



产业信托比一比

公司	评级	目标价 (令吉)	每股股息 (仙)		周息率 (%)	
			2021 财年预测	2022 财年预测	2021 财年预测	2022 财年预测
柏威年产托	买入	1.50	4.1	5.9	3.3	4.8
杨忠礼产托	买入	1.11	4.2	5.2	4.7	5.8
双威产托	买入	1.66	6.0	7.7	4.2	5.3
怡保花园产托	买入	1.85	6.3	7.8	3.9	4.8

资料来源：大马投行研究、彭博社

商场人流复苏 产托前景向好

(吉隆坡 11 日讯) 经济复苏适逢年尾假日季节，我国部分商业场的人流量，甚至已经高过疫前水平，让券商因而谨慎乐观看待零售产托的前景。

大马投行研究日前发布研究报告指出，尽管变种病毒“奥密克戎” (Omicron) 的出现，让我国复苏前景持续充满颠簸，但国内外的高疫苗接种率，以及我国经济开始重开，让零售产托的盈利前景更为清晰。

分析员特别指出，自身的调查显示，所关注的零售产托

人流量，如今已达到疫前水平的 80 至 110%；而业者配合假日季节开展的营销活动，也持续地吸引着消费者。

“然而，观察到的复苏仍然较去年缓慢，一部分原因是，目前每日冠病确诊病例仍高达 4000 多宗，远较去年复苏式管控令期间多。”

分析员还点出，研究覆盖范围内的 4 家产托，资产负债比都处于健康的 23 至 41% 之间，距离法定的 60% 上限仍有段距离；这让这些产托可以继续放眼收购资产。

“多数公司也指出，他们正积极寻找高素质资产，并不排除在未来 12 至 18 个月内展开潜在收购。”

而针对各家产托刚刚公布的今年第三季业绩，分析员特别点出了，怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股) 表现并未达至预期。

“怡保花园产托今年首 9 个月的可分配盈利按年下滑了 22%，仅为我们全年预期的 59%，并未达标；这主要是因为该产托给予更高的租金回扣，以及薪金成本走高所致。”

双威产托 (SUNREIT, 5176, 主板产托股)、柏威年产托 (PAVREIT, 5212, 主板产托股) 与杨忠礼产托

(YTLREIT, 5109, 主板产托股) 的盈利则符合预期；但受到更严格管控令的影响，双威产托和柏威年产托第三季的盈利，毫无意外出现了萎缩。

而随着产托前景好转，大马投行继续给予此领域“增持”评级，并首选推荐双威产托。

“我们喜欢该产托多元化的投资组合，永续发展的城镇发展计划，也为其创造了更具韧性的人流量。”

不过分析员也提醒，人流量复苏低于预期、我国零售空间供过于求冲击相关产托的出租率，以及新一波疫情持续抑制消费情绪，构成了产托领域的主要风险。