



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

# 2020年度业绩发布会

2021年3月26日





## 免责声明

本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关中国新城市商业发展有限公司能给（「本集团」）营运的假设及超出本集团控制范围的因素所做出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。本集团概无义务为出现在该等日期后的时间或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本集团的背景资料而编制。

本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本集团管理层的判断及意见。有关数据并不一定能作准或生效。本集团或本集团的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。

本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的指定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

CONTENTS 目 录

01

亮点回顾

02

业务推进

03

2020年财务回顾

04

未来展望





中國新城市商業發展有限公司

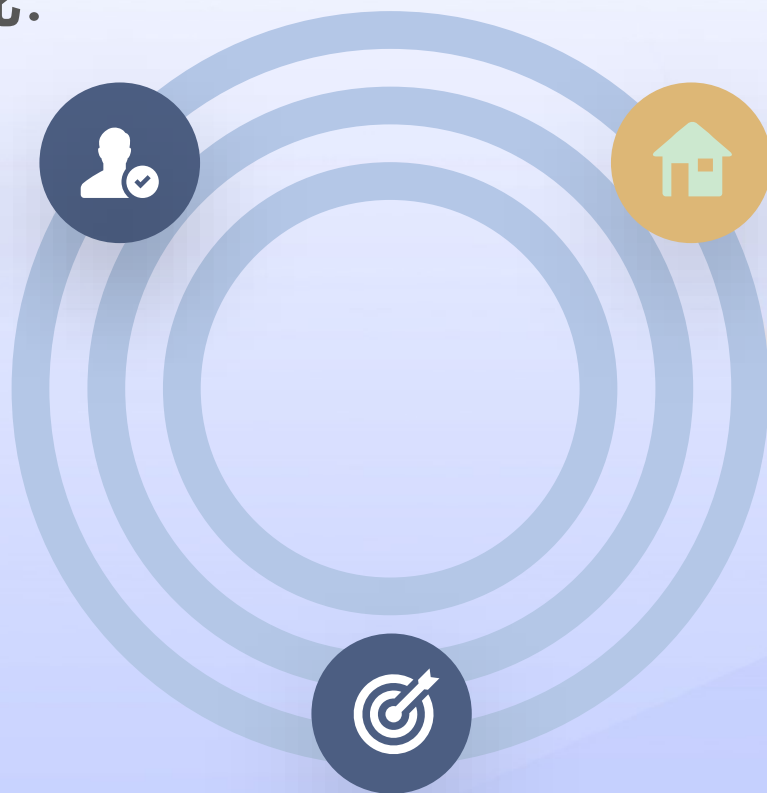
China New City Commercial Development Limited

# 1. 亮点回顾



## (1) 稳定收入与资本结构获优化:

- 物业销售收入达**10.7亿**，包括**8.2亿**投资物业的销售
- 物业租赁及物业管理收入**1.45亿**
- 酒店板块收入达**1.83亿元**，同比增长**29.2%**
- 归母净利润达**0.4亿元**，同比增长**69.1%**
- 2020总权益约人民币**61亿元**
- 2020公司拥有现金账面值约**11亿元**
- 所有资产及负债指标得到改善，资本结构获得优化



## (2) 合同销售创新高

- 2020全年合同销售**12.4亿元**，同比增长**16.3%**，合同销售积**60,936平方米**，同比增长约**24.4%**

## (3) 财务稳健

- 2020年公司资本负债率**72%**、流动比率**1.69**

## 亮点回顾



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



中国新城市商业发展有限公司，目前以**商业地产开发、商业运营、酒店管理、资本管理**四大业务板块为核心，同时布局**影视、健康、文旅、物业、教育、农批、产业园**等多元产业。各产业板块间已形成强劲的协同效应和循环效应，是**新型城镇化综合运营及资源整合服务商**。

### ◆ 着眼城市未来核心

立足长三角，紧跟国家发展战略，致力于服务中国经济大循环大发展

### ◆ 八大产业协作，循环创新

产业协同，助力发展，提高收入来源

### ◆ 助力城市有机更新

村留地新增2个项目，并持续拓展



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

## 2. 业务推进





# “商业+住宅”之“双”发展模式 (主题商业及开发)



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

10+

商业地产开发  
经验10余年

150+

商业深度战略合作  
伙伴逾150家

10000+

各类品牌资源库  
超10000家

2000000+

在管商业面积  
突破200万方

## ➤ 商业运营，致力于成为中国创新生活的引领者

依托丰富的商业地产开发经验和先进的运营理念，目前已形成集投资研究、商业规划、项目开发、商业招商、经营管理、资产管理于一体的综合管理模式。管理业态细分为城市综合体、主题商业、写字楼、长租公寓等。经过多年的行业积累和产品研发，目前已形成一条汇聚众安中心、众安广场、众安里、紫街、快乐时光等的完整主题商业产品线。

众安中心

众玩潮涌



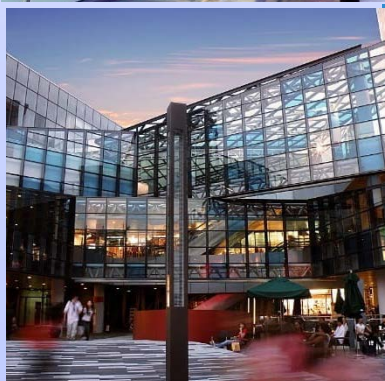
众安广场

众聚欢愉



众安里

众享生活



快乐时光  
综合体/MINI

智慧与健康同行



紫街  
慢生活/快节奏

众悦摩登





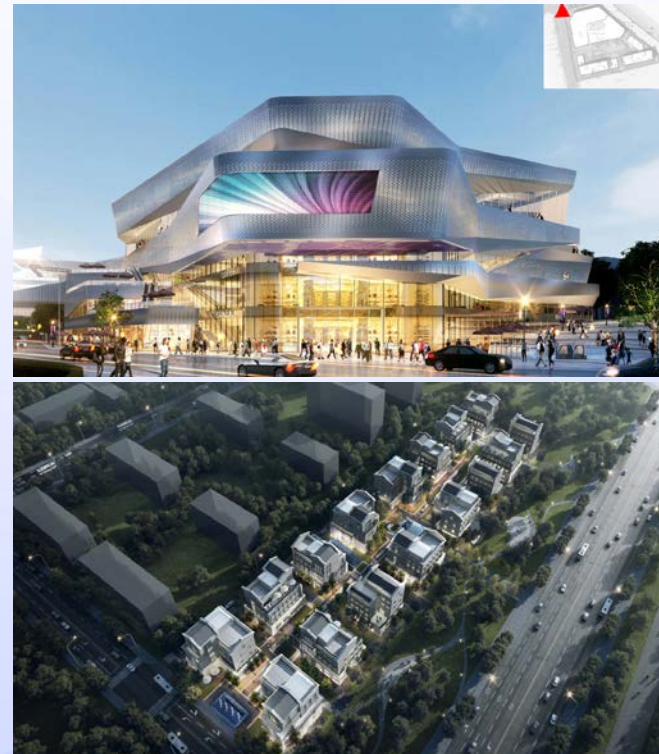


# “商业+住宅”之“双”发展模式 (助力城市有机更新)



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

三墩大港桥项目



转塘凌家桥项目

新街新盛村项目



西溪曼哈顿项目

## ➤ 助力城市有机更新，是中国新城市未来发展的重点方向之一

- **杭州城市更新潜力巨大：**全杭州规划留用地规模11000亩，如果按容积率2.5计算，总建筑面积可达到1665万平方米，目前杭州市区内国有可出让土地逐渐减少，村留地潜力巨大。
- **新城市率先取得城市有机更新门票：**西湖区目前共有待开发村留地约5000亩，开发前提是入围政府合作库，且与西投集团签订合作。新城市已是入库合作单位，且已与西投集团签订合作，共同开发。

### 合同销售

	项目	销售面积 (平方米)	销售均价 (元)	销售金额 (百万元)
2020年实现合同销售人民币12.4亿元，同比增长约16.3%	明彩城	1,707	26,714	45.6
	余姚众安时代广场一期	4,477	7,661	34.3
	余姚众安时代广场二期	13,566	8,536	115.8
2020年实现合同销售积60,936平方米，同比增长约24.4%	滨海商业广场	4,325	11,931	51.6
	恒隆广场	306	14,706	4.5
	新农都	14,620	12,695	185.6
	国际办公中心A3	16,982	38,011	645.5
	国际办公中心A2	2,950	47,186	139.2
	朝阳银座	1,960	10,051	19.7

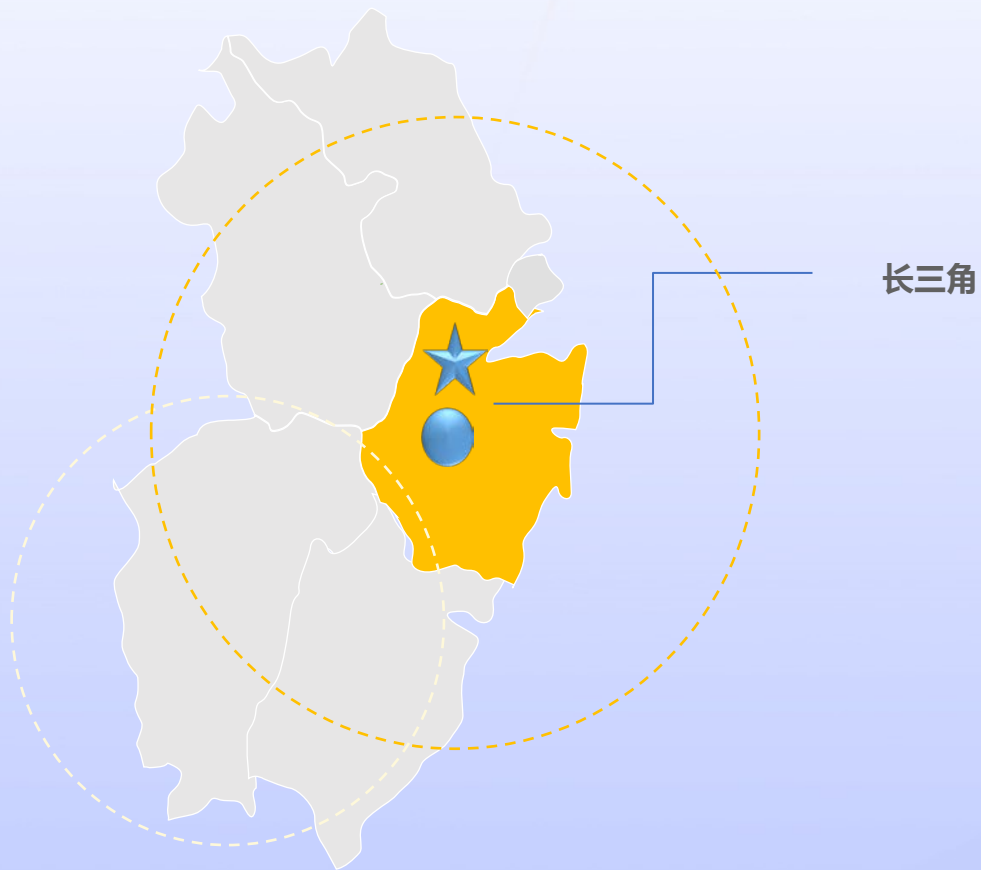
合约销售按城市分析

- 杭州 78%
- 余姚 22%



# 土地储备

- 截止2020年12月31日，**15**个项目布局**长三角**
- 权益土储面积约为**410万平方米**



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

新增项目

• 共5个项目

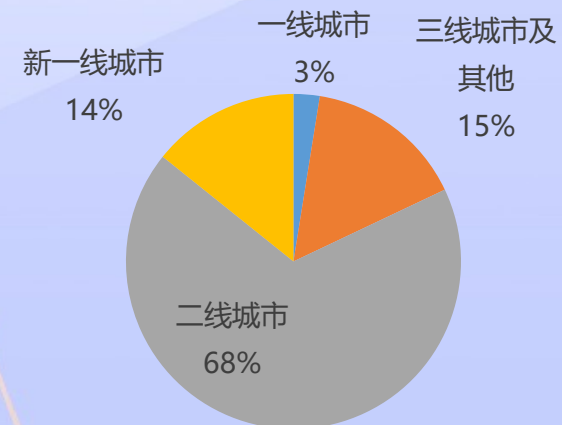
应占建筑面积

• 102万平方米

平均地价

• 人民币1,670元/平方米

## 按城市级别划分 (按权益面积计)



➤ 致力商业地产开发，打造城市核心商业

集团经过十余年的商业地产开发及运营的历练，已有依托丰富的商业地产开发经验和先进的运营理念。目前公司已有项目主要集中在浙江省，已开发并在运营的有余姚众安广场、恒隆广场、嘉润公馆、西溪新城市等，未来还有更多的项目落地及持续开发，引领中国创新生活。



新街新盛村



恒隆广场



余姚众安广场



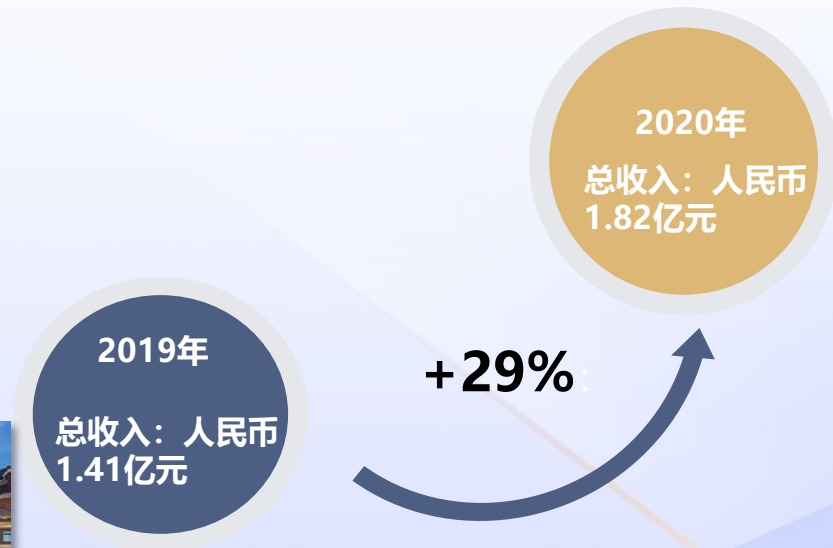
义乌众安广场



宁波慈溪众安里

### 酒店管理，致力于成为中高端住宿业领域最具行业竞争力的酒店品牌

Bright”，意为明亮，取其音义，创立“伯瑞特”品牌连锁酒店，推窗可见朝阳，关灯可赏璀璨星辰。2020年受疫情影响下，本公司旗下酒店板块业务仍保持盈利。



#### 2020年获奖情况

- |       |  |
|-------|--|
| 酒店集团  | 2020年度中国最具发展潜力国内酒店集团   |
| 千岛湖酒店 | 2020年度驴妈妈最佳亲子度假酒店<br>2020携程旅行口碑榜最受欢迎度假酒店奖  |
| 淮北酒店  | 2020年美团酒店疫情期间最佳运营奖<br>携程2020年口碑榜最受欢迎酒店<br>浙江省饭店业协会会员<br>食安中国 4D食品安全现场管理示范企业      |
| 宁波酒店  | 2020年度中国华东地区卓越新开商务酒店<br>2020年宁波市旅游饭店服务技能大赛婚宴宴会创意设计与摆台二等奖<br>余姚市首届“地标菜”展示评选 余姚地标菜 |

## 酒店运营及租赁业务

本集团现有五间酒店正在营运，即**杭州萧山假日酒店、杭州盛捷国际办公中心服务公寓、杭州千岛湖伯瑞特度假酒店、宁波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。**

于本年度内，本集团酒店营运录得收入约人民币1.83亿元（2019年：约人民币1.41亿元），增加约**29%**，酒店出租率约达**43%**（2019年：约51%）。



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

本集团目前的租金收入，主要来自**恒隆广场、国际办公中心及众安广场，包括写字楼和购物商场。**

于本年度内，来自租赁业务之总收入约人民币**1.45**亿元，较2019年录得的约人民币1.75元减少约17%。按总出租面积除以可租总面积，出租物业之平均出租率约达**94%**（2019年：约93%）。



➤ 中国新城市产业园，正朝着全产业链，特别是主题式产业园以及新型产业园的全产业链服务方向发展迈进。

一方面，在工业地产、村留地等项目中，从勾地、规划、投建、招商到运营，形成全链路产业发展新模式，联合淘宝、阿里云等行业头部，共同打造“二次元”、“数智新零售”等**超级IP为核心的标杆产业园区**。

另一方面，紧密围绕产业定位，从企业及人才的切实需求出发，为入驻企业提供多维服务，构建完善的园区配套设施和服务体系，获取咨询、招商和运营等多项服务收入。

主题式产业园



西溪未来产业园



### ► 影视文化，致力于形成综合型、多元化以及全产业链

- 旗下的Cinemall新幕影城致力于提供创新观影体验的高端影院品牌，品牌坚持“社交化影城领跑者”的经营理念 and “电影+Mall”的产品理念，打造全新的电影生活圈，公司以**长三角和川渝**两个重点发展地区为基点，遥相呼应、布局全国。目前已拥有8个影院，65块荧幕及10000余个座位。
- **清退式收购**，特点是以低价格对目标影院进行收购，能快速实现投资回本，提高投资回报率；同时影院场地使用多元化，可将场地在不影响影院运营情况下，租给健身房、游戏机等运营商，提高多来源收入，增加人效和坪效，2020年，公司通过清退式收购3家影院。未来会以此方式继续扩展



新幕影城	面积 (平方)	影厅 (个)	座位 (个)
新幕成都	5900	10	1754
新幕余姚	4570	8	1386
新幕莱州	2500	7	986
新幕宜良	3750	7	937
新幕诸暨	3200	8	1194
新幕重庆 (杨家坪)	5900	10	1754
新幕重庆 (解放碑)	4100	8	1083
新幕上海	3228	7	1101
<b>合计</b>	<b>33148</b>	<b>65</b>	<b>10195</b>



### ➤ 携手优秀教育品牌，打造国际化城市综合体

Maggie & Rose亲子家庭俱乐部，是中国新城市在打造以儿童为主题的城市综合体时，携手品牌战略合作伙伴——英国伦敦首家**最知名、最优秀、最具创意**的亲子家庭俱乐部Maggie & Rose Family Members' Club，以组建合资运营公司的形式将沉淀百年的英式早教理念带入国内市场，将“Eat+Play+Learn”的亲子生活方式带给每个家庭。2021年，将有4家俱乐部同步营业。



2017年11月



2018年11月



2019年05月



2021年02月

■ 中国新城市（1321.HK）与英国知名亲子家庭俱乐部 Maggie & Rose 品牌完成合作签约仪式

■ Maggie & Rose麦琪萝丝亲子家庭俱乐部中国大陆首店在杭州萧山恒隆广场二楼盛大开业

■ 中国新城市（1321.HK）公告收购Maggie&Rose英国31.56%股份

■ Maggie & Rose麦琪萝丝亲子家庭俱乐部上海首店在瑞虹天地盛大开业



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

### 3. 2020年财务回顾





收入 (人民币千元)	2020	2019	变动
物业销售	248,942	1,543,552	-83.8%
<i>物业销售(包括投资物业销售)</i>	<i>1,068,742</i>	<i>1,534,552</i>	<i>-30.4%</i>
物业租赁	144,845	175,412	-17.4%
酒店营运收入	182,516	141,270	+29.2%
其他	124,067	104,619	+18.6%
总数	700,370	1,955,853	-64.2%
<i>总数(包括投资物业销售)</i>	<i>1,520,170</i>	<i>1,955,853</i>	<i>-22.3%</i>
毛利润 (人民币千元)	2020	2019	变动
毛利润	170,155	778,236	-78.1%
毛利润率	24.3%	39.8%	-15.5%
净利润 (人民币千元)	2020	2019	变动
净利润	25,081	45,289	-44.6%
归母净利润	44,429	26,270	+69.1%
每股盈利	2020	2019	变动
每股盈利 (基本)	人民币2.2分	人民币1.3分	+69.2%



(人民币百万元)	2020年12月31日	2019年12月31日	同比变化
现金余额	1,109	432	+156.7%
总资产	15,175	14,508	+4.6%
总负债	9,098	8,367	+8.7%
权益总额	6,077	6,141	-1.0%
- 非控股权益	243	357	-32.1%
负债率	72%	66%	-6%
<b>债务分析</b>			
有抵押	5,861	2,904	+18.5%
负债率	72%	66%	-101.8%

本年度本集团的出售及交付物业之已确认销售金额约为人民币**2.49亿元**。此外，投资物业销售约**8.19亿**并根据国际会计准则未列入物业销售。

	物业销售面积 (人民币百万元)		出售投资物业 (人民币百万元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年
国际办公中心	-	240.2	<b>811.3</b>	9.7
嘉润公馆	<b>43.9</b>	-	-	-
余姚众安时代广场一期	<b>37.8</b>	54.2	-	-
余姚众安时代广场二期	<b>86.6</b>	104.3	-	-
朝阳银座	<b>19.8</b>	44.9	-	-
西溪曼哈顿	-	188.9	-	-
西溪新城市	<b>48.0</b>	902.1	-	-
其他项目	<b>12.8</b>	-	<b>8.5</b>	42.2
<b>总计</b>	<b>248.9</b>	1,534.6	<b>819.8</b>	51.9



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

## 4. 未来展望





## 投、融、管，联动八大产业联动优势拿地

根据中国新城市三年战略规划，到2023年，各产业将迈上新台阶。随着规模稳步上升，发展日益成熟，理念不断创新，基本实现新型城镇化运营及资源整合服务商的发展目标，为践行“创造城市新生活”的企业理念奠定坚实基础。



### 投资拓展

项目货值达523亿元  
三年累计货值超900亿元



### 商业运营

储备及已开业项目（含轻资产）≥30个  
管理面积超100万方



### 酒店管理

开业酒店≥18家  
建筑面积超70万方



### 影视产业

开业影城数量≥50家  
银幕数量超600块



### 商业物业

管理面积≥250万方  
上榜中国物业百强



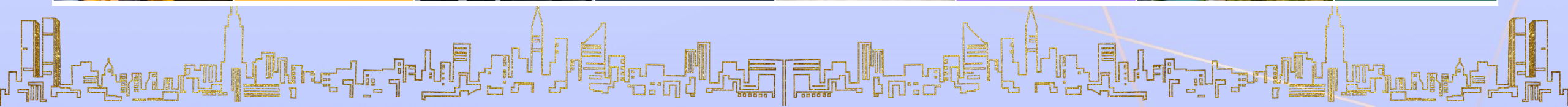
### 教育产业

开业俱乐部≥50家  
完成一、二、三线重点城市布局



### 文旅产业

开业文旅项目≥1个  
轻资产输出≥1个





# 深挖商业板块运营，推动商业IP；影视业务抓配套服务、多元化经营，抓住疫情后机遇；把握未来收购机会

## 一、着眼城市未来核心

- 紧跟国家发展战略，赋能城市建设，致力于服务于中国经济大循环与大发展；
- 立足发展的长三角地区，属国家经济发展最活跃、最开放、最创新地区之一，易获有利政策背书。

## 三、产业协作 循环创新

- 以自有多元产业及商业IP与无人机、高新科技、智慧AI、5G、医疗康养等赛道内头部企业合作，拿地方式多元；
- 创新型商业理念突出，布局多元新兴商业。

## 二、助力城市有机更新

- 入围村留地合作开发名单，加速杭州城镇化与城市更新，为杭州未来发展奠定基础；
- 土地获取能力强，发展规模潜力巨大，未来公司将会以城市有机更新为重要发展方向之一。

## 四、产业+金融 助推发展

- 准确把握市场方向，产业资本逐步融入金融领域，借助金融市场支持产业的规模和力度，助推企业高速安全发展；
- 善于运用资本助力城市运营与产业孵化与发展。







中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

谢谢  
问答环节

2021年3月26日

