

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4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。



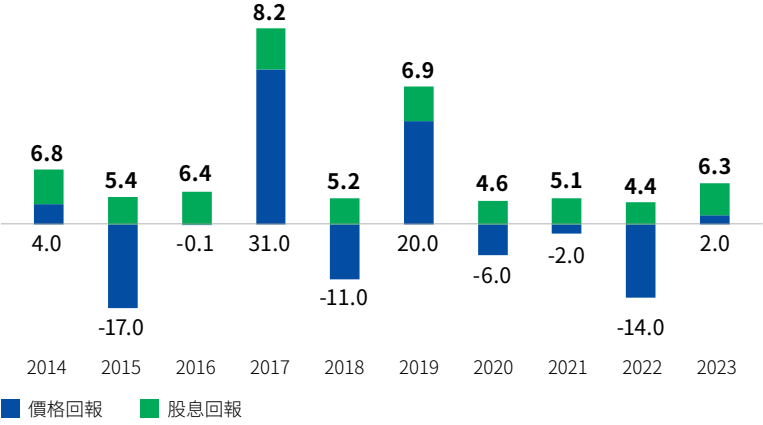
為何投資亞太房託？

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 (%)

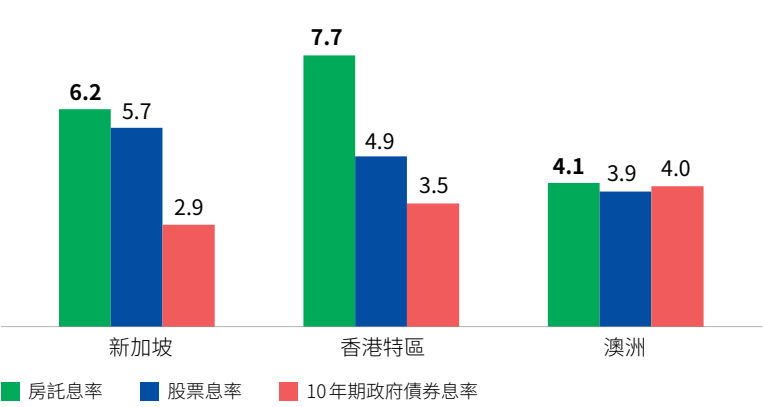


股息潛力吸引

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。以上股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 (%)

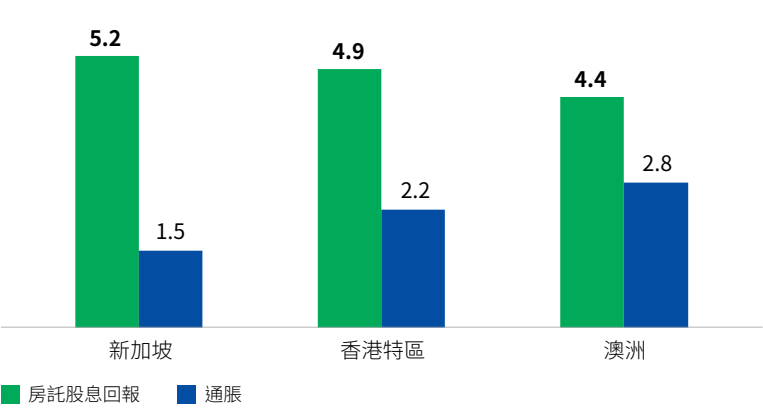


房託股息收益跑贏通脹

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：

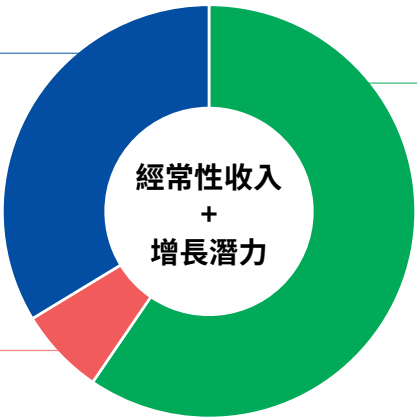
電子商貿，人工智能科技及雲計算持續增長，帶動物流倉儲及數據中心需求。

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。

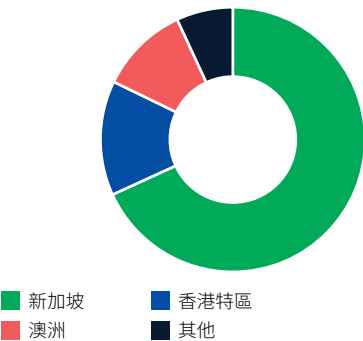
相關房託行業：

- 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



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。



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3月份的表現如何？

答：亞洲（日本除外）房託市場¹在3月份表現參差，香港房託¹令指數受壓。聯邦公開市場委員會舉行3月份會議前夕，投資氣氛緊張，因為1月和2月的經濟數據強勁，市場關注聯儲局可能改變2023年12月的溫和立場。全球央行在3月份動作頻繁：日本央行的政策出現重大變化、聯儲局按兵不動，瑞士央行則出乎意料減息。

澳洲房託¹持續在3月份領先區內市場。澳洲10年期債券孳息率從2024年第一季的高位回落至4%以下，房託市場廣泛走高。作為指數重倉股，一家擁有工業房託的基金管理公司受益於數據中心投資主題，持續帶動指數上揚。

香港房託¹受零售業房託拖累而下跌，因為人民幣貶值，市場關注深圳商場搶佔香港本地零售業消費的情況。一家香港最大型的日常消費商場房託在公佈業績前舉行投資者電話會議，表示雖然租戶的零售銷售增長放緩，但仍然錄得續租租金上調。

新加坡房託¹在3月份回升，美國歌手Taylor Swift於當地舉行演唱會期間，旅遊業開支錄得強勁增長，利好酒店業。2月份到訪新加坡的中國旅客人數大致回升至疫情前水平，反彈步伐領先其他東盟國家。另外，聯儲局維持政策指引和2024年將減息三次的論述不變，亦令以美國市場為主的房託¹造好。

問：3月份的基金表現動力何在？

答：基金在月內微跌。儘管澳洲房託表現強勁，但香港房託抵銷部份升幅，因為零售宏觀數據疲弱，加上跨境消費增加利淡本港房託基金表現。個別持有香港商場資產的新加坡房託也下跌，反映香港零售業乏力。此外，一家澳洲小型醫療保健房託表現欠佳，因為投資者關注其主要租戶（一家私營醫院集團）可能因為保險公司上調保費帶來的盈利壓力，而要求進一步減免租金。

基金持有的一家澳洲工業房託（受惠於強勁的數據中心發展項目），以及一家澳洲基金管理公司（受惠於交易活動的動力轉強）利好回報。與此同時，到訪旅客和每間可售客房收入增長數據正面，令新加坡酒店業房託也帶來貢獻；隨著投資者尋找受惠於人工智能技術的機會，新加坡數據中心房託也繼續造好。

問：你認為亞太房託市場的前景如何？

答：隨著全球利率見頂，為亞洲房託帶來重大壓力的因素有望在未來一年逆轉。聯儲局主席鮑威爾表明2024年仍有可能減息三次，這項最新的政策指引令投資者感到安心。實物交易市場似乎正在回暖，初步出現資產價格發現及流動性好轉的跡象。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3月31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3月31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。