



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

2015年全年業績公佈

(股票代碼： 1321.HK)

2016年3月





1 業績概覽

2 財務回顧

3 運營回顧

4 策略與展望





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

第一部分

業績概覽



業績概覽

營運表現

- 2015年，銷售物業收入同比增加約3.6倍至人民幣3.98億元；合同銷售收入同比增加約2.2倍至人民幣7.46億元。主要是由於期內開始確認嘉潤公館銷售收入
- 物業租賃收入減少2.3%至約人民幣0.88億元；酒店營運收入則同比增加1.0%至約人民幣0.48億元

財務表現

- 2015年，公司營業額約人民幣5.04億元，同比增加141.3%；本公司權益持有人應佔利潤約人民幣7.40億，同比增加55.4%；每股基本盈利同比增加約34.4%至人民幣43分
- 於2015年12月31日，總現金約人民幣10.9億；債務淨額對總權益比率為51.2%

土地儲備

- 年內，本集團成功投得一宗杭州的土地。截至2015年12月31日，集團土地儲備之總建築面積約2,721,000平方米
- 集團持有的物業發展項目包括7個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位、5個開發中項目、5個持作未來開發項目及2個已訂約將予收購項目

市場及業務回顧

物業開發

- 國際辦公中心（IOC）A3地塊的服務式公寓嘉潤公館的部分物業已經順利完成交付，推動物業銷售收入大幅增長
- 年內杭州市宣布成功獲得2022年亞運會主辦權，以及成為2016年二十國集團峰會主辦城市，使得比鄰奧體中心和杭州國際會議中心的嘉潤公館銷情暢旺
- 嘉潤公館的其餘物業將會繼續在今明兩年推出市場，本集團預期項目均價會進一步提升

投資物業

- 來自杭州蕭山的恆隆廣場購物中心及辦公樓的租金收入穩定。面對近年電子商貿興起和大量新增供應的雙重衝擊，集團正逐步調整商戶組合與業態結構，致力提升消費者的體驗感
- 2015年9月，本集團與北京銀泰置地商業有限公司達成戰略合作，以互聯網+的模式共同運營余姚眾安銀泰城，將大大提升余姚眾安時代廣場項目的吸引力

酒店運營

- 杭州蕭山的眾安假日酒店運營狀況良好，杭州千島湖潤州度假酒店項目的施工進度符合預期
- 2015年9月，本集團宣布展開民宿新業務，推出O2O平台「眾家樂民宿旅遊網」以及經營「又一邨」品牌的自營民宿連鎖店。截至2015年12月31日，本集團已經擁有兩家「又一邨」自營民宿及33000間房間可供旅客在眾家樂民宿旅遊網上預訂



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

<i>(人民幣千元)</i> 截至2015年12月31日止年度	2015年	2014年	變動
營業額	503,986	208,853	141.3%
毛利潤	179,444	108,614	65.2%
毛利潤率	35.6%	52.0%	-16.4 bps
本公司權益持有人應佔利潤	740,337	476,504	55.4%
年內利潤	751,170	462,504	62.4%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.43	0.32	34.4%
每股股息 (人民幣)	--	--	

資產負債摘要

(人民幣千元)	於2015年12月31日	於2014年12月31日
現金及銀行存款總額 (注一)	1,088,532	863,667
總資產	11,293,164	10,043,821
總資產減流動負債	9,220,916	7,413,984
股東權益	5,039,459	4,287,874
總權益 (淨資產)	5,219,842	4,457,424

注1：總現金 = 現金及現金等價物 + 受限制現金

注2：於2015年12月31日，集團未提取的借貸融資約為人民幣5.36億元，
於2015年12月31日，集團可動用財務資源約人民幣42.97億元

主要財務比率

	於2015年12月31日	於2014年12月31日
流動比率	1.37	0.96
總負債對總資產比率	53.8%	55.6%
淨借貸對總資產比率	23.6%	30.0%
淨借貸對總權益比率	51.2%	67.6%

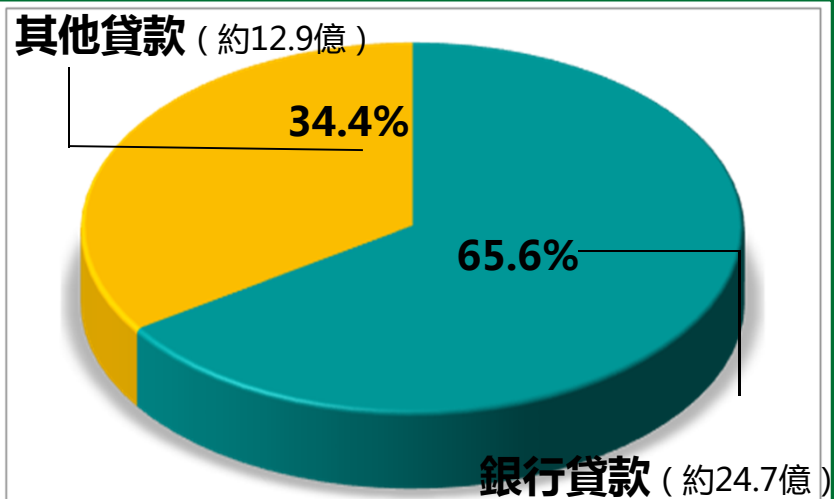
注(1)：流動比率 = 流動資產 / 流動負債

注(2)：總資產 = 總負債 + 總權益

注(3)：淨借貸 = 總借貸 - 總現金

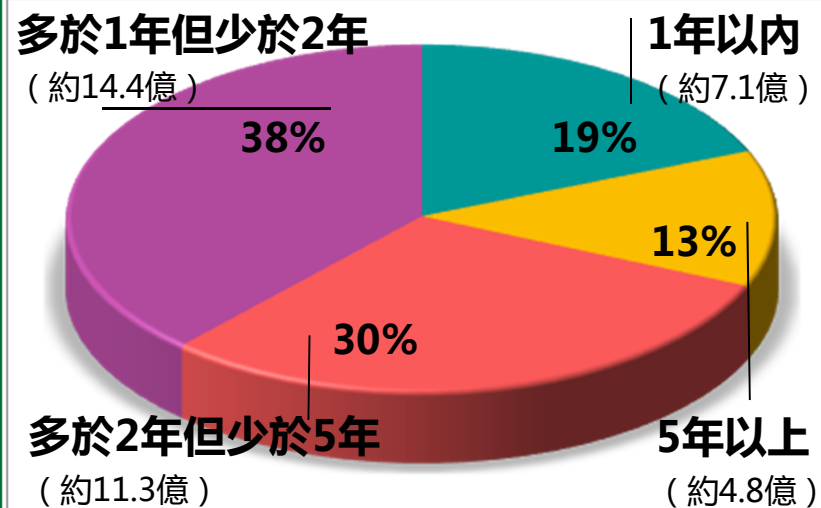
債務結構

總債務：人民幣37.6億元
各種債務佔比



(於2015年12月31日)

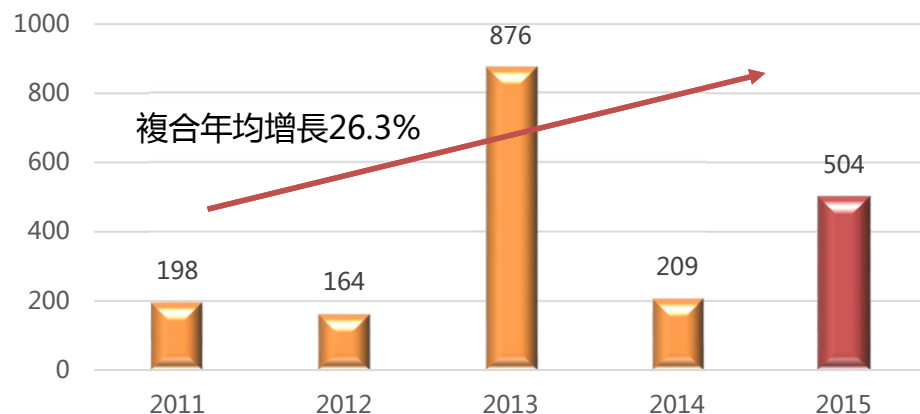
總債務：人民幣37.6億元
債務還款期



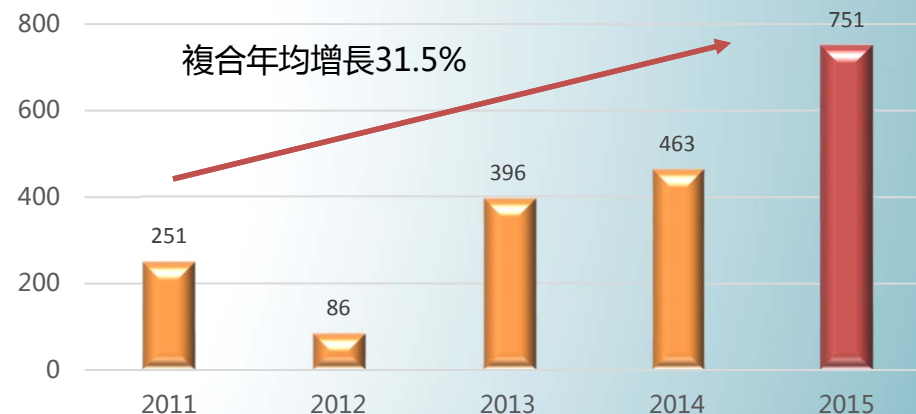
(於2015年12月31日)

可持续增长

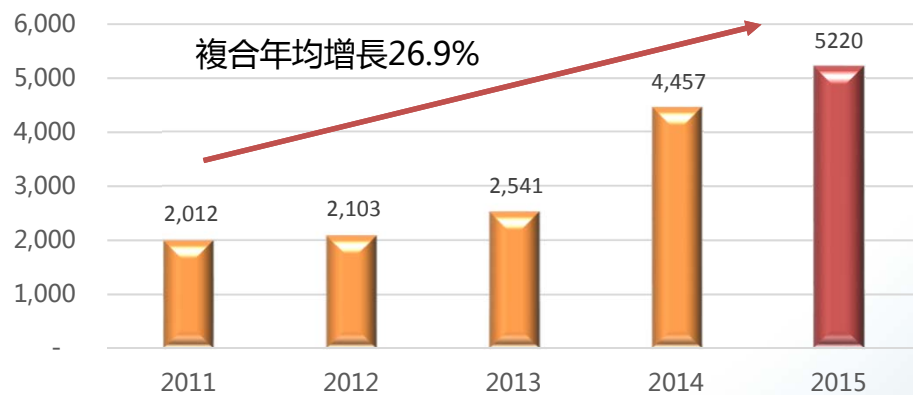
收入(人民幣百萬元)



年內利潤(人民幣百萬元)



淨資產(人民幣百萬元)



每股淨資產(人民幣元)



* 公司於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

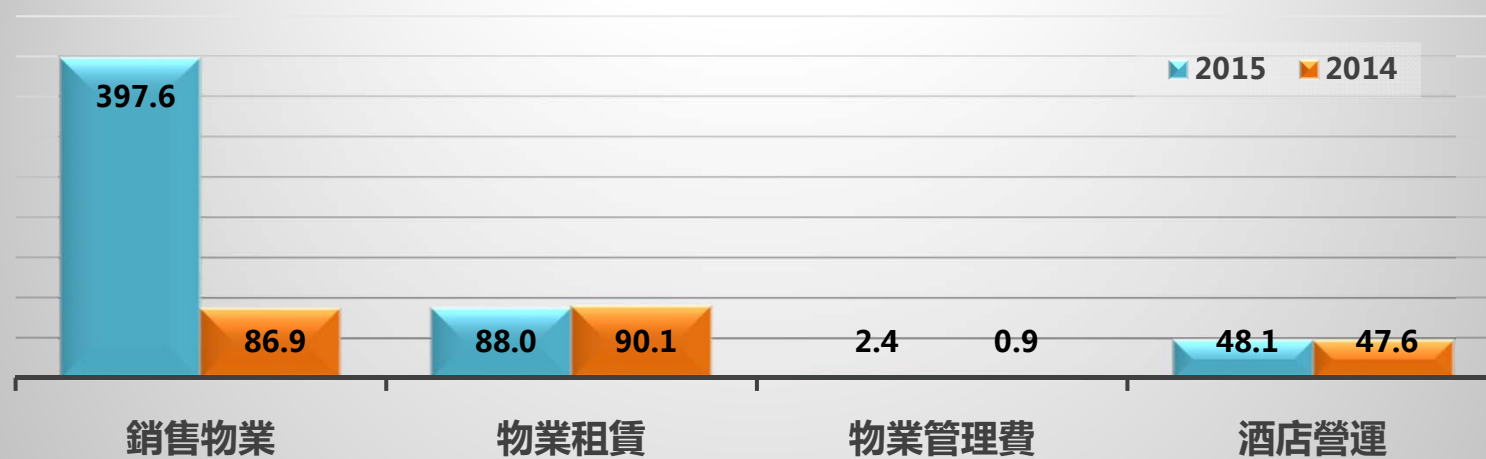
第三部分

運營回顧



收入分部

2015年及2014年集團收入分部比較 (百萬人民幣)

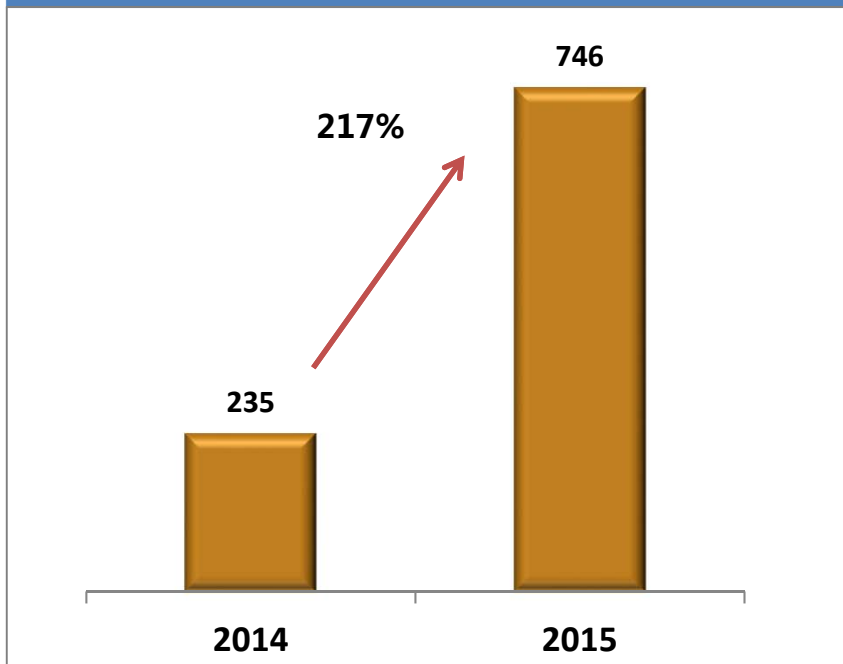


2015年集團分部收入與2014年同期比較

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

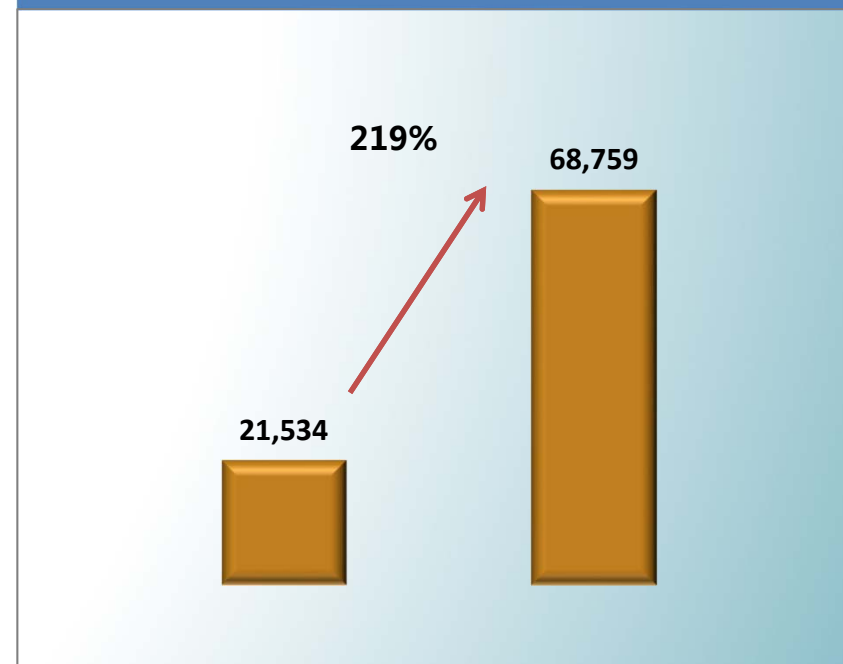
合同銷售

合同物業銷售額 (百萬人民幣)



2015年累計合同物業銷售額達到人民幣7.46億元

合同物業銷售面積 (平方米)



累計已出售總建築面積為68,759平方米

2016年可供出售/租賃/營運的物業明細

		可供出售/租賃/營運的 建築面積 (平方米)	用途
浙江省杭州市	國際辦公中心A3地塊	191,790	出售/租賃
	隱龍灣	108,806	出售/租賃
	杭州千島湖度假酒店	46,691	營運
	朝陽商業地商業部分	34,053	出售
浙江省余姚市	余姚眾安時代廣場	96,298	出售/租賃
安徽省淮北市	溫哥華城項目之酒店	48,821	營運
	總計	526,459	

主要投資物業

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·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

*實際/計劃開業時間



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

第四部分

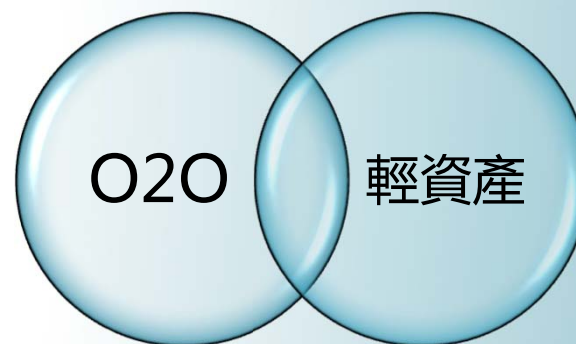
策略與展望



發展策略

公司定位

商用物業開發商、業主及運營商，專注於長三角地區二線城市的副城市中心開發商業綜合體



公司業務

- 物業銷售
- 物業租賃及物業管理
- 酒店營運
- **新型城鎮化業務**
 - ∴ 休閒旅遊
 - ∴ 養老保健
 - ∴ 文化娛樂
 - ∴ 現代農業



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

前景展望

做大做強IOC項目

- 國際辦公中心（IOC）是本集團的重點發展項目，項目所在的錢江世紀城及隔江相望的錢江新城是杭州市的新增城市主中心
- 項目享有一線江景，更比鄰即將承辦2022年亞運會的杭州奧體中心和承辦2016年二十國集團峰會的杭州國際會議中心。隨著錢江世紀城板塊的配套基建進一步完善，項目價值將進一步提升

增加物業租賃和酒店業務分部收入

- 大型綜合商業項目余姚眾安時代廣場二期建築工程已接近完成，一期工程預計將於2016年底竣工。預期其中兩家酒店、購物中心及商業鋪街合共面積約20萬平方米將會持作出租物業
- 截至2015年12月31日，杭州千島湖潤州度假酒店工程已完成75%，預計項目可於2016年下半年竣工
- 以上項目完成，將大幅提升集團的可出租面積，並為銷售物業部分作出持續貢獻

繼續發展民宿及其他新型城鎮化業務

- 集團在2015年宣佈開展民宿新業務，以線上「眾家樂民宿旅遊網」及線下「又一邨」品牌自營民宿的發展模式，全面打造涵蓋民宿、城市公寓、生態餐飲、土特產品及資本運作等多方位的互聯網產業
- 將有序發展壯大「又一邨」自有品牌，以線下品牌的力量帶動線上合作資源，建立中國民宿行業新標準
- 在合理控制現有商業綜合體投資規模下，尋找合適的項目和時機進一步發展休閒旅遊、養老產業、文化娛樂及現代農業等新型城鎮化業務，為公司股東尋求理想及持續的回報



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！

