

Headline	REIT to benefit from Visit Malaysia Year		
MediaTitle	Sin Chew Daily		
Date	11 Jan 2020	Language	Chinese
Circulation	288,920	Readership	866,760
Section	Business	Color	Black/white
Page No	3	ArticleSize	348 cm <sup>2</sup>
Journalist	N/A	PR Value	RM 23,112



### 行業快門

李文龙 / 报道

(吉隆坡10日讯)大马零售及办公室楼面的前景持续低迷,因更多供应将加入市场。惟分析员认为,座落在黄金地区如吉隆坡城中城(KLCC)办公室区及首要购物中心、拥有长期租约的产业投资信托(REIT)公司,仍有望维持出租率及取得正面租金调整,而2020大马旅游年盛会有助改善部分供应过剩的劣势。

#### 旅游年有助改善供应过剩

丰隆研究指出,大马办公室楼面的前景保持低迷,主要是供应过剩,2014年至2018年期间累积供应复数平均成长率达4.5%,加上2022年前的额外供应达约1800万平方呎(2019至2022年的复数平均成长率达3.5%),较截至2019年第三季为止总楼面为1亿2880万平方呎,同时期的空置率则稳定在22.5%水平。

随着供应有增无减,对吉隆坡市中心办公楼的冲击最大,因未来4年里将有1100万平方呎的办公室楼面进入市场。

#### 短期租金调整有限

丰隆表示,由于供应过剩,短期内的正面租金调整将有限,除了吉隆坡城中城的办公楼例外,因拥有利基性质资产。惟日益流行的共享工

## 商場辦公樓續低迷 產託因旅遊年受惠

作办公室空间,料将为产托公司提供一个新商机,将办公室出租给这类经营者。

在零售领域方面,未来数年内将至少有1440万平方呎的新购物中心涌入市场(2019至2021年复数平均成长率为5.1%),目前市场供应为6500万平方呎,所以大众零售购物中心租金向上调整将面对压力,因而对市场供应过剩问题。除了座落在首要地区的购物中心外,因它们仍可交出抗跌性质盈利及取得不错的租金调升。

丰隆预料,2020大马旅游年盛会将吸引3000万名外国旅客到大马观光,这将使座落在观光一带策略地点的首要购物中心取得更强劲成长。

#### 涉足工业资产 前景乐观

资料显示,2014年的大马旅游年盛会使得零售购物中心,如吉隆坡城中城苏丽亚购物中心、怡保花园产托(IGBREIT,5227,主板产业投资信托组)及柏威年产托(PAVREIT,5212,主板产业投资信托)等的营业额增长7至8%,比较大部分其他年度增长率则仅介于2至3%,显示旅游年确实

可正面推动某些购物中心产托的营业额。

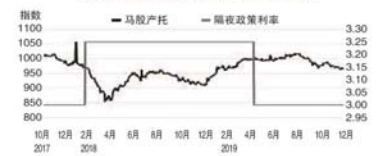
涉足工业资产领域的产托公司则前景较为乐观,因电子商务推动工业产业的需求走高(估计复数平均成长率为11%),特别是零售商及电子商务业者设立更多分销中心及加强基建发展,预料此领域的产托股——AXIS产托(AXREIT,5106,主板产业投资信托组)将是主要赢家,潜在推动其业务成长,因它专注于A级的物流及制造设施领域。

丰隆预料涉及零售及酒店领域的产托公司,将从2020大马旅游年盛会中获益,将评级从“中和”上调至“加码”,首选产托股为KLCC产托(KLCC,5235SS,主板产业投资信托组)及双威产托(SUNREIT,5176,主板产业投资信托组)。

马银行研究则指出,预料今年的产业投资信托领域将不会有重大企业发展,较看好首要购物中心及拥有大规模资产供长期出租的股项,主要看好内部成长。

马银行对整体大马产托业维持“中和”评级,推荐买进的首选股包括杨忠礼产托(YTLREIT,5109,主板产业投资信托组)、双威产托以及马资源桂和(MQREIT,5123,主板产业投资信托组),且预料整体行业2020及2021财年平均净回报率率为5.4%及5.6%。

馬股產託對隔夜政策利率 (OPR)



豐隆研究名單下產託股2020財政年前景

股項名稱	評級	市價 (令吉)	目標價 (令吉)	簡評
AXIS產託	買進	1.79	2.03	看好其新收購資產將為2020財政年做出更好貢獻
凱德商託	守住	0.995	1.02	謹慎看待其疲弱租金調整,惟旗下Jumba抵銷部分劣勢
怡保花園產託	買進	1.89	2.17	抗跌性強勁業務領域使它持續表現良好
KLCC產託	買進	7.97	8.53	2020財政年業務表現持續良好,租金上調正面
馬資源桂和	守住	0.995	1.05	資產租金調整及營收成長平
柏威年產託	守住	1.73	1.81	零售資產仍享受高租用率,謹慎其產業分支增加
雙威產託	買進	1.84	2.02	2020財政年表現更好,大馬旅遊年有利其零售及酒店資產