



公司评级 增持（维持）

报告日期 2025年09月08日

基础数据

09月05日收盘价(元)	11.92
总市值(亿元)	126.39
总股本(亿股)	10.60

来源: 聚源, 兴业证券经济与金融研究院整理

相关研究

【兴证地产】招商积余 2025 年一季报点评: 业绩双位数增长, 经营平稳有序推进-2025.05.07

【兴证地产】招商积余: 招商积余 24 年年报点评: 提质增效, 稳进向上-2025.03.17

【兴证地产】招商积余 24 年三季报点评: 业绩平稳增长, 回购股份彰显信心-2024.10.31

分析师: 靳璐瑜

S0190520080003  
jinluyu@xyzq.com.cn

分析师: 王沁雯

S0190523040001  
wangqinwen@xyzq.com.cn

招商积余(001914.SZ)

2025 年半年报点评:

业绩平稳增长, 基础物管毛利率改善

投资要点:

● **业绩平稳增长, 毛利率略有下降。**2025 年上半年, 公司实现营收 91.07 亿元, 同比增长 16.17%, 归母净利润 4.74 亿元, 同比增长 8.90%; 扣非利润 4.63 亿元, 同比增长 11.87%。上半年公司业绩增速低于营收增速主要由于: 1) 毛利率略有下降, 上半年公司毛利率 12.12%, 同比下滑 0.45pct; 2) 管理费用率增加 0.35pct 至 3.31%; 3) 上半年资产及信用减值同比略增 0.06 亿元至 0.33 亿元。

● **物管业务: 物管基本盘稳健, 基础物管毛利率提升。**上半年物管业务实现营收 88.00 亿元, 同比增长 16.79%。其中, 基础物管/平台增值服务/专业化增值服务营收分别 68.49/2.27/17.25 亿元, 同比分别+7.75%/-11.29%/+86.80%。毛利率方面, 基础物管和平台增值服务毛利率同比分别提升 0.61/1.08 个百分点至 11.56%/10.99%, 专业增值服务毛利率下降 3.10 个百分点至 8.03%。

**外拓取得成效, 在管规模持续增长。**上半年公司新签年度合同额 17.64 亿元, 第三方项目 15.92 亿元(千万级项目占比 58%)。公司保持非住优势, 上半年住宅/非住宅新签年度合同额分别为 3.38/14.26 亿元。同时公司也发力存量房拓展, 市场化住宅项目拓展新签年度合同额同比增长 23%, 成为重要增长点。截至 25 年 6 月末, 公司在管项目 2370 个, 管理面积为 3.68 亿 m<sup>2</sup>, 较 2024 年末增长 0.98%。

● **资管业务: 商业运营规模提升, 持有物业运营稳健。**上半年资管业务实现营收 3.06 亿元, 同比增长 5.86%, 其中商业运营/持有物业出租及运营营收分别 0.92/2.14 亿元, 同比分别+30.75%/-2.16%。

**1) 商业运营:**截至 25 年 6 月末, 公司旗下招商商管在管项目增至 72 个(含筹备项目, 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), 管理面积 397 万 m<sup>2</sup>, 较一季度末增长 4 万方。

**2) 持有物业出租及运营:**公司持有物业总可出租面积为 46.89 万 m<sup>2</sup>, 截至 25 年 6 月末总体出租率为 93%, 整体表现稳健。

● **投资建议:**公司业绩稳进向上, 内部经营提质增效。作为央企物管旗舰, 母公司资源持续支撑公司“大物管+大资管”发展, 也将受益于地产基本面边际改善。我们维持盈利预测, 预计公司 25 年、26 年 EPS 分别为 0.90、1.01 元, 按照 9 月 5 日收盘价, 对应 PE 分别为 13.3 倍、11.8 倍, 维持“增持”评级。

● **风险提示:**资源整合较慢、市场拓展不及预期、公司战略落地风险

主要财务指标

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入(百万元)	17172	19144	21298	23636
同比增长	9.9%	11.5%	11.3%	11.0%
归母净利润(百万元)	840	953	1075	1202
同比增长	14.2%	13.4%	12.8%	11.8%
毛利率	12.0%	12.1%	12.2%	12.2%
ROE	8.1%	8.6%	9.1%	9.5%
每股收益(元)	0.79	0.90	1.01	1.13
市盈率	15.0	13.3	11.8	10.5

数据来源: 携宁, 兴业证券经济与金融研究院整理

注: 每股收益均按照最新股本摊薄计算

**附表**
**资产负债表**

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
<b>流动资产</b>	<b>9210</b>	<b>10438</b>	<b>12348</b>	<b>13984</b>
货币资金	4669	5339	6755	7804
交易性金融资产	0	0	0	0
应收票据及应收账款	2247	2579	2796	3091
预付款项	74	93	99	112
存货	1146	1302	1437	1597
其他	1075	1125	1262	1380
<b>非流动资产</b>	<b>9856</b>	<b>9764</b>	<b>9768</b>	<b>9674</b>
长期股权投资	106	106	106	106
固定资产	595	530	570	506
在建工程	0	0	0	0
无形资产	24	22	19	16
商誉	3194	3194	3194	3194
其他	5938	5913	5879	5852
<b>资产总计</b>	<b>19067</b>	<b>20201</b>	<b>22117</b>	<b>23658</b>
<b>流动负债</b>	<b>6947</b>	<b>7552</b>	<b>8580</b>	<b>9392</b>
短期借款	149	49	199	149
应付票据及应付账款	2974	3080	3511	3863
其他	3824	4423	4870	5379
<b>非流动负债</b>	<b>1549</b>	<b>1388</b>	<b>1488</b>	<b>1338</b>
长期借款	663	483	583	433
其他	886	905	905	905
<b>负债合计</b>	<b>8496</b>	<b>8940</b>	<b>10068</b>	<b>10729</b>
股本	1060	1060	1060	1060
未分配利润	5746	6267	6856	7514
少数股东权益	151	184	222	263
<b>股东权益合计</b>	<b>10570</b>	<b>11261</b>	<b>12049</b>	<b>12929</b>
<b>负债及权益合计</b>	<b>19067</b>	<b>20201</b>	<b>22117</b>	<b>23658</b>

**现金流量表**

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
归母净利润	840	953	1075	1202
折旧和摊销	127	87	96	90
营运资金的变动	766	-26	346	239
<b>经营活动产生现金流量</b>	<b>1836</b>	<b>1103</b>	<b>1609</b>	<b>1626</b>
资本支出	-23	21	-94	11
长期投资	-7	0	0	0
<b>投资活动产生现金流量</b>	<b>-94</b>	<b>28</b>	<b>-86</b>	<b>20</b>
债权融资	-1156	-134	250	-200
股权融资	7	0	0	0
<b>融资活动产生现金流量</b>	<b>-1495</b>	<b>-460</b>	<b>-107</b>	<b>-597</b>
现金净变动	248	670	1415	1049

数据来源：携宁、兴业证券经济与金融研究院

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

**利润表**

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
<b>营业总收入</b>	<b>17172</b>	<b>19144</b>	<b>21298</b>	<b>23636</b>
营业成本	15119	16819	18709	20755
税金及附加	109	119	133	148
销售费用	115	124	140	154
管理费用	602	694	764	851
研发费用	78	98	105	118
财务费用	30	33	32	33
投资收益	5	8	8	9
公允价值变动收益	1	1	1	1
信用减值损失	-39	-38	-36	-35
资产减值损失	-1	-1	-1	-1
<b>营业利润</b>	<b>1136</b>	<b>1287</b>	<b>1453</b>	<b>1625</b>
营业外收支	3	3	3	3
<b>利润总额</b>	<b>1139</b>	<b>1290</b>	<b>1456</b>	<b>1628</b>
所得税	269	304	344	384
净利润	869	986	1112	1244
少数股东损益	29	33	37	42
<b>归属母公司净利润</b>	<b>840</b>	<b>953</b>	<b>1075</b>	<b>1202</b>
<b>EPS(元)</b>	<b>0.79</b>	<b>0.90</b>	<b>1.01</b>	<b>1.13</b>

**主要财务比率**

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
<b>成长性</b>				
营业总收入增长率	9.9%	11.5%	11.3%	11.0%
营业利润增长率	24.1%	13.3%	12.9%	11.8%
归母净利润增长率	14.2%	13.4%	12.8%	11.8%
<b>盈利能力</b>				
毛利率	12.0%	12.1%	12.2%	12.2%
归母净利率	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%
ROE	8.1%	8.6%	9.1%	9.5%
<b>偿债能力</b>				
资产负债率	44.6%	44.3%	45.5%	45.4%
流动比率	1.33	1.38	1.44	1.49
速动比率	1.12	1.18	1.24	1.29
<b>营运能力</b>				
资产周转率	91.2%	97.5%	100.7%	103.3%
<b>每股资料(元)</b>				
每股收益	0.79	0.90	1.01	1.13
每股经营现金	1.73	1.04	1.52	1.53
<b>估值比率(倍)</b>				
PE	15.0	13.3	11.8	10.5
PB	1.2	1.1	1.1	1.0

### 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。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。

### 投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 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。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

### 信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 [www.xyzq.com.cn](http://www.xyzq.com.cn) 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

### 使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业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。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并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相关的其他任何损失承担任何责任。

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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934 年美国《证券交易所》第 15a-6 条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

### 特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

### 兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元	地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn