

新聞稿

聯絡人：

李國傑
高級經理
電話：+852 2852 1243
傳真：+852 2541 3726
電郵：wilflee@deloitte.com.hk

陳姿樺
公共關係經理
電話：+852 2852 1679
傳真：+852 2541 3726
電郵：bonchan@deloitte.com.hk

2013 年中國房地產市場更加活躍 商業信託成募資新途徑

中國香港，2013 年 7 月 30 日 – 根據德勤發佈的《中國房地產投資手冊 2013 年版》（以下簡稱「《手冊》」），儘管中國政府承諾控制房價，但是在當前的經濟復甦時期，仍會確保其所採取的任何措施不會損害作為經濟增長引擎的房地產市場。2012 年，緊縮措施使房價局部降溫。毫無疑問，這些措施在日後將繼續對房地產市場產生實質性影響。

德勤中國房地產行業主管合夥人何錦榮先生表示：「鑒於住房的社會保障性特徵，中國政府深知調控房地產市場價格的重要性，並於 2 月份出台了『國五條』。但是，中國仍然主要依賴固定資產投資，尤其是在當前經濟增長放緩的情況下。隨著今年銷售復甦，房地產市場的整體投資很可能緩慢攀升。監管機構將密切關注房地產行業，如果價格出現大幅上漲，政府將出台更嚴格的宏觀措施。當前問題是保持適當平衡，但我們期待未來樓市的價格和規模將更為合理。」

《手冊》還重點關注了城鎮化趨勢對中國房地產市場的驅動影響。未來二十年，中國城鎮人口有望從當前的 6.91 億增至近 10 億。然而，由於房企盈利能力和運營效率下降，再加上中國政府自 2010 年開始實行貨幣緊縮政策，故經濟增長和城鎮化並不能緩解房地產企業面臨的資金壓力。

何先生補充道：「中國房地產企業資金短缺問題嚴重。據稱，2012 年報告的中國房企的平均債務權益比率為 0.98，是一般基準數值 0.5 的兩倍。資金問題對房地產企業造成多方面影響。首先，處於生死邊緣的小型房企將成為大型房企收購的目標。許多具代表性的交易表明龍頭房企未來可能會加速實施戰略性舉措。」

德勤中國開發商主管合夥人施清耀先生表示，另一個重要影響是商業信託的出現，商業信託已經成為中國房地產企業的另一種募資途徑。分拆自鷹君集團的朗廷酒店投資已於 2013 年 5 月下旬上市。理論上，任何處於快速發展期並擁有成熟、穩定和充足的營運現金流的企業都可以進行結構調整，成為商業信託，以進行首次公開發行。因此，商業信託是房地產企業一種切實可行的募資渠道，尤其是借貸企業。

施先生補充道：「與新加坡相比，在商業信託上市方面，香港並不具備同等成熟的框架和成功案例。但我們可以預見商業信託將逐漸受到香港市場上中國房企的青睞，原因在

於商業信託在分配政策和資產負債要求方面相對更加靈活。這將為面臨巨大資金壓力的中國房企提供更多的迴旋空間。」

《手冊》還涵蓋了中國房地產行業的主要稅法。無論屬哪一種行業，現在境外機構投資者（包括香港中央結算（代理人）公司、企業代理人或信託人，如證券公司和銀行）從中國大陸境內任何一家居民企業獲取股息，可能需要繳納 10% 的預提稅。即使註冊地位於境外，如果該公司實際管理機構位於中國大陸境內，中國大陸稅務機構可能將其視為中國大陸居民納稅人。在中國大陸以外地區成立並在香港聯合交易所上市的許多中國紅籌股企業可能也被視為中國大陸居民納稅人。

德勤中國稅務合夥人馮家榮先生稱：「對中國大陸房地產企業而言，鑒於近期香港在土地拍賣和殼公司收購以及境外投資等方面的趨勢，他們可能會重新考慮哪些地區可以讓其在港上市的公司得到有效的管理。」

關於德勤全球

Deloitte（「德勤」）泛指德勤有限公司（一家根據英國法律組成的私人擔保有限公司，以下稱“德勤有限公司”），以及其一家或多家成員所。每一個成員所均為具有獨立法律地位的法律實體。請參閱 www.deloitte.com/cn/about 中有關德勤有限公司及其成員所法律結構的詳細描述。

德勤為各行各業的上市及非上市客戶提供審計、稅務、企業管理諮詢及財務諮詢服務。德勤成員所網路遍及全球逾 150 個國家，憑藉其世界一流和高品質專業服務，為客戶提供應對最複雜業務挑戰所需的深入見解。德勤擁有約 200,000 名專業人士致力於追求卓越，樹立典範。

關於德勤大中華

作為其中一所具領導地位的專業服務事務所，我們在大中華設有 21 個辦事處分佈於北京、香港、上海、台北、重慶、大連、廣州、杭州、哈爾濱、新竹、濟南、高雄、澳門、南京、深圳、蘇州、台中、台南、天津、武漢和廈門。我們擁有近 13,500 名員工，按照當地適用法規以協作方式服務客戶。

關於德勤中國

在中國大陸、香港和澳門，我們通過德勤·關黃陳方會計師行和其關聯機構包括德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥），以及它們下屬機構和關聯機構提供服務。德勤·關黃陳方會計師行為德勤有限公司的成員所。

早在 1917 年，我們於上海成立了辦事處。我們以全球網路為支援，為國內企業、跨國公司以及高成長的企業提供全面的審計、稅務、企業管理諮詢和財務諮詢服務。我們在中國擁有豐富的經驗，並一直為中國會計準則、稅制以及本土專業會計師的發展作出重大的貢獻。在香港，我們為大約三分之一在香港聯合交易所上市的公司提供服務。

###