

相关研究：

南京高科项目调研简报：项目销售良好，结转保障业绩，2011.10.27；
南京高科项目简报：市政立业，地产强业，股权兴业，2011.11.2；
南京高科深度报告：市政地产双轮驱动，股权投资值得期待，2011.11.08。

投资评级： 增持

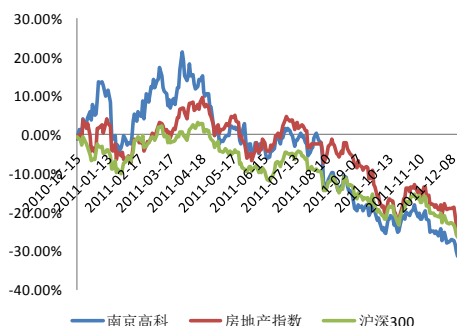
当前价格： 9.53 元
目标价格： 12.60 元
目标期限： 6-12 个月

市场数据

总股本(百万股)	516.22
A 股股本(百万股)	516.22
B/H 股股本(百万股)	-/-
A 股流通比例(%)	100%
12 个月最高/最低(元)	17.27/10.21
第一大股东	南京新港
第一大股东持股比例	34.46%
上证综指/沪深 300	2,229/2,397

注： 2011 年 12 月 14 日数据

近十二个月股价表现



%	1 个月	3 个月	12 个月
相对收益	6	-2	9
绝对收益	0	-21	-19

注：相对收益与沪深 300 相比

分析师：苏多永

(8621) 68634510-8010

sd3378@xcsc.com

执业证书编号：S0500511070003

南京高科（600064）调研简报

调研要点：

□ 房地产业务销售业绩良好，未来可售资源充足

公司今年主推的左右阳光和东城汇项目销售业绩良好。左右阳光住宅项目去化率 90% 以上，仅剩十来套大户型尾盘在售；SOHO 公寓及商业项目去化率也在 50% 以上，左右阳光整体去化率约 80%。东城汇项目实行“售后返租和租售并举”政策，公司自持物业约 50%，售出物业返租 5 年，前 3 年租金率 7%，后两年租金率 8%。东城汇项目取得较好的销售业绩，目前拟售物业基本售罄，预计 2012 年四季度对外营业。公司 2012 年可售资源充足，主推 21 万平方米的荣域和 56 万平方米的荣境项目，荣域计划近期推出首批 50 套房源。

□ 东区开发带来业务发展机遇

公司市政、房地产和创投等业务均受益东区开发业务。公司取得东园 9.13 平方公里委托开发业务，计划投资约 30 亿元，目前已经完成投资 5 亿元。东区开发推动了公司工程、园林、水务和物业等市政业务发展，市政业务未来较快增长可期。同时，公司成功取得东区 2 个保障房项目，总建筑面积约 80 万平方米，占公司保障房项目的 80%，若后续开发能涉及到商品住宅，公司也将有机会参与。

□ 创投业务发展较快

2008 年公司出资 5 亿元成立了南京高科新创投资有限公司，成功投资南京证券、广州农商行、广东怡创和恒安方信等公司。南京证券、广州农商行均在酝酿上市，据悉南京证券已处于资产评估阶段，广州农商行已完成股份制改革，若能成功登陆资本市场，公司权益投资收益非常可观。广州怡创业务涵盖电信建设工程、网规网优、网络维护三大类，主要为移动通信运营商提供专业技术服务，成长性较好。

□ 医药板块盈利能力较强

公司旗下全资子公司臣功制药主要从事发、生产和销售儿科、心脑血管科、肿瘤科、感染科、消化科、皮肤科及妇科等药品，主打产品再欣、华芬、再佳、特等药品，其中再欣被评为国内著名的儿童感冒药，在儿童感冒药市场中占据领先地位。臣功制药盈利能力较强，近三年平均净资产收益率均在 20% 以上，2011 年前三季度臣功制药实现营业收入 15393 万元，净利润 2215 万元，净利润率 14.39%。

估值和投资建议：

我们预计 2011-2013 年公司 EPS 分别为 0.71 元、0.84 元和 0.95 元，动态 PE 分别为 12.91X、11.01X、9.73X，PB 分别为 0.91X、0.85X、0.79X，每股 NAV14 元，折价率 31.93%，估值安全边际较高，建议投资者关注。

风险提示：房地产市场波动风险。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以独立诚信、谨慎客观、勤勉尽职、公正公平准则出具本报告。本报告准确清晰地反映了本人的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

湘财证券投资评级体系（市场比较基准为沪深 300 指数）

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%以上；

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。

重要声明

本研究报告仅供湘财证券有限责任公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告由湘财证券有限责任公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。湘财证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。

在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见仅供参考，并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其关联机构、雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告版权仅为湘财证券有限责任公司所有。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、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“湘财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

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。