

所属行业	物业
发布时间	2020年8月25日

招商积余 (001914.SZ)

净利润率仅为 4.0%，未来如何提高盈利增长点？

核心观点：

招商积余为 A 股上市物业板块头部企业，自 2019 年 12 月 16 日完成资产重组后，业务更具规模。招商积余由于属于央企性质，一方面能给企业在规模扩张和业态布局上带来一定的资源优势；但另一方面，也导致企业内生成长动能不足，在创新服务发展上增长乏力，于企业长远发展而言，面临较大风险。

一、净利润率仅为 4.0%，盈利能力堪忧

2020 年上半年，招商积余实现营业收入 38.68 亿元，在目前已经披露年报的上市物企中居于前例。但我们观察到，截止到 2020 年 6 月 30 日，招商积余的净利润为 1.55 亿元，净利润率仅为 4.0%，在目前已经披露年报的 16 家上市物业企业中最低。

二、内外发展并举，规模扩张强劲

截至 2020 年 6 月 30 日，招商积余的物业管理项目为 1315 个，管理面积总计达 1.72 亿平方米，在已经披露年报的 16 家物企中居于前例。

三、数字化转型，未来发展可期

2020 年以来，招商积余持续加大数字化、科技赋能投入，以管理赋能+业务赋能为导向，系统梳理数字化建设规划，为数字化工作的开展明确了要求、实施原则及路径。

相关研究：

2020 中国物业企业综合实力 TOP100 研究报告	20200820
2020 中国上市物业企业 TOP50 研究报告	20200528
四大关键词全面剖析 24 家上市物企发展逻辑	20200430

研究团队

唐卓

tz_2580 (微信号)

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

李艳杰

lyjjob (微信号)

liyanjie_yh@ehconsulting.com.cn

邬晔

w376463828y (微信号)

wuye@ehconsulting.com.cn

魏丽琴

weiliqingreen (微信号)

weiliqin@ehconsulting.com.cn

引言

2020年8月24日晚间,招商积余发布2020年上半年业绩报告。招商积余为A股上市物业板块头部企业,自2019年12月16日完成资产重组后,业务更具规模,其本次的业绩报告也备受行业和资本的高度关注。

2020年上半年,招商积余实现营业收入38.68亿元,同比增长49.9%;净利润为1.55亿元,同比增长91.2%,其中,物业管理服务收入占比高达92.7%,企业净利润仅为4.0%;在管面积为1.72亿平方米,其中住宅面积为8603万平方米,非住宅面积8590万平方米。

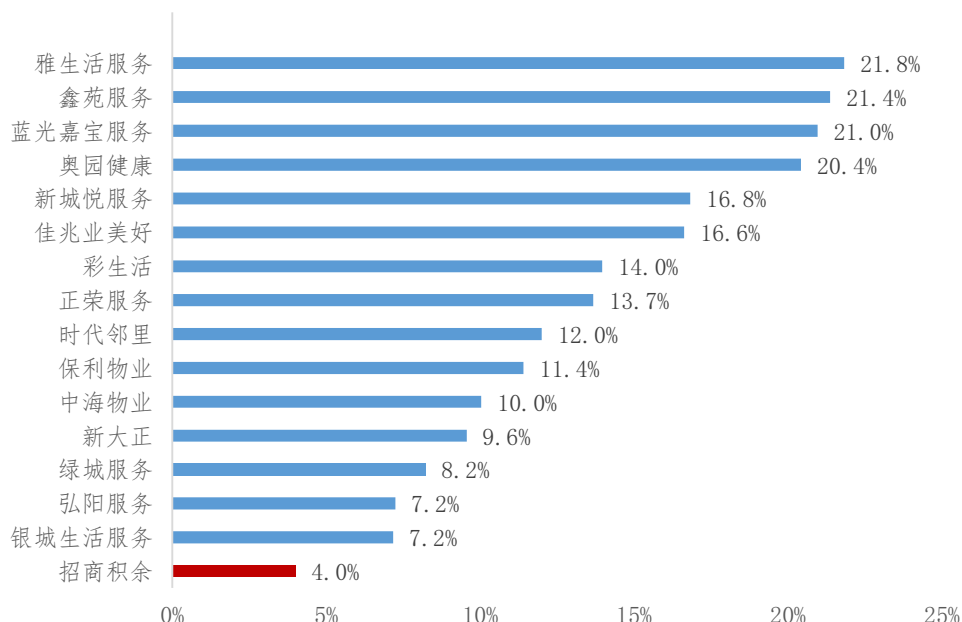
招商积余由于属于央企性质,一方面能给企业在规模扩张和业态布局上带来一定的资源优势;但另一方面,也导致企业内生成长动能不足,在创新服务发展上增长乏力,于企业长远发展而言,面临较大风险。

下面将从财务情况、管理规模以及企业经营三个方面具体分析。

一、净利润率仅为4.0%，盈利能力堪忧

2020年上半年,招商积余实现营业收入38.68亿元,在目前已经披露年报的上市物企中居于前例。但我们观察到,截止到2020年6月30日,招商积余的净利润为1.55亿元,净利润率仅为4.0%,在目前已经披露年报的16家上市物业企业中最低。

图表：2020上半年已披露年报物企净利润率



数据来源：嘉和家业整理

招商积余主要开展三条业务线,分别为物业管理服务(物业管理、设备设施管理、干洗服务、餐饮服务)、资产管理业务(九方购物中心经营管理、酒店运营、物业出租)、其他业务(房地产开发),创新类增值服务目前涉猎较少。

从收入结构上来看,报告期内,招商积余实现物业管理服务收入 35.87 亿元,同比增长 71.6%,占比高达 92.7%;资产管理服务收入为 1.85 亿元,同比下降 41.6%;其他业务收入 0.96 亿元,同比大幅下降 44.8%。

表: 2020 年上半年招商积余收入构成

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,867,614,810.06	100%	2,580,418,763.02	100%	49.88%
分行业					
1、物业管理	3,586,919,250.72	92.75%	2,090,617,794.82	81.02%	71.57%
2、资产管理	185,029,342.23	4.78%	316,600,897.29	12.27%	-41.56%
3、其他	95,666,217.11	2.47%	173,200,070.91	6.71%	-44.77%

数据来源: 企业半年度业绩

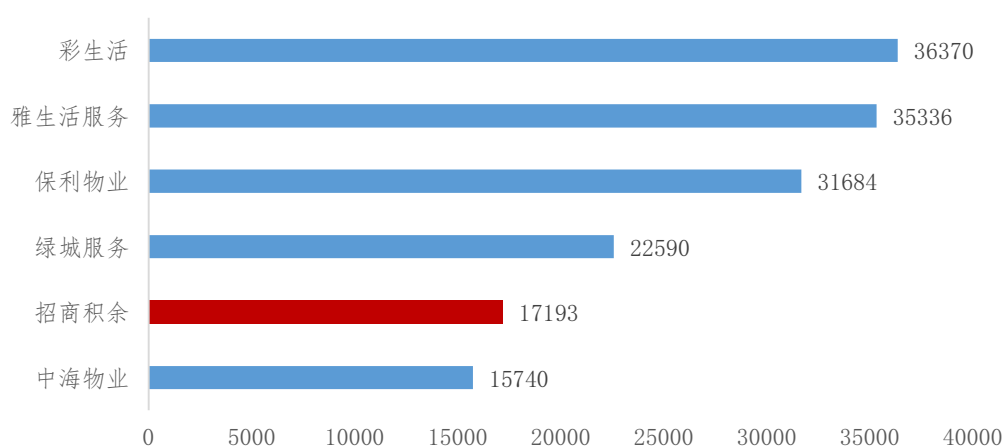
作为上市物业企业,资本市场关注的更多是企业的赚钱能力,而招商积余面临净利润低,一定程度上将影响资本市场对其未来发展的信心。

二、内外发展并举, 规模扩张强劲

在规模扩张上,招商积余坚持内外发展并举,与地方国资平台间开展合资合作。报告期内,招商积余加大市场化拓展力度;同时,控股股东招商蛇口良好的业务发展也为企业带来持续的业务资源。

截至 2020 年 6 月 30 日,招商积余的物业管理项目为 1315 个,管理面积总计达 1.72 亿平方米,在已经披露年报的 16 家物企中居于前例。

图表: 2020 年上半年部分上市物企在管面积 (万平方米)



数据来源: 嘉和家业整理

截至 2020 年 6 月 30 日,招商积余的住宅面积为 8603 万平方米,非住宅面积 8590 万平方米,几乎各占半壁江山。

在业态分布上,招商积余服务包括高端住宅、别墅、健康养老等住宅业态,以及政府、企业总部、城市公共类(高校、医院、场馆、公共交通、城市服务等)、园区、商写物业等非住宅业态,业务覆盖面广。

2020年以来,招商积余在“资源+能力”的合资合作方式下,先后与日照高新发展集团、烟台财金发展投资集团和厦门国际邮轮母港集团等进行合作;同时,新签南京理工大学江阴校区、山东第一医科大学泰安校区、三亚崖州湾科技城项目等非住宅物业项目。

此外,在2020年上半年,招商积余在新兴的城市服务领域也取得较大进展,例如,即墨经济开发区城市空间管理、深圳湾公园等项目,保持非住宅物业市场的领先优势。

未来,招商积余将持续发挥央企形象优势,输出管理和标准,同时促进城市深耕,加快市场拓展,部分项目也将深化公司与股东间的业务协同。

三、数字化转型,未来发展可期

2020年以来,招商积余持续加大数字化、科技赋能投入,以管理赋能+业务赋能为导向,系统梳理数字化建设规划,为数字化工作的开展明确了要求、实施原则及路径。

招商积余拥有智慧物业π平台及招商通两大智慧系统,智能化应用已覆盖公司全部在管项目,实现管理赋能及业务赋能。

以智慧物业π平台为载体,打造了π修、π巡、π防、π停、π控、服务之窗等一系列智慧服务模块,突破物业服务管控瓶颈,打通物业管理价值链;

以招商通智慧平台为基础,通过到家汇、慧到家、招商通的终端应用,构建了智慧社区生态圈运营体系。

2020年上半年,招商积余以“推动业务流闭环、提升用户体验、推动精细化运营”为目标,对基础物业π平台、招商通智慧平台的现有功能进行打磨。

目前已经搭建业务平台模型及开发框架,完成了354个数据共享微服务的开发;初步实现业务线上化、管理可视化、设施智能化,并向科技赋能平台升级迈进;已经覆盖全国1200多个项目,服务工单近800万,工单完成率98%,服务满意度99%。

进行数字化建设,给企业带来:

(1)提升收入:通过加强行业对标和专业化服务业务研究,加快推进专业化业务内部融合发展以及开发商服务协同发展,提升专业化服务业务收入;

(2)降低成本:通过优化编制降低人工成本,从而提升人均效能;通过战略集采,降低物料采购成本,严格物料消耗管理;

(3)提升效率:持续开发智慧物业平台,提升客户体验;突破科技运用类业务;通过内部管理与运营数字化,提升组织运作效率。

嘉和家业点评:

作为具有央企背景、A股物业板块头部企业，招商积余虽然拥有强大的资源优势为其保驾护航，但从行业角度来看，仍面临自身造血能力不足的发展短板。在物管行业分化加剧，业主服务需求不断变化的今天，只有与时俱进的物企方能立于不败之地。

【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算,公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径,但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断,本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告,或企业公布数据与研究数据存在差异,对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。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或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意,任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告,则由该机构或个人独自为此发送行为负责,嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权,私自转载或者转发本报告,所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担,嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份(837350)旗下聚焦物业领域的综合服务平台,专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动,其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据,致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码