

销售投资规模领先，财务持续稳健

——2025 年年度业绩点评

核心观点

公司 2025 年实现营业收入 1680.9 亿元，同比下降 9.2%；实现归母净利润 126.9 亿元，同比下降 18.8%，归母净利润规模在行业内领先；业绩降幅大于营收降幅，主要由于综合毛利率较上年下降 2.2 个百分点至 15.5%。2025 年公司实现全口径销售金额 2512 亿元，同比下降 19.2%，规模排名行业第二；权益销售额 2311 亿元，连续两年排名行业第一；2025 年购地 35 宗，拿地总价 1187 亿元，规模排名行业第一，拿地强度为 47.3%，较上年上升 21.3 个百分点。商业运营稳中有进，2025 年实现商业运营收入 72.0 亿元，同比增长 1.0%。公司财务持续稳健，2025 年资产负债率进一步下行，综合融资成本下降至 2.8%。

事件

公司发布 2025 年年度业绩，全年实现营业收入 1680.9 亿元，同比下降 9.2%；实现归母净利润 126.9 亿元，同比下降 18.8%。

简评

结算规模与利润率下降致业绩下行，盈利规模行业领先。2025 年公司实现营业收入 1680.9 亿元，同比下降 9.2%，主要由于开发业务结算金额同比下降 10.3% 至 1567.7 亿元；实现归母净利润 126.9 亿元，同比下降 18.8%。业绩降幅大于营收降幅，主要由于综合毛利率较上年下降 2.2 个百分点至 15.5%。公司 2025 年 126.9 亿元的归母净利润规模在行业内领先。

销售与投资规模持续领先。2025 年公司实现全口径销售金额 2512 亿元，同比下降 19.2%，规模排名行业第二；权益销售额 2311 亿元，连续两年排名行业第一。2025 年公司共购地 35 宗，拿地总价 1187 亿元，权益金额 924 亿元，规模排名行业第一，权益购地金额中一线（含香港）占比 74%、强二线城市占比 16%；拿地强度为 47.3%，较上年上升 21.3 个百分点。

商业运营稳中有进，购物中心经营提效。2025 年公司实现商业运营收入 72.0 亿元，同比增长 1.0%；其中购物中心占比 33%、写字楼占比 48%；一线及新一线城市项目占比 78%、二线城市项目占比 22%。购物中心 2025 年的销售额同比增长 11.7%，同店销售额同比增长 6.7%，2025 年年末出租率达 96.1%。

资产负债率与融资成本均进一步下降。截至 2025 年年末公司的有息负债规模为 2474 亿元，较上年上升 58 亿元；资产负债率为 54.1%，较上年下降 1.7 个百分点；平均融资成本仅 2.8%，较上年进一步下降 0.3 个百分点，保持在行业最低区间。

下调盈利预测，维持买入评级。由于未来结算规模仍有下降的可能，我们下调对公司的盈利预测，预测 2026-2028 年 EPS 分别为 1.12/1.13/1.16 元（原预测 2026-2027 年为 1.58/1.71 元）。公司的盈利规模、销售投资表现均在行业内领先，维持买入评级和 18.84 港元的目标价不变。

中国海外发展 (0688.HK)

维持

买入

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

发布日期：2026 年 04 月 03 日

当前股价：11.67 港元

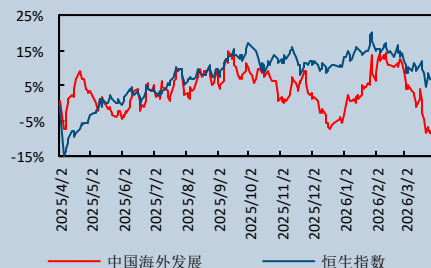
目标价格：18.84 港元

主要数据

股票价格绝对/相对市场表现 (%)

1 个月	3 个月	12 个月
-17.28/-12.26	-3.10/-1.79	-14.60/-24.01
12 月最高/最低价（港元）		15.04/11.55
总股本（万股）		1,094,488.35
流通 H 股（万股）		1,094,488.35
总市值（亿港元）		1,299.16
流通市值（亿港元）		1,299.16
近 3 月日均成交量（万）		2328.87
主要股东		
中国海外集团有限公司		51.34%

股价表现



相关研究报告

- 25.08.28 【中信建投房地产】中国海外发展 (0688):销售规模行业领先,新增土储聚焦一线
- 25.04.02 【中信建投房地产】中国海外发展 (0688):销售投资业内领先,结算规模与利润率下降致业绩下行——2024 年年度业绩点评
- 24.08.29 【中信建投房地产】中国海外发展 (0688):业绩有所承压,销售表现业内领先——2024 年中期业绩点评

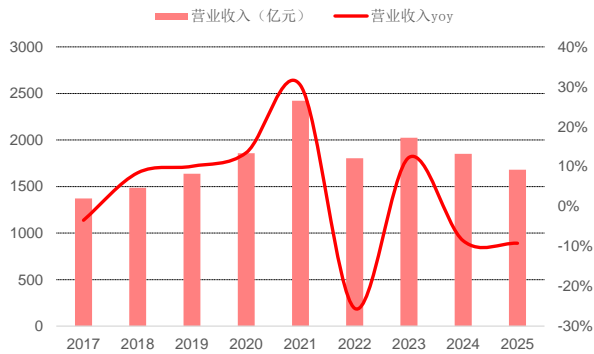
风险分析

公司的风险主要体现在结转不及预期、利润率下滑、房地产行业政策调控存在不确定性三个方面。具体而言：1、结转可能不及预期。公司的结转量较大，且根据项目建设进度不同结转进度存在差异，最终体现在报表端的收入将最终依赖于报告期内的销售及交付状况，因此存在结转不及预期的风险。2、利润率可能下滑。公司布局核心城市，土地成交价格保持高位，但销售价格受房价整体下行的不利影响，行业普遍存在毛利率压缩的问题，公司也受其影响，报表端的利润率可能继续承压。3、房地产行业政策调控存在不确定性。各城市的房地产政策调控存在不确定性，公司的销售表现可能受到影响。

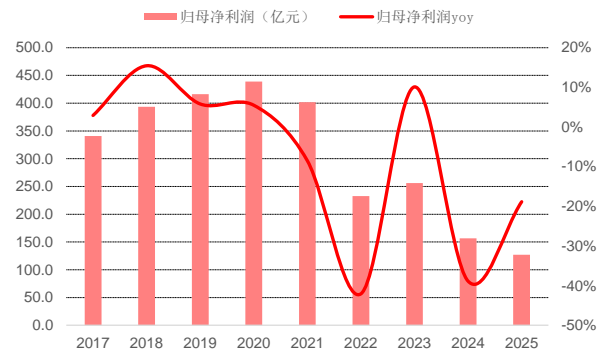
重要财务指标

	2024	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入（百万元）	185,154.03	168,088.77	165,274.73	165,777.79	166,975.54
YoY(%)	-8.58	-9.22	-1.67	0.30	0.72
归母净利润（百万元）	15,635.66	12,691.19	12,302.62	12,344.07	12,677.06
YoY(%)	-38.95	-18.83	-3.06	0.34	2.70
核心净利润（百万元）	15720.00	13010.00	12623.97	12678.85	13033.55
YoY(%)	-33.53	-17.24	-2.97	0.43	2.80
EPS(摊薄/元)	1.43	1.16	1.12	1.13	1.16
P/E(倍)	7.32	9.01	9.30	9.27	9.02
P/B(倍)	0.30	0.29	0.29	0.28	0.28

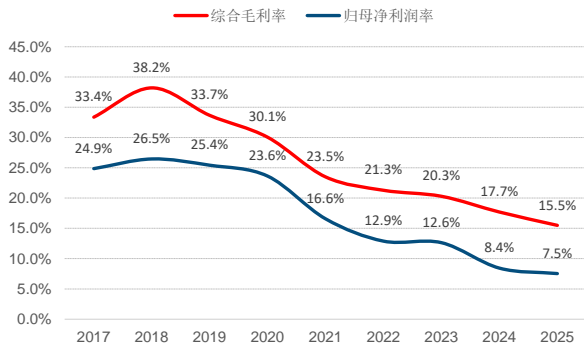
资料来源：iFind，中信建投

图 1: 2025 年营业收入 1680.9 亿元, 同比下降 9.2%


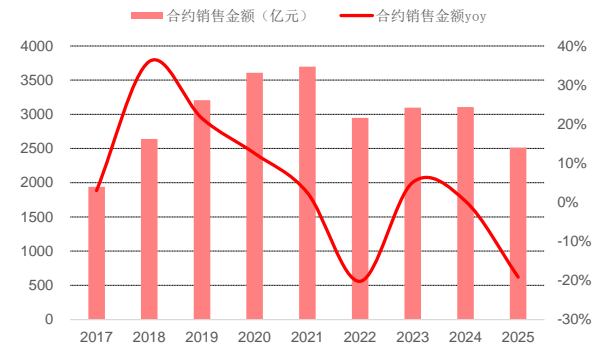
数据来源: 公司公告, 中信建投证券

图 2: 2025 年归母净利润 126.9 亿元, 同比下降 18.9%


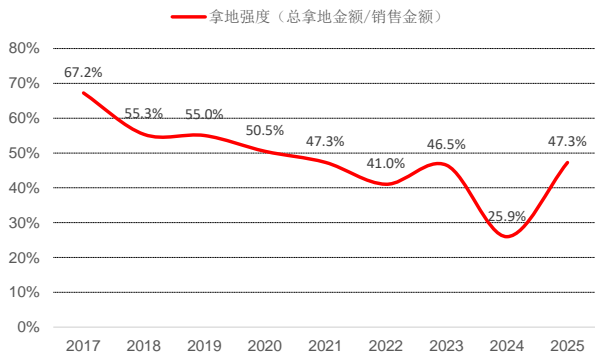
数据来源: 公司公告, 中信建投证券

图 3: 2025 年综合毛利率 15.5%, 归母净利率 7.5%


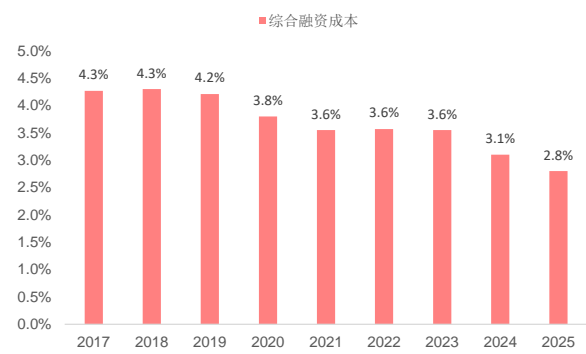
数据来源: 公司公告, 中信建投证券

图 4: 2025 年销售金额 2512 亿元, 同比下降 19.2%


数据来源: 公司公告, 中信建投证券

图 5: 2025 年拿地强度 47.3%, 较上年上升 21.3 个百分点


数据来源: 公司公告, 中信建投证券

图 6: 2025 年综合融资成本为 2.8%


数据来源: 公司公告, 中信建投证券

分析师介绍

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13年证券从业经验。

连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得2020年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第5名。

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现,也即报告发布日后的6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作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准;新三板市场以三板成指为基准;香港市场以恒生指数作为基准;美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅 15%以上
		增持	相对涨幅 5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅 5%—15%
		卖出	相对跌幅 15%以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅 10%以上
		中性	相对涨幅-10-10%之间
		弱于大市	相对跌幅 10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明:(i)以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法,使用合法合规的信息,独立、客观地出具本报告,结论不受任何第三方的授意或影响。(ii)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。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构(以下合称“中信建投”)制作,由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国(仅为本报告目的,不包括香港、澳门、台湾)提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格,本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下,本报告亦可能由中信建投(国际)证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础,不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料,但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断,该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更,亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件,而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况,报告接收者应当独立评估本报告所含信息,基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策,中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保,亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内,中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益,也可能在过去12个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点,分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系,分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可,任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容,亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有,违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
 朝阳区景辉街16号院1号楼18层
 电话:(8610) 56135088
 联系人:李祉瑶
 邮箱:lizhiyao@csc.com.cn

上海
 上海浦东新区浦东南路528号南塔2103室
 电话:(8621) 6882-1600
 联系人:翁起帆
 邮箱:wengqifan@csc.com.cn

深圳
 福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心35楼
 电话:(86755) 8252-1369
 联系人:曹莹
 邮箱:caoying@csc.com.cn

中信建投(国际)

香港
 中环交易广场2期18楼
 电话:(852) 3465-5600
 联系人:刘泓麟
 邮箱:charleneliu@csci.hk