

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份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商業股份有限公司)

(香港股份代號：1278)

(新加坡股份代號：D4N.si)

2014年未經審核全年業績

本公告乃由中國新城鎮發展有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「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，概以英文版為準。

本公告乃根據新加坡證券交易所（「新交所」）的相關規定編制。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」）編制，核數師尚未審核及審閱。本公司股東及公眾投資者于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畫方面的目標和預期，以及其機會及業務計畫。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畫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12月31日止財政期間的全年未經審核財務報表

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12月31日止財政年度（「財政年度」）的綜合收益表

人民千元	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增（減） 幅(%)
本集團			
持續經營業務			
收入	56,813	608,256	(91)
銷售成本	(651,195)	(353,552)	84
毛利	(594,382)	254,704	(333)
其他收入	56,401	32,799	72
銷售及分銷成本	(8,857)	(73,060)	(88)
管理費用	(82,403)	(70,082)	18
其他開支	(847)	(18,535)	(95)
經營（虧損）／溢利	(630,088)	125,826	(601)
財務成本	(85,923)	(114,730)	(25)
處置附屬公司及合營公司收益	616,091	-	100
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(99,920)	11,096	(1,001)
所得稅	44,941	21,285	111
持續經營業務除稅後（虧損）／溢利	(54,979)	32,381	(270)
已終止經營業務			
已終止經營業務除稅後虧損	(154,191)	(291,644)	(47)
處置附屬公司及合營公司除稅後收益	3,990	-	100
期內虧損	(205,180)	(259,263)	(21)
其他綜合收益	-	-	-
綜合虧損總額	(205,180)	(259,263)	(21)
以下人士應占虧損：			
母公司擁有人	(61,404)	(212,992)	(71)
非控股權益	(143,776)	(46,271)	211
	(205,180)	(259,263)	(21)
以下人士應占綜合虧損總額：			
母公司擁有人	(61,404)	(212,992)	(71)
非控股權益	(143,776)	(46,271)	211
	(205,180)	(259,263)	(21)

1(a)(ii) 綜合收益表附注

a) 收入、其他收入與其他開支

收入			
人民千元	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增（減） 幅(%)
土地開發	56,813	643,336	(91)
減：營業稅及附加費	-	(35,080)	(100)
	56,813	608,256	(91)

其他收入

人民千元

	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
外匯收益淨額	12,424	6,470	92
利息收入	28,564	22,622	26
政府補助	-	314	(100)
撥回壞賬撥備-其他應收款項	5,800	3,100	87
其他	9,613	293	3,181
	56,401	32,799	72

其他開支

人民千元

	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
外匯虧損淨額	-	5	(100)
銀行費用	734	2,049	(64)
壞賬撥備-應收賬款	-	16,247	(100)
其他	113	234	(52)
	847	18,535	(95)

b) 按業務單位劃分的銷售成本

人民千元

	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
土地開發	46,397	353,552	(87)
待售土地開發減值撥備	604,798	-	100
	651,195	353,552	84

c) 財務成本

人民千元

	截至2014年12月 31日止年度	截至2013年12月 31日止年度	增(減) 幅(%)
銀行及其他借貸利息	85,923	114,730	(25)
減：資本化利息	-	-	-
	85,923	114,730	(25)

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況表，連同上一財政年度結束時的比較數字報表。

於2014年12月31日的財務狀況表

人民千元 本集團	本集團		本公司	
	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	-	-	2,991,259	2,591,259
於聯營公司的投資	-	200	-	-
於合營公司的投資	-	55,656	-	-
物業、廠房及設備	41,350	1,631,967	93	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	12,034	244,586	-	-
非流動應收賬款	-	48,626	-	-

人民千元 本集團	本集團		本公司	
	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
遞延稅項資產	41,149	132,625	-	-
其他資產	-	47,727	-	2,794
應收款項類投資	490,000	-	-	-
非流動資產總額	584,533	3,007,387	2,991,352	2,594,115
流動資產				
待售土地開發	1,549,079	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	-	-	371,286	506,805
預付款項	8,539	93,382	-	-
其他應收賬款	1,906,439	21,832	128,204	6
應收賬款	63,853	743,272	1,635	1
預付所得稅	-	17,480	-	-
現金及銀行結餘	795,451	332,333	543,542	1,853
分類為持作待售資產	4,904,237	-	-	-
流動資產總額	9,227,598	8,555,997	1,044,667	508,665
資產總額	9,812,131	11,563,384	4,036,019	3,102,780
權益				
母公司擁有人應占權益：				
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	(1,164,295)	(1,102,891)	(2,007,038)	(2,002,889)
	3,525,816	2,457,188	4,016,486	2,890,603
非控股權益	321,620	522,096	-	-
權益總額	3,847,436	2,979,284	4,016,486	2,890,603
非流動負債				
計息之銀行及其他借貸	-	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	21,151	2,316,273	-	-
流動負債				
計息之銀行及其他借貸	896,000	1,338,992	-	198,312
應付帳款	161,534	2,557,878	-	-
其他應付帳款及累計賬款	116,883	872,498	19,533	13,865
應付關聯方的款項	-	3,500	-	-
預收款項	-	336,482	-	-
預收待售資產款項	553,549	-	-	-
土地開發產生的遞延收入	383,716	620,221	-	-
即期所得稅負債	359,841	538,256	-	-
與分類為持作待售資產直接相關的負債	3,472,021	-	-	-
流動負債總額	5,943,544	6,267,827	19,533	212,177
負債總額	5,964,695	8,584,100	19,533	212,177
權益及負債總額	9,812,131	11,563,384	4,036,019	3,102,780
流動資產淨額	3,284,054	2,288,170	1,025,134	296,488
資產總額減流動負債	3,868,587	5,295,557	4,016,486	2,890,603

1(b)(ii) 集團借貸及債券證券總額。

i) 借貸

人民千元	2014年12月31日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	650,000	738,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	246,000	2,398,862
合計	896,000	3,136,862

a) 須於一年內或應要求償還的款項

人民千元	2014年12月31日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	650,000	588,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	246,000	750,992
合計	896,000	1,338,992

b) 須於一年後償還的款項

人民千元	2014年12月31日	2013年12月31日
銀行貸款及其他借貸－無抵押	-	150,000
銀行貸款及其他借貸－有抵押	-	1,647,870
合計	-	1,797,870

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

長期及短期銀行借貸－有抵押

於2014年12月31日，金額為人民幣2.5億元由本集團若干物業：物業、廠房及設備和預付土地租賃款項為抵押，其於2014年12月31日的帳面價值分別為人民幣3.1億和人民幣1.9億元。由於該等資產已分類為待售資產，因此在2014年12月31日的財務狀況表並無獨立的相關科目列示。

1(c) 集團的現金流量表，連同上一財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

人民千元

	截至2014年12月31 日止年度	截至2013年12月31 日止年度
經營活動現金流量		
持續經營業務除稅前（虧損）／溢利	(99,920)	11,096
已終止經營業務除稅前（虧損）	(139,574)	(276,520)
除稅前（虧損）	(239,494)	(265,424)
經調整：		
待售土地開發減值撥備	604,798	-
其他應收款減值撥備回撥	(5,800)	-
物業、廠房及設備折舊	22,524	66,073
預付土地租賃款項攤銷	3,826	6,663
已竣工投資物業之公允價值（收益）／虧損	(8,674)	1,362
在建投資物業之公允價值虧損	-	(600)
分占聯營公司及合營公司虧損	158	47
出售物業、廠房及設備（收益）／虧損	(4,902)	78
出售附屬公司收益	(621,039)	-
應收款項類投資收益	(7,770)	-
認購出售產生之開支	-	11,156
利息收入	(29,447)	(22,817)

人民千元	截至2014年12月31 日止年度	截至2013年12月31 日止年度
利息開支	190,993	219,425
外匯收益	(12,424)	(5,910)
	(107,251)	10,053
待售土地開發減少	41,461	46,651
待售開發中物業（增加）／減少	(168,987)	45,609
預付土地租賃款項減少	67,953	140,678
存貨減少／（增加）	655	(268)
預付款項（增加）／減少	(7,718)	86,087
其他應收賬款及資產增加	(134,564)	(3,776)
應收賬款減少／（增加）	80,393	(290,668)
預交所得稅減少／（增加）	3,872	(10,330)
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入減少	(16,101)	(17,180)
客戶墊款減少	(23,309)	(12,250)
土地開發的遞延收入增加	2,262	24,438
應付帳款及其他應付帳款增加	350,797	143,150
應付關聯方款項（減少）／增加	(500)	2,131
經營活動現金流入淨額	104,399	164,325
投資活動現金流量		
購置／興建物業、廠房及設備	(29,783)	(216,486)
處置物業、廠房及設備之收入	1,766	155
就投資物業支付的款項	(4,261)	(4,999)
已收利息	19,447	22,817
於聯營公司及合營公司的投資	-	(6,000)
出售附屬公司	(6,278)	-
就物業、廠房及設備預付款之退款	-	222,542
應收款項類投資	(490,000)	-
預收待售資產款項	553,549	-
支付剝離交易成本產生之開支	(6,452)	(1,644)
投資活動現金流入淨額	37,988	16,385
融資活動現金流量		
從配售本公司新股份所得現金	1,138,979	-
償還銀行借貸	(1,284,059)	(1,449,070)
銀行及其他借貸所得款項	237,780	1,406,756
已付利息	(191,126)	(240,330)
就銀行借貸利息付款受限制的存款的現金解除	195,500	9,500
獲得關聯方借款	500,000	-
融資活動現金流入／（流出）淨額	597,074	(273,144)
現金及現金等價物的增加／（減少）淨額	739,461	(92,434)
年初的現金及現金等價物	136,833	229,267
年終的現金及現金等價物	876,294	136,833

1(d)(i)發行人及集團的報表，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

本集團

截至2014年12月31日止年度

人民千元

母公司擁有人應占權益

股本	庫存股份	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	-	-	-	(61,404)	(61,404)	(143,776)	(205,180)
配售5,347,921,071股新股							
份	1,130,032	-	-	-	1,130,032	-	1,130,032
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(56,700)	(56,700)
於2014年12月31日的結餘	4,110,841	-	579,270	(1,164,295)	3,525,816	321,620	3,847,436

截至2013年12月31日止年度

人民千元	母公司擁有人應占權益						
	股本	庫存股份	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	-	-	-	(212,992)	(212,992)	(46,271)	(259,263)
附屬公司非控股權益的出資	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於2013年12月31日的結餘	2,980,809	-	579,270	(1,102,891)	2,457,188	522,096	2,979,284

本公司

截至2014年12月31日止年度

人民千元	股本	庫存股份	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	-	-	-	(4,149)	(4,149)
配售5,347,921,071股新股份	1,130,032				1,130,032
於2014年12月31日的結餘	4,110,841	-	1,912,683	(2,007,038)	4,016,486

截至2013年12月31日止年度

人民千元	股本	庫存股份	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	-	-	-	(30,811)	(30,811)
於2013年12月31日的結餘	2,980,809	-	1,912,683	(2,002,889)	2,890,603

- 1(d)(ii) 自上一申報期間結束以來，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。另列出於本申報財政期間結束時及於上一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2014年及2013年12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））及與已發行股份總數（不包括庫存股份）對比載列如下：

	於2014年12月31日	於2013年12月31日
	股份數目	股份數目

國開國際控股有限公司(「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12月31日，本公司並無其他未行使之可轉換票據。

1(d)(iii) 顯示於本申報財政期間結束時及於上一財政年度結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	於2014年12月31日	於2013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）	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。

於2014年12月31日結束時，本公司並無任何庫存股份。

2 該等資料是否已經審核或審閱，以及依循審核準則或慣例。

該等資料並無經核數師審核或審閱。

3 若該等資料已經審核或審閱，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12月31日止年度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，本集團本財政年度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財務報表（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，以及該等變動的理由及影響。

本集團及本公司已採納所有與本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」）。採納該等新訂／經修訂國際財務報告準則對財務報表並無重大影響。

6 集團於本申報財政期間及於上一財政年度相應期間內的每股普通股盈利／虧損，已扣除任何優先股股息之撥備。

		本集團	
	年內每股普通股虧損，按股東應占虧損計及已扣除優先股股息的任何撥備	截至2014年12月31日止年度	截至2013年12月31日止年度
(a)	按已發行普通股加權平均數計算（人民幣元）	(0.0072)	(0.0474)
(b)	按全面攤薄基準計算（人民幣元）	(0.0072)	(0.0474)

截至2014年及2013年12月31日止年度，每股基本虧損金額乃按母公司普通權益持有人應占虧損為基準計算。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）時所用的收益及股份數據：

人民千元

	截至 2014 年 12 月 31 日止年度	截至 2013 年 12 月 31 日止年度
用於計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之母公司普通權益持有人應占溢利／（虧損）	(61,404)	(212,992)
已發行普通股的加權平均數	8,571,409,793	4,498,198,676
用於計算每股基本／攤薄盈利的普通股數目	8,571,409,793	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)本申報財政期間；及(b)上一個財政年度結束時的已發行股份（不包括庫存股份）總數為基準計算。

	本集團		本公司	
	2014年12 月31日	2013年12 月31日	2014年12 月31日	2013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（不包括庫存股份）總數為基準計算（人民幣元）	0.3908	0.6623	0.4079	0.6426

- 8 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間內集團現金流量、營運資金、資產或負債的重大因素。

經營業績

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，本集團收入較2013年同期大幅下降91%，主要由於期內土地使用權出售數量和土地銷售面積及進度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5,681萬元的收入淨額及人民幣4,640萬元的銷售成本也隨之於2014年上半年入賬。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 (平方米)	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	4,430元/平方米

銷售成本方面，上海羅店項目於2014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）為每平方米人民幣3,303元，與2013年的每平方米人民幣3,216元的水準相約。

於2014年，本集團在收入較2013年同期下降91%的同時，而銷售成本較2013年同期增加90%，此乃由於上海羅店項目於2014年12月計提待售土地開發減值撥備6.05億影響。該減值乃根據戴德梁行的估值及重估後續必須投入成本和該等待售土地開發可變現淨值的重新評估所作出。該減值事項經已公告（相關公告詳情請參閱本集團於2014年12月22日之公告內容）。

經營性開支

銷售及分銷成本

於2014年全年，銷售及分銷開支為人民幣886萬元較2013年同期下降人民幣6,420萬元。該下降主要是由於2013年度集團就上海羅店項目申請國家4A級旅遊風景區與羅店鎮政府簽署了一份協議，為成功獲得國家4A級旅遊風景區產生的開支達人民幣6,000萬元，而2014年度未有相關費用支出。

管理費

於2014年全年，行政管理開支為人民幣8,240萬元，較2013年同期增加人民幣1,232萬元。此乃由於i)集團戰略轉型及控股股東變更造成管理中心人員變更和人數增加，相關人工、保險及獎金等較2013年同期增加人民幣782萬元。ii)境內管理中心自上海遷往北京，相應的新增辦公室租賃費人民幣653萬。

其他收入

於2014年全年，其他收入為人民幣5,640萬元，較2013年同期增加人民幣2,360萬元或72%。該增加主要歸因於：i)由於國開國際增資控股款項注入和匯率變動導致外匯收益增加人民幣595萬元，相應的，利息收入亦增加人民幣594萬元；ii)與其他應收賬款相關的一筆人民幣580萬元壞賬撥備的撥回，較2013年壞賬撥備撥回增加人民幣270萬元；iii)本年度新增南京兩橋項目投資產生之投資收益人民幣777萬元。

其他開支

於2014年全年，其他開支為人民幣85萬元，較去年同期下降人民幣1,769萬元。開支減少主要是由於：i)我們在本年度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132萬元；ii)由於2013年度計提壞賬撥備人民幣1,625萬元，而2014年度未有該等壞賬撥備計提。

非經營性活動

財務成本

2014年全年，本集團錄得財務成本淨值總額人民幣8,592萬元，主要由於利息開支為人民幣8,592萬元，且無資本化利息抵銷。財務成本淨值總額較2013年全年之人民幣1.1億元相比，減少人民幣2,881萬元。主要由於我們提前歸還了內保外貸及信託等借款節約了該等財務成本。

處置附屬公司及合營公司收益

於2014年第四季度，本集團分階段將無錫項目出售予無錫新發集團，獲得處置附屬公司及合營公司收益人民幣6.2億元。

稅項

於財政年度，本公司錄得所得稅收益人民幣4,494萬元，該等所得稅收益與除稅前虧損人民幣1億元適用中國境內所得稅率25%不相約，主要由本集團之附屬公司採用不同的所得稅率所致。

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12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣5,586萬元，主要是由於出售無錫項目時該等投資隨之出售。

應收款項類投資

2014年新增一項應收款項類投資人民幣4.9億元，乃屬本集團于南京兩橋項目投資項目。

物業、廠房及設備

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣15.9億元。主要是由於i) 無錫項目出售相關物業、廠房及設備人民幣6,173萬元隨之出售。ii) 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。待售資產的大額物業、廠房及設備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，成本分別為人民幣5.9億元、人民幣4.8億元、人民幣2.4億元、人民幣1.4億元及人民幣1.1億元。

應收款項（非流動及流動資產）

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣7.3億元，主要由於i) 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698萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。ii) 2014年第二季度內出讓的土地產生的人民幣5,907萬元。及iii) 於2014年度收妥的人民幣7.8億元土地出售應收款項。

待售土地開發

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣35.8億元，主要由於i) 無錫鴻山項目出售該等待售土地開發餘額人民幣24.7億元隨之出售。ii) 撥至銷售成本的2014年第二季度出售的地塊，該影響金額為人民幣4,640萬元。及iii) 上海羅店項目計提待售土地開發減值撥備及調整應計成本合計人民幣10.8億元。

待售在建物業

2014年12月31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2,943萬元。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12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣8.7億元，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8.7億元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1.8億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。其中因無錫項目出售之影響金額為人民幣1.8億元。

預付款項（流動資產）

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣8,484萬元，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9,314萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣5,790萬元，其中受無錫項目出售影響金額為人民幣7,580萬元。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12月31日的餘額較2013年末的餘額增加人民幣18.8億元，主要是由於i) 無錫項目出售應收相關款項人民幣18.9億元。ii) 重新分類至「分類為持作待售資產」相關之人民幣2,152萬元所致。此外，此部分重分類資產亦出現有關波動約人民幣1.9億元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

計息銀行及其他借貸

與2013年末相比，流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣4.4億元，而非流動計息銀行及其他借貸結餘減少人民幣18億元。該減少主要歸因於i) 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5.7億元和人民幣9.5億元所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣3.2億元。ii) 本集團償還內保外貸及其他借款約人民幣9億元。iii) 本集團新增借款人民幣5億元。

應付帳款

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣24億元，該減少主要歸因於i) 2013年末所錄得的共計人民幣6.5億元的應付帳款於2014年上半年繳付。ii) 因無錫項目出售相關債務隨之減少人民幣12.6億元。iii) 並有人民幣4億應付帳款重新分類至「與分類為持作待售資產直接相關的負債」所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣6,775萬元。

其他應付帳款及應計賬款

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣7.6億元。該變動主要是由於i) 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2.6億元所致。此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣3.2億元。ii) 上海羅店項目調整應計成本人民幣4.6億元。iii) 因無錫項目出售相關債務隨之減少人民幣6,538萬元。

預收款項

2014年12月31日的餘額減少至人民幣零元，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3.4億元所致，此外，此部分重分類負債亦出現有關波動約人民幣8,662萬元。有關詳情，請參閱下文已終止經營業務一節附注。

預收待售資產款項

於2014年度新增該款項人民幣5.5億元，由於按照資產剝離主協議，收到上置控股支付的相關對價款，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待售資產款項。

土地開發的遞延收入

2014年12月31日的餘額較2013年末的餘額減少人民幣2.4億元。該減少主要因為i) 無錫項目出售相關土地開發的遞延收入隨之減少人民幣2.5億元。ii) 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人民幣226萬元作遞延收入入帳。iii) 羅店項目回轉營業稅相關的遞延收入人民幣1,288萬元。

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7.4億元，於2014年12月31日的結餘為人民幣8.8億元，主要歸因於2014年全年經營活動款項流入淨額人民幣1億元、融資活動款項流入淨額人民幣6億元及投資活動款項流入淨額人民幣3,899萬元所致。

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12月31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。

已終止經營業務

於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」）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」）。股份認購已于本年3月28日完成，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（「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12月31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12月31日止年度	
	2014年	2013年
本集團		
收入	386,598	608,047
銷售成本	(261,205)	(587,188)
毛利	125,393	20,859
其他收入	1,662	2,051
銷售及分銷成本	(82,385)	(99,272)
管理費用	(90,584)	(92,634)
其他開支	(2,054)	(2,020)
已竣工投資物業的公允價值溢利／（虧損）	8,674	(1,362)
在建投資物業的公允價值溢利	-	600
已終止經營業務的經營虧損	(39,294)	(171,778)
財務成本	(105,070)	(104,695)
分占共同控制實體虧損	(158)	(47)

已終止經營業務除稅前虧損	(144,522)	(276,520)
所得稅	(9,669)	(15,124)
已終止經營業務的除稅後虧損	(154,191)	(291,644)
處置附屬公司及合營公司除稅後收益	3,990	-
已終止經營業務的期內虧損	(150,201)	(291,644)

於2014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

2014年12月31日

資產：

於聯營公司的投資	200
物業、廠房及設備	1,623,721
已竣工投資物業	698,000
預付土地租賃款項-長期	146,851
應收賬款-長期	110
遞延稅項資產	30,722
其他資產	43,442
待售在建物業	1,539,563
預付土地租賃款項-短期	469,059
存貨	5,116
預付款項	35,240
其他應收賬款	210,896
應收賬款	6,866
預付所得稅	13,608
現金及銀行結餘	80,843
分類為持作待售資產	4,904,237

負債：

非流動計息的銀行及其他借貸	947,690
計息的銀行及其他借貸	573,480
出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入	470,107
應付帳款	463,182
其他應付帳款及累計賬款	756,151
預收款項	249,864
遞延稅項負債	4,665
即期所得稅負債	6,882
與分類為持作待售資產直接有關的負債	3,472,021

與剝離資產直接有關的淨資產

1,432,216

資產剝離有關的現金流動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年	2013年
經營	360,508	263,930
投資	60,699	91,459
融資	(424,919)	(367,433)
現金流出淨額	(3,712)	(12,044)

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。

本公司確認，依據所公佈的2014年全年業績，本年度的業績與本公司在第三季度財務業績的第10段所作出的展望聲明並無重大差異。本公司認為，市況與第三季度所預期者相若。

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年中國宏觀經濟增長下滑明顯，初步核算的2014年國內生產總值（GDP）同比增速下降至7.4%，創下了1990年以來的最低增速。在經濟下行和此前政策的調控背景下，2014年境內的房地產市場出現較大調整，房地產開發投資增速逐步下降，商品房銷售不佳，房地產開發企業資金緊張，土地購置意願下降。2014年全年房地產開發投資名義同比增長10.5%，增速較2013年回落9.3個百分點；全年商品房銷售面積和銷售金額同比分別下滑7.6%和6.3%，而在2013年兩者同比增速分別為17.3%和26.3%；由於銷售回款速度的減慢以及個人按揭貸款的下滑，全年房地產開發企業資金同比減少0.1%，而2013年全年企業獲得資金同比增速達到26.5%。面對市場的不景氣和風險，地產開發企業放慢了土地購置速度，全年土地購置面積同比下降14%。

針對地產市場的不斷調整，政策在保持抑制投機需求的同時，轉而支持普通居民和家庭的置業需求，促進整個市場的健康發展。除大部分限購的城市取消限購政策外，2014年下半年開始，地產信貸政策不斷增強對普通商品房購置需求的支持，首套普通自住房最低首付比率明確為30%，貸款基準利率下限放寬至基準利率的0.7倍，同時放寬首套房貸的認定標準；降低住房公積金貸款的繳納時間要求，推動異地公積金貸款，適當提高首套貸款額度等等。預計信貸政策的調整有望支持房地產市場普通置業需求的回暖。

2014年3月28日國開金融的全資附屬公司國開國際正式完成認股交易，本公司成為國家開發銀行在城鎮化業務板塊的重要上市平臺。收購完成後，本公司一方面加強現有項目的開發及出地速度，並重點考察和調研一系列潛在可行項目，積極推進新項目開發落地進度，取得了積極進展。於2014年6月份，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1.245億元；於11月份，本公司簽署南京雨花臺區兩橋項目及軟體谷南園發展建設投資合作協議，增資4.9億元資本金于項目開發公司國開雨花（占49%的權益），而本公司依據該增資金額每年能夠獲得稅前17.1%（稅後12.8%）的固定投資收益，同時本公司還將有權參與區域內的二級土地開發。

另一方面，公司對上海羅店項目待售土地開發之價值作相關評估並計提減值撥備人民幣6.05億元。公司加快推進非核心資產的剝離以回收現金，提高經營效率。2014年12月，公司宣佈出售無錫項目公司的股權，將獲得對價金額約11.34億元並從交易中實現逾6億元的利潤。鑒於無錫房地產市場供應過剩及日趨受壓的土地及房地產價格現狀，本次出售有利於公司將資金用於更具吸引力的區域，開發更加符合公司核心業務及收入模式的新的項目。同時，通過無錫項目的整體出售予無錫新發集團，本公司出售了按與上置控股所簽訂的剝離主協議中所協議之對價款約6億元的剝離資產，包括無錫項目下的無錫鴻山綠化、無錫新瑞醫院、無錫鴻山新城鎮商業及吳文化街等資產。根據剝離主協議，由於由第三方承擔代替上置控股履行購買的義務，因此上置控股於剝離主協議下應向本公司支付的剝離代價金額將予以減少。目前本公司已收到無錫新發集團所付約6.08億元的代價款，並將按協議於2015年一季度內收到絕大部份的剩餘款項。無錫交易大大加速了剝離資產的剝離及本集團的重組。本公司將繼續全力推動其餘剝離資產的剝離及督促上置控股按剝離主協議所定時間表準時支付其餘的剝離對價。

展望2015年，預計新型城鎮化依然獲得國策支持，國家開發銀行的住宅金融事業部獲得中國人民銀行1萬億元的再貸款，將持續用於支持全國範圍內的棚戶區改造建設。公司將持續緊跟國家政策，充分發揮控股股東的資源優勢，繼續加快新項目開發步伐，形成具有特色和競爭力的業務模式，為股東帶來持續回報。

11 股息

(a) 本申報財政期間

本申報財政期間有否宣佈派發任何股息？ 否

(b) 上一個財政年度的相應期間

上一個財政年度相應期間有否宣佈派發任何股息？ 否

(c) 股息是否為除稅前、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 如無宣派／建議派發股息，作出相應聲明。

並無就截至2014年12月31日止年度宣佈或建議派發股息。

13 利益關係人士交易（「利益關係人士交易」）

人民千元	截至2014年12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）
國開思遠（北京）投資基金有限公司	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附屬公司，故於新交所上市手冊規定下視為本公司利益人士。截至2014年12月31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 期後事項

2014年12月31日，公司公告與無錫新發集團簽訂了補充協議，新發集團將於合約簽訂後支付人民幣608,030,678元的代價款，2015年1月集團已收到該筆代價款，並用以歸還了國開思遠（北京）投資基金有限公司的5億元半年期貸款。

第二部分 全年業績公告所需的其他資料

- 15 按發行人最近期經審核年度財務報表所呈列形式，載列按（集團）業務或地區分部劃分之分部收入及業績，並連同上一個年度之比較資料。

人民千元	截至2014年12月31日止年度 持續經營分部			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
對外銷售額	56,813	-	-	56,813
分部間銷售額 ¹	-	-	-	-
分部銷售總額	56,813	-	-	56,813
計入收益表的其他分部項目				
折舊	(4,609)	(87)	-	(4,696)
攤銷	(2,810)	-	-	(2,810)
分部溢利／（虧損）	(621,916)	607,919	(85,923) ²	(99,920)
分部資產	1,727,251	3,139,494	4,945,386 ³	9,812,131
分部負債	1,183,412	32,270	4,749,013 ⁴	5,964,695
其他披露資料				
資本性開支 ⁵	703	324	117,588	118,615

1. 分部間銷售于綜合入帳時對銷。
2. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣85,923,000元)。
3. 分部內的資產並不包括於遞延稅項資產(人民幣41,149,000元)、待售資產(人民幣4,904,237,000元)，因該等資產以集團形式管理。
4. 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣359,841,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣896,000,000元)、遞延稅項負債(人民幣21,151,000元)及待售資產相關負債(人民幣3,472,021,000元)，因該等負債以集團形式管理。
5. 資本開支為持續經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣1,027,000元)，已終止經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣114,118,000元)及新增預付土地租賃款項(人民幣3,470,000元)。

人民千元	截至2013年12月31日止年度 持續經營分部			
	土地開發	其他	調整及對銷	合計
分部業績				
對外銷售額	608,267	(11)	-	608,256
分部間銷售額 ¹	-	-	-	-
分部銷售總額	608,267	(11)	-	608,256
計入收益表的其他分部項目				
折舊	(7,555)	(79)	-	(7,634)
攤銷	(447)	-	-	(447)
在建投資物業的公允價值收益	600	-	-	600
分部溢利／（虧損）	137,503	(11,677)	(114,730) ²	11,096
分部資產	6,112,098	181,264	5,270,022 ³	11,563,384
分部負債	3,352,398	42,751	5,188,951 ⁴	8,584,100
其他披露資料				
資本性開支 ⁵	377	13	181,259	181,649

1. 分部間銷售于綜合入帳時對銷。
2. 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣114,730,000元)。
3. 分部內的資產並不包括遞延稅項資產(人民幣132,625,000元)及待售資產(人民幣5,137,397,000元)，因該資產以集團形式管理。
4. 分部內的負債並不包括應付即期所得稅項(人民幣538,256,000元)、計息銀行貸款及其他借貸(人民幣3,136,862,000元)、遞延稅項負債(人民幣32,195,000元)、應付關連方款項(人民幣3,500,000元)及待售資產相關負債(人民幣1,478,138,000元)，因該等負債以集團形式管理。
5. 資本開支為持續經營業務新增預付土地租賃款項(人民幣3,000元)和新增物業、廠房及設備(人民幣387,000元)，已終止經營業務新增物業、廠房及設備(人民幣179,797,000元)和新增已竣工及在建投資性物業(人民幣1,462,000元)。

16 回顧業績表現，導致按業務或地區分部劃分的營業額及盈利貢獻出現任何重大變動的因素。

誠如我們在討論經營環境一節中所提述，在經濟下行和此前政策的調控背景下，2014年境內的房地產市場出現較大調整，房地產開發投資增速逐步下降，商品房銷售不佳，房地產開發企業資金緊張，土地購置意願下降。2014年全年房地產開發投資名義同比增長10.5%，增速較2013年回落9.3個百分點；全年商品房銷售面積和銷售金額同比分別下滑7.6%和6.3%，而在2013年兩者同比增速分別為17.3%和26.3%。面對市場的不景氣和風險，地產開發企業放慢了土地購置速度，全年土地購置面積同比下降14%。而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，本集團收入較2013年同期大幅下降91%，主要由於期內土地使用權出售數量和土地銷售面積及進度均小於去年同期造成。

土地開發方面，本集團主要出售了上海羅店項目C6-2地塊獲得人民幣5,681萬的銷售收入淨額；在2014年12月公司管理層基於上海羅店項目之土地市值估值和謹慎性原則，對該等待售土地開發計提人民幣6.05億的待售土地開發減值撥備，相關金額計入2014年的損益。

同時，於2014年，本集團出售了無錫項目相關資產獲得投資收益人民幣6.2億元，並已計入2014年的收益。與2013年期末相比，該出售事項對本集團財務狀況表影響為資產總額減少人民幣28.6億元，負債總額減少人民幣23.5億元。

有關詳情請參閱第8節業績表現回顧。

17 銷售額細目

人民幣千元	截至2014年12月 31日止年度 本集團	截至2013年12月 31日止年度 本集團	增(減)幅 %
上半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	53,626	608,267	(91)
上半年錄得扣除非控股權益前的除稅後(虧損)/溢利	(134,313)	57,672	(333)
下半年錄得的淨銷售額(扣除營業稅後)	3,187	(11)	29,073
下半年錄得扣除非控股權益前的除稅後虧損	(70,867)	(316,935)	(78)

18 發行人最新全年及上一全年的年度股息總額細目(以新加坡元計值)。

不適用。

19. 根據規則第704(13)條以下列格式披露於發行人或其任何主要附屬公司擔任管理職務且身為發行人董事或行政總裁或主要股東親屬的人士。如無此類人士，發行人須作出適當的否定聲明。

姓名	年齡	與任何董事及／ 或主要股東的家 庭關 系	當前職務和職責 及任職時間	年內職責及職務 變化詳情（如有）
施冰先生	32	本公司執行董事 及 副主席施建先生 之子。	<u>當前職務</u> 上海美蘭湖酒店 經營管理有限公司及上海美蘭湖 康體文化發展有 限公司 董事長。 <u>職責</u> 負責附屬公司人 力資源管理及監 管商業經營。	施冰先生于2014 年3月28日辭任本 公司執行董事。
左昕女士	31	本公司執行董事 及 副主席施建先生 之媳婦。	<u>當前職務</u> 新城（中國）商貿 有限公司（英屬處 女群島）總經理 <u>職責</u> 負責附屬公司的 管理事務。	左昕女士于2014 年3月28日辭任本 公司助理總裁。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
劉賀強
行政總裁

新加坡及香港，2015年2月26日

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。