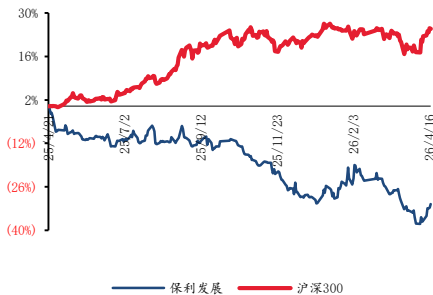


## 保利发展 2025 年报点评：销售规模稳居行业首位，拿地聚焦核心城市

### ■ 走势比较



### ■ 股票数据

总股本/流通股(亿股)	119.7/119.7
总市值/流通(亿元)	726.61/726.61
12个月内最高/最低价(元)	9.15/5.47

### 相关研究报告

<<保利发展 2025 年三季报点评：营收利润同比承压，拿地规模保持稳健>>—2025-10-25

<<保利发展 2025 年中报点评：营收业绩短期承压，融资渠道畅通>>—2025-09-24

<<保利发展 2024 年报及 2025Q1 业绩点评：营收业绩短期承压，行业龙头地位保持稳固>>—2025-05-01

### 证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

### 证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

### 事件：

公司发布 2025 年报，2025 年公司实现营业收入 3081.44 亿元，同比下降 1.13%，归母净利润 10.35 亿元，同比下降 79.31%。

### 要点：

#### 营收保持稳健，归母净利润同比承压

受到公司房地产项目结转规模下降影响，2025 年公司营收同比下降 1.13%，实现归母净利润 10.35 亿元，同比下降 79.31%。公司归母净利润降幅更大主要原因包括：1) 市场出现波动背景下，结转毛利率下降，毛利率较去年同期下降 1.18 个百分点至 12.75%；2) 2025 年投资净收益为 -0.31 亿元，而去年同期为 17.90 亿元；3) 2025 年公司资产减值损失较去年同期多损失 14.28 亿元。

#### 销售规模稳居行业首位，核心城市贡献保持较高水平

2025 年公司实现签约金额 2530 亿元，同比减少 21.68%，实现签约面积 1235 万平方米，同比减少 31.26%，签约均价同比提升 13.94%至 2.05 万元/平方米。销售金额连续三年行业第一，销售权益比为 79%，同比提升 3 个百分点。公司 2025 年在核心城市销售贡献达 92%，连续三年保持 90%左右，核心城市市占率达 7.9%，同比提升 0.8 个百分点，10 个城市市占率超过 10%。此外，公司积极优化销售资金回笼全流程管控体系，全年回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%，连续 3 年超 100%。

#### 拿地聚焦核心城市，储备优质发展资源

2025 年公司新增 52 个项目，拓展总地价 791 亿元，总计容面积 457 万平方米，同比分别增长 16%和 39%，拓展金额权益比维持在 87%。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%，其中北京、上海、广州三地占比约 48%，积极为公司后续发展储备资源。截至 2025 年年末，公司待售面积 5654 万平方米，其中增量项目 925 万平方米，存量项目 4729 万平方米。

#### 融资渠道保持畅通，融资成本延续下降态势

2025 年公司已有融资渠道保持畅通，年内公司成功发行国内首单 85 亿现金类定向可转债，6 年期综合成本仅 2.32%，同时公司全年完成 110 亿元中期票据和 45 亿元公司债发行。截至 2025 年末，公司货币资金余额 1229 亿元，占总资产比例超 10%，资产负债率为 72.26%，较年初下降 2.08 个百分点，连续五年下降。公司有息负债余额 3412 亿元，同比减少 77 亿元。公司年内新增有息负债平均成本同比下降 33 BP 至 2.59%，期末综合融资成本同比下降 38 BP 至 2.72%，融资成本较年初进一步下降。

#### 投资建议：

公司作为央企信用资质好，龙头地位保持稳固，销售金额维持行业第一，拿地新增项目聚焦核心城市，土储结构持续优化，融资渠道畅通，融资成本低，未来随着行业集中度提高，公司具备竞争优势，我们预计公司2026/2027/2028年归母净利润为18.08/23.66/28.06亿元，对应26/27/28年PE分别为39.53X/30.21X/25.47X，持续给予“买入”评级。

**风险提示：**房地产行业政策风险；销售改善不及预期；土地市场竞争加剧

#### ■ 盈利预测和财务指标

	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入（百万元）	308,144	279,600	267,620	259,930
营业收入增长率(%)	-1.13%	-9.26%	-4.28%	-2.87%
归母净利（百万元）	1,035	1,808	2,366	2,806
净利润增长率(%)	-79.31%	74.71%	30.88%	18.59%
摊薄每股收益（元）	0.09	0.15	0.20	0.23
市盈率（PE）	69.07	39.53	30.21	25.47

资料来源：携宁，太平洋证券，注：摊薄每股收益按最新总股本计算

**资产负债表 (百万)**

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
货币资金	134,167	122,906	164,121	156,850	184,853
应收和预付款项	29,049	23,597	19,297	18,958	18,629
存货	798,559	668,175	663,425	655,409	629,925
其他流动资产	205,293	192,955	188,186	181,427	176,281
流动资产合计	1,167,068	1,007,633	1,035,029	1,012,644	1,009,688
长期股权投资	101,288	94,973	92,893	89,893	87,893
投资性房地产	35,651	50,954	53,903	56,473	58,273
固定资产	5,586	7,553	7,460	7,392	7,200
在建工程	603	606	545	520	486
无形资产开发支出	346	323	311	298	279
长期待摊费用	237	298	257	246	221
其他非流动资产	1,191,397	1,033,587	1,060,587	1,037,774	1,034,362
资产总计	1,335,108	1,188,292	1,215,956	1,192,596	1,188,715
短期借款	4,827	4,723	4,523	4,323	4,133
应付和预收款项	146,741	127,823	135,529	130,614	126,797
长期借款	208,132	207,369	197,369	188,817	186,817
其他负债	632,878	518,741	547,423	533,343	531,003
负债合计	992,578	858,657	884,844	857,097	848,751
股本	11,970	11,970	11,970	11,970	11,970
资本公积	17,872	18,061	18,061	18,061	18,061
留存收益	163,894	162,704	161,468	162,844	164,504
归母公司股东权益	197,596	191,889	190,653	192,029	193,689
少数股东权益	144,933	137,747	140,459	143,470	146,275
股东权益合计	342,530	329,636	331,112	335,499	339,964
负债和股东权益	1,335,108	1,188,292	1,215,956	1,192,596	1,188,715

**现金流量表 (百万)**

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
经营性现金流	6,257	15,189	58,146	4,775	34,271
投资性现金流	-1,331	-1,997	-2,411	-1,100	-1,045
融资性现金流	-18,990	-25,983	-12,302	-10,946	-5,222
现金增加额	-14,118	-12,800	43,423	-7,271	28,004

资料来源: 携宁, 太平洋证券

**利润表 (百万)**

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入	311,666	308,144	279,600	267,620	259,930
营业成本	268,260	268,857	244,993	233,756	227,700
营业税金及附加	5,904	5,740	5,284	5,219	4,999
销售费用	8,893	8,735	8,220	7,761	7,538
管理费用	5,081	4,507	4,444	4,121	3,977
财务费用	4,643	3,912	5,184	4,534	4,354
资产减值损失	-5,056	-6,484	-3,600	-3,500	-2,100
投资收益	1,790	-31	140	268	260
公允价值变动	76	63	47	47	45
营业利润	15,141	9,578	8,047	9,043	9,604
其他非经营损益	440	159	170	228	240
利润总额	15,581	9,737	8,217	9,270	9,844
所得税	5,843	4,715	3,698	3,894	4,233
净利润	9,738	5,022	4,519	5,377	5,611
少数股东损益	4,737	3,987	2,712	3,011	2,806
归母股东净利润	5,001	1,035	1,808	2,366	2,806

**预测指标**

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
毛利率	13.93%	12.75%	12.38%	12.65%	12.40%
销售净利率	1.60%	0.34%	0.65%	0.88%	1.08%
销售收入增长率	-10.16%	-1.13%	-9.26%	-4.28%	-2.87%
EBIT 增长率	-33.44%	-19.97%	-6.59%	3.01%	2.86%
净利润增长率	-58.56%	-79.31%	74.71%	30.88%	18.59%
ROE	2.53%	0.54%	0.95%	1.23%	1.45%
ROA	0.70%	0.40%	0.38%	0.45%	0.47%
ROIC	1.61%	1.10%	1.10%	1.19%	1.19%
EPS (X)	0.42	0.09	0.15	0.20	0.23
PE (X)	14.29	69.07	39.53	30.21	25.47
PB (X)	0.36	0.37	0.37	0.37	0.37
PS (X)	0.23	0.23	0.26	0.27	0.27
EV/EBITDA (X)	16.06	16.91	15.71	15.37	13.49

## 投资评级说明

---

### 1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋证券股份有限公司

---

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提

构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。