

新聞稿

即時發佈

聯絡人：梁韻芝
電話：+852 2109 5261
電郵：asleung@deloitte.com.hk

聯絡人：陳麗燕
電話：+852 2238 7111
電郵：lyachan@deloitte.com.hk

亞太房地產投資顯著增長 惟融資挑戰加劇

跨行業專家看好證券型代幣發行能夠解決傳統融資框架的結構性問題，預計其市場規模有望於 2025 年達到 2,680 億美元

中國，香港—2021 年 8 月 25 日

德勤、香港數字資產交易所、高力與盛德律師事務所於今日聯合發佈《房地產行業證券型代幣發行白皮書》系列首篇報告並舉行專題研討會，來自香港金融管理局、香港數字資產交易所、高力、盛德律師事務所、恒基兆業以及安領國際的專家分享專業洞察。

本報告從房地產發展商、測量師、法律顧問、稅務和審計顧問，以及科技顧問等各市場參與者的研究和行業經驗中獲取洞察，重點聚焦證券型代幣發行（STO）在房地產行業的應用潛力，並深入分析 STO 對比傳統融資渠道的優勢。

儘管新冠疫情重創全球經濟，全世界仍處於緩慢復蘇階段，但相比其他行業而言，房地產市場依舊保持活力，而資金亦不斷流入亞太地區私人及公共房地產市場。截至 2020 年底，亞太地區機構投資者的房地產投資總額達 3.3 萬億美元。因受疫情影響，2020 年房地產市場年度投資交易額為 1,840 億美元，較 2019 年下降 9%。

儘管如此，2021 年目前為止，亞太地區的房地產投資非常活躍，交易總額達到 1,040 億美元，相當於前一年交易總額的 57%。隨著亞太區經濟擺脫疫情引發的衰退並迅速復蘇，預計今年房地產市場投資交易額將反彈約 15%，並以 6% 的年複合增長率增長，到 2025 年達 2,680 億美元。

然而，現時發展商和投資者在尋找資金或發掘投資機會時亦面臨越來越多的挑戰。發展商在整個開發項目生命週期中面對重重挑戰，包括大量資本支出、較高商業風險、高昂的交易成本，以及更複雜的交易和營運流程，當中不但牽涉大量資金投入，更需諮詢專業意見。房地產開發機遇一般僅面向發展商本身，或者通常僅包括機構和超高淨值投資者在內的特定投資群體。房地產開發投資者可能在一個項目上耗費七至十年或者更長時間，導致開發投資相比其他類型投資極其缺乏流動性。

德勤中國主席周志賢指出：「由於房地產項目的資金需求持續穩定增長，顯然市場需要一種新的融資渠道來解決傳統金融框架的結構性挑戰。實現代幣化可提高房地產市場的流動性，為交易總額的增長提供額外動力。」

隨著近年科技發展成熟，資本市場基礎配套設施逐步引進，而美國、英國、日本、新加坡和香港等地監管亦更趨清晰，支持證券型代幣市場穩步發展。

香港數字資產交易所創辦人及行政總裁高寒表示：「STO 提供了高度靈活的集資方式，可作為一種全新的受監管融資渠道，有潛力解鎖新的投資者群體，推動房地產市場持續增長。我們預計未來三年 STO 交易量將加速增長，房地產融資參與者將成為首批 STO 應用者。」

儘管上市的房地產投資信託基金（REIT）比新興證券型代幣具備更高的流動性（2020 年，香港、新加坡和日本上市的 REIT 總市值達 2,560 億美元），但房地產 STO 在多個方面比 REIT 更具優勢，包括發行結構成本及複雜程度較低，通過智能合約程式化完成股息分配以提高營運效率，以及讓投資者在投資範圍和投資組合組成方面具備更高的靈活性。

與傳統私募基金相比，房地產 STO 擁有更高的靈活性和營運效率，能夠提高投資者和發行人資產流動性，並通過資產分割顯著降低投資門檻。由於代幣可在場外或交易所輕鬆高效地進行交易，投資者也可通過二級市場選擇提前套現離場。

德勤中國數字資產香港主管合夥人呂志宏指出：「房地產行業增長勢頭不減，這一方面是由於強勁的需求、政策的調整和投資者在經濟復蘇過程中的大力投資。在這些因素的共同作用下，快速增長的房地產行業對資本的需求變得空前迫切。」

盛德律師事務所合夥人林惠貞律師認為：「香港專門為開展證券型代幣交易的虛擬資產交易平台（VATP）建立監管框架，意味著默認 STO 將成為未來資本市場的參與者。隨著監管機構針對 STO 生態系統所需的各項關鍵服務引入監管框架，以及市場參與者對 STO 優勢的了解和認識不斷增強，STO 市場進入一個轉捩點。」

香港數碼港管理有限公司公眾使命總監陳思源表示：「我們相信 STO 的獨特性能夠提高房地產投資流動性、提升交易效率、透明度和可靠性。這些發展將進一步推動金融服務業和房地產投資市場的數碼轉型，相信可惠及行業各個持份者。」

專題研討會上，恒基兆業地產有限公司營業部高級總經理黃文華對傳統融資框架的問題表示認同：「房地產行業存在許多不足和制約因素，例如開發成本高、建設成本高、房地產投資/購置需要大量資金、各種房地產交易和轉讓手續複雜耗時等。」

高力亞洲區估價及諮詢服務常務董事劉振江太平紳士指出：「2021 年，亞太地區投資性房地產交易額應將會強勁反彈。我們預計證券型代幣的使用量將迅速提升，且將提高房地產投資市場的流動性。STO 為發行人提高效率、降低成本和擴大投資者群體，同時有望通過分割房地產資產權益、增強二次級交易流動性以及提高資訊透明度，為投資者帶來新契機。」

安領國際控股有限公司集團主席兼行政總裁廖銳鏗在分享 STO 經驗時提到：「傳統融資方式缺乏靈活性，而且對成長階段的企業而言產生的借貸或籌資相關成本較高，因而不是我們新成立子公司的理想選擇。證券型代幣為我們提供了獲取資金的替代選擇，讓我們能向潛在投資者闡述創新主張以投資於公司未來增長。」

所有討論嘉賓均認為，近期香港市場及政府共同推動發展，創造出更廣泛的項目機遇，同時構建起能夠有效促進 STO 發展的生態圈，推動 STO 成為新一波創新金融。

在探討基金市場現狀時，香港金融管理局市場拓展處羅學賢指出：「有限合夥基金（LPF）具有無與倫比的合約靈活性，對於代幣化甚為關鍵。例如，房地產開發項目的代幣化可能涉及所有權、佔用權和經濟權利的分割，而 LPF 能夠代表持有的權益，並可根據章程文件授予或分配給代幣持有人。同時，LPF 亦為投資者提供有效保障，確保投資者責任通常只限於其承諾通過該 LPF 投資的金額。」

作為專題研討會的主持人，香港數字資產交易所聯合創始人兼首席策略官盧廷匡總結道：「證券型代幣靈活性強，能提供多元化的解決方案，因此我們認為證券型代幣擁有巨大的潛力，可作為一種創新解決方案，幫助應對房地產領域內的特定挑戰，並為投資界帶來一項全新的資產類別。此外，我們相信 STO 能夠助力建設更廣闊、更公平、更透明的房地產投資市場。」

完

關於德勤

Deloitte（“德勤”）泛指一家或多家德勤有限公司，以及其全球成員所網路和它們的關聯機構（統稱為“德勤組織”）。德勤有限公司（又稱“德勤全球”）及其每一家成員所和它們的關聯機構均為具有獨立法律地位的法律實體，相互之間不因協力廠商而承擔任何責任或約束對方。德勤有限公司及其每一家成員所和它們的關聯機構僅對自身行為及遺漏承擔責任，而對相互的行為及遺漏不承擔任何法律責任。德勤有限公司並不向客戶提供服務。請參閱 www.deloitte.com/cn/about 瞭解更多資訊。

德勤是全球領先的專業服務機構，為客戶提供審計及鑒證、管理諮詢、財務諮詢、風險諮詢、稅務及相關服務。德勤透過遍及全球逾 150 個國家與地區的成員所網路及關聯機構（統稱為“德勤組織”）為財富全球 500 強企業中約 80% 的企業提供專業服務。敬請瀏覽 www.deloitte.com/cn/about，瞭解德勤全球約 330,000 名專業人員致力成就不凡的更多資訊。

德勤亞太有限公司（即一家擔保有限公司）是德勤有限公司的成員所。德勤亞太有限公司的每一家成員及其關聯機構均為具有獨立法律地位的法律實體，在亞太地區超過 100 座城市提供專業服務，包括奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、悉尼、臺北和東京。

德勤於 1917 年在上海設立辦事處，德勤品牌由此進入中國。如今，德勤中國為中國本地和在華的跨國及高增長企業客戶提供全面的審計及鑒證、管理諮詢、財務諮詢、風險諮詢和稅務服務。德勤中國持續致力為中國會計準則、稅務制度及專業人才培養作出重要貢獻。德勤中國是一家中國本土成立的專業服務機構，由德勤中國的合夥人所擁有。敬請瀏覽 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media，通過我們的社交媒體平臺，瞭解德勤在中國市場成就不凡的更多資訊。

本通訊中所含內容乃一般性資訊，任何德勤有限公司、其全球成員所網路或它們的關聯機構（統稱為“德勤組織”）並不因此構成提供任何專業建議或服務。在作出任何可能影響您的財務或業務的決策或採取任何相關行動前，您應諮詢合資格的專業顧問。

我們並未對本通訊所含資訊的準確性或完整性作出任何（明示或暗示）陳述、保證或承諾。任何德勤有限公司、其成員所、關聯機構、員工或代理方均不對任何方因使用本通訊而直接或間接導致的任何損失或損害承擔責任。德勤有限公司及其每一家成員所和它們的關聯機構均為具有獨立法律地位的法律實體。

© 2021。欲瞭解更多資訊，請聯繫德勤中國。