ZH21 转战主板提升企业地位 马股掀转板热潮
ZH4 10亿营收虽失守 Astro转型迎好日子？
ZH8 投行刮目相看 喜尔股价有后劲

资汇
全马首创中文财经周刊 Vol.707
MALAYSIA 1ST CHINESE ECONOMICS & INVESTMENT WEEKLY
THE BUSY WEEKLY
PP14951/05/2013(032096) 2022.11.5-2022.11.11（每周六出刊）
（2009年1月5日创刊）

无惧利率攀升 REIT稳坐钓鱼台

周四(3日)有两个与利率有关的消息亮袭本地市场，首先是3日凌晨传来美国联邦储备局(FED)升息0.75%的消息；接著下午3时国家银行(BNM)宣布把隔夜政策利率(OPR)调高0.25%。

美国今年连续升息6次，联邦基金利率从贴近零的谷底跃升至目前的逾3.0%；我国则是连续升息4次，每次升0.25%，共升1.0%，OPR从1.75%走高至2.75%。

国行调升OPR，银行的贷款利率水涨船高，原是不利产业投资信托(REIT)的消息，但居高不下的通货膨胀却使REIT变得有吸引力。在一坏一好消息围绕下，行家相信REIT仍可稳坐钓鱼台。

zh16-zh20

高周息率护身 第3季业绩料强稳

兴业投行分析员对《资汇》表示，全球股市与经济现在皆处于低迷状态，我国与大部份国家一样进入升息周期，但国行已表明会循序渐进地升息，避免对经济成长造成太大冲击。因此，升息对REIT的影响相对有限。

「过去一个月，马股因全国大选带来的不确定因素而剧烈震荡，我认为REIT依然展现了韧性，并成为一些投资者的避险工具。」

与此同时，MIDF研究分析员表示，尽管升息环境对REIT不利，但她仍看好REIT的前景。即使REIT指数年初至今呈跌，但依然超越大市。

此外，兴业投行及MIDF研究分析员均认为，REIT的周息率非常有吸引力。

尽管国行今年已将利率上调至2.75%，但REIT周息率依然偏高，甚至高于公积金局（EPF）去年的6.1%派息率。

19只REIT当中，有8只REIT的周息率超过公积金局派息率，即公共房产信托（ARREIT，5127，主板房产信托股）、大马第一房产信托（AMFIRST，5120，主板房产信托股）、中环产托（SENTRAL，5123，主板房产信托股）、KIP产托（KIPREIT，5280，主板房产信托股）、亚天房地产信托（ATRIUM，5130，主板房产信托股）、UOA产托（UOAREIT，5110，主板房产信托股）、AL-SALAM产托及KPJ伊斯兰产托（ALAQAR，5116，主板房产信托股）。

业绩回到疫情前

这8只REIT的周息率介于6.39%至14.41%，公共房产信托以最高的14.41%周息率傲视群雄，而超峰产业信托（TWRREIT，5111，主板房产信托股）则以3.85%周息率垫底。

另一方面，兴业投行及MIDF研究分析员看好REIT交出强稳的第3季业绩。

据统计，目前已有8只REIT公布第3季业绩，6只REIT的净产业收入（NPI）按年上升，也就是柏威年房产信托（PAVREIT，5212，主板房产信托股）、KIP产托、凯德商用大马信托（CLMT，5180，主板房产信托股）、IGB商业产托（IGBCR，5299，主板房产信托股）、怡保花园房产信托（IGBREIT，5227，主板房产信托股）及雅饰房产信托（AXREIT，5106，主板房产信托股）。

另外2只REIT的第3季净产业收入按年下跌，即亚天房地产信托及超峰产业信托。

兴业投行分析员相信，REIT会交出比较好的第3季业绩，尤其是零售与工业REIT，因为去年第3季全国封锁还未解除。

「从已出炉业绩来看，一些REIT的第3季业绩已经返回2019年疫情爆发前水平。末季是旅游与消费旺季，对零售REIT会更有利。」

MIDF研究分析员同样看好REIT的第3季业绩，因经济正逐步从疫情中复苏。

同时，分析员说，租金收入好转及旅客回流将支撑REIT今年末季及明年业绩。预计REIT明年的平均周息率可达5.7%，比10年公债的4.4%殖利率更有吸引力。

> 从已出炉业绩来看，一些REIT的第3季业绩已经返回2019年疫情爆发前水平。末季是旅游与消费旺季，对零售REIT会更有利。

零售工业REIT最有看头

从各类REIT来看，兴业投行与MIDF研究均认为零售与工业REIT更有看头。

MIDF研究分析员指出，由于购物中心的人流回升，加上商场租户的租金减免下降，零售REIT上半年业绩已经好转。

「据我们观察，一些大型购物中心的人流已经接近回返疫情前水平，比如双威金字塔（Sunway Pyramid）及谷中城商场（Mid Valley Megamall）。商场租户的销售改善，亦是零售REIT的利好因素。」

她也说，工业REIT将保持强稳的业绩表现，主因是电子商务需求不断成长，推高了工业资产（尤其是仓库）的需求。

「虽然疫情缓解之后民众会更多地到实体店消费，电子商务成长会放缓，但从长远发展来看，我们相信工业资产需求依然获得支撑。」

相比之下，酒店与办公楼REIT面对较大挑战，兴业投行分析员提到，就酒店REIT而言，酒店人住率与租场活动已有所改善，但复苏速度缓慢。

中国清零挡复苏路

至于办公楼REIT，不少公司过去2年因疫情而居家办公，导致办公室出租率下滑。分析员说，由于城市地区不同等级办公楼的租金差距不大，因此竞争相当激烈，这也拖累办公楼REIT的租金成长。

无论如何，兴业投行分析员强调，中国「动态清零」防疫政策对REIT复苏有重大影响。

中国国家主席习近平上月在中共第20次全国代表大会上发表谈话时表示，中国将持续实行清零防疫政策。分析员称，零售与酒店REIT均高度依赖中国旅客。当中国放宽防疫政策，中国旅客回流大马，零售与酒店REIT才能全面复苏。

「此外，中国厂商近年来更积极地在海外设厂，我国是目标市场之一，这对工业REIT来说是有利的。但清零政策打乱了中国厂商的部署。」

文转|zh18

编辑 • 杨佩佩 美术 • 周炜杰

产业信托进行并购整合良机

大马房产投资信托管理人公会（MRMA）荣誉秘书拉布里与《资汇》分享他对REIT未来发展趋势的看法，他认为现在是REIT积极并购资产的好时机。

拉布里表示，MRMA在10月18日主办了一场REIT论坛，主讲嘉宾认为REIT从去年末季经济全面重启之后开始复苏，但各类REIT的复苏步伐不一致。

他指出，工业REIT的表现最好，不像其他REIT般受到疫情影响。零售REIT则最快复苏，佳节带动了消费者开销，不但令零售销售回升至疫情爆发前水平，甚至更高。

「相比之下，酒店REIT情况欠佳，拉布里指目前酒店平均人住率介于40%至50%，仍低于疫情前的60%至70%。至于办公楼REIT，疫情前就已面对办公单位供应过剩问题，如今依然没有改善，这限制了租金增幅。」

2方式打造优质资产组合

他说，各类REIT正加快多元化资产组合及扩大资产规模，尤以工业资产最受欢迎。以柏威年房产信托（PAVREIT，5212，主板房产信托股）为例，该产托正与马顿（MALTON，6181，主板产业股）洽购武吉加里尔商场。

「REIT应趁此时探讨并购机会，一些面对财务问题的发展商，准备以较低价格卖资产套现。本地大型REIT必须通过积极并购进行整合，就像新加坡REIT一样。」

一些REIT除了并购资产，也采取「先建后租」方式壮大资产组合。

拉布里认为，REIT必须同时采用这两个方式，打造最优质的资产组合，并带来丰厚租金收入及推高公司股价。

「先建后租是一个漫长过程，一般需要2年才能完成，但投资回酬会比向第三方收购资产更高。」

然而，高利率环境推高融资成本，对REIT并购活动造成多大影响？

他对此回应说，国家银行周四（3日）再度将OPR上调25个基点，将令REIT的偿债成本再次提高。不过，银河联昌国际证券指出，REIT领域的负债水平依然受到控制。所有REIT的负债率没有超过50%至60%顶限。

「马股19只REIT的平均负债率是0.38倍，大部份REIT产格管控资金且与租户签下长约，可以抵御利率突然大幅上调的风险。无论如何，OPR每上调25个基点，REIT的净利料下降1.8%至2%。」

除了升息，通胀率偏高亦是REIT的隐忧之一。拉布里称，办公楼市场首当其冲，租户洽谈租约时会以通胀压力为理由，争取更好的租约条件，包括免费装修、更长的免租期，以及租用较小的办公单位。

另一方面。他相信，2023年国家财政预算案给予REIT的助力料有限。

「我国举行全国大选之后，新政府必须重新提呈预算案，但届时的惠民措施可能减少。随著高利率与令吉贬值加剧经济衰退风险，我国必须让预算案更加平衡。」

> 大部份REIT严格管控资金且与租户签下长约，可以抵御利率突然大幅上调的风险。
>
> 拉布里
> 大马房产投资信托管理人公会（MRMA）荣誉秘书

编辑 • 杨佩佩 美术 • 周炜杰

国行连环升息影响有限 REIT仍是马股定海神针

YouTube 精采简介片段，请观赏《资汇》YouTube频道：https://youtu.be/YocoxpKk2fQ

赖尧章 • 报导

美国时间11月2日（大马时间3日，周四），美联储（Fed）在货币政策会议结束后，一如市场预期般宣布升息，联邦基金利率区间再次上调75个基点，至3.75%-4%，是2008年以来最高水平。

联邦公开市场委员会（FOMC）在利率政策声明中表示，可能有必要持续升息，从而把通胀率逐步拉低至2%。美联储主席鲍威尔在记者会上表示，现在离考虑停止升息为时过早。

美联储货币政策对全球利率环境有重大影响，鲍威尔已表明持续升息抗通胀的决心。市场预期该局将在12月再次升息。

与此同时，国家银行周四（3日）在今年最后一场货币政策会议中，宣布将隔夜政策利率（OPR）调高一码（0.25%），至2.75%。

国行今年已经连续4次升息25个基点，累积上调100个基点。国行指出，我国通胀可能已在第3季触顶，接下来料放缓。国行将确保货币政策持续宽松，以扶持经济成长。

如果美联储继续升息，国行料顺应大势明年再度调高利率，这显然对马股的房产信托股（REIT）不利。因为这意味著REIT的融资成本将变得更高。而且国行升息将推高10年期大马公债（MGS）殖利率，缩小与REIT周息率之间的差距，令REIT的吸引力打折。

另一方面，我国的通胀率仍处于偏高水平，统计局数据显示，9月消费者价格指数（CPI）按年上升4.5%，首9个月平均通胀率则上升3.3%。

通胀率高居不下将拖慢经济复苏步伐，上市公司的营运成本将不断提高，影响业绩表现，进而令马股面对更大的下行风险。

在这样的背景之下，一些投资者可能考虑买进的REIT，因为REIT拥有较高抗跌性与周息率，被视为股市动荡时的「避风港」。

年初至今，富时综合指数下跌129.29点或8.25%，至1438.28点；REIT指数滑落31.33点或3.96%，至760.62点。

REIT如今变成升息环境与股市低迷之间的「夹心饼」，投资者现在是否应该押宝REIT？还有哪一些因素将影响REIT的前景？

《资汇》对此访问了兴业投行及MIDF研究分析员，以及大马房地产投资信托管理人公会（MRMA）荣誉秘书拿督拉布里。他们皆认为，REIT依然是股市的定海神针。

房产信托股年初至今股价表现

资料来源：路透社

REITs	今年11月4日闭市价(令吉)	去年12月31日闭市价(令吉)	起/落(令吉)	起/落(%)
贺达房地产基金(HEKTAR)	0.585	0.510	0.075	14.71
KIP产托(KIPREIT)	0.895	0.840	0.055	6.55
KLCC产业信托(KLCC)	6.840	6.550	0.290	4.43
KPJ伊斯兰产托(ALAQAR)	1.180	1.160	0.020	1.72
腾宇产托(AMEREIT)	1.170	1.160	0.010	0.86
双威房产信托(SUNREIT)	1.400	1.410	-0.010	-0.71
柏威年房产信托(PAVREIT)	1.240	1.250	-0.010	-0.80
中环产托(SENTRAL)	0.890	0.910	-0.020	-2.20
UOA产托(UOAREIT)	1.120	1.150	-0.030	-2.61
怡保花园房产信托(IGBREIT)	1.580	1.650	-0.070	-4.24
大马第一房产信托(AMFIRST)	0.370	0.390	-0.020	-5.13
雅饰房产信托(AXREIT)	1.830	1.940	-0.110	-5.67
杨忠礼酒店产托(YTLREIT)	0.865	0.920	-0.055	-5.98
凯德商用大马信托(CLMT)	0.530	0.570	-0.040	-7.02
亚天房地产信托(ATRIUM)	1.370	1.500	-0.130	-8.67
公共房产信托(ARREIT)	0.570	0.660	-0.090	-13.64
IGB商业产托(IGBCR)	0.540	0.640	-0.100	-15.63
超峰产业信托(TWRREIT)	0.465	0.560	-0.095	-16.96
AL-SALAM产托(ALSREIT)	0.370	0.490	-0.120	-24.49

■《资汇》制图

9月亚太REIT全倒 大马跌幅第2低

据国际房产信托杂志（亚太区上市房产信托（REIT AsiaPac）10月发布的报告，全球房产研究院/亚太房产协会综合REIT指数（GPR/APREA Composite REIT Index）9月下跌11.8%，与亚太区域股市的跌幅一致。

各个亚太国家的REIT在9月悉数呈跌，台湾REIT跌势最轻（跌3.7%），澳洲REIT跌势最严重，降幅高达18.2%。

大马REIT则跌了5.2%，是跌幅第2低的国家，只跑输台湾。

随著腾宇集团（AME，5293，主板建筑股）持有的腾宇产托（AMEREIT，5307，主板房产信托股）9月20日上市，马股目前有19只REIT。

19REIT 5起14跌

据《资汇》统计，19REIT当中，有5只（占26.52%）上升股及14只（占73.68%）下跌股。

贺达房地产基金（HEKTAR，5121，主板房产信托股）股价表现最出色，年初至今上升7.5仙或14.71%，至58.5仙；AL-SALAM产托（ALSREIT，5269，主板房产信托股）股价表现最低迷，年初至今下滑12仙或24.49%，至37仙。

REIT指数年初至今下降31.35点或3.96%，至760.62点；综指则下跌129.29点或8.25%，至1438.28点。

这意味著REIT股价表现明显超越大市，抗跌力可见一斑。

文转|zh17

净产业收入8连涨 雅饰首选产托股

大部份投行的首选REIT是雅饰房产信托，如果没有意外，雅饰房产信托2022财政年（12月31日结账）的净产业收入将再次改写历史新高。

雅饰房产信托10月19日已公布2022财政年第3季业绩，营收按年上升16.39%，至7171万令吉；净产业收入按年增加12.54%，至6149万令吉。

首9个月累积营收按年升高17.52%，至2亿1091万令吉；累积净产业收入按年上扬15.97%，至1亿8312万令吉，占2021财政年2亿1288万令吉净产业收入的86.02%。

把首9个月净产业收入摊平估算，全年净产业收入可达2亿4416万令吉，比2021财政年的2亿1288万令吉增升14.69%，写下净产业收入连续8年上涨纪录。

并购资产 支撑成长

雅饰房产信托是近年来最积极并购的REIT之一，去年收购了5项资产，今年至今再买下4项资产：

一、2月22日斥资1630万令吉，向Axis AME IP公司收购一项位于柔佛古莱工业园的工业产业（一座单层工厂、双层办公室与相关设施），净产业收入回酬率为6.6%；

二、3月7日完成收购Venice Tulip公司位于柔佛巴西古当的一间物流仓库，交易价为3200万令吉；

三、4月11日斥资3亿9000万令吉，向Equalbase PTP公司收购位于柔佛丹绒柏勒巴斯港口附近的工业产业（仓库、办公单位及停车场等），净产业收入回酬率为6.7%；

四、9月23日斥资4100万令吉，向Jemaramas Jaya公司收购巴生加埔的工业产业（三层工厂与办公单位）。

截至9月30日止，雅饰房产信托拥有61项资产，总值逾42亿令吉。该产托拥有156个租户，资产出租率为95%。

除此之外，雅饰房产信托正在兴建武吉拉蔥第2家配送中心，总值1亿2000万令吉，预计2023年9月出租给虾皮快递（Shopee Express）。

雅饰房产信托也将为旗下工业资产争取绿色建筑认证，目前只有丹绒柏勒巴斯港口的仓库拥有绿色建筑认证。

分析员认为，这些新收购的工业资产将为雅饰房产信托带来更多租金收入，并支撑未来成长。

根据《路透社》统计，目前有11名分析员定期追踪雅饰房产信托，其中5人（占45.45%）建议「强烈买进」，3人（占27.27%）建议「买进」、2人（占18.18%）建议「守住」，以及1人（占9.10%）建议「卖出」。

市场分析员给予雅饰房产信托的目标价中位值是2.12令吉。该股年初至今下跌11仙或5.67%，至1.83令吉。按2.12令吉目标价计算，意味著股价上升空间是29仙或15.85%。

雅饰房产信托股价及投行评分对照

■《资汇》制图

腾宇产托IPO遇冷 股价中规中矩

赖尧章 • 报导

腾宇产托（AMEREIT，5307，主板房产信托股）9月20日上市之后，成为过去2年里第2家上市的REIT，但市场反应冷淡，可能影响其他REIT短期内寻求上市的意愿。

REIT过去2年多出现式微「洗牌」。国民投资机构（PNB）2020年9月18日以每单位1.00令吉私有化马国民产业信托（AHP），后者已在去年2月15日除牌。

马股之后迎来2只新REIT，即「同月同日」上市的上市的IGB商业产托（IGBCR，5299，主板房产信托股）及腾宇产托。

IGB商业产托是在去年9月20日上市，腾宇产托则是今年9月20日上市。

与IGB商业产托（办公楼REIT）相比，腾宇产托（工业REIT）受到市场的较大关注，因为办公楼市场依然低迷，反观工业资产需求正快速成长。而且马股的工业REIT凤毛麟角，只有腾宇产托、雅饰房产信托及亚天房地产信托。

等待上市好时机

腾宇产托上市之后锁定3项工业产业，并计划在未来12个月内完成收购，预计2023年第3季资产组合将扩大至37项产业。

腾宇产托所要收购的3项产业，位于士乃机场市的工业园及Indahpura工业园，总面积为25万6828平方尺。

虽然分析员看好工业市场成长前景，但腾宇产托上市至今，股价表现不惴不火，目前企于1.17令吉，比1.13令吉首次公开售股（IPO）价格略升4仙或3.54%。

■《资汇》制图

另一方面，IGB商业产托股价去年9月上市至今持续低迷，目前企于54仙，比71仙IPO价格下降17仙或23.94%。

由于IGB商业产托与腾宇产托上市之后，均无法吸引市场购兴，一些有意安排REIT上市的公司，可能会暂时观望，等待较好的上市时机。

IOI置业集团（IOIPG，5249，主板产业股）、东南通运（TNLOGIS，8397，主板交通物流股）及吉运速递（GDEX，0078，主板交通物流股），皆表示有意成立REIT。

分析员相信，在市况好转之前，这些公司将把握机会进一步壮大资产组合，其中，东南通运今年8月14日与柔佛机构（JCorp）签署一项合作协议，在士年纳科技谷建造发展总值达23亿9000万令吉的高科技物流园。

另外，森那美产业（SIMEPROP，5288，主板产业股）不排除在转型过程中成立REIT。

森那美产业去年9月29日宣布，与澳洲物流产业方案公司LOGOS成立一家联营公司，投资与发展工业与物流资产。

该公司接著在今年6月24日宣布，联营公司所成立的首个工业发展基金完成首轮募资，基金规模为2亿5000万美元（约12亿令吉），并在7月8日推介E-Metro物流园区项目。

编辑 • 杨佩佩 美术 • 周炜杰

派息稳定吸金力强 新加坡REIT有看头

文 • 巫正谦
（拉曼学院应届毕业生）

由于美联储（FED）激进加息，全球货币和金融市场全线下跌。投资者与散户都在寻找一种稳定且持续派息的金融资产。我认为，在大马政局不明朗及令吉兑美元急贬后疲弱的情况下，股票已经不是散户的最佳选择，尤其是看重股息收入的投资者。

相信不少民众都曾因马新两地的巨大汇率落差而考虑前往狮城发展。既然如此，投资者为何不考虑把优质新加坡股票纳入自己的投资组合？

新加坡股市的房产投资信托（新加坡REIT）因其派息稳定，可预测性和基本面变动幅度小而深受主权基金、保险公司及政府养老基金的喜爱。

与马来西亚的REIT相比，新加坡的REIT业务更加多元，选择亦较多，新加坡股市有多只工业产托可供选择，其中还包含我国市场欠缺的数据中心产托（Data Center REIT）。新加坡的REIT资产遍布范围亦比我国REIT广泛，例如专注中国市场的凯德中国（Capitaland China Trust）、日本市场的大和房屋物流信托（Daiwa House Logistics Trust），美国市场的宏利美国房地产投资信托（Manualife US REIT）等。

为何现在应关注新加坡REIT？因为新加坡REIT目前估值极低。新加坡REIT既然基本面稳定，业务多元，为何却未能获得市场给予合理估值？

个人认为，导致新加坡REIT股价下跌原因是新加坡央行追随美联储加息，新加坡REIT指数自今年初以来已下跌25%，预计美联储未来的加息会导致其持续下跌。市场普遍担忧，加息政策会影响新加坡REIT的派息能力，毕竟REIT多背负著债务，央行加息意味著公司将拨出更多资金用于还债。

此外，美国利率的提升加重了机构投资者的融资成本，使得新加坡REIT的魅力不再，随著热钱往外流众多新加坡REIT都普遍下跌超过30%

既然如此，为何要考虑买入新加坡REIT?现阶段是买入新加坡REIT最佳的时机，现阶段的估值极低，周息率诱人，是趁低价吸纳优质新加坡REIT的时机。另外以新元计价的股息，可为大马投资者带来更丰厚回报，因为令吉与新元汇率落差极大。

毕竟市场普遍判断新兴市场的货币短期内不会大幅反弹，而新加坡推出的「强化新币政策」则保证了新币的稳定性。两个货币不同的走向对散户投资者而言是很好的对冲（Hedging）。

> 中国和香港受地缘政治影响，越来越多资金涌入新加坡，新加坡未来的经济发展可期。

投资选股3标准

笔者看好新加坡REIT并非心血来潮。新加坡领导人的智慧成功让毫无资源的弹丸小国发展成亚洲第二大的金融中心。由于中国和香港受地缘政治影响，越来越多的资金涌入新加坡。而作为新加坡经济主体的3头马车（金融、半导体、生物制药）的蓬勃发展，新加坡未来的经济发展可期。

这点可从越来越多企业和家族办公室在新加坡设立便可看出。对于寸土寸金的新加坡，租金将越来越贵。

对于市场担忧的加息政策，我则乐观看待。作为拥有良好借贷信誉的企业受到加息的影响是有限的，因为公司管理层可以凭借公司良好的信誉争取更低的贷款利率。

当然并非所有新加坡REIT都值得买入，我以3大标准进行判断。

1. 资产性质

投资者需要判断公司手上资产能否带来更高的租金收入，说白了就资产未来是否有吸引力。

以办公室为例，马来西亚的办公室供过于求，这类REIT谈判筹码有限。新冠疫情后，美国员工热衷于在家办公，诸多美企如特斯拉甚至不得不对员工发出「返工令」，生活方式更变影响了办公室的需求。而远在大洋彼岸的新加坡则因为国土狭小，租金不跌反升，因此资产的性质是我首要考量的因素。

2. 资产负债率

众所周知，REIT都是以借贷的方式购买或收购资产，因此，在买入一家REIT时应该注意其资产负债表，远离高杠杆的REIT 。倘若资金都拿去还贷款了，是否还有能力派发股息？

3. 资产的地点

数十年前桥水基金因重仓中国赚得盆满钵满，这套成功的案例是因创办人达利奥准确预判了中国经济的发展。一个国家的房价肯定与其经济挂钩，倘若经济蓬勃，最先受益的便是房地产领域。以越南为例，受益于经济发展，胡志明市的房价和租金在近几年大幅增长。

因此，我将国家经济作为选购REIT的指标。俄乌军事冲突对欧洲经济造成了许多不确定性，为此我将专注欧洲市场的新加坡REIT如CE REIT排除在观察名单之外。

4. 管理层

企业管理层犹如战场上的元帅，重要性不言而喻。每个人对管理层的衡量标准都不一样，一般投资者也无法直接与管理层对话。

我会以「公司动作」作为对管理层的衡量。以凯德集团（Capital Land）为例，该公司的管理层擅长收购表现不好的商场再加以翻新，以获得更好的租金报酬。该策略让凯德集团实现了「低买高租」的投资策略。

另外，百汇生命房地产投资信托（Parkway Life REIT）是一家专注医疗领域的REIT，在面对日圆下行风险时，管理层在危机到来前将日圆收入进行对冲至2027年。其反应之迅速，手段之高明，让人敬佩。

结尾

新加坡REIT选择多，包含各领域和地区，比大马REIT更有吸引力。对于资金有限或不善分析的股友可考虑买入新加坡REIT ETF。

（编按：以上分析仅属作者分享，不是买卖建议，读者应自行判断。）

编辑 • 杨佩佩 美术 • 周炜杰