



9,383.69

(+6.74)

9,680.80

(+3.17)

11,502.55

(+18.82)

编辑: 林毓敏

焦點策劃

03

(+26.55)

(+13.89)

大馬產託經理協會 (MRMA) 主席

雙威產託(SUNREIT, 5176, 主板產業投資信託組) 首席執行員拿督黃中立

数项因素, 在2018年冲击大马产托表现!

首季, 人们预期升息, 促使马产托单位售价面临调整; 次季单位价持稳, 仍处于横摆格局。

截至2018年12月, 马产托平均回酬萎缩5.9%, 每单位售价平均跌12.5%, 马股产托指数同步跌12.5%。

MRMA相信马产托投资情绪保持谨

慎, 市场普遍预期2019年初升息。大选后证券市场和政策波动, 投资者也开始寻找避险和抗跌投资。

投资者选后投资意愿增加, 然而却未实质化为资金以投资马产托, 投资者此时普遍观望, 因马股疲弱, 人们还等候更佳时机。

产业市场几个次领域前景挑战, 马产托每单位回酬展望平平, 特别是零售、办公楼和旅游次领域面临剧烈竞争; 供应过剩导致一些成长呈负面; 疲弱经济增长影响商情和消费情绪, 并暂缓非必要之消费。

#### 2019年展望

按经济基本面和全球利息周期, 上半年市场普遍谨慎, 预期全球利率在上半年走至高峰。期间, 投资者谨慎而选择避险的产托投资。

若经济进一步缓和, 国内利率环境料持稳呈下行趋势。

若缺乏重大投资和外来直接投资, 或者没有激励商业开销和消费的催化剂, 产业次领域料保持挑战。吸引外资至关重要, 这激励办公空间需求, 协助减缓产业市场滞销情况。

MRMA预期马产托未来增加吸引力, 政府在2019年财政

## 雙威產託續尋收購契機

预算案宣布将增机场产托, 势打造成最大马产托, 并激励马产托累积价值35%至超过700亿令吉(初步估计)。

MRMA相信, 拟议中的机场产托是大马最大议程, 不仅使大马债务合理化, 同时可刺激旅游与投资的复苏; 大马可恢复昔日荣景, 我国陆、空基建较十年前更便捷全面。

政府表明, 次领域的医院和铁道基建投资, 也可能考虑同样投资结构! MRMA对此感到鼓舞, 这增加私人界投资、缓和政府在资本导向计划的债务负担。

从证券市场角度看, 冗长的马股波动不定, 可促使投资者转向避险、高股息的马产托投资; 未来利率持稳, 也使马产托更受青睐!

新一年里, 亮点与风险何在?

次季或因经济增长势头, 影响消费情绪; 产业市场供应过剩令市占稀释, 潜在高空置率影响马产托盈利。

至于阴霾中的亮点是, 产托营运者有更多资产供选购, 卖家需重组平衡表、改善现金流而脱售产业。

利率稳定环境有利产托实践积极资本管理, 可趁低息环境减低平均债务成本, 节省利息对每单位股息正面贡献。

从全球大趋势看, 新兴增长领域富契机, 方兴未艾的电商促进物流、仓储

中心需求, 物联网(IoT)则促成数据中心需求。因而这提供契机开发活动, 兴建和迎合租户所需资产。

处于此波动期, 长期而锁定租约或可表现更佳, 派发更稳定股息予单位投资者。

为使单位股息持续, 马产托宜采取收购策略以增长收入源; 因此, 有强后台和资产的产托, 未来潜在注入更多资产。

### 採取4大策略

双威产托对2019年6月截止财年谨慎, 主要是产业次领域严峻, 经济增长走缓, 零售与办公室资产供应过剩。

本产托已经制定直至2025财年之路线图, 以强化前景, 有关措施包括:

● 资产值从73亿(截至2018年9月杪)提高至150亿令吉。

● 扩展至策略新方向, 新分类的“服务”, “工业与其他”将占总资产值25%, 以撷取电商、教育、保健、工业4.0、物联网(IoT), 预期强化收入稳定和每单位回酬。

未来也将持续寻求收购契机, 继续采取四大策略, 一、积极资产管理策略, 二、收购增长策略, 三、资本与风险管理, 四、资产强化措施。

