



## 营收利润增长，聚焦非住业态

—— 2024 年半年报点评

2024 年 8 月 30 日

- 事件：**公司发布 2024 年半年报，2024 年上半年实现营业收入 78.39 亿元，同比增长 12.34%，归母净利润 4.35 亿元，同比增长 3.79%，扣非后归母净利润为 4.14 亿元，同比增长 7.65%。
- 营收实现双位数增长：**公司 2024 年上半年实现收入 78.39 亿元，同比增长 12.34%，归母净利润 4.35 亿元，同比增长 3.79%。营业收入实现双位数增长主要由于新拓物管项目、母公司交付项目增加等原因。归母净利润增速低于营收，主要由于：1) 毛利率略有下滑，2024 年 H1 公司实现毛利率 12.57%，较去年同期下滑 0.73pct、其中物管业务和资产管理业务毛利率分别为 10.95%、52.69%，分别较去年同期提高 0.38pct、下滑 0.19pct；2) 税金及附加增长较多，2024 年 H1 税金及附加较去年同期增加 41.32%，主要由于去年同期退还土地增值税以及房产税有减免政策；3) 其他收益下滑，2024 年 H1 其他收益较去年下滑 44.91%，主要由于增值税进项税加计抵减及政府补助减少。费用管控有效，2024 年 H1 公司销售费用率、管理费用率、财务费用率分别为 0.49%、2.97%、0.20%，分别较去年同期下滑 0.09pct、0.47pct、0.28pct。
- 聚焦非住领域：**公司 2024 年 H1 实现物管收入 75.35 亿元，同比增长 12.68%，其中基础物管 63.56 亿元，同比增长 15.86%。截至 2024 年 H1 末，公司在管面积 3.85 亿方，较截至 2024 年 Q1 末的在管面积增长 2.94%。2024 年 H1 对应的物管单价为 2.75 元/平米/月。从区域分布看，广东、江苏、上海、山东四个省份贡献的物管收入合计 42.56 亿元、四省贡献管理面积 2.13 亿方。从业态分类看，公司聚焦非住业态，2024 年 H1 公司实现非主业态基础物管收入 46.33 亿元，占基础物管收入的 72.90%；截至 2024 年 H1 公司非住业态在管面积 2.52 亿方，占比 65.45%；2024 年 H1 非住业态的平均物管单价为 3.06 元/平米/月，高于同期公司在管住宅业态的平均物管单价 2.16 元/平米/月。从项目来源看，截至 2024 年 H1 公司第三方项目管理面积 2.57 亿方，占在管面积的 67%，第三方外拓的新签约年度合同金额 15.71 亿元；2024 年 H1，公司非住业态在金融、互联网、航空、高校、医院、交通等领域拓展表现强劲，信托项目包括广州国际金融城、中国人寿大厦等项目；2024 年 H1 公司在市场化住宅项目中新签约 1.69 亿元，同比增长超 70%。
- 增值服务专业显成效：**2024 年 H1，公司实现平台增值服务 2.56 亿元，同比增长 3.96%。企业服务通过以点带面拓展客户、零售服务部分爆品销售额突破千万元。2024 年公司实现专业增值服务 9.23 亿元，同比下滑 3.37%。智能化工程市场业务突破多个优质客户；充电桩业务步入快速发展期，目前已接入 2.8 万余台充电桩；智能家居业务实现营收突破千万元；房产经纪业务推动平台化转型，全国房产租售收入同比增长 36%。
- 在管商业规模扩大：**2024 年 H1，公司实现资产管理业务 2.89 亿元，同比增长 2.61%。1) 商业运营业务实现 7041 万元收入，同比增长 17.34%。截至 2024 年 H1 末，招商商管在管项目 70 个（含筹备项目），管理面积 397 万方，其中自持 3 个项目，受托管理招商蛇口项目 58 个，第三方输出项目 9 个。

### 招商积余（股票代码：001914）

推荐 维持评级

### 分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130523070001

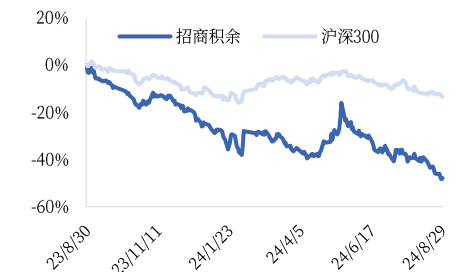
### 市场数据

2024-8-29

股票代码	001914.SZ
A 股收盘价(元)	8.30
上证指数	2823.11
总股本(万股)	106034.606
实际流通 A 股(万股)	106034.276
流通 A 股市值(亿元)	88

### 相对沪深 300 表现图

2024-8-29



资料来源：中国银河证券研究院

### 相关研究

- 【银河地产】公司点评\_招商积余\_收入稳步增长，物管业务规模扩大\_2024 年一季报点评
- 【银河地产】公司点评\_招商积余\_管理规模量质兼升，运营管理稳步向前\_2023 年报点评

2024 年 H1，集中商业销售额同比提升 26.7%，同店同比提升 6.9%；客流同比提升 37.7%，同店同比提升 15.4%。2) 持有物业出租及经营业务实现收入 2.19 亿元，同比下降 1.38%。截至 2024 年 H1 末，公司总可出租面积 46.90 万方，总出租率 94%，持有业态包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等。

**风险提示：**公司 2024 年 H1 收入和归母净利润均实现增长。物管业务稳定增长，聚焦非住业态实现多元化布局；商业运营在管规模扩大。我们预测公司 2024-2026 年归母净利润为 8.45 亿元、9.26 亿元、9.71 亿元，对应 EPS 为 0.80 元/股、0.87 元/股、0.92 元/股，对应 PE 为 10.41X、9.51X、9.06X，维持“推荐”评级。

- **风险提示：**宏观经济不及预期的风险、基础物管服务拓展不及预期、关联方相关业务不及预期、资产管理业务运营不及预期。

主要财务指标预测

	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	15626.68	17682.74	19844.75	21652.13
收入增长率%	19.99	13.16	12.23	9.11
归母净利润(百万元)	735.73	845.10	925.74	971.46
利润增速%	23.96	14.87	9.54	4.94
毛利率%	11.56	11.53	11.48	11.46
摊薄 EPS(元)	0.69	0.80	0.87	0.92
PE	11.96	10.41	9.51	9.06
PB	0.90	0.83	0.76	0.70
PS	0.56	0.50	0.44	0.41

资料来源：公司公告，中国银河证券研究院

附录:

公司财务预测表

资产负债表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E
流动资产	8713.98	9795.40	12206.08	14272.90
现金	4347.64	3982.46	5894.59	7687.16
应收账款	2292.66	2740.60	3144.31	3271.86
其它应收款	730.62	1018.87	1116.92	1118.76
预付账款	93.70	166.57	177.69	176.00
存货	1116.67	1743.79	1719.57	1854.08
其他	132.69	143.12	152.99	165.04
非流动资产	9890.08	9448.29	8858.49	8457.58
长期投资	98.77	90.29	103.70	115.72
固定资产	627.13	621.40	616.46	593.51
无形资产	27.35	24.08	20.31	16.92
其他	9136.83	8712.52	8118.02	7731.44
资产总计	18604.06	19243.69	21064.57	22730.48
流动负债	7476.43	7039.42	7817.71	8363.02
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	2155.10	2181.06	2598.20	2832.42
其他	5321.34	4858.36	5219.51	5530.60
非流动负债	1217.25	1444.58	1558.64	1704.86
长期借款	341.10	541.10	641.10	761.10
其他	876.15	903.48	917.54	943.76
负债合计	8693.68	8484.00	9376.35	10067.88
少数股东权益	151.02	154.41	157.19	160.12
归属母公司股东权益	9759.36	10605.28	11531.02	12502.48
负债和股东权益	18604.06	19243.69	21064.57	22730.48

现金流量表(百万元)	2024A	2024E	2025E	2026E
经营活动现金流	1816.42	514.05	1306.71	1341.34
净利润	738.65	848.49	928.52	974.38
折旧摊销	125.94	107.72	121.11	97.95
财务费用	94.85	15.23	20.16	23.86
投资损失	-13.68	-24.69	-34.15	-24.80
营运资金变动	850.74	-458.51	237.75	221.06
其它	19.92	25.81	33.32	48.89
投资活动现金流	-39.31	390.81	511.52	328.86
资本支出	-29.75	-116.05	-172.81	-105.42
长期投资	-9.82	475.71	644.36	403.67
其他	0.26	31.15	39.97	30.61
筹资活动现金流	-594.86	-1270.22	93.90	122.36
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	-401.40	200.00	100.00	120.00
其他	-193.46	-1470.22	-6.10	2.36
现金净增加额	1182.42	-365.19	1912.14	1792.56

资料来源: 公司数据, 中国银河证券研究院

利润表 (百万元)	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	15626.68	17682.74	19844.75	21652.13
营业成本	13820.71	15643.89	17565.73	19169.73
营业税金及附加	92.01	106.10	119.07	129.10
营业费用	94.18	106.10	115.71	128.89
管理费用	605.15	655.80	734.26	814.21
财务费用	62.90	68.28	110.51	105.97
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	5.97	0.00	0.00	0.00
投资净收益	4.97	24.69	34.15	24.80
营业利润	915.26	1116.27	1238.21	1298.80
营业外收入	14.60	16.79	18.47	19.95
营业外支出	1.45	1.74	1.91	2.01
利润总额	928.41	1131.32	1254.76	1316.74
所得税	189.75	282.83	326.24	342.35
净利润	738.65	848.49	928.52	974.38
少数股东损益	2.93	3.39	2.79	2.92
归属母公司净利润	735.73	845.10	925.74	971.46
EBITDA	1092.57	1307.32	1486.38	1520.65
EPS (元)	0.69	0.80	0.87	0.92

主要财务比率	2023A	2024E	2025E	2026E
营业收入	19.99%	13.16%	12.23%	9.11%
营业利润	10.97%	21.96%	10.92%	4.89%
归属母公司净利润	23.96%	14.87%	9.54%	4.94%
毛利率	11.56%	11.53%	11.48%	11.46%
净利率	4.71%	4.78%	4.66%	4.49%
ROE	7.54%	7.97%	8.03%	7.77%
ROIC	6.37%	7.71%	7.95%	7.62%
资产负债率	46.73%	44.09%	44.51%	44.29%
净负债比率	-22.11%	-28.63%	-41.74%	-51.53%
流动比率	1.17	1.39	1.56	1.71
速动比率	0.99	1.11	1.30	1.45
总资产周转率	0.86	0.93	0.98	0.99
应收账款周转率	6.76	7.03	6.74	6.75
应付账款周转率	7.16	7.22	7.35	7.06
每股收益	0.69	0.80	0.87	0.92
每股经营现金	1.71	0.48	1.23	1.27
每股净资产	9.20	10.00	10.87	11.79
P/E	11.96	10.41	9.51	9.06
P/B	0.90	0.83	0.76	0.70
EV/EBITDA	9.60	4.38	2.64	1.50
P/S	0.56	0.50	0.44	0.41

## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，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，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级		推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

## 联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying\_yj@chinastock.com.cn