



公司评级 买入（维持）

报告日期 2025 年 09 月 05 日

基础数据

09 月 04 日收盘价（港元）	13.70
总市值（亿港元）	1,499.45
总股本（亿股）	109.45

来源：聚源，兴业证券经济与金融研究院整理

相关研究

【兴证海外地产】中国海外发展：销售拿地行业领先，财务安全支撑发展-2025.04.12

【兴证海外地产社服】中国海外发展：拿地聚焦一二线城市，加快补货节奏-2025.01.19

【兴证海外地产】中国海外发展(00688.HK)2024 中期业绩点评：财务安全，派息持续-2024.09.20

分析师：宋健

S0190518010002
BMV912
songjian@xyzq.com.cn

分析师：孙钟连

S0190521080001
请注意：孙钟连并非香港证券及期货事务监察委员会的注册持牌人，不可在香港从事受监管的活动。
sunzhonglian@xyzq.com.cn

中国海外发展(00688.HK)

港股通（沪、深）

业绩符合预期，资本运作取得突破

投资要点：

- **业绩符合预期，成本优势强化：**2025H1，公司实现营业收入 832.2 亿元，同比下降 4.3%；综合毛利率 17.4%，同比下降 4.7 个百分点；销售及管理费用率同比下滑 0.1 个百分点至 3.8%；核心净利润 87.8 亿元，同比下降 17.5%。公司 2025H1 每股中期派息 25 港仙，派息率 28.7%。
- **“好房子”价值凸显，销售稳居市场前列：**公司 2025H1 实现合约销售额 1201.5 亿元（含中海宏洋），整体市占率为 2.72%，全口径和权益口径均排名行业第二。2025H1 公司在 31 个城市的市占率进入当地市场前三名，其中 14 个城市位居当地市场第一。得益于公司产品力持续提升，发布“中海好房子 LivingOS 系统”，公司的客户满意度稳定在 90 分的行业标杆水平，“产品力+服务力”驱动下，项目去化速度显著优于市场平均。
- **土地储备健康优质：**2025 年 1-7 月，公司权益拿地金额为 550.1 亿元，投资规模位列行业第一，其中一线和强二线城市合计占比 86%。截至 2025H1，公司（不含中海宏洋）土地储备总建面 2693.2 万平方米，权益面积 2366.5 万平方米，其中包含一系列核心城市优质大型综合项目，为公司未来的销售和利润奠定坚实基础。
- **首个商业 REIT 获中国证监会及深交所受理，资本运作取得突破：**2025H1，公司商业运营收入为 35.4 亿元，同比持平，其中购物中心、写字楼收入占比 81%，资产结构持续优化。公司商业运营业务提质增效举措成果显著，2025H1 购物中心销售额同店同比增长 3.9%，整体销售额同比增长 6.7%。此外，公司首个商业公募 REIT 获深交所受理，成功打通“收购-改造-提升-退出”的全周期资本闭环，未来有望通过资产证券化进一步盘活存量商业资产，释放资产价值并补充现金流。
- **杠杆水平持续降低：**截至 2025H1，公司剔除预收款后的资产负债率 45.7%，较 2024 年末下降 2.5 个百分点；净负债率 28.4%，较 2024 年末下降 0.8 个百分点；现金短债比 4.9 倍，保持行业领先水平；平均融资成本 2.9%，维持行业最低区间。
- **维持“买入”评级：**基于行业周期性因素，我们预计 2025 年公司入账毛利率以及存货减值继续承压，2026 年起毛利率有望回稳。因此我们预计公司 2025/2026 年的营业收入为 1809/1800 亿元，同比-2.3%/-0.5%；核心净利润 154/159 亿元，同比-1.7%/+3.0%。2025 年 9 月 4 日股价对应 2025/2026 年 PE 分别为 8.9/8.7 倍，维持“买入”评级。
- **风险提示：**宏观经济增速不及预期、行业调控政策放松不及预期、资产持续计提减值、人民币贬值、商品房销售不及预期。

主要财务指标

会计年度	2024	2025E	2026E	2027E
营业总收入（亿元）	1,852	1,809	1,800	1,804
同比增长（%）	-8.6	-2.3	-0.5	0.3
核心净利润（亿元）	157	154	159	166
同比增长（%）	-33.5	-1.7	3.0	4.1
毛利率（%）	17.7	17.7	18.0	18.3
ROE（%）	4.2	4.0	4.0	4.1
每股核心收益（元）	1.44	1.41	1.45	1.51
市盈率	8.8	8.9	8.7	8.3

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

附表
资产负债表

单位：亿元人民币

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
流动资产	6,392	6,232	5,694	5,863
现金及现金等价物	1,242	1,617	1,082	1,664
存货	4,543	3,966	4,011	3,549
土地发展费用	60	60	60	60
贸易及其他应收款	156	156	156	156
按金及预付款	7	7	7	7
非流动资产	2,695	2,846	2,997	3,148
投资物业	2,084	2,234	2,384	2,534
物业、厂房及设备	73	74	76	77
其他	533	533	533	533
资产	9,086	9,078	8,692	9,011
其他	2,652	2,638	2,241	2,546
贸易及其他应付款	556	862	511	861
预售按金	1,325	1,050	1,050	1,050
税项债务	239	239	239	239
短期银行及其他借款	166	121	76	31
短期应付票据	120	120	120	120
非流动负债	2,416	2,306	2,196	2,086
长期银行及其他借款	1,495	1,485	1,475	1,465
长期应付票据	635	535	435	335
递延税项负债	277	277	277	277
负债合计	5,068	4,944	4,437	4,632
股本	740	740	740	740
储备	3,066	3,161	3,259	3,362
少数股东权益	212	233	255	278
权益合计	4,018	4,135	4,255	4,380
负债及权益合计	9,086	9,078	8,692	9,011

现金流量表

单位：亿元人民币

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
税前利润	264	262	270	281
折旧和摊销	5	4	4	4
营运资金的变动	308	566	-348	764
经营活动产生现金流量	465	754	-156	963
投资活动产生现金流量	18	-155	-155	-155
融资活动产生现金流量	-298	-223	-224	-226
现金净变动	185	375	-535	582

数据来源：wind、兴业证券经济与金融研究院

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

利润表

单位：亿元人民币

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入	1,852	1,809	1,800	1,804
营业成本	1,524	1,489	1,476	1,474
销售费用	45	40	40	40
管理费用	23	22	22	22
其他收入	3	7	11	16
营业利润	263	266	274	285
财务费用	9	9	8	7
其他	11	5	4	3
税前盈利	264	262	270	281
所得税	86	86	89	93
税后盈利	178	176	181	188
少数股东损益	22	21	22	23
核心净利润	157	154	159	166

主要财务比率

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
成长性(%)				
营业收入增长率	-8.6	-2.3	-0.5	0.3
毛利润增长率	-20.4	-2.3	1.2	1.9
核心净利润增长率	-33.5	-1.7	3.0	4.1
盈利能力(%)				
毛利率	17.7	17.7	18.0	18.3
核心净利率	8.5	8.5	8.8	9.2
ROE	4.2	4.0	4.0	4.1
偿债能力				
净负债率	29.2%	15.6%	24.0%	6.5%
流动比率	2.4	2.4	2.5	2.3
速动比率	0.7	0.9	0.8	0.9
营运能力				
资产周转率	0.20	0.20	0.20	0.20
应收账款周转率	35.6	33.0	35.0	35.0
每股资料(元)				
每股核心收益	1.44	1.41	1.45	1.51
每股净资产	34.78	35.65	36.54	37.48
估值比率(倍)				
PE	8.8	8.9	8.7	8.3
PB	0.4	0.4	0.3	0.3

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
		无评级	由于我们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，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

有关财务权益及商务关系的披露

兴证国际证券有限公司及/或其有关联公司在过去十二个月内与土耳其主权基金、正定县国有资产控股运营集团有限公司、重庆三峡融资担保集团股份有限公司、铜陵市国有资本运营控股集团有限公司、南京浦口经济开发有限公司、博新源国际有限公司、徽商银行、漳州高鑫发展有限公司、漳州圆山发展有限公司、运城发展投资集团有限公司、广州地铁集团有限公司、广州地铁投融资（香港）有限公司、广州地铁投融资（维京）有限公司、郑州建中建设开发集团有限责任公司、滨州智慧城市运营有限公司、沛县城市建设投资发展集团有限公司、历城国际发展有限公司、济南历城控股集团有限公司、郑州城市发展集团有限公司、知识城（广州）投资集团有限公司、宿州市城市建设投资集团（控股）有限公司、河南水利投资集团有限公司、东方资本有限公司、盐城东方投资开发集团有限公司、北京讯众通信技术股份有限公司、安井食品集团股份有限公司、拨康视云制药有限公司、黄山旅游集团有限公司、周六福珠宝股份有限公司、中国飞机租赁、新琪安集团股份有限公司、山东明水国开发展集团有限公司、湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司、江苏正力新能电池技术股份有限公司、青岛北岸控股集团有限责任公司、青岛动车小镇投资集团有限公司、印象大红袍股份有限公司、脑动极光医疗科技有限公司、Turkey Wealth Fund、ZHENG DING STATE-OWNED ASSETS HOLDING AND OPERATING GROUP CO., LTD.、CHONGQING SAN XIA FINANCING GUARANTEE GROUP CO., LTD.、Tongling State-owned Capital Operation Holding Group Company Limited、Nanjing Pukou Economic Development Co., Ltd.、Boxinyuan International Co., Ltd.、Huishang Bank Corporation Limited、ZHANGZHOU GAOXIN DEVELOPMENT CO., LTD.、ZHANGZHOU YUANSHAN DEVELOPMENT CO., LTD.、Yuncheng Development Investment Group Co., Ltd.、Guangzhou Metro Group Co., Ltd.、Guangzhou Metro Investment Finance (HK) Limited、Guangzhou Metro Investment Finance (BVI) Limited、ZHENGZHOU JIANZHONG CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (GROUP) CO., LTD.、BINZHOU SMART CITY OPERATION CO., LTD.、QINGDAO BEI'AN HOLDING GROUP CO., LTD.、Peixian Urban Construction Investment Development Group Co., Ltd.、LICHENG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO., LTD.、JINAN LICHENG HOLDING GROUP CO., LTD.、ZHENGZHOU URBAN DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Knowledge City (Guangzhou) Investment Group Co., Ltd.、Suzhou City Construction Investment Group (Holding) Co., Ltd.、HENAN WATER CONSERVANCY INVESTMENT GROUP CO., LTD.、ORIENTAL CAPITAL COMPANY LIMITED、YANCHENG ORIENTAL INVESTMENT & DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、BEIJING XUNZHONG COMMUNICATION TECHNOLOGY CO., LTD.、ANJOY FOODS GROUP CO., LTD.、Cloudbreak Pharma Inc.、Huangshan Tourism Group Co., Ltd.、Zhou Liu Fu Jewellery Co., Ltd.、CALC、CALC Bonds Limited、NEWTREND GROUP HOLDING CO., LTD.、SHANDONG MINGSHUI GUOKAI DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.、Wu xing Industry Investment Hu sheng Company Limited、Huzhou Wuxing Industrial Investment Development Group Co., Ltd.、Jiangsu Zenenergy Battery Technologies Group Co., Ltd.、Qingdao North Shore Holding Group Co., Ltd.、QINGDAO BULLET TRAIN TOWN INVESTMENT GROUP CO., LTD.、Impression Dahongpao Co., Ltd.、BrainAurora Medical Technology Limited 有投资银行业务关系。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司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。

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。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司（香港证监会中央编号：AYE823）于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

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。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。

兴业证券研究

上海

地址：上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层
邮编：200135
邮箱：research@xyzq.com.cn

深圳

地址：深圳市福田区皇岗路5001号深业上城T2座52楼
邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn

北京

地址：北京市朝阳区建国门大街甲6号世界财富大厦32层01-08单元
邮编：100020
邮箱：research@xyzq.com.cn

香港（兴证国际）

地址：香港德辅道中199号无限极广场32楼全层
邮编：518035
邮箱：ir@xyzq.com.hk