

业务结构持续优化，非住保持领先地位

投资要点

- **经营业绩增长平稳。**公司2023年实现营业收入156.3亿元，同比增长20.0%；实现归母净利润7.4亿元，同比增长24.0%。分板块来看，物业管理业务实现收入147.6亿元，同比增长18.0%，资产管理业务实现收入7.0亿元，同比增长50.1%，主要由于上年同期公司按国家政策减免房租，以及在管商业运营项目规模扩大带来收入增长。
- **管理规模持续提升，市场拓展取得新突破。**截至2023年末公司在管项目2101个，覆盖全国156个城市，管理面积达到3.45亿m²。2023年公司实现新签年度合同额40.4亿元，非居业态合同额稳步提升，占比超过85%。期末非住业态管理面积达2.13亿m²，占比61.9%。同时控股股东招商蛇口为公司提供内生支持，截至2023年末来自招商蛇口的物业管理面积为1.19亿m²，占比34%；新签年度合同额为5.05亿元，占比13%。公司多路径挖掘市场新机遇，为高质量发展提供支撑，拓展广交会展馆、中芯国际等高质量项目，新增海康威视、超聚变等大客户，持续深化同阿里、华为等大客户合作，挖掘合资合作资源，强化并购企业的整合融合。
- **平台与专业增值稳重向好，业务结构持续优化。**平台增值业务质量改善，2023年实现营业收入5.84亿元，同比增长1.4%，企业商城优化业务结构，放弃低毛利业务，打造易采服务品牌，实现销售额5.6亿元，创新打造业务平台，实现多项业务的高速增长和优质服务。专业增值服务2023年实现收入20.6亿元，同比增长10.6%，在高端制造、科技设计、智能家居、光伏、租售、安防等领域取得突破，探索“物业+康养”增值服务，推进居家与社区康养发展。资产管理项目运营能力提升，截至2023年末公司在管商业项目70个(含筹备项目)，管理面积397万m²，持有物业总可出租面积46.92万m²，总体出租率96%。
- **盈利预测与投资建议。**预计2024-2026年归母净利润将保持18.4%的复合增长率。考虑公司业绩增长具有确定性，且为A股物业稀缺标的，维持“持有”评级。
- **风险提示：**关联方业务交付不及预期、第三方项目拓展不及预期、劳务成本上涨等风险。

指标/年度	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	15626.68	18646.84	21970.96	25483.27
增长率	19.99%	19.33%	17.83%	15.99%
归属母公司净利润(百万元)	735.73	884.53	1047.96	1220.27
增长率	23.96%	20.23%	18.48%	16.44%
每股收益EPS(元)	0.69	0.83	0.99	1.15
净资产收益率ROE	7.45%	7.52%	8.19%	8.72%
PE	15.58	12.96	10.94	9.39
PB	1.16	1.07	0.99	0.90

数据来源: Wind, 西南证券

西南证券研究发展中心

分析师: 池天惠
执业证号: S1250522100001
电话: 13003109597
邮箱: cth@swsc.com.cn

分析师: 刘洋
执业证号: S1250523070005
电话: 18019200867
邮箱: ly21@swsc.com.cn

相对指数表现



数据来源: 聚源数据

基础数据

总股本(亿股)	10.60
流通A股(亿股)	10.60
52周内股价区间(元)	9.86-16.33
总市值(亿元)	114.59
总资产(亿元)	186.04
每股净资产(元)	9.20

相关研究

1. 招商积余 (001914): 内生外拓驱动增长,“沃土云林”稳健经营 (2023-08-26)
2. 招商积余 (001914): 项目结构不断优化,“沃土云林”持续壮大 (2023-03-20)

盈利预测

关键假设：

假设 1：公司在管面积位于行业前列，非住业态稳步发展，预计公司物业管理业务 2024-2026 年收入增速分别为 20%/18%/16%。

假设 2：招商蛇口提出双百计划，未来委托资产管理规模上升幅度较大，且公司第三方管理面积领先，外拓方式多样，公司资产管理业务 2024-2026 年收入预计增速分别为 22%/20%/18%。

基于以上假设，我们预测公司 2024-2026 年分业务收入成本如下表：

表 1：分业务收入及毛利率

单位：百万元		2023A	2024E	2025E	2026E
物业管理	收入	14758.1	17709.7	20897.5	24241.1
	增速	18.0%	20.0%	18.0%	16.0%
	毛利率	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
资产管理	收入	698.4	852.0	1022.5	1206.5
	增速	50.1%	22.0%	20.0%	18.0%
	毛利率	50.7%	50.0%	50.0%	50.0%
其他	收入	170.2	85.1	51.1	35.7
	增速	209.5%	-50.0%	-40.0%	-30.0%
	毛利率	-15.4%	10.0%	10.0%	10.0%
合计	收入	15626.7	18646.9	21971.0	25483.3
	增速	20.0%	19.3%	17.8%	16.0%
	毛利率	11.6%	11.8%	11.9%	11.9%

数据来源：Wind, 西南证券

风险提示

关联方业务交付不及预期、第三方项目拓展不及预期、劳务成本上涨等风险。

附表：财务预测与估值

利润表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E	现金流量表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	15626.68	18646.84	21970.96	25483.27	净利润	738.65	804.12	952.69	1109.33
营业成本	13820.71	16441.34	19364.88	22452.35	折旧与摊销	96.22	69.05	75.70	82.59
营业税金及附加	92.01	114.79	133.29	155.35	财务费用	62.90	149.36	177.04	204.78
销售费用	94.18	111.88	131.83	152.90	资产减值损失	0.00	5.00	6.00	6.00
管理费用	605.15	689.93	812.93	942.88	经营营运资本变动	1291.84	617.43	253.76	353.82
财务费用	62.90	149.36	177.04	204.78	其他	-373.20	431.31	-12.79	136.12
资产减值损失	0.00	5.00	6.00	6.00	经营活动现金流净额	1816.42	2076.27	1452.40	1892.65
投资收益	4.97	5.22	5.48	5.76	资本支出	18.56	-120.00	-120.00	-160.00
公允价值变动损益	5.97	5.00	5.00	5.00	其他	-57.88	-457.77	132.27	84.88
其他经营损益	0.00	0.00	0.00	0.00	投资活动现金流净额	-39.31	-577.77	12.27	-75.12
营业利润	915.26	1144.77	1355.48	1579.77	短期借款	0.00	200.00	0.00	0.00
其他非经营损益	13.15	3.98	5.50	4.99	长期借款	-401.40	0.00	0.00	0.00
利润总额	928.41	1148.74	1360.98	1584.76	股权融资	0.93	0.00	0.00	0.00
所得税	189.75	344.62	408.30	475.43	支付股利	0.00	-27.26	-13.11	-17.86
净利润	738.65	804.12	952.69	1109.33	其他	-194.39	-179.47	-177.04	-204.78
少数股东损益	2.93	-80.41	-95.27	-110.93	筹资活动现金流净额	-594.86	-6.72	-190.15	-222.64
归属母公司股东净利润	735.73	884.53	1047.96	1220.27	现金流量净额	1182.42	1491.77	1274.52	1594.89
资产负债表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E	财务分析指标	2023A	2024E	2025E	2026E
货币资金	4347.64	5839.42	7113.94	8708.83	成长能力				
应收和预付款项	2412.35	2197.81	2474.39	2862.71	销售收入增长率	19.99%	19.33%	17.83%	15.99%
存货	1116.67	1387.16	1701.82	2028.37	营业利润增长率	10.97%	25.08%	18.41%	16.55%
其他流动资产	837.31	127.32	150.01	174.00	净利润增长率	29.87%	8.86%	18.48%	16.44%
长期股权投资	98.77	98.77	98.77	98.77	EBITDA 增长率	6.54%	26.88%	17.98%	16.10%
投资性房地产	5487.53	5965.53	5853.74	5789.62	获利能力				
固定资产和在建工程	627.13	675.48	719.09	806.75	毛利率	11.56%	11.83%	11.86%	11.89%
无形资产和开发支出	3221.33	3235.06	3246.90	3247.78	三费率	4.88%	5.10%	5.11%	5.10%
其他非流动资产	455.33	434.18	413.04	391.89	净利率	4.73%	4.31%	4.34%	4.35%
资产总计	18604.06	19960.73	21771.69	24108.71	ROE	7.45%	7.52%	8.19%	8.72%
短期借款	0.00	200.00	200.00	200.00	ROA	3.97%	4.03%	4.38%	4.60%
应付和预收款项	3291.44	3937.01	4625.60	5365.36	ROIC	21.71%	31.06%	40.76%	46.90%
长期借款	341.10	341.10	341.10	341.10	EBITDA/销售收入	6.88%	7.31%	7.32%	7.33%
其他负债	5061.14	4795.43	4978.23	5484.01	营运能力				
负债合计	8693.68	9273.54	10144.92	11390.47	总资产周转率	0.86	0.97	1.05	1.11
股本	1060.35	1060.35	1060.35	1060.35	固定资产周转率	24.28	28.63	31.51	33.40
资本公积	3068.90	3068.90	3068.90	3068.90	应收账款周转率	6.43	8.68	10.82	10.74
留存收益	5630.06	6487.34	7522.19	8724.60	存货周转率	10.09	11.91	10.82	10.74
归属母公司股东权益	9759.36	10616.59	11651.44	12853.85	销售商品提供劳务收到现金/营业收入	104.21%	—	—	—
少数股东权益	151.02	70.60	-24.67	-135.60	资本结构				
股东权益合计	9910.37	10687.19	11626.77	12718.25	资产负债率	46.73%	46.46%	46.60%	47.25%
负债和股东权益合计	18604.06	19960.73	21771.69	24108.71	带息债务/总负债	3.92%	5.83%	5.33%	4.75%
					流动比率	1.17	1.19	1.28	1.35
					速动比率	1.02	1.01	1.09	1.15
					股利支付率	0.00%	3.08%	1.25%	1.46%
业绩和估值指标	2023A	2024E	2025E	2026E	每股指标				
EBITDA	1074.38	1363.18	1608.23	1867.14	每股收益	0.69	0.83	0.99	1.15
PE	15.58	12.96	10.94	9.39	每股净资产	9.35	10.08	10.97	11.99
PB	1.16	1.07	0.99	0.90	每股经营现金	1.71	1.96	1.37	1.78
PS	0.73	0.61	0.52	0.45	每股股利	0.00	0.03	0.01	0.02
EV/EBITDA	-7.09	-7.60	-7.02	-6.80					
股息率	0.00%	0.24%	0.11%	0.16%					

数据来源: Wind, 西南证券

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 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。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所
须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴 21 世纪大厦 10 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售副总监	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	谭世泽	高级销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
	汪艺	高级销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	李煜	高级销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	卞黎旻	高级销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	田婧雯	高级销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymf@swsc.com.cn
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@swsc.com.cn
	阙钰	销售经理	17275202601	17275202601	kyu@swsc.com.cn
北京	魏晓阳	销售经理	15026480118	15026480118	wxyang@swsc.com.cn
	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杨薇	资深销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	姚航	高级销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	胡青璇	高级销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	张鑫	高级销售经理	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn

	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtf@swsc.com.cn
	马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	广深销售联席负责人	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	高级销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
广深	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn
	陈紫琳	销售经理	13266723634	13266723634	chzlyf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
