

2020 年 08 月 17 日

房地产 | 房地产开发和服务

强烈推荐（维持）

业绩稳健增长，资源储备充裕

目标股价：14.50 港元

当前股价：9.66 港元

中国奥园 03883.HK

#### 基础数据

流通市值（百万元）	306409.43
发行股份（百万股）	2,702.88
每股净资产（元）	5.65
主要股东持股比例（%）	
江敏儿	55.22
Sturgeon Limited	55.22

#### 股价表现（%）

	1M	3M	12M
相对表现	-4.44	15.55	11.09
绝对表现	-3.59	21.37	8.73
近 12 月最高价(港元)	20-01-03	13.12	
近 12 月最低价(港元)	20-03-19	7.17	

#### 近一年股价走势图



数据来源：贝格数据、克而瑞证券

#### 相关报告

- 1、《中国奥园 03883.HK：销售边际改善显著，土地投资较为进取》2020-07-09
- 2、《中国奥园 03883.HK：规模业绩双增，旧改资源丰富》2020-04-01
- 3、《中国奥园 03883.HK：业绩稳健高增，融资凸显优势》2020-03-04

分析师 董浩

执业证号：BOI846

852-25105555

hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君

852-25105555

zhouzhuojun@cric.com

#### 事件

- 公司发布 2020 年中期业绩报告。2020 年上半年公司实现营业额 282.4 亿元，同比+19%；毛利润 82.8 亿元，同比+18%；核心净利润 28.3 亿元，同比+14%。2020 年前七月实现合同销售额约 604.2 亿元人民币，完成全年目标的 46%。

#### 投资要点

- 业绩稳健增长，盈利能力稳定。2020 年 H1 公司实现营业额 282.4 亿元，同比+19%，较去年同期 73%的业绩增速有所放缓。同时公司已售未结资源约 1800 亿元，预计下半年贡献收入约 450 元，全年营收增速或近 50%。2020 年 H1 公司实现毛利润 82.8 亿元，同比+18%；净利润 28.4 亿元，同比+1%；核心净利润 28.3 亿元，同比+14%；归母核心净利润 24.5 亿元，同比+21%。对应毛利率/净利率/核心净利率/归母核心净利率分别为 29.3%/10.1%/10.0%/8.7%，相比去年同期分别 -0.5PCT/-1.7PCT/-0.5PCT/+0.1PCT。利润增速不及营收增速主要因公司规模扩张致人员及管理费用增加：当期销售/分销/行政开支分别同比+20.1%/+17.1%/+26.5%。
- 1-7 月累计销售额同比转正，下半年 48%去化率即可完成销售目标。2020 年 7 月公司实现销售额 95.5 亿元，同比+43%，环比-46%；实现销售面积 92.1 万方，同比+38%，环比-50%；销售均价 10377 元/平，环比+10%。2020 年前七月实现销售额 604.2 亿元，同比+0.2%，为年内首次转正；销售面积 603.2 万方，同比+0.7%。当前公司已完成全年销售目标 1322 亿元（对应 12%增速）的 46%，结合下半年可售货值 1700 亿元，约 48%去化率即可完成销售目标。
- 发挥多元拿地优势。截至 2020 年 H1，公司土储总建面达 4874 万方，权益比 78%（同比-3PCT），对应货值 5015 亿元，计入城市更新项目后约 11602 亿元，可满足公司未来四至五年的发展。2020 年公司土地投资额度约 350-400 亿元，上半年公司新增项目 44 个，新增建面 695 万方（收并购占比 63%，招拍挂占比 30%），新增货值逾 832 亿元；新增项目平均成本为 3812 元/平。同时，拿地权益比小幅下滑 2PCT 至 76%，主要因公司招拍挂拿地占比较 2019 年提升近 13PCT，其带来的合作开发项目增多所致。从拿地区域来看，中西部（32%）及华南（28%）土投金额占比提升；一二线与国际城市占比达 60%。

#### 核心数据

会计年度（百万元）	2017	2018	2019	2020E	2021E
营业收入（百万元）	19115.3	31005.8	50531.2	76807.3	107530.3
增长率(%)	61.6%	62.2%	63.0%	52.0%	40.0%
归母净利润(百万元)	1639.9	2408.9	4200.8	6080.8	8786.5
增长率(%)	86.2%	46.9%	74.4%	44.8%	44.5%
每股收益（EPS）	0.61	0.89	1.55	2.25	3.25
市盈率（P/E）	15.8	10.8	6.2	4.3	2.9
市净率（P/B）	1.0	0.8	0.7	0.6	0.5

数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

**发力城市更新项目。**公司当前已实现“三旧”改造全覆盖，拥有逾 50 个不同阶段的城市更新项目，预计额外贡献可售资源 6587 亿元，其中粤港澳大湾区占 95%，有助于增厚大湾区土地储备。2020 年 7 月公司与花样年签约合作协议，双方将就大湾区城市更新项目展开合作。截至 2019 年底，花样年总土储达 3687 万方，约 53% 位于粤港澳大湾区；城市更新项目达 46 个，其中 27 个位于深圳。

**新增融资成本创新低，财务指标稳健。**2016-2019 年公司先后获惠誉(BB-)、标普(B+)及穆迪(B1)三大国际评级机构调升企业信贷评级及展望，目前一致给予“正面”评级展望。主体评级的提升带来公司融资优势进一步凸显，7 月公司完成 4.6 亿美元四年期 6.35% 的优先票据发行，较 2019 年同期限债券息票下滑近 1.3 个 PCT。2020 年上半年公司净负债率为 79.8%，较前值提升 4.9PCT，处于行业合理水平。同时，公司总借贷约 1030.5 亿元，短期借贷 475.1 亿元（占比 46%），其中约 180.5 亿元将于今年下半年到期，考虑到公司在手现金约 694 亿元（现金短债比 1.5X），我们认为公司短期偿债安全垫较高。今年上半年公司合同销售现金回款率约 90%，较去年同期上升 15PCT，进一步保障公司现金流的健康。

**投资建议：**2020 年前 7 月公司销售已恢复至去年同期水平，目标完成率近 46%，充裕已售未结资源及丰富的城市更新项目为公司未来业绩提供良好保障。公司多元化拿地优势稳定，融资成本持续改善，近期管理层持续增持公司股份，我们看好公司全国化布局后的规模和业绩成长性，预计 2020/2021 年 EPS 为 2.25/3.25 元，对应 PE4.3/2.9。维持“强烈推荐”评级，目标价 14.50 港元。

**风险提示：**新冠疫情影响超预期，行业销售下滑超预期，政策调控力度不及预期。

## 公司财务数据

利润表(百万元)	2017	2018	2019	2020E	2021E
营业收入	19115.3	31005.8	50531.2	76807.3	107530.3
营业成本	14003.8	21371.7	35510.0	53765.1	75271.2
毛利	5111.5	9634.2	15021.2	23042.2	32259.1
销售费用	926.2	1432.2	2138.1	3398.9	4654.1
管理费用	799.6	1736.0	2434.7	4000.6	5390.9
财务费用	267.9	410.6	718.2	1054.3	1502.2
其他费用/(-收入)	-507.8	-898.9	-859.3	-1766.4	-2150.8
营业利润	3625.6	6954.3	10589.5	16354.9	22862.7
所得税费用	1673.6	4014.8	5367.7	8866.0	11991.3
净利润	1952.0	2939.5	5221.8	7488.9	10871.3
少数股东损益	312.0	530.6	1021.1	1408.1	2084.9
归属于母公司净利润	1639.9	2408.9	4200.8	6080.8	8786.5

财务指标	2017	2018	2019	2020E	2021E
盈利能力					
ROE	7.2%	9.6%	14.1%	17.8%	21.9%
毛利率	26.7%	31.1%	29.7%	30.0%	30.0%
营业利润率	19.0%	22.4%	21.0%	21.3%	21.3%
销售净利率	10.2%	9.5%	10.3%	9.8%	10.1%
成长能力					
营业收入增长率	61.6%	62.2%	63.0%	52.0%	40.0%
营业利润增长率	73.9%	91.8%	52.3%	54.4%	39.8%
净利润增长率	93.9%	50.6%	77.6%	43.4%	45.2%
偿债能力					
资产负债率	78.4%	83.7%	87.2%	88.0%	88.1%
流动比	153.6%	142.0%	133.3%	132.3%	140.1%
速动比	51.5%	47.0%	52.5%	43.1%	50.9%

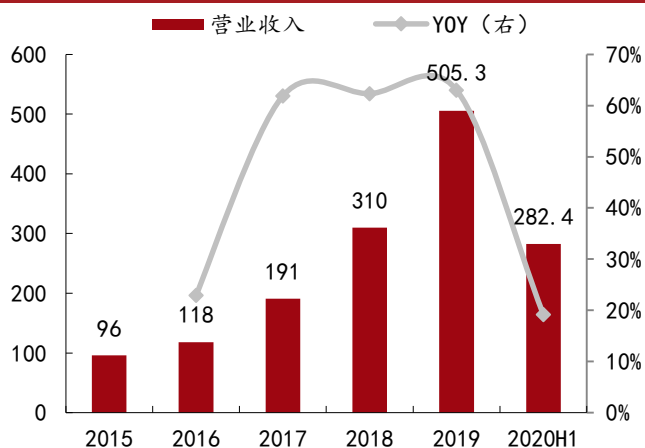
每股指标与估值	2017	2018	2019	2020E	2021E
每股指标					
EPS	0.61	0.89	1.55	2.25	3.25
BVPS	10.04	11.37	13.69	15.60	18.39
估值					
P/E	15.81	10.76	6.17	4.26	2.95
P/B	0.96	0.84	0.70	0.61	0.52
P/S	1.36	0.84	0.51	0.34	0.24

数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

资产负债表(百万元)	2017	2018	2019	2020E	2021E
现金及现金等价物	24769.2	32937.3	46104.4	61445.9	80647.7
应收账款及其他应收款项	12158.5	16036.7	33319.5	23687.4	35872.2
存货	77207.3	114961.0	159015.0	217341.0	243412.3
其他流动资产	1770.9	2945.1	9950.0	10250.0	10550.0
流动资产合计	116110.2	171807.6	262457.5	322287.3	382274.6
固定资产及在建工程	719.0	2057.2	2686.4	3169.0	3737.2
长期股权投资	6360.2	8833.5	10436.3	12436.3	14436.3
无形资产、商誉	33.5	7.1	1127.7	1130.2	1132.7
其他非流动资产	2288.5	3844.9	6628.9	7828.9	9028.9
非流动资产合计	9695.6	17050.7	27422.9	28954.7	33760.6
资产总计	125805.9	188858.2	289880.4	351242.0	416035.2
短期借款	21121.8	24314.0	42773.1	44907.0	63939.4
应付账款及其他应付款项	7294.5	11212.9	18074.1	38778.9	24867.3
合同负债	34760.0	59966.0	86056.0	94942.8	112190.3
其他流动负债	8810.1	14982.9	34011.9	36011.9	38011.9
流动负债合计	75573.2	121032.6	196847.3	243512.5	272863.0
长期借款	14423.0	21490.0	35152.0	41452.7	59021.0
长期应付账款及其他应付款项	6499.0	13004.0	18739.0	21454.5	31296.4
其他长期负债	2184.4	2597.7	2145.5	2645.5	3145.5
非流动负债合计	23106.4	37091.7	56036.5	65552.7	93463.0
负债合计	98679.6	158124.4	252883.8	309065.2	366325.9
股本	25.3	25.3	25.5	25.5	25.5
储备	10108.0	11844.4	15006.4	18776.5	24224.2
少数股东权益	16971.3	18861.6	21966.7	23374.8	25459.7
负债和股东权益总计	125805.9	188858.2	289880.4	351242.0	416035.2

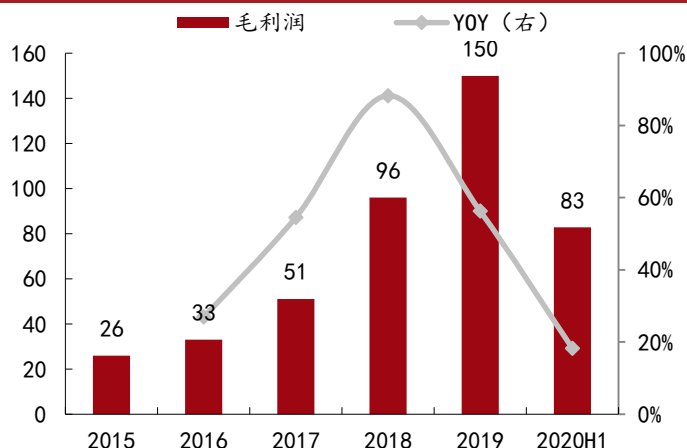
现金流量表(百万元)	2017	2018	2019	2020E	2021E
净利润	1639.9	2408.9	4200.8	6080.8	8786.5
折旧摊销	54.0	119.4	340.4	229.9	285.1
营运资本变动	-6925.9	7508.5	-2450.2	1500.0	1800.0
利息净支出	173.0	152.4	274.7	596.4	822.8
其他	-1704.2	-1601.3	-4190.9	-1308.5	-1471.4
经营活动现金流	-6763.2	8587.9	-1825.3	7098.6	10223.0
资本支出	402.8	526.4	1370.6	696.7	854.9
其他	-8952.6	-10163.7	-18648.3	-14406.0	-16527.1
投资活动现金流	-9943.6	-16963.1	-31441.8	-23859.2	-27423.2
债务融资	21463.5	14398.2	35256.8	8434.6	36600.8
权益融资	-393.5	-679.0	-929.9	-2310.7	-3338.9
其它	9976.3	2651.1	11994.1	25864.9	3026.8
筹资活动现金流	31046.3	16370.2	46320.9	31988.8	36288.8
汇率变动	-41.2	173.0	113.2	113.2	113.2
现金净增加额	14298.3	8168.1	13167.1	15341.5	19201.8

图 1：近五年营业收入（亿元）及增速



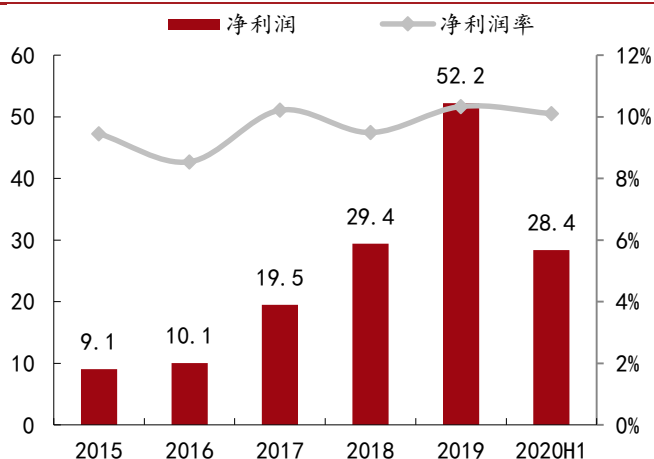
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 2：近五年毛利润（亿元）及增速



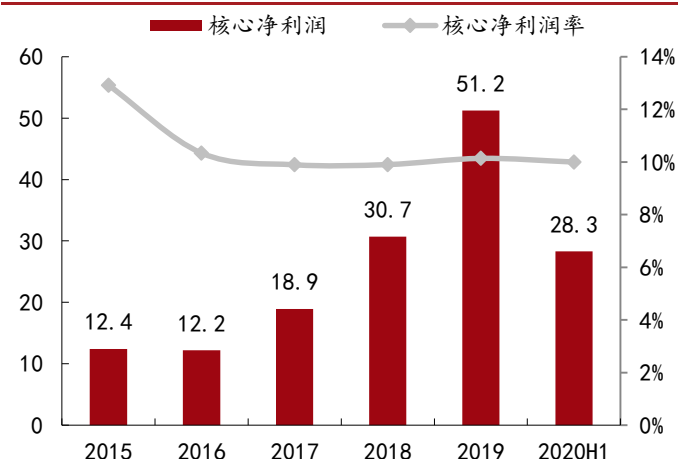
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 3：近五年净利润（亿元）及净利润率



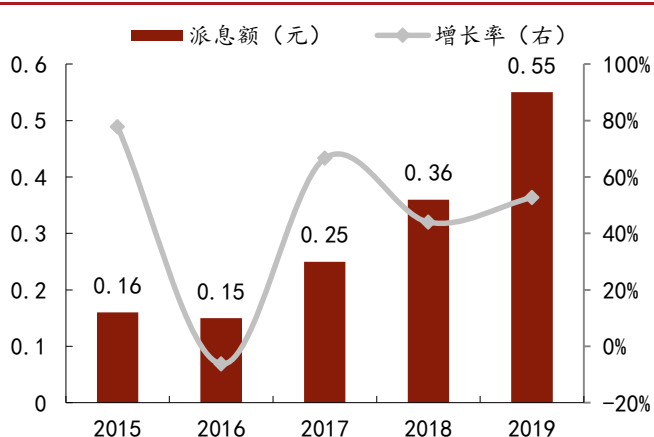
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 4：近五年核心净利润（亿元）及核心净利润率



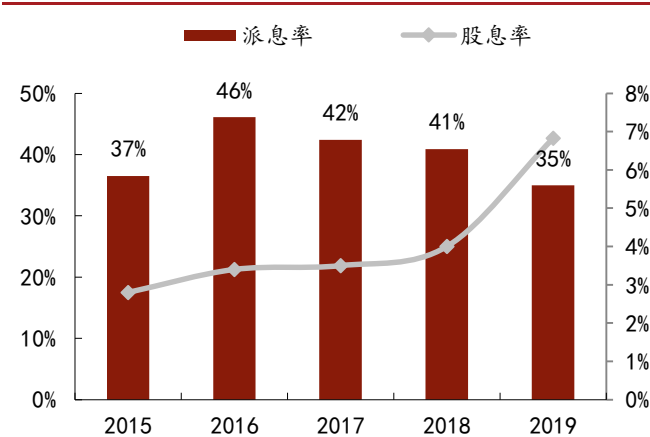
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 5：近五年派息额及增长率



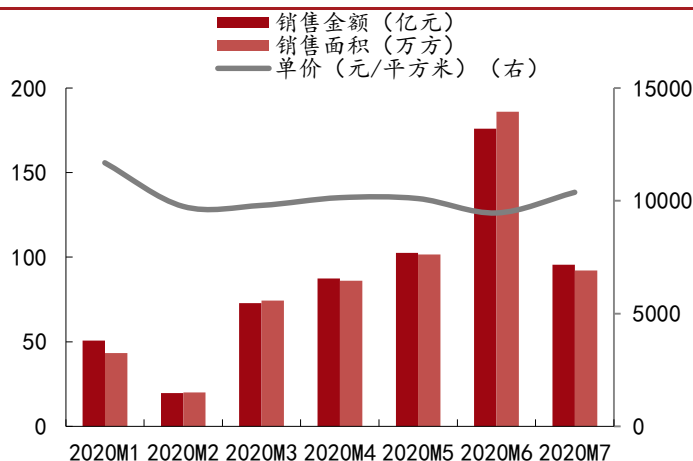
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 6：近五年派息率及股息率



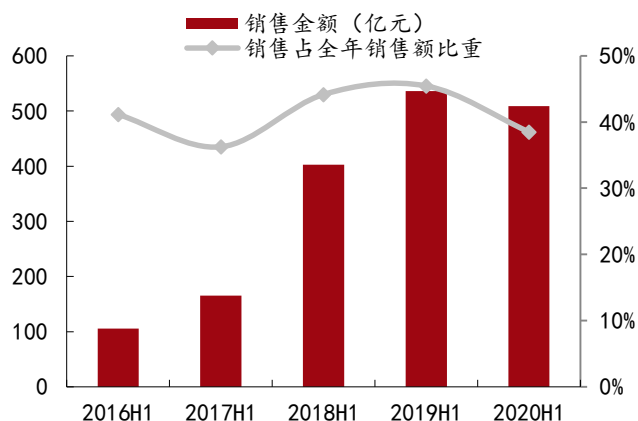
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 7：2020 年月度销售金额及销售面积



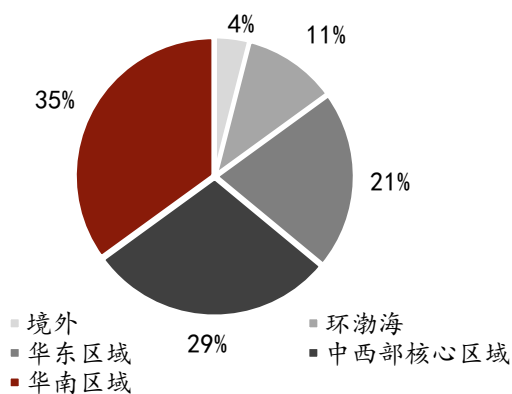
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 8：近五年上半年销售金额占比



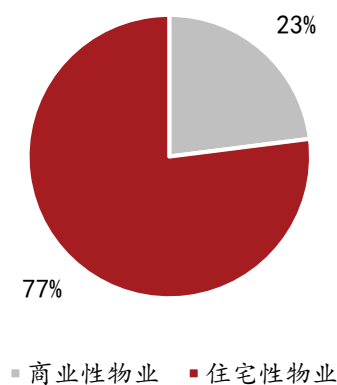
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 9：2020 年预计可售资源地区分布



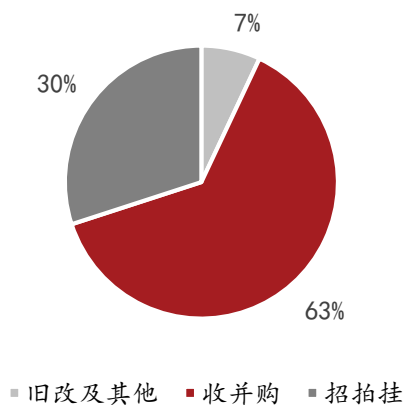
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 10：2020 年预计可售资源产品分布



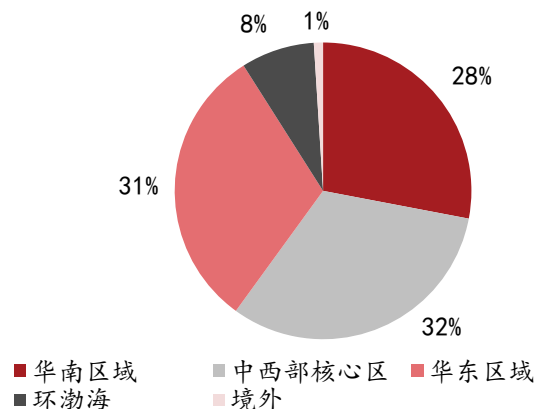
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 11：2020 上半年新增拿地方式



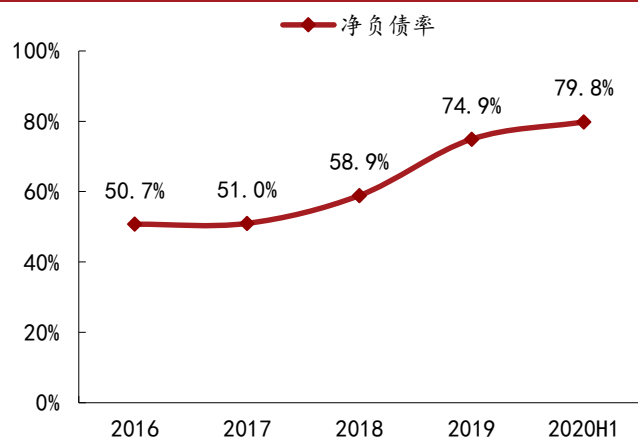
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 12：2020 上半年新增拿地地区分布



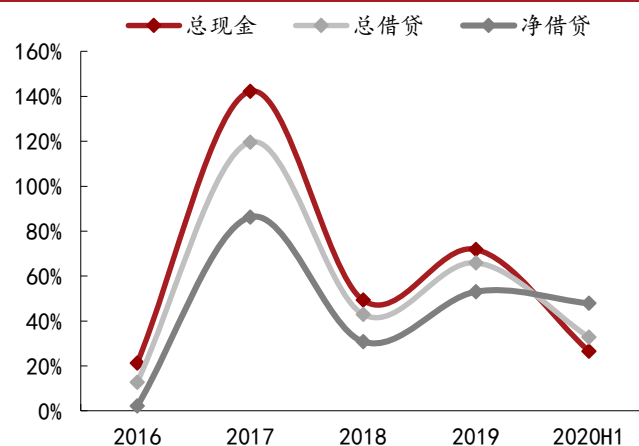
数据来源：wind、克而瑞证券研究院

图 13: 近四年净负债率比率



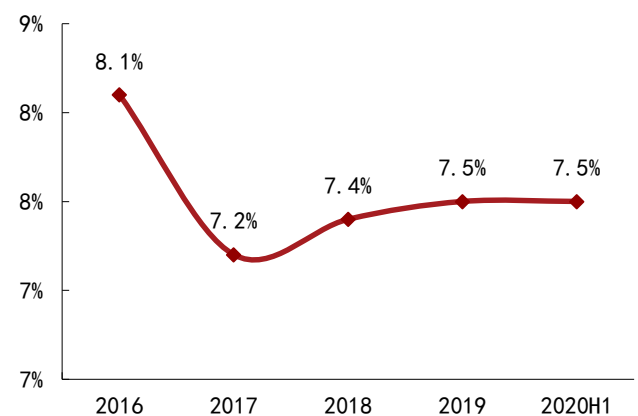
数据来源: wind、克而瑞证券研究院

图 14: 近四年总现金、总借贷、净借贷增速



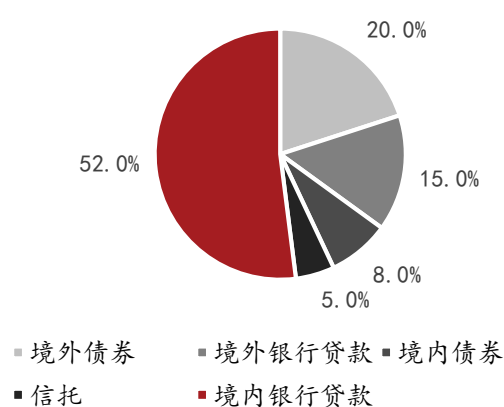
数据来源: wind、克而瑞证券研究院

图 15: 近四年平均融资利率



数据来源: wind、克而瑞证券研究院

图 16: 2020 上半年总借贷结构



数据来源: wind、克而瑞证券研究院

## 评级指南及免责声明

### 披露事项

本报告由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司, 母公司和/或关联公司跟上述被研究公司及其子公司和/或关联公司有以下关系:

克而瑞及其子公司, 母公司和关联公司跟在该报告中提及过的公司及其子公司和/或关联公司有正常业务关系和/或股权关系。

### 分析师保证

负责制备本报告的分析师谨此保证:

本报告内所载意见谨反映分析师对调研目标公司/或相关证券的个人观点及意见;分析师的弥偿不会直接或间接地与其就调研报告或其他业务所发表的观点及意见有任何关系;分析师并不直接受其他业务部门监管, 除了向 CEO 直接汇报外, 分析师亦无须向其他业务主管汇报;分析师没有违反安静期的规定买卖调研目标公司证券;分析师及其联系人士并无受聘于调研目标公司;分析师及/或其联系人士并无拥有调研目标公司的任何财务权益。

克而瑞制定了政策和程序, 以识别和管理与其研究业务相关的任何潜在利益冲突。克而瑞的分析师及其他参与研究准备和传播的员工必须遵守该政策和程序, 并拥有独立于克而瑞业务的管理层之报告线。

在克而瑞内的不同业务线之间建立信息分隔程序 (Chinese Wall), 以确保任何机密和/或价格敏感信息得到适当的处理方式。

### 投资评级定义

#### 公司短期评级

以报告日起 6 个月内, 公司股价的表现:

强烈推荐: 公司股价涨幅(复权后)超 20%以上

审慎推荐: 公司股价涨幅(复权后)介于 5-20%之间

中性: 公司股价变动幅度(复权后)介于±5%之间

回避: 公司股价跌幅(复权后)超 5%以上

### 免责声明

本报告由独立于上述被研究公司及其子公司和附属公司的作者编制。克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)无权代表上述被研究公司, 其股东, 及其关联公司, 或与此有关的任何其他人士提供任何信息或陈述或保证。特别是, 本文所表达的意见, 估算和预测完全是本文作者的意见, 估计和推测, 而不是作为上述被研究公司, 其股东, 及其关联公司或任何其他人士或作为任何发售的管理人或承销商的意见, 估计和推测。

本报告基于其作者认为可靠的信息, 但克而瑞并未独立验证本报告的内容。本报告所述的事实, 以及其中所表达的意见, 估计, 预测和推测, 截至本报告日期, 如有变更, 恕不另行通知。对于本报告所含信息, 意见, 估计, 预测和推测的公正性, 准确性, 完整性或合理性, 不作任何明示或暗示的陈述或保证, 也不应依赖于这些信息, 意见, 估计, 预测和推测的公正性, 准确性, 完整性或合理性, 而且克而瑞证券有限公司, 上述被研究公司, 其股东, 或任何其他人士, 对于因使用本报告或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失, 均不承担任何责任。

本报告不构成认购或购买任何证券的要约, 邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约, 邀请或要约招揽的一部分, 本文作本报告中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础, 也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定, 必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息为依据。

本报告对收件人严格保密。本报告仅供专业投资者参考, 不得以任何目的复制, 分发或直接或间接传递给任何其他人士或全部或部分出版。本报告及任何副本均不得在美国, 加拿大或日本取得或传送, 也不得在美国, 加拿大或日本直接或间接分发或提供或传给任何美国人(根据 1933 年美国证券法修订版 S 条例的含义)。本报告在其他司法管辖区的分发可能受到法律的限制, 持有本报告的人应了解并遵守任何此类限制。接受本报告即表示您同意遵守上述指示。任何不遵守这些限制的行为可能构成违反美国或其他相关证券法。

本报告在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本报告所载之意见, 估计, 预测和推测(如有)为我们截至本报告日期基于可能不准确或整的信息而作出的当前意见。在根据本报告中的任何意见采取任何行动之前, 客户应考虑该等意见是否适合其特定情况, 并在必要时寻求专业建议。

预测, 推测和估值纯属猜测, 且取决于一些偶发事件。客户不应将本报告中所载之任何预测, 推测和估值视为任何人士陈述或保证该等预测, 推测或估值或其相关假设将会实现。

本报告乃属于克而瑞之财产, 未经克而瑞事前书面同意, 任何人士或机构均不得复制, 分发, 传阅, 广播或作任何商业用途, 而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本报告内的全部或部分内容的任何责任。

投资涉及风险, 过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情, 包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779), 为香港证券及期货事务监察委员会持牌人, 获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类(证券交易)、第 4 类(就证券提供意见)及第 9 类(提供资产管理)受规管活动。