

房地产

2025年03月17日

# 招商积余 (001914)

## ——降本增效、效益导向，业绩表现靓丽

报告原因：有业绩公布需要点评

**买入** (维持)

投资要点：

- **24年归母净利润同比+14%、扣非后业绩+21%，略超预期；毛利率提升、费用率下降。**公司发布2024年年度报告，2024年，公司实现营收171.7亿元，同比+9.9%；归母净利润8.4亿元，同比+14.2%；扣非后归母净利润8.0亿元，同比+21.1%，略超市场预期；基本每股收益0.79元，同比+14.2%；公司毛利率12.0%，同比+0.4pct，源自于公司近几年持续的降本增效举措以及对于低效合同的腾笼换鸟举措；净利率为5.1%，同比+0.3pct；期间费用率4.8%，同比-0.7pct，自2019年以来持续改善；其中，管理费用率3.5%，同比-0.4pct，源自于公司近几年持续的降本增效举措；财务费用率0.2%，同比-0.2pct。2024年，公司拟向全体股东每股分红0.24元，合计现金分红2.54亿元，此外24年已回购90万股、回购金额989万元，拟现金分红和已回购股份合计2.64亿元，占比归母净利润的31.4%。
- **24年末在管面积3.65亿平米、同比+6%；物管营收+12%、物管毛利率边际提升。**截至2024年末，公司管理面积达到3.65亿平米，同比+5.8%，较3季度减少0.36亿平，源自于公司对于低效合同的腾笼换鸟举措。2024年，公司物业管理业务实现新签年度合同额40.3亿元，同比-0.4%，其中第三方新签年度合同额36.9亿元、同比+4.4%，市场拓展节奏稳健。2024年，公司物业管理收入164.9亿元，同比+11.7%，毛利率10.7%、同比+1.9pct，源自于公司近几年持续的降本增效举措以及对于低效合同的腾笼换鸟举措；其中基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务收入分别134.0、5.4、25.5亿元，分别同比+10.6%、-8.2%、+23.8%，分别占比81.28%、3.25%、15.47%。基础物业、平台增值服务、专业增值服务毛利率分别为10.7%、10.5%、9.2%，分别同比+1.9、+2.0、-8.6pct。
- **24年末商管在管面积393万平米、同比-1%，商业运营保持稳健。**2024年，资产管理收入6.7亿元，同比-4.0%；其中，商业运营收入2.3亿元，同比-7.3%，毛利率44.4%，同比+0.3pct；持有型物业出租及经营收入4.4亿元，同比-2.3%，毛利率49.9%，同比-4.4pct。2024年末，公司旗下招商商管在管商业项目70个（含筹备项目），管理面积393万方，同比-1.0%；其中自持项目3个，受托管理招商蛇口项目59个，第三方品牌输出项目8个。随着招商蛇口在商业地产的布局加大，公司资产运营业务有望获得更大支持。
- **投资分析意见：降本增效、效益导向，业绩表现靓丽，维持“买入”评级。**招商积余背靠招商局集团，战略聚焦物业管理和资产管理。公司拥有强大资源禀赋，并且市场化拓展能力突出，后续有望继续领跑物管行业。考虑到公司持续优化组织架构，多举措降本提质增效，后续利润率有望逐步修复，推动公司规模和效益并重的高质量发展，因此我们上调公司25-26年归母净利润预测为9.7、10.9亿元（原预测9.1、10.0亿元）、新增27年预测为12.2亿元，现价对应25/26PE为11.9/10.6X，维持“买入”评级。
- **风险提示：地产超预期下行、人工成本上行超预期、增值服务探索不及预期。**

市场数据： 2025年03月14日

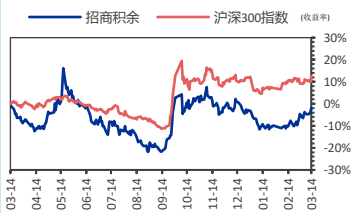
收盘价(元)	10.84
一年内最高/最低(元)	13.59/8.16
市净率	1.1
息率(分红/股价)	1.57
流通A股市值(百万元)	11,494
上证指数/深证成指	3,419.56/10,978.30

注：“息率”以最近一年已公布分红计算

基础数据： 2024年12月31日

每股净资产(元)	9.83
资产负债率%	44.56
总股本/流通A股(百万)	1,060/1,060
流通B股/H股(百万)	-/-

一年内股价与大盘对比走势：



证券分析师

袁豪 A0230520120001  
yuanhao@swsresearch.com  
陈鹏 A0230521110002  
chenpeng@swsresearch.com

联系人

陈鹏  
(8621)23297818x  
chenpeng@swsresearch.com

财务数据及盈利预测

	2023	2024	2025E	2026E	2027E
营业总收入(百万元)	15,627	17,172	18,908	20,865	23,359
同比增长率(%)	20.0	9.9	10.1	10.4	12.0
归母净利润(百万元)	736	840	970	1,086	1,219
同比增长率(%)	24.0	14.2	15.4	12.0	12.2
每股收益(元/股)	0.69	0.79	0.91	1.02	1.15
毛利率(%)	11.6	12.0	12.0	12.2	12.3
ROE(%)	7.5	8.1	8.6	9.0	9.3
市盈率					

注：“市盈率”是指目前股价除以各年每股收益；“净资产收益率”是指摊薄后归属于母公司所有者的ROE



申万宏源研究微信服务号

## 财务摘要

百万元, 百万股	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入	15,627	17,172	18,908	20,865	23,359
其中: 营业收入	15,627	17,172	18,908	20,865	23,359
减: 营业成本	13,821	15,119	16,639	18,320	20,479
减: 税金及附加	92	109	106	115	147
主营业务利润	1,714	1,944	2,163	2,430	2,733
减: 销售费用	94	115	115	131	148
减: 管理费用	605	602	681	751	850
减: 研发费用	99	78	92	109	114
减: 财务费用	63	30	36	47	57
经营性利润	853	1,119	1,239	1,392	1,564
加: 信用减值损失 (损失以 "-" 填列)	-44	-39	0	0	0
加: 资产减值损失 (损失以 "-" 填列)	0	-1	-2	0	0
加: 投资收益及其他	100	55	60	67	75
营业利润	915	1,136	1,306	1,467	1,645
加: 营业外净收入	13	3	8	6	7
利润总额	928	1,139	1,314	1,472	1,652
减: 所得税	190	269	311	348	391
净利润	739	869	1,003	1,124	1,261
少数股东损益	3	29	33	37	42
归属于母公司所有者的净利润	736	840	970	1,086	1,219

资料来源: 公司公告, 申万宏源研究

【投资收益及其他】包括投资收益、其他收益、净敞口套期收益、公允价值变动收益、资产处置收益等

【营业外净收入】营业外收入减营业外支出

## 信息披露

### 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，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，并对本报告的内容和观点负责。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。

### 与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 [compliance@swsresearch.com](mailto:compliance@swsresearch.com) 索取有关披露资料或登录 [www.swsresearch.com](http://www.swsresearch.com) 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

### 机构销售团队联系人

华东组	茅炯	021-33388488	maojiong@swhysec.com
银行团队	李庆	021-33388245	liqing3@swhysec.com
华北组	肖霞	010-66500628	xiaoxia@swhysec.com
华南组	张晓卓	13724383669	zhangxiaozhuo@swhysec.com
华东创新团队	朱晓艺	021-33388860	zhuxiaoyi@swhysec.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhysec.com

### 股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入 (Buy)	：相对强于市场表现 20%以上；
增持 (Outperform)	：相对强于市场表现 5% ~ 20%；
中性 (Neutral)	：相对市场表现在 - 5% ~ + 5%之间波动；
减持 (Underperform)	：相对弱于市场表现 5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好 (Overweight)	：行业超越整体市场表现；
中性 (Neutral)	：行业与整体市场表现基本持平；
看淡 (Underweight)	：行业弱于整体市场表现。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数：沪深 300 指数

### 法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国境内（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.swsresearch.com> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。

客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，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。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司强烈建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。