

## REITs的投資機會

房地產一向是港人喜愛的投資項目之一，但買樓收租並不如想像中輕鬆，加上直接投資房地產需要動用大筆資金，只有少量資金的投資者未必可以參與這些投資。而最近，另一個越趨普及的方法，是透過房地產投資信託基金（“REITs”）投資房地產。REITs 主要投資於房地產項目的集體投資計畫。REITs 透過擁有及管理可帶來收入的房地產項目（但不能參與房地產發展活動），例如：購物中心、寫字樓、酒店及服務式住宅，爭取為投資者提供定期收入。證監會認可的 REITs 必須以信託方式組成，及須把最少 90% 的除稅後淨收益，以股息形式定期派發給投資者。

與直接投資物業相比，在交易所上市的 REITs 擁有較高的流通性（投資者可以像買賣股票般買賣 REITs。然而，REITs 的價格可能會較資產淨值出現溢價或折讓。）。這類基金為投資者提供機會，讓投資者毋須投入大筆資金，已能投資於大型的房地產項目。此外，由於 REITs 的投資組合擁有不同租務年期和租戶類別的物業，因此，REITs 亦有助分散房地產項目投資的風險。

證監會認可的 REITs 及投資於 REITs 的認可單位信託及互惠基金（“一般認可基金”）的監管如下（見下表）。

	監管守則	投資項目	買賣方式
證監會認可的 REITs	證監會房地產投資信託基金守則	擁有及管理可帶來收入的房地產項目（包括香港及海外）	於香港交易所買賣
投資於房地產業（如透過投資 REITs 或從事房地產的上市公司）的一般認可基金	證監會單位信託及互惠基金守則	主要投資於香港及海外上市的 REITs、從事房地產的上市公司。	透過銀行等中介人或直接向基金公司買賣

### **證監會認可的 REITs**

證監會認可的 REITs 須遵守「房地產投資信託基金守則」的規定。這些 REITs 須於香港交易所上市，並訂立具透明度的投資政策和目標，以持有房地產項目作長線投資。管理公司須定期向投資者刊發詳細的報告書，匯報基金表現。證監會認可的 REITs 之管理公司必須獲證監會根據「證券及期貨條例」第 V 部發牌及獲其核准；管治水平方面亦有嚴格要求，包括關連交易須獲單位持有人投票通過方可進行，並須提供獨立專家就關連交易是否公平和合理所作出之意見；須適時披露重要資料；委任獨立的受託人監察基金運作。最近，證監會放寬了 REITs 海外投資的地域限制，讓 REITs 可以投資於香港以外的房地產，以及提高槓桿比率上限（由原先 REITs 的資產總值的 35% 提高至 45%）。隨著監管限制的放寬，預期將陸續有更多 REITs 推出。

### **投資於 REITs 的一般認可基金**

雖然本港暫時未有認可的 REITs 上市發售，但不少一般認可基金亦可讓投資者涉

足 REITs。證監會早前修訂「單位信託及互惠基金守則」，准許「一般認可基金」投資在本地及海外交易所上市的 REITs。現時，本港已有數隻投資於 REITs 的一般認可基金推出，它們大致可分為 2 類。

第一類是 REITs 相關的認可保證/保本基金，是根據「單位信託及互惠基金守則」第 8.5 章有關保證基金的規定獲得證監會認可。跟一般的保證基金相似，這類基金將大部份的資金投資於定息工具，以作為基金到期的本金保證。小部份的資金則投資於衍生工具，以提供潛在回報。REITs 相關的保證基金購入 REITs 掛鈎的衍生工具，所以基金的潛在回報與衍生工具中的 REITs 表現掛鈎。

第二類是投資於地產行業的「一般認可基金」。這類基金不是保證或保本基金，但它們主要投資於 REITs 或從事房地產的上市公司。在 REITs 的投資而言，它們可根據『單位信託及互惠基金守則』第 7.1、7.2 及 7.11 章的投資規定，投資於不同交易所上市的 REITs。

一般而言，房地產的租金收入相對穩定，加上 REITs 將大部份的純利派息，所以可以提供穩定的股息收入。而房地產與股市及債市相關系數較低，因此在股票及債券之外，在投資組合內加入 REITs 亦有助分散風險。除了整體經濟及地產市道走勢外，REITs 的回報亦取決於管理技巧，所以選擇管理公司及擁有不同租務年期和租戶類別的投資組合也十分重要。

REITs 或「投資於 REITs 的基金」各有不同的重點及投資於不同的市場。投資者應細閱基金銷售文件，了解基金的特色，因應自己的投資目標和可承受的風險程度，評估個別基金是否適合自己。

(二之一，下期將討論 REITs 及「投資於 REITs 的基金」的回報與風險。)

香港投資基金公會  
[www.hkifa.org.hk](http://www.hkifa.org.hk)