

重要事項：

- 1 宏利環球基金 - 亞太房地產投資信託產業基金（「宏利亞太房託產業基金」或「本基金」）主要投資於亞太（日本除外）地區的股票及股票相關證券，投資者可能會承受股票市場、地域集中及貨幣風險。
- 2 本基金相關的派息類別並不保證會作出股息分派、分派的頻次及股息款額或派息率。本基金可從收益類別股份的收益、已變現資本收益及/或從資本撥付股息。本基金可從每月派息（G）或R每月派息（G）的類別股份的已變現資本收益、資本及/或總收益撥付股息，並從資本扣除全部或部分費用及開支（即從資本撥付費用及開支）。從本基金資本中撥付股息等於退回或提取投資者原本投資額的一部分或該原本投資額應佔的任何資本收益。此舉可能導致本基金該類別的每股資產淨值即時減少。
- 3 本基金投資於房地產投資信託基金（REITs），可能會使投資者承受行業集中及房地產相關風險。
- 4 本基金擬使用金融衍生工具作投資、有效管理投資組合及/或對沖目的。金融衍生工具的使用導致本基金承受額外風險，包括波動風險、管理風險、市場風險、信用風險及變現風險。
- 5 投資涉及風險。本基金的投資者或須承受資本虧損。投資者不應只單靠本資料而作出投資決定，而應仔細閱讀銷售文件，以獲取詳細資料，包括本基金及其股份類別的風險因素、收費及產品特點。
- 6 人民幣目前並非可自由兌換的貨幣，以人民幣支付贖回款項及/或股息款項可能由於適用於人民幣的匯兌管制及限制而延遲。由於離岸人民幣（CNH）將用於人民幣計價類別的估價，因此CNH匯率與在岸人民幣（CNY）匯率相比可能存在溢價或折讓，買價或賣價之間可能存在顯著差價，因此人民幣計價類別的價值將受波動影響。人民幣一旦貶值，有可能對投資者於基金的人民幣計價類別的投資的價值構成不利影響。



Manulife Investment Management
宏利投資管理

2024年5月

宏利 亞太房託 產業基金



manulifeim.com.hk

本基金已獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可。證監會並非根據房地產投資信託守則給予本基金認可，亦不表示本基金獲得官方推介。

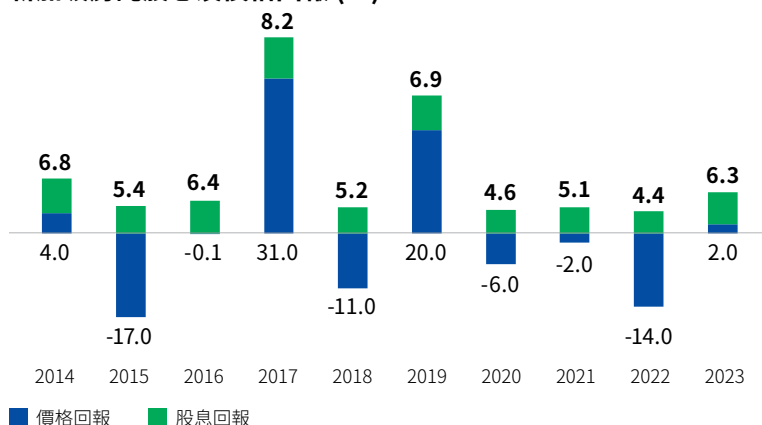
為何投資亞太房託？

持續收益回報

主要亞太房託歷史上提供持續的股息回報。以新加坡為例，2009年至2023年間，新加坡房託的年度化回報達11.9%，當中近55%是來自股息收益。

資料來源：彭博，由2009年1月1日至2023年12月31日。新加坡房託以富時ST房地產信託總回報指數代表。

新加坡房託股息及價格回報 (%)

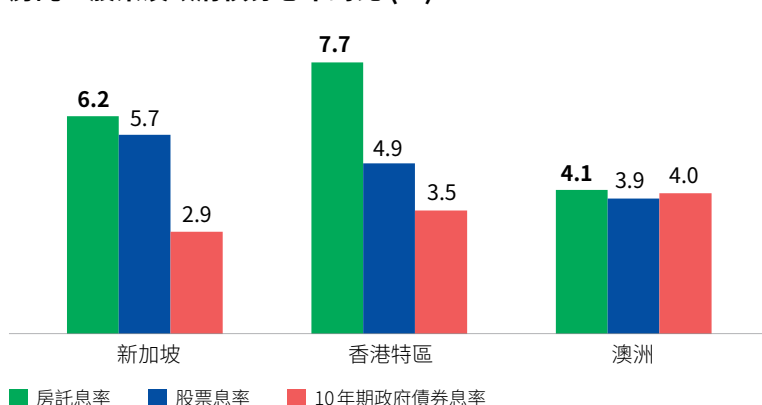


股息潛力吸引

亞洲主要房託市場目前提供相對吸引的股息水平，收益率高於當地股票及政府債券。

資料來源：彭博、截至2024年1月31日。
房託-股息率：新加坡房託-富時海峽時報房地產投資信託指數；香港房託-富時EPRA Nareit 香港指數；澳洲房託-標準普爾/ASX 200 澳洲房地產投資信託指數。
股票-股息率：新加坡股票：海峽時報指數；香港股票：恒生指數；澳洲股票：標準普爾/ASX 200指數。
僅供說明之用。以上孳息率並不代表基金的派息率，亦不能準確反映投資者在各個情況下的實際回報。正數派息率並不意味可取得正回報。過往表現不代表未來的表現。

房託、股票及政府債券息率對比 (%)

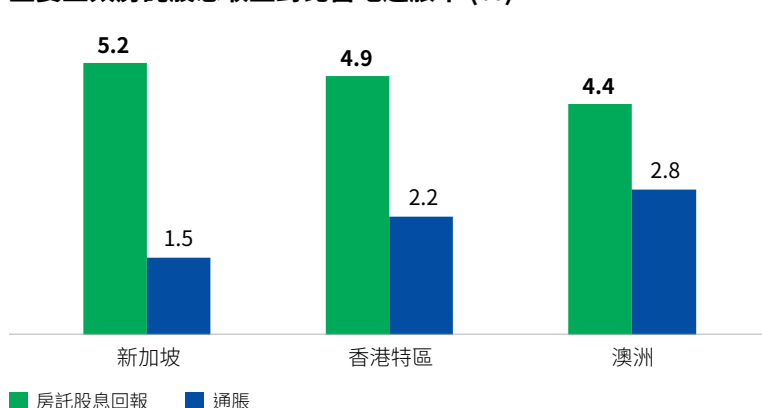


房託股息收益跑贏通脹

過去十年間，亞太區主要市場的房託股息收益持續高於當地通脹率，該“收益溢價”為投資者提供了一個「通脹調整後」的收益方案。

資料來源：彭博，自2014年1月1日至2023年12月31日。新加坡房託以富時ST房地產信託總回報指數代表；香港房託以富時EPRA NAREIT 已發展房託香港總回報指數代表；澳洲房託以標普/ASX 200 澳洲房託總回報指數代表。通脹以當地消費者物價指數代表。

主要亞太房託股息收益對比當地通脹率 (%)



宏利亞太房託產業基金

為了達致穩定收益及資本增值的投資目標，基金維持分散配置於**結構增長行業**（工業 / 數據中心房託）、**營運復甦主題**（零售 / 辦公室 / 酒店和度假村房託）和有望**創造超額回報的證券**（非房託地產股）。

行業配置範例

結構增長行業：

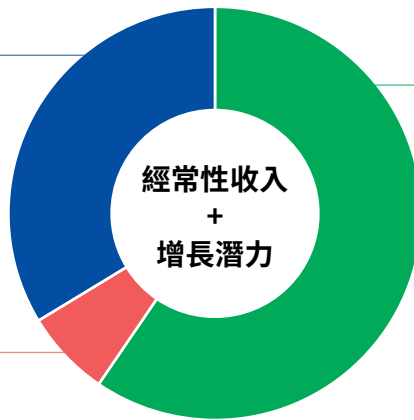
電子商貿，人工智能科技及雲計算持續增長，帶動物流倉儲及數據中心需求。

相關房託行業：

- 工業房託
- 數據中心房託

超額回報潛力股份：

審慎挑選非房託房地產公司，爭取資本增長潛力。



營運復甦主題：

在區內經濟增長和營運基本面穩健的支持下，靈活捕捉房託營運改善和現金流復甦的機遇。

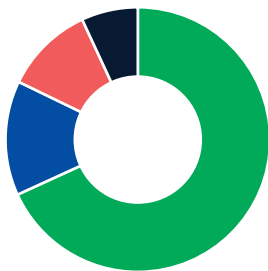
相關房託行業：

- 零售房託
- 辦公室房託
- 酒店及度假村房託
- 多樣化房託

僅供演示說明。以上配置不代表組合實際配置。

旨在提供每月派發股息¹

市場配置範例



- 新加坡
- 香港特區
- 澳洲
- 其他

僅供演示說明。以上配置不代表組合實際配置。

¹ 僅適用於每月派息類別股份。

本基金主要配置於新加坡、香港特區及澳洲上市房託，因為它們提供相對較高而穩定的股息率。

派息時間表

記錄日	除息日	除息日每股資產淨值 ²	AA (美元) 每月派息 (G)	
			每股派息	年度化派息率 ²
2024年3月28日	2024年4月2日	\$0.5839	0.0036	7.75%
2024年2月29日	2024年3月1日	\$0.5869	0.0036	7.71%
2024年1月31日	2024年2月1日	\$0.6061	0.0036	7.46%

² 資料來源：宏利投資管理，截至2024年4月2日，只適用於AA (美元) 每月派息(G) 類別。年度化派息率 = $[(1 + \text{每單位派息} / \text{除息日資產淨值})^{\text{每年派息次數}} - 1]$ ，年度化派息率乃基於最近一次相關派息計算及假設收益再撥作投資，可能高於或低過實際全年派息率。請注意，基金派息並無保證，正數派息率並不意味可取得正回報。過往表現不代表未來的表現。

宏利投資管理專業團隊

超過 **95年**
房地產投資、資產及
物業管理經驗

超過 **1,470億美元**
亞洲所管理和提供
行政管理的資產³

超過 **200位**
駐亞洲專才⁴

³ 資料來源：宏利投資管理。數據截至2023年12月31日。管理資產的價值四捨五入至最接近的10億美元。

⁴ 資料來源：宏利投資管理，截至2023年12月31日。宏利投資管理的環球投資專業團隊包括來自數家宏利投資管理聯屬公司及合資公司的投資專家；並非所有實體能夠代表所有資產類別。

3501495



黃惠敏

黃惠敏駐於新加坡，負責亞太區除日本的房地產投資信託組合。

問：亞太房託市場在4月份的表現如何？

答：亞洲（日本除外）房託市場¹在4月下跌。主要房託市場全面下跌，當中澳洲表現最弱。最近數月的通脹數據高企，令減息憧憬降溫。最新的聯邦基金期貨定價反映市場預期當局在2024年只會減息一次，與2024年初憧憬將會減息六次截然不同。跟隨利率將長時間偏高的預測，10年期美國國債孳息率按月上升40個基點至4.6%，追求收益投資者的最低回報率因而上升。

新加坡房託¹在月內下跌，跌幅與香港房託相若¹。房託管理公司在業績期公佈的續租租金調整數據強勁，支持大型零售和辦公室房託的營運表現走強。新加坡最大的商業地產業主上調零售和辦公室的續租租金調整指引。隨著零售租金從疫情期間的低位回升，其他中型房託亦上調租金。一棟陳舊辦公室大樓可能重建，令辦公室供應緊張，亦刺激辦公室板塊投資氣氛。

香港房託¹在月內大部份時間下跌，直至有消息指資金流入可能提振市場，帶動股市從歷史低位回升。4月初有媒體報道，復活節長週末期間外遊的香港居民人數創新高，利淡本地零售氣氛。港人外遊的情況加劇投資者近期對零售消費外流至深圳等鄰近地區的憂慮。

澳洲房託¹在4月走跌。通脹數據出乎意料上升，局部改變投資者對澳洲儲備銀行調整利率的時間和方向的預期，股市隨之廣泛下跌。另一家擁有龐大辦公室及住宅業務的大型房託也顯著下跌。顧問數據顯示，主要辦公室市場空置率上升，加息亦抑制投資者對購置物業的需求。

問：4月份的基金表現動力何在？

答：宏觀環境持續不明朗，拖累基金在月內下跌。澳洲房託在年初走強後，4月份通脹數據上升觸發廣泛沽盤。由於業務模式對利率敏感，一家大型房地產基金管理公司主導跌勢。新加坡方面，工業和酒店房託逆轉上月的正面表現。

基金的香港持倉利好表現。中國證監會證實將房託納入「滬深港通」後，帶動香港房託從4月中起獲得支持；此舉有助基金流入房託市場。

問：你認為亞太房託市場的前景如何？

答：全球利率可望見頂，為亞洲房託帶來重大壓力的因素有望在未來一年逆轉。雖然利率可能長時間偏高，但實物房地產市場的交投轉趨活躍，反映市場出現資產價格發現、流動性好轉的跡象。在缺乏重大負面交易證據的情況下，這些跡象有助重建投資者對亞洲房託資產價值的信心，房託亦可以透過資產回收來修復資產負債表。我們繼續尋找投資機會，並聚焦於以合理的估值水平買入優質的亞洲房託。

除非另行注明，所有資料均來自宏利投資管理，截至2024年4月30日。本文件的部份資料可能包含就日後發生的事件、目標、管理規定或其他估計所作出的預測或其他前瞻性陳述。該等事件並不一定會發生，並可能與本文件所載的情況存在重大差異。過往表現並非未來業績的指標。本資料關於投資組合持倉並不反映未來配置。

¹ 資料來源：彭博，宏利投資管理，截至2024年4月30日。亞洲房託以S&P Pan Asia Ex-JP, AU, NZ, PK REIT 10%上限指數代表。新加坡房託以富時ST房地產信託總回報指數代表；香港房託以恆生房託總回報指數代表；澳洲房託以標普/ASX 200澳洲房託總回報指數代表。

本文件由宏利投資管理（香港）有限公司刊發。

證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）並未有審閱此文件。本基金已獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可。證監會並非根據房地產投資信託守則給予本基金認可，亦不表示本基金獲得官方推介。