

吉宝数据中心REIT 高居信托监管指数榜首

有鉴于信托的特殊性质和结构，之前没有任何适用于它们的监管指数。因此，企业治理专家、新加坡国立大学商学院副教授麦润田，连同活跃投资者周毓申，根据本地36只房地产投资信托和9只商业信托进行研究后，推出了信托监管指数。

陈爱薇 报道
tangaw@sph.com.sg

吉宝数据中心房地产投资信托（Keppel DC REIT）在新推出的信托监管指数（Governance Index for Trusts，简称GIFT）排行榜中，名列榜首。

有鉴于信托的特殊性质和结构，之前没有任何适用于它们的监管指数。因此，企业治理专家、新加坡国立大学商学院副教授麦润田，连同活跃投资者周毓申，根据本地36只房地产投资信托（REIT）和9只商业信托进行

研究后，推出了信托监管指数。

指数的80%标准来自监管风险，包括六大项目：董事会、董事和主要管理层薪酬、奖励和利益、内部和外部审计、与单位持有人沟通、其他监管事宜。另外20%来自业务风险，包括整体负债率、债务期限、定息债务占比等。另外，还有一些额外的加分或扣分因素，如触犯严重监管课题会倒扣10分。

目前在新加坡交易所（SGX）挂牌的房地产投资信托和商业信托共49只，市值约620亿

美元（约856亿新元）。这项指数只研究当中的45只，因为两只目前停牌，另两只新挂牌信托未发布全年财报。

吉宝数据中心房地产投资信托以76.5分高居榜首。百汇生命房地产投资信托（Parkway Life REIT）和速美商业空间信托（Soilbuild Business Space REIT）同获74.5分，并列第二。排名榜末的是首航融资信托（First Ship Lease Trust），得分是38.5分。

如果不把额外加分和扣分因素考虑在内，分数则是介于74.5分至52.5分。

麦润田表示，本地信托的整体表现不错，但还有进步的空间，尤其是董事会的独立性和相符能力、薪酬、和单位持有人挂钩的奖励和利益。此外，很多信托还是按照房地产收入（NPI）

来支付信托管理人的绩效费，麦润田认为根据每单位持有人回报或每单位派息（DPU）会更理想。

周毓申也说：“排名前面的信托整体表现都理想，甚至在某些方面获得额外加分。一些倒扣分数的信托，在董事和主要管理层的薪酬披露方面有待改善。”监管风险的六大项目当中，信托在“董事和主要管理层薪酬”的10分总分当中，平均得分只有3.1分，甚至有信托得零分。

新交所首席监管长：市场纪律正在成形

新交所首席监管长陈文仁致词时说：“近期一些单位持有人对信托旗下房地产的估值相当关注，市场纪律正在成形，维权投资者站出来希望看到真正的成

信托监管指数前五大

	总分
1 吉宝数据中心房地产投资信托（Keppel DC REIT）	76.5
2 百汇生命房地产投资信托（Parkway Life REIT）	74.5
2 速美商业空间信托（Soilbuild Business Space REIT）	74.5
4 宝泽安保资本工业房地产信托（AIMS AMP Capital Industrial REIT）	73.0
5 升禧环球房地产投资信托（Starhill Global REIT）	72.5

信托监管指数倒数五大

	总分
1 首航融资信托（First Ship Lease Trust）	38.5
2 力宝商产信托（Lippo Malls Indonesia Retail Trust）	45.5
3 和记港口控股信托（Hutchison Port Holdings Trust）	46.5
4 印度联通保健信托（RHT Health Trust）	49.0
5 亚洲付费电视信托（Asian Pay Television Trust）	50.0

早报图表 / 李太里

效，这是一个好的发展和成熟市场的象征。

“过去几个月我和团队，跟房地产、审计、估值行业的专家密切合作，以更了解估值的运作过程，以及这些信息在股东通函等文件上是如何呈献。我们有意和新加坡测量师与估价师学会（Singapore Institute of Surveyors and Valuers）及其他股东合作，改善披露给投资者的估值报告。”

信托监管指数获澳大利亚会计师公会支持，接下来会每年发布报告。澳洲会计师公会新加坡

分会会长杨允仁表示，希望这项指数能鼓励信托加强监管，同时加强投资者信心和可持续的业务增长。

目前在新交所挂牌的房地产投资信托和商业信托共49只，市值约620亿美元（约856亿新元）。这项指数只研究当中的45只，因为两只目前停牌，另两只新挂牌信托未发布全年财报。