

公司点评 (R3)

招商积余 (001914.SZ)

房地产 | 房地产服务

主业稳健向好，轻装上阵蓄力长期发展

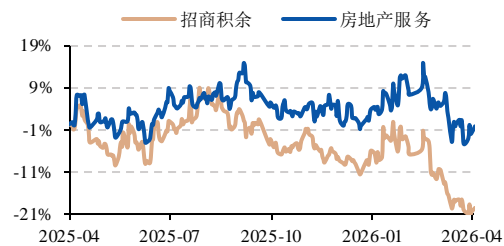
2026年04月13日

评级 **增持**
评级变动 首次

交易数据

当前价格 (元)	9.69
52周价格区间 (元)	9.52-13.35
总市值 (百万)	10210.55
流通市值 (百万)	10210.51
总股本 (万股)	105371.99
流通股 (万股)	105371.61

涨跌幅比较



%	1M	3M	12M
招商积余	-10.19	-13.87	-19.65
房地产服务	-4.78	-4.45	-0.44

陈刚 分析师
执业证书编号:S0530525110001
chengang48@hncasing.com

相关报告

预测指标	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入 (亿元)	171.72	192.73	203.01	212.29	221.03
归母净利润 (亿元)	8.40	6.55	9.41	10.00	10.60
每股收益 (元)	0.79	0.62	0.89	0.94	1.00
每股净资产 (元)	9.83	10.13	10.76	11.35	11.98
P/E	13.33	17.27	10.89	10.26	9.67
P/B	1.08	1.05	0.90	0.85	0.81

资料来源: iFinD, 财信证券

投资要点:

- 2025年,公司实现营业收入192.73亿元,同比增长12.23%;实现归母净利润6.55亿元,同比下降22.12%,主要系处置衡阳中航项目一次性减少归母净利润2.56亿元,剔除此影响因素后,归母净利润同比增长8.30%。
- 营收稳健增长,专业增值服务成为核心驱动力。2025年,公司物业管理业务实现收入186.03亿元,同比增长12.83%,占总营收96.5%。其中,专业增值服务表现突出,实现收入37.86亿元,同比大增48.46%;基础物业管理实现营业收入142.79亿元,同比增长6.56%;平台增值服务实现营业收入5.37亿元,同比增长0.18%。资产管理业务收入6.66亿元,同比下降0.67%,但商业运营收入仍同比增长6.26%。
- 具有成熟的市场化发展能力,第三方拓展势头强劲。2025年公司新签年度合同额44.80亿元,同比增长11.19%。其中,第三方项目新签年度合同额41.69亿元,同比增长12.89%,占比高达93%。公司深耕非住宅业态细分赛道,打造差异化市场竞争能力,其中航空业态新签年度合同额同比增长85%,高校业态增长25%,IFM(综合设施管理)业态增长15%。市场化住宅新签合同额同比大增60%。公司市场化拓展能力突出,在行业竞争加剧背景下保持增长,体现了强大的品牌和综合服务竞争力。
- 财务结构显著优化,债务压减成效显著。公司持续强化现金流管控,债务规模从年初8.33亿元压降至5.17亿元,仅余一笔贷款,融资成本仅2.24%,财务费用同比大幅下降61.79%,债务轻量化成效显著。
- 历史包袱基本出清,聚焦主业轻装上阵。2025年公司完成了衡阳中航60%股权的挂牌转让,相关减值影响已充分体现。公司不再新增房地产开发业务,存量开发项目处置已接近尾声。未来将集中资源发展物业管理及资产管理核心业务。
- 盈利预测与投资建议:公司作为A股物管龙头,央企背景实力雄厚,市场化拓展能力突出,财务状况健康,随着房地产历史业务影响消退,

公司核心物管业务价值正逐步凸显。预计 2026-2028 年公司归母净利润分别为 9.41 / 10.00 / 10.60 亿元，EPS 分别为 0.89 / 0.94 / 1.00 元，当前股价对应的 PE 分别 10.89 / 10.26 / 9.67 倍，首次覆盖，给予“增持”评级。

- **风险提示:**行业竞争加剧导致物业项目拓展及续约价格承压;应收账款回收周期延长,信用减值风险上升;增值服务新业务孵化不及预期。

报表预测(单位:百万元)						财务和估值数据摘要					
利润表	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E	主要指标	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E
营业收入	17,172.30	19,273.21	20,300.75	21,229.37	22,103.08	营业收入	17,172.30	19,273.21	20,300.75	21,229.37	22,103.08
减:营业成本	15,119.32	17,135.89	18,057.55	18,895.08	19,681.36	增长率(%)	9.9%	12.2%	5.3%	4.6%	4.1%
税金及附加	109.47	137.63	144.97	151.60	157.84	归属母公司股东净利润	840.50	654.58	941.35	999.95	1,060.10
营业费用	115.28	109.70	115.55	120.84	125.81	增长率(%)	14.2%	-22.1%	43.8%	6.2%	6.0%
管理费用	601.61	580.23	611.16	639.12	665.42	每股收益(EPS)	0.79	0.62	0.89	0.94	1.00
研发费用	78.15	76.11	80.16	83.83	87.28	每股股利(DPS)	0.24	0.26	0.36	0.38	0.40
财务费用	29.79	11.38	-3.33	-9.29	-16.28	每股经营现金流	1.74	1.87	0.76	1.18	1.19
减值损失	40.37	304.57	79.41	51.96	23.00	销售毛利率	12.0%	11.1%	11.0%	11.0%	11.0%
加:投资收益	11.43	12.68	14.21	15.92	17.84	销售净利率	5.1%	3.4%	4.7%	4.7%	4.8%
公允价值变动损益	0.55	-14.67	0.00	0.00	0.00	净资产收益率(ROE)	8.3%	6.2%	8.5%	8.5%	8.6%
其他经营损益	45.40	40.06	32.13	27.99	24.27	投入资本回报率(ROIC)	17.9%	23.2%	32.0%	30.6%	33.1%
营业利润	1,135.69	955.79	1,261.61	1,340.15	1,420.76	市盈率(P/E)	13.33	17.27	10.89	10.26	9.67
加:其他非经营损益	3.04	-5.56	0.00	0.00	0.00	市净率(P/B)	1.08	1.05	0.90	0.85	0.81
利润总额	1,138.73	950.22	1,261.61	1,340.15	1,420.76	股息率(分红/股价)	2.3%	2.4%	3.7%	3.9%	4.1%
减:所得税	269.25	292.27	315.40	335.04	355.19	主要财务指标	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E
净利润	869.47	657.96	946.21	1,005.11	1,065.57	收益率					
减:少数股东损益	28.98	3.38	4.86	5.16	5.47	毛利率	11.96%	11.09%	11.05%	11.00%	10.96%
归属母公司股东净利润	840.50	654.58	941.35	999.95	1,060.10	三费/销售收入	4.35%	3.64%	3.56%	3.54%	3.51%
资产负债表	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E	EBIT/销售收入	6.69%	6.40%	6.36%	6.31%	6.27%
货币资金	4,668.84	5,622.58	6,070.58	6,881.34	7,712.15	EBITDA/销售收入	7.42%	6.96%	6.84%	6.73%	6.65%
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	销售净利率	5.06%	3.41%	4.66%	4.73%	4.82%
应收和预付款项	2,321.17	2,556.42	2,692.76	2,816.00	2,931.94	资产获利率					
其他应收款(合计)	896.20	785.36	827.23	865.07	900.67	ROE	8.33%	6.19%	8.51%	8.54%	8.59%
存货	1,145.73	1,043.90	1,100.05	1,151.07	1,198.97	ROA	4.62%	3.36%	4.64%	4.73%	4.79%
其他流动资产	178.38	269.37	283.74	296.71	308.93	ROIC	17.85%	23.25%	32.00%	30.57%	33.06%
长期股权投资	105.51	118.24	132.45	148.37	166.21	资本结构					
金融资产投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	资产负债率	44.56%	45.90%	44.41%	44.12%	43.74%
投资性房地产	5,477.95	5,458.28	5,458.28	5,458.28	5,458.28	投资资本/总资产	21.45%	15.43%	16.13%	14.64%	13.35%
固定资产和在建工程	595.04	563.60	534.56	507.74	482.96	带息债务/总负债	11.09%	6.54%	6.36%	5.98%	5.68%
无形资产和开发支出	24.34	21.33	18.69	16.38	14.35	流动比率	1.33	1.28	1.38	1.44	1.50
其他非流动资产	3,653.57	3,632.51	3,613.04	3,600.99	3,593.92	速动比率	1.15	1.14	1.23	1.29	1.35
资产总计	19,066.73	20,071.59	20,731.37	21,741.94	22,768.38	股利支付率	30.25%	41.85%	40.00%	40.00%	40.00%
短期借款	195.70	225.16	225.16	225.16	225.16	收益留存率	69.75%	58.15%	60.00%	60.00%	60.00%
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	资产管理效率					
应付和预收款项	4,034.39	4,778.43	4,581.50	4,793.25	4,992.15	总资产周转率	0.91	0.98	1.00	1.00	0.99
长期借款	746.84	377.48	360.67	348.76	340.32	固定资产周转率	28.10	33.27	36.97	40.74	44.62
其他负债	3,519.48	3,832.58	4,038.71	4,226.03	4,401.89	应收账款周转率	7.52	8.18	8.02	8.00	7.98
负债合计	8,496.41	9,213.64	9,206.04	9,593.19	9,959.52	存货周转率	13.37	15.65	16.85	16.79	16.75
股本	1,060.35	1,053.72	1,053.72	1,053.72	1,053.72	估值指标	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E
资本公积	3,077.49	3,000.15	3,000.15	3,000.15	3,000.15	EBIT	1,148.47	1,233.66	1,291.36	1,338.91	1,385.37
留存收益	6,281.13	6,670.45	7,337.84	7,961.25	8,621.36	EBITDA	1,275.03	1,342.05	1,388.16	1,427.85	1,468.96
归属母公司股东权益	10,418.97	10,724.32	11,391.70	12,015.11	12,675.23	NOPLAT	885.64	950.58	991.00	1,022.12	1,052.41
少数股东权益	151.35	133.63	133.63	133.63	133.63	归母净利润	840.50	654.58	941.35	999.95	1,060.10
股东权益合计	10,570.32	10,857.95	11,525.33	12,148.74	12,808.86	EPS	0.79	0.62	0.89	0.94	1.00
负债和股东权益合计	19,066.73	20,071.59	20,731.37	21,741.94	22,768.38	BPS	9.83	10.13	10.76	11.35	11.98
现金流量表	2024A	2025A	2026F	2027E	2028E	PE	13.33	17.27	10.89	10.26	9.67
经营性现金净流量	1,829.50	1,983.81	833.25	1,266.81	1,276.87	PEG	0.94	-0.78	0.25	1.65	1.61
投资性现金净流量	-54.66	-308.46	-92.94	-71.72	-48.45	PB	1.08	1.05	0.90	0.85	0.81
筹资性现金净流量	-1,453.64	-721.60	-292.32	-384.33	-397.61	PS	0.65	0.59	0.51	0.48	0.46
现金流量净额	321.20	953.75	447.99	810.76	830.82	PCF	6.08	5.70	12.75	8.24	8.13

资料来源: 财信证券, iFinD

投资评级系统说明

以报告发布日后的 6—12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	买入	投资收益率超越沪深 300 指数 15% 以上
	增持	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5%—15%
	持有	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10%—5%
	卖出	投资收益率落后沪深 300 指数 10% 以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5% 以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5%—5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5% 以上

免责声明

本报告风险等级定为 R3，由财信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作，本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供本公司客户中风险评级高于 R3 级（含 R3 级）的投资者使用。本报告对于接收报告的客户而言属于高度机密，只有符合条件的客户才能使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律法规许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告所引用信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的信息、资料、建议及预测仅反映本公司于本报告公开发布当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及预测不一致的报告。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。本公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能涉及为该等公司提供或争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务、金融产品等相关服务，投资者应充分考虑可能存在的利益冲突。本公司的资产管理部门、自营业务部门及其他投资业务部门可能独立作出与本报告中意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面授权，任何机构和个人（包括本公司客户及员工）均不得以任何形式、任何目的对本报告进行翻版、刊发、转载、复制、发表、篡改、引用或传播，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用，请投资者谨慎使用未经授权刊载、转发或传播的本公司研究报告。经过书面授权的引用、刊载、转发，需注明出处为“财信证券股份有限公司”及发布日期等法律法规规定的相关内容，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人（包括本公司内部客户及员工）对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司不因此承担任何责任并保留对该机构和個人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：stock.hnchasing.com

地址：长沙市岳麓区茶子山东路 112 号湘江财富金融中心 B 座 25 楼

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438