

股市	海指: 3175.10 -7.80点
汇市	1美元: 1.351 新元
	1新元: 3.086 令吉
	1新元: 4.772 人民币
金市	1安士: 1810.28 美元

(来源: 综合报价)

香港ESR以70亿元收购亚腾 打造亚洲顶级物流房地产巨头

周文龙 报道
chewbi@sph.com.sg

香港上市的物流地产平台ESR Cayman将以52亿美元(70亿港元)收购本地亚腾资产管理公司(ARA Asset Management)，打造亚洲顶级物流房地产巨头。

ESR指出，收购完成后，它和亚腾的总资产管理规模(AUM)将达1290亿美元，成为亚太区最大房地产资产管理公司，同时也是全球第三大上市房地产资产管理公司，仅排在布鲁克菲尔德(Brookfield)和黑石(Blackstone)之后。

亚腾是由林惠璋于2002年创立的公司，参与创办的还包括香港富豪李嘉诚。

该公司负责管理五只本地挂牌的房地产投资信托，包括新达信托(Suntec REIT)和亚腾乐歌物流信托(ARA LOGOS Logistics Trust)等，管理资产包括新加坡办公大楼和莱佛士码头一号(One Raffles Quay)。

亚腾原是本地上市公司，2017年林惠璋联合美国私募股权公司华平投资(Warburg Pincus)和其他投资者全面收购并将它除牌。

目前，该公司主要股东为林惠璋、华平投资、李嘉诚的长江实业和周玉琴的海峡贸易(Straits Trading)等。

截至今年6月底，亚腾管理资产达950亿美元，并通过附属公司Logos投资于物流及数据中心等新经济资产。

新经济资产将增500亿美元

ESR是由现管理团队和华平投资共同创立，并得到APG、SK控股、京东和加拿大养老基金投资者等投资方的支持，是亚太区最大物流地产平台。

该公司表示，收购亚腾可让它凭着亚太领先物流及数据中心平台的地位，在新经济房地产业上继续发力。完成收购后，它的新经济资产将增加49%或超过500

亿美元。它还说，这项收购让它可抓住超过20亿美元的投资机会等，实现资产管理规模迅速增长。

按收购协议，ESR将支付现金5.19亿美元，以及发行合计47亿美元的ESR股票和买方贷款票据(vendor loan notes)。

这笔交易预计在今年第四季或明年第一季完成。交易完成后，ARA将成为ESR的附属公司，林惠璋和长实公司代表将加入ESR董事会。

林惠璋说：“近20年来，亚腾已成为领先的房地产管理公司，拥有多个市场周期的跨地域、资产类别和策略的业绩记录……我们现在可以共同为投资者提供一整套产品，为新经济资产做出巨大贡献。”

受益于亚太区电子商务崛起和现代物流发展，许多房地产公司积极拓展资产管理平台，进军新经济资产。

例如凯德集团(CapitaLand)

亚太区主要房地产资产管理公司规模



今年3月宣布把投资管理平台和旅宿业务整合成为凯德投资管理，预计成为资产规模达1150亿美元的房地产投资管理公司。当中，它的基金管理规模(funds under management)约780亿元。海峡贸易股价昨天大涨13.78%，闭市报3.22元。新达信托报1.44元，维持不变。亚腾乐歌报0.885元，跌0.56%。至于ESR Cayman则跌7.58%，报25.60港元。

同比增54%至37.1亿元 星展集团上半年净利创新高

集团昨天发布第二季和上半年业绩，第二季净利同比增加37%至17亿元。董事会宣布第二季每股派息33分，加上第一季派息，上半年每股派息51分。派息日是8月26日。

吕爱丽 报道
oialiai@sph.com.sg

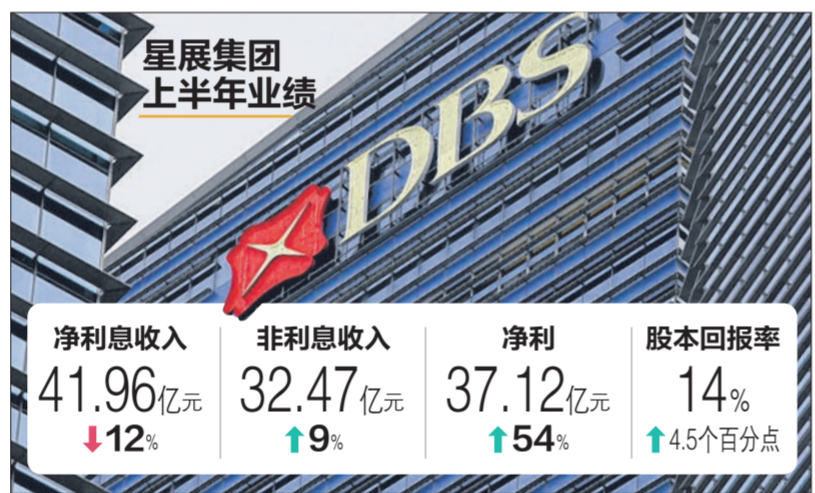
贷款和收费收入皆有增长，加上准备金减少，星展集团(DBS)上半年净利创新高，比去年同期增加54%至37.1亿元。

董事会宣布第二季每股派息33分，加上第一季派息，上半年每股派息51分。派息日是8月26日。

集团昨天发布第二季和上半年业绩，第二季净利同比增加37%至17亿元。

星展集团执行总裁高博德在线上记者会说：“这是一个强劲的上半年，我们带着相当高的信心进入下半年。”

高博德指出，第一和第二季度贷款皆取得3%增长，超出预期。“好消息是，这些贷款增长非常多元，有来自房地产、电信、媒体与科技以及能源领域，尤其是再生能源和可持续发展相关贷款。”



集团在新加坡、东南亚以及大中华市场的贷款皆有增长。持续看好接下来的势头，集团将全年贷款增长上修至高个位数。高博德说：“我们在上半年已有6%增长，下半年估计有3%。”

高博德也说，集团自去年年中已开始探索其他收入来源。“我们认为利率环境在未来两三年将是一个不利因素。因此，除了加强收费收入和非利息收入等核心业务，明智的做法是开始寻找替代方案和收入增长来源。”

集团收购了印度的Lakshmi Vilas银行以及中国的深圳农村商业银行(Shenzhen Rural Commercial Bank)股权，并扩大供应链融资和加速在中国成立合资证券行等。

高博德估计，这些新举措将在明年带来约3亿5000万元收入，比今年增加约2亿元。

由于资产组合至今表现坚韧，他评估今年全年的准备金将少于5亿元。新形成的不良资产和特别准备金已经减少至冠病疫情前的水平，集团上半年共注回2亿7500万元一般准备金。

上半年的不良贷款比率从1.6%改善至1.5%。从各项业务看，第二季净利息收益率(NIM)同比下滑17个基点，抵消了贷款全面增长所带来的收益，净利息收入同比减少9%至20亿9000万元。收费收入则达到8亿6800万元，同比增加27%，是今年首季创纪录以来的新高。

整个上半年，净利息收入同比减少12%至42亿元，收费收入则增加20%至最高的18亿2000万元。

国际信用评级机构穆迪投资者服务(Moody's Investors Service)副总裁和信贷风险高级主管塔兹曼

本地三银行上半年净利优于预期 派息恢复至冠病疫情前水平

本地三家银行上半年净利皆优于预期，派息也已恢复至冠病疫情前的水平。

三家银行都取得双位数净利增长，第二季净利同比涨幅介于37%至59%，上半年涨幅介于29%至86%。

富瑞金融集团分析师古哈(Krishna Guha)指出，三家银行的业绩都优于预期。随着新加坡金融管理局近期解除限制，每家银行派息也恢复至疫情前的水平。

华侨银行(OCBC)每股派发25分中期股息，与2019年一致，股息派发率为上半年净利的42%；大华银行(UOB)股息派发率恢复至50%，每股派息60分。

每个季度派息的星展则恢复每股派息33分，今年全年派息估计有1.17元。

华侨的股息派发率低于大

华，辉立证券研究部高级投资分析师蔡栋梁接受《联合早报》访问时说：“华侨派息是以占核心净利的40%至50%为标准，42%符合它的股息政策。”

蔡栋梁同时指出，大华和星展第二季表现优于他的预期，但华侨业绩比他预期稍逊，因为准备金有所增加。

华侨第二季拨出的准备金同比减少69%至2亿3200万元，但高于第一季的1亿6100万元。

马来亚银行金英证券分析师迪兰(Thilana Wickramasinghe)在报告中指出，华侨在东南亚市场的不良贷款环比增加17%，是须留意的风险。

不过，迪兰相信，经济复苏持续推动财富管理需求增长，华侨拨出准备金前，营运盈利可取得12%同比增长，扭

转上财年下滑9%的情况。迪兰预测华侨全年每股派息55分，比2019年增加4%。

迪兰也针对大华提出相同看法。该银行在马来西亚、泰国和印度尼西亚的不良贷款上升是关键风险，但他预测大华拨出准备金前，营运盈利可取得13%同比增长。全年派息有望达到1.20元。

星展是唯一连续两个季度回注一般准备金的银行。

由于多个东南亚市场的冠病疫情恶化，星展集团研究分析师林瑞雯受访时说，华侨和大华估计要到2022年才有余裕回注准备金。

星展和大华昨天各涨0.72%和0.68%，闭市报30.80元和26.49元；华侨跌0.24%，闭市报12.43元。

今年至今，三家银行股价涨了17%至24%。

诺夫(Eugene Tarzimanov)说：“星展银行的盈利能力已经恢复至冠病疫情前水平，资产回报率(ROA)上升到1.1%。不良贷款比率保持在1.5%，一级资本比

率(CET1)上升至14.5%，星展维持了非常高的信用度和强劲的资产负债表。穆迪预计，星展在2021和2022年将保持非常强劲的信用指标。”

全年净利滑落6% 新交所股价暴跌6%

王阳发 报道
ongyh@sph.com.sg

新加坡交易所(SGX)全年净利下跌6%至4亿4500万元，低于市场预期的4亿7350万元，营收持平于10亿5600万元。新交所股价昨日应声暴跌6%至11.33元，这是它去年5月底以来最大单日跌幅，交易总值1亿1292万元，是去年5月底以来最高，也是昨日全场第二高。

股票(现货和衍生品)业务在2021财年的营收下跌8%至7亿零110万元，占总营收的66%(2020年为72%)。现货营收增3%至4亿1270万元，日均交易总值达13亿5000万元，是2013财年以来最高；衍生品营收则跌20%至2亿8840万元。

新交所指出，Scientific Beta(简称SB)和BidFX占集团全年营收的7%。连同MaxxTrader，来自新交所最近收购的子公司的营收，将占集团营收的超过9%。

集团全年每股盈利41.6分，

2020财年为44.1分。董事会建议在10月22日派发每股8.0分年终股息(持平)，这使全年股息增加5%至每股32.0分，2020财年为30.5分。

新交所首席执行官罗文才在文告中说：“在充满挑战的环境中，我们取得强劲的业绩表现。我们投资于推动业务增长并取得类似2020财年的历史最高营收。”

新交所昨日也透露，未来将提供股东以股息选择，这个以股息计划，并不是未来增加资金流动性，而是要让股东有选择把现金股息再投资于新交所股票，以及参与新交所的中期(三五年)增长。但2021财年股息不会有以股息。

至于以股息是否给予折扣，新交所首席财务官黄耀龙答复提同时表示，目前讨论给予折扣为时尚早，不会对是否给予折扣作出承诺。

他说，那些以股息给予折

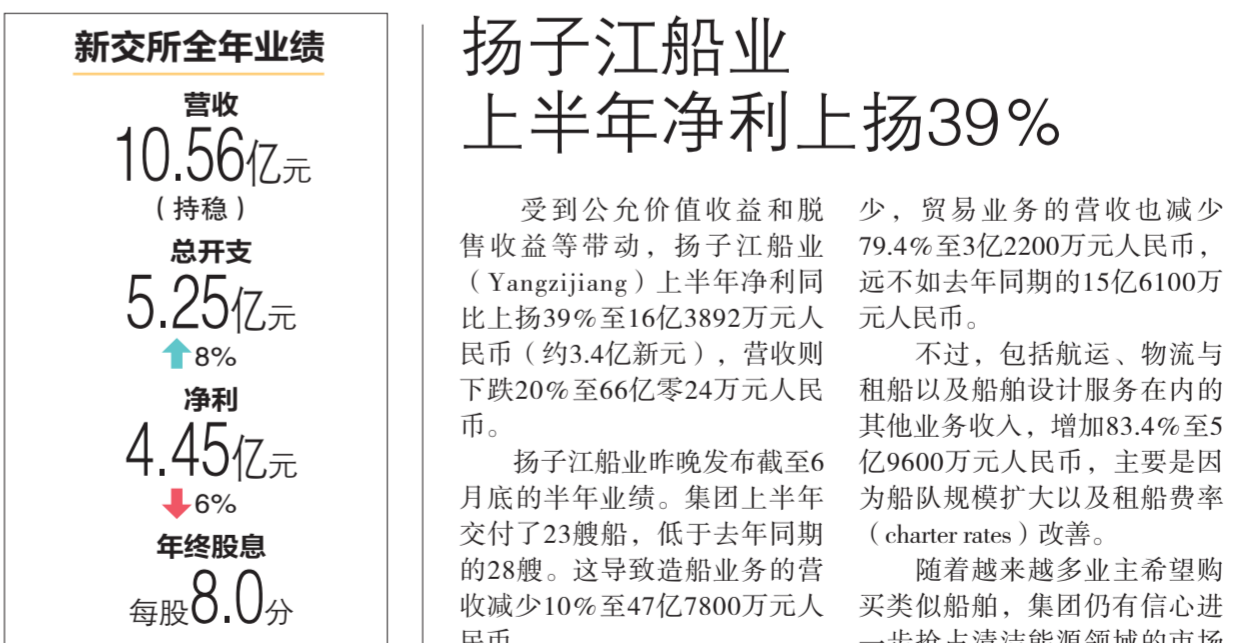
扣的例子，折扣范围在2%至10%不等，而新交所有很好的增长故事，将派发可持续发展的股息，即便给予以股息折扣，也会是在这个范围的低端。

另外，新交所昨日也宣布获得国际信用评级机构穆迪投资者服务(Moody's)给予Aa2信评级别的消息，这是穆迪给予任何交易所集团的最高信评级别。

开支是昨日业绩发布的一个焦点。新交所在2021财年的总支出增加8%至5亿2500万元，相对于营收的持平。它指出，若不包括SB和BidFX这两家新收购的子公司，总支出是下降4%。

至于2022财年的总支出，它预测在5亿6500万元至5亿7500万元。这不包括收购MaxxTrader的开销，这项收购预期在2022财年第二季完成，料将产生额外2500万元的开销。

此外，它预期开支的增长在中期将放缓。2022财年资本开销将在6000万元至6500万元之间。



彭博行业研究(Bloomberg Intelligence)的分析师黄颖珊昨日表示，新交所面对成本和财务收入的逆风。

她说：“新交所各个产品线需要取得更强的交易量，以达到市场预期的2022财年10%盈利增长率，抵消开支的7.5%至9.5%增长率，以及低利率对财务收入带来的压力。”

扬子江船业 上半年净利上扬39%

受到公允价值收益和脱售收益等带动，扬子江船业(Yangzijiang)上半年净利同比上扬39%至16亿3892万元人民币(约3.4亿新元)，营收则下跌20%至66亿零24万元人民币。

扬子江船业昨晚发布截至6月底的半年业绩。集团上半年交付了23艘船，低于去年同期的28艘。这导致造船业务的营收减少10%至47亿7800万元人民币。

集团指出，金融资产的公允价值收益增加至1亿6220万元人民币、外汇相关收益达1亿1260万元人民币、补贴收入增加到5270万元人民币以及脱售8万2000载重吨位(DWT)散装货船(bulk carrier)后获得2540万元人民币，带动了其他收入增加1.53倍。

由于上半年的贸易活动减

少，贸易业务的营收也减少79.4%至3亿2200万元人民币，远不如去年同期的15亿6100万元人民币。

不过，包括航运、物流与船舶以及船舶设计服务在内的其他业务收入，增加83.4%至5亿9600万元人民币，主要是因为船队规模扩大以及租船费率(charter rates)改善。

随着越来越多业主希望购买类似船舶，集团仍有信心进一步抢占清洁能源领域的市场份额。鉴于清洁能源船舶的附加值相对较高，且航运业转向可持续增长，集团看好该市场前景。

截至昨日，集团现有订单总数是167艘船只，总额达86亿5000万美元(116亿8000万新元)。集团今年至今取得112艘船只的订单，合同总值66亿7000万美元，创历史最高纪录。