

推動香港房地產投資信託基金的增長 在香港房託基金協會午餐會上的演說

梁鳳儀女士
行政總裁

2023年5月16日

王國龍先生、各位嘉賓、先生、女士，午安。感謝協會邀請我為今天的活動發表主題演說。

我們很高興見證香港房託基金協會於去年成立，協會的宗旨是凝聚本港房地產投資信託基金（房託基金）界的力量，並推動業界在香港的發展。我謹代表證監會感謝你們的共同努力，建立了這個平台以鞏固香港房託基金市場及提升香港在全球房託基金市場的地位。

證監會與政府都有著相同的願景，就是要推廣房託基金，並將香港發展成為領先的房託基金市場。這不僅有助鞏固香港作為集資樞紐及領先資產管理中心的地位，亦擴闊了投資者就回報相對穩定的投資產品的選擇。

我們樂見香港房託基金的市值自 2005 年推出以來增長了約八倍。恒生房地產基金股息累計指數於 2008 年推出，截至 2023 年 5 月 12 日，其累計增長約為 600%，表現優於同期恒生指數（總股息累計指數）約 200% 的增幅。此外，本港的房託基金投資遍及香港、中國內地、歐洲和澳洲的多種物業。這些物業包括辦公室、商場、酒店、綜合用途和工業樓宇、停車場及物流物業。

推動香港房託基金市場的措施

本會作為監管機構，密切關注本地及國際市場的發展，以確保我們的監管制度與時並進和具有競爭力，同時保證投資者受到保障。《房地產投資信託基金守則》的最新優化修訂給予房託基金經理額外的投資靈活性。事實上，一些房託基金經理已經利用新增的靈活性來豐富其投資組合。

我們亦已釐清，只要實質上遵守《房地產投資信託基金守則》內的主要規定，香港房託基金亦可投資基礎設施物業，例如公路、橋樑、隧道及發電廠。由於香港房託基金可自由投資任何地點或類型的物業，我們很可能將看到本港房託基金投資的資產類型進一步多元化，從而擴大投資者的產品選擇。

香港特區政府的房託基金資助計劃是推動房託基金上市的重要措施。這項為期三年的計劃於 2021 年推出，開創了同類計劃的先河，足見政府大力支持香港房託基金市場的發展。此外，於 2022 年 8 月，財經事務及庫務局與前海管理局聯合公布進一步支持香港房託基金發行人的

註：此為演講辭草擬本的譯文，與現場發表的版本可能稍有出入。

措施：就通過房託基金形式在香港交易所上市的優質前海基礎設施項目，項目所屬權益人將獲得人民幣 100 萬元的一次性獎勵。

促進未來發展及增長

另外，我們明白業界希望看到一些改進措施，藉以進一步發展本港房託基金市場。今天讓我與各位分享一些看法。

內地房託基金制度及互聯互通

其中一項主要建議是，將香港房託基金納入為滬深港通機制下的合資格證券。

據了解，自 2021 年 6 月試點計劃下的首批九隻基礎設施領域不動產投資信託基金（內地公募房託基金，或稱 C-REIT）在內地上市以來，中國內地的內地公募房託基金市場蓬勃發展。自此，資產類別已擴展至涵蓋其他類型的基礎設施資產、保障性租賃住房及消費類基礎設施項目。

隨著內地公募房託基金市場快速增長，我們預計長遠來說會有更多機會和更緊密的聯繫。證監會將繼續與內地監管機構攜手探討香港與內地公募房託基金之間潛在的監管合作及聯繫的機會。此舉應有助兩地市場的長期發展，尤其是在內地公募房託基金市場更成熟的時候。

事實上，縱使內地公募房託基金市場持續增長，我們相信香港的房託基金仍然具有競爭力，因為我們對物業的類型及地點均不設限制，亦不會限制房託基金上市所籌集資金的用途。再者，設立香港房託基金不會妨礙同一房託基金的發起人將其他物業以內地公募房託基金方式於內地上市，因此我們相信兩地市場可以互補，為有意上市的申請人提供更多選擇。

就此，本會歡迎有意的申請人就其房託基金上市建議諮詢我們。由於房託基金的業務模式一般相對簡單，本會適用於房託基金的認可及上市程序實際上亦可以相當精簡。如果申請進展順利，最快在申請受理日期起計兩個月內便可獲授予原則性批准。

稅務優惠

我們明白，業界另一個焦點是稅制方面的優化措施，例如印花稅豁免及稅務透明化。由於這些措施涉及政府收入，並可能產生連帶影響，故證監會將繼續與相關持份者探討有關措施。

進一步優化監管的措施

在進一步優化監管的措施方面，我們留意到有人提議，除了現時的信託形式外，亦應允許香港房託基金使用公司形式的結構。當早在 2003 年經過公眾諮詢後推出有關制度時，我們要求使用信託形式是為了確保房託基金資產得以清晰地隔離，並讓受託人進行監管。

2020 年的《房地產投資信託基金守則》修訂已釐清，只要已設立類似的管治和投資者保障措施及實質上遵守《房地產投資信託基金守則》的規定，房託基金可採用合訂架構，即把其單位與另一家上市實體的證券合訂起來。新的第 13 類受規管活動制度將於 2024 年 10 月生效，為香港房託基金提供監察及託管服務的存管人將須取得證監會的牌照並受到本會監督。這個制度將涵蓋房託基金的受託人或其保管人（如房託基金使用非信託形式的結構）。由於對非信託形

式結構的房託基金的監督將會加強，故我們將探討是否可以允許香港房託基金使用公司形式的結構。

我們亦正與政府合作修訂法例以解決香港房託基金欠缺法定強制收購及協議安排機制的問題，從而利便香港房地產投資信託基金進行私有化或退場。法律框架一旦落實，我們期望看到房託基金市場會有更多併購活動及更趨蓬勃。

另一個近期熱話是香港交易所將推出的港幣-人民幣雙櫃台模式。我們有被問及，房託基金可否利用該模式。讓我說明一下：與其他上市公司一樣，該模式將會適用於房託基金。有關模式預計於 6 月底推出，之後房託基金便可在該模式下申請增加以人民幣櫃台進行交易。事實上，匯賢產業信託於超過 12 年前便開始進行人民幣交易，是中國內地境外首隻以人民幣計價的上市證券產品。目前，有超過 20 家佔每日股市成交額約 40% 的龍頭上市公司已申請採用雙櫃台模式，同時多個莊家已準備好為兩種櫃台提供流動性。我們相信，香港作為全球領先的人民幣離岸中心的地位勢必提升。因此，歡迎有興趣參與新模式的房託基金與本會聯絡。

推廣及投資者教育

最後，我們知悉協會期望進一步推廣房託基金。貴會早前的網上調查發現，房託基金不太受香港投資者追捧，主要原因是他們不熟悉該產品。因此，我們將繼續與業界及投資者及理財教育委員會合作，以加強投資者對房託基金的了解及公眾的認識。我們認為這對香港房託基金市場的長遠健康發展至關重要。

推動房託基金市場的增長是本會的重點工作之一。我們期待與香港房託基金協會保持密切聯繫，並與包括在座各位的業界人士共同努力。我謹此再次感謝大家多年來的貢獻，祝願協會未來事事順遂。

多謝各位。