



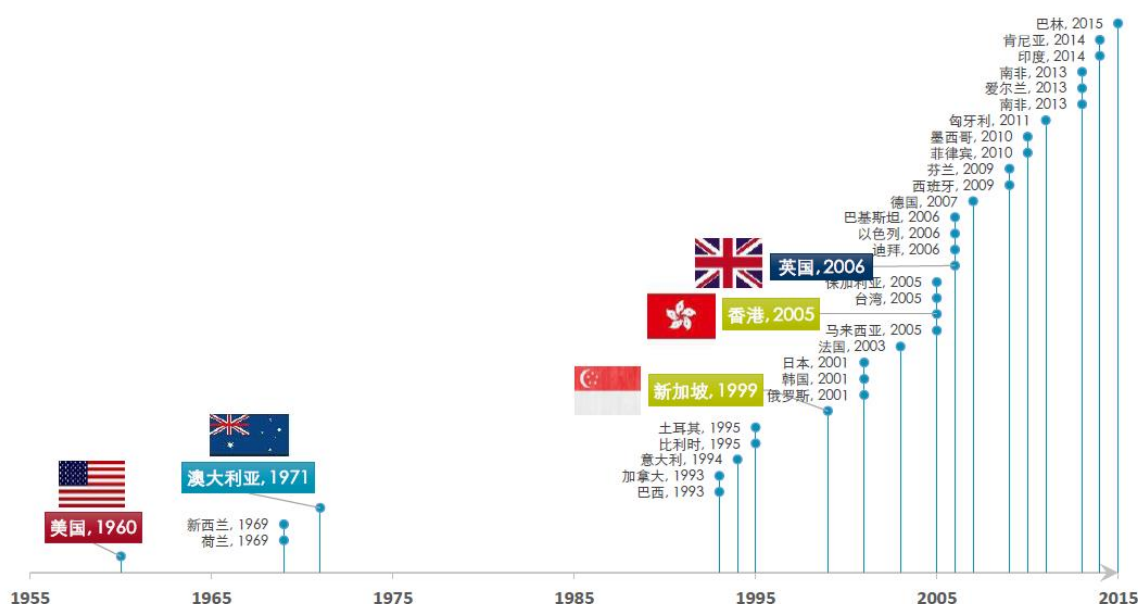
即時發布

戴德梁行與中國房地產業協會金融專業委員會聯合發佈 《亞洲房地產投資信託基金（REITs）研究報告》

北京，2016 年 11 月 23 日——全球領先的房地產服務運營商戴德梁行與中國房地產業協會金融專業委員會聯合發布了《亞洲房地產投資信託基金（REITs）研究報告》，該報告針對亞洲主要 REITs 市場進行研究，並聚焦於成熟的新加坡和香港 REITs 市場，希望能為中國企業及投資者提供更多的借鑒意義。

REITs 誕生於 20 世紀 60 年代的美國。90 年代後，REITs 進入高速發展期，幾乎每年都有新的國家立法開展 REITs 市場。目前全球上市的 REITs 共計約 800 支，十幾個國家均引入了 REITs 架構，覆蓋美洲、歐洲、亞洲、大洋洲，既有發達國家也有發展中國家。其中，亞洲市場上活躍的 REITs 共計 141 支，總市值近 2,096 億美元。雖然中國大陸尚未形成嚴格意義上的 REITs 市場，但新加坡和香港已經走在了前面，新加坡已經發行了 36 支 REITs，香港也上市了 10 支 REITs，兩個資本市場各有優勢。

世界各國 REITs 法規的頒布年份



儘管中國完整意義上的公募 REITs 產品還沒有完全設計出來，但這是一個趨勢：中國市場上已經出現了數起具備 REITs 特徵的不動產資產證券化的案例，例如蘇寧雲創、中信啟航、北京銀泰中心等一系列“類 REITs”產品。國務院近期也出台了相關文件，穩步推進房地產投資信託基金（REITs）試點，鼓勵和支持 REITs 的發展，有力地推動了中國開闢真正的 REITs 市場。

與此同時，中國的企業也積極地參與著全球 REITs 市場。一方面，許多在新加坡和香港上市的 REITs 都擁有位於中國大陸的物業。根據戴德梁行統計，目前已有 69 個中國大陸地區的物業注入到香港和新加坡的合計 15 支 REITs 當中。舉例而言，香港的領展房地產投資信託基金買下了北京的歐美匯購物中心和上海的企業天地 1、2 期，而來自新加坡的凱德商用中國信託在中國大陸擁有 11 座大型購物中心。另一方面，中國企業也在積極將自己擁有的物業打包成 REITs 產品，並在香港和新加坡上市——北京華聯商業信託與中國運通網城房地產投資信託就是最新的例子。

部分境外標準化 REITs 持有的中國大陸物業



項目	華貿中心寫字樓T1 & T2
持有REIT	春泉產業信託
业态	寫字樓
上市交易所	港交所



項目	東方廣場
持有REIT	匯賢產業信託
业态	寫字樓/購物中心/酒店
上市交易所	港交所



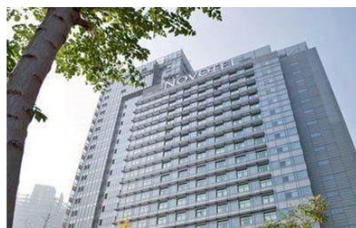
項目	佳程廣場
持有REIT	丰樹大中華商業信託
业态	寫字樓
上市交易所	新交所



項目	歐美匯
持有REIT	領展房地產投資信託基金
业态	購物中心
上市交易所	港交所



項目	華聯萬柳購物中心
持有REIT	北京華聯商業信託
业态	購物中心
上市交易所	新交所



項目	諾富特三元酒店
持有REIT	騰飛酒店信託
业态	酒店
上市交易所	新交所

因此，與中國相關度較高的新加坡和香港 REITs 市場成為了中國企業及投資者關注的焦點。戴德梁行與中國房地產業協會金融專業委員會針對這一焦點，聯合發布了《亞洲房地產投資信託基金（REITs）研究報告》。該報告歸納整理了新加坡和香港上市的共計 46 支 REIT 的主要財務數據，同

時對越秀房地產投資信託基金與凱德商用中國信託基金兩支 REIT 進行了較為深入的案例分析。研究數據表示，截至 2016 年第三季度新加坡和香港市場上的 REITs 品質良好，其負債均不超過資產總值的 45%。新加坡市場上的 REITs 分派收益率略高於香港市場，達到了 6.8%，比香港 REITs 高出 0.6 個百分點，與歷史一貫表現相符。香港與新加坡 REITs 整體均呈現折價狀態，每基金單位市價較每基金單位資產淨值水平折價率分別為 33.2%及 3.5%。對關注中國 REITs 市場發展前景的企業及投資者，成熟市場上 REITs 產品的財務數據特徵對中國未來發行真正的 REITs 產品有一定的啟示意義。對那些想要“走出去”的企業及投資者，持有中國大陸物業的海外 REITs 的產品結構與市場表現則更具有參考意義。

對於中國 REITs 市場的發展前景，戴德梁行北中國區估價及顧問服務部主管胡峰先生表示：“我們從 2007 年開始探索 REITs 領域近十餘載，通過參與眾多國際 REITs、國內類 REITs 產品的估值、市場分析等工作，一直在房地產金融領域內保持行業領先地位。一旦中國的 REITs 市場正式啟幕，隨之也將帶動優質房地產項目向更高的專業服務水平邁進，戴德梁行作為一家全球領先的房地產服務運營商，將一貫保持行業的靈敏度，繼續致力於房地產金融領域的研究，不斷為更多金融機構及優質企業提供專業化的諮詢服務工作。”

如欲閱讀報告全文，請[點擊這裡下載報告](#)。

- 結束 -

如有查詢，
台灣 媒體請聯繫：
黃婷鈺
協理
電話：(02) 8788-3288 轉 220
clio.ty.huang@dtzcushwake.com

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，為客戶提供全方位的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍布全球 60 多個國家的 43,000 名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 50 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 www.dtzcushwake.com，或關注我們的微信（戴德梁行）及領英專頁（<https://www.linkedin.com/company/dtz-cushman-wakefield>）。