

投資者警示：在投資房地產證券前，先要了解事實

2009年4月23日

溫哥華/卡加利 — 鑑於最近公眾對投資房地產證券的查詢增加，阿省證監會 { Alberta Securities Commission (ASC) } 及卑詩省證監會 { British Columbia Securities Commission (BCSC) } 敦促考慮投資這類產品的人士，必須先做好功課。

阿省證監會行政總監 David Linder 忠告：「許多這類投資機會，是由銷售房地產證券的私人公司在免責市場提供的。私營公司並不像上市公司一樣，需要持續披露資料（財務報表，新聞稿或重大變動報告）。」

Linder 說：「如果投資者正在考慮投資於這些機會，就要明白在免責市場，並沒有像投資在上市公司般的許多保護投資者條款，很大程度上要單靠您自己，這是非常重要的。」

免責市場普遍是在沒有說明書及註冊證券交易商提供的意見的情況下就把證券出售給投資者。一些證券產品是在豁免發行備忘錄（OM）的情況下發售的。發行備忘錄（OM）提供不同程度有關該項投資的資訊，而且與說明書不同的是，並不受證券監管機構審查。

這些豁免，容許向滿足某些條件的投資者出售證券 — 例如，投資者和該公司或主要負責人有某種關係，因而可以直接獲取有關該項投資的信息，或者是有足夠的財力承擔損失的投資者。

卑詩省證監會行政總監 Brenda Leong 說：「投資者必須記住，往往這類投資的風險是很高的，並不保證一定有高回報。有時所說的潛在回報是基於過去的表現，而並非目前的市場條件。通常這類證券沒有在任何證券交易所上市，這意味著你把投資轉售，變為現金的能力是十分有限的，或甚至是不可能的。」

Linder 最後表示：「給考慮投資只有發行備忘錄（OM）產品人士的最重要忠告，就是小心閱讀‘風險聲明’一欄，然後諮詢一位並不參與交易的人士，例如律師、銀行家、會計師、理財顧問或商業專才，再決定是否參與投資。」

為了保障自己，您應該：

- 確保投資適合自己的風險承受力和投資目標。
- 要清楚用於出售該項投資的條款和術語。如果有不明白的地方，要求以書面澄清。
- 尋求律師或理務顧問的獨立意見。
- 要注意與投資具備說明書的產品相比，您可能沒有同等的法律權利。
- 明白由於轉售限制或缺乏市場，私人公司證券會很難轉售。

阿省證監會網站(www.albertasecurities.com)的“給投資者 (For Investors) 一欄”，提供在投資前“先查查看 (Check First) ”所需要的資訊和工具，包括“怎樣查核房地產證券投資機會？ (How do I check out a real estate investment opportunity?) ”欄目，內有工具助您進行背景調查、量度風險容忍程度及查閱公司在阿省證監會的記錄。網站同時提供投資者警示，解釋房地產投資講座是什麼，與及投資“警示紅旗”。

明智投資 (InvestRight) 是卑詩省證監會提供的一站式資源，讓投資者可以自學怎樣作出明智的投資決定。包羅萬有的網站 www.InvestRight.org 提供一系列的方法，幫助投資者培養批判思維技巧來保護自己 — 例如怎樣進行背景調查、有關投資產品的資料、*詐騙測量計 (Scam Meter)* 和投資詐騙受害人錄像片段。請參閱 [投資者警示—私營公司\(Investor Watch on Private Companies\)](#)。

阿省證監會是負責執行阿省證券法的監管機構。

卑詩省證監會是獨立的省級政府機構，負責監管省內證券貿易。兩個機構的任務，都是在省內促進公平及有效率的資本市場，與及保護投資者。