

## 丰泰地产投资季度市场信息 ( 2020 年 5 月 )

( 由研究主管 Milan Khatri 编撰 )

全球爆发冠状病毒，疫情发展无法预计，令投资者对亚洲地产及经济前景感到疑虑。因此，丰泰近期为投资者举办讲座，剖析一连串问题：

- 亚洲经济发展模式和前景
- 地产市场下滑，将维持多少时间？
- 疫症对大众生活、工作及市区地产有何影响？
- 酒店业会否复苏，需要多少时间？

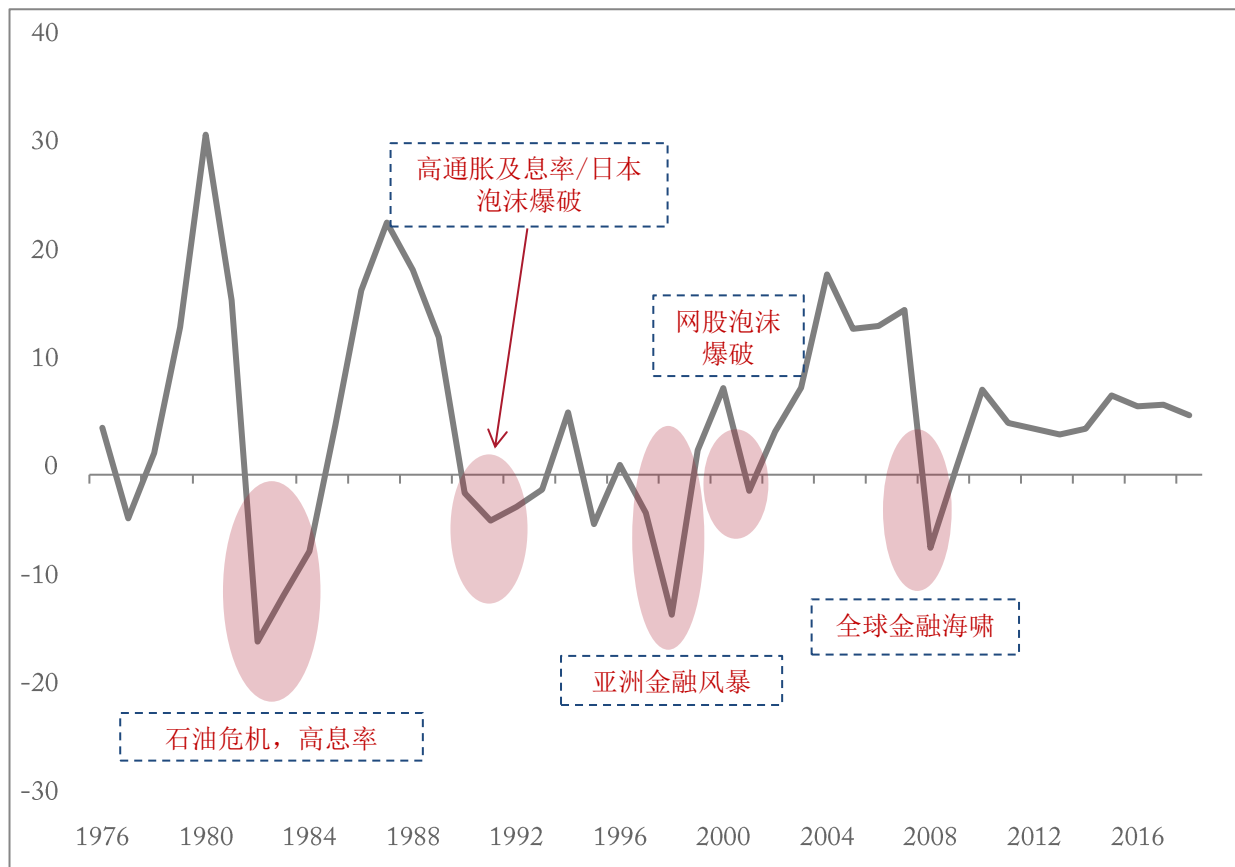
### 告别全球化经济及亚洲经济发展模式？

- 疫症令亚洲经济广泛停顿，以求中断病毒传播；但由于各国将产品供应链迁回本地，因此令部分环球贸易中断。
- 虽然去全球化始于全球金融海啸，但亚洲仍未出现显著影响。即使贸易放缓，亚洲过去数十年经济增长已大幅超越欧洲及北美。
- 病毒终会淡出（虽然仍需一段时间），不少因素将发挥作用，带动经济向前，包括庞大本土市场、持续城市化、杰出科技领袖及基建开支等。

### 亚洲地产市场将于低位维持多久？

- 影响因素很多，包括今后疫情变化。但以市场往绩估计，写字楼租金可能下挫 20-40%，并于平均 2 年内保持于低位。
- 一般而言，高通胀及息率令跌幅更大，下跌周期更长。但网股泡沫爆破及全球金融海啸时期，由于有政策支持，周期大约维持 2 年。
- 亚洲多国政府已公布不同支持政策，而今次与 2008 年情况不同，未有迹象显示爆发大型金融危机，因此有助控制下跌幅度。此外，疫苗研发时间及集体免疫所需时间均可影响下跌周期长短。

### 亚太区通胀调整后地产表现<sup>1,2,3</sup>



备注:

1. 数据来源: 摩根士丹利、CBRE IKOMA、新加坡市区重建局、香港差饷物业估价署及丰泰评估分析 (2020年5月)
2. 实际总回报是收益回报及资本增值总和
3. 1985年数据涵盖澳大利亚、日本、香港及新加坡。1982至84年数据不包括澳大利亚。1976至78年数据不包括澳大利亚及香港

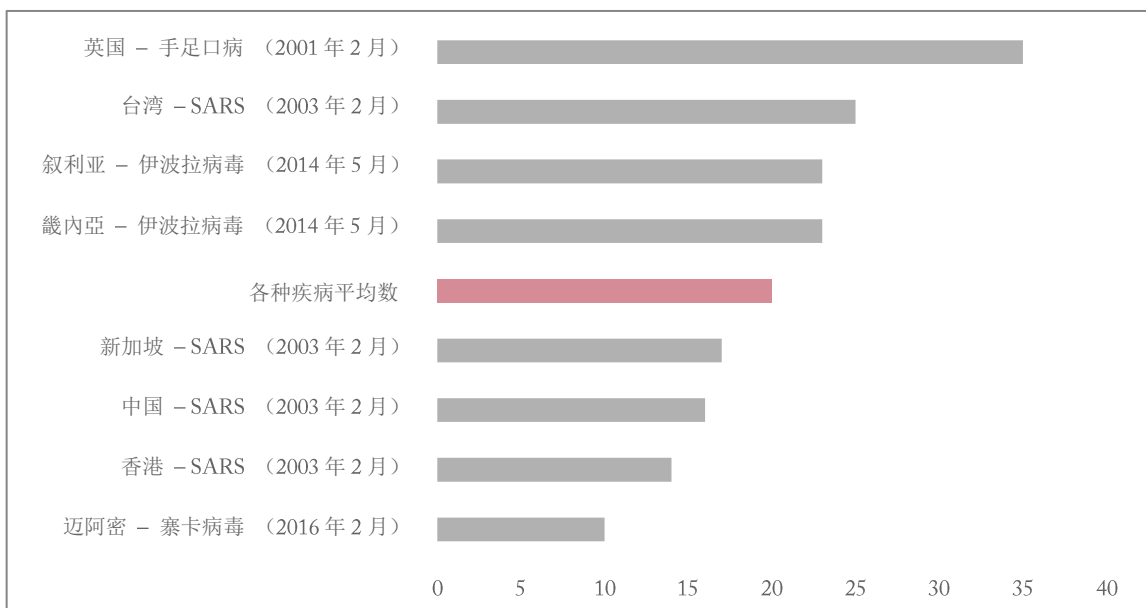
#### 疫症对大众生活、工作及市区地产有何影响？

- 亚洲主要城市可于一定程度上回复正常。本区经历过2003年SARS及2015年MERS疫症，因此主动预防COVID-19传播，令死亡率相对较低。
- 人口密集地区有需要发展个人服务网络，尤其是科技、金融、商业及专业服务等亚洲增长行业。此外，市中心提供较全面医疗服务。
- 于控制疫症比较有效的地区，例如中国、韩国及台湾，大众较为乐意乘搭交通工具，恢复购物及上班——虽然与正常情况仍有一段距离。

### 酒店业会否复苏·需要多少时间？

- 游客大幅减少，令酒店业面临现金紧绌及财政困难。当疫症消失并有预防方法，酒店业将可复苏。正如美国遭遇 911 恐袭后，游客数目曾大幅下跌。
- 根据以往数字显示，旅游业需要 2 年时间方可回复高峰期表现。亚洲不少地区相对有效控制疫情，预期跨境旅游较快复苏。现时中国国内旅游逐渐回复正常。
- 中国抗疫成效是跨境旅游复苏的关键。近年中国国内旅游发展蓬勃，与日本情况相似；而日本近年亦受惠于亚太区旅游业兴盛。

旅游业复苏所需时间 (月)<sup>4</sup>



备注:

4. 数据来源: 世界旅游组织, 2019 年

### 更多问题有待解决？

市场价格开始重新调整，未来调整幅度如何？哪一种行业长远较为优胜？市场下滑时，哪一种投资策略可寻求较佳风险调整后回报？

如想进一步了解有关问题及丰泰投资观点，欢迎发电邮至 [ir@ppinvestors.com](mailto:ir@ppinvestors.com) 与我们联系。

**免责声明：**

本研究文件由丰泰地产投资有限公司（「公司」）研究主管 Milan Khatri 撰写，文中内容纯属见解。本文及文中任何陈述、见解及评估均不可作为投资建议。

本文所载任何预测、见解及预期均属正常研究范围，并与任何股权销售无关，亦不可视为公司、公司董事、股东或任何人士的代理人。本研究文件并不构成或作为任何销售、认购推广，或用以促使购入、认购任何股权。本研究文件亦不可构成或作为订立任何合约或承诺的诱因。任何购入或认购股权的决定仅可基于有关基金销售文件所提供的信息。

以上任何见解、预测或评估仅属执行研究当日的判断，并不保证日后结果或情况符合以上见解、预测或评估。有关资讯可随时更改而毋须另行通知，亦不保证正确无误。信息可能不完整或经删减，并非包含公司所有重要信息。

本研究文件所载部分陈述属于对未来的展望预期，日后实际结果及情况可能受多种因素影响，而与预期有显著差异。因此，阁下不应倚赖有关预期。公司及其成员毋须负责更新或修改任何展望预期。收件人收到本文件即表示接受以上陈述。