

# IGB商业产托9月登场 办公楼REITs料掀转码头风

赖尧章 · 报导

busyweekly#

**怡**保花园集团 (IGBB, 5606, 主板产业股) 旗下的IGB商业房产信托 (IGBCR), 本月2日宣布将上市日期推迟至9月20日。

按市值计算, IGB商业房产信托将成为马股最大的纯办公楼房产信托股 (REITs)。喜欢办公楼REITs的投资者或基于2大原因而转码头。

## 上市办公楼REITs基本面大比拼

公司	市值 (百万令吉)	资产价值 (10亿令吉)	本益比 (倍)	股价对账面 价值 (倍)	周息率 (%)	股东基金 回酬率 (%)	资产回酬率 (%)	负债率 (倍)
KLCC产业信托 (KLCC)	12,204.10	15.70	-	0.94	4.25	-0.67	-0.19	0.11
中环产托 (SENTRAL)	943.20	2.10	12.85	0.74	8.05	5.63	3.33	0.38
UOA产托 (UOAREIT)	770.20	1.70	14.30	0.78	7.40	4.66	2.85	0.40
公共房产信托 (ARREIT)	372.60	1.40	-	0.49	7.82	-0.93	-0.49	0.45
大马第一房产信托 (AMFIRST)	271.10	1.60	-	0.33	7.14	0.33	0.16	0.49
超峰产业信托 (TWRREIT)	164.10	0.80	17.51	0.31	3.81	1.19	0.89	0.33

《资汇》制图

资料来源: 彭博社、达证券

## 2因素投资者投怀送抱

IGB商业房产信托上市是我国REITs领域近期的主要焦点, 因为这是大马股市自2017年以来首次迎来大型REITs上市。

马股目前有6只办公楼REITs, 占全场18只REITs的33.33%。不论从资产规模或市值来看, KLCC产业信托 (KLCC, 5235SS, 主板房产信托股) 都是办公楼REITs的龙头。但这是一只高价股, 目前企于6.81令吉, 令大部份散户却步。KLCC产托的资产规模和市值分别为121亿令吉和157亿令吉。

另外5只REITs的办公楼组合, 皆远不及KLCC产业信托, 即中环产托 (SENTRAL, 5123, 主板房产信托股)、大马第一房产信托 (AMFIRST, 5120, 主板房产信托股)、公共房产信托 (ARREIT, 5127, 主板房产信托股)、超峰产业信托 (TWRREIT, 5111, 主板房产信托股) 和UOA产托 (UOAREIT, 5110, 主板房产信托股)。

因此, 投资者长期冷落办公楼REITs, IGB商业房产信托上市之后, 能否重燃他投资者对办公楼REITs的购兴?

根据招股书, IGB商业房产信托旗下拥有10栋办公楼, 可出租面积为340万平方尺, 总值32亿令吉。

这些办公资产集中在吉隆坡金三角和谷中城市区, 包括The Boulevard、Centre point、The Gardens、G-Tower和Hampshire Place等。

按照原有计划, IGB商业房产信托将发出23亿单位, 包括向怡保花园集团股东限制发售9亿4500万单位, 以及向机构投资者献售2亿8200万单位。限售单位的订价是每股1令吉, 而献售予机构投资者的单位将通过询价圈购订价。该公司原订7月30日上市。

不过, IGB商业房产信托7月2日宣布, 将限制售股的期限从7月6日延迟至8月20日, 上市日期从7月30日延迟至9月20日。这个上市计划并没有涉及首次公开售股 (IPO)。

该公司解释说, 怡保花园集团的部份股东反馈, 全面封锁措施令他们难以认购所获分配的单位。即使公司提供电子申请方式, 一些股东仍要求延长认购期限。此外, 献售予机构投资者的股额, 从原定的2亿8200万单位降至1亿3000万单位。

达证券分析员接受《资汇》电访时表示, 对投资者而言, IGB商业房产信托拥有一定的吸引力, 不排除会有投资者从其他办公楼REITs转投这只新股的怀抱, 原因有2个:

### 1. 拥有优质资产组合

IGB商业房产信托的10栋办公楼皆位于高人流的商业中心, 其中7栋位于谷中城市区, 剩余3栋位于吉隆坡金三角。这两个地区的交通均四通八达。

Centrepont南方和北方大楼、Menara Tan & Tan和G Tower, 目前正进行不同阶段的改造和翻新, 以提高租金。其中, G Tower将酒店楼层改为办公单位, 使净可出租面积增加14%, 至约75万平方尺。

只有2年楼龄的Southpoint, 同样有不俗的商业价值。这栋办公楼的出租率目前只有59.3%。不过, 一旦办公楼层以上的服务公寓单位今年末季竣工, 相信可提高Southpoint的吸引力。

### 2. 管理层经验丰富

怡保花园集团是怡保花园房产信托 (IGBREIT, 5227, 主板房产信托股) 和IGB商业房产信托的共同管理人和保荐人。

怡保花园集团过去多年妥善地管理旗下商场和办公楼, 而且在亚洲、澳洲、美国和英国均有立足点。这将令市场对IGB商业房产信托更有信心。

IGB商业房产信托未来将采取3大策略拼成长: 一、积极管理办公楼组合, 改善营运效率, 并且提高各项产业的租金和出租率; 二、持续探讨收购合适资产, 进一步壮大资产规模; 三、做好资金和风险管理, 确保公司财政良好。

## IGBCR vs KLCC产托 实力伯仲 各有千秋

与此同时, 达证券认为, IGB商业房产信托上市之后, 将成为实力最接近KLCC产业信托的REITs。两者各有千秋, 会吸引不同的投资者。

就KLCC产业信托而言, 其国油双峰塔是一项宝贵的资产, 国油公司 (Petronas) 与KLCC产业信托签署了长期的办公楼租约, 长期租金收入稳定。相比之下, 虽然IGB商业房产信托的资产组合和租户不及KLCC产业信托, 但却是马股最大的纯办公楼REITs。

「KLCC产业信托的资产组合涵盖办公楼、酒店和购物商场, 可以平衡投资风险。但对于喜欢纯办公楼REITs的投资者而言, IGB商业房产信托或许是更好的选择。」

无论如何, 办公楼REITs的复苏之路依然充满挑战, 因为办公单位供过于求仍严重。

根据产业市场研究公司--第一太平戴维斯 (Savills) 的一项报告, 大吉隆坡计划 (Greater KL) 下的办公单位面积去年增加1.5%, 至1亿3410万平方尺。2010年至2020年的复合成长率 (CAGR) 为4.4%。报告指出, 随著发展商继续兴建大楼, 吉隆坡的办公单位面积预计在2023年进一步扩大9%, 相等于1160万平方尺。

然而, 新冠肺炎疫情对办公楼REITs造成不小的冲击, 上班族居家办公已经成为新常态, 企业对办公单位的需求已放缓。

达证券表示, 办公楼市场的荣枯取决于经商情绪, 而疫情和限行令已经重创经商情绪。与其他类型REITs一样, 办公楼REITs期待我国实现群体免疫之后, 政府解除所有封锁措施, 办公单位需求和租金才有望反弹。

「如果办公单位需求追不上供应增幅, 办公楼REITs很难拨云见日。但对于一些办公楼靠近公共交通设施 (如轻快铁或捷运站) 的REITs而言, 所受到的冲击相对较轻。」