

理財 智庫

了解你的海外物業投資(下集)

上一集提到,有些投資者會走出香港,到中國內地、亞洲,以至去到更遠的歐美及澳洲等地方物色投資機會。而有些海外物業投資項目,性質上並非為單純的物業買賣,而有可能是集體投資計劃,向本港公眾銷售集體投資計劃會受到證券及期貨條例的規管。

集體投資計劃無控制權

在一般的物業投資中,當你購入物業後,你應該有管理物業的日常控制權,例如決定是否出租物業,租給誰人和釐定租金等。然而,如有關的物業投資屬於集體投資計劃,你就不會有管理物業的日常控制權,你和其他投資者的物業單位的日常管理和租賃事務可能會由項目營運者統一處理。

另外,你所得到的租金收入有可能並非來自你所擁有的單位,而可能是彙集整體物業的收入後分派。一些酒店、服務式住宅、學生宿舍和商場的投資項目,由於性質上需要由他人代投資者管理,會有較高機會屬於集體投資計劃。

銷售集體投資計劃受規管

一般而言,集體投資計劃必須經由持有證券及期貨事務監察委員會的牌照或註冊的中介人銷售。未得到證監會認可的集體投資計劃只可售給專業投資者或根據證券及期貨條例下的其他豁免來銷售。

投資海外物業謹慎而行

本港的監管機構原則上可能無權力規管海外的交易活動,例如《地產代理條例》只規管地產代理所處理的本港物業交易,海外的物業買賣一般不受該條例所規管。至於證監會在規管涉及海外計劃營運者和海外物業的集體投資計劃方面,亦可能會有相當大的限制。你在投資海外物業時要格外謹慎,因為如出現任何問題和糾紛,本港的監管機構未必可以提供協助。

投資於涉及海外物業的集體投資計劃受到的保障非常有限,投資者或會蒙受重大損失。

錢家有道(www.thechinfamily.hk)由投資者教育中心負責管理,並獲教育局及四家金融監管機構支持

暑假節目多 理財忌入不敷支

每年暑假本港都會舉辦多項大型展覽,近日有人頭湧湧的「書展」、緊接其後更有深受年輕人歡迎的「動漫節」,相信是不少年輕人消磨時間的好去處。筆者都有去「書展」湊湊熱鬧,走了一個圈,眼見不少青少年都手執多本新書,買得不亦樂乎。買書後再排隊找作者簽上大名是普遍之事,不過錢花了、書買了,到底會不會花時間閱讀就不得而知,但如果只是追逐潮流及朋友影響而花錢買入,那就是浪費了。年輕人要學會控制花費,避免入不敷支。

■東驥基金研究部

青少年在現時這個資訊氾濫、電子科技發達的時代還願意花時間及金錢去看書,實在難能可貴。不過算得上最受時下年輕人歡迎的,仍是諷刺時弊、引起潮流及製造話題性之「輕類書籍」。筆者都認識不少「突然愛書」之人,每逢舉辦「書展」都會大手插入一堆堆的書籍,花費大量金錢後,新書很快就被塵封於家中一角,甚至新書包裝也未嘗拆開。筆者認為買這麼多書籍只為了滿足利那間的購買慾望並不是好事,倒不如買一本理財書籍或者行為管理的書籍來得多。走畢整個會場,金融投資及理財書籍並不多,亦不見大賣的情況,反而是休閒娛樂一類的書籍比較廣受歡迎,相信是與近一年金融市場及股市大幅波動,投資環境欠佳有關。

接踵而來的「動漫節」筆者就未曾去過,但是筆者深信這是不少學生及年輕人朝聖的地方,漫畫、模型、周邊產品等等均深受熱愛人士歡迎,走入會展覽場放低一千幾百買入心頭好相信是等閒事。



一年一度的香港書展已結束,今年吸引大量年輕人參觀。資料圖片

記錄每次花費避免過度

其實,暑假期間節目真是多采多姿,年輕人更有大量空閒時間出外消費,除非有暑期工作收入,否則暑假會是「大出血」的期間,金錢很快就不知去向,甚至出現入不敷支的情況。筆者特別在此建議各位家長應好好教導子女的用錢習慣及消費模式,否則只會令到子女養成胡亂花費的習慣。而年輕人方面,更要好好控制自己的花費,避免入不敷支,最好是每次均記錄自己的花費,令自己避免過度花費。不必要的東西盡量不買,將金錢用在學習、增值自己及增加知識的地方會更好。

近日深受全球年輕人歡迎的Pokemon Go遊戲正式在香港推出,相信大家比筆者更熟悉,因此遊戲內容就不在此多說。這個遊戲對年輕人而言有利亦有弊,好處是可以鼓勵年輕人暑假多外出走走(要注意安全!),舒展身心之餘,更加可以與朋友互

相交流及一起出外探險捉「小精靈」,實屬是免費之餘又有助建立朋友間友誼的好方法。不過弊端就是遊戲容易令人沉迷,如果只是終日專注於遊戲上,就會令人分心,學習上及工作上可能會都受到影響。而且遊戲內設有以現金購買遊戲貨幣及道具的設定,如果年輕人過分沉迷以及追求優越感和滿足感,不斷「課金」玩遊戲,不但費時而且隨時令支出大增。

踏入社會前應先贏自己

由於暑假期間娛樂及誘惑較多,因此筆者建議每位年輕朋友都應先計算好自己的收入及支出並定期檢討,將支出控制在合理水平。如果仍未畢業的朋友,更不妨趁暑假多點閱讀,亦學習一下理財及投資的概念。很多人說人生要贏在起跑線,但依筆者來看,年輕人未踏進社會前應該先贏自己,克服各種誘惑,學習好社會知識及投資,將來生活才會更輕鬆。

最新強積金基金報價

Table with multiple columns listing various investment funds, their performance metrics, and other details. Includes sub-sections for different asset classes like Global, Asia, and US.

註:最新平沽價格,日本除外。最新基金價格:基金最近期之每股資產淨值或賣出價。變換:以內期內每股資產淨值或賣出價計算,股息再投資,以港元計算。同一組別中,領先的20%基金在總回報上被投者Lipper數據標記(代號)。之後的20%為2級,中間的20%為3級,再之後的20%為4級。標記回報詳情:以歷史數據為依據,反映基金相對於同組別中風險調整後的穩定回報。