

2019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，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

2019年3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67.33億元，合同銷售面積568,142平方米，同比分別增長86%和107%。2019年3月的平均銷售價格為每平方米人民幣11,852元。

截至2019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157.03億元，累計合同銷售面積1,270,514平方米，同比分別增長35%和35%。截至2019年3月31日止三個月的平均銷售價格為每平方米人民幣12,360元。

土地儲備

於2019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2,607萬平方米。

2019年3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)
天津	34%	住宅	38,670	58,006	9,947
泉州	100%	商住	112,202	145,863	2,879



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

2018年淨利增加19%，派發末期股息每股港幣14分

3月20日中駿集團公佈2018年全年業績，收入約人民幣178億元，上升10%。毛利率上升0.5個百分點至34.6%，全年集團股東應佔利潤上升19%至約人民幣34億元。末期股息每股港幣14分，全年派發股息每股港幣21分，同比上升11%。

同時，淨負債比率及加權平均融資成本持續改善。2018年末淨負債率為60.4%，較去年年底降低11.4個百分點，全年加權平均融資成本6.4%，同比改善0.1個百分點。

2019年合同銷售目標增至人民幣700億元。

獲德意志銀行推介為首選股 多間投資大行調高目標價

德銀：中駿集團具備充足的條件繼續維持銷售高速增長，今年更可望成為市場上增長最快的開發商，並於2020年踏上千億銷售的台階。中駿集團的土儲80%在一、二線城市，德銀相信中駿集團未來的毛利率可維持在30%水準。其有別於市場的長租公寓發展模式加上投資性物業，估計租金收入及物業管理費在2020/21年會因此大增至人民幣20億元。德銀指中駿集團2018業績符合預期，毛利率較市場預期高而淨負債比率及融資成本都比市場預期低，因此調高中駿集團2019盈利預測12-15%。並將中駿集團納入首選股，12個月目標價調高至每股5.60港元。

花旗：中駿集團全國化戰略下的高增長正受到越來越多的關注。得益於過去三年中駿集團積極增加土地儲備提高城市覆蓋，優質的管治結構，以及有效的激勵機制，預計2018-2020年銷售複合年均增長率為32%，進入前30的目標可期。2018年底已售未結貨值達人民幣280億元，毛利率約30%，預計2019-2021年盈利的複合年均增長率達25%。花旗指出中駿集團2018年業績基本符合預期，估值吸引，且強健的資產負債表將支持2019年的增長。確認中駿集團「買入」評級，並調高目標價至每股4.25港元。

滙豐：中駿集團2018年收穫頗豐，不僅達成人民幣500億元的銷售目標，新進10個城市，新增貨值人民幣1,200億元，且淨負債率下降。在精細的擴張戰略和有利的執行力下，中駿集團正在穩步邁向2020年銷售千億的目標。滙豐寫到2018年收入溫和增長，毛利率上升，淨負債率改善。2019年可售貨值預計權益占比將提升至60%，有利於中駿集團掌控工程和銷售進度。滙豐調高中駿集團每股淨值，確認「買入」評級，並調高目標價至每股4.70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

海通國際：中駿集團2018年新增土地儲備應占土地成本為人民幣170億元，約占合同銷售權益金額的65%，遠高於行業43%的平均水準。海通國際預計中駿集團完成2019年人民幣700億元的銷售目標只需60%的去化率。中駿集團於2019年1-2月已開始積極買地，新增土地儲備應占土地成本為人民幣78億元。此外，已售未結並可在2019年入帳的收入達到人民幣200億元，約占海通國際預計收入的70%，因此相信2019年盈利可見性高。確認中駿集團「買入」評級，並調高目標價至每股5.82港元。

麥格理：中駿集團2019年銷售目標為人民幣700億元，同比增長36%，是目前為止地產企業裡增速最快的，而可售貨值充足達人民幣1200億元，其中47%分佈在二線城市。2018年核心盈利增長16%，低於預期原因是交付面積減少及銷售成本、綜合開銷及行政管理費用較高。毛利率提高到34.6%，淨負債率改善至60%，將有利於中駿集團進一步增加投資。麥格理寫到中駿集團旗下長租公寓品牌方隅與基匯資本成立投資平臺，將有助於提升股本回報。確認中駿集團「跑贏大市」評級，目標價每股6.29港元。

中銀國際：中駿集團收入增長10%，由於較高的毛利率及入帳的項目少數股東權益降低，核心盈利增長15.6%至人民幣22億元，基本與中銀國際預測一致。中銀國際相信隨著更多的項目入帳及對人力資源的投入逐漸穩定後，預計未來銷售成本、綜合開銷及行政管理費占收入比例將下降，利於核心盈利的增長。中銀國際相信目前強健的資產負債表狀況使得中駿集團在拿地上有更多的靈活性，且發展長租公寓業務將利於於一線及二線城市以合理的價格拿地。確認中駿集團「買入」評級，目標價每股4.50港元。

招銀國際：中駿集團2018年淨利潤躍升19.2%至人民幣33.9億元。收入增長低於預期主要是因為部分專案完工延後。銷售成本、綜合開銷及行政管理費占收入的比例較2017年改善，淨負債率下降。中駿集團提出發展「Fun+幸福生活」生態圈，佈局方隅公寓、聯合辦公等以滿足消費升級及新型的生活方式。2018年第四季度及2019年1月，分別有認股期權2.45億股及3,900萬股行權，主席亦于2018年及2019年1月累計增持1.05億股，招銀國際認為可反映管理層對中駿集團的信心。確認中駿集團「買入」評級，目標價每股4.56港元。

東北證券：中駿集團2018年銷售維持高增長，一線、二線城市合計占比過半。2019年推售貨值充裕，錨定二線、強三線城市。中駿集團維持一貫穩健的財務狀況，加權平均融資成本維持行業內較低水準，且短期償債無憂。確認中駿集團買入評級，6個月目標價調高至每股4.90港元。

興業證券：中駿集團業績保持穩定增長，符合預期，公司在2016-2018年的銷售高增長，且即將進入業績的高速釋放期。中駿集團的合約銷售仍將維持30%以上的增速，為此公司儲備了充分的貨值，並且近80%位於一二線城市，將受益於二線城市因政策改善帶來的市場回暖。目前公司股價對應2018年核心淨利潤的6倍PE，股息收益率超過5%。



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

中駿集團蟬聯 「2019中國房地產開發企業50強」

2019年3月20日，中國房地產業協會及中國房地產測評中心聯合公佈了「2019中國房地產開發企業500強測評成果」。中駿集團憑藉「以未來決定現在」的精準戰略佈局、積極多元化的土地儲備、高品質的產品打造和快速增長的業績利潤，位列榜單第42位，並在「2019中國房地產開發企業區域運營10強」中位列第2位。



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