

2021 年 04 月 06 日

房地产 | 房地产开发和服务

强烈推荐（维持）

业绩高增长，城市更新孵化加速

目标股价：10.72 港元

当前股价：8.26 港元

中国奥园 03883.HK

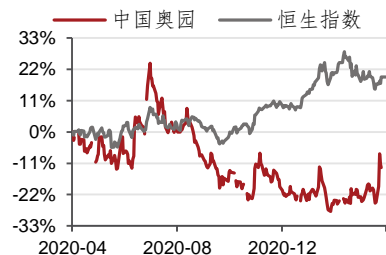
基础数据

流通市值（百万港元）	22,268.00
发行股份（百万股）	2,695.88
每股净资产（港元）	6.86
近 3 月平均日交易量(百万港元)	75.85
主要股东持股比例（%）	
江敏儿	55.00
Sturgeon Limited	55.00

股价表现（%）

	1M	3M	12M
相对表现	14.17	9.43	-26.63
绝对表现	13.62	14.09	-2.08
近 12 月最高价(港元)	20-07-07	11.96	
近 12 月最低价(港元)	21-02-01	6.71	

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：业绩稳健增长，资源储备充裕》2020-08-18
- 2、《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
- 3、《中国奥园 03883.HK：规模业绩双增，旧改资源丰富》2020-04-01

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

投资要点

- **业绩大幅增长，派息稳定宽裕。**报告期内，公司实现营业收入 677.9 亿，同比+34%；实现归母净利润 59.1 亿，同比+41%；剔除投资性物业公允价值及汇兑损益等非主营业务损益后，公司实现归母核心净利润 48.6 亿，同比+18%。截至期末，公司销售毛利率约 25.1%，同比-4pct；归母核心净利润率 7.2%，同比-1pct。毛利率下滑主要因近年公司在一二线布局占比持续提升叠加低能级城市销售价格微降以适度让利，短期对毛利率造成冲击。此外，董事会建议每股派息人民币 0.77 元，分红率 35.2%，对应当前股息收益率 11.0%。
- **销售平稳增长且区域布局更均衡，拿地城市能级进一步提升。**2020 年公司实现物业合同销售 1330 亿，同比+13%；其中华南区域/中西部核心区域/华东区域的销售金额占比分别为 24.7%/31.4%/30.5%，整体分布较为均衡。2021 年公司销售目标 1500 亿元，同比增幅约 12.8%，目标销售增速较高且稳定。土储方面，2020 年公司新增建筑面积约 2015 万方，新增可售货值约 2426 亿元；其中收并购土储货值占 57%，招拍挂获取土储货值占 27%，城市更新及其他方式获取土储货值占 16%。新增项目城市能级进一步上升，其中一、二线城市约占新增可售货值的 70%。在确保合理成本及稳定利润率的情况下，公司发挥收并购传统优势，策略性补充土地储备。

核心数据

会计年度（百万元）	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业收入（百万元）	50531.2	67793.8	84742.2	104233.0	125079.5
增长率(%)	63.0%	34.2%	25.0%	23.0%	20.0%
净利润(百万元)	4200.8	5907.6	6837.4	9038.8	11810.8
增长率(%)	74.4%	40.6%	15.7%	32.2%	30.7%
每股收益（EPS）	1.56	2.19	2.54	3.35	4.38
市盈率（P/E）	4.5	3.2	2.7	2.1	1.6
市净率（P/B）	0.5	0.3	0.3	0.3	0.2

数据来源：公司公告，克而瑞证券研究院

- **城市更新项目孵化加速。**2020 年公司成功孵化 10 个城市更新项目，其中 8 个项目在期内确权计入土地储备，贡献可售货值约 382 亿元。截至期末公司拥有逾 60 个处不同阶段的城市更新项目，全部成功孵化后预计可提供货值逾 6000 亿元土地储备，其中 97%集中在大湾区。目前公司城市更新正处在加速孵化阶段，后续有望为公司整体业绩增长提供支撑。
- **融资结构持续优化，财务稳健性望进一步增强。**期末，公司剔除预收款资产负债率为 78%，同比-3pct；净负债率 82.7%，同比+7.8pct；现金短债比 1.3X，同比-0.3X；“三道红线”指标维持黄档。债务期限结构方面，根据公司披露资产负债表日后事项，截至 2021 年 3 月底，公司偿还和续约短债 153 亿元，短期有息负债占总息负债 40%，较 2019 年末降 3.7pct。此外，公司综合融资成本有所改善，较 2019 年末改善 0.3pct 至 7.2%。公司融资成本和债务期限结构均不断优化。

投资建议：2020 年公司业绩高速增长，受结转项目毛利率下滑盈利能力微降，随着城市更新孵化土储的确权、销售和结转，盈利能力有望回升；此外 2020 和 2021 年公司销售仍有望维持两位数增长，推动公司规模进一步扩大。我们看好公司拿地布局、城市更新项目储备和业绩成长性，预计 2021/2022/2023 年 EPS 为 2.54/3.35/4.38 元，对应 PE2.7/2.1/1.6。维持“强烈推荐”评级，目标价 10.72 港元。

风险提示：政策调控超预期、经济环境超预期、商品房销售不及预期

公司财务数据

利润表(百万元)	FY19	FY20	FY21E	FY22E	FY23E
营业收入	50531.2	67793.8	84742.2	104233.0	125079.5
营业成本	35510.0	50784.9	61728.8	75092.5	87577.7
毛利	15021.2	17008.9	23013.5	29140.4	37501.9
销售费用	2138.1	2530.9	3554.6	4224.6	4995.2
管理费用	2434.7	3330.1	4330.1	5156.1	6240.8
财务费用	718.2	1006.2	1194.7	1499.3	1806.3
其他费用/(-收入)	-859.3	-3466.9	-2620.6	-3337.0	-4098.9
营业利润	10589.5	13608.5	16554.7	21597.5	28558.4
所得税费用	5367.7	6557.5	8426.0	10957.1	14749.7
净利润	5221.8	7051.0	8128.7	10640.4	13808.7
少数股东损益	1021.1	1143.5	1291.3	1601.5	1997.9
归属于母公司净利润	4200.8	5907.6	6837.4	9038.8	11810.8

财务指标	FY19	FY20	FY21E	FY22E	FY23E
盈利能力					
ROE	14.1%	13.0%	13.5%	15.7%	17.7%
毛利率	29.7%	25.1%	27.2%	28.0%	30.0%
营业利润率	21.0%	20.1%	19.5%	20.7%	22.8%
销售净利率	10.3%	10.4%	9.6%	10.2%	11.0%
成长能力					
营业收入增长率	63.0%	34.2%	25.0%	23.0%	20.0%
营业利润增长率	52.3%	28.5%	21.6%	30.5%	32.2%
净利润增长率	77.6%	35.0%	15.3%	30.9%	29.8%
偿债能力					
资产负债率	91.5%	83.3%	87.6%	85.7%	87.4%
流动比	126.5%	141.0%	133.8%	126.1%	145.2%
速动比	45.7%	64.1%	39.6%	59.3%	46.4%

每股指标与估值	FY19	FY20	FY21E	FY22E	FY23E
每股指标					
EPS	1.56	2.19	2.54	3.35	4.38
BVPS	13.7	20.1	22.3	25.2	28.9
估值					
P/E	4.4	3.2	2.7	2.1	1.6
P/B	0.5	0.3	0.3	0.3	0.2
P/S	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1

资产负债表(百万元)	FY19	FY20	FY21E	FY22E	FY23E
现金及现金等价物	46104.4	52503.8	77656.5	90447.9	106676.0
应收账款及其他应收款项	33319.5	60644.1	39469.0	94335.0	59830.9
存货	159015.0	158546.7	313889.6	227326.2	389039.8
其他流动资产	9950.0	18163.8	14056.9	16110.3	15083.6
流动资产合计	248963.3	290649.4	445903.1	429090.5	571541.4
固定资产及在建工程	2686.4	4189.0	4805.7	5368.6	6029.1
长期股权投资	10436.3	12658.3	14757.7	16733.4	18834.1
无形资产、商誉	1127.7	2592.9	3285.0	4274.8	5272.6
其他非流动资产	6628.9	4216.1	4896.6	5247.2	4786.7
非流动资产合计	27422.9	35029.0	40380.7	45342.8	49668.3
资产总计	276386.2	325678.5	486283.7	474433.3	621209.7
短期借款	42773.1	52267.5	164533.2	153854.5	183930.3
应付账款及其他应付款项	18074.1	21561.1	27982.6	31455.2	38349.9
合同负债	86056.3	69039.9	76278.8	85711.9	96300.6
其他流动负债	34011.5	44210.5	39111.0	41660.8	40385.9
流动负债合计	196847.3	206152.1	333142.0	340238.1	393607.2
长期借款	53890.9	62605.5	69162.7	38021.9	117535.7
长期应付账款及其他应付款项	14693.0	18033.0	22120.1	26497.8	30336.4
其他长期负债	1687.9	1688.9	1688.4	1688.6	1688.5
非流动负债合计	56036.5	65273.7	92971.1	66208.4	149560.6
负债合计	252883.8	271425.8	426113.1	406446.5	543167.8
股本	25.5	25.6	25.7	25.8	25.9
储备	15006.4	18527.3	23153.9	29368.4	37424.5
少数股东权益	21966.7	35699.8	36991.0	38592.6	40590.5
负债和股东权益总计	289880.4	325678.5	486283.7	474433.3	621209.7

现金流量表(百万元)	FY19	FY20E	FY21E	FY22E	FY23E
净利润	4200.8	6080.8	6837.4	9038.8	11810.8
折旧摊销	340.4	229.9	854.3	854.3	854.3
营运资本变动	-2450.2	1500.0	-1225.1	51413.2	-98567.5
利息净支出	274.7	596.4	339.3	276.8	263.6
其他	-4190.9	-1308.5	-1765.2	-2114.5	-2556.2
经营活动现金流	-1825.3	7098.6	5040.7	59468.6	-88195.1
资本支出	1370.6	696.7	2163.1	2407.0	2512.6
其他	-18648.3	-14406.0	-9604.0	-9417.4	-6340.5
投资活动现金流	-31441.8	-23859.2	-11758.4	-11819.1	-8848.4
债务融资	35256.8	8434.6	118822.9	-41819.4	109589.6
权益融资	-929.9	-2310.7	-495.3	-247.6	-371.4
其它	11994.1	25864.9	-34048.9	7139.4	3997.4
筹资活动现金流	46320.9	31988.8	84278.7	-34927.6	113215.6
汇率变动	113.2	113.2	95.4	69.6	55.0
现金净增加额	13167.1	15341.5	25152.7	12791.5	16228.1

数据来源：公司公告，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/或关联公司在过去的十二个月内有为上述被研究公司提供[服务名称]服务, [并已在过去十二个月内收取了该服务之费用]/[并预计在未来三个月内收取该服务之费用](选其一)。

克而瑞及其子公司, 母公司和/或关联公司跟上述被调研公司有股权关系。(如不适用可以移除)

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而引起的任何责任。

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。

