

投資「房地產投資信託基金」

注意要點



證監會在7月30日推出《房地產投資信託基金守則》，相信市場將逐步推出「房地產投資信託基金」(Real Estate Investment Trusts，簡稱REITs)，供消費者選擇。作出投資決定前，對投資工具的認識不可或缺。本會特聯同證監會，介紹REITs的特點，提醒你投資REITs的注意事項。

人投票通過，方可進行

2. 適時披露重要資料

3. 委任獨立的信託人監察基金運作

●派息政策——以股息的形式將最少90%的除稅後淨收益，定期派發予投資者

●你的權利——在重要事項上(如更換管理公司、基金與關連人士出現潛在利益衝突的交易等)，單位持有人有投票權

而地產公司的股息政策則可能不時改變，所以B正確。REITs訂明清晰的投資政策，主要投資於可帶來收入的房地產項目；而地產公司則可從事房地產投資及開發以外的業務，所以A不正確。REITs的借貸比率最多為資產總值的35%，反觀地產公司可作更大幅的借貸，故C亦不對。

REITs與地產公司的另一分別，是地產公司以「公司」的形式組成；而REITs則以「信託」方式成立，須委任獨立的信託人監察基金的運作及代單位持有人保管資產。此外，投資REITs的人士，一般主要考慮基金所持的房地產項目的吸引力；而投資地產股人士，則較集中考慮公司盈利前景及管理層素質。

1分鐘REITs學堂

在香港獲認可的「房地產投資信託基金」有以下特點：

●投資政策——主要投資於可帶來收入的房地產項目，例如：購物中心、寫字樓、酒店及服務式住宅等，爭取為投資者提供定期收入

●投資限制——只投資於香港的房地產項目作長線投資

●上市要求——須在聯交所上市

●表現報告——定期向單位持有人刊發詳細的報告書，匯報基金表現

●管治水平——須具高素質

1. 如欲進行關連交易，須先向單位持有人提供獨立專家意見，並獲持有

人投票通過，方可進行

認識REITs小測驗

REITs是香港市場上的新投資工具，想考考自己對它的認識，不妨試做以下的小測驗。(可選擇多個答案)

1. REITs與地產股有甚麼主要分別？

- A. 可以從事房地產項目以外的投資活動
- B. 設有既定的股息分派政策
- C. 可以比地產公司作更大幅的借貸

答案：B

REITs的股息分派比率最少為90%；

2. REITs有甚麼優點？

- A. 流通性較高
- B. 可以較少資金投資於房地產項目
- C. 定期派發股息

答案：A 和 B

相對於直接投資物業，REITs在聯交所上市，流通性較高；另外，此類基金的

投資前查問清單

精明的消費者，投資前切記細閱基金的銷售文件，清楚瞭解以下事項，有疑問應徵詢專業意見。

- ☐ 誰擔任基金管理公司和信託人？
- ☐ 基金投資組合：包括物業位置、租戶類別組合、租賃期長短、租戶有否欠租等
- ☐ 投資資料：例如股息分派政策、相關收費及收費準則等
- ☐ 租金保證（如適用）條款：包括所涵蓋的資產及保證期限等
- ☐ 影響物業市場表現的主要宏觀因素：例如利率、經濟增長前景、物業周期及租務周期等

特點，是單位持有人毋須投入大筆資金，可通過基金將匯集的資金投資於大型房地產項目，故此，A和B均正確。REITs的另一個優點，是其投資組合中的物業包含不同租務年期和租戶類別，有助分散風險。然而，若REITs出現營運虧蝕，便可能不派發股息，所以C不正確。

3. 投資REITs涉及甚麼風險？

- A.** 整體回報受物業市場的表現影響
- B.** 單位價格可能會因為所持的物業價格下跌而被拖累
- C.** 單位價格可能會較資產淨值出現折讓

答案：ABC 全對

選擇提示

選擇REITs時，勿單看預期收益率，應同時考慮分散投資的程度、物業素質及租賃期長短等因素。一般來說，所投資的房地產項目愈少，項目的規模愈細，投資風險便愈大；而租賃期愈短，轉換租戶的次數便可能愈頻密，租金收入因而較不穩定。REITs適合在投資房地產之餘，尋求較穩定收入的人士。消費者應審視自己的投資目標及風險承受程度，以評估是否適宜投資REITs。

