



市場焦點

REITs: 投資海外地產好幫手?

「買樓收租」向來是港人最喜歡的投資方式之一，近年來隨着本港樓價升值，入場門檻已經變高，租金回報率亦相應下降。有見及此，部分投資者開始將目光轉移至海外市場，以求複製過去投資本港地產的成功經驗。不過，越洋買樓始終要面對法例、稅制、匯率及物業管理等問題，爭取回報未必如想像般容易。其實除了海外「買磚頭」外，近年海外上市的房地產信託 (REITs) 亦愈來愈受關注，今期《視野》將與您探討房託的投資特點，以及如何借助相關投資工具涉足海外房託



股息具增長空間
長線表現勝大市 >



海外房託選擇多
涵蓋高增長行業 >



ETF及房地產基金
助環球佈局 >



股息具增長空間 長線表現勝大市

- 房地產信託作為「買樓收租」的代替品，本港投資者都不感陌生。本港上市、亞洲最大房託領展（00823）自從2005年掛牌後，股息連年增長，帶動股份在14年間錄得逾13倍總回報，當中近半是由股息貢獻。相比之下，恒生指數同期只錄得近1.9倍總回報
- 房託最吸引人的地方，是其穩中有升的股息政策。法例規定房託必需將90%利潤用作派息，當房託旗下物業租金上升，或出售物業錄得收益，最終都會轉化成股息增長。當然，如果房託的租金收入下降或錄得投資虧損，派息亦有下降風險。投資者應從房託旗下物業的質素、分佈及租約長短入手，考量租金收入是否穩定
- 房託表現突出並非一時一地現象，從歷史經驗看，環球房託的長線表現亦跑贏大市。以美國為例，富時美國房託指數自1972年有紀錄起至今，錄得11.9%年度化回報，跑贏標普500指數同期的10.5%。另外，房託息率一般高於市場平均，例如美國房託現時股息率達3.6厘，高於標指約1.9厘股息率



海外房託選擇多 涵蓋高增長行業

- 至於房託的行業分佈方面，本港房託主要經營商場、辦公室、酒店及服務式住宅，相對之下，海外房託的業務範圍就廣闊得多。除了上述傳統行業外，亦涵蓋貨倉、數據中心、醫療設施以至基建等。無論投資者是想從較熟悉的傳統行業入手，或者追求高增長的新興行業，海外房託都有充足的選擇
- 就高增長行業而言，近年來網購大行其道，市場對現代化貨倉的需求大增，刺激相關房託表現。美國最大上市房託之一、全球經營貨倉及物流的Prologis (PLD)，過去3年就錄得84%總回報，大幅跑贏標指同期52%總回報。而近年雲計算興起，帶動數據中心需求，不少美國及新加坡上市的數據中心房託亦水漲船高，成為科技革命下另一受惠者



ETF及房地產基金 助環球佈局

- 美國作為全球最成熟的房託市場，有多達200隻房託上市，當中31隻為標普500指數成份股，投資者只要持有美股戶口，即可以像一般股票般買賣。投資者可在網上交易平台中輸入「REIT」作美股代號搜尋，篩選出主要上市房託。另外，不少大型指數公司都會按地區編製房託指數，涵蓋環球、美國、歐洲及亞洲市場，現時美國就有逾20隻交易所買賣基金（ETF）上市，追蹤不同房託指數，網上買賣ETF程序亦跟一般股票無異
- 本港零售基金市場中，亦有不少知名基金公司推出房地產基金，一般以投資環球房託為主，亦會買入少量地產股。投資房地產基金的好處，是可借助基金經理專業知識搜羅高質素房託，同時可因應個人需要，選擇不同貨幣及派息類別。舉例而言，如果投資者看好歐洲房地產市場，但又不想承擔貨幣風險，就可選擇相關基金的美元計價單位；而投資者如果想獲得定期收入，應該選擇派息類別，反之亦可挑選累積類別，滾存投資利潤

資料來源：匯豐、彭博，數據截至10月28日

投資理財選擇

重要風險通知

- 投資涉及風險。過往業績數據並非未來業績的指標。欲知投資產品詳情、有關費用及風險因素，請查閱銷售文件及 / 或有關文件。
- 在最壞情況下，投資價值或會大幅地少於您的投資金額（在極端的情況下，您的投資可能會變成沒有價值）。
- 債券乃投資產品。投資決定是由閣下自行作出的，但閣下不應投資在該產品，除非中介人於銷售該產品時已向閣下解釋經考慮閣下的財務情況、投資經驗及目標後，該產品是適合閣下的。
- 債券 / 存款證並不相等於定期存款。
- 發行人風險 - 債券受發行人的實際和預計借貸能力所影響。就償債責任而言，債券 / 存款證不保證發行人不會拖欠債務。在最壞情況下，如發行者破產，債券 / 存款證持有人可能無法取回債券 / 存款證的利息和本金。
- 存款證並不屬於受保障存款及不會受香港的存款保障計劃保障。
- 投資者不應只根據本市場推廣文件而作出任何投資決定。
- 請參閱以下「風險披露」了解其他風險因素。

單位信託基金

分散風險：

由於分散投資，故基金的風險通常低於投資單一股票，但不同基金的風險和回報水平亦有差異

專業管理：

個人投資者一般很難像基金經理對全球市場有透徹的認識，所以透過單位信託基金，您的資金將由基金經理運用專業知識管理

投資全球市場：

透過單位信託基金，您的資金可運用於個人投資者未必能夠涉足的海外市場，從而擴闊投資範疇，提供不同貨幣計價選擇

股票

「香港滙豐投資全速易」應用程式：

讓您可以即時作出證券交易，並免費為您提供市場資訊，包括3個主要股票市場（香港，中國A股和美國）的實時報價，新聞和市場數據

股票月供投資計劃：

讓您透過每月供款方式，定期入市購買香港股票並可享豁免經紀佣金，穩步建立您的股票投資組合

分析報告及版塊圖：

登入投資戶口後，可查閱港股、美股及中國A股超過6,000份由湯森路透提供的分析報告，及反映不同行業升跌及成交的版塊圖

風險披露

本文件所載資料不可視為對任何內文所提及的存款或投資產品的銷售邀請。

本文件由香港上海滙豐銀行有限公司（「本行」）在香港進行受規管業務時派發，本文件僅供收件人閱覽，而不應向其他人士派發。本文件不得為任何目的而翻印或進一步派發全文或其他部分。

本行已盡量嚴謹處理資料，但對於資料的準確度或完整性，本行並無作出擔保、表述或保證，亦不會承擔任何責任或債務。除了特別聲明外，資料內容所發表的意見，可予修改而毋須另行通知。

本文件所載資料並無因應任何個人情況作出檢核。本行並不提供理財或投資意見。資料不可視為對任何投資產品的銷售或購買邀請，亦不應視為投資建議。

投資附帶風險，投資價值可升可跌，甚至變成毫無價值。投資者應就本身的投資經驗、投資目標、財政資源及其他相關條件，小心衡量自己是否適合參與任何投資項目。請細閱有關投資產品的銷售文件，以取得更詳盡資料包括風險因素。

貨幣兌換風險 – 外幣和人民幣存款的價值需承受因匯率波動而產生的風險。倘若你選擇將外幣和人民幣存款兌換為其他貨幣時的匯率較當初兌換外幣和人民幣時的匯率為差，則可能會因而蒙受本金損失。

滙豐集團旗下公司及/或屬下人員、董事及僱員不時於本文件提及的任何金融工具持倉，並可能不時增持或出售任何該等金融工具。

以上資料只供參考，並備受有關條款及細則所限制，詳情請親臨香港滙豐各分行查詢。

本文件並未經香港證券及期貨事務監察委員會或任何監管機構審核。

單位信託基金

在最壞情況下，基金價值或會大幅地少於您的投資金額（在極端的情況下，您的投資可能會變成沒有價值）。

投資於某種市場之基金（例如：新興市場、商品市場、小型企業等）可能會涉及較高風險，並通常對價格變動較敏感。

信貸風險/利率風險 – 投資於固定收益證券的基金的價值可因利率變動而下跌，並須承受發行人可能不支付證券款項的信貸風險。由於投資於金融衍生工具，基金價格可能更為波動，及可能承受相比傳統證券更大程度的風險。

交易對方風險 – 倘基金買賣並非於認可交易所買賣的金融衍生工具合約，則會因有關交易對方而蒙受信貸風險。該等工具並無給予適用於在組織完善的交易所買賣金融衍生工具的參與者的保障（例如交易結算公司的履約保證）。與基金買賣有關工具的交易對方可能無力償債、破產或違約，屆時或會令基金承受重大損失。

股票

投資涉及風險。您應就本身的投資經驗、投資目標、財政資源及其他相關條件，小心衡量自己是否適合參與任何投資項目。證券價格可升可跌，買賣證券可導致虧損或盈利。

本行並不提供投資意見。投資涉及風險。股票價格可升可跌。

重要聲明：滙豐投資全速易應用程式（「投資全速易」）及此文件或訊息的內容為香港上海滙豐銀行有限公司（「香港滙豐」）所提供，並僅供香港滙豐現有客戶使用。投資全速易只供香港滙豐現有客戶下載。就任何人士在任何司法管轄區下載或使用投資全速易會違反其法律或法規，或本行未獲發牌或授權在該等司法管轄區提供投資全速易及/或任何服務而言，本行無意讓任何身處該等司法管轄區的人士下載或使用投資全速易。

由香港上海滙豐銀行有限公司刊發。
Issued by the Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited.

請勿回覆此電郵。如需聯絡我們，請發送電郵至 csv@hsbc.com.hk，或致電 2233 3322（滙豐卓越理財客戶）、2748 8333（滙豐運籌理財客戶）或 2233 3000（其他客戶）。

如希望停止收取我們的推廣電郵，您可隨時發送電郵至 unsubscribe@hsbc.com.hk，費用全免。請勿於電郵內透露您的任何個人資料。

我們在保密方面有嚴格的保安準則及程序，以防止您的個人資料在未經授權的情況下被使用。滙豐絕對不會透過電郵等方式或直接帶您前往網頁或網上表格以要求您提供或核實用戶名稱、密碼或戶口號碼等個人資料。您可前往 www.hsbc.com.hk/security 了解有關電郵安全的資料或舉報可疑電郵。

此電郵所載的內容乃保密，並可在法律上享有特權。如您並非指定的收件人，將不可複製、轉發、公開或使用此電郵的任何部份。如您錯誤地收到此電郵，請刪除此電郵及其在您系統中的所有副本，並即時致電上述有關熱線通知我們。

香港上海滙豐銀行有限公司的註冊辦事處為香港皇后大道中1號。