

「房地產投資信託基金」的消息？ 怎樣分析

問

近期聽到不少消息，說很多上市公司將旗下的房地產項目，分拆成房地產投資信託基金上市。面對這些市場消息，我應如何作出分析及抉擇？

投資者面對市場消息，最重要是懂得分辨消息所涉及的究竟是毫無根據的揣測、仍處於初步階段的計劃，還是已具體落實的計劃。

事實上，上市公司如要以房地產投資信託基金 (Real Estate Investment Trust, 以下簡稱「REIT」) 的形式將旗下的資產分拆上市，必須遵守《上市規則》的規定，有時亦可能需要取得股東的批准。

就上市公司本身而言，投資者應看看有關公司是否已正式公布任何REIT的上市計劃，以及管理層對有關計劃發出過甚麼訊息。同時，亦需瞭解上市公司將物業分拆後，尚餘甚麼資產，以及公司管理層準備如何使用出售物業所得的資金。投資者亦可參考公司最新的年報，看看公司建議分拆的物業資料，是否與消息所述的相符。

此外，即使上市公司已公布分拆資產並以REIT形式上市的計劃，又或有關基金已向證監會遞交申請，亦不代表它們必然會獲得批准。REIT必須符合相關監管規定才會獲得認可；基金經理亦須符合證監會所訂立的準則，方會獲證監會發牌。

因此，投資者不要單憑對個別REIT的上市計劃的猜測，而盲目跟風投資於相關的上市公司的股份。投資者可到香港交易所網站 (www.hkex.com.hk) 查閱上市公司公布，以核證有關上市公司是否已正式公布分拆資產上市的計劃。



問

市場不時有消息報道一些已上市的REIT的發展計劃，以及可能進行的收購活動等，應該如何查證？

投資者可於香港交易所網站查閱上市的REIT的訊息，看看基金經理有否作出任何公布，表示計劃購買所建議的物業，並細閱基金經理就該計劃所發表的資料，包括基金擬購入的物業的性質、潛在投資風險和回報等。

此外，投資者亦應留意有關REIT收購新資產的資金來源。有些基金可能沒有足夠的資金進行收購，而需要以借貸及／或發行更多基金單位來籌集資金。額外的借貸會構成額外的融資費用，而發行新的基金單位則會導致更多單位一同攤分可供發放的收入。因此，如果基金所收購的物業未能為基金帶來足夠的收入，以支付融資費用和為基金帶來盈利，基金每單位的派息亦可能會因而縮減。

除了考慮基金在財政方面的因素外，投資者亦需考慮基金經理的能力和專業知識，是否能應付管理有關物業的種類及規模的需要，讓基金受惠於有關的收購行動。



本文資料由證監會提供