

通胀风暴避风港

优质产托股 受看好

(吉隆坡 2 日讯) 全球处于通胀环境之际，分析员更加看好有稳定租金收入的产托领域，但鼓励投资者挑剔选择有优质资产的产托股。

兴业投行研究发布报告写到，尽管全球吹起逆风，但零售复苏前景仍在；今年首季年增 18.3%，归功于大型购物商场人流回流，因为有强劲被抑制需求、封锁限制放松，及疫苗接种计划成功。

“我们认为，通胀压力在接下来会成为关键风险，毕竟客户购买力会受到冲击，但允许提取公积金内存款 1 万令吉的措施，应该可提振直到第三季的开销。”

基于积极的零售复苏，大马零售调查行 (RGM) 上调今年零售销售增长预测，从 6% 至

6.3%。

不过，分析员认为该领域的关注点，仍然是出租率。

“鉴于供应过剩，加上预计今年有新商场开张，即料有超过 450 万平方英尺总净面积，因此 (零售产托) 租金上调率，很可能介于没上调到低单位数上调。”

产托管理层披露，今年下半年租金援助应该不大，且部分产托已经在今年首季停止提供援助。

至于在办公领域，整个疫情期间均持稳，但分析员谨慎看待租户减低办公空间，采纳混合式工作模式所带来的下行压力。

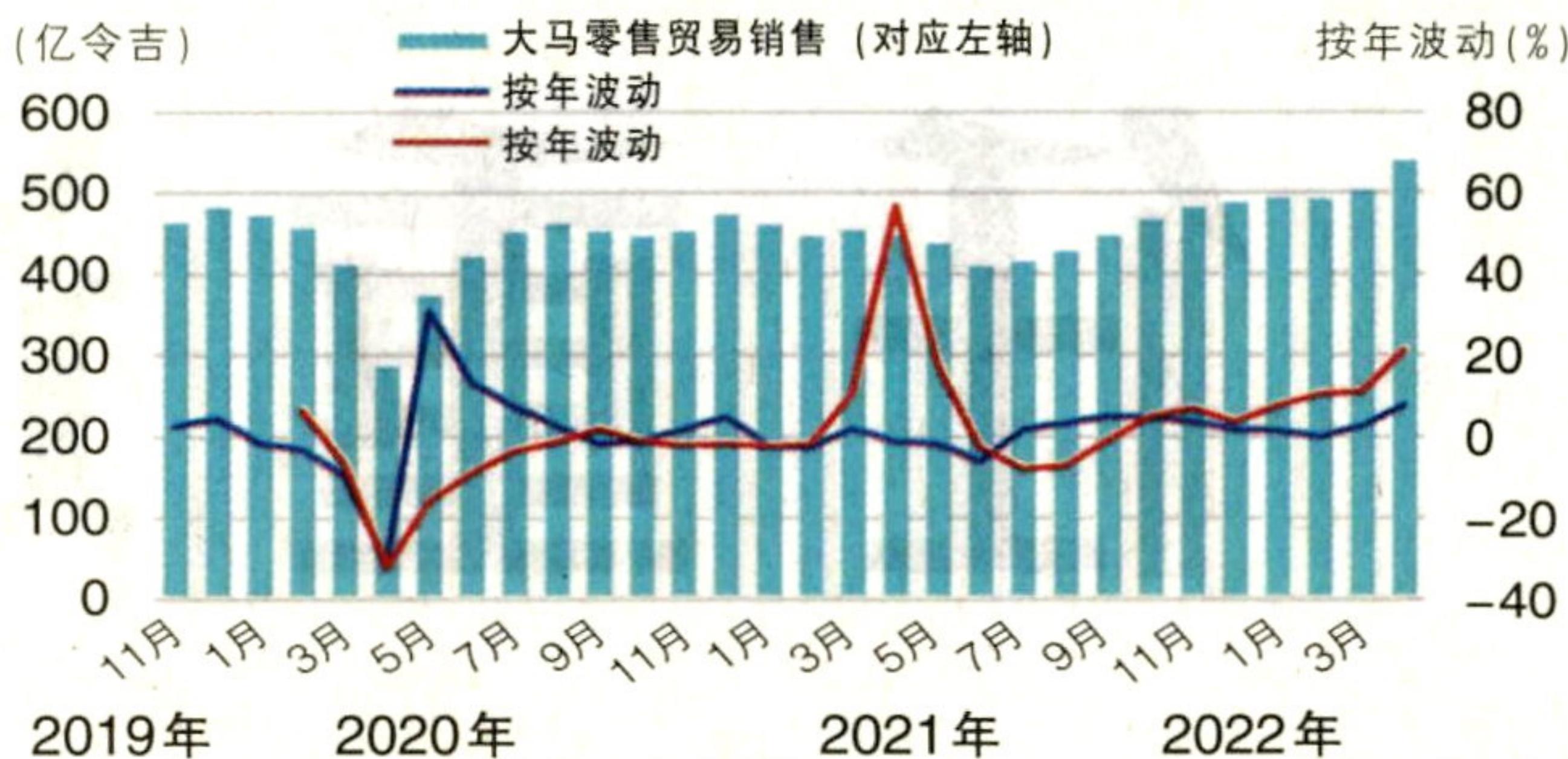
“这个子领域内，我们推荐城中城产托 (KLCC, 5235SS, 主板产托股)，因为其顶级的办公建筑，可以承受这些风险。”

产托股比一比

公司	评级	目标价 (令吉)	本益比 (倍)		周息率 (%)
			2023财年预测	2023财年预测	
AXIS 产托	买入	2.32	18.9	5.3	
凯德商用大马产托	中和	0.58	18.5	5.4	
怡保花园产托	买入	1.92	16.1	5.0	
城中城产托	中和	6.91	17.1	5.7	
柏威年产托	买入	1.55	15.8	6.5	
SENTRAL 产托	中和	1.00	12.1	8.2	
双威产托	中和	1.46	16.5	6.1	

资料来源：公司数据、兴业投行研究

大马零售贸易销售



资料来源：兴业投行研究、大马统计局

工业领域机会大

另一方面，分析员指出，有越来越多业者涌向工业子领域。

“在过去数月，凯德商用大马产托 (CLMT, 5180, 主板产业信托股) 和双威产托 (SUNREIT, 5176, 主板产托股) 宣布收购工业产业，以配合调高组合内工业资产比重的计划。”

报告补充，分析员认为该子领域机会仍庞大，这点从 AXIS 产托 (AXREIT, 5106, 主板产托股) 今年提高收购

目标中就可以看出。

不过，美国与大马国债收益率年初至今，分别提高了 165 和 72 个基点，导致大马产托周息率与马债收益率的差距，只有 12 个基点，写下新低差距。

受益电商崛起

“在预计会进一步升息直到 2023 年，周息率与收益率差距，应该很可能会维持在不诱人的水平。”

分析员补充，当前研究追踪的本地产托中，

平均周息率约为 4.4%。

同时，分析员首选 AXIS 产托和怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股)。

“我们看好前者是蓬勃发展的工业领域中的关键业者，且工业领域还受益于电商的崛起。”

至于怡保花园产托，分析员是看好其优质资产、迎合本地消费者的定位，及相对较高的租金收入。

综合来看，分析员维持产托领域“中和”评级。