



中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

2014年全年业绩公布

(股票代码 : 1321.HK)

2015年3月





1 业绩概览

2 财务回顾

3 运营回顾

4 前景展望及发展策略





中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

第一部分

业绩概览



业绩概览

销售表现

- 2014年，合同物业销售金额约人民币2.35亿元，较2013年增加168%
- 合同物业销售面积约21,534平方米，同比增长123%
- 合同销售均价约每平方米人民币10,913元

财务表现

- 2014年，公司营业额约人民币2.09亿元，同比下跌76.2%；母公司拥有人应占利润约人民币4.77亿，同比增长30.7%；每股基本盈利约人民币32分
- 于2014年12月31日，总现金约人民币8.64亿，未动用的借贷额度约人民币8.08亿元；净借贷对总权益比率约67.6%

土地储备

- 截至2014年12月31日，集团持有的物业发展项目包括8个已竣工项目及2个已竣工楼宇的单位、5个开发中项目及5个持作未来开发项目
- 截至2014年12月31日，集团土地储备总建筑面积约354万平方米，预计可支持未来五年以上的发展



市场应对策略

引进新团队 创新新制度

- 公司在2015年初引进了新团队，新团队人员阅历丰富，对商业地产有实战的操盘和经营经验
- 当前，新团队正在创新管理模式、制定发展战略

做强做大IOC项目

- 公司已在杭州钱江世纪城的沿江且紧靠杭州奥体体育中心旁的上佳地段取得了160亩土地，打造约80万方的综合商业体，截止2014年12月31日止已建成32万平方米
- 集团拟进一步在杭州钱江世纪城储备土地，力争将此项目体量增大到125万方左右，做强做大IOC项目，成为本集团的旗舰商业综合体，也会是杭州市其中之一的标杆性商业综合体

大力发展一批城镇级 小区级的O2O商业综合体

- 集团进军拥有强大潜力的中国新城镇开发市场，立足东部，再深入中部，拓展城镇级、小区级O2O商业综合体并建立运营的商业联盟
- 创立“中国新城市商业城”品牌，打造互联网技术与商业营运相结合的智慧新生活，本着经济效益与社会效益并重，探索中国新型商业新模式

审慎及多元化的财政策略

- 集团将坚持审慎的财政策略，降低融资成本，优化债务结构，保持稳定充足的现金流，为业务发展提供强有力的资金支持
- 通过逐步建立高效的投资者关系管理体系，发展与资本市场和媒体的长期互动的良好关系，确保良好的企业透明度及管治水平，巩固本公司股东基础





中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

第二部分

财务回顾



财务摘要

(人民币千元) 截至2014年12月31日止年度	2014年	2013年	变动
营业额	208,853	875,842	-76.2%
毛利润	108,614	368,848	-70.6%
毛利润率	52%	42%	+10 bps
母公司拥有人应占利润	476,504	364,623	+30.7%
年内利润	462,504	395,784	+16.9%
核心净利润*	-54,984	158,115	-134.8%
每股基本盈利 (人民币元)	0.32	0.29	+10.3%
每股股息 (人民币)	--	--	

*不包括投资物业除税后公允价值收益 (约5.17亿元)



资产负债摘要

(人民币千元)	于2014年12月31日	于2013年12月31日
现金及银行存款总额 (注一)	863,667	323,158
总资产	10,043,821	9,000,465
总资产减流动负债	7,413,984	5,393,198
股东权益	4,287,874	2,326,407
总权益 (净资产)	4,457,424	2,541,282

注1：总现金 = 现金及现金等价物 + 受限制现金

注2：于2014年12月31日，集团未提取之已批信用额度总额约为人民币 8.08亿元，
于2014年12月31日，集团可动用财务资源约人民币16.72亿元



主要财务比率

	于2014年12月31日	于2013年12月31日
净借贷对总权益比率	67.6%	83.1%
净借贷对总资本比率	30.0%	23.5%
总负债对总资产比率	55.6%	71.8%
流动比率	0.96	0.80

注(1)：净借贷 = 总借贷 - 总现金

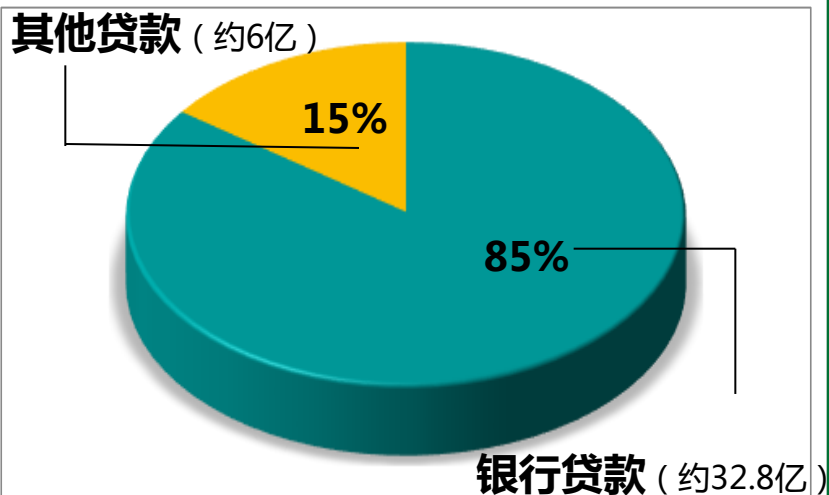
注(2)：总资本 = 总负债 + 总权益

注(3)：流动比率 = 流动资产 / 流动负债



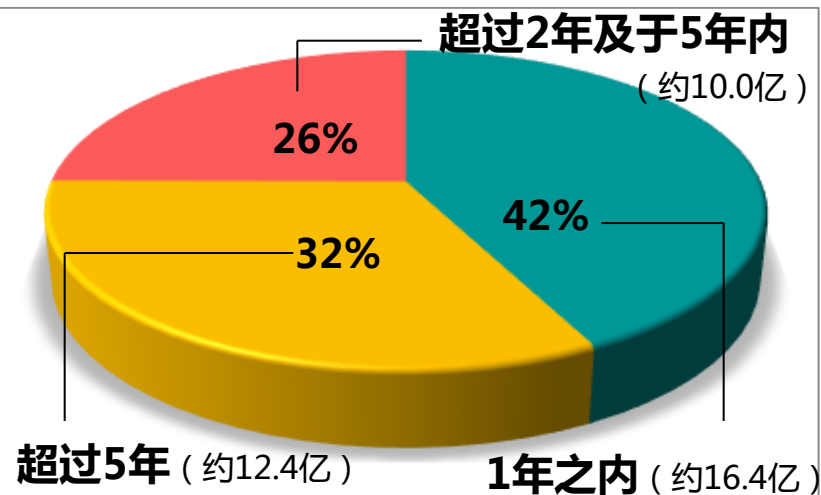
债务结构

总债务：人民币38.8亿元
各种债务占比



(于2014年12月31日)

总债务：人民币38.8亿元
债务还款期



(于2014年12月31日)





中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

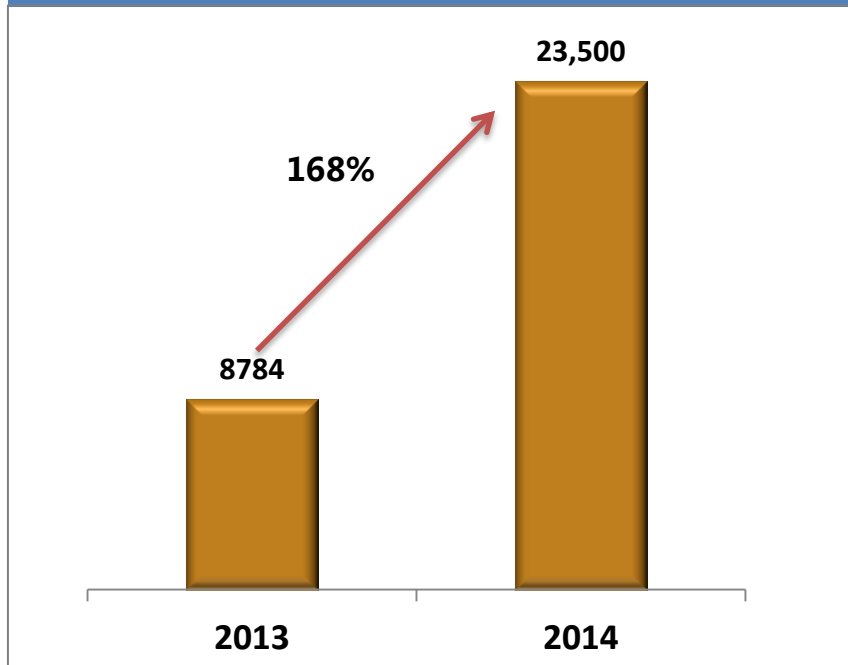
第三部分

运营回顾



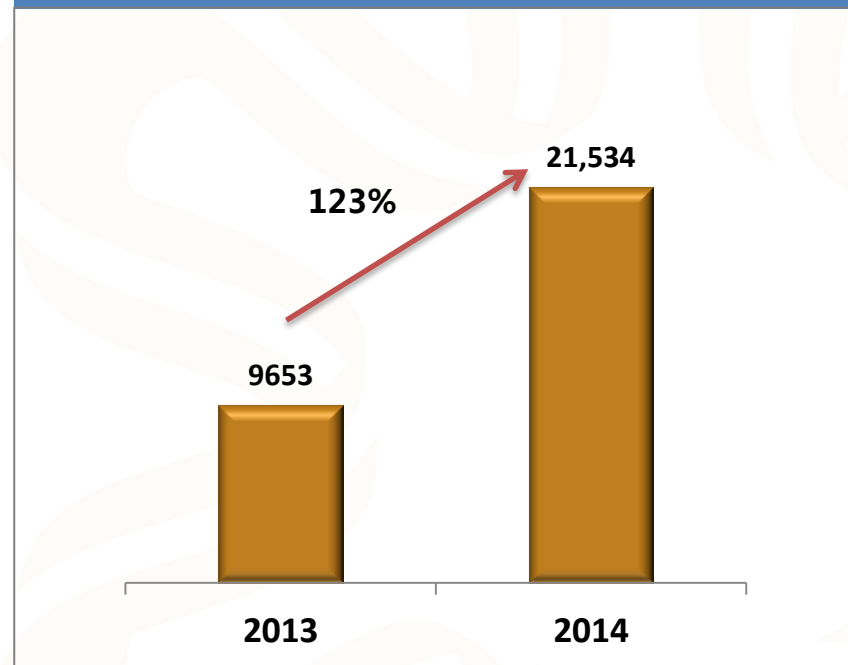
合同销售

合同物业销售额 (万元人民币)



2014年累计合同物业销售额达到2.35亿元。

合同物业销售面积 (平方米)

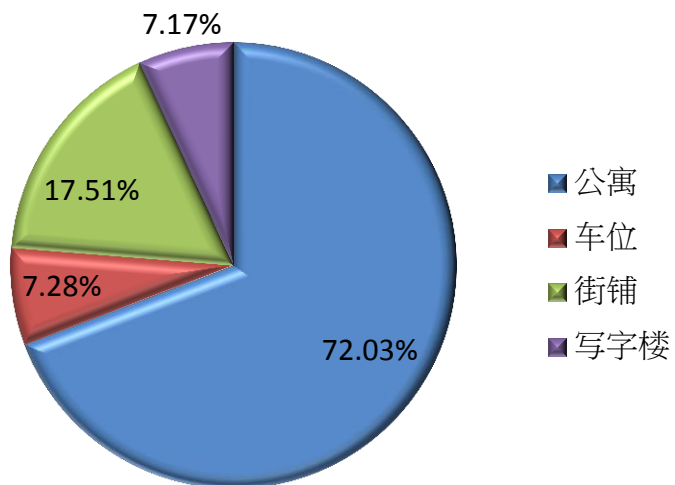


累计已出售总建筑面积达到21,534平方米。

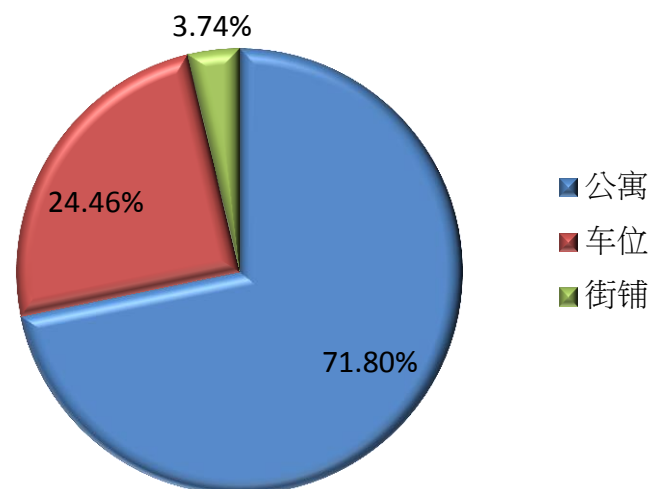


合同与确认销售明细（按产品分类）

2014年
合同销售金额：人民币23,500万元



2014年
确认销售金额：人民币8,685万元



2015年预计可售房源

项目名称	地区	产品	预计可售面积 (平方米)
隐龙湾	杭州萧山	酒店式公寓、企业公馆、 街铺、商铺、车位	约103,000
时代一期	宁波余姚	SOHO	约55,000
时代二期	宁波余姚	街铺、写字楼	约42,000
嘉润公馆	杭州萧山	酒店式公寓	约69,000
朝阳8号(商业)	杭州萧山	单身公寓	约34,000
合计			约303,000



主要投资物业及酒店业务

数量	主要投资物业	位置	建筑面积 (平方米)	目前进度	开业时间*
1	杭州·众安恒隆广场	萧山区中心	约170,000	营运	2007
2	杭州·隐龙湾商场	萧山湘湖新城	约24,328	营运	2013
3	杭州·众安国际办公中心A3	萧山钱江世纪城	约237,935	在建	2015
4	宁波·众安时代广场	余姚市核心区	约320,000	在建	2015
5	苏州·众安嘉润广场	苏州工业园区	约62,975	在建	2016
6	杭州·众安国际办公中心A1&A2	萧山钱江世纪城	约262,500	规划	2017

数量	酒店名称/品牌	客房数量	星级	目前进度	开业时间*
1	杭州萧山·众安假日酒店	417	四星	营运	2007
2	安徽淮北·众安酒店**	约230	五星	在建	2015
3	宁波余姚·众安希尔顿逸林酒店	约350	五星	在建	2016
4	杭州千岛湖润州度假酒店**	约301	五星	在建	2016
5	苏州金鸡湖·众安JW万豪酒店	约298	五星	规划	2017
6	杭州钱江世纪城·众安费尔蒙酒店	约300	五星	规划	2018

*实际/计划开业时间

**以本集团旗下“润州”品牌运营



各项目工程进度节点

(截至2014年12月31日实际比计划完成情况)

项目名称	完成情况	项目名称	完成情况
恒利IOC A3项目	95%	苏州嘉润广场项目	45%
千岛湖酒店项目	95%	时代广场一期项目	90%
时代广场二期商业	90%	朝阳8号项目商业	90%





第四部分

前景展望及发展策略



未来计划：以国家发展战略为方向

中共十八大报告

新型城镇化是全面建成小康社会的重要载体，是今后中国经济和社会发展的主要动力。

中央城镇化专题会议

城镇化是现代化的必由之路。推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是失去区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会，加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。



未来计划：以全社会关注聚焦点为指引

习近平总书记提出新型城镇化发展标准

要依托现有山水脉络等独特风光，让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁；要融入现代元素，更要保护和弘扬优秀文化，延续城市历史文脉；要融入让群众生活更舒适的理念，体现在每一个细节中。要加强建筑质量管理体系建设。在促进城乡一体化发展中，要注意保留村庄原始风貌，慎砍树、不填湖、少拆房，尽可能在原有村庄形态上改善居民生活条件。

李克强总理提出新型城镇化发展要求

兴城首先要兴业，有产业支撑才能有就业，特别是要发挥好服务业这一最大就业容纳器的作用。如何做到工业化、信息化、新型城镇化和农业现代化这新四化融合发展，实现产城相融、互促共进，是我们需要解决好的一大课题。



未来工作重点

做强做大IOC项目，使之成为杭州市城市综合体的标杆

- 研究城镇开发投资产业的发展方向和需求点，发展城镇及城市小区级O2O商业综合体，创建“中国新城市商业城”的城镇商业综合体的品牌。
- 寻找适合公司有商业投资价值的养老、旅游、健康、现代农业等产品的项目。





中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

問答環節





中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

谢谢！

