

2021年3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。



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

銷售情況

2021年3月，集團連同其合營公司及聯營公司合同銷售金額約人民幣108.34億元，合同銷售面積576,355平方米，同比分別上升80%和34%。2021年3月的平均銷售價格為每平方米人民幣18,798元。

截至2021年3月31日止三個月，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260.32億元，累計合同銷售面積1,493,331平方米，同比分別上升101%和66%。截至2021年3月31日止三個月的平均銷售價格為每平方米人民幣17,432元。

土地儲備

於2021年3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3,942萬平方米。

2021年3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)
天津	北辰區	38%	商住	58,392	106,152	7,828

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

2020年股東應佔核心溢利增長27% 「三道紅線」全部達標 宣派末期股息每股港幣18仙

中駿集團於2021年3月30日公佈了2020年全年業績，收益約人民幣325.7億元，增長52.4%。毛利率為24.1%，年內溢利較去年同期增長10.5%至人民幣44.5億元。母公司擁有人應佔核心溢利增長26.6%至約人民幣33.5億元。董事會建議派發末期股息每股港幣18仙，連同中期股息每股港幣11仙，派息比率達30.8%。

截至2020年12月，中駿集團「三道紅線」要求全部達標，剔除預收款後的資產負債率為68.7%，按年下降4.8個百分點。淨負債率為59.2%，下降0.8個百分點。無限制現金短債比為1.3倍，遠高出要求的不少於1倍。同時，加權平均融資成本進一步改善，從去年同期的6.7%，降至6.5%。

2021年合同銷售目標增加18%至人民幣1,200億元。



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

多家券商研究部給予「買入」評級 摩根大通重申中駿集團為首選股 花旗和富瑞調高目標價

2020全年業績後分析師覆蓋情況

研究機構	評級	目標價（港幣）
中銀國際	買入	5.00
花旗	買入	4.60
招銀國際	買入	5.60
克而瑞證券	買入	5.52
德銀	買入	5.50
國泰君安國際	買入	5.40
國泰君安	增持	-
海通國際	跑贏大市	5.20
海通證券	跑贏大市	5.52-6.62
華泰金融	買入	5.80
富瑞	買入	5.12
摩根大通	增持	5.20
摩根士丹利	增持	5.76
東北證券	買入	4.90

（按公司英文名稱字母順序排序）

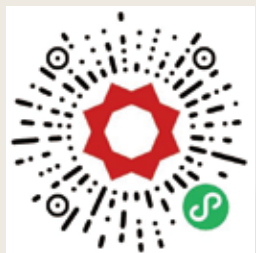
中銀國際認為，中駿集團已進入「三道紅線」下的「綠檔」，預示著未來有良好增長。中銀國際估計，由於買地權益比改善，權益合同銷售增長將高達30%。中銀國際相信，多元化土地儲備令中駿集團在住宅用地拍賣中面對較少競爭，並確保毛利率約25%。

花旗表示，中駿集團在2018年至2020年的銷售快速增長後（複合年增長率為41%），同時保持穩定的逾25%毛利率和逐步提高的權益比下，中駿集團將在2021年至2023年進入盈利高增長期。隨著據點擴大至62個城市（2020年新進14個城市），優化管理架構和強勁資產負債表（進入「綠檔」），中駿集團有望在2021年銷售達到人民幣1200億元（按年增長18%），長期達到15至20%的增長。花旗指出，中駿集團的「一體兩翼」戰略進展良好，物業管理對商業地產領域具有積極意義。花旗維持中駿集團“買入”評級，並上調每股目標價至港幣4.60元。

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

德意志銀行指出，儘管行業面對逆境，中駿集團2020年全年業績顯示出堅實基本面。德銀估計，中駿集團在2021年至2023年的利潤將持續實現可觀複合年增長率。根據「一體兩翼」戰略，德銀假設2021年至2023年非開發收入複合年增長率為39%，預計2023年該業務將貢獻超過10%的毛利。

國泰君安國際指，中駿集團取得令人滿意的2020年業績。國泰君安國際預期中駿集團通過其商業優勢來保持具吸引力的地貨比，這將支持中駿集團未來毛利率保持25%。

海通國際指，中駿集團合同銷售目標增長率是其追蹤的房地產開發商中最快之一。此外，中駿集團也是為少數能符合「三道紅線」的非國有中型開發商之一。海通國際相信，可觀的已售未結將為中駿集團良好的盈利前景帶來可見性。

富瑞相信，中駿集團的「一體兩翼」戰略將維持中期20%的銷售/盈利增長，及穩定的毛利率。富瑞預測，中駿集團不斷擴大的購物中心/長租公寓的投資組合，將支持經常性收入在2020至2023年複合年增長率達到35%。富瑞重申“買入”評級，上調每股目標價至港幣5.12元，並認為分拆物業管理業務成為良好的催化劑。

摩根大通認為，中駿集團合同銷售增長無論在總額還是在權益基礎上，將持續超越同業。摩根大通認為，業績體現了中駿集團兼具成長性和防禦性，應能進一步增強投資者信心。此外，由於中駿集團在開發和運營購物中心方面有著良好的記錄，收益率可觀，這使中駿集團取得綜合項目時，在開發物業和投資物業之間能產生協同效應，故摩根大通重申中駿集團將是未來12個月的“首選股”。

摩根士丹利表示，中駿集團公佈了強勁的2020年業績，並預計未來將穩定增長。摩根士丹利估計，中駿集團的土地儲備將可以支援3.1年的合同銷售。

成功發行於2024年到期的3億美元5.95%的優先票據

2021年3月23日，中駿集團及其附屬公司擔保人與匯豐、美銀證券、德銀、國泰君安國際、東亞和瑞銀就本金總額3億美元的優先票據發行訂立了購買協議，到日期為2024年9月29日。中駿集團擬將所得款項淨額主要用於為若干現有境外債務進行再融資，有關債務將於一年內到期。該優先票據的認購總額超過發行數量的11倍，反映了投資者的支持和信心。

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

獲得3.5年期3.88億美元的離岸銀團貸款

由中駿集團為借款人，其若干附屬公司作為原擔保人，滙豐銀行、中國銀行(香港)和恒生銀行作為授權牽頭安排行及簿記管理人；銀團作為原貸款人，中銀香港作為代理人於2021年3月22日訂立的協議，銀行同意向中駿集團授予兩批為數3.51億港元及3.425億美元的定期融資。該融資將用於現有債務再融資，以及中駿集團及其附屬公司應付的任何費用、成本及開支付款提供資金。

該融資期限為首次使用之日起三年零六個月。年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.7%。

中駿集團連續七年蟬聯「中國房地產開發企業50強」首登「中國房地產開發企業商業地產運營10強」

3月16日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的「2021中國房地產500強測評成果發佈會」在上海揭曉。中駿集團七年蟬聯中國地產50強榮登「2021中國房地產開發企業綜合實力TOP50」第41位，同時入選「2021中國房地產開發企業商業地產運營TOP10」，中駿集團旗下高端住宅產品系「天字系」也榮膺本次「2021中國房地產開發企業優秀產品系」大獎。



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

達博思傳訊顧問有限公司

傅寶琳

電話：852-3752 2674

電郵：sceir@lbs-comm.com