公司研究

单位租金稳步上涨，分红派息保持稳定

——上海临港（600848.SH）2024 年报及 2025 年一季报点评

要点

事件：公司发布 2024 年年报及 2025 年一季报

2024 年，公司实现营业总收入 111.03 亿元，（调整后）同比增长 57.2%；实现归母净利润 10.97 亿元，（调整后）同比增长 3.1%。

2025 年一季度，公司实现营业总收入 15.81 亿元，（调整后）同比下降 17.1%；实现归母净利润 1.72 亿元，（调整后）同比下降 16.5%。

点评：经营业绩略超预期，单位租金稳步上涨，分红派息保持稳定

经营业绩略超预期：2024 年公司实现营业收入 111.03 亿元（我们预测为 82 亿元），实现归母净利润 10.97 亿元（我们预测为 9.5 亿元），略超预期。原因主要为 2024 年园区销售业务实现营收 74.77 亿元（同比增长 100.97%），实现结转面积 35.41 万平方米（同比增长 159.2%）。

单位租金稳步上涨：2024 年公司出租房地产的建筑面积约为 269.9 万平方米（同比下降 13.9%），园区租赁业务实现营业收入 29.83 亿元（同比下降 0.87%），租赁业务的单位面积收入约为 92.1 元/平方米/月（同比增长 15.5%）。公司充分利用国家战略的引领和支撑作用，不断增强园区的产业属性、科创属性、服务属性，主动调整和优化业务布局，精准把握政策导向、提前谋划布局，不断优化租赁资产结构，园区租赁业务的单位面积收入从 2020 年的 61.1 元/平方米/月提升至 2024 年的 92.1 元/平方米/月，年化 CAGR 约 10.8%。

分红派息保持稳定：2024 年公司拟每 10 股派发现金红利人民币 2.00 元（含税），合计派发现金红利约人民币 5.04 亿元，派息比例约为 46.0%。公司近年来积极回馈股东，分红派息比例一直维持在较高水平，2020-2024 年的平均派息比例约为 46.3%。

盈利预测、估值与评级：考虑公司园区销售的结转面积在 2024 年提升幅度较大，对后续结转资源造成一定影响，我们下调公司 2025/2026 年的归母净利润预测为 11.3/11.8 亿元（原预测为 11.9/12.1 亿元），新增 2025 年归母净利润预测为 12.4 亿元，对应 2025-2027 年的 EPS 分别为 0.45/0.47/0.49 元，当前股价对应 2025-2027 年 PE 为 20.4、19.6、18.6 倍。公司在上海产业园业内具有明显的品牌与规模优势，背靠临港集团资源丰富，聚焦集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业，重点布局电子信息、生命健康、智能网联汽车、先进材料、高端装备、人形机器人以及其他新兴领域的产业新赛道，各项业务经营稳健，维持“买入”评级。

风险提示：项目销售不及预期，园区出租率不及预期，产业投资亏损等。

公司盈利预测与估值简表

指标	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入（百万元）	7,052	11,103	10,577	11,003	11,892
营业收入增长率	17.55%	57.44%	-4.74%	4.03%	8.09%
归母净利润（百万元）	1,061	1,097	1,130	1,178	1,240
归母净利润增长率	5.13%	3.39%	3.05%	4.23%	5.27%
EPS（元）	0.42	0.43	0.45	0.47	0.49
ROE（归属母公司）（摊薄）	5.71%	5.73%	5.72%	5.91%	6.17%
P/E	22	21	20	20	19
P/B	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1

资料来源：Wind、光大证券研究所预测、股价时间为 2025-04-29

买入（维持）

当前价：9.14 元

作者

分析师：何缅南

执业证书编号：S0930518060006

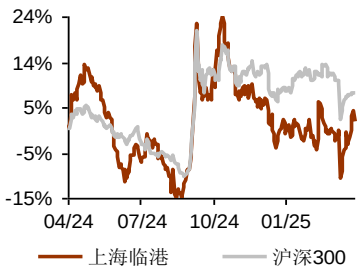
021-52523801

hemiannan@ebscn.com

市场数据

总股本(亿股)	25.22
总市值(亿元):	230.56
一年最低/最高(元):	8.17/12.56
近 3 月换手率:	27.98%

股价相对走势



收益表现

%	1M	3M	1Y
相对	-0.39	-3.57	-16.21
绝对	-3.28	-4.09	-11.47

资料来源：Wind

相关研报

积极优化资源布局，持续提升核心竞争力——上海临港（600848.SH）动态跟踪（2024-10-13）

财务报表与盈利预测

利润表（百万元）	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入	**7,052**	**11,103**	**10,577**	**11,003**	**11,892**
营业成本	3,486	6,097	5,740	5,958	6,476
折旧和摊销	792	933	850	870	889
税金及附加	618	992	945	983	1,063
销售费用	148	156	148	154	167
管理费用	481	545	519	540	584
研发费用	0	0	0	0	0
财务费用	557	633	640	647	698
投资收益	173	102	81	122	134
营业利润	**2,244**	**2,846**	**2,927**	**3,056**	**3,215**
利润总额	**2,246**	**2,862**	**2,943**	**3,067**	**3,229**
所得税	644	806	824	859	904
净利润	**1,602**	**2,056**	**2,119**	**2,208**	**2,325**
少数股东损益	542	959	989	1,031	1,085
归属母公司净利润	**1,061**	**1,097**	**1,130**	**1,178**	**1,240**
EPS(元)	**0.42**	**0.43**	**0.45**	**0.47**	**0.49**

现金流量表（百万元）	2023	2024	2025E	2026E	2027E
经营活动现金流	**-5,557**	**-4,557**	**5,110**	**1,405**	**592**
净利润	1,061	1,097	1,130	1,178	1,240
折旧摊销	792	933	850	870	889
净营运资金增加	7,684	7,675	-2,834	1,502	2,804
其他	-15,093	-14,262	5,963	-2,145	-4,341
投资活动产生现金流	**72**	**307**	**145**	**200**	**174**
净资本支出	-33	-213	-200	-200	-200
长期投资变化	2,623	2,840	0	0	0
其他资产变化	-2,517	-2,320	345	400	374
融资活动现金流	**7,009**	**3,591**	**3,926**	**3,589**	**3,495**
股本变化	0	0	0	0	0
债务净变化	7,019	3,758	5,071	5,250	5,250
无息负债变化	3,127	-3,252	17	285	1,361
净现金流	**1,525**	**-659**	**9,182**	**5,194**	**4,261**

资产负债表（百万元）	2023	2024	2025E	2026E	2027E
总资产	**81,023**	**83,389**	**90,092**	**96,821**	**104,700**
货币资金	7,152	6,625	15,807	21,001	25,262
交易性金融资产	0	0	0	0	0
应收账款	253	793	755	785	849
应收票据	1	0	0	0	0
其他应收款（合计）	126	762	725	755	816
存货	41,074	41,337	38,921	40,400	43,913
其他流动资产	947	1,461	1,461	1,461	1,461
流动资产合计	**49,609**	**50,991**	**57,681**	**64,415**	**72,314**
其他权益工具	0	0	0	0	0
长期股权投资	2,623	2,840	2,840	2,840	2,840
固定资产	533	579	621	687	767
在建工程	33	0	105	184	243
无形资产	5	5	5	5	5
商誉	12	0	0	0	0
其他非流动资产	1	1	1	1	1
非流动资产合计	**31,414**	**32,398**	**32,410**	**32,406**	**32,387**
总负债	**49,043**	**49,548**	**54,636**	**60,171**	**66,782**
短期借款	801	179	0	0	0
应付账款	9,529	11,152	10,500	10,899	11,847
应付票据	0	0	0	0	0
预收账款	407	390	371	386	418
其他流动负债	3,622	1,353	1,353	1,353	1,353
流动负债合计	**28,435**	**24,509**	**24,607**	**25,149**	**26,767**
长期借款	14,126	18,529	23,529	28,529	33,529
应付债券	5,668	5,614	5,614	5,614	5,614
其他非流动负债	479	577	577	577	577
非流动负债合计	**20,607**	**25,039**	**30,029**	**35,022**	**40,016**
股东权益	**31,981**	**33,841**	**35,456**	**36,650**	**37,918**
股本	2,522	2,522	2,522	2,522	2,522
公积金	11,041	11,090	11,090	11,090	11,090
未分配利润	5,002	5,523	6,149	6,313	6,496
归属母公司权益	18,566	19,136	19,762	19,926	20,109
少数股东权益	13,415	14,705	15,694	16,725	17,810

主要指标

盈利能力（%）	2023	2024	2025E	2026E	2027E
毛利率	50.6%	45.1%	45.7%	45.8%	45.5%
EBITDA 率	46.7%	39.0%	40.5%	40.0%	39.3%
EBIT 率	36.2%	31.1%	32.5%	32.1%	31.8%
税前净利润率	31.9%	25.8%	27.8%	27.9%	27.2%
归母净利润率	15.0%	9.9%	10.7%	10.7%	10.4%
ROA	2.0%	2.5%	2.4%	2.3%	2.2%
ROE（摊薄）	5.7%	5.7%	5.7%	5.9%	6.2%
经营性 ROIC	8.1%	8.1%	8.8%	8.5%	8.3%

偿债能力	2023	2024	2025E	2026E	2027E
资产负债率	61%	59%	61%	62%	64%
流动比率	1.74	2.08	2.34	2.56	2.70
速动比率	0.30	0.39	0.76	0.95	1.06
归母权益/有息债务	0.81	0.72	0.62	0.54	0.48
有形资产/有息债务	3.48	3.07	2.78	2.57	2.43

费用率	2023	2024	2025E	2026E	2027E
销售费用率	2.09%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%
管理费用率	6.81%	4.91%	4.91%	4.91%	4.91%
财务费用率	7.90%	5.70%	6.05%	5.88%	5.87%
研发费用率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
所得税率	29%	28%	28%	28%	28%

每股指标	2023	2024	2025E	2026E	2027E
每股红利	0.20	0.20	0.40	0.42	0.44
每股经营现金流	-2.20	-1.81	2.03	0.56	0.23
每股净资产	7.36	7.59	7.83	7.90	7.97
每股销售收入	2.80	4.40	4.19	4.36	4.71

估值指标	2023	2024	2025E	2026E	2027E
PE	22	21	20	20	19
PB	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1
EV/EBITDA	12.6	11.5	11.2	11.5	11.7
股息率	2.2%	2.2%	4.4%	4.6%	4.8%

资料来源：Wind，光大证券研究所预测

行业及公司评级体系

	评级	说明
行业及公司评级	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%至 15%；
	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；
	无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。
基准指数说明：		A 股市场基准为沪深 300 指数；香港市场基准为恒生指数；美国市场基准为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

本报告署名分析师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，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

中国光大证券国际有限公司和 Everbright Securities(UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1996 年，是中国证监会批准的首批三家创新试点证券公司之一，也是世界 500 强企业——中国光大集团股份公司的核心金融服务平台之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。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。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，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。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议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，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

光大证券研究所

上海
静安区新闸路 1508 号
静安国际广场 3 楼

北京
西城区武定侯街 2 号
泰康国际大厦 7 层

深圳
福田区深南大道 6011 号
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

光大证券股份有限公司关联机构

香港
中国光大证券国际有限公司
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

英国
Everbright Securities(UK) Company Limited
6th Floor, 9 Appold Street, London, United Kingdom, EC2A 2AP