

置富產業信託(778.HK) 受惠港府派發消費券及放寬社交距離措施



來源: 彭博

公司簡介

- 置富產業信託(778)是持有香港資產的房地產投資信託基金(REIT)。目前在香港持有 16 個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約 300 萬平方呎零售空間及 2,713 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、+WOO 嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、麗港城商場、華都大道、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

一般資料摘要

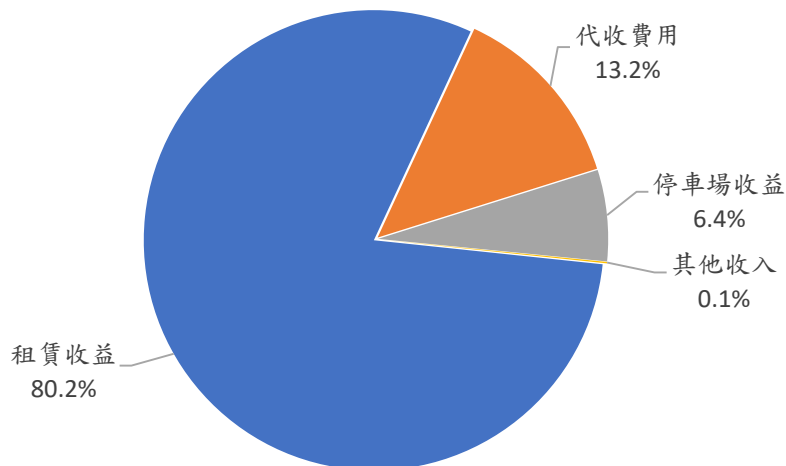
收市價*	7.00
市值 (億港元)	138.2
52 周高位	8.43
52 周低位	6.60

\*截至 4 月 8 日

FY21 收入分布

FY21 財務資料摘要

人民幣(億元)	
收入	18.1
按年變動(%)	-2.0
稅前溢利	15.2
按年變動(%)	虧轉盈
年度溢利	13.2
按年變動(%)	虧轉盈



股東資料

持股	
長江實業	26.8%
Schroders Plc	7.0%

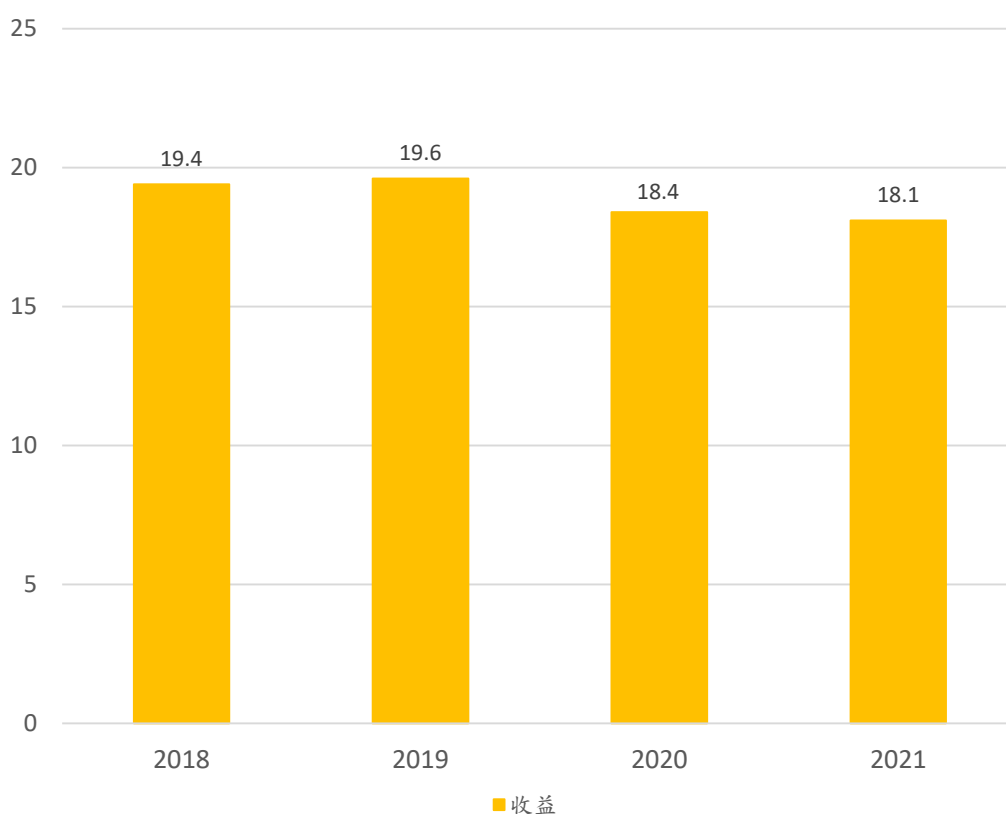
來源: 公司資料

來源: 披露易

## 經營業績及近期發展

- 截止 2021 年 12 月底止之年度，置富產業信託(778)收入按年減少 2.0%至 18.1 億港元，淨溢利錄得虧轉盈 13.2 億港元。全年每基金單位分派 44.83 港仙，同比減少 4.9%。期內收入下跌，歸因於於續租租金調升率錄得負增長，疊加物業組合的出租率受兩項正進行資產增值 措施影響。然而，2021 年下半年本港疫情趨向穩定和公司取消租金寬免，全年租金收入跌幅，已經較上半財年下跌 5.0%，有所收窄。

(億港幣)



來源: 公司年報，經千里碩證券整理

- 財政司司長於今年 2 月下旬公布 2022 年財政預算案中，為推動本港消費從疫後復甦，推出新一輪消費券計劃，金額增至每人 1 萬元，預料涉及金額超過 660 億，受惠人數將達到 660 萬人。今輪消費券計劃將分開兩個階段發放，首階段為 4 月 7 日，率先向已登記 2021 年消費券計劃的市民發放 5000 元，餘額於年中發放。
- 事實上，本港第五波疫情有緩和跡象。儘管距離疫情完結言之尚早，但確診數字下滑、消費券發放以及港府將於 4 月 21 日起，陸續放寬社交距離措施等三個因素交集下，預期市民外出及消費意慾均會提升，本港零售市道有望脫離寒冬。

## 業務前景

- 今年首季，由於第五波疫情爆發，對於公司整體租金收入帶來一定影響。然而，消費券發放和放寬社交距離措施，將帶動租金及停車場收入反彈，尤其是公司旗下零售物業，大部分位處民生地段。以 2021 年淨租金收入計，約 66.5% 來自必需品行業，例如餐飲、超級市場及教育機構等。另一方面，公司正就兩項物業進行升級改造，其中位於天水圍+WOO 嘉湖第二期之受影響區域將於今年中起分階段重新開業，冀通過用戶優化提升租金水平。

## 估值

	2022E	2023E
市盈率	16.8	16.9
市帳率	0.48	0.48
股息率	6.0	6.2

來源: 彭博

## 風險因素

- 本港疫情反覆
- 續租租金不似預期

## 投資建議

- 綜合而言，港股近期受到俄烏局勢、中美角力以及美聯儲加息等不明朗因素困擾，走勢會相對波動。本身置富產業信託的業務具有防守性，憧憬受惠於本港零售市道復甦，現價為 2022 年預測市盈率 17.0 倍，股息率接近 6 厘，建議可現價收集，跌穿 6.6 港元止蝕。

## 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(%)
<b>置富產業信託</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>
越秀房產信託	405.HK	160.7	6.5	16.0	0.71	7.7
泓富產業信託	808.HK	42.5	-8.1	-	0.53	6.4
領展	823.HK	1450.8	0.2	22.3	0.89	4.6
招商局房託	1503.HK	30.7	4.2	10.0	-	10.0
順豐房託	2191.HK	25.6	-8.1	20.9	0.63	5.3
冠君產業信託	2778.HK	215.6	-9.3	15.9	0.43	5.8

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，千里碩以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](mailto:enquiry@elstone.com.hk)