

## 海外業務具增長動力 領展可伺機跟進



黃德几  
金利豐證券  
研究部執行董事

領展(0823)為本港最大的房地產信託基金(REITs)，近年積極拓展內地和海外市場。集團在去年12月底公布，與 Mercatus 達成買賣協議，收購新加坡西部大型商場裕廊坊 (Jurong Point) 和東部商場 Thomson Plaza，總代價為 21.6 億新加坡元 (折合約 124.85 億港元)，較目標物業在 2022 年 12 月 28 日的物業估值折讓約 6.1%。是次為領展首度收購新加坡物業，目前正尋找合資夥伴，會在明年 3 月交易完成前確認條件。

總購買價格約 21.6 億新加坡元，連同該等費用約 7,234 萬新加坡

元，將由領展及／或潛在合營夥伴承擔。

於成交後，根據領展在 2022 年 9 月 30 日的綜合財務狀況，領展的債務總額對資產總值比率，會由約 23.2% 增加至 27.1% (假設領展已在 2022 年 9 月 30 日以 22.3429 億新加坡元債務融資支付收購事項，以及於同日計入目標物業及目標公司之投資價值)。除了收購商場之外，領展同時與 Mercatus 就新加坡市郊的零售商場宏茂橋城 (AMK Hub) 簽訂為期 10 年的資產及物業管理服務協議，該商場未來繼續由 Mercatus 持有，管理則轉由領展負責。

### 受惠本地零售市道漸復甦

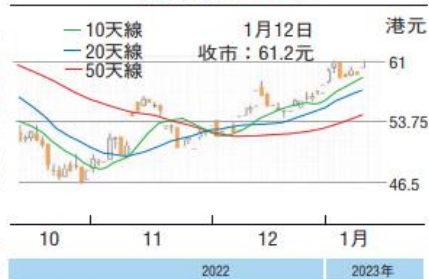
至於本港業務，隨著本港疫情穩定，以及內地與本港通關，本港的零售市道逐步復甦。截至 2022 年 9 月底止中期，領展收益及物業收入

淨額分別為 60.42 億元和 45.87 億元，分別按年增加 4.6% 和 4.5%。期內，投資物業組合之估值上升 5% 至 2,234.85 億元。

2022/2023 年度上半年，本港零售物業組合租用率為 96%，保持在較高水平；整體平均續租租金調整率升至 8.5%，較 2021/2022 年度下半年的 5.9% 上升 2.6 個百分點；平均每平方呎租金為 63.2 元。

現價計，預測股息率約 5.1 厘。走勢上，自去年 11 月底形成上升

### 領展(0823)



軌，昨日重上 250 天線之上，STC%K 線升穿%D 線，MACD 牛差距擴大，可考慮 60 元下吸納，中線上望 70 元，不跌穿 55 元續持有。

(筆者為證監會持牌人士，本人並無持有上述股份)