

# 新城控股 (601155)

证券研究报告

2023年05月02日

## 业绩快速增长，租金稳定提升

**事件：**公司发布 2023 年第一季度报告，公司实现营业收入 162.52 亿元，同比降低 12.99%；归母净利润 6.58 亿元，同比增长 29.31%；每股收益 0.29 元/股。

### 业绩双位数增长，毛利率提升

公司 2023 年一季度实现营业收入 162.52 亿元，同比下降 12.99%；归母净利润 6.58 亿元，同比增长 29.31%。归母净利润不降反增主要由于：1) 公司整体毛利率为 21.48%，较 2022 年同期提高 2.43pct；2) 投资净收益 2.36 亿元，2022 年同期为负，主要由于公司和联营交付毛利增加导致对和联营的投资收益增加。3) 资产处置收益为 1.14 亿元，同比增长 2035.39%，主要由于公司处置工业用地产生收益。公司销售费用率、管理费用率分别为 5.20%、5.13%，分别较 2022 年一季度提高 0.09pct、下降 0.38pct。

### 销售量价承压，投资拿地谨慎

公司 2022 年一季度共实现销售金额 215.05 亿元，同比下降 30.76%；销售面积 251.78 万方，同比下降 20.04%；对应的销售均价 8541 元/平米，同比下降 13.41%。投资方面，公司一季度通过挂牌方式取得杭州临平区地块，计容建面 33.35 万平方米，地价 24.6 亿元，楼面价 7378 元/平方米，权益比例 100%，公司投资拿地较为谨慎。2023 年一季度累计竣工 269.89 万方，同比增长 2.12%。

### 租金收入稳定增长，运营能力保持优良

公司商业运营业务 2023 年一季度共实现总收入 25.26 亿元，同比增长 5.21%，包含商铺、办公楼、购物中心的租金、管理费等收入。租金收入达到 23.58 亿元，同比增长 4.83%。截至 2023 年一季度末，公司在全国共出租 141 座物业，比 2022 年一季度末多了 15 座；出租物业总建面 1323 万方，可供出租面积 796 万方，平均出租率 93.55%，其中海南甘肃的出租率均达到 100%，江苏、浙江、陕西等 13 个区域的出租率高于 95%，表现了公司良好的运营和经营能力。

### 积极控制负债，债务结构健康

公司积极控制负债，2023 年一季度已偿还境内外公开市场债券 11.83 亿元。根据我们的计算，截至 2023 年一季度末，公司长期负债占有息负债比例为 64.18%，债务结构健康。

**投资建议：**公司 2023 年一季度销售量价承压，投资拿地谨慎；凭借优良的运营能力，租金收入稳定增长；积极控制负债，债务结构健康。我们维持公司 2023-2025 年归母净利润 40.89、42.60、50.43 亿元，EPS 为 1.81、1.89、2.24 元/股的预测，对应 PE 为 8.20X、7.87X、6.65X，维持“买入”评级。

**风险提示：**房屋价格大跌、商业经营不及预期、宏观经济不及预期

财务数据和估值	2021	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入(百万元)	168,231.68	115,456.68	119,035.84	119,809.57	121,690.58
增长率(%)	15.64	(31.37)	3.10	0.65	1.57
EBITDA(百万元)	29,530.76	18,171.47	13,930.01	14,806.90	13,849.71
归属母公司净利润(百万元)	12,598.09	1,393.83	4,088.76	4,260.01	5,043.33
增长率(%)	(17.42)	(88.94)	193.35	4.19	18.39
EPS(元/股)	5.59	0.62	1.81	1.89	2.24
市盈率(P/E)	2.66	24.06	8.20	7.87	6.65
市净率(P/B)	0.57	0.56	0.53	0.49	0.46
市销率(P/S)	0.20	0.29	0.28	0.28	0.28
EV/EBITDA	0.85	(0.48)	(1.28)	(1.02)	(0.46)

资料来源：wind，天风证券研究所

### 投资评级

行业	房地产/房地产开发
6 个月评级	买入 (维持评级)
当前价格	14.87 元
目标价格	元

### 基本数据

A 股总股本(百万股)	2,255.62
流通 A 股股本(百万股)	2,255.62
A 股总市值(百万元)	33,541.11
流通 A 股市值(百万元)	33,541.11
每股净资产(元)	26.82
资产负债率(%)	80.18
一年内最高/最低(元)	28.39/13.00

### 作者

<b>刘青海</b>	分析师
SAC 执业证书编号：S1110523010003	
liuqinghai@tfzq.com	
<b>胡孝宇</b>	分析师
SAC 执业证书编号：S1110522070003	
huxiaoyu@tfzq.com	

### 股价走势

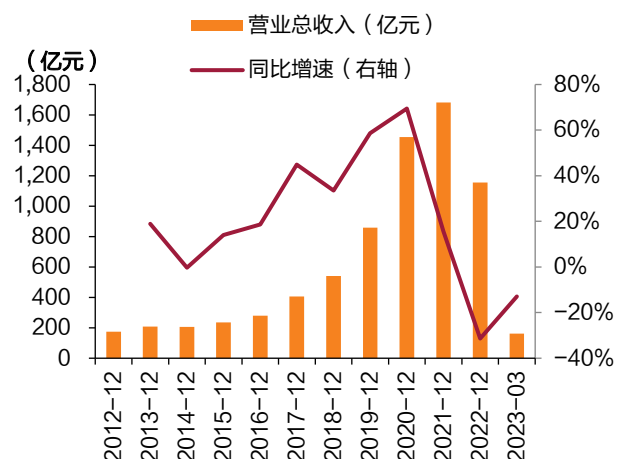


资料来源：聚源数据

### 相关报告

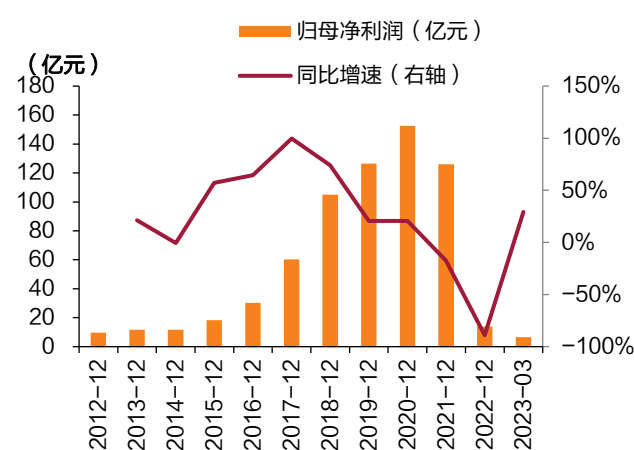
- 《新城控股-年报点评报告:商业表现韧性，融资成本下降》 2023-04-05
- 《新城控股-季报点评:负债持续优化，商业稳定增长》 2022-10-31
- 《新城控股-半年报点评:收入业绩下滑，租金收入增长》 2022-09-02

图 1：营业总收入及同比增速



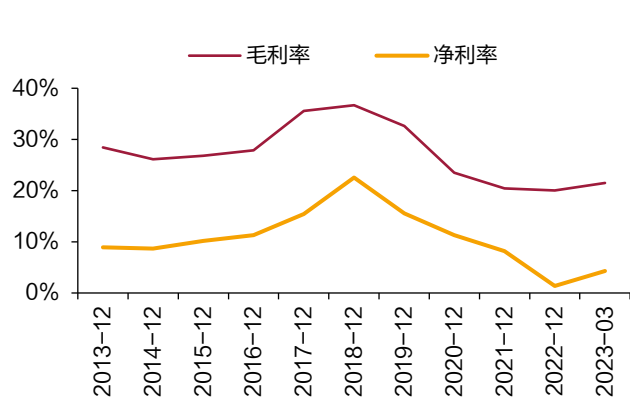
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：归母净利润及同比增速



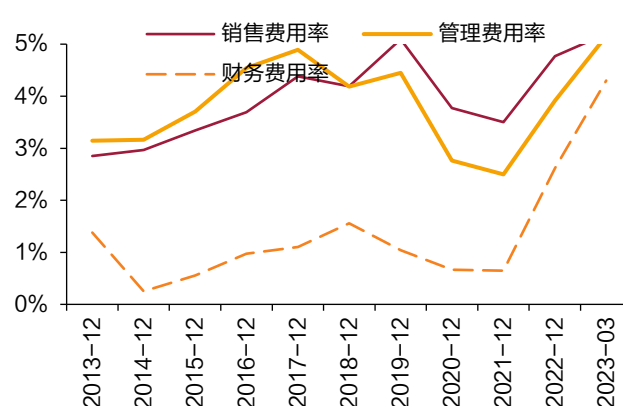
资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：毛利率及净利率



资料来源：wind、天风证券研究所

图 4：销售费用率、管理费用率、财务费用率



资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：净负债率



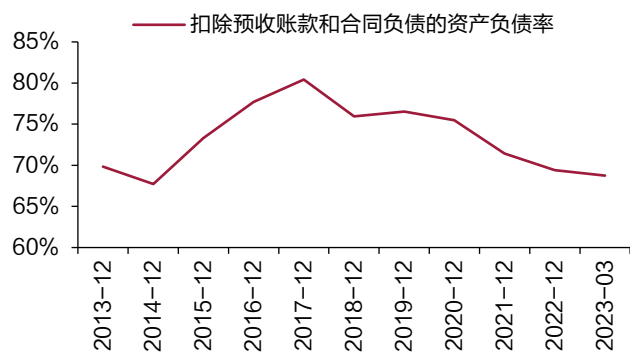
资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：现金短债比



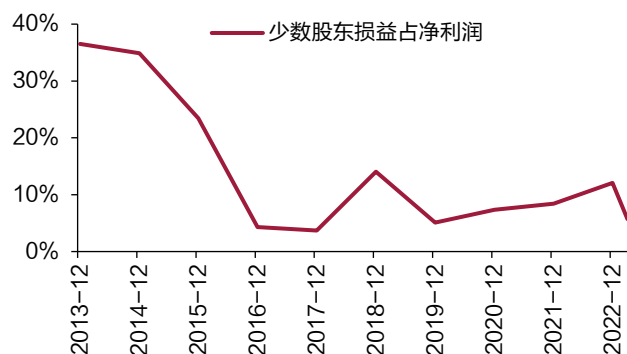
资料来源：wind、天风证券研究所

图 7：扣除预收账款和合同负债的资产负债率



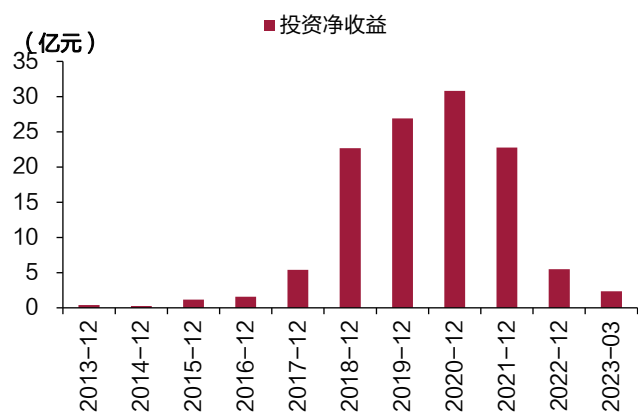
资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：少数股东损益占净利润比例



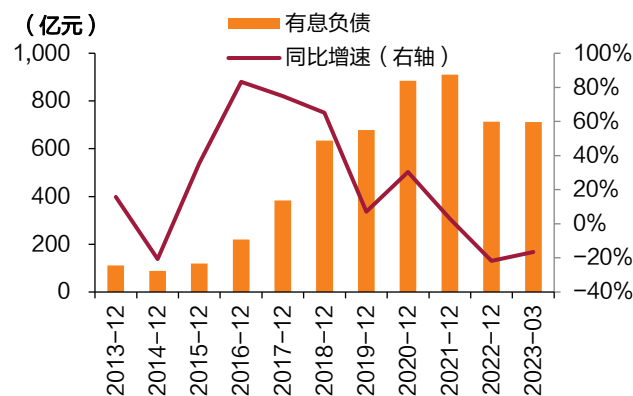
资料来源：wind、天风证券研究所

图 9：投资净收益



资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：有息负债及同比增速



资料来源：wind、天风证券研究所

## 财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
货币资金	55,226.19	31,462.53	36,439.54	36,302.56	32,856.46
应收票据及应收账款	477.58	669.61	513.14	677.29	531.83
预付账款	4,820.14	3,589.67	4,407.55	3,174.70	4,183.63
存货	250,350.69	204,364.67	214,156.75	216,834.23	223,442.30
其他	78,400.37	62,996.30	58,013.83	61,615.73	64,020.88
<b>流动资产合计</b>	<b>389,274.97</b>	<b>303,082.78</b>	<b>313,530.81</b>	<b>318,604.51</b>	<b>325,035.10</b>
长期股权投资	26,475.40	25,148.68	26,974.68	28,214.68	29,338.68
固定资产	1,817.60	2,098.95	3,098.62	3,962.15	4,741.81
在建工程	1,365.26	1,604.03	1,382.42	1,459.45	1,415.67
无形资产	1,016.27	1,426.07	1,612.74	1,720.41	1,892.33
其他	114,343.62	124,546.51	125,566.48	127,788.98	129,968.96
<b>非流动资产合计</b>	<b>145,018.15</b>	<b>154,824.24</b>	<b>158,634.94</b>	<b>163,145.68</b>	<b>167,357.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>534,293.11</b>	<b>457,907.01</b>	<b>472,165.75</b>	<b>481,750.19</b>	<b>492,392.55</b>
短期借款	558.90	1,665.58	1,803.90	1,964.30	2,800.34
应付票据及应付账款	59,927.52	50,364.92	61,596.23	66,104.80	64,347.50
其他	110,186.22	97,603.82	252,539.42	249,932.10	251,705.34
<b>流动负债合计</b>	<b>170,672.65</b>	<b>149,634.33</b>	<b>315,939.55</b>	<b>318,001.20</b>	<b>318,853.19</b>
长期借款	42,992.33	27,966.05	33,905.00	33,949.00	35,912.95
应付债券	18,170.35	11,989.98	12,100.09	13,310.10	13,975.60
其他	12,049.20	14,023.38	14,523.38	14,523.38	14,523.38
<b>非流动负债合计</b>	<b>73,211.87</b>	<b>53,979.41</b>	<b>60,528.46</b>	<b>61,782.47</b>	<b>64,411.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>437,169.13</b>	<b>368,446.10</b>	<b>376,468.01</b>	<b>379,783.68</b>	<b>383,265.11</b>
少数股东权益	37,814.02	29,979.62	31,824.35	33,746.33	36,021.72
股本	2,260.06	2,255.62	2,255.62	2,255.62	2,255.62
资本公积	2,263.61	1,905.53	1,909.05	1,909.05	1,909.05
留存收益	53,060.70	54,454.53	58,543.30	62,803.31	67,846.64
其他	1,725.59	865.60	1,165.41	1,252.20	1,094.40
<b>股东权益合计</b>	<b>97,123.98</b>	<b>89,460.91</b>	<b>95,697.73</b>	<b>101,966.51</b>	<b>109,127.44</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>534,293.11</b>	<b>457,907.01</b>	<b>472,165.75</b>	<b>481,750.19</b>	<b>492,392.55</b>

现金流量表(百万元)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
净利润	13,759.63	1,585.45	4,088.76	4,260.01	5,043.33
折旧摊销	305.21	266.79	320.49	388.48	459.01
财务费用	1,309.81	3,228.72	2,492.64	2,774.78	2,710.02
投资损失	(2,274.96)	(549.87)	(1,968.63)	(1,597.82)	(1,372.11)
营运资金变动	(476.70)	8,487.08	(3,740.37)	(5,276.20)	(11,905.32)
其它	9,361.85	1,516.61	2,535.88	2,403.78	3,051.38
<b>经营活动现金流</b>	<b>21,984.85</b>	<b>14,534.77</b>	<b>3,728.78</b>	<b>2,953.04</b>	<b>(2,013.68)</b>
资本支出	3,573.46	(2,150.08)	2,611.23	2,676.71	2,490.80
长期投资	4,149.21	(1,326.72)	1,826.00	1,240.00	1,124.00
其他	(30,182.36)	2,756.14	(8,669.24)	(7,289.41)	(7,278.98)
<b>投资活动现金流</b>	<b>(22,459.69)</b>	<b>(720.66)</b>	<b>(4,232.01)</b>	<b>(3,372.69)</b>	<b>(3,664.18)</b>
债权融资	1,482.49	(22,826.11)	5,176.90	195.90	2,389.56
股权融资	754.43	(1,222.51)	303.34	86.79	(157.80)
其他	(13,577.69)	(14,446.79)	(0.00)	0.00	(0.00)
<b>筹资活动现金流</b>	<b>(11,340.76)</b>	<b>(38,495.41)</b>	<b>5,480.23</b>	<b>282.68</b>	<b>2,231.76</b>
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金净增加额</b>	<b>(11,815.60)</b>	<b>(24,681.30)</b>	<b>4,977.01</b>	<b>(136.98)</b>	<b>(3,446.10)</b>

利润表(百万元)	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>营业收入</b>	<b>168,231.68</b>	<b>115,456.68</b>	<b>119,035.84</b>	<b>119,809.57</b>	<b>121,690.58</b>
营业成本	133,836.29	92,326.02	95,966.69	95,775.77	97,839.23
营业税金及附加	4,997.00	2,775.51	2,856.86	2,875.43	2,920.57
销售费用	5,895.57	5,503.13	5,201.87	5,115.87	5,074.50
管理费用	4,169.53	4,493.07	4,035.31	3,678.15	4,587.73
研发费用	32.93	24.62	25.38	25.55	25.95
财务费用	1,090.42	3,023.30	2,492.64	2,774.78	2,710.02
资产/信用减值损失	(5,302.53)	(6,144.92)	(269.79)	(307.60)	(255.10)
公允价值变动收益	2,824.06	1,084.74	691.16	481.80	775.99
投资净收益	2,274.96	549.87	1,968.63	1,597.82	1,372.11
其他	186.57	8,788.63	0.00	0.00	(0.00)
<b>营业利润</b>	<b>18,226.88</b>	<b>3,032.70</b>	<b>10,847.08</b>	<b>11,336.04</b>	<b>10,425.58</b>
营业外收入	258.29	220.19	256.27	244.92	240.46
营业外支出	167.14	137.52	125.59	143.41	135.51
<b>利润总额</b>	<b>18,318.03</b>	<b>3,115.37</b>	<b>10,977.77</b>	<b>11,437.54</b>	<b>10,530.53</b>
所得税	4,558.40	1,529.92	5,044.29	5,255.55	3,211.81
<b>净利润</b>	<b>13,759.63</b>	<b>1,585.45</b>	<b>5,933.49</b>	<b>6,181.99</b>	<b>7,318.72</b>
少数股东损益	1,161.54	191.62	1,844.72	1,921.98	2,275.39
<b>归属于母公司净利润</b>	<b>12,598.09</b>	<b>1,393.83</b>	<b>4,088.76</b>	<b>4,260.01</b>	<b>5,043.33</b>
每股收益(元)	5.59	0.62	1.81	1.89	2.24

主要财务比率	2021	2022	2023E	2024E	2025E
<b>成长能力</b>					
营业收入	15.64%	-31.37%	3.10%	0.65%	1.57%
营业利润	-17.22%	-83.36%	257.67%	4.51%	-8.03%
归属于母公司净利润	-17.42%	-88.94%	193.35%	4.19%	18.39%
<b>获利能力</b>					
毛利率	20.45%	20.03%	19.38%	20.06%	19.60%
净利率	7.49%	1.21%	3.43%	3.56%	4.14%
ROE	21.24%	2.34%	6.40%	6.24%	6.90%
ROIC	105.11%	16.68%	156.54%	61.28%	46.48%
<b>偿债能力</b>					
资产负债率	81.82%	80.46%	79.73%	78.83%	77.84%
净负债率	36.90%	44.49%	44.41%	44.72%	49.62%
流动比率	1.07	0.96	0.99	1.00	1.02
速动比率	0.38	0.31	0.31	0.32	0.32
<b>营运能力</b>					
应收账款周转率	391.27	201.29	201.29	201.29	201.29
存货周转率	0.65	0.51	0.57	0.56	0.55
总资产周转率	0.31	0.23	0.26	0.25	0.25
<b>每股指标(元)</b>					
每股收益	5.59	0.62	1.81	1.89	2.24
每股经营现金流	9.75	6.44	1.65	1.31	-0.89
每股净资产	26.29	26.37	28.32	30.24	32.41
<b>估值比率</b>					
市盈率	2.66	24.06	8.20	7.87	6.65
市净率	0.57	0.56	0.53	0.49	0.46
EV/EBITDA	0.85	-0.48	-1.28	-1.02	-0.46
EV/EBIT	0.85	-0.48	-1.31	-1.04	-0.48

资料来源：公司公告，天风证券研究所

### 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

### 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

### 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

### 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

### 天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房 邮编：570102 电话：(0898)-65365390 邮箱：research@tfzq.com	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层 邮编：200086 电话：(8621)-65055515 传真：(8621)-61069806 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com