

招商积余 (001914)

证券研究报告

2024年09月02日

稳中有进，积极拓展——招商积余 24 年中报点评

事件：24H1 公司实现营业收入 78.39 亿元，同比+12.34%；归母净利润 4.35 亿元，同比+3.79%；基本每股收益 0.41 元，同比+3.79%。

利润增长放缓，基础物管表现稳定

收入端，24H1 公司实现营业收入 78.39 亿元，同比+12.34%；其中，1) 物业管理业务实现营业收入 75.35 亿元，同比+12.68%。细分来看，基础物业、平台增值、专业增值服务分别实现收入同比增长 15.86%、3.96%、-3.37%，占营收比重分别达 81.08%、3.26%、11.78%；2) 资产管理业务实现营业收入 2.89 亿元，同比+2.61%，主要系在管商业运营项目增加；3) 其他业务实现营业收入 0.15 亿元，主要系 24 上半年内出售零星资产。

利润端，24H1 公司实现归母净利润 4.35 亿元，同比增长 3.79%；毛利率 12.57%，较 23 年同期下滑 0.73pct；其中，1) 物管业务中基础物业、平台增值、专业服务毛利率分别为 10.95%、9.91%、11.13%，较 23 年同期分别+0.38、+0.11、-0.48pct；2) 资管业务中商业运营、持有物业出租及经营毛利率分别为 37.93%、57.45%，较 23 年同期分别+5.25、-0.90pct。24H1 销售管理研发费用率合计下降 1.20pct 至 3.89%，费用管控能力提升。

市拓合同额高增，非住宅占比提升

规模端，截至 24H1 末，公司在管项目数达 2209 个，较 23 年末增加 108 个，在管面积 3.85 亿 m^2 ，较 23 年末提升 11.55%；其中来自第三方项目的管理面积为 2.57 亿 m^2 ，较 23 年末提升 13.93%，占比 66.76%，较 23 年末提升 1.40pct；非住宅业态管理面积 2.52 亿 m^2 ，较 23 年末提升 18.22%，占比 66%，较 23 年末提升 3.70pct。**拓展端，**24H1，公司新签年度合同额达 18.93 亿元，同比+0.32%，其中第三方项目占比 92%，千万级项目贡献新签年度合同额占比超 50%；公司市场化住宅项目新签年度合同额 1.69 亿元，同比增长超 70%，其中住宅二手盘项目市场拓展新签年度合同额超 2000 万，占总业务新签年度合同额 1.2 亿元，中标中兴、荣耀、京东等大客户多个项目。24H1 来自招商蛇口的新签年度合同额达 1.53 亿元，为公司提供坚实规模支撑。

平台增值增速回落，商业销售表现良好

平台增值服务方面，24H1 公司平台增值服务实现营业收入 2.56 亿元，同比提升 3.96%，保持持续增长态势。**资管业务方面，**1) 商业运营业务：截至 24H1 末，招商商管在管商业项目 70 个（含筹备项目），管理面积 397 万 m^2 ，其中自持项目 3 个，受托管理招商蛇口项目 58 个，第三方品牌输出项目 9 个，年内尚无新增项目。24H1 集中商业销售额同比提升 26.7%，同店同比提升 6.9%；客流同比提升 37.7%，同店同比提升 15.4%。2) 持有物业出租经营业务：包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，24H1 末总可出租面积为 46.90 万 m^2 ，出租率为 94%，管理规模及出租率较 23 年末略有下降。

投资建议：公司背靠招商局集团，关联方交付规模大、外拓维持较高体量，基础物业支撑下业绩表现具备韧性，考虑公司上半年毛利率下滑，我们调整公司 24-26 年归母净利润分别为 7.93、9.23、10.78 亿元（原值 8.58、10.11、12.23 亿元）维持“买入”评级。

风险提示：市场不确定性加大风险、行业竞争加剧风险、创新业务孵化风险

财务数据和估值	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入(百万元)	13,023.78	15,626.68	17,973.81	20,768.73	24,068.88
增长率(%)	22.97	19.99	15.02	15.55	15.89
EBITDA(百万元)	1,066.42	1,081.46	1,158.21	1,348.88	1,562.99
归属母公司净利润(百万元)	593.51	735.73	793.38	922.80	1,078.33
增长率(%)	15.72	23.96	7.84	16.31	16.85
EPS(元/股)	0.56	0.69	0.75	0.87	1.02
市盈率(P/E)	15.70	12.67	11.75	10.10	8.64
市净率(P/B)	1.02	0.96	0.90	0.84	0.78
市销率(P/S)	0.72	0.60	0.52	0.45	0.39
EV/EBITDA	9.11	4.27	1.09	(0.49)	(0.27)

资料来源：wind，天风证券研究所

投资评级

行业	房地产/房地产服务
6 个月评级	买入（维持评级）
当前价格	8.79 元
目标价格	元

基本数据

A 股总股本(百万股)	1,060.35
流通 A 股股本(百万股)	1,060.34
A 股总市值(百万元)	9,320.44
流通 A 股市值(百万元)	9,320.41
每股净资产(元)	9.45
资产负债率(%)	45.26
一年内最高/最低(元)	16.06/8.16

作者

王雯	分析师
SAC 执业证书编号：S1110521120005	wangwena@tfzq.com
鲍荣富	分析师
SAC 执业证书编号：S1110520120003	baorongfu@tfzq.com

股价走势



资料来源：聚源数据

相关报告

- 《招商积余-年报点评报告:巩固优势，积力向上——招商积余 2023 年报点评》 2024-03-19
- 《招商积余-季报点评:Q1 业绩稳增，市拓开局向好》 2023-04-25
- 《招商积余-年报点评报告:市拓发力，行稳致远》 2023-03-23

财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
货币资金	3,167.15	4,347.64	3,823.40	5,410.72	5,228.24
应收票据及应收账款	2,359.41	2,318.65	2,823.86	2,599.09	3,685.56
预付账款	148.35	93.70	185.33	136.37	235.61
存货	1,164.42	1,116.67	2,665.34	1,160.86	3,162.91
其他	1,008.58	837.31	1,262.02	1,120.18	1,618.51
流动资产合计	7,847.91	8,713.98	10,759.95	10,427.22	13,930.83
长期股权投资	67.66	98.77	98.77	98.77	98.77
固定资产	660.02	627.13	623.19	626.26	626.32
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	30.45	27.35	29.17	31.70	33.92
其他	9,208.96	9,136.83	9,167.88	9,063.11	9,050.58
非流动资产合计	9,967.09	9,890.08	9,919.02	9,819.83	9,809.59
资产总计	17,815.00	18,604.06	20,678.97	20,247.05	23,740.42
短期借款	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00
应付票据及应付账款	1,703.73	2,155.10	2,270.60	2,831.75	3,068.00
其他	2,931.23	4,429.59	6,116.86	4,328.43	6,662.03
流动负债合计	4,634.95	6,584.68	8,487.46	7,260.19	9,830.03
长期借款	742.50	341.10	820.00	900.00	980.00
应付债券	1,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	846.63	876.15	861.39	861.39	866.31
非流动负债合计	3,089.13	1,217.25	1,681.39	1,761.39	1,846.31
负债合计	8,503.85	8,693.68	10,168.85	9,021.57	11,676.34
少数股东权益	161.31	151.02	116.48	93.35	69.32
股本	1,060.35	1,060.35	1,060.35	1,060.35	1,060.35
资本公积	3,067.98	3,068.90	3,068.90	3,068.90	3,068.90
留存收益	5,021.57	5,630.06	6,264.76	7,003.00	7,865.66
其他	(0.05)	0.05	(0.38)	(0.13)	(0.15)
股东权益合计	9,311.15	9,910.37	10,510.12	11,225.47	12,064.09
负债和股东权益总计	17,815.00	18,604.06	20,678.97	20,247.05	23,740.42
现金流量表(百万元)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
净利润	568.77	738.65	793.38	922.80	1,078.33
折旧摊销	89.90	96.22	57.12	60.42	63.72
财务费用	117.13	94.85	56.61	56.61	56.61
投资损失	(44.91)	(13.68)	(4.97)	(4.97)	(4.97)
营运资金变动	(308.25)	1,019.32	(679.76)	1,302.37	(1,098.81)
其它	572.47	(118.94)	36.84	41.08	29.97
经营活动现金流	995.10	1,816.42	259.21	2,378.29	124.84
资本支出	1,405.42	21.48	69.76	66.00	61.08
长期投资	17.60	31.11	0.00	0.00	0.00
其他	(799.00)	(91.90)	(199.79)	(197.03)	(182.10)
投资活动现金流	624.02	(39.31)	(130.03)	(131.03)	(121.03)
债权融资	(197.37)	(415.50)	(502.96)	(481.42)	23.39
股权融资	(125.82)	(179.23)	(150.47)	(178.52)	(209.68)
其他	(195.55)	(0.13)	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流	(518.74)	(594.86)	(653.43)	(659.94)	(186.29)
汇率变动影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金净增加额	1,100.39	1,182.24	(524.24)	1,587.32	(182.48)

资料来源：公司公告，天风证券研究所

利润表(百万元)	2022	2023	2024E	2025E	2026E
营业收入	13,023.78	15,626.68	17,973.81	20,768.73	24,068.88
营业成本	11,481.62	13,820.71	15,932.52	18,368.49	21,239.11
营业税金及附加	87.15	92.01	127.50	136.20	156.76
销售费用	71.17	94.18	103.27	122.25	139.99
管理费用	468.99	605.15	671.64	776.08	910.30
研发费用	48.26	98.90	122.74	152.21	188.43
财务费用	93.79	62.90	56.61	56.61	56.61
资产/信用减值损失	(96.65)	(43.89)	(43.89)	(38.46)	(42.08)
公允价值变动收益	(8.46)	5.97	80.00	70.00	60.00
投资净收益	44.91	4.97	4.97	4.97	4.97
其他	8.23	(29.49)	0.00	0.00	0.00
营业利润	824.77	915.26	1,000.60	1,193.39	1,400.58
营业外收入	11.98	14.60	12.82	13.13	13.52
营业外支出	15.17	1.45	5.00	5.00	5.00
利润总额	821.58	928.41	1,008.43	1,201.53	1,409.10
所得税	252.81	189.75	258.21	307.65	360.80
净利润	568.77	738.65	750.22	893.87	1,048.30
少数股东损益	(24.74)	2.93	(43.16)	(28.92)	(30.03)
归属于母公司净利润	593.51	735.73	793.38	922.80	1,078.33
每股收益(元)	0.56	0.69	0.75	0.87	1.02
主要财务比率	2022	2023	2024E	2025E	2026E
成长能力					
营业收入	22.97%	19.99%	15.02%	15.55%	15.89%
营业利润	10.76%	10.97%	9.32%	19.27%	17.36%
归属于母公司净利润	15.72%	23.96%	7.84%	16.31%	16.85%
获利能力					
毛利率	11.84%	11.56%	11.36%	11.56%	11.76%
净利率	4.56%	4.71%	4.41%	4.44%	4.48%
ROE	6.49%	7.54%	7.63%	8.29%	8.99%
ROIC	48.33%	30.49%	46.51%	39.78%	94.63%
偿债能力					
资产负债率	47.73%	46.73%	49.17%	44.56%	49.18%
净负债率	-7.98%	-22.97%	-20.92%	-37.51%	-32.73%
流动比率	1.45	1.17	1.27	1.44	1.42
速动比率	1.23	1.02	0.95	1.28	1.10
营运能力					
应收账款周转率	6.68	6.68	6.99	7.66	7.66
存货周转率	10.20	13.70	9.50	10.86	11.13
总资产周转率	0.75	0.86	0.92	1.01	1.09
每股指标(元)					
每股收益	0.56	0.69	0.75	0.87	1.02
每股经营现金流	0.94	1.71	0.24	2.24	0.12
每股净资产	8.63	9.20	9.80	10.50	11.31
估值比率					
市盈率	15.70	12.67	11.75	10.10	8.64
市净率	1.02	0.96	0.90	0.84	0.78
EV/EBITDA	9.11	4.27	1.09	-0.49	-0.27
EV/EBIT	9.52	4.50	1.15	-0.52	-0.28

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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。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，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、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。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、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的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/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一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区德胜国际中心 B 座 11 层	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦 A 栋 23 层 2301 房	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100088	邮编：570102	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(0898)-65365390	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	邮箱：research@tfzq.com	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
		邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com