



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

2016年中期业绩公布

(股票代码：1321.HK)

2016年8月





1 业绩概览

2 财务回顾

3 运营回顾

4 策略与展望





第一部分

业绩概览



业绩概览

营运表现

- 截至2016年6月30日，公司物业销售收入同比增加约2.04倍至人民币约4.49亿元，主要受到期内嘉润公馆销售收入大幅上升的推动
- 物业租赁收入和酒店营运收入分别减少16.8%和5.9%至人民币约0.37亿元和人民币约0.23亿元，主要由于期内恒隆广场和众安假日酒店展开翻新工程

财务表现

- 截至2016年6月30日，公司收入约人民币4.86亿元，同比增加145%；本公司权益持有人应占利润约人民币0.64亿，同比减少33.6%；主要由于去年同期确认了非经常性其他利息收入约人民币0.98亿，而回顾期间没有发生此类收入
- 公司持有总现金约人民币4.61亿；债务净额对总权益比率为59.4%

土地储备

- 截至2016年6月30日，本集团持有的物业开发项目包括8个已竣工项目及2个已竣工楼宇的单位，6个开发中项目，3个持作未来开发项目及2个已订约将予收购项目
- 集团土地储备之总建筑面积约2,996,028平方米，预计可支持未来五年以上发展



第二部分

财务回顾



财务摘要

<i>(人民币千元)</i> 截至2016年6月30日止六个月	2016年	2015年	变动
收入	486,106	198,405	145.0%
毛利	177,751	78,332	126.9%
毛利率	36.6%	39.5%	-2.9 bps
本公司权益持有人应占利润	63,926	96,338	-33.6%
期内溢利	59,938	101,479	-40.9%
每股基本盈利 (人民币仙)	3.68	5.54	-33.6%
每股股息 (人民币仙)	--	--	

资产负债摘要

(人民币千元)	于2016年6月30日	于2015年12月31日
总现金	460,761	1,088,532
总资产	11,047,988	11,293,164
总资产减流动负债	8,370,417	9,220,916
股东权益	5,094,941	5,039,459
总权益 (净资产)	5,271,336	5,219,842

注：总现金 = 现金及现金等价物 + 受限制现金

主要财务比率

	于2016年6月30日	于2015年12月31日
流动比率	0.75	1.37
总负债对总资产比率	52.3%	53.8%
债务净额对总资产比率	28.3%	23.6%
债务净额对总权益比率	59.4%	51.2%

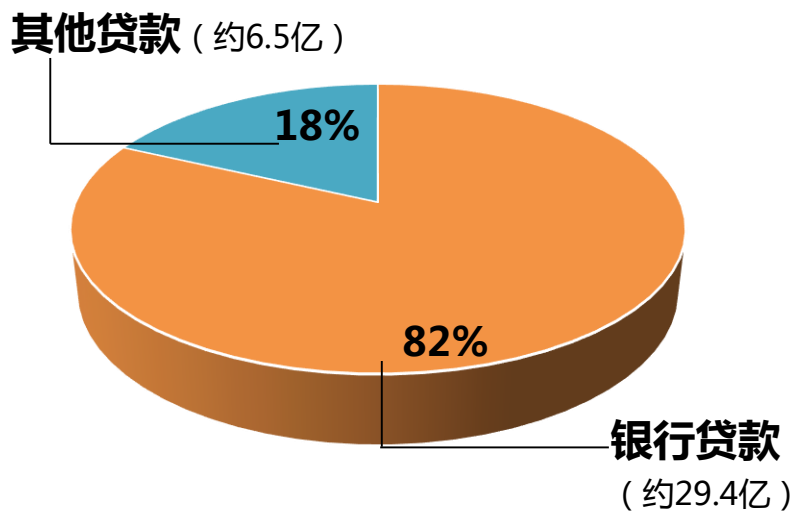
注(1)：流动比率 = 流动资产 / 流动负债

注(2)：总资产 = 总负债 + 总权益

注(3)：债务净额 = 总债务 - 总现金

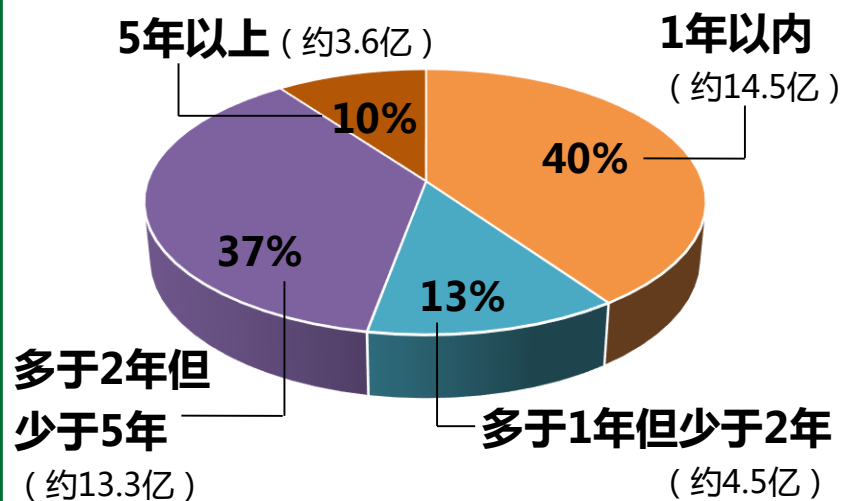
债务结构

总债务：人民币35.9亿元
各种债务占比



(于2016年6月30日)

总债务：人民币35.9亿元
债务还款期



(于2016年6月30日)



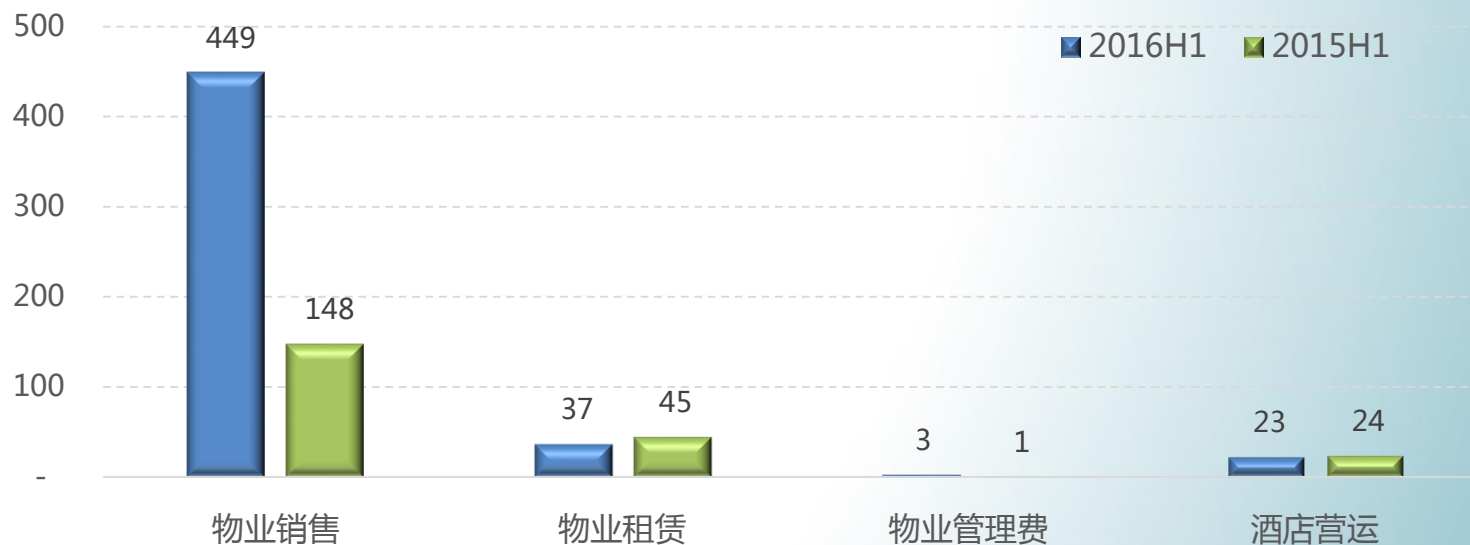
第三部分

运营回顾



收入分部

截至2016年6月30日集团收入分部与2015年同期比较（百万人民币）



2016年上半年集团收入分部与2015年同期比较

+203.6%	-16.8%	+449.3%	-5.9%
---------	--------	---------	-------

业务发展

物业销售

- 国际办公中心（IOC）A3地块的服务式公寓嘉润公馆，继续推动物业销售收入大幅增长
- 2016年二十国集团（G20）峰会将于9月在杭州钱江世纪城召开，峰会场馆正比邻本项目
- 该区域的公共交通和绿化基建加速发展，令嘉润公馆销情畅旺
- 已推售楼盘去化率达到九成以上，且每平方米平均售价亦录得显著升幅

物业租赁

- 为巩固在当地的影响力，恒隆广场自2016年4月开始进行资产优化工程和商户组合重整，预期会对今年的租赁收入产生短暂影响
- 明年开始，恒隆广场将会受惠资产优化工程和多元化商户组合带来的裨益，租金收入逐步提升，加上余姚众安时代广场一期及二期项目即将落成开业，带来约200,000平方米的新增可出租面积，本集团之整体物业租赁收入将进入有机的上升轨道

酒店营运

- 杭州萧山众安假日酒店于回顾期内亦展开翻新工程，故酒店营运收入录得下跌
- 杭州千岛湖和安徽淮北的酒店项目，施工进度良好，预期将分别于今年底和明年初开业
- 民宿业务进展顺利，截至2016年6月30日，本集团共拥有两家「又一邨」自营民宿实体店及约70,000间房间可供旅客在众家乐民宿旅游网上预订

主要投资物业

主要投资物业	地点	建筑面积 (平方米)	开发进度	开业时间*	
1	杭州·恒隆广场	萧山区中心	约171,071	营运	2007
2	杭州·隐龙湾	萧山湘湖新城	约241,695	营运	2013
3	杭州·国际办公中心A3地块	萧山钱江世纪城	约327,996	出售/租赁	2015
4	杭州·千岛湖润州度假酒店	淳安县	约46,691	在建	2016
5	淮北·温哥华酒店	淮北市相山区	约67,061	在建	2017
6	余姚·众安时代广场	余姚市核心区	约628,408	在建	2017
7	杭州·国际办公中心A1&A2	萧山钱江世纪城	约470,428	规划	
8	杭州·西湖区地块	杭州市西湖区	约59,555	规划	

*实际/计划开业时间



第四部分

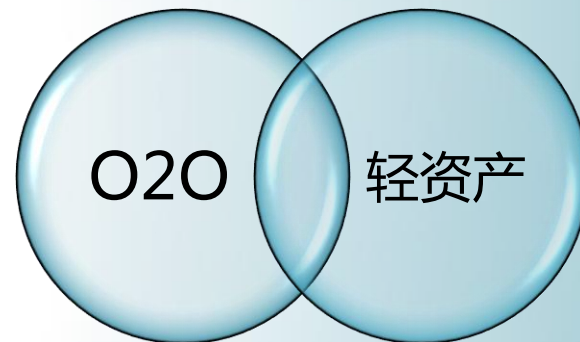
策略与展望



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
- 物业管理
- 酒店营运
- **新型城镇化业务**
 - ⋮ 休闲旅游
 - ⋮ 健康医疗
 - ⋮ 文化娱乐
 - ⋮ 现代农业



前景展望

继续重点发展IOC旗舰项目

- 国际办公中心（IOC）是本集团重点发展项目，所在的钱江世纪城与隔江相望的钱江新城是杭州市新增城市主中心
- 随着2016年9月二十国集团（G20）峰会临近，该地区交通及绿化建设开始提速，为项目推售带来重大利好
- 比邻本项目的杭州奥体中心未来还将承办2022年亚运会，促进项目价值进一步释放，本集团对IOC整体项目的发展前景充满信心

未来一年迎来投资物业落成密集期

- 大型商业综合项目余姚众安时代广场一期和二期将于2016年底竣工。本集团在2015年9月与北京银泰置地商业有限公司达成战略合作，以“互联网+”模式共同营运该项目中的众安银泰城商场，将有效提升项目整体吸引力
- 杭州千岛湖和安徽淮北的酒店项目将分别于今年底和明年初开业
- 届时本集团的物业租赁和酒店营运分部，有望录得显著的收入增长，而长期稳定的物业租赁和酒店营运收入将有助改善集团的经营活动现金流，支持未来业务的健康发展

继续探索并逐步转型至以轻资产运营为主的发展策略

- 集团将积极面对中国城镇化的发展机遇，推广和深化产业的互联网化，发展多元化的新型地产项目
- 在有效控制现有商业综合体投资规模稳定发展的同时，积极拓展休闲旅游、健康医疗、文化娱乐及现代农业等新兴产业
- 本公司亦会坚持审慎的财务策略，提升企业管治透明度，为公司股东寻求理想及持续的回报



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！

