

侵蚀最少两季收入

商场减租冲击产托股

(吉隆坡 19 日讯) 分析员认为，30%到 50%的商场店铺租金折扣若长达 6 至 8 个月，将会冲击零售产托业者未来至少 2 个季度的营收和净资产收入。

根据联昌国际投行研究报告，分析员追踪的产托股当中，凯德商用大马产托 (CMMT, 5180, 主板产托

股)、怡保花园产托 (IGBREIT, 5227, 主板产托股)、柏威年产托 (PAVREIT, 5212, 主板产托股) 和双威产托 (SUNREIT, 5176, 主板产托股) 零售资产贡献比重相当高。

其中，购物商场的贡献，占凯德商用大马产托总营业额和净资产收入的 87%和 90%；怡保花园产托的谷中城购物广场和 The Gardens 广场，则占公司营收和净资产收入的 100%。

此外，持有柏威年吉隆坡广场、大门商场、Intermark 广场和柏威年精英购物广场的柏威年产托，零售资产占营收和净资产收入的 98%。

同时，双威产托旗下的双威购物中心、双威嘉年华广场、双威太子购物广场和双威城怡保大超市，在 2019 财年贡献了营收的 68%，并达净资产收入的 63%。

零售协会诉求

另外，城中城产托 (KLCC, 5235SS, 主板产托股) 和 MQREIT (MQREIT, 5123, 主板产业信托) 零售资产，分别贡献 36%和 68%的营收，个别占净资产收入的 41%与 63%。

早前，本地多个零售商协会呼吁，要求购物商场或业主，能在未来 6 个月内，提供 30%到 50%的租金折扣，帮助

零售商度过新冠肺炎疫情带来的冲击。

当中，包括大马零售商协会 (MRA)、大马连锁协会 (MRCA)、土著零售商组织 (BRO)、东盟连锁加盟企业协会 (ARFF) 和大马品牌协会 (BAM)。

静候振兴配套

除了降低租金，零售商还呼吁业主提供其他支援，例如灵活地缩短商店营业时间、减少非生产营业时间、为购物者提供免费停车、免费预订购物

中心大厅，以及针对零售商与购物中心内的促销计划，以支撑销售业绩。

针对零售商的诉求，分析员相信，任何能够提振消费者开销，及救助零售商的措施，都将在本月 27 日出炉的经济振兴配套中公布。

而在这之前，分析员重申产托领域的“中和”评级，首选股仍是营运工业和仓储产业的 AXIS 产托 (AXREIT, 5106, 主板产托股)，以及产业地点良好且出租率高的怡保花园产托。

零售产业贡献比重

财年	公司	总营收 (亿令吉)	零售营收 (亿令吉)	比重 (%)	净资产收入 (亿令吉)	零售净资产收入 (亿令吉)	比重 (%)	备注
2019 财年	AXIS 产托	2.164	0	0	1.917	0	0	AXIS 产托没有零售资产
2019 财年	凯德商用大马产托	3.423	2.988	87	2.021	1.816	90	零售资产 94%平均出租率
2019 财年	怡保花园产托	5.521	5.521	100	3.988	3.988	100	拥有谷中城购物广场和 The Gardens 广场
2019 财年	柏威年产托	5.854	5.733	98	3.752	3.694	98	拥有柏威年吉隆坡广场、大门商场、Intermark 广场和柏威年精英购物广场
2019 财年	城中城产托	14.230	5.147	36	10.200	4.183	41	KLCC 阳光广场是主要零售资产
2019 财年	*MQREIT	1.610	0.161	10	1.217	0.122	10	零售空间不在商场内，且被视为办公资产
2020 财年 上半年	双威产托	3.112	2.123	68	2.357	1.493	63	拥有双威购物中心、双威嘉年华广场、双威太子购物广场和双威城怡保大超市

* 是基于联昌国际投行研究粗略估算
资料来源：联昌国际投行研究

净资产收入对减租 10%的敏感度分析 **

公司	10%租金折扣		
	1个月 跌幅 (%)	3个月 跌幅 (%)	6个月 跌幅 (%)
AXIS 产托	0	0	0
凯德商用大马产托	1.2	3.7	7.4
怡保花园产托	1.2	3.5	6.9
柏威年产托	1.3	3.8	7.6
城中城产托	0.4	1.3	2.5
*MQREIT	0.1	0.3	0.7
双威产托	0.7	2.3	4.5

** 是基于产业营运费用和出租率不变的假设
* 是基于联昌国际投行研究粗略估算
资料来源：联昌国际投行研究