

日期: 2017-06-15

領展房地產投資信託基金（0823）前身為領匯房地產投資信託基金，是香港首家上市地產投資信託基金，現時為恒生指數成份股和恒生綜合大型股指數成份股。2004年房委會因特區政府決定停售居屋而面臨財政困境，故將其部分零售物業及停車場分拆，並證券化及成立領匯於香港上市。



領展股息按年增長 10.8%。

自上市後，基金不斷進行資產提升工程（即為商場和街市等翻新、顧客服務及推廣活動等多個範疇）以發揮物業潛力。另外領展亦進行不少收購及出售以進行投資類型改革，現今領展不再受限於屋村商場和停車場，更開始投資商廈。為改變地區單一性風險，基金亦有投資內地商廈和商場。過去 10 年至今，領展股息一直都有增長，截至 2016 年 3 月的過去 5 年，基金營業額和股息年均複合增長率分別為 8.83% 和 12.57%。

基金在今月早些發布業績，截止今年3月，期內收益淨收入和物業淨收入按年分別增長5.9%及7.4%，收入分別錄得92.55和69.94億元，期內股息按年增長10.8%；期內零售租金按年增長4.2%，出租率為96%，期內車位月租及時租收入按年分別增長5.4%和4.1%。管理層表示，未來零售鋪租表現取決於商戶承受能力，認為12.1%租金對營業額比率頗為健康；在車位需求和商場人流增加的情況下，車位租金未來會不時調整。管理層亦表示對香港未來零售業保持樂觀，並認為現時海外投資比率適中。領展未來亦將集中投資內地一線城市和香港的核心商業區，及具潛力的零售物業。



領展業績持續造好，基金規模龐大，旗下優質商場多以民生為主，對經濟變化敏感度低，是一隻優質有潛力的股票；惟目前上述因素已反映於股價，估值不算便宜，投資者可考慮待美國議息，股價回調後進行分段吸納。

免責聲明及風險披露：

- 本研究報告（“報告”）由中達證券投資有限公司（“中達證券”）發行，所載之資料和意見乃根據中達證券認為可靠之資料來源，以高度誠信來編製，惟中達證券不擔保、保證表述內容之準確性、完整性或正確性，而報告內容均可在不作另行通知之下作出更改。
- 本研究報告純粹為提供資訊，並非及不應被解作為提供明示的買入或沽出任何產品的要約，任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接的損失，中達證券或任何附屬成員、分支機構、分析員、高級人員、僱員在法律上均不負責。報告只供指定人使用，未經中達證券許可，不得翻印、分發或作任何用途。
- 中達證券、其董事、高級人員、分析員或僱員可能持有所述公司的股票、認股證、期權或第三者所發行與所述公司有關的衍生金融工具等。
- 所有投資均有風險，證券交易的虧蝕風險可以極大，投資者參閱報告後，請先評估風險再作投資。