



6/5/2020

## 新加坡市場介紹

新加坡交易所(Singapore Stock Exchange, SGX)是亞太地區第一家集證券及金融衍生產品交易於一身的企業股份制交易所，是在 1999 年 12 月 1 日由新加坡股票交易所(the Stock Exchange of Singapore, SES)及新加坡國際金融交易所(the Singapore International Monetary Exchange, SIMEX)合併而成。新加坡交易所提供不同證券及衍生工具類別的金融產品買賣及交易服務，當中的股票指數衍生工具產品是亞洲交易所中涵蓋範圍最廣泛的。

在新加坡交易所掛牌的上市公司大概有 700 多家，而最常被用作衡量新加坡股市表現的指標為海峽時報指數(Straits Times Index, STI)，它是資本加權股價指數，由新加坡報業控股、新加坡交易所以及富時集團對前 30 家在新加坡交易所掛牌的個股進行聯合計算而得出。

以下是海峽時報指數(STI)的成份股名單，當中較為香港投資者熟悉的應該是一眾怡和系的股份，包括：怡和控股(Jardine Matheson, J36)、怡和策略(Jardine Strategic, J37)、怡和合發(Jardine Cycle & Carriage Limited, C07)，以及牛奶國際(Dairy Farm International Holdings Ltd, D01)。而其他較知名的股份有：星展集團(DBS Bank, D05)、大華銀行(UOB, U11)、華僑銀行(OCBC, O39)、新加坡電信(Singtel, Z74)，以及新加坡交易所(Singapore Exchange, S68)等。

**海峽時報指數(STI)成份股名單**

股票代號	公司中文名	公司英文名
A17U	騰飛房地產信託	Ascendas REIT
C61U	凱德商務產業信託	CapitaCom Trust
C31	凱德集團	CapitaLand
C38U	凱德商用信託	CapitaMall Trust
C09	城市發展	City Development
C52	康福德高	ComfortDelGro Corporation
D01	牛奶國際	Dairy Farm International Holdings Ltd
D05	星展集團	DBS Bank
G13	雲頂新加坡	Genting Singapore PLC
H78	香港置地	Hong Kong Land
C07	怡和合發	Jardine Cycle & Carriage Limited
J36	怡和控股	Jardine Matheson
J37	怡和策略	Jardine Strategic
BN4	吉寶企業	Keppel Corp
N21U	豐樹商產信託	Mapletree Commerical Trust
M44U	豐樹物流信託	Mapletree Logistics Trust
O39	華僑銀行	OCBC
S58	新翔集團	SATS Limited
U96	勝科工業	Sembcorp Industries Limited
C6L	新加坡航空	Singapore Airlines
S68	新加坡交易所	Singapore Exchange
T39	新加坡報業	Singapore Press Holdings(SPH)
Z74	新加坡電信	Singtel
S63	新科工程	ST Engineering
Y92	泰國釀酒	Thai Beverages
U11	大華銀行	UOB
U14	華業集團	UOL Group Limited
V03	創業公司	Venture Corporation Limited
F34	豐益國際	Wilmar International
BS6	揚子江船業	Yangzijiang Shipbuilding (Holdings) Limited

資料來源：新加坡交易所及致富研究部

截至2020年5月6日

## 房地產信託與產業信託(REITs & Property Trusts)

若細心觀察海峽時報指數的成份股，不難發現當中有不少房地產信託以及產業信託的股份，在 30 隻成份股當中有逾一成是房地產信託和產業信託，而新加坡亦是亞洲房地產信託以及產業信託的交易中心之一。

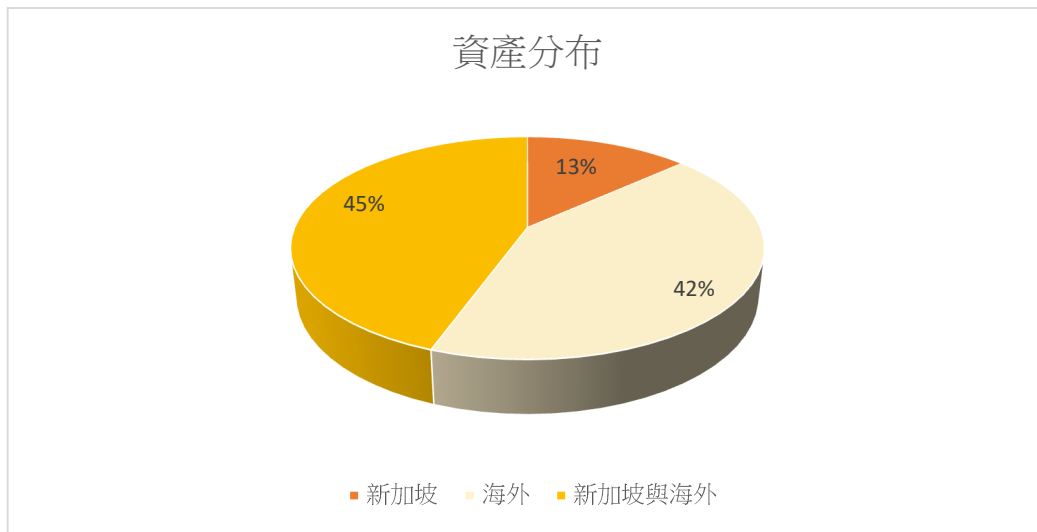
根據新加坡交易所 4 月份公布的房地產信託與產業信託市場資料顯示，現時在新加坡交易所上市的房地產信託以及產業信託的數目達 45 家，累計市值約為 860 億新加坡元，約佔於新加坡上市股份總市值的 11%。

而在新加坡上市的房地產信託以及產業信託有兩大主要特色：

1. 物業資產分布地區廣泛
2. 物業資產類別多元化

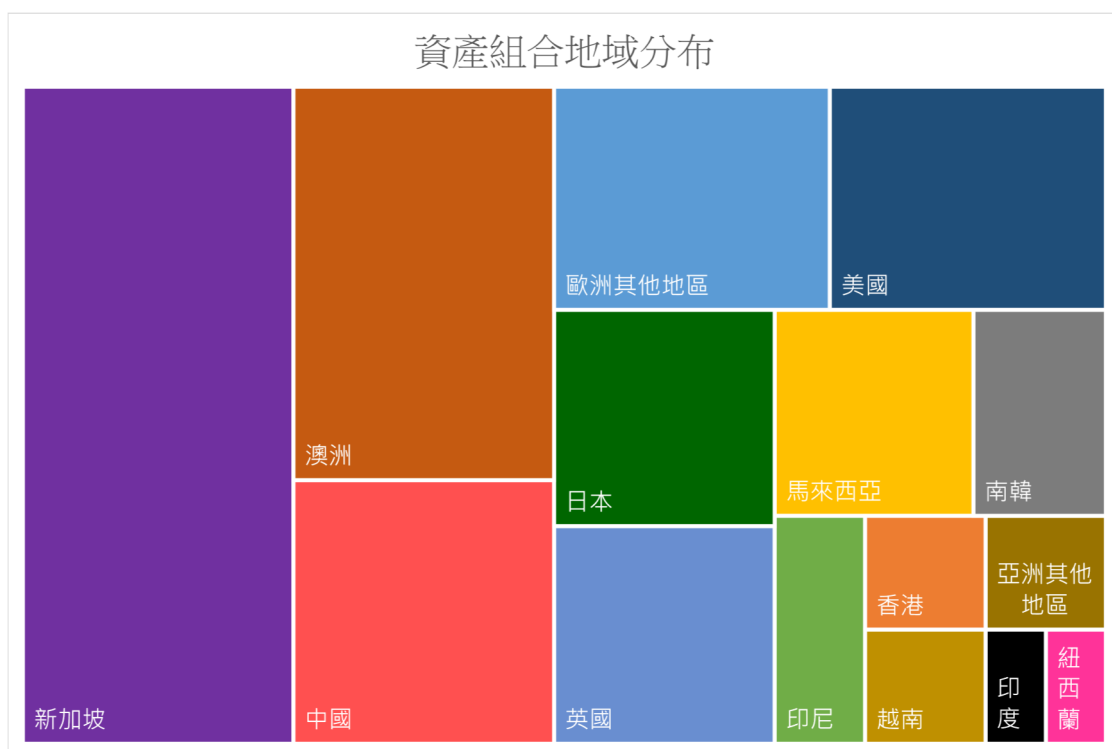
### 1. 物業資產分布廣泛

雖然在新加坡上市的房地產信託及產業信託數目達 45 家，惟單純持有新加坡物業的房地產信託與產業信託數目僅有 6 家。反觀持有海外物業資產的房地產信託與產業信託卻有 19 家，而持有新加坡及海外物業資產的房地產信託與產業信託亦有 20 家。



資料來源：新加坡交易所及致富研究部

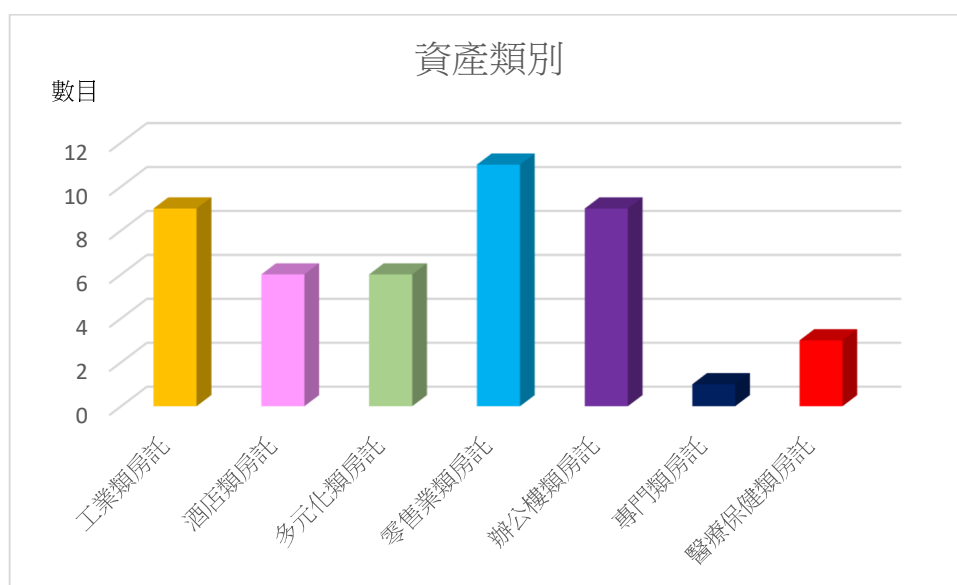
若按地域分布來計算，持有新加坡資產的房地產信託與產業信託有 26 家，其後比重較多的地域則包括：澳洲、中國、歐洲其他地區、美國、日本及英國等。餘下的地域則有馬來西亞、南韓、印尼、香港、越南、印度、紐西蘭及亞洲其他地區。



資料來源：新加坡交易所及致富研究部

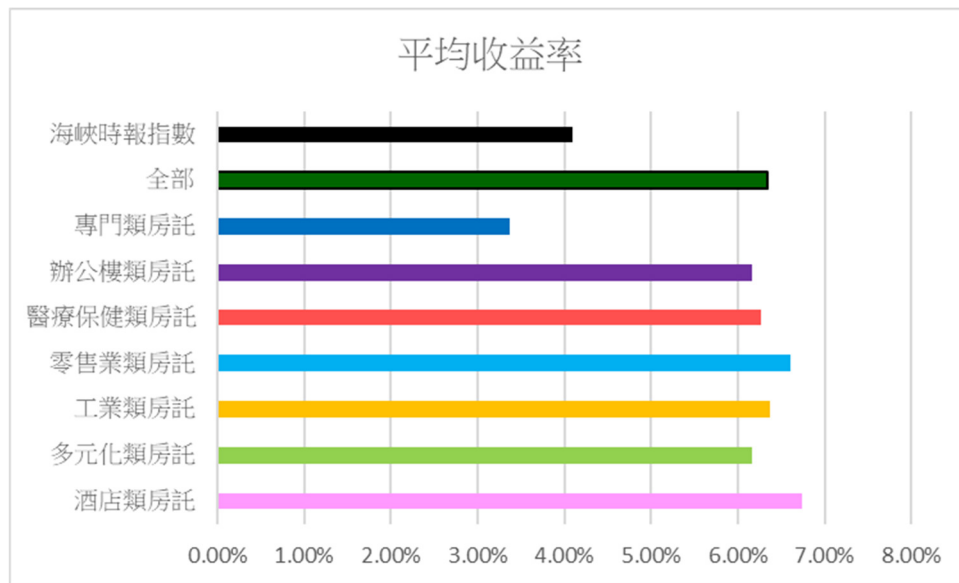
## 2. 物業資產類別多元化

在新加坡上市的房地產信託與產業信託的第二個特色是資產類別種類很多，可以分為七大類，包括：工業類、酒店類、多元化類、零售業類、辦公樓類、專門類，以及醫療保健類。令投資者可以按投資需要選擇不同資產類型的房地產信託與產業信託產品。



資料來源：新加坡交易所及致富研究部

當中以零售業類房託的數目最多，達到 11 家；其次是工業類房託及辦公樓房託，各有 9 家；然後是酒店類房託及多元化類房託，各有 6 家；而醫療保健類房託則有 3 家；數目最少的是專門類房託，只有 1 家。



資料來源：新加坡交易所及致富研究部

而房託類股份，最受投資者關注的是其收益率，若以 2019 年 12 月至 2020 年 2 月的數據計算，全部 45 家房託的平均收益率約為 6.33%，而除了專門類房託外，其他資產類別的房託平均收益率皆高於 6%。而相同時期的海峽時報指數的收益率為 4.10%。

## 新加坡與香港房地產信託與產業信託市場比較<sup>12</sup>

	新加坡	香港
數目	45	12
地域分布	新加坡、澳洲、中國、美國等約15個國家及地區	香港、中國
資產類別	工業、酒店、多元代、零售業、辦公樓、醫療保健、專門	零售業、辦公樓、酒店

資料來源：新加坡交易所、港交所及致富研究部

### 1. 選擇較多

新加坡在房地產信託與產業信託市場上的選擇較香港為多，總數達 45 家，數目接近香港的 4 倍。

### 2. 地域分布較廣

在新加坡上市的房地產信託與產業信託資產組合地域分布較在香港上市的房地產信託與產業信託廣泛，因香港上市的房地產信託與產業信託的資產主要分布於香港及中國，而單一房地產信託與產業信託亦主要持有單一地域的資產。而新加坡的房地產信託與產業信託則有很大部份持有的資產是多於一個地域的。

### 3. 資產類別豐富

在香港上市的房地產信託與產業信託資產主要集中於辦公樓、零售及酒店類，種類相對較狹窄。而在新加坡上市的房地產信託與產業信託資產分類則較豐富，包含工業、酒店、零售、辦公樓、醫療保健、專門類以及多元化類別。種類相對較多，有助投資者選擇合適的房地產信託與產業信託產品。

<sup>1</sup> 新加坡上市的房地產信託與產業信託中，有 2 家準備合併，2 家計劃合併，1 家已出售全部資產，現為現金基金

<sup>2</sup> 香港上市的房地產信託與產業信託中，1 家正在停牌

## 新加坡房地產信託與產業信託列表<sup>345</sup>

名稱	名稱	股票代碼	子行業
AIMS APAC REIT	寶澤安保資本工業房地產信託	O5RU	工業類
ARA Hospitality Trust	亞騰美國酒店信託	XZL	酒店類
Ascendas India Trust	騰飛印度信託	CY6U	多元化類
Ascendas REIT	騰飛房地產信託	A17U	工業類
Ascott Residence Trust	雅詩閣公寓信託	HMN	酒店類
BHG Retail Trust	北京華聯商業信託	BMGU	零售業類
Cache Logistics Trust	凱詩物流信託	K2LU	工業類
CapitaLand Commercial Trust	凱德商務產業信託	C61U	辦公樓類
CapitaLand Mall Trust	凱德商用新加坡信託	C38U	零售業類
CapitaLand Retail China Trust	凱德商用中國信託	AU8U	零售業類
CDL Hospitality Trust	城市酒店信託	J85	酒店類
Cromwell European Reit	克倫威爾歐洲信託	CNNU	多元化類
Dasin Retail Trust	大信商用信託	CEDU	零售業類
Eagle Hospitality Trust	美鷹酒店信託	LIW	酒店類
EC World REIT	運通網城房地產信託	BWCU	工業類
Elite Commercial REIT	Elite Commercial REIT	MXNU	辦公樓類
ESR-REIT	易商紅木信託	J91U	工業類
Far East Hospitality Trust	遠東酒店信託	Q5T	酒店類
First REIT	先鋒醫療產業信託	AW9U	醫療保健類
Frasers Centrepoint Trust	星獅地產信託	J69U	零售業類
Frasers Commercial Trust	星獅商業信託	ND8U	辦公樓類
Frasers Hospitality Trust	輝盛國際信託	ACV	酒店類
Frasers Logistics & Industrial Trust	星獅物流工業信託	BUOU	工業類
IREIT Global	IREIT全球	UD1U	辦公樓類
Keppel Pacific Oak US Reit	吉寶KBS美國房地產信託	AJBU	辦公樓類
Keppel DC REIT	吉寶數據中心房地產信託	K71U	專門類
Keppel REIT	吉寶房地產信託	CMOU	辦公樓類
Lendlease Global Commercial REIT	LENDLEASE全球商業地產投資信託	JYEU	零售業類
Lippo Malls Indonesia Retail Trust	力寶印尼零售信託	D5IU	零售業類
Manulife US Reit	宏利美國房地產投資信託	BTOU	辦公樓類
Mapletree Commercial Trust	豐樹商業信託	N2IU	多元化類
Mapletree Industrial Trust	豐樹工業信託	ME8U	工業類
Mapletree Logistics Trust	豐樹物流信託	M44U	工業類
Mapletree North Asia Commercial Trust	豐樹大中華商業信託	RW0U	多元化類
OUE Commercial REIT	華聯商業信託	TS0U	辦公樓類
Parkway Life REIT	百滙生命產業信託	C2PU	醫療保健類
Prime US Reit	PRIME美國房地產投資信託	OXMU	辦公樓類
RHT Health Trust	瑞合醫療保健信託	RF1U	醫療保健類
Sabana Shari'ah Compliant Industrial REIT	勝寶工業信託	M1GU	工業類
Sasseur REIT	砂之船房地產投資信託	CRPU	零售業類
Soilbuild Business Space REIT	速美商業空間信託	SV3U	多元化類
SPH REIT	新加坡報業控股房地產信託	SK6U	零售業類
Starhill Global REIT	升禧環球房地產投資信託	P40U	零售業類
Suntec REIT	新達信託	T82U	多元化類
United Hampshire US REIT	United Hampshire US REIT	ODBU	零售業類

資料來源：新加坡交易所、港交所及致富研究部

<sup>3</sup> 瑞合醫療保健信託(RHT Health Trust)已出售其所持有全部資產，現為現金基金。

<sup>4</sup> 星獅物流工業信託(Frasers Logistics & Industrial Trust)和星獅商業信託(Frasers Commercial Trust)合併後，將於5月4日更名為Frasers Logistics & Commercial Trust。

<sup>5</sup> 管理公司已建議將凱德商務產業信託(CapitaLand Commercial Trust)與凱德商用新加坡信託(CapitaLand Mall Trust)合併，惟有關建議仍有待通過。若合併達成，將更名為CapitaLand Integrated Commercial Trust。



## 免責聲明

本報告由致富集團(“致富”)之附屬公司致富證券有限公司提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富擁有此報告內容之版權，在未獲致富許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員(“此等人士”)均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中所推介的股份存有權益。



[www.chiefgroup.com.hk](http://www.chiefgroup.com.hk)