



股匯天地

2022.6.11 zh21

5月跑赢综指 升势有望保温 大马REIT明年恢复元气

各国产业信托指数与股市指数对比

■《资汇》制图

	产业信托指数 (GPR/APREA指数)		股市 (明晟指数 MSCI)	
	2022年5月	年初至今	2022年5月	年初至今
全球	-5.10%	-13.10%	0.20%	-12.80%
亚太区	-1.60%	-10.10%	0.70%	-11.40%
澳洲	-5.60%	-10.70%	-1.10%	-0.10%
日本	2.60%	-11.70%	1.60%	-13.30%
新加坡	-2.70%	-4.10%	-2.80%	-11.60%
香港	2.80%	-6.20%	2.80%	-4.10%
美国	-6.50%	-14.40%	-0.20%	-14.00%
英国	-6.50%	-17.30%	1.70%	-0.20%
	产托指数 (REIT)		综合指数	
大马	1.66%	3.20%	-1.90%	0.16%



资料来源: ReitAsiaPac、彭博、资汇

焦点追踪

雷洁敏

全球掀起升息潮及充斥不确定因素，冲击产业信托基金 (REIT) 5月份表现；而全球股市则在中国全力提振经济

及上海分阶段解除封城激励下走高。

根据亚太产业协会 (APREA Asia) 最新月刊，全球REIT在5月急挫5.1%；相反的，全球股市在同一个月里则微涨0.2%。

在亚太区，除了日本、香港及大马，5月份REIT同样跑输股市，亚太区REIT 5月下跌1.6%，而股市则上升0.7%。其中澳洲REIT表现最差，下挫5.6%，同月份股市只跌1.10%；香港REIT表现最佳，5月份升涨2.8%；同月份股市亦成长2.8%。

该协会引述亚马逊的资讯表示，电子商务增长放缓引起市场对物流业前景的担忧。不过，香港和日本的REIT是5月表现最好的市场。

办公室REIT最突出

股市方面，中国推出新的一揽子刺激经济配套、以及上海在4月封城后逐步重新开放，使得全球股市在5月反弹0.2%，主因是投资者认为市场已排除大部份风险。

年初至今（截至5月尾止），全球和亚太区REIT双双下跌，跌幅分别为

13.10%和10.10%，这趋势与全球股市和亚太区股市相同，全球与亚太股市分别下挫12.8%及11.4%。新加坡REIT跌幅最小，只减4.1%，但股市急挫11.6%。

我国REIT在5月份升增1.66%，表现出色，年初至今（截至5月尾止）亦上涨3.2%；明显跑赢富时大马综合指数同期表现，综指5月下滑1.90%，年初至今则微起0.16%。

大华继显分析员表示，我国REIT指数表现显然比综指好，首季取得令人鼓舞表现后，REIT接下来料可保住升涨势头，有望在2023年回升到疫情前水平。

「本地REIT以办公室REIT的收益率最突出，其次为零售REIT，我国4月1日起重新开放边境后，外国游客陆续重返，有助推动REIT的盈利继续成长。」

以REIT刚公布的首季业绩为准，从去年末季开始，在客流量和出租率皆已显著回升助力下，REIT盈利按季增加3%。

从去年12月至今，各项REIT持有的产业，出租率已恢复到疫情前水平，商场的客流量亦升至疫情前的80%，显示REIT逐渐恢复常态。但给予租户的租金优惠仍未完全取消，分析员估计今年盈利可增长36%，占2019年盈利约96%。

在全球央行对抗通胀压力时，市场开始担心经济可能衰退。这些担忧是因美国公司最新业绩深受成本上升影响所引发。惟经过4月恐慌抛售后，目前市

场情绪已有所改善。

尽管升息对REIT不利，但大华继显分析员相信，我国REIT负债没有过高；加上盈利迅速回升，国家银行升息估计对REIT影响不大。尽管国行升息25个基点，但REIT股价仍持续上升，4月中旬以来已升值2%至9%。

已消化负面影响

亚太产业协会指出，全球资本市场继续受到通胀、升息和全球经济放缓的影响，惟投资者已开始消化部份负面影响。

「自俄罗斯今年2月开始入侵乌克兰以来，资本市场在经历3个月的动荡期后可能会开始企稳。我们预期，亚太区REIT有望在投资者对产业投资兴趣转浓下出现反弹。」

大华继显分析员则补充说，REIT指数与10年期大马公债 (MGS) 收益率相差不大，目前市场担忧先进国家可能陷入滞胀的不良局面，预期MGS不会从目前水平大幅攀升。因此，投资者可能会转向投资REIT，因为REIT具防御性，并提供至少5%周息率，有足够的吸引力。

该分析员看好零售REIT，首选双威房产信托 (SUNREIT, 5176, 主板房产信托股)、怡保花园房产信托 (IGBREIT, 5227, 主板房产信托股) 和中环产托 (SENTRAL, 5123, 主板房产信托股)。