

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)

2014年第二季度未經審核業績

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2014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2014年6月30日止第二季度及上半年的綜合收益表

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」）完成認購新股。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。根據由本公司及上置控股投資有限公司（「上置控股」）所簽訂的剝離主協議（「剝離主協議」）所協定，本公司從剝離該等資產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。

人民幣千元 本集團	於4月1日至6月30日			截至6月30日止 六個月		
	2014年	2013年	增（減）幅 (%)	2014年	2013年	增（減）幅 (%)
持續經營業務						
收入	53,626	1	5,362,500	53,626	608,267	(91)
銷售成本	(46,397)	-	100	(46,397)	(309,110)	(85)
毛利	7,229	1	722,800	7,229	299,157	(98)
其他收入	14,296	5,192	175	23,250	9,664	141
銷售及分銷成本	(8,000)	(579)	1,282	(8,771)	(10,927)	(20)
管理費用	(13,116)	(15,055)	(13)	(30,871)	(33,370)	(7)
其他開支	(22)	(986)	(98)	(519)	(1,151)	(55)
經營溢利／（虧損）	387	(11,427)	(103)	(9,682)	263,373	(104)
財務成本	(32,481)	(29,492)	10	(52,952)	(54,520)	(3)
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(32,094)	(40,919)	(22)	(62,634)	208,853	(130)
所得稅	-	(6,896)	(100)	(85)	(70,719)	(100)
持續經營業務除稅後（虧損）／溢利	(32,094)	(47,815)	(33)	(62,719)	138,134	(145)
已終止經營業務						
已終止經營業務除稅後虧損	(19,193)	(27,712)	(31)	(71,594)	(80,462)	(11)
期內（虧損）／溢利	(51,287)	(75,527)	(32)	(134,313)	57,672	(333)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-
綜合（虧損）／收益總額	(51,287)	(75,527)	(32)	(134,313)	57,672	(333)
以下人士應佔（虧損）／溢利：						
母公司擁有人	(39,580)	(59,051)	(33)	(104,197)	30,626	(440)
非控股權益	(11,707)	(16,476)	(29)	(30,116)	27,046	(211)
	(51,287)	(75,527)	(32)	(134,313)	57,672	(333)
以下人士應佔綜合（虧損）／收益總額						
母公司擁有人	(39,580)	(59,051)	(33)	(104,197)	30,626	(440)
非控股權益	(11,707)	(16,476)	(29)	(30,116)	27,046	(211)
	(51,287)	(75,527)	(32)	(134,313)	57,672	(333)

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收入、其他收入與其他開支

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
	2014 年	2013 年	(%)	2014 年	2013 年	(%)
土地開發	56,807	-	100	56,807	643,336	(91)
減：營業稅及附加費	(3,181)	1	(318,200)	(3,181)	(35,069)	(91)
	<u>53,626</u>	<u>1</u>	<u>5,362,500</u>	<u>53,626</u>	<u>608,267</u>	<u>(91)</u>

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
	2014 年	2013 年	(%)	2014 年	2013 年	(%)
外匯收益	8,357	3,292	100	12,770	3,292	100
利息收入	5,911	1,903	211	7,173	4,339	65
壞賬撥備回撥-其他應收款項	300	-	100	3,300	2,000	65
其他	(272)	(3)	8,967	7	33	(79)
	<u>14,296</u>	<u>5,192</u>	<u>175</u>	<u>23,250</u>	<u>9,664</u>	<u>141</u>

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
	2014 年	2013 年	(%)	2014 年	2013 年	(%)
外匯損失	-	(56)	(100)	-	4	(100)
銀行費用	26	1,009	(97)	437	1,051	(58)
處置物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	10	-	100
其他	(4)	33	(112)	72	96	(25)
	<u>22</u>	<u>986</u>	<u>(98)</u>	<u>519</u>	<u>1,151</u>	<u>(55)</u>

b) 按業務單位劃分的銷售成本

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
	2014 年	2013 年	(%)	2014 年	2013 年	(%)
土地開發	46,397	-	100	46,397	309,110	(85)
	<u>46,397</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>46,397</u>	<u>309,110</u>	<u>(85)</u>

c) 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
	2014 年	2013 年	(%)	2014 年	2013 年	(%)
銀行及借貸利息	32,481	29,492	10	52,952	54,520	(3)
減：資本化的利息	-	-	-	-	-	-
	<u>32,481</u>	<u>29,492</u>	<u>10</u>	<u>52,952</u>	<u>54,520</u>	<u>(3)</u>

1(b)(i) 發行人及本集團的財務狀況表，連同上一個財政年度結束時的比較數字報表。

於2014年6月30日的財務狀況表

人民幣千元	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
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,591,259	2,591,259
於一間聯營公司的投資	-	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
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	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	5,033,017	5,130,517	-	-
待售在建物業	-	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	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	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	-	-

人民幣千元	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
流動負債				
計息之銀行及其他借貸	684,000	1,338,992	-	198,312
應付賬款	1,508,726	2,557,878	-	-
其他應付賬款及累計賬款	610,420	872,498	18,290	13,865
應付關聯方的款項	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	-	-
即期所得稅負債	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

1(b)(ii) 本集團借貸及債券總額

i) 借貸

人民幣千元	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
	<u>901,000</u>	<u>3,136,862</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民幣千元	2014年6月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	505,000	588,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	179,000	750,992
	<u>684,000</u>	<u>1,338,992</u>

b) 須於一年後償還的款項

人民幣千元	2014年6月30日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	150,000	150,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	67,000	1,647,870
	<u>217,000</u>	<u>1,797,870</u>

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

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。

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字報表。

合併現金流量表

人民幣千元

	自 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2013 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（虧損）／溢利	(32,094)	11,838	(62,634)	208,853
已終止經營業務除稅前（虧損）	(18,671)	(105,632)	(71,072)	(105,632)
除稅前（虧損）／溢利	(50,765)	(93,794)	(133,706)	103,221
經調整：				
物業、廠房及設備折舊	3,932	15,418	23,605	30,621
預付土地租賃款項攤銷	897	1,079	2,615	2,079
分佔共同控制實體之虧損	34	-	38	-
已竣工投資物業之公允價值虧損	-	-	326	-
利息收入	(5,795)	(1,952)	(7,302)	(4,441)
利息開支	47,609	50,321	92,458	107,711
外匯收益虧損／（溢利）	517	(3,457)	2,270	(3,457)
	(3,571)	(32,385)	(19,696)	235,734
待售土地開發減少／（增加）	45,524	(3,825)	43,216	290,984
待售在建物業減少／（增加）	36,693	(35,650)	21,589	46,794
預付土地租賃款項減少	37,017	6,363	48,461	46,529
存貨（增加）／減少	(70)	387	(551)	370
預付款項及其他流動資產（增加）／減少	(5,443)	(8,390)	28,492	(10,138)
其他應收賬款（增加）／減少	(105,307)	7,786	(128,229)	1,052
應收賬款減少／（增加）	611,255	232,507	632,520	(339,794)
預付所得稅款增加	(463)	(2,675)	(1,690)	(7,661)
出售高爾夫俱樂部會籍及土地開發權的遞延收入減少	(4,004)	(4,082)	(8,091)	(8,731)
土地開發權的遞延收入增加	2,136	-	2,136	24,438
客戶墊款增加	493,459	101,601	508,633	36,765
應付賬款及其他應付賬款減少	(659,015)	(125,278)	(725,941)	(330,113)
應付關聯方款項減少	-	-	-	(869)
經營活動現金流入／（流出）淨額	448,211	136,359	400,849	(14,640)
投資活動現金流量				
購置／興建物業、廠房及設備	(2,298)	(67,347)	(8,461)	(163,580)
投資物業支付款項	(724)	(4,287)	(4,587)	(7,862)
已收利息	5,795	1,952	7,302	4,441
從物業、廠房及設備預付款項所得之退款	-	-	-	222,542
投資活動現金流入／（流出）淨額	2,773	(69,682)	(5,746)	55,541
資活動現金流量				
從配售新股份所得現金	-	-	1,138,979	-

人民幣千元

	自 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止 第二季度	自 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止 第二季度	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2013 年 6 月 30 日止 六個月
銀行借貸所得款項	134,773	103,157	180,778	165,315
償還銀行借貸	(1,060,371)	(118,000)	(1,077,641)	(213,000)
獲得／償還關聯方借貸	500,000	-	500,000	-
已付利息	(48,523)	(41,061)	(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	195,300	20,000
就銀行借貸作為受限制存款存置的 現金款項	-	(39,471)	-	(19,471)
融資活動現金（流出）／流入淨額	(278,821)	(75,375)	842,617	(137,273)
現金及現金等價物的增加／（減少） 淨額	172,163	(8,698)	1,237,720	(96,372)
期初的現金及現金等價物	-	-	136,833	229,267
期末的現金及現金等價物	172,163	(8,698)	1,374,553	132,895

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字報表。

權益變動報表

本集團

截至2014年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔權益

人民幣千元

	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	-	-	(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

母公司擁有人應佔權益

人民幣千元

	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
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
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	<u>4,110,841</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,997,220)</u>	<u>4,026,304</u>

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
綜合收益總額	-	-	(9,899)	(9,899)
於2013年6月30日的結餘	<u>2,980,809</u>	<u>1,912,683</u>	<u>(1,981,977)</u>	<u>2,911,515</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2014年6月30日及2013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2014年6月30日	於2013年6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	4,498,198,676

於2014年6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2014年6月30日止 六個月	截至2013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）	4,498,198,676	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	4,498,198,676

- 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2014年6月30日止，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2014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2013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 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止第二 季度	自 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止第二 季度	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月	截至 2013 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）	(0.0040)	(0.0131)	(0.0143)	0.0068
(ii)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0040)	(0.0131)	(0.0143)	0.0068

每股基本（虧損）／盈利金額乃按截至2014年6月30日止期間及截至2013年6月30日止期間的母公司普通股股東應佔（虧損）／溢利為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利時所用的收益及股份數據：

	自 2014 年 4 月 1 日起至 2014 年 6 月 30 日止第二 季度	自 2013 年 4 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止第二 季度	截至 2014 年 6 月 30 日止六個 月	截至 2013 年 6 月 30 日止六個 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）／溢利	(39,580)	(59,051)	(104,197)	30,626
已發行普通股加權平均數	9,846,119,747	4,498,198,676	7,275,572,050	4,498,198,676
加：僱員購股權潛在攤薄普通股的淨影響	-	-	-	-
用於計算每股攤薄（虧損）／盈利的普通股數目	9,846,119,747	4,498,198,676	7,275,572,050	4,498,198,676

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	
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）	2014年6月30日	2013年12月31日	2014年6月30日	2013年12月31日
	0.4037	0.6623	0.4089	0.6426

- 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

根據2013年10月10日簽立的剝離主協議，且國開國際控股於2014年3月28日完成股份認購，剝離資產在隨附財務報表內被分類至「分類為持作待售資產」、「與分類為持作待售資產直接相關的負債」以及「已終止經營業務的業績」。

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。于2014年第二季度，成功出讓位於上海羅店項目的C6-2地塊的土地使用權。本次出讓的地塊限作商業用途，占地面積約為14,045.5平方米，容積率為2倍，可建樓面面積約為28,091平方米。

於2014年第二季度，土地開發的收入總額較2013年同期增加5,363萬元。收入增加主要是由於我們出讓上海羅店項目的C6-2地塊的土地使用權，土地開發錄得收入為人民幣5,681萬元，相應的營業稅金為318萬元，然而去年同期內無該類收入發生。

於2014年第二季度，其他收入較2013年同期增加人民幣910萬元，主要由於2014年第二季度因匯率波動導致外匯收益增加人民幣507萬元連同利息收入增加人民幣401萬元，主要來自資金於銀行作定期存款安排而享有較高的利率。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2014年第二季度，銷售及分銷成本較2013年同期增加人民幣742萬元。該增加主要是由於國城鎮化高層國際論壇，總成本為人民幣800萬，而去年此論壇在一季度召開。故2014年第二季度銷售及分銷成本較去年同期增加。

行政管理開支

於2014年第二季度，行政管理開支較2013年同期減少人民幣194萬元，或13%。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。

其他開支

於2014年第二季度，其他開支較2013年同期減少人民幣96萬元，或98%。開支減少是由於我們在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。

財務成本

於2014年第二季度，我們錄得融資成本淨值總額為人民幣3,248萬元，其中由利息開支合共人民幣3,248萬元，且無資本化利息。與2013年同期相比，融資成本淨值增加了人民幣299萬元，或10%。具體來說，成本增加主要是由於我們提前歸還了信託貸款而承擔了額外的費用，造成融資成本淨值增加。

資產負債表

于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高醫院、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人民幣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（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」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本季度出讓的地塊，按羅店項目的96.17%的竣工比例的未竣工部份作遞延收入入帳。

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股份認購協議（「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（「股份認購」）。股份認購已於本季度內完成，股份已獲發行。

作為交易的一部份，本公司與上置控股簽訂了剝離主協議。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」）。於2014年6月30日，剝離資產被視為集團已終止經營業務，本公司從剝離該等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
預收款項	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>
---------------	------------------

資產剝離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>

流動資金

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。

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2014年第一季度業績的第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。

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%），今年以來呈現加速回落的態勢。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%，延續了一季度的下跌態勢。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%，增速繼續創下新低。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，全國商品房待售面積54,428萬平方米，比一季度末增加2,265萬平方米。

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年一季度，本公司順利完成了國開國際的股份認購。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，包括國開金融為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及軟件谷南園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。

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2014年6月30日止第二季度的股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民幣千元	截至2014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）
國開思遠（北京）投資基金有限公司	500,000	500,000

國開思遠（北京）投資基金有限公司的管理人為國開金融的全資子公司，故於新交所上市手冊規定下視為本公司利益關係人士。截至2014年6月30日，其向本公司提供了一筆人民幣5億元、半年期無限制用途的貸款，主要用於償還信託貸款以優化本集團的財務成本。有關詳情，請參見本公司於2014年6月27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2014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。

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，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。