

置富产业信托(778.HK) 受惠港府派发消费券及放宽社交距离措施



来源: 彭博

公司简介

- 置富产业信托(778)是持有香港资产的房地产投资信托基金(REIT)。目前在香港持有 16 个私人住宅屋苑零售物业。物业组合包括约 300 万平方呎零售空间及 2,713 个车位。该等零售物业分别为置富第一城、+WOO 嘉湖、马鞍山广场、都会駅、置富都会、丽城荟、丽港城商场、华都大道、映湾荟、银禧荟、荃荟、青怡荟、城中荟、凯帆荟、丽都大道及海韵大道。该等物业的租户来自不同行业，包括超级市场、餐饮食肆、银行、房地产代理及教育机构。

一般数据摘要

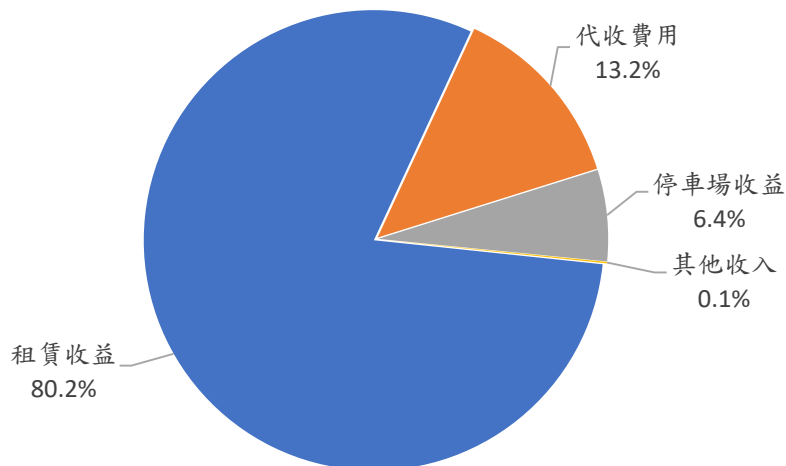
收市价*	7.00
市值 (亿港元)	138.2
52 周高位	8.43
52 周低位	6.60

\*截至 4 月 8 日

FY21 收入分布

FY21 财务资料摘要

人民币(亿元)	
收入	18.1
按年变动(%)	-2.0
税前溢利	15.2
按年变动(%)	亏转盈
年度溢利	13.2
按年变动(%)	亏转盈



股东数据

持股	
长江实业	26.8%
Schroders Plc	7.0%

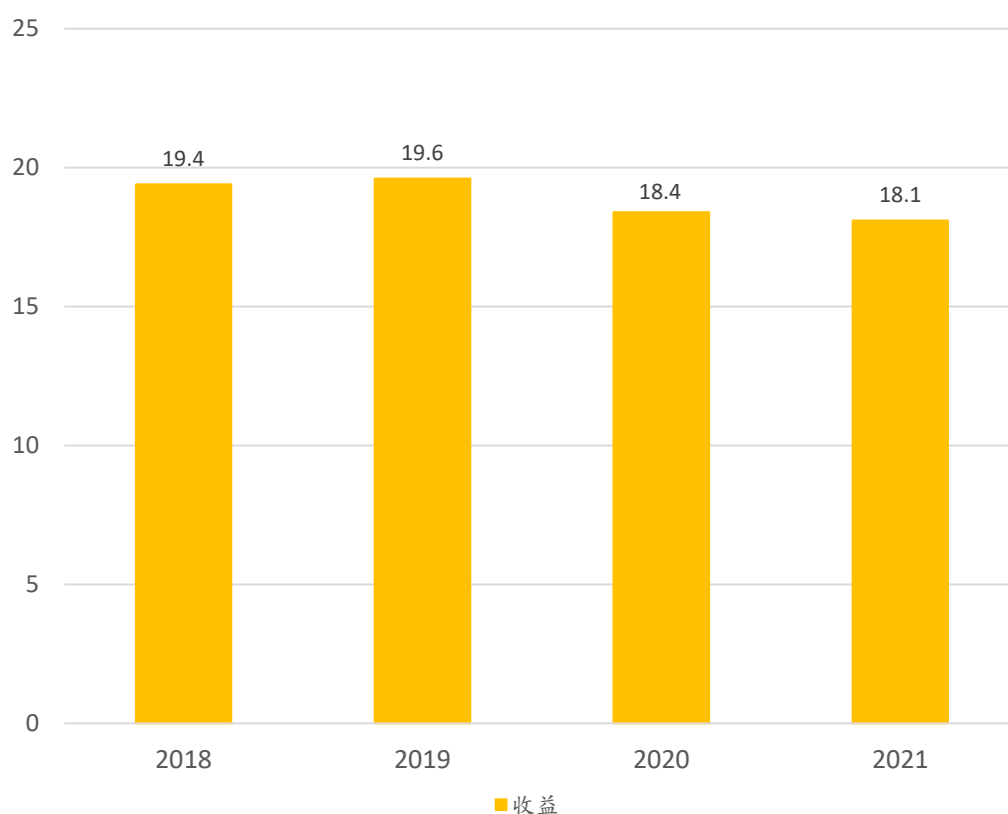
来源: 公司资料

来源: 披露易

## 经营业绩及近期发展

- 截止 2021 年 12 月底止之年度，置富产业信托(778)收入按年减少 2.0%至 18.1 亿港元，净溢利录得亏转盈 13.2 亿港元。全年每基金单位分派 44.83 港仙，同比减少 4.9%。期内收入下跌，归因于续租租金调升率录得负增长，迭加物业组合的出租率受两项正进行资产增值措施影响。然而，2021 年下半年本港疫情趋向稳定和公司取消租金宽免，全年租金收入跌幅，已经较上半财年下跌 5.0%，有所收窄。

(億港幣)



来源: 公司年报，经千里硕证券整理

- 财政司司长于今年 2 月下旬公布 2022 年财政预算案中，为推动本港消费从疫后复苏，推出新一轮消费券计划，金额增至每人 1 万元，预料涉及金额超过 660 亿，受惠人数将达到 660 万人。今轮消费券计划将分开两个阶段发放，首阶段为 4 月 7 日，率先向已登记 2021 年消费券计划的市民发放 5000 元，余额于年中发放。
- 事实上，本港第五波疫情有缓和迹象。尽管距离疫情完结言之尚早，但确诊数字下滑、消费券发放以及港府将于 4 月 21 日起，陆续放宽社交距离措施等三个因素交集下，预期市民外出及消费意欲均会提升，本港零售市道有望脱离寒冬。

## 业务前景

- 今年首季，由于第五波疫情爆发，对于公司整体租金收入带来一定影响。然而，消费券发放和放宽社交距离措施，将带动租金及停车场收入反弹，尤其是公司旗下零售物业，大部分位处民生地段。以 2021 年净租金收入计，约 66.5% 来自必需品行业，例如餐饮、超级市场及教育机构等。另一方面，公司正就两项物业进行升级改造，其中位于天水围+WOO 嘉湖第二期之受影响区域将于今年中起分阶段重新开业，冀通过用户优化提升租金水平。

## 估值

	2022E	2023E
市盈率	16.8	16.9
市帐率	0.48	0.48
股息率	6.0	6.2

来源:彭博

## 风险因素

- 本港疫情反复
- 续租租金不似预期

## 投资建议

- 综合而言，港股近期受到俄乌局势、中美角力以及美联储加息等不明朗因素困扰，走势会相对波动。本身置富产业信托的业务具有防守性，憧憬受惠于本港零售市道复苏，现价为 2022 年预测市盈率 17.0 倍，股息率接近 6 厘，建议可现价收集，跌穿 6.6 港元止蚀。

## 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(%)
<b>置富产业信托</b>	<b>778.HK</b>	<b>138.2</b>	<b>-12.6</b>	<b>16.8</b>	<b>0.48</b>	<b>6.0</b>
越秀房产信托	405.HK	160.7	6.5	16.0	0.71	7.7
泓富产业信托	808.HK	42.5	-8.1	-	0.53	6.4
领展	823.HK	1450.8	0.2	22.3	0.89	4.6
招商局房托	1503.HK	30.7	4.2	10.0	-	10.0
顺丰房托	2191.HK	25.6	-8.1	20.9	0.63	5.3
冠君产业信托	2778.HK	215.6	-9.3	15.9	0.43	5.8

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，千里硕以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