

三季度释放业绩, 物流地产可期

投资要点

- **业绩总结:** 公司公布 2018 半年度报告, 上半年实现营业收入 17.3 亿元 (-22.5%), 实现归母净利润-0.1 亿元 (-106.6%)。
- **上半年地产结算下滑, 三季度业绩释放。** 由于公司项目结算进度在季度间不均匀, 公司上半年结算面积同比明显减少, 导致营业收入同比下滑。公司业绩同比大幅下滑出现小幅亏损主要因为: 1) 上半年地产开发结算毛利率为 58.5%, 但受其他板块拖累公司综合毛利率为 42.6%, 较上年同期下滑 6.9 个百分点; 2) 上半年公司短债增加使得财务费率同比上升 0.9 个百分点至 2.1%, 管理费率同比上升 3.5 个百分点至 10.3%, 销售费率同比上升 1.1 个百分点至 5.3%; 3) 营业外收入同比有所减少。同时, 公司预计 2018 年 1-9 月归属于母公司的净利润在 2.0-2.6 亿元, 对应的同比增速在 80.8-130.8%。
- **销售额有所回落, 上半年苏州新增一幅地块。** 由于调控政策的影响, 叠加推盘节奏有所放缓, 公司在报告期实现销售额 20.4 亿元, 同比减少 3%, 实现销售面积 10.6 万平方米, 同比减少 23%。拿地方面, 上半年公司在苏州新增一幅地块项目, 规划建面为 15.3 万平方米, 报告期末公司累计持有开发类土储的计容建面约 114.7 万平方米, 同比增长 28.5%, 主要位于苏州、南通、合肥、长沙、武汉等二三线城市。
- **资源整合与转型落地, 物流地产及潜在土储是未来看点。** 2018 年 7 月 18 日, 公司完成发行 A 股吸收合并深基地重大资产重组事项, 将对公司未来业务发展产生深远影响, 深基地在物流领域具备较强规模优势、资源优势及品牌影响力, 完成合并后有望提升公司各项业务之间的协同效应。此外, 公司股东南山集团在深圳赤湾拥有 3.2 平方公里的土地储备, 大股东旗下宝湾物流的物流仓储设施居于国内前列, 这可能是公司未来潜在的利润增长点。
- **盈利预测与评级。** 预计 2018-2020 年 EPS 分别为 0.26 元、0.29 元、0.32 元, 归母净利润未来三年将保持 10.9% 的复合增长率, 再考虑已并表的物流地产, 当前市值相比 NAV 有显著的安全边际, 考虑到公司业绩从三季度释放, 我们给予公司 2018 年 14 倍估值, 对应目标价 3.64 元, 下调至“增持”评级。
- **风险提示:** 市场或进一步偏好大市值标的, 公司业绩及业务协同性或低于预期。

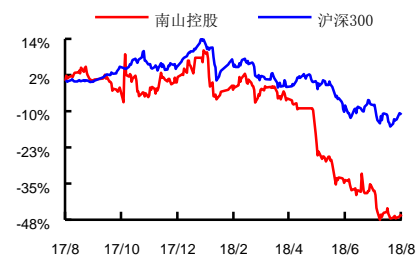
指标/年度	2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入(百万元)	6601.52	7331.52	7952.22	8634.98
增长率	32.41%	11.06%	8.47%	8.59%
归属母公司净利润(百万元)	641.86	710.39	774.64	875.98
增长率	21.80%	10.68%	9.04%	13.08%
每股收益 EPS(元)	0.24	0.26	0.29	0.32
净资产收益率 ROE	14.20%	11.45%	11.58%	11.65%
PE	14	12	11	10
PB	1.32	1.05	0.95	0.85

数据来源: Wind, 西南证券

西南证券研究发展中心

分析师: 胡华如
执业证号: S1250517060001
电话: 0755-23900571
邮箱: hhr@swsc.com.cn
联系人: 杨雨蕾
邮箱: yangyul@swsc.com.cn

相对指数表现



数据来源: 聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	27.08
流通 A 股(亿股)	11.38
52 周内股价区间(元)	3.19-6.76
总市值(亿元)	88.27
总资产(亿元)	188.62
每股净资产(元)	3.13

相关研究

1. 南山控股(002314): 股东资源优势凸显, 转型可期 (2018-04-02)
2. 南山控股(002314): 底部态势显现、资源整合可期 (2017-10-30)

关键假设：

假设 1：2015、2016、2017 年公司销售面积分别为 34.2、39.4 和 35.3 万方，由于销售确认结算仍有 2-3 年的滞后期，预计未来三年房地产业务结算收入稳增无忧，我们调整 2018-2020 年物业开发可结算规模增速分别为 15%、10%、10%；

假设 2：由于公司布局在深圳、南通、长沙、苏州等城市的项目房价增幅较大，2018-2020 年房产销售及租赁毛利率仍将受益布局城市房价稳步上涨，假设 2018-2020 年毛利率维持在 51.1% 的水平；

假设 3：集成房屋、船舶舱室配套以及塔机租赁业务体量较小且已不是公司经营重心，未来存在被剥离的可能性，我们预期市场规模不会发生较大变化，因此假设三项非重点业务规模保持稳定，预计 2018-2020 年毛利率保持不变。

基于以上假设，我们预测公司 2018-2020 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利润

单位：百万元		2017A	2018E	2019E	2020E
合计	收入	6601.5	7331.5	7952.2	8635.0
	增速	32.4%	11.1%	8.5%	8.6%
	毛利率	44.1%	45.5%	45.9%	46.3%
房产销售及租赁	收入	5397.4	6207.0	6827.6	7510.4
	增速	37.8%	15.0%	10.0%	10.0%
	毛利率	51.1%	51.1%	51.1%	51.1%
集成房屋业务	收入	681.7	681.7	681.7	681.7
	增速	29.4%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%
船舶舱室配套业务	收入	338.0	338.0	338.0	338.0
	增速	-15.6%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	16.6%	16.6%	16.6%	16.6%
塔机租赁业务	收入	104.8	104.8	104.8	104.8
	增速	-11.3%	0.0%	0.0%	0.0%
	毛利率	7.8%	7.8%	7.8%	7.8%
其他业务	收入	79.6	0.0	0.0	0.0
	增速	238.8%	/	/	/
	毛利率	-10.8%	/	/	/

数据来源：公司公告，西南证券

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)					现金流量表 (百万元)				
	2017A	2018E	2019E	2020E		2017A	2018E	2019E	2020E
营业收入	6601.52	7331.52	7952.22	8634.98	净利润	952.36	957.97	1077.34	1205.69
营业成本	3691.35	3998.89	4302.31	4636.06	折旧与摊销	93.43	69.61	71.51	73.89
营业税金及附加	901.10	1000.74	1085.47	1178.66	财务费用	57.61	149.42	146.53	143.99
销售费用	216.85	344.58	373.75	405.84	资产减值损失	57.15	57.15	57.15	57.15
管理费用	321.74	410.57	445.32	483.56	经营营运资本变动	-1682.85	-1008.26	12.75	-764.42
财务费用	57.61	149.42	146.53	143.99	其他	30.44	-7.81	-73.26	-42.05
资产减值损失	57.15	57.15	57.15	57.15	经营活动现金流净额	-491.86	218.08	1292.03	674.26
投资收益	21.57	21.57	21.57	21.57	资本支出	171.63	101.30	196.60	198.70
公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	其他	-845.88	-285.78	-317.04	-317.04
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-674.25	-184.48	-120.44	-118.34
营业利润	1375.85	1391.74	1563.25	1751.28	短期借款	-300.00	630.54	79.92	104.10
其他非经营损益	12.94	5.24	7.80	6.95	长期借款	1409.00	311.45	222.93	118.49
利润总额	1388.79	1396.98	1571.05	1758.23	股权融资	-0.13	830.25	0.00	0.00
所得税	436.44	439.01	493.71	552.53	支付股利	-388.65	-128.37	-142.08	-154.93
净利润	952.36	957.97	1077.34	1205.69	其他	-541.35	35.82	109.23	597.03
少数股东损益	310.50	247.58	302.70	329.71	筹资活动现金流净额	178.86	1679.69	270.00	664.69
归属母公司股东净利润	641.86	710.39	774.64	875.98	现金流量净额	-1003.24	1713.28	1441.58	1220.61
资产负债表 (百万元)					财务分析指标				
	2017A	2018E	2019E	2020E		2017A	2018E	2019E	2020E
货币资金	2589.06	4302.34	5743.92	6964.53	成长能力				
应收和预付款项	3531.89	3029.79	3611.73	3799.67	销售收入增长率	32.41%	11.06%	8.47%	8.59%
存货	7746.53	9233.60	9483.92	10464.41	营业利润增长率	58.88%	1.15%	12.32%	12.03%
其他流动资产	183.89	286.30	247.20	302.81	净利润增长率	58.44%	0.59%	12.46%	11.91%
长期股权投资	252.92	252.92	252.92	252.92	EBITDA 增长率	55.62%	5.49%	10.59%	10.55%
投资性房地产	76.96	76.96	76.96	76.96	获利能力				
固定资产和在建工程	648.08	473.34	203.30	-73.84	毛利率	44.08%	45.46%	45.90%	46.31%
无形资产和开发支出	89.74	95.54	99.45	105.98	三费率	9.03%	12.34%	12.14%	11.97%
其他非流动资产	1414.07	1750.70	2087.32	2423.95	净利率	14.43%	13.07%	13.55%	13.96%
资产总计	16533.12	19501.50	21806.73	24317.40	ROE	14.20%	11.45%	11.58%	11.65%
短期借款	500.00	1130.54	1210.46	1314.56	ROA	5.76%	4.91%	4.94%	4.96%
应付和预收款项	5762.96	5878.27	6624.54	7049.22	ROIC	18.57%	15.81%	16.77%	18.19%
长期借款	1959.00	2270.45	2493.38	2611.87	EBITDA/销售收入	23.13%	21.97%	22.40%	22.80%
其他负债	1602.38	1854.60	2175.45	2988.08	营运能力				
负债合计	9824.35	11133.86	12503.83	13963.73	总资产周转率	0.42	0.41	0.39	0.37
股本	1877.53	2707.78	2707.78	2707.78	固定资产周转率	9.24	13.13	23.67	138.38
资本公积	2805.63	2805.63	2805.63	2805.63	应收账款周转率	9.71	9.58	9.22	9.31
留存收益	1205.78	1787.80	2420.36	3141.42	存货周转率	0.48	0.47	0.46	0.46
归属母公司股东权益	5889.93	7301.21	7933.77	8654.83	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	94.39%	—	—	—
少数股东权益	818.85	1066.42	1369.13	1698.84	资本结构				
股东权益合计	6708.78	8367.64	9302.90	10353.67	资产负债率	59.42%	57.09%	57.34%	57.42%
负债和股东权益合计	16533.12	19501.50	21806.73	24317.40	带息债务/总负债	30.10%	36.12%	37.35%	38.29%
					流动比率	1.92	2.02	2.01	1.99
					速动比率	0.86	0.91	1.01	1.02
					股利支付率	60.55%	18.07%	18.34%	17.69%
					每股指标				
					每股收益	0.24	0.26	0.29	0.32
					每股净资产	2.48	3.09	3.44	3.82
					每股经营现金	-0.18	0.08	0.48	0.25
					每股股利	0.14	0.05	0.05	0.06
业绩和估值指标									
	2017A	2018E	2019E	2020E					
EBITDA	1526.89	1610.77	1781.29	1969.15					
PE	13.75	12.43	11.40	10.08					
PB	1.32	1.05	0.95	0.85					
PS	1.34	1.20	1.11	1.02					
EV/EBITDA	3.37	4.30	3.20	2.60					
股息率	4.40%	1.45%	1.61%	1.76%					

数据来源: Wind, 西南证券

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注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因、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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 楼

邮编：100033

重庆

地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦 3 楼

邮编：400023

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	黄丽娟	机构销售	021-68411030	15900516330	hlj@swsc.com.cn
	邵亚杰	机构销售	02168416206	15067116612	syj@swsc.com.cn
	张方毅	机构销售	021-68413959	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	汪文沁	机构销售	021-68415380	15201796002	wwq@swsc.com.cn
	王慧芳	机构销售	021-68415861	17321300873	whf@swsc.com.cn
北京	蒋诗烽	地区销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	路剑	机构销售	010-57758566	18500869149	lujian@swsc.com.cn
	陈乔楚	机构销售	18610030717	18610030717	cqc@swsc.com.cn
	刘致莹	机构销售	010-57758619	17710335169	liuzy@swsc.com.cn
	贾乔真	机构销售	18911542702	18911542702	jqz@swsc.com.cn
广深	张婷	地区销售总监	0755-26673231	13530267171	zhangt@swsc.com.cn
	王湘杰	机构销售	0755-26671517	13480920685	wxj@swsc.com.cn
	余燕伶	机构销售	0755-26820395	13510223581	yyi@swsc.com.cn
	陈霄 (广州)	机构销售	15521010968	15521010968	chenxiao@swsc.com.cn