

销售稳居龙头，坚持精准投资

——2025 年年报点评

保利发展 (600048. SH)

核心观点

公司 2025 年实现营收 3081.4 亿元，同比微降 1.1%；实现归母净利润 10.3 亿元，同比下滑 79.3%，主因受到房地产项目结转毛利率下滑、减值增加及投资收益减少影响，业绩阶段性承压。但公司 2025 年全年实现签约金额 2530 亿元，销售金额连续三年行业第一，同时公司保持拿地强度，坚持精准投资，积极盘活存量资源。未来随着资源结构优化，盈利能力有望修复。

事件

公司发布 2025 年年度报告，全年实现营业收入 3081.4 亿元，同比下降 1.1%；实现归母净利润 10.3 亿元，同比下降 79.3%。

简评

营收同比小幅下滑，归母净利润受多重因素影响阶段性承压。 2025 年全年公司实现营收 3081.4 亿元，同比微降 1.1%；实现归母净利润 10.3 亿元，同比大幅下滑 79.3%，主因：1) 受行业和市场波动影响，房地产项目结转毛利率下滑；2) 计提资产减值损失 64.8 亿元、信用减值损失 5.8 亿元，两项减值同比增加 13.5 亿元；3) 投资收益由 2024 年的 17.9 亿元减少至 -0.3 亿元。

销售保持行业榜首，投资深耕核心城市。 2025 年全年公司实现签约金额 2530 亿元，同比减少 21.7%，销售金额连续三年行业第一；销售权益比同比提升 3 个百分点至 79%。2026 年 1-3 月实现签约金额 518 亿元，同比减少 17.8%。投资方面，公司坚持精准投资，2025 年全年拿地金额 791 亿元，拿地强度 31.3%；其中一二线城市拓展总地价占比超过 90%，核心城市拓展占比 99%，北京、上海、广州三地占比约 48%。2026 年一季度公司共获取地块 16 宗，总地价 306 亿元，拿地强度达 117.6%。

加强回款管理，融资成本进一步压降。 2025 年公司回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%，连续 3 年超 100%。融资成本持续下降，截至 2025 年末综合融资成本同比下降 38BP 至 2.72%，其中公司债利率最低至 2.12%，中期票据利率最低至 1.85%，创历史新低。

分类施策盘活资源，释放存量资产价值。 2025 年公司继续推进存量项目的“调转换退”，累计盘活资源 181 亿元；推动存量物业转经营超过 135 万平方米，新增融资金额 79 亿元。

维持盈利预测及买入评级不变。 我们预测 2026-2028 年公司 EPS 分别为 0.15/0.21/0.24 元。公司龙头地位稳固，保持拿地强度，积极补充高质量土地，虽短期业绩承压，但未来随着资源结构持续优化，公司盈利能力及估值均有望修复，当前 PB 仅为 0.37X。维持买入评级不变。

维持

买入

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

吴梦茹

wumengru@csc.com.cn

SAC 编号:S1440525060002

发布日期：2026 年 04 月 21 日

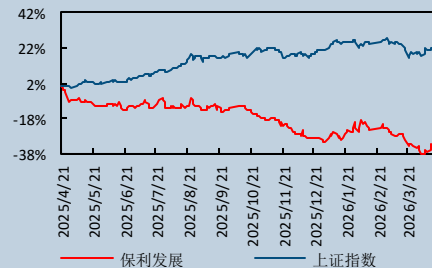
当前股价：5.94 元

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
-4.81/-6.69	-5.11/-4.34	-35.43/-60.01
12 月最高/最低价 (元)		9.06/5.50
总股本 (万股)		1,197,044.34
流通 A 股 (万股)		1,197,044.34
总市值 (亿元)		711.04
流通市值 (亿元)		711.04
近 3 月日均成交量 (万)		16865.83
主要股东		
中国保利集团有限公司		40.72%

股价表现



相关研究报告

- 26.01.28 【中信建投房地产】保利发展(600048): 拟发行商业不动产 REITs, 持有物业价值有望重估
- 26.01.23 【中信建投房地产】保利发展(600048): 减值拖累利润, 静待业绩修复 —— 2025 年业绩预告点评

风险分析

1、公司销售结转可能不及预期。当前房地产市场仍处于筑底阶段，如公司布局的城市基本面出现超预期恶化，公司房地产项目销售可能不及预期；公司当前可结转资源充沛，若部分城市存在延期交付的状况，公司结转可能不及预期，从而影响公司业绩表现。

2、存货存在减值风险。当前房地产市场仍处于筑底阶段，公司在前期以较高价格获取的地块，后续销售价格可能不及预期，存货仍存在减值压力，可能影响公司业绩表现。

3、房地产行业政策超预期收紧。如行业政策出现超预期收紧，可能影响公司销售恢复进度。

表 1:重要财务指标

	2024	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入（百万元）	311,666.32	308,144.19	281,493.37	267,034.36	257,402.96
YoY	-10.1%	-1.1%	-8.6%	-5.1%	-3.6%
净利润（百万元）	5,001.18	1,034.70	1,796.18	2,524.58	2,828.85
YoY	-58.6%	-79.3%	73.6%	40.6%	12.1%
EPS(元)	0.42	0.09	0.15	0.21	0.24
P/E(倍)	14.22	68.72	39.59	28.16	25.14
P/B(倍)	0.37	0.37	0.37	0.37	0.36

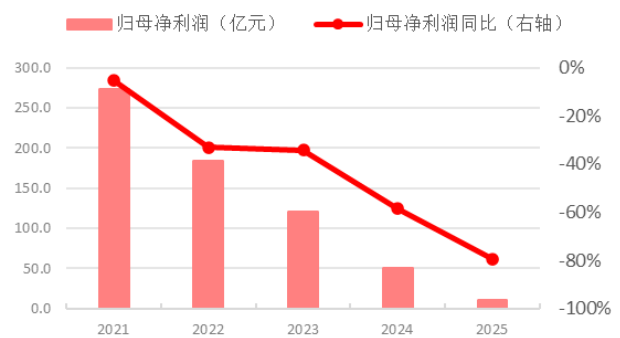
资料来源：iFind，中信建投证券

图 1:2025 年营收同比下滑 1.1%



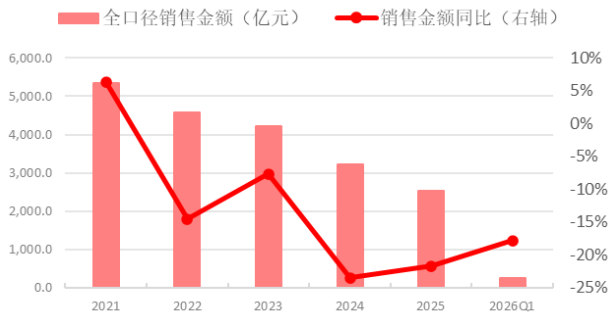
数据来源：wind，公司公告，中信建投证券

图 2:2025 年归母净利润同比下滑 79.3%



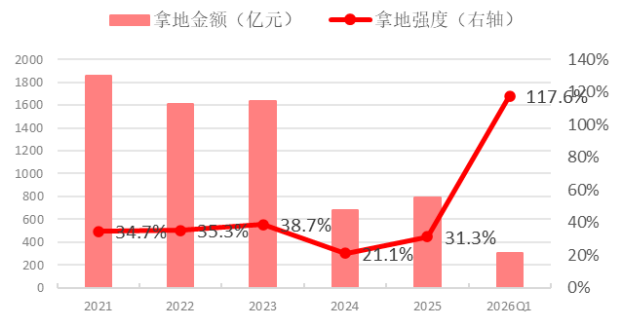
数据来源：wind，公司公告，中信建投证券

图 3:2025 年销售金额同比下滑 21.7%



数据来源: wind, 公司公告, 中信建投证券

图 4:2025 年拿地强度为 31.3%



数据来源: wind, 公司公告, 中信建投证券

注: 拿地强度=拿地总价/全口径销售金额, 2026 年拿地数据截至 2026 年 4 月 10 日

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。

吴梦茹

房地产组分析师，香港中文大学经济学硕士，曾任职于上市房企资本运作中心，物业公司上市小组，华安证券和财通证券研究所，研究领域为房地产开发及物业管理，工作地上海。

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