

业绩明显改善，期待后续稳步增长

2024 年 04 月 30 日

► **业绩简述:** 1) 2023: 公司实现收入 8.80 亿元/yoy+16.39%, 归母净利润 0.83 亿元/yoy-4.30%, 扣非归母净利润 1.18 亿元/yoy+1541.62%。现金分红 2941 万元, 分红比率 35.59%。2) 1Q24: 公司实现收入 1.94 亿元/yoy-19.54%, 归母净利润 0.64 亿元/yoy+160.15%, 扣非归母净利润 0.64 亿元/yoy+10.23%。

► **三大业务毛利率显著提升。**分业务看, 1) **专业市场管理**实现收入 4.08 亿元/yoy+23.01%, 毛利率为 75.77%/+6.24pct。杭州、南京专业市场实施精细化运营管理, 改造升级市场硬件完善配套服务。22 年公司积极响应国家和省市纾困政策, 减租免租金额较大, 23 年经营环境的恢复正常, 收入及毛利率同比增长。2) **新零售业务**实现收入 2.29 亿元/yoy-6.00%, 毛利率 21.10%/+13.37pct。主要包括运营业务和服务业务, 运营业务包括电商、物流和仓储等, 依托自身在采购渠道管理、运营管理以及数字化应用等方面的优势, 建立全渠道供应链体系; 服务业务主要为新媒体业务, 通过视频制作、广告代理等方式, 描绘客户产品的消费人群画像, 为客户精准输出内容营销。3) **商贸百货零售业务**实现收入 1.41 亿元/yoy+25.16%, 毛利率为 46.75%/+10.32pct。亚欧商厦克服多重不利因素, 持续恢复运营, 对部分区域进行动线升级改造。4) **商业管理业务**实现收入 0.41 亿元/yoy+142.4%, 毛利率为 2.34%/-20.02pct。亚欧商管充分发挥亚欧国际物业的优质区位优势, 盘活存量资产, 打造政务大厅、轻奢酒店等业态, 完成亚欧商管空置去化工作。毛利率大幅下降主要系 23 年因持有目的变更将开发产品重分类至投资性房地产, 计入营业成本的折旧增加所致。

► **盈利能力持续改善, 费用率持续优化。**2023 年公司实现毛利率 54.66%/+8.99pct, 归母净利率 9.39%/-1.57pct; 1Q24 公司实现毛利率 68.03%/+10.47pct, 环比变动+9.25pct, 归母净利率 32.91%/+22.73pct, 环比变动+30.41pct。费率方面, 2023 年销售/管理/研发/财务费用率分别为 8.88%/12.95%/0.00%/3.92%, 分别同比+1.87%/-3.12%/+0.00%/-1.93pct, 1Q24 四项费用率分别为 7.02%/10.45%/0.00%/2.65%, 分别同比 -1.36%/+2.92%/+0.00%/-4.05pct。

► **定增 7.30 亿元改造升级, 大股东增持彰显信心。**2023 年 6 月 29 日, 公司公告拟向浙江元明控股定增募资 7.30 亿元, 以进行市场改造以及数字化转型、智慧云仓建设、偿还银行贷款。浙江元明系公司控股股东, 其直接持有公司股份 1.62 亿股, 占公司总股本的比例为 21.32%, 红楼集团持有的 7727 万股股份表决权无条件且不可撤销地委托元明控股行使, 元明控股合计持有有表决权股份占公司总股本比例为 31.47%。发行完成后, 公司总股本达 9.33 亿股, 元明控股直接持股 3.34 亿股, 占总股本比例为 35.81%, 以及受托的红楼集团的 7727 万股, 元明控股合计持有有表决权股份占公司总股本比例为 44.09%, 仍为上市公司控股股东。

► **投资建议:** 我们认为公司在国企改革提效、员工持股计划激发员工积极性以及新零售业务贡献增长动能的多重因素驱动下, 业绩有望实现高增, 预计公司 24-26 年营收 9.66/10.46/11.24 亿元, yoy+9.8%/8.2%/7.5%; 归母净利润 1.33/1.48/1.59 亿元, 同比+60.9%/11.6%/7.1%, 对应 PE 为 24/22/20X, 当前估值区间处在合理水平, 维持“推荐”评级。

► **风险提示:** 展业不及预期, 消费需求不及预期。

盈利预测与财务指标

| 项目/年度 | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|------------------|-------|-------|-------|-------|
| 营业收入 (百万元) | 880 | 966 | 1,046 | 1,124 |
| 增长率 (%) | 16.4 | 9.8 | 8.2 | 7.5 |
| 归属母公司股东净利润 (百万元) | 83 | 133 | 148 | 159 |
| 增长率 (%) | -4.3 | 60.9 | 11.6 | 7.1 |
| 每股收益 (元) | 0.11 | 0.17 | 0.20 | 0.21 |
| PE | 39 | 24 | 22 | 20 |
| PB | 1.7 | 1.6 | 1.5 | 1.5 |

资料来源: Wind, 民生证券研究院预测; (注: 股价为 2024 年 4 月 29 日收盘价)

推荐

维持评级

当前价格:

4.25 元



分析师 刘文正

执业证书: S0100521100009

邮箱: liuwenzheng@mszq.com

研究助理 刘彦菁

执业证书: S0100122070036

邮箱: liuyanjing@mszq.com

相关研究

1. 丽尚国潮 (600738.SH) 深度报告: 卡位新零售, 发力“美妆+跨境”, 国潮新势力正谱新篇-2022/06/17

公司财务报表数据预测汇总

| 利润表 (百万元) | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|-----------|-------|-------|-------|-------|
| 营业总收入 | 880 | 966 | 1,046 | 1,124 |
| 营业成本 | 399 | 436 | 466 | 501 |
| 营业税金及附加 | 39 | 58 | 63 | 67 |
| 销售费用 | 78 | 97 | 105 | 118 |
| 管理费用 | 114 | 116 | 115 | 124 |
| 研发费用 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EBIT | 253 | 262 | 299 | 316 |
| 财务费用 | 35 | 21 | 22 | 19 |
| 资产减值损失 | -17 | -5 | -4 | -4 |
| 投资收益 | -5 | 1 | 1 | 1 |
| 营业利润 | 145 | 234 | 269 | 288 |
| 营业外收支 | 4 | -1 | -2 | -2 |
| 利润总额 | 149 | 233 | 268 | 287 |
| 所得税 | 66 | 103 | 119 | 127 |
| 净利润 | 83 | 130 | 149 | 160 |
| 归属于母公司净利润 | 83 | 133 | 148 | 159 |
| EBITDA | 391 | 452 | 494 | 516 |

| 资产负债表 (百万元) | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| 货币资金 | 491 | 454 | 644 | 852 |
| 应收账款及票据 | 96 | 67 | 73 | 78 |
| 预付款项 | 41 | 13 | 14 | 15 |
| 存货 | 64 | 70 | 78 | 84 |
| 其他流动资产 | 24 | 23 | 24 | 25 |
| 流动资产合计 | 717 | 627 | 832 | 1,053 |
| 长期股权投资 | 93 | 88 | 84 | 79 |
| 固定资产 | 196 | 207 | 217 | 218 |
| 无形资产 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 非流动资产合计 | 2,861 | 2,810 | 2,762 | 2,704 |
| 资产合计 | 3,578 | 3,437 | 3,594 | 3,757 |
| 短期借款 | 48 | 68 | 68 | 68 |
| 应付账款及票据 | 81 | 85 | 91 | 97 |
| 其他流动负债 | 990 | 773 | 822 | 871 |
| 流动负债合计 | 1,118 | 925 | 980 | 1,036 |
| 长期借款 | 491 | 499 | 499 | 499 |
| 其他长期负债 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| 非流动负债合计 | 509 | 517 | 517 | 517 |
| 负债合计 | 1,628 | 1,442 | 1,498 | 1,553 |
| 股本 | 761 | 761 | 761 | 761 |
| 少数股东权益 | 9 | 5 | 6 | 7 |
| 股东权益合计 | 1,950 | 1,995 | 2,097 | 2,204 |
| 负债和股东权益合计 | 3,578 | 3,437 | 3,594 | 3,757 |

资料来源：公司公告、民生证券研究院预测

| 主要财务指标 | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|-----------------|--------|-------|-------|-------|
| 成长能力 (%) | | | | |
| 营业收入增长率 | 16.39 | 9.77 | 8.25 | 7.50 |
| EBIT 增长率 | 116.78 | 3.56 | 14.24 | 5.62 |
| 净利润增长率 | -4.30 | 60.93 | 11.64 | 7.09 |
| 盈利能力 (%) | | | | |
| 毛利率 | 54.66 | 54.91 | 55.41 | 55.41 |
| 净利润率 | 9.39 | 13.76 | 14.19 | 14.14 |
| 总资产收益率 ROA | 2.31 | 3.87 | 4.13 | 4.23 |
| 净资产收益率 ROE | 4.26 | 6.69 | 7.10 | 7.24 |
| 偿债能力 | | | | |
| 流动比率 | 0.64 | 0.68 | 0.85 | 1.02 |
| 速动比率 | 0.54 | 0.57 | 0.74 | 0.91 |
| 现金比率 | 0.44 | 0.49 | 0.66 | 0.82 |
| 资产负债率 (%) | 45.50 | 41.97 | 41.67 | 41.34 |
| 经营效率 | | | | |
| 应收账款周转天数 | 31.59 | 30.38 | 24.05 | 24.13 |
| 存货周转天数 | 116.56 | 55.41 | 57.09 | 57.91 |
| 总资产周转率 | 0.24 | 0.28 | 0.30 | 0.31 |
| 每股指标 (元) | | | | |
| 每股收益 | 0.11 | 0.17 | 0.20 | 0.21 |
| 每股净资产 | 2.55 | 2.61 | 2.75 | 2.89 |
| 每股经营现金流 | 0.42 | 0.27 | 0.55 | 0.58 |
| 每股股利 | 0.04 | 0.06 | 0.07 | 0.07 |
| 估值分析 | | | | |
| PE | 39 | 24 | 22 | 20 |
| PB | 1.7 | 1.6 | 1.5 | 1.5 |
| EV/EBITDA | 8.98 | 7.77 | 7.11 | 6.81 |
| 股息收益率 (%) | 0.94 | 1.46 | 1.63 | 1.75 |

| 现金流量表 (百万元) | 2023A | 2024E | 2025E | 2026E |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| 净利润 | 83 | 130 | 149 | 160 |
| 折旧和摊销 | 139 | 191 | 195 | 200 |
| 营运资金变动 | -17 | -151 | 40 | 42 |
| 经营活动现金流 | 323 | 204 | 421 | 439 |
| 资本开支 | -73 | -147 | -151 | -145 |
| 投资 | 164 | 2 | 0 | 0 |
| 投资活动现金流 | 123 | -141 | -150 | -144 |
| 股权募资 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 债务募资 | -144 | 19 | 0 | 0 |
| 筹资活动现金流 | -250 | -100 | -81 | -87 |
| 现金净流量 | 194 | -37 | 190 | 208 |

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

| 投资建议评级标准 | 评级 | 说明 |
|---|------|---------------------|
| 以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。 | 推荐 | 相对基准指数涨幅 15%以上 |
| | 谨慎推荐 | 相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间 |
| | 中性 | 相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间 |
| | 回避 | 相对基准指数跌幅 5%以上 |
| 行业评级 | 推荐 | 相对基准指数涨幅 5%以上 |
| | 中性 | 相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间 |
| | 回避 | 相对基准指数跌幅 5%以上 |

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026