

滨江服务 (03316.HK)

买入 (维持评级)

港股公司点评
证券研究报告

业绩稳健增长，增值服务保持高增

业绩简评

2025年8月21日，公司发布2025年中期业绩：实现收入20.3亿元，同比+22.7%；归母净利润3.0亿元，同比+12.2%。

经营分析

营收保持高增，毛利及归母净利不及预期主因毛利率下滑。2025年上半年公司收入同比+22.7%，毛利同比+7.9%，归母净利同比+12.2%。2025H1公司综合毛利率22.5%，同比-3.1pct，因此毛利增速低于收入增速。归母净利增速高于毛利增速，主因是公司所得税同比减少8.9%。

管理规模有质扩张，深耕区域保持高集中度。截至25年中期，公司在管面积约7508.3万方，同比+19.0%；合约面积9635.5万方，同比+7.1%。从区域分布来看，目前杭州在管面积为4774.6万方，同比增长18.8%，占比为63.6%，前五大城市在管面积总和占比接近89%，同比增速18.2%，相关城市均分布在长三角地区，通过区域深耕实现强化品牌势能。

平均物业费水平回升，持续高于全国水平。在第三方占比较高的同时，公司平均物业费仍保持行业领先水平，2025H1平均物业费为4.20元/平/月，较24年全年上涨0.10元/平/月，持续显著高于中指院全国20城平均物业费（2.72元/平/月）。

优居服务带动5S增值服务高增。2025H1公司5S增值服务收入6.53亿元，同比+32.0%；毛利率26.1%，同比-1.3pct；收入占比32.2%，同比+2.3pct；毛利占比37.5%，同比+5.4pct。其中优居服务收入5.74亿元，同比+36.7%，带动整体5S增值服务高增。

现金持续充裕，派息比率进一步提升。截至25年中期，公司存款及银行理财共36.3亿元，同比上涨23.5%，现金持续保持充裕。同时公司重视股东回报，派息率70%，相比2024年中期派息率60%进一步提升。

盈利预测、估值与评级

考虑到公司各项业务稳步推进，且优居业务维持高速增长，带动收入持续上升，此外2024年业绩受股息预扣税的影响一次性计提，25年业绩增速有望回升。我们预计2025-2027年的归母净利润分别为6.1亿元、6.7亿元、7.3亿元，同比增速分别为+11.4%、+10.1%、+8.8%。维持“买入”评级，公司股票收盘价对应2025-27年PE估值为9.6x、8.7x和8.0x。

风险提示

滨江集团销售表现不及预期；外拓不及预期；5S增值开展不顺。

房地产组

分析师：池天惠 (执业 S1130524080002)

chitianhui@gjzq.com.cn

分析师：何裕佳 (执业 S1130525070009)

heyujia@gjzq.com.cn

联系人：陈健照

chenjianzhao@gjzq.com.cn

市价 (港币)：23.020 元

相关报告：

- 《滨江服务港股公司点评：优居服务持续高增，派息进一步提升》，2025.3.27
- 《滨江服务港股公司点评：高质量高增长，重派中期股息》，2024.8.30



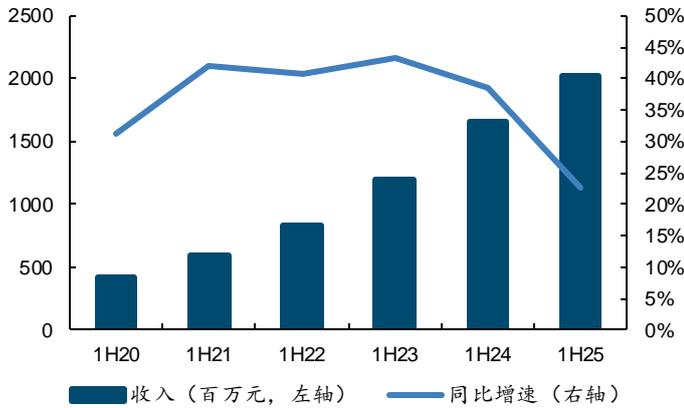
主要财务指标

项目	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入(百万元)	2,809	3,595	4,294	4,871	5,382
营业收入增长率	41.69%	27.96%	19.45%	13.44%	10.48%
归母净利润(百万元)	493	547	609	670	730
归母净利润增长率	19.55%	10.96%	11.40%	10.01%	8.96%
摊薄每股收益(元)	1.78	1.98	2.20	2.42	2.64
每股经营性现金流净额	3.36	3.29	3.49	4.34	2.56
ROE(归属母公司)(摊薄)	33.09%	35.75%	35.80%	35.45%	34.83%
P/E	8.51	9.37	9.60	8.73	8.01
P/B	2.82	3.35	3.44	3.09	2.79

来源：公司年报、国金证券研究所

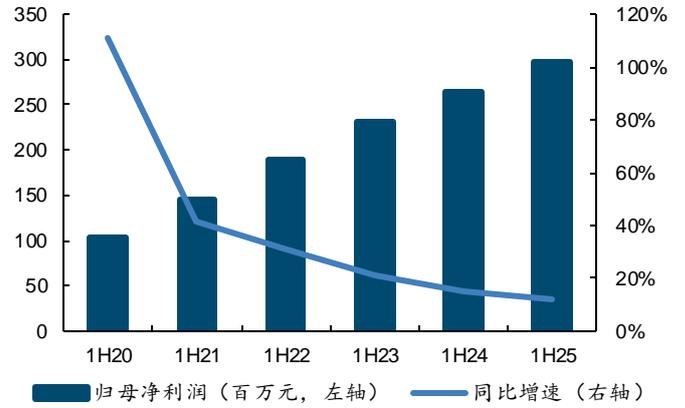
图表

图表1: 1H20-1H25 收入及同比增速



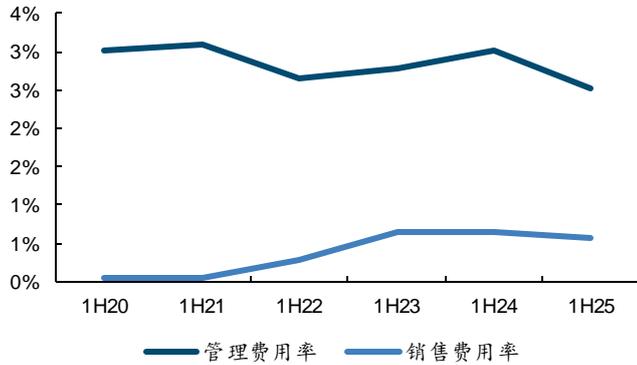
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表2: 1H20-1H25 归母净利润及同比增速



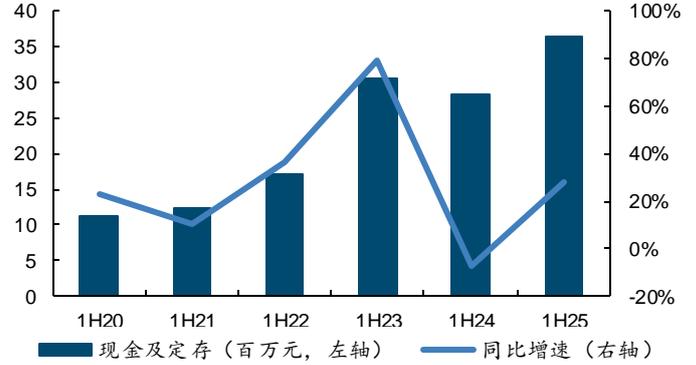
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表3: 1H20-1H25 管理费用率和销售费用率



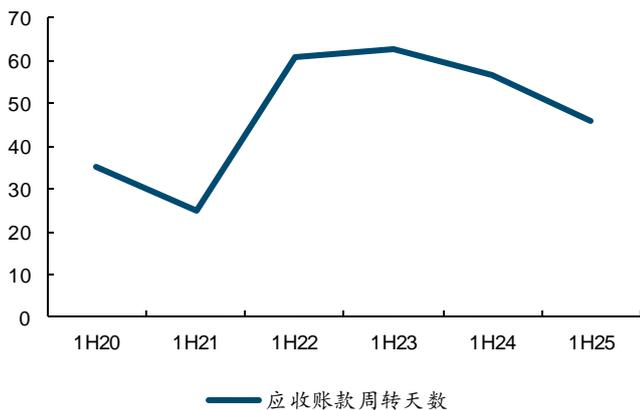
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表4: 1H20-1H25 净现金及同比增速



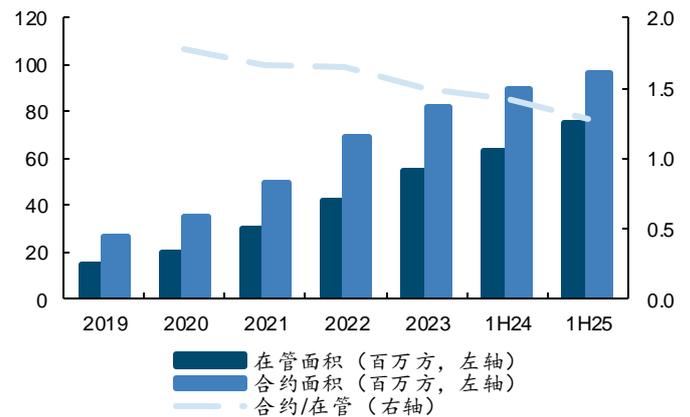
来源: 公司公告, 国金证券研究所

图表5: 1H20-1H25 应收账款周转天数



来源: 公司公告, 国金证券研究所 注: 应收账款取期末值, 天数为 365 天

图表6: 2019-1H25 在管面积和合约面积走势



来源: 公司公告, 国金证券研究所

附录：三张报表预测摘要
损益表(人民币 百万)

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
主营业务收入	1,983	2,809	3,595	4,294	4,871	5,382
增长率	41.7%	41.7%	28.0%	19.5%	13.4%	10.5%
主营业务成本	1,390	2,113	2,759	3,334	3,815	4,245
%销售收入	70.1%	75.2%	76.8%	77.6%	78.3%	78.9%
毛利	592	696	835	960	1,056	1,136
%销售收入	29.9%	24.8%	23.2%	22.4%	21.7%	21.1%
营业税金及附加	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
销售费用	8	18	24	27	29	31
%销售收入	0.4%	0.6%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%
管理费用	62	76	101	116	132	143
%销售收入	3.1%	2.7%	2.8%	2.7%	2.7%	2.7%
研发费用	0	0	0	0	0	0
%销售收入	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
息税前利润 (EBIT)	525	602	711	818	896	962
%销售收入	26.5%	21.4%	19.8%	19.0%	18.4%	17.9%
财务费用	-42	-67	-80	-18	-22	-36
%销售收入	-2.1%	-2.4%	-2.2%	-0.4%	-0.5%	-0.7%
投资收益	3	8	1	1	1	1
%税前利润	0.6%	1.3%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
营业利润	545	642	778	816	898	979
营业利润率	27.5%	22.9%	21.6%	19.0%	18.4%	18.2%
营业外收支						
税前利润	561	653	786	822	904	985
利润率	28.3%	23.2%	21.9%	19.1%	18.6%	18.3%
所得税	142	150	233	197	217	236
所得税率	25.3%	22.9%	29.6%	24.0%	24.0%	24.0%
净利润	419	503	554	624	687	749
少数股东损益	7	10	7	16	17	19
归属于母公司的净利润	412	493	547	609	670	730
净利率	20.8%	17.5%	15.2%	14.2%	13.8%	13.6%

现金流量表(人民币 百万)

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
净利润	412	493	547	609	670	730
少数股东损益	7	10	7	16	17	19
非现金支出	33	-61	-73	9	11	13
非经营收益						
营运资金变动	670	484	521	335	508	-47
经营活动现金净流	1,123	929	910	963	1,200	707
资本开支	-22	-25	-23	-15	-15	-15
投资	6	-1,188	300	-300	0	0
其他	48	44	45	6	6	6
投资活动现金净流	32	-1,168	322	-309	-9	-9
股权募资	0	0	0	0	0	0
债权募资	-2	-1	-2	0	0	0
其他	-109	-255	-336	-437	-481	-524
筹资活动现金净流	-111	-256	-338	-437	-481	-524
现金净流量	1,044	-495	-565	217	710	175

资产负债表(人民币 百万)

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
货币资金	1,950	1,455	891	1,108	1,818	1,992
应收款项	343	545	590	933	823	1,141
存货	147	245	290	377	426	517
其他流动资产	199	360	1,311	1,624	1,635	1,645
流动资产	2,640	2,605	3,082	4,043	4,702	5,295
%总资产	88.2%	64.2%	72.4%	77.4%	79.9%	81.7%
长期投资	9	14	9	9	9	9
固定资产	26	43	43	48	52	55
%总资产	0.9%	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
无形资产	0	4	3	3	3	3
非流动资产	354	1,450	1,177	1,181	1,185	1,188
%总资产	11.8%	35.8%	27.6%	22.6%	20.1%	18.3%
资产总计	2,994	4,055	4,259	5,224	5,888	6,484
短期借款	117	109	148	148	148	148
应付款项	185	243	317	350	413	436
其他流动负债	1,379	2,140	2,188	2,933	3,327	3,676
流动负债	1,681	2,492	2,653	3,431	3,888	4,260
长期贷款	0	0	0	0	0	0
其他长期负债	27	22	14	14	14	14
负债	1,708	2,513	2,667	3,445	3,902	4,274
普通股股东权益	1,246	1,488	1,529	1,701	1,890	2,095
其中：股本	0	0	0	0	0	0
未分配利润	1,246	1,487	1,529	1,701	1,890	2,096
少数股东权益	40	53	63	79	96	114
负债股东权益合计	2,994	4,055	4,259	5,224	5,888	6,484

比率分析

	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
每股指标						
每股收益	1.49	1.78	1.98	2.20	2.42	2.64
每股净资产	4.51	5.38	5.53	6.15	6.84	7.58
每股经营现金净流	4.06	3.36	3.29	3.49	4.34	2.56
每股股利	0.00	0.00	0.00	1.58	1.58	1.58
回报率						
净资产收益率	33.06%	33.09%	35.75%	35.80%	35.45%	34.83%
总资产收益率	13.76%	12.15%	12.83%	11.65%	11.38%	11.26%
投入资本收益率	27.94%	28.12%	28.76%	32.25%	31.91%	31.02%
增长率						
主营业务收入增长率	41.72%	41.69%	27.96%	19.45%	13.44%	10.48%
EBIT 增长率	32.71%	14.67%	18.08%	15.03%	9.53%	7.46%
净利润增长率	28.05%	19.55%	10.96%	11.40%	10.01%	8.96%
总资产增长率	77.72%	35.43%	5.02%	22.67%	12.70%	10.12%
资产管理能力						
应收账款周转天数	37.2	40.9	36.0	41.4	41.9	42.4
存货周转天数	29.3	33.4	34.9	36.0	37.9	40.0
应付账款周转天数	34.7	36.4	36.5	36.0	36.0	36.0
固定资产周转天数	4.1	4.5	4.3	3.8	3.7	3.6
偿债能力						
净负债/股东权益	-140.41%	-85.94%	-64.71%	-75.74%	-103.63%	-100.99%
EBIT 利息保障倍数	-12.5	-9.0	-8.9	-45.9	-40.4	-26.5
资产负债率	57.04%	61.98%	62.62%	65.94%	66.28%	65.92%

来源：公司年报、国金证券研究所

投资评级的说明：

买入：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 15%以上；
 增持：预期未来 6—12 个月内上涨幅度在 5%—15%；
 中性：预期未来 6—12 个月内变动幅度在 -5%—5%；
 减持：预期未来 6—12 个月内下跌幅度在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806