

房地产

2025年08月28日

招商积余 (001914)

——业绩表现稳健，商业运营稳步发展

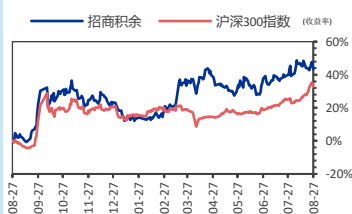
报告原因：有业绩公布需要点评
买入 (维持)
投资要点：
市场数据： 2025年08月27日

收盘价(元)	12.56
一年内最高/最低(元)	13.59/8.16
市净率	1.3
股息率(分红/股价)	1.91
流通A股市值(百万元)	13,318
上证指数/深证成指	3,800.35/12,295.07

注：“股息率”以最近一年已公布分红计算

基础数据： 2025年06月30日

每股净资产(元)	10.03
资产负债率%	44.01
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



申万宏源研究微信服务号

- **25H1 营收同比+16%、归母净利润同比+9%，略低于预期；毛利率略有下降。**2025H1，公司实现营收 91.1 亿元，同比+16.2%；归母净利润 4.7 亿元，同比+8.9%，略低于市场预期；扣非后归母净利润 4.6 亿元，同比+11.9%；基本每股收益 0.4475 元，同比+9.0%；毛利率 12.1%，同比-0.5pct；归母净利率为 5.2%，同比-0.3pct。期间费用率 4.3%，同比+0.2pct，其中管理费率 3.3%，同比+0.3pct。25H1，物业管理收入 88.0 亿元，同比+16.8%；物管毛利率为 10.85%，同比-0.08pct。资产管理收入 3.1 亿元，同比+5.9%；资管毛利率 48.6%，同比-4.07pct。公司业绩增速低于收入增速，主要源于：1) 毛利率有所下降；2) 管理费率有所提升。
- **25H1 基础物管营收同比+8%，新签合同额同比-7%。**2025H1，物业管理收入中，基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务收入分别同比+7.7%、-11.3%、+86.8%，分别占比 77.8%、2.6%、19.6%。基础物业、平台增值服务、专业增值服务毛利率分别为 11.6%、11.0%、8.0%，分别同比+0.6、+1.1、-3.1pct。截至 25H1 末，公司管理面积达到 3.68 亿平米，同比-4.4%，较 24 年末+1.0%。其中，1) 住宅、非住宅分别占比 38%、62%；2) 来自招商蛇口的管理面积占比 35%。2025H1，公司物业管理业务实现新签年度合同额 17.6 亿元，同比-6.8%，其中第三方项目新签年度合同额 15.9 亿元，同比-8.5%，并且千万级项目贡献新签年度合同额占比 58%。
- **25H1 末商管在管面积 397 万平方米，同比持平，商业运营稳步发展。**2025H1，资产管理收入中，商业运营收入 0.9 亿元，同比+30.7%，毛利率 26.9%，同比-11.0pct；持有型物业出租及经营收入 2.1 亿元，同比-2.2%，毛利率 58.0%，同比+0.5pct。2025H1 末，公司旗下招商商管在管商业项目 72 个（含筹备项目），管理面积 397 万方，同比持平；其中自持项目 3 个，受托管理招商蛇口项目 60 个，第三方品牌输出项目 9 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：业绩表现稳健，商业运营稳步发展，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。考虑到行业景气度低位，公司毛利率仍有一定压力，我们下调公司 25-27 年归母净利润预测分别为 9.4、10.6、12.0 亿元（原值 9.7、10.9、12.2 亿元），现价对应 25/26PE 为 14.1/12.5X，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。**

财务数据及盈利预测

	2024	2025H1	2025E	2026E	2027E
营业总收入(百万元)	17,172	9,107	19,424	21,822	24,430
同比增长率(%)	9.9	16.2	13.1	12.4	12.0
归母净利润(百万元)	840	474	943	1,063	1,198
同比增长率(%)	14.2	8.9	12.1	12.8	12.6
每股收益(元/股)	0.79	0.45	0.89	1.00	1.13
毛利率(%)	12.0	12.1	11.8	11.9	12.0
ROE(%)	8.1	4.5	8.4	8.8	9.2
市盈率	16		14	13	11

注：“净资产收益率”是指摊薄后归属于母公司所有者的 ROE

财务摘要

百万元	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入	15,627	17,172	19,424	21,822	24,430
其中：营业收入	15,627	17,172	19,424	21,822	24,430
减：营业成本	13,821	15,119	17,132	19,226	21,499
减：税金及附加	92	109	109	120	154
主营业务利润	1,714	1,944	2,183	2,476	2,777
减：销售费用	94	115	155	175	195
减：管理费用	605	602	680	765	856
减：研发费用	99	78	94	115	119
减：财务费用	63	30	27	22	16
经营性利润	853	1,119	1,227	1,399	1,591
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	62	63
营业利润	915	1,136	1,292	1,470	1,661
加：营业外净收入	13	3	8	6	7
利润总额	928	1,139	1,300	1,475	1,668
减：所得税	190	269	307	349	395
净利润	739	869	992	1,126	1,273
少数股东损益	3	29	50	63	76
归属于母公司所有者的净利润	736	841	943	1,063	1,198

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 索取有关披露资料或登录 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@swhysc.com
银行团队	李庆	021-33388245	liqing3@swhysc.com
华北组	肖霞	010-66500628	xiaoxia@swhysc.com
华南组	张晓卓	13724383669	zhangxiaozhuo@swhysc.com
华东创新团队	朱晓艺	021-33388860	zhuxiaoyi@swhysc.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhysc.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。