

分析員：開始展現盈利復甦 維持大馬產託「中和」評級

吉隆坡6日讯 | 大馬房產信託 (MRE-ITs) 今年次季 (截至6月30日止) 的業績表現只屬中規中矩；當中中環產託 (SENTRAL, 5123, 主板房產信託股)、IGB商業產託 (IGBCR, 5299, 主板房產信託股) 和凱德商用大馬信託 (CLMT, 5180, 主板房產信託股) 的表現遜於預期。

展望大馬房產信託的前景，分析員繼續看好零售產託和工業產託；不過依舊看淡辦公樓產託。

無論如何，分析員維持大馬房產信託「中和」投資評級，這是因為該領域雖然順利渡過疫情及許多國家邊境重開，開始展現盈利復甦；然而，並非所有的房產信託都將同步復甦，這歸因於不同的房產類別。

綜合大馬房產信託今年次季的成績單，豐隆投行和肯納格投行分析員均表示，大致上符合他們的預期。

豐隆投行分析員指出，他所追蹤的8只產託股，只有其中2只的表現落後預期；其它皆在預期之內。

該分析員續稱，6只產託股——雅飾房產信託 (AXREIT, 5106, 主板房產信託股)、怡保花園房產信託 (IGBREIT, 5227, 主板房產信託股)、KLCC產業信託 (KLCC, 5235SS, 主板房產信託股)、柏威年房產信託 (PAVREIT, 5212, 主板房產信託股)、雙威房產信託 (SUNREIT, 5176, 主板房產信託股)、UOA產託 (UOAREIT, 5110, 主板房產信託股) 的次季業績符合預期；遜於預期的2只產託股則是IGB商業產託、中環產託。

「IGB商業產託是被上揚的營運開銷拖累；中環產託則受累於出租率下跌。」

此外，在肯納格投行分析員追蹤的7只產託股中，有4只符合預期，即：雅飾房產信託、雙威房產信託、柏威年房產信託、KLCC產業信託；有1只超越預期——怡保花園房產信託。另2只落後預期；它們是中環產託、凱德商用大馬信託。

「總結大馬房產信託今年次季的表

現，它們的盈利表現令人失望多於驚喜。超越預期的比重只有14%，相比首季的29%；符合預期則占57%，低於首季的71%、有29%落後預期，相比首季的0%。」

該分析員補充說，縱觀次季的表現，涉足正確的行業，特別是工業和零售產業，或者在黃金地段（如市中心）擁有房產資產的產託，一直以來都受惠於強勁的租金收入流。

另一方面，豐隆投行分析員也指出，大馬房產信託行業的次季盈利按季下跌4.4%，不過按年增加46.8%。隨著政府解除行管令，零售產託展現了強勁的復甦勢頭；工業產託也繼續實現穩定增長，主要是由積極擴張和收購以及穩定的出租率推動。唯獨純辦公樓產託在供過於求的背景之下，表現依然欠佳。

有鑑於此，該分析員繼續看好零售產託和工業產託在今年下半年的表現，並認為辦公樓產託的表現將持續低迷，因為缺乏催化因素以及被一些不利因素籠罩，如：一、越來越多的企業，特別是跨國企業推行了混合工作模式和更靈活的工作安排，導致辦公樓的需求動態產生結構性變化。二、自2017年以來攀升的空置率令人擔憂，截至今年次季的空置率為30%。三、僅僅是吉隆坡中央商業區（CDB）的供應面積就達到937萬平方英尺。四、租金增長率停滯不前。

總的來說，該分析員維持大馬房產信託領域「中和」評級，首选股為雅飾房產信託、雙威房產信託和怡保花園房產信託；目標價分別是2.08令吉、1.67令吉和1.85令吉。

此外，肯納格投行分析員表示，除了中環產託，他所追蹤的另6只產託股的投资評級均維持在「與大市同步」。中環產託的投资評級則被調降至「跑輸大市」；目標價也被下修至79仙。

他也重申對大馬房產信託領域「中和」評級，而且沒有首选股；因為在利率上升的環境下，投資者情緒料不溫不火。