

新闻发布

2010年8月19日

## 亨德森认为，全球房地产股票已走上复苏之路

根据亨德森全球投资 (以下简称“亨德森”) 的分析，全球房地产股票在经历后雷曼时期的泡沫化及近乎崩溃的经验后，正步入早期复苏阶段。亨德森是一家领先的独立全球资产管理公司，所管理的资产规模超过 938 亿美元 (截至 2009 年 12 月 31 日)。

“去年房地产股票的涨幅相当可观 (+100%)。但全球指数仍低于 2008 年 9 月雷曼事件前的水准，并且比 2007 年 2 月的高峰期低 35%。虽然金融市场及投资者需求已差不多恢复正常，但在已开发国家的房地产市场，租赁需求依然疲弱。”亨德森伦敦房地产股票团队主管 Patrick Sumner 表示。

Sumner 先生认为，过度杠杆化并非主要的威胁。投资者在上一个景气循环周期所背负的巨额债务对某些贷款机构及银行来说确实不是好消息，并可能需要好几年的时间才能清偿。但关于会出现大量沮丧的卖家以及价值暴跌的预测却错得离谱。不仅借贷机构不慌不忙、按部就班地处理问题，投资需求亦很强劲，并且主要资产的价格也在上涨。房地产投资信托基金 (REITs) 通常是运用杠杆最少的投资者之一，因此更能利用市场中出现的不错机会。认为债务问题只会产生输家是不对的。

我们处于房地产市场复苏的初期阶段，房地产股票的价值目前仍属公平，以基本面而言，甚至可说是略显低廉。鉴于相对缓慢的复苏势头，我们相信这次房地产复苏周期应能比之前的更持久，至少我们不必担心发生如同 1990 年初期的供过于求的风险。随着经济好转，租金增长也将因此快速攀升。

美国房地产投资信托基金 (REITs) 溢价 5 至 15%，但在价值上涨时期这仍是合理的。美国的各项经济指标均传出好消息，需求似乎比预期更强劲。欧洲则是小幅折价，但个股之间的差异很大。总体而言，我们偏好英国伦敦的强劲写字楼市场，但欧洲股票的股息较高。在亚洲方面，日本处于停滞阶段，而中国的投资者则担心中国政府紧缩货币政策。房地产股票正以折价交易，代表价值不错，但投资者依然缺乏信心。

亨德森远见全球房地产股票基金目前对亚洲采取比重稍高的策略，因为我们看好该地区的强劲经济增长前景，尤其是中国、香港及新加坡。在欧洲，我们持续将投资重点放在英国、法国及瑞典等北欧市场上。在北美洲，本基金维持中立的投资策略，并偏好如实验室/生命科学空间、数据中心及公寓房地产投资信托基金 (REITs) 等利基型房地产股。

“伦敦中区写字楼市场在 2010 年呈现乐观景象。金融机构迅速从信贷危机中恢复，其中部分已开始准备扩张，而其他金融机构也会在其租约到期后采取行动。优质大型建筑空间的短缺情况可能会给未来三年的租金价格造成上涨压力。” Sumner 先生表示。

“在租赁市场方面，欧洲某些地区的复苏速度比其他地区更快。瑞典的经济在衰退期间表现出良好的抗跌性，并且目前的情况正在改善，国内生产总值 (GDP) 在增长，失业率也在下降。租赁市场也很强劲，不只是斯德哥尔摩 (Stockholm)，连南方的马尔摩 (Malmo) 也是如此。” Sumner 先生补充道。

# News release



最后，Sumner 先生总结说：“选股非常重要。投资者并未积极抢购房地产股票，部分原因是市场的不确定性，部分原因是投资者对近期的泡沫化仍心有余悸。然而，市场崩溃所造成的后果并非都是一样的，一些市场操作者将从其他人的危机中获利。由于房地产股票仍不受投资者青睐，因此市场中必然还存在着价值不错的好机会。投资者仍可利用多元化的资产组合方式从房地产投资中获利。”

亨德森共有三种房地产基金：亨德森远见亚太房地产股票基金、亨德森远见泛欧房地产股票基金及亨德森远见全球房地产股票基金，管理的总资产规模达 14 亿美元 (截至 2010 年 6 月 30 日)。获奖肯定的亨德森远见全球房地产股票基金，自 2009 年初起净流入的资金共增加了 2 亿 6,000 万美元。

## 投资前应考虑的重要投资风险

- 本房地产股票基金并非直接投资于房地产，而是主要投资于经营房地产业务之企业或房地产投资信托基金（或同等机构）的股票证券及股票工具。
- 投资基金需承受房地产类股的风险，以及经济、政治、法规及社会发展变革的不同程度风险。
- 本基金可能将其资产中的大量金额投资于单一国家（包括新兴市场，如中国）的企业，并且承受的风险程度及市场波动性(包括投资于新兴市场的流动性风险)可能高于投资于已开发市场并采取较多元化策略的基金。
- 投资基金需承担不同程度的投资风险（如市场、法律、金融、利率、货币等）。在极端的市场条件下，您可能会损失您投资于本基金的全部金额。
- 本基金可能不适合所有投资者。投资者应在提供本基金的中介机构告知产品适合其投资，并说明产品与其投资目标的一致性后，方才进行投资。

**附注：营销材料不应成为您投资决策的唯一依据。上述的投资风险摘要可能无法涵盖所有风险及其它投资本基金的重要事项。请务必在投资之前参阅本基金的公开说明书，了解有关投资风险的详细说明，并酌情寻求独立的专业意见。**

## 重要信息

本文档由亨德森远见基金 (以下简称“本基金”) 的新加坡办事处 — 亨德森全球投资 (新加坡) 有限公司编制，并由授权机构分发。本文档中所包含的信息尚未经新加坡金融管理局 (MAS) 审查或认可。本基金的基金说明书可向经理人办事处及授权经销商办事处索取。投资者在决定认购或购买基金之前，应仔细阅读基金说明书。投资本基金具有市场风险，包括可能损失投资本金的风险。任何基金、证券、投资或基金经理的过往表现或任何预测并不代表基金、证券、投资或基金经理未来或可能的表现。本基金的单位价值及其收入可升可跌。对本基金的投资及其回报率不得视为向亨德森全球投资有限公司或其任何附属公司或指定经销商的存款义务，或由其所提供的保险或担保义务。本文档仅供参考，不应被视为投资本基金的邀约或邀请，且本文档的编制并未考虑任何特定个人的具体投资目标、财务状况和特定需求。亨德森全球投资或其员工对本文档所含的内容或意见之准确性、有效性或完整性并未做出任何明示或暗示的声明或担保。除非另有说明，否则信息均来自亨德森全球投资。所阐述内容均译自英文版本，若有任何争议，应以英文版本内容为准。

亨德森全球投资（新加坡）有限公司登记号：199700782N