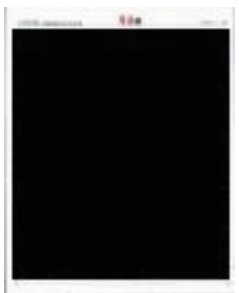


Headline	Positive outlook for retail REITs		
MediaTitle	The Busy Weekly		
Date	10 Sep 2018	Language	Chinese
Circulation	20,000	Readership	60,000
Section	NEWS	Color	Full Color
Page No	ZH6	ArticleSize	830 cm ²
AdValue	RM 11,492	Journalist	N/A



環境利好併購頻密

賴堯章 | 报导

8月28日, KIP产托 (KIPREIT, 5280) 宣布收购坐落在霹靂怡保的近打市永旺商场 (Kinta City Aeon Mall), 交易价是2亿零800万令吉。

近打市永旺商场已有约21年的历史, 可出租面积是53万平方米, 租金收入是每月136万令吉。商场租户的租约长达10年 (2015年至2025年)。

上市才18个月的KIP产托, 资产组合主攻社区型商场。其目标是在5年内将产总值提高至20亿令吉, 进而成为资产规模最大的10只REITs之一。

一旦顺利收购近打市永旺商场, 意味著KIP产托正式在霹靂插旗。该公司的购物商场目前分布在柔佛、森美兰、马六甲和雪兰莪。而KIP产托收购近打市商场也是国内房产信托 (REITs) 市场近3个月内 (6月至8月) 的第4宗并购案。分析员不排除REITs将掀起并购潮。

之前的3项收购当中, 雅饰房地产 (AXREIT, 5106) 就占了2项收购。

股價升多跌少 業績可圈可點

雅饰房地产先于6月7日宣布, 以3870万令吉的代价收购柔佛古莱i-Park工业区的2家工厂和办公单位, 完成交易之后将各别出租予Beyonics和Oerlikon Balzers公司。

该公司在8月8日再宣布, 掏出1850万令吉在森美兰新那旺收购一家3层楼的办公室和仓库。

而柏威年房产信托 (PAVREIT, 5212) 则在8月13日宣布, 将收购马顿 (MALTON, 6181) 的柏威年武吉加里尔商场。双方将签署正式买卖协议。

OPR维持 有利融资

实际上, REITs近期频频收购资产不会令人感到太意外, 因为全国大选结束之后扫除了市场上的不确定性因素, 目前的借贷利率也对REITs有利。

国家银行今年1月25日把隔夜政策利率 (OPR) 上调25个基点, 至3.25%, 但在接下来的4次议息会议 (3月、5月、7月和9月) 皆没调整OPR。

经济学家普遍认为, 国行今年内不会再升息。因此REITs可能更积极地收购资产。

反映房产信托整体股价表现的REITs指数, 从3月21日最低的854.06点反弹97.62点或11.43%, 至9月7日的951.68点, 说明市场对REITs的并购潮有一定的期待。

年初至今, REITs的股价表现升多跌少 (参阅附表), 但零售REITs普遍走高, 包括柏威年房产信托、怡保花园房产信托

(IGBREIT, 5227) 和KLCC产业信托 (KLCC, 5235SS)。

而且REITs的周息率仍有吸引力, 介于3.92%至8.47%, 中间值是6.2%。

这平均周息率高过OPR (3.25%) 和10年期公债的收益率 (4.025%)。

另一边厢, 根据最新业绩, REITs的第2季业绩表现可圈可点, 净利按年上升的REITs超过七成。

马股共有18只REITs, 据《资汇》统计, 从第2季业绩来看, 18只REITs当中有14只REITs (占78%) 的净利按年上升, 其余4只REITs的净利按年下跌 (占22%)。

净利下跌的REITs是双威房地产投资信托 (SUNREIT, 5176)、贺达房地产基金 (HEKTAR, 5121)、超峰产业信托 (TWRREIT, 5111) 和AL-SALAM产托 (ALSREITs, 5269)。

丰隆投行分析员受询时表示, REITs的次季净利表现令人鼓舞, 除了租金收入之外, 租户的收入分成上升也是推高净利的关键因素。

「REITs取得不俗的净利表现, 不会令人感到太意外, 主因是6月的开斋节和免税期带动了商场的客流和消费, 进而令零售REITs受惠。」

值得一提的是, 俄罗斯世界杯赛同样落在6月, 加上商场租户在开斋节期间主办不少促销活动, 以及政府从6月至8月将消费

零售REITs前景可期

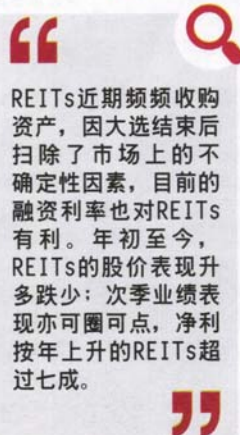


REITs年初至今股价表现

	9月7日闭市价 (令吉)	1月2日闭市价 (令吉)	起/落 (%)	周息率 (DY, %)
KIP产托 (KIPREIT, 5280)	0.845	0.810	4.32	8.47
MQ产托 (MQREIT, 5123)	1.110	1.155	-3.90	7.56
KPJ伊斯兰房地产 (ALAQAR, 5116)	1.240	1.331	-6.84	7.56
凯德商用大马信託 (CMIT, 5180)	1.140	1.341	-14.99	7.11
大马第一房产信託 (AMFIRST, 5120)	0.595	0.652	-8.74	7.06
亚天房地产信託 (ATRIUM, 5130)	1.110	1.062	4.52	6.94
马国民产业信託 (AHP, 4952)	0.770	0.780	-1.28	6.69
HEKTAR REIT 贺达房地产基金 (HEKTAR, 5121)	1.220	1.137	7.30	6.48
AMANAHRAYA REIT 公共房产信託 (ARREIT, 5127)	0.860	0.877	-1.94	6.30
YTL HOSPITALITY REIT 杨忠礼酒店房产信託 (YTLREIT, 5109)	1.250	1.150	8.70	6.29
UOA UOA房地产 (UOAREIT, 5110)	1.420	1.533	-7.37	5.92
IGBREIT 怡保花园房产信託 (IGBREIT, 5227)	1.720	1.517	13.38	5.53
SUNWAY REIT 双威房地产投资信託 (SUNREIT, 5176)	1.740	1.633	6.55	5.50
PAVILLION REIT 柏威年房产信託 (PAVREIT, 5212)	1.640	1.532	7.05	5.26
TOWERREIT 超峰产业信託 (TWRREIT, 5111)	0.960	1.156	-16.96	5.10
al-salam AL-SALAM产托 (ALSREITs, 5269)	0.875	0.928	-5.71	4.94
KLCC产业信託 (KLCC, 5235SS)	7.760	7.718	0.54	4.68
雅饰房地产 (AXREIT, 5106)	1.500	1.421	5.56	3.92

《资汇》制图

资料来源: 彭博社



REITs近期频频收购资产, 因大选结束后扫除了市场上的不确定性因素, 目前的融资利率也对REITs有利。年初至今, REITs的股价表现升多跌少; 次季业绩表现亦可圈可点, 净利按年上升的REITs超过七成。

税 (GST) 调降至零, 因此刺激了商场租户的销售, 使零售REITs成为2季的最大赢家。

不同類型 際遇有別

展望下半年, 丰隆投行分析员认为, 零售REITs的前景仍良好, 政府以销售与服务税 (SST) 取代消费税可提高民众的购买力, 一旦消费情绪持续好转, 商场租户的收入就会稳定。

「如此一来, 零售REITs与商场租户续约或引进新租户就会比较顺利。更何况, 部份REITs之前已经翻新了它们的商场。」

办公REITs供应过剩

另外, 该分析员指出, 就办公REITs而言, 现在至2020年的新增办公单位面积预计是1690万平方米, 办公单位供应过剩的问题短期内难以解决。

另一边厢, 新指引允许REITs涉足产业发展对工业REITs

有利, 因为自行兴建工业产业 (工厂和仓库) 所需的资本和时间比进行收购更低。

无论如何, 由于各类REITs的前景喜忧参半, 大部份分析员维持其「中和」评级, 前景看俏的零售REITs和积极收购资产的雅饰房地产值得关注。

丰隆投行目前看好怡保花园房产信托和MQ产托 (MQREIT, 5123)。

怡保花园房产信托的谷中城 (Mid Valley) 和The Gardens 商场店位的出租率仍接近100%, 租金收入与租约续约前景无忧。相比之下, MQ产托旗下商业大楼 (比如壳壳大厦和白金中环) 的出租率是96%, 其净负债率也保持在0.37倍。