

新鸿基地产(16.HK)

2022 财年多个新盘推售，销售目标 450 亿



来源: 彭博

公司简介

- 新鸿基地产(16)为本港一间地产发展商，主要业务为于香港、内地发展及投资地产物业以供出售及租赁之用、经营酒店、电讯、运输基建及物流，以及经营数据中心。公司在香港拥有各类型商场及零售楼面，总楼面积约 1,200 万平方呎，包括沙田新城市广场、旺角新世纪广场、观塘 APM、大埔超级城等。
- 2021 财年，公司约有五成收入来自物业销售，约有 23.9%及 7.9%收入贡献自物业租赁及电讯业务。

一般数据摘要

收市价*	110.90
市值 (亿港元)	3213.6
52 周高位	124.75
52 周低位	91.35

*截至 9 月 10 日

FY21 财务资料摘要

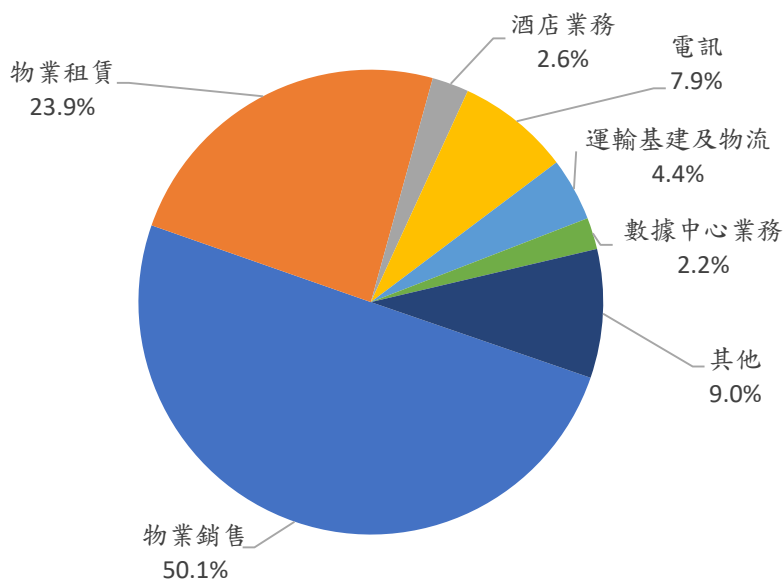
港币(亿元)	
收入	852.6
变动(%)	3.2
经营溢利	372.5
变动(%)	5.1
基础溢利	298.7
变动(%)	1.7

主要股东资料

持股	
邝肖卿家族	26.7%

来源: 披露易

FY21 收入分布

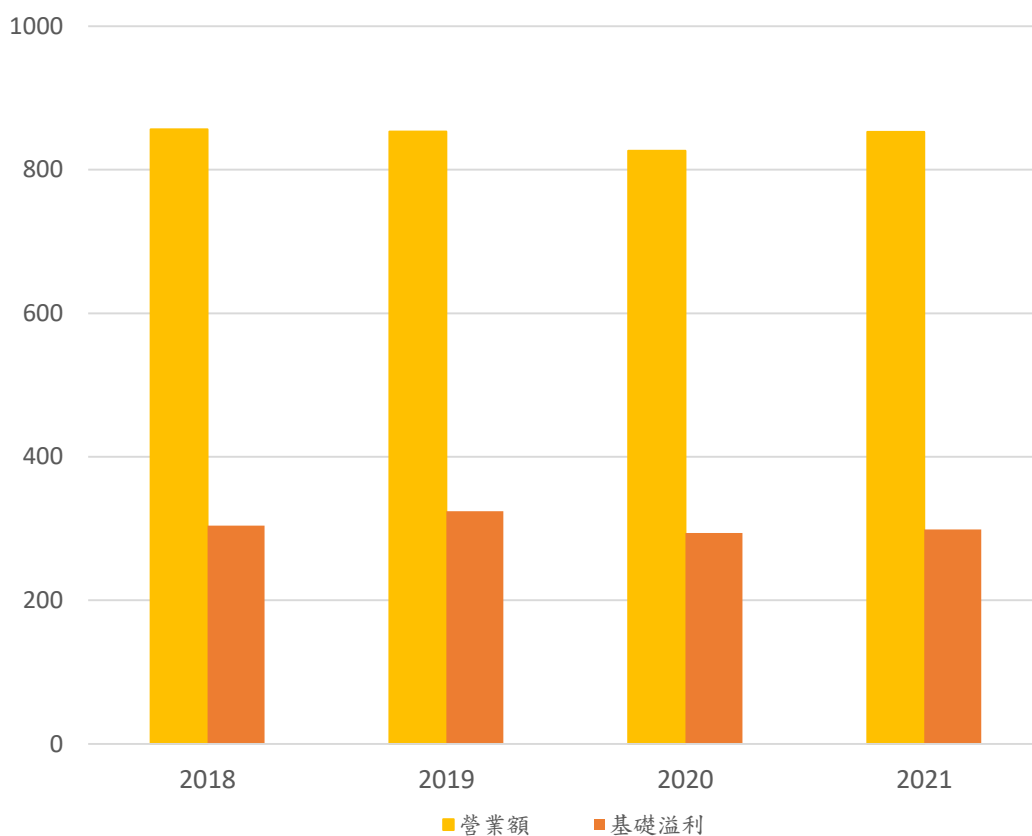


来源: 公司资料

经营业绩及近期发展

- 新鸿基地产(016)最新公布截至今年6月底止之全年业绩。收入按年上升3.2%至852.6亿港元；撇除投资物业公平值变动，公司股东基础溢利按年增长1.7%至298.7亿港元，略低于市场预期。公司宣派末期股息3.7港仙，连同中期股息，全年合共派息4.95仙，与2020财年持平。
- 由于住宅项目交付数量减少，来自香港物业销售经营溢利按年下跌10.8%至145.7亿港元。按所占权益计，期内销售额为290亿港元，低于销售目标350亿港元，主要是天水围项目「Wetland Seasons Bay」及元朗项目「The YOHO Hub」延迟发售。至于内地物业销售经营溢利则大增逾两倍至64.2亿港元。

(億港幣)



来源: 公司年报, 经千里硕证券整理

- 公司净租金收入按年上升3.2%至191.5亿港元，其中香港实施出入境限制，访港旅客人数骤减，对租金构成压力，致净租金收入按年下跌6.3%至135.4亿港元，反而内地零售市道强劲复苏，尤其是高级消费品领域，令内地零售组合表现理想，拉动净租金收入按年增加39.2%至51.0亿港元。至于酒店业务经营状况依然严峻，期内亏损进一步扩大至5.1亿港元。

业务前景

- 展望未来，本港疫情近月趋向稳定，早前累积的置业需求会陆续释放，加上低息环境延续，预期住宅市场交投旺和楼价有上升动力。新地管理层表示，未来9个月有多个新项目推售，包括北角海璇新一期、元朗站发展项目、邻近兆康站的大型住宅项目、白石角住宅项目等，目标2022财年香港销售目标为450亿港元。至于内地亦有多项发展项目开售，例如杭州江河汇、苏州环贸广场、成都环贸广场及佛山洸景。
- 至于物业投资方面，目前本港零售市道已经见底，惟复苏步伐取决于市民接种疫苗进度以及港府会否进一步放宽社交隔离措施，但预期整体出租率和租金水平会有一定改善。中长线方面，公司将兴建多个项目，如香港高铁西九龙总站上盖的综合地标项目、上海ITC大型项目、杭州江河汇项目，落成后将扩大出租物业面积规模，增加经常性收入来源。

估值

	2022E	2023E
市盈率	10.0	9.5
市帐率	0.53	0.51
股息率	4.6	4.7

来源:彭博

风险因素

- 中港经济复苏受疫情拖累
- 本港零售市道复苏步伐逊预期
- 利率上升风险

投资建议

- 综合而言，新地2021财年业绩不算非常突出，随着本港住宅市场在低息环起下，憧憬会出现价量齐升，配合内地业务成长较快，预料2022财年财务表现会有所改善。现价较2022财年预测资产净值折让约48%，股息率4.6厘，估值具有一定吸引力，建议现价可分注收集。

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(%)
新地	16.HK	3213.6	10.9	10.0	0.53	4.6
九龙仓集团	4.HK	812.9	27.6	20.2	0.50	1.8
恒地	12.HK	1665.4	13.7	11.8	0.50	5.3
新世界	17.HK	909.8	0.1	12.4	0.43	5.7
信和置业	83.HK	823.9	10.3	11.0	0.50	5.3
嘉里建设	683.HK	378.7	32.4	8.1	0.33	5.2
长实集团	1113.HK	1778.1	22.6	8.3	0.49	4.2
太古地产	1972.HK	1208.0	-8.4	15.5	0.41	4.5

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