

瑞銀證券：佔中大禍

四危害挫百業：經濟不穩 衝擊中環 損失至少400億 嚇走遊客投資者



估計受「佔中」影響的中環主要辦公大樓

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）反對派一直威嚇稱，「無『真普選』就中環見」，又聲言所有批評「佔領中環」會損害香港國際聲譽及經濟民生的說法是「抹黑」。瑞銀證券亞洲有限公司（UBS AG）近日公布首個「佔中分析報告」，明確指「佔中」將有「四大潛在影響」：為香港經濟製造不穩定因素；直接負面衝擊中環核心寫字樓及零售區，直接影響香港地產股票及旅遊業。據估計，單是各大寫字樓及商場擁有者經濟損失已高達400億元，「佔中或損害香港作為高效亞洲金融商業中心的形象。」（尚有相關新聞刊A4）

瑞銀證券亞洲有限公司近日公布首個「佔中分析報告」。報告指出，特區政府正為2017年行政長官選舉及2016年立法會選舉辦法進行公眾諮詢，香港大學法律系副教授戴耀廷就發起「佔領中環」活動，聲稱倘特區政府提出的建議方案不符合「國際標準」，就會「非暴力」佔領中環抗議，預料於今年9月至10月發生，並估算至少有10,000人參與。

破壞遠超中環 殃及全港

報告指，越接近「佔中」，越可能會激發越來越多投資者的關注，「佔中」或會推遲到明年初進行。儘管「佔中」發展仍有很多不確定性，但預計短期內不可能有積極突破性發展，估計越接近「佔中」，可能會激發越來越多投資者的關注，並可能拖低香港物業市場氣氛。

報告明確羅列「佔中」的「四大潛在影響」：

一、政治運動為當地企業及經濟帶來不穩定因

素，「綜觀過去幾個月，有組織或無組織政黨於亞洲不同地方舉辦的政治活動，包括曼谷及台北的政治舉動，均影響當地企業營商或經濟環境。」

二、直接負面衝擊中環核心寫字樓及零售區。報告關注到，「佔中」或為香港商業活動構成不穩定性，特別是以海外旅客為重的中環核心寫字樓及零售商場設施，「我們認為運動可能會阻止海外旅客前往香港。（佔中）運動開展時間不固定，但初步定於今年第三季度或以後，主辦單位又預測屆時或有10,000公民參與。」

三、直接影響香港地產股票等。報告發現，針對地產商的地理及客戶群組，以香港置地影響最為嚴重，預料若「佔中」發生，其資產淨值影響高達52%，估計的盈利影響則高達54%。而以香港置地市值約151.52億元計算，資產淨值影響高達約78億元，估計盈利影響約81億元。

受影響最嚴重的第二位是九龍倉集團有限公司及鷹君集團有限公司，以九龍倉集團有限公司市值約

1,571億元，24%資產淨值影響涉約377億元，18%估計盈利影響則約282.78億元。鷹君集團有限公司截至去年12月31日財政年度，市值約176億元，20%資產淨值影響約35.2億元，22%估計的盈利影響則約38.72億元。太古地產、希慎興業、領匯影響較細。

報告進一步分析指，鑑於香港置地及九龍倉集團有限公司，其中環辦公室或零售物業業務主要由旅遊消費帶來，若「佔中」最終演變成長期政治運動，預料其業務最直接或間接受到「潛在影響」，而太古地產、希慎興業、領匯辦公室或零售物業租賃，則較少受影響。

四、香港現正面臨內地遊客在港消費的競爭。報告分析指，「佔中」很可能嚇怕海外投資者和旅客來港，影響香港旅遊業零售等相關收入，最終「佔中」將不止影響中環（見另稿）。

金融中心形象 必受損害

就「佔中」聲稱「愛與和平、非暴力」，報告直言，儘管「佔中」組織者強調以「非暴力」形式，並以「愛與和平」為口號，但擔心實際行動或有可能演變成無法控制的事件，「更重要的是，『佔中』或損害香港作為高效亞洲金融商業中心的形象。」

針對「佔中」的「抗爭模式」，報告表明：「若『佔領中環』佔據重要的交通道路網絡，可能會影響作為主要金融區的香港中環交通流量，或會長期香港作為休閒商務旅遊的形象，並相信若行動長期持續舉行，將為非本地旅客帶來更直接影響。」

佔中對地產商及不動產投資信託估值影響

地產商	資產淨值影響	估計盈利影響
冠君產業信託(Champion REIT)	13%	12%
鷹君集團有限公司(Great Eagle)	20%	22%
恒隆集團(Hang Lung Group)	6%	5%
恒隆地產(Hang Lung Properties)	7%	5%
香港置地(Hongkong Land)(in US\$)	52%	54%
希慎興業有限公司(Hysan Dev)	16%	16%
領匯(Link REIT)	5%	5%
太古地產(Swire Properties)	4%	4%
九龍倉集團有限公司(The Wharf Holdings)	24%	18%

資料：瑞銀證券亞洲有限公司分析報告 製表：香港文匯報記者 鄭治祖

對中環寫字樓、酒店、旅遊零售「資產淨值」影響

地產商	中環		香港		合計
	寫字樓	酒店	香港目標	香港零售	
太古地產(Swire Properties)	0%	3%	2%	4%	
領匯(Link REIT)	0%	0%	5%	5%	
恒隆地產(Hang Lung Properties)	3%	0%	3%	7%	
冠君產業信託(Champion REIT)	0%	0%	13%	13%	
希慎興業有限公司(Hysan Dev)	0%	0%	16%	16%	
鷹君集團有限公司(Great Eagle)	0%	14%	5%	20%	
九龍倉集團有限公司(The Wharf Holdings)	0%	3%	21%	24%	
香港置地(Hongkong Land)	47%	0%	5%	52%	
香港發展商	中環寫字樓	香港酒店	香港目標	合計	
嘉里建設(Kerry Properties Limited)	0%	0%	1%	1%	
恒基地產(Henderson Land)	7%	1%	2%	10%	
新世界發展(New World Development)	4%	7%	2%	13%	
長江實業(Cheung Kong)	4%	7%	3%	13%	
新鴻基地產(Sun Hung Kai)	6%	4%	4%	14%	
信和置業(Sino Land)	0%	1%	16%	17%	

資料：瑞銀證券香港有限公司分析報告 製表：香港文匯報記者 鄭治祖

對中環寫字樓、酒店、旅遊零售「估計盈利」影響

香港地產商	中環		香港		合計
	寫字樓	酒店	香港目標	香港零售	
太古地產(Swire Properties)	0%	3%	2%	4%	
領匯(Link REIT)	0%	0%	5%	5%	
恒隆地產(Hang Lung Properties)	2%	0%	3%	5%	
冠君產業信託(Champion REIT)	0%	0%	12%	12%	
希慎興業有限公司(Hysan Dev)	0%	0%	16%	16%	
九龍倉集團有限公司(The Wharf Holdings)	0%	2%	17%	18%	
鷹君集團有限公司(Great Eagle)	0%	17%	5%	22%	
香港置地(Hongkong Land)	49%	0%	5%	54%	
香港發展商	中環寫字樓	香港酒店	香港目標	合計	
嘉里建設(Kerry Properties Limited)	0%	0%	1%	1%	
新世界發展(New World Development)	2%	4%	1%	6%	
恒基地產(Henderson Land)	7%	1%	2%	10%	
新鴻基地產(Sun Hung Kai)	4%	3%	3%	10%	
信和置業(Sino Land)	0%	1%	12%	14%	
長江實業(Cheung Kong)	4%	7%	3%	14%	

資料：瑞銀證券香港有限公司分析報告 製表：香港文匯報記者 鄭治祖

遊客止步 投資嚇怕 全港遭殃

香港文匯報訊（記者 鄭治祖）反對派鼓吹違法「佔領中環」，對香港旅遊業將造成嚴重衝擊。瑞銀證券香港亞洲有限公司報告指出，「佔中」倘發生，很可能嚇怕海外投資者和旅客來港，影響香港旅遊業零售等相關收入，最終「佔中」將不止影響中環。

瑞銀證券香港亞洲有限公司在報告中指出，香港面對的潛在挑戰包括三方面：一、其他國家將進一步放寬簽證限制，令中國內地旅客可選擇香港以外的地方；二、對比本地消費而言，任何入境稅政策會影響香港在海外消費的吸引力，特別是奢侈品方面；三、「佔中」行動可能嚇怕海外投資者及旅客來港。

報告指出，倘「佔中」持續一段長時間，很可能影響為外國旅客提供重要商機的香港業主，特別是大型商場業主、酒店營運者等，「即使『佔中』只發生在中環區，它亦不太可能只影響中環」。

酒店商場客流量勢銳減

報告指出，根據香港媒體的報道，倘「佔中」持續一段長時間，將會影響香港對外國旅客的吸引力，因為「大業主」在中環有很高的「曝光率」，酒店、商場等均依賴旅客的消費收入，包括置地、九龍倉集團、鷹君集團等。

報告預計，「佔中」短期內不會有太大影響，但當愈接近「佔中」發生時，將很可能增加投資者的憂慮，擔心「佔中」可能會挫傷香港業主的「市場情緒（market sentiment）」，預

料置地、九龍倉等擁有眾多中環辦公室，或大量「目標旅客」的集團，將受最大影響。

報告續指，其他重點亞洲國家和地區，正增加吸納中國內地旅客的數量，更多國家正放寬對中國內地旅客的簽證限制，這對香港維持內地旅客來港和消費的長期增長，是一項潛在挑戰。

內地客將選其他旅遊地

報告指，自2014年1月起，46個國家公布放寬對中國旅客的旅遊簽證限制，當中約有11個國家將是中國旅客的熱門旅遊地點。同時，不能排除有更多國家會放寬對中國旅客的簽證限制，這將吸引更多旅客轉移他們的旅遊地點，而不選擇香港。

報告指出，內地旅客在港消費有明顯下跌的趨勢，跟2009年17%的高峰期增長相比，2013年僅得7%增長。過去5年，香港持續錄得平均19%的內地旅客增長，但年增長率已逐漸減慢，由2011年高峰期的25%，跌至2013年的17%。

但同時，內地旅客到訪其他重點亞洲城市，包括新加坡、台灣及韓國等，錄得平均每年31%的顯著增長，而以內地旅客的總份額計，也由2008年僅13%，上升至2013年的19%。

報告認為，此趨勢一部分與基數效應（base effect）有關，一部分與內地旅客對香港持續失去「新鮮感」有關。和其他亞洲城市相比，特區政府投資在旅遊相關的基建設施上似乎有所落後。特區政府須投放更多資源在旅遊設施上，以維持香港的競爭力。

今年初，泰國有反政府組織發動「封鎖曼谷」行動，令泰國政治局勢嚴重動盪，導致遊客「大逃亡」，最終構成巨大經濟損失。瑞銀證券亞洲有限公司日前公布首個「佔中分析報告」，以「封鎖曼谷」為例，指據泰國旅遊局估計，今年一月份單月計算，「封鎖曼谷」就造成6.45億美元損失，並需要一段時間恢復外國投資者及遊客對泰國信心，為此，不能忽視「佔中」持續的不利影響。

瑞銀證券亞洲有限公司在報告中指出，自今年1月開始，泰國示威者「封鎖曼谷」抗爭，導致曼谷陷入緊急狀態2個月，其間示威者更封鎖曼谷的核心商業區，包括Lumpini Park，嚴重打擊泰國旅遊業，超過45個國家相繼發出旅遊警告，今年1至2月的泰國入境旅遊人數，較去年同比下降4.1%。

報告又引述傳媒報道指，今年1月份單月計算，「封鎖曼谷」就造成6.45億美元（約50億港元）損失，「我們認為，政治事件會構成長期深遠的負面影響，並需一段時間恢復外國投資者及遊客的信心。因此，不能忽視『佔中』持續舉行，對香港經濟活動帶來的不利影響。」

股市跌15%地產挫25%

由於泰國反政府示威者佔據了泰國重要地區，泰國「SET指數」（股市指數）及「地產股票市場」，分別從高峰下跌15%及25%，預期長期「佔領中環」可能會導致股市波動，「綜觀過去幾個月，政黨於亞洲不同地方舉辦的政治活動，包括曼谷及台北的政治舉動，均影響當地企業營商或經濟環境。」

■香港文匯報記者 鄭治祖

特寫