

Headline	REITS does not fear grim market		
MediaTitle	Nanyang Siang Pau		
Date	12 Jan 2020	Language	Chinese
Circulation	27,667	Readership	83,000
Section	National	Color	Full Color
Page No	A6	ArticleSize	1057 cm ²
Journalist	N/A	PR Value	RM 39,887



只要处于黄金区

产托无惧市场严峻

(吉隆坡 11 日讯) 零售与办公产托市场展望严峻，但只要位于黄金区，出租率和租金都不是问题。加上今年是旅游年，分析员相信有助提振零售和酒店产业表现。

丰隆投行研究报告指出，虽然新供应不断，但有

报告提到，未来数年会有数间新购物商场落成，估计零售面积至少会增长 1440 万平方米，大型商场涨租方面会有压力。

“不过，一级的商场应除能维持盈利，适度的涨租还是没有问题。”

政府预期旅游年会吸引 3000 万名游客，这有利于位于黄金地段的一级商场。

参照往年数据，城中城产托 (KLCC, S235SS, 主板产托股)、怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 和柏威年产托 (PAVREIT, 5212, 主板产

托股) 的零售空间业务，在 2014 年旅游年时，营收皆录得 7% 到 8% 增长。

“其他年份大概只增长 2% 到 3%，证明旅游年对产托公司的积极作用。”

今年可能有另一轮降息，产托公司通常在宽松环境中表现较好，分析员将产托领域评级提升至“增持”。

该投行首选股为城中城产托，除了旅游年带动，该股资产优越，又符合回教教义；双威产托 (SUNREIT, 5176, 主板产托股) 资产多元的特质，旅游年效应更有利酒店和零售产业。



办公楼过剩涨租难

办公产托方面，市场供应预计到了 2022 年，会增加约 1800 万平方米；截至去年第三季，办公楼总面积达 1 亿 2880 万平方米。

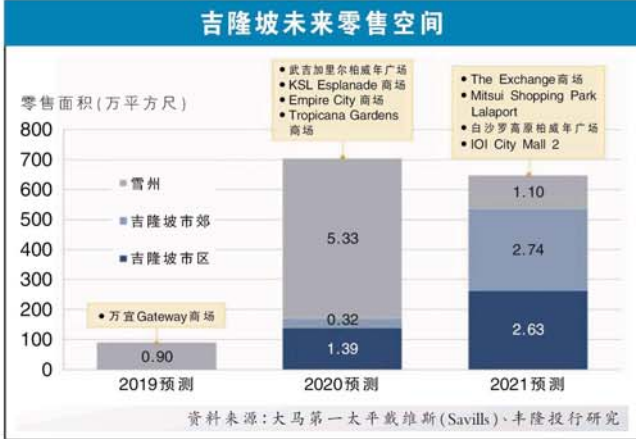
其中，单单吉隆坡，未来 4 年估计将迎来 1100 万平方米的新办公空间。

“鉴于供应过剩，我们相信近期租金上调幅度有

限，但不包括地位独特的城中城产托。”

丰隆投行研究认为，电商活终激增工业产业需求，尤其是零售和电商业者会建立更多分销中心。

专注于收购优等运输和制造厂的 AXIS 产托 (AXREIT, 5106, 主板产托股)，有强劲增长潜力。



公司	目标价 (令吉)	评级	本益比		周息率 (%)
			2019 财年 (倍)	2020 财年 (倍)	
AXIS 产托	2.03	买入	19.2	18.7	5.20
凯德商用大马产托	1.02	守住	16.7	16.3	6.36
怡保花园产托	2.17	买入	20.2	19.7	5.50
城中城产托	8.53	买入	19.4	18.8	4.79
MOREIT	1.05	守住	14.9	14.3	6.70
柏威年产托	1.81	守住	20.6	18.6	5.54
双威产托	2.02	买入	17.7	16.9	5.46

资料来源: 丰隆投行研究

与政府债券利差扩大

产托周息率与 10 年期大马政府债券 (MGS) 殖利率，相差 2.72%，比 5 年均值的 1.958% 高出 1 个标准差。

分析员相信，两者的落差在近期料会急剧扩大，因为预料国行会降息，及避险情绪提升。

“虽然中美贸易纠纷有降温迹

象，但我们还是保持谨慎，下行风险会持续。”

另外，该投行经济学家预测，国行上半年会降息一次，幅度 25 个基点。

同时，该投行将 10 年期国债回报率预测维持在 3.5%；现有水平为 3.24%。