



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

2016年全年业绩公布

(股票代码 : 1321.HK)

2017年3月





1 业绩概览

2 财务回顾

3 运营回顾

4 策略与展望



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

第一部分

业绩概览

业绩概览

营运表现

- 于2016年度，公司物业销售收入同比增长约93.6%至人民币约7.70亿元，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34.0%和2.8%至人民币约0.58亿元和人民币约0.47亿元，主要由于年内恒隆广场展开翻新工程

财务表现

- 公司收入约人民币8.58亿元，同比增加70.3%；本公司权益持有人应占利润约人民币1.47亿，同比减少80.1%；由于去年同期确认了转拨至投资物业的公允价值收益以及出售合营公司收益和收取合营公司利息收入等一次性收入
- 截至2016年12月31日，公司持有总现金约人民币4.63亿；债务净额对总权益比率为53.1%

土地储备

- 截至2016年12月31日，本集团持有的物业开发项目包括7个已竣工项目及2个已竣工楼宇的单位，4个开发中项目，4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2,900,000平方米，预计可支持未来五年以上发展





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

第二部分

财务回顾

财务摘要

(人民币千元) 截至2016年12月31日止年度	2016年	2015年	变动
收入	858,371	503,986	+70%
毛利	324,991	179,444	+81%
毛利率	37.9%	35.6%	+2.3 bps
本公司权益持有人应占利润	147,042	740,337	-80%
核心税前溢利*	140,713	7,853	+1,692%
每股基本盈利 (人民币 分)	8	43	-81%
每股股息 (人民币 分)	--	--	--

*注：核心税前溢利是指扣除转拨至投资物业的公允价值收益、投资物业的公允价值变动以及去年同期确认的一次性非经常收益包括出售合营公司收益及收取合营公司利息收入的税前溢利



资产负债摘要

(人民币千元)	于2016年12月31日	于2015年12月31日
总现金	462,797	1,088,532
总资产	11,288,945	11,293,164
总资产减流动负债	8,523,262	9,220,916
股东权益	5,171,653	5,039,459
总权益 (净资产)	5,342,059	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12月31日	于2015年12月31日
流动比率	1.09	1.37
总负债对总资产比率	52.7%	53.8%
债务净额对总资产比率	25.1%	23.6%
债务净额对总权益比率	53.1%	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

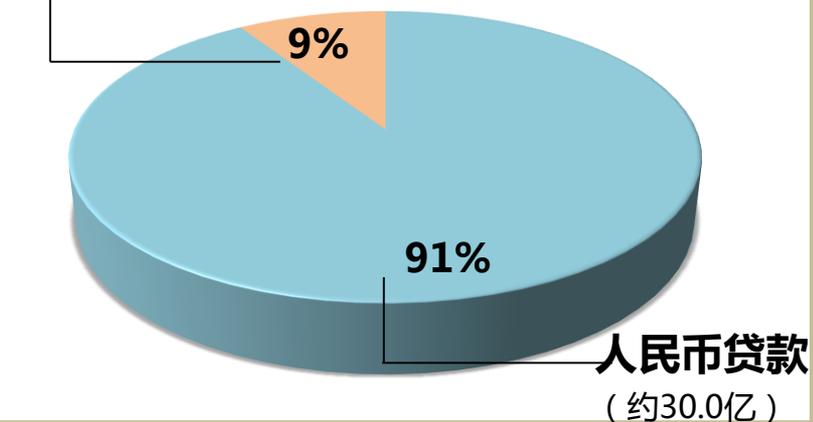
注(3)：债务净额 = 总债务 - 总现金



债务结构

总债务：人民币33.0亿元
各种债务占比

美元贷款 (约3.0亿)

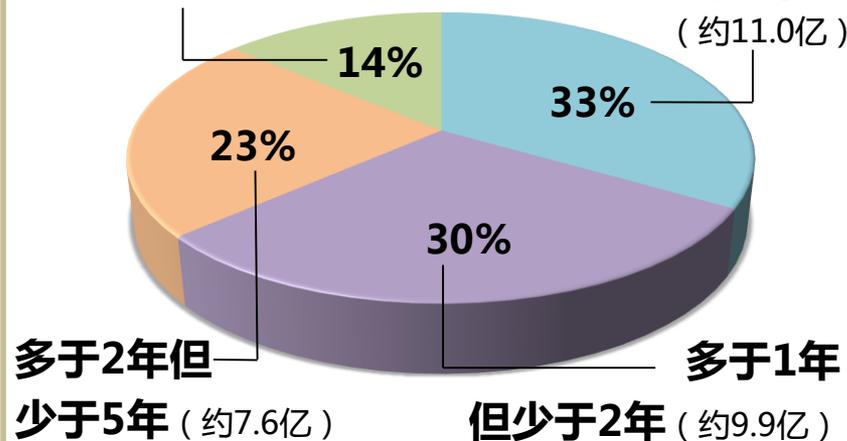


(于2016年12月31日)

总债务：人民币33.0亿元
债务还款期

5年以上 (约4.5亿)

1年以内
(约11.0亿)



(于2016年12月31日)





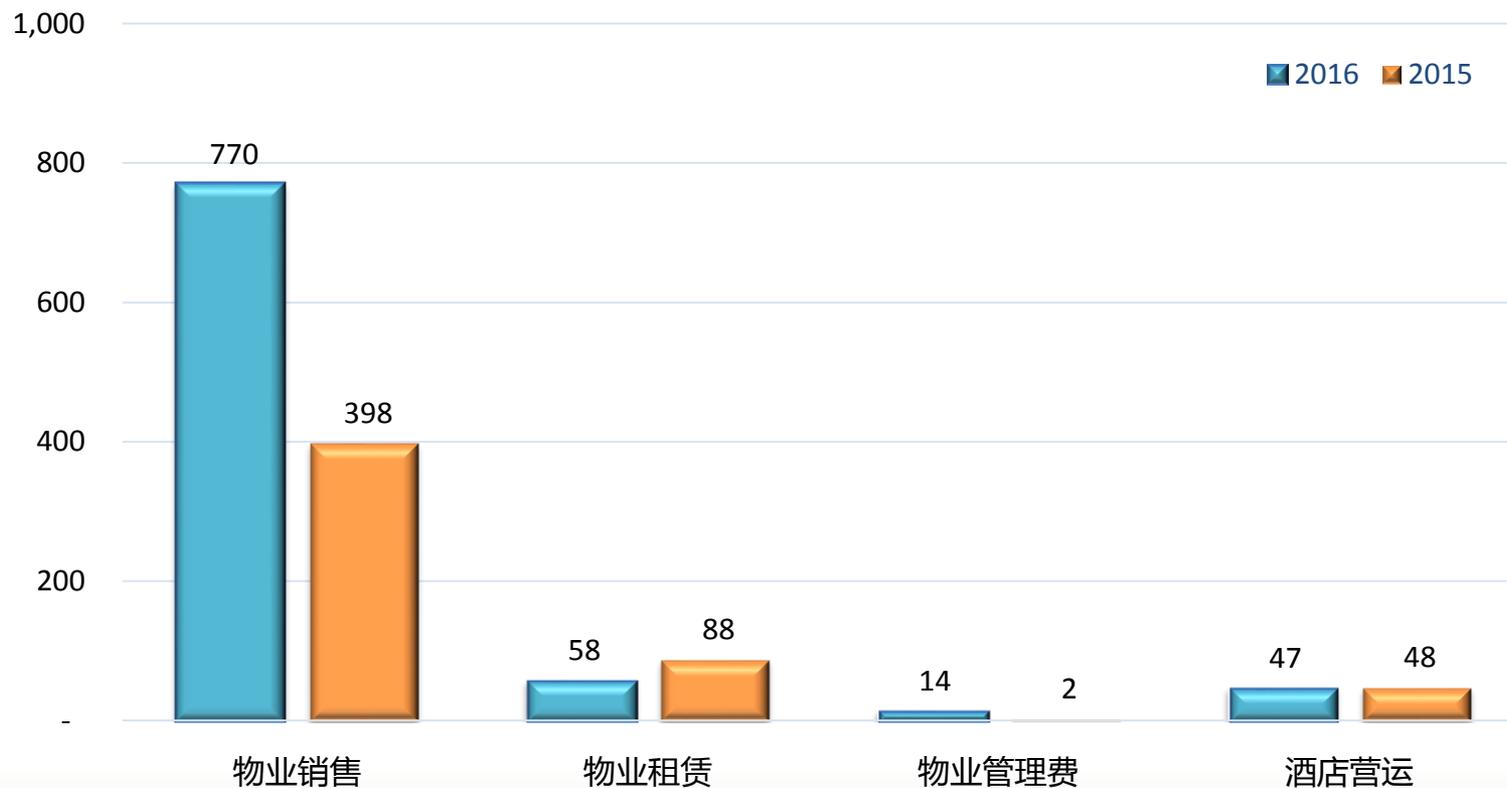
中國新城市商業發展有限公司
China New City Commercial Development Limited

第三部分

运营回顾

收入分部

2016年度集团收入分部与2015年同期比较 (百万人民币)



业务发展

物业销售

- 国际办公中心A3地块的服务式公寓嘉润公馆接连创下销售佳绩，成为推动本集团物业销售收入大幅增长的主要力量
- 项目比邻2016年二十国集团峰会的召开场地以及2022年亚运会承办场馆，隔江对望杭州政治与文化中心钱江新城，因其优越的地理位置备受市场青睐
- 公司计划2017年开发A2地块，以保证物业销售收入的稳定发展

物业租赁

- 目前本集团的物业租赁收入主要来自位于杭州萧山的恒隆广场。为巩固在当地的影响力，该项目商场部分自2016年4月开始进入资产优化工程和商户组合调整。重装开业后的恒隆广场出租率达到逾97%，并增加了差异化和体验元素更多的儿童、餐饮和生活服务业态的商户占比
- 公司预期位于余姚的众安银泰城项目将在2017年下半年顺利开业，为物业租赁部分贡献收入

酒店营运

- 位于杭州萧山的众安假日酒店营运状况良好
- 千岛湖度假酒店和淮北温哥华酒店将于2017年陆续开业，并以自有品牌「伯瑞特」管理经营。该两间高端酒店项目，合计可提供约500间可出租客房
- 本集团预期酒店营运收入将受惠于可出租酒店房间数量的显著增长



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	余姚·众安时代广场二期	余姚市核心区	约322,912	出售/租赁	2016
5	杭州·千岛湖润州度假酒店	淳安县	约46,691	在建	2017
6	淮北·温哥华酒店	淮北市相山区	约67,061	在建	2017
7	余姚·众安时代广场一期	余姚市核心区	约305,473	在建	2017
8	杭州·蒋村地块	杭州市西湖区	约59,555	规划	待定
9	杭州·国际办公中心A2&A1	萧山钱江世纪城	约470,799	规划	待定

*实际/计划开业时间



第四部分

策略与展望



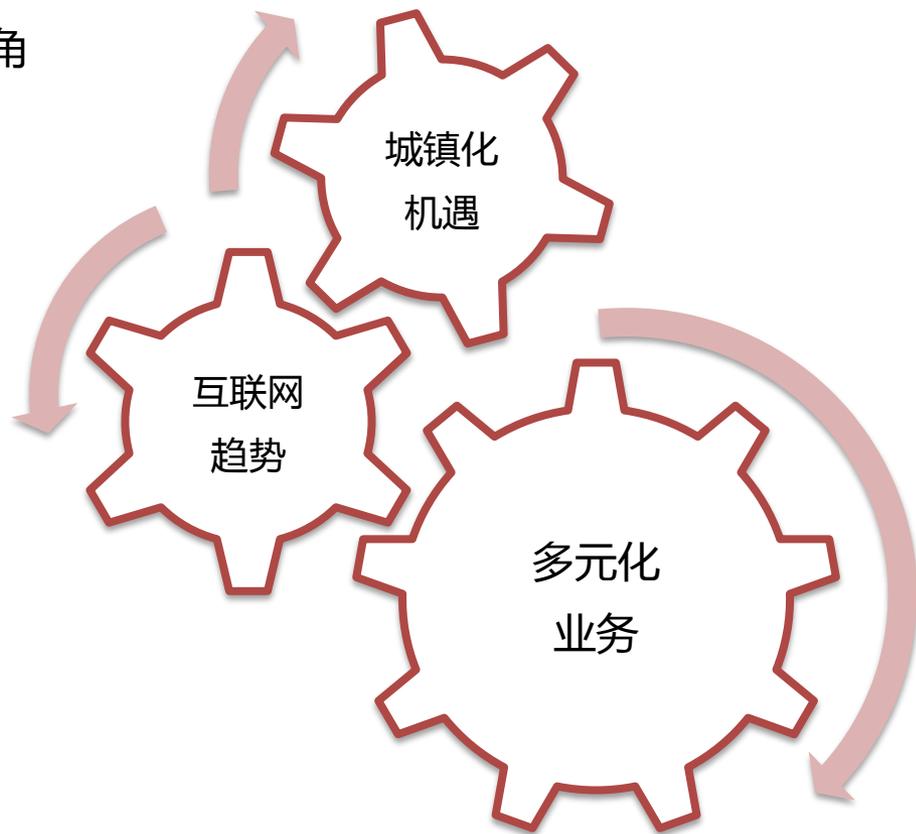
发展策略

公司定位

商用物业开发商、业主及运营商，于长三角地区及其它主要经济区域进行商业开发

公司业务

- 物业销售
- 物业管理
- **新型城镇化业务**
 - ∴ 健康医疗
 - ∴ 休闲娱乐
 - ∴ 休闲旅游
 - ∴ 现代农业
- 物业租赁
- 酒店营运



前景展望

重点发展IOC旗舰项目和蒋村项目

- 国际办公中心项目仍是本集团的重点发展项目。受到一系列利好政策的推动，国际办公中心项目所在的钱江世纪城板块正在快速的建设和发展中。邻近IOC项目的杭州奥体中心，未来仍将承办包括2022年亚运会等诸多国际性的大型体育赛事。本集团计划2017年开始发展IOC A2地块，为物业销售部分创造持续动力
- 集团计划2017年启动蒋村地块的发展。蒋村地块位于杭州西湖区，距离西溪湿地仅一路之隔。项目计划提供包括酒店式公寓、写字楼和商铺等物业类型在内的商业综合体

2017年迎来投资物业落成密集期

- 本集团自上市后一直处于主要项目的建设期，2017年公司将迎来更多投资性物业落成的收成期
- 包括余姚众安时代广场、千岛湖度假酒店及淮北温哥华酒店在内等主要项目的开业，将大幅增加整体物业组合的可租赁面积和可出租客房数量，为本集团提供长期稳定的现金流支持

加强资产管理和资本运作高效互动的发展策略

- 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，并计划未来通过收购兼并等方式寻觅更多低价高潜力的土地
- 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





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

谢谢！