

振兴潜力巨大的香港房地产信托基金市场

房地产投资信托基金，通常被称为REITs，是封闭式的零售基金，主要投资于房地产，以红利的形式向投资者提供回报。投资者购入房地产投资信托基金的单位，赚取基金投资组合中专业管理的房地产所产生的租金收入，而无需持有这些房地产。

房地产投资信托基金在新加坡和美国等主要国际资本市场上获得了广泛的欢迎，然而却未见其在中国香港受到同样的青睐，尽管香港是地产租金最昂贵的城市之一，并且拥有全世界其中一家收入最高的股票交易所。目前，在香港证券交易所（HKEX）上市的房地产投资信托基金只有12家，而在美国上市的有超过200家。2021年3月，香港上市的房地产投资信托基金的总市值在整个股票市场的比例仅为0.4%，这个比例在美国超过2%，在新加坡更超过12%。

显然，香港的房地产信托基金市场有待开发的潜力巨大。香港政府近期推出的措施，包括为房地产投资信托基金上市提供补助的计划，以及2020年颁布的就少数权益物业投资提出更灵活规定的《房地产投资信托基金守则》（简称《守则》）修订，有望鼓励更多的房地产投资信托基金在中国香港上市。

香港的房地产投资信托监管体系

在香港，房地产投资信托基金主要受证券及期货事务监察委员会（证监会）负责执行的《房地产投资信托基金守则》监管。此外，由于房地产投资信托基金被视为集体投资计划，其在中国香港交易所的上市须遵守《上市规则》第20章的规定。

??????????????

香港房地产投资信托基金的常见结构



要申请房地产投资信托基金上市，必须首先满足《守则》中的要求，以取得证监会的批准。其中一些要求与房地产投资信托基金的基本结构及投资计划有关，其中包括：

1. 在任何时候都，必须将资产总值（GAV）的至少75%投资于能产生定期租金收入的房地产；除非满足某些特殊条件，否则禁止投资于空置土地。
2. 必须将其经审计的年度税后净收入的90%或以上作为股息分配给单位持有人。
3. 须在证监会接受的时间范围内在香港交易所上市。
4. 如果以某一类特定房地产命名，则非现金资产的至少70%必须投资于此类房地产。
5. 可以通过一个特殊目的公司（SPV）持有房地产，但要准备一份关于SPV的损益、资产和负债的会计师报告以及关于SPV房地产权益的评估报告。

??????

必须聘用符合《守则》资格要求的经营者，其中包括以下要求：

1. 须委任一名受托人，该受托人应是一家拥有至少1,000万港元实收股本和非分派资本储备的持牌银行，为其单位持有人的利益以信托方式持有计划的资产。
2. 由具有证监会第9类受监管活动许可的房地产投资信托基金经理或房地产投资信托基金管理公司进行专业管理。
3. 须委任一名持有第6类牌照的上市代理人，负责与证监会和港交所处理与其上市申请有关的所有事宜。

激励房地产投资信托基金市场的政府措施

??????

2020年12月4日，证监会公布了对《守则》的一些修改，在投资物业和进行资产增值方面赋予了房地产投资信托基金更多的灵活性。这些变更包括。

1. 允许房地产投资信托基金投资持有少数权益物业，对资格和不合格的少数权益物业适用不同的规则。此前，房地产投资信托基金在其投资的每项物业中必须持有超过50%的权益。
2. 在经单位持有人批准并符合条件的情况下，对房地产开发项目的投资可以超过之前规定的资产总值10%的限额。
3. 贷款限额由资产总值的45%提高到50%。

??????????????

2021年2月24日，香港财政司司长在《2021-

2022年度财政预算案》演讲中公布了一项为期三年的资助计划，为证监会批准在香港交易所上市的、上市时市值为15亿美元以上的房地产投资信托基金提供补助，金额相当于其支付给香港本地服务商的专业费用的70%，每支基金的资助上限为800万港元。作为发展房地产投资信托基金市场和巩固香港作为首要集资中心的一项举措，这项资助计划可能成为鼓励更多房地产投资信托基金在香港上市的动力。

多年来，香港推出多项措施简化和激励房地产投资信托基金在港上市，以提高其在房地产投资信托市场中的竞争力。最新财政预算案再次强调了政府对发展香港房地产投资信托基金的承诺，这是一个令人鼓舞的迹象。希望在不久的将来，我们能见到香港资本市场这一潜力巨大的领域的蓬勃发展。

作者



郑杰雄

香港

+852 2292 2215

dcheng@winston.com