

房地產投資信託基金 (REITs)



01 推動需求的因素 影響收益及盈利能力的因素



新供應，
供求狀況



物業組
合配置
情況



與相關基建
的鄰近程度



租戶多元化
及週轉率



土地儲備規模
及概況



與中央商業區
的距離



就業狀況



與商圈的
鄰近程度



就業增長、
辦公室資本
支出、租賃
成本



與主要道路、
鐵路、港口和
機場的鄰近
程度

02 市場定位 與外部因素 (包括競爭對手、 供應商、客戶及 監管機構)的 互動



可發展的
土地



房地產用
途變更



政府政策



聚合商及共享生活
空間的影響



從純零售轉型至
零售+娛樂模式



租金
負擔能力



遙距辦公和
共用工作空
間的影響



倉庫空間
需求

房地產投資 信託基金 (REITs)

03 結構性影響因素 須密切關注的長遠發展 趨勢

04 績效指標 追蹤財務和營運狀況的衡量指標



專業管理知識



增長策略



投資組合
質素



營運績效



淨營運收入
(NOI)



債務狀況、利息
成本和對利率變
化的敏感度



資產負債比率、
固定費用償付比率、
融資能力



就業變化



家庭成員數目、
家庭建立年齡
和收入水平



自置居所與
租屋



消費趨勢



自動化的
影響



投資週期



轉移至電子商務
全球化和對外貿易