

# 现代商业 HOF 并表致业绩大幅预增， 医疗养老资产证券化助双主业转型

四季度 HOF 并表，公司净利大幅增长。公司 1 月 15 日发布 2014 年业绩预告：预计 14 年归母净利润同比将增长 150%-200%，主要因 House of Fraser (HOF) 四季度并表所致。HOF 是拥有 165 年历史的英国老牌高端百货，近年来销售增长迅猛。14 年 4 月公司通过支付现金方式收购 HOF 母公司 Highland Group，9 月 3 日公司完成股权的交割，于 10 月 1 日起，HOF 纳入公司合并报表范围。

HOF 带动公司毛利率提升，未来与美西网结合打造优质奢侈品跨境电商。公司 14 年净利润的提升主要系对 HOF 的并表所致。公司自身业务净利同比增加 10% 左右，得益于成本控制和新百中心店改造带来的收入提升。毛利率方面，HOF 采用联营、买手和自有品牌相结合的商业模式，毛利率水平约在 40% 左右，显著高于新百的毛利率水平，对整体毛利率提升效应显著。净利润方面，15 年通过对 HOF 海外负债的置换将有效降低超过 1.2 亿财务费用。2015 年，公司计划将 HOF 与旗下美西网结合，努力打造优质奢侈品跨境电商，预计 15 年美西网销售收入突破 1 亿元。该战略的重要意义在于：首先，公司将把 HOF 海外供应链端资源引入国内，扩充美西网海外直邮的 SKUs，逐步建立跨境电商体系；其次，先以线上方式在国内发展 HOF，能够有效避免跨境经营所带来的运营风险，为 HOF 自营和买手制积累丰富经验，为将来的实体店面做准备。对公司整体而言，如此有效结合能够帮助打通线上线下资源，全面进军垂直电商，有利于未来深入探索 O2O 零售模式。

三胞集团资产丰富，布局“现代商业+医疗养老”双主业。公司已于 14 年 12 月 30 日公告变更经营范围，新增医疗及健康产业相关经营内容。控股股东三胞集团在医疗及养老服务早有布局，旗下拥有徐州市第三人民医院、徐州北区医院，并同江苏省人民医院签订战略合作协议；养老领域，集团拥有以色列最大的养老企业 Natalie（市场份额约 60%，主要服务当地 10 万当地居民以及 50 万留学生，13 年利润 1000 万美元）。此外，还拥有上海健康养老企业安康通（依靠专业的呼叫服务员和助老员队伍，为广大老年人和社区居民提供 24 小时紧急求助服务和包括生活照料、精神慰藉等方面的居家生活服务）。作为三胞集团资产证券化平台，新百未来或取得集团医疗健康产业资产注入，从而形成“现代商业+医疗养老”的双主业格局。

上调盈利预测，维持“买入-A”评级。公司是集团资产证券化平台，借 HOF 发力跨境电商和自营买手，未来成长空间明确；同时，集团大健康领域资产整合思路愈发清晰，“商贸零售+大健康”的双主业格局即将形成。预计公司 14-16 年 EPS 分别为 1.00 元、1.30 元、1.69 元，对应 PE 分别为 15 倍、12 倍、9 倍，维持“买入-A”评级。

风险提示：电商冲击、消费疲软或将影响营收。

| 摘要(百万元)  | 2012    | 2013    | 2014E   | 2015E    | 2016E    |
|----------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 营业收入     | 2,850.1 | 3,353.4 | 7,042.1 | 12,675.7 | 14,957.3 |
| 净利润      | 190.5   | 135.2   | 359.7   | 467.4    | 606.6    |
| 每股收益(元)  | 0.53    | 0.38    | 1.00    | 1.30     | 1.69     |
| 每股净资产(元) | 3.54    | 3.88    | 4.57    | 5.56     | 6.80     |
| 盈利和估值    | 2012    | 2013    | 2014E   | 2015E    | 2016E    |
| 市盈率(倍)   | 30.1    | 42.4    | 15.9    | 12.3     | 9.5      |
| 市净率(倍)   | 4.5     | 4.1     | 3.5     | 2.9      | 2.4      |
| 净利润率     | 6.7%    | 4.0%    | 5.1%    | 3.7%     | 4.1%     |
| 净资产收益率   | 15.0%   | 9.7%    | 22.0%   | 23.5%    | 24.9%    |
| 股息收益率    | 0.6%    | 0.6%    | 1.8%    | 2.0%     | 2.9%     |
| ROIC     | 16.8%   | 12.3%   | 25.4%   | 18.5%    | 43.4%    |

数据来源：Wind 资讯，安信证券研究中心预测

投资评级

买入-A

维持评级

6 个月目标价

22.00 元

股价 (2015-01-14)

15.48 元

交易数据

总市值 (百万元) 5,546.82

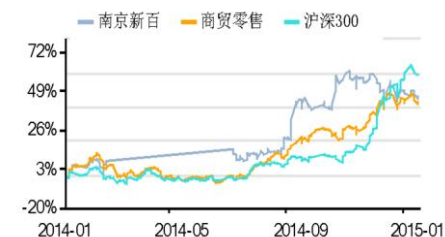
流通市值 (百万元) 5,541.22

总股本 (百万股) 358.32

流通股本 (百万股) 357.96

12 个月价格区间 10.56/17.23 元

股价表现



资料来源：Wind 资讯

| %    | 1M     | 3M     | 12M    |
|------|--------|--------|--------|
| 相对收益 | -12.32 | -38.78 | -16.13 |
| 绝对收益 | -2.64  | 4.38   | 42.15  |

张龙

分析师

SAC 执业证书编号：S1450511020030

zhanglong@essence.com.cn

021-68766113

相关报告

看今朝，“商贸零售+大健康”双主业格局在即；盼明日，跨境电商 O2O 全面布局 2015-01-06

南京新百：明年业绩进入收获期：——南京新百调研报告 2011-01-21

获期：——南京新百调研报告

告

## 财务报表预测和估值数据汇总(2015年01月15日)

| 利润表          |                |                |                |                 |                 | 财务指标         |        |        |        |        |        |
|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| (百万元)        | 2012           | 2013           | 2014E          | 2015E           | 2016E           | (百万元)        | 2012   | 2013   | 2014E  | 2015E  | 2016E  |
| <b>营业收入</b>  | <b>2,850.1</b> | <b>3,353.4</b> | <b>7,042.1</b> | <b>12,675.7</b> | <b>14,957.3</b> | <b>成长性</b>   |        |        |        |        |        |
| 减:营业成本       | 2,222.0        | 2,576.8        | 5,394.2        | 9,633.5         | 11,292.8        | 营业收入增长率      | 55.1%  | 17.7%  | 110.0% | 80.0%  | 18.0%  |
| 营业税费         | 47.5           | 77.0           | 162.0          | 291.5           | 343.8           | 营业利润增长率      | 116.1% | -21.8% | 171.6% | 29.0%  | 29.3%  |
| 销售费用         | 161.7          | 175.0          | 373.9          | 919.0           | 1,084.4         | 净利润增长率       | 128.5% | -29.0% | 166.0% | 29.9%  | 29.8%  |
| 管理费用         | 242.8          | 278.5          | 591.4          | 1,204.2         | 1,406.0         | EBITDA 增长率   | 95.3%  | -8.9%  | 91.3%  | 17.3%  | 23.6%  |
| 财务费用         | 71.4           | 76.1           | 98.5           | 75.9            | 80.1            | EBIT 增长率     | 92.4%  | -14.9% | 128.3% | 20.0%  | 26.7%  |
| 资产减值损失       | -22.4          | 0.3            | -5.9           | -9.3            | -5.0            | NOPLAT 增长率   | 96.1%  | -25.4% | 130.9% | 20.0%  | 26.7%  |
| 加:公允价值变动收益   | -              | -              | -              | -               | -               | 投资资本增长率      | 1.3%   | 12.1%  | 65.3%  | -46.0% | 82.4%  |
| 投资和汇兑收益      | 95.1           | 4.1            | 43.8           | 47.7            | 31.8            | 净资产增长率       | 16.0%  | 9.1%   | 17.0%  | 20.9%  | 21.4%  |
| <b>营业利润</b>  | <b>222.2</b>   | <b>173.7</b>   | <b>471.7</b>   | <b>608.5</b>    | <b>787.0</b>    | <b>利润率</b>   |        |        |        |        |        |
| 加:营业外净收支     | 0.4            | 1.7            | -0.1           | 0.7             | 0.8             | 毛利率          | 22.0%  | 23.2%  | 23.4%  | 24.0%  | 24.5%  |
| <b>利润总额</b>  | <b>222.6</b>   | <b>175.3</b>   | <b>471.6</b>   | <b>609.2</b>    | <b>787.8</b>    | 营业利润率        | 7.8%   | 5.2%   | 6.7%   | 4.8%   | 5.3%   |
| 减:所得税        | 34.2           | 45.3           | 117.9          | 152.3           | 196.9           | 净利润率         | 6.7%   | 4.0%   | 5.1%   | 3.7%   | 4.1%   |
| <b>净利润</b>   | <b>190.5</b>   | <b>135.2</b>   | <b>359.7</b>   | <b>467.4</b>    | <b>606.6</b>    | EBITDA/营业收入  | 13.3%  | 10.3%  | 9.4%   | 6.1%   | 6.4%   |
|              |                |                |                |                 |                 | EBIT/营业收入    | 10.3%  | 7.4%   | 8.1%   | 5.4%   | 5.8%   |
|              |                |                |                |                 |                 | <b>运营效率</b>  |        |        |        |        |        |
| <b>资产负债表</b> | <b>2012</b>    | <b>2013</b>    | <b>2014E</b>   | <b>2015E</b>    | <b>2016E</b>    | 固定资产周转天数     | 136    | 153    | 75     | 39     | 31     |
| 货币资金         | 478.9          | 882.3          | 563.4          | 1,014.1         | 1,196.6         | 流动营业资本周转天数   | -1     | -13    | 29     | 16     | 15     |
| 交易性金融资产      | -              | -              | -              | -               | -               | 流动资产周转天数     | 172    | 191    | 177    | 141    | 145    |
| 应收帐款         | 32.0           | 39.9           | 599.8          | 135.0           | 713.9           | 应收帐款周转天数     | 11     | 4      | 16     | 10     | 10     |
| 应收票据         | 3.3            | 4.0            | 57.8           | 27.8            | 60.4            | 存货周转天数       | 102    | 95     | 109    | 100    | 100    |
| 预付帐款         | 42.4           | 13.7           | 88.1           | 117.0           | 116.2           | 总资产周转天数      | 432    | 438    | 291    | 202    | 194    |
| 存货           | 871.6          | 891.2          | 3,371.3        | 3,696.7         | 4,614.6         | 投资资本周转天数     | 188    | 171    | 114    | 61     | 51     |
| 其他流动资产       | 2.8            | 304.2          | 102.5          | 136.5           | 181.1           | <b>投资回报率</b> |        |        |        |        |        |
| 可供出售金融资产     | 25.7           | 29.3           | 20.9           | 25.3            | 25.2            | ROE          | 15.0%  | 9.7%   | 22.0%  | 23.5%  | 24.9%  |
| 持有至到期投资      | -              | -              | -              | -               | -               | ROA          | 5.0%   | 2.9%   | 5.1%   | 6.3%   | 6.7%   |
| 长期股权投资       | 416.3          | 137.2          | 137.2          | 137.2           | 137.2           | ROIC         | 16.8%  | 12.3%  | 25.4%  | 18.5%  | 43.4%  |
| 投资性房地产       | 444.1          | 432.0          | 432.0          | 432.0           | 432.0           | <b>费用率</b>   |        |        |        |        |        |
| 固定资产         | 1,337.2        | 1,508.3        | 1,420.3        | 1,332.2         | 1,244.2         | 销售费用率        | 5.7%   | 5.2%   | 5.3%   | 7.3%   | 7.3%   |
| 在建工程         | 17.9           | 88.0           | 88.0           | 88.0            | 88.0            | 管理费用率        | 8.5%   | 8.3%   | 8.4%   | 9.5%   | 9.4%   |
| 无形资产         | 37.9           | 36.9           | 35.6           | 34.3            | 33.1            | 财务费用率        | 2.5%   | 2.3%   | 1.4%   | 0.6%   | 0.5%   |
| 其他非流动资产      | 35.1           | 52.3           | 58.3           | 44.3            | 39.6            | 三费/营业收入      | 16.7%  | 15.8%  | 15.1%  | 17.3%  | 17.2%  |
| <b>资产总额</b>  | <b>3,745.1</b> | <b>4,419.3</b> | <b>6,975.2</b> | <b>7,220.4</b>  | <b>8,882.0</b>  | <b>偿债能力</b>  |        |        |        |        |        |
| 短期债务         | 1,187.0        | 1,495.5        | 1,893.3        | 1,001.8         | 1,240.0         | 资产负债率        | 65.4%  | 68.1%  | 76.3%  | 72.3%  | 72.7%  |
| 应付帐款         | 385.1          | 472.2          | 1,449.1        | 1,814.9         | 2,053.5         | 负债权益比        | 189.3% | 213.0% | 322.4% | 261.7% | 266.4% |
| 应付票据         | 65.5           | 41.0           | 119.3          | 217.3           | 181.7           | 流动比率         | 0.60   | 0.76   | 0.96   | 0.99   | 1.22   |
| 其他流动负债       | 736.3          | 791.1          | 1,516.0        | 2,121.9         | 2,174.9         | 速动比率         | 0.24   | 0.44   | 0.28   | 0.28   | 0.40   |
| 长期借款         | -              | 132.2          | 294.2          | -               | 742.6           | 利息保障倍数       | 4.11   | 3.28   | 5.79   | 9.02   | 10.83  |
| 其他非流动负债      | 76.7           | 75.4           | 52.0           | 68.0            | 65.2            | <b>分红指标</b>  |        |        |        |        |        |
| <b>负债总额</b>  | <b>2,450.7</b> | <b>3,007.5</b> | <b>5,323.8</b> | <b>5,223.9</b>  | <b>6,457.9</b>  | DPS(元)       | 0.10   | 0.10   | 0.30   | 0.32   | 0.46   |
| 少数股东权益       | 25.7           | 20.5           | 14.7           | 4.4             | -11.0           | 分红比率         | 18.8%  | 26.5%  | 29.4%  | 24.9%  | 26.9%  |
| 股本           | 358.3          | 358.3          | 358.3          | 358.3           | 358.3           | 股息收益率        | 0.6%   | 0.6%   | 1.8%   | 2.0%   | 2.9%   |
| 留存收益         | 910.4          | 1,033.0        | 1,278.4        | 1,633.8         | 2,076.8         |              |        |        |        |        |        |
| <b>股东权益</b>  | <b>1,294.4</b> | <b>1,411.8</b> | <b>1,651.4</b> | <b>1,996.5</b>  | <b>2,424.1</b>  |              |        |        |        |        |        |

## 现金流量表

## 业绩和估值指标

|                   | 2012         | 2013         | 2014E         | 2015E          | 2016E         |           | 2012  | 2013  | 2014E | 2015E | 2016E |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|---------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 净利润               | 188.4        | 130.0        | 359.7         | 467.4          | 606.6         | EPS(元)    | 0.53  | 0.38  | 1.00  | 1.30  | 1.69  |
| 加:折旧和摊销           | 89.0         | 98.5         | 89.3          | 89.3           | 89.3          | BVPS(元)   | 3.54  | 3.88  | 4.57  | 5.56  | 6.80  |
| 资产减值准备            | -22.4        | 0.3          | -             | -              | -             | PE(X)     | 30.1  | 42.4  | 15.9  | 12.3  | 9.5   |
| 公允价值变动损失          | -            | -            | -             | -              | -             | PB(X)     | 4.5   | 4.1   | 3.5   | 2.9   | 2.4   |
| 财务费用              | 66.8         | 71.9         | 98.5          | 75.9           | 80.1          | P/FCF     | 67.2  | 13.3  | -28.5 | 10.2  | 16.1  |
| 投资损失              | -95.1        | -4.1         | -43.8         | -47.7          | -31.8         | P/S       | 2.0   | 1.7   | 0.8   | 0.5   | 0.4   |
| 少数股东损益            | -2.2         | -5.2         | -6.1          | -10.5          | -15.8         | EV/EBITDA | 8.3   | 12.6  | 10.4  | 6.8   | 6.3   |
| 营运资金的变动           | 340.4        | -236.9       | -1,192.8      | 1,202.5        | -1,320.4      | CAGR(%)   | 34.4% | 65.6% | 61.9% | 34.4% | 65.6% |
| <b>经营活动产生现金流量</b> | <b>285.9</b> | <b>336.4</b> | <b>-695.2</b> | <b>1,777.0</b> | <b>-592.0</b> | PEG       | 0.9   | 0.6   | 0.3   | 0.4   | 0.1   |
| 投资活动产生现金流量        | -31.7        | -246.7       | 52.3          | 43.2           | 32.0          | ROIC/WACC | 2.0   | 1.4   | 3.0   | 2.2   | 5.1   |
| 融资活动产生现金流量        | -151.7       | 313.6        | 324.0         | -1,369.5       | 742.6         | REP       | 1.1   | 1.8   | 0.8   | 1.6   | 0.4   |

数据来源: Wind 资讯, 安信证券研究中心预测

## ■ 公司评级体系

### 收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 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沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

### 风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

## ■ 分析师声明

张龙声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

## ■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以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, 并向本公司的客户发布。

## ■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点, 一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及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或期权并进行证券或期权交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

|       |     |               |                           |
|-------|-----|---------------|---------------------------|
| 上海联系人 | 侯海霞 | 021-68763563  | houhx@essence.com.cn      |
|       | 梁涛  | 021-68766067  | liangtao@essence.com.cn   |
|       | 凌洁  | 021-68765237  | lingjie@essence.com.cn    |
|       | 潘艳  | 021-68766516  | panyan@essence.com.cn     |
|       | 朱贤  | 021-68765293  | zhuxian@essence.com.cn    |
| 北京联系人 | 温鹏  | 010-59113570  | wenpeng@essence.com.cn    |
|       | 刘凯  | 010-59113572  | liukai2@essence.com.cn    |
|       | 李倩  | 010-59113575  | liqian1@essence.com.cn    |
|       | 周蓉  | 010-59113563  | zhourong@essence.com.cn   |
|       | 张莹  | 010-59113571  | zhangying1@essence.com.cn |
| 深圳联系人 | 沈成效 | 0755-82558059 | shencx@essence.com.cn     |
|       | 胡珍  | 0755-82558073 | huzhen@essence.com.cn     |
|       | 范洪群 | 0755-82558087 | fanhq@essence.com.cn      |
|       | 孟昊琳 | 0755-82558045 | menghl@essence.com.cn     |

安信证券研究中心

深圳市

地址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编： 518026

上海市

地址： 上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16层

邮编： 200123

北京市

地址： 北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

邮编： 100034

