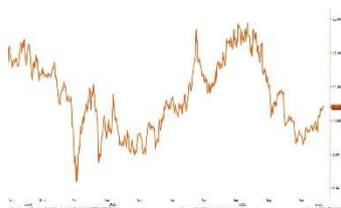


信和置业(83.HK)

本港疫情严峻，料窒碍推新盘计划



来源: 彭博

公司简介

- 信和置业(83)的核心业务包括住宅、写字楼、工业大厦、商场及酒店物业发展及投资，遍及中国内地、香港、新加坡和澳洲。为配合核心业务，公司提供一系列物业服务，包括物业管理、保安、停车场管理和环境卫生服务。此外，公司亦积极参与酒店投资及管理。
- 截至2021年12月底止之中期业绩，公司接近八成收入来自物业销售，其次约有12.7%收入为物业租赁。

一般数据摘要

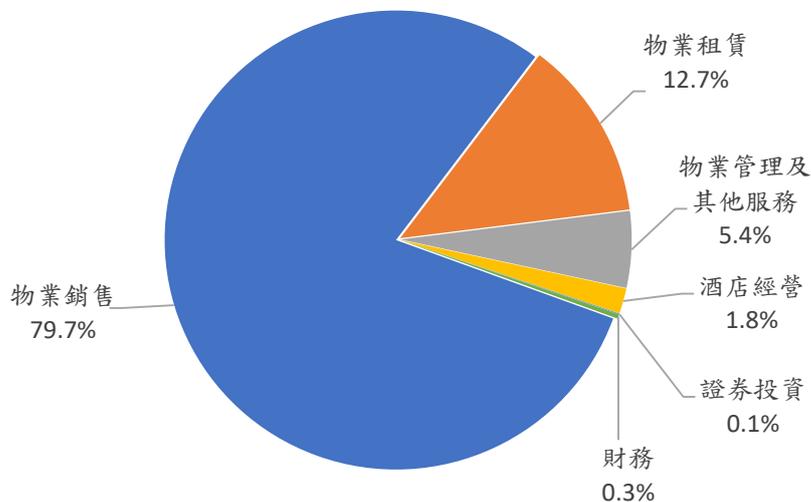
| | |
|-------------|-------|
| 收市价* | 10.4 |
| 市值 (亿港元) | 792.0 |
| 52周高位 | 12.29 |
| 52周低位 | 9.09 |

*截至2月18日

1H22 收入分布

1H22 财务资料摘要

| | |
|---------|-------|
| 港币(亿元) | |
| 收入 | 108.9 |
| 按年变动(%) | 165.8 |
| 毛利 | 55.4 |
| 按年变动(%) | 151.0 |
| 基础溢利 | 43.8 |
| 按年变动(%) | 103.9 |



股东数据

| | |
|-------|-------|
| 持股 | |
| 尖沙咀置业 | 55.4% |

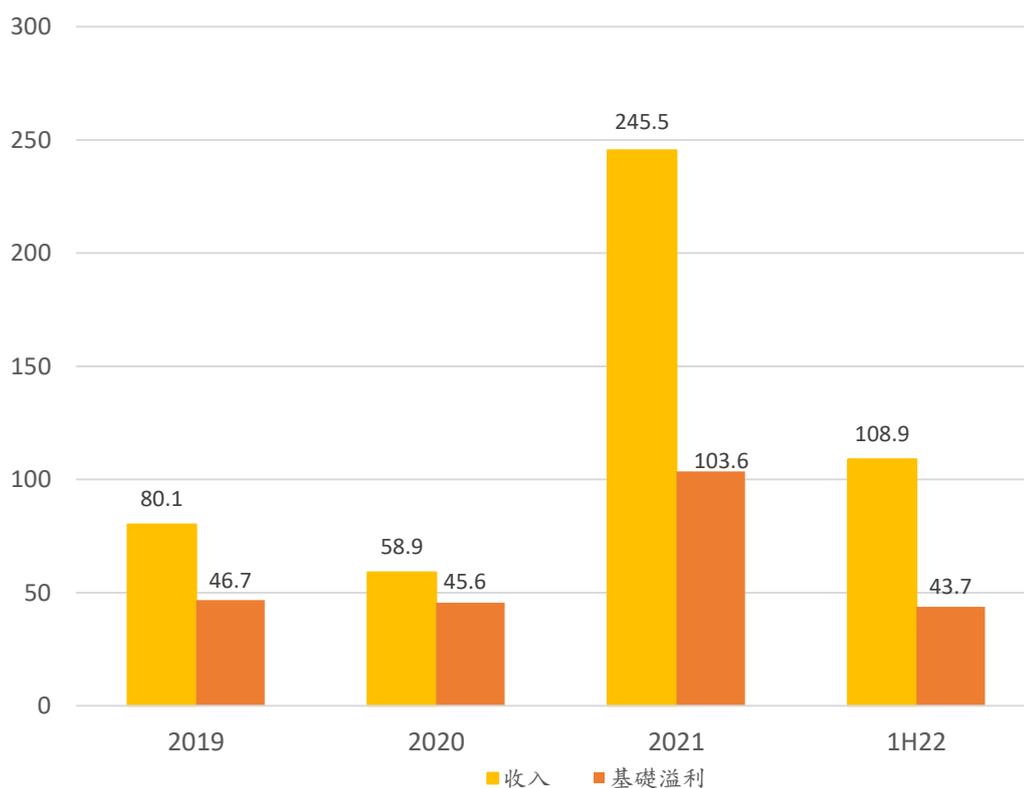
来源: 披露易

来源: 公司资料

经营业绩及近期发展

- 信和置业(083)最新公布截至 2021 年 12 月份止之中期业绩。收入为 108.9 亿港元，按年上升接近 1.7 倍；扣除投资物业公平值变动的影响，股东应占基础溢利为 43.7 亿港元，按年增长 1.0 倍。中期基础溢利已经占全年市场预估基础溢利约 61%。公司宣派中期股息每股 15 港仙，较 2021 年度上半财年上升 7.1%。

(億港幣)



来源: 公司年报, 经千里硕证券整理

- 期内，物业销售大增 3.0 亿至 85 亿港元，主要来自白石角的逸珑湾 8 之住宅单位及车位，以及出售于过往财政年度完成的项目余下住宅单位及车位，包括位于观塘的凯汇、西贡的 133 Portofino 及漳州的信和•御龙天下第三期的销售入账。
- 此外，信置上半财年总租金收益下跌 2.4%至 17.98 亿元，主要由于续租租金负增长，整体出租率维持 90.3%。因市场推广及宣传开支增加以提升商场人流及促进租户收入。租金收入下跌幅度只有低单位数，因公司旗下之商场组合，包括奥海城、屯门市广场及荃新天地，都属于民生地区的商场，影响较细。

业务前景

- 展望 2022 年，公司陆续有多个项目推售，除 ONE CENTRAL PLACE 外，尚有为元朗的锦上路站第一期物业发展项目、将军澳的日出康城第十一期物业发展项目及黄竹坑站第四期物业发展项目。然而，本港疫情非常严峻，本地确诊个案屡创新高，相信会窒碍地产发展商推盘计划，加上港府实施严厉社交距离措施，势必影响商场人流，减低市民消费意欲，而且不排除公司在 2022 下半财年需要推出租金优惠，对租赁物业分部收入产生负面影响。另一方面，美联储正酝酿加息，以遏止通胀，倘加息步伐过急，将增加潜在买家的财政负担，令购置住房决定趋向审慎。

估值

| | 2022E | 2023E |
|-----|-------|-------|
| 市盈率 | 11.1 | 10.8 |
| 市帐率 | 0.46 | 0.45 |
| 股息率 | 5.5 | 5.6 |

来源:彭博

风险因素

- 新盘推售进度不似预期
- 本港疫情恶化，影响物业租金收入

投资建议

- 综合而言，信和置业 2022 年度上半财年的财务表现不俗，惟目前面对本港疫情严峻及美联储加息两大不明朗因素夹击，即使现价较 2022 年预测资产净值折让 51.2%，估值吸引，认为短期股价缺乏上升诱因，建议投资者宜先行观望。

同业比较

| 公司 | 编号 | 市值 (亿港元) | 股价年初至 今变化(%) | 预测市盈率 (X) | 预测市帐率 (X) | 预测 股息率(%) |
|-------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 信和置业 | 83.HK | 792.0 | 7.1 | 11.1 | 0.46 | 5.5 |
| 恒基地产 | 12.HK | 1675.1 | 4.2 | 11.5 | 0.49 | 5.3 |
| 新鸿基 | 16.HK | 2857.2 | 4.2 | 9.2 | 0.47 | 5.1 |
| 新世界 | 17.HK | 829.2 | 6.8 | 11.1 | 0.37 | 6.3 |
| 恒隆地产 | 101.HK | 734.3 | 1.8 | 14.2 | 0.51 | 4.9 |
| 嘉华国际 | 173.HK | 97.1 | 3.0 | - | - | - |
| 嘉里建设 | 683.HK | 346.2 | 17.2 | 6.8 | 0.30 | 5.8 |
| 长实集团 | 1113.HK | 1932.9 | 7.9 | 8.1 | 0.51 | 4.0 |

来源:彭博

免责声明

本报告由千里硕证券有限公司(“千里硕”)研究部刊发,内容基于其认为可靠的来源,但就其是否公平、准确、完整或正确,千里硕概不作出或发出任何明示或默示的保证或承诺。本报告中的所有意见如有更改,恕不另行通知。所提供的信息仅供参考和阅览,并非就本文提及的证券或投资进行买卖或交易的建议、要约或招揽。在市场惯例允许的情况下,千里硕及其员工和亲属或联系人,可不时就本报告中提及的公司的证券或相关产品或投资持有头寸,以及进行买卖。投资涉及风险。投资者应注意,投资的价值和证券的价格可以上升或下跌,过往表现不一定未来表现的指标。投资者应寻求独立专业意见,千里硕在任何情况下,就投资者使用此报告的信息而可能蒙受的利润损失,概不在任何方面承担责任。本报告的内容的版权属于千里硕所有。未经千里硕许可,任何人不得就任何目的复制、发佈或分发本报告的全部或部分內容。本报告所载观点,由证监会持牌分析师拟备,并准确反映分析师对有关证券的个人意见。除非另有披露,否则于本报告刊发日期,就本文谈及的公司或与该等公司属同一集团的成员公司的证券,本报告的分析师并无持有任何权益。

千里硕证券有限公司

地址: 香港中环干诺道中 168-200 信德中心西翼 16 楼 1601-1604 室

电话: (852)3725 4300

传真: (852)3725 4399

电邮: enquiry@elstone.com.hk