

東方日報

Oriental Daily News

2018年1月3日

专家视野：房企转型资产管理 可借镜新加坡

于一七年，中港投资市场包括房地产市场及地产股的表现都不错，展望一八年，暂时乐观的声音仍占上风，但在加息和调控的大环境下，投资者也要提防市场形势有可能改变。除了决定入市和退市，投资房地产的形式多样，并不限于开发商，如几年前就流行分拆房地产信托上市，近期则时兴以私募基金的形式作房地产投资。据中国基金业协会备案公示的产品资讯，目前有大量的产品借助SPV通道或设计成FOF，以间接投资于目标房地产企业，并在产品备案时，对主要投资领域做模糊处理或较空泛的披露。

目前中国市面上的地产股权投资基金，有很多都已按正式的股权投资来操作，但不少都还保留着抽屉协议（即股权回购）的做法；在投资端的架构上，目前有不少股权投资基金在基金的股权投资对象层面，设置了多层的股权架构，为规避4号规范的监管，还有为今后的股权退出提前作税务安排。可见对内房市场而言，如何善加利用地产股权投资基金这一新事物，是切身的问题，这方面或可借镜发展较早的新加坡的投资管理模式。

行业增长潜力巨大

亚洲房地产市场的增长将推动有关行业发展，估计在未来五年，新加坡投资管理服务的复合年增长率 为20%至25%。在一二年至一六年，新加坡房地产投资管理服务的管理资产按26.7%的复合年增长率 增长，同时新加坡约41%的高净值人士及超高净值人士，计划在未来五年增加对房地产的间接投资，料可推高对房地产投资管理服务需求。

正在香港招股上市的**杰地集团**(08313) 是专门投资房地产的新加坡资产管理公司，料将成为港股中首间包含房地产私募基金业务的公司。集团业务模式独特，提供房地产价值链所涵盖的各种服务。此外，公司亦获得新加坡金融管理局颁发的资本市场服务牌照，可提供财务顾问服务。透过提供全面的配套服务，公司可向投资者、房地产开发商、业主及住户提供综合资产管理服务，与其他房地产行业参与者相比，公司具有独特的竞争优势。

此外，公司亦获得新加坡金融管理局颁发的资本市场服务牌照，可提供财务顾问服务。透过提供全面的配套服务，公司可向投资者、房地产开发商、业主及住户提供综合资产管理服务，与其他房地产行业参与者相比，公司具有独特的竞争优势。