

希慎兴业(14.HK)

商铺业务维持高出租率，料今年租金正增长



来源: 彭博

一般数据摘要

收市价*	26.30
总市值 (亿港元)	270.1
52周高位	27.40
52周低位	16.72

\*截至2月17日收市价

FY22 财务资料摘要

港币(亿元)	
营业额	34.6
按年变动(%)	-4.1
基本溢利	21.3
按年变动(%)	-8.6
归母净利润	-11.6
按年变动(%)	盈转亏

股东数据

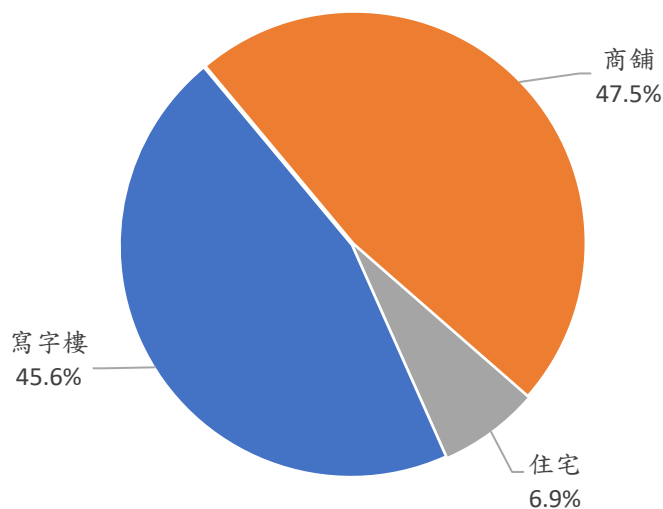
持股	
利希慎置业	42.1%
Silchester	8.1%

来源: 彭博

公司简介

- 希慎兴业(14)主要业务为物业投资，收入主要来自租赁投资物业租金收入及提供物业管理服务。公司在香港的投资物业组合总楼面面积合计约450万平方呎，涵盖写字楼、商铺及住宅三大类。截至2022年12月底止，投资物业组合中，按总楼面面积计算，约55%为写字楼物业，约30%则为商铺物业均位于铜锣湾利园区。另外，公司有15%楼面面积为位于半山区的竹林苑公寓。

FY22 收入分布

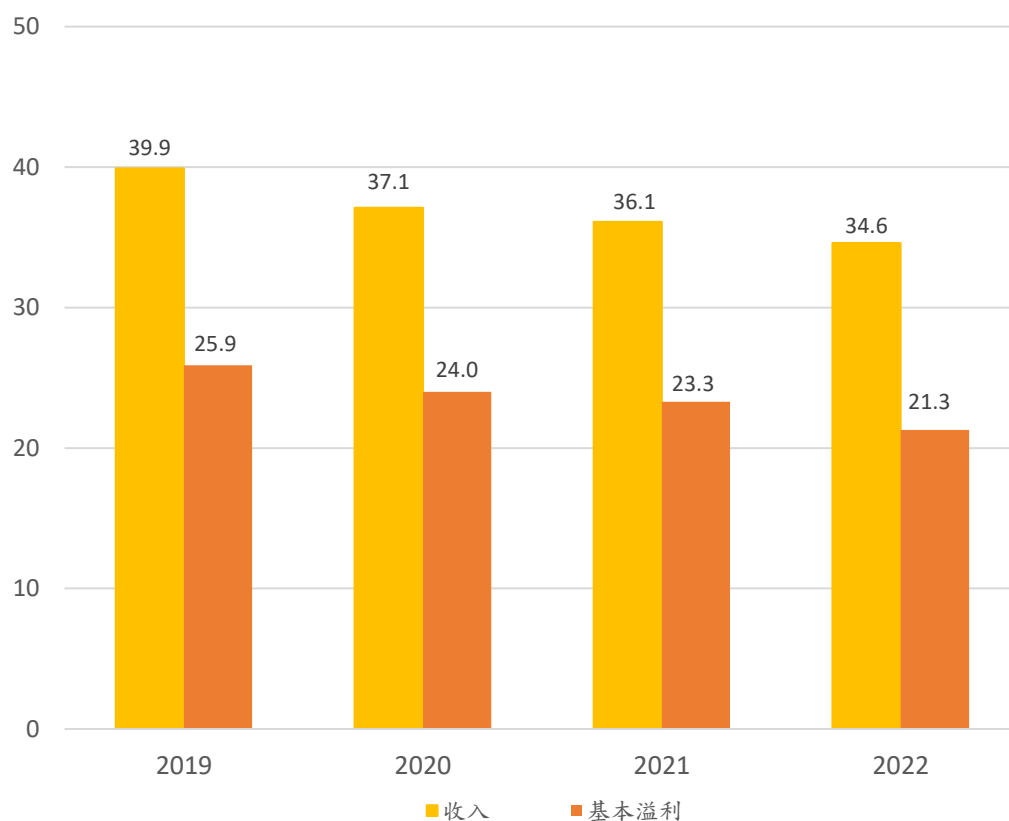


来源: 公司资料

## 经营业绩及近期发展

- 希慎兴业(14)最新公布截至 2022 年 12 月底止之全年业绩。营业额按年减少 4.1%至 34.6 亿港元；由于年内录得 32.5 亿大额投资物业公平值亏损，公司录得盈转亏 11.6 亿港元，符合早前盈警预期。撇除投资物业公平值变动，基本溢利同比下跌 8.6%至 21.3 亿港元。公司宣派末期股息 117 港仙，连同中期息，全年派 144 港仙，与 2021 年持平。

(億港幣)



来源: 公司年报, 经千里硕证券整理

- 由于疫情影响，加上港府于去年实施严格的社交距离措施，削弱本港经济活动，对旗下物业组合产生不同程度之影响，收入及基础溢利表现受压。商铺业务组合相对稳健，全年营业额上升 1.4%至 16.4 亿港元，其中按营业额收取之租金约 1.1 亿港元。组合之出租率维持在 99%，惟续租、租金检讨及新出租物业之平均租金有向下趋势。
- 至于写字楼业务组合，营业额同比减少 8.7%至 15.8 亿港元。由于出入境限制和疫情期间，更多企业选择采用混合办公模式，对办公场地需求疲弱，去年底全港写字楼空置率逾 12%。除写字楼租金水平有所下滑，利园区的出租率由 2021 年的 94%，下跌至 2022 末的 90%。

## 业务前景

- 管理层于绩后表示，新年期间旗下商场人流和消费额未有大幅反弹，因部分港人回港探亲和疫后大众消费意欲改变，故复苏步伐有待观察，但认为零售租金已见底，料今年续租租金会有正增长。另一方面，公司的零售物业利园区及希慎广场位于核心商业地段，相信内地于月初复办旅行团有助零售市道加快复苏，关键是本港经过3年疫情，旅游业接待能力需时恢复，内地旅客可能到第二季末或下半年始明显反弹。
- 值得留意是，今年写字楼市场依然不容乐观。尽管香港与内地和其他地区全面通关后，有助吸引国内和海外企业来港设置办公室，但大量新商厦落成势令空置率上升。根据仲量联行估计，今年写字楼新供应将达300万平方呎，包括长江集团中心二期和The Henderson。供应增加或令整体租金趋向平稳或少幅下跌。

## 估值

	2023E	2024E
市盈率	12.5	11.3
市帐率	0.35	0.34
股息率	5.5	5.6

来源:彭博

## 风险因素

- 办公室空置率持续高企
- 续租租金增长不似预期
- 内地旅客访港人数复苏逊预期

## 投资建议

- 综合而言，希慎兴业去年业绩受到整体香港经济环境拖累，收入及基本溢利均录得跌幅，但自下半年开始已有所改善。今年财务表现依然视乎本港零售市道或旅游业界接待能力复苏步伐。策略上，公司现价为2023年预测市盈率约12.3倍，建议待股价回落至23元附近水平才考虑吸纳。

## 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(%)
希慎兴业	14.HK	270.1	4.0	12.5	0.35	5.5
鹰君	41.HK	138.8	8.2	8.6	-	7.2
恒隆地产	101.HK	715.4	4.2	12.7	0.52	5.1
太古地产	1972.HK	1222.7	5.3	15.1	0.41	4.9
九龙仓	1997.HK	1306.6	-5.5	18.8	0.63	3.3

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