

证券研究报告

公司研究

公司点评报告

豫园股份（600655）

投资评级

上次评级

刘嘉仁 社零&美护首席分析师

执业编号：S1500522110002

联系电话：15000310173

邮箱：liujiaren@cindasc.com

蔡昕妤 商贸零售分析师

执业编号：S1500523060001

联系电话：13921189535

邮箱：caixinyu@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编：100031

豫园股份（600655.SH）点评：消费产业稳健增长，多元化融资助力产业发展

2024年3月23日

事件：公司发布2023年度业绩，实现营收581.47亿元，同增15.83%，归母净利润20.24亿元，同降45%，扣非归母净亏损4.51亿元，由盈转亏。经营活动现金净流入47.5亿元，2022年为-2.1亿元，同比大幅改善。资产负债率为68.03%，同比下降1.1PCT。

点评：

2018年重组完成以来，连续多年股利支付率超过35%。2023年拟现金分红总额7.4亿元，每10股拟派发现金红利1.90元，股利支付率36.55%。

消费产业为核心业务且增长稳健。分产业看，公司业务分为消费产业、商业综合运用与物业综合服务、物业开发与销售，2023年收入占比分别为72%、5%、23%，2023年消费产业收入417亿元，同增7.9%。

珠宝时尚板块贡献主要增长。2023年珠宝时尚板块实现收入367亿元，同增11%，珠宝期末门店数5016家，净开店424家，其中老庙及亚一门店净增429家，累计达4994家。产品方面，古韵金系列销售额高速增长，2023年实现收入89亿元，同比增幅达71%。毛利率方面，2023年珠宝时尚板块毛利率7.68%（-0.56PCT），零售/批发毛利率分别为14.93%、5.55%，同比均有所提升。年内老庙品牌落地海南免税门店三家。

豫园商圈全年客流已恢复到正常年份水平。豫园商圈2023年举办超1300场文化商业活动，吸引客流近4千万人次，同增300%，商圈销售额25.8亿元，同增110%。上海豫园灯会40天时间里共吸引超400万人次客流。

餐饮食饮板块收入实现翻倍以上增长，疫后修复+连锁餐饮拓店+预制贡献增量。2023年餐饮食饮板块实现营收14.2亿元，同增120%，其中松鹤楼营收同比增幅超100%，松鹤楼面馆新增门店30家、期末门店数173家，苏式正餐门店12家，合计185家，松鹤楼面馆核心门店毛利率70%，盈利能力处于行业领先地位；南翔馒头店在新天地开了一家新模型（店）；试点预制菜、预制面、预制包点等，GMV实现了从0到1的突破，全年取得近1.4亿营收。2023年餐饮食饮板块毛利率66.83%，同比提升3.55PCT。

多元化融资，助力产业发展：通过消费基金、产业基金等资产退出+运营赋能模式，助力产业发展。投资补强产业运营：有鱼投资并购，持续战略补强宠物产业核心品牌短板；Kiroro项目收购，对已有日本资产优势互补升级，保持日本滑雪度假市场领先地位；DJULA增资&天时二期出资，持续完善珠宝表业产业版图。项目退出实现大额资金回流：IGI退出，以约4.55亿美元交易对价出售所持有的IGI集团股权，实现5倍回报；肯德基股权、山东招金股权等项目市场化退出，成功实现市场化回报和现金回笼。

物业房地产业务受项目结转周期影响，拖累公司业绩。2023 年物业开发与销售板块营收 135.58 亿元，同增 48.72%，毛利率 11.29%，同比减少 12.07PCT，毛利额 15.3 亿元，同比减少 28%。2023 年内公司共计实现销售金额 105.27 亿元，销售面积 77.15 万平方米，实现结转收入金额 135.58 亿元，结转面积 62.38 万平方米，2023 年末待结转面积 61.32 万平方米。

盈利预测：我们预计公司 2024-2026 年归母净利润分别为 15.4/20.1/25.4 亿元，同比-24%/+31%/+26%，其中 2024 年归母净利润预计同比下降主要考虑 2023 年有出售 IGI 带来的投资收益，以及 2024 年物业开发业务持续调整影响；2025-2026 年利润增速较快主要考虑福佑路地块建成后带来的住宅销售及商业地块租金收入贡献。综上，预计 2024-2026 年 EPS 分别为 0.39/0.52/0.65 元，对应 3 月 22 日收盘价 PE 分别为 17/13/10X。

风险因素：珠宝拓店&盈利不及预期，物业地产项目拖累公司业绩，产业投资项目盈利不及预期。

| 重要财务指标 | 2022A | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业总收入(百万元) | 50,200 | 58,147 | 65,125 | 80,059 | 87,248 |
| 增长率 YoY % | -3.4% | 15.8% | 12.0% | 22.9% | 9.0% |
| 归属母公司净利润 (百万元) | 3,680 | 2,024 | 1,537 | 2,012 | 2,536 |
| 增长率 YoY% | -2.4% | -45.0% | -24.1% | 30.9% | 26.0% |
| 毛利率% | 17.7% | 14.1% | 14.0% | 14.0% | 14.3% |
| 净资产收益率ROE% | 10.2% | 5.6% | 4.2% | 5.4% | 6.6% |
| EPS(摊薄)(元) | 0.94 | 0.52 | 0.39 | 0.52 | 0.65 |
| 市盈率 P/E(倍) | 7.03 | 12.78 | 16.83 | 12.86 | 10.20 |
| 市净率 P/B(倍) | 0.72 | 0.71 | 0.71 | 0.70 | 0.68 |

资料来源: Wind, 信达证券研发中心预测;股价为 2024 年 3 月 22 日收盘价

| 资产负债表 | | 单位:百万元 | | | | |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| 会计年度 | 2022A | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E | |
| 流动资产 | 80,259 | 74,273 | 77,864 | 86,617 | 91,172 | |
| 货币资金 | 10,954 | 9,171 | 12,585 | 22,248 | 26,777 | |
| 应收票据 | 8 | 6 | 9 | 9 | 10 | |
| 应收账款 | 1,993 | 1,984 | 1,996 | 2,007 | 2,355 | |
| 预付账款 | 700 | 1,001 | 1,120 | 1,378 | 1,495 | |
| 存货 | 50,575 | 43,087 | 42,810 | 41,382 | 40,848 | |
| 其他 | 16,030 | 19,024 | 19,343 | 19,592 | 19,686 | |
| 非流动资产 | 49,169 | 49,772 | 52,255 | 53,128 | 53,729 | |
| 长期股权投资 | 13,422 | 14,836 | 15,836 | 16,836 | 17,836 | |
| 固定资产 | 3,793 | 3,992 | 5,528 | 5,448 | 5,081 | |
| 无形资产 | 2,239 | 1,552 | 1,564 | 1,576 | 1,588 | |
| 其他 | 29,715 | 29,391 | 29,326 | 29,267 | 29,223 | |
| 资产总计 | 129,42 | 124,045 | 130,118 | 139,745 | 144,901 | |
| 流动负债 | 59,836 | 59,484 | 64,836 | 73,453 | 77,396 | |
| 短期借款 | 6,836 | 10,131 | 11,131 | 11,631 | 12,131 | |
| 应付票据 | 59 | 912 | 177 | 206 | 210 | |
| 应付账款 | 8,274 | 9,223 | 10,072 | 11,741 | 11,931 | |
| 其他 | 44,667 | 39,217 | 43,456 | 49,875 | 53,125 | |
| 非流动负债 | 29,572 | 24,901 | 25,401 | 25,701 | 25,701 | |
| 长期借款 | 23,758 | 18,938 | 19,438 | 19,738 | 19,738 | |
| 其他 | 5,814 | 5,963 | 5,963 | 5,963 | 5,963 | |
| 负债合计 | 89,408 | 84,385 | 90,238 | 99,154 | 103,098 | |
| 少数股东权益 | 3,935 | 3,333 | 3,381 | 3,443 | 3,521 | |
| 归属母公司股东权益 | 36,086 | 36,327 | 36,500 | 37,149 | 38,282 | |
| 负债和股东权益 | 129,429 | 124,045 | 130,118 | 139,745 | 144,901 | |

| 重要财务指标 | | 单位:百万元 | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| 会计年度 | 2022A | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E | |
| 营业总收入 | 50,200 | 58,147 | 65,125 | 80,059 | 87,248 | |
| 同比 (%) | -3.4% | 15.8% | 12.0% | 22.9% | 9.0% | |
| 归属母公司净利润 | 3,680 | 2,024 | 1,537 | 2,012 | 2,536 | |
| 同比 | -2.4% | -45.0% | -24.1% | 30.9% | 26.0% | |
| 毛利率 (%) | 17.7% | 14.1% | 14.0% | 14.0% | 14.3% | |
| ROE% | 10.2% | 5.6% | 4.2% | 5.4% | 6.6% | |
| EPS(摊薄)(元) | 0.94 | 0.52 | 0.39 | 0.52 | 0.65 | |
| P/E | 7.03 | 12.78 | 16.83 | 12.86 | 10.20 | |
| P/B | 0.72 | 0.71 | 0.71 | 0.70 | 0.68 | |
| EV/EBITDA | 26.78 | 28.29 | 29.33 | 21.20 | 15.65 | |

| 利润表 | | 单位:百万元 | | | | |
|-----------------|-------|--------|--------|--------|--------|--|
| 会计年度 | 2022A | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E | |
| 营业总收入 | 50,20 | 58,147 | 65,125 | 80,059 | 87,248 | |
| 营业成本 | 41,30 | 49,941 | 56,020 | 68,885 | 74,755 | |
| 营业税金及附加 | 1,130 | 710 | 1,303 | 1,601 | 1,745 | |
| 销售费用 | 2,840 | 3,074 | 3,445 | 4,235 | 4,615 | |
| 管理费用 | 3,659 | 3,202 | 3,582 | 4,403 | 4,799 | |
| 研发费用 | 146 | 83 | 98 | 120 | 131 | |
| 财务费用 | 1,585 | 1,515 | 787 | 796 | 725 | |
| 减值损失合计 | -22 | -379 | -55 | -55 | -55 | |
| 投资净收益 | 5,589 | 2,980 | 1,954 | 2,402 | 2,617 | |
| 其他 | 677 | 114 | 280 | 344 | 375 | |
| 营业利润 | 5,775 | 2,337 | 2,070 | 2,710 | 3,415 | |
| 营业外收支 | 23 | -22 | 0 | 0 | 0 | |
| 利润总额 | 5,798 | 2,314 | 2,070 | 2,710 | 3,415 | |
| 所得税 | 2,007 | 496 | 485 | 635 | 801 | |
| 净利润 | 3,791 | 1,818 | 1,584 | 2,074 | 2,615 | |
| 少数股东损益 | 111 | -206 | 48 | 62 | 78 | |
| 归属母公司净利润 | 3,680 | 2,024 | 1,537 | 2,012 | 2,536 | |
| EBITDA | 2,405 | 1,896 | 1,820 | 2,100 | 2,588 | |
| EPS(当年)(元) | 0.95 | 0.52 | 0.39 | 0.52 | 0.65 | |

| 现金流量表 | | 单位:百万元 | | | | |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| 会计年度 | 2022A | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E | |
| 经营活动现金流 | -208 | 4,747 | 5,103 | 10,116 | 4,927 | |
| 净利润 | 3,791 | 1,818 | 1,584 | 2,074 | 2,615 | |
| 折旧摊销 | 1,218 | 1,140 | 992 | 1,102 | 1,184 | |
| 财务费用 | 1,454 | 1,566 | 879 | 921 | 947 | |
| 投资损失 | -5,589 | -2,980 | -1,954 | -2,402 | -2,617 | |
| 营运资金变动 | -1,119 | 3,043 | 3,677 | 8,525 | 2,917 | |
| 其它 | 36 | 160 | -75 | -105 | -119 | |
| 投资活动现金流 | 5,096 | 2,656 | -1,446 | 532 | 952 | |
| 资本支出 | -551 | -643 | -2,350 | -820 | -616 | |
| 长期投资 | 5,898 | 3,120 | -1,050 | -1,050 | -1,050 | |
| 其他 | -252 | 179 | 1,954 | 2,402 | 2,617 | |
| 筹资活动现金流 | -9,447 | -9,124 | -243 | -985 | -1,350 | |
| 吸收投资 | 47 | 23 | 0 | 0 | 0 | |
| 借款 | 17,88 | 22,403 | 1,500 | 800 | 500 | |
| 支付利息或股息 | -4,709 | -3,576 | -2,243 | -2,285 | -2,350 | |
| 现金流净增加额 | -4,544 | -1,779 | 3,415 | 9,663 | 4,528 | |

研究团队简介

刘嘉仁，社零&美护首席分析师。曾供职于第一金证券、凯基证券、兴业证券。2016年加入兴业证券社会服务团队，2019年担任社会服务首席分析师，2020年接管商贸零售团队，2021年任现代服务业研究中心总经理。2022年加入信达证券，任研究开发中心副总经理。2021年获新财富批零与社服第2名、水晶球社服第1名/零售第1名、新浪财经金麒麟最佳分析师医美第1名/零售第2名/社服第3名、上证报最佳分析师批零社服第3名，2022年获新浪财经金麒麟最佳分析师医美第2名/社服第2名/零售第2名、医美行业白金分析师。

王越，美护&社服高级分析师。上海交通大学金融学硕士，南京大学经济学学士，2018年7月研究生毕业后加入兴业证券社会服务小组，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美、社会服务行业。

周子莘，美容护理分析师。南京大学经济学硕士，华中科技大学经济学学士，曾任兴业证券社会服务行业美护分析师，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美。

涂佳妮，社服&零售分析师。新加坡南洋理工大学金融硕士，中国科学技术大学工学学士，曾任兴业证券社服&零售行业分析师，2022年11月加入信达新消费团队，主要覆盖免税、眼视光、隐形正畸、宠物、零售等行业。

蔡昕妤，商贸零售分析师。圣路易斯华盛顿大学金融硕士，曾任国金证券商贸零售研究员，2023年3月加入信达新消费团队，主要覆盖黄金珠宝、线下零售、培育钻石板块。

李文静，伊利诺伊大学香槟分校理学硕士，西南财经大学经济学学士，2022年11月加入信达新消费团队。主要覆盖化妆品、医美。

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，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出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其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，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

| 投资建议的比较标准 | 股票投资评级 | 行业投资评级 |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| 本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。 | 买入 ：股价相对强于基准 15% 以上； | 看好 ：行业指数超越基准； |
| | 增持 ：股价相对强于基准 5%~15%； | 中性 ：行业指数与基准基本持平； |
| | 持有 ：股价相对基准波动在±5% 之间； | 看淡 ：行业指数弱于基准。 |
| | 卖出 ：股价相对弱于基准 5% 以下。 | |

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。