

2022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。

最新資訊

銷售情況

2022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80.10億元，合同銷售面積485,257平方米。2022年3月的平均銷售價格為每平方米人民幣16,506元。

截至2022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172.51億元，累計合同銷售面積1,284,011平方米。截至2022年3月31日止三個月的平均銷售價格為每平方米人民幣13,435元。

土地儲備

於2022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3,821萬平方米。

2022年3月沒有購入土地。



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

財務狀況穩健 收益持續上升 「三道紅線」全部達標 信貸評級機構一致給予穩定展望

中駿集團於2022年3月30日公佈了2021年全年業績，收益約人民幣377.37億元，較2020年顯著增長16%，其中物業銷售收入約人民幣361.54億元，同比增長15%。實現交付的物業面積約為330萬平方米。毛利上升4%至約人民幣81.74億元；年內溢利達人民幣36.69億元；母公司擁有人應佔核心溢利約人民幣31.06億元，董事會建議派發末期股息每股港幣6仙，連同中期股息每股港幣12仙，全年派息每股港幣18仙，股本回報率達14%。

截至2021年12月，中駿集團「三道紅線」要求全部達標，剔除預收款項後的資產負債率為67.3%，淨負債比率70.7%，非受限現金短債比為1倍。另外，集團年內加權平均融資成本為6.4%，按年得到進一步改善，同時集團更提前匯出款項以償還2022年3月到期之5億美元債券，並於一年內無美元債券到期，財務狀況持續穩健，國內外共6家信貸評級機構的評級展望均為穩定。



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

2021全年業績後分析師覆蓋情況

研究機構	評級
花旗	買入
中信里昂	買入
德銀	買入
滙豐	買入
摩根大通	增持

(按公司英文名稱字母順序排序)

花旗表示，中駿集團“一體兩翼”戰略步入正軌：(a)投資物業：已佈局32座中駿世界城（開業9座），預期於2022年和2023年開業的世界城數量分別達到14及19座；(b)長租公寓：管理規模34,819間，已開業9,131間，通過與基金合作成立投資平台，共計已投資8個項目，資產總值人民幣68億元；(c)地產開發：2022計劃推售人民幣1360億元貨；(d)「綠檔」資產負債表：已償還於2022年3月到期之5億美元債券後，一年內並無美元債券到期及去年加權平均融資成本由2020年的6.7%下降至去年的6.4%。考慮到中駿集團對股東回報的堅持，穩健營運的哲學，最佳的管理架構及吸引的估值（22年預測市盈率1.6倍），維持中駿集團「買入」評級，每股目標價2.00港元。

中信里昂認為中駿集團的穩健理財策略確保了其業務的長遠發展，從集團持續購入土地和投資物業的如期開業可見一斑。實在的資產負債表，成功通過相關的杠杆壓力測試，並於2023年4月之前沒有美元債券到期，表明公司違約風險偏低。中信里昂認為現時的估值為2022預測市盈率1.5倍，已充份反映市場的不確定性，新目標價每股1.84港元，重申「買入」評級。

德意志銀行指出，儘管於去年大量購入土地，中駿集團的非受限現金仍足以支付2022年到期的債務。在當前較寬鬆的政策環境下，中駿集團可望取得更多的銀行貸款，意味著公司現金流壓力低於其他民營開發商。由於盈利預測的不確定性增加，德銀由過往以市盈率計算估值的方法改變為以市淨率計算，認為相較於盈利，投資者會更重視於企業的資金流動前景，及其資產的可變現性。目標價2.43港元，相當於2022預測市淨率的0.35倍，高於相若的同業的平均0.2倍，繼續維持「買入」評級。

滙豐認為中駿集團在民營開發商中相對穩健，其淨資產負債率維持在較合理的水平，由2021年年中的78%下降至71%，債務到期安排適度。下一只海外債券的到期日為2023年4月，金額5億美元；而2022年下半年到期的人民幣34億元本地債金額亦屬可控。管理層給予2022年銷售指引為人民幣1300億元可售資源及55-60%去化率的目標，反映總銷售將約為人民幣720-780億元（潛在按年下跌25-30%），但滙豐認為其權益銷售的跌幅將名顯較低。滙豐維持「買入」評級，目標價每股1.9港元，並相信中駿集團在市場不明朗因素減低後有較大的增長潛力。



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

摩根大通認為中駿集團繼續採取“一體兩翼”戰略，在2021年上半年積極買地並於下半年因應市場下滑而減慢。信貸指標因此稍為變弱，但公司在「三道紅線」維持綠檔。盡管增長動力與市場同步下跌，但摩根大通認為中駿集團將可過渡行業的低潮，因為(1) 較穩健的資產負債表；(2) 今年餘下時間沒有(海外)債券到期(本地債券到期金額是人民幣34億元，應可控)。加上集團過去幾年的銷售快速增長，將可帶動其盈利增長將超過整個行業。維持「增持」評級，目標價每股2.10港元。

中駿上海、杭州明星雙盤首開熱銷

2022年3月，中駿集團旗下分別於杭州、上海的兩個重磅項目中駿·鼎湖未來雲城、中駿·璟薈隆重開售，均取得業績和口碑的雙豐收。3月11日，杭州中駿·鼎湖未來雲城首開當日售罄，以超11億的亮眼業績備受矚目；3月14日，上海中駿·璟薈首次開盤熱銷超18億，引爆市場熱度。

中駿·鼎湖未來雲城是浙江省第二批未來社區試點項目，藉鑒了日本東京豐田“編制城市”的規劃設計理念，規劃出高端住宅、星級商辦、品質公寓、商業街區等業態，體量高達150萬平方米，將打造成為滬杭共融的頭部企業首選總部。

位於上海松江大學城核心板塊的中駿·璟薈，規劃打造成松江首個複合活力社區，涵蓋住宅、主題街區、商業等綜合城市共生單元，坐享得天獨厚的地段與核心資源，是高淨值人群聚集的價值高地。





投資者關係聯絡人

中駿集團控股有限公司

達博思傳訊顧問有限公司

投資者關係團隊

陳鎧瑤 / 何幸孺

電話(香港)：852-2622 2049

電話：852-3752 2675

電話(上海)：86-21-5263 6826

電郵：sceir@lbs-comm.com

電郵：ir@sce-re.com