

新鴻基地產(16.HK)

2022 財年多個新盤推售，銷售目標 450 億



來源: 彭博

公司簡介

- 新鴻基地產(16)為本港一間地產發展商，主要業務為於香港、內地發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。公司在香港擁有各類型商場及零售樓面，總樓面積約 1,200 萬平方呎，包括沙田新城市廣場、旺角新世紀廣場、觀塘 APM、大埔超級城等。
- 2021 財年，公司約有五成收入來自物業銷售，約有 23.9%及 7.9%收入貢獻自物業租賃及電訊業務。

一般資料摘要

收市價*	110.90
市值 (億港元)	3213.6
52 周高位	124.75
52 周低位	91.35

*截至 9 月 10 日

FY21 財務資料摘要

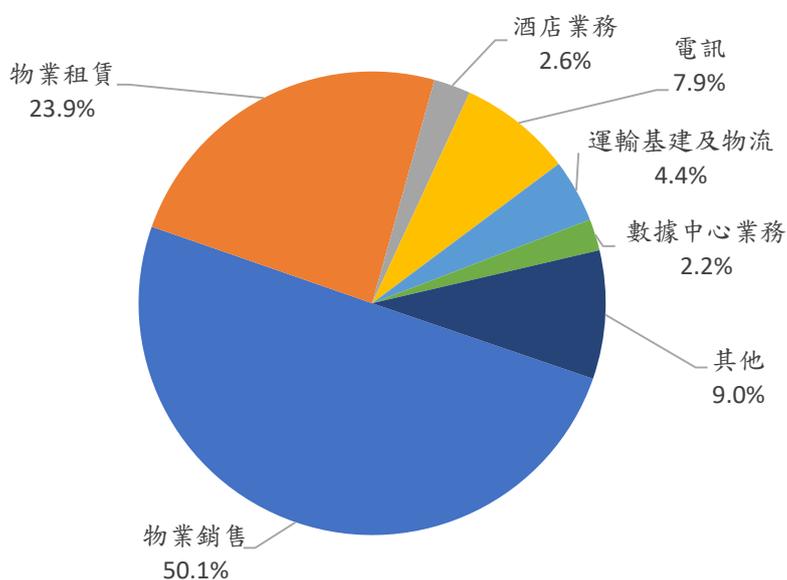
港幣(億元)	
收入	852.6
變動(%)	3.2
經營溢利	372.5
變動(%)	5.1
基礎溢利	298.7
變動(%)	1.7

主要股東資料

	持股
鄭肖卿家族	26.7%

來源: 披露易

FY21 收入分布

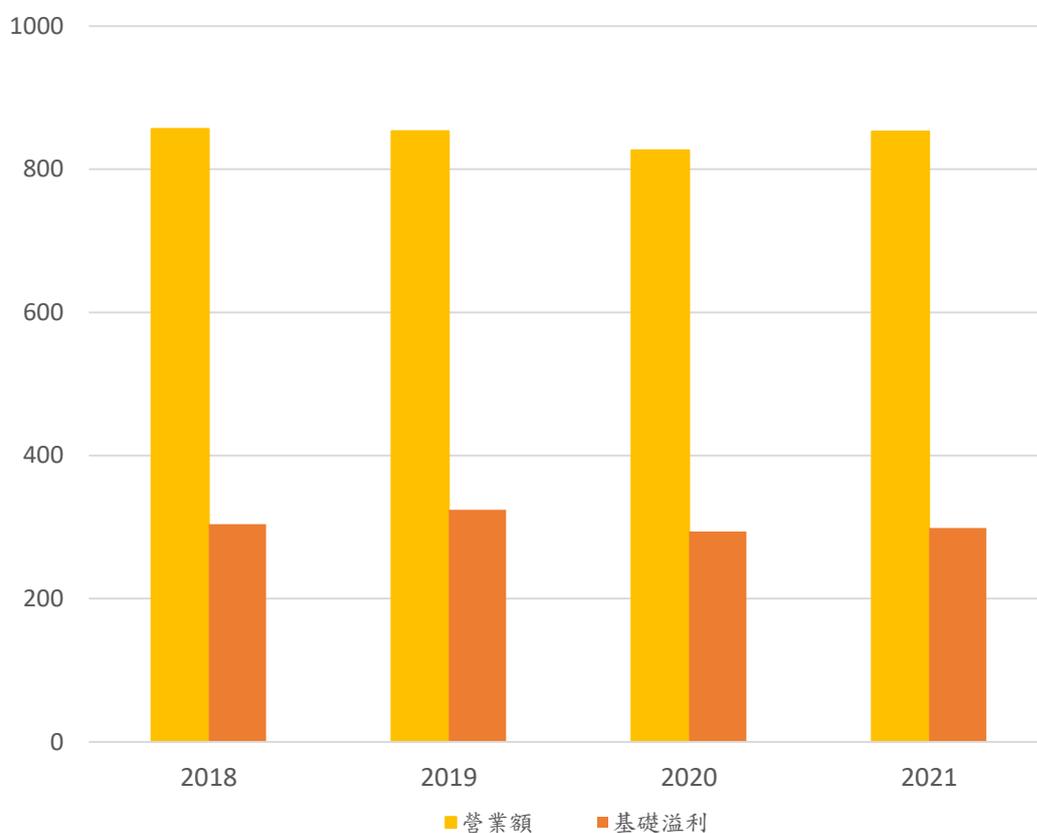


來源: 公司資料

經營業績及近期發展

- 新鴻基地產(016)最新公布截至今年6月底止之全年業績。收入按年上升3.2%至852.6億港幣；撇除投資物業公平值變動，公司股東基礎溢利按年增長1.7%至298.7億港幣，略低於市場預期。公司宣派末期股息3.7港仙，連同中期股息，全年合共派息4.95仙，與2020財年持平。
- 由於住宅項目交付數量減少，來自香港物業銷售經營溢利按年下跌10.8%至145.7億港元。按所佔權益計，期內銷售額為290億港元，低於銷售目標350億元，主要是天水圍項目「Wetland Seasons Bay」及元朗項目「The YOHO Hub」延遲發售。至於內地物業銷售經營溢利則大增逾兩倍至64.2億港元。

(億港幣)



來源: 公司年報, 經千禧里證券整理

- 公司淨租金收入按年上升3.2%至191.5億港元，其中香港實施出入境限制，訪港旅客人數驟減，對租金構成壓力，致淨租金收入按年下跌6.3%至135.4億港元，反而內地零售市道強勁復甦，尤其是高級消費品領域，令內地零售組合表現理想，拉動淨租金收入按年增加39.2%至51.0億港元。至於酒店業務經營狀況依然嚴峻，期內虧損進一步擴大至5.1億港元。

業務前景

- 展望未來，本港疫情近月趨向穩定，早前累積的置業需求會陸續釋放，加上低息環境延續，預期住宅市場交投旺和樓價有上升動力。新地管理層表示，未來9個月有多個新項目推售，包括北角海璇新一期、元朗站發展項目、鄰近兆康站的大型住宅項目、白石角住宅項目等，目標2022財年香港銷售目標為450億港元。至於內地亦有多個發展項目開售，例如杭州江河匯、蘇州環貿廣場、成都環貿廣場及佛山瀧景。
- 至於物業投資方面，目前本港零售市道已經見底，惟復甦步伐取決於市民接種疫苗進度以及港府會否進一步放寬社交隔離措施，但預期整體出租率和租金水平會有一定改善。中長線方面，公司將興建多個項目，如香港高鐵西九龍總站上蓋的綜合地標項目、上海ITC大型項目、杭州江河匯項目，落成後將擴大出租物業面積規模，增加經常性收入來源。

估值

	2022E	2023E
市盈率	10.0	9.5
市帳率	0.53	0.51
股息率	4.6	4.7

來源: 彭博

風險因素

- 中港經濟復甦受疫情拖累
- 本港零售市道復甦步伐遜預期
- 利率上升風險

投資建議

- 綜合而言，新地2021財年業績不算非常突出，隨著本港住宅市場在低息環起下，憧憬會出現價量齊升，配合內地業務成長較快，預料2022財年財務表現會有所改善。現價較2022財年預測資產淨值折讓約48%，股息率4.6厘，估值具有一定吸引力，建議現價可分注收集。

同業比較

公司	編號	市值 (億港元)	股價年初至 今變化(%)	預測市盈率 (X)	預測市帳率 (X)	預測 股息率(%)
新地	16.HK	3213.6	10.9	10.0	0.53	4.6
九龍倉集團	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
信和置業	83.HK	823.9	10.3	11.0	0.50	5.3
嘉里建設	683.HK	378.7	32.4	8.1	0.33	5.2
長實集團	1113.HK	1778.1	22.6	8.3	0.49	4.2
太古地產	1972.HK	1208.0	-8.4	15.5	0.41	4.5

來源:彭博

免責聲明

本報告由千里碩證券有限公司(“千里碩”)研究部刊發，內容基於其認為可靠的來源，但就其是否公平、準確、完整或正確，千里碩概不作出或發出任何明示或默示的保證或承諾。本報告中的所有意見如有更改，恕不另行通知。所提供的資訊僅供參考和閱覽，並非就本文提及的證券或投資進行買賣或交易的建議、要約或招攬。在市場慣例允許的情況下，千里碩及其員工和親屬或連絡人，可不時就本報告中提及的公司的證券或相關產品或投資持有頭寸，以及進行買賣。投資涉及風險。投資者應注意，投資的價值和證券的價格可以上升或下跌，過往表現不一定未來表現的指標。投資者應尋求獨立專業意見，千里碩在任何情況下，就投資者使用此報告的資訊而可能蒙受的利潤損失，概不在任何方面承擔責任。本報告的內容的版權屬於千里碩所有。未經千里碩許可，任何人不得就任何目的複製、發佈或分發本報告的全部或部分內容。本報告所載觀點，由證監會持牌分析師擬備，並準確反映分析師對有關證券的個人意見。除非另有披露，否則於本報告刊發日期，就本文談及的公司或與該等公司屬同一集團的成員公司的證券，本報告的分析師並無持有任何權益。

千里碩證券有限公司

地址: 香港中環干諾道中 168-200 信德中心西翼 16 樓 1601-1604 室

電話: (852)3725 4300

傳真: (852)3725 4399

電郵: enquiry@elstone.com.hk