

# 昇觀



## 領展房地產投資信託基金 (00823.HK)

### 公司背景

領展房地產投資信託基金是由領展資產管理有限公司管理，是香港房託基金上市的首例，現今已發展成為環球市場上前領的零售物業房託表表者。

業務涵蓋投資和管理多元化的物業組合，包括零售設施、停車場和辦公室。以香港為基地，資產分布香港、北京、上海、廣州、深圳、倫敦及悉尼，並積極在不同市場開拓可增長業務的機會，致力成為世界級的房地產投資和管理機構。

領展經營的核心是資產管理、資產組合管理和資本管理。致力把「環境、社會及管治」(ESG) 的考慮加入他們的發展策略及各個營運範疇



HKEX: 823 HKD77.75 ▼ 0.05 | 2021年06月22日 15:34 (香港時間) 延遲15分鐘 irasia.com | 香港觀看網站 | 內地觀看網站 | 聯繫我們 | English 繁體

領展 LINK

關於領展 | 業務概覽 | 投資者關係 | 可持續發展 | 人才招聘 | 新聞中心

CHANNEL 823 頻道

#好生活 #好去處  
#新發現 #人物誌

立即訂閱  
更快收到好玩活動消息

全新網上社區雜誌

圖片來源: 領展官方網站

## 內地/海外市場為領展未來增長引擎

在領展「2025 願景」中，其明確提出希望提升其它地區（尤其是中國內地）物業的占比，目標是內地資產占比達到 20%。在 2021 年上半年，領展加大了其在中國內地的投資並花去接近 60 億元。包括今年 4 月份斥資 27.7 億元收購上海七寶萬科廣場 50% 權益，以及最近以 32.05 億元收購了廣州天河太陽新天地購物中心。

至此，領展位於內地的投資物業已增加至 7 個，除上述兩個以外，還包括北京的京通羅斯福廣場、歐美匯購物中心、深圳的新怡景商業中心、廣州的西城都薈廣場，以及上海的領展企業廣場。領展香港資產占比 80%，且資產包中多是「貼地」的民生商場、鮮活街市等民生資產，在經歷了 2019 冠狀病毒病疫情過程中，更加體現到這類民生資產具有強大的防守力，是領展的發展「護城河」。穩健之中不忘擴展，持續優化資產包，亦是 REITs 的投資本性。領展希望能夠有一個更多元化的資產包，讓其「護城河」更寬更深。

2021年6月4日

### 領展以人民幣32.047億元收購廣州太陽新天地購物中心



太陽新天地購物中心位於廣州市天河區珠江新城的東邊，該區居民生活富庶，商場具租金增長潛力。



物業為樓高8層連4層地庫的商業物業，提供約90,113平方米總零售面積，以及一個有800個泊車位的停車場。



完成收購後，太陽新天地購物中心將成為領展於內地的第六項及廣州的第二項零售物業投資。

- 領展以人民幣32.047億元（相當於38.96億港元）收購廣州太陽新天地購物中心，為領展於內地的第六項及大灣區內的第三項零售物業投資
- 行政總裁王國龍表示，物業位處條件優越的市中心，居民生活富庶，商場具租金增長潛力，是一項有吸引力的投資

圖片來源: 領展官方網站新聞

領展于中国内地收购项目梳理							
项目	收购时间	所在城市	收购价	租用率	月租金收入	收购资本化率	项目优势
北京欧美汇购物中心	2015.03.24	北京	25亿元	99%	约为1310万元	-	1. 位于北京市海淀区中关村 2. 收入来自固定基本租金, 租约届满期平均分布 3. 稳健的资产管理团队 4. 租售比约为15.9年
上海企业天地1号及2号	2015.07.23	上海	66.36亿元	98.4%	约为2460万元	-	1. 位于浦西黄浦区太平桥/新天地区域中心地段 2. 入住率一直高于94.0% 3. 租约届满期平均分布, 具有涨租潜力 4. 租售比约为22.48年
西城都荟广场	2017.04.07	广州	40.47亿元	97%	1606万元	4.74%	1. 广州地铁1号线、6号线黄沙站上盖 2. 租金收入大部分来自基本租金, 且租约届满期平均分布 3. 稳健的资产管理团队 4. 租售比约为21年
京通罗斯福广场	2019.01.23	北京	25.6亿元	96.2%	1026万元	4.83%	1. 位于北京副中心通州区核心区域梨园商圈 2. 收入来自固定基本租金, 租约届满期的分布具有涨租潜力 3. 稳健的资产管理团队 4. 租售比约20.79年
新怡景商业中心	2019.02.20	深圳	66亿元	100%	约为2379万元	4.33%	1. 位于福田区CBD核心区域, 地铁1号线与4号线正上盖, 且靠近福田高铁站 2. 项目通达性强, 高架行人道及地下通道系统使物业与深圳众多地标及景点连通 2. 零售租用率约100%, 租约届满期平均分布, 具有涨租潜力 4. 稳健的资产管理团队

圖片來源: <http://news.winshang.com/html/067/5313.html>

### 領展—後疫情時代的復甦受惠者

領展 2020/2021 年的業績數據節錄, 是 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日的年度審核報告, 公司經營受到疫情的影響最大。

當中國內地享受着較為平穩的經濟恢復期, 香港在這段時間內經歷了撲面而來的四波疫情, 經濟受到重創。重倉香港的領展, 即便強調旗下香港物業類型主要傾向民生, 但亦難言絲毫未受到影響。能夠實現正向增長, 這已經算是一件不容易事。

體現在報表上, 期內領展收益及物業收入淨額分別達 107.44 億港元及 82.38 億港元, 與上一財報年度比較, 均僅增長了 0.2%。而對利潤影響最大的投資物業組合估值則實現增長 3%, 錄得 1990.74 億港元。

因此, 領展扣除與基金單位持有人交易前的年內溢利, 從 2019/2020 財報年的虧損 173.03 億港元一舉增長到 7.52 億港元。數據與半年度時相比, 實現了扭虧為盈。管理層在經營困難時期的表現得相當不錯。

在後疫情時代, 全球經濟正逐步回復常態, 疫情困擾本港零售市場多時, 惟隨著疫苗接種普及, 疫情帶來的風險正在減退, 預料最壞的時期已過。期待中國內地和香港能實現通關, 通關對香港經濟十分重要, 相信領展最終會受惠于香港經濟的轉好和失業率的降低。另外, 財政預算案宣布即將推出 5,000 元電子消費券的措施, 具體落實安排派發細則, 預期對本港消費具正面作用。領展 (00823.HK) 為本港最大的房地產信託基金 (REITs), 業務和派息穩定, 本港的物業組合以民生, 必需品為主, 在疫情之下的負面影響相對較細。料領展旗下商場將受惠於政府推出的消費券計劃, 帶動人流回升, 有利本港零售及內地業務復甦。



現價計(64.10 元)，預測息率約 4.47 厘。走勢上，目前處於各條主要平均線之下，技術走勢上相對不樂觀，唯一可取之處是 RSI 技術走勢上已跌入超賣區，而成交易逐漸縮小。領展在市場上的定位被認為是防守性股份，在現今極端波動的市況下配置資金往領展作防守性部署，達到進可攻退可守的局面。領展屬於資金配置的一種工具，難期望大升，建議投資者在這不明朗的波動市況下作避風港，待市況逆轉可吸納其他更具爆發力的股票。再者，港股現時弱勢，危機四伏，不宜估底，投資者適而分散資金配置不同類型的股票。現價 64.10 元可以吸納，上望(10 天線 73.10 元)，並等待市況明朗後換馬至其他股票再作部署。

昇悅證券交易部負責人員: 梁洛乾

(筆者為證監會第 1, 4 類持牌人士；筆者個人並沒有持有上述相關股份。)

### 風險因素

- 宏觀經濟增速放緩，或影響居民的收入，進而減少居民消費意慾。
- 疫情反覆波動，短期疫情仍是香港零售市場恢復的重要因素，若內地或澳門出現疫情反覆，將對人流恢復造成不利影響

# 昇悅證券有限公司簡介

昇悅證券有限公司為香港證券及期貨事務監察委員會監管之持牌機構(中央編號: BEG494)。致力成為香港金融業界的模範, 為客戶提供證券及債券交易服務。

昇悅集團的理念

- 恪守最高誠信, 以客戶的利益為依歸
- 追求卓越, 重視每個細節
- 不斷與時並進, 保持創新思維
- 專業團隊, 以客為本

免費開戶熱線: (中國)+139 2461 0696  
(香港)+852 2110 0181

查詢郵箱: [info@priorsecurities.com.hk](mailto:info@priorsecurities.com.hk)

昇悅公眾號



昇悅客服微信號



## 免責聲明

本文件所載之資料僅作參考之用, 並未顧及任何獲得本文件人士的特定投資目標、財務狀況或其特定需要。本文件所載之資料並不構成亦不應被視為任何投資意見、或任何認購、交易或出售任何投資產品或服務之要約或招攬。本文件所載之資料是從本公司認為可靠的資料來源獲得。此文件所反映之意見乃屬昇悅資產管理有限公司(「昇悅資管」)之意見, 且會在不通知的情況下作出更改。本公司並無就本文件所載之資料之準確性、完整性、正確性或適時性作出任何陳述或保證。另本公司毋須亦不會就任何人士使用本文件或其內容承擔任何責任。本文件所引用之過去表現只供參考, 並不是未來表現之徵示。投資涉及風險。於認購本文件所提及之任何產品前(如有), 閣下應諮詢其財務顧問之意見。若閣下決定不作該等諮詢, 亦應審慎考慮本文件所載任何產品對其是否適合。除非另有書面同意, 本公司並非閣下之顧問或以閣下之受信人身份行事。若干投資產品或買賣服務並非適合每一位投資者, 投資者宜因應本身之投資經驗、投資目標、財政資源及其他相關條件, 小心衡量自己是否適合參與此等買賣。昇悅資產管理及其員工、董事隨時可能替資料內容所述及的公司提供投資、顧問、融資或其他服務, 或買賣(不論是否以委託人身份)擁有資料中所述及公司的證券; 而昇悅資產管理的員工、董事亦可能為本文件資料內容所述及公司的董事。此文件由昇悅資產管理所提供, 文件並未受證券及期貨事務監察委員會審閱。