

# 客流量重返疫情前水平 零售產託復甦有望

（吉隆坡7日讯）国内4大零售产托旗下商场客流量已恢复至疫情前的至少80%甚至更高达110%，分析员指出，产托行业有望从预期反弹的经济中受益，而且在目前的低息环境下，这些产托2023财年的派息率估计将超过5%，故维持“增持”建议。

大马投银研究在分析报告指出，受到奥密克戎（Omicron）变种病毒所拖累，产托在短期内的复苏路料艰钜难行，但仍谨慎乐观看待旗下所研究的零售产托。

“由於我国和全球其他国家广泛推出疫苗接种计划，国内经济领域也分阶段重新开放，产托行业的

盈利可见性和相关风险，比起前几个季度已有所改善。”

## 促銷活動吸引消費者

大马投银研究的渠道检查发现，该行所研究的产托现在已经看到客流量恢复到疫情前水平的80%至110%。

“随著佳节临近，促销活动和展览等营销活动已经恢复，以吸引消费者的回归。”

但据观察，复苏速度将比去年来得慢，因为目前的确诊病例仍超过4000宗，对比去年复苏期行动管制令（RMCO）时期不到1000宗，这也导致经济活动的重启来得较慢。

大马投银研究所研究的产托，包括柏威年产托（PAVREIT，5212，主要板产托）、杨忠礼产托（YTLREIT，5109，主要板产托）、双威产托（SUNREIT，5176，主要板产托）和怡保花园产托（IGBREIT，5227，主要板产托）。

该行指出，就财务健康度而言，上述产托继续保持介於23%至41%的健康资产负债率，对比监管顶限是60%。作为疫情援助措施之一，证监会暂时把顶限从50%提高至60%，直至2022年12月底。换言之，这将允许业者提高负债进行更多收购。

该行也说，上述大部分产托表示正积极物色具素质的资产，且不排除在未来12至18个月展开收购，这可使业者在面对短期盈利压力之际，推动中长期的业务增长。

## 4大零售產託投資建議

|        | 建议 | 7日闭市价<br>(令吉) | 合理价<br>(令吉) | 股息收益率 (%) |          |
|--------|----|---------------|-------------|-----------|----------|
|        |    |               |             | 2021财年预测  | 2022财年预测 |
| 柏威年产托  | 买进 | 1.24          | 1.50        | 3.3       | 4.8      |
| 杨忠礼产托  | 买进 | 0.905         | 1.11        | 4.7       | 5.8      |
| 双威产托   | 买进 | 1.46          | 1.66        | 4.2       | 5.3      |
| 怡保花园产托 | 买进 | 1.63          | 1.85        | 3.9       | 4.8      |
| 平均     |    |               |             | 4.0       | 5.2      |
| 加权平均   |    |               |             | 3.9       | 5.1      |

资料：大马投银研究