

减值影响业绩，商业收入稳步抬升

——2024年一季报报点评

核心观点:

- 事件:** 公司发布2024年一季报, 2024年Q1实现营业收入143.57亿元, 同比下降11.66%; 2024年Q1实现归母净利润2.27亿元, 同比下降65.50%。
- 计提无形资产减值:** 公司2024年一季度实现营收143.57亿元, 同比下降11.66%; 归母净利润2.27亿元, 同比下降65.50%。归母净利润增速低于营收增速, 主要由于期内房地产交付毛利减少、对无形资产计提资产减值所致。根据公司公告, 2024年一季度公司计提无形资产减值准备2.15亿元, 减少归母净利润1.58亿元。期间费用率方面, 2024年Q1销售费用率和管理费用率分别为5.78%、5.51%, 分别较上年同期增加0.59pct、0.38pct, 费用控制压力提升。
- 销售量价承压:** 2024年Q1公司实现销售面积165.17万方, 同比下降34.40%; 累计销售金额119.47亿元, 同比下降44.44%; 对应销售均价为7233元/平米, 同比下降15.31%。从各区域销售面积占比看, 江苏销售面积占比下降3.51pct至26.61%, 两个一线城市北京、上海在2024年一季度无销售面积, 这或对销售均价产生影响。从竣工面积看, 2024年一季度公司竣工136.93万方, 同比下滑49.26%, 其中江苏和浙江两省于2024年一季度的竣工面积同比分别增长12.48%、21.35%。
- 商业收入稳步抬升:** 2024年Q1公司实现商业运营收入30.39亿元, 同比增长20.31%; 其中2024年一季度共实现租金收入28.35亿元, 同比增长20.25%。截至2024年3月末, 公司出租物业161个, 可出租面积904.22万方。2024年3月31日, 出租物业平均出租率为96.86%, 较2023年末提高0.41pct, 出租率维持高位。截至2024年3月末, 海南、青海、甘肃3个省份的物业出租率达到100%, 18个省份物业的出租率超过95%, 2个省份的出租率不足90%。
- 权益有息负债规模缩小:** 截至2024年一季度末, 公司的合联营公司权益有息负债为47.33亿元, 较2023年末减少4.75亿元。2024年Q1期内, 公司无到期的境内外公开市场债券。
- 投资建议:** 公司2024年Q1营收下滑, 受计提无形资产减值影响, 业绩下滑较多。开发业务销售量价均承压。商业收入稳步抬升, 出租率维持高位并且进一步提高, 彰显双轮驱动的优势。我们根据一季报调整预测, 我们将公司2024-2026年归母净利润略微调整至7.54亿元、7.68亿元、8.32亿元, EPS为0.33元/股、0.34元/股、0.37元/股, 对应PE为29.97X、29.42X、27.16X, 维持“推荐”评级。
- 风险提示:** 宏观经济不及预期的风险、房地产销售不及预期的风险、房价大幅度下跌的风险、商业运营业务不及预期的风险、债务偿还不及预期的风险。

新城控股(601155)

推荐 (维持)

分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

市场数据

2024-04-29

股票代码	601155
A股收盘价(元)	10.02
上证指数	3,113.04
总股本万股	225,562
实际流通A股万股	225,562
流通A股市值(亿元)	226

相对沪深300表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

【银河地产】公司点评_新城控股_双轮驱动优势凸显, 商业运营稳定增长

表 1: 主要财务指标预测

	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	119174.28	104241.74	104439.80	107301.45
收入增长率%	3.22	-12.53	0.19	2.74
归母净利润(百万元)	737.10	754.20	768.23	832.06
归母净利润增速%	-47.12	2.32	1.86	8.31
毛利率%	19.05	19.58	19.69	19.70
摊薄 EPS(元)	0.33	0.33	0.34	0.37
PE	30.66	29.97	29.42	27.16
PB	0.38	0.36	0.35	0.34
PS	0.19	0.22	0.22	0.21

资料来源: 公司公告, 中国银河证券研究院

附录：
(一) 公司财务预测表

资产负债表 (百万元)					利润表 (百万元)				
	2023A	2024E	2025E	2026E		2023A	2024E	2025E	2026E
流动资产	217456.54	188079.60	176213.68	170310.00	营业收入	119174.28	104241.74	104439.80	107301.45
现金	18971.30	24225.69	28641.17	29359.13	营业成本	96467.56	83830.31	83872.23	86161.94
应收账款	665.61	569.12	432.20	366.70	营业税金及附加	2709.70	2449.68	2506.56	2682.54
其它应收款	36712.83	28656.04	25509.95	24335.06	营业费用	5130.05	4482.39	4595.35	4828.57
预付账款	3158.09	2682.57	2516.17	2412.53	管理费用	3393.11	3439.98	3655.39	3862.85
存货	142506.57	117498.23	105864.64	100387.42	财务费用	2966.00	3563.92	3479.39	3399.08
其他	15442.14	14447.95	13249.56	13449.15	资产减值损失	-5348.19	-5590.00	-3205.00	-2350.00
非流动资产	156652.25	160248.20	163290.95	166101.13	公允价值变动收益	32.37	31.70	25.90	13.80
长期投资	24137.88	24741.78	25345.68	25949.58	投资净收益	1504.84	1074.13	1075.73	1073.01
固定资产	2387.44	2794.75	3196.95	3597.48	营业利润	4474.30	1564.85	3936.29	4757.06
无形资产	1318.62	1418.22	1517.82	1617.43	营业外收入	280.52	308.58	345.61	369.80
其他	128808.30	131293.45	133230.50	134936.65	营业外支出	182.81	197.44	217.18	232.38
资产总计	374108.79	348327.80	339504.63	336411.13	利润总额	4572.02	1675.99	4064.72	4894.48
流动负债	235249.23	205809.55	194410.79	189160.40	所得税	4012.41	838.00	3211.13	3915.58
短期借款	1264.18	1294.18	1344.18	1424.18	净利润	559.60	838.00	853.59	978.90
应付账款	46669.09	39120.81	36111.65	34943.45	少数股东损益	-177.50	83.80	85.36	146.83
其他	187315.96	165394.56	156954.96	152792.77	归属母公司净利润	737.10	754.20	768.23	832.06
非流动负债	52456.15	53202.38	54094.38	54272.38	EBITDA	5833.03	5556.11	7884.07	8658.40
长期借款	23490.73	24490.73	25690.73	26490.73	EPS (元)	0.33	0.33	0.34	0.37
其他	28965.42	28711.65	28403.65	27781.65					
负债合计	287705.38	259011.93	248505.17	243432.78	主要财务比率	2023A	2024E	2025E	2026E
少数股东权益	26325.52	26409.32	26494.68	26641.51	营业收入	3.22%	-12.53%	0.19%	2.74%
归属母公司股东权益	60077.89	62906.55	64504.78	66336.84	营业利润	47.54%	-65.03%	151.54%	20.85%
负债和股东权益	374108.79	348327.80	339504.63	336411.13	归属母公司净利润	-47.12%	2.32%	1.86%	8.31%
					毛利率	19.05%	19.58%	19.69%	19.70%
					净利率	0.62%	0.72%	0.74%	0.78%
现金流量表(百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E	ROE	1.23%	1.20%	1.19%	1.25%
经营活动现金流	10157.79	9908.14	6555.76	3330.43	ROIC	0.46%	1.79%	1.06%	1.10%
净利润	559.60	838.00	853.59	978.90	资产负债率	76.90%	74.36%	73.20%	72.36%
折旧摊销	373.26	316.20	339.96	364.84	净负债比率	45.38%	36.92%	32.42%	31.24%
财务费用	3060.66	943.35	963.91	971.91	流动比率	0.92	0.91	0.91	0.90
投资损失	-1504.84	-1074.13	-1075.73	-1073.01	速动比率	0.24	0.26	0.28	0.29
营运资金变动	805.16	3405.56	2079.14	-510.75	总资产周转率	0.29	0.29	0.30	0.32
其它	6863.94	5479.17	3394.90	2598.56	应收帐款周转率	203.59	168.85	208.60	268.62
投资活动现金流	1166.80	-2782.12	-2118.38	-1898.56	应付帐款周转率	2.12	1.95	2.23	2.43
资本支出	-1610.92	-783.52	-761.21	-737.77	每股收益	0.33	0.33	0.34	0.37
长期投资	1576.63	-3063.90	-2429.40	-2231.90	每股经营现金	4.50	4.39	2.91	1.48
其他	1201.09	1065.30	1072.23	1071.11	每股净资产	26.63	27.89	28.60	29.41
筹资活动现金流	-20084.72	-1870.54	-21.91	-713.91	P/E	30.66	29.97	29.42	27.16
短期借款	-401.41	30.00	50.00	80.00	P/B	0.38	0.36	0.35	0.34
长期借款	-4475.32	1000.00	1200.00	800.00	EV/EBITDA	11.13	10.00	6.61	5.96
其他	-15207.99	-2900.54	-1271.91	-1593.91	PS	0.19	0.22	0.22	0.21
现金净增加额	-8752.88	5254.39	4415.47	717.97					

资料来源：公司数据 中国银河证券研究院

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，3年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，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（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上 中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间 回避：相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上 谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间 中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间 回避：相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn
 苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn
 上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn
 李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn
 北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn
 唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn