

2025 年 03 月 30 日

## 新城控股 (601155)

——商场收入保持快增，偿债压力逐步减轻

报告原因：有业绩公布需要点评

买入 (维持)

市场数据：2025 年 03 月 28 日

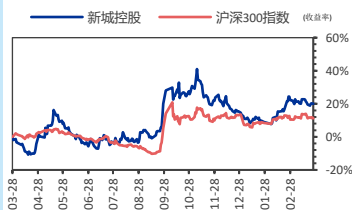
|                |                    |
|----------------|--------------------|
| 收盘价 (元)        | 13.06              |
| 一年内最高/最低 (元)   | 16.70/7.95         |
| 市净率            | 0.5                |
| 股息率 (分红/股价)    | -                  |
| 流通 A 股市值 (百万元) | 29,458             |
| 上证指数/深证成指      | 3,351.31/10,607.33 |

注：“股息率”以最近一年已公布分红计算

基础数据：2024 年 12 月 31 日

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 每股净资产 (元)       | 26.99       |
| 资产负债率%          | 73.09       |
| 总股本/流通 A 股 (百万) | 2,256/2,256 |
| 流通 B 股/H 股 (百万) | -/-         |

一年内股价与大盘对比走势：



证券分析师

袁豪 A0230520120001  
yuanhao@swsresearch.com  
曹曼 A0230520120003  
caoman@swsresearch.com

联系人

曹曼  
(8621)23297818x  
caoman@swsresearch.com



申万宏源研究微信服务号

投资要点：

- **24 年归母净利润同比+2%、符合预期，扣非归母净利润同比+183%。**据公告，24 年公司营业收入 890 亿元，同比-25.3%；归母净利润 7.5 亿元，同比+2.1%；扣非后归母净利润 8.7 亿元，同比+183%；基本每股收益 0.33 元，同比基本持平。毛利率、归母净利率分别为 19.8%、0.8%，同比分别+0.8pct、+0.2pct；三费费率 11.3%，同比+1.6pct，其中销售、管理和财务费率分别+0.2pct、+0.2pct 和+1.2pct；IP 公允价值变动 0.7 亿元，同比+10.5%；合联营投资收益 3.6 亿元，同比-7.8%。24 年末公司预收款及合同负债为 563 亿元，同比-47%，覆盖 24 年地产营收的 0.4 倍。
- **24 年商场零售额同比+19%、租管费同比+13%、保持快增，商场毛利占比提升至 48%。**据公告，截至 2024 年末，公司在手吾悦广场 200 个，其中轻资产 42 个；累计开业商场 173 个，其中轻资产 25 个；开业 GRA1,604 万平，同比+6.8%；出租率 97.9%，同比+1.4pct。2024 年开业 15 个，其中轻资产 8 个。2024 年商场零售额 905 亿元，同比+19%。2024 年公司实现含税租金收入 128 亿元，同比+13.1%（23 年全年增速+13.2%）；2025 年计划含税租管费 140 亿元，同比+9.3%。2024 年税后租管费 119 亿元，同比+13.0%。分区域来看，江苏、浙江和安徽分别贡献 2024 年租管费收入的 28%、13%和 7%，构成 GLA 的 25%、10%和 8%。此外，公司商场收入和毛利占比持续提升，2024 年商场营收占比 14%、毛利占比 48%、毛利率 70.2%，较 2023 年营收占比 9%、毛利占比 33%、毛利率 69.9%均进一步提升，经常性收入占比持续提升将助力公司稳健经营。
- **有息负债持续下降、偿债压力逐步减轻，未来 2 年信用债敞口仅剩美元债 72 亿元。**据公告，至 24 年末，公司处于三条红线黄档，我们计算剔除预负债率、净负债率和现金短债比分别为 67.1%/53.0%/0.83 倍；有息负债 541 亿元，同比-4.9%。24 年末公司融资成本 5.92%，较 23 年-28BP。24 年公司新增经营性物业贷及其他融资约 205 亿元，加权本金平均利率为 4.97%，抵押率约 50%。存量公开债敞口方面，目前公司公开债余额合计 182 亿元，其中，存量境内债敞口 109 亿元，均带抵押、占比 60%，其中 25、26 年分别到期 37 亿元、41 亿元；美元债敞口 10.04 亿美元（按 1USD=7.2CNY 汇率、对应 72 亿元），均为信用债、占比 40%，其中 25、26 年分别到期 6 亿美元（其中含母公司新城发展 3 亿美元）、4.04 亿美元，未来 2 年公司偿债压力将逐步减轻。
- **24 年销售额 402 亿、同比-47%，24H2 销售均价回升或代表公司保价值的开始。**据公告，2024 年销售金额 402 亿元，同比-47%；销售面积 539 万平，同比-44%；销售均价 7,455 元/平，同比-4.9%，2024H1、2024H2、2025 年 1-2 月销售均价分别为 7,221、7,815、7,706 元/平，2025 年 8 月开始销售均价同比回升或代表公司保价值的开始。据克而瑞，2024 年公司销售金额全国排名第 24 位。公司年内无新增拿地。2024 年开工面积 276 万平，同比-37%；竣工面积 1,529 亿元，同比-24%；2025 年计划开工面积 170 万平，同比-39%；计划竣工面积 555 万平，同比-64%。
- **投资分析意见：商场收入保持快增，偿债压力逐步减轻，维持“买入”评级。**新城控股秉承“住宅+商业”双轮驱动战略，先发布局商业地产，打造优质成长标杆，乘风广阔消费市场。近几年中公司商场收入和毛利占比持续提升，经常性收入占比持续提升将助力公司稳健经营。此外，未来 2 年公司偿债压力也将逐步减轻。我们相信公司将凭借优秀管理能力和优质的资产组合在新行业格局下实现更长期、并更有质量的增长。我们下调 25-26 年归母净利润预测分别为 8.5/10.0 亿元（原 16.0/16.8 亿元），并引入 27 年为 15.1 亿元，对应 25 年 PE 为 35X，可比公司天虹股份 25 年 PE34X、孩子王 25 年 PE52X，考虑到公司偿债压力逐步减轻、商场贡献毛利占比逐步提升，维持“买入”评级。
- **风险提示：调控超预期收紧，去化率不及预期，消费下滑影响商场运营。**

财务数据及盈利预测

|             | 2023    | 2024   | 2025E  | 2026E  | 2027E  |
|-------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 营业总收入 (百万元) | 119,174 | 88,999 | 59,665 | 47,026 | 43,369 |
| 同比增长率 (%)   | 3.2     | -25.3  | -33.0  | -21.2  | -7.8   |
| 归母净利润 (百万元) | 737     | 752    | 848    | 1,003  | 1,513  |
| 同比增长率 (%)   | -47.1   | 2.1    | 12.7   | 18.3   | 50.8   |
| 每股收益 (元/股)  | 0.33    | 0.33   | 0.38   | 0.44   | 0.67   |
| 毛利率 (%)     | 19.1    | 19.8   | 24.8   | 29.7   | 34.1   |
| ROE (%)     | 1.2     | 1.2    | 1.4    | 1.6    | 2.4    |
| 市盈率         | 40      | 39     | 35     | 29     | 19     |

注：“净资产收益率”是指摊薄后归属于母公司所有者的 ROE

## 财务摘要

| 百万元, 百万股             | 2023A   | 2024A  | 2025E  | 2026E  | 2027E  |
|----------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 营业总收入                | 119,174 | 88,999 | 59,665 | 47,026 | 43,369 |
| 其中: 营业收入             | 119,174 | 88,999 | 59,665 | 47,026 | 43,369 |
| 减: 营业成本              | 96,468  | 71,373 | 44,846 | 33,076 | 28,566 |
| 减: 税金及附加             | 2,710   | 2,313  | 1,550  | 1,222  | 1,127  |
| 主营业务利润               | 19,996  | 15,313 | 13,269 | 12,728 | 13,676 |
| 减: 销售费用              | 5,130   | 3,965  | 2,658  | 2,095  | 1,932  |
| 减: 管理费用              | 3,393   | 2,758  | 1,849  | 1,457  | 1,344  |
| 减: 研发费用              | 20      | 7      | 5      | 4      | 3      |
| 减: 财务费用              | 2,966   | 3,311  | 3,084  | 3,465  | 4,936  |
| 经营性利润                | 8,487   | 5,272  | 5,673  | 5,707  | 5,461  |
| 加: 信用减值损失 (损失以“-”填列) | -723    | -682   | -500   | -200   | 0      |
| 加: 资产减值损失 (损失以“-”填列) | -5,348  | -2,018 | -1,150 | -500   | 0      |
| 加: 投资收益及其他           | 1,583   | 330    | 336    | 353    | 635    |
| 营业利润                 | 4,474   | 2,972  | 4,359  | 5,360  | 6,094  |
| 加: 营业外净收入            | 98      | -65    | 0      | 0      | 0      |
| 利润总额                 | 4,572   | 2,906  | 4,359  | 5,360  | 6,094  |
| 减: 所得税               | 4,012   | 2,186  | 3,298  | 4,106  | 4,204  |
| 净利润                  | 560     | 720    | 1,060  | 1,254  | 1,891  |
| 少数股东损益               | -177    | -32    | 212    | 251    | 378    |
| 归属于母公司所有者的净利润        | 737     | 752    | 848    | 1,003  | 1,513  |

资料来源: 公司公告, 申万宏源研究

【投资收益及其他】包括投资收益、其他收益、净敞口套期收益、公允价值变动收益、资产处置收益等

【营业外净收入】营业外收入减营业外支出

## 信息披露

### 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，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本人不曾因，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收到任何形式的补偿。

### 与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 [compliance@swsresearch.com](mailto:compliance@swsresearch.com) 索取有关披露资料或登录 [www.swsresearch.com](http://www.swsresearch.com) 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

### 机构销售团队联系人

|        |     |              |                          |
|--------|-----|--------------|--------------------------|
| 华东组    | 茅炯  | 021-33388488 | maojiong@swhyse.com      |
| 银行团队   | 李庆  | 021-33388245 | liqing3@swhyse.com       |
| 华北组    | 肖霞  | 010-66500628 | xiaoxia@swhyse.com       |
| 华南组    | 张晓卓 | 13724383669  | zhangxiaozhuo@swhyse.com |
| 华东创新团队 | 朱晓艺 | 021-33388860 | zhuxiaoyi@swhyse.com     |
| 华北创新团队 | 潘烨明 | 15201910123  | panyeming@swhyse.com     |

### 股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 买入 (Buy)          | ：相对强于市场表现 20%以上；          |
| 增持 (Outperform)   | ：相对强于市场表现 5% ~ 20%；       |
| 中性 (Neutral)      | ：相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动； |
| 减持 (Underperform) | ：相对弱于市场表现 5%以下。           |

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| 看好 (Overweight)  | ：行业超越整体市场表现；    |
| 中性 (Neutral)     | ：行业与整体市场表现基本持平； |
| 看淡 (Underweight) | ：行业弱于整体市场表现。    |

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售索取。

本报告采用的基准指数：沪深 300 指数

### 法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国境内（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。

客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司强烈建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。