下载日志已记录，仅供内部参考

华泰证券 HUATAI SECURITIES

Q4 结算推盘旺季蓄势修复

华泰研究 季报点评

2026 年 10 月 31 日 | 中国内地 房地产开发

城投控股 10 月 30 日发布三季报，2026 年前三季度实现营收 35.63 亿元（yoy-62.6%），归母净利-1.62 亿元（上年同期 2.87 亿元），其中 Q3 单季营收 7.21 亿元（yoy-79.9%），归母净利-1.10 亿元。利润转亏主因开发业务结算收缩、期间费用相对刚性所致。公司期末合同负债 87.45 亿元，较年初+2.4%，Q4 进入竣工结算旺季，高毛利项目集中结转有望推动全年利润回正。公司上海资源禀赋优势显著、估值折让安全边际充足，维持“买入”。

结算收缩致业绩承压，待结算资源蓄势 Q4 结算弹性

期内公司房产项目竣工交付结转规模同比减少，是营收下滑的主因；上年同期露香园等项目集中结算亦形成高基数。收入下降而期间费用相对刚性（前三季销售/管理/财务费用合计约 8.96 亿元，同比基本持平），经营杠杆反向放大盈利压力。期内因有基金项目退出，公允价值变动收益-0.98 亿元（去年同期-0.10 亿元），但同时推动投资收益同比+57%至 2.69 亿元。展望全年，公司待结算资源充沛，期末合同负债 87.45 亿元，主要是露香园项目。Q4 为公司传统竣工结算旺季，伴随高毛利项目集中结转，我们预计全年营收降幅有望显著收窄、利润大概率回正。

Q3 销售降幅收窄，期待 Q4 推盘发力

前三季度公司开发业务主要是存量项目续销，累计实现签约销售金额 31.17 亿元（yoy-30.1%），签约面积 2.35 万平（yoy-36.5%），销售均价 13.28 万元/平，核心项目露香园二期、璟雲里二期、虹盛里、水尚华庭等持续在售。其中 Q3 单季签约 13 亿元（yoy-6.1%），降幅较上半年明显收窄，虹盛里、水尚华庭等项目贡献稳定。我们预计 Q4 公司将在推盘方面发力。主要是露香园的别墅项目以及闵行前湾的云水 Plus+，合计货值约 80 亿。目前均已开始蓄客，新盘入市有望推动销售规模修复。

租赁运营稳步扩张，资产证券化通道持续深化

公司租赁业务保持较快增长，前三季度租金收入 3.77 亿元（yoy+35.1%），Q3 单季 1.33 亿元（环比+4.7%）；在租项目总建筑面积约 55.97 万方，已出租经营面积约 40.64 万方，城投宽庭租赁社区等新项目持续爬坡放量，规模效应逐步拓展盈利空间。公司已打通 C-REIT 通道并进入扩募周期，正积极推进浦江、九星社区纳入底层资产的扩募流程，并参与 Pre-REITs 培育储备资产，资产证券化与价值重估空间有望持续提升，为持有型业务打开重估路径。

盈利预测和估值

我们维持 26-28 年归母净利为 3.33/3.91/4.67 亿元的盈利预测， EPS 为 0.13/0.16/0.19 元。可比公司 2027 年 Wind 一致预期 PB 均值为 0.68 倍，公司 27E BPS 为 8.73 元，我们认为公司作为上海城投平台，禀赋优势显著，强调分红以及回购，显示其积极的市值管理态度，予以 0.68 倍 27PB，目标价 5.90 元（前值 5.83 元，0.68 倍 26PB），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。

投资评级(维持)：	买入
目标价(人民币)：	5.90

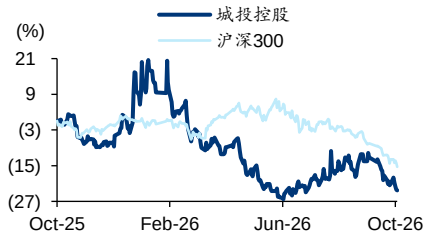
刘璐 研究员
SAC No. S0570519070001 liulu015507@htsc.com
SFC No. BRD825 +(86) 21 2897 2053

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

基本数据

收盘价 (人民币 截至 10 月 30 日)	3.55
市值 (人民币百万)	8,846
6 个月平均日成交额 (人民币百万)	95.29
52 周价格范围 (人民币)	3.45-5.64

股价走势图



资料来源：Wind

经营预测指标与估值

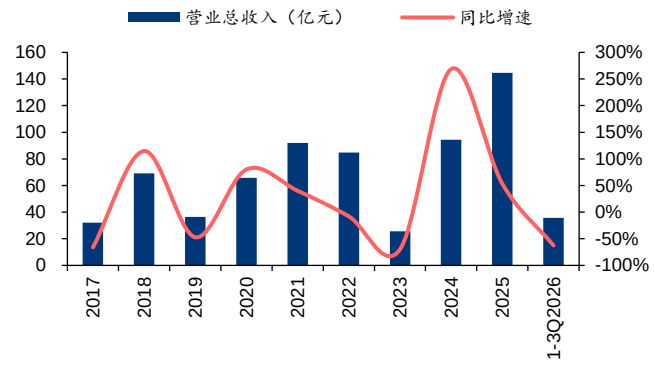
会计年度 (人民币)	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入 (百万)	14,457	11,653	12,794	13,431
+/-%	53.27	(19.39)	9.80	4.97
归属母公司净利润 (百万)	289.30	333.33	391.46	467.46
+/-%	19.19	15.22	17.44	19.42
EPS (最新摊薄)	0.12	0.13	0.16	0.19
ROE (%)	1.12	1.37	1.58	1.85
PE (倍)	30.58	26.54	22.60	18.92
PB (倍)	0.42	0.41	0.41	0.40
EV EBITDA (倍)	23.58	19.82	17.89	16.38
股息率 (%)	0.00	0.00	0.00	0.00

资料来源：公司公告、华泰研究预测

免责声明和披露以及分析师声明是报告的一部分，请务必一起阅读。

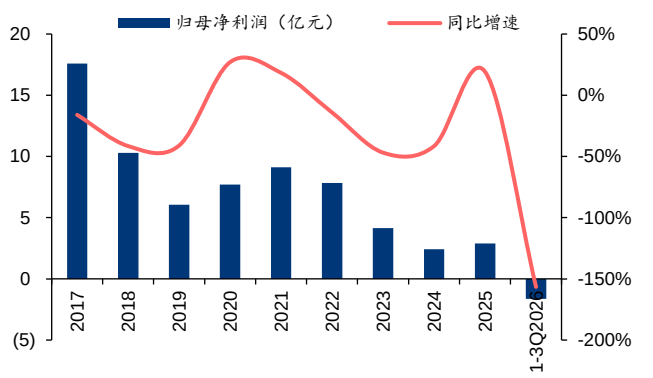
下载日志已记录，仅供内部参考

图表1： 公司营业收入和同比增速



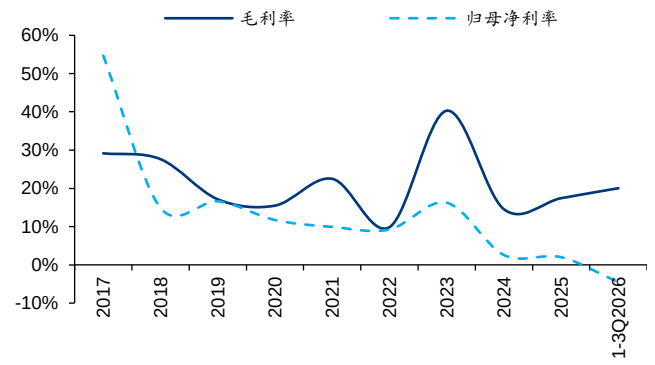
资料来源：公司公告，华泰研究

图表2： 公司归母净利润和同比增速



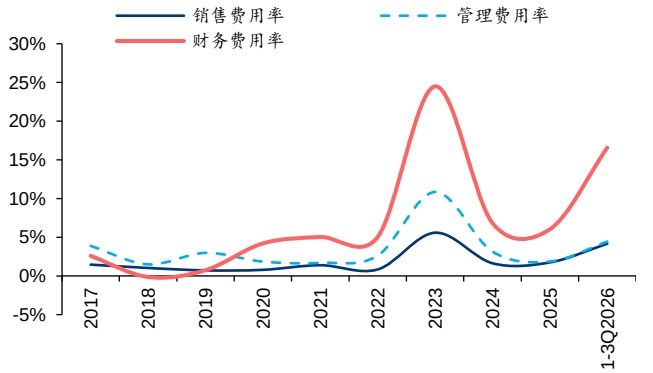
资料来源：公司公告，华泰研究

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、财务和管理费用率



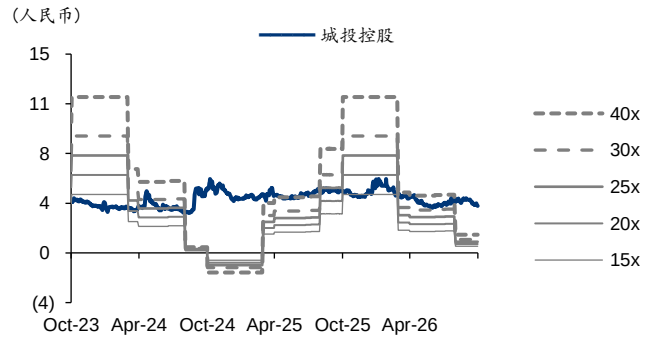
资料来源：公司公告，华泰研究

图表5： 可比公司估值表

		收盘价	总市值	BPS(元)				P/B			
股票代码	公司名称	(元)	(亿元)	2025A	2026E	2027E	2028E	2025A	2026E	2027E	2028E
600266CH	城建发展	3.87	80	8.74	9.70	9.80	10.31	0.44	0.40	0.40	0.38
600639CH	浦东金桥	9.14	90	13.52	14.23	14.63	15.22	0.68	0.64	0.62	0.60
600048CH	保利发展	5.40	646	16.03	16.03	16.12	16.17	0.34	0.34	0.34	0.33
001979CH	招商蛇口	8.14	734	10.83	10.83	11.02	11.19	0.75	0.75	0.74	0.73
600848CH	上海临港	7.86	193	6.62	6.93	7.18	7.45	1.19	1.13	1.09	1.05
002244CH	滨江集团	9.44	294	9.47	10.17	10.91	11.69	1.00	0.93	0.87	0.81
均值								0.73	0.70	0.68	0.65

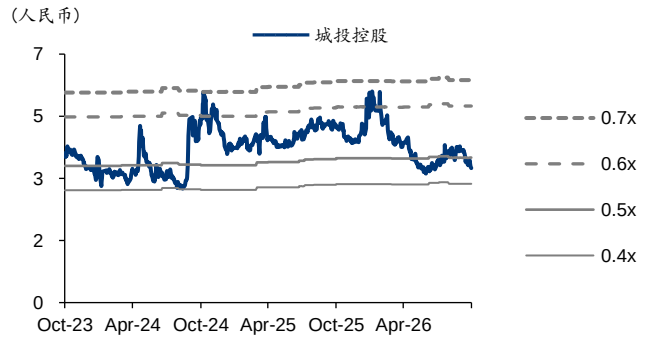
注：数据截至 2026 年 10 月 30 日，BPS 预测来自 Wind 一致预期；
资料来源：Wind，Bloomberg，华泰研究

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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 年营收，但公司 2025 年推盘节奏放缓，如果 26-27 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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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	34,810	41,890	47,927
短期借款	3,955	3,757	10,361	14,857	20,327
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	61,704	65,175	66,352
少数股东权益	853.98	850.42	820.12	784.53	742.04
股本	2,530	2,505	2,492	2,492	2,492
资本公积	1,513	1,435	1,435	1,435	1,435
留存公积	16,948	17,137	17,334	17,566	17,842
归属母公司股东权益	20,902	21,036	21,369	21,761	22,228
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	2,298	1,227	1,289
净利润	211.15	244.25	303.03	355.87	424.96
折旧摊销	252.08	317.97	272.58	283.51	328.02
财务费用	644.62	870.98	792.49	845.39	871.92
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)	(2,035)	221.44	(352.13)
短期借款	2,503	(198.39)	6,604	4,497	5,470
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)	(3,081)	(309.59)	(586.68)
现金净增加额	2,177	(513.31)	(124.05)	799.03	445.37

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	792.49	845.39	871.92
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	720.60	851.19	1,019
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	704.71	827.60	988.28
所得税	301.34	407.23	401.69	471.73	563.32
净利润	211.15	244.25	303.03	355.87	424.96
少数股东损益	(31.56)	(45.05)	(30.30)	(35.59)	(42.50)
归属母公司净利润	242.71	289.30	333.33	391.46	467.46
EBITDA	1,402	1,835	2,126	2,367	2,588
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	2.21	18.12	19.75
归属母公司净利润	(41.58)	19.19	15.22	17.44	19.42
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	1.58	1.85
ROIC	0.76	0.90	1.27	1.42	1.51
偿债能力					
资产负债率 (%)	74.31	73.15	73.55	74.30	74.28
净负债比率 (%)	152.62	154.74	147.58	146.44	144.06
流动比率	2.09	2.17	1.77	1.55	1.37
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)	1.07	0.85	0.92	0.49	0.52
每股净资产(最新摊薄)	8.39	8.44	8.58	8.73	8.92
估值比率					
PE (倍)	36.45	30.58	26.54	22.60	18.92
PB (倍)	0.42	0.42	0.41	0.41	0.40
EV EBITDA (倍)	30.41	23.58	19.82	17.89	16.38

资料来源：公司公告、华泰研究预测

下载日志已记录，仅供内部参考

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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2026年华泰证券股份有限公司