

招商积余 (001914.SZ)

市拓增长提速，经营韧性延续

优于大市

核心观点

业绩平稳，毛利率小幅承压。2026年上半年公司实现营业收入97.7亿元，同比增长6.6%；实现归母净利润5.0亿元，同比增长0.2%；扣非归母净利润4.9亿元，同比增长5.2%。其中，物业管理业务实现收入94.8亿元，同比增长7.0%；资产管理业务实现收入2.9亿元，同比下降4.1%。物业管理业务中，基础物业管理收入75.3亿元，同比增长10.0%；平台增值服务收入1.6亿元，同比下降27.3%；专业增值服务收入17.8亿元，同比基本持平。公司整体毛利率为11.0%，同比下降1.4pct；物业管理业务毛利率为9.8%，同比下降1.3pct，其中基础物业管理及专业增值服务毛利率分别下降1.2pct、2.2pct至10.4%、7.3%。

市拓增长提速，第三方非住优势稳固。2026年上半年公司实现新签年度合同额20.9亿元，同比增长18.7%；其中第三方项目新签年度合同额20.3亿元，同比增长27.6%，占总新签额的97.0%。公司持续巩固办公、园区、政府等非住宅基本盘，非住宅项目新签年度合同额18.3亿元，同比增长28.3%；高校及医院赛道新签额均同比增长63.0%，IFM赛道同比增长14.0%。市场化存量住宅拓展亦保持增长，新签年度合同额同比提升17.0%。截至2026年6月末，公司在管项目2599个，管理面积4.1亿平方米，较年初增长7.9%；其中第三方管理面积2.7亿平方米，较年初增长12.3%，市场化拓展与项目转化能力持续兑现。

资产管理收入阶段性承压，核心运营指标改善。受商业运营项目筹开期收入结算减少、酒店及部分持有物业租金承压影响，资产管理业务收入有所下滑，但毛利率基本持平于48.6%。截至2026上半年末，招商商管在管商业项目73个，管理面积395万平方米；在管项目集中商业销售额、客流同比分别增长12.4%、14.6%，会员总数累计达889万。公司持有物业可出租面积46.9万平方米，整体出租率保持94.0%的较高水平。公司正推进商业不动产REITs申报发行，并同步优化债务期限结构，持有资产盘活路径逐步清晰。

风险提示：地产开发超预期下行；公司在管面积增长不及预期；毛利率下行超预期。

投资建议：我们维持此前的盈利预测，预计公司2026、2027年营业收入预测为208/224亿元，归母净利润为9.1/9.9亿元，对应EPS分别为0.87/0.94元，对应PE分别为10.2/9.4X，维持“优于大市”评级。

公司研究·财报点评

房地产·房地产服务

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

证券分析师：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

基础数据

投资评级	优于大市(维持)
合理估值	
收盘价	8.93元
总市值/流通市值	9410/9410百万元
52周最高价/最低价	12.94/8.11元
近3个月日均成交额	70.10百万元

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

- 《招商积余(001914.SZ)——一次性减值拖累业绩，拓展保持稳健》——2026-03-24
- 《招商积余(001914.SZ)——业绩稳增，基础物管毛利率持续修复》——2025-09-05
- 《招商积余(001914.SZ)——归母净利润增长14.2%，毛利率修复》——2025-03-19
- 《招商积余(001914.SZ)——归母净利润增长3.8%，各项业务发展稳定》——2024-09-02

盈利预测和财务指标

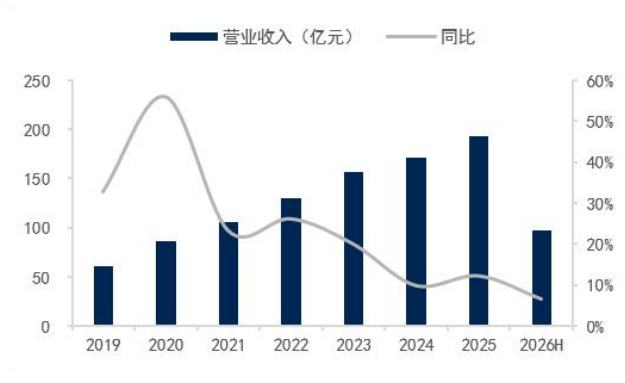
	2024	2025	2026E	2027E	2028E
营业收入(百万元)	17,172	19,273	20,815	22,397	24,077
(+/-%)	9.9%	12.2%	8.0%	7.6%	7.5%
净利润(百万元)	840	655	914	993	1065
(+/-%)	14.2%	-22.1%	39.6%	8.7%	7.2%
每股收益(元)	0.79	0.62	0.87	0.94	1.01
EBIT Margin	6.7%	6.4%	6.0%	6.0%	6.0%
净资产收益率(ROE)	8.1%	6.1%	8.2%	8.5%	8.7%
市盈率(PE)	11.2	14.2	10.2	9.4	8.7
EV/EBITDA	15.0	14.5	15.3	14.4	14.0
市净率(PB)	0.90	0.87	0.83	0.80	0.76

资料来源：Wind、国信证券经济研究所预测

注：摊薄每股收益按最新总股本计算

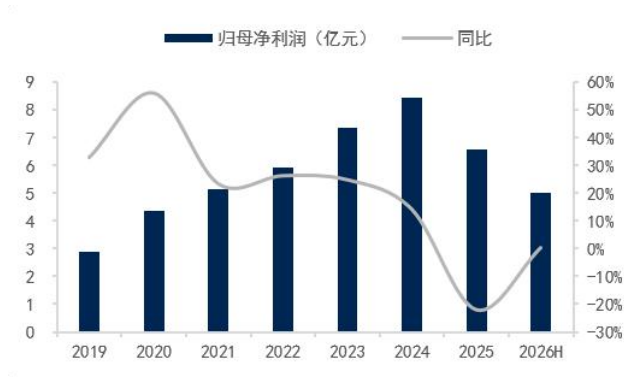
业绩平稳，毛利率小幅承压。2026年上半年公司实现营业收入97.7亿元，同比增长6.6%；实现归母净利润5.0亿元，同比增长0.2%；扣非归母净利润4.9亿元，同比增长5.2%。其中，物业管理业务实现收入94.8亿元，同比增长7.0%；资产管理业务实现收入2.9亿元，同比下降4.1%。物业管理业务中，基础物业管理收入75.3亿元，同比增长10.0%；平台增值服务收入1.6亿元，同比下降27.3%；专业增值服务收入17.8亿元，同比基本持平。公司整体毛利率为11.0%，同比下降1.4pct；物业管理业务毛利率为9.8%，同比下降1.3pct，其中基础物业管理及专业增值服务毛利率分别下降1.2pct、2.2pct至10.4%、7.3%。

图1：公司营业收入及增速



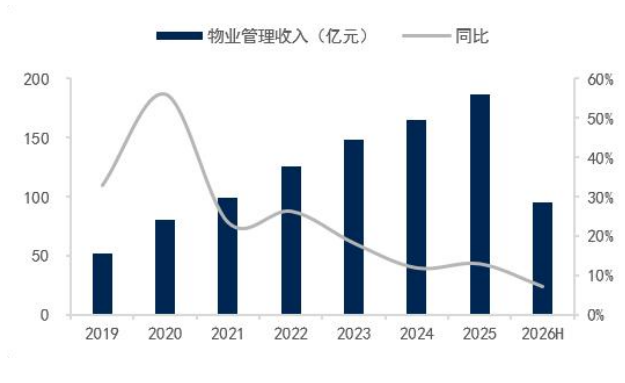
资料来源：公司公告、国信证券经济研究所整理

图2：公司归母净利润及增速



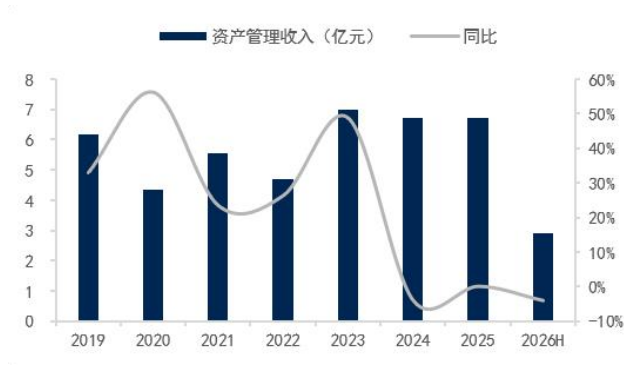
资料来源：公司公告、国信证券经济研究所整理

图3：公司物业管理收入及增速



资料来源：公司公告、国信证券经济研究所整理

图4：公司资产管理收入及增速



资料来源：公司公告、国信证券经济研究所整理

市拓增长提速，第三方非住优势稳固。2026年上半年公司实现新签年度合同额20.9亿元，同比增长18.7%；其中第三方项目新签年度合同额20.3亿元，同比增长27.6%，占总新签额的97.0%。公司持续巩固办公、园区、政府等非住宅基本盘，非住宅项目新签年度合同额18.3亿元，同比增长28.3%；高校及医院赛道新签额均同比增长63.0%，IFM赛道同比增长14.0%。市场化存量住宅拓展亦保持增长，新签年度合同额同比提升17.0%。截至2026年6月末，公司在管项目2599个，管理面积4.1亿平方米，较年初增长7.9%；其中第三方管理面积2.7亿平方米，较年初增长12.3%，市场化拓展与项目转化能力持续兑现。

资产管理收入阶段性承压，核心运营指标改善。受商业运营项目筹开期收入结算

减少、酒店及部分持有物业租金承压影响，资产管理业务收入有所下滑，但毛利率基本持平于 48.6%。截至 2026 上半年末，招商商管在管商业项目 73 个，管理面积 395 万平方米；在管项目集中商业销售额、客流同比分别增长 12.4%、14.6%，会员总数累计达 889 万。公司持有物业可出租面积 46.9 万平方米，整体出租率保持 94.0% 的较高水平。公司正推进商业不动产 REITs 申报发行，并同步优化债务期限结构，持有资产盘活路径逐步清晰。

风险提示：地产开发超预期下行；公司在管面积增长不及预期；毛利率下行超预期。

投资建议：我们维持此前的盈利预测，预计公司 2026、2027 年营业收入预测为 208/224 亿元，归母净利润为 9.1/9.9 亿元，对应 EPS 分别为 0.87/0.94 元，对应 PE 分别为 10.2/9.4X，维持“优于大市”评级。

财务预测与估值

资产负债表（百万元）	2024	2025	2026E	2027E	2028E	利润表（百万元）	2024	2025	2026E	2027E	2028E
现金及现金等价物	4669	5623	5847	6135	6939	营业收入	17172	19273	20815	22397	24077
应收款项	3143	3250	4220	4541	4881	营业成本	15119	17136	18525	19933	21428
存货净额	1146	1044	1531	1648	1771	营业税金及附加	109	138	167	179	193
其他流动资产	252	361	624	672	722	销售费用	115	110	139	150	161
流动资产合计	9210	10278	12223	12996	14314	管理费用	602	580	627	674	724
固定资产	595	564	600	577	537	研发费用	78	76	114	123	132
无形资产及其他	24	21	19	17	15	财务费用	30	11	(70)	(74)	(91)
投资性房地产	9132	9091	9091	9091	9091	投资收益	5	3	0	0	0
长期股权投资	106	118	118	118	118	资产减值及公允价值变动	2	58	0	15	0
资产总计	19067	20072	22051	22799	24075	其他收入	(68)	(404)	(114)	(123)	(132)
短期借款及交易性金融负债	196	225	666	238	262	营业利润	1136	956	1312	1426	1529
应付款项	2974	3667	3828	4119	4429	营业外净收支	3	(6)	0	0	0
其他流动负债	3778	4123	5042	5426	5834	利润总额	1139	950	1312	1426	1529
流动负债合计	6947	8015	9535	9783	10525	所得税费用	269	292	394	428	459
长期借款及应付债券	663	317	317	317	317	少数股东损益	29	3	5	5	5
其他长期负债	886	882	882	882	882	归属于母公司净利润	840	655	914	993	1065
长期负债合计	1549	1199	1199	1199	1199	现金流量表（百万元）	2024	2025	2026E	2027E	2028E
负债合计	8496	9214	10734	10982	11724	净利润	840	655	914	993	1065
少数股东权益	151	134	136	138	141	资产减值准备	1	72	(73)	0	0
股东权益	10419	10724	11181	11678	12210	折旧摊销	45	41	67	68	70
负债和股东权益总计	19067	20072	22051	22799	24075	公允价值变动损失	(2)	(58)	0	(15)	0
关键财务与估值指标	2024	2025	2026E	2027E	2028E	财务费用	30	11	(70)	(74)	(91)
每股收益	0.79	0.62	0.87	0.94	1.01	营运资本变动	847	1033	(714)	191	203
每股红利	0.28	0.30	0.43	0.47	0.51	其它	17	(70)	75	3	3
每股净资产	9.83	10.18	10.61	11.08	11.59	经营活动现金流	1749	1672	269	1240	1340
ROIC	8%	8%	8%	8%	9%	资本开支	0	(137)	(28)	(28)	(28)
ROE	8%	6%	8%	9%	9%	其它投资现金流	0	0	0	0	0
毛利率	12%	11%	11%	11%	11%	投资活动现金流	(7)	(150)	(28)	(28)	(28)
EBIT Margin	7%	6%	6%	6%	6%	权益性融资	1	2	0	0	0
EBITDA Margin	7%	7%	6%	6%	6%	负债净变化	322	(346)	0	0	0
收入增长	10%	12%	8%	8%	8%	支付股利、利息	(300)	(321)	(457)	(497)	(532)
净利润增长率	14%	-22%	40%	9%	7%	其它融资现金流	(1466)	765	441	(427)	24
资产负债率	45%	47%	49%	49%	49%	融资活动现金流	(1421)	(569)	(16)	(924)	(509)
息率	3.2%	3.4%	4.9%	5.3%	5.7%	现金净变动	321	954	225	288	804
P/E	11.2	14.2	10.2	9.4	8.7	货币资金的期初余额	4348	4669	5623	5847	6135
P/B	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	货币资金的期末余额	4669	5623	5847	6135	6939
EV/EBITDA	15.0	14.5	15.3	14.4	14.0	企业自由现金流	1768	1792	195	1167	1251
						权益自由现金流	625	2210	684	791	1339

资料来源：Wind、国信证券经济研究所预测

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）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 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 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作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司

关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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所意见或建议不一致的投资决策。

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。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032