



業績焦點：領展房地產投資信託基金 (823.HK)

10/11/2016

領展房產基金(823.HK)為房地產投資信託基金，主要投資於香港及內地的零售市場及停車場。

業績概述

➤ 收益總額升逾一成

截至 2016 年 9 月 30 日止六個月，集團收益總額按年增長 10.1%至 46.08 億港元。當中，零售物業租金收入按年增長 6.6%至 31.57 億港元；停車場收入按年上升 6.4%至 9.67 億港元；其他物業相關收益按年增加 4.8%至 1.95 億港元；而來自中國內地物業的收益按年增長 1.24 倍至 2.89 億港元。

➤ 零售物業組合

於今年 9 月底，集團零售物業組合的整體租用率為 95.9%，略低於 3 月底的 96.0%。截至 2016 年 9 月 30 日止六個月，綜合續租租金調整率按年下跌 2.6 個百分點至 21.0%。

➤ 停車場物業組合

期內集團停車場月租租金收入按年增長 6.8%至 7.26 億港元，時租租金收入按年增長 5.2%至 2.41 億港元。集團的每個泊車位每月收入按年增長 11.1%至 2,206 港元，主要受惠於購物環境的提升及「泊食易」手機應用程式的推出，訪客數目及泊車位需求均見增長。

➤ 中國內地之物業組合

集團去年收購的北京歐美匯購物中心以及上海企業天地 1 號及 2 號均接近全數出租，期內前者的零售續租租金調整率為 43.9%，後者的辦公室續租租金調整率為 8.3%。

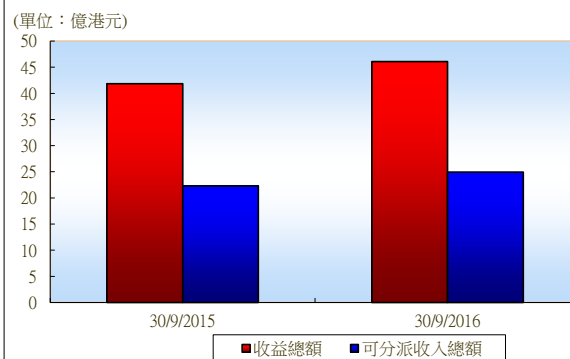
➤ 可分派總額按年增加逾一成

期內集團扣除與基金單位持有人交易前應佔溢利按年減少 25.7%至 59.53 億港元，主要是投資物業公平值變動按年減少 48.5%至 29.78 億港元所致。但可分派收入總額為 24.52 億港元，加上酌情分派 4,200 萬港元，可分派總額為 24.94 億港元，按年增長 11.8%。可分派總額佔可分派收入總額之百分比為 102%，向基金單位持有人每基金單位分派 1.1175 港元，按年增長 12.9%。

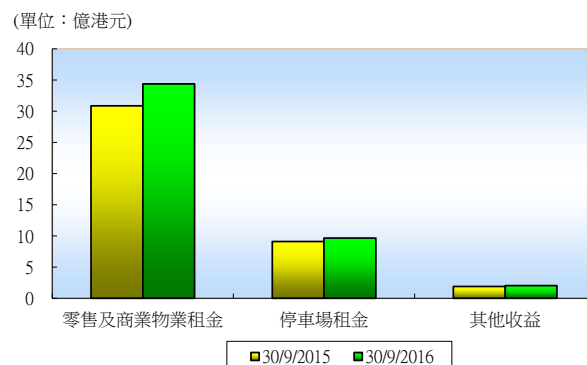
綜合評述

領展房產基金中期業績符合預期。雖然本地消費氣氛欠佳，集團的零售物業組合整體租用率輕微下跌，綜合續租租金調整率亦有放緩跡象，但同時收益總額及可分派總額仍錄得逾一成升幅，集團管理能力不俗。此外，集團的內地物業帶來可觀的收益貢獻，故對集團盈利預測為正面。

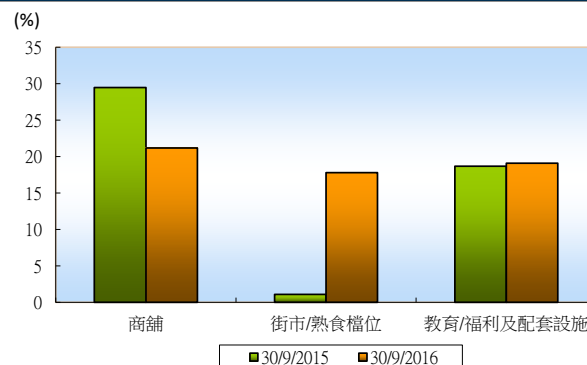
領展房產基金(823.HK) 中期財務數據



集團 16 年至 17 財年中期收益 (按業務分部)



集團本地零售物業組合的續租租金調整率



領展房產基金(823.HK) 參考數據

市盈率：	8.66 倍	市值：	1,224 億元
預測市盈率：	24.93 倍	52 周高位：	58.30 元
市帳率：	0.94 倍	52 周低位：	42.00 元



免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)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。致富證券及其附屬公司、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。致富證券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。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，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提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。