

公司点评 (R3)

新城控股 (601155.SH)

房地产 | 房地产开发

商业运营具有韧性，融资渠道保持畅通

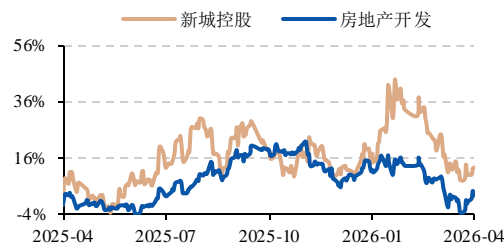
2026年04月16日

评级 **增持**
评级变动 首次

交易数据

当前价格 (元)	14.22
52周价格区间 (元)	12.20-18.08
总市值 (百万)	32074.96
流通市值 (百万)	32074.96
总股本 (万股)	225562.29
流通股 (万股)	225562.29

涨跌幅比较



%	1M	3M	12M
新城控股	-5.01	-4.05	12.32
房地产开发	-4.67	-7.44	4.01

陈刚 分析师

执业证书编号:S0530525110001
chengang48@hncasing.com

相关报告

预测指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入 (亿元)	889.99	530.12	356.21	274.36	252.92
归母净利润 (亿元)	7.52	6.80	9.39	12.97	15.91
每股收益 (元)	0.33	0.30	0.41	0.57	0.70
每股净资产 (元)	26.70	27.17	27.59	28.16	28.86
P/E	36.24	46.50	34.32	24.86	20.26
P/B	0.45	0.51	0.52	0.51	0.49

资料来源: iFinD, 财信证券

投资要点:

- 公司 2025 年实现营业收入 530.12 亿元，同比下降 40.44%；实现归母净利润 6.80 亿元，同比下降 9.61%；扣非归母净利润 6.14 亿元，同比下降 29.34%。
- 开发销售业务规模将进一步收缩，后续对公司的业绩拖累有望降低。2025 年，公司房地产开发销售业务实现收入 390.04 亿元，同比大幅下降 48.71%；完成合同销售金额 192.70 亿元，同比下降 52.03%。销售承压之下，待结算规模持续降低，截至 25 年末公司预收款(合同负债+预收款项) 325.5 亿元，较 25 年地产收入覆盖倍数为 83%。考虑到公司 2023 年开始停止拿地，结合近年来销售规模的持续下行，预计未来一段时间公司开发销售业务规模将进一步收缩，商业部分对营收与利润的贡献将继续提升。
- 商业运营成业绩基石，租金收入继续增长。2025 年公司物业出租及管理实现收入 130.36 亿元，同比增长 8.37%，毛利率高达 69.77%。商业运营总收入(含税) 达 140.90 亿元，同比增长 10.00%。截至报告期末，公司已开业吾悦广场达 178 座，出租率高达 97.86%，客流总量同比增长 13.31%，会员人数同比增长 25.82%。商业板块的稳健增长有效对冲了开发业务的下滑。
- 融资成本继续下降，融资渠道保持畅通。2025 年公司平均融资成本 5.44%，较 2024 年降低 48bp。报告期内，公司成功发行三期合计 36.5 亿元中期票据，并完成近三年来民营房企首笔纯信用境外债券的发行，彰显了监管和投资者对公司信用水平的认可。此外，公司成功挂牌上市以上海青浦吾悦广场为底层资产的全国首单消费类机构间 REITs，商业地产“投融建管退”的闭环逐渐完善。截至 2025 年末，公司总息债务规模为 509.74 亿元，较年初压降 4.99%。
- 商业收入目标稳健，REITs 战略持续推进。公司 2026 年经营计划务实，商业运营总收入目标为 145 亿元，计划新开业吾悦广场 5 座。同时，公司明确表示将积极推进商业不动产公募 REITs 的申报发行，打造多层次商业不动产融资体系。若公募 REITs 成功发行，将有助于盘

活存量资产、优化资本结构并释放商业资产价值。

- **盈利预测与投资建议:**公司商业运营护城河深厚,现金流稳健,债务风险持续降低。随着公司住宅开发业务对整体业绩拖累的持续降低,商业租金毛利占比将进一步提升,未来盈利能力有望逐步回升,建议关注公司困境反转带来的估值提升机会。预计 2026-2028 年公司归母净利润分别为 9.39 / 12.97 / 15.91 亿元, EPS 分别为 0.41 / 0.57 / 0.70 元,当前股价对应的 PE 分别 34.32/24.86/20.26 倍。首次覆盖,给予“增持”评级。
- **风险提示:**房屋销售持续下滑;吾悦广场租金及出租率下行;REITs 发行进度及规模不及预期等。

报表预测(单位:百万元)						财务和估值数据摘要					
利润表	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E	主要指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入	88,998.58	53,011.63	35,621.21	27,435.69	25,292.04	营业收入	88,998.58	53,011.63	35,621.21	27,435.69	25,292.04
减:营业成本	71,373.45	38,477.82	22,955.50	15,493.22	13,089.88	增长率(%)	-25.3%	-40.4%	-32.8%	-23.0%	-7.8%
税金及附加	2,312.52	2,988.72	1,994.79	1,508.96	1,365.77	归属母公司股东净利润	752.39	680.11	939.36	1,296.74	1,591.04
营业费用	3,965.12	1,844.13	1,211.12	932.81	859.93	增长率(%)	2.1%	-9.6%	38.1%	38.0%	22.7%
管理费用	2,758.13	2,613.36	1,745.44	1,344.35	1,239.31	每股收益(EPS)	0.33	0.30	0.41	0.57	0.70
研发费用	6.88	0.00	0.00	0.00	0.00	每股股利(DPS)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	3,310.62	3,247.57	3,166.66	3,103.28	2,789.85	每股经营现金流	0.90	1.56	-1.96	1.67	1.40
减值损失	2,700.12	1,651.60	1,375.85	1,157.93	1,017.50	销售毛利率	19.8%	27.4%	35.6%	43.5%	48.2%
加:投资收益	355.95	-254.52	-236.96	-214.61	-192.95	销售净利率	0.8%	0.8%	2.1%	4.1%	5.7%
公允价值变动损益	70.72	145.99	72.66	72.66	72.66	净资产收益率(ROE)	1.2%	1.1%	1.5%	2.1%	2.5%
其他经营损益	-26.45	81.31	74.39	73.89	73.39	投入资本回报率(ROIC)	3.2%	2.0%	2.1%	2.2%	2.3%
营业利润	2,971.95	2,161.22	3,081.94	3,827.07	4,882.90	市盈率(P/E)	36.24	46.50	34.32	24.86	20.26
加:其他非经营损益	-65.49	-86.51	-76.00	-68.40	-61.56	市净率(P/B)	0.45	0.51	0.52	0.51	0.49
利润总额	2,906.47	2,074.71	3,005.94	3,758.67	4,821.34	股息率(分红/股价)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
减:所得税	2,186.43	1,631.03	2,254.46	2,631.07	3,374.94	主要财务指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
净利润	720.04	443.68	751.49	1,127.60	1,446.40	收益率					
减:少数股东损益	-32.35	-236.42	-187.87	-169.14	-144.64	毛利率	19.80%	27.42%	35.56%	43.53%	48.25%
归属母公司股东净利润	752.39	680.11	939.36	1,296.74	1,591.04	三费/销售收入	11.27%	14.53%	17.19%	19.61%	19.33%
资产负债表	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E	EBIT/销售收入	9.64%	13.37%	21.66%	29.73%	34.55%
货币资金	10,295.99	6,803.35	6,803.35	4,571.52	3,521.01	EBITDA/销售收入	10.02%	14.01%	23.02%	31.78%	36.91%
交易性金融资产	25.64	30.61	30.61	30.61	30.61	销售净利率	0.81%	0.84%	2.11%	4.11%	5.72%
应收和预付款项	3,361.55	2,450.98	1,499.95	1,044.94	903.12	资产获利率					
其他应收款(合计)	32,719.99	25,861.42	19,591.66	15,089.63	13,910.62	ROE	1.24%	1.11%	1.51%	2.05%	2.46%
存货	97,008.49	71,050.39	60,173.76	56,421.44	55,173.63	ROA	0.21%	0.15%	0.29%	0.47%	0.62%
其他流动资产	9,266.66	6,076.27	5,146.10	4,825.19	4,718.48	ROIC	3.20%	1.98%	2.15%	2.23%	2.29%
长期股权投资	20,991.13	19,746.53	19,509.57	19,294.96	19,102.01	资本结构					
金融资产投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	资产负债率	73.09%	70.81%	68.23%	66.17%	64.93%
投资性房地产	121,429.00	121,069.00	121,069.00	121,069.00	121,069.00	投资资本/总资产	43.59%	49.93%	57.12%	59.93%	61.27%
固定资产和在建工程	3,598.43	3,073.72	2,696.42	2,404.79	2,117.83	带息债务/总负债	24.64%	28.74%	40.42%	43.95%	45.34%
无形资产和开发支出	1,045.03	892.62	859.79	828.17	797.71	流动比率	0.91	0.85	0.79	0.75	0.74
其他非流动资产	7,450.87	8,588.43	8,991.01	9,139.49	9,184.95	速动比率	0.32	0.30	0.27	0.23	0.21
资产总计	307,192.79	265,643.32	246,371.23	234,719.7	230,528.9	股利支付率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
短期借款	12,442.55	13,391.74	26,520.98	26,479.66	25,820.07	收益留存率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	资产管理效率					
应付和预收款项	101,975.10	69,356.92	50,594.09	44,244.41	41,781.61	总资产周转率	0.26	0.19	0.14	0.11	0.11
长期借款	42,886.38	40,669.05	41,419.19	41,781.32	42,037.37	固定资产周转	38.62	25.76	19.31	15.67	15.22
其他负债	67,216.04	64,694.45	49,554.32	42,804.10	40,033.28	应收账款周转	138.40	98.41	83.62	90.64	99.93
负债合计	224,520.07	188,112.17	168,088.59	155,309.5	149,672.3	存货周转率	0.60	0.46	0.35	0.27	0.23
股本	2,255.62	2,255.62	2,255.62	2,255.62	2,255.62	估值指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
资本公积	1,892.44	1,941.69	1,941.69	1,941.69	1,941.69	EBIT	8,582.48	7,087.61	7,714.36	8,156.34	8,737.15
留存收益	56,720.55	57,400.51	58,339.87	59,636.61	61,227.65	EBITDA	8,914.59	7,424.48	8,200.42	8,718.45	9,334.93
归属母公司股东权益	60,868.61	61,597.83	62,537.18	63,833.92	65,424.97	NOPLAT	4,261.55	2,648.99	2,847.95	3,138.37	3,216.36
少数股东权益	21,804.11	15,933.33	15,745.46	15,576.32	15,431.68	归母净利润	752.39	680.11	939.36	1,296.74	1,591.04
股东权益合计	82,672.72	77,531.16	78,282.64	79,410.24	80,856.65	EPS	0.33	0.30	0.41	0.57	0.70
负债和股东权益合计	307,192.79	265,643.32	246,371.23	234,719.7	230,528.9	BPS	26.70	27.17	27.59	28.16	28.86
现金流量表	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E	PE	36.24	46.50	34.32	24.86	20.26
经营性现金净流量	3,608.62	7,782.33	-8,666.42	2,217.76	3,601.72	PEG	17.47	-4.84	0.90	0.65	0.89
投资性现金净流量	-958.83	-1,174.03	-2,046.30	-1,667.12	-1,458.83	PB	0.45	0.51	0.52	0.51	0.49
筹资性现金净流量	-11,325.10	-10,100.95	-2,416.52	-15,870.39	-15,621.73	PS	0.31	0.60	0.90	1.18	1.27
现金流量净额	-8,675.31	-3,492.64	-13,129.24	-15,319.76	-13,478.83	PCF	13.26	8.96	-7.24	8.50	10.18

资料来源: 财信证券, iFinD

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	买入	投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上
	增持	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15%
	持有	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10%—5%
	卖出	投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5%—5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上

免责声明

本报告风险等级定为 R3，由财信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作，本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供本公司客户中风险评级高于 R3 级（含 R3 级）的投资者使用。本报告对于接收报告的客户而言属于高度机密，只有符合条件的客户才能使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律法规许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告所引用信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的信息、资料、建议及预测仅反映本公司于本报告公开发布当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及预测不一致的报告。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。本公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能涉及为该等公司提供或争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务、金融产品等相关服务，投资者应充分考虑可能存在的利益冲突。本公司的资产管理部门、自营业务部门及其他投资业务部门可能独立作出与本报告中意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面授权，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）均不得以任何形式、任何目的对本报告进行翻版、刊发、转载、复制、发表、篡改、引用或传播，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用，请投资者谨慎使用未经授权刊载、转发或传播的本公司研究报告。经过书面授权的引用、刊载、转发，需注明出处为“财信证券股份有限公司”及发布日期等法律法规规定的相关内容，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司不因此承担任何责任并保留对该机构和個人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：stock.hnchasing.com

地址：长沙市岳麓区茶子山东路 112 号湘江财富金融中心 B 座 25 楼

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438