

## 豐泰地產投資季度市場資訊（2020年5月）

（由研究主管 Milan Khatri 編撰）

全球爆發冠狀病毒，疫情發展無法預計，令投資者對亞洲地產及經濟前景感到疑慮。因此，豐泰近期為投資者舉辦講座，剖析一連串問題：

- 亞洲經濟發展模式及前景
- 地產市場下滑，將維持多少時間？
- 疫症對大眾生活、工作及市區地產有何影響？
- 酒店業會否復甦，需要多少時間？

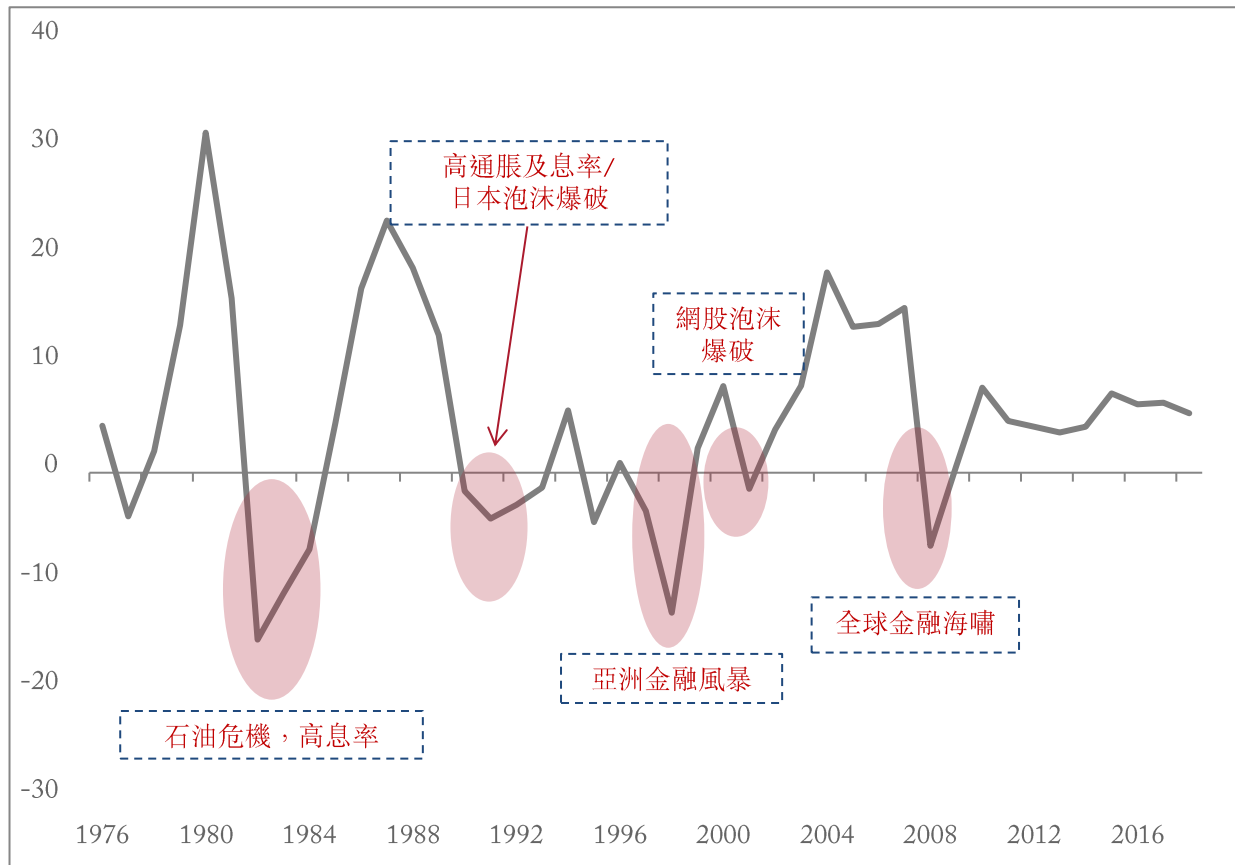
### 告別全球化經濟及亞洲經濟發展模式？

- 疫症令亞洲經濟廣泛停頓，以求中斷病毒傳播；但由於各國將產品供應鏈遷回本地，因此令部分環球貿易中斷。
- 雖然去全球化始於全球金融海嘯，但亞洲仍未出現顯著影響。即使貿易放緩，亞洲過去數十年經濟增長已大幅超越歐洲及北美。
- 病毒終會淡出（雖然仍需一段時間），不少因素將發揮作用，帶動經濟向前，包括龐大本土市場、持續城市化、傑出科技領袖及基建開支等。

### 亞洲地產市場將於低位維持多久？

- 影響因素很多，包括今後疫情變化。但以市場往績估計，寫字樓租金可能下挫 20-40%，並於平均 2 年內保持於低位。
- 一般而言，高通脹及息率令跌幅更大，下跌周期更長。但網股泡沫爆破及全球金融海嘯時期，由於有政策支持，周期大約維持 2 年。
- 亞洲多國政府已公佈不同支援政策，而今次與 2008 年情況不同，未有跡象顯示爆發大型金融危機，因此有助控制下跌幅度。此外，疫苗研發時間及集體免疫所需時間均可影響下跌周期長短。

亞太區通脹調整後地產表現<sup>1,2,3</sup>



備註：

1. 資料來源：摩根士丹利、CBRE IKOMA、新加坡市區重建局、香港差餉物業估價署及豐泰評估分析（2020年5月）。
2. 實際總回報是收益回報及資本增值總和
3. 1985年數據涵蓋澳洲、日本、香港及新加坡。1982至84年數據不包括澳洲。1976至78年數據不包括澳洲及香港。

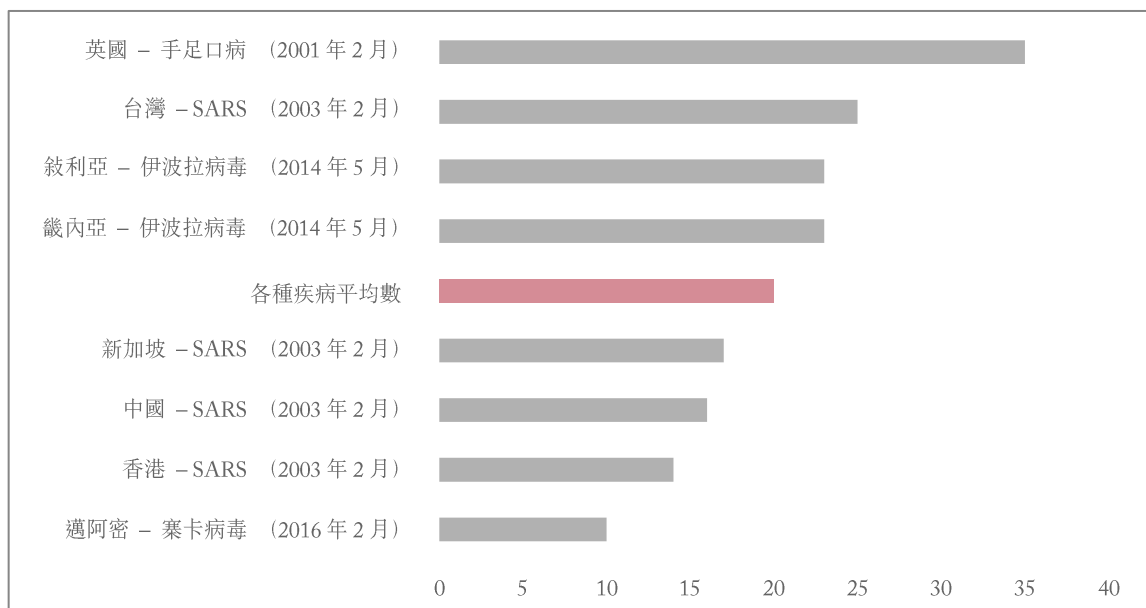
疫症對大眾生活、工作及市區地產有何影響？

- 亞洲主要城市可於一定程度上回復正常。本區經歷過2003年SARS及2015年MERS疫症，因此主動預防COVID-19傳播，令死亡率相對較低。
- 人口密集地區有需要發展個人服務網絡，尤其是科技、金融、商業及專業服務等亞洲增長行業。此外，市中心提供較全面醫療服務。
- 於控制疫症比較有效的地區，例如中國、韓國及台灣，大眾較為樂意乘搭交通工具，恢復購物及上班——雖然與正常情況仍有一段距離。

### 酒店業會否復甦，需要多少時間？

- 遊客大幅減少，令酒店業面臨現金緊絀及財政困難。當疫症消失並有預防方法，酒店業將可復甦。正如美國遭遇 911 恐襲後，遊客數目曾大幅下跌。
- 根據以往數字顯示，旅遊業需要 2 年時間方可回復高峰期表現。亞洲不少地區相對有效控制疫情，預期跨境旅遊較快復甦。現時中國國內旅遊逐漸回復正常。
- 中國抗疫成效是跨境旅遊復甦的關鍵。近年中國國內旅遊發展蓬勃，與日本情況相似；而日本近年亦受惠於亞太區旅遊業興盛。

旅遊業復甦所需時間（月）<sup>4</sup>



備註：

4. 資料來源：世界旅遊組織，2019年

### 更多問題有待解決？

市場價格開始重新調整，未來調整幅度如何？哪一種行業長遠較為優勝？市場下滑時，哪一種投資策略可尋求較佳風險調整後回報？

如想進一步了解有關問題及豐泰投資觀點，歡迎發電郵至 [ir@ppinvestors.com](mailto:ir@ppinvestors.com) 與我們聯絡。

**免責聲明：**

本研究文件由豐泰地產投資有限公司（「公司」）研究主管 Milan Khatri 撰寫，文中內容純屬見解。本文及文中任何陳述、見解及評估均不可作為投資建議。

本文所載任何預測、見解及預期均屬正常研究範圍，並與任何股權銷售無關，亦不可視為公司、公司董事、股東或任何人士的代理人。本研究文件並不構成或作為任何銷售、認購推廣，或用以促使購入、認購任何股權。本研究文件亦不可構成或作為定立任何合約或承諾的誘因。任何購入或認購股權的決定僅可基於有關基金銷售文件所提供的資訊。

以上任何見解、預測或評估僅屬執行研究當日的判斷，並不保證日後結果或情況符合以上見解、預測或評估。有關資訊可隨時更改而毋須另行通知，亦不保證正確無誤。資訊可能不完整或經刪減，並非包含公司所有重要資訊。

本研究文件所載部分陳述屬於對未來的展望預期，日後實際結果及情況可能受多種因素影響，而與預期有顯著差異。因此，閣下不應倚賴有關預期。公司及其成員毋須負責更新或修改任何展望預期。收件人收到本文件即表示接受以上陳述。