

2018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、物業投資及物業管理服務等。公司運營總部設於上海，並實施以長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、海峽西岸經濟圈及中西部地區的一、二線城市為重點的聚焦發展戰略。



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臺

最新資訊

銷售情況

2018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40.18億元，合同銷售面積266,867平方米，同比分別增長74%及111%。2018年8月的平均銷售價格為每平方米人民幣15,054元。

截至2018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291.20億元，累計合同銷售面積2,229,327平方米，同比分別增長46%和100%。截至2018年8月31日止八個月的平均銷售價格為每平方米人民幣13,062元。

土地儲備

於2018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2,287萬平方米。

2018年8月份新增土地詳情如下：

城市	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)
上海	100%	商業	39,306	98,266	10,488
寧波	51%	住宅	43,850	107,433	12,800
泉州	80%	住宅	53,916	247,924	659
泉州	40%	商住	22,927	59,610	2,281
重慶	33%	商住	130,592	339,970	4,373



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臺

最新資訊

上半年盈利翻倍，派發中期股息每股港幣7分

8月23日中駿集團公佈2018年上半年業績，收入人民幣94億元，上升15%。毛利率維持較高水平的32.3%，上升1.6個百分點，上半年集團股東應佔利潤大幅上升99%至人民幣20億元，中期股息每股7港分，同比上升17%，股本回報率達30.5%，上升7.4個百分點。

同時，融資成本及負債比率持續改善，上半年平均融資成本6.4%，同比改善0.8個百分點；而淨負債率則為69.2%，較去年年底降低2.6個百分點。

獲多家證券行調高目標價

中駿集團發佈2018年中期業績後，8家證券大行：德意志銀行、麥格里、花旗、滙豐、中銀國際、海通國際、招銀國際和海通證券一致確認買入評級，其中德意志銀行、麥格里及海通國際更調高股價目標價。所有報告中，最高的目標價為每股6.38港元。

德意志銀行 認為中駿集團2018年中期業績表現強勁：盈利上升、高毛利率得以維持、淨負債率及加權平均融資成本均有改善。中駿集團2018年上半年積極買地，令一二線城市貨值佔總資產價值比率達65%，總土地儲備平均成本為人民幣4,000元/平方米，可支持中駿集團未來幾年的毛利率在30%左右的水平。德意志銀行預計2018年全年銷售將超過人民幣520億元，同比增長58%。2018-2020年淨利潤複合年增長率為30%，股息回報率在7-12%。因此確認中駿集團買入評級，並上調目標價至每股5.83港元。

麥格里 指中駿集團從去年起開始積極買地，剛好是政府嚴格實施限價的年份，讓中駿集團能按限價計算回報，可確保未來的盈利表現。中駿集團進入新的城市及深耕現有的城市都有利增加市場佔有率，2017-2020年的合同銷售複合年增長率可望達到44%，並於2020年達到人民幣千億銷售金額。麥格里並預算中駿集團2017-2020年的收入及盈利複合年增長率可望分別達到30%及35%。同時，負債比率仍能保持平穩，顯示中駿集團有優良的現金流管理能力。加上2018年的再融資需要已基本完成，融資成本不會明顯上升，麥格里因此相信中駿集團未來能繼續保持穩健的資產負債，因此確認中駿集團買入評級，並上調目標價至每股6.29港元。



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

最新資訊

花旗

認為中駿集團2018年上半年業績表現強勁，全年可售資源豐富，超過人民幣800億元，可實現銷售增長50%的目標。花旗又認為在中駿集團全國化戰略下，2017及2018年上半年積極買地並大部份以底價或低價成交，2019及2020年的總銷售可期，並維持利潤率及低杠杆。已售未結貨值達人民幣200億元，毛利率維持在25%-30%，支撐盈利高增長，預計到2020年淨利潤複合年化增長率為40%，中駿集團具有高增長公司的所需基因。因此確認中駿集團買入評級，目標價為每股6.38港元。

滙豐

認為中駿集團2018年中期業績反映了集團在緊縮的環境下的執行及風險管控能力。集團上半年進入7個新城市，用於買地開支較2017年上半年有明顯增長，但仍錄得淨負債率下跌並實現了更低的平均融資成本。滙豐預計中駿集團2018年下半年人民幣600億元的可售資源將支持全年銷售達標，並預計明年銷售仍可保持高增長。因此滙豐確認中駿集團買入評級，目標價為每股5.00港元。

海通國際

認為中駿集團公佈2018年上半年核心淨利潤佔市場預測的全年水平之46%，相信全年業績可達目標。上半年積極增加土地儲備，但維持了穩健的財務水準。雖然土地款佔權益合同銷售的65%，只略高於同業水平，加上集團計劃維持淨負債率在70-80%，在快速增長下屬合理範圍。在銷售支出可望減少下，海通國際調升了中駿集團2018及2019年的盈利預測，新的每股淨值達9.38港元，因此確認中駿集團買入評級，並調升每股目標價至5.63港元。

中銀國際

認為中駿集團2018年上半年受惠於聯營及合營公司表現，核心淨利潤較收益錄得更快增長。下半年可售資源達人民幣600億元，可支持完成全年銷售目標。上半年毛利率上升至32.3%，預計於長期內可維持在25-30%的水平。中銀國際欣賞中駿集團注重IRR的體系化的拿地策略，確保了盈利及資產周轉，因此預計中駿集團將可維持較高的股本回報率，並預計2018-2020年中駿集團仍會實現行業領先的股本核心回報率約20%。因此，確認中駿集團買入評級，目標價為每股5.51港元。



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

最新資訊

招銀國際

指中駿集團2018年上半年合同銷售額增長34.1%至人民幣208.1億元，已售未結轉金額達人民幣200億元，今年人民幣500億元的銷售目標可望達到。又指中駿集團截至2018年6月30日的總土地儲備達1,986萬平方米，平均土地成本為4,020元/平方米，佔合同平均售價的31.8%，具競爭力。融資成本及淨負債比率都有所下降，反映中駿集團能有效地管理資產負債表現。同時，手頭現金和一年內到期的債務分別為人民幣171億元和人民幣103億元，利息覆蓋率為3.6倍，有關指標均顯示中駿集團財務狀況良好，因此上調2018年盈利預測42.4%至人民幣34.2億元，核心利潤上調至人民幣26億元，因此確認中駿集團買入評級，目標價4.73港元。

海通證券

認為中駿集團2018年上半年核心淨利潤穩步增長，淨利潤率保持平穩。公司淨負債率及融資成本下降，反映財務管理穩健。今年首6個月實現合同銷售金額人民幣208億元，同比增長34%，上半年新增31個項目，主要集中在二線及強三線城市，反映中駿集團聚焦核心城市，多渠道擴充土地儲備的策略。海通證券預計中駿集團2018及2019年實現股東淨利潤分別為人民幣24.72億元和人民幣35.47億元、每股盈利人民幣0.65元及人民幣0.93元，對應市盈率分別為4.75倍及3.32倍，因此給予中駿集團6個月合理價值區間在4.49港元-5.24港元，較每股資產淨值折讓約51%-58%，確認中駿集團優於大市評級。



投資者關係聯絡人

中駿集團控股有限公司

趙銘茵女士－投資者關係總監/
鄒逸群女士－投資者關係經理

電話(香港)：852-2622 2049

電話(上海)：86-21-5263 6826

傳真：852-2342 6643

電郵：ir@sce-re.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

縱橫財經公關顧問有限公司

李惠兒女士－高級總監

電話：852-2864 4834

傳真：852-2527 1196

電郵：vicky.lee@sprg.com.hk