

仓储物流稳健发展，地产销售短期承压

投资要点

- **业绩点评:** 2022年上半年公司实现收入 21.7 亿元，同比-47.1%；实现归母净利润-1.3 亿元，同比-133.3%，毛利率提升 9.2pp 至 28.27%。业绩下滑主要由于本期房地产开发项目结算面积大幅减少所致，2022H1 地产业务营收 21.0 亿元，同比下降 92.4%，占总营收比重降低 58.96pp 至 9.67%。
- **深化核心城市布局，土储量足质优。** 2022H1 实现全口径销售金额 53.3 亿元，同比下降 20.8%，权益销售金额 26.5 亿元，同比-52.5%。报告期内公司在上海、成都各获取 1 宗优质土储，新增拿地金额 20.9 亿元，新增总规划计容建筑面积 13.5 万平方米。截至报告期末公司总土储占地面积 120.9 万平方米，总建筑面积 255.1 万平方米，土地储备充足，其中华东、华中、成都、大湾区占比分别为 32%、41%、26%、6%。
- **仓储物流业务规模持续增长，经营效率良好。** 2022H1 宝湾物流实现营业收入 8.0 亿元，同比+17.5%，经营净现金流 7.7 亿元，同比+66.1%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升；仓库平均使用率同比下降 6.0pp 至 87.1%。截至报告期末，宝湾物流在全国范围内拥有并管理 75 个智慧物流园区，在建工程共计 10 个，预计全年将有 6 个项目竣工，新增竣工面积约 60 万平方，物流网络不断完善，规模效益日益提升。
- **产城综合开发业务增长强劲，有望成为新的业绩支撑。** 2022H1 产城综合开发业务营收 1.8 亿元，同比增长 871.2%，占营收比重提升 7.9pp 至 8.4%，业绩进入高速增长期。报告期内新获取土地 19.9 万平方米，落地顶汉一体化科技园、重庆巴南智造园 2 个项目，产业运营和资源拓展逐渐形成体系。
- **财务健康，融资成本进一步降低。** 公司资金充足，宝湾物流成功发行三年期中期票据，发行额度 5 亿元，发行利率 3.4%，较同期主体评级 AA+ 国央企三年期债券的评级价格下浮 0.45pp，融资成本进一步降低。南山地产“三道红线”均维持“绿档”行列，负债结构及资金来源相对稳定。
- **盈利预测与投资建议。** 预计公司 2022-2024 年归母净利润复合增速为 3.6%，考虑公司土储充足，仓储物流业务规模持续增长，给予“持有”评级。
- **风险提示:** 竣工交付低于预期、地产调控风险、物流仓储出租不及预期等。

指标/年度	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入(百万元)	11180.20	10466.51	13112.57	14453.96
增长率	-0.46%	-6.38%	25.28%	10.23%
归属母公司净利润(百万元)	975.97	1263.02	994.26	1085.89
增长率	-24.97%	29.41%	-21.28%	9.22%
每股收益 EPS(元)	0.36	0.47	0.37	0.40
净资产收益率 ROE	5.32%	6.66%	5.06%	5.30%
PE	10.8	8.3	10.6	9.7
PB	0.60	0.56	0.55	0.52

数据来源: Wind, 西南证券

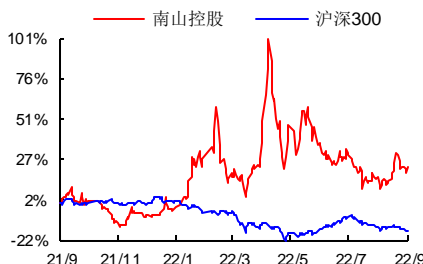
西南证券研究发展中心

分析师: 王颖婷
执业证号: S1250515090004
电话: 023-67610701
邮箱: wyting@swsc.com.cn

联系人: 池天惠
电话: 13003109597
邮箱: cth@swsc.com.cn

联系人: 刘洋
电话: 18019200867
邮箱: ly21@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)	13.38
52 周内股价区间(元)	2.72-6.38
总市值(亿元)	105.06
总资产(亿元)	703.16
每股净资产(元)	3.76

相关研究

1. 南山控股(002314): 仓储物流持续拓展，地产销售逆势增长 (2022-05-08)
2. 南山控股(002314): 高端仓储物流标杆，布局光伏开启新增长 (2022-02-18)

盈利预测

关键假设：

假设 1：公司房地产业务 2022-2024 年结算销售金额增速分别为 -30%/40%/8%，毛利率分别为 11%/12%/12%。

假设 2：公司物流仓储业务 2022-2024 年租金收入增速分别为 30%/10%/8%，毛利率为 15%。

假设 3：公司产城综合开发业务 2022-2024 年收入增速分别为 20%/18%/15%，毛利率分别为 49%/50%/50%。

假设 4：公司制造业务 2022-2024 年收入增速分别为 25%/20%/15%，毛利率为 15%。

假设 5：公司其他业务 2022-2024 年收入增速分别为 -10%/10%/10%，毛利率为 50%。

基于以上假设，我们预测公司 2022-2024 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

单位：百万元		2021A	2022E	2023E	2024E
合计	营业收入	11180	10467	13113	14454
	增速	-0.5%	-6.4%	25.3%	10.2%
	毛利率	21.0%	20.5%	20.4%	20.7%
房地产	收入	6163	4314	6040	6523
	增速	-29.6%	-30.0%	40.0%	8.0%
	毛利率	14.1%	11.0%	12.0%	12.0%
产城综合开发	收入	1836	2387	2625	2835
	增速	4998.0%	30.0%	10.0%	8.0%
	毛利率	14.8%	15.0%	15.0%	15.0%
仓储物流	收入	1538	1846	2178	2505
	增速	29.3%	20.0%	18.0%	15.0%
	毛利率	51.6%	49.0%	50.0%	50.0%
制造业务	收入	1260	1575	1890	2174
	增速	20.0%	25.0%	20.0%	15.0%
	毛利率	15.7%	15.0%	15.0%	15.0%
其他	收入	383	345	379	417
	增速	91.3%	-10.0%	10.0%	10.0%
	毛利率	54.4%	50.0%	50.0%	50.0%

数据来源：Wind, 西南证券

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2021A	2022E	2023E	2024E	现金流量表 (百万元)	2021A	2022E	2023E	2024E
营业收入	11180.20	10466.51	13112.57	14453.96	净利润	936.81	1238.25	974.77	1064.60
营业成本	8837.92	8320.81	10431.77	11458.82	折旧与摊销	657.02	616.75	840.58	1042.49
营业税金及附加	268.48	251.20	288.48	289.08	财务费用	545.69	544.26	655.63	693.79
销售费用	300.74	282.60	327.81	361.35	资产减值损失	-8.14	-5.00	5.00	0.00
管理费用	856.60	805.92	983.44	1055.14	经营营运资本变动	3394.33	-2744.35	1250.46	-1553.41
财务费用	545.69	544.26	655.63	693.79	其他	-2513.61	-1420.22	-856.08	-859.66
资产减值损失	-8.14	-5.00	5.00	0.00	经营活动现金流净额	3012.10	-1770.31	2870.35	387.81
投资收益	773.97	1440.00	850.00	860.00	资本支出	-4341.21	-3000.00	-3000.00	-3000.00
公允价值变动损益	0.40	0.00	0.00	0.00	其他	-5954.52	-558.89	-1658.90	-2154.07
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-10295.73	-3558.89	-4658.90	-5154.07
营业利润	1110.08	1706.73	1270.44	1455.79	短期借款	-2173.56	-1060.38	0.00	0.00
其他非经营损益	71.82	62.21	64.86	65.07	长期借款	2772.74	1800.00	1800.00	2000.00
利润总额	1181.91	1768.93	1335.30	1520.85	股权融资	-618.48	0.00	0.00	0.00
所得税	245.10	530.68	360.53	456.26	支付股利	0.00	-224.52	-311.60	-232.03
净利润	936.81	1238.25	974.77	1064.60	其他	9143.60	3451.03	2938.06	2606.21
少数股东损益	-39.16	-24.77	-19.50	-21.29	筹资活动现金流净额	9124.30	3966.14	4426.46	4374.18
归母净利润	975.97	1263.02	994.26	1085.89	现金流量净额	1839.15	-1363.07	2637.92	-392.08
资产负债表 (百万元)	2021A	2022E	2023E	2024E	财务分析指标	2021A	2022E	2023E	2024E
货币资金	9919.93	8556.86	11194.78	10802.70	成长能力				
应收和预付款项	7151.46	7788.64	8361.48	9198.56	销售收入增长率	-0.46%	-6.38%	25.28%	10.23%
存货	22470.31	20782.03	21886.72	21751.76	营业利润增长率	-51.92%	53.75%	-25.56%	14.59%
其他流动资产	3213.29	3341.71	3377.49	3548.84	净利润增长率	-44.13%	32.18%	-21.28%	9.22%
长期股权投资	3468.35	3468.35	3468.35	3468.35	EBITDA 增长率	-31.51%	23.99%	-3.53%	15.38%
投资性房地产	7317.70	9147.13	11433.91	14292.39	获利能力				
固定资产和在建工程	9305.94	11850.32	14170.86	16289.49	毛利率	20.95%	20.50%	20.44%	20.72%
无形资产和开发支出	5932.70	5779.23	5625.75	5472.27	三费率	15.23%	15.60%	15.00%	14.60%
其他非流动资产	2466.52	2676.48	2862.23	3016.22	净利率	8.38%	11.83%	7.43%	7.37%
资产总计	71246.21	73390.73	82381.56	87840.58	ROE	5.32%	6.66%	5.06%	5.30%
短期借款	1060.38	0.00	0.00	0.00	ROA	1.31%	1.69%	1.18%	1.21%
应付和预收款项	5585.61	4596.88	5805.18	6515.18	ROIC	5.88%	6.39%	5.38%	5.50%
长期借款	14342.58	16142.58	17942.58	19942.58	EBITDA/销售收入	20.69%	27.40%	21.10%	22.08%
其他负债	32661.49	34046.09	39365.45	41281.90	营运能力				
负债合计	53650.05	54785.55	63113.22	67739.66	总资产周转率	0.18	0.14	0.17	0.17
股本	2707.78	2707.78	2707.78	2707.78	固定资产周转率	3.21	1.71	1.41	1.22
资本公积	1949.42	1949.42	1949.42	1949.42	应收账款周转率	10.86	11.40	11.73	11.49
留存收益	4901.52	5940.02	6622.68	7476.54	存货周转率	0.41	0.38	0.49	0.52
归属母公司股东权益	9563.43	10597.22	11279.88	12133.74	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	168.16%	—	—	—
少数股东权益	8032.73	8007.96	7988.47	7967.18	资本结构				
股东权益合计	17596.16	18605.19	19268.35	20100.91	资产负债率	75.30%	74.65%	76.61%	77.12%
负债和股东权益合计	71246.21	73390.73	82381.56	87840.58	带息债务/总负债	32.08%	36.42%	36.84%	39.49%
					流动比率	1.24	1.35	1.36	1.41
					速动比率	0.59	0.66	0.70	0.73
					股利支付率	0.00%	17.78%	31.34%	21.37%
					每股指标				
					每股收益	0.36	0.47	0.37	0.40
					每股净资产	6.50	6.87	7.12	7.42
					每股经营现金	1.11	-0.65	1.06	0.14
					每股股利	0.00	0.08	0.12	0.09
业绩和估值指标	2021A	2022E	2023E	2024E					
EBITDA	2312.79	2867.73	2766.64	3192.07					
PE	10.76	8.32	10.57	9.68					
PB	0.60	0.56	0.55	0.52					
PS	0.94	1.00	0.80	0.73					
EV/EBITDA	-0.25	-0.73	-3.05	-4.22					
股息率	0.00%	2.14%	2.97%	2.21%					

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
持有：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 指数涨幅介于-20%与-10%之间
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%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，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，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。

本报告及附录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”，且不得对本报告及附录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及附录的，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 A 座 8 楼

邮编：100033

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

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

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	总经理助理/销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	高宇乐	销售经理	13263312271	13263312271	gylyf@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyrif@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龔	广州销售负责人/销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyx@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyrif@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn