

所属行业

房地产

发布时间

2022年8月31日

新城控股 (601155.SH)**开发业务平稳，商业经营深化质量优先****核心观点：**

2022年上半年，新城控股住宅开发业务经营平稳，销售表现好于行业平均水平，回款率居于行业前列。商业方面，运营收入持续增长，毛利润率保持高位，经营战略深化质量优先。财务上，在经营性现金持续净流入和融资改善下，企业保持相对充裕的现金流，三道红线稳居绿档，整体财务稳健。

相关研究：

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020年12月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021更看好以长三角为主的核心城市

2020年12月月度数据：全年销售17.4万亿，疫情冲击下房地产实现8.7%的增长

年度盘点：2020住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科A看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员**于小雨**

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

曾志龙

Zengzhilong666 (微信号)

zengzhilong@ehconsulting.com.cn

一、住宅开发经营平稳，回款率居于行业前列

2022年上半年，房地产市场信心整体较弱，尽管政策松绑不断，但未改变购房者预期，市场持续低迷。新城控股在“住宅+商业”双轮驱动战略下，经营上具有一定的韧性，开发业务经营平稳。

上半年，新城控股完成合同销售金额651.6亿元，实现合同销售面积657.2万m²，根据亿翰智库发布的《2022年1-6月典型房企销售业绩研究报告》，新城控股位居第14位，尽管销售金额较2021年同期有所下降，但相比TOP200房企1-6月总销售额同比-52.1%的降幅，企业表现仍好于行业平均水平。且在紧抓销售和资金回笼下，新城控股实现760.3元的全口径资金回笼，全口径资金回笼率达117%，展现了持续经营的韧性。

土储方面，新城控股总体土地储备充沛，截至2022年中，企业拥有总土地储备建面1.31亿m²，可满足未来2-3年的开发运营所需，其中一、二线城市约占公司总土地储备的37.05%，长三角区域三、四线城市约占公司总土地储备的29.46%，土储结构较优。

营收结转和盈利上，企业上半年实现营业收入428亿元，毛利率率21.9%，较2021年同期上升2.3个百分点，毛利率率维持稳定且小幅回升。此外，上半年新城控股三费费用明显降低，三费总支出较2021年同期减少15.8%，费用管控提升下，企业盈利水平有望进一步改善。

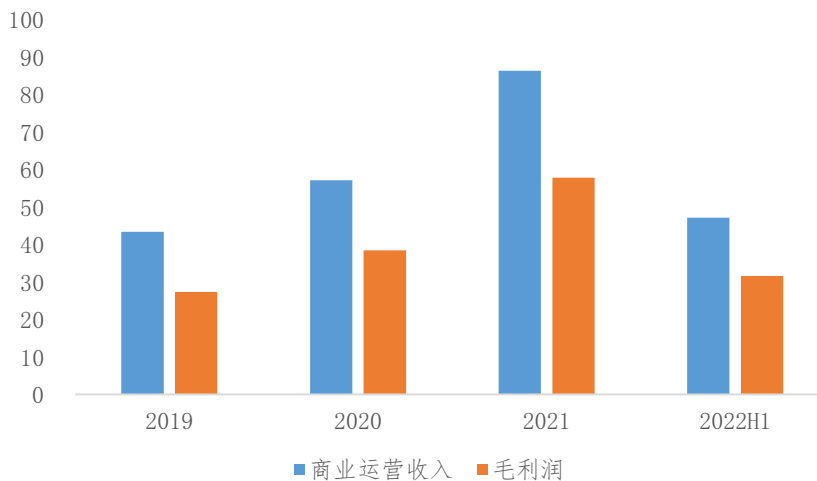
二、商业运营收入持续增长，进一步深化经营提质

2022年上半年，在房地产行业艰难情况下，公司“住宅+商业”双轮驱动战略优势凸显。吾悦广场运营良好，上半年商业运营总收入同比增长近20%。

截至2022年中，新城控股共实现135个大中城市、189个综合体项目的布局，已开业及委托管理的吾悦广场131座，吾悦广场开业面积1189.06万m²，出租率96.01%，商场开业数量位居境内外上市公司首位。在经营上，新城控股进一步深化质量优先、经营提质，更注重项目的商业价值，聚焦高价值商业项目标杆打造，不断迭代进化运营模式，推进数字化运营，打造智慧商业。

在良好运营下，上半年商业运营收入47.18亿元，同比增长19.8%。盈利上持续保持高利润率水平，上半年物业出租及管理毛利润31.6亿元，毛利率率72.2%，占企业毛利润总额的34.2%，对企业整体利润的贡献持续增加。根据企业年初制定的计划，全年计划新开业吾悦广场25座，下半年吾悦广场将迎来集中开业期，我们认为，尽管面临着疫情等诸多挑战，但在规模稳步扩张和经营质量提升下，企业实现“商业运营总收入105亿元”的全年目标可期。

图表：2019-2022H1 新城控股商业运营收入及毛利润（亿元）



资料来源：亿翰智库、企业年报

三、融资渠道拓宽，三道红线稳居绿档

截至 2022 年中，新城控股在手现金 447.8 亿元，流动资金较为充裕。一方面，企业经营现金持续净流入，上半年回款率达 117%，经营性现金净流入 115 亿元。另一方面，企业在融资上有所改善，上半年被选定为发债“示范房企”，在监管机构的支持下发行 10 亿元首单带信用风险缓释凭证的中期票据，5 月在境外发行 1 亿美元无增信的美元债，此外吾悦广场经营性物业贷也在持续落地。

相对充裕的流动现金对企业的债务偿还提供了强有力的支持，新城控股 2022 年公开市场债务到期总规模 126 亿元，1-8 月已偿还 103 亿元，剩余到期债务规模较小，且目前已无美元债到期，在经营性现金持续净流入和融资渠道不断拓宽下，企业有望保持现金流稳定，平稳度过行业波动。

财务上，企业持续保持稳健，三道红线稳居绿档。截至 2022 年中，企业有息负债 822.4 亿元，较 2021 年末减少 8.5%，合联营公司权益有息负债 91.44 亿元，较 2021 年末减少 20.5%，负债降低下，企业财务持续改善，截至 2022 年中，企业净负债率 48.4%，处于行业较低水平，扣预资产负债率 67.1%，非受限现金短债比 1.07 倍，均满足监管要求。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。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机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码