

苏州高新（600736）

2024 年报点评：收入企稳，产业运营及投资积极布局新兴方向

买入（维持）

2025 年 04 月 28 日

证券分析师 房诚琦  
执业证书：S0600522100002  
fangcq@dwzq.com.cn

| 盈利预测与估值       | 2023A   | 2024A   | 2025E  | 2026E  | 2027E  |
|---------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 营业总收入（百万元）    | 7,814   | 7,300   | 7,527  | 7,835  | 8,141  |
| 同比（%）         | (27.13) | (6.58)  | 3.10   | 4.10   | 3.90   |
| 归母净利润（百万元）    | 202.07  | 130.62  | 150.62 | 166.08 | 182.52 |
| 同比（%）         | (34.54) | (35.36) | 15.32  | 10.26  | 9.90   |
| EPS-最新摊薄（元/股） | 0.18    | 0.11    | 0.13   | 0.14   | 0.16   |
| P/E（现价&最新摊薄）  | 31.56   | 48.83   | 42.34  | 38.41  | 34.95  |

投资要点

- **事件：**公司发布 2024 年年报。2024 年实现营收 73.0 亿元，同比下降 6.6%；归母净利润 1.3 亿元，同比下降 35.4%。
- **收入逐渐企稳，毛利率及减值拖累业绩。**2024 年公司营收降幅较 2023 年大幅收窄，但归母净利润仍有较大幅度的下滑，主要原因为：1）房地产项目存货跌价准备带来的资产减值损失为 5.8 亿元，较 2023 年同期大幅增加；2）投资收益为 3.1 亿元，同比下降 36.1%，主要受到联营企业影响；3）产业园区运营业务和产业投资业务的毛利率分别较 2023 年下降 8.3pct、3.2 pct。
- **产业园运营：传统优势产业稳步推进，加快筹建低空经济产业园。**公司 2024 年产业园运营业务实现营收 7.5 亿元，同比增长 27.1%。公司在绿色低碳和医疗器械两大传统优势方向稳健发展，绿色低碳产业园年内招引落地 30 余个项目；医疗器械产业园招引落地 209 个产业项目。此外，公司通过东菱振动切入低空经济赛道，配合苏州战略规划成为高新区发展低空经济产业的重要平台。
- **产业投资：打造“产、融、投”一体化能力，积极布局新兴产业。**年内公司落地多项战略及产业投资，出资 21.2 亿元受让江苏国信 2.8 亿股股份（占总股本 7.4%）；参与景嘉微定增，出资额 8800 万元；完成长川科技定增项目退出，收益率近 20%。一级投资方面，年内参控股基金累计投资 31 个项目，出资金额共计 3.5 亿元，投资范围包括医疗器械、绿色低碳、AI 应用等。截至 2024 年底，公司存量投资项目累计出资金额近 50 亿元。
- **持续丰富融资渠道，融资成本继续下行。**公司 2024 年发行直融产品 20 单，发行金额达 83 亿元，其中发行江苏省首单房地产并购中票 3 亿元；环保集团 1 亿元的永续中票为全国首批“两新”债务融资工具。公司 2024 年综合融资成本为 3.16%，较 2023 年继续下行 45 个 bp。
- **盈利预测与投资评级：**考虑到公司产城开发业务仍受房地产市场下行影响，同时考虑减值计提因素，我们下调其 2025/2026 年归母净利润至 1.5/1.7 亿元（前值为 2.2/2.4 亿元），新增 2027 年归母净利润为 1.8 亿元，对应 EPS 为 0.13/0.14/0.16 元，对应 PE 分别为 42.3X/38.4 X /35.0 X。公司产业园区运营及产业投资两大业务稳中有增，发挥“新兴产业投资运营和产城综合开发服务商”作用，成为苏州高新区产业转型升级的重要载体，我们看好公司的长期价值，维持“买入”评级。
- **风险提示：**毛利率修复不及预期；市场景气度恢复不及预期。

股价走势



市场数据

|               |           |
|---------------|-----------|
| 收盘价(元)        | 5.54      |
| 一年最低/最高价      | 3.92/7.72 |
| 市净率(倍)        | 0.87      |
| 流通 A 股市值(百万元) | 6,378.16  |
| 总市值(百万元)      | 6,378.16  |

基础数据

|              |          |
|--------------|----------|
| 每股净资产(元,LF)  | 6.40     |
| 资产负债率(% ,LF) | 73.46    |
| 总股本(百万股)     | 1,151.29 |
| 流通 A 股(百万股)  | 1,151.29 |

相关研究

- 《苏州高新(600736): 2023 年报点评: 业绩短期承压, 产业园业务稳中有进》  
2024-04-29
- 《苏州高新(600736): 多核驱动, 立足“高”与“新”》  
2023-09-26

公司点评报告

苏州高新三大财务预测表

| 资产负债表 (百万元)      |               |               |               |               | 利润表 (百万元)       |              |              |              |              |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                  | 2024A         | 2025E         | 2026E         | 2027E         |                 | 2024A        | 2025E        | 2026E        | 2027E        |
| <b>流动资产</b>      | <b>49,565</b> | <b>50,095</b> | <b>51,075</b> | <b>52,457</b> | <b>营业总收入</b>    | <b>7,300</b> | <b>7,527</b> | <b>7,835</b> | <b>8,141</b> |
| 货币资金及交易性金融资产     | 4,031         | 4,384         | 4,835         | 5,885         | 营业成本(含金融类)      | 6,004        | 6,190        | 6,432        | 6,682        |
| 经营性应收款项          | 1,319         | 1,469         | 1,394         | 1,447         | 税金及附加           | 157          | 163          | 169          | 176          |
| 存货               | 35,929        | 35,120        | 35,469        | 35,907        | 销售费用            | 354          | 362          | 377          | 374          |
| 合同资产             | 46            | 45            | 47            | 49            | 管理费用            | 400          | 414          | 415          | 431          |
| 其他流动资产           | 8,240         | 9,076         | 9,331         | 9,169         | 研发费用            | 40           | 39           | 41           | 42           |
| <b>非流动资产</b>     | <b>25,752</b> | <b>27,079</b> | <b>28,443</b> | <b>29,622</b> | 财务费用            | 605          | 603          | 637          | 676          |
| 长期股权投资           | 4,436         | 4,658         | 4,880         | 5,102         | 加:其他收益          | 168          | 173          | 196          | 212          |
| 固定资产及使用权资产       | 6,033         | 6,380         | 6,750         | 7,074         | 投资净收益           | 314          | 324          | 353          | 374          |
| 在建工程             | 3,323         | 3,223         | 3,073         | 2,773         | 公允价值变动          | 125          | 190          | 112          | 106          |
| 无形资产             | 1,650         | 1,614         | 1,577         | 1,540         | 减值损失            | (610)        | (312)        | (150)        | (34)         |
| 商誉               | 94            | 94            | 94            | 94            | 资产处置收益          | 0            | 0            | 0            | 0            |
| 长期待摊费用           | 73            | 61            | 50            | 39            | <b>营业利润</b>     | <b>(265)</b> | <b>131</b>   | <b>274</b>   | <b>419</b>   |
| 其他非流动资产          | 10,143        | 11,050        | 12,018        | 13,001        | 营业外净收支          | 613          | 295          | 193          | 90           |
| <b>资产总计</b>      | <b>75,317</b> | <b>77,174</b> | <b>79,518</b> | <b>82,079</b> | <b>利润总额</b>     | <b>348</b>   | <b>426</b>   | <b>467</b>   | <b>509</b>   |
| <b>流动负债</b>      | <b>20,240</b> | <b>20,462</b> | <b>20,971</b> | <b>21,473</b> | 减:所得税           | 217          | 271          | 296          | 320          |
| 短期借款及一年内到期的非流动负债 | 7,112         | 7,122         | 7,132         | 7,152         | <b>净利润</b>      | <b>131</b>   | <b>155</b>   | <b>171</b>   | <b>188</b>   |
| 经营性应付款项          | 4,745         | 4,714         | 4,899         | 5,089         | 减:少数股东损益        | 0            | 4            | 5            | 6            |
| 合同负债             | 2,083         | 2,183         | 2,272         | 2,361         | <b>归属母公司净利润</b> | <b>131</b>   | <b>151</b>   | <b>166</b>   | <b>183</b>   |
| 其他流动负债           | 6,300         | 6,443         | 6,668         | 6,870         | 每股收益-最新股本摊薄(元)  | 0.11         | 0.13         | 0.14         | 0.16         |
| 非流动负债            | 35,086        | 36,586        | 38,276        | 40,176        | EBIT            | (69)         | 1,029        | 1,105        | 1,184        |
| 长期借款             | 25,639        | 27,139        | 28,829        | 30,729        | EBITDA          | 336          | 1,345        | 1,487        | 1,635        |
| 应付债券             | 8,739         | 8,739         | 8,739         | 8,739         | 毛利率(%)          | 17.76        | 17.76        | 17.91        | 17.92        |
| 租赁负债             | 42            | 42            | 42            | 42            | 归母净利率(%)        | 1.79         | 2.00         | 2.12         | 2.24         |
| 其他非流动负债          | 666           | 666           | 666           | 666           | 收入增长率(%)        | (6.58)       | 3.10         | 4.10         | 3.90         |
| <b>负债合计</b>      | <b>55,326</b> | <b>57,048</b> | <b>59,247</b> | <b>61,649</b> | 归母净利润增长率(%)     | (35.36)      | 15.32        | 10.26        | 9.90         |
| 归属母公司股东权益        | 10,155        | 10,286        | 10,426        | 10,580        |                 |              |              |              |              |
| 少数股东权益           | 9,836         | 9,840         | 9,845         | 9,851         |                 |              |              |              |              |
| <b>所有者权益合计</b>   | <b>19,991</b> | <b>20,126</b> | <b>20,271</b> | <b>20,430</b> |                 |              |              |              |              |
| <b>负债和股东权益</b>   | <b>75,317</b> | <b>77,174</b> | <b>79,518</b> | <b>82,079</b> |                 |              |              |              |              |

  

| 现金流量表 (百万元) |         |       |         |         | 重要财务与估值指标       |        |       |       |       |
|-------------|---------|-------|---------|---------|-----------------|--------|-------|-------|-------|
|             | 2024A   | 2025E | 2026E   | 2027E   |                 | 2024A  | 2025E | 2026E | 2027E |
| 经营活动现金流     | (2,100) | 362   | 570     | 969     | 每股净资产(元)        | 6.40   | 6.51  | 6.63  | 6.77  |
| 投资活动现金流     | (4,043) | (834) | (1,085) | (1,055) | 最新发行在外股份(百万股)   | 1,151  | 1,151 | 1,151 | 1,151 |
| 筹资活动现金流     | 4,394   | 823   | 971     | 1,143   | ROIC(%)         | (0.04) | 0.60  | 0.63  | 0.66  |
| 现金净增加额      | (1,744) | 356   | 456     | 1,057   | ROE-摊薄(%)       | 1.29   | 1.46  | 1.59  | 1.73  |
| 折旧和摊销       | 405     | 316   | 382     | 450     | 资产负债率(%)        | 73.46  | 73.92 | 74.51 | 75.11 |
| 资本开支        | (1,641) | (220) | (362)   | (335)   | P/E (现价&最新股本摊薄) | 48.83  | 42.34 | 38.41 | 34.95 |
| 营运资本变动      | (3,517) | (275) | (179)   | 118     | P/B (现价)        | 0.87   | 0.85  | 0.84  | 0.82  |

数据来源:Wind,东吴证券研究所,全文如无特殊注明,相关数据的货币单位均为人民币,预测均为东吴证券研究所预测。

## 免责及评级说明部分



### 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）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。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人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属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投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，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。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

### 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>