

## 新城控股(601155.SH)

## 紧抓资金回笼，商业运行稳健

## 推荐 (维持)

股价:10.26元

## 主要数据

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| 行业          | 房地产               |
| 公司网址        | www.seazen.com.cn |
| 大股东/持股      | 富域发展集团有限公司/61.09% |
| 实际控制人       | 王振华               |
| 总股本(百万股)    | 2,256             |
| 流通A股(百万股)   | 2,256             |
| 流通B/H股(百万股) |                   |
| 总市值(亿元)     | 231               |
| 流通A股市值(亿元)  | 231               |
| 每股净资产(元)    | 27.23             |
| 资产负债率(%)    | 76.1              |

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】新城控股(601155.SH)\*季报点评\*毛利率同比改善，商业地产平稳运行\*推荐20240429

## 证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
BQV514  
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号  
S1060520090003  
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



## 事项:

公司公布2024年半年报，上半年实现营业收入339亿元，同比下降18.8%，归母净利润13.2亿元，同比下降42.2%。

## 平安观点:

- 多因素致业绩承压，毛利率同比改善：**2024年上半年公司实现营收339亿元，同比下降18.8%，归母净利润13.2亿元，同比下降42.2%。归母净利润增速低于营收主要因：1) 财务费用率同比提升2.4个百分点至5.2%；2) 资产处置收益同比减少3.5亿元。上半年毛利率21.6%，同比提升2.6个百分点。上半年末已售未结面积1916.4万平米，高于近一年结算(1724万平米)，未结资源相对充足。
- 紧抓销售资金回笼，商业运营成效彰显：**2024年上半年公司合同销售金额235.5亿元，同比下降44.5%，合同销售面积326.2万平米，同比下降36.9%，根据中国指数研究院发布的《2024年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜》，公司上半年房地产合同销售金额和面积在全国房地产企业中分别排名第20位和第9位。上半年公司实现247亿元全口径资金回笼，全口径资金回笼率105%。期内公司新开业吾悦广场6座，随着深度运营持续推进，商管业绩贡献度不断提升，吾悦广场商业运营总收入62亿元，同比增长19.6%。期末公司实现137个大中城市、201个综合体项目布局，吾悦广场开业面积1528万平米，出租率97.2%。
- 偿还债务压降负债，发行中票降低成本：**5月17日公司发行“新城控股2024年度第一期中期票据”13.6亿元，中债增进提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。期末公司整体平均融资成本6.05%(2023年末为6.20%)。上半年公司如期偿还境内外公开市场债券19.7亿元，在保持信用同时，不断改善资产结构，压降有息负债，期末合联营公司权益有息负债合计39.5亿元。

|           | 2022A   | 2023A   | 2024E   | 2025E  | 2026E  |
|-----------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 营业收入(百万元) | 115,457 | 119,174 | 108,449 | 97,604 | 88,819 |
| YOY(%)    | -31.4   | 3.2     | -9.0    | -10.0  | -9.0   |
| 净利润(百万元)  | 1,394   | 737     | 746     | 760    | 779    |
| YOY(%)    | -88.9   | -47.1   | 1.2     | 1.9    | 2.5    |
| 毛利率(%)    | 20.0    | 19.1    | 18.9    | 19.0   | 19.1   |
| 净利率(%)    | 1.2     | 0.6     | 0.7     | 0.8    | 0.9    |
| ROE(%)    | 2.3     | 1.2     | 1.2     | 1.2    | 1.2    |
| EPS(摊薄/元) | 0.62    | 0.33    | 0.33    | 0.34   | 0.35   |
| P/E(倍)    | 16.6    | 31.4    | 31.0    | 30.5   | 29.7   |
| P/B(倍)    | 0.4     | 0.4     | 0.4     | 0.4    | 0.4    |

- **投资建议：**维持原有预测，预计公司2024-2026年EPS分别为0.33元、0.34元、0.35元，当前股价对应PE分别为31.0倍、30.5倍、29.7倍。公司商业地产运营良好，“住宅+商业”双轮驱动模式仍有望为后续发展保驾护航，维持“推荐”评级。

**风险提示：**1) 楼市修复不及预期风险：若后续楼市修复低于预期，购房者预期扭转缓慢，将对公司经营发展进一步产生冲击；2) 消费释放持续性不足，商业地产经营转弱风险；3) 盈利能力进一步下探、持续计提减值风险；4) 资金压力加剧风险。

## 资产负债表

单位：百万元

| 会计年度             | 2023A  | 2024E  | 2025E  | 2026E  |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>流动资产</b>      | 217457 | 236607 | 218476 | 206004 |
| 现金               | 18971  | 17595  | 21544  | 26959  |
| 应收票据及应收账款        | 719    | 530    | 477    | 434    |
| 其他应收款            | 36713  | 35713  | 32142  | 29249  |
| 预付账款             | 3158   | 3118   | 2806   | 2553   |
| 存货               | 142507 | 163043 | 146558 | 133203 |
| 其他流动资产           | 15389  | 16608  | 14949  | 13605  |
| <b>非流动资产</b>     | 156652 | 140501 | 124114 | 107533 |
| 长期投资             | 24138  | 24738  | 25138  | 25338  |
| 固定资产             | 3686   | 3298   | 2875   | 2417   |
| 无形资产             | 1319   | 1099   | 879    | 659    |
| 其他非流动资产          | 127510 | 111366 | 95222  | 79118  |
| <b>资产总计</b>      | 374109 | 377108 | 342590 | 313537 |
| <b>流动负债</b>      | 235249 | 248338 | 223372 | 203148 |
| 短期借款             | 1264   | 0      | 0      | 0      |
| 应付票据及应付账款        | 48428  | 43838  | 39405  | 35815  |
| 其他流动负债           | 185557 | 204501 | 183966 | 167333 |
| <b>非流动负债</b>     | 52456  | 41647  | 31364  | 21784  |
| 长期借款             | 37597  | 26788  | 16504  | 6924   |
| 其他非流动负债          | 14860  | 14860  | 14860  | 14860  |
| <b>负债合计</b>      | 287705 | 289986 | 254736 | 224932 |
| 少数股东权益           | 26326  | 26299  | 26271  | 26243  |
| 股本               | 2256   | 2256   | 2256   | 2256   |
| 资本公积             | 1852   | 1852   | 1852   | 1852   |
| 留存收益             | 55970  | 56715  | 57475  | 58254  |
| <b>归属母公司股东权益</b> | 60078  | 60823  | 61583  | 62362  |
| <b>负债和股东权益</b>   | 374109 | 377108 | 342590 | 313537 |

## 现金流量表

单位：百万元

| 会计年度           | 2023A  | 2024E  | 2025E  | 2026E  |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>经营活动现金流</b> | 10063  | 14168  | 17285  | 17571  |
| 净利润            | 560    | 719    | 732    | 751    |
| 折旧摊销           | 279    | 16751  | 16787  | 16782  |
| 财务费用           | 2966   | 2725   | 2481   | 2183   |
| 投资损失           | -1505  | -490   | -290   | -90    |
| 营运资金变动         | 2854   | -6173  | -2886  | -2337  |
| 其他经营现金流        | 4909   | 636    | 461    | 282    |
| <b>投资活动现金流</b> | 1167   | -747   | -571   | -392   |
| 资本支出           | 987    | 0      | -0     | 0      |
| 长期投资           | 1332   | 0      | 0      | 0      |
| 其他投资现金流        | -1152  | -747   | -571   | -392   |
| <b>筹资活动现金流</b> | -20085 | -14798 | -12765 | -11763 |
| 短期借款           | -401   | -1264  | 0      | 0      |
| 长期借款           | -2959  | -10809 | -10284 | -9580  |
| 其他筹资现金流        | -16724 | -2725  | -2481  | -2183  |
| <b>现金净增加额</b>  | -8848  | -1376  | 3949   | 5415   |

## 利润表

单位：百万元

| 会计年度            | 2023A  | 2024E  | 2025E | 2026E |
|-----------------|--------|--------|-------|-------|
| <b>营业收入</b>     | 119174 | 108449 | 97604 | 88819 |
| 营业成本            | 96468  | 87952  | 79059 | 71855 |
| 税金及附加           | 2710   | 2765   | 2488  | 2264  |
| 营业费用            | 5130   | 4546   | 4091  | 3723  |
| 管理费用            | 3393   | 3332   | 2999  | 2729  |
| 研发费用            | 20     | 21     | 19    | 17    |
| 财务费用            | 2966   | 2725   | 2481  | 2183  |
| 资产减值损失          | -5348  | -2169  | -1366 | -1066 |
| 信用减值损失          | -723   | -378   | -340  | -310  |
| 其他收益            | 78     | 175    | 175   | 175   |
| 公允价值变动收益        | 32     | 0      | 0     | 0     |
| 投资净收益           | 1505   | 490    | 290   | 90    |
| 资产处置收益          | 443    | 149    | 149   | 149   |
| <b>营业利润</b>     | 4474   | 5375   | 5374  | 5086  |
| 营业外收入           | 281    | 253    | 253   | 253   |
| 营业外支出           | 183    | 162    | 162   | 162   |
| <b>利润总额</b>     | 4572   | 5466   | 5464  | 5177  |
| 所得税             | 4012   | 4747   | 4732  | 4426  |
| <b>净利润</b>      | 560    | 719    | 732   | 751   |
| 少数股东损益          | -177   | -27    | -27   | -28   |
| <b>归属母公司净利润</b> | 737    | 746    | 760   | 779   |
| EBITDA          | 7817   | 24942  | 24732 | 24142 |
| EPS (元)         | 0.33   | 0.33   | 0.34  | 0.35  |

## 主要财务比率

| 会计年度           | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|----------------|-------|-------|-------|-------|
| <b>成长能力</b>    |       |       |       |       |
| 营业收入(%)        | 3.2   | -9.0  | -10.0 | -9.0  |
| 营业利润(%)        | 47.5  | 20.1  | -0.0  | -5.3  |
| 归属于母公司净利润(%)   | -47.1 | 1.2   | 1.9   | 2.5   |
| <b>获利能力</b>    |       |       |       |       |
| 毛利率(%)         | 19.1  | 18.9  | 19.0  | 19.1  |
| 净利率(%)         | 0.6   | 0.7   | 0.8   | 0.9   |
| ROE(%)         | 1.2   | 1.2   | 1.2   | 1.2   |
| ROIC(%)        | 0.8   | 0.9   | 1.0   | 1.1   |
| <b>偿债能力</b>    |       |       |       |       |
| 资产负债率(%)       | 76.9  | 76.9  | 74.4  | 71.7  |
| 净负债比率(%)       | 23.0  | 10.6  | -5.7  | -22.6 |
| 流动比率           | 0.9   | 1.0   | 1.0   | 1.0   |
| 速动比率           | 0.2   | 0.2   | 0.2   | 0.3   |
| <b>营运能力</b>    |       |       |       |       |
| 总资产周转率         | 0.3   | 0.3   | 0.3   | 0.3   |
| 应收账款周转率        | 179.0 | 237.3 | 237.3 | 237.3 |
| 应付账款周转率        | 2.07  | 2.20  | 2.20  | 2.20  |
| <b>每股指标(元)</b> |       |       |       |       |
| 每股收益(最新摊薄)     | 0.33  | 0.33  | 0.34  | 0.35  |
| 每股经营现金流(最新摊薄)  | 4.46  | 6.28  | 7.66  | 7.79  |
| 每股净资产(最新摊薄)    | 26.63 | 26.97 | 27.30 | 27.65 |
| <b>估值比率</b>    |       |       |       |       |
| P/E            | 31.4  | 31.0  | 30.5  | 29.7  |
| P/B            | 0.4   | 0.4   | 0.4   | 0.4   |
| EV/EBITDA      | 11    | 3     | 2     | 2     |

资料来源：同花顺 iFinD，平安证券研究所

## 平安证券研究所投资评级:

### 股票投资评级:

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

### 行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

### 公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

### 免责条款:

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2024版权所有。保留一切权利。

## 平安证券

### 平安证券研究所

电话:4008866338

#### 深圳

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

#### 上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

#### 北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层