。

5. 收入

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
土地開發	56,807	643,336
減：營業稅及附加費	(3,181)	(35,069)
	53,626	608,267

6. 其他收入

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
--	---------------------------	---------------------------

外匯收益	12,770	3,292
利息收入	7,173	4,339
壞賬撥備撥回-其他應收款項	3,300	2,000
其他	7	33
	23,250	9,664

7. 其他開支

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
外匯虧損	-	4
銀行費用	437	1,051
處置物業、廠房及設備之虧損	10	-
其他	72	96
	519	1,151

8. 財務成本

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
銀行及借貸利息	52,952	54,520
減：資本化利息	-	-
	52,952	54,520

2014 年上半年及 2013 上半年的借貸無資本化。

9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按 25%（2013 年：25%）所得稅率繳納所得稅。

中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅於物業及土地所有權轉讓時產生，而有關增值稅乃就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借款成本、營業稅金及所有物業開發支出），按累進稅率 30%至 60%徵收。

中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納 10%預扣稅。有關規定於 2008 年 1 月 1 日起生效，並適用於 2007 年 12 月 31 日之後的

盈利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為 10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於 2008 年 1 月 1 日起賺取的盈利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

所得稅的主要部份為：

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
所得稅扣除：		
即期所得稅	84	57,620
遞延稅項	1	8,676
預扣稅	-	4,423
損益賬內呈報之所得稅扣除	<u>85</u>	<u>70,719</u>

10. 股息

董事會議決不宣派任何截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2013 年：無）

11. 每股盈利

每股基本（虧損）／盈利金額以母公司普通股權持有人截至 2014 年 6 月 30 日止六個月應佔溢利或虧損為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利所用的溢利及股份數據：

	截至 2014 年 6 月 30 日止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個月
母公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(104,197)</u>	<u>30,626</u>
用於計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數目	<u>7,275,572,050</u>	<u>4,498,198,676</u>
每股基本（虧損）／盈利（人民幣元）	<u>(0.0143)</u>	<u>0.0068</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（人民幣元）	<u>(0.0143)</u>	<u>0.0068</u>

於報告日期至本財務報表完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

12. 待售土地開發

本集團	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
按成本：		
中國內地	<u>5,033,017</u>	<u>5,130,517</u>

13. 應收賬款

本集團	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
待售土地開發產生的應收款項	152,029	784,514

出售物業產生的應收款項	-	1,530
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	-	2,178
其他	1	3,676
	152,030	791,898

應收賬款的賬齡分析如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
6個月內	59,070	1,959
6個月至1年	-	670,584
1年至2年	42,868	24,969
2年至3年	17,874	6,233
3年以上	32,218	88,153
	152,030	791,898

以上結餘為無抵押及免息。於各報告期末的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2014年6月30日，概無應收賬款被撇銷（2013年12月31日：零）。

14. 應付賬款

本集團	2014年6月30日	2013年12月31日
應付賬款	1,508,726	2,557,878
	1,508,726	2,557,878

應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
1年內	18,357	601,623
1至2年	235,886	435,602
2年以上	1,254,483	1,520,653
	1,508,726	2,557,878

15. 計息銀行貸款及其他借貸

全部以人民幣計值的計息銀行貸款及其他借貸如下：

	本集團		本公司	
	2014年6月30日	2013年12月31日	2014年6月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸—無抵押	655,000	738,000	-	-
銀行貸款及其他借貸—有抵押	246,000	2,398,862	-	198,312

901,000	3,136,862	-	198,312
----------------	------------------	----------	----------------

銀行貸款及其他借貸須於如下期間償還：

	本集團		本公司	
	2014年6月30日	2013年12月31日	2014年6月30日	2013年12月31日
6個月內	684,000	510,452	-	198,312
6個月至9個月	-	32,270	-	-
9個月至12個月	-	796,270	-	-
1年至2年	217,000	1,003,580	-	-
2年至5年	-	507,360	-	-
5年以上	-	286,930	-	-
	901,000	3,136,862	-	198,312

本集團的銀行貸款及其他借貸於截至2014年6月30日及截至2013年12月31日止年度分別按介乎5.895%至10.00%及5.90%至12.65%的浮動年利率計息。

長期及短期銀行貸款及其他借貸

於2014年6月30日，銀行借貸人民幣2.46億元（2013年：人民幣19.49億元）已由本集團若干物業：物業、廠房及設備、已竣工投資物業、待售開發中物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2014年6月30日的賬面淨值分別為人民幣3.14億元（2013年：人民幣4.29億元）、人民幣零元（2013年：人民幣6.06億元）、人民幣零元（2013年：人民幣12.49億元）、人民幣1.94億元（2013年：人民幣4.5億元）及人民幣零元（2013年：人民幣1.95億元）。由於該等資產為「分類為持作待售資產」，因此於2014年6月30日的財務狀況表中並無獨立的相關科目。

銀行貸款及其他借貸一無抵押

於2014年6月30日，其他無抵押借貸為人民幣0.05億元來自黑鷹(上海)投資管理有限公司的短期借款，人民幣5億元來自國開金融子公司管理的國開思遠（北京）投資基金有限公司的半年期貸款，以及人民幣1.5億元來自上海羅店古鎮置業有限公司。

16. 有關待售及待投資土地或物業開發的資本承擔及承擔

於各報告期末，本集團有關待售土地開發的資本承擔及承擔如下：

本集團	2014年6月30日	2013年12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	827,688	828,753
已授權但未訂約	4,555,151	4,558,827
總計	5,382,839	5,387,580

由於本集團於上海、無錫及瀋陽從事三項城鎮開發項目，故其負有重大承擔，而該等承擔乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

17. 財務回顧／摘要

本公司及其附屬公司於財政期間內的業務發展公平審閱及其於期終的財務狀況：

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。於 2014 年上半年，本集團收入較 2013 年同期分別大幅下降 91%，主要由於期內土地使用權出售數量和面積均小於去年同期造成。我們於 2014 年 6 月 5 日成功拍賣並售出位於上海羅店項目內的 C6-2 地塊。

該地塊以人民幣 1.245 億元的總價出讓予一家中國的獨立第三方房地產發展商。人民幣 5,363 萬元的收入淨額及人民幣 4,640 萬元的銷售成本也隨之於 2014 年上半年入帳。土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積率	月份	建築面積	合約價 (人民幣百萬元)	建築面積均價 (人民幣 / 平方米)
上海羅店	14,045.5	2	6 月	28,091	124.5	8,860 元/平方米

成本方面，上海羅店項目於 2014 年上半年的土地開發單位成本（按服務預算成本除以相關面積分配）保持在與 2013 年的每平方米人民幣 3,216 元的相同水準。

經營開支

銷售及分銷開支

於 2014 年上半年，銷售及分銷開支為人民幣 877 萬元較 2013 年同期下降人民幣 216 萬元。該下降主要是由於 2014 年度舉辦的中國城鎮化高層國際論壇成本為人民幣 800 萬，較 2013 年同期舉辦的論壇下降人民幣 200 萬元。

行政管理開支

於 2014 年上半年，行政管理開支為人民幣 3,087 萬元，較 2013 年同期減少人民幣 250 萬元。此乃由於上海金羅店項目物業費用下降造成的，由於物業移交使用造成物業費用下降約人民幣 190 萬元。

其他收入

於 2014 年上半年，其他收入為人民幣 2,325 萬元，較 2013 年同期增加人民幣 1,359 萬元或 141%。該增加主要歸因於：i) 由於國開國際增資控股款注入和匯率變動導致外匯收益增加人民幣 944 萬元，相應的，利息收入亦增加人民幣 283 萬元；ii) 與其他應收賬款相關的一筆人民幣 330 萬元壞賬撥備的撥回，較 2013 年上半年壞賬撥備撥回增加人民幣 130 萬元。

其他開支

於 2014 年上半年，其他開支為人民幣 52 萬元，較去年同期下降人民幣 63 萬元。開支減少主要是由於銀行費用減少造成：i) 我們在 4 月初歸還了內保外貸，減少了由此造成的銀行管理費人民幣 98 萬元；ii) 由於資金往來增加，令銀行手續費增加人民幣 33 萬元。

財務成本

2014 年上半年，本集團錄得財務成本淨值總額人民幣 5,295 萬元，主要由於利息開支為人民幣 5,295 萬元，且無資本化利息抵銷。財務成本淨值總額較 2013 年上半年之人民幣 5,452 萬元所比，減少人民幣 157 萬元。主要由兩方面原因造成，一方面由於我們提前歸

還了信託貸款而承擔了額外的費用約 358 萬元，另一方面我們歸還了內保外貸等借款，節約了財務成本約 515 萬元。

資產負債表

於附屬公司的投資及於一間聯營公司的投資

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 5,586 萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

物業、廠房及設備

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 15.6 億元。主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。出售事項資產的結餘主要分別為美蘭湖醫院、美蘭湖高爾夫球場、美蘭湖酒店、瀋陽體育公園及美蘭湖會議中心的物業等固定資產，成本分別為人民幣 4.9 億元、人民幣 4.7 億元、人民幣 2.4 億元、人民幣 1.3 億元及人民幣 1.1 億元。

應收款項（非流動及流動資產）

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 6.4 億元，主要由於 i) 由於重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣 735 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。ii) 2014 年上半年收妥的人民幣 6.9 億元土地出售應收款項。及 iii) 2014 年第二季度內出讓的土地產生的人民幣 5,681 萬元。

待售土地開發

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 9,750 萬元，主要由於 i) 由於重新分類至「分類為持作待售資產」所致，該影響金額為人民幣 5,428 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。及 ii) 撥至銷售成本的 2014 年第二季度出讓的地塊，該影響金額為人民幣 4,640 萬元。

待售在建物業

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 15.7 億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣 15.7 億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約 2,000 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付土地租賃款項（非流動及流動資產）

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 7.9 億元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣 7.9 億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 5,000 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預付款項（流動資產）

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 8,856 萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣 8,856 萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 2,800 萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

其他應收賬款

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 1,987 萬元，主要是由於重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣 1,987 萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 1.3 億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

應付賬款

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 10.49 億元，該減少主要歸因於 2013 年末所錄得的共計人民幣 6.54 億元的應付帳款於 2014 年上半年繳付，並有人民幣

3.95 億應付賬款重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 8,600 萬元。

其他應付賬款及應計賬款

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額減少人民幣 2.62 億元。該變動主要是由於重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣 2.56 億元所致，此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣 900 萬元。另一方面，土地出讓之累計營業稅導致增加人民幣 318 萬元。

預收款項

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額增加人民幣 2.17 億元，主要是由於 i) 按照資產剝離主協議，收到上置控股支付的對價款人民幣 5.53 億元，而剝離資產的進度受到主管部門審批速度的影響，截止本期期末未完成剝離，因此對價款確認為預收款項。ii) 重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」相關之人民幣 3.36 億元所致。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

土地開發的遞延收入

2014 年 6 月 30 日的餘額較 2013 年末的餘額增加人民幣 214 萬元。該增加主要原因為於今年第二季度出讓的地塊，按羅店項目的 96.17% 的竣工比例的未竣工部分作遞延收入入賬。

已終止經營業務

於 2013 年 10 月 10 日，本公司、國開國際及上置控股簽訂了認購協議。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。認購交易已於第一季度內完成，股份已獲發行。

作為認購交易的一部份，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」）。

根據剝離主協議所定，本公司從剝離該等資產的現金代價已鎖定，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 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
本集團		
收入	191,640	290,258
銷售成本	(139,468)	(268,723)
毛利	52,172	21,535
其他收入	356	6,559
銷售及分銷成本	(24,725)	(28,384)
管理費用	(58,119)	(37,974)
其他開支	(886)	(8,227)
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	(31,528)	(46,491)
財務成本	(39,506)	(59,141)
分佔共同控制實體虧損	(38)	-
已終止經營業務除稅前虧損	(71,072)	(105,632)

所得稅	(522)	25,170
已終止經營業務的期內虧損	(71,594)	(80,462)

於 2014 年 6 月 30 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 2014 年 6 月 30 日

資產：

於聯營公司的投資	200
於共同控制實體的投資	55,618
物業、廠房及設備	1,531,885
已竣工投資物業	740,000
在建投資物業	106,000
預付土地租賃款項-長期	143,381
遞延稅項資產	44,023
其他資產	43,788
待售土地開發	54,284
待售在建物業	1,550,193
預付土地租賃款項-短期	593,851
存貨	6,429
預付款項	60,069
其他應收賬款	152,043
應收賬款	7,348
預付所得稅	19,170
現金及銀行結餘	47,378
分類為持作待售資產	<u>5,155,660</u>

負債：

非流動計息的銀行及其他借貸	889,280
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	478,117
遞延稅項負債	11,044
計息的銀行及其他借貸	952,439
應付賬款	308,928
其他應付賬款及累計賬款	272,558
預收賬款	291,566
即期所得稅負債	12,693
應付關連方款項	500
與分類為持作待售資產直接有關的負債	<u>3,217,125</u>
與剝離資產直接有關的淨資產	<u>1,938,535</u>

剝離資產有關的現金流動淨額如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
經營	(100,996)	65,097
投資	(6,573)	57,215
融資	70,392	(122,840)
現金流出淨額	<u>(37,177)</u>	<u>(528)</u>

整體而言，期內現金及現金等價物較 2013 年末（不包括受限制現金）增加人民幣 12.38 億元，於 2014 年 6 月 30 日的結餘為人民幣 13.75 億元，主要歸因於經營活動款項流入淨

額人民幣 4.01 億元及融資活動款項流入淨額人民幣 8.43 億元，經扣除 2014 年半年投資活動款項流出淨額人民幣 0.05 億元所致。

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）於2014年6月30日與2013年12月31日相比有較大的降低，主要期末現金包括由於配售新股份所得現金約11.39億元。

業務前景及展望

2014年上半年，國內繼續推行限購及限貸的調控政策，房地產市場持續面臨調整壓力。前六個月房地產開發投資名義增長14.1%（實際增長13.1%），較前五個月增速回落0.6個百分點，今年以來呈現連續回落的態勢。商品房銷售面積前六個月同比下滑6.0%，銷售金額同比下滑6.7%。房地產開發企業資金趨緊，前六個月房地產開發企業到位資金同比僅增長3.0%，較去年同期32.1%增速的下滑幅度達到29個百分點。開發企業的資金緊張情況也傳導至土地一級市場，前六個月開發企業土地購置面積同比下降5.8%，截至6月末，商品房待售面積54,428萬平方米，比5月末增加1,026萬平方米。

面對房地產市場的持續調整，政府調控政策出現一定調整，除一線城市繼續維持嚴格的限購政策外，部分庫存壓力較大的二線、三線城市出現了限購政策以及調控力度放鬆的傾向。

2014年3月28日，國開金融的全資子公司國開國際正式完成認股交易，成為本公司的控股股東，並成立了新一屆董事會。收購完成之後，本公司不斷調整完善組織架構，組建業務團隊，推進非核心資產的剝離以回籠現金，以便更好地發揮國開入股後的協同效應。同時，不斷加強現有項目的政府合作關係及出地進度，密切跟進一系列潛在項目的考察調研及可行性分析，積極推進新項目落地，並為項目擴張及進度的加快進行積極募資工作，包括國開金融向本公司提供的一筆人民幣10億元的半年期無抵押貸款額度以提早償還一筆融資成本更高的信託貸款。儘管這些措施的效果不能即時在本期業績中得以體現，但有助於為本公司未來的持續發展及業績表現打下堅厚的基礎。

入股完成之後，本公司的業務發展取得積極進展。2014年第二季度，本公司成功拍賣出讓上海羅店項目C6-2地塊，成交價為人民幣1.2445億元。2014年6月30日，本公司公告與南京雨花台區人民政府以及國開金融簽署了南京雨花台區兩橋項目及軟件谷南園發展建設合作框架協議。根據協議，雨花區政府擬與本公司分別以51%及49%的股權按比例共同出資10億元人民幣設立合資公司，作為雨花區政府授權的兩橋項目土地一級開發整理平台，進行21.4平方公里範圍內的土地一級開發。雨花區政府將確保本公司在完成納稅之後，根據注入的資本金每年能夠獲取12.8%的固定收益金額。除此以外，雨花區政府擬與本公司共同設立由本公司控股的合資公司，共同參與土地二級開發。這是國開國際完成入股之後，本公司推出的首個土地一級開發項目。位處良好區域地點的項目之迅速落地，充分體現了國開金融的資源優勢以及對公司業務的支持。與以往項目相較，南京項目採用了創新性的業務模式，有助於本公司實現更加穩定的現金流，縮短現金週期和更好地平衡現有項目的風險特點，同時可以利用土地一級開發的良好切入契機積極開拓二級開發業務的利潤點。

在中共十八大明確將具有中國特色的新型城鎮化作為國家政策和發展方向的背景下，預計城鎮化建設仍將會繼續成為政策和行業的關注焦點。本公司將一如既往地繼續致力於新型城鎮建設業務，並充分發揮控股股東在城鎮建設領域的經驗及優勢，在房地產市場調整的背景之下，重點關注穩健地區的潛在業務機會，積極物色開發新項目，為股東帶來持續回報。

18. 謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

19. 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於截至2014年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

20. 證券變動

2014年3月28日本公司宣佈國開國際控股有限公司完成股份認購5,347,921,071股，本公司已發行股份總數變動為9,846,119,747股。

21. 企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已於整個期間遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則（「**新加坡守則**」）的原則及指引及香港聯交所證券上市規則（「**香港聯交所上市規則**」）附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告（「**香港守則**」）的守則條文，惟於2012年4月1日實施有關每月向董事更新表現的香港守則第C.1.2條除外，原因為經過審慎考慮，管理層認為根據新加坡證券交易所上市手冊（「**新交所上市手冊**」），以刊發載有詳細財務業績的公告方式作出季度更新足以讓董事瞭解及知悉本公司的業務表現、狀況及前景。此外，本公司的業務模式獨特，其大部份收入源於土地銷售。鑒於申請土地拍賣須符合政府的土地出讓配額及行期，故上述銷售的執行時間跨度預期將較長。土地銷售詳情連同其有關本公司表現的涵義均將于早期及時傳達至董事，而有關土地拍賣的公告將緊隨土地使用權掛牌出讓及完成出售後刊發。

22. 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團共有1075名（2013年：1,058名）員工。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。

23. 董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）。經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等已遵守標準守則規定的標準。

24. 審核委員會

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。本集團截至2014年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
行政總裁
劉賀強

香港，2014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。