

证券代码：001914

证券简称：招商积余

公告编号：2026-04

# 招商局积余产业运营服务股份有限公司 2025 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2025 年 12 月 31 日的公司总股本 1,053,719,858 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.60 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。本次利润分配方案实施时，如享有利润分配权的股份总额发生变动，则以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总额为基数，按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行调整。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	招商积余	股票代码	001914
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈江	宋丹蕾	
办公地址	深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 16 层		
传真	(0755) 83688903		
电话	(0755) 83244582、83244503		
电子信箱	cmpoir@cmhk.com		

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （一）公司从事的主要业务

招商积余作为招商局集团旗下从事物业资产管理与运营服务的主平台企业，以建设成为“中国领先的物业资产管理运营商”为目标，坚定“轻型化、规模化、科技化、市场化”发展原则，积极稳妥地推动“12347”战略落地，发展物业管理及资产管理两项核心业务，为客户提供全业态、全价值链、全场景的综合解决方案。报告期内公司的主要业务包括：物业管理业务、资产管理业务、其他业务。

#### 1、物业管理业务

公司物业管理业务服务业态多元，以“机构+住宅+城市服务”并驾齐驱，涵盖住宅、办公、商业、园区、政府、学校、医院、场馆、交通、城市空间等细分业态，进驻全国 166 个城市。公司物业管理业务服务内容分为基础物业管理、平台增值服务、专业增值服务，同时积极探索“物业+康养”社区居家业务赛道。

**基础物业管理：**是公司聚集资源，提供平台增值服务、专业增值服务等延伸业务的根基。公司为物业项目提供优质的保安、保洁、绿化保养、维修保养等基础服务，以及细分业态的特色综合保障服务，并通过标准化建设、平台化运营提升服务品质，巩固基础物业管理业务。

**平台增值服务：**承载公司平台化增值化的战略使命，致力成为物业私域流量领先的轻资产平台运营商，围绕物业强相关的社区生活服务场景，打造以到家服务、空间资源、企业集采等为拳头产品的多元增值服务。

**专业增值服务：**致力于为基础物业管理业务打造专业能力，提高核心竞争力。公司依靠多年积累的专业化服务能力和强大的客户黏性，为客户提供专业化配套与增值服务，并通过设立专业子公司提供专业化服务。具体包含：

(1) 案场协销及房产经纪：为开发商提供案场协销、营销策划、销售代理等服务；为客户提供房屋租赁、买卖、定制化办公、产证办理等服务。

(2) 设施管理服务：为楼宇、园区等设施提供设备运维，能源评估、管理，电梯购买、安装、维保等服务。

(3) 建筑科技服务：为智慧园区设计、研发、建设提供智能化解决方案，建设数字化平台为物业管理业务提供科技赋能等。

(4) 安保服务：提供临时勤务、科技安防、消防运营等安保服务。

(5) 干洗服务：提供衣物洗涤、皮具养护等服务。

(6) 餐饮服务：提供餐饮服务管理、中餐、中西式快餐制售等服务。

(7) 社区康养服务：提供生活照料、居家康护、健康管理、适老化改造等服务。

## 2、资产管理业务

公司资产管理业务主要为商业运营、持有物业出租及经营。

商业运营业务主要为公司旗下招商商管利用专业的商业运营管理能力，为商业地产项目提供土地获取及开发建设阶段的商业定位、规划设计、工程改造等顾问咨询服务；在商业项目开业筹备及运营阶段提供招商、策划、推广、运营管理等服务。

持有物业出租及经营业务主要为酒店、商业、办公等持有型物业的出租经营。

## 3、其他业务

其他业务为剩余不动产处置业务。因业务发展战略调整，公司已完成存量房地产开发项目处置，并不再新增房地产项目开发业务。

### (二) 报告期公司经营情况

报告期内，依据高质量发展的核心要求，公司以深化组织变革、加强现金流管控、提高经营效益、提升服务质量作为关键抓手，强化全面系统、层次分明的经营管理体系，推动规模、质量与效益持续实现均衡增长，为企业长远可持续发展筑牢根基。

#### 1、总体经营质量稳步提升

2025 年，公司实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%。其中，物业管理业务实现营业收入 186.03 亿元，同比增长 12.83%，主要系原有物业管理项目业务增长和新拓展物业管理项目增加；资产管理业务实现营业收入 6.66 亿元，同比下降 0.67%。从物业管理业务的收入构成看，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%；专业增值服务实现营业收入 37.86 亿元，同比增长 48.46%。报告期内，公司实现归母净利润 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%。

#### 2、物业管理业务发展稳健向好

##### (1) 管理规模质效并进，夯实发展根基

面对行业竞争加剧、客户需求升级的发展趋势，公司坚持以价值创造为导向，全面提升经营质效，强化竞争优势。

截至 2025 年末，公司在管项目 2,473 个，覆盖全国 166 个城市，管理面积达 3.77 亿 m<sup>2</sup>，年内实现新签年度合同额 44.80 亿元，经营规模与管理质量持续实现双增长。

贯彻落实高质量发展，以“稳基固本、创新突破”的发展思路持续深化精准市场拓展策略。公司立足价值导向，聚焦核心区域和优质项目，通过创新发展路径、充分发挥资源和业务优势等举措，2025 年实现第三方新签年度合同额 41.69 亿元，同比增长 13%。公司精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 1.91 亿元，同比增长 85%，落地南方航空新疆分公司、广州白云机场 T3 航站楼等重大标杆项目；高校业态新签年度合同额 2.32 亿元，同比增长 25%，成功签约中国人民大学通州校区、华南师范大学石牌校园等知名院校项目；IFM 业态新签年度合同额 3.69 亿元，同比增长 15%，落地京东宿迁全球客服中心、北京长鑫存储等代表性项目。市场化住宅业绩实现跨越增长，实现新签年度合同额 4.74 亿元，同比增长 60%，成功落地上海康城（建筑面积 175 万 m<sup>2</sup>）、西安秦汉雅苑（建筑面积 52 万 m<sup>2</sup>）等标志性项目，以标杆大盘落地提升了公司市场化住宅的品牌影响力，并成立公司住宅发展专项组织，系统性提升市场、产品与服务“三力”。多路径凝聚发展动力，全面拉通各层级资源协同，总对总业务深化核心客户合作，服务客户份额逐年上升，核心客户份额大幅增长，新开发 OPPO、希音、山姆会员店等客户；精选合资合作伙伴，年内新落地 2 家合资公司，完善投后管理体系匹配公司战略需求，合资公司整体投资回报率超预期达成；着眼市场拓展创新，凭借“化蝶拓展”创新模式，激活在管项目价值潜能，带动拓展新签年度合同额 4.91 亿元。

革新发展动能，链接大股东资源促进公司业务发展。公司强化业务协同力度，继续承接大股东的物管业务，截至 2025 年末，公司承接来自招商局集团（主要为招商蛇口）的物业项目管理面积为 1.37 亿 m<sup>2</sup>。此外，大股东在公司市场业务拓展等方面也提供了重要支持，招商局集团协同落地第三方项目新签年度合同额 2.82 亿元；招商蛇口协同落地第三方项目新签年度合同额 3.36 亿元，助力公司规模增长。

## （2）深耕场景价值创新，构建增值多元服务生态

以“服务延伸+场景创新”为战略引领，持续深化增值业务战略布局，推动规模扩张与业务创新协同发展，全面提升服务力。公司紧密围绕业主生活与资产运营核心需求，聚焦到家服务、空间资源、房产经纪、美居业务等高黏性、高成长性服务赛道，构建多元融合、价值共生的服务生态。

到家服务方面持续优化产品矩阵，服务覆盖核心城市扩大至 50 多个，平台 SKU 数量显著增长，并通过深化自营服务能力，在家政保洁、家电清洗、衣物干洗等核心品类形成口碑优势，同时响应宠物服务需求，创新推出上门宠物服务，已在北京、上海、深圳等核心城市完成试点推广，客户满意度与复购率表现良好。空间资源方面，通过数字化工具实现项目的精细化运营与资源的动态定价，重点城市优质资源出租率及坪效持续提升，并依托“招小充”平台，加速全国充电网络布局，2025 年累计为新能源车主提供高效充电服务逾 1,157 万次，减少碳排放量 2.1 万吨。房产经纪方面，深化社区门店模式与专业能力建设，依托“小招服务站”打造“便民+租售”服务触点，构建服务闭环。美居业务方面持续深化与招商蛇口的战略协同，其中批量精装修聚焦南京、上海、西安、杭州等高潜力枢纽城市，成功打造上海市松江区泗泾镇项目、武汉长航 EPC 标杆项目，交付品质与成本控制赢得客户认可；第三方维修服务网络加速扩张，覆盖项目数量大幅增加，快速响应与专业解决能力成为市场拓展的坚实基础；到家宜居服务体系通过“地产销售+新房交付+旧房焕新”的价值链整合，在西安云山间、西安云墨项目落地，以前置和专业服务缩短销售周期及提升客单价值的模式得到验证，品牌影响力进一步增强。此外，“物业+康养”业务方面，围绕健康管理、康养服务、适老化改造的产品线已形成初步体系，以武汉 1872、招商积余大厦企业健康管理中心等试点项目为样板，验证了在住宅与非住宅场景下健康管理服务与物业基础服务融合的可行性。

## 3、资产管理业务运营能力持续提升

### （1）商业运营业务稳步推进

截至 2025 年末，公司旗下招商商管在管商业项目 73 个（含筹备项目），管理面积 395 万 m<sup>2</sup>，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 11 个。2025 年，在管项目集中商业销售额同比提升 8.4%；客流同比提升 16.7%；会员总数累计达 822 万，同比增长 18%；年内实现了深圳太子湾 VILLA 和杭州城北招商花园城精彩开业，累计吸引客流 407 万人次。招商商管追求卓越，获得中指院“2025 年度中国商业地产品牌价值 TOP4”、赢商网“2025 年度零售商业地产企业综合实力 TOP9”、观点指数研究院“2025 年度影响力商业引领者”等多个荣誉奖项。

### （2）持有物业出租及经营业务整体表现稳健

公司持有物业包括酒店、购物中心、零星商业、写字楼等多种业态，2025 年末总可出租面积为 46.89 万<sup>m</sup>，总体出租率为 93%。2025 年，面对复杂的市场环境与严峻挑战，公司以“稳经营、提质效”为核心策略，深耕存量客户资源，持续优化客户结构，同时积极拓宽获客渠道，深度挖掘潜在客群，通过多维度、精细化的运营举措，持续推动持有物业租赁业务的稳健经营。

#### 4、以提质增效为目标，全面提升管理水平

##### (1) 优化资源配置，提升经营效能

公司围绕“量价双控”核心目标，双管齐下优化成本与采购管理。成本端建立“投前指引、立项核验、投后监测”全周期管理体系，完成核心三保、电梯维保、能源消耗等多业态成本标准编制，实现住宅业态标准全覆盖，并建立“标准看板”动态治理机制；同步推广中控室合并等创新举措，助力项目降本增效。采购端强化甲方指定业务提级管控，严控亏损及欠款项目甲方指定业务风险；升级 SRM 系统实现采购全流程数字化管控，落地采、用分离原则，推广外包考勤系统规范供方管理，推动采购合规性与效能双提升。

##### (2) 深化品质生态，引领服务升级

公司在非住宅与住宅管理领域双线发力，构建高品质服务体系。非住宅领域，迭代标准化能力，创新“业态白皮书+岗位小红书”体系，主导发布行业首部客户满意度测评国家标准；升级品质生态，聚焦核心岗位培养，建立全流程评价迭代机制，第三方客户满意度达 99.29 分，斩获金融物业 TOP10 等多项权威认可。住宅领域，紧扣国家“好房子”建设要求，聚焦生活配套、居家服务、便民服务、机器人服务四大维度，打造“招牌服务”产品体系；创新构建“4+N”标杆模型，打造“乐优尊玺”4 类标杆产品及 N 类多元标杆服务，满足客户多样化需求，2025 年筛选 16 个标杆项目，形成“一城一标杆”格局，实现服务价值兑现与品牌溢价提升。

##### (3) 数智化驱动业务，精细化升级落地

数智化赋能项目现场精细化管理，助力业务经营提质增效。加强车场治理，实现月卡全流程管控、AI 稽核功能，大幅提升车场管控效率；深化项目外包管理，实现外包人员管理、费用自动核算等全业务流程线上化；提升项目服务品质，试点推进项目一线阳光社区、透明社区建设，沉淀物业服务透明社区新标准；深化 AI 在客户场景的创新应用，上线 AI 管家、智能客服等，持续提升客户服务体验；输出项目一本账，实现总部、城市、项目三级体系“T+1”自动生成一本账；推动“五阶两率”管控手段上线，提升项目经营质量与公司盈利水平，强化新接市场化项目的管控能力；鸿蒙生态应用处于行业领先地位，行业内率先发布鸿蒙面客及员工端，深度融入鸿蒙生态。

##### (4) 深耕服务文化，铸就品牌基石

公司坚持“客为先”的文化导向，形成“一心三力八要”服务文化理念，组织开展 600 余场主题宣贯与文化实践活动，全面营造浓厚的服务文化氛围。2025 年，品牌传播声量持续扩大，媒体影响力显著提升，获《人民日报》、央视等国家级媒体报道；依托自媒体矩阵，推出系列标杆人物与示范项目宣传，生动讲述“积余故事”，传递服务温度。此外，公司秉持“服务为魂、科技为基、专业为核”的理念，亮相中国物博会等行业盛会，展示智慧服务成果与专业化解方案，品牌美誉度与行业影响力不断提升。公司荣获“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强 TOP3”等多项荣誉，并首次跻身“2025 中国物业服务力百强企业 TOP3”，为高质量发展筑牢文化底座、夯实品牌基石。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

单位：元

	2025 年末	2024 年末		本年末比上年末增减	2023 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	20,071,594,046.56	19,066,728,233.48	19,160,836,979.00	4.75%	18,604,057,638.04	18,670,157,519.95
归属于上市公司股东的净资产	10,724,320,895.04	10,418,968,857.12	10,449,068,102.64	2.63%	9,759,358,937.12	9,759,458,733.32
	2025 年	2024 年		本年比上年增减	2023 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	19,273,211,990.16	17,172,299,022.77	17,172,299,022.77	12.23%	15,626,679,038.60	15,626,679,038.60
归属于上市公司股东的净利润	654,579,171.43	840,498,776.86	840,498,226.18	-22.12%	735,729,811.25	735,762,082.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	604,008,510.65	798,836,393.11	798,836,393.11	-24.39%	659,540,078.25	659,540,078.25
经营活动产生的现金流量净额	1,640,954,562.03	1,836,403,235.25	1,834,409,890.80	-10.55%	1,816,416,285.48	1,850,463,043.96
基本每股收益（元/股）	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939
稀释每股收益（元/股）	0.6185	0.7927	0.7927	-21.98%	0.6939	0.6939
加权平均净资产收益率	6.19%	8.33%	8.33%	减少 2.14 个百分点	7.77%	7.77%

说明：2025 年度公司实现归属于上市公司股东的净利润 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属于上市公司股东的净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归属于上市公司股东的净利润同比增长 8.30%。

## （2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,464,935,507.99	4,641,813,526.73	4,834,913,560.01	5,331,549,395.43
归属于上市公司股东的净利润	219,401,152.56	254,638,319.75	212,193,050.67	-31,653,351.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	213,704,457.24	249,451,570.20	205,584,284.68	-64,731,801.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,513,662,763.54	321,888,972.93	-14,665,380.16	2,847,393,732.80

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股 股东总数	20,933	年度报告披 露日前一个 月末普通股 股东总数	21,810	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 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	47.75%	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	11.39%	120,005,789	0	不适用	0	
深圳招商房地 产有限公司	国有法人	3.73%	39,338,464	0	不适用	0	
招商银行股份 有限公司一工银瑞 信价值精选混合 型证券投资基金	其他	1.82%	19,190,100	0	不适用	0	
中国建设银行股 份有限公司一中 欧养老产业混合 型证券投资基金	其他	1.71%	17,967,166	0	不适用	0	
香港中央结算有 限公司	境外法人	1.21%	12,774,806	0	不适用	0	
兴业银行股份 有限公司一天弘永 利债券型证券投 资基金	其他	1.07%	11,292,659	0	不适用	0	
中信银行股份 有限公司一中欧睿 见混合型证券投 资基金	其他	1.04%	10,934,849	0	不适用	0	
基本养老保险基 金一零零三组合	其他	0.95%	10,062,749	0	不适用	0	
全国社保基金一 一三组合	其他	0.81%	8,500,049	0	不适用	0	
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。						
参与融资融券业务股东情况说明 （如有）	无						

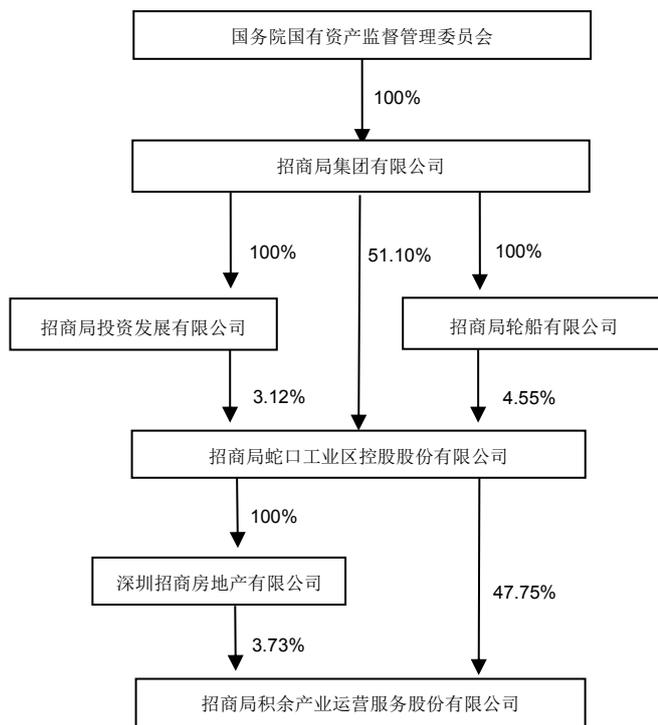
持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东未参与转融通业务出借股份。

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化：不适用

##### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



备注：公司控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司的实际控制人为招商局集团有限公司，其直接及通过招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司间接合计持有公司 58.76% 股份（上图中招商局集团有限公司、招商局轮船有限公司、招商局投资发展有限公司持股比例合计值为 58.77%，系尾差导致）。

## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

不适用

## 三、重要事项

详见公司 2025 年年度报告全文第五节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026 年 3 月 14 日