

上海临港（600848.SH）

投资收益驱动利润高增，现金流同比大幅改善

2026 年 08 月 28 日

——公司信息更新报告

投资评级：买入（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

qidong@kysec.cn

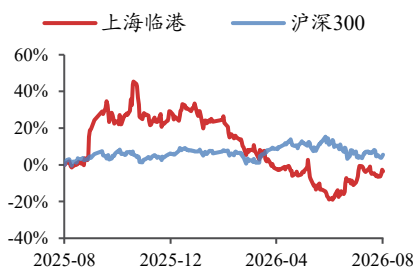
huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

日期	2026/8/27
当前股价(元)	8.69
一年最高最低(元)	14.19/7.30
总市值(亿元)	219.20
流通市值(亿元)	208.03
总股本(亿股)	25.22
流通股本(亿股)	23.94
近 3 个月换手率(%)	30.43

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《结转下滑拖累短期业绩，产业投资进入收获期—公司信息更新报告》

-2026.4.17

《营收下降利润增长，园区企业营收规模保持增长—公司信息更新报告》

-2025.9.1

● 营收下降利润高增，园区运营服务表现稳健，维持“买入”评级

上海临港发布 2026 年中期报告，公司上半年利润高增主要靠投资端拉动，园区租赁基本盘稳健，销售端仍在底部，主动收缩开发节奏、转向运营+投资的战略意图明确。我们维持盈利预测，预计公司 2026-2028 年归母净利润为 10.4、12.0 和 13.3 亿元，对应 EPS 为 0.41、0.48、0.53 元，当前股价对应 1.1、18.3、16.4 倍，公司作为临港新片区开发建设主力军，园区业务稳中有进，产投联动高效运行，维持“买入”评级。

● 结转毛利率回落，投资收益驱动利润高增

公司 2026H1 实现营业总收入 26.0 亿元，同比-5.1%；归母净利润 5.60 亿元，同比+130.8%；扣非归母净利润 3.31 亿元，同比+54.7%；实现经营性净现金流-7.41 亿元（2025H1 为-23.57 亿元）。公司收入下降主要由于房产销售结转收入同比小幅回落，利润增长主要由于投资收益 4.53 亿元（2025H1 为-0.25 亿元）；公允价值变动收益 2.63 亿元（2025H1 为 0.07 亿元）。公司上半年毛利率 51.4%（同比-4.6pct），其中房产销售毛利率 41.2%（同比-4.1pct），房产租赁毛利率 67.7%（同比-5.8pct）；净利率 25.60%，同比+13.0pct。截至上半年末，公司资产负债率 66.48%，较年初-0.48pct；报表货币资金 51.92 亿元，有息负债约 333.6 亿元，债务结构持续优化。

● 园区租赁业务保持稳健，产业投资项目集中上市

公司 2026H1 共计实现销售金额 6.9 亿元，同比-68%；上半年无开工面积及新增拿地面积，公司主动收缩开发节奏、转向运营+投资的战略意图明确。截至上半年末，公司产业园区在租总面积约 279.94 万平方米，较年初+1.2%，在租规模稳步提升。产业投资方面，公司深化“基金+直投”模式，报告期内通过产业投资基金投资的壁仞科技、盛合晶微、长鑫科技陆续实现境内外上市，并助力稀宇科技、龙旗科技登陆港交所。

● **风险提示：**地产销售下行风险、政策调整导致经营风险、企业运营不及预期。

财务摘要和估值指标

指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入(百万元)	11,285	7,937	8,403	8,797	9,178
YOY(%)	59.7	-29.7	5.9	4.7	4.3
归母净利润(百万元)	1,109	969	1,038	1,199	1,334
YOY(%)	4.3	-12.6	7.1	15.5	11.2
毛利率(%)	45.0	35.6	40.1	42.4	43.6
净利率(%)	15.9	13.6	13.7	15.1	16.1
ROE(%)	6.2	3.7	3.8	4.3	4.6
EPS(摊薄/元)	0.44	0.38	0.41	0.48	0.53
P/E(倍)	19.8	22.6	21.1	18.3	16.4
P/B(倍)	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1

数据来源：聚源、开源证券研究所

附：财务预测摘要

资产负债表(百万元)						利润表(百万元)					
	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E		2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
流动资产	52599	52806	53747	59576	54563	营业收入	11285	7937	8403	8797	9178
现金	6637	7748	10321	11728	9283	营业成本	6209	5108	5029	5070	5176
应收票据及应收账款	813	584	817	536	775	营业税金及附加	1015	551	732	735	757
其他应收款	893	87	950	135	997	营业费用	156	152	160	176	193
预付账款	9	7	10	8	11	管理费用	545	439	471	493	514
存货	42773	41949	39169	44638	40916	研发费用	0	0	0	0	0
其他流动资产	1475	2432	2480	2530	2580	财务费用	927	903	875	869	877
非流动资产	33254	34822	35696	36554	37638	资产减值损失	0	-155	-84	-70	-55
长期投资	2840	2885	3141	3365	3499	其他收益	135	183	219	195	183
固定资产	579	805	788	823	873	公允价值变动收益	-58	83	100	120	144
无形资产	5	77	85	95	107	投资净收益	102	830	330	297	354
其他非流动资产	29830	31055	31682	32271	33158	资产处置收益	2	-0	-2	2	2
资产总计	85853	87628	89444	96130	92200	营业利润	2597	1690	1690	1983	2273
流动负债	25192	26254	24845	30572	28600	营业外收入	66	20	53	47	47
短期借款	179	630	508	494	522	营业外支出	50	21	47	41	40
应付票据及应付账款	11476	11746	8770	12646	8962	利润总额	2613	1689	1697	1989	2280
其他流动负债	13537	13878	15566	17432	19117	所得税	814	613	543	656	798
非流动负债	31429	32420	34490	34621	31686	净利润	1799	1076	1154	1333	1482
长期借款	25170	26310	28380	28511	25576	少数股东损益	689	107	115	133	148
其他非流动负债	6259	6110	6110	6110	6110	归属母公司净利润	1109	969	1038	1199	1334
负债合计	56621	58674	59335	65194	60286	EBITDA	4361	3535	2331	2638	2977
少数股东权益	12374	12262	12377	12510	12659	EPS(元)	0.44	0.38	0.41	0.48	0.53
股本	2522	2522	2522	2522	2522	主要财务比率					
资本公积	7338	6708	6708	6708	6708	成长能力					
留存收益	6998	7462	8053	8740	9500	营业收入(%)	59.7	-29.7	5.9	4.7	4.3
归属母公司股东权益	16859	16693	17731	18426	19255	营业利润(%)	24.6	-35.0	0.0	17.3	14.6
负债和股东权益	85853	87628	89444	96130	92200	归属于母公司净利润(%)	4.3	-12.6	7.1	15.5	11.2
现金流量表(百万元)						获利能力					
经营活动现金流	-4901	-950	548	1548	1247	毛利率(%)	45.0	35.6	40.1	42.4	43.6
净利润	1799	1076	1154	1333	1482	净利率(%)	15.9	13.6	13.7	15.1	16.1
折旧摊销	901	966	221	264	324	ROE(%)	6.2	3.7	3.8	4.3	4.6
财务费用	927	903	875	869	877	ROIC(%)	4.7	3.0	2.4	2.6	2.8
投资损失	-102	-830	-330	-297	-354	偿债能力					
营运资金变动	-8335	-3454	-1271	-500	-939	资产负债率(%)	66.0	67.0	66.3	67.8	65.4
其他经营现金流	-90	390	-101	-121	-143	净负债比率(%)	92.2	104.2	103.4	102.3	102.4
投资活动现金流	307	479	-654	-691	-894	流动比率	2.1	2.0	2.2	1.9	1.9
资本支出	216	76	621	651	638	速动比率	0.3	0.3	0.5	0.4	0.4
长期投资	-183	-1164	-255	-224	-134	营运能力					
其他投资现金流	706	1719	222	185	-122	总资产周转率	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
筹资活动现金流	3931	1584	2679	550	-2798	应收账款周转率	21.2	11.4	12.0	13.0	14.0
短期借款	-621	451	-122	-14	27	应付账款周转率	0.6	0.4	0.5	0.5	0.5
长期借款	5375	1140	2071	131	-2935	每股指标(元)					
普通股增加	0	0	0	0	0	每股收益(最新摊薄)	0.44	0.38	0.41	0.48	0.53
资本公积增加	335	-631	0	0	0	每股经营现金流(最新摊薄)	-1.94	-0.38	0.22	0.61	0.49
其他筹资现金流	-1158	624	731	433	110	每股净资产(最新摊薄)	6.68	6.62	7.03	7.30	7.63
现金净增加额	-662	1113	2573	1407	-2445	估值比率					
						P/E	19.8	22.6	21.1	18.3	16.4
						P/B	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1
						EV/EBITDA	14.0	18.2	28.1	25.1	22.6

数据来源：聚源、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，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。本报告署名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。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5% ~ 20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

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。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（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。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn