

证券代码：601155

证券简称：新城控股

编号：2021-028

# 新城控股集团股份有限公司

## 关于 2020 年度业绩说明会召开情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2021年3月29日（星期一）15:30~16:30，通过互联网直播平台——路演中召开了公司2020年度业绩说明会，就投资者关注的问题进行了沟通和交流。

### 一、本次业绩说明会情况

2021年3月20日，本公司披露了公告编号为2021-018号《新城控股关于召开2020年度业绩说明会的公告》。本公司2020年年度业绩说明会于2021年3月29日15:30~16:30通过互联网直播平台——路演中召开。公司董事长王晓松先生、董事兼总裁梁志诚先生、董事兼联席总裁曲德君先生、高级副总裁兼财务负责人管有冬先生、董事会秘书陈鹏先生出席了本次说明会，与投资者进行了互动沟通和交流，就投资者普遍关注的问题进行了解答。

### 二、本次业绩说明会投资者提出的主要问题及公司回复情况

本公司就说明会上投资者普遍关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、感谢公司过去一年的辛苦努力，也祝愿公司新的一年再创辉煌。作为小股东，有两个问题想了解：1) “三条红线” “贷款集中度” “土地两集中”对行业和公司的影响？2) 2021年公司拿地规划？

回答：目前整个政策基调是“稳地价、稳房价、稳预期”，保证了房地产行业可以长期、可持续、平稳的健康发展，总体而言对行业是利好，避免过度透支。政策并未改变行业的两个基本面：一是国民经济的支柱产业，二是具有超长周期。

对于企业来说，也处于回归理性的状态，目前大多数企业的土地储备都是年销售额的 3-4 倍左右。同时，行业资源将向稳定的头部企业倾斜。目前公司仅剔除预收款的资产负债率指标超标，“三条红线”政策对公司并无太大影响。由于土地“两集中政策”，公司对于未来资金的安排会更加有确定性，使公司的资金利用和融资计划更加明确和有效率。

在“三条红线”政策背景下，公司拿地金额基本控制在年销售额的 40%左右。区域选择上，公司将深耕已进入的城市，会将有限的资源用在更有价值的地方，在已经进入城市的做大、做强、做深。谢谢！

**2、1) 对开发业务行业规模的判断？ 2) 公司制定 2021 年销售目标为 2600 亿元，是否较为保守？**

回答：2020 年，房地产行业突破了 17 万亿的销售额，17 亿平方米的销售面积，行业集中度更加明显。公司作为全国化布局的房地产龙头企业，受到政策的积极影响。

从中长期趋势来看，5-10 年间房地产行业销售额会维持在 13 万亿-20 万亿区间，销售面积可能会有所减少，但销售额会保持在区间内稳定：首先，国家中长期经济基本面向好，房地产对经济的积极促进作用也没有改变；其次，都市圈、中心城市等国家级战略不断落地，城市的集中度也会加大，更优越的生活场景会出现，有利于行业健康发展；第三，消费者需求结构也会产生变化，高质量改善型需求的比例会提高。

公司充分考虑到行业的变化，结合内部的战略，有信心完成 2,600 亿的全年销售目标。公司年度可售货值达到 4,200 亿，其中 3,600 亿为 2020 年末已获取，500-600 亿左右为计划 2021 年当年获取、当年新推。在“稳中求进、地域深耕、运营优先、科技赋能、风险管控”五大战略指导下，希望在深耕的区域内做大、做强，提供好的服务和产品，保障盈利水平的提升、客户满意度的提升、开发能力的提升以

及组织效能的提升。谢谢！

### **3、2020 年结算利润率较低，主要是什么原因？预计 2021 年开发业务利润率走势如何？**

回答：从整个行业大趋势来看，各地不断出台限地价、限房价政策，未来行业的超高回报很难再出现，集中度会进一步加强，头部企业机会增多。

公司内部也在关注毛利率下降的情况。除了行业的因素，前几年公司规模快速扩张，并战略性进入一些新的城市，也包括部分非长三角的低能级城市，没有体现出规模优势。同时人才储备显得不足，管控能力尚待加强。但是，随着在这些城市的深耕，团队能力的提升，目前盈利水平基本可控。2020 年获取的项目 86%位于高潜力城市，毛利率已有一定程度改善。谢谢！

### **4、近两年多家企业提出布局商业的新战略，在日益激烈的竞争过程中，新城商业的核心竞争力是什么？**

回答：公司商业核心竞争力体现在商业模式、先发布局优势、现有的开发运营能力和团队优势以及三者的打通。

从公司三大事业部来看，住宅开发事业部是为公司提供现金流；商业开发事业部是现金流的补充，以及大比例覆盖自持吾悦广场的成本，减少资金的沉淀；商业管理则有稳定利润来抗周期。三大事业部协同开发，相互促进，稳步扩张。

公司已经利用过去的十年做好全国化布局，截至目前于 28 个省份、98 个地级市布局吾悦广场 163 座，精准卡位，具有较大先发优势，包括吾悦广场的品牌影响力、连锁式大型项目运营能力、深入不同地区不同级别城市的全国化布局能力。

公司拥有从商开到商管完整的商业地产开发运营产业链，有助于实现公司的快速稳健发展：针对不同城市的特点精准优化商业定位，打造吾悦广场的经营特色；“总部-区域-项目”的三级架构，拥有一支具备全面的商业资源统筹及管理能力的专业商业运营管理团队。

经历 2020 年初疫情，吾悦广场仍完成年初制定的目标，年末出租率达 99.5%，全年商业运营总收入 57 亿元，这是新城商业运营管理核心竞争力的最好答卷。谢

谢！

## 5、1) 商业的市场容量和吾悦广场的拓展计划？ 2) 轻资产层面的战略方向？

回答：中国购物中心发展有 20 多年的时间，近些年保持着较快的速度。国家提出了加快形成以国内大循环为主、国内国际双循环相互促进的新发展格局的战略思想，以及都市圈、城市群的城市发展战略，更加强调在产业支撑、人居环境、社会保障、生活方式等方面实现由乡到城的转变，强调实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化等无差别发展。这些宏观层面的发展战略，都给行业发展带来更大的空间。

从行业层面看，2020 年人均购物中心面积为：一线城市为 1.86 平方米，二线城市为 1.56 平方米，三四线城市为 0.54 平方米；从区域分布看，东部地区人均面积为 0.39 平方米，中、西部地区相对落后，约为 0.22 平方米。城市间和区域间发展的不均衡，也带来购物中心的发展空间。

从公司层面看，基于“住宅+商业”双轮驱动，经过多年的发展和积累，公司已经成为行业的头部企业。公司的项目拓展、规划设计、工程建设和运营管理等，在行业中都有明显的竞争优势，为全国化布局和持续快速健康发展奠定良好的基础。

关于轻资产方面：

①行业集中化的趋势正在加速。特别是 2020 年以来，受疫情影响，中小企业受人才和经营能力等限制，与头部企业在运营等方面差距进一步加大，中小企业期望通过委托管理，提升项目的经营管理水平。

②公司目前已经具备较强的管理输出能力。在新项目开发建设方面，公司的商业规划能力和供应商、施工合作方等资源，可以在成本可控的前提下，帮助中小企业将项目建设得更快更好。同时随着 2020 年吾悦广场进入百店时代，公司的品牌影响力、人才储备能力、招商能力和运营能力都达到了行业较高的水平，也为轻资产的发展创造良好条件。

从 2020 年起，公司已经将轻资产做为商业发展的重要组成部分，实行轻重并

举的发展战略。不只追求数量，更考虑质量。基于以上两方面考虑，2021 年公司在项目拓展方面，轻资产项目争取不少于 15 个。谢谢！

**6、2020 年物业出租及管理毛利率达 70.76%，受疫情影响仍然逆势上扬，较 2019 年提升 3.2 个百分点，主要是什么原因？预计未来表现如何？**

回答：近年来，公司在商业发展策略上强调速度与质量并重，同时也把提升管理效率和经营效率作为重要的经营目标。首先是开源增收。2020 年疫情影响下，公司给予商户租金减免超过 5 亿元，在此情况下，全年实现商业运营总收入 57 亿元，较 2019 年增长 32%。同时，各广场通过多种经营创收等，最大限度地降低疫情对收入的影响。

其次是降本增效。公司特别重视营销费用的使用效率，在满足经营需要，保证营销活动效果的前提下，有效控制营销费用的支出；同时，对运维成本、保洁成本、商户进出场的改造成本等都进行了优化，通过加强精细化管理，有效的优化了运营管理成本。公司还将人工效能作为重要的 KPI 指标，提高人工成本支出的合理性。

第三是科技赋能。公司通过新云平台等信息化、网络化系统的优化升级，提高科技赋能水平，提高管理效率、工作效率和服务效率，通过提升效率，实现提高收益。

随着营运期广场开业时间的推移，广场的经营管理日趋成熟和稳定，公司已经将向管理要效益，做为吾悦广场的重要经营举措，预计未来吾悦广场的毛利可以保持在 70%以上。谢谢！

**7、2020 年末公司整体平均融资成本 6.72%，随着评级的提升，预计未来融资成本有何变化？公司将通过哪些方式来降低融资成本？**

回答：长期来看，对于持有重大投资性物业的公司而言，资金成本的降低，能进一步提升公司的价值。目前公司融资利率属于高位，应进一步下降。公司将从三个方面入手：第一，坚决优化公司资本结构，包含对公司负债端、资产端的探讨，优化评级指标成为公司进一步发展方向。第二，拓宽融资资源和渠道，寻找更多投资者。第三，与投资者充分交流，公司将加大信息透明度，保护所有投资者的利益。

谢谢！

本次业绩说明会具体内容请详见网络直播平台——路演中  
(<https://webcast.roadshowchina.cn/cmeet/OE9SYWt6TEhNTEJmM0tuVWNqelExZz09>) 或通过扫描下方二维码进行回看：



在此，公司对长期以来关心和支持公司发展并积极提出建议的投资者表示衷心感谢！

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月三十日