

租金援助退場 產託股淨利料回彈10%

（吉隆坡12日讯）随着全国冠病疫苗接种计划开跑，租金援助逐步取消，分析员预期产托股盈利将复苏，看好今年领域核心净利将成长10%。

联昌研究表示，由于全国展开冠病疫苗接种计划、行动管制令放宽、消费／零售情绪改善，以及每日冠病确诊人数下跌，产托股2021年的盈利风险将减缓。

该行认为，零售业的销售潜在改善，预料产托公司接下来将逐步减少和停止提供租金援助／减免。

不过，商场业主为了要留住租户，租金调整将继续呈负面，2022-2023年租金调整预料为下跌5%至成长3%之间。

该行预期2021年领域核心净利成长10%，股息成长19.3%，周息率5.3%。

该行分析的7只产托股，2020年营收萎缩13.4%，其中零售产托公司的跌势最严重，主要由于零售产投作出估计3400万至9400万令吉的总租金援助。

多元化产托公司的营收表现则受到酒店营收大跌的打击，截至2020年杪酒店平均入住率只有20至25%。

零售产托受到资产重新估值的最大打击，其中巴生河流域的商场，受到资产重估的严重打击，尤其是凯德商托（CMMT,5180,主板产业

投资信托组），而AXIS产托（AXREIT,5106,主板产业投资信托组）逆流而上，取得资产重估收益。

展望未来，该行预料产托公司2021-2023年领域营收将反弹7.3%、3%和4.3%。

“我们预测领域核心净利在2021-2023年增长10%、6.9%和10.7%，主要因为净产业收入（NPI）赚幅改善以及逐步取消租金援助。”

保持“中和”评级

该行对旗舰零售商场（拥有高出租率）以及主要涉及工业／货仓资产，并拥有成长策略及高股息回酬的产托股保持正面，但对零售和酒店旅游的复苏步伐持谨慎看法，因此对整体领域保持“中和”评级，以及维持建议加码

AXIS产托、怡保花园产托（IGBREIT,5227,主板产业投资信托组）和中环产托（SENTRAL,5123,主板产业投资信托组），目标价分别为2令吉44仙、1令吉89仙和98.9仙。

该行表示，AXIS产托今年继续在物流和仓库领域的资产增长策略，将展开总值1亿3500万令吉的收购（相比2020年完成收购2亿6700万令吉）。预料在新资产带动下，该公司2022-2023年每股盈利可成长12至12.8%。

怡保花园产托则有望领先其他零售产托，从疫苗接种计划中受益。该行相信这将可改善零售情绪和缓和租户退租的风险。

至于中环产托在2021年资产增强措施的资本开销微小，假设派息率93%，2021／2022／2023年的每股股息将达到6.5／6.5／6.6仙，而带来具吸引力的7至7.2%周息率。

产托公司租金回扣预测

公司	2020财政年业绩表现	备注	租金回扣预测（令吉）	占营业额比重
AXIS产托	超越预期	利率开销年减18.3%；新资产贡献收益	轻微	不详
凯德商托	超越预期	末季收入比预期强劲	3500万	13.4%
怡保花园产托	超越预期	净产业收入赚幅提高；末季租金回扣减少	3400万	7.3%
柏威年产托	符合预期	大门广场亏损；末季零售开销转强	8700万	17.1%
KLCC产托	符合预期	购物中心及办公室出租率仍高企	9370万	7.6%
中环产托	超越预期	净产业收入赚幅扩大；停车场收入减少	轻微	不详
双威产托*	落后预期	购物中心和酒店收入受影响	不详	不详

*截至2021年6月首半年

◆来源：联昌研究、公司