



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

2016年全年業績公佈

(股票代碼 : 1321.HK)

2017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

- 於2016年度，公司物業銷售收入同比增長約93.6%至人民幣約7.70億元，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34.0%和2.8%至人民幣約0.58億元和人民幣約0.47億元，主要由於年內恒隆廣場展開翻新工程

財務表現

- 公司收入約人民幣8.58億元，同比增加70.3%；本公司權益持有人應佔利潤約人民幣1.47億，同比減少80.1%；由於去年同期確認了轉撥至投資物業的公允價值收益以及出售合營公司收益和收取合營公司利息收入等一次性收入
- 截至2016年12月31日，公司持有總現金約人民幣4.63億；債務淨額對總權益比率為53.1%

土地儲備

- 截至2016年12月31日，本集團持有的物業開發項目包括7個已竣工項目及2個已竣工樓宇的單位，4個開發中項目，4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2,900,000平方米，預計可支持未來五年以上發展





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2016年12月31日止年度	2016年	2015年	變動
收入	858,371	503,986	+70%
毛利	324,991	179,444	+81%
毛利率	37.9%	35.6%	+2.3 bps
本公司權益持有人應佔利潤	147,042	740,337	-80%
核心稅前溢利*	140,713	7,853	+1,692%
每股基本盈利 (人民幣分)	8	43	-81%
每股股息 (人民幣分)	--	--	--

*注：核心稅前溢利是指扣除轉撥至投資物業的公允價值收益、投資物業的公允價值變動以及去年同期確認的一次性非經常收益包括出售合營公司收益及收取合營公司利息收入的稅前溢利



資產負債摘要

(人民幣千元)	於2016年12月31日	於2015年12月31日
總現金	462,797	1,088,532
總資產	11,288,945	11,293,164
總資產減流動負債	8,523,262	9,220,916
股東權益	5,171,653	5,039,459
總權益 (淨資產)	5,342,059	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12月31日	於2015年12月31日
流動比率	1.09	1.37
總負債對總資產比率	52.7%	53.8%
債務淨額對總資產比率	25.1%	23.6%
債務淨額對總權益比率	53.1%	51.2%

注(1)：流動比率 = 流動資產 / 流動負債

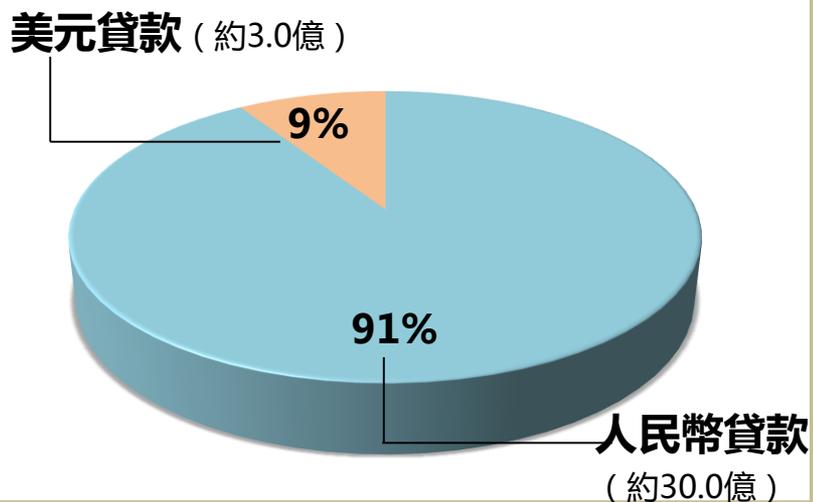
注(2)：總資產 = 總負債 + 總權益

注(3)：債務淨額 = 總債務 - 總現金



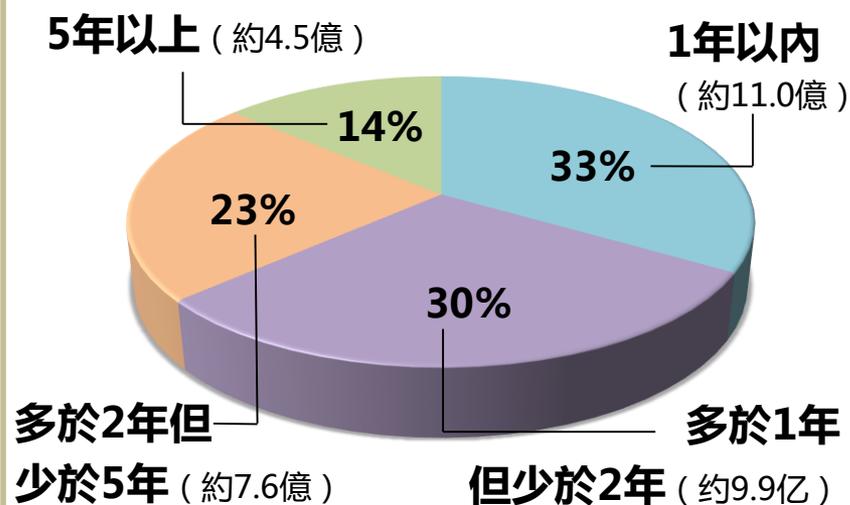
債務結構

總債務：人民幣33.0億元 各種債務佔比



(於2016年12月31日)

總債務：人民幣33.0億元 債務還款期



(於2016年12月31日)





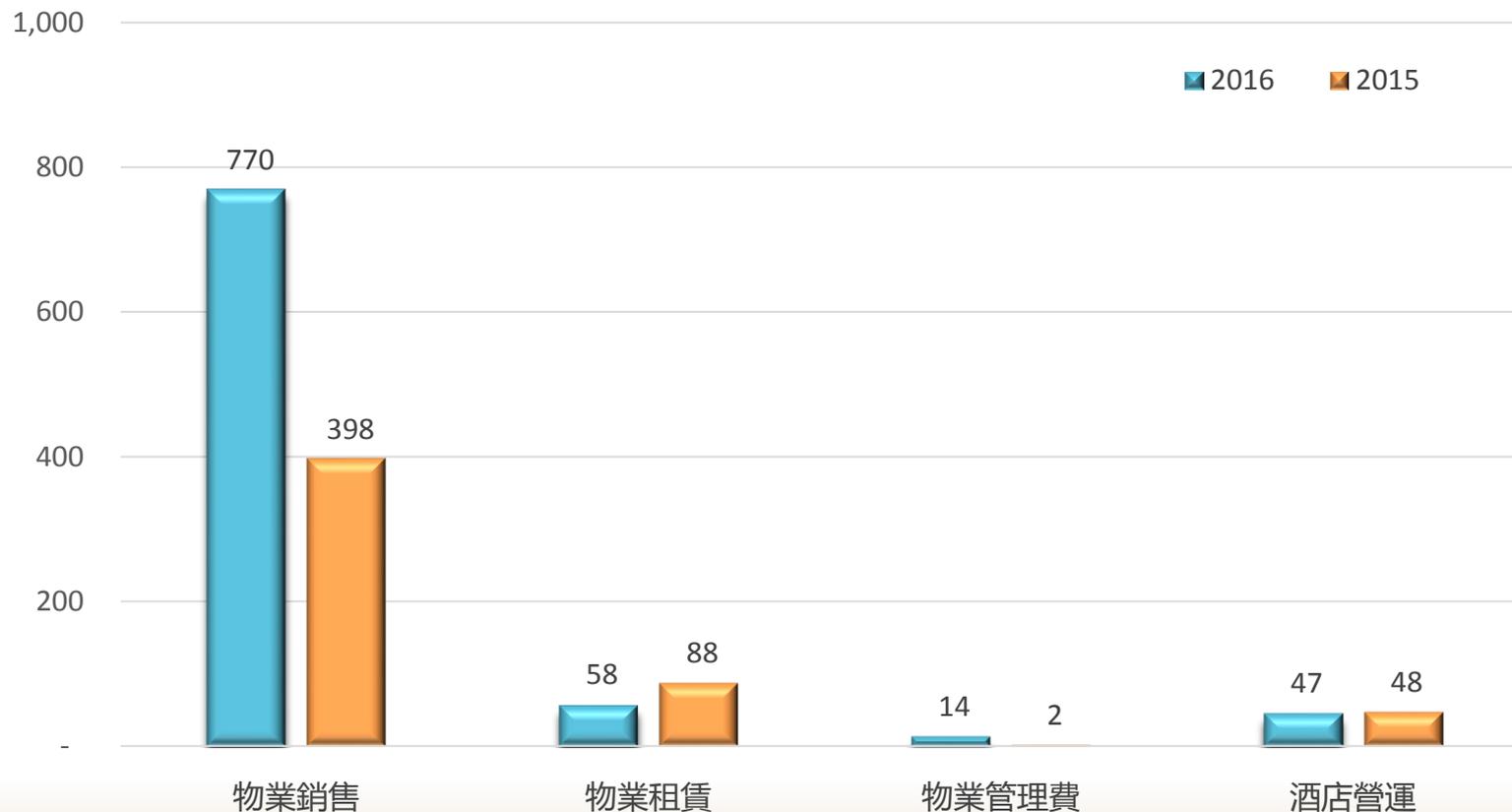
中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

第三部分

運營回顧

收入分部

2016年度集團收入分部與2015年同期比較 (百萬人民幣)



業務發展

物業銷售

- 國際辦公中心A3地塊的服務式公寓嘉潤公館接連創下銷售佳績，成為推動本集團物業銷售收入大幅增長的主要力量
- 項目比鄰2016年二十國集團峰會的召開場地以及2022年亞運會承辦場館，隔江對望杭州政治與文化中心錢江新城，因其優越的地理位置備受市場青睞
- 公司計劃2017年開發A2地塊，以保證物業銷售收入的穩定發展

物業租賃

- 目前本集團的物業租賃收入主要來自位於杭州蕭山的恒隆廣場。為鞏固在當地的影響力，該項目商場部分自2016年4月開始進入資產優化工程和商戶組合調整。重裝開業後的恒隆廣場出租率達到逾97%，並增加了差異化和體驗元素更多的兒童、餐飲和生活服務業態的商戶佔比
- 公司預期位於余姚的眾安銀泰城項目將在2017年下半年順利開業，為物業租賃部分貢獻收入

酒店營運

- 位於杭州蕭山的眾安假日酒店營運狀況良好
- 千島湖度假酒店和淮北溫哥華酒店將於2017年陸續開業，並以自有品牌「伯瑞特」管理經營。該兩間高端酒店項目，合計可提供約500間可出租客房
- 本集團預期酒店營運收入將受惠於可出租酒店房間數量的顯著增長



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	余姚·眾安時代廣場二期	余姚市核心區	約322,912	出售/租賃	2016
5	杭州·千島湖潤州度假酒店	淳安縣	約46,691	在建	2017
6	淮北·溫哥華酒店	淮北市相山區	約67,061	在建	2017
7	余姚·眾安時代廣場一期	余姚市核心區	約305,473	在建	2017
8	杭州·蔣村地塊	杭州市西湖區	約59,555	規劃	待定
9	杭州·國際辦公中心A2&A1	蕭山錢江世紀城	約470,799	規劃	待定

*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

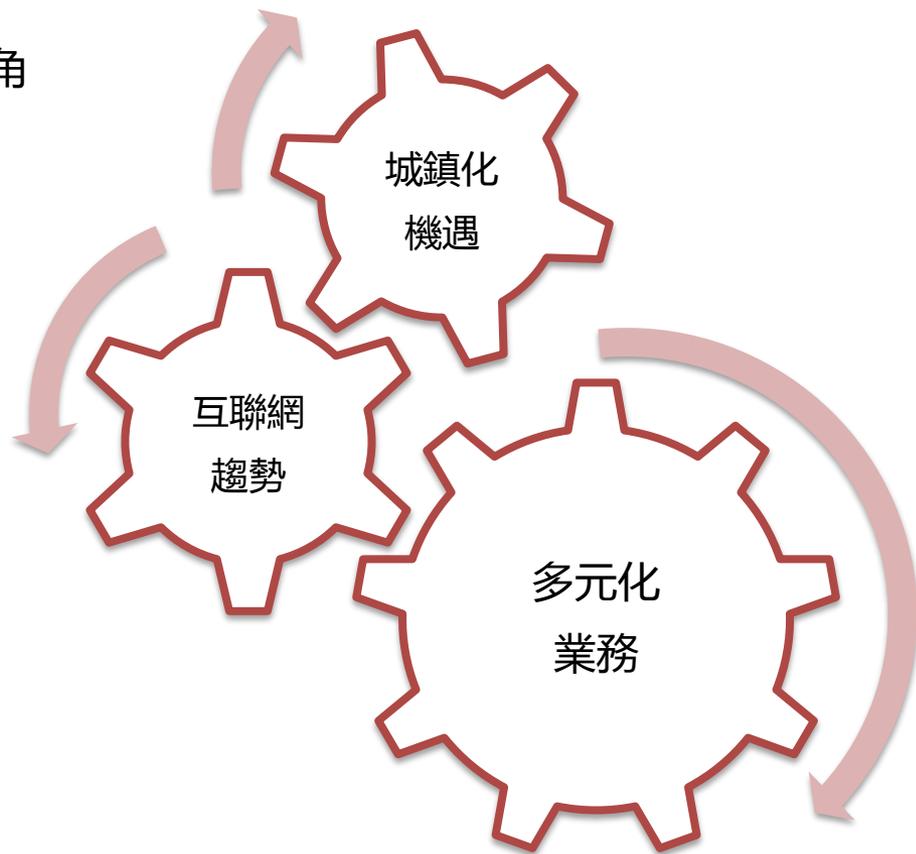
發展策略

公司定位

商用物業開發商、業主及運營商，於長三角地區及其它主要經濟區域進行商業開發

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**
 - ∴ 健康醫療
 - ∴ 休閒旅遊
 - ∴ 文化娛樂
 - ∴ 現代農業



前景展望

重點發展IOC旗艦項目和蔣村項目

- 國際辦公中心項目仍是本集團的重點發展項目。受到一系列利好政策的推動，國際辦公中心項目所在的錢江世紀城板塊正在快速的建設和發展中。鄰近IOC項目的杭州奧體中心，未來仍將承辦包括2022年亞運會等諸多國際性的大型體育賽事。本集團計劃2017年開始發展IOC A2地塊，為物業銷售部分創造持續動力
- 集團計劃2017年啟動蔣村地塊的發展。蔣村地塊位於杭州西湖區，距離西溪濕地僅一路之隔。項目計劃提供包括酒店式公寓、寫字樓和商鋪等物業類型在內的商業綜合體

2017年迎來投資物業落成密集期

- 本集團自上市後一直處於主要項目的建設期，2017年公司將迎來更多投資性物業落成的收成期
- 包括余姚眾安時代廣場、千島湖度假酒店及淮北溫哥華酒店在內等主要項目的開業，將大幅增加整體物業組合的可租賃面積和可出租客房數量，為本集團提供長期穩定的現金流支持

加強資產管理和資本運作高效互動的發展策略

- 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，並計劃未來通過收購兼併等方式尋覓更多低價高潛力的土地
- 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





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！