

# REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REIT)



AMANAHAH PELABURAN HARTANAH (REIT)  
产业投资信托 (REIT)



# 产业投资信托：投资大规模房地产的最简易途径

房地产或产业，是投资组合中的一项主要资产类别。

一般而言，在产业投资信托还没推介之前，投资者只可藉由投资在产业类股及/或实质（有地）产业，来涉足于投资房地产领域。

现在，您有另一项选择，那就是投资于产业投资信托。产业投资信托提供一项投资管道让您无需直接购置房产，而且您只需付房地产的一部分价格就能投资优质大型商业产业。它将提供您稳定的收益来源与极具吸引力的股息回酬。

## 了解产业投资信托

### 什么是产业投资信托？

产业投资信托是一项基金或信托，旗下拥有可营造收益的商业产业及其管理权（如商场大厦、医院、种植园丘、工业厂房、酒店与办公大楼）。

产业投资信托的管理公司，将可从企业须扣税收益中扣除股息，并派发予股东。然而，为享有免税地位，产业投资信托所拥有的大多数资产与收益必须与其房地产相连，且每年必须分派收益总额的至少90%予投资者/单位持有人。

在股票交易所上市的产业投资信托，其交易方式就如股票交易。

## 为何投资产业投资信托？

投资上市的产业投资信托的种种利惠如下：

- **轻松可负担**：投资产业投资信托的成本，只是直接投资房地产成本的一小部分而已。只需少许资金，您即可展开投资。
- **高流通率**：产业投资信托比实质产业更有流通性。上市的产业投资信托单位，由于是在股票交易所挂牌交易，它随时可转换为现金。
- **稳定的收益来源**：产业投资信托可望派发稳定的收益（类似股息），而主要的收入来源是产业租户的租金。
- **涉足大型房地产投资**：您可透过产业投资信托，按比例获取房地产的收益，而这是轻松可负担的优质投资。
- **专业管理**：产业投资信托及其旗下基础资产都是由专业人士所管理，且致力于为产业增值和提高回酬，让您从中受惠。

## 投资须考量什么？

除了经济、政治、资金市场和利率等风险之外，您也必须注意下述因素：

- 产业投资信托的管理素质与企业结构，特别是产业投资信托经理人（良好的盈利纪录与信誉）。
- 产业投资信托的投资目标与策略。
- 房地产的素质，当中包括抵押贷款、出租率和地理位置等因素。
- 分派政策与税务条例。

## 产业投资信托可提供什么样的回酬？

一般而言，产业投资信托的单位持有人，可望获取的回酬如下：

- 根据产业投资信托契约所述的分派政策所取得的**收益分派**；及/或
- 因产业投资信托交易市场价格扬升所取得的**资本赚益**。

## 产业投资信托的表现指标

- **收益回酬率**：回酬率通常会被刊登在主要报章的财经版。回酬率的计算方程式如下：

$$\text{收益回酬率} = \frac{\text{付予产业投资信托单位持有人的收益分派}}{\text{产业投资信托单位持有人所支付的价格 (或产业投资信托现行的市价)}}$$

其他包括下述的指标资讯，将可从年报中获取：

- **资产净值**：产业投资信托的价值是依其持有的实质房地产估算。以公司的资产总额扣除所有负债后计算而得。
- **管理开销比率**：资产净值所面对的营运开销（如管理费及其他）比率。
- **总回酬**：产业投资信托在检讨期间的价格变动和期间所获取的收益分派。

## 展开投资

### 该如何及从何处展开投资产业投资信托？

产业投资信托的交易就如股票交易一样，必须遵循相同的交易、付款和结算条例（T+3）。

假若您没有**中央存票系统户头（CDS）**和**交易户头**，您必须在马来西亚注册成立的证券行（参与机构），开设有关户头。

### 欲知更多详情：

请浏览 [www.bursamalaysia.com](http://www.bursamalaysia.com) 及个别的产业投资信托网站。

## DISCLAIMER

This brochure has been provided for general information purposes only. The information contained in this brochure does not constitute legal, financial, trading or investment advice and neither does it make any recommendation or endorsement regarding the product mentioned herein. Although care has been taken to ensure the accuracy of the information within this brochure, Bursa Malaysia does not warrant or represent, expressly or impliedly as to the completeness or the accuracy of the information herein. Bursa Malaysia does not accept any liability howsoever arising, including any liability arising from any trading/investment decisions made on the basis of this information. You are advised to seek independent advice and/or consult relevant laws, regulations and rules prior to trading/investing.

## KENYATAAN PENAFIAN

Brosur/Risalah ini telah disediakan sebagai rujukan umum sahaja. Maklumat yang terkandung di dalamnya bukan merupakan sebarang nasihat perundangan, kewangan, dagangan atau pelaburan serta ia juga tidak menyaranakan atau menyokong produk yang disebutkan di sini. Walaupun pelbagai langkah telah diambil untuk memastikan ketepatan maklumat di dalam brosur/risalah ini, Bursa Malaysia tidak memberi jaminan sama ada secara nyata atau tersirat, terhadap ketepatan dan kesempurnaan maklumat yang terkandung di dalamnya. Bursa Malaysia tidak akan menanggung sebarang liabiliti ke atas mana-mana keputusan dagangan/pelaburan yang dibuat berdasarkan maklumat ini. Anda adalah dinasihatkan agar mendapatkan khidmat nasihat bebas dan/atau merujuk undang-undang, syarat dan peraturan yang berkaitan sebelum melakukan dagangan/pelaburan.

## 声明

本册子只供作一般资讯参考用途。涵盖的资讯并不构成法律、金融或投资建议，也不代表推荐或认可有关产品。虽然大马交易所尽力确保本册子资讯的正确性，但并不担保、代表、表明或暗示有关资料的正确性或完整性。任何基于有关资讯而作的投资决定，大马交易所概不负责。投资者受促在交易或投资以前，咨询独立顾问的意见及/或咨询相关法令、条例和准则。

## BURSA MALAYSIA BHD

15th Floor Exchange Square  
Bukit Kewangan  
50200 Kuala Lumpur  
Malaysia

Tel : +(603) 2034 7000

Fax : +(603) 2710 2308