

信和置業(83.HK)

本港疫情嚴峻，料窒礙推新盤計劃



來源: 彭博

公司簡介

- 信和置業(83)的核心業務包括住宅、寫字樓、工業大廈、商場及酒店物業發展及投資，遍及中國內地、香港、新加坡和澳洲。為配合核心業務，公司提供一系列物業服務，包括物業管理、保安、停車場管理和環境衛生服務。此外，公司亦積極參與酒店投資及管理。
- 截至2021年12月底止之中期業績，公司接近八成收入來自物業銷售，其次約有12.7%收入為物業租賃。

一般資料摘要

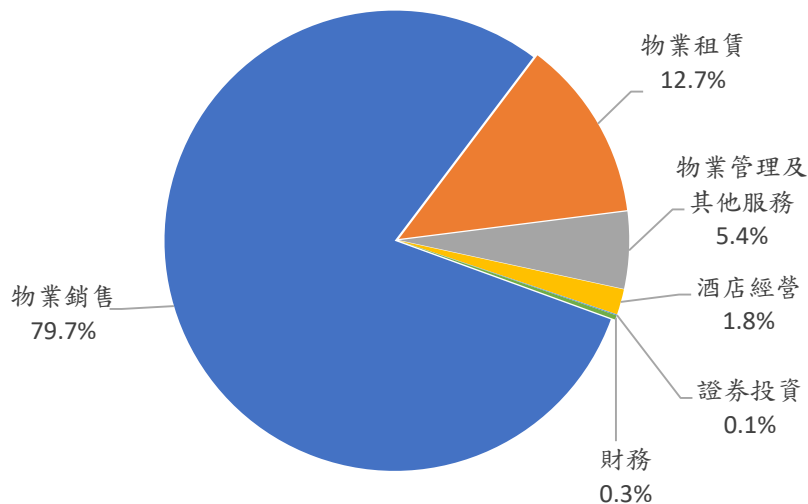
收市價*	10.4
市值 (億港元)	792.0
52周高位	12.29
52周低位	9.09

*截至2月18日

1H22 收入分布

1H22 財務資料摘要

港幣(億元)	
收入	108.9
按年變動(%)	165.8
毛利	55.4
按年變動(%)	151.0
基礎溢利	43.8
按年變動(%)	103.9



來源: 公司資料

股東資料

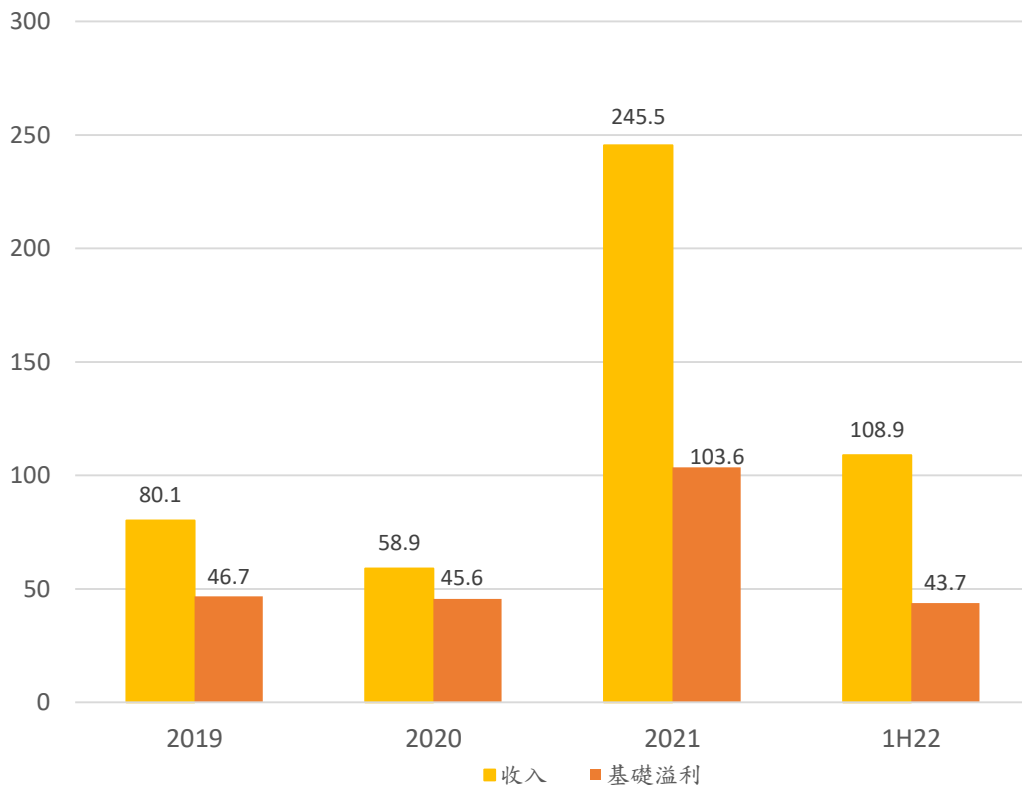
持股	
尖沙咀置業	55.4%

來源: 披露易

經營業績及近期發展

- 信和置業(083)最新公布截至 2021 年 12 月份止之中期業績。收入為 108.9 億港元，按年上升接近 1.7 倍；扣除投資物業公平值變動的影響，股東應佔基礎溢利為 43.7 億港元，按年增長 1.0 倍。中期基礎溢利已經佔全年市場預估基礎溢利約 61%。公司宣派中期股息每股 15 港仙，較 2021 年度上半財年上升 7.1%。

(億港幣)



來源: 公司年報, 經千里碩證券整理

- 期內，物業銷售大增 3.0 億至 85 億港元，主要來自白石角的逸瓏灣 8 之住宅單位及車位，以及出售於過往財政年度完成的項目餘下住宅單位及車位，包括位於觀塘的凱滙、西貢的 133 Portofino 及漳州的信和•御龍天下第三期的銷售入賬。
- 此外，信置上半財年總租金收益下跌 2.4% 至 17.98 億元，主要由於續租租金負增長，整體出租率維持 90.3%。因市場推廣及宣傳開支增加以提升商場人流及促進租戶收入。租金收入下跌幅度只有低單位數，因公司旗下之商場組合，包括奧海城、屯門市廣場及荃新天地，都屬於民生地區的商場，影響較細。

業務前景

- 展望 2022 年，公司陸續有多個項目推售，除 ONE CENTRAL PLACE 外，尚有為元朗的錦上路站第一期物業發展項目、將軍澳的日出康城第十一期物業發展項目及黃竹坑站第四期物業發展項目。然而，本港疫情非常嚴峻，本地確診個案屢創新高，相信會窒礙地產發展商推盤計劃，加上港府實施嚴厲社交距離措施，勢影響商場人流，減低市民消費意慾，而且不排除公司在 2022 下半財年需要推出租金優惠，對租賃物業分部收入產生負面影響。另一方面，美聯儲正醞釀加息，以遏止通脹，倘加息步伐過急，將增加潛在買家的財政負擔，令購置住房決定趨向審慎。

估值

	2022E	2023E
市盈率	11.1	10.8
市帳率	0.46	0.45
股息率	5.5	5.6

來源: 彭博

風險因素

- 新盤推售進度不似預期
- 本港疫情惡化，影響物業租金收入

投資建議

- 綜合而言，信和置業 2022 年度上半財年的財務表現不俗，惟目前面對本港疫情嚴峻及美聯儲加息兩大不明朗因素夾擊，即使現價較 2022 年預測資產淨值折讓 51.2%，估值吸引，認為短期股價缺乏上升誘因，建議投資者宜先行觀望。

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(%)
信和置業	83.HK	792.0	7.1	11.1	0.46	5.5
恒基地產	12.HK	1675.1	4.2	11.5	0.49	5.3
新鴻基	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
恒隆地產	101.HK	734.3	1.8	14.2	0.51	4.9
嘉華國際	173.HK	97.1	3.0	-	-	-
嘉里建設	683.HK	346.2	17.2	6.8	0.30	5.8
長實集團	1113.HK	1932.9	7.9	8.1	0.51	4.0

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