

行業快門

張啓華／報道

產託股盈利強勁復甦 明年商產併購添動力

（吉隆坡5日訊）大馬產託業首9个月盈利比預期強勁復甦，零售商產復甦、工業資產持續增長，然而因遊客稀落，酒店料復甦緩慢，明年零售商產的併購活動，或可令產託注入活力，聯昌研究維持領域“中和”評級。

聯昌研究的大馬產託中，零售與酒店資產穩定上升，工業、物流、貨倉資產持續展現韌力，租金調漲呈平均2%至5%上漲。

該行預計持續至2023年首半年的報復式消費，在2022年第三季戛然而止，而今年迄今的累積零售銷售持續在健康水平，儘管受升息與通脹壓力。

首9个月馬產託今年迄今的零售銷售，10%至20%高於疫情前（2019年）；租金占總營收比重如今平均8%至12%，相比2020-2021年期間平均2.5%，零售商場首9个月表現標青。

緊隨上述業績公布，聯昌調高2022至2024財政年每股盈利與周息率2%至11%，更強勁的租金營收與零售淨產業收益賺幅，可恢復至疫情前水平。

零售业向好 料无需再提供租金折扣

大馬零售集團（RGM）預測零售銷售這2022年可按年增長31.7%，產託料可在第四季至2023財政年，不再為租金提供折扣，這驅動怡保花園產託（IGBREIT,5227,主板產業投資信託組）、KLCC產託（KLCC,5235SS,主板產業投資信託組）與雙威產託（SUNREIT,5176,主板產業投資信託組）零售租金收入的復甦。

該行預計，2022年首9个月零售商產租金收入只折扣0%至2%，相比2020年封鎖期間的折扣高達7%至12%。

今年首9个月，零售空間仍然落后租戶約15%至20%銷售，遊客並不踊躍到來。

聯昌指出，以下幾個指標必須受到關注，其一是零售商產的租金上調，二為酒店入住率達到60%（相比目前平均40%至50%入住率），三是消費情緒／零售銷售是否具備韌力，四是勞力供應，五為新資產併購（今年第三季動力不錯）。

聯昌推薦曝光旗艦零售商場的產託公司，或者工業、貨倉、物流公司，這應可抵消升息與通脹乃至消費情緒風險。

該行建議“加碼”怡保花園產託，目標價1令吉64仙，出租率逾90%，今年周息率5.6%。同時增持AXIS產託（AXREIT,5106,主板產業投資信託組），其出租率已高於90%，2022財政年周息率5.2%。

至於雙威產託“持有”，零售收入強勁，酒店業務第四季書節慶與假期推動；同期受雙威度假村酒店首階段重開，今年周息率5.6%。