

（吉隆坡10日讯）尽管新冠肺炎突袭全球，重创旅游及零售业，并连累产托领域，惟分析员认为，产托领域可在市况不明朗和国家银行降息策略下受惠，前景依旧受看好。

兴业研究表示，国行意外提前至今年1月降息至2.75%，债券回酬率从3.29%下跌至3.1%，对产托的平均回酬差距扩大至210基点。在低利率环境下，产托领域视为成为抗跌的选择，将有进一步上升空间。

由于大马通膨偏低和经济疲软，未来有下砍利率的空间。

该行所追踪的产托股项中，预期2020财政年每股净利可取得5.2%成长，而综指每股净利成长为5.6%。

对零售资产为主的产托而言，新冠肺炎是焦点所在，所幸商场人流并没有大幅下滑。不过，主要商场如柏威年商场及城中城商场影响较大，因相关商场甚多游客之故。

商业酒店业续蒙阴

大马2020旅游年将受冲击，疫情若失控，3000万的游客目标及旅游领域将受负面影响。目前，大马新冠肺炎患

市況雖不明朗 產託前景仍看好

者共有12名，对医院次领域将有较大冲击。

商业和酒店业继续前景蒙上阴影。办公楼领域方面，仍处于供过于求，兴业并没有看到办公楼有复苏迹象。虽然共享办公室（co-working）租下相关空间并分拆出租，这属于正面表现，对产托业者帮助甚微，因租金低于一般市场，盈利贡献有限。

兴业对酒店领域展望亦不积极，因表现取决于国内经济成长。今年企业开销预期较为淡静，导致酒店会展活动收入减少。以东方文华酒店为例，收费低且重新装修，但成长甚低。更糟糕的是，酒店需面对爱彼迎（Airbnb）的挑战，特别是吉隆坡市中心一带。

兴业看好工业资产长期表现，因租约长期，租户单一，短期内无需更新租约。

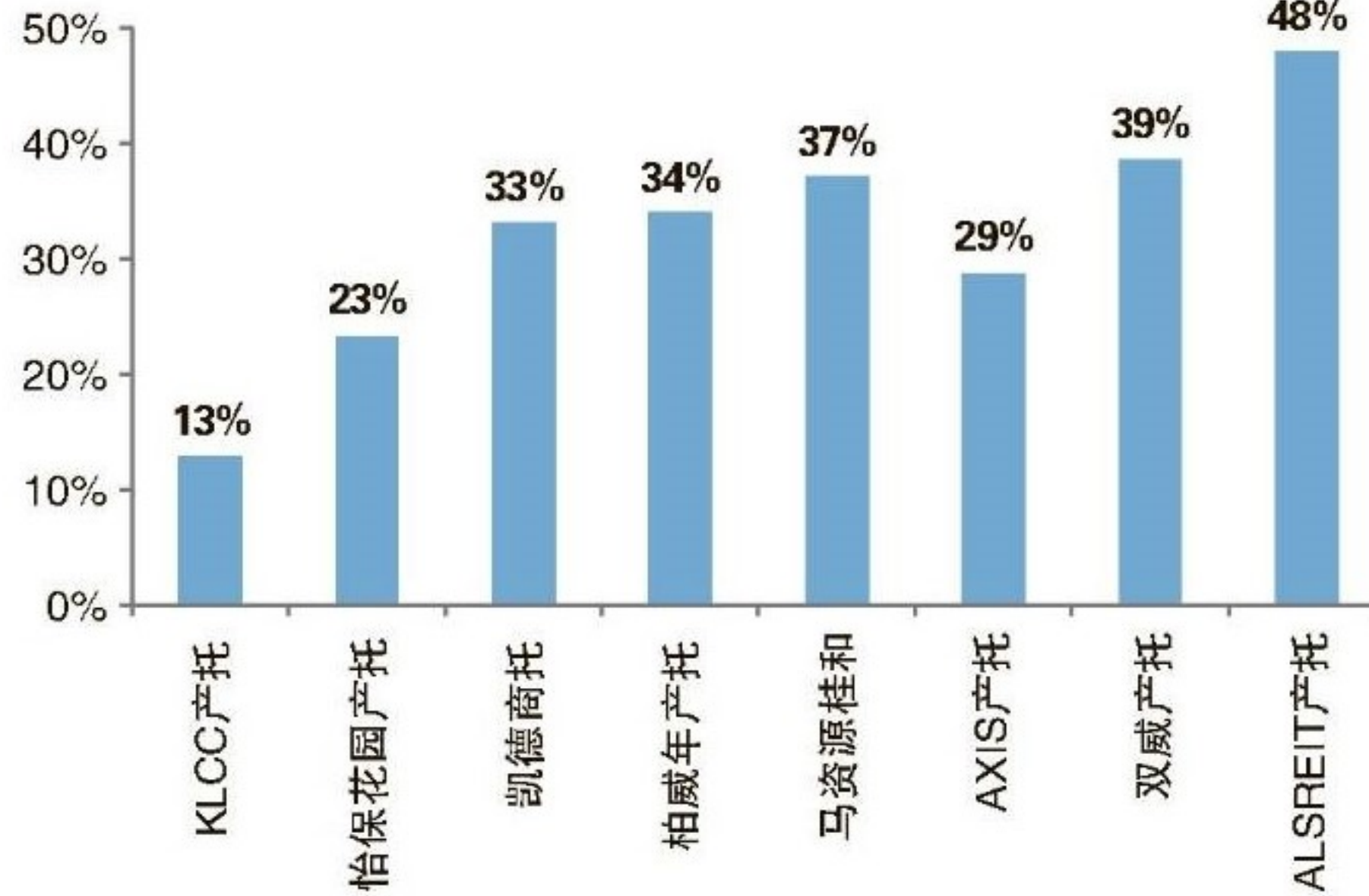
政府政策方面，兴业说，2020年的预算案中，政府并没有宣布任何关于产托的政策奖掖，而曾提及的机场产托也不见任何消息。

该行认为，一些产业公司可能探讨将资产以产托上市，如怡保花园（IGBB,5606,主板产业组）有意进行商业产托上市，产托公司将可能有更多收购行动，如双威（SUNWAY,5211,主板工业产品服务组）将资产注入。此外，马资源桂和（MQREIT,5123,主板产业投资信托组）也有意收购天地通大厦，该收购已经洽谈已久，可能会在今年落实，这都将可激起市场购与。

兴业所追踪的产托股项中，大部分负债比介于0.3至0.4倍。

整体而言，兴业认为，目前疫情对产托领域的冲击中和，在不明朗的环境下，产托也显示抗跌能力，保持“加码”评级，并将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）列为首选。KLCC产托的12%的零售空间大部分已填补，且租金高。双威产托则仍有资产待注入，可驱动每股净利及股息成长。

主要產託公司負債比水平



资料来源：兴业研究、各公司数据

经纪简评（产托领域）

公司	评级	目标价（令吉）
KLCC产托	买进	8.62
AXIS产托	买进	2.05
双威产托	买进	2.00
柏威年产托	买进	1.98