

核心区域补仓强化申城禀赋

华泰研究

2026年6月01日 | 中国内地

更新报告

房地产开发

投资评级(维持):

买入

目标价(人民币):

6.70

刘璐

SAC No. S0570519070001
SFC No. BRD825

研究员

liulu015507@htsc.com
+(86) 21 2897 2053

陈慎

SAC No. S0570519010002
SFC No. BIO834

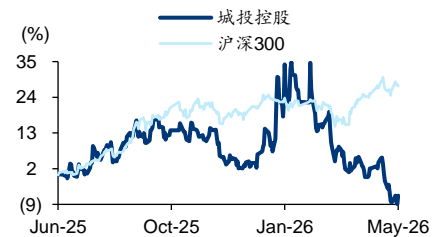
研究员

chenshen@htsc.com
+(86) 21 2897 2228

基本数据

收盘价(人民币 截至5月29日)	3.92
市值(人民币百万)	9,818
6个月平均日成交额(人民币百万)	229.52
52周价格范围(人民币)	3.81-5.64

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)	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入(百万)	14,457	11,653	12,794	13,431
+/-%	53.27	(19.39)	9.80	4.97
归属母公司净利润(百万)	289.30	333.21	391.03	466.51
+/-%	19.19	15.18	17.35	19.30
EPS(最新摊薄)	0.12	0.13	0.16	0.19
ROE(%)	1.12	1.37	1.59	1.87
PE(倍)	33.94	29.46	25.11	21.04
PB(倍)	0.47	0.46	0.46	0.45
EV EBITDA(倍)	24.11	20.30	18.35	16.82
股息率(%)	1.02	1.02	1.02	1.02

资料来源: 公司公告、华泰研究预测

5月28日,城投控股以19.3亿元竞得上海虹口嘉兴路街道宅地。我们认为,公司此次获取内环内稀缺宅地,一方面体现其对上海核心区改善需求和长期资产价值的判断,另一方面也标志着公司在2026年公开市场补仓正式落地。结合公司上海核心土储、融资优势、保租房运营及城市更新能力,叠加上海房地产市场的积极表现以及城市更新在“十五五”规划中的重要意义,我们认为公司“开发+保租房运营+REITs”的平台价值有望进一步被市场重估,维持“买入”。

溢价竞得虹口宅地,强化中心城区资源布局

本次地块位于虹口区嘉兴路街道,靠近瑞虹天地及北外滩核心功能区,属于上海内环内稀缺新增住宅供应。地块总建面约1.78万方,容积率2.5,具备打造高端改善产品的条件。参考周边高端住宅价格,我们预计项目货值接近30亿元。地块溢价成交反映核心区优质宅地供给稀缺,也验证上海中心城区改善需求仍具韧性。公司成功摘牌后,有望进一步强化虹口及中心城区布局。

融资优势提供补仓底气,推盘节奏更为清晰

2026Q1公司签约销售额5.01亿元,同比-73%,主要因期内未推出新盘。但公司储备充沛,截至2025年末,公司土储对应未售货值近700亿元,且99%位于上海,露香园二期别墅、黄浦小东门、闵行项目等后续入市仍有支撑销售恢复。公司3、4月分别发行20亿元公司债和8.7亿元中票,票面利率仅1.95%/2.02%,低成本融资为公开市场拿地提供支撑。此次虹口拿地区位优势、去化确定性较强,有助于平滑核心项目后周期的货值供应节奏。

上海楼市持续修复叠加城市更新政策红利,强化公司禀赋优势

26年以来上海房地产市场持续修复。3-5月二手房网签面积同比分别增长3.2%/20.3%/23.7%,前5月成交面积累计涨幅达8%,一手房4、5月成交同比也分布实现了10.5%/4.5%的正增长,据冰山数据,截至5月末,上海二手房房价已经连续5个月房价环比实现正增长,累计同比+1.3%,显著高于84城(-2.4%)和一线城市均值(-0.8%)。此外,国务院《城市更新“十五五”规划》的提出强化了未来高能级城市城市更新机遇,城投控股不仅坐拥上海黄浦、虹口、闵行等核心区域土地资源,同时城市更新方面具备丰富经验以及充沛储备,并打通城投宽庭保租房REIT通道,一方面有望充分受益于上海地产需求韧性,另一方面其上海城投平台属性、城市更新能力和REITs退出通道,有望推动公司价值重估。

盈利预测和估值

我们维持公司2026-2028年EPS为0.13/0.16/0.19元的盈利预测,BPS分别为8.49/8.61/8.75元。可比公司2026年Wind一致预期PB均值0.79倍。考虑公司作为上海城投平台,核心城市资源禀赋突出,融资成本优势显著,积极参与上海城市更新,我们给予0.79倍2026年PB,对应目标价6.70元(前值6.41元,0.75倍2026PB),维持“买入”。

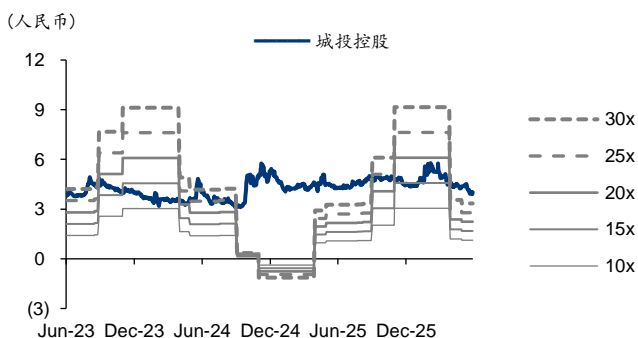
风险提示:推盘放缓导致业绩低于预期;市场供应放量导致去化趋缓风险。

图表1: 可比公司估值表 (截至 2026 年 5 月 29 日)

股票代码	公司名称	收盘价 (元)	总市值 (亿元)	BPS(元)				P/B			
				2025A	2026E	2027E	2028E	2025A	2026E	2027E	2028E
600266 CH	城建发展	4.80	100	8.74	10.19	10.63	9.82	0.55	0.47	0.45	0.49
600048 CH	保利发展	5.77	691	16.03	16.03	16.23	16.30	0.36	0.36	0.36	0.35
001979 CH	招商蛇口	8.82	795	10.83	10.83	11.07	11.27	0.81	0.81	0.80	0.78
600848 CH	上海临港	8.96	219	6.62	6.93	7.18	7.45	1.35	1.29	1.25	1.20
002244 CH	滨江集团	10.38	323	9.47	10.28	11.12	11.73	1.10	1.01	0.93	0.89
								0.83	0.79	0.76	0.74

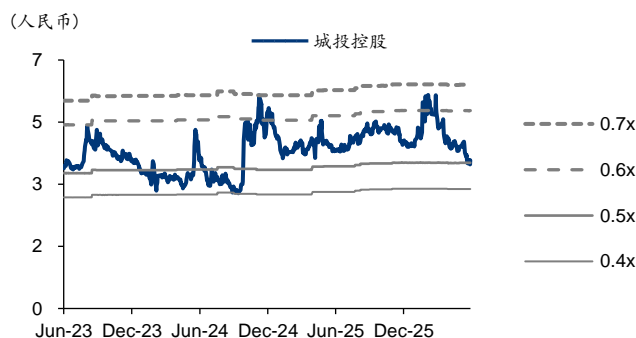
注: BPS 预测来自 Wind 一致预期;
资料来源: Wind, Bloomberg, 华泰研究

图表2: 城投控股 PE-Bands



资料来源: Wind、华泰研究

图表3: 城投控股 PB-Bands



资料来源: Wind、华泰研究

风险提示

项目推盘节奏放缓导致业绩低于预期: 近两年露香园等项目顺利销售结算贡献 25-26 年业营收, 但公司 2025 推盘节奏放缓, 如果 26 年推盘节奏没有提速, 或会导致业绩低预期。

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)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
流动资产	65,352	59,800	61,697	64,740	65,662
现金	8,700	8,281	8,157	8,956	9,401
应收账款	1,069	2,213	1,116	4,001	1,371
其他应收账款	655.53	558.64	606.65	672.78	670.27
预付账款	8,673	137.78	2,193	366.08	2,320
存货	44,570	46,730	47,664	48,617	49,590
其他流动资产	1,685	1,880	1,960	2,126	2,310
非流动资产	19,317	21,700	22,197	22,980	23,659
长期投资	5,764	6,122	6,736	7,375	8,042
固定投资	1,119	1,083	673.47	687.27	628.79
无形资产	565.21	478.51	531.25	550.23	540.67
其他非流动资产	11,868	14,017	14,256	14,367	14,447
资产总计	84,669	81,500	83,894	87,720	89,322
流动负债	31,234	27,502	34,911	42,091	48,229
短期借款	3,955	3,757	10,461	15,058	20,629
应付账款	5,134	5,757	7,965	7,066	8,676
其他流动负债	22,145	17,988	16,484	19,966	18,924
非流动负债	31,680	32,112	26,894	23,285	18,424
长期借款	22,235	24,631	19,072	15,107	9,871
其他非流动负债	9,444	7,482	7,821	8,178	8,553
负债合计	62,914	59,614	61,805	65,376	66,654
少数股东权益	853.98	850.42	820.13	784.58	742.17
股本	2,530	2,505	2,505	2,505	2,505
资本公积	1,513	1,435	1,435	1,435	1,435
留存公积	16,948	17,137	17,334	17,565	17,841
归属母公司股东权益	20,902	21,036	21,269	21,560	21,926
负债和股东权益	84,669	81,500	83,894	87,720	89,322

现金流量表

会计年度 (人民币百万)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
经营活动现金	2,656	2,124	2,299	1,227	1,290
净利润	211.15	244.25	302.91	355.48	424.10
折旧摊销	252.08	317.97	272.58	283.51	328.02
财务费用	644.62	870.98	792.75	846.29	873.92
投资损失	(258.69)	(260.81)	(285.47)	(312.53)	(397.01)
营运资金变动	1,997	880.78	1,292	137.56	157.39
其他经营现金	(189.57)	70.74	(76.39)	(82.99)	(96.33)
投资活动现金	637.69	(121.33)	(387.03)	(649.22)	(491.46)
资本支出	(184.30)	(55.26)	(55.85)	(323.75)	(234.13)
长期投资	(104.86)	(205.52)	(613.63)	(639.20)	(667.32)
其他投资现金	926.85	139.45	282.45	313.74	409.99
筹资活动现金	(1,117)	(2,516)	(2,036)	220.93	(353.27)
短期借款	2,503	(198.39)	6,704	4,597	5,571
长期借款	(3,273)	2,395	(5,558)	(3,966)	(5,235)
普通股增加	0.00	(25.07)	0.00	0.00	0.00
资本公积增加	5.90	(77.72)	0.00	0.00	0.00
其他筹资现金	(353.48)	(4,610)	(3,182)	(410.68)	(688.85)
现金净增加额	2,177	(513.31)	(124.05)	799.03	445.37

资料来源:公司公告、华泰研究预测

利润表

会计年度 (人民币百万)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入	9,432	14,457	11,653	12,794	13,431
营业成本	8,061	11,938	9,606	10,522	11,019
营业税金及附加	182.57	685.51	407.85	447.80	470.07
营业费用	154.34	251.98	221.40	243.09	255.18
管理费用	292.05	265.96	256.36	268.68	275.33
财务费用	644.62	870.98	792.75	846.29	873.92
资产减值损失	(19.27)	(9.23)	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	160.75	(1.11)	55.68	61.25	73.50
投资净收益	258.69	260.81	285.47	312.53	397.01
营业利润	513.85	705.00	720.34	850.29	1,017
营业外收入	1.30	6.04	5.33	4.22	5.20
营业外支出	2.66	59.56	21.22	27.81	36.20
利润总额	512.49	651.48	704.45	826.70	986.29
所得税	301.34	407.23	401.54	471.22	562.18
净利润	211.15	244.25	302.91	355.48	424.10
少数股东损益	(31.56)	(45.05)	(30.29)	(35.55)	(42.41)
归属母公司净利润	242.71	289.30	333.21	391.03	466.51
EBITDA	1,402	1,835	2,128	2,372	2,597
EPS (人民币, 基本)	0.10	0.12	0.13	0.16	0.19

主要财务比率

会计年度 (%)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
成长能力					
营业收入	268.60	53.27	(19.39)	9.80	4.97
营业利润	(7.18)	37.20	2.18	18.04	19.64
归属母公司净利润	(41.58)	19.19	15.18	17.35	19.30
获利能力 (%)					
毛利率	14.54	17.43	17.57	17.76	17.95
净利率	2.24	1.69	2.60	2.78	3.16
ROE	0.97	1.12	1.37	1.59	1.87
ROIC	0.76	0.90	1.27	1.43	1.52
偿债能力					
资产负债率 (%)	74.31	73.15	73.67	74.53	74.62
净负债比率 (%)	152.62	154.74	148.71	148.66	147.31
流动比率	2.09	2.17	1.77	1.54	1.36
速动比率	0.34	0.41	0.29	0.33	0.24
营运能力					
总资产周转率	0.12	0.17	0.14	0.15	0.15
应收账款周转率	8.12	8.81	7.00	5.00	5.00
应付账款周转率	1.61	2.19	1.40	1.40	1.40
每股指标 (人民币)					
每股收益(最新摊薄)	0.10	0.12	0.13	0.16	0.19
每股经营现金流(最新摊薄)	1.06	0.85	0.92	0.49	0.52
每股净资产(最新摊薄)	8.35	8.40	8.49	8.61	8.75
估值比率					
PE (倍)	40.45	33.94	29.46	25.11	21.04
PB (倍)	0.47	0.47	0.46	0.46	0.45
EV EBITDA (倍)	31.10	24.11	20.30	18.35	16.82

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

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

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

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2026年华泰证券股份有限公司