



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

2016年中期業績公佈

(股票代碼： 1321.HK)

2016年8月





1 業績概覽

2 財務回顧

3 運營回顧

4 策略與展望





第一部分

業績概覽



業績概覽

營運表現

- 截至2016年6月30日，公司物業銷售收入同比增加約2.04倍至人民幣約4.49億元，主要受到期內嘉潤公館銷售收入大幅上升的推動
- 物業租賃收入和酒店營運收入分別減少16.8%和5.9%至人民幣約0.37億元和人民幣約0.23億元，主要由於期內恒隆廣場和眾安假日酒店展開翻新工程

財務表現

- 截至2016年6月30日，公司收入約人民幣4.86億元，同比增加145%；本公司權益持有人應占利潤約人民幣0.64億，同比減少33.6%；主要由於去年同期確認了非經常性其他利息收入約人民幣0.98億，而回顧期間沒有發生此類收入
- 公司持有總現金約人民幣4.61億；債務淨額對總權益比率為59.4%

土地儲備

- 截至2016年6月30日，本集團持有的物業開發項目包括8個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位，6個開發中項目，3個持作未來開發項目及2個已訂約將予收購項目
- 集團土地儲備之總建築面積約2,996,028平方米，預計可支持未來五年以上發展



第二部分

財務回顧



財務摘要

<i>(人民幣千元)</i> 截至2016年6月30日止六個月	2016年	2015年	變動
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
本公司權益持有人應占利潤	63,926	96,338	-33.6%
期內溢利	59,938	101,479	-40.9%
每股基本盈利 (人民幣仙)	3.68	5.54	-33.6%
每股股息 (人民幣仙)	--	--	

資產負債摘要

(人民幣千元)	於2016年6月30日	於2015年12月31日
總現金	460,761	1,088,532
總資產	11,047,988	11,293,164
總資產減流動負債	8,370,417	9,220,916
股東權益	5,094,941	5,039,459
總權益 (淨資產)	5,271,336	5,219,842

注：總現金 = 現金及現金等價物 + 受限制現金

主要財務比率

	於2016年6月30日	於2015年12月31日
流動比率	0.75	1.37
總負債對總資產比率	52.3%	53.8%
債務淨額對總資產比率	28.3%	23.6%
債務淨額對總權益比率	59.4%	51.2%

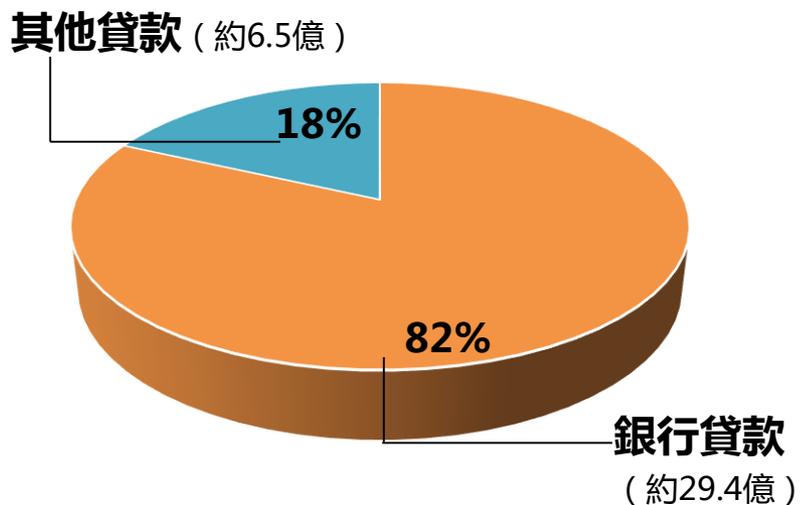
注(1)：流動比率 = 流動資產 / 流動負債

注(2)：總資產 = 總負債 + 總權益

注(3)：債務淨額 = 總債務 - 總現金

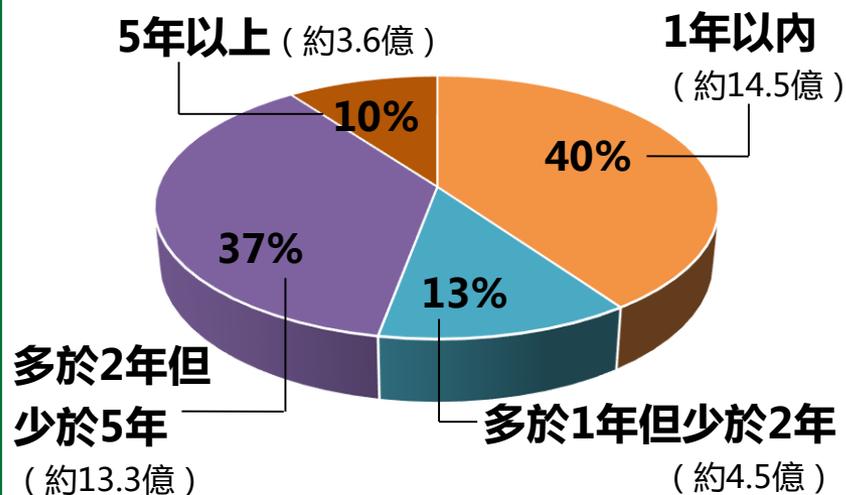
債務結構

總債務：人民幣35.9億元
各種債務占比



(於2016年6月30日)

總債務：人民幣35.9億元
債務還款期



(於2016年6月30日)



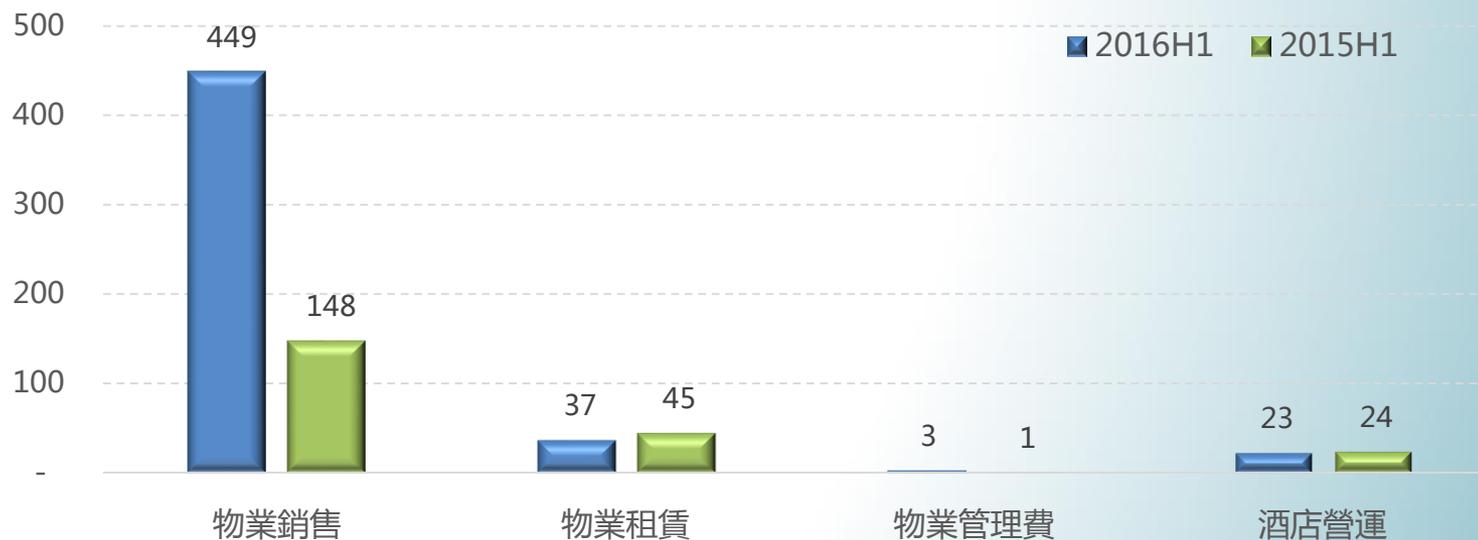
第三部分

運營回顧



收入分部

截至2016年6月30日集團收入分部與2015年同期比較（百萬人民幣）



2016年上半年集團收入分部與2015年同期比較

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

業務發展

物業銷售

- 國際辦公中心（IOC）A3地塊的服務式公寓嘉潤公館，繼續推動物業銷售收入大幅增長
- 2016年二十國集團（G20）峰會將於9月在杭州錢江世紀城召開，峰會場館正比鄰本項目
- 該區域的公共交通和綠化基建加速發展，令嘉潤公館銷情暢旺
- 已推售樓盤去化率達到九成以上，且每平方米平均售價亦錄得顯著升幅

物業租賃

- 為鞏固在當地的影響力，恒隆廣場自2016年4月開始進行資產優化工程和商戶組合重整，預期會對今年的租賃收入產生短暫影響
- 明年開始，恒隆廣場將會受惠資產優化工程和多元化商戶組合帶來的裨益，租金收入逐步提升，加上余姚眾安時代廣場一期及二期項目即將落成開業，帶來約200,000平方米的新增可出租面積，本集團之整體物業租賃收入將進入有機的上升軌道

酒店營運

- 杭州蕭山眾安假日酒店於回顧期內亦展開翻新工程，故酒店營運收入錄得下跌
- 杭州千島湖和安徽淮北的酒店項目，施工進度良好，預期將分別於今年底和明年初開業
- 民宿業務進展順利，截至2016年6月30日，本集團共擁有兩家「又一邨」自營民宿實體店及約70,000間房間可供旅客在眾家樂民宿旅遊網上預訂

主要投資物業

主要投資物業	地點	建築面積 (平方米)	開發進度	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	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46,691	在建	2016
5 淮北·溫哥華酒店	淮北市相山區	約67,061	在建	2017
6 余姚·眾安時代廣場	余姚市核心區	約628,408	在建	2017
7 杭州·國際辦公中心A1&A2	蕭山錢江世紀城	約470,428	規劃	
8 杭州·西湖區地塊	杭州市西湖區	約59,555	規劃	

*實際/計劃開業時間



第四部分

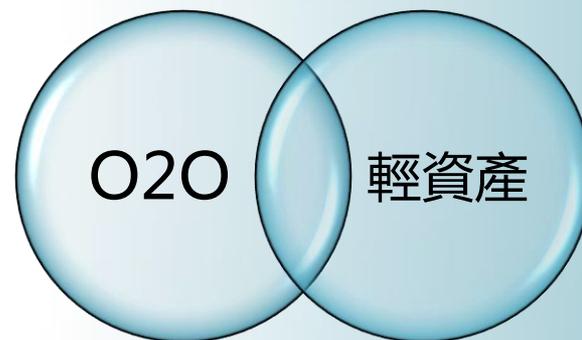
策略與展望



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
- 物業管理
- 酒店營運
- **新型城鎮化業務**
 - ⋮ 休閒旅遊
 - ⋮ 健康醫療
 - ⋮ 文化娛樂
 - ⋮ 現代農業



前景展望

繼續重點發展IOC旗艦項目

- 國際辦公中心（IOC）是本集團重點發展項目，所在的錢江世紀城與隔江相望的錢江新城是杭州市新增城市主中心
- 隨著2016年9月二十國集團（G20）峰會臨近，該地區交通及綠化建設開始提速，為項目推售帶來重大利好
- 比鄰本項目的杭州奧體中心未來還將承辦2022年亞運會，促進項目價值進一步釋放，本集團對IOC整體項目的發展前景充滿信心

未來一年迎來投資物業落成密集期

- 大型商業綜合項目余姚眾安時代廣場一期和二期將於2016年底竣工。本集團在2015年9月與北京銀泰置地商業有限公司達成戰略合作，以“互聯網+”模式共同營運該項目中的眾安銀泰城商場，將有效提升項目整體吸引力
- 杭州千島湖和安徽淮北的酒店項目將分別於今年底和明年初開業
- 屆時本集團的物業租賃和酒店營運分部，有望錄得顯著的收入增長，而長期穩定的物業租賃和酒店營運收入將有助改善集團的經營活動現金流，支持未來業務的健康發展

繼續探索並逐步轉型至以輕資產運營為主的發展策略

- 集團將積極面對中國城鎮化的發展機遇，推廣和深化產業的互聯網化，發展多元化的新型地產項目
- 在有效控制現有商業綜合體投資規模穩定發展的同時，積極拓展休閒旅遊、健康醫療、文化娛樂及現代農業等新興產業
- 本公司亦會堅持審慎的財務策略，提升企業管治透明度，為公司股東尋求理想及持續的回報



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！

