

亞洲收益投資： 利用亞洲房地產投資信託 及派息股建立抗禦力

Katerina Irwan，投資組合經理

Bonnie Chan，特許金融分析師，投資組合經理



在全球經濟前景不明朗的情況下，穩定收入流對投資者來說是吸引的定位。我們鼓勵投資者從多種來源賺取收益，並相信亞洲房地產投資信託及亞洲派息股蘊含可觀的投資機遇。

投資者現時面對通脹升溫及利率上升的憂慮。這與過去數十年的低息及債券收益率下跌環境形成鮮明對比。然而，雖然利率上升，但我們認為部分收益

策略仍然存在吸引的投資機遇，特別是在正出現新增長動力的亞洲房地產投資信託及亞洲派息股票領域。

亞洲房地產投資信託在收益率上升時錄得正回報

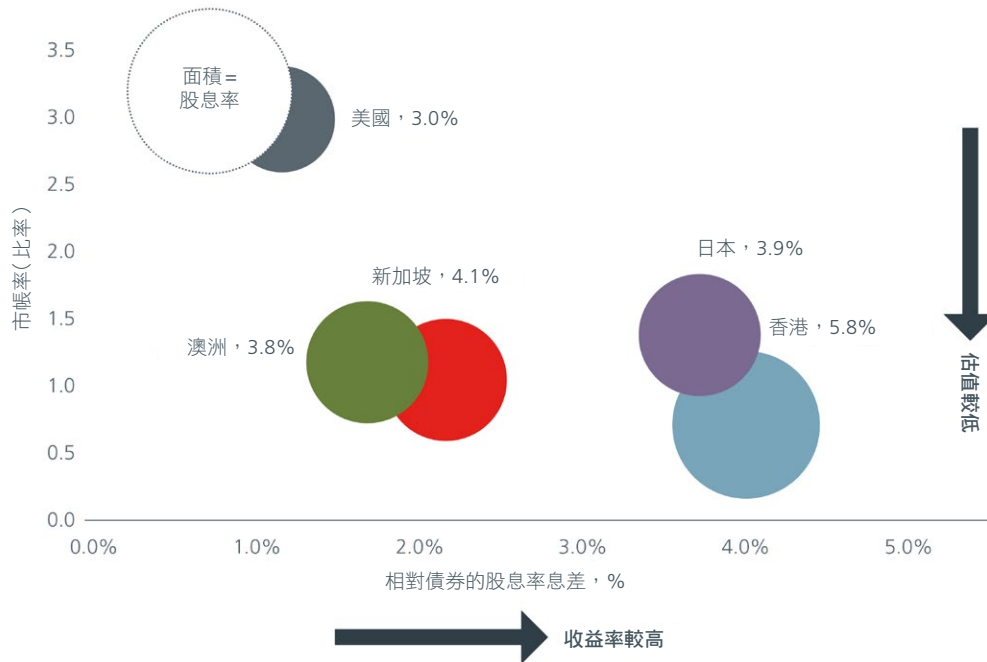
在過去四次美國10年期國庫債券收益率上升超過100個基點的時期內，亞洲房地產投資信託依然錄得正回報。見圖1。

圖1. 亞洲房地產投資信託在加息週期內的表現



資料來源：瀚亞投資(新加坡)有限公司、彭博，2004年1月1日至2021年12月31日。亞洲房地產投資信託由彭博亞洲房地產投資信託指數(美元)代表。「10年期美國國庫債券」指10年期美國國庫債券。左軸顯示重新調整基值至100的累計回報。右軸顯示美國10年期國庫債券收益率。

圖2. 香港及新加坡房地產投資信託的收益率非常吸引



資料來源：彭博、瀚亞投資(新加坡)有限公司，數據截至2022年2月28日。股息率息差為相對於當地10年期政府債券收益率的息差。請注意，使用該等指數作為各資產類別／行業過往表現的代表具有限制。過往表現亦不代表未來回報。

與此同時，即使美國10年期國庫債券收益率升逾2%，亞洲房地產投資信託的收益率仍然較具吸引力。見圖2。與美國房地產投資信託相比，亞洲房地產投資信託的估值更加吸引，負債比率亦較低。新加坡、澳洲及香港房地產投資信託的總資產負債率平均分別為37.5%、24.9%及26.0%，美國則為45.5%¹。

雖然亞洲房地產的走勢因疫情而有所改變，但仍有令人振奮的增長領域可供投資。零售及辦公空間用途的改變讓這些領域重獲生機。此外，隨著各國重新開放邊境並放寬安全距離措施，酒店及商場有望受惠。

隨著工作常態轉變，亞洲在家工作利弊可能有別於已發展經濟體，因亞洲的家居環境較小，交通距離

亦較短。然而，隨著越來越多的工作能透過數碼形式進行，部分亞洲公司已經轉向長期混合辦公模式。由於員工可以彈性地在辦公室以外工作，對共享辦公空間的需求有所增加。

與此同時，我們在疫情期間看到新經濟行業對新／額外辦公空間的需求不斷增加。舉例而言，中國互聯網公司騰訊於2020年宣布選擇新加坡作為其亞洲業務中心，而持有Tik Tok的字節跳動計劃於2021年擴充其在新加坡中央商務區的辦公空間。與此同時，亞洲方面，新加坡仍然是收購項目的主要市場，其中，阿里巴巴於2020年收購安盛保險大廈50%的股權，安聯房地產則於2021年收購OUE Bayfront 50%的股權。投資公司KKR亦視新加坡為其價值17億美元的基金之核心市場之一，該基金針對亞太區的房地產投資。

資料來源：¹瑞信研究。美國：MSCI美國房地產投資信託指數，2022年4月。

與此同時，雲端服務的普及應用推動亞洲建設超大規模數據中心。在2019年至2025年期間，東南亞數據中心市場的複合平均增長率預計將達6%，其中，新加坡的潛力最大，其次是印尼、馬來西亞、泰國及越南。²

亞洲各國對科技園區的需求同樣急增，部分原因是政府的政策尋求利用創新來推動經濟增長。印度方面，新的科技園區的定位為針對國內及國際市場的生產中心。中國方面，由於政府推動提高科技自主，科技園區的需求不斷上升。

隨著注重可持續發展的租戶之需求不斷增加，「綠色建築」亦將日漸備受關注，因其設計及施工過程會減少對環境的負面影響。亞太區目前對可持續建築的需求多於供應，使業主能收取較現時租金高出10%的溢價³。

亞洲房地產投資信託市場具有多樣性，意味著主動型管理公司可以利用不同領域的獨有特點及週期性走勢，提高投資組合的收益率。

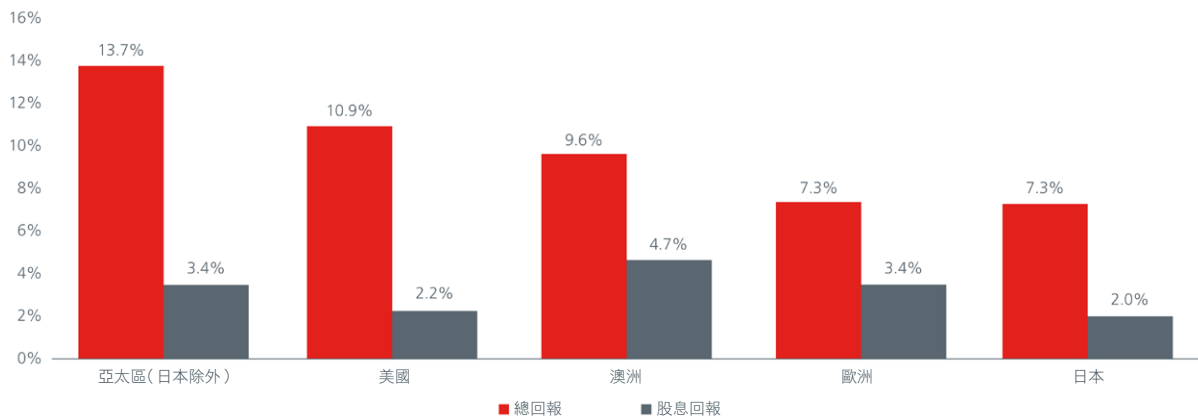
亞洲派息股一直是推動回報的重要因素

派息股可以成為收益投資組合的另一個部分。派息股歷來都是相對穩定的收入來源，因為其資訊含量高。公司通常傾向保持股息穩定，因為減少派息可能反映盈利或現金流出現問題。

已發展市場及新興市場股票出現的證據顯示，盈利歷來在開始派息的年份以及接下來的數年均會上升。開始定期派發現金股息的同時亦能賺取資本收益⁴。

過去十年(2001年至2021年)，亞洲的股息回報率已超過美國，與歐洲相若。圖3。

圖3. 平均每年總回報及股息回報(%) – 2001年12月至2021年12月



資料來源：瀚亞投資(新加坡)有限公司、彭博。顯示2001年12月至2021年12月期間的平均每年回報。按MSCI指數計算，以基本貨幣計算。請注意，使用該等指數作為各資產類別/行業過往表現的代表具有限制。本頁簡報顯示的過往表現或預測並非亦不應被視為將來或可能實現的表現之指標，或以其他方式用作代表本基金將來或可能實現之表現。

資料來源：²東南亞數據中心市場2021年的主要推動因素及挑戰。直至2025年的投資機遇及預測觀點。³<https://www.scmp.com/business/article/3146055/asia-pacific-developers-focus-green-buildings-they-take-steps-meet-climate>。⁴股息及股份回購的分析。Gregory Noronha 博士，特許金融分析師，以及 George H. Troughton 博士，特許金融分析師。

亞洲派息股與亞洲及全球債券的相關性亦較低，這對希望建立多元化的收益資產投資組合之投資者來說屬優點。圖4。

雖然MSCI亞太(日本除外)指數的股息率為2.55%⁵，但投資者能透過謹慎的主動選債來獲得高於基準指數的收益。亞洲似乎非常適合高股息策略。股息

率高於3%的亞太區(日本除外)股票數量近乎是歐洲的兩倍，更是美國的3倍以上。圖5。

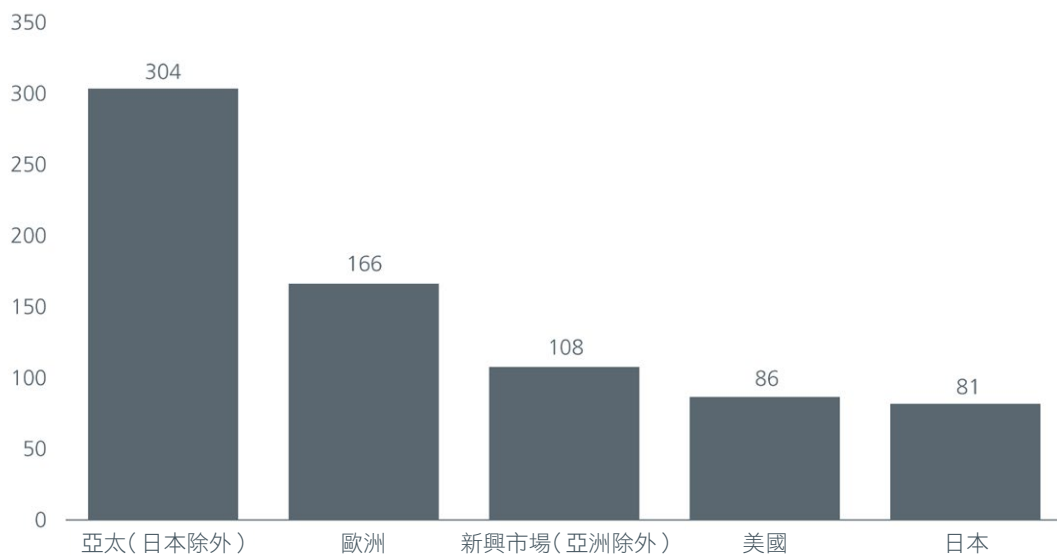
挑選派息股時，投資者應評估公司是否有合理的資本管理政策，並符合其商業週期及發展的階段。這會提高其派息的可持續性。雖然我們偏好穩定派息的股票(從經常收入中支付高額及穩定股息的公

圖4. 與全球及亞洲債券的相關性較低

	全球政府債券	全球投資級別債券	亞洲投資級別債券	亞洲非投資級別債券
亞洲高息股	0.12	0.19	0.28	0.48

資料來源：彭博。2017年4月至2022年4月期間的每週數據。所用指數：MSCI亞太(日本除外)高股息淨回報指數、世界政府債券指數、世界廣義投資級別指數、摩根大通亞洲信貸指數投資級別總回報指數、摩根大通亞洲信貸指數非投資級別總回報指數。以美元計值。

圖5. 各地區股息率高於3%之公司數量



資料來源：MSCI。公司為MSCI世界指數的成分股。2022年3月。

司)，但我們亦在尋找有潛力增派股息的公司。此外，由於股價低得不合理，公司的股息率有時可能會提高。在這種情況下，投資者不僅享有吸引的收益率，在估值回復正常後更有可能賺取資本收益。話雖如此，投資者須提防價值陷阱。經驗豐富的投資者亦可在公司套現部分資產時，把握機會趁機賺取當中的派息。

由於新冠病毒疫情爆發的情況前所未見，股息於2020年初大幅下跌，但此後已經回升。2021年的每股股息增長為正數，其中亞太區（日本除外）及歐洲已發展市場的增幅最為顯著。2022年亞太區（日本除外）的股息增長預計達4.6%。在撰寫本文之時⁶，我們看好能源及房地產業，因為它們是對抗通脹的自然對沖工具。我們亦看好偏向防守性，但仍能派付高股息的公用事業及通訊行業。

從多種來源賺取收益

在全球經濟前景不明朗的情況下，擁有穩定收入流對投資者來說是吸引的定位。我們相信，投資者應從多種來源賺取收益，並認為亞洲房地產投資信託及亞洲派息股蘊含可觀的投資機遇。亞洲房地產投資信託能受惠於數據中心、科技園區、綠色建築以及利好商場及酒店的邊境重開帶來的吸引增長機遇。與此同時，由於亞洲的高息股領域較其他地區龐大，亞洲在收益投資組合中似乎佔據優勢。

這是一系列共八篇文章中的第五篇，文章探討投資者可採納的不同投資策略，以捕捉亞洲正在冒起的投資機遇。

免責聲明

資料來源：瀚亞投資(新加坡)有限公司

本文由瀚亞投資(香港)有限公司(「瀚亞香港」)刊發。本文並不構成任何證券之認購、買入或沽售的要約或建議。本文所載任何意見或估算資料可能作出變更，恕不另行通告。本文所載資料並未就任何人士的特定投資目標、財務狀況或特殊需要作出考慮；因此，亦不會就任何收件人士或任何類別人士，基於本文資料或估算意見所引致的直接或間接損失作出任何擔保或賠償。過往表現，對經濟、證券市場或市場經濟走勢的預測、推斷、或估算，未必代表將來或有可能達致的表現。瀚亞香港是英國 Prudential plc. 的全資附屬公司。瀚亞香港和 Prudential plc. 與一家主要在美國營運的 Prudential Financial, Inc., 和在英國成立的 M&G plc 的附屬公司 Prudential Assurance Company, 沒有任何關係。

本文及資料在瀚亞投資網站(www.eastspring.com.hk)由瀚亞投資(香港)有限公司刊發，並未經香港證監會審閱。



保誠集團成員 