

“住宅+商业”双轮驱动 新城控股构筑安全护城河

“市场瞬息万变,唯有变化才是不变的真理。”新城控股董事长王晓松在公司2021年度业绩会上直言,对企业来说迎接市场挑战是必然的,2022年国内经济仍面临一定的不确定性,过去基于高杠杆、高周转模式已不再适用。新城控股正视行业新格局,以稳为主,稳中求进,坚持“轻重并举”的双轮驱动2.0战略,围绕“有回笼的销售、有利润的增长、有品质的产品与服务”稳健运营,不断“降占用、增资本”。

“住宅+商业”双轮驱动战略走过十余个年头,新城控股在行业逆周期下构筑起稳健的护城河。2021年其营业收入1682.32亿元,归母净利润126亿元;商业运营总收入达86.39亿元,同比增长51%。与此同时,新城控股积极响应“三道红线”政策,2021年末所有指标均达绿档,以实际行动回应市场关切。



业绩增长兑现有力

在行业整体承压的大背景下,新城控股经营保持稳健,全年实现合同销售金额2337.75亿元,销售面积2354.73万平方米。

2021年,新城控股实现营业收入1682.32亿元,同比增长15.64%;净利润138亿元,近五年复合增长率22%;归母净利润126亿元,近五年复合增长率20%;扣非归母净利润102亿元,近五年复合增长率20%。

新城控股以“重销售、抓回款、强归集”为核心,2021年全年实现合同销售金额2338亿元,年度回款金额2387亿元,回款率、归集率均位于行业前列,真正从现金流层面做到“有回款的销售、有归集的销售”。2338亿元销售金额中,按产品类型划分,纯住宅与商业综合体之比约7:3。按城市能级划分,以高潜力城市为主,一二线占比44%,长三角三四线占比37%。

销售业绩稳步增长,离不开其战略布局的“坚持”,坚持深耕长三角,并聚焦其他核心城市群的区域深耕战略。2021年销售额中,长三角贡献占比53%,中西部占比28%,环渤海占比15%,粤港澳大湾区占比4%。其中,新城控股在江苏省和天津市的市占率均达到省(直辖市)前三位。

截至2021年12月末,新城控股土地储备1.38亿平方米,如扣除公建配套,自持吾悦广场,已售未结等,则全口径可售面积约5000万-6000万平方米。重点城市包括天津、苏州、昆明、常州、重庆、徐州、淮安等地纯住宅地块比综合体地块接近1:1。

良好的土储基本面,也将为新城控股发展带来更为稳定的空间,确保其在不同形势下积极应对市场变化。

双轮驱动优势凸显

长期以来,新城控股坚持“住宅+商业”双轮驱动战略,住宅开发与商业运营优势互补,共同构筑起稳健的护城河。

在住宅项目销售额稳健增长的同时,新城控股商业项目发展也持续进阶。2021年,新城控股实现不含税物业出租及管理收入80亿元,占公司营业收入的4.8%;物业出租及管理业务毛利58亿元,占公司毛利的17.15%;物业出租及管理毛利率更是随着吾悦广场数量和质量同步提升,达到了72.64%。

2021年,新城控股进一步完善吾悦广场的全国化布局,商业规模和影响力持续

扩大。截至目前,新城控股于135个大中城市布局189座吾悦广场,深耕长三角、布局全国化,其中江苏省45座、浙江省16座、安徽省15座,55%的项目位于一二线及优质三线城市。

2021年是房地产行业精准调控、全面去杠杆的一年;“房住不炒”长效机制不断完善,行业逐步回归居住属性。报告期内,新城控股正视行业新格局,以稳为主,稳中求进。同时不断探索行业的可持续发展空间,坚定信心,积极谋变,持续深化“住宅+商业”双轮驱动战略的内涵。

面对疫情的挑战,近两年来新城控股仍有68座吾悦广场如期精彩开业,其中2021年新开业30座,2021年末累计在营吾悦广场达130座,在管商业建筑面积1248万平方米,实现86亿元商业运营总收入,完成年度目标,较2020年增长51%,这是新城商业运营管理核心竞争力的最好答卷。

此外,新城控股实行轻重并举的商业模式。2021年,新拓展轻资产吾悦广场16座,零资金沉淀穿越周期。2021年新开业轻资产吾悦广场8座,其中4座为净地项目,分别为孝感吾悦广场、宿迁宿城吾悦广场、湖州织里吾悦广场和淄博经开吾悦广场,展现出公司强大的轻资产开发及运营能力,并实现了轻资产运营的完整闭环。

截至2022年3月25日,新城控股累计合作轻资产项目32座,充足的商业运营经验也为公司轻重并举打下扎实的基础,进一步拓展业务版图。

对于未来,新城控股信心十足,王晓松在业绩会上重申战略方针,未来依然会坚持“住宅+商业”双轮驱动的业务模式,坚持稳中求进的总基调,坚持地域深耕的总策略,围绕现有布局做强做深,坚持运营优先的总抓手,坚持科技赋能的总保障,同时重视风险管控体系的建设与完善,让风险意识贯穿企业经营的全过程。

“吾悦模式”的竞争优势

规模扩张的同时,新城控股突破常规,实现吾悦广场迭代升级。

例如新开业的南京建邺吾悦广场结合城市人文特色及地理区位优势,为消费者打造了一个活力不息的多元城市会客厅。开业三天总客流60万人次、总销售额3524万元,河西首进品牌占比25%、南京首进品牌占比10%。

沈阳沈北吾悦广场作为首个MALL+X创新试点项目,定位“新青年活

力中心”,引入年轻人喜爱的运动体验项目,打造了沈北地区体量最大、业态最完整的一站式旗舰购物中心,通过“运动+社交”的全新商业模式升级区域消费生活。

多年来,吾悦广场平均出租率维持97%-99%的高位。从分年期广场租金表现来看,截至2021年末,开业五年以上的广场11座,合计贡献租金收入12.8亿元,同店增长15%;开业三年以上的广场30座,合计贡献租金收入25.1亿元,同店增长13%;开业三年以内的广场89座,合计贡献租金收入42.4亿元,同店增长115%。

商业运营贡献明显;“吾悦模式”的竞争优势在哪?新城控股联席总裁曲德君总结了三个方面:一是商业模式,二是先发布局,三是商业开发运营能力,三者打通才是核心竞争力所在。

其表示,公司“住宅+商业”双轮驱动模式及轻重并举的吾悦广场拓展模式:开发业务是公司区域深耕的压舱石;商业管理则提供穿越周期、稳定收入的现金流。各个事业部协同开发,相互促进,这是新城核心优势的最基本前提。

此外,先发优势为后续拓展提供保障:新城控股已经全国化布局,截至目前于28个省份、135个大中城市布局吾悦广场189座,具有较大先发优势。

更为重要的是,新城控股的综合体开发运营能力及团队:拥有从开发到运营完整的商业地产开发运营产业链,有效保证项目两年左右满铺开业;针对不同城市的特点精准优化商业定位,打造吾悦广场的经营特色;“总部-区域-项目”的三级架构,拥有一支具备全面的商业资源统筹及管理能力的商业运营管理团队。

持续降低杠杆水平

当房地产行业进入新的常态,房企的安全意识要远远高于规模意识,新城控股的风险管控,也让其得以从容应对“新常态”。

新城控股积极响应“三道红线”政策,有力防范风险,年末所有指标均达绿档要求。按监管口径计算,其剔除预收账款的资产负债率为69.95%,净负债率为48.12%,现金短债比为1.07。

高举“安全意识”大旗,新城控股合理控制有息负债,2021年末有息负债899亿元,较2020年末下降18亿元;同时,在合联营公司中的权益有息负债为115亿元,债务透明、安全性有保障。整体899亿元中有109

亿元为通过吾悦广场进行的融资,未来还有更大的空间可以去盘活。公司整体平均融资成本6.57%,较2020年末逆势下降15个bp。

2022年新城控股公开市场债务到期为126亿元,1-3月已到期偿还或提前偿还46.15亿元,占比37%。未来将根据资金及债务到期情况,做好相应排布,确保每一笔债务的到期偿付。”王晓松称。

据王晓松介绍,为确保债务到期偿付工作,新城控股已积极做好两手准备:一方面在合理控制融资成本的前提下关注公开市场的机会及吾悦广场资产盘活机会;另一方面具备现金流底线思维、做好自有资金偿还的准备,确保每笔债务的到期偿付。

“由于前期公开市场融资利率较高,不符合公司对融资成本的要求。如今,随着整个按揭、开发贷的改善,公司公开市场融资正在积极筹备。”王晓松进一步表示。

截至2021年12月31日,新城控股的经营性现金流净额为21985亿元,同比增长5657.18%,经营性现金流已经连续四年为正。

债务结构整体优化

在充裕的现金流支持下,新城控股自2021年下半年以来多措并举优化债务结构,提振市场和投资者信心,包括提前赎回美元债、提前兑付中期票据、高管在二级市场购买公司股份等。

去年11月,新城控股提前赎回一笔将于2021年12月16日到期的3.5亿美元债,也是当期A股首例提前赎回美元债的房企。今年2月,新城控股再次提前赎回一笔2亿美元债券,并予以注销。

3月9日,新城控股宣布,以自有资金提前完成2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)回售资金本息及2017年度第一期中期票据到期本息共计25.92亿元的支持。

3月18日,基于对公司发展前景和战略规划的认可,新城控股部分董事和高级管理人员按照交易所交易规则,以市场化方式在二级市场购买新城控股发行的公司债券。根据计划,新城控股管理层拟购买总规模不超过2000万元存续的公司债券。

就在年报发布当日,新城控股宣布,拟以不低于1亿元不超过2亿元人民币的自有资金,回购公司股份。

公司稳健的经营业态,也让王晓松对未来发展充满信心,其在业绩会上直言“没有一个冬天不会过去,没有一个春天不会到来”。

践行绿色运营理念

经营业绩稳定向好之外,新城控股也首次将企业社会责任报告更名为可持续发展报告,展示了其对于可持续发展实践的决心。

长期以来,新城控股积极践行可持续发展理念,并将其纳入公司战略,与公司经营发展深度融合,其母公司新城发展已于2020年11月设立ESG管理委员会,形成涵盖董事会、ESG委员会、ESG工作小组及各职能部门的ESG管理架构,进一步加强对可持续发展工作的系统性、规范化管理。

在逐步构建具有新城特色的可持续发展管理模式之际,新城控股还主动响应国家“碳达峰、碳中和”战略,持续践行绿色发展理念,在坚持绿色管理、推广绿色建造、打造绿色建筑及绿色商业运营等领域加快前进的步伐。

坚持绿色低碳发展,主动响应国家“碳达峰、碳中和”目标,新城控股投资组建吾盛能源投资与管理平台,聚焦新能源领域开发、投资、建设及运维。公司在嵊州、嘉兴海盐、湖州南浔、慈溪4座吾悦广场的屋顶分布式光伏电站已建成并完成并网发电,年发电总量149万度,每年减少碳排放量1540吨,剩余吾悦广场在建屋顶分布式光伏电站项目87个。去年9月,全球最大指数公司MSCI明晟公布了新城控股的ESG(环境、社会及公司治理)评级结果。基于在产品安全与质量以及公司治理等多方面的优异表现,MSCI将新城控股的ESG评级上调至BB级,体现了资本市场对企业长期投资价值和ESG管理水平的充分肯定。

根据MSCI报告,新城控股在“产品安全与质量”与“公司治理”等方面领先同行。长期以来,新城控股积极践行可持续发展理念,构筑匠心品质,将质量视为企业生存的法宝,通过质量管理体系、质量监督检查、质量文化建设等多元方式以及覆盖全生命周期的工程质量管控,确保客户能够享受到安全、健康的产品。

值得一提的是,新城控股还切实把社会责任融入企业可持续发展战略,努力实现经济、社会、环境综合价值的最大化。过去一年,新城控股公司继续号召员工、客户及合作伙伴共同参与落地新绿行动,并提前完成百万绿茵“新”愿的战略目标,累计捐赠10万株树苗,完成约100万平方米沙漠绿化。同时,新城升级目标提出下一个“五年计划”,规划五年内完成绿化500万平方米沙漠。图片来源:企业供图