

所属行业

房地产

发布时间

2023年04月04日

新城控股(601155.SH)

双轮驱动，商业未来可期

核心观点：

开发方面，2022年国内房地产市场整体承压，市场需求和购买力不足，房企整体销售相较往年表现低迷。2022年新城控股实现合同销售金额约1160.49亿元，合同销售面积约1191.52万平方米。在整体市场不佳的情况下，现金流的重要性毋庸置疑，新城控股聚焦“有回款的销售、有归集的销售”，2022年实现回款金额1329亿元，回款率115%，回款率、归集率位于行业前列。

商业方面，新城商业表现出良好的韧性，延续较快发展势头，不断夯实市场占位。2022年公司完成15座吾悦广场精彩开业。截至2022年末，公司在全国140个城市布局194座吾悦广场，已开业面积达1319.74万平方米，出租率达95.13%。2022年，公司实现商业运营总收入即含税租金收入100.06亿元，同比增长15.82%，占公司业绩贡献比重逐步提高。

公司在手现金余额为314.63亿元，在手现金充裕；经营性现金流净额为145.35亿元，经营性现金流连续五年为正。整体来看，新城控股的财务情况相对稳健，这也是支撑其度过行业目前困境的重要底气。

随着地产开发大潮的缓缓落幕，未来存量物业的运营和管理在未来的地产市场将愈发重要。而在商业方面，新城控股毫无疑问走在了行业的前列。2023年公司计划新开业项目20座，商业收入目标同比+10%至110亿，继续维持扩张节奏，商业运营业务欣欣向荣。

展望未来，随着公司商业运营业务的持续扩张，其融资的稳定性将进一步增强。随着商业地产Reits未来的开闸，公司目前在商业地产运营的优势将进一步被放大，从而让新城控股在为未来的竞争中抢得先机。

相关研究：

2020年第四季度策略报告：房住不炒下行业空间仍在，锚定资源是未来竞争关键	20201026
2020年9月地产月报：多地出台调控政策，金九悄然来临，但成色稍显不足	20201006
2020年8月地产月报：土地供应与成交同环比均下行，“三道红线”短期抑制投资力度	20200906
2020H1年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？	20200911
月度数据点评：住宅成交连续两月正增长，土地成交创2020年新高（2020年1-6月）	20200716
2020年报综述：四类指标全面放缓，地产告别高速增长时代	20200509

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

周小龙

Eziochou (微信号)

zhouxiaolong@ehconsulting.com.cn

近日，新城控股年报发布。根据年报内容，公司实现营业收入 1154.57 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 13.94 亿元，扣非归母净利润 7.27 亿元。

一、销售回款率超 100%，保交楼体现担当

2022 年国内房地产市场整体承压，市场需求和购买力不足，房企整体销售相较往年表现低迷。2022 年新城控股实现合同销售金额约 1160.49 亿元，合同销售面积约 1191.52 万平方米。在整体市场不佳的情况下，现金流的重要性毋庸置疑，新城控股聚焦“有回款的销售、有归集的销售”，2022 年实现回款金额 1329 亿元，回款率 115%，回款率、归集率位于行业前列。

在保持财务安全的同时，新城控股积极响应政府“保交楼、稳民生”要求，落实企业主体责任，将“保交付”工作列为公司运营管理的重中之重，将资源尽全力向保交付项目倾斜，2022 年全年已组织交付 13.1 万套物业，表现了优质房企的担当。

二、债务结构持续优化，融资成本继续下行

对房企而言，过去一年的主题仍然是“活下去”，也即在保证企业顺利偿债的情况下，维持企业的正常运转。

从整体的资产负债表来看，新城控股继续压降有息负债，债务结构进一步优化。截至 2022 年底，公司有息负债为 712.70 亿元，同比压降 185.97 亿元，有息负债水平保持低。而对应的是，公司的存货也下降至 2043.65 亿元，同比下降 18.37%。有息负债的降幅高于存货的降幅，整体的财务情况日趋稳健。

公司在手现金余额为 314.63 亿元，在手现金充裕；经营性现金流净额为 145.35 亿元，经营性现金流连续五年为正。整体来看，新城控股的财务情况相对稳健，这也是支撑其度过行业目前困境的重要底气。

融资方面，随着货币政策转向宽松，叠加“金融十六条”等政策的出台，民企融资环境出现边际改善。在监管当局的支持下，新城控股作为中债信用增进全额担保民营房企发债的首批试点房企之一，成功发行 2022 年度第二期及第三期中期票据，发行金额共计 30 亿元，表现了监管部门和金融机构对于公司的认可和支持。此外，公司全年平均融资成本同比下降 5bp 至 6.52%，整体融资成本出现了小幅度的下滑。

三、商业扬帆，持续探索新模式

随着地产开发大潮的缓缓落幕，未来存量物业的运营和管理在未来的地产市场将愈发重要。而在商业运营方面，新城控股毫无疑问走在了行业的前列。

商业方面，新城商业表现出良好的韧性，延续较快发展势头，不断夯实市场占位。2022

年公司完成 15 座吾悦广场精彩开业。截至 2022 年末，公司在全国 140 个城市布局 194 座吾悦广场，已开业面积达 1319.74 万平方米，出租率达 95.13%。2022 年，公司实现商业运营总收入即含税租金收入 100.06 亿元，同比增长 15.82%，占公司业绩贡献比重逐步提高。2023 年公司计划新开业项目 20 座，商业收入目标同比+10%至 110 亿，继续维持扩张节奏，商业运营业务欣欣向荣。

随着近日《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》的发布，商业地产 Reits 未来开闸有望，有利于企业打通“投融资退”的全链条，优化资本结构，并将回收资金投资于新项目和已有项目的升级改造改善运营水平。我们认为，公司商业运营业务持续扩张，其融资的稳定性将进一步增强。随着商业地产 Reits 未来的开闸，公司目前在商业地产运营的优势将进一步被放大，从而让新城控股在为未来的竞争中抢得先机。

【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、行业分析、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