

明報 (2022年6月23日)

<https://finance.mingpao.com/fin/columnist1463481138946/20220622/1655894523193/%e7%bd%ae%e5%af%8c%e7%94%a2%e6%a5%ad%e4%bf%a1%e8%a8%97%e6%b4%be%e6%81%af%e7%a9%a9%e5%ae%9a-%e5%85%b7%e9%98%b2%e5%ae%88%e6%80%a7>

專家觀點>金利豐證券

置富產業信託派息穩定 具防守性

置富產業信託派息穩定 具防守性

標籤：金利豐證券

文章日期：2022年6月22日

Like 0 | Share      

本港疫情和經濟逐漸復甦，加上政府發放新一輪消費券，有助改善零售市道氣氛。置富產業信託 (0778) 持有香港16個零售商場和物業，包括面積約300萬平方呎零售樓面，以及2,713個車位；旗下租戶以民生日常用品為主，例如超級市場、餐飲食肆、銀行等，受大環境的負面影響相對較細。2021年度，集團的收益18.06億元，按年下跌2%，物業收入淨額下降2.6%至13.4億元。期間，成本對收益比率按年增加0.4個百分點至23.5%。

2021年底，物業組合的出租率為94.3%，然而，由於到期租約大部分在兩至三年前所訂立，故租金水平較高，2021年的續租租金調升率錄得負增長。集團分別投入3億元和1,600萬元的資本開支，開展+WOO 嘉湖和置富都會的資產增值措施 (AEI, Asset Enhancement Initiatives)。+WOO 嘉湖第二期的AEI已經開展，有助提升其定位；該翻新工程會分期進行，受影響區域將在今年中起分階段重新開業。雖然兩項AEI仍在進行中，去年度的租戶續租率錄得74%。

集團的財務穩定，期末可動用的流動資金為4.18億元，包括已承諾而未提取的融資額度3億元，以及銀行存款1.18億元；總負債佔總資產的比率由2020年底的27.2%下降至26.5%。去年底，每基金單位的資產淨值為14.79元，較2020年底的14.62元增加1.2%。現價計，預測股息率6.8厘，具一定防守性。

自6月起股價受壓，已逐漸浮現投資價值。走勢上，目前失守各主要平均線，STC%K線跌穿%D線，MACD維持熊差距，宜候低6.3元以下吸納，反彈阻力7.4元，不跌穿5.8元續持有。

金利豐證券研究部執行董事黃德几

筆者為證監會持牌人士

本人並無持有上述股份