

告别惨淡经营 零售REIT表现亮眼

问 | 我最近周末在吉隆坡和八打灵再也的购物中心逛，发现很难找到停车位的现象又出现了，和新冠肺炎疫情前的情况一样。这是不是说本地消费市场已重新旺热，假如是的话，拥有商场的REIT是不是很快便有好日子？现在是时候投资或增加投资拥有商场REIT的时候吗？哪一个REIT最有前途？

Penny Ooi

投资及理财的烦恼

关于投资的种种问题，都欢迎你来信询问，我们会在本栏给你解答，恕不作私人回答。

来信请寄：

资汇 (THE BUSY WEEKLY)
1st Floor, Wisma Dang Wangi, Suite 1A-3,
38, Jalan Dang Wangi, 50100, KL
电邮: feedback@busyweekly.com.my



零售REIT总览

注：*7月1日闭市

	股价*	年初至今(%)	周息率(%)
双威房产信托 (SUNREIT, 5176, 主板房产信托股)	1.480	4.96	4.12
凯德商用大马信托 (CLMT, 5180, 主板房产信托股)	0.565	-1.74	3.26
贺达房地产基金 (HEKTAR, 5121, 主板房产信托股)	0.580	14.85	4.36
柏威年房产信托 (PAVREIT, 5212, 主板房产信托股)	1.320	5.60	3.34
怡保花园房产信托 (IGBREIT, 5227, 主板房产信托股)	1.600	-3.03	3.77
KLCC产业信托 (KLCC, 5235SS, 主板房产信托股)	6.820	4.12	4.93
KIP产托 (KIPREIT, 5280, 主板房产信托股)	0.890	6.59	7.69
中环产托 (SENTRAL, 5123, 主板房产信托股)	0.955	5.52	7.76

大马REIT指数



政 府放宽行动限制和重启边境后，国内各主要商场人流明显回升，加上节庆假日催旺销售和消费，政府第4次批准提领最高1万令吉雇员公积金 (EPF)，催生一股消费热潮，商场生意水涨船高。

2022年是经济经历两年困局后的复苏年头，各行业都积极整顿和重新出发，报复性消费急速托高需求和旅游业久旱逢甘霖，都对商场有利，有理由相信商场生意今年会大好。

由于去年我国大部份时间仍实施严格防疫措施，民众无法自由行动，大部份行业亦不能营业或只能局部营业，零售业仍深受影响，零售REIT的业绩持续疲弱，形成偏低比较基础，零售REIT今年业绩和去年相比，自然会急速反弹。

因此，比较客观的评比，应该是以每季业绩为准，这样才能较准确观察零售REIT的好转速度与力度，亦可比较同业之间的表现，以分析个别公司的实力与管理层应对能力。

从各零售REIT刚交出的业绩可以见到，大部份

零售REIT在2022年首季都取得亮眼表现。这个结果可以说明过去2年新冠肺炎引起的惨淡经营局面，已经成为过去。

商场买气提升

兴业投行分析员亦认同这个看法，认为在上述多项利好因素带动下，短期内零售市场买气可获提升，抵消通货膨胀可能阻碍消费的不利影响。因此，零售REIT在今年次季 (4月-6月) 会有不错表现。

虽然碍于条例我们不能提供买卖建议，但从各只REIT的最新周息率来看，中环产托在零售REIT中最为特出，而凯德商用大马产托的表现则较不理想 (参阅附表)。股价方面，年初至今股价升高14.85%的贺达房地产基金表现最好，而股价跌落3.03%的怡保花园房产信托表现较差。

《彭博社》数据显示，零售产托的平均本益比为23.94倍，其中KLCC产业信托的本益比最高。