

產業雖供應過剩 商場產託盈利續亮麗

行業快門

李文龍／報道

(吉隆坡7日讯)大马产业投资信托(REIT)整体行业短期仍面对供应过剩问题，惟分析员看好拥有黄金地点零售购物中心的产托股，将有良好出租率及租金成长率，仍可在产业过剩困境中脱颖而出，继续取得亮丽盈利表现。

大众研究指出，短期内的大马商业及零售空间的需求及供应动力仍疲弱，主要是供应过剩。惟特定大马产托股旗下资产租金盈利仍然稳健，因获得长期租金及良好成熟资产支持。

该行表示，大马产业投资信托业获得抗跌盈利素质支持，平均每股净周息为4.9%，比10年政府债券的回酬率3.4%的回酬差额为150个基点(1.5%)，惟仍比全球其他市场主要产托是最低回酬差额，例如日本的回酬差额为400个基点、以及新加坡则达370个基点。

一些产托股 今年至今已扬升20%

随着美国联储局对利率论调趋向温和，预料国家银行也会维持偏低利率，这将

对产托领域有利。惟大马一些产托股的股价已经走高，今年至今已扬升20%，使风险-回酬率欠缺吸引力。

该行还是较看好拥有黄金地点购物中心的产托股，主要是它们具备可持续盈利的优势，不过大部分这类股已近全面反映此项利好。

短期内预料零售及办公室商业空间，将面对供应过剩问题。根据估值及产业服务局数据显示，2019年首季区域空置办公室达23.5%，比较去年同期则是22.6%。预料另有逾2153万平方呎的办公室将进入市场，一旦完工，市场将注入12%的新出租办公室产业空间。

根据第一太平戴维斯(Savills)研究资料显示，随着今年可出租零售产业空间将完成480万平方呎，使巴生河流域的零售产业供应将增加至6910万平方呎。预料至2022年的零售产业将增加13.5%至7840万平方呎。若是全部



18个兴建中的产业如期完成，将使市场供应过剩的问题进一步恶化。

2018年，大吉隆坡地区的零售产业供应按年增加3.1%至6430万平方呎，其中乡城地区占82%市场份额。大马第一太平戴维斯指出，2018至2022之间，大吉隆坡的购物中心供应每年复数成长达7.6%，使市场增加480万平方尺可出租零售空间，包括哥打白沙罗的丽阳花园购物中心及沙亚南的仙特拉i-City(2019年4月开张)。

黄金地点的零售购物中心

如吉隆坡城中城的阳光购物中心(Suria KLCC)及吉隆坡柏威年购物中心等，每月每平方呎的租金分别为220令吉及110令吉。1-Utama及双威金字塔购物中心平均每月每平方呎租金为55令吉、谷中城则为80令吉。

3商场全面出租

该行较看好综合型黄金地点零售购物中心业主，包括怡保花园产托(IGBREIT,5227,主板产业投资信托组)、双威产托(SUNREIT,5176,主板产业投资信托组)以及柏威年产托(PAVREIT,5212,主板产业投资信托组)，因它们的零售购物中心将继续取得近乎100%偏高产业出租率。惟对整体产业投资信托业则持中和评级。

產託股估值

股项	每股盈利(仙)		本益比(倍)		股本回酬率(%)		周息率(%)		目标价(令吉)
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
怡保花园产托	21.5	20.8	21.5	20.8	8.2	8.5	5.0	5.1	1.98
双威产托	9.6	10.2	19.7	18.5	7.1	7.1	5.1	5.4	1.93
AXIS产托	9.4	9.5	18.9	18.7	7.1	7.1	5.3	5.4	1.77

大众研究预测