



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

# 2015年全年业绩公布

( 股票代码：1321.HK )

2016年3月





1 业绩概览

2 财务回顾

3 运营回顾

4 策略与展望





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

### 营运表现

- 2015年，销售物业收入同比增加约3.6倍至人民币3.98亿元；合同销售收入同比增加约2.2倍至人民币7.46亿元。主要是由于期内开始确认嘉润公馆销售收入
- 物业租赁收入减少2.3%至约人民币0.88亿元；酒店营运收入则同比增加1.0%至约人民币0.48亿元

### 财务表现

- 2015年，公司营业额约人民币5.04亿元，同比增加141.3%；本公司权益持有人应占利润约人民币7.40亿，同比增加55.4%；每股基本盈利同比增加约34.4%至人民币43分
- 于2015年12月31日，总现金约人民币10.9亿；债务净额对总权益比率为51.2%

### 土地储备

- 年内，本集团成功投得一宗杭州的土地。截至2015年12月31日，集团土地储备之总建筑面积约2,721,000平方米
- 集团持有的物业发展项目包括7个已竣工项目及2个已竣工楼宇的单位、5个开发中项目、5个持作未来开发项目及2个已订约将予收购项目

## 市场及业务回顾

### 物业开发

- 国际办公中心（IOC）A3地块的服务式公寓嘉润公馆的部分物业已经顺利完成交付，推动物业销售收入大幅增长
- 年内杭州市宣布成功获得2022年亚运会主办权，以及成为2016年二十国集团峰会主办城市，使得比邻奥体中心和杭州国际会议中心的嘉润公馆销情畅旺
- 嘉润公馆的其余物业将会继续在今明两年推出市场，本集团预期项目均价会进一步提升

### 投资物业

- 来自杭州萧山的恒隆广场购物中心及办公楼的租金收入稳定。面对近年电子商贸兴起和大量新增供应的双重冲击，集团正逐步调整商户组合与业态结构，致力提升消费者的体验感
- 2015年9月，本集团与北京银泰置地商业有限公司达成战略合作，以互联网+的模式共同运营余姚众安银泰城，将大大提升余姚众安时代广场项目的吸引力

### 酒店运营

- 杭州萧山的众安假日酒店运营状况良好，杭州千岛湖润州度假酒店项目的施工进度符合预期
- 2015年9月，本集团宣布展开民宿新业务，推出O2O平台「众家乐民宿旅游网」以及经营「又一邨」品牌的自营民宿连锁店。截至2015年12月31日，本集团已经拥有两家「又一邨」自营民宿及33000间房间可供旅客在众家乐民宿旅游网上预订



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

<i>(人民币千元)</i> 截至2015年12月31日止年度	2015年	2014年	变动
营业额	503,986	208,853	141.3%
毛利润	179,444	108,614	65.2%
毛利润率	35.6%	52.0%	-16.4 bps
本公司权益持有人应占利润	740,337	476,504	55.4%
年内利润	751,170	462,504	62.4%
每股基本盈利 (人民币元)	0.43	0.32	34.4%
每股股息 (人民币)	--	--	

## 资产负债表摘要

(人民币千元)	于2015年12月31日	于2014年12月31日
现金及银行存款总额 (注一)	1,088,532	863,667
总资产	11,293,164	10,043,821
总资产减流动负债	9,220,916	7,413,984
股东权益	5,039,459	4,287,874
总权益 (净资产)	5,219,842	4,457,424

注1：总现金 = 现金及现金等价物 + 受限制现金

注2：于2015年12月31日，集团未提取的借贷融资约为人民币5.36亿元，  
于2015年12月31日，集团可动用财务资源约人民币42.97亿元



## 主要财务比率

	于2015年12月31日	于2014年12月31日
<b>流动比率</b>	<b>1.37</b>	0.96
<b>总负债对总资产比率</b>	<b>53.8%</b>	55.6%
<b>净借贷对总资产比率</b>	<b>23.6%</b>	30.0%
<b>净借贷对总权益比率</b>	<b>51.2%</b>	67.6%

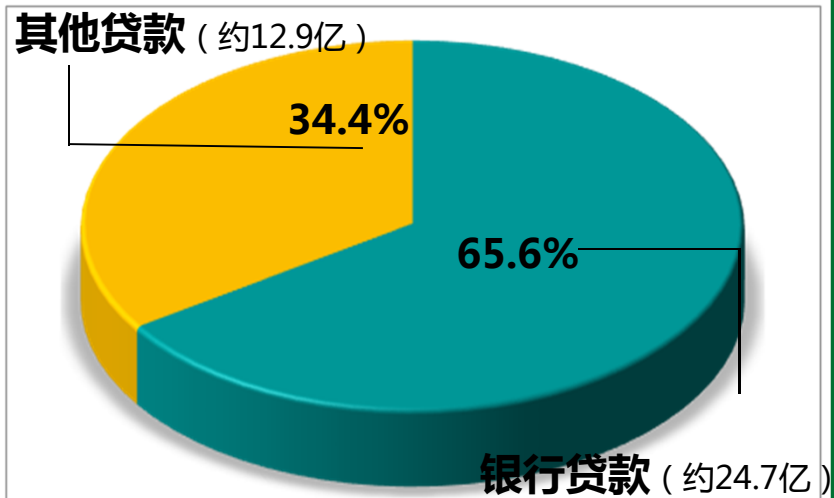
注(1)：流动比率 = 流动资产 / 流动负债

注(2)：总资产 = 总负债 + 总权益

注(3)：净借贷 = 总借贷 - 总现金

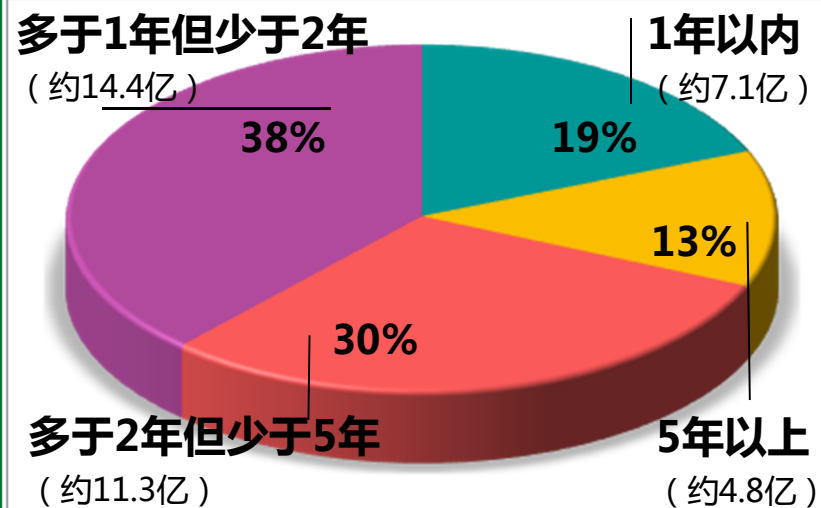
## 债务结构

总债务：人民币37.6亿元  
各种债务占比



(于2015年12月31日)

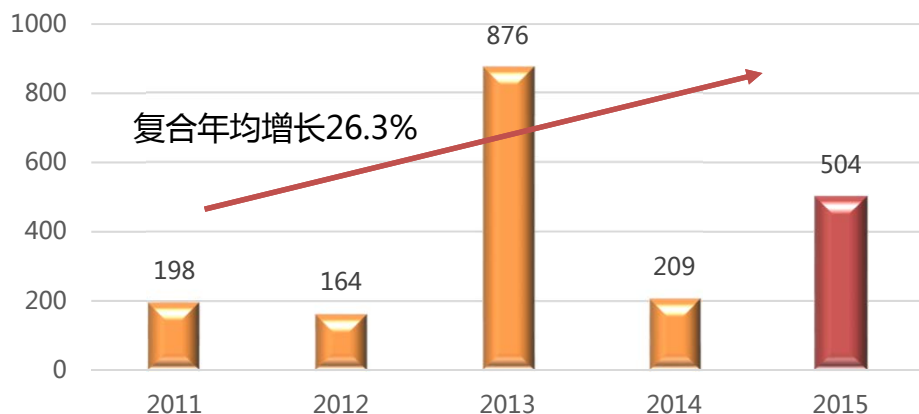
总债务：人民币37.6亿元  
债务还款期



(于2015年12月31日)

# 可持续增长

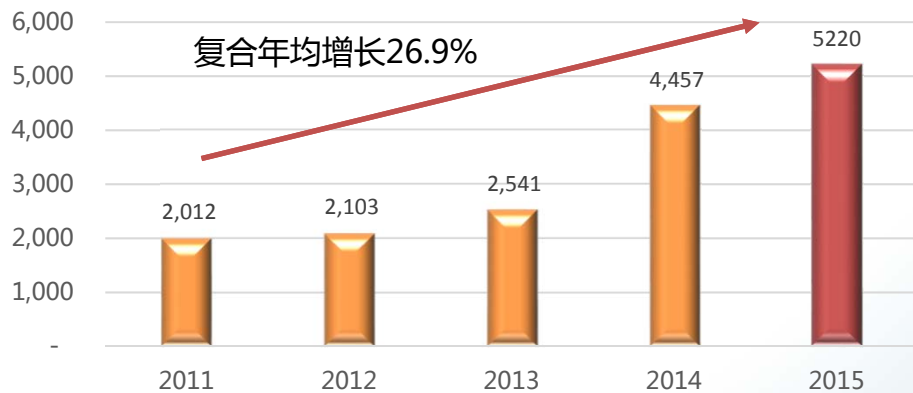
收入(人民币百万元)



年内利润(人民币百万元)



净资产(人民币百万元)



每股净资产(人民币元)



\* 公司于2014年7月上市

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



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

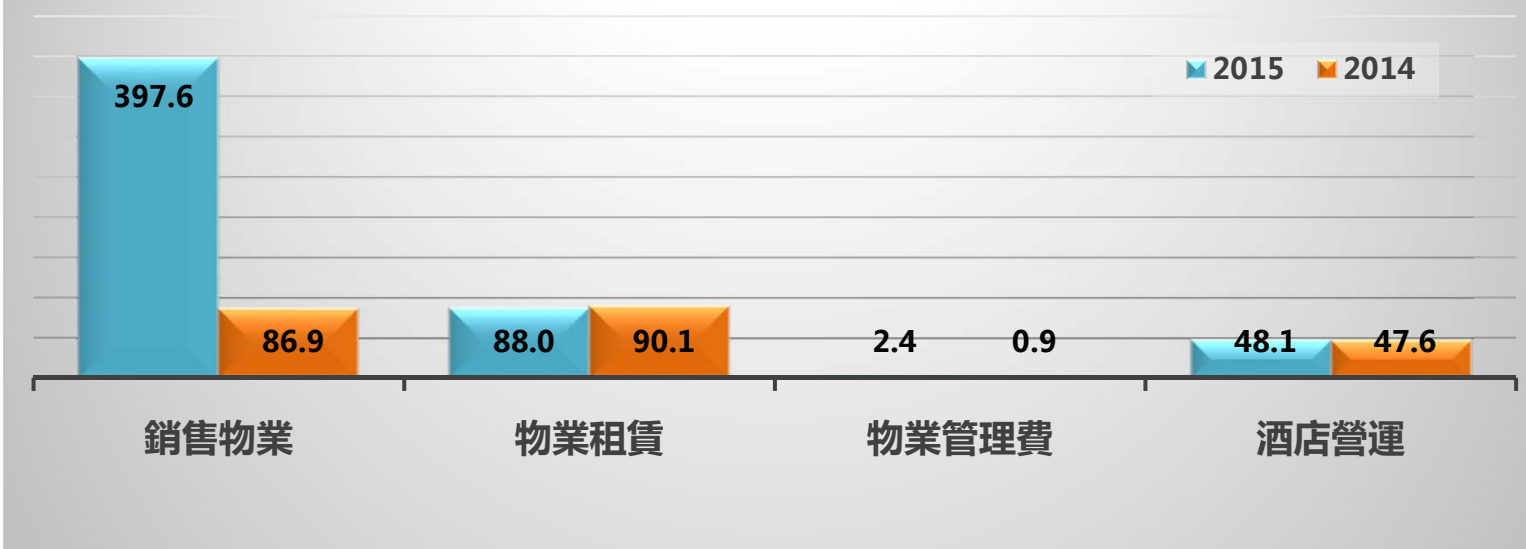
第三部分

## 运营回顾



## 收入分部

2015年及2014年集团收入分部比较 (百万人民币)

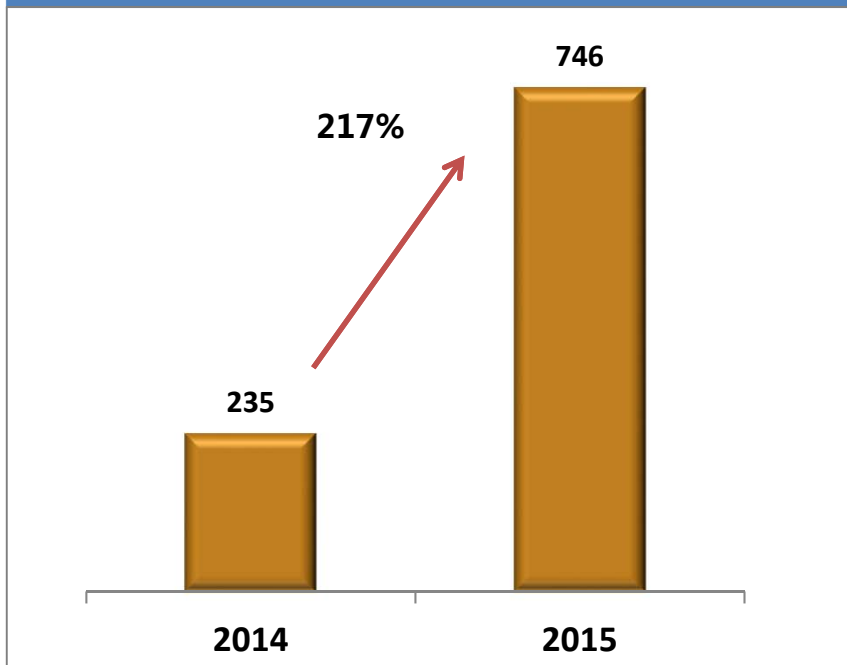


2015年集团分部收入与2014年同期比较

+357.8%	-2.3%	+155.8%	+1.0%
---------	-------	---------	-------

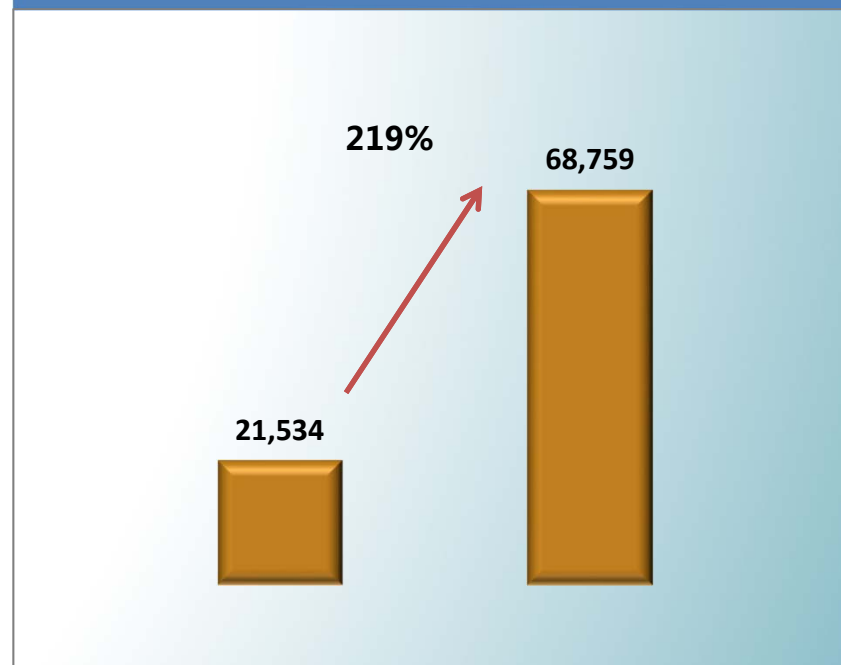
## 合同销售

合同物业销售额 (百万人民币)



2015年累计合同物业销售额达到人民币7.46亿元

合同物业销售面积 (平方米)



累计已出售总建筑面积为68,759平方米

## 2016年可供出售/租赁/营运的物业明细

		可供出售/租赁/营运的 建筑面积 (平方米)	用途
浙江省杭州市	国际办公中心A3地块	191,790	出售/租赁
	隐龙湾	108,806	出售/租赁
	杭州千岛湖度假酒店	46,691	营运
	朝阳商业地商业部分	34,053	出售
浙江省余姚市	余姚众安时代广场	96,298	出售/租赁
安徽省淮北市	温哥华城项目之酒店	48,821	营运
	总计	526,459	

## 主要投资物业

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·恒隆廣場	蕭山區中心	約171,071	營運	2007
2	杭州·隱龍灣商場	蕭山湘湖新城	約241,695	營運	2013
3	杭州·國際辦公中心A3地塊	蕭山錢江世紀城	約327,996	出售/租賃	2015
4	杭州·千島湖潤州度假酒店	淳安縣	約37,028	在建	2016
5	寧波·眾安時代廣場	余姚市核心區	約628,408	在建	2016
6	杭州·國際辦公中心A1&A2	蕭山錢江世紀城	約470,428	規劃	2017

\*实际/计划开业时间





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

第四部分

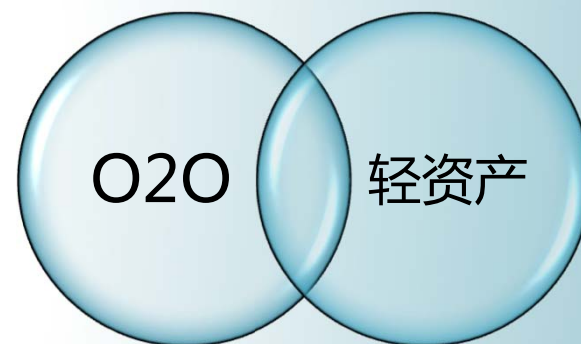
## 策略与展望



# 发展策略

## 公司定位

商用物业开发商、业主及运营商，专注于长三角地区二线城市的副城市中心开发商业综合体



## 公司业务

- 物业销售
- 物业租赁及物业管理
- 酒店营运
- **新型城镇化业务**
  - ∴ 休闲旅游
  - ∴ 养老保健
  - ∴ 文化娱乐
  - ∴ 现代农业



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

## 前景展望

### 做大做强IOC项目

- 国际办公中心（IOC）是本集团的重点发展项目，项目所在的钱江世纪城及隔江相望的钱江新城是杭州市的新增城市主中心
- 项目享有一线江景，更比邻即将承办2022年亚运会的杭州奥体中心和承办2016年二十国集团峰会的杭州国际会议中心。随着钱江世纪城板块的配套基建进一步完善，项目价值将进一步提升

### 增加物业租赁和酒店业务分部收入

- 大型综合商业项目余姚众安时代广场二期建筑工程已接近完成，一期工程预计将于2016年底竣工。预期其中两家酒店、购物中心及商业铺街合共面积约20万平方米将会持作出租物业
- 截至2015年12月31日，杭州千岛湖润州度假酒店工程已完成75%，预计项目可于2016年下半年竣工
- 以上项目完成，将大幅提升集团的可出租面积，并为销售物业部分作出持续贡献

### 继续发展民宿及其他新型城镇化业务

- 集团在2015年宣布开展民宿新业务，以在线「众家乐民宿旅游网」及线下「又一邨」品牌自营民宿的发展模式，全面打造涵盖民宿、城市公寓、生态餐饮、土特产品及资本运作等多方位的互联网产业
- 将有序发展壮大「又一邨」自有品牌，以线下品牌的力量带动在线合作资源，建立中国民宿行业新标准
- 在合理控制现有商业综合体投资规模下，寻找合适的项目和时机进一步发展休闲旅游、养老产业、文化娱乐及现代农业等新型城镇化业务，为公司股东寻求理想及持续的回报



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！

