



王甲同：新加坡吉宝 REITs 首次进军中国,看好国内 IDC 市场



文/新浪财经意见领袖专栏作家 王甲同、乔治



2021年7月26日新加坡吉宝数据中心投资信托(Keppel DC REIT)宣布以6.359亿元人民币的价格收购广东蔚海数据发展有限公司旗下的一座数据中心资产，该资产位于广东省江门市。这是吉宝数据中心REITs在中国境内的首次投资扩容。在此之前，吉宝数据中心REITs主要投资资产位于新加坡、澳大利亚、德国、意大利等国家，本次收购中国资产，意味着吉宝看好国内IDC市场，积极布局在中国的投资。

一、收购资产情况

此次吉宝数据中心REITs收购的资产位于广东鹤山蔚蓝数谷园区内，该园区由中国新电信集团(08167.HK)打造，整个园区拥有6个IDC数

据中心，占地约 3.5 万平方米，建筑面积 12.1 万平方米。此次吉宝数据中心 REITs 收购的资产为 5 号楼，该座数据中心建于 2019 年，拥有 50 年产权，建筑面积合计 20595 平方米，按协议，吉宝数据中心 REITs 在收购完成后拥有剩余 5 个数据中心的优先购买权。

根据吉宝数据中心 REITs 官方披露的信息，此次数据中心的收购价格为 6.359 亿元人民币。按照第一太平戴维斯截至 2021 年 7 月 1 日使用收益法测算的估值结果为 6.9 亿元，这意味着收购价格要较估值折价 7.8%。吉宝数据中心 REITs 整体收购成本据披露为 7.27 亿元，除资产价格外还包括交易税费和支付管理人的费用（增值税 1330 万新币，支付给管理人 130 万新币（购买资产价格的 1%），支付的印花税和专业机构服务费等其它支出 430 万新币）。预计收购完成后，吉宝数据中心的杠杆率为 37.5%。

根据协议，在交易完成后，吉宝数据中心 REITs 将 5 号数据中心整体回租给广东蔚海数据发展有限公司，为期 15 年。蔚海数据公司有权在租赁开始日期满 12 年之日终止租赁协议，且蔚海数据享有在目前协议条款下的优先续租权，且租期不低于 5 年。

表 1:根据吉宝数据中心 REITs 收购前后的预测对比 (假设收购资产始于 2020 年 1 月, 持有资产到 2020 年 12 月 31 日) [Ⓐ]

	收购前 [Ⓐ]	收购后 [Ⓐ]
税前净利润 (新币, 万) [Ⓐ]	19275 [Ⓐ]	19831.4 [Ⓐ]
可供分派收入 (新币, 万) [Ⓐ]	15691.5 [Ⓐ]	16224.1 [Ⓐ]
基金份额 (万) [Ⓐ]	163312.1 [Ⓐ]	166052.5 ⁽¹⁾ [Ⓐ]
每股分红 (新币, 分) [Ⓐ]	9.170 [Ⓐ]	9.340 [Ⓐ]
分红变动 [Ⓐ]	—— [Ⓐ]	1.9% [Ⓐ]

备注[Ⓐ]

(1): 假设增发大约 2670 万份新基金份额收购标的资产 (发行价格为 2.499 新币/份额), 假设增发大约 70 万份新基金份额支付管理人的费用和交易费用 (发行价格为 2.563 新币/份额) [Ⓐ]

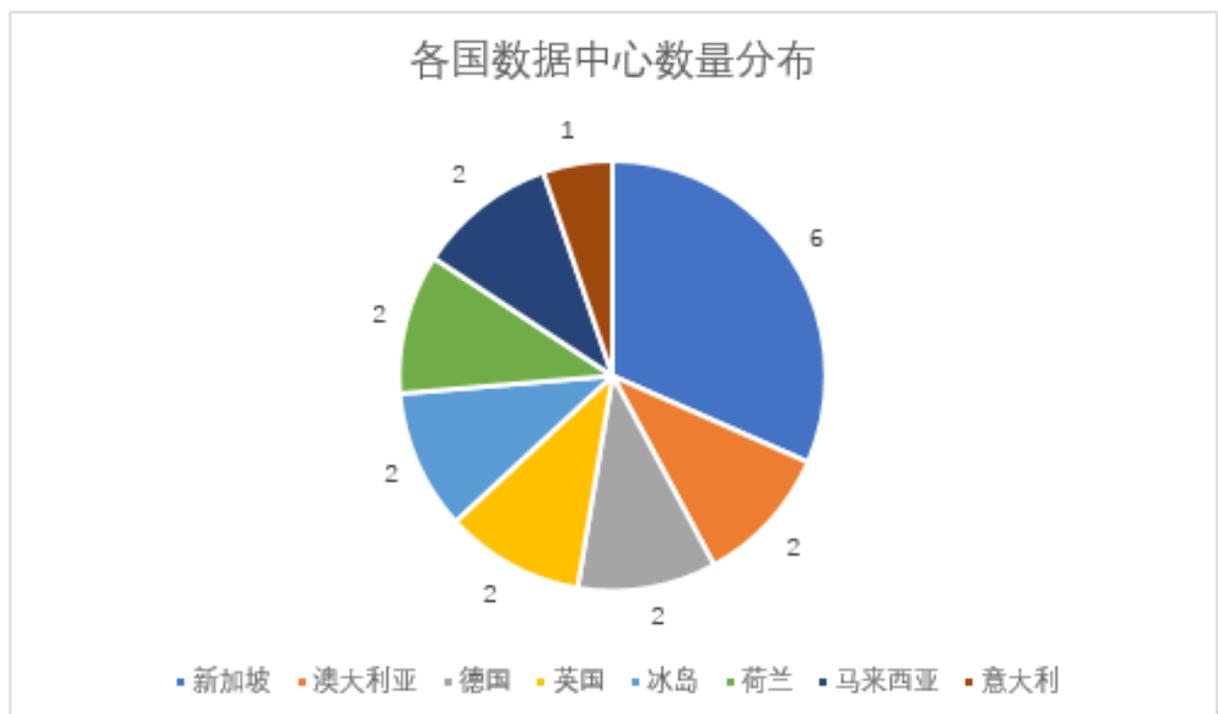
二、吉宝是亚洲唯一一只专注投资 IDC 资产的 REITs

吉宝数据中心 REITs 于 2014 年 12 月在新加坡上市, 是目前亚洲唯一一只上市 IDC REIT, 上市时总市值 8.211 亿新币, 每单位基金份额为 0.93 新币。截至目前, 吉宝数据中心 REITs 总市值为 43.13 亿新币, 每单位基金份额为 2.64 新币, 近 7 年来实现了较大的涨幅。

(一) 持有资产分布情况

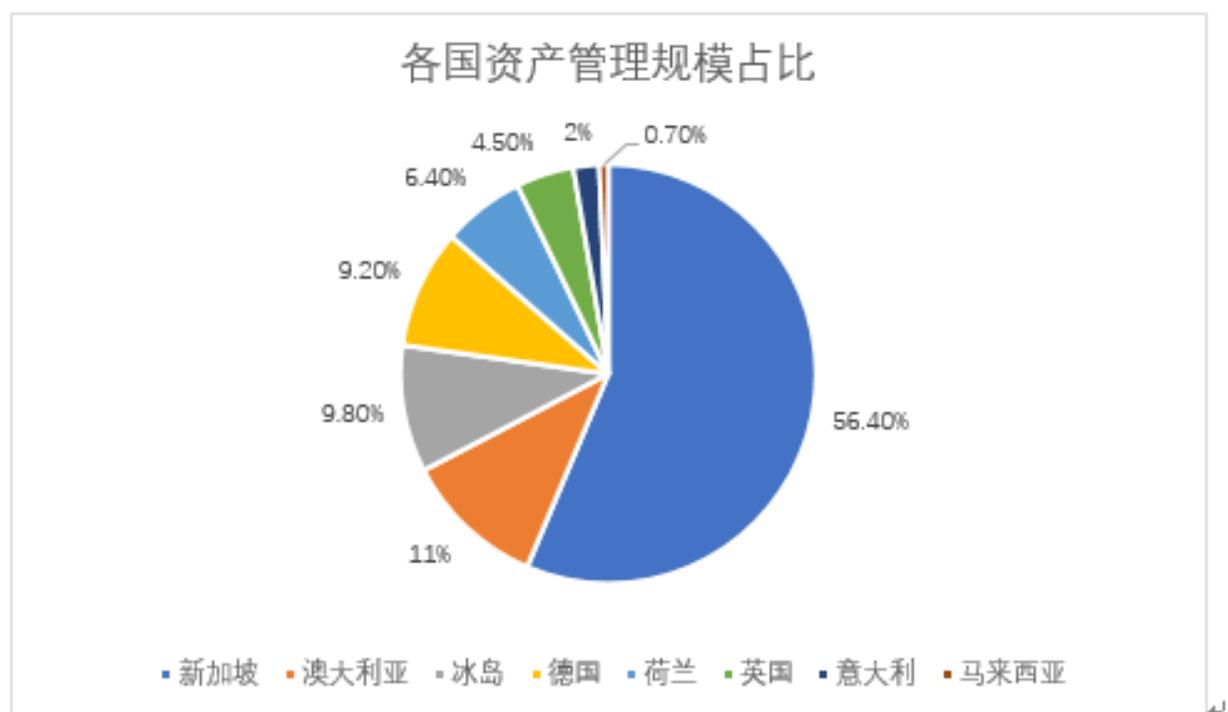
截至目前, 吉宝数据中心 REITs 共运营 19 处数据中心项目 (不含新收购项目), 覆盖 8 个国家, 其中新加坡仍为其主要的市场, 其资产管理规模占总资产规模的 56.4%。

图 1:数据中心数量分布



数据来源: 公司财报, 大潮资本

图 2:资产管理规模分布



数据来源: 公司财报, 大潮资本

(二) 资产运营能力

截至 2021 年半年报公布的数据，吉宝数据中心 REITs 目前整体出租率为 98%，平均租约到期年限为 6.5 年。可以看出吉宝数据中心有较强的运营能力，整体出租率长期稳定在较高水平。而近期的收购公告中也指出，在收购完成后，整体出租率会由目前的 98% 提高到 98.2%，平均租约到期年限也会由 6.5 年提高到 7.3 年，将进一步优化 REIT 的收益能力。

表 2: 吉宝数据中心 REITs 出租率与平均租约到期年限

年份	IPO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.6
出租率	93.5%	94.8%	94.4%	92.6%	93.1%	94.9%	97.8%	98%
平均租约到期年限 (年)	7.8	8.7	9.6	9.1	8.3	8.6	6.8	6.5

数据来源：公司财报，大潮资本

(三) 吉宝 REITs 杠杆率情况

截至 2021 年半年报公布的数据，吉宝数据中心 REITs 目前整体杠杆率为 36.7%，平均借款成本为 1.5%，较高的总资产负债率上限（新加坡最高杠杆率为 50%）和较低的贷款成本为吉宝数据中心 REITs 不断扩募提供了充足的低成本资金。利息覆盖倍数由 2015 年的 9.4 倍提高到目前接近 13 倍的水平，体现了吉宝数据中心 REITs 较强的资产运营能力。

表 3: 吉宝数据中心 REIT 财务指标

年份	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.6
杠杆率	29.2%	28.3%	32.1%	30.8%	30.7%	36.2%	36.7%
平均借贷成本	2.5%	2.3%	2.2%	1.9%	1.7%	1.6%	1.5%
借款期限 (年)	3.3	3.2	3.8	3	3.9	3.2	2.8
利息覆盖倍数	9.4	9.4	9.7	11.4	13.3	13.3	12.9

数据来源: 公司财报, 大潮资本

(四) 收益表现

1. 吉宝数据中心 REITs 走势

总体来看从 2016-2021 年, 吉宝数据中心的股价走势要优于新加坡 REITs 板块的平均走势, 同时显著优于新加坡加权股价指数。这得益于数据中心资产的高成长性, 租约稳定, 随着市场对数据中心需求的加大, 现金流回款稳步提升, 同时因为疫情的原因进一步推升了投资者对于数据中心资产的投资热情。

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34055

