

证券代码：001914

证券简称：招商积余

公告编号：2025-37

招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025 年第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

- 1、董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 2、公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
- 3、第一季度报告未经审计。

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入（元）	4,464,935,507.99	3,724,772,428.89	19.87%
归属于上市公司股东的净利润（元）	219,401,152.56	190,689,154.89	15.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	213,704,457.24	181,181,914.20	17.95%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,513,662,763.54	-1,185,663,086.16	-27.66%
基本每股收益（元/股）	0.2071	0.1798	15.18%
稀释每股收益（元/股）	0.2071	0.1798	15.18%
加权平均净资产收益率	2.08%	1.93%	上升 0.15 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产（元）	19,145,712,565.32	19,066,728,233.48	0.41%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	10,637,318,348.15	10,418,968,857.12	2.10%

（二）非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	本报告期	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	421,946.69	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,536,524.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	379,128.12	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,505,320.04	
减：所得税影响额	1,809,050.16	
少数股东权益影响额（税后）	337,173.80	
合计	5,696,695.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：主要为重点群体税收优惠、小规模企业增值税免征、附加税减免等。

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

单位：万元

资产负债项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	增减	主要变动原因
货币资金	322,280.44	466,883.82	-30.97%	一季度支付供应商款项及集中开支年度奖金，阶段性经营现金净流出 15.14 亿元
应收票据	3,242.69	5,443.41	-40.43%	上年度期末票据回收资金及本期末以票据方式结算物业费金额减少
应收账款	367,959.71	219,265.62	67.81%	一季度受春节、寒假等假期影响，非住宅项目回款效率有所降低
预付款项	12,526.17	7,407.99	69.09%	预付水电费等增加
一年内到期的非流动负债	40,606.96	4,665.85	770.30%	一年内需支付的长期借款增加
长期借款	39,752.00	66,310.00	-40.05%	通过中短期债务置换长期借款，以降低财务费用
损益项目	2025 年 1-3 月	2024 年 1-3 月	增减	主要变动原因
财务费用	179.27	512.74	-65.04%	主要是有息债务减少，利息费用同比减少
其他收益	704.18	1,329.77	-47.04%	主要是增值税进项税加计抵减同比减少
投资收益	270.22	394.02	-31.42%	权益法投资收益同比减少

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	19,864		报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0		
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	国有法人	47.45%	503,134,000	0	不适用	0
中国航空技术国际控股有限公司	国有法人	11.32%	120,005,789	0	不适用	0
深圳招商房地产有限公司	国有法人	3.71%	39,338,464	0	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—中欧养老产业混合型证券投资基金	其他	2.45%	25,943,341	0	不适用	0

全国社保基金一一三组合	其他	2.39%	25,313,249	0	不适用	0
基本养老保险基金八零二组合	其他	2.07%	21,940,392	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.71%	18,164,992	0	不适用	0
中信银行股份有限公司－中欧睿见混合型证券投资基金	其他	1.19%	12,613,749	0	不适用	0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.18%	12,512,949	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.50%	5,297,900	0	不适用	0
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	503,134,000	人民币普通股	503,134,000			
中国航空技术国际控股有限公司	120,005,789	人民币普通股	120,005,789			
深圳招商房地产有限公司	39,338,464	人民币普通股	39,338,464			
中国建设银行股份有限公司－中欧养老产业混合型证券投资基金	25,943,341	人民币普通股	25,943,341			
全国社保基金一一三组合	25,313,249	人民币普通股	25,313,249			
基本养老保险基金八零二组合	21,940,392	人民币普通股	21,940,392			
香港中央结算有限公司	18,164,992	人民币普通股	18,164,992			
中信银行股份有限公司－中欧睿见混合型证券投资基金	12,613,749	人民币普通股	12,613,749			
基本养老保险基金一零零三组合	12,512,949	人民币普通股	12,512,949			
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,297,900	人民币普通股	5,297,900			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，深圳招商房地产有限公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明	无					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未有参与转融通业务出借股份情况。

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东不存在因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化的情况。

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

不适用

三、其他重要事项

（一）报告期内公司经营管理情况

1、总体经营情况

报告期内，面对宏观经济形势复杂多变、市场竞争持续加剧、经营成本刚性上升及客户需求日益多元化等多重挑战，公司以品质建设为核心支撑，坚持“开源增收”与“提质增效”双轮驱动，各项经营管理工作平稳有序推进。2025 年 1-3 月，公司实现营业收入 44.65 亿元，较上年同期增长 19.87%；实现归属于上市公司股东的净利润 2.19 亿元，较上年同期增长 15.06%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.14 亿元，较上年同期增长 17.95%。截至 2025 年 3 月 31 日，公司总资产为 191.46 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 106.37 亿元。

2、物业管理业务经营情况

基础物业管理方面，深耕基础物业沃土，业务发展稳健前行。截至 2025 年 3 月 31 日，公司在管项目数量 2,358 个，管理面积 3.71 亿 m²。2025 年一季度公司物业管理业务实现新签年度合同额 8.45 亿元，其中市场化拓展项目新签年度合同额 7.69 亿元，千万级项目贡献业绩占比超七成，较上年同期提升 18 个百分点，中标招商银行全球总部大厦项目、西南交通大学东部(国际)校区、深圳市公安局龙华分局、湖南省博物馆等重点标杆项目；市场化住宅业态持续突破，中标上海康城小区物管服务，该项目为上海体量最大、拥有近 4 万人口的开放式超大型社区。

增值服务方面，围绕“服务美好生活”，从客户需求出发，聚焦更具成长性的 C 端业务推进流量兑现。2025 年，公司重点布局房产经纪、美居服务、到家服务、空间资源等领域，报告期内优化物业租售激励机制，深化余房网平台轻型化转型聚力发展租售业务，实现租售业务收入增长 317%；大力拓展新业务赛道，其中光伏、美居业务签约合同额均取得快速进展，美居合同额突破亿元；到家服务业务围绕家政保洁、空调清洗等产品强化供应链能力建设，实现服务覆盖率提升 13 个百分点；空间资源优化升级数字化系统建设，推进资源线上化管理与线下资源盘点专项行动，实现系统穿透项目赋能，提升经营效能，社区资源点位出租率提升 10 个百分点。

3、资产管理业务经营情况

截至 2025 年 3 月 31 日，公司在管商业项目 70 个（含筹备项目），管理面积 393 万 m²，其中自持项目 3 个，受托管理招商蛇口项目 59 个，第三方品牌输出项目 8 个，各项目持续深耕渠道拓展，聚焦主力店及标杆品牌业绩提升，升级全国联动直播，同时持续落地 LOVE 特色服务系列活动，强化项目特色标签。报告期末，公司持有物业总体出租率为 93%，持有物业出租业务以稳定经营为主导，稳定现有客户资源同时关注潜在客户租赁需求，适度调整租赁政策，积极拓展新客户。

4、重点管理工作

聚焦服务品质升级，优化迭代服务体系标准及数字化客户触点评价体系，持续开展秩序、环境、管家服务等培训，夯实服务底座；通过开展传统节日、健康关怀、“地球一小时”等差异化社群活动和“项目经理接待日”“高管聆听计划”等专项活动，增强客户信任；围绕客户需求提供个性化服务，打造独特服务标签，一季度获得客户表扬近千次，同时获得省物业服务示范项目、阳光物业评选等 6 项行业荣誉。

此外，加强数智化赋能，加速物业 AI 工单助手、业财数据交换中心、业务外包管理等数字化工具落地，提升管理效率，并依托精细化管理体系，在成本管控、供应商管理、费用管控等方面持续挖潜增效，推动公司提升经营质效。

（二）报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2025 年 1 月 16 日	深圳	线上调研	机构	中金公司	1、公司经营情况及发展战略介绍； 2、行业发展情况讨论。
2025 年 2 月 7 日	深圳	线上调研	机构	中欧基金、国联证券	
2025 年 2 月 20 日	深圳	策略会	机构	中金公司、华夏基金、前方基金、易方达基金、拉扎德资产	
2025 年 3 月 19 日	深圳	年度业绩说明会	机构、个人	现场及网络直播，面向所有投资者 现场：广发证券、兴业	

				证券、海通证券、中信证券、长江证券等	
2025 年 3 月 24 日	深圳	实地调研	机构	招商证券、大成基金	
2025 年 3 月 28 日	深圳	实地调研	机构	华创证券	

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：招商局积余产业运营服务股份有限公司

2025 年 3 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,222,804,360.94	4,668,838,168.81
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	32,426,909.57	54,434,055.09
应收账款	3,679,597,121.37	2,192,656,177.89
应收款项融资		
预付款项	125,261,691.25	74,079,909.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	935,091,097.42	896,196,686.38
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,114,713,687.13	1,145,729,565.46
其中：数据资源		
合同资产	85,695,684.48	69,493,466.60
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	107,182,458.15	108,883,749.31
流动资产合计	9,302,773,010.31	9,210,311,779.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	108,216,268.70	105,514,118.20
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,477,949,200.00	5,477,949,200.00
固定资产	586,364,139.90	595,039,835.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	87,548,047.16	96,415,265.15

无形资产	23,590,492.95	24,339,828.13
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	3,193,971,718.64	3,193,971,718.64
长期待摊费用	99,173,918.75	101,893,122.30
递延所得税资产	65,271,587.84	60,439,184.65
其他非流动资产	200,854,181.07	200,854,181.07
非流动资产合计	9,842,939,555.01	9,856,416,453.96
资产总计	19,145,712,565.32	19,066,728,233.48
流动负债：		
短期借款	149,098,556.95	149,041,806.94
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,747,566,585.34	2,974,067,527.62
预收款项	11,457,448.69	11,215,861.81
合同负债	1,015,776,092.93	1,049,105,040.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	699,954,846.41	981,375,768.32
应交税费	149,679,638.56	199,996,571.19
其他应付款	1,754,528,483.29	1,432,791,025.37
其中：应付利息		
应付股利		301,341.99
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	406,069,646.65	46,658,529.46
其他流动负债	122,880,896.33	103,072,291.03
流动负债合计	7,057,012,195.15	6,947,324,422.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	397,520,000.00	663,100,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	84,623,630.83	83,736,072.29
长期应付款	70,633,299.89	66,944,385.56
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	1,269,480.28	1,438,820.26
递延所得税负债	727,805,300.82	722,923,469.74
其他非流动负债	9,076,736.00	7,019,000.00
非流动负债合计	1,294,848,447.82	1,549,081,747.85
负债合计	8,351,860,642.97	8,496,406,170.31
所有者权益：		
股本	1,060,346,060.00	1,060,346,060.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,077,488,656.00	3,077,488,656.00

减：库存股	10,896,933.46	9,893,423.47
其他综合收益	681,493.35	729,644.89
专项储备		
盈余公积	544,336,096.33	544,336,096.33
一般风险准备		
未分配利润	5,965,362,975.93	5,745,961,823.37
归属于母公司所有者权益合计	10,637,318,348.15	10,418,968,857.12
少数股东权益	156,533,574.20	151,353,206.05
所有者权益合计	10,793,851,922.35	10,570,322,063.17
负债和所有者权益总计	19,145,712,565.32	19,066,728,233.48

法定代表人：吕斌

主管会计工作负责人：陈智恒

会计机构负责人：江霞

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,464,935,507.99	3,724,772,428.89
其中：营业收入	4,464,935,507.99	3,724,772,428.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,157,715,946.69	3,468,142,903.00
其中：营业成本	3,952,211,459.88	3,289,744,440.21
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	23,542,966.71	20,157,919.81
销售费用	19,755,888.61	18,535,285.21
管理费用	140,863,698.71	108,664,636.68
研发费用	19,549,258.92	25,913,174.79
财务费用	1,792,673.86	5,127,446.30
其中：利息费用	8,649,723.96	13,540,117.77
利息收入	10,279,180.64	11,844,491.69
加：其他收益	7,041,844.47	13,297,715.98
投资收益（损失以“－”号填列）	2,702,150.50	3,940,151.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,702,150.50	3,940,151.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-20,500,027.52	-18,020,200.95
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-330,657.50	
资产处置收益（损失以“-”号填列)	421,946.69	80,824.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	296,554,817.94	255,928,017.59
加：营业外收入	1,036,521.85	667,755.32
减：营业外支出	657,393.73	812,546.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	296,933,946.06	255,783,225.94
减：所得税费用	70,582,174.41	55,943,430.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	226,351,771.65	199,839,795.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	226,351,771.65	199,839,795.85
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	219,401,152.56	190,689,154.89
2.少数股东损益	6,950,619.09	9,150,640.96
六、其他综合收益的税后净额	-48,151.54	583,554.28
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-48,151.54	583,554.28
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-48,151.54	583,554.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-48,151.54	583,554.28
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	226,303,620.11	200,423,350.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	219,353,001.02	191,272,709.17
归属于少数股东的综合收益总额	6,950,619.09	9,150,640.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2071	0.1798
（二）稀释每股收益	0.2071	0.1798

本期未发生同一控制下企业合并。

法定代表人：吕斌

主管会计工作负责人：陈智恒

会计机构负责人：江霞

3、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,228,867,219.45	2,811,320,949.77
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	85,644.32	15,230.44
收到其他与经营活动有关的现金	696,184,148.28	532,506,160.56
经营活动现金流入小计	3,925,137,012.05	3,343,842,340.77
购买商品、接受劳务支付的现金	3,352,095,198.11	2,490,823,089.56
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,329,793,347.85	1,378,498,417.26
支付的各项税费	234,271,624.34	159,969,564.36
支付其他与经营活动有关的现金	522,639,605.29	500,214,355.75
经营活动现金流出小计	5,438,799,775.59	4,529,505,426.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,513,662,763.54	-1,185,663,086.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	693,450.55	145,236.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	693,450.55	145,236.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,387,950.29	5,311,213.57
投资支付的现金		686,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,387,950.29	5,997,213.57

投资活动产生的现金流量净额	-8,694,499.74	-5,851,976.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,133,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,133,700.00
取得借款收到的现金	300,000,000.00	700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	300,000,000.00	701,133,700.00
偿还债务支付的现金	200,900,000.00	1,540,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,991,907.31	65,246,244.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,770,250.94	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,364,204.43	7,390,609.65
筹资活动现金流出小计	215,256,111.74	1,612,636,854.10
筹资活动产生的现金流量净额	84,743,888.26	-911,503,154.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-83,941.41	32,351.77
五、现金及现金等价物净增加额	-1,437,697,316.43	-2,102,985,865.37
加：期初现金及现金等价物余额	4,571,854,624.89	4,323,922,173.32
六、期末现金及现金等价物余额	3,134,157,308.46	2,220,936,307.95

（二） 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

不适用

（三） 审计报告

公司第一季度报告未经审计。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2025 年 4 月 29 日