

# 关注商业不动产 REITs 发行进展

华泰研究

季报点评

2026 年 4 月 29 日 | 中国内地

新城控股发布一季报，2026 Q1 实现营收 73.17 亿元 (yoy-24.86%)，归母净利润 3.12 亿元 (yoy+2.37%)，期内开发业务收入进一步下降致公司营收下滑，而商业收入占比的提升推动毛利率同比+8.5pct 至 38.0%，盈利质量的提升推动归母净利润实现稳中有升。公司商业运营稳健发展，现金流压力得以纾解，开发业务减值影响逐步消减，REITs 机遇有望推动资产重定价，维持“买入”。

## 商业收入保持增长，紧抓商业不动产 REITs 机遇

期内商业地产板块小幅增长。26Q1 商业运营总收入同比+2.8%至 35.5 亿元。运营总收入口径下，租金坪效同比基本持平。Q1 公司未有新增项目入市，截至期末累计开业项目达 178 座，出租率较 25 年末小幅下降 0.4pct，但依然保持在 97.4% 的高位。26 年运营总收入目标同比+2.9%达 145 亿，期内目标完成率 24%，考虑年内有新开 5 座商业的计划，我们预计完成目标无虞。整体而言，商业地产板块在行业周期性底部仍保持稳健增长，同时，商业不动产 REITs 有望带来资产重定价机遇，发行进展值得关注。

## 债务高压期已过，去杠杆进程告一段落

截至期末，有息负债同比小幅提升 14 亿至 561 亿，而 26 年到期公开债规模下降，包括中票和公开债约 21 亿元以及 2.36 亿美元债。26 年 2 月成功发行 3.55 亿美元债，为今年 5 月到期的海外债做好准备。现金流入方面，在无拓储的状况下，地产销售额同比-41%至 30.2 亿元，同时资管战略持续推进。26 年公司积极参与 REITs 发行，拟将常州市天宁项目及南通市启东项目通过商业不动产 REITs 证券化，合计估值约 21.4 亿元，并已在 3 月 25 日获初次反馈。通畅的融资渠道增强市场对公司穿越周期的信心，也有望进一步降低融资成本，增厚业绩。

## 盈利预测和估值

我们维持 26-28 年 EPS 为 0.34/0.39/0.49 元，BPS 27.65/28.04/28.52 元的盈利预测，可比公司 26 年 Wind 一致预期 PB 均值 0.71 倍，公司开发业务拖累减轻，利润有望进入修复通道，给予公司 0.71x26PB，目标价 19.63 元（前值 18.80 元，0.68x2026PB），维持“买入”。

风险提示：地产行业下行风险，现金流承压风险。

投资评级(维持): **买入**  
目标价(人民币): **19.63**

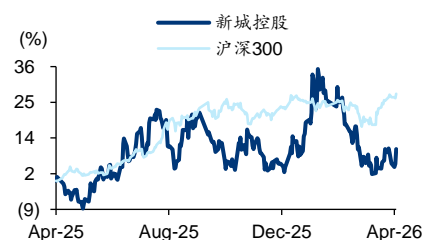
**刘璐** 研究员  
SAC No. S0570519070001 liulu015507@htsc.com  
SFC No. BRD825 +(86) 21 2897 2053

**陈慎** 研究员  
SAC No. S0570519010002 chenshen@htsc.com  
SFC No. BIO834 +(86) 21 2897 2228

## 基本数据

收盘价(人民币 截至 4 月 29 日)	14.71
市值(人民币百万)	33,180
6 个月平均日成交额(人民币百万)	265.92
52 周价格范围(人民币)	12.20-18.08

## 股价走势图



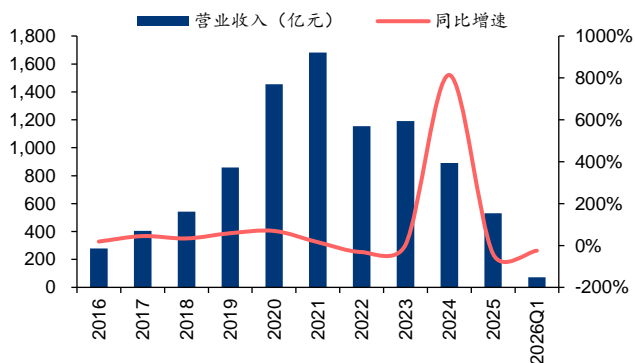
资料来源: Wind

## 经营预测指标与估值

会计年度(人民币)	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入(百万)	53,012	35,851	29,952	29,149
+/-%	(40.44)	(32.37)	(16.45)	(2.68)
归属母公司净利润(百万)	680.11	768.98	871.99	1,095
+/-%	(9.61)	13.07	13.40	25.63
EPS(最新摊薄)	0.30	0.34	0.39	0.49
ROE(%)	0.57	0.76	1.00	1.34
PE(倍)	48.79	43.15	38.05	30.29
PB(倍)	0.54	0.53	0.52	0.52
EV EBITDA(倍)	17.97	19.58	17.01	14.57
股息率(%)	0.00	0.00	0.00	0.00

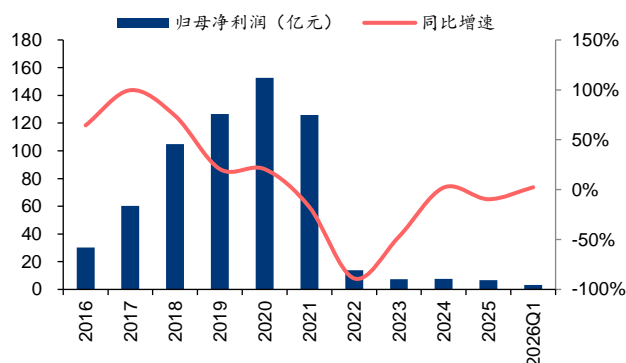
资料来源: 公司公告、华泰研究预测

图表1: 公司营业收入和同比增速



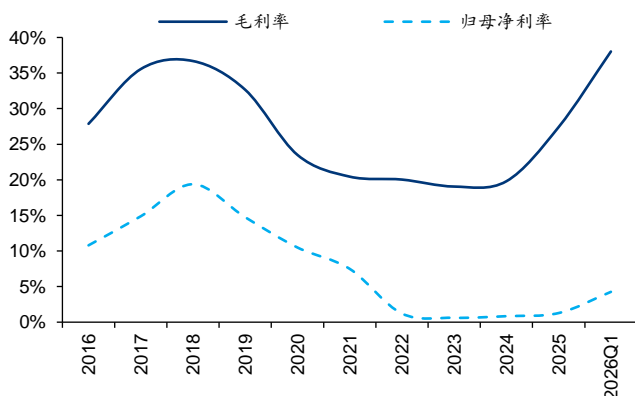
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表2: 公司归母净利润和同比增速



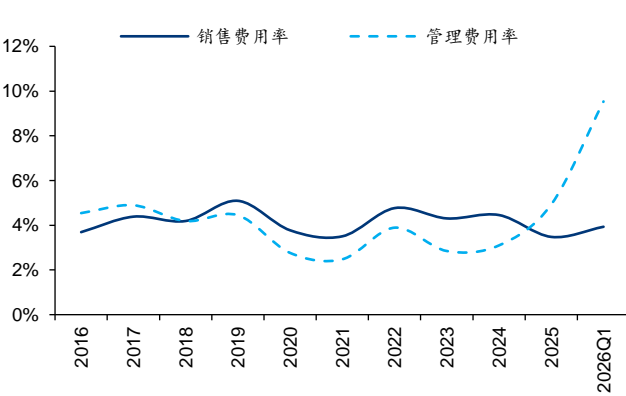
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表3: 公司毛利率和归母净利率



资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表4: 公司销售、财务和管理费用率



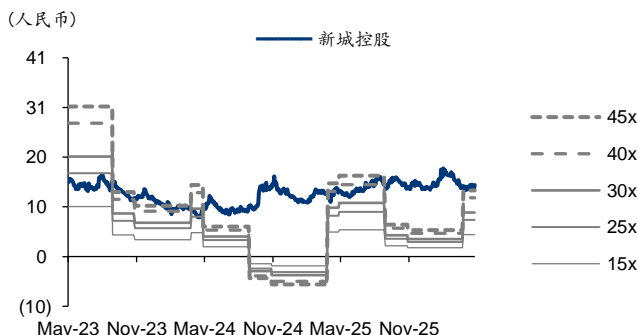
资料来源: 公司公告, 华泰研究

图表5: 可比公司估值表 (截至 2026 年 4 月 29 日)

公司名称	股票代码	总市值 (原始货币, 亿元)	BPS(元)				P/B			
			2025A	2026E	2027E	2028E	2025A	2026E	2027E	2028E
招商蛇口	001979CH	796	10.83	10.83	11.08	11.28	0.82	0.82	0.80	0.78
华发股份	600325CH	99	3.43	6.25	6.58	2.64	1.04	0.57	0.54	1.36
绿城中国	3900HK	247	13.85	15.03	14.23	14.40	0.62	0.57	0.60	0.59
龙湖集团	0960HK	581	23.12	23.12	23.15	23.72	0.31	0.31	0.31	0.31
华润置地	1109HK	2,350	40.60	44.42	47.15	50.19	0.71	0.65	0.62	0.58
大悦城	000031CH	127.30	2.40	2.18	2.22	2.35	1.24	1.36	1.34	1.26
							0.79	0.71	0.70	0.81

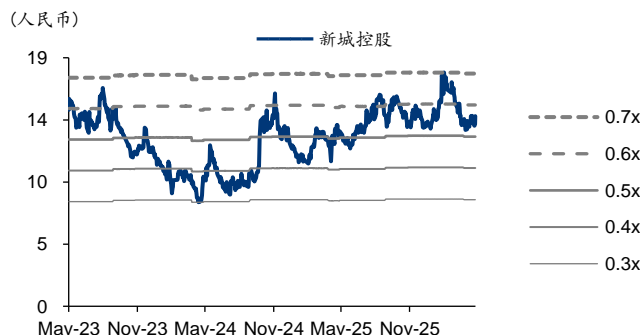
注: 盈利预测来自 Wind 一致预期  
资料来源: Wind, Bloomberg, 华泰研究

图表6: 新城控股 PE-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究

图表7: 新城控股 PB-Bands



资料来源: Wind, 华泰研究



### 风险提示

**地产行业下行风险：**房地产行业规模高峰可能已经过去，部分区域销售、拿地、新开工、投资等关键指标存在趋势性下行风险，可能对公司经营造成不利影响。

**现金流承压风险：**开发业务收缩造成公司经营性现金流下降，叠加商业地产扩张需要资金沉淀，可能会造成现金流承压。

## 盈利预测

### 资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
<b>流动资产</b>	152,678	112,273	81,204	87,741	76,398
现金	10,296	6,803	3,585	8,986	8,745
应收账款	567.17	504.14	292.54	246.56	336.25
其他应收账款	32,720	25,861	13,973	21,265	13,027
预付账款	2,794	1,941	1,318	1,405	1,245
存货	97,008	71,050	56,840	51,156	48,598
其他流动资产	9,293	6,113	5,195	4,682	4,447
<b>非流动资产</b>	154,514	153,370	151,957	150,650	149,199
长期投资	20,991	19,747	18,349	17,013	15,713
固定投资	2,222	1,893	2,051	2,291	2,543
无形资产	1,045	892.62	814.32	736.12	577.27
其他非流动资产	130,256	130,838	130,743	130,610	130,366
<b>资产总计</b>	307,193	265,643	233,162	238,391	225,598
<b>流动负债</b>	167,745	132,321	106,950	117,779	110,274
短期借款	364.04	124.16	12,887	25,681	32,881
应付账款	45,268	36,107	39,012	18,489	35,401
其他流动负债	122,113	96,090	55,050	73,608	41,993
<b>非流动负债</b>	56,775	55,791	48,089	41,696	35,334
长期借款	31,757	30,285	24,228	18,171	12,114
其他非流动负债	25,018	25,505	23,861	23,525	23,220
<b>负债合计</b>	224,520	188,112	155,039	159,475	145,608
少数股东权益	21,804	15,933	15,756	15,677	15,655
股本	2,256	2,256	2,256	2,256	2,256
资本公积	1,892	1,942	1,942	1,942	1,942
留存公积	55,944	56,624	57,216	58,008	59,082
归属母公司股东权益	60,869	61,598	62,367	63,239	64,334
<b>负债和股东权益</b>	307,193	265,643	233,162	238,391	225,598

### 现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
<b>经营活动现金</b>	1,512	1,425	784.56	822.56	551.75
净利润	720.04	443.68	591.52	792.72	1,074
折旧摊销	332.11	336.87	460.14	427.47	466.93
财务费用	3,311	3,248	2,809	2,787	2,755
投资损失	(319.99)	190.14	88.33	27.24	(9.41)
营运资金变动	(2,065)	(4,513)	(3,432)	(3,400)	(3,895)
其他经营现金	(464.99)	1,720	267.89	188.47	159.51
<b>投资活动现金</b>	1,350	1,079	729.32	744.67	912.70
资本支出	(1,903)	(296.60)	(729.16)	(699.78)	(510.83)
长期投资	1,176	309.93	1,397	1,336	1,300
其他投资现金	2,077	1,065	61.16	108.21	123.95
<b>筹资活动现金</b>	(9,088)	(4,622)	(4,732)	3,833	(1,705)
短期借款	(900.14)	(239.88)	12,763	12,794	7,200
长期借款	8,267	(1,472)	(6,057)	(6,057)	(6,057)
普通股增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	39.96	49.26	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(16,495)	(2,959)	(11,438)	(2,903)	(2,848)
现金净增加额	(6,226)	(2,118)	(3,218)	5,401	(241.04)

资料来源:公司公告、华泰研究预测

### 利润表

会计年度 (人民币百万)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
<b>营业收入</b>	88,999	53,012	35,851	29,952	29,149
营业成本	71,373	38,478	23,287	17,825	16,706
营业税金及附加	2,313	2,989	2,259	1,947	1,749
营业费用	3,965	1,844	1,542	1,348	1,253
管理费用	2,758	2,613	2,259	1,947	1,836
财务费用	3,311	3,248	2,809	2,787	2,755
资产减值损失	(2,018)	(1,151)	(717.02)	(599.04)	(582.97)
公允价值变动收益	70.72	145.99	157.67	170.28	183.91
投资净收益	319.99	(190.14)	(88.33)	(27.24)	9.41
<b>营业利润</b>	2,972	2,161	2,707	3,360	4,184
营业外收入	176.71	193.76	217.00	195.82	202.19
营业外支出	242.20	280.26	235.09	252.52	255.96
<b>利润总额</b>	2,906	2,075	2,689	3,303	4,131
所得税	2,186	1,631	2,097	2,510	3,057
<b>净利润</b>	720.04	443.68	591.52	792.72	1,074
少数股东损益	(32.35)	(236.42)	(177.46)	(79.27)	(21.48)
归属母公司净利润	752.39	680.11	768.98	871.99	1,095
EBITDA	6,185	5,649	5,241	6,098	7,207
EPS (人民币, 基本)	0.33	0.30	0.34	0.39	0.49

### 主要财务比率

会计年度 (%)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
<b>成长能力</b>					
营业收入	(25.32)	(40.44)	(32.37)	(16.45)	(2.68)
营业利润	(33.58)	(27.28)	25.25	24.12	24.55
归属母公司净利润	2.07	(9.61)	13.07	13.40	25.63
<b>获利能力 (%)</b>					
毛利率	19.80	27.42	35.04	40.49	42.69
净利率	0.81	0.84	1.65	2.65	3.68
ROE	0.87	0.57	0.76	1.00	1.34
ROIC	1.18	0.94	0.87	1.10	1.37
<b>偿债能力</b>					
资产负债率 (%)	73.09	70.81	66.49	66.90	64.54
净负债比率 (%)	60.69	67.60	68.74	69.60	70.28
流动比率	0.91	0.85	0.76	0.74	0.69
速动比率	0.26	0.25	0.17	0.26	0.20
<b>营运能力</b>					
总资产周转率	0.26	0.19	0.14	0.13	0.13
应收账款周转率	144.39	98.97	90.00	111.12	100.03
应付账款周转率	1.55	0.95	0.62	0.62	0.62
<b>每股指标 (人民币)</b>					
每股收益(最新摊薄)	0.33	0.30	0.34	0.39	0.49
每股经营现金流(最新摊薄)	0.67	0.63	0.35	0.36	0.24
每股净资产(最新摊薄)	26.99	27.31	27.65	28.04	28.52
<b>估值比率</b>					
PE (倍)	44.10	48.79	43.15	38.05	30.29
PB (倍)	0.55	0.54	0.53	0.52	0.52
EV EBITDA (倍)	17.00	17.97	19.58	17.01	14.57

## 免责声明

### 分析师声明

本人，刘璐、陈慎，兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见；彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

### 一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司或其关联机构制作，华泰证券股份有限公司和其关联机构统称为“华泰证券”（华泰证券股份有限公司已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格）。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供华泰证券及其客户和其关联机构使用。华泰证券不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于华泰证券认为可靠的、已公开的信息编制，但华泰证券对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，华泰证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，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。以往表现并不能指引未来，未来回报并不能得到保证，并存在损失本金的可能。华泰证券不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰证券对本报告所含信息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。

华泰证券（华泰证券（美国）有限公司除外）不是 FINRA 的注册会员，其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰证券力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，华泰证券及作者均不承担任何法律责任。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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰证券不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰证券及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，华泰证券可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰证券的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰证券及其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布的机构或人员，也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰证券违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为华泰证券所有。未经华泰证券书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人（无论整份或部分）等任何形式侵犯华泰证券版权。如征得华泰证券同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并需在使用前获取独立的法律意见，以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求，同时注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。华泰证券保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为华泰证券的商标、服务标记及标记。

### 中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司或其关联机构制作，在香港由华泰金融控股（香港）有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股（香港）有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管，是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题，请与华泰金融控股（香港）有限公司联系。

### 香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 [https://www.htsc.com.hk/stock\\_disclosure](https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure) 其他信息请参见下方 “美国-重要监管披露”。

### 美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934年证券交易法》（修订版）第15a-6条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受FINRA关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

### 美国-重要监管披露

- 分析师刘璐、陈慎本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括FINRA定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

### 新加坡

华泰证券（新加坡）有限公司持有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证，可从事资本市场产品交易，包括证券、集体投资计划中的单位、交易所交易的衍生品合约和场外衍生品合约，并且是《财务顾问法》规定的豁免财务顾问，就投资产品向他人提供建议，包括发布或公布研究分析或研究报告。华泰证券（新加坡）有限公司可能会根据《财务顾问条例》第32C条的规定分发其在华泰证券内的外国附属公司各自制作的信息/研究。本报告仅供认可投资者、专家投资者或机构投资者使用，华泰证券（新加坡）有限公司不对本报告内容承担法律责任。如果您是非预期接收者，请您立即通知并直接将本报告返回给华泰证券（新加坡）有限公司。本报告的新加坡接收者应联系您的华泰证券（新加坡）有限公司关系经理或客户主管，了解来自或与所分发的信息相关的事宜。

### 评级说明

投资评级基于分析师对报告发布日后6至12个月内行业或公司回报潜力（含此期间的股息回报）相对基准表现的预期（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数，台湾市场基准为台湾加权指数，日本市场基准为日经225指数，新加坡市场基准为海峡时报指数，韩国市场基准为韩国有价证券指数，英国市场基准为富时100指数，德国市场基准为DAX指数），具体如下：

### 行业评级

- 增持：**预计行业股票指数超越基准
- 中性：**预计行业股票指数基本与基准持平
- 减持：**预计行业股票指数明显弱于基准

### 公司评级

- 买入：**预计股价超越基准15%以上
- 增持：**预计股价超越基准5%~15%
- 持有：**预计股价相对基准波动在-15%~5%之间
- 卖出：**预计股价弱于基准15%以上
- 暂停评级：**已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策
- 无评级：**股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

**法律实体披露**

**中国:** 华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格, 经营许可证编号为: 91320000704041011J

**香港:** 华泰金融控股(香港)有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格, 经营许可证编号为: AOK809

**美国:** 华泰证券(美国)有限公司为美国金融业监管局(FINRA)成员, 具有在美国开展经纪交易商业业务的资格, 经营业务许可编号为: CRD#:298809/SEC#:8-70231

**新加坡:** 华泰证券(新加坡)有限公司具有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证, 并且是豁免财务顾问, 经营许可证编号为: 202233398E

**华泰证券股份有限公司****南京**

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码: 210019

电话: 86 25 83389999/传真: 86 25 83387521

电子邮件: ht-rd@htsc.com

**深圳**

深圳市福田区益田路5999号基金大厦10楼/邮政编码: 518017

电话: 86 755 82493932/传真: 86 755 82492062

电子邮件: ht-rd@htsc.com

**北京**

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层/

邮政编码: 100032

电话: 86 10 63211166/传真: 86 10 63211275

电子邮件: ht-rd@htsc.com

**上海**

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码: 200120

电话: 86 21 28972098/传真: 86 21 28972068

电子邮件: ht-rd@htsc.com

**华泰金融控股(香港)有限公司**

香港中环皇后大道中99号中环中心53楼

电话: +852-3658-6000/传真: +852-2567-6123

电子邮件: research@htsc.com

<http://www.htsc.com.hk>

**华泰证券(美国)有限公司**

美国纽约公园大道280号21楼东(纽约10017)

电话: +212-763-8160/传真: +917-725-9702

电子邮件: Huatai@htsc-us.com

<http://www.htsc-us.com>

**华泰证券(新加坡)有限公司**

滨海湾金融中心1号大厦, #08-02, 新加坡 018981

电话: +65 68603600

传真: +65 65091183

<https://www.htsc.com.sg>

©版权所有2026年华泰证券股份有限公司