

2021年8月通訊

中駿集團控股有限公司

股票代碼：1966.HK
中國房地產開發企業50強



中駿集團控股有限公司（簡稱「中駿集團」或「公司」）成立於1996年，2010年2月在香港聯合交易所有限公司主板上市。集團主要業務包括物業開發、商業管理、物業管理及長租公寓業務。公司運營總部設於上海，重點佈局長三角經濟圈、粵港澳大灣區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈及中西部地區。

最新資訊

銷售情況

2021年8月，集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣80.55億元，合同銷售面積614,183平方米。2021年8月的平均銷售價格為每平方米人民幣13,115元。

截至2021年8月31日止八個月，集團連同其合營公司及聯營公司實現累計合同銷售金額約人民幣751.36億元，累計合同銷售面積4,899,886平方米，同比分別增長32%和21%。截至2021年8月31日止八個月的平均銷售價格為每平方米人民幣15,334元。

土地儲備

於2021年8月31日，集團連同其合營公司及聯營公司擁有土地儲備合計總規劃建築面積約4,025萬平方米。

2021年8月份新增土地詳情如下：

城市	區位	集團所佔權益	規劃土地用途	地塊面積(平方米)	總規劃建築面積(平方米)	平均地價(人民幣/平方米)
煙臺	蓬萊區	100%	住宅	23,220	77,090	1,022
上海	閔行區	20%	商業	8,103	16,207	11,415
泉州	南安市	40%	住宅	20,580	48,042	4,413



掃描二維碼，或搜索「中駿集團」或「SCE1966HK」，即可關注中駿集團微信資訊平台



微信掃描二維碼，或搜索「中駿集團投資者關係小程序」，即可關注中駿集團投資者關係小程序

最新資訊

中期應佔核心溢利上升20% 派發中期股息每股港幣12分

2021年8月27日，中駿集團公佈2021年中期業績，收益大幅上升35%至人民幣203.9億元。母公司擁有人應佔核心溢利上升20%至人民幣22.1億元。派發中期股息每股港幣12分，上升9%。

財務管理維持穩健，「三條紅線」繼續全部綠檔。

平均融資成本進一步降低至6.3%，屬行業同級企業中的較低水準。



掃描二維碼，或搜索「中駿集團」或「SCE1966HK」，即可關注中駿集團微信資訊平台



微信掃描二維碼，或搜索「中駿集團投資者關係小程序」，即可關注中駿集團投資者關係小程序

最新資訊

多家券商研究部維持「買入」評級 體現具吸引力的估值水平及強勁的盈利增長

2021中期業績研究報告概要

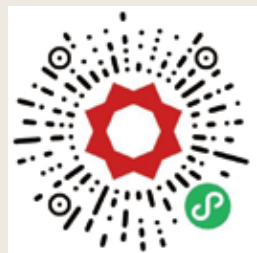
研究機構	評級	目標價 (港幣)
中銀國際	買入	4.75
花旗	買入	4.62
中信里昂	買入	4.70
招銀國際	買入	5.60
德意志銀行	買入	5.60
國泰君安	買入	4.50
海通國際	跑贏大市	4.20
匯豐	買入	4.90
華泰證券	買入	5.80
富瑞金融	買入	4.61
摩根大通	增持	4.00
摩根士丹利	增持	4.01

(按公司英文名稱字母順序排序)

「公司(上半年)花費近人民幣263億元購買土地,其中一個原因是其現金流受惠於快速增長的合同銷售。加上其開發長租公寓及商業物業的能力,公司有信心藉著綜合用地的開發能力以獲得新增土儲,能維持較穩定的毛利率。」 - 中銀國際



掃描二維碼,或搜索「中駿集團」或「SCE1966HK」,即可關注中駿集團微信資訊平台



微信掃描二維碼,或搜索「中駿集團投資者關係小程序」,即可關注中駿集團投資者關係小程序

最新資訊



掃描二維碼，或搜索「中駿集團」或「SCE1966HK」，即可關注中駿集團微信資訊平台



微信掃描二維碼，或搜索「中駿集團投資者關係小程序」，即可關注中駿集團投資者關係小程序

「中駿集團 2021年上半年的強勁業績表現為進入2021-2023年的高增長期拉開序幕，歸功於2018-2020年銷售高速增長（複合年增長率為41%）及穩定於22%-25%區間的毛利率及權益比提升（土地儲備為71%*，上半年新增土儲為81%*）。隨著中駿集團的覆蓋範圍擴大至67個城市，加上良好的財務狀況（處於『綠檔』）以及更低的融資成本（6.3%），預計其銷售長期增長率為15-20%。中駿集團的『一體兩翼』戰略運作良好，（1）投資物業：新增6個世界城購物中心（目前共38個，包括籌備中項目；2021年下半年和2022年將分別開業4個和11個），將支持至2025年佈局100座世界城和租金收入人民幣45億元的目標；（2）長租公寓：管理規模近4萬間，總資產管理規模人民幣240億元。估值具有吸引力（2021年市盈率2.7倍，淨資產價值折扣79%；收益率12.1%），維持『買入』評級。」 - 花旗

「中駿集團於2021年上半年再次取得穩健的業績表現，可緩解市場對其積極開發租賃物業組合並保持盈利增長的擔憂。於七月初分拆物業管理業務已證明其優異的執行能力，2021年第四季度即將開業的4座購物中心將進一步增強投資者信心。『綠檔』的資產負債表也表明中駿集團在『一體兩翼』戰略擴張上的自律性。」 - 中信里昂

「中駿集團2021上半年業績表現強勁，應佔核心溢利同比增長20.1%至人民幣22.1億元。期內維持『綠檔』，剔除預收款項後資產負債率為69.5%，淨負債率77.9%，非受限現金短債比為1.2倍。中駿集團的土地儲備覆蓋67個城市，總建築面積為3,967萬平方米。公司目前股價對應2.7倍2021年市盈率，低於4.4倍的5年歷史平均水準。市賬率為2020年水準的0.52倍。」 - 招銀國際

「中駿集團採用的公共運輸導向型開發模式（TOD）可確保其獲取充足的具備交通優勢的項目儲備。此外，土地成本低於通過公開市場獲得的土地。管理層預計2021年上半年新購土地的毛利率為25%，維持2021年全年銷售目標人民幣1,200億元不變，並預計2021年之後的銷售增長率維持在15-20%。在可售資源的潛在增長下，以上增長目標有望實現。」 - 德意志銀行

「在『一體兩翼』戰略下，中駿集團已獲得38座世界城購物中心，及在管長租公寓39,352間。我們相信，中駿集團的商業發展在通向規模化的正確軌道上，租金收入可在未來幾年有所增長。根據公司管理層指引，公司通過商業勾地獲取的綜合用地，尤其是以公共交通為導向的項目，其毛利率更具確定性，有望鎖定25%的水平。」 - 國泰君安

附註

*：面積權益比

最新資訊

「於2021上半年，中駿集團受益於水頭和仙遊中駿世界城的開業令租金收入同比大幅增長34%。目前，中駿集團擁有38個購物中心，總建築面積230萬平方米。中駿集團作為其中一間中小型開發商卻具備開發投資物業的戰略及能力，隨著地產開發業務的盈利水平不斷下降，越來越多的開發商開始將擴張重點投向投資性房地產，中駿集團將具有先發優勢。」 - **海通國際**

「中駿集團2021年上半年盈利穩步增長，核心溢利同比上升20%。其收益同比增長35%抵消了毛利率的壓縮。公司較高增長的合同銷售為其未來的業績表現提供了基礎。行政成本控制（同比下降25%）和較低的非控股權益應占溢利（同比下降17%）為盈利增長做出了貢獻。拿地權益比例從2020年的80%上升到2021年上半年的84%亦屬良好的趨勢。我們看好其中期的強勁收入增長和權益比上升的趨勢。」 - **匯豐**

「中駿集團2021年上半年業績強勁，核心溢利同比增長20%，符合預期。我們相信中期內，其強勁的銷售及租金可帶動盈利增長達20%複合年增長率（毛利率維持穩定下）並支持股價更趨合理。我們看好公司將發展成一間優質的中型開發商。」 - **富瑞金融**

「(中駿集團) 2021年上半年核心溢利同比增長20% (高於摩根大通預測4%)，在行業中表現較佳。值得注意的是今年上半年新增的土地中，有超過90%與購物中心和長租公寓相關，表明土地儲備戰略在2021年繼續得以良好發揮。截至2021年6月30日，已有38個商場在籌備中。中駿集團可謂罕有具備以下特點的小型開發商：（1）增長高於平均；（2）成熟的『一體兩翼』買地戰略；（3）三條紅線均達標；以及（4）良好的業績記錄和高質量的管理水準。維持『增持』評級。」 - **摩根大通**

「中駿集團2021年上半年核心溢利同比增長20.1%，高於市場預期的15%年增長率；毛利率25.1%，亦高於市場預期的23%。維持『增持』評級。」 - **摩根士丹利**



掃描二維碼，或搜索「中駿集團」或「SCE1966HK」，即可關注中駿集團微信資訊平台



微信掃描二維碼，或搜索「中駿集團投資者關係小程序」，即可關注中駿集團投資者關係小程序



投資者關係聯絡人

中駿集團控股有限公司

投資者關係團隊

電話(香港)：852-2622 2049

電話(上海)：86-21-5263 6826

電郵：ir@sce-re.com

達博思傳訊顧問有限公司

陳鎧瑤 / 何幸孺

電話：852-3752 2675

電郵：sceir@lbs-comm.com

李少波先生－財務總監兼公司秘書

電話：852-2191 3960

傳真：852-2342 6643

電郵：paulli@sce-re.com