

自营商场表现稳健，控费能力逐步加强

——美凯龙 2022 半年报点评

买入|维持

事件：

2022 年上半年公司实现营业收入 69.57 亿元，同比下降 7.28%；归母净利润 10.25 亿元，同比下降 32.10%；扣非归母净利润 9.37 亿元，同比下降 6.89%；基本每股收益 0.24 元/股，同比下降 38.46%。2022 年第二季度实现营业收入 35.82 亿元，同比下降 13.93%；归母净利润 3.27 亿元，同比下降 58.44%；扣非归母净利润 4.61 亿元，同比下降 11.24%。

国元观点：

● 自营商场收入及出租率表现稳健，委管商场助力轻资产模式下沉

自营商场方面，截至 2022H1，公司经营 94 家自营商场，同比增长 1 家，平均出租率 92.1%，同比下降 0.9pct，一、二线城市自营商场经营面积占比超 80%；自营商场实现营业收入 43.06 亿元，同比增长 6.2%；毛利率为 76.1%，同比提升 0.7pct；公司通过先发及选址优势构筑护城河，自营商场稳健的出租率及租金收入增长体现公司强大的运营能力；公司有 19 家筹备中的自营商场（其中自有 16 家、租赁 3 家）。**委管商场方面**，截至 2022H1，公司经营 280 家委管商场，同比增长 4 家，平均出租率 90.1%，同比下降 1.1pct，三线及以下城市委管商场经营面积占比约 70%；委管业务实现营业收入 12.96 亿元，同比下降 22.7%，主要系项目前期品牌咨询委托管理、工程项目商业管理咨询费与商业咨询费及招商佣金项目收入降低所致；公司筹备的委管商场中，有 323 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块，委管商场将持续助力公司实现区域补位并以轻资产模式实现下沉市场的快速渗透。

● 控费能力逐步加强，计划减免商户租金及管理费

2022Q2 公司毛利率/净利率分别为 63.17%/9.13%，较 2021Q2 同比分别-1.29/+1.71pct，较 2022Q1 环比分别-15.13/-11.55pct。2022Q2 公司销售费用率/管理费用率/研发费用率/财务费用率分别为 8.96%/7.21%/0.33%/16.81%，分别同比-2.20/-4.70/-0.01/+1.20pct。销售费用的下降主要系公司严格控制品牌推广等活动支出导致广告及宣传费用下降所致；管理费用的下降主要系在公司降本增效的精细化管理下，人工和办公及行政费用开支减少所致。此外，为积极承担社会责任，公司计划减免商户在相关自营商场中的部分租金及管理费，减免安排涉及的租金及管理费总金额预计对公司归母净利润的累计直接影响不超过人民币 3.5 亿元，占 2021 年经审计的归母净利润的比例约为 17.10%。

● 投资建议与盈利预测

公司作为连锁家居卖场龙头，一方面深耕主营卖场业务，改善存量门店的经营效率并加速渗透低线城市，另一方面积极推进扩展性业务，构建全品类、多渠道的泛家居生态圈。基于公司将进行租金及管理费减免，我们预计 2022-2024 年公司营业收入分别为 160.33/177.42/192.97 亿元，归母净利润分别为 19.23/24.95/29.70 亿元，其对应 EPS 分别为 0.44/0.57/0.68 元，当前股价对应 PE 为 12/9/8 倍，维持“买入”评级。

● 风险提示

公司数字化及新零售转型不及预期、委管商场拓店不及预期、房地产市场波动影响家居行业风险。

附表：盈利预测

财务数据和估值	2020A	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	14236.46	15512.79	16033.10	17742.42	19297.32
收入同比(%)	-13.56	8.97	3.35	10.66	8.76
归母净利润(百万元)	1730.58	2047.40	1923.49	2495.37	2969.57
归母净利润同比(%)	-61.37	18.31	-6.05	29.73	19.00
ROE(%)	3.64	3.79	3.49	4.33	4.89
每股收益(元)	0.40	0.47	0.44	0.57	0.68
市盈率(P/E)	13.01	11.00	11.70	9.02	7.58

资料来源：Wind,国元证券研究所（基于 2022 年 8 月 30 日收盘价）

当前价 5.17 元

基本数据

52 周最高/最低价(元): 10.56 / 4.80

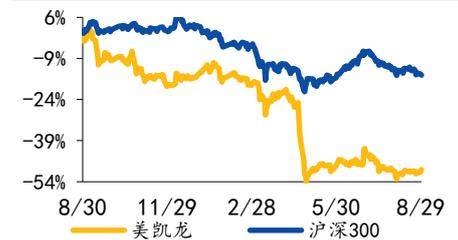
A 股流通股(百万股): 4354.73

A 股总股本(百万股): 4354.73

流通市值(百万元): 22513.97

总市值(百万元): 22513.97

过去一年股价走势



资料来源：Wind

相关研究报告

《国元证券公司研究-美凯龙(601828.SH) 2022Q1 业绩点评：自营卖场增速靓丽，高质量发展成效显著》
2022.05.01

《国元证券公司研究-美凯龙(601828.SH) 2021 年业绩点评：自营板块增速亮眼，降杠杆成效显著》
2022.04.02

报告作者

分析师 徐偲
执业证书编号 S002052105003
电话 021-51097188
邮箱 xucai@gyzq.com.cn

分析师 余倩莹
执业证书编号 S0020522040001
电话 021-51097188
邮箱 yuqianying@gyzq.com.cn

财务预测表

资产负债表					
单位:百万元					
会计年度	2020A	2021A	2022E	2023E	2024E
流动资产	15136.78	15652.89	20247.28	26072.51	31896.84
现金	6511.09	6903.72	11033.54	16079.18	21588.61
应收账款	1934.83	1957.65	2178.50	2410.75	2622.02
其他应收款	1524.65	935.67	1348.38	1733.43	1711.25
预付账款	323.63	305.04	378.45	426.04	456.19
存货	328.30	329.09	372.05	419.55	441.63
其他流动资产	4514.29	5221.73	4936.35	5003.57	5077.15
非流动资产	116411.14	119534.65	125270.27	126399.65	126557.30
长期投资	3703.90	3929.09	3606.53	3590.62	3708.75
固定资产	2737.97	2655.00	2535.93	2202.98	1818.30
无形资产	343.77	125.19	93.24	59.58	22.66
其他非流动资产	109625.51	112825.37	119034.57	120546.47	121007.60
资产总计	131547.92	135187.54	145517.55	152472.17	158454.14
流动负债	31638.85	32131.54	32958.10	35179.05	37527.48
短期借款	3448.37	2957.09	3571.40	3598.63	3482.63
应付账款	2085.33	2400.88	2585.45	2910.52	3116.51
其他流动负债	26105.15	26773.57	26801.25	28669.90	30928.34
非流动负债	48811.23	45524.79	53384.25	55018.68	54955.88
长期借款	22212.43	21606.32	24606.32	26606.32	27606.32
其他非流动负债	26598.80	23918.47	28777.93	28412.37	27349.56
负债合计	80450.08	77656.32	86342.35	90197.73	92483.36
少数股东权益	3534.62	3549.42	4022.83	4600.98	5239.09
股本	3905.00	4354.73	4354.73	4354.73	4354.73
资本公积	3648.12	6880.50	6880.50	6880.50	6880.50
留存收益	38289.51	40868.84	42356.85	44852.22	47821.79
归属母公司股东权益	47563.22	53981.80	55152.37	57673.46	60731.70
负债和股东权益	131547.92	135187.54	145517.55	152472.17	158454.14

现金流量表

单位:百万元					
会计年度	2020A	2021A	2022E	2023E	2024E
经营活动现金流	4159.73	5380.67	6217.05	6819.31	7908.62
净利润	2064.08	2189.00	2396.90	3073.51	3607.68
折旧摊销	372.98	385.47	372.89	379.33	387.22
财务费用	2464.42	2461.03	2513.27	2696.32	2769.85
投资损失	-222.02	-539.06	-410.79	-379.54	-360.00
营运资金变动	-903.68	404.41	-18.51	835.92	1419.83
其他经营现金流	383.96	479.82	1363.29	213.78	84.04
投资活动现金流	-4851.80	-126.81	-6009.83	-925.71	453.09
资本支出	2897.05	2388.18	-455.64	-281.29	-281.29
长期投资	-842.39	-927.18	7642.57	1880.77	333.12
其他投资现金流	-2797.15	1334.18	1177.10	673.77	504.91
筹资活动现金流	-181.90	-5053.63	3922.61	-847.97	-2852.28
短期借款	60.48	-491.28	614.31	27.23	-116.00
长期借款	6292.80	-606.11	3000.00	2000.00	1000.00
普通股增加	355.00	449.73	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	-591.86	3232.37	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金流	-6298.32	-7638.34	308.30	-2875.20	-3736.27
现金净增加额	-875.03	196.92	4129.82	5045.64	5509.44

利润表

单位:百万元					
会计年度	2020A	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入	14236.46	15512.79	16033.10	17742.42	19297.32
营业成本	5480.17	5946.48	6403.62	7208.75	7718.93
营业税金及附加	377.41	444.21	423.27	461.30	501.73
营业费用	1693.77	2063.51	1475.04	1614.56	1736.76
管理费用	1680.86	2004.07	1475.04	1614.56	1736.76
研发费用	36.04	60.66	52.91	58.55	63.68
财务费用	2464.42	2461.03	2513.27	2696.32	2769.85
资产减值损失	-333.17	-270.52	-100.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	494.13	371.72	320.00	400.00	300.00
投资净收益	222.02	539.06	410.79	379.54	360.00
营业利润	2946.06	2862.34	4095.73	5008.72	5569.60
营业外收入	57.94	43.46	18.00	15.00	15.00
营业外支出	189.85	103.82	118.89	145.13	200.00
利润总额	2814.15	2801.98	3994.84	4878.59	5384.60
所得税	750.07	612.98	1597.93	1805.08	1776.92
净利润	2064.08	2189.00	2396.90	3073.51	3607.68
少数股东损益	333.50	141.60	473.42	578.15	638.11
归属母公司净利润	1730.58	2047.40	1923.49	2495.37	2969.57
EBITDA	5783.45	5708.83	6981.88	8084.36	8726.67
EPS (元)	0.44	0.47	0.44	0.57	0.68

主要财务比率

会计年度	2020A	2021A	2022E	2023E	2024E
成长能力					
营业收入(%)	-13.56	8.97	3.35	10.66	8.76
营业利润(%)	-52.46	-2.84	43.09	22.29	11.20
归属母公司净利润(%)	-61.37	18.31	-6.05	29.73	19.00
获利能力					
毛利率(%)	61.51	61.67	60.06	59.37	60.00
净利率(%)	12.16	13.20	12.00	14.06	15.39
ROE(%)	3.64	3.79	3.49	4.33	4.89
ROIC(%)	-120.05	-69.35	-63.31	-61.98	-56.07
偿债能力					
资产负债率(%)	61.16	57.44	59.33	59.16	58.37
净负债比率(%)	46.69	46.70	44.34	44.80	45.15
流动比率	0.48	0.49	0.61	0.74	0.85
速动比率	0.47	0.48	0.60	0.73	0.84
营运能力					
总资产周转率	0.11	0.12	0.11	0.12	0.12
应收账款周转率	4.69	4.80	4.68	4.83	4.79
应付账款周转率	3.08	2.65	2.57	2.62	2.56
每股指标(元)					
每股收益(最新摊薄)	0.40	0.47	0.44	0.57	0.68
每股经营现金流(最新摊薄)	0.96	1.24	1.35	1.50	1.69
每股净资产(最新摊薄)	10.92	12.40	12.66	13.24	13.95
估值比率					
P/E	13.01	11.00	11.70	9.02	7.58
P/B	0.47	0.42	0.41	0.39	0.37
EV/EBITDA	-9.35	-9.48	-7.75	-6.69	-6.20

投资评级说明:

(1) 公司评级定义		(2) 行业评级定义	
买入	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 20%以上	推荐	预计未来 6 个月内, 行业指数表现优于市场指数 10%以上
增持	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 5-20%之间	中性	预计未来 6 个月内, 行业指数表现介于市场指数±10%之间
持有	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅介于上证指数±5%之间	回避	预计未来 6 个月内, 行业指数表现劣于市场指数 10%以上
卖出	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅劣于上证指数 5%以上		

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力, 以勤勉的职业态度, 独立、客观地出具本报告。本人承诺报告所采用的数据均来自合规渠道, 分析逻辑基于作者的职业操守和专业能力, 本报告清晰准确地反映了本人的研究观点并通过合理判断得出结论, 结论不受任何第三方的授意、影响。

证券投资咨询业务的说明

根据中国证监会颁发的《经营证券业务许可证》(Z23834000), 国元证券股份有限公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议, 并直接或间接收取服务费用的活动。证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式, 指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向客户发布的行为。

一般性声明

本报告由国元证券股份有限公司(以下简称“本公司”)在中华人民共和国内地(香港、澳门、台湾除外)发布, 仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。若国元证券以外的金融机构或任何第三方机构发送本报告, 则由该金融机构或第三方机构独自为此发送行为负责。本报告不构成国元证券向发送本报告的金融机构或第三方机构之客户提供的投资建议, 国元证券及其员工亦不为上述金融机构或第三方机构之客户因使用本报告或报告载述的内容引起的直接或连带损失承担任何责任。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息, 但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的信息、资料、分析工具、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投资建议或要约邀请。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。本公司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。在法律许可的情况下, 本公司及其所属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头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取投资银行业务服务或其他服务。

免责条款

本报告是为特定客户和其他专业人士提供的参考资料。文中所有内容均代表个人观点。本公司力求报告内容的准确可靠, 但并不对报告内容及所引用资料的准确性和完整性作出任何承诺和保证。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。本报告版权归国元证券所有, 未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅, 如需引用或转载本报告, 务必与本公司研究所联系。 网址: www.gyzq.com.cn

国元证券研究所

合肥	上海
地址: 安徽省合肥市梅山路 18 号安徽国际金融中心 A 座国元证券	地址: 上海市浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 16 楼国元证券
邮编: 230000	邮编: 200135
传真: (0551) 62207952	传真: (021) 68869125
	电话: (021) 51097188