

港股投資組合剖析



建行息率有逾6厘或以上，將此股當作是一籃子收息股仍是可取。

了解房託基金投資組合

投資者追求股息回報，部分會考慮房地產投資信託基金 (REIT或房託基金)。然而投資者在選擇個別房託基金時，要留意影響基金收入以至分派能力的因素，包括物業投資種類、所在地及組合是否多元化。

房託基金收入來源主要來自其投資物業，產生定期租金收入的物業需要至少佔基金資產總值的75%。基金每年須將不少於90%的除稅後淨收入，作為股息派發給投資者。

物業種類受經濟因素影響
房託基金的物業投資種類一般有酒店、寫字樓、商場、停車場、物流中心和數據中心等。本港上市的房託基金中，有主要投資於酒店、商場或寫字樓，亦有投資於混合類型物業，例如商場、停車場加寫字樓。各類物業的租賃情況會受到經濟和行業因素所影響。

留意物業地點發展及匯率風險
房託基金可以投資於不同地方的物業，本港上市的房託基金中，既有主要投資於本港物業的，也有投資於內地及海外物業的，或是物業投資分布在多個市場的。不同地區的物業發展和增值潛力、風險，以及租金都會有所分別。

散戶亦要留意投資於國內或海外物業的房託基金，其單位未必會以港元計價和買賣，亦未必會以港元派息，故要考慮匯率風險。

投資要懂得分散風險，揀選房託基金時，我們也要考慮基金持有的物業投資組合是否分散。若房託基金只靠單一物業作為主要收入來源，當該物業項目出現問題時，就可能嚴重影響房託基金的收入及分派能力。我們還應從房託基金的定期報告中，了解它們所投資物業的管理情況，例如空置率、出租率、續租率和租金水平等。

文：投委會

由於本專欄主要討論退休理財，因此較少分享港股的投資機會，惟最近收到讀者問及其用作退休之用的港股組合，所以今次我們會剖析當中持股，以解其憂慮。讀者陳小姐相信投資可以使財富增值或對沖通脹，並建立了一個港股投資組合，作為未來的被動收入，可惜現時組合總值下跌了20%，她希望本欄可以就其持股逐一點評。

根據陳小姐提供的資料，其港股組合共持有6隻股票，包括滙控(0005)、中國移動(0941)由於內部分規問題，我們未能評論此股)、建設銀行(0939)、恒生銀行(0011)、恒基地產(0012)、盈富基金(2800)。

以下我們會先分析個股，再針對整個組合作出建議。

滙控現非最好收息選擇
以收息為目的的話，滙控現時不是一個好的選擇。自2015年以來，集團連續4年維持全年派息0.51美仙水平，一直受到不少消費一族長期追捧，但在2019年，卻突然宣布取消派息，令不少股東大失所望。

雖然集團今年第三季業績好於預期，但外界仍一直關注滙控何時才會恢復派息。據集團預計，是否恢復派息將在明年2月發表全年業績時才會公布。由於閣下買入價(74元)現價距離太

多，不建議現階段才止蝕。只是目前距離2月仍有一段時間，期內滙控股價或持續波動。受疲弱的環球宏觀因素拖累，內銀股前景堪虞。目前建行息率有逾6厘或以上，仍算吸引，雖然其股息近年表現未見突出，惟將此股當作是一籃子收息股仍是可取。值得留意的是，集團未來在淨利息收益率、不良貸款率和核心一級資本充足率等各項財務指標否有惡化跡象，如有的話，或可換馬另一內銀股作收息之用。

恒生在今年第一、第二季均削減其派息，令此股的收息吸引力下降。不過以本地銀行股來看，恒生的派息比率仍是吸引。事實上，減少派息或者只是短暫情況，假如日後環球經濟復甦、經營環境改善，長線或會再次增加派息。

受經濟衰退及疫情等多個不利因素影響，本地地產股今年內累跌不少。不是任何細分析，年內樓價表現依然硬淨，而在本地經濟漸趨穩定下，發展商近日開始加快推盤，加上低息環境持續，料可釋放購買力，本地地產股氣氛有望反彈。雖然現價距離閣下的買入價仍有一段空間，基於股價目前仍有機會回升，不建議換馬。

就估值而言，與全球主要股票市場相比，香港

股市仍具有相對的估值優勢。基於基本面對對可持續經濟復甦的預期，預計美國11月大選過後，大市或會出現短期的緩衝時期，港股下半年走勢將是先低後高，因此，建議維持持有盈富基金。

把握機會涉足新經濟股
以整體組合分析的話，可以留意到全是舊經濟股。雖然傳統股份有其優點，例如估值較低及派息較高，但中長線的增長潛力明顯不及科技或生物科技等新經濟股。由於陳小姐現時為45歲，距離退休尚有一段較長時間，未來可把握機會(當股價調整時)為組合加入新經濟股，以提升長線的增長潛力。

惟我們的意思不是說即時作出調配，否則低沽(舊經濟股)高買(新經濟股)並非理想策略。另外，陳小姐未有提供其詳細的資產分配，一如所去我們所指，退休理想首要資產配置，緊記遵守「理財金字塔」的要點，港股投資只為退休儲備的其中一部分。

若大家有任何關於退休理財的問題，請聯絡文匯報編輯或電郵光大新鴻基(kenny.wen@ebshk.com)，我們會盡量解答。

最新強積金基金報價

Table with multiple columns listing various investment funds, their performance metrics, and other details. The table is organized into sections for different asset classes and fund types.

最新基金行情：基金近期之每股資產淨值或賣出價。
變：以內期內每股資產淨值或賣出價，按股手投資，以港元計算。
同一組別中，領先的20%基金在總回報上，股手投資，以美元計算。
權：之後的20%為2級，中間的20%為3級，再之後的20%為4級。
權：在總回報，以歷史數據為依據，反映基金相對於同組別中經風險調整後的穩定回報。