



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

2014年全年業績公佈

(股票代碼： 1321.HK)

2015年3月





1 業績概覽

2 財務回顧

3 運營回顧

4 前景展望及發展策略





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

第一部分

業績概覽



業績概覽

銷售表現

- 2014年，合同物業銷售金額約人民幣2.35億元，較2013年增加168%
- 合同物業銷售面積約21,534平方米，同比增長123%
- 合同銷售均價約每平方米人民幣10,913元

財務表現

- 2014年，公司營業額約人民幣2.09億元，同比下跌76.2%；母公司擁有人應佔利潤約人民幣4.77億，同比增長30.7%；每股基本盈利約人民幣32分
- 於2014年12月31日，總現金約人民幣8.64億，未動用的借貸額度約人民幣8.08億元；淨借貸對總權益比率約67.6%

土地儲備

- 截至2014年12月31日，集團持有的物業發展項目包括8個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位、5個開發中項目及5個持作未來開發項目
- 截至2014年12月31日，集團土地儲備總建築面積約354萬平方米，預計可支持未來五年以上的發展



市場應對策略

引進新團隊 創新新制度

- 公司在2015年初引進了新團隊，新團隊人員閱歷豐富，對商業地產有實戰的操盤和經營經驗
- 當前，新團隊正在創新管理模式、制定發展戰略

做強做大IOCI項目

- 公司已在杭州錢江世紀城的沿江且緊靠杭州奧運體育中心旁的上佳地段取得了160畝土地，打造約80萬方的綜合商業體，截止2014年12月31日止已建成32萬平方米
- 集團擬進一步在杭州錢江世紀城儲備土地，力爭將此項目體量增大到125萬方左右，做強做大IOCI項目，成為本集團的旗艦商業綜合體，也會是杭州市其中之一的標杆性商業綜合體

大力發展一批城鎮級 社區級的O2O商業綜合體

- 集團進軍擁有強大潛力的中國新城鎮開發市場，立足東部，再深入中部，拓展城鎮級、社區級O2O商業綜合體並建立運營的商業聯盟
- 創立“中國新城市商業城”品牌，打造互聯網技術與商業營運相結合的智慧新生活，本著經濟效益與社會效益並重，探索中國新型商業新模式

審慎及多元化的財政策略

- 集團將堅持審慎的財政策略，降低融資成本，優化債務結構，保持穩定充足的現金流，為業務發展提供強有力的資金支援
- 通過逐步建立高效的投資者關係管理體系，發展與資本市場和媒體的長期互動的良好關係，確保良好的企業透明度及管治水平，鞏固本公司股東基礎





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

第二部分

財務回顧



財務摘要

(人民幣千元) 截至2014年12月31日止年度	2014年	2013年	變動
營業額	208,853	875,842	-76.2%
毛利潤	108,614	368,848	-70.6%
毛利潤率	52%	42%	+10 bps
母公司擁有人應佔利潤	476,504	364,623	+30.7%
年內利潤	462,504	395,784	+16.9%
核心淨利潤*	-54,984	158,115	-134.8%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.32	0.29	+10.3%
每股股息 (人民幣)	--	--	

*不包括投資物業除稅後公允值收益 (約5.17億元)



資產負債摘要

(人民幣千元)	於2014年12月31日	於2013年12月31日
現金及銀行存款總額 (注一)	863,667	323,158
總資產	10,043,821	9,000,465
總資產減流動負債	7,413,984	5,393,198
股東權益	4,287,874	2,326,407
總權益 (淨資產)	4,457,424	2,541,282

注1：總現金 = 現金及現金等價物 + 受限制現金

注2：於2014年12月31日，集團未提取之已批信用額度總額約為人民幣 8.08億元，
於2014年12月31日，集團可動用財務資源約人民幣16.72億元



主要財務比率

	於2014年12月31日	於2013年12月31日
淨借貸對總權益比率	67.6%	83.1%
淨借貸對總資本比率	30.0%	23.5%
總負債對總資產比率	55.6%	71.8%
流動比率	0.96	0.80

注(1)：淨借貸 = 總借貸 - 總現金

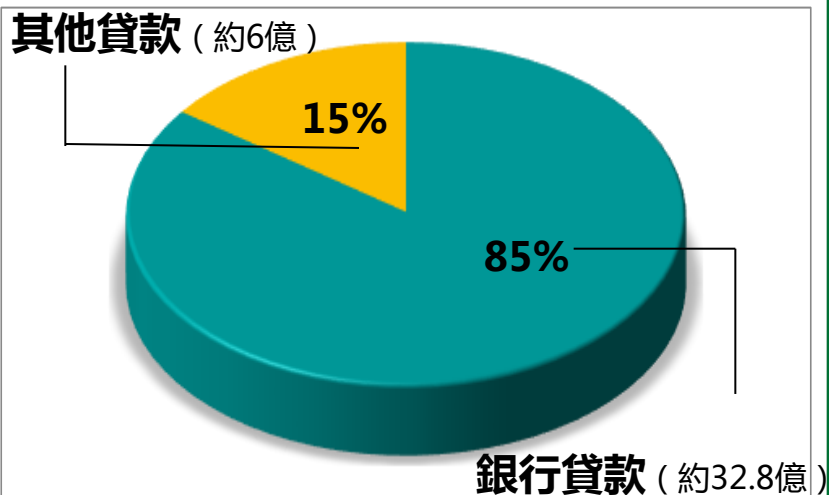
注(2)：總資本 = 總負債 + 總權益

注(3)：流動比率 = 流動資產 / 流動負債



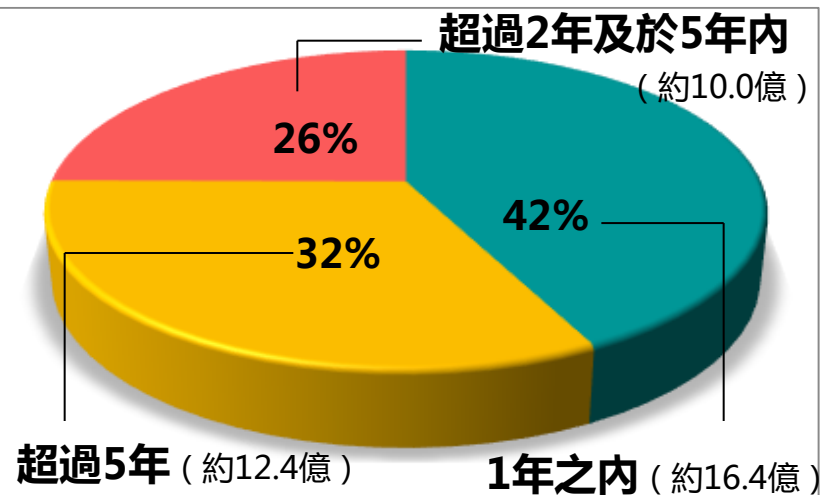
債務結構

總債務：人民幣38.8億元
各種債務佔比



(於2014年12月31日)

總債務：人民幣38.8億元
債務還款期



(於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

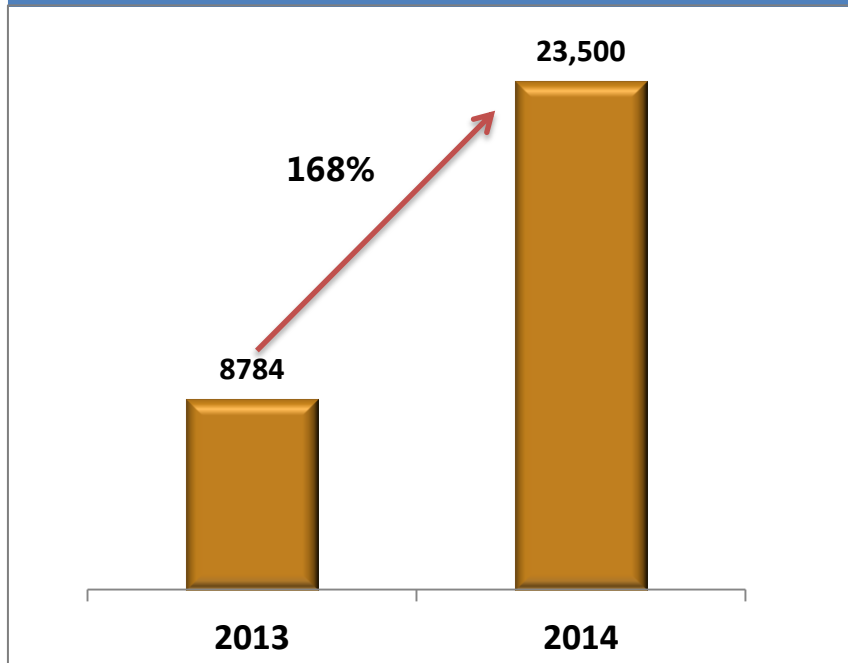
第三部分

運營回顧



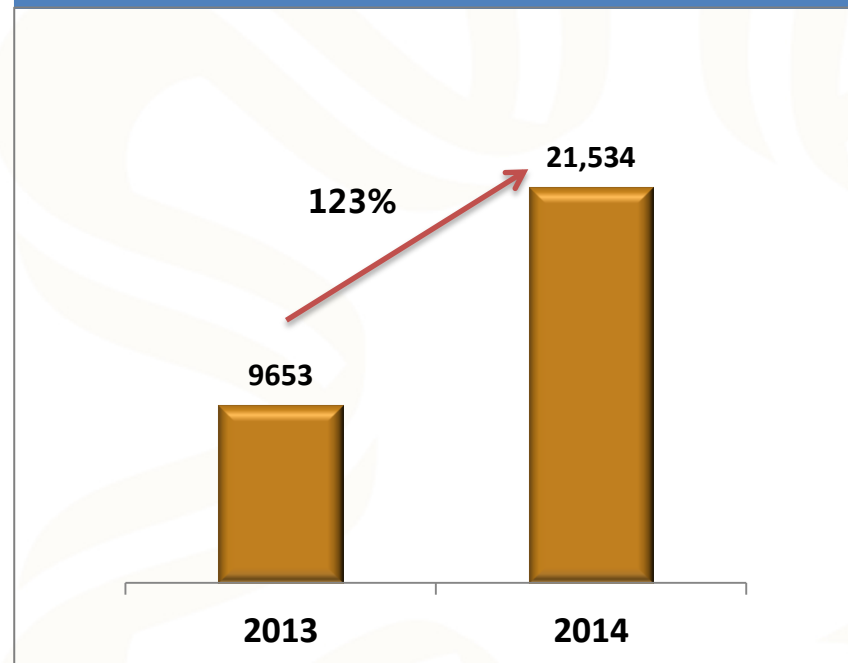
合同銷售

合同物業銷售額 (萬元人民幣)



2014年累計合同物業銷售額達到2.35億元。

合同物業銷售面積 (平方米)

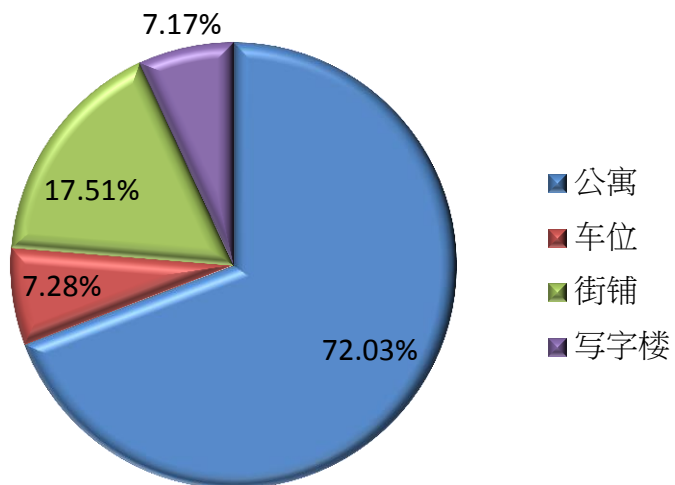


累計已出售總建築面積達到21,534平方米。

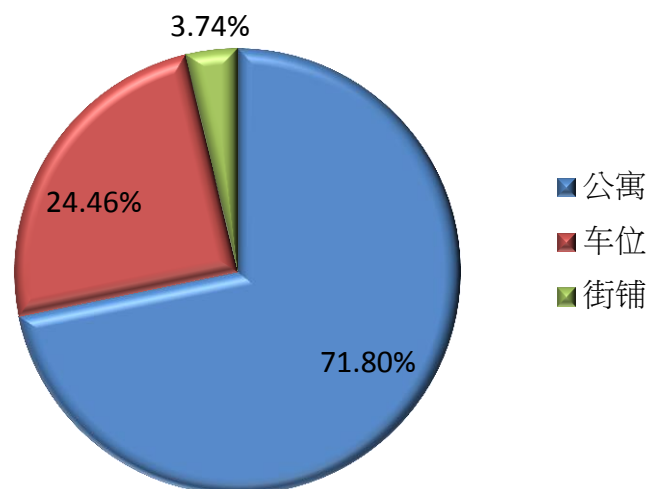


合同與確認銷售明細（按產品分類）

2014年
合同銷售金額：人民幣23,500萬元



2014年
確認銷售金額：人民幣8,685萬元



2015年預計可售房源

項目名稱	地區	產品	預計可售面積 (平方米)
隱龍灣	杭州蕭山	酒店式公寓、企業公館、 街舖、商舖、車位	約103,000
時代一期	寧波余姚	SOHO	約55,000
時代二期	寧波余姚	街舖、寫字樓	約42,000
嘉潤公館	杭州蕭山	酒店式公寓	約69,000
朝陽8號(商業)	杭州蕭山	單身公寓	約34,000
合計			約303,000



主要投資物業及酒店業務

數量	主要投資物業	位置	建築面積 (平方米)	目前進度	開業時間*
1	杭州·眾安恒隆廣場	蕭山區中心	約170,000	營運	2007
2	杭州·隱龍灣商場	蕭山湘湖新城	約24,328	營運	2013
3	杭州·眾安國際辦公中心A3	蕭山錢江世紀城	約237,935	在建	2015
4	寧波·眾安時代廣場	余姚市核心區	約320,000	在建	2015
5	蘇州·眾安嘉潤廣場	蘇州工業園區	約62,975	在建	2016
6	杭州·眾安國際辦公中心A1&A2	蕭山錢江世紀城	約262,500	規劃	2017

數量	酒店名稱/品牌	客房數量	星級	目前進度	開業時間*
1	杭州蕭山·眾安假日酒店	417	四星	營運	2007
2	安徽淮北·眾安酒店**	約230	五星	在建	2015
3	寧波余姚·眾安希爾頓逸林酒店	約350	五星	在建	2016
4	杭州千島湖潤州度假酒店**	約301	五星	在建	2016
5	蘇州金雞湖·眾安JW萬豪酒店	約298	五星	規劃	2017
6	杭州錢江世紀城·眾安費爾蒙酒店	約300	五星	規劃	2018

*實際/計劃開業時間

**以本集團旗下“潤州”品牌運營



各項目工程進度節點

(截至2014年12月31日實際比計劃完成情況)

項目名稱	完成情況	項目名稱	完成情況
恒利IOC A3項目	95%	蘇州嘉潤廣場專案	45%
千島湖酒店項目	95%	時代廣場一期項目	90%
時代廣場二期商業	90%	朝陽8號項目商業	90%





第四部分

前景展望及發展策略



未來計劃：以國家發展戰略為方向

中共十八大報告

新型城鎮化是全面建成小康社會的重要載體，是今後中國經濟和社會發展的重要動力。

中央城鎮化專題會議

城鎮化是現代化的必由之路。推進城鎮化是解決農業、農村、農民問題的重要途徑，是失去區域協調發展的有力支撐，是擴大內需和促進產業升級的重要抓手，對全面建成小康社會，加快推進社會主義現代化具有重大現實意義和深遠歷史意義。



未來計劃：以全社會關注聚集點為指引

習近平總書記提出新型城鎮化發展標準

要依託現有山水脈絡等獨特風光，讓城市融入大自然，讓居民望得見山、看得見水、記得住鄉愁；要融入現代元素，更要保護和弘揚傳統優秀文化，延續城市歷史文脈；要融入讓群眾生活更舒適的理念，體現在每一個細節中。要加強建築品質管制制度建設。在促進城鄉一體化發展中，要注意保留村莊原始風貌，慎砍樹、不填湖、少拆房，盡可能在原有村莊形態上改善居民生活條件。

李克強總理提出新型城鎮化發展要求

興城首先要興業，有產業支撐才能有就業，特別是要發揮好服務業這一最大就業容納器的作用。如何做到工業化、資訊化、新型城鎮化和農業現代化這新四化融合發展，實現產城相融、互促共進，是我們需要解決好的一大課題。



未來工作重點

做強做大IOC項目，使之成為杭州市城市綜合體的標杆

- 研究城鎮開發投資產業的發展方向和需求點，發展城鎮及城市社區級O2O商業綜合體，創建“中國新城市商業城”的城鎮商業綜合體的品牌。
- 尋找適合公司有商業投資價值的養老、旅遊、健康、現代農業等產品和項目。





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

謝謝！

