

买入 (维持)

新城控股 (601155)

新城控股 4 月销售点评：
商业稳步增长，销售保持 TOP20，受益 REITs 政策

2023 年 05 月 11 日

相关报告

《新城控股 3 月销售点评：商业稳步增长，销售环比增加，受益 REITs 政策》2023-04-12

《新城控股 2 月销售点评：商业稳步增长，销售保持 TOP20，受益融资政策》2023-03-08

《新城控股 1 月销售点评：商业保持增长，销售规模下滑，受益融资政策》2023-02-07

分析师：

靳璐瑜

jinluyu@xyzq.com.cn

S0190520080003

研究助理：

宋词

songci@xyzq.com.cn

投资要点

事件：

5 月 10 日，公司发布 2023 年 4 月经营月报。公司实现合同销售金额约 71.6 亿元，同比下降 20.7%；销售面积约 80.15 万平方米，同比下降 16.5%。4 月商业运营总收入为 8.2 亿元，同比增加 14.4%。

点评：

销售保持 top20，同比降幅收窄。4 月公司实现合同销售金额约 71.6 亿元，同比下降 20.7%（上月为-33.8%），环比-9.6%；实现销售面积约 80.15 万平方米，同比下降 16.5%（上月为-21.4%），环比-12.6%；销售均价 8936 元/平方米，同比下降 5.05%。根据克而瑞数据，2023 年 1-4 月销售金额榜单排名第 20 位，保持在 TOP20。

商业运营收入稳步增长。4 月公司获得商业运营收入 8.2 亿元，同比增加 14.4%，环比减少 3.9%；累计租金 33.46 亿元，累计同比增加 7.0%。截至 5 月 10 日，公司出租物业数量达 145 座，总建筑面积 1352 万平米。公司商业运营稳健，持续提供现金流，后续随疫情政策优化，其经营情况将进一步改善。

受益供给端政策支持，22 年发债情况改善。（1）2022 年公司共发行公开市场债券合计 49.71 亿元，加权平均利率 5.16%。融资成本进一步下降，公司整体平均融资成本为 6.52%，较 2021 年末下降 5BP。（2）2022 年公司获得各大银行给予集团授信总额度合计为 1,206 亿元，同时公司获得银行共计 1,400 亿元授信。（3）发布定增预案，拟募集不超过 80 亿元，用于项目开发建设及补充流动资金。（4）未来有望受益商业地产类消费基础设施 REITs 政策。

投资建议：受益融资政策支持，信用有望进一步修复。公司“住宅+商业”双轮驱动，住宅销售规模保持 TOP20，商业经营稳健，保持业绩增长态势。根据年报，维持公司 23-24 年预测 EPS 分别为 1.62 元、2.05 元，按照 2023 年 5 月 10 日收盘价，对应的 PE 分别为 9.6 倍和 7.6 倍，维持“买入”评级。

- 风险提示：货币政策大幅收紧，居民去杠杆力度超预期。

附表

会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
流动资产	303083	303201	295573	306406
货币资金	31463	42198	50872	57469
交易性金融资产	111	121	117	118
应收票据及应收账款	670	580	608	604
预付款项	3590	3390	3221	3544
存货	204365	188903	174453	180246
其他	62885	68010	66302	64426
非流动资产	154824	168911	181805	189537
长期股权投资	25149	25591	25444	25493
固定资产	2099	3017	3477	3947
在建工程	1604	1092	739	765
无形资产	1426	1611	1842	2058
商誉	0	0	0	0
长期待摊费用	70	25	-19	-61
其他	124476	137574	150321	157336
资产总计	457907	472112	477378	495944
流动负债	314467	325558	319826	326483
短期借款	1666	833	916	1008
应付票据及应付账款	50365	44483	43362	47238
其他	262436	280242	275548	278236
非流动负债	53979	52744	58699	64636
长期借款	27966	27777	31628	35479
其他	26013	24967	27071	29157
负债合计	368446	378302	378525	391118
股本	2256	2256	2256	2256
资本公积	1906	1906	1906	1906
未分配利润	53325	56985	61601	66921
少数股东权益	29980	30381	30904	31524
股东权益合计	89461	93810	98853	104825
负债及权益合计	457907	472112	477378	495944

会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
归母净利润	1394	3661	4616	5320
折旧和摊销	267	366	451	523
资产减值准备	5957	4764	4290	3860
资产处置损失	-5	-3	-4	-4
公允价值变动损失	-1085	-1627	-1464	-1318
财务费用	3229	2292	2327	2572
投资损失	-550	-1375	-1443	-1588
少数股东损益	192	402	523	620
营运资金的变动	7331	473	11568	-1283
经营活动产生现金流量	14535	22120	18079	7772
投资活动产生现金流量	-721	-10005	-10477	-5388
融资活动产生现金流量	-38495	-1380	1072	4214
现金净变动	-24634	10735	8674	6598
现金的期初余额	46208	31463	42198	50872
现金的期末余额	21575	42198	50872	57469

会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
营业收入	115457	110252	106862	117548
营业成本	92326	87182	82856	91142
税金及附加	2776	3622	3226	3492
销售费用	5503	4671	4517	4950
管理费用	4493	4291	4159	4574
研发费用	25	27	26	27
财务费用	3023	2292	2327	2572
其他收益	227	225	225	225
投资收益	550	1375	1443	1588
公允价值变动收益	1085	1627	1464	1318
信用减值损失	-188	-270	-256	-238
资产减值损失	-5957	-4766	-4289	-3860
资产处置收益	5	3	4	4
营业利润	3033	6362	8343	9828
营业外收入	220	233	229	230
营业外支出	138	129	133	136
利润总额	3115	6466	8438	9922
所得税	1530	2404	3300	3982
净利润	1585	4062	5139	5941
少数股东损益	192	402	523	620
归属母公司净利润	1394	3661	4616	5320
EPS(元)	0.62	1.62	2.05	2.36

主要财务比率

会计年度	2022	2023E	2024E	2025E
成长性				
营业收入增长率	-31.4%	-4.5%	-3.1%	10.0%
营业利润增长率	-83.4%	109.8%	31.1%	17.8%
归母净利润增长率	-88.9%	162.6%	26.1%	15.3%
盈利能力				
毛利率	20.0%	20.9%	22.5%	22.5%
归母净利率	1.2%	3.3%	4.3%	4.5%
ROE	2.3%	5.8%	6.8%	7.3%
偿债能力				
资产负债率	80.5%	80.1%	79.3%	78.9%
流动比率	0.96	0.93	0.92	0.94
速动比率	0.31	0.35	0.38	0.39
营运能力				
资产周转率	23.3%	23.7%	22.5%	24.2%
应收帐款周转率	23691%	22393%	22431%	24310%
存货周转率	39.3%	41.8%	41.8%	46.1%
每股资料(元)				
每股收益	0.62	1.62	2.05	2.36
每股经营现金	6.44	9.81	8.02	3.45
每股净资产	26.37	28.12	30.12	32.50
估值比率(倍)				
PE	25.2	9.6	7.6	6.6
PB	0.6	0.6	0.5	0.5

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。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，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦 15层 邮编：200135 邮箱：research@xyq.com.cn	地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号SK大厦 32层01-08单元 邮编：100020 邮箱：research@xyq.com.cn	地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2 座52楼 邮编：518035 邮箱：research@xyq.com.cn