

产托股不受外围风险冲击 仍是投资者上佳避风港

星期四, 三月 23, 2023

Clipped from: <https://www.enanyang.my/%E8%B4%A2%E7%BB%8F%E6%96%B0%E9%97%BB/%E4%BA%A7%E6%89%98%E8%82%A1%E4%B8%8D%E5%8F%97%E5%A4%96%E5%9B%B4%E9%A3%8E%E9%99%A9%E5%86%B2%E5%87%BB-%E4%BB%8D%E6%98%AF%E6%8A%95%E8%B5%84%E8%80%85%E4%B8%8A%E4%BD%B3%E9%81%BF%E9%A3%8E%E6%B8%AF>

（吉隆坡22日讯）在大市因海外金融系统风险而大跌之时，MIDF研究发现，产业信托（REIT）依然不受影响，前景正面，因而建议投资者将产托股作为动荡时期的避风港。

MIDF研究分析员指出，尽管大市受到外围金融业风险拖累的而下挫，但隆产托指数（KL REIT Index）却保持稳健，表现跑赢大市。

“硅谷银行破产和瑞士信贷危机，引发市场对全球银行业危机的担忧，隆富时综指就在硅谷银行破产后的一周内下挫1.5%。不过，产托指数反而在同期微升0.2%。”



今年逆市涨2.3%

他补充，若从年初算起，两者的表现有更大差距，产托指数年初至今涨2.3%，而综指却跌6%。

“产托股价跑赢大市，原因应该是产托可以提供稳定的周息率，具备防守性质。”

因此，分析员称，是在市场不明朗的情况下，投资者可在产托领域避险，因为大马产托不受海外市场动荡的影响，前景依然正面。

ADVERTISEMENT

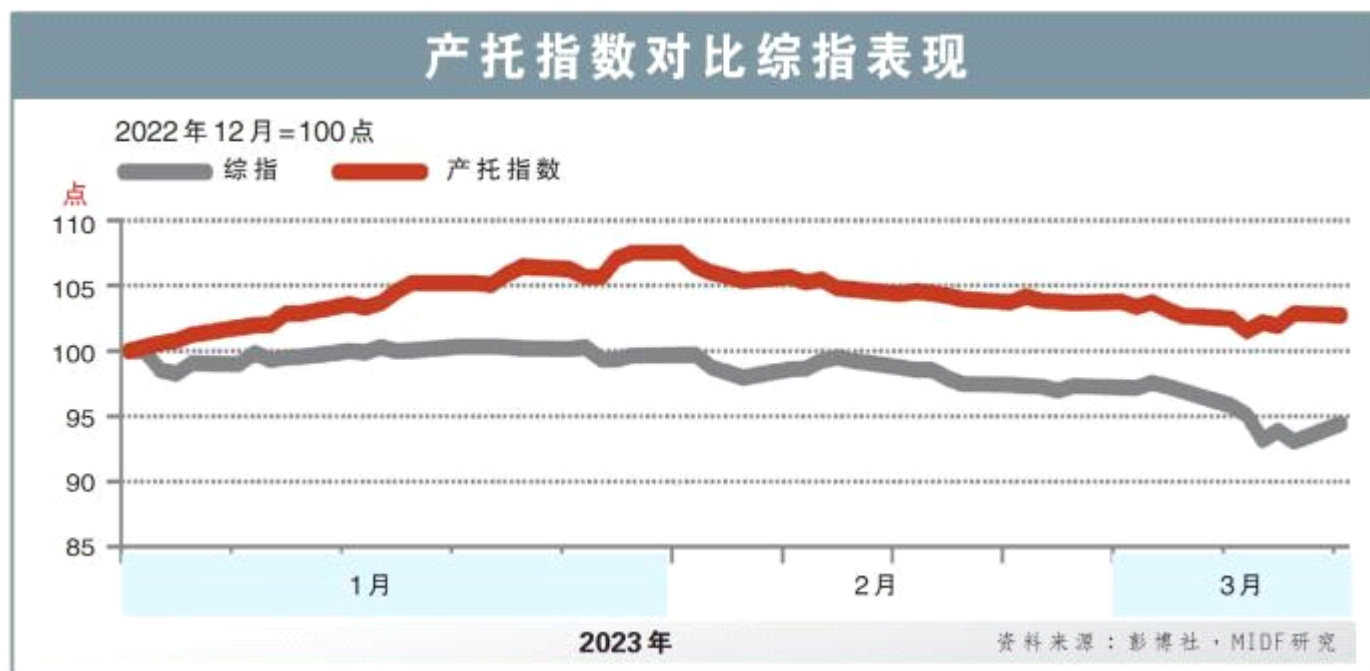
“整体来说，我们正面看待本地地产托在今年的盈利前景，而平均周息率可达不错的5.3%。”

无论是零售、工业或酒店方面的产托，该分析员皆看好其前景。

他表示，商场店铺和客流量如今已恢复到疫情爆发前水平，而持有黄金地点商场的零

售业产托，如怡保花园产托（IGBREIT，5227，主板产托股）、柏威年产托（PAVREIT，5212，主板产托股）、双威产托（SUNREIT，5176，主板产托股）和城中城产托（KLCC，5235SS，主板产托股），接下来都有望保持稳定业绩。

“本国零售消费预计可获更多支持，归功于今年次季的节庆，以及更多到来的游客，因此我们预测，商场租户的销售将在次季走强，租金调整也会保持向上。”



工业产托防御性强

此外，分析员称，工业产托的盈利表现继续令人鼓舞，防守性质强。

“虽然消费者回到实体商店购物，但消费者同时也继续在线上购物，支撑市场对仓库空间的需求。”

同时，他表示，由于工业资产的防守特性，部分零售产托如KIP产托（KIPREIT，5280，主板产业信托股）与凯德商用大马产托（CLMT，5180，主板产业信托股）也受到吸引而有意投资。

另外，该分析员指出，随着旅游业的复苏和中国等地开放边境，今年的访马游客将大幅增长，酒店业已经看到走出黑夜的曙光。

“涉及酒店业的产托，如双威产托和城中城产托，预计可在今年从相关资产收获更多盈利。”

综上所述，该分析员维持产托领域的“正面”评级，而首选产托股为怡保花园产托与双威产托。

| 产托股比较 | | | | | | | | | | | | |
|---------|----|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 股项 | 评级 | 股价 (令吉) | 目标价 (令吉) | 核心每股净利 (仙) | | | 核心本益比 (倍) | | 净每股股息 (仙) | | 净周息率 (%) | |
| | | | | 22 财年 | 23 财年 预测 | 24 财年 预测 | 23 财年 预测 | 24 财年 预测 | 23 财年 预测 | 24 财年 预测 | 23 财年 预测 | 24 财年 预测 |
| 怡保花园产托 | 买入 | 1.72 | 1.86 | 9.4 | 10.0 | 10.4 | 17.3 | 16.5 | 9.1 | 9.5 | 5.3 | 5.5 |
| 城中城产托 | 中和 | 6.83 | 7.15 | 37.9 | 42.2 | 43.1 | 16.2 | 15.8 | 36.7 | 36.7 | 5.4 | 5.4 |
| 回教实业投资 | 买入 | 1.32 | 1.38 | 9.5 | 8.8 | 8.6 | 15.1 | 15.3 | 7.1 | 7.0 | 5.4 | 5.3 |
| Axis 产托 | 买入 | 1.89 | 2.06 | 9.5 | 9.1 | 9.3 | 20.8 | 20.2 | 8.0 | 8.2 | 4.2 | 4.3 |
| 双威产托 | 买入 | 1.55 | 1.73 | 9.8 | 10.2 | 10.4 | 15.2 | 14.8 | 9.2 | 9.4 | 5.9 | 6.1 |
| 柏威年产托 | 买入 | 1.32 | 1.63 | 8.1 | 8.2 | 8.1 | 16.2 | 16.4 | 7.7 | 7.4 | 5.9 | 5.6 |

资料来源：MIDF 研究