

Headline	REITs - The Most Popular Investment Subject Recently		
MediaTitle	Oriental Daily News		
Date	22 Jul 2012	Color	Full Color
Section	Business	Circulation	100,505
Page No	L-A30	Readership	127,000
Language	Chinese	ArticleSize	412 cm ²
Journalist	N/A	AdValue	RM 6,592
Frequency	Daily	PR Value	RM 19,776



市场追捧 REITs近期火红

「连连惊喜！」(AMAZING) 大马REITs经理人协会 (MRMA) 主席拉布里在接受《资汇》专访时, 是这么形容房地产投资信托 (REITs) 目前异常火红的状况。」

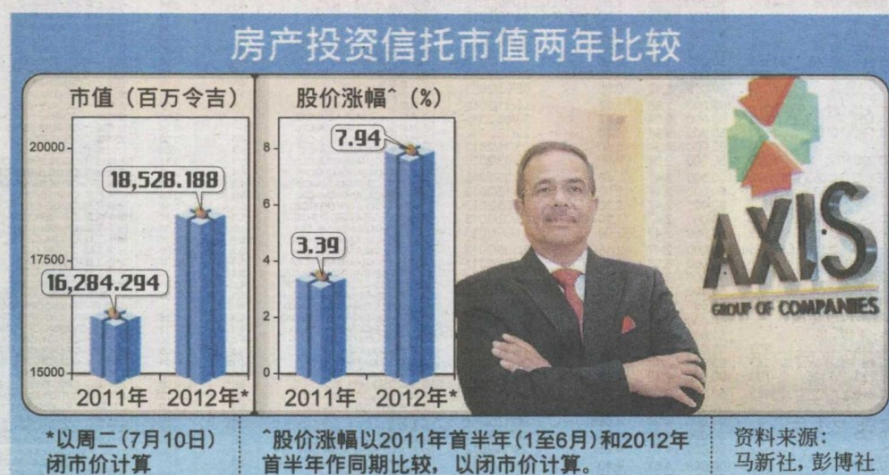
在过去10年一直被市场忽略的REITs, 这两个月突然消息连连, 许多业者纷纷表态要在这块领域占一席之地, 而原有业者更不断释放欲扩展资产规模的消息, 促使股价一向波动不大的REITs, 在今年上半年涨幅达7.94%, 远远高于去年同期的3.39%; 至于其市值也从去年162亿令吉, 上扬14%至185亿令吉水平, 这说明REITs在近期出现急速成长的迹象。拉布里相信, 在怡保花园 (IGB, 1597, 主板产业股) 以及KLCC产业 (KLCCP, 5089, 主板产业股) 陆续加入, 以及各REITs业者受追捧下, REITs的市值料能达到300亿令吉。

拉布里表示, 投资的主要目的就是博取最佳的回酬, 由于目前各类投资市场回酬 (YIELD) 开始收窄, 而能够给予固定股息、周息率 (DY) 高达7至8%的REITs则成为市场追捧对象, 形成目前REITs火热的原因。他认为, 08/09金融风暴可以说是投资市场的一个分水岭。因为投资者按过去的回酬统计来看, 认为股市及房地产投资, 都是可带来可观回酬的投资项目。

「但08/09金融风暴改变了这看法。股市和房地产回酬的大幅度萎缩, 甚至让投资者大亏, 行情剧烈起伏, 让投资者在做投资时, 不再盲目追求回酬, 保本及避险反而成了最重要考量。这正好为房地产信托提供了一个绝佳机会。」

拉布里指出, 股息是相当重要的回酬, 而研究也显示, REITs与其他股票相比, 能提供更高和稳定的股息回酬, 主要因REITs须将至少90%收入每年透过股息派发给股东。在1989年12月至2010年12月间, 美国REITs56%的总回酬来自股息, 而标普500指数则仅有23%。

「别忘记, REITs除了高股息外, 其股价也会上扬, 让投资者手上的投资增



值。」拉布里补充道, 「虽然REITs的增值机率或许比不上股票, 但别忘了股票起落较大, 而股息收入也不如REITs般。」

「股价快速上扬来到接近或超越净资产价值 (NAV) 水平, 是REITs业者在这两年积极扩展的原因。」

拉布里表示, 在这个情形下, REITs管理人必须扩大规模, 透过发股融资扩大股本或向银行借贷扩展, 以避免其周息率因为股价上扬而令回酬收窄。股价的走高, 意味着投资者的成本升增, 若股息保持不变, 周息率 (DY, 股价除以股息) 便会下滑。这也是为何近期不少的REITs接二连三公布扩充的背后原因。雅饰房地产 (AXREIT, 5106, 主板房产信托股) 以及升禧 (STAREIT, 5109, 主板房产信托股) 陆续在上月公布献购活动, 分别以8500万令吉收购位于八打灵的两项产业以及约13亿令吉, 收购3家悉尼、布里斯班和墨尔本万豪酒店的酒店产业和商业资产, 引

起市场注意。拉布里指出, 在双威REITs (SUNREIT, 5176, 主板房产信托组)、嘉德大馬房地产信托 (CMMT, 5180, 主板房产信托股) 以及柏威年房产信托 (PAVREIT, 5212, 主板房产信托股) 陆续上市后, 淡静许久的REITs, 其流通量因而大幅改善, 因而带动低风险的REITs需求增加。

「在这之前, REITs并不在投资者的投资考量内, 因为种类不多且素质不一样。」拉布里表示, 在大规模REITs陆续上市后, 大马REITs领域开时吸引到国际投资者的眼神。不过, 拉布里解释, 目前散户对于REITs的了解仍不深, 股东大多为机构投资者。他表示, REITs是一项长期投资, 并且可以为投资者带来长期回酬, 相比直接购买产业, REITs领域更为灵活, 如随时可轻易买入卖出, 以及每年固定带来股息回酬, 且免除购买产业时必须缴付大笔费用和税务。