

美股推介

26/8/2020

Prologis Inc (股票代號：PLD)

目標價：114.50 元 建議買入價：100.50 美元 止蝕價：94.40 美元 上日收市價：101.98 美元

公司概述：

Prologis Inc 為全球最大的工業房地產投資信託公司，專注環球消費市場的供應鏈，擁有、管理、開發物流設施。集團業務遍佈四大洲 19 個國家或地區。集團在美國的大多數財產均為全資擁有；美國境外的財產主要由共同投資企業持有，以減輕集團承受外幣匯率波動的風險。

截至 2020 年 6 月 30 日，集團擁有 4,037 個物業，涉及 9.63 億平方英尺的可出租面積。該等物流設施出租給約 5,500 個客戶，當中包括亞馬遜、Home Depot、FedEx、UPS、沃爾瑪等龍頭企業。

投資焦點：

- **Prologis** 作為房地產投資信託基金(REIT)，但在 COVID-19 疫情下，表現卻較商場 REIT、辦公室 REIT 為佳，主要受惠於電子商業活動的強勁需求。雖然疫情對集團部份租戶的交租能力造成影響，局限了集團上半年的加租空間，但由於集團的客戶類型十分分散，因此疫情對集團業務的影響有限。
- 那邊廂，必需性消費品(如食品、衛生用品)強勁需求，以及網上消費模式的轉變，令上文提及到的這些龍頭企業加大了對物流設施的需求。而 **Prologis** 由大型州際倉庫設施到最接近消費者的社區倉庫設施均有所提供，提升商戶運輸效率，亦方便監測物流進度。加上，規模經濟優勢讓集團能夠提供低於市場的租金水平。因此，集團與商戶的合作更緊密，上半年集團的核心營運現金流(FFO)按年增加了逾四成；每單位派發亦按年遞增，今年上半年合共派發 1.16 美元，相對 19 年同期為 1.06 美元。
- 商戶開始增加商品儲備，為集團帶來投資亮點。集團的首席財務官透露，綜合集團的數據、租金收取速度及客戶對話，預期下半年的表現將會更為樂觀。企業似乎已經開始為疫情過後的經濟狀況投下籌碼，增加商品儲備，以應付重新振作的消費需求，因此亦增加了對集團倉儲空間的需求。
- 所以，隨著電商活動進一步發展，及集團的設施規模日益擴張等因素，相信未來能夠繼續維持分派上的增長，適合長線投資者。

主要財務數據概覽：

	2019 財年	2018 財年	2017 財年
估值比率			
市值 (百萬美元)	56,316	36,965	34,162
市盈率 (倍)	77.5	43.1	64.9
市賬率 (倍)	2.5	1.7	2.2
投資回報分析			
資產回報率 (%)	4.0	4.9	5.5
普通股權益回報率 (%)	7.0	8.7	10.8
盈利能力			
利潤率 (%)	47.2	58.8	63.1
營利率 (%)	29.8	30.2	29.5
損益表資料			
收入 (百萬美元)	3,331	2,804	2,618
收入增長率 (%)	18.8	7.1	3.4
營運現金流 (百萬美元)	2,517	2,350	1,743
純利 (百萬美元)	1,573	1,649	1,652
每單位派發(美元)	2.12	1.92	1.76
資產負債表資料			
總資產 (百萬美元)	40,032	38,418	29,481
股東權益 (百萬美元)	26,072	25,801	18,706
債務權益比率(%)	47.5	43.0	50.3

同業比較：

公司名稱	代號	市值	市賬率	股息率
Prologis Inc	PLD	\$75.32B	2.34x	2.18%
Duke Realty Corp.	DRE	\$14.28B	2.86x	2.39%
Rexford Ind Rty	REXR	\$5.89B	2.23x	1.68%

*數據截至 2020 年 8 月 25 日止

Prologis Inc (PLD)日線走勢圖



免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司及致富期貨商品有限公司聯合提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



www.chiefgroup.com.hk