

市場焦點

亞洲最大的REITs市場

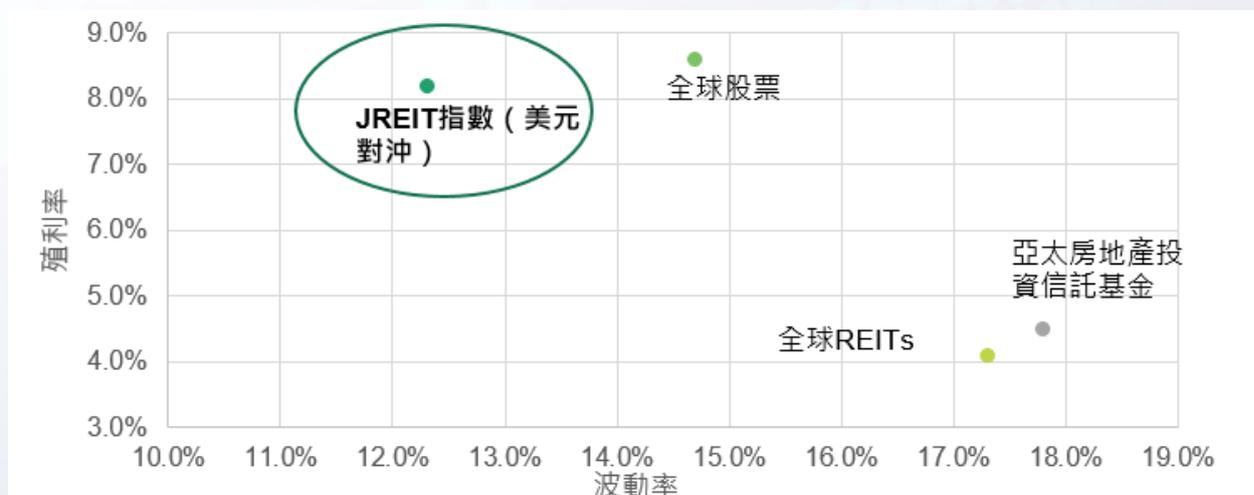
惠理基金管理香港有限公司

日本房地產投資信託基金 (J-REITs) 是一種證券化的產業投資基金，透過發行股票或收益憑證的方式募集公眾投資者的資金，由專業機構進行管理，投資于不同類型的房地產項目。J-REITs 於 2001 年 9 月首次推出，是亞洲最早、規模最大 (約 14.8 兆日圓)、最成熟的 REITs 市場之一。與全球其他 REIT 類似，J-REITs 被要求將至少 90% 的收益以股息形式支付給股東。

過往表現吸引

在過去 10 年中，以美元對沖的基礎上，日本 REITs 市場提供了強勁的風險調整回報——年回報率接近 8%，且波動性低于全球股票。日本 REITs 市場的表現也大大超過了全球和亞洲其他 REIT 市場。

JREIT 指數強勁的風險調整報酬 (美元對沖)



*資料來源及時間：惠理，2024 年 3 月底。

產業多元化

日本 REITs 市場在產業方面也實現了良好的多元化—主要涵蓋辦公大樓、物流、零售、住宅和酒店等領域。不僅提供了從租金收入中獲益的機會，還允許主動投資者透過在不同行業和標的中進行配置和選擇來增加價值。相較於投資日本單一實體房地產，J-REITs 投資門檻更低、投資流程簡單、投資種類更豐富。

行業展望

雖然近期日本升息引起 JREITs 資產估值出現波動，但惠理認為近期整體 CPI 和核心 CPI 都低於市場預期，表明日本通貨膨脹已經出現穩定迹象。此外，近幾季度經濟成長也有所放緩，這將進一步緩解通膨壓力。中長期來看，由於日本政府較晚退出新冠管控，其經濟周期比歐洲落後。如果參考歐洲的情況（歐洲央行已經降息），惠理可以預期日本央行將避免進一步大幅收緊的貨幣政策，甚至可能在未來放鬆。

從板塊角度來看，惠理繼續看好酒店和零售板塊并且保持超配。由於日圓仍持續走弱，日本的旅遊業因此吸引遊客而蓬勃發展，日本旅遊公司 JTB 預計 2024 年全年訪日人數將達 3,310 萬人，強勁利多酒店及零售業，帶動相關地區租金上漲。物流業方面，儘管有新的供應，由於土地和建築成本上漲，未來的供應預計會減少，物流設施仍保持高出租率。另一方面，辦公大樓市場由於供應不斷增加，正經歷短期波動，空置率上升，儘管中期需求仍然強勁。鑑於近期的不利因素，惠理對該領域保持謹慎態度，選擇性地去投資。

整體來說，日本 REITs 市場現在極具吸引力的估值能為投資人帶來穩定收入和資本增值的機會。

資料來源：惠理基金管理香港有限公司

除另外說明，本文所有數據取自惠理、彭博及 J-REIT.JP 不動產證券化協會。

本文提供之意見純屬惠理基金管理香港有限公司（「惠理」）之意見，會因市場及其他情況而改變。以上資料並不構成任何投資建議，亦不可視作倚賴之依據。

所有資料是搜集自被認為是可靠的資料來源，但惠理不保證資料的準確性。本文包含之部分陳述可能被視為前瞻性陳述，此前瞻性陳述不保證任何將來表現，實際情況或發展可能與該等前瞻性陳述有重大落差。

投資涉及風險，基金單位價格可升亦可跌，基金過往業績並不表示將來的回報。投資者應參閱有關基金之解釋備忘錄，以瞭解基金詳情及風險因素，投資者應特別注意投資新興市場涉及之風險。在決定認購基金之前，您或應徵詢財務顧問之意見。如果您選擇不徵詢財務顧問之意見，則應考慮該基金產品對您是否適合。

證監會認可不等如對該計劃作出推介或認許，亦不是對該計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表該計劃適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。本文件並未經香港證券及期貨事務監察委員會審閱。刊發人：惠理基金管理香港有限公司。

基金資訊¹

重要風險提示

- 「基金資訊」中的內容僅供參考之用，閣下不應單憑本文件作出投資決定。於作出投資決定前，閣下應閱讀有關基金的銷售文件，並注意文件內註明的相關風險。
- 基金乃投資產品，部分基金乃涉及金融衍生工具的結構性產品。投資決定是由閣下自行作出的，但除非大新銀行有限公司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，認為該產品是適合閣下的，否則閣下不應投資在有關投資產品。
- 有關「基金資訊」之註解、其他有關投資基金之重要風險提示及重要聲明，請參閱相關的部份。

基金流向² - 歐美股票型基金 (單位：百萬美元)

	美國大型 均衡型股 票	美國大型增 長型股票	美國大型價 值型股票	美國中型 股票	美國小 型股票	歐洲大型 股票	歐洲中/ 小型股票
1 個月 ³	37,048	5,825	-948	-4,490	-2,729	-202	1,409
季度至今 ⁴	42,611	-3,828	-5,572	-7,469	-8,039	-812	933
年度至今 ⁵	106,000	-7,079	-18,705	-17,685	-2,871	-8,970	177
1 年 ⁶	279,163	-38,689	-66,031	-41,815	13,656	-36,981	-4,043

數據截至 2024 年 5 月 31 日

基金流向-環球、亞洲及新興市場股票型基金 (單位：百萬美元)

	環球大型 股票	環球中/ 小型股票	日本股 票	亞洲(不含 日本)股票	亞洲 股票	大中華 股票	新興市場 股票
1 個月 ³	27,412	930	-7,317	-2,041	-487	2,295	-1,166
季度至今 ⁴	35,770	-191	1,739	-4,342	-747	1,620	-4,916
年度至今 ⁵	74,996	-4,147	15,212	-12,529	-1,889	4,617	-1,875
1 年 ⁶	127,827	-8,899	35,982	-30,594	-2,847	-9,133	-9,187

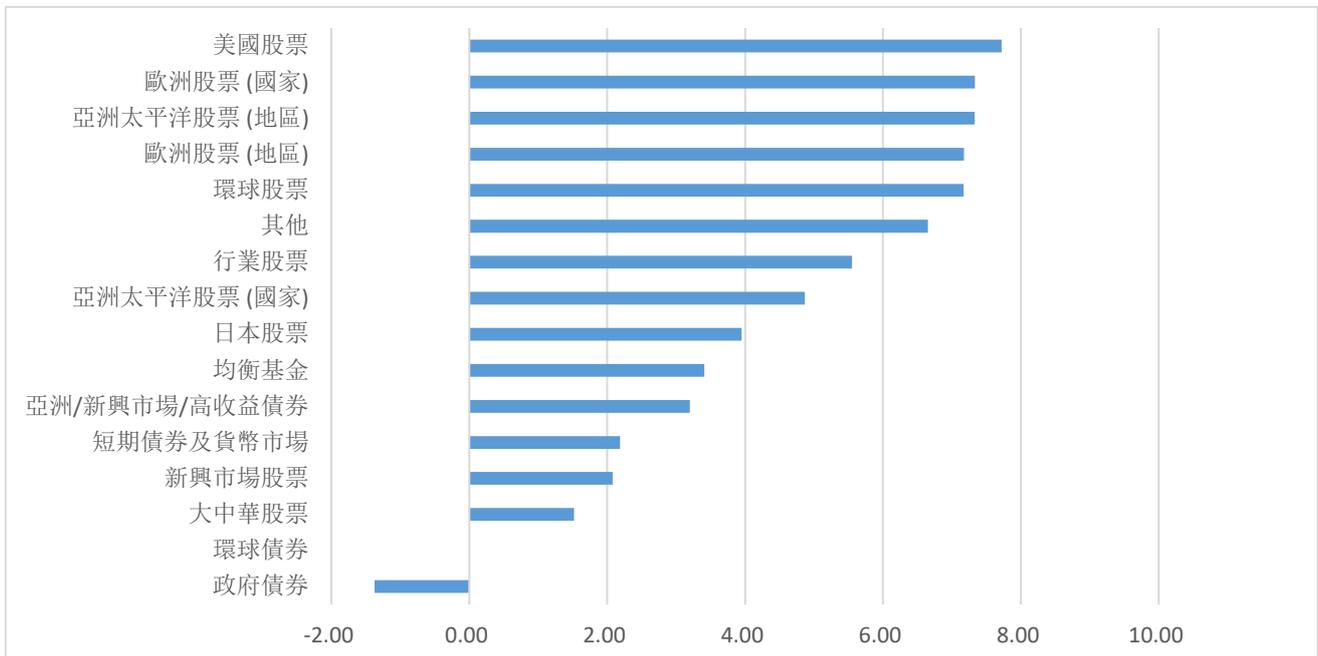
數據截至 2024 年 5 月 31 日

基金流向-債券型基金 (單位：百萬美元)

	環球債券	美國債券	歐洲債券	亞洲債券
1 個月 ³	15,241	37,694	11,614	353
季度至今 ⁴	24,644	62,652	24,148	-486
年度至今 ⁵	62,682	213,620	59,408	-2,911
1 年 ⁶	84,881	341,659	91,147	-13,868

數據截至 2024 年 5 月 31 日

基金組別⁷ 累積回報⁸(%)
(由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日)
(基金平均累積回報⁷)



數據截至 2024 年 5 月 31 日

「基金資訊」之註解：

1. 「基金資訊」所列出之資料由 Morningstar 提供。所有資料只供參考，並不構成任何投資建議或意見。
2. 基金流向估計值是由基金淨資產值的增長計算，即撇除價格變動後，基金資產值的增長（或可能減少）。
3. 1 個月指由 2024 年 5 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日期間的基金流向。
4. 季度至今指由 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日期間的基金流向。
5. 年度至今指由 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日期間的基金流向。
6. 1 年指由 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日期間的基金流向。
7. 基金組別及基金平均累積回報由大新銀行可供認購的基金組成。有關「基金組別」之全部分類詳情，請向本行投資服務區之職員查詢。
8. 累積回報顯示基金在過去指定時間內的回報或虧損狀況。總回報包括基金能夠得到的收入（包括股息或利息收入）及資本增值或減值（證券價值的升跌）。Morningstar 以基金的資產淨值計算基金回報，並假設基金將收入及分派再作投資，以該段期間的基金資產淨值變化除以開始時的資產淨值，得出回報數據。Morningstar 回報已將基金收取的管理費、行政費及其他開支從基金資產中自動扣減，除非指明為扣除開支後回報，否則 Morningstar 所顯示的回報不會就基金所收取的銷售費或贖回費作出調整。

重要風險提示：

- 基金乃投資產品，不同於一般定期存款。投資涉及風險。基金價格可升可跌，有時可能會非常波動，甚至變成毫無價值。買賣基金未必一定能夠賺取利潤，反而可能會招致損失。過往的表現並非其將來表現的指引。投資者在作出任何投資決定之前，應考慮其本身的投資經驗、投資目標及風險承受程度，並審慎閱讀有關銷售文件所載的條款、條件及風險因素。如閣下就投資產品之性質及有關之風險有任何疑問，應先獲取任何必要及合適的專業意見。
- 投資涉及不同類別之風險—閣下將承受基金所投資市場之集中、市場、國家、社會、政治、政策、稅務、經濟、外匯、流動性、對外資限制、結算、託管、管理、營運風險、法律及監管的風險，及其他可能會對基金表現帶來不利影響的風險，包括但不限於，投資於其他集體投資計劃 / 交易所買賣產品（例如交易所買賣基金）、投資於衍生工具（不論為對沖目的或以其他目的）、投資於中國 A 股連接產品、投資於信託基金（例如房地產投資信託基金及澳洲信託基金）、與投資主題不一致、有限投資項目、利率 / 匯率波動及保管人 / 受託人 / 基金所投資工具的發行商 / 基金所訂立合約的交易對手的償付能力之相關風險。投資於金融衍生工具之基金，或會涉及交易對方的償付能力風險、槓桿風險、流動性風險、方向性風險、賣空風險、基差風險、現金流風險或其他額外之風險，基金價格波幅可能較大。投資於另類資產類別之基金，包括對沖基金策略、私募股權或者房地產行業，可能會涉及特殊及較高之風險。包括較高價格波幅及流通性風險。投資於商品市場之基金，所涉及的風險通常較投資於其他市場的為高。商品的常見特色是會急劇變化，涉及的風險的變更或會較快。此外，閣下或會承受有關基金的其他風險，例如因定期重新調整投資項目比重而招致的較高交易費用、投資組合切換風險、表現費風險、投資策略 / 風格或模式風險、與借貸、孖展額度 / 融資、回購交易、反向回購交易、證券借貸、其他類似交易或其他方式相關的槓桿借貸風險。閣下或會因基金利用其附屬公司持有基金資產而承受額外風險（如挪用或錯配基金資產的風險）。此外，閣下將承受有關美國《海外帳戶稅收合規法案》及其他適用的外國稅收法規的風險。某些基金受制於過度及短線交易的政策，基金經理可能會採取適當措施以減少該等活動，措施可能包括凍結戶口以禁止其將來認購及轉換基金。由於認購、轉換及 / 或贖回基金或需支付交易費用，閣下可能因過度及短線交易而需支付不成比例的高交易費用。
- 只適用於股票基金—如基金為股票基金並投資於新興 / 新領域 / 創業板市場、單一市場或行業或有限的地區、行業或小型企業（一般而言流動性較低），可能會涉及較高風險（例如市場風險、波動性風險、監管風險、企業獨有風險及與小型 / 中型市值公司相關的風險），並通常會對價格變動較為敏感。如基金投資於深圳證券交易所中小企業板（中小板）及 / 或創業板，可能會涉及較高風險（例如股價波動較大、估值過高風險、監管差異（只適用於創業板）及除牌風險）。投資於中小板及 / 或創業板可能導致相關基金及閣下蒙受重大損失。此外，假若基金投資普通及優先股、預託證券、業主有限合夥企業、事業發展公司、破格性創新公司及 / 或合訂證券，可能會涉及風險。如股票基金涉及債券投資，閣下亦將承受債券基金的有關風險。
- 只適用於債券基金—如基金為債券基金，閣下將承受例如波動性及流通風險、交易對手的償付能力風險、利率風險（例如浮息 / 固定利率或基準錯配、時效錯配及經修訂利率等）、評級調低風險、信貸評級機構的風險、預付款項風險、再投資風險、信貸評級風險、與城鎮投資債券相關的風險、與主權 / 政府 / 超國家證券相關的風險、與通脹保值證券相關的風險、與按揭及 / 或資產抵押證券相關的風險、與被內地信貸評級機構評為 BB+ 或以下或沒有評級的債務證券相關的風險、非上市債務證券的風險及估值風險。基金可能投資於一般而言有較高的風險的受壓及陷入財政困難公司的貸款及債券、結構性信貸產品（例如信貸掛鈎票據）及證券化資產、夾層貸款、同級部份債務及槓桿式貸款等。基金亦可能投資於貸款（例如透過直接轉讓方式、參與式貸款或次級參與式債款），並因與背後貸款人無合約關係，致使無權操控背後貸款合約條款或向貸款人執行權利（包括但不限於從有關貸款的抵押品索賠）而承受更高風險。該基金的資產淨值有可能因該基金所投資的債券當中有任何違責事件又或利率轉變而下跌或受到負面影響。如基金投資於高收益債券，除上述之風險外，該基金亦會涉及較高的信貸風險，因為高收益債券的評級通常低於投資級別，或不獲評級，因此投資於高收益債券的基金涉及的發債機構違責風險往往較高。此外，投資於高收益債券的基金亦較多受制於經濟周期的轉變，當經濟下滑時，高收益債券價值的跌幅往往會較投資級別債券為大，原因包括（i）投資者會較為審慎，不願承擔風險及（ii）違責風險加劇。此外，如債券基金投資於以下之債券，該基金將會涉及較高風險。所指債券包括：非投資級別債券（或被當地評級機構評級為「投資級別」，而其評級機制及標準可能與國際認可的評級機構的機制及標準有很大差異）、無評級債券、新興 / 新領域市場債券、陷入財務困難公司的債券、屬永續性質的債券、後償債券、可贖回的債券、可延遲到期日的債券、屬可換股或可交換

性質的債券、已違約的債券、按揭及資產抵押債券、城鎮投資債券及與被內地信貸評級機構評為 BB+ 或以下或沒有評級的債券、人民幣付息證券、非上市債務證券、具有浮息及 / 或延遲派付利息條款的債券、具有或然撇減或彌補虧損特點的債券、專門性債券及投資於單一市場或行業或特定地區或行業的債券。閣下須留意內地評級機構與國際評級機構的信貸評級基準可能不同而無法進行直接比較，基金可能因而蒙受重大損失。透過中國銀行間債券市場實現的資本增值亦承受與現行中國稅務法例、規則及慣例相關的風險及不確定因素。最後，如債券基金涉及股票投資，閣下亦將承受股票基金的有關風險。

- 只適用於均衡基金—如基金為均衡基金並投資於債券及股票，則同時涉及上述股票及債券基金的風險。
- 只適用於透過合格境外機構投資者（「QFII」）或人民幣合格境外機構投資者（「RQFII」）機制直接在中國國內證券市場投資之基金—QFII 或 RQFII 政策及規則可能出現變動，中國內地法律及法規之不明確及變動或對基金造成不利影響，相關變動亦可能具追溯效力。現時無保證日後不會實施匯回限制，任何對投資資本及淨溢利的匯回限制，可能會影響基金應付閣下贖回要求之能力。如中國境內的經紀 / 分託管人於執行 / 結算與基金相關交易時出現違約情況，基金可能會在取回其資產時遇到延遲，因而可能影響其資產值。對透過 QFII 或 RQFII 於中國境內投資獲取的資本收益的相關現行中國稅務法律及法規或出現變動，並且可能影響基金之資產值。基金的投資集中於與中國有關的公司可能會令其波動性較廣泛投資於環球組合的基金大。
- 只適用於通過「滬港通」買賣在上海證券交易所上市的若干合資格股票（「上交所股票」）及 / 或通過「深港通」買賣在深圳證券交易所上市的若干合資格股票（「深交所股票」）之基金—「滬港通」及「深港通」是上海 / 深圳與香港建立的股票市場互聯互通機制計劃，有關法規可能會變更，而將會如何被應用仍未明確。「滬港通」及「深港通」機制受額度限制之規限，可能限制基金及時地通過「滬港通」 / 「深港通」投資於上交所股票 / 深交所股票的能力。倘若通過「滬港通」 / 「深港通」機制進行的交易遭暫停，基金進入上交所股票 / 深交所股票市場的能力將受到不利影響並可能會影響基金的投資策略。由於有關的資訊科技系統是由證券交易所及交易所參與者新開發，故可能承受操作風險。如系統未能正常運作，通過機制進行的交易將會暫停。此外，通過機制進行的交易或會令基金承受交收及結算風險。若中國境內結算公司未能履行其交付證券 / 支付的責任，基金可能在追討損失上遇上延誤或可能無法完全取回全數損失。此外，中國法規實施若干沽出限制，因此基金可能無法及時地沽出所持有的上交所股票 / 深交所股票。「滬港通」 / 「深港通」合資格股票可能會變更並被調出「滬港通」 / 「深港通」範圍，可能會影響到基金的投資組合或策略。基金或許不能及時參與上交所股票 / 深交所股票的若干企業行動和委任代表出席或參與上交所股票 / 深交所股票的股東大會。基金也可透過「深港通」投資於深圳證券交易所中小板 及 / 或創業板，因此可能導致基金及閣下蒙受重大損失。基金通過「滬港通」及 / 或「深港通」作出的投資並不受香港的投資者賠償基金保障。
- 只適用於在內地與香港基金互認（「基金互認」）安排下的內地互認基金—基金互認安排設有總額度限制。倘若額度用盡，基金單位的認購申請可能隨時暫停。倘若基金不符合基金互認安排的任何一項資格條件，新的基金單位認購申請將可能不獲接受。在最差的情況下，香港證監會甚至可能會因為基金不符合資格要求，撤銷基金於香港公開發售的認可資格。沒有任何保證可以確保基金能夠持續符合各項資格條件。目前，根據基金互認安排的有關政策，若干稅收減免及豁免適用於基金及 / 或閣下。概不保證該等減免及豁免或內地稅收法律法規不會改變。現有減免及豁免以及相關法律法規如有任何變動，均可能對基金及 / 或閣下造成不利影響，且可能導致彼等遭受重大損失。內地及香港市場的慣常做法可能有所不同。此外，基金與其他在香港向公眾發售的基金之營運安排亦可能不同。閣下應了解清楚這些不同之處及其影響。

基金乃投資產品，部分基金乃涉及金融衍生工具的結構性產品。投資決定是由閣下自行作出的，但除非大新銀行有限公司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，否則閣下不應投資在有關投資產品。

重要聲明：

- 「市場焦點」的內容由基金公司提供，而「基金資訊」之數據則由 Morningstar 提供，兩者皆只供參考用途。
- 除非情況另有所指，否則「新·資訊」(「本文件」)只提供一般參考性資訊，本文件並沒有考慮投資者的個別需要及狀況。此外，雖然本文件內容所載資料取自獲相信為可靠的資料，但惟本行並未就資料進行獨立核對。本行及 Morningstar 不能擔保本文件之任何資料、推測或意見或作出任何此等推測或意見之基礎的公正性、準確性、完整性或精確性，亦在沒有欺詐、疏忽及故意失責的情況下不會承擔任何法律責任。本行有權修改本文件的內容資料而毋須另作通知。任何人因使用或依賴本文件所提供的資料而引致的任何損失，本行概不負責，但直接及主要由於本行疏忽或故意失責引致的損失則除外。除非情況另有所指，否則本文件只供參考之用，並不構成任何人就申請或購買任何投資產品或其他投資，及與產品或投資有關之任何期權、期貨或衍生工具或進行任何交易的招攬、邀請或建議，亦不構成對未來單位價格變動的任何預測。本文件所提及之投資項目未必適合所有投資者。除非情況另有所指，否則本文件不應被視為向任何人提供投資建議。投資者必須根據其各自的投資目的及經驗、財務狀況及其他需要作出投資決定。對本文件內討論的任何產品、其他投資或投資策略，投資者可尋求獨立的財務意見。除非情況另有所指，否則本文件並無意提供專業意見，因此投資者不應作為此方面之用途。
- 投資涉及風險。有關未來之陳述有可能不會實現，及投資者請了解有關產品或其他投資如果有任何收益，均有機會變動。投資之價值及任何收入均可升可跌，甚至可能會變成毫無價值。過往表現並不代表將來之表現。外幣匯率可能有損本文件中所提及的產品或其他投資之價值、價格或收入。投資者在投資前應考慮稅項對該投資之影響，及應根據個別情況向各獨立稅項專家尋求稅務意見。本文件並不擬指出本文件內提及之產品或投資項目可能涉及的所有風險。投資者作出任何投資決定前，敬請細閱及明白該等投資的所有發售文件，包括但不限於其所列載的風險披露聲明及風險警告。
- 本行及其聯繫公司可隨時就本文件中提及的產品或投資進行買賣、從交易獲利、持有或充當市場莊家或顧問、經紀或銀行家。本行及其聯繫公司可能就其文件所提及的所有或任何產品或投資項目交易中收取經紀佣金及費用。
- 本文件由本行於香港刊發，只供收件人閱覽。本文件及其全部或部份內容不得翻印或作進一步刊發。
- 本文件並未經香港證券及期貨事務監察委員會或任何香港監管機構審核。