

所属行业

房地产

发布时间

2022 年 9 月 8 日

苏州高新（600736.SH）**深耕苏州持续拿地，融资畅通偿债能力强**核心观点：

2022 年上半年，苏州高新实现销售额 23.4 亿元，同比下降 69.6%，销售额有所下滑，但苏州高新作为地方国企，上半年在苏州持续拿地。财务方面，由于销售回款下降和拿地支出，上半年企业经营性现金净流出，但企业融资畅通，筹资性现金净流入，现金流保持相对充裕。债务方面，企业短期债务规模小，加上母公司支持力度大，整体偿债能力较强。

相关研究：

2020H1 年报综述：规则已定，房企的空间还有多大？

2020 年 12 月地产月报：房住不炒定位长期不变，2021 更看好以长三角为主的核心城市

2020 年 12 月月度数据：全年销售 17.4 万亿，疫情冲击下房地产实现 8.7% 的增长

年度盘点：2020 住宅成交结构性特征明显，高能级城市具备先发优势

行业研究：长沙为何会成为全国学习的范本？

企业研究：华南房企对外扩张的终极选择：占领长三角？

企业研究：从万科 A 看头部房企的成长与担当

企业研究：“重”装上阵，重新出发，且看绿城如何探底回升

研究员**于小雨**

rain_yxy（微信号）

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

w18705580201（微信号）

wangling@ehconsulting.com.cn

曾志龙

Zengzhilong666（微信号）

zengzhilong@ehconsulting.com.cn

一、地产业务持续投资，产业投资、园区运营保持增长

苏州高新以苏州高新区和苏州工业园区为基地，主要业务为园区运营、产业投资和城市综合开发。企业主要业绩贡献来自房地产板块，但园区运营规模持续扩大、产业投资规模不断增长，对业务形成增长点。

房地产板块方面，上半年苏州高新实现销售额 23.4 亿元，销售面积 9.22 万 m²，同比分别下降 69.6% 和 73.8%，销售规模下降明显，除了行业整体下行原因外，苏州高新主要项目均位于苏州，受城市波动影响也较大。上半年苏州高新持续在苏州拿地，获取 1 宗工业用地和 2 宗住宅用地，总成交价 32.4 亿元，持续深耕苏州。我们认为，尽管在单个城市深耕会让企业受城市波动影响，但苏州高新作为地方国企，抵御风险能力较强，加之苏州房地产市场长期韧性较强，企业房地产业务仍可长期经营。

园区运营方面，苏州高新聚焦医疗器械、绿色低碳两大产业，上半年引进多个细分领域龙头企业，医疗器械产业公司的股权收购也正在推进。产业投资方面，上半年通过战略投资入股杭州银行等公司，并成立多只基金布局新兴产业，为企业发展带来新动能。

二、营业收入同比增长，净利润率小幅回升

2022 年上半年，苏州高新实现营业收入 52.6 亿元，同比增长 189.6%，营业收入增长较快，主要在于相比于 2021 年同期，上半年结转规模较高。截止 2022 年中，企业预收账款 78.6 亿元，较 2021 年末减少 19.0%，业绩保障倍数 0.75 倍。

盈利方面，上半年苏州高新实现毛利润率 13.9%，较 2021 年同期进一步下滑，净利润率 5.1%，较 2021 年同期有所上升。毛利润持续下滑主要在于企业仍在消化前期地价较高和限价的地块，2020 年开始企业毛利润即下滑明显，目前仍处于底部。

三、筹资性现金净流入，现金短债比 2.9 倍

现金流方面，由于销售回款的减少和拿地的支出，上半年苏州高新经营性现金净流出 48.0 亿元，但由于企业融资渠道保持畅通，筹资性现金净流入 30.4 亿元，企业现金保持相对充裕。截至 2022 年中，企业拥有在手现金 47.2 亿元，较 2021 年末小幅下降，但和历年相比，整体保持稳定。

偿债方面，截至 2022 年中，企业有息负债总额 277.2 亿元，较 2021 年末增长 27.5%，其中短期有息负债 16.5 亿元，占比 5.9%，长短债比 15.8 倍，短期债务较少，债务结构相对健康，货币现金对短期有息负债的覆盖倍数 2.9 倍，短期偿债能力较强。但从整体债务负担来看，企业净负债率 134.2%，扣预资产负债率 70.0%，长期债务存在一定负担，但考虑到企业作为地方国企，母公司支持力度大，融资渠道畅通，母公司支持力度大，整体能力也较强。

图表：2019-2022H1 年苏州高新相关数据

具体指标	2019	2020	2021	2022H1
合约销售金额(亿元)	71.2	139.8	117.3	23.4
合约销售面积(万m²)	30.7	48.1	43.8	9.2
新增土地建面(万m²)	41.1	32.1	115.8	/
营业收入(亿元)	91.4	100.4	119.0	52.6
净利润(亿元)	5.4	3.8	4.8	2.7
预收账款(亿元)	77.2	111.3	97.0	78.6
毛利润率	32.2%	15.9%	17.2%	13.9%
净利润率	5.9%	3.7%	4.0%	5.1%
ROE	3.7%	2.4%	3.1%	3.3%
ROA	1.3%	0.7%	0.8%	0.9%
预收账款/营业收入	0.8	1.1	0.8	0.7
管理费用率	2.9%	2.6%	2.9%	3.5%
销售费用率	4.0%	3.3%	3.1%	3.0%
财务费用率	4.4%	4.0%	4.3%	6.2%
三费费用率	11.3%	9.9%	10.2%	12.7%
净负债率	64.8%	82.8%	98.6%	134.2%
剔除预收账款的资产负债率	61.5%	64.4%	70.0%	70.0%
现金短债比	2.3	4.8	5.7	2.9
投销比	133.8%	66.7%	264.4%	0.0%
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	-27.1	42.1	-25.5	-48.0
货币资金(亿元)	33.9	40.7	64.0	55.1
有息负债(亿元)	132.7	168.7	217.4	277.2
融资成本	5.24%	4.84%	4.60%	/
总资产(亿元)	472.8	545.9	615.7	630.0
净资产(亿元)	152.4	154.7	155.7	165.5
存货(亿元)	254.7	255.4	258.8	297.0
存货周转率	0.28	0.33	0.38	0.33
资产周转率	0.22	0.23	0.20	0.17

注：现金短债比=货币资金/短期有息负债，未扣除受限制现金；投销比=新增土地建面/销售面积。2022H1 数据：存续比=总土地储备/销售面积*2；ROE=2*净利润/净资产均值；ROA=2*净利润/总资产均值；存货周转率=2*营业成本/存货均值；资产周转率=2*营业收入/总资产均值

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码