

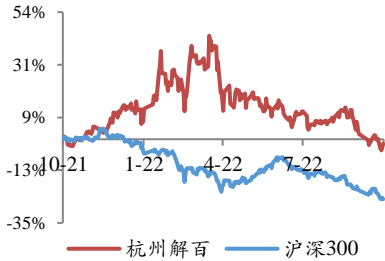
# 业绩同比明显改善，调改+新兴板块助力增长

**投资评级：买入（维持）**

报告日期：2022-10-28

**主要观点：**

收盘价 (元)	5.61
近 12 个月最高/最低 (元)	8.22/5.45
总股本 (百万股)	736
流通股本 (百万股)	715
流通股比例 (%)	97.09
总市值 (亿元)	41
流通市值 (亿元)	40

**公司价格与沪深 300 走势比较**

**分析师：王洪岩**

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

**● 事件**

公司发布 2022 三季报，前三季度实现营收 15.22 亿元 (-6.33%)，归母净利润 2.34 亿元 (-13.71%)，扣非后归母净利润 2.26 亿元 (-0.68%)；2022Q3 实现营收 5.62 亿元 (+11.08%)，归母净利润 0.89 亿元 (+121.34%)，扣非后归母净利润 0.91 亿元 (+183.04%)。

**● 疫情好转经营复苏，盈利能力显著提升**

2022Q3 营收同比提升主要因为杭州市场受疫情扰动较少，客流量逐步恢复。2022Q3 毛利率为 79.58% (-0.70pct)，销售费用率为 15.83% (-6.42pct)，管理费用率为 17.70% (-5.37pct)，财务费用率为 -1.27% (-2.29pct)，主要因为利息收入增加、享受租金减免导致三费同比下降所致。2022Q3 净利率为 28.65% (+11.76pct)。

**● 启动新一轮调改，加快培育新兴板块**

**调改：(1) 杭州大厦：**2022 年杭州大厦新一轮三年调改起步，着力打造珠宝板块品牌阵容天花板，以及新 B 座 4 楼四大重奢品牌 VIC ROOM。

**(2) 解百商业分公司：**集合集团内资源做好补位招商，积极接洽目标品牌，丰富拓新储备；同时明确调整定位和方向，加快推进改建工作。**新兴板块：**公司为了满足客户多元化需求，布局全程医疗、悦胜体育、线上代运营商百秋网络，协同主业，打造“零售+服务生态圈”。**全程医疗**凭借高端会员制健康服务特色，有效承接海外健检以及就医需求回流红利。**悦胜体育**尚处于培育期，积极拓展场馆。**百秋网络**持续深耕奢侈品和高端时尚品类代运营，不断提升全域数字零售服务能力。

**● 投资建议**

短期疫情催化，国内奢侈品消费回流，驱动杭州大厦业绩增长。中长期来看，公司进入新一轮调改，叠加消费升级，零售主业有望实现稳步增长。多业务拓展方面，公司布局医疗健康产业及体育行业，满足消费者多元化需求，增加客户黏性，协同主业。我们预计公司 2022~2024 年 EPS 分别为 0.51、0.65、0.75 元/股，对应当前股价 PE 分别为 11、9、7 倍，维持“买入”评级。

**● 风险提示**

消费升级不及预期；疫情影响转淡，出境游放开，部分回流需求重新流出；市场竞争加剧，营收增速不及预期。

**● 重要财务指标**

单位:百万元

主要财务指标	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入	2129	2375	2722	3069
收入同比 (%)	19.0%	11.5%	14.6%	12.7%
归属母公司净利润	351	376	479	553
净利润同比 (%)	31.4%	7.3%	27.3%	15.5%
毛利率 (%)	80.5%	79.5%	80.3%	80.4%

ROE (%)	11.2%	10.7%	12.0%	12.2%
每股收益 (元)	0.49	0.51	0.65	0.75
P/E	13.33	10.98	8.63	7.47

资料来源: wind, 华安证券研究所



## 重要声明

### 分析师声明

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，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来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接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

### 免责声明

华安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。本报告由华安证券股份有限公司在中华人民共和国（不包括香港、澳门、台湾）提供。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表达的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，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。本公司并保留追究其法律责任的权利。

## 投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

### 行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

### 公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。