



力壓綜指 上漲2.3%

產託逆勢成避風港

市場攻略

李勇堅／報道

(吉隆坡22日訊)歐美市場最近爆發銀行危機，冲击大馬股市，但產託股繼續展現抗跌特質，整體表現超越大市，顯示其穩定回酬的產託股已成為避風港，分析員認為，隨著國家銀行暫停升息，令大馬國債回酬率滑落，加上零售和酒店行業繼續復蘇，產託股盈利將進一步改善，今年前景亮眼。

MIDF研究表示，矽谷銀行和瑞信集團潰敗，引發銀行危機的忧虑，導致整體股市重挫。在矽谷銀行宣布倒閉後，富時綜指一周內下跌1.5%，產託指數則表現穩健，在同時期逆勢揚升0.2%。

產託股抗跌回酬穩定

該行認為，產託指數表現超越大市，歸功於產託股提供穩定回酬，而具有抗跌能力。

今年至今，產託指數也超越大市，共上漲2.3%，相比綜指為大跌6%。

“在市場不穩定之際，投資者料尋求產託股作為避風港，因為大馬產託股整體前景保持正面，不受海外市場的動亂干擾。”

另一方面，早前美國聯儲局和大馬國家銀行升息，10年期大馬政府債券回酬率在去年10月飆升至4%以上。債券回酬率上漲，令產託股的吸引力降低，而打擊了產託股的興。

不過，隨著國行暫停升息，大馬政府債

券的回酬率開始降低，在今年3月跌至低於4%。

“展望未來，我們預期大馬政府債券回酬率保持在4%以下，因為我們的經濟學家預期國行可能在2023年接下來時間繼續保持隔夜政策利率於2.75%，因為本地和全球市場局勢不明朗。”

該行指出，大馬政府債券回酬率滑落，對產託正面，因為10年期政府債券回酬率和產託回酬率的差距擴大，將增加產託的吸引力。

零售產託租金收入復蘇

該行表示，零售產託表現穩健，在2022年录得盈利成長，因為租金收入復蘇，以及給予租戶的援助減少。隨著經濟重新開放，零售租戶的銷售和人流恢復至疫情前水平，這導致2022年黃金地段的購物廣場的租金上調。展望未來，零售產託的表現預期保持出色，尤其是位於良好地點的購物廣場。此外，2023年第二季的節慶和遊客增加，預料將推高零售開銷。

該行預期，第二季的租戶銷售更強勁，以及租金調整保持正面。

工業產業需求保持強勁

工業產託則保持抗跌，去年工業產託的盈利表現繼續令人鼓舞，相對不受疫情影響，因為工業產業需求保持強勁。

儘管經濟重新開放，消費者重返实体店購物，但消費者仍然繼續進行網購，這支持物流倉庫的需求。

不過，由於工業資產具抗跌性，更多產託公司進軍該領域，令競爭升溫，未來可能

壓縮收購帶來的回酬。

酒店產託方面，由於國內外遊客增加，酒店行業預料在2023年轉盈，結束在2020和2021年的虧損。

隨著旅遊業復蘇，以及更多國家（例如中國）開放國門，今年訪馬的遊客將大增。

該行預料酒店租房率和租金將進一步復蘇，因此，預期涉及酒店行業的產託例如双威產託（SUNREIT.5176,主產託組）和KLCC產託（KLCC.5235SS,主產託組）旗下酒店部門將帶來更佳盈利貢獻。

此外，國行在今年已經兩度暫停升息，該行經濟學家預期全年利率將保持在2.75%，這對產託正面，將緩解貸款成本升高的忧虑，高浮動利率的產託受惠最大，例如AQAR保健信託（ALAQR.5116,主產託組）的伊斯蘭融資，100%為浮動利率，双威產託68%貸款為浮動利率，以及柏威年產託（PAVREIT.5212,主產託組）65%為浮動利率。

因此，該行預期在短期內，產託的貸款成本高漲的風險極低，令盈利成長得以保持。

MIDF預期今年涉及零售和酒店產業的產託股，盈利將進一步改善，同樣的，以工業產業為主產託例如AXIS產託（AXREIT.5106,主產託組），也將有穩定盈利，因為工業產業需求穩健，因此繼續對產託領域保持“正面”評級，看好該領域提供平均5.3%的出色回酬，以及具備抗跌能力，可在市況不穩期間成為避風港，首選股為怡保花園產託（IGBREIT.5227,主產託組）和双威產託。

產託股評級

公司	評級	目標價(令吉)
怡保花園產託	買進	1.86
KLCC產託	中和	7.15
ALAQR保健信託	買進	1.38
AXIS產託	買進	2.06
双威產託	買進	1.74
柏威年產託	買進	1.63

來源：MIDF研究