



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

# 2020年度業績發佈會

2021年3月26日





## 免責聲明

本簡報可能載有前瞻性陳述。任何該等前瞻性陳述乃基於若干有關中國新城市商業發展有限公司能給（「本集團」）營運的假設及超出本集團控制範圍的因素所做出，且受重大風險及不明朗因素所影響，故此，實際結果與有關前瞻性陳述或會大相徑庭。本集團概無義務為出現在該等日期後的時間或情況更新有關前瞻性陳述。本簡報的資料應被視為合乎作出簡報當時的情況，且並未及將不會為反映或在本簡報日期後出現的重大發展而更新。構成本簡報一部分的投影片僅為協助口頭報告有關本集團的背景資料而編制。

本簡報所包含的資料及意見可能基於或來自本集團管理層的判斷及意見。有關資料並不一定能作準或生效。本集團或本集團的財務顧問，或彼等各自的董事、行政人員、僱員、代理或顧問概不就本簡報的內容，或因使用本簡報所載內容或因本簡報的內容而引致的任何損失承擔任何形式的責任。

本簡報並不能視為投資目標、財務狀況或任何投資者的指定需要的考慮，亦不構成買賣任何證券或相關金融工作的招攬、要約或邀約。本簡報任何部分均不構成任何合約或承諾的基礎。本簡報不得複製或者轉載。



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

CONTENTS 目錄

01

亮點回顧

02

業務推進

03

2020年財務回顧

04

未來展望





中國新城市商業發展有限公司

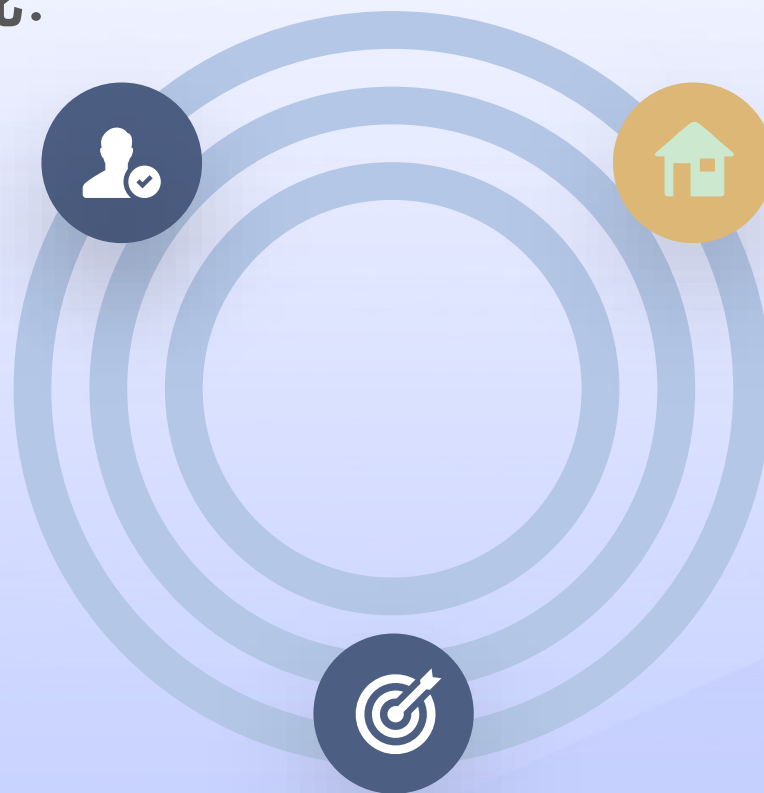
China New City Commercial Development Limited

# 1. 亮點回顧



## (1) 穩定收入與資本結構獲優化:

- 物業銷售收入達**10.7億**，包括**8.2億**投資物業的銷售
- 物業租賃及物業管理收入**1.45億**
- 酒店板塊收入達**1.83億元**，同比增長**29.2%**
- 歸母淨利潤達**0.4億元**，同比增長**69.1%**
- 2020總權益約人民幣**61億元**
- 2020公司擁有現金帳面值約**11億元**
- 所有資產及負債指標得到改善，資本結構獲得優化



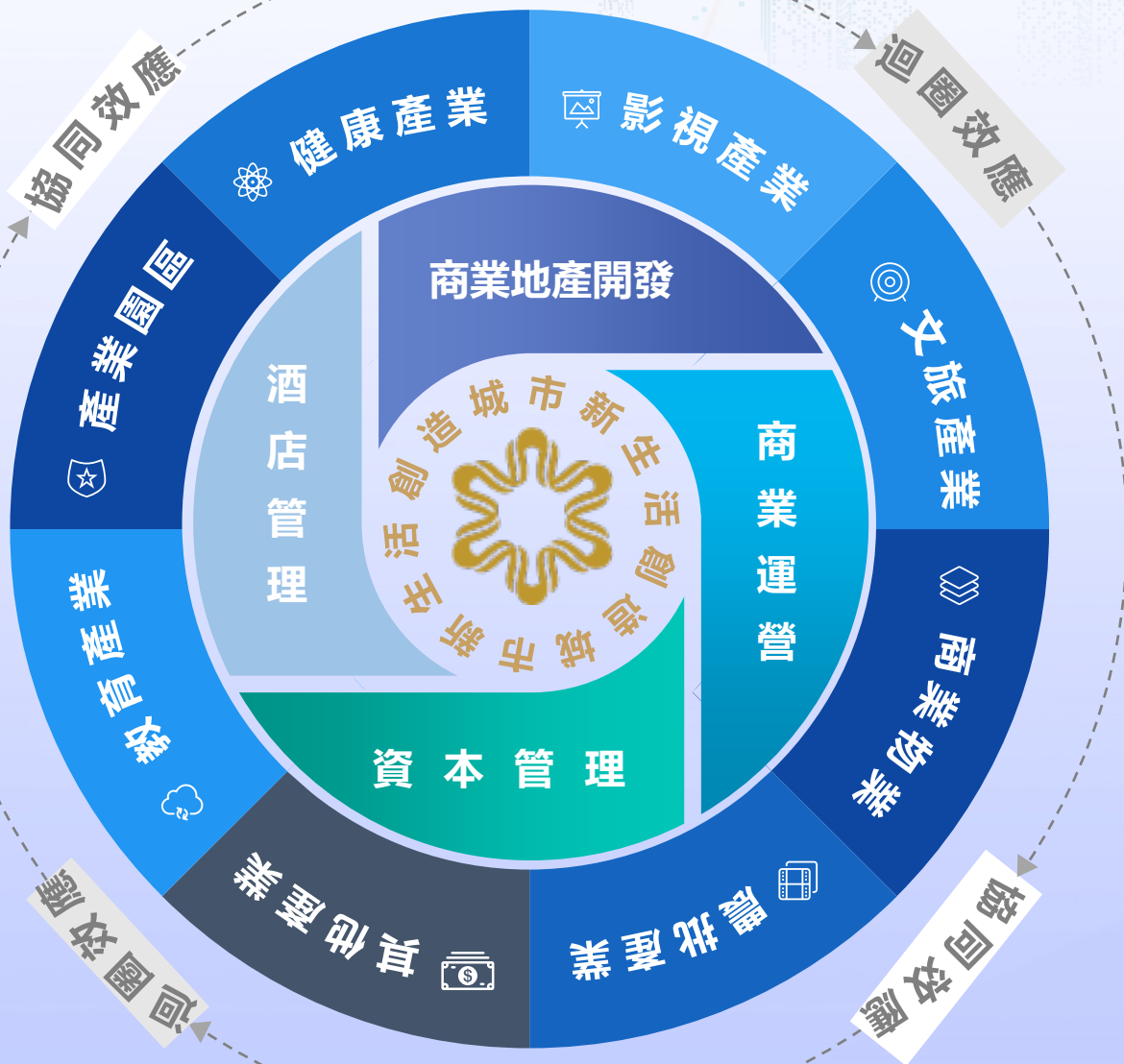
## (2) 合同銷售創新高

- 2020全年合同銷售**12.4億元**，同比增長**16.3%**，合同銷售積**60,936平方米**，同比增長約**24.4%**

## (3) 財務穩健

- 2020年公司資本負債率**72%**、流動比率**1.69**

## 亮點回顧



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，目前以**商業地產開發、商業運營、酒店管理、資本管理**四大業務板塊為核心，同時佈局**影視、健康、文旅、物業、教育、農批、產業園**等多元產業。各產業板塊間已形成強勁的協同效應和迴圈效應，**是新型城鎮化綜合運營及資源整合服務商。**

### ◆ 著眼城市未來核心

立足長三角，緊跟國家發展戰略，致力於服務中國經濟大循環大發展

### ◆ 八大產業協作，迴圈創新

產業協同，助力發展，提高收入來源

### ◆ 助力城市有機更新

村留地新增2個項目，並持續拓展



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

## 2. 業務推進





# “商業+住宅”之“雙”發展模式 (主題商業及開發)



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

10+

商業地產開發  
經驗10餘年

150+

商業深度戰略合作  
夥伴逾150家

10000+

各類品牌資源庫  
超10000家

2000000+

在管商業面積  
突破200萬方

## ➤ 商業運營，致力於成為中國創新生活的引領者

依託豐富的商業地產開發經驗和先進的運營理念，目前已形成集投資研究、商業規劃、項目開發、商業招商、經營管理、資產管理於一體的綜合管理模式。管理業態細分為城市綜合體、主題商業、寫字樓、長租公寓等。經過多年的行業積累和產品研發，目前已形成一條彙聚眾安中心、眾安廣場、眾安裡、紫街、快樂時光等的完整主題商業產品線。

眾安中心

眾玩潮湧



眾安廣場

眾聚歡愉



眾安裡

眾享生活



快樂時光  
綜合體/MINI

智慧與健康同行



紫街  
慢生活/快節奏

眾悅摩登







# “商業+住宅”之“雙”發展模式 (助力城市有機更新)



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

三墩大港橋項目



轉塘凌家橋項目

新街新盛村項目



西溪曼哈頓項目

## ➤ 助力城市有機更新，是中國新城市未來發展的重點方向之一

- **杭州城市更新潛力巨大：**全杭州規劃留用地規模11000畝，如果按容積率2.5計算，總建築面積可達到1665萬平方米，目前杭州市區內國有可出讓土地逐漸減少，村留地潛力巨大。
- **新城市率先取得城市有機更新門票：**西湖區目前共有待開發村留地約5000畝，開發前提是入圍政府合作庫，且與西投集團簽訂合作。新城市已是入庫合作單位，且已與西投集團簽訂合作，共同開發。

### 合同銷售

	項目	銷售面積 (平方米)	銷售均價 (元)	銷售金額 (百萬元)
2020年實現合同銷售人民幣12.4億元，同比增長約16.3%	明彩城	1,707	26,714	45.6
	余姚眾安時代廣場一期	4,477	7,661	34.3
	余姚眾安時代廣場二期	13,566	8,536	115.8
2020年實現合同銷售積60,936平方米，同比增長約24.4%	濱海商業廣場	4,325	11,931	51.6
	恒隆廣場	306	14,706	4.5
	新農都	14,620	12,695	185.6
	國際辦公中心A3	16,982	38,011	645.5
	國際辦公中心A2	2,950	47,186	139.2
	朝陽銀座	1,960	10,051	19.7

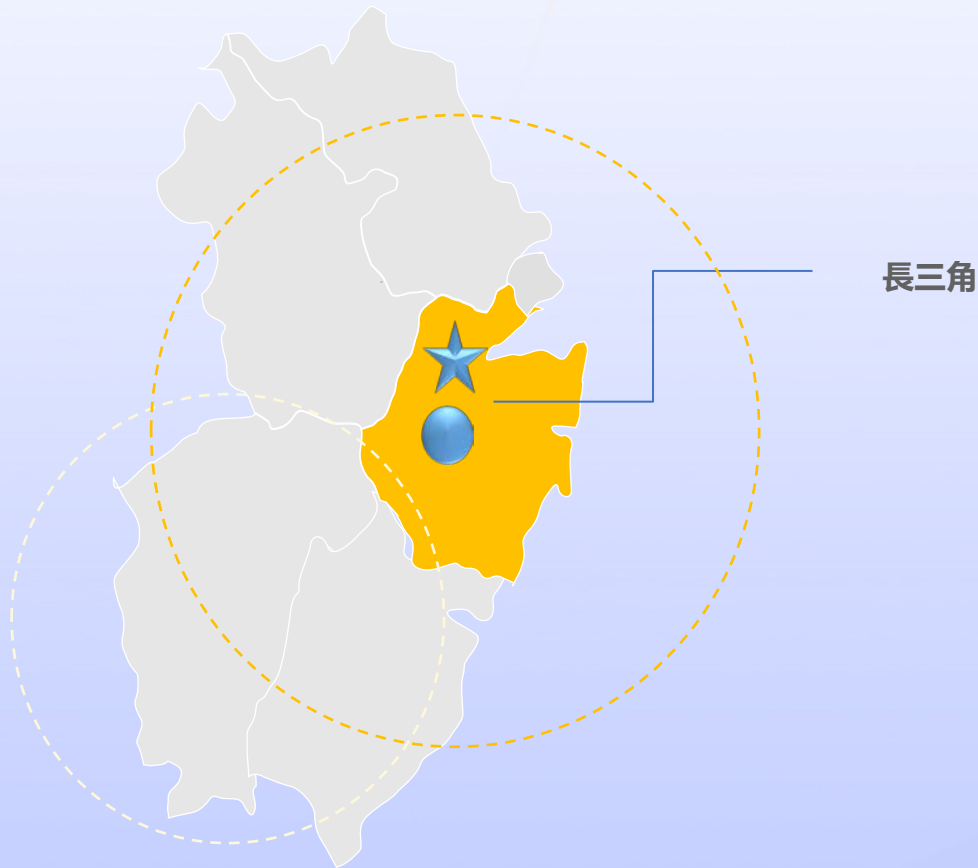
### 合約銷售按城市分析

- 杭州 78%
- 余姚 22%



# 土地儲備

- 截止2020年12月31日，**15**個專案佈局**長三角**
- 權益土儲面積約為**410萬平方米**



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

新增項目

• 共5個項目

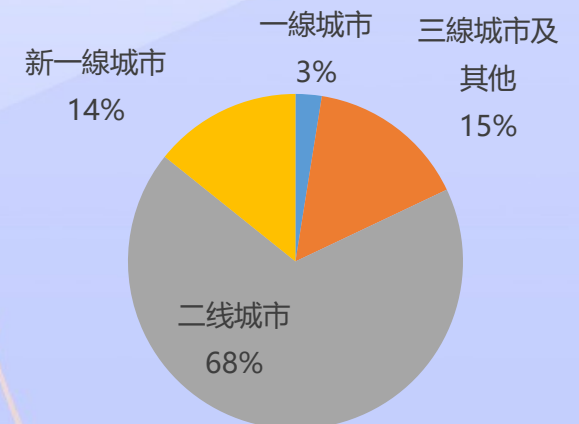
應占建築面積

• 102萬平方米

平均地價

• 人民幣1,670元/平方米

## 按城市級別劃分 (按權益面積計)



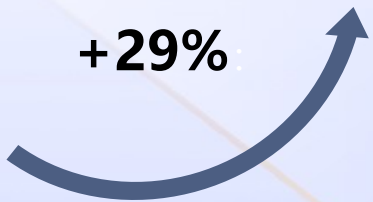
➤ 致力商業地產開發，打造城市核心商業

集團經過十餘年的商業地產開發及運營的歷練，已有依託豐富的商業地產開發經驗和先進的運營理念。目前公司已有項目主要集中在浙江省，已開發並在運營的有餘姚眾安廣場、恒隆廣場、嘉潤公館、西溪新城市等，未來還有更多的項目落地及持續開發，引領中國創新生活。



### ➤ 酒店管理，致力於成為中高端住宿業領域最具行業競爭力的酒店品牌

Bright”，意為明亮，取其音義，創立“伯瑞特”品牌連鎖酒店，推窗可見朝陽，關燈可賞璀璨星辰。2020年受疫情影響下，本公司旗下酒店板塊業務仍保持盈利。



#### 2020年獲獎情況

酒店集團	2020年度中國最具發展潛力國內酒店集團
千島湖酒店	2020年度驢媽媽最佳親子度假酒店 2020攜程旅行口碑榜最受歡迎度假酒店獎
淮北酒店	2020年美團酒店疫情期間最佳運營獎 攜程2020年口碑榜最受歡迎酒店 浙江省飯店業協會會員 食安中國 4D食品安全現場管理示範企業
寧波酒店	2020年度中國華東地區卓越新開商務酒店 2020年寧波市旅遊飯店服務技能大賽婚宴宴會創意設計與擺台二等獎 余姚市首屆“地標菜”展示評選 余姚地標菜

## 酒店運營及租賃業務

本集團現有五間酒店正在營運，即**杭州蕭山假日酒店、杭州盛捷國際辦公中心服務公寓、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、寧波伯瑞特酒店及淮北伯瑞特酒店。**

於本年度內，本集團酒店營運錄得收入約人民幣1.83億元（2019年：約人民幣1.41億元），增加約**29%**，酒店出租率約達**43%**（2019年：約51%）。



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

本集團目前的租金收入，主要來自**恒隆廣場、國際辦公中心及眾安廣場，包括寫字樓和購物商場。**

於本年度內，來自租賃業務之總收入約人民幣**1.45**億元，較2019年錄得的約人民幣1.75元減少約17%。按總出租面積除以可租總面積，出租物業之平均出租率約達**94%**（2019年：約93%）。



➤ 中國新城市產業園，正朝著全產業鏈，特別是主題式產業園以及新型產業園的全產業鏈服務方向發展邁進。

一方面，在工業地產、村留地等項目中，從勾地、規劃、投建、招商到運營，形成全鏈路產業發展新模式，聯合淘寶、阿裡雲等行業頭部，共同打造“二次元”、“數智新零售”等**超級IP為核心的標杆產業園區**。

另一方面，緊密圍繞產業定位，從企業及人才的切實需求出發，為入駐企業提供多維服務，構建完善的園區配套設施和服務體系，獲取諮詢、招商和運營等多項服務收入。

主題式產業園



西溪未來產業園



### ➤ 影視文化，致力於形成綜合型、多元化以及全產業鏈

- 旗下的Cinemall新幕影城致力於提供創新觀影體驗的高端影院品牌，品牌堅持“社交化影城領跑者”的經營理念和“電影+Mall”的產品理念，打造全新的電影生活圈，公司以**長三角和川渝**兩個重點發展地區為基點，遙相呼應、佈局全國。目前已擁有8個影院，65塊螢幕及10000餘個座位。
- **清退式收購**，特點是以低價格對目標影院進行收購，能快速實現投資回本，提高投資回報率；同時影院場地使用多元化，可將場地在不影響影院運營情況下，租給健身房、遊戲機等運營商，提高多來源收入，增加人效和坪效，2020年，公司通過清退式收購3家影院。未來會以此方式繼續擴展



新幕影城	面積 (平方)	影廳 (個)	座位 (個)
新幕成都	5900	10	1754
新幕余姚	4570	8	1386
新幕萊州	2500	7	986
新幕宜良	3750	7	937
新幕諸暨	3200	8	1194
新幕重慶 (楊家坪)	5900	10	1754
新幕重慶 (解放碑)	4100	8	1083
新幕上海	3228	7	1101
<b>合計</b>	<b>33148</b>	<b>65</b>	<b>10195</b>



### ➤ 攜手優秀教育品牌，打造國際化城市綜合體

Maggie & Rose親子家庭俱樂部，是中國新城市在打造以兒童為主題的城市綜合體時，攜手品牌戰略合作夥伴——英國倫敦首家**最知名、最優秀、最具創意**的親子家庭俱樂部Maggie & Rose Family Members' Club，以組建合資運營公司的形式將沉澱百年的英式早教理念帶入國內市場，將“Eat+Play+Learn”的親子生活方式帶給每個家庭。2021年，將有4家俱樂部同步營業。



2017年11月



2018年11月



2019年05月



2021年02月

■ 中國新城市（1321.HK）與英國知名親子家庭俱樂部 Maggie & Rose 品牌完成合作簽約儀式

■ Maggie & Rose麥琪蘿絲親子家庭俱樂部中國大陸首店在杭州蕭山恒隆廣場二樓盛大開業

■ 中國新城市（1321.HK）公告收購 Maggie&Rose英國31.56%股份

■ Maggie & Rose麥琪蘿絲親子家庭俱樂部上海首店在瑞虹天地盛大開業



中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

### 3. 2020年財務回顧





收入 (人民幣千元)	2020	2019	變動
物業銷售	248,942	1,543,552	-83.8%
<i>物業銷售(包括投資物業銷售)</i>	<i>1,068,742</i>	<i>1,534,552</i>	<i>-30.4%</i>
物業租賃	144,845	175,412	-17.4%
酒店營運收入	182,516	141,270	+29.2%
其他	124,067	104,619	+18.6%
總數	700,370	1,955,853	-64.2%
<i>總數(包括投資物業銷售)</i>	<i>1,520,170</i>	<i>1,955,853</i>	<i>-22.3%</i>
毛利潤 (人民幣千元)	2020	2019	變動
毛利潤	170,155	778,236	-78.1%
毛利潤率	24.3%	39.8%	-15.5%
淨利潤 (人民幣千元)	2020	2019	變動
淨利潤	25,081	45,289	-44.6%
歸母淨利潤	44,429	26,270	+69.1%
每股盈利	2020	2019	變動
每股盈利 (基本)	人民幣2.2分	人民幣1.3分	+69.2%



(人民幣百萬元)	2020年12月31日	2019年12月31日	同比變化
現金餘額	1,109	432	+156.7%
總資產	15,175	14,508	+4.6%
總負債	9,098	8,367	+8.7%
權益總額	6,077	6,141	-1.0%
- 非控股權益	243	357	-32.1%
負債率	72%	66%	-6%
<b>債務分析</b>			
有抵押	5,861	2,904	+18.5%
負債率	72%	66%	-101.8%

本年度本集團的出售及交付物業之已確認銷售金額約為人民幣**2.49億元**。此外，投資物業銷售約**8.19億**並根據國際會計準則未列入物業銷售。

	物業銷售面積 (人民幣百萬元)		出售投資物業 (人民幣百萬元)	
	2020年	2019年	2020年	2019年
國際辦公中心	-	240.2	<b>811.3</b>	9.7
嘉潤公館	<b>43.9</b>	-	-	-
余姚眾安時代廣場一期	<b>37.8</b>	54.2	-	-
余姚眾安時代廣場二期	<b>86.6</b>	104.3	-	-
朝陽銀座	<b>19.8</b>	44.9	-	-
西溪曼哈頓	-	188.9	-	-
西溪新城市	<b>48.0</b>	902.1	-	-
其他項目	<b>12.8</b>	-	<b>8.5</b>	42.2
總計	<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. 未來展望





# 投、融、管，聯動八大產業聯動優勢拿地

根據中國新城市三年戰略規劃，到2023年，各產業將邁上新臺階。隨著規模穩步上升，發展日益成熟，理念不斷創新，基本實現新型城鎮化運營及資源整合服務商的發展目標，為踐行“創造城市新生活”的企業理念奠定堅實基礎。



## 投資拓展

項目貨值達523億元  
三年累計貨值超900億元



## 商業運營

儲備及已開業專案（含輕資產）≥30個  
管理面積超100萬方



## 酒店管理

開業酒店≥18家  
建築面積超70萬方



## 影視產業

開業影城數量≥50家  
銀幕數量超600塊



## 商業物業

管理面積≥250萬方  
上榜中國物業百強



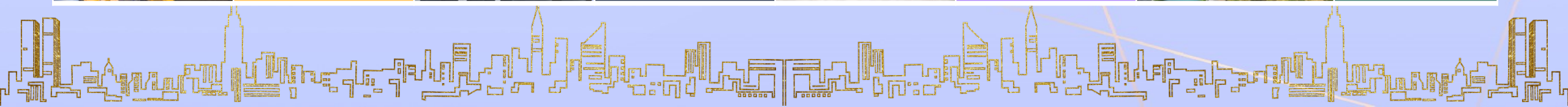
## 教育產業

開業俱樂部≥50家  
完成一、二、三線重點城市佈局



## 文旅產業

開業文旅專案≥1個  
輕資產輸出≥1個





# 深挖商業板塊運營，推動商業IP；影視業務抓配套服務、多元化經營，抓住疫情後機遇；把握未來收購機會

## 一、著眼城市未來核心

- 緊跟國家發展戰略，賦能城市建設，致力於服務於中國經濟大循環與大發展；
- 立足發展的長三角地區，屬國家經濟發展最活躍、最開放、最創新地區之一，易獲有利政策背書。

## 三、產業協作 迴圈創新

- 以自有多元產業及商業IP與無人機、高新科技、智慧AI、5G、醫療康養等賽道內頭部企業合作，**拿地方式多元**；
- **創新型商業理念突出**，佈局多元新興商業。

## 二、助力城市有機更新

- 入圍村留地合作開發名單，**加速杭州城鎮化與城市更新，為杭州未來發展奠定基礎**；
- **土地獲取能力強，發展規模潛力巨大**，未來公司將會以城市有機更新為重要發展方向之一。

## 四、產業+金融 助推發展

- 準確把握市場方向，產業資本逐步融入金融領域，**借助金融市場支援產業的規模和力度**，助推企業高速安全發展；
- 善於運用**資本助力城市運營與產業孵化與發展**。







中國新城市商業發展有限公司

China New City Commercial Development Limited

謝謝

問答環節

2021年3月26日

