结算步入收获期，回购彰显诚意

华泰研究 中报点评

2025 年 8 月 30 日 | 中国内地 房地产开发

城投控股发布半年报，2025 年 H1 实现营收 59.27 亿元（yoy+807.72%），归母净利 1.53 亿元（yoy+250.60%）。其中 Q2 实现营收 35.87 亿元（yoy+1447.19%，qoq+53.31%），归母净利 1.30 亿元（yoy+234.25%，qoq+449.76%）。上半年同比扭亏为盈，符合中报预告预期（归母净利润 1.2-1.8 亿元）。公司结算规模显著提升，待结算资源充沛，核心城市禀赋优势显著，市值管理态度积极，同时具有持有运营资产证券化以及城市更新机遇等诸多看点，维持“买入”。

结算规模放量推动净利同比扭亏，全年净利有望高增长

期内公司同比实现扭亏，主要在于：1. 公司开发业务竣工结算规模大幅提升 859%，推动营收高增长；2. 因申通地铁、国泰海通等股权投资股价上涨，形成公允价值变动收益 0.24 亿元，同比增加 0.82 亿。随着露香园二期的结算高峰逐步到来，地产结算毛利率较 2024 年全年回升 3.9pct 至 18.9%。展望全年，公司营收有望保持高增：公司去年合计销售额创下历史新高 177 亿，截至 2025H1 末合同负债 128 亿，充沛的待结算资源有望逐步转化为收入；毛利率修复也具有持续性，以露香园为代表的非房地联动项目占比提升，两方面助推全年公司利润或实现高增长。

可售资源充沛，新推以及拿地尚待发力

2025H1 公司签约销售额约 30.8 亿，同比-62%，原因在于期内公司尚未推出新盘，主要是露香园二期、兴华里、璟雲里二期、馥公馆、虹盛里等项目续销，而去年同期恰逢露香园二期首开，因此同比出现下降。据我们测算，公司未售货值达 700 余亿，且 99%位于上海，露香园二期的别墅产品 C 地块也有望在今年推出，货值约 60 亿，去年所获的黄浦区小东门以及闵行区项目也有望在今年底或明年初入市，待入市货值充沛。拓储方面，从过去的拿地节奏来看，三季度是公司的拿地窗口期，随着销售回款的持续积累，有望为公司下半年开展拓储蓄势。

运营板块持续扩张，资产证券化空间提升

公司租赁业务进一步扩张，截至 2025H1 末，出租房地产建面已达 57.98 万方，经营面积约 35.98 万方，期内实现租赁现金流入约 0.97 亿元，环比分别提升 9.4%和 29.6%。Q1、Q2 “城投宽庭”社区分别新增洞泾项目的配套租赁房“尚云里公寓”以及徐汇项目，截至期末，城投宽庭在营社区 10 个，管理规模超 1.4 万套，公司十四五末运营规模目标达 2 万套，这意味着下半年还有约 40%的增长空间，规模效应有望提升盈利空间，此外，公司已打通 C-REIT 通道，目前已经进入扩募周期，计划将浦江和九星社区纳入底层资产，资产证券化以及价值重估的空间也有望进一步提升。

盈利预测和估值

公司同时公告回购计划，拟在未来 3 个月内进行回购，金额 0.5-1 亿元，回购股份将予以注销。我们维持 2025-2027 年归母净利 5.69/8.26/10.30 的盈利预测，因为公司回购股份注销影响，BPS 调整为 8.53/8.82/9.19 元（前值为 8.45/8.73/9.10 元）。可比公司 2025 年 Wind 一致预期 PB 均值为 0.73 倍，我们认为公司作为上海城投平台，禀赋优势显著，积极参与上海城市更新，有望受益于地产发展新模式下的政策，周转提速，强调分红以及回购，显示其积极的市值管理态度，维持 0.75 倍 25PB，予以目标价 6.40 元（前值 6.34 元），维持“买入”。

风险提示：结算放缓导致业绩低于预期；市场供应放量导致去化趋缓风险。

投资评级(维持)：	买入
目标价(人民币)：	6.40

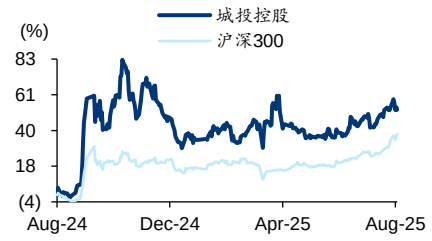
刘璐 研究员
SAC No. S0570519070001 liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825 +(86) 21 2897 2053

陈慎 研究员
SAC No. S0570519010002 chenshen@htsc.com
SFC No. BIO834 +(86) 21 2897 2228

基本数据

目标价 (人民币)	6.40
收盘价 (人民币 截至 8 月 29 日)	4.69
市值 (人民币百万)	11,746
6 个月平均日成交额 (人民币百万)	145.30
52 周价格范围 (人民币)	3.07-5.68
BVPS (人民币)	8.36

股价走势图



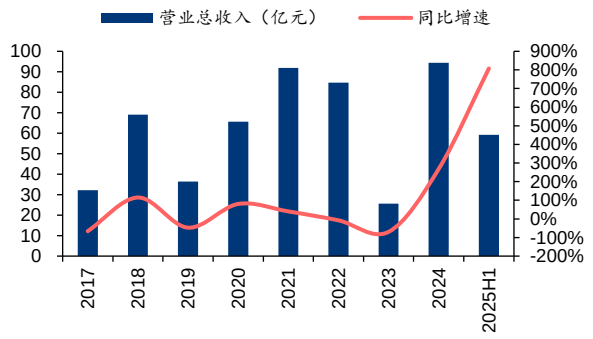
资料来源：Wind

经营预测指标与估值

会计年度 (人民币)	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入 (百万)	9,432	13,509	16,142	18,201
+/-%	268.60	43.22	19.49	12.75
归属母公司净利润 (百万)	242.71	569.37	826.50	1,030
+/-%	(41.58)	134.58	45.16	24.57
EPS (最新摊薄)	0.10	0.23	0.33	0.41
ROE (%)	0.97	2.61	3.67	4.39
PE (倍)	48.40	20.63	14.21	11.41
PB (倍)	0.56	0.55	0.53	0.51
EV EBITDA (倍)	32.48	16.52	11.42	13.57
股息率 (%)	0.85	0.85	0.85	0.85

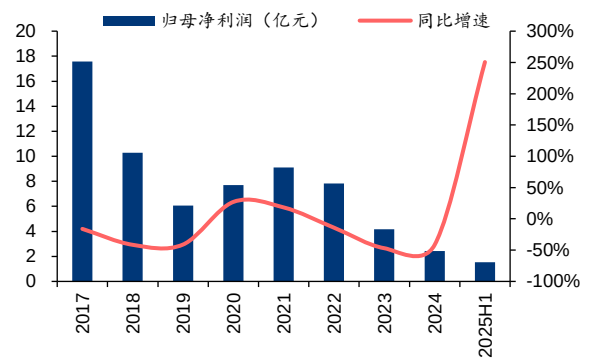
资料来源：公司公告、华泰研究预测

图表1： 公司营业收入和同比增速



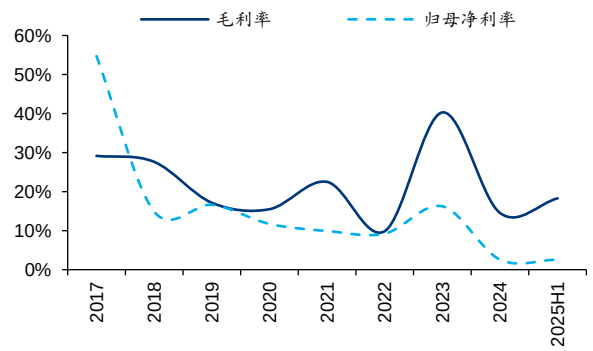
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2： 公司归母净利润和同比增速



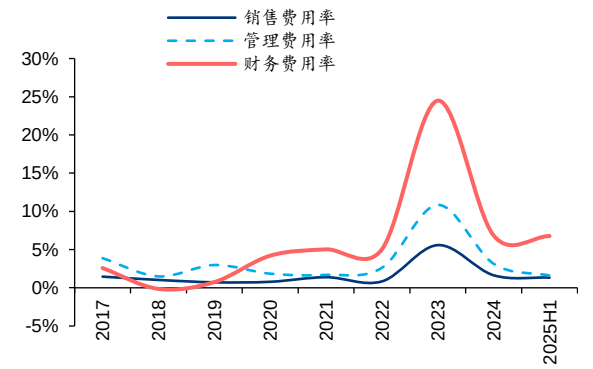
资料来源：公司公告，华泰研究

图表3： 公司毛利率和归母净利率



资料来源：公司公告，华泰研究

图表4： 公司销售、管理及财务费用率



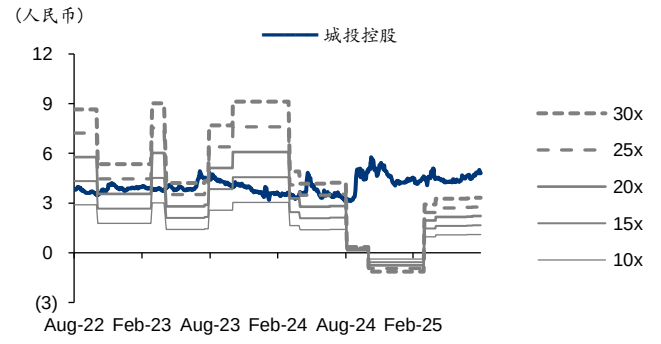
资料来源：公司公告，华泰研究

图表5： 可比公司估值表（截至 2025 年 8 月 29 日）

		收盘价	总市值	BPS(元)				P/B			
股票代码	公司名称	(元)	（亿元）	2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E
600266 CH	城建发展	5.00	104	9.13	10.60	10.98	11.44	0.55	0.47	0.46	0.44
600048 CH	保利发展	7.96	953	16.08	16.65	16.90	17.21	0.49	0.48	0.47	0.46
001979 CH	招商蛇口	9.15	829	10.92	12.12	12.43	12.73	0.84	0.75	0.74	0.72
600848 CH	上海临港	9.35	229	7.59	8.01	8.29	8.58	1.23	1.17	1.13	1.09
600639 CH	浦东金桥	10.71	106	12.94	13.87	14.45	15.29	0.83	0.77	0.74	0.70
	合计							0.79	0.73	0.71	0.68

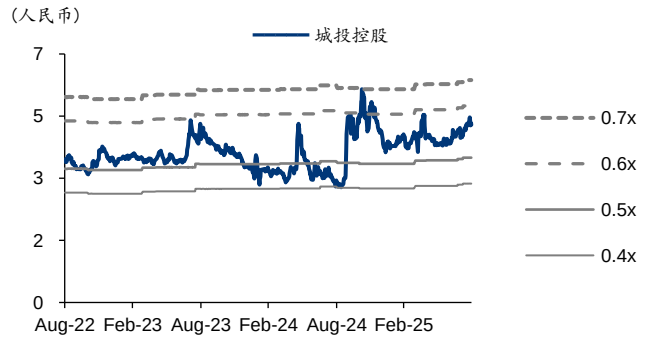
注： BPS 预测来自 Wind 一致预期；
资料来源：Wind，Bloomberg，华泰研究

图表6： 城投控股 PE-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

图表7： 城投控股 PB-Bands



资料来源：Wind、华泰研究

风险提示

项目结算节奏放缓导致业绩低于预期：因公司 2025-2027 年结算业绩大幅增长是以近两年露香园等项目顺利销售结算为前提，若项目结算节奏放缓，则会导致业绩低预期。

市场供应放量导致去化趋缓风险：近期上海高端产品供应量较大，产品稀缺属性略有弱化，可能会导致公司项目去化速度减缓。

盈利预测

资产负债表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
流动资产	61,707	65,352	79,394	77,738	107,950
现金	6,557	8,700	13,509	16,142	34,119
应收账款	1,253	1,069	3,434	1,178	6,102
其他应收账款	1,557	655.53	13,564	7,959	16,309
预付账款	1,436	8,673	332.91	2,896	744.65
存货	49,512	44,570	46,798	47,734	48,689
其他流动资产	1,392	1,685	1,756	1,830	1,985
非流动资产	16,241	19,317	19,914	20,435	21,667
长期投资	5,689	5,764	6,055	6,368	6,704
固定投资	661.88	1,119	1,267	1,297	1,423
无形资产	441.22	565.21	637.98	718.98	771.94
其他非流动资产	9,449	11,868	11,954	12,051	12,767
资产总计	77,948	84,669	99,308	98,173	129,616
流动负债	21,123	31,234	42,292	42,457	54,199
短期借款	1,452	3,955	6,491	10,044	3,955
应付账款	4,910	5,134	12,380	6,967	14,736
其他流动负债	14,761	22,145	23,421	25,446	35,507
非流动负债	35,233	31,680	34,780	32,738	51,489
长期借款	25,509	22,235	24,891	22,381	40,642
其他非流动负债	9,724	9,444	9,889	10,356	10,847
负债合计	56,355	62,914	77,073	75,194	105,687
少数股东权益	789.54	853.98	865.60	882.47	903.48
股本	2,530	2,530	2,505	2,505	2,505
资本公积	1,507	1,513	1,513	1,513	1,513
留存公积	16,856	16,948	17,326	17,874	18,557
归属母公司股东权益	20,803	20,902	21,370	22,096	23,025
负债和股东权益	77,948	84,669	99,308	98,173	129,616

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
经营活动现金	2,096	2,656	1,281	1,269	747.69
净利润	347.77	211.15	580.99	843.37	1,051
折旧摊销	221.96	252.08	233.84	289.88	339.40
财务费用	626.69	644.62	697.69	715.91	720.43
投资损失	(523.72)	(258.69)	(270.55)	(294.86)	(321.45)
营运资金变动	1,116	1,997	269.69	(31.12)	(760.42)
其他经营现金	306.55	(189.57)	(230.74)	(254.49)	(280.83)
投资活动现金	(413.10)	637.69	(307.05)	(237.52)	(943.68)
资本支出	(72.91)	(184.30)	(432.11)	(377.69)	(1,106)
长期投资	(638.49)	(104.86)	(291.10)	(312.65)	(336.36)
其他投资现金	298.30	926.85	416.15	452.82	498.71
筹资活动现金	1,490	(1,117)	3,835	1,602	18,173
短期借款	(1,321)	2,503	2,536	3,554	(6,089)
长期借款	(390.08)	(3,273)	2,656	(2,510)	18,261
普通股增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	(30.29)	5.90	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	3,232	(353.48)	(1,357)	558.66	6,001
现金净增加额	3,173	2,177	4,809	2,633	17,977

利润表

会计年度 (人民币百万)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业收入	2,559	9,432	13,509	16,142	18,201
营业成本	1,528	8,061	11,384	13,543	15,192
营业税金及附加	(258.49)	182.57	270.18	322.84	364.02
营业费用	142.85	154.34	162.11	169.49	178.37
管理费用	274.27	292.05	310.70	322.84	336.72
财务费用	626.69	644.62	697.69	715.91	720.43
资产减值损失	(217.28)	(19.27)	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	(1.14)	160.75	168.79	185.67	204.24
投资净收益	523.72	258.69	270.55	294.86	321.45
营业利润	553.61	513.85	1,134	1,558	1,943
营业外收入	8.65	1.30	7.15	5.70	4.71
营业外支出	1.42	2.66	1.90	1.99	2.18
利润总额	560.84	512.49	1,139	1,562	1,945
所得税	213.06	301.34	558.20	718.42	894.91
净利润	347.77	211.15	580.99	843.37	1,051
少数股东损益	(67.69)	(31.56)	11.62	16.87	21.01
归属母公司净利润	415.47	242.71	569.37	826.50	1,030
EBITDA	1,399	1,402	2,746	3,956	3,406
EPS (人民币，基本)	0.17	0.10	0.23	0.33	0.41

主要财务比率

会计年度 (%)	2023	2024	2025E	2026E	2027E
成长能力					
营业收入	(69.78)	268.60	43.22	19.49	12.75
营业利润	(63.27)	(7.18)	120.67	37.40	24.70
归属母公司净利润	(46.91)	(41.58)	134.58	45.16	24.57
获利能力 (%)					
毛利率	40.29	14.54	15.73	16.10	16.53
净利率	13.59	2.24	4.30	5.22	5.77
ROE	1.61	0.97	2.61	3.67	4.39
ROIC	1.77	1.19	3.23	4.96	3.99
偿债能力					
资产负债率 (%)	72.30	74.31	77.61	76.59	81.54
净负债比率 (%)	161.17	152.62	148.54	142.80	141.37
流动比率	2.92	2.09	1.88	1.83	1.99
速动比率	0.47	0.34	0.73	0.60	1.05
营运能力					
总资产周转率	0.03	0.12	0.15	0.16	0.16
应收账款周转率	1.58	8.12	6.00	7.00	5.00
应付账款周转率	0.30	1.61	1.30	1.40	1.40
每股指标 (人民币)					
每股收益(最新摊薄)	0.17	0.10	0.23	0.33	0.41
每股经营现金流(最新摊薄)	0.84	1.06	0.51	0.51	0.30
每股净资产(最新摊薄)	8.31	8.35	8.53	8.82	9.19
估值比率					
PE (倍)	28.27	48.40	20.63	14.21	11.41
PB (倍)	0.56	0.56	0.55	0.53	0.51
EV EBITDA (倍)	33.48	32.48	16.52	11.42	13.57

资料来源：公司公告、华泰研究预测

免责声明

分析师声明

本人，刘璐、陈慎，兹证明本报告所表达的观点准确地反映了分析师对标的证券或发行人的个人意见；彼以往、现在或未来并无就其研究报告所提供的具体建议或所表达的意见直接或间接收取任何报酬。

一般声明及披露

本报告由华泰证券股份有限公司或其关联机构制作，华泰证券股份有限公司和其关联机构统称为“华泰证券”(华泰证券股份有限公司已具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格) 。本报告所载资料是仅供接收人的严格保密资料。本报告仅供华泰证券及其客户和其关联机构使用。华泰证券不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于华泰证券认为可靠的、已公开的信息编制，但华泰证券对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，华泰证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。以往表现并不能指引未来，未来回报并不能得到保证，并存在损失本金的可能。华泰证券不保证本报告所含信息保持在最新状态。华泰证券对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

华泰证券（华泰证券（美国）有限公司除外）不是 FINRA 的注册会员，其研究分析师亦没有注册为 FINRA 的研究分析师/不具有 FINRA 分析师的注册资格。

华泰证券力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成购买或出售所述证券的要约或招揽。该等观点、建议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，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。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，华泰证券及作者均不承担任何法律责任。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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。华泰证券不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。

华泰证券及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，华泰证券可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，为该公司提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务或向该公司招揽业务。

华泰证券的销售人员、交易人员或其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。华泰证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。华泰证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到华泰证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。有关该方面的具体披露请参照本报告尾部。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布的机构或人员，也并非意图发送、发布给因可得到、使用本报告的行为而使华泰证券违反或受制于当地法律或监管规则的机构或人员。

本报告版权仅为华泰证券所有。未经华泰证券书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人(无论整份或部分)等任何形式侵犯华泰证券版权。如征得华泰证券同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并需在使用前获取独立的法律意见，以确定该引用、刊发符合当地适用法规的要求，同时注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。华泰证券保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为华泰证券的商标、服务标记及标记。

中国香港

本报告由华泰证券股份有限公司或其关联机构制作,在香港由华泰金融控股（香港）有限公司向符合《证券及期货条例》及其附属法律规定的机构投资者和专业投资者的客户进行分发。华泰金融控股（香港）有限公司受香港证券及期货事务监察委员会监管，是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。在香港获得本报告的人员若有任何有关本报告的问题,请与华泰金融控股（香港）有限公司联系。

香港-重要监管披露

- 华泰金融控股（香港）有限公司的雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。
- 有关重要的披露信息，请参华泰金融控股（香港）有限公司的网页 https://www.htsc.com.hk/stock_disclosure

其他信息请参见下方 **“美国-重要监管披露”**。

美国

在美国本报告由华泰证券（美国）有限公司向符合美国监管规定的机构投资者进行发表与分发。华泰证券（美国）有限公司是美国注册经纪商和美国金融业监管局（FINRA）的注册会员。对于其在美国分发的研究报告，华泰证券（美国）有限公司根据《1934 年证券交易法》（修订版）第 15a-6 条规定以及美国证券交易委员会人员解释，对本研究报告内容负责。华泰证券（美国）有限公司联营公司的分析师不具有美国金融监管（FINRA）分析师的注册资格，可能不属于华泰证券（美国）有限公司的关联人员，因此可能不受 FINRA 关于分析师与标的公司沟通、公开露面和所持交易证券的限制。华泰证券（美国）有限公司是华泰国际金融控股有限公司的全资子公司，后者为华泰证券股份有限公司的全资子公司。任何直接从华泰证券（美国）有限公司收到此报告并希望就本报告所述任何证券进行交易的人士，应通过华泰证券（美国）有限公司进行交易。

美国-重要监管披露

- 分析师刘璐、陈慎本人及相关人士并不担任本报告所提及的标的证券或发行人的高级人员、董事或顾问。分析师及相关人士与本报告所提及的标的证券或发行人并无任何相关财务利益。本披露中所提及的“相关人士”包括 FINRA 定义下分析师的家庭成员。分析师根据华泰证券的整体收入和盈利能力获得薪酬，包括源自公司投资银行业务的收入。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或不时会以自身或代理形式向客户出售及购买华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）华泰证券研究所覆盖公司的证券/衍生工具，包括股票及债券（包括衍生品）。
- 华泰证券股份有限公司、其子公司和/或其联营公司，及/或其高级管理层、董事和雇员可能会持有本报告中所提到的任何证券（或任何相关投资）头寸，并可能不时进行增持或减持该证券（或投资）。因此，投资者应该意识到可能存在利益冲突。

新加坡

华泰证券（新加坡）有限公司持有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证，可从事资本市场产品交易，包括证券、集体投资计划中的单位、交易所交易的衍生品合约和场外衍生品合约，并且是《财务顾问法》规定的豁免财务顾问，就投资产品向他人提供建议，包括发布或公布研究分析或研究报告。华泰证券（新加坡）有限公司可能会根据《财务顾问条例》第 32C 条的规定分发其在华泰证券内的外国附属公司各自制作的信息/研究。本报告仅供认可投资者、专家投资者或机构投资者使用，华泰证券（新加坡）有限公司不对本报告内容承担法律责任。如果您是非预期接收者，请您立即通知并直接将本报告返回给华泰证券（新加坡）有限公司。本报告的新加坡接收者应联系您的华泰证券（新加坡）有限公司关系经理或客户主管，了解来自或与所分发的信息相关的事宜。

评级说明

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（含此期间的股息回报）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，台湾市场基准为台湾加权指数，日本市场基准为日经 225 指数，新加坡市场基准为海峡时报指数，韩国市场基准为韩国有价证券指数，英国市场基准为富时 100 指数，德国市场基准为 DAX 指数），具体如下：

行业评级

增持：预计行业股票指数超越基准
中性：预计行业股票指数基本与基准持平
减持：预计行业股票指数明显弱于基准

公司评级

买入：预计股价超越基准 15%以上
增持：预计股价超越基准 5%~15%
持有：预计股价相对基准波动在-15%~5%之间
卖出：预计股价弱于基准 15%以上
暂停评级：已暂停评级、目标价及预测，以遵守适用法规及/或公司政策
无评级：股票不在常规研究覆盖范围内。投资者不应期待华泰提供该等证券及/或公司相关的持续或补充信息

法律实体披露

中国：华泰证券股份有限公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J
香港：华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809
美国：华泰证券（美国）有限公司为美国金融业监管局（FINRA）成员，具有在美国开展经纪交易商业务的资格，经营业务许可编号为：CRD#:298809/SEC#:8-70231
新加坡：华泰证券（新加坡）有限公司具有新加坡金融管理局颁发的资本市场服务许可证，并且是豁免财务顾问，经营许可证编号为：202233398E

华泰证券股份有限公司

南京
南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019
电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521
电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京
北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层/邮政编码：100032
电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275
电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳
深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017
电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062
电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海
上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120
电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068
电子邮件：ht-rd@htsc.com

华泰金融控股（香港）有限公司
香港中环皇后大道中 99 号中环中心 53 楼
电话：+852-3658-6000/传真：+852-2567-6123
电子邮件：research@htsc.com
http://www.htsc.com.hk

华泰证券（美国）有限公司
美国纽约公园大道 280 号 21 楼东（纽约 10017）
电话：+212-763-8160/传真：+917-725-9702
电子邮件: Huatai@htsc-us.com
http://www.htsc-us.com

华泰证券（新加坡）有限公司
滨海湾金融中心 1 号大厦, #08-02, 新加坡 018981
电话：+65 68603600
传真：+65 65091183
https://www.htsc.com.sg

©版权所有2025年华泰证券股份有限公司