

亚洲产业经济综合研究报告系列概述

日期：2024 年 6 月 17 日星期一

一、亚洲国家宏观经济政策分析系列报告

宏观分析报告旨在系统地评估亚洲各国家或地区的宏观经济政策，揭示其对整体经济表现和未来前景的影响。视分析对象不同，本机构将选择其中的部分或全部内容进行研究；此外，对于热点政策或事件的评论将不会拘泥于特定报告形式，以明确说明内容及本机构研究观点为主。

经济增长

GDP 增长率：评估国家或地区的实际 GDP 增长率，分析其主要驱动因素（如消费、投资、出口）。

经济结构：研究经济结构变化，包括第一产业（农业）、第二产业（工业）和第三产业（服务业）的比例。

经济周期：分析经济周期的不同阶段（扩张、顶点、衰退、低谷），识别周期性和结构性因素对经济增长的影响。

财政政策

政府支出与收入：评估政府支出结构（如基础设施、教育、医疗）和收入来源（税收、非税收入）。

财政赤字与债务：分析财政赤字占 GDP 的比重和政府债务水平，评估其可持续性。

财政政策措施：研究政府实施的主要财政政策措施，如税收调整、补贴、财政刺激计划等。

货币政策

利率政策：分析中央银行的利率决策及其对经济活动和通货膨胀的影响。

货币供应量：研究货币供应量（M1、M2）的变化及其对信贷和消费的影响。

通货膨胀目标：评估央行的通胀目标及其实现情况，分析通胀率波动的原因。

贸易政策

贸易平衡：评估进出口总额、贸易顺差或逆差，分析其对经济的影响。

关税和非关税壁垒：研究关税政策、配额、贸易协定及其对贸易流动的影响。

外商直接投资 (FDI): 分析 FDI 流入和流出情况及其对国内经济的贡献。

结构性改革

劳动力市场改革: 评估劳动法改革、就业政策、劳动力参与率和失业率变化。

产业政策: 分析政府对特定产业的支持政策, 如补贴、税收优惠、研发投入等。

市场开放和监管: 研究市场开放程度、竞争政策和监管框架的变化及其对经济效率的影响。

金融市场和资本流动

股市和债市表现: 分析股票市场和债券市场的主要指数变化、资本流入和流出情况。

跨境资本流动: 评估国际资本流动的规模和方向, 分析其对国内金融市场和汇率的影响。

金融稳定性: 研究金融市场的风险因素, 如不良贷款率、杠杆水平、系统性风险等。

经济前景和政策展望

短期展望: 基于当前经济状况和政策措施, 预测短期经济前景, 识别潜在的风险和挑战。

中长期展望: 分析长期经济趋势, 评估结构性改革和政策调整的潜在影响。

二、亚洲国家汇率跟踪系列报告

在撰写宏观报告的基础上, 本机构也会对于特定国家货币的国际汇率做连续的跟踪研究。一个国家的主要结算货币的汇率不仅关系到国际购买力, 也反映了国家的国际地位, 对于有跨国甚至多国家资产配置需求的投资者来说, 及时了解目标国家的货币汇率走势十分必要。

视报告目的不同, 本版块也会分为固定更新及对于热点事件及政策的评论两种报告方式。固定更新的分析报告将从货币政策、外汇现状、未来汇率预测等方面全面地分析一国货币以及给出未来的投资建议; 热点事件或政策的评论将不拘报告长度或形式, 以明确说明内容及本机构研究观点为主。

三、亚洲国家不动产投资分析系列报告

市场概况与趋势分析

市场规模和增长趋势: 分析亚洲目标国家不动产市场的规模和增长情况, 包括住宅、商业、工业等各个细分市场。

供需平衡和库存情况：评估供需关系及其对不动产价格和投资的影响，分析库存水平和新增供应预期。

市场动态和趋势：跟踪研判不动产市场的主要动态和趋势，如城市化发展、人口流动、科技创新等因素带来的影响。

投资机会与风险评估

投资目标和策略：界定投资者的目标和策略，包括长期增值、稳定现金流、风险分散等方面。

市场分析：对不动产市场进行全面分析，包括市场细分、地理位置、租金水平、供需情况等。

风险评估：识别和评估投资所面临的各种风险，如政治风险、市场风险、经济周期风险等。

投资策略与资产配置

资产配置原则：确定资产配置的原则和目标，根据投资者的风险偏好和投资期限制定不动产投资组合。

投资策略：制定不同类型不动产投资的策略，如直接投资、基金投资、REITs 等，以及买入持有、短期交易等不同的操作策略。

投资组合优化：通过风险管理和资产组合优化，提高投资回报率和降低投资风险。

市场调查与尽职调查

市场调查：进行实地调研，收集有关不动产市场的数据和信息，包括租金水平、销售价格等。

尽职调查：对潜在投资项目进行尽职调查，评估项目的可行性和风险，包括法律、财务、技术、环境等方面。

财务分析与投资评估

财务指标分析：通过财务指标分析投资项目的收益和风险，包括但不限于净现值(NPV)、内部收益率(IRR)、投资回报率(ROI)等。

成本收益分析：评估投资项目的成本和收益，分析投资的盈利能力和投资回收期。

灵敏度分析：进行灵敏度分析，评估不同假设条件下投资项目的收益变化情况。

政策法规与市场环境

政策法规分析：分析不动产市场的相关政策法规，包括土地政策、房地产税、外资投资

限制等，评估其对投资的影响。

市场环境评估：评估宏观经济环境、政治稳定性、法律体系和金融市场发展情况，分析市场环境对不动产投资的影响。

持续监测

监测市场变化：持续监测不动产市场的变化和趋势，及时调整投资策略和资产配置推荐。

Overview of the Asian Industrial Economic Comprehensive Research Report Series

Date: June 17, 2024, Monday

I. Series of Reports on Macroeconomic Policy Analysis of Asian Countries

The macroeconomic analysis report aims to systematically assess the macroeconomic policies of various Asian countries or regions, revealing their impact on overall economic performance and future prospects. Depending on the subject of analysis, our institution will select some or all of the following content for research; in addition, comments on hot policies or events will not be confined to specific report formats, focusing mainly on clarifying the content and research viewpoints of our institution.

Economic Growth

- **GDP Growth Rate:** Assess the real GDP growth rate of the country or region, analyzing its main driving factors (such as consumption, investment, exports).
- **Economic Structure:** Study the changes in the economic structure, including the proportions of the primary sector (agriculture), secondary sector (industry), and tertiary sector (services).
- **Economic Cycle:** Analyze the different stages of the economic cycle (expansion, peak, recession, trough), identifying the impact of cyclical and structural factors on economic growth.

Fiscal Policy

- **Government Expenditure and Revenue:** Evaluate the structure of government expenditures (such as infrastructure, education, healthcare) and sources of revenue (taxes, non-tax revenues).
- **Fiscal Deficit and Debt:** Analyze the proportion of the fiscal deficit to GDP and the level of government debt, assessing its sustainability.
- **Fiscal Policy Measures:** Study the main fiscal policy measures implemented by the government, such as tax adjustments, subsidies, fiscal stimulus plans, etc.

Monetary Policy

- **Interest Rate Policy:** Analyze the central bank's interest rate decisions and their impact on economic activity and inflation.

- **Money Supply:** Study the changes in the money supply (M1, M2) and their impact on credit and consumption.
- **Inflation Target:** Assess the central bank's inflation target and its realization, analyzing the reasons for fluctuations in the inflation rate.

Trade Policy

- **Trade Balance:** Assess the total imports and exports, trade surplus or deficit, and analyze their impact on the economy.
- **Tariffs and Non-Tariff Barriers:** Study tariff policies, quotas, trade agreements, and their impact on trade flows.
- **Foreign Direct Investment (FDI):** Analyze the inflow and outflow of FDI and its contribution to the domestic economy.

Structural Reform

- **Labor Market Reform:** Assess labor law reforms, employment policies, changes in labor force participation rates, and unemployment rates.
- **Industrial Policy:** Analyze government support policies for specific industries, such as subsidies, tax incentives, R&D investment, etc.
- **Market Opening and Regulation:** Study the degree of market opening, competition policies, and changes in the regulatory framework and their impact on economic efficiency.

Financial Markets and Capital Flows

- **Stock and Bond Market Performance:** Analyze the main index changes in the stock and bond markets, capital inflows, and outflows.
- **Cross-Border Capital Flows:** Assess the scale and direction of international capital flows, analyzing their impact on domestic financial markets and exchange rates.
- **Financial Stability:** Study risk factors in financial markets, such as non-performing loan ratios, leverage levels, systemic risks, etc.

Economic Outlook and Policy Prospects

- **Short-Term Outlook:** Based on the current economic situation and policy measures, predict the short-term economic prospects, identifying potential risks and challenges.
- **Medium and Long-Term Outlook:** Analyze long-term economic trends, assessing the potential impact of structural reforms and policy adjustments.

II.Asian Country Exchange Rate Tracking Series Report

On the basis of writing macro reports, our institution will also conduct continuous tracking research on the international exchange rates of specific national currencies. The exchange rate of a country's main settlement currency is not only related to international purchasing power but also reflects the country's international status. For investors with cross-border or multi-country asset allocation needs, it is essential to understand the exchange rate trends of the target country's currency in a timely manner.

Depending on the purpose of the report, this section will also be divided into two types of reports: fixed updates and comments on hot events and policies. Fixed update analysis reports will comprehensively analyze a country's currency from aspects such as monetary policy, foreign exchange status, and future exchange rate forecasts, and provide future investment recommendations; comments on hot events or policies will not be confined to report length or form, focusing mainly on clarifying the content and research viewpoints of our institution.

III.Asian Country Real Estate Investment Analysis Series Report

Market Overview and Trend Analysis

- **Market Size and Growth Trends:** Analyze the size and growth of the real estate market in Asian target countries, including various segments such as residential, commercial, and industrial.
- **Supply and Demand Balance and Inventory:** Assess the supply and demand relationship and its impact on real estate prices and investment, analyze inventory levels and expected new supply.
- **Market Dynamics and Trends:** Track and judge the main dynamics and trends of the real estate market, such as the impact of urbanization development, population mobility, technological innovation, and other factors.

Investment Opportunities and Risk Assessment

- **Investment Objectives and Strategies:** Define the goals and strategies of investors, including long-term appreciation, stable cash flow, and risk diversification.
- **Market Analysis:** Conduct a comprehensive analysis of the real estate market, including market segmentation, geographical location, rental levels, and supply and demand conditions.
- **Risk Assessment:** Identify and evaluate the various risks faced by investments, such as political risks, market risks, and economic cycle risks.

Investment Strategy and Asset Allocation

- **Asset Allocation Principles:** Determine the principles and objectives of asset allocation, and formulate a real estate investment portfolio based on the investor's risk preferences and investment horizon.
- **Investment Strategy:** Develop strategies for different types of real estate investments, such as direct investment, fund investment, REITs, and various operational strategies such as buy-and-hold and short-term trading.
- **Portfolio Optimization:** Improve investment returns and reduce investment risks through risk management and portfolio optimization.

Market Research and Due Diligence

- **Market Research:** Conduct field research to collect data and information on the real estate market, including rental levels and sales prices.
- **Due Diligence:** Perform due diligence on potential investment projects to assess the feasibility and risks, including legal, financial, technical, and environmental aspects.

Financial Analysis and Investment Appraisal

- **Financial Indicator Analysis:** Analyze the returns and risks of investment projects through financial indicators, including but not limited to Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Return on Investment (ROI).
- **Cost-Benefit Analysis:** Evaluate the costs and benefits of investment projects, analyzing the profitability and payback period of the investment.
- **Sensitivity Analysis:** Conduct sensitivity analysis to assess how the returns of investment projects change under different assumptions.

Policy, Regulations, and Market Environment

- **Policy and Regulation Analysis:** Analyze relevant policies and regulations of the real estate market, including land policy, real estate tax, foreign investment restrictions, etc., and assess their impact on investment.
- **Market Environment Assessment:** Assess the macroeconomic environment, political stability, legal system, and financial market development, and analyze the impact of the market environment on real estate investment.

Continuous Monitoring

- **Monitor Market Changes:** Continuously monitor changes and trends in the real estate market, and adjust investment strategies and asset allocation recommendations in a timely manner.

アジア産業経済総合研究シリーズ概要

日付: 2024 年 6 月 17 日 (月)

1. アジア諸国のマクロ経済政策分析シリーズレポート

マクロ分析レポートは、アジア各国・地域のマクロ経済政策を体系的に評価し、それらが経済全体のパフォーマンスや将来見通しに与える影響を明らかにすることを目的としている。分析対象によって、組織はこれらの要素の一部または全部を選んで研究する。また、ホット政策や出来事についての解説は、特定のレポート形式にとらわれず、内容と組織の研究見解を明確に記述する。

経済成長

GDP 成長率: 国や地域の実質 GDP 成長率を評価し、その主な原動力（消費、投資、輸出など）を分析する。

経済構造: 第一次産業（農業）、第二次産業（工業）、第三次産業（サービス業）の比率など、経済構造の変化を調べる。

経済サイクル: 経済サイクルのさまざまな段階（景気拡大、ピーク、景気後退、谷）を分析し、景気循環的要因と構造的要因が経済成長に与える影響を明らかにする。

財政政策

政府支出と収入: 政府支出構造（インフラストラクチャ、教育、医療などの）と収入源（税、非税収入）を評価する。

財政赤字と債務: GDP に占める財政赤字の割合と政府債務の水準を分析し、その持続可能性を評価する。

財政政策措置: 税制調整、補助金、財政刺激策など、政府が実施した主な財政政策措置を検討する。

通貨政策

金利政策: 中央銀行の金利決定と、それが経済活動やインフレに与える影響を分析する。

マネーサプライ: マネーサプライ（M1、M2）の変化と信用および消費への影響を調査する。

インフレ目標: 中央銀行のインフレ目標とその達成度を評価し、インフレ率の変動の

原因を分析する。

貿易政策

貿易収支：輸出入総額、貿易黒字・赤字を評価し、経済への影響を分析する。

関税と非関税障壁（NTB）：関税政策、割当、貿易協定、およびそれらが貿易の流れに与える影響を検証する。

外国直接投資（FDI）：FDI の流入・流出と国内経済への寄与を分析する。

構造改革

労働市場改革：労働法改革、雇用政策、労働力率、失業率の変化を評価する。

産業政策：補助金、税制優遇措置、研究開発投資など、特定の産業を支援するための政府の政策を分析する。

市場開放度と規制：市場開放度、競争政策、規制枠組みの変化と、それらが経済効率に与える影響を検証する。

金融市場と資本移動

株式・債券市場のパフォーマンス：株式・債券市場における主要指標の変化、資本の流入・流出を分析する。

クロスボーダー資本フロー：国際資本フローの規模と方向を評価し、国内金融市場と為替レートへの影響を分析する。

金融の安定性：不良債権比率、レバレッジ・レベル、システミック・リスクなど、金融市場のリスク要因を検証する。

経済見通しと政策見通し

短期見通し：短期的な経済見通しを予測し、現在の経済状況や政策措置に基づいて潜在的なリスクや課題を特定する。

中長期見通し：長期的な経済動向を分析し、構造改革や政策調整の潜在的な影響を評価する。

2. アジア諸国向け為替レートトラッキング・シリーズレポート

マクロレポートに基づいて、特定の国の通貨の国際為替レートについても継続的に追跡調査を行っている。主要決済通貨の為替レートは、国際的な購買力に関係するだけでなく、その国の国際的地位を反映するものであり、クロスボーダー、あるいは複数国へのアセットアロケーションを必要とする投資家にとって、対象国の為替レートの動向をタイムリーに把握することは非常に重要である。

レポートの目的に応じて、このセクションは固定アップデートとホットイベントや政策に関する解説の2種類に分かれる。固定アップデート分析レポートは、金融政策、外国為替の現状、将来の為替レート予測など、その国の通貨に関する総合的な分析から、将来の投資アドバイスを行うもので、ホットイベントや政策に関する解説は、レポートの長さや、内容や機関の研究見解の明確な記述という形式に縛られることはない。

3. アジア諸国不動産投資分析シリーズレポート

市場概要と動向分析

市場規模と成長動向: 住宅、商業、工業など様々な市場セグメントを含め、対象アジア諸国の不動産市場規模と成長動向を分析する。

需給バランスと在庫: 需給関係と不動産価格や投資への影響を評価し、在庫水準や新規供給見込みを分析する。

市場のダイナミクスとトレンド: 都市化、人口移動、技術革新などの影響など、不動産市場における主要なダイナミクスとトレンドを追跡・検証する。

投資機会とリスク評価

投資目的と戦略: 長期的な評価、安定したキャッシュフロー、リスク分散など、投資家の目的と戦略を明確にする。

市場分析: 市場の細分化、地理的位置、賃貸水準、需給など、不動産市場の包括的な分析を行う。

リスク評価: 政治リスク、市場リスク、景気循環リスクなど、投資が直面する様々なリスクを特定し、評価する。

投資戦略とアセットアロケーション

アセットアロケーションの原則: アセットアロケーションの原則と目的を決定し、

投資家のリスク選好度や投資期間に応じて不動産投資ポートフォリオを策定する。

投資戦略: 直接投資、ファンド投資、REIT 投資など、不動産投資の種類に応じた戦略や、バイ・アンド・ホールド、短期売買など運用戦略に応じた戦略を策定する。

ポートフォリオの最適化: リスク管理と資産ポートフォリオの最適化を通じて、投資リターンの向上と投資リスクの軽減を図る。

市場調査とデューデリジェンス

市場調査: 現地調査を実施し、賃料水準や販売価格など、不動産市場に関するデータや情報を収集する。

デューデリジェンス: 潜在的な投資プロジェクトについてデューデリジェンスを実施し、法的、財務的、技術的、環境的側面を含むプロジェクトの実現可能性とリスクを評価する。

財務分析と投資評価

財務指標分析: 正味現在価値(NPV)、内部収益率(IRR)、投資収益率(ROI)などの財務指標を通じて、投資プロジェクトのリターンとリスクを分析する。

コスト収益分析: 投資プロジェクトのコストと収益を評価し、投資の収益性と投資回収期間を分析する。

感応度分析: 感応度分析を実施し、異なる前提条件の下での投資プロジェクトのリターンの変化を評価する。

政策・規制・市場環境

政策・規制の分析: 土地政策、不動産税、外資規制など、不動産市場に関連する政策・規制を分析し、投資への影響を評価する。

市場環境の評価: マクロ経済環境、政治的安定性、法制度、金融市場の発展などを評価し、市場環境が不動産投資に与える影響を分析する。

継続的モニタリング

市場変化のモニタリング: 不動産市場の変化や動向を継続的にモニタリングし、投資戦略やアセットアロケーションの提案をタイムリーに調整する。