

消费升级与娱乐研究中心

鲁商发展 (600223.SH) 买入(维持评级)

公司点评

市场价格(人民币): 8.55元

化妆品业务延续高增，地产承压**市场数据(人民币)****公司基本情况(人民币)**

| 项目 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|----------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 营业收入(百万元) | 13,615 | 12,363 | 13,099 | 14,318 | 15,353 |
| 营业收入增长率 | 32.33% | -9.20% | 5.95% | 9.31% | 7.23% |
| 归母净利润(百万元) | 639 | 362 | 559 | 755 | 985 |
| 归母净利润增长率 | 85.39% | -43.34% | 54.36% | 35.22% | 30.42% |
| 摊薄每股收益(元) | 0.633 | 0.359 | 0.554 | 0.749 | 0.976 |
| 每股经营性现金流净额 | 4.41 | 6.79 | 0.22 | 3.17 | 3.18 |
| ROE(归属母公司)(摊薄) | 15.65% | 7.66% | 13.07% | 15.58% | 17.65% |
| P/E | 13.46 | 36.95 | 15.45 | 11.42 | 8.76 |
| P/B | 2.11 | 2.83 | 2.02 | 1.78 | 1.55 |

来源: 公司年报、国金证券研究所

业绩简评

- 4.29 公司公告 1Q22 营收 14.82 亿元、同降 13.08%，归母净利 0.66 亿元、同降 22.74%，扣非归母净利 0.63 元、同降 23.92%。收入、利润下滑主要因地产收入减少。

经营分析

- 化妆品业务延续高增，原料业务稳健、医药有所下滑。1Q22 化妆品板块营收 4.19 亿元，+95.31%，毛利率 61.56%，毛利额占比 29%。分品牌，颐莲/瑷尔博士/其他品牌收入 1.62/2.25/0.32 亿元；医药板块营收 0.90 亿元，-25.74%，受疫情影响收入有所下降，毛利率 55.46%，毛利额占比 6%；原料及添加剂板块营收 0.77 亿元，+3.96%，毛利率 34.63%，毛利额占比 5%。福瑞达医药集团合并口径 1Q22 营收 5.41 亿元，+49.3%，归母净利 0.32 亿元，+0.2%，净利率 5.9%，-1.5PCT。
- 地产业务承压。1Q22 健康地产营收 8.56 亿元，-31.85%，占比 59%，签约金额 7.77 亿元，-75.6%，实现签约面积 7.91 万平方米，-72.2%；新开工面积 19.6 万平方米，-66.43%；竣工面积 20.74 万平方米，-18.28%，主要系地产行业不景气及公司战略转型。
- 随化妆品业务占比提升，毛利率增、销售费率增。1Q22 净利率 4.48% (-0.96PCT)，毛利率 41.06% (+8.41PCT)。期间费用率 30.3% (+11.2PCT)，其中销售费用率 20.01% (+7.58PCT)，管理费用率 6.59% (+0.2PCT)，财务费用率 3.75% (+2.52PCT)。财务费用率上升主要因长期借款增多 (+3.11 亿元)。净利率 4.48% (-0.96PCT)。
- 1Q22 存货周转 1970 天 (+410 天)，应收账款周转 9 天 (+4 天)。经营活动现金流净额 -3.5 亿元 (同比 -6 亿元)、营运指标变化主要因 1Q22 地产业务销售回款减少。

投资建议

- 化妆品业务持续推进“4+N”战略、延续高增，生物医药板块贡献约 50%净利，看好公司盈利水平持续优化。维持 22-24 年盈利预测，eps 0.55/0.74/0.98，CAGR 3 为 39.6%，维持“买入”评级。

风险提示

- 房地产政策调控风险；化妆品行业竞争加剧，新品牌孵化不及预期。

罗晓婷 分析师 SAC 执业编号: S1130520120001
luoxiaoting@gjzq.com.cn

蔡昕妤 联系人 caixy@gjzq.com.cn

附录：三张报表预测摘要

损益表（人民币百万元）

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|--------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务收入 | 10,289 | 13,615 | 12,363 | 13,099 | 14,318 | 15,353 |
| 增长率 | 32.3% | -9.2% | 5.9% | 9.3% | 7.2% | |
| 主营业务成本 | -8,122 | -10,847 | -9,187 | -9,338 | -9,598 | -9,811 |
| %销售收入 | 78.9% | 79.7% | 74.3% | 71.3% | 67.0% | 63.9% |
| 毛利 | 2,168 | 2,768 | 3,176 | 3,760 | 4,720 | 5,542 |
| %销售收入 | 21.1% | 20.3% | 25.7% | 28.7% | 33.0% | 36.1% |
| 营业税金及附加 | -646 | -748 | -588 | -655 | -716 | -768 |
| %销售收入 | 6.3% | 5.5% | 4.8% | 5.0% | 5.0% | 5.0% |
| 销售费用 | -718 | -849 | -1,253 | -1,388 | -1,689 | -1,888 |
| %销售收入 | 7.0% | 6.2% | 10.1% | 10.6% | 11.8% | 12.3% |
| 管理费用 | -319 | -328 | -380 | -403 | -501 | -553 |
| %销售收入 | 3.1% | 2.4% | 3.1% | 3.1% | 3.5% | 3.6% |
| 研发费用 | -46 | -77 | -119 | -131 | -215 | -307 |
| %销售收入 | 0.4% | 0.6% | 1.0% | 1.0% | 1.5% | 2.0% |
| 息税前利润(EBIT) | 439 | 766 | 836 | 1,183 | 1,598 | 2,027 |
| %销售收入 | 4.3% | 5.6% | 6.8% | 9.0% | 11.2% | 13.2% |
| 财务费用 | -51 | -68 | -91 | -395 | -409 | -411 |
| %销售收入 | 0.5% | 0.5% | 0.7% | 3.0% | 2.9% | 2.7% |
| 资产减值损失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 公允价值变动收益 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 投资收益 | 167 | 220 | 201 | 210 | 200 | 200 |
| %税前利润 | 29.4% | 25.7% | 31.3% | 21.0% | 14.6% | 11.1% |
| 营业利润 | 574 | 875 | 678 | 998 | 1,389 | 1,815 |
| 营业利润率 | 5.6% | 6.4% | 5.5% | 7.6% | 9.7% | 11.8% |
| 营业外收支 | -5 | -22 | -34 | 0 | -20 | -20 |
| 税前利润 | 569 | 854 | 644 | 998 | 1,369 | 1,795 |
| 利润率 | 5.5% | 6.3% | 5.2% | 7.6% | 9.6% | 11.7% |
| 所得税 | -175 | -215 | -250 | -389 | -534 | -700 |
| 所得税率 | 30.7% | 25.1% | 38.8% | 39.0% | 39.0% | 39.0% |
| 净利润 | 394 | 639 | 394 | 609 | 835 | 1,095 |
| 少数股东损益 | 50 | 0 | 32 | 50 | 80 | 110 |
| 归属于母公司的净利润 | 345 | 639 | 362 | 559 | 755 | 985 |
| 净利率 | 3.3% | 4.7% | 2.9% | 4.3% | 5.3% | 6.4% |

资产负债表（人民币百万元）

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 货币资金 | 3,635 | 5,074 | 5,139 | 3,660 | 7,227 | 10,006 |
| 应收款项 | 529 | 848 | 1,532 | 1,328 | 1,444 | 1,536 |
| 存货 | 44,438 | 46,665 | 48,204 | 48,483 | 49,832 | 50,935 |
| 其他流动资产 | 5,791 | 6,530 | 3,795 | 5,735 | 5,939 | 6,124 |
| 流动资产 | 54,393 | 59,117 | 58,670 | 59,206 | 64,442 | 68,601 |
| %总资产 | 97.1% | 96.1% | 95.5% | 95.5% | 95.9% | 95.6% |
| 长期投资 | 455 | 642 | 883 | 870 | 870 | 870 |
| 固定资产 | 864 | 1,201 | 1,328 | 1,435 | 1,362 | 1,794 |
| %总资产 | 1.5% | 2.0% | 2.2% | 2.3% | 2.0% | 2.5% |
| 无形资产 | 219 | 418 | 411 | 395 | 391 | 388 |
| 非流动资产 | 1,626 | 2,382 | 2,745 | 2,815 | 2,739 | 3,167 |
| %总资产 | 2.9% | 3.9% | 4.5% | 4.5% | 4.1% | 4.4% |
| 资产总计 | 56,019 | 61,499 | 61,415 | 62,022 | 67,181 | 71,768 |
| 短期借款 | 6,894 | 7,041 | 5,529 | 5,290 | 6,188 | 6,936 |
| 应付款项 | 23,435 | 23,486 | 22,221 | 23,312 | 24,466 | 25,249 |
| 其他流动负债 | 17,151 | 19,959 | 23,344 | 23,527 | 25,983 | 28,196 |
| 流动负债 | 47,480 | 50,486 | 51,093 | 52,129 | 56,636 | 60,382 |
| 长期贷款 | 3,780 | 4,427 | 3,751 | 3,751 | 3,751 | 3,751 |
| 其他长期负债 | 64 | 68 | 72 | 44 | 43 | 42 |
| 负债 | 51,324 | 54,981 | 54,916 | 55,924 | 60,430 | 64,174 |
| 普通股股东权益 | 2,742 | 4,080 | 4,727 | 4,275 | 4,848 | 5,581 |
| 其中：股本 | 1,001 | 1,009 | 1,009 | 1,009 | 1,009 | 1,009 |
| 未分配利润 | 1,504 | 1,978 | 2,014 | 2,462 | 3,035 | 3,768 |
| 少数股东权益 | 1,954 | 2,437 | 1,773 | 1,823 | 1,903 | 2,013 |
| 负债股东权益合计 | 56,019 | 61,499 | 61,415 | 62,022 | 67,181 | 71,768 |

比率分析

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022E | 2023E | 2024E |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 每股指标 | | | | | | |
| 每股收益 | 0.344 | 0.633 | 0.359 | 0.554 | 0.749 | 0.976 |
| 每股净资产 | 2.739 | 4.044 | 4.684 | 4.236 | 4.804 | 5.531 |
| 每股经营现金净流 | -3.304 | 4.409 | 6.786 | 0.221 | 3.173 | 3.177 |
| 每股股利 | 0.000 | 0.041 | 0.045 | 0.110 | 0.180 | 0.250 |
| 回报率 | | | | | | |
| 净资产收益率 | 12.56% | 15.65% | 7.66% | 13.07% | 15.58% | 17.65% |
| 总资产收益率 | 0.61% | 1.04% | 0.59% | 0.90% | 1.12% | 1.37% |
| 投入资本收益率 | 1.98% | 3.19% | 3.24% | 4.77% | 5.84% | 6.76% |
| 增长率 | | | | | | |
| 主营业务收入增长率 | 16.64% | 32.33% | -9.20% | 5.95% | 9.31% | 7.23% |
| EBIT增长率 | -6.21% | 74.74% | 9.05% | 41.51% | 35.14% | 26.80% |
| 净利润增长率 | 112.58% | 85.39% | -43.34% | 54.36% | 35.22% | 30.42% |
| 总资产增长率 | 14.61% | 9.78% | -0.14% | 0.99% | 8.32% | 6.83% |
| 资产管理能力 | | | | | | |
| 应收账款周转天数 | 5.0 | 4.7 | 6.9 | 8.0 | 7.8 | 7.5 |
| 存货周转天数 | 1,823.3 | 1,532.8 | 1,884.5 | 1,895.0 | 1,895.0 | 1,895.0 |
| 应付账款周转天数 | 257.7 | 223.0 | 297.3 | 297.0 | 295.0 | 290.0 |
| 固定资产周转天数 | 29.7 | 25.6 | 38.0 | 36.1 | 34.2 | 36.2 |
| 偿债能力 | | | | | | |
| 净负债/股东权益 | 149.92% | 98.11% | 63.71% | 88.25% | 40.17% | 8.96% |
| EBIT利息保障倍数 | 8.7 | 11.3 | 9.2 | 3.0 | 3.9 | 4.9 |
| 资产负债率 | 91.62% | 89.40% | 89.42% | 90.17% | 89.95% | 89.42% |

来源：公司年报、国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析

| 日期 | 一周内 | 一月内 | 二月内 | 三月内 | 六月内 |
|----|------|------|------|------|------|
| 买入 | 3 | 19 | 30 | 40 | 99 |
| 增持 | 0 | 5 | 6 | 7 | 0 |
| 中性 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 减持 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 评分 | 1.00 | 1.21 | 1.17 | 1.15 | 1.00 |

来源：聚源数据

历史推荐和目标定价(人民币)

| 序号 | 日期 | 评级 | 市价 | 目标价 |
|----|------------|----|------|---------------|
| 1 | 2022-04-20 | 买入 | 9.64 | 11.10 ~ 11.10 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

来源：国金证券研究所

市场中相关报告评级比率分析说明：

市场中相关报告投资建议为“买入”得 1 分，为“增持”得 2 分，为“中性”得 3 分，为“减持”得 4 分，之后平均计算得出最终评分，作为市场平均投资建议的参考。

最终评分与平均投资建议对照：

1.00 = 买入； 1.01~2.0=增持； 2.01~3.0=中性
3.01~4.0=减持



投资评级的说明：

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在 -5% - 5%；
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，对由于该等问题产生的一切责任，国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整。

本报告中的信息、意见等均仅供参考，不作为或被视为出售及购买证券或其他投资标的邀请或要约。客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；非国金证券C3级以上（含C3级）的投资者擅自使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

此报告仅限于中国大陆使用。

上海

电话：021-60753903
传真：021-61038200
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn
邮编：201204
地址：上海浦东新区芳甸路1088号
紫竹国际大厦7楼

北京

电话：010-66216979
传真：010-66216793
邮箱：researchbj@gjzq.com.cn
邮编：100053
地址：中国北京西城区长椿街3号4层

深圳

电话：0755-83831378
传真：0755-83830558
邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：518000
地址：中国深圳市福田区中心四路1-1号
嘉里建设广场T3-2402