

苏州新区高新技术产业股份有限公司 主体信用评级

主体信用等级: A-_{pi}

评级展望: 稳定

时间: 2016年02月03日

主要经营指标	2012	2013	2014	2015(1)
结算金额(亿元)	21.80	25.80	29.56	10.25
合同销售面积(万平)	23.36	34.68	23.74	8.51
合同销售金额(亿元)	19.62	27.87	25.41	7.65
主要财务指标	2012	2013	2014	2015(1)
资产总额(亿元)	181.67	200.78	212.55	213.98
所有者权益(亿元)	39.84	41.87	44.39	55.83
全部债务(亿元)	106.21	127.14	133.65	128.14
营业总收入(亿元)	27.71	33.93	35.75	17.79
利润总额(亿元)	2.96	3.49	3.52	1.47
经营净现金流(亿元)	-2.65	-9.31	2.83	-10.76
营业毛利率(%)	34.53	24.55	25.69	21.94
总资产报酬率(%)	2.06	2.52	3.42	—
资产负债率(%)	78.07	79.15	79.11	73.91
全部债务资本化比率(%)	72.72	75.23	75.07	69.65
流动比率(倍)	1.36	1.45	1.53	1.80
全部债务EBITDA(倍)	21.20	19.46	15.26	—
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.57	0.67	0.81	—
(现金类资产+存货+投资性 房地产预收款)/全部债务 (倍)	1.38	1.20	1.21	1.25

资料来源: 公开资料, 公司 2012~2014 年审计报告及未经审计的 2015 年三季度报

相近企业 2014 年指标对比

企业	信用 级别	资产 总额 (亿元)	营业 收入 (亿元)	调整后的 资产负债 率(%)	全部债务 EBITDA (倍)
万通地产	A	119.26	32.99	62.57	4.70
天地源	A-	140.18	32.17	78.15	16.86
苏州高新	A- _{pi}	212.55	35.75	78.34	15.26

分析师

蒋盛文 张俊

电话: 010-88090182

邮箱: jiangshengwen@chinaratings.com.cn

市场部

电话: 010-88090123

传真: 010-88090102

邮箱: cs@chinaratings.com.cn

地址: 北京西城区金融大街 28 号院

盈泰中心 2 号楼 6 层 (100032)

网站: www.chinaratings.com.cn

评级结论

苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“苏州高新”或者“公司”)成立于 1994 年,并于 1996 年在上交所上市(股票代码: 600736.SH),控股股东为苏州高新区经济发展集团总公司,实际控制人为苏州高新区管理委员会。公司主营房地产开发,并涉及工程代建、旅游、污水处理等,其中房地产开发收入占比 75%左右,中短期内其主营业务结构仍将保持稳定。中债资信评估有限责任公司(以下简称“中债资信”)根据此次主动评级获取的相关信息,认为房地产行业信用品质较差,公司属于区域型企业,项目主要集中在苏州高新区,整体规模较小,项目去化压力较大,综合来看公司经营风险较低。财务方面,公司盈利能力一般,对营业外收入依赖大,经营现金基本保持净流出,债务负担较重,偿债指标整体表现较差,未来存在弱化压力,综合看财务风险较低。实际控制人对公司的外部支持增信作用有限。综合上述因素,中债资信评定公司主体信用等级为 A-_{pi},评级展望为稳定。

评级要素

■ 经营风险要素

● **行业风险:** 房地产行业信用品质较差,目前行业处于筑底回暖时期,区域市场分化明显,未来长期面临一定需求压力。

● **房地产业务:** 公司属于区域型房地产开发企业,项目主要集中在苏州(高新区),整体规模偏小;且项目区划较为缓慢,库存压力大,2014 年存货/预收账款为 19.88 倍,需要关注公司未来项目销售情况。另外,公司也有一部分商业物业运营业务,近年来租金收入稳定,天都商贸转让后经营面积将大幅下降,租金收入将受到较大影响。

● **其他业务:** 公司政府代建业务已接近尾声,未来投资压力不大。公司拥有苏州乐园和彭城欢乐世界 2 个 4A 景区,整体运营稳定,目前彭城三期项目在建,需要关注投入运营后的效果。公司拟转让苏州商旅股权,将逐步退出酒店经营业务。另外,公司为高新区唯一一家污水处理运营商,风险很低。

● **职能定位与发展战略:** 未来公司将继续以房地产为主业,立足区域开发,拓展扬州、徐州等地业务,提升旅游产业规模,充分发挥旅游地产与景区开发的协同效应,同时借助水务产业的经营优势,延伸产业链培育环保业务,继续市场化运作转型;公司未来投资支出规模大,主要为旅游地产,回收期长,且主要依靠自身经营回笼资金,需要关注资本开支压力和项目回报情况。

■ 财务风险要素

● **盈利和现金流:** 公司经营性业务利润持续下滑,盈利主要依靠营业外收入,整体盈利能力一般,未来存在下行压力。剔除 2014 年出售商业物业天都商贸的影响,2012~2014 年公司经营现金流均保持净流出,对外融资需求大。

● **资本结构和偿债指标:** 公司债务负担偏重,2015 年定向增发后有所下降,2015 年 9 月末资产负债率为 73.91%。公司整体长期偿债指标表现较差,EBITDA 不能覆盖利息支出,短期周转压力较大,但随着公司的投资步伐放缓,预计公司通过自身资金回笼、银行授信和定向增发尚可维持资金及债务周转。

■ 外部支持