

双轮驱动财务健康，吾悦步入百店时代

投资要点

- **营收增长强劲，财务状况健康。**2020 年公司实现营业收入 1454.8 亿元 (+69.5%)，实现归母净利润 152.6 亿元 (+20.6%)。公司的毛利率和净利率略有下滑，毛利率下降 9.1pp 至 23.5%，净利率下降 4.2pp 至 11.3%。公司地产开发业务营收 1375.8 亿元 (+71.3%)，物业出租业务营收 54.4 亿元 (+34.0%)。2020 年末公司的净负债率维持在较低水平 43.7%，融资成本保持稳定为 6.72%，现金短债比高达 1.68 倍，公司资金流动性充沛。
- **“增速”向“提质”迈进，顺利实现销售目标。**在疫情冲击下，公司在报告期内实现销售金额 2510 亿元和销售面积 2349 万方。尽管较 2019 年同期均有所下滑，但公司销售业绩仍处于行业前列，公司 2020 年度销售金额位列行业第 12 位，销售面积位列行业第 10 位。2020 年顺利实现公司全年销售目标 2500 亿元。
- **拿地成本低廉，城市布局持续优化。**2020 年公司新增土地储备共 120 幅，新增总建面 4139.4 万平方米，平均楼面价为 3031 元/平方米，土地成本优势显著。公司累计土储共计 1.43 亿平方米。公司积极优化拿地结构，公司土储中一、二线城市占比 39%、长三角三四线城市占比 30%，按区域划分，中西部地区占比 39%、长三角地区占比 38%、环渤海地区占 18%，粤港澳大湾区占 5%。
- **双轮驱动步入百店时代，租金规模持续提升。**截至报告期末，公司已在全国布局 156 座吾悦广场；截至 2020 年末，已开业及管理输出吾悦广场 100 座，开业面积超 940 万平方米，同比增长 59.2%；含税租金收入 56.7 亿元，同比增长 39.3%，出租率达 99.5%。客流总量达 6.55 亿人次，同比增长 13%；销售总额达 319 亿元，同比增长 20%；截至期末，公司持有已开业及管理输出的吾悦广场正式达到 100 座，正式进入百店时代。
- **盈利预测与投资建议：**预计公司 2021-2023 年归母净利润年复合增速为 21%，考虑到公司通过商业勾地等方式推动拿地成本保持低位，商业运营逆势发展且销售规模持续提升，我们给予公司 2021 年 7 倍 PE，维持“买入”评级，目标价 58.03 元。
- **风险提示：**年度业绩结算不及预期、商业运营恢复不及预期等。

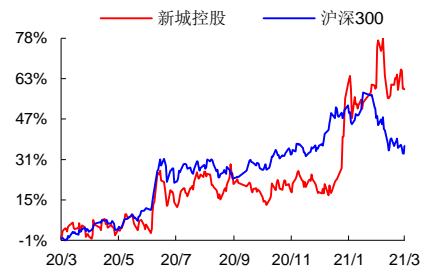
指标/年度	2020A	2021E	2022E	2023E
营业收入 (百万元)	145475.23	182348.14	225559.98	272434.29
增长率	69.46%	25.35%	23.70%	20.78%
归属母公司净利润 (百万元)	15255.80	18618.08	22563.94	27114.45
增长率	20.56%	22.04%	21.19%	20.17%
每股收益 EPS (元)	6.75	8.24	9.98	11.99
净资产收益率 ROE	20.05%	20.55%	20.95%	21.08%
PE	7.0	5.5	4.6	3.8
PB	1.25	1.06	0.89	0.75

数据来源: Wind, 西南证券

西南证券研究发展中心

分析师: 沈猛
执业证号: S1250519080004
电话: 021-58351679
邮箱: smg@swsc.com.cn
联系人: 池天惠
电话: 13003109597
邮箱: cth@swsc.com.cn

相对指数表现



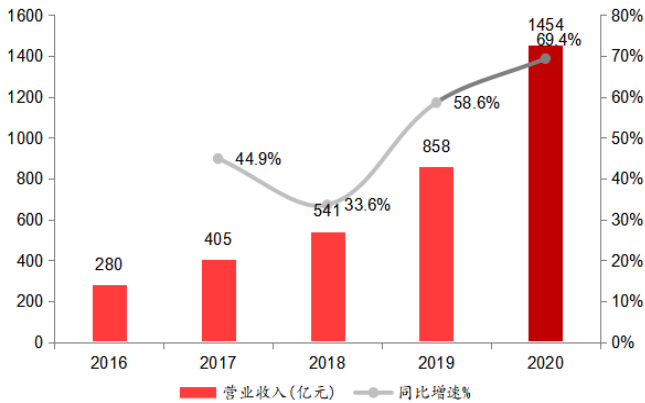
基础数据

总股本(亿股)	22.61
流通 A 股(亿股)	22.54
52 周内股价区间(元)	30.07-51.2
总市值(亿元)	1,028.12
总资产(亿元)	5,377.53
每股净资产(元)	22.43

相关研究

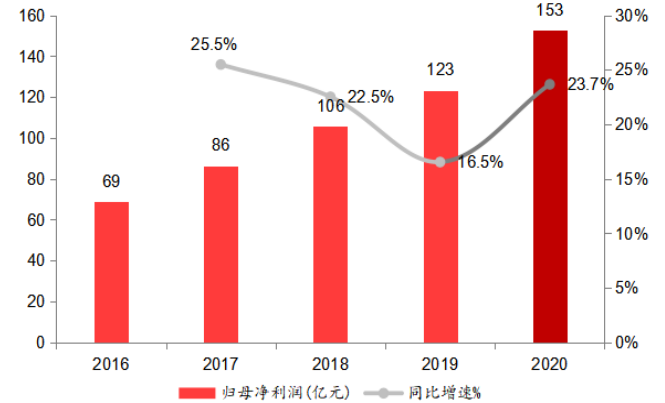
1. 新城控股 (601155): 10 月销售业绩超预期，推盘显著提速 (2020-11-16)
2. 新城控股 (601155): 业绩符合预期，商业运营逆势提升 (2020-08-23)
3. 新城控股 (601155): 运营优先缓速提效，估值提升有空间 (2020-04-06)

图 1: 营业收入及其增速



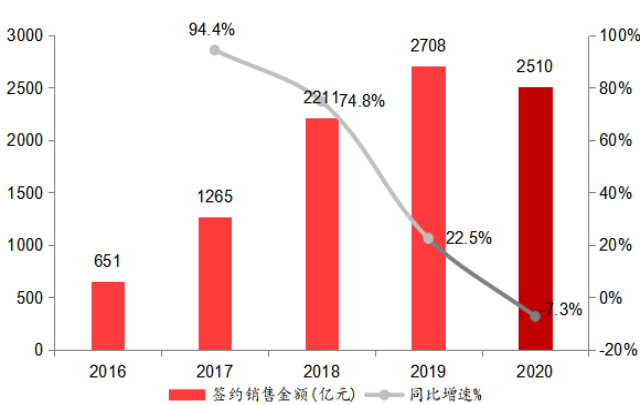
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 2: 归母净利润及其增速



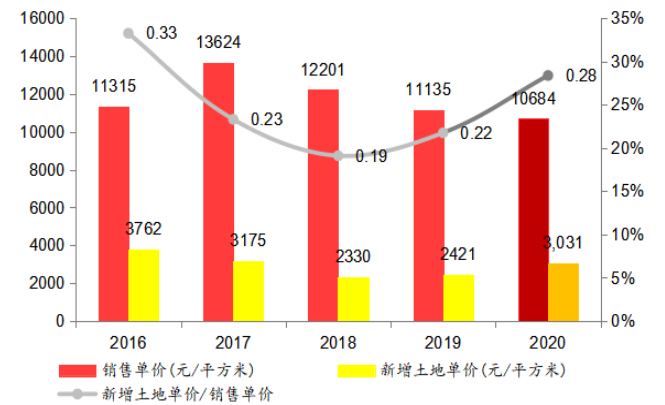
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 3: 销售金额及其增速



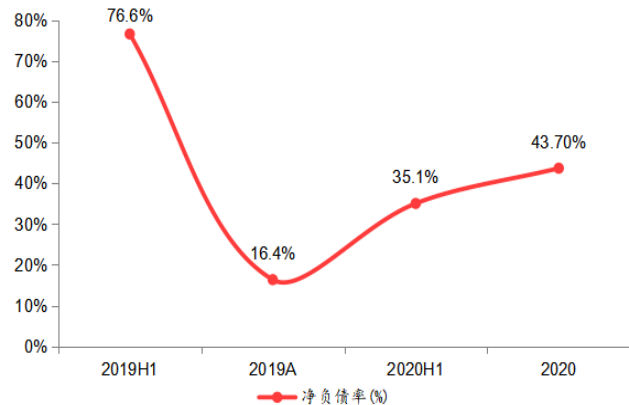
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 4: 销售单价、新增土地单价及其比值



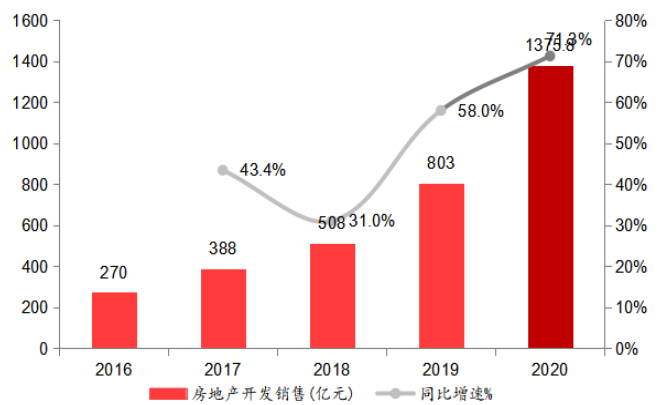
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 5: 净负债率

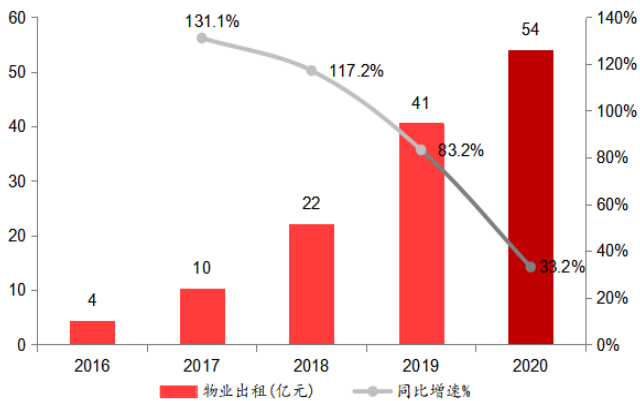


数据来源: 公司公告, 西南证券整理

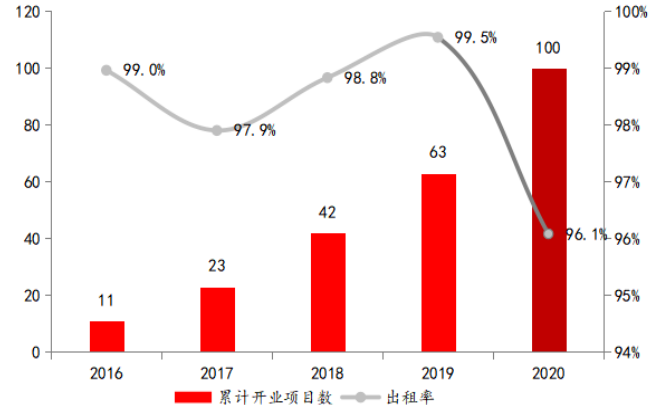
图 6: 房地产开发销售营业收入及增速



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 7：商业出租营收及增速


数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：商业累计开业项目数及出租率 (个/%)


数据来源：Wind，西南证券整理

盈利预测

关键假设：

假设 1: 2021-2023 年由于公司营收结算节奏影响, 结算金额增速分别为 25%/23%/20%, 毛利率分别为 23.5%/24.0%/24.2%;

假设 2: 2021-2023 年公司物业出租及管理持有面积增速分别为 46%/48%/37%, 整体出租率和单方租金水平保持平稳, 毛利率分别为 70.8%/68.5%/67.6%;

假设 3: 2021-2023 年其他收入和毛利率保持稳定。

基于以上假设, 我们预测公司 2021-2023 年分业务收入成本如下表:

表 1：分业务收入及毛利率

单位：亿元		2020A	2021E	2022E	2023E
地产开发	收入	1375.8	1719.7	2113.5	2538.4
	增速	71.3%	25.0%	22.9%	20.1%
	毛利率	21.7%	23.5%	24.0%	24.2%
物业出租及管理	收入	54.4	79.1	117.4	161.4
	增速	34.0%	45.6%	48.4%	37.4%
	毛利率	70.8%	70.8%	68.5%	67.6%
其他	收入	24.6	24.6	24.6	24.6
	增速	67.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	17.6%	17.6%	17.6%	17.6%
合计	收入	1454.8	1823.5	2255.6	2724.3
	增速	69.5%	25.3%	23.7%	20.8%
	毛利率	23.5%	25.5%	26.2%	26.7%

数据来源：公司公告，西南证券

预测与评级：

预计公司 2021-2023 年归母净利润年复合增速为 21%，考虑到公司通过商业勾地等方式推动拿地成本保持低位，商业运营逆势发展且销售规模持续提升，我们给予公司 2021 年 7 倍 PE，维持“买入”评级，目标价 58.03 元。

风险提示：

年度业绩结算不及预期、商业运营恢复不及预期等。

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2020A	2021E	2022E	2023E	现金流量表 (百万元)	2020A	2021E	2022E	2023E
营业收入	145475.23	182348.14	225559.98	272434.29	净利润	16465.73	19931.33	24221.14	29079.54
营业成本	111291.59	135901.76	166357.63	199665.19	折旧与摊销	326.11	305.81	315.07	325.04
营业税金及附加	5669.27	10940.89	14097.50	17653.74	财务费用	969.95	1066.95	1013.60	962.92
销售费用	5490.83	7293.93	9022.40	10897.37	资产减值损失	-1597.02	-1756.72	-1405.38	-1545.92
管理费用	4018.70	7476.27	9247.96	11169.81	经营营运资本变动	-24502.61	7471.77	-8096.06	-11012.05
财务费用	969.95	1066.95	1013.60	962.92	其他	8719.72	-3344.37	-3827.86	-3760.56
资产减值损失	-1597.02	-1756.72	-1405.38	-1545.92	经营活动现金流净额	381.87	23674.76	12220.51	14048.96
投资收益	3081.05	2588.08	2613.96	2744.66	资本支出	-236.97	-100.00	-130.00	-130.00
公允价值变动损益	2523.89	2608.39	2586.67	2583.45	其他	-15733.24	-4490.72	-5369.47	-6213.20
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-15970.20	-4590.72	-5499.47	-6343.20
营业利润	22018.46	26621.55	32426.90	38959.28	短期借款	-220.30	35.30	61.00	22.00
其他非经营损益	218.25	200.63	206.50	204.54	长期借款	19254.48	1000.00	1250.00	1152.00
利润总额	22236.71	26822.18	32633.40	39163.83	股权融资	-345.30	4.86	0.00	0.00
所得税	5770.98	6890.84	8412.26	10084.29	支付股利	-3835.70	-4576.74	-5585.42	-6769.18
净利润	16465.73	19931.33	24221.14	29079.54	其他	-135.28	826.72	1505.52	1662.53
少数股东损益	1209.93	1313.25	1657.21	1965.08	筹资活动现金流净额	14717.89	-2709.86	-2768.91	-3932.65
归属母公司股东净利润	15255.80	18618.08	22563.94	27114.45	现金流量净额	-1035.90	16374.19	3952.12	3773.10
资产负债表 (百万元)	2020A	2021E	2022E	2023E	财务分析指标	2020A	2021E	2022E	2023E
货币资金	62423.60	78797.79	82749.91	86523.02	成长能力				
应收和预付款项	60345.19	71420.28	88187.81	106351.98	销售收入增长率	69.46%	25.35%	23.70%	20.78%
存货	270579.80	282393.69	304761.62	336430.82	营业利润增长率	24.77%	20.91%	21.81%	20.14%
其他流动资产	24517.43	30709.04	37965.06	45836.07	净利润增长率	23.52%	21.05%	21.52%	20.06%
长期股权投资	22326.19	22326.19	22326.19	22326.19	EBITDA 增长率	23.60%	20.07%	20.58%	19.23%
投资性房地产	88291.50	97120.65	106832.72	117515.99	获利能力				
固定资产和在建工程	2226.12	2131.83	2051.13	1963.31	毛利率	23.50%	25.47%	26.25%	26.71%
无形资产和开发支出	1019.81	913.72	814.78	712.99	三费率	7.20%	8.69%	8.55%	8.45%
其他非流动资产	6023.19	6875.81	7728.42	8581.03	净利率	11.32%	10.93%	10.74%	10.67%
资产总计	537752.83	592688.99	653417.63	726241.39	ROE	20.05%	20.55%	20.95%	21.08%
短期借款	449.70	485.00	546.00	568.00	ROA	3.06%	3.36%	3.71%	4.00%
应付和预收款项	77174.27	108114.40	132327.17	159020.55	ROIC	-296.10%	581.08%	374.03%	151.90%
长期借款	43623.25	44623.25	45873.25	47025.25	EBITDA/销售收入	16.03%	15.35%	14.97%	14.77%
其他负债	334367.14	342494.48	359063.64	381709.66	营运能力				
负债合计	455614.37	495717.13	537810.06	588323.46	总资产周转率	0.29	0.32	0.36	0.39
股本	2255.74	2260.60	2260.60	2260.60	固定资产周转率	80.04	114.06	149.26	190.92
资本公积	2334.03	2334.03	2334.03	2334.03	应收账款周转率	356.65	463.65	460.93	456.01
留存收益	45095.96	59137.30	76115.82	96461.09	存货周转率	0.44	0.49	0.56	0.62
归属母公司股东权益	50590.79	64110.92	81089.44	101434.71	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	104.96%	—	—	—
少数股东权益	31547.68	32860.93	34518.14	36483.22	资本结构				
股东权益合计	82138.47	96971.85	115607.57	137917.93	资产负债率	84.73%	83.64%	82.31%	81.01%
负债和股东权益合计	537752.83	592688.99	653417.63	726241.39	带息债务/总负债	14.97%	13.97%	13.12%	12.19%
					流动比率	1.11	1.11	1.13	1.14
					速动比率	0.39	0.44	0.46	0.47
					股利支付率	25.14%	24.58%	24.75%	24.97%
					每股指标				
					每股收益	6.75	8.24	9.98	11.99
					每股净资产	36.33	42.90	51.14	61.01
					每股经营现金	0.17	10.47	5.41	6.21
					每股股利	1.70	2.02	2.47	2.99
业绩和估值指标	2020A	2021E	2022E	2023E					
EBITDA	23314.52	27994.30	33755.57	40247.24					
PE	6.74	5.52	4.56	3.79					
PB	1.25	1.06	0.89	0.75					
PS	0.71	0.56	0.46	0.38					
EV/EBITDA	-6.10	-6.55	-6.35	-6.17					
股息率	3.73%	4.45%	5.43%	6.58%					

数据来源: Wind, 西南证券

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因、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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
行业评级	卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下
	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区南礼士路 66 号建威大厦 1501-1502

邮编：100045

重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	张方毅	高级销售经理	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	吴菲阳	销售经理	021-68415020	16621045018	wfy@swsc.com.cn
	付禹	销售经理	021-68415523	13761585788	fuyu@swsc.com.cn
	黄滢	销售经理	18818215593	18818215593	hying@swsc.com.cn
	蒋俊洲	销售经理	18516516105	18516516105	jiangjz@swsc.com.cn
	刘琦	销售经理	18612751192	18612751192	liuqi@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	陈慧琳	销售经理	18523487775	18523487775	chhl@swsc.com.cn
	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
北京	李杨	地区销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	高级销售经理	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	彭博	销售经理	13391699339	13391699339	pbyf@swsc.com.cn
广深	王湘杰	地区销售副总监	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	林芷璇	高级销售经理	15012585122	15012585122	linzw@swsc.com.cn
	陈慧玲	高级销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	谭凌岚	销售经理	13642362601	13642362601	tll@swsc.com.cn
	郑龔	销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn