



南京高科（600064）：地产进入收获期，医药分拆上市酝酿中

近半年该股与沪深300指数走势



基础数据

总股本（百万股）	344
实际流通 A 股（百万股）	344
实际流通 A 股市值（亿元）	80.15

研究员 包晓霞

投资咨询证书号 S0620210030007

电话 025-83367888-3085

邮箱 xxbao@njzq.com.cn

● 内容提要

公司评级： 中性

➤ **综述及估值：** 房地产开发、市政建设和股权投资是公司的三大主业。目前股权投资仍是公司业绩的主要来源，也是公司主要亮点。未来公司的亮点在于房地产业务和臣功制药分拆上市。臣功制药已符合分拆上市条件，未来两年房地产业务将进入集中收获期。开发区东扩也将为公司市政建设和土地成片开发业务带来新机遇。预计2010-2011年公司实现EPS分别为0.9元和1.15元，对应的PE分别为25.88倍和20.25倍，估值优势尚不明显，建议短期观望，长期持有。

➤ 投资亮点：

- **仙林地块欲动工，地产渐入收获期。** 公司目前持有栖霞区和仙林大学城8个项目，总建筑面积达147.8万平方米。2010年将新开工仙林G81项目和东城汇项目，其中，仙林G81项目占地34.61万方，规划建筑面积56.56万方，总地价25.95亿元，楼面地价4588元/平方米，是07年的总价地王。目前仙林大学城区域的销售均价在10000元/平米以上，公司G81地块位于南京大学仙林分校旁，部分为低密度住宅，门口有地铁2号线，因此，仙林G81的盈利能力不用质疑。2010年公司主要结算山水风华尾盘、新城邻里部分和诚品城，未来两年公司房地产业务将进入集中收获期。
- **股权投资乃公司最大亮点，预计臣功制药将分拆上市。** 股权投资的成功乃公司最大亮点。公司持有中信证券、南京银行、栖霞建设、南京证券及广州农村商业银行优质股权，其中，投资的上市公司股权初始投资额约7.2亿元，当前市值达60多亿元。被

公司列为股权投资之一的臣功制药是公司的全资子公司，主打产品儿童感冒药——臣功再欣长期以来在儿童感冒药市场中占据领先地位。09年臣功制药实现净利润1600多万元，目前已符合证监会分拆上市的基本条件，我们预计该子公司正在酝酿分拆上市。

- **开发区东扩，将带来新的发展机遇。**市政公用业务是公司的立业之本，开发区东扩将为公司的市政综合业务增长带来新的发展机遇。土地成片开发是否会采用城投模式正在商议和协调中。

- **盈利预测及投资建议：**由于2010年公司的房地产业务结算量增加，商品房结算比重增加，盈利能力将好于09年，如果公司对持有股份进行减持将产生更大业绩弹性。预计2010-2011年公司实现EPS分别为0.9元和1.15元，对应的PE分别为25.88倍和20.25倍，估值优势尚不明显，建议短期观望，长期持有。
- **风险提示：**公司的定位尚不清晰，房地产业务将受政策调控影响，销量可能低于预期。

南京证券上市公司投资评级标准:

- 强烈推荐: 六个月内预计涨幅大于 30%;
- 推荐: 六个月内预计涨幅为 10%-30%之间;
- 中性: 六个月内预计涨幅为-10%- 10%之间;
- 回避: 六个月内预计涨幅为-10%及以下。