

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2009/02/17 12:05

投资者经常会犯的毛病,就是在未完全理解投资产品前,因消息或羊群心态而投资,结果可能是赚少了、甚或损失离场。总结原因,主要是由于在投资前没有做好事前研究分析,对投资产品的潜在回报和风险没有充足的理解。入市后投资的升跌波幅容易令投资者表现得进退失据,导致投资回报大打折扣。

投资者对投资产品有更深入和正确的认识,能对投资回报作出正面的影响。有见及此,笔者将会连续 数个星期,讨论市面上不同投资工具的特性,希望有助读者在投资前作出客观分析,增加投资的胜算 。

本星期笔者会以房地产信托基金作开始。在日本,房地产市场曾有它光辉的年代,房地产价格拾级而上,为不少日本投资者带来巨额的财富。但自九十年代起,日本房地产市场泡沫爆破,房地产市场自始风光不再。直至近年,日本经济稍有起色,加上房地产价格已由高位大幅回落,房地产市场有复苏的迹象,吸引了不少投资者再次对日本房地产市场产生兴趣,投资在日本上市的房地产信托基金。可是,自美国次按问题浮现,加上股市大幅下跌,房地产信托基金价格亦出现巨大跌幅。现在,不少已投资在房地产信托基金的投资者相信感到十分迷茫,未知应否继续持有现时的房地产信托基金?要解答这问题,投资者必须充分了解自己的投资项目、回报来源以及有关风险。这样,投资者便能根据现时环境,判断投资的潜在回报和风险,从而作出正确决定。

影响房地产信托基金回报的因素,主要取决于以下三个方面:

- 一、租金收入的升跌——大部份房地产信托基金均规定,每年大部份的盈利将要以股息派给基金持有人。当租金收入越高,基金持有人可收取的股息自然越高。一般而言,租金收入上升来自经济好转,以及更优质的物业管理(物业质素提高,租金自然提升)。正因如此,物业质素提升的空间和管理公司的管理水平对基金的表现有著密切的关系。当然,投资者亦要留意经济环境的转变,因经济状况对租金的影响最为重要。
- 二、有效成本控制——除了增加租金收入外,管理公司可透过控制成本来增加基金回报。举例来说,假若租金收入不变(月入一百万元),若管理公司能透过提高效率而节省成本十万元的话,基金的盈利可即时增加十万元。
- 三、市场的利率水平——与其他投资产品一样,房地产信托基金在市场上竞逐资金。由于其回报性质和债券或银行存款近似(它们都能提供较稳定的定期收入),因此市场的利率水平或债券的息率,对基金的吸引力有著重要影响。举例来说,假若基金能提供五厘股息回报,而银行存款利率只得一厘,股息回报较银行存款吸引自会令基金价格上升。相反,假若银行存款利率上升,而股息收入不及银行存款利率的升幅,基金价格因为股息回报较为失色而下跌。

因此,分析房地产信托基金的投资价值或潜力,必须观察以下四个主要因素:

- 1.物业质素提升的空间;
- 2.管理公司的能力;
- 3. 息口的走势;
- 4.最后,当然是定价(以新上市计)/现价是否合理。

总括而言,要增加投资胜算,充足的前事准备功夫是不可或缺的。在投资其他金融产品时,投资者作出如以上例子的相类分析,才称得上是有质素的投资。

至于房地产基金,投资者在作决定前,应先做妥以下的功课,包括:了解房地产信托基金所持有的物业种类和质素、管理公司的能力、息率前景以及现价的投资利好状况等。投资者只有作出最好的预备,才有较大的投资胜算。各位请谨记,世上是没有不劳而获的。

(进邦汇理有限公司研究部助理总监梁伟民)