

销售超预期高增，投资加大一二线布局 买入（维持）

2019年03月05日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004
021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

盈利预测预估值	2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入（百万元）	40,526	61,741	86,301	111,821
同比（%）	44.9%	52.4%	39.8%	29.6%
归母净利润（百万元）	6,029	9,888	12,026	14,905
同比（%）	99.7%	64.0%	21.6%	23.9%
每股收益（元/股）	2.67	4.38	5.33	6.60
P/E（倍）	12.96	7.90	6.50	5.24

数据来源：Wind 资讯，东吴证券研究所

事件

- **公司发布 2019 年 2 月份经营简报：**2 月份公司实现销售金额约 127.01 亿元，同比增长 45.15%；销售面积约 121.75 万平方米，同比增长 63.23%。公司单月拿地金额 26.5 亿元，同比减少 29%；拿地面积 75.7 万平方米，同比减少 57.4%。

点评

- **销售增长持续提速。**2019 年 2 月份公司实现销售金额约 127.01 亿元，同比增长 45.15%，较前值提升 39 个百分点；销售面积约 121.75 万平方米，同比增长 63.23%；销售均价 10432 元/平方米，同比减少 11%。公司虽然三四线布局城市较多，但多集中在基本面较好的长三角区域。2018 年公司开工规模较大，未来供货节奏有保障，公司 2019 年销售仍然能保持快速增长。
- **2 月投资规模保持稳健。**新城 2 月在天津、江西上饶 2 个城市新获取 4 个项目，新增拿地金额 26.5 亿元，同比减少 29%；拿地面积 75.7 万平方米，同比减少 57%，单月拿地销售比仅 21%。公司严格控制楼面成本，单月拿地均价仅 3499 元/平方米，有效保障公司未来毛利率。从拿地城市看，公司在“重回一二线”的战略调整下，一二线城市项目占比逐渐提升。
- **吾悦广场出租率维持高位，租金及管理费收入增速可观。**截至 2018 年末，公司出租的吾悦广场合计 42 个，加上 1 个办公写字楼后，出租率维持高位，平均达 98.81%；总出租面积达 245.13 万平方米，同比增长 72%；年租金及管理费收入 21.64 亿元，同比增长 103%。
- **投资建议：**新城控股秉持“住宅+商业”的双轮驱动模式，公司以长三角为核心，完成了全国重点城市群的布局。公司近年来销售规模持续扩张，新增土地储备充沛。我们预计公司 2018-2020 年 EPS 分别至 4.38、5.33、6.60 元，对应 PE 分别为 7.90、6.50、5.24 倍，维持“买入”评级。
- **风险提示：**行业销售波动；政策调整导致经营风险（棚改、调控、税收政策等）；融资环境变动（按揭、开发贷、利率调整等）；企业运营风险（人员变动、施工、拿地等）；汇率波动风险。

股价走势



市场数据

收盘价(元)	34.62
一年最低/最高价	19.89/38.62
市净率(倍)	3.53
流通 A 股市值(百万元)	77755.97

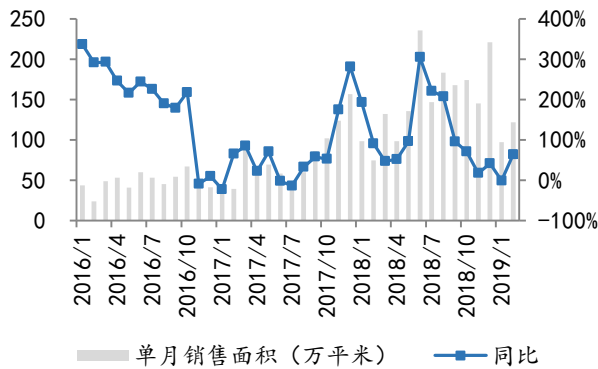
基础数据

每股净资产(元)	9.82
资产负债率(%)	88.51
总股本(百万股)	2256.72
流通 A 股(百万股)	2245.98

相关研究

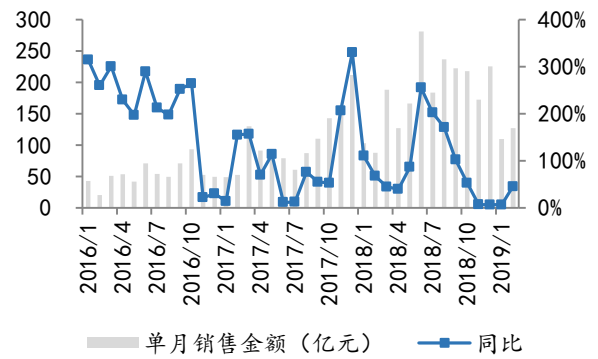
- 1、《新城控股 (601155)：销售保持稳健，拿地力度大增》2019-02-16
- 2、《新城控股 (601155)：全年销售破 2000 亿，年底投资力度持续加大》2019-01-10
- 3、《新城控股 (601155)：销售稳步提升，投资保持稳健》2018-12-06

图 1: 新城控股单月销售面积 (万平方米) 及增速



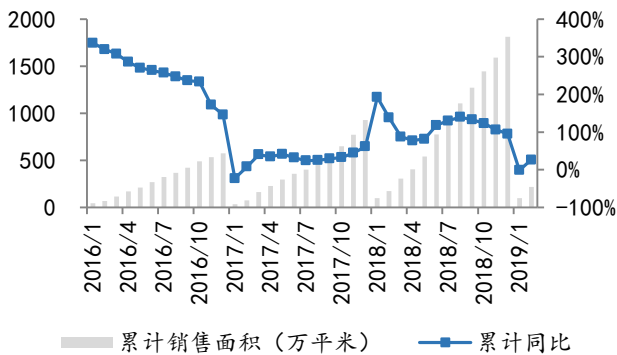
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 2: 新城控股单月销售金额 (亿元) 及增速



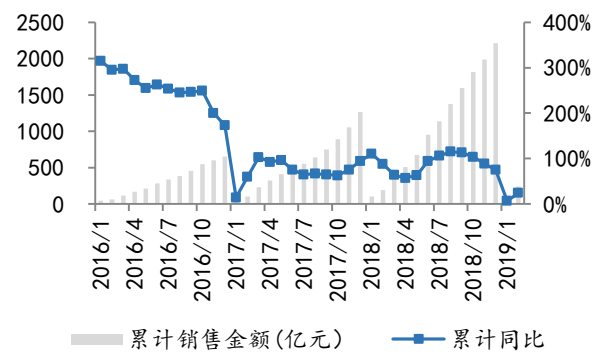
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 3: 新城控股累计销售面积 (万平方米) 及增速



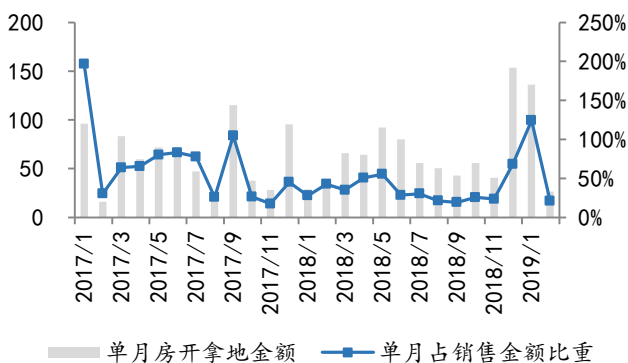
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 4: 新城控股累计销售金额 (亿元) 及增速



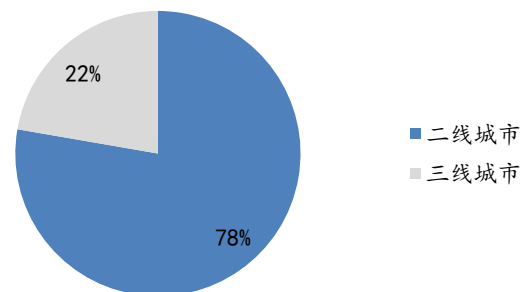
数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 5: 新城控股单月拿地金额 (亿元) 及拿地销售比



数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

图 6: 新城控股 2019 年 1-2 月各线城市拿地金额占比



数据来源: 公司公告, 东吴证券研究所

新城控股三大财务预测表

资产负债表 (百万元)					利润表 (百万元)				
	2017A	2018E	2019E	2020E		2017A	2018E	2019E	2020E
流动资产	141,653	175,908	222,266	244,267	营业收入	40,526	61,741	86,301	111,821
现金	21,947	33,109	55,584	55,746	减:营业成本	26,115	39,527	55,949	73,041
应收账款	69	71	120	103	营业税金及附加	3,266	4,631	6,955	9,012
存货	76,379	80,162	84,395	85,469	营业费用	1,776	2,706	4,229	5,591
其他流动资产	43,258	62,567	82,167	102,949	管理费用	1,983	3,021	4,223	5,479
非流动资产	41,873	51,418	62,722	75,755	财务费用	447	184	45	92
长期股权投资	13,387	17,887	23,312	29,703	资产减值损失	30	455	636	827
固定资产	2,183	3,321	4,702	6,164	加:投资净收益	539	832	675	743
在建工程	0	603	1,181	1,678	其他收益	911	1,540	1,886	2,555
无形资产	95	104	115	122	营业利润	8,360	13,595	16,832	21,081
其他非流动资产	26,208	29,503	33,411	38,087	加:营业外净收支	11	49	18	20
资产总计	183,527	227,326	284,988	320,022	利润总额	8,371	13,644	16,850	21,101
流动负债	130,476	158,533	202,057	221,011	减:所得税费用	2,110	3,343	4,297	5,494
短期借款	750	788	827	868	少数股东损益	231	413	527	702
应付账款	19,528	24,391	26,472	27,633	归属母公司净利润	6,029	9,888	12,026	14,905
其他流动负债	110,199	133,354	174,758	192,510	EBIT	9,524	14,137	17,326	21,417
非流动负债	27,069	34,342	36,630	37,983	EBITDA	9,705	14,308	17,580	21,767
长期借款	25,438	32,548	34,657	35,813					
其他非流动负债	1,630	1,793	1,973	2,170	重要财务与估值指标	2017A	2018E	2019E	2020E
负债合计	157,545	192,874	238,687	258,994	每股收益(元)	2.67	4.38	5.33	6.60
少数股东权益	5,358	5,771	6,299	7,001	每股净资产(元)	9.14	12.71	17.73	23.94
归属母公司股东权益	20,624	28,681	40,003	54,027	发行在外股份(百万股)	2258	2257	2257	2257
负债和股东权益	183,527	227,326	284,988	320,022	ROIC(%)	12.1%	15.2%	15.0%	15.2%
					ROE(%)	24.1%	29.9%	27.1%	25.6%
					毛利率(%)	35.6%	36.0%	35.2%	34.7%
现金流量表 (百万元)	2017A	2018E	2019E	2020E	销售净利率(%)	14.9%	16.0%	13.9%	13.3%
经营活动现金流	-10,485	16,790	26,612	5,801	资产负债率(%)	85.8%	84.8%	83.8%	80.9%
投资活动现金流	244	-6,702	-8,098	-8,827	收入增长率(%)	44.9%	52.4%	39.8%	29.6%
筹资活动现金流	18,970	1,074	3,961	3,189	净利润增长率(%)	99.7%	64.0%	21.6%	23.9%
现金净增加额	8,731	11,161	22,475	163	P/E	12.96	7.90	6.50	5.24
折旧和摊销	181	172	255	351	P/B	3.79	2.72	1.95	1.45
资本开支	4,787	1,581	1,787	1,762	EV/EBITDA	10.30	6.45	4.27	3.66
营运资本变动	-15,448	8,984	17,041	-5,890					

数据来源: 贝格数据, 东吴证券研究所

免责声明

东吴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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司(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。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议,本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下,东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,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。

本报告的版权归本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载,需征得东吴证券研究所同意,并注明出处为东吴证券研究所,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准:

公司投资评级:

买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上;

增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间;

中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5% 与 5% 之间;

减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15% 与-5% 之间;

卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15% 以下。

行业投资评级:

增持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对强于大盘 5% 以上;

中性: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对大盘-5% 与 5%;

减持: 预期未来 6 个月内, 行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>