

AME Capital

全球
房地产证券投资报告

数据摘要
2007年10月

版权归 AME Capital Ltd 所有。
AME Capital Ltd 保留所有解释权。未经许可，禁止使用本刊物。

联系方式：

Alex Moss

(亚历克斯·摩丝)

电话: 020 7422 6561

手机: 07887 625833

传真: 020 7422 0041

邮箱: alex.moss@amecapital.co.uk

王筠青

蔡楚佳

电话: 020 7422 6560

传真: 020 7422 0041

邮箱: yunqing.wang@amecapital.co.uk

办公地址：

AME Capital Ltd

Devonshire House

146 Bishopsgate

London EC2M 4JX

电话: 020 7422 6568

传真: 020 7422 0041

AME Capital 受英国金融服务管理局监管

免责声明

The information contained in this report was obtained from various sources. No representation or warranty, express or implied, is made, given or intended by or on behalf of AME Capital Limited or any of its directors, officers or employees and no responsibility or liability is accepted by AME Capital Limited or any of its directors, officers or employees as to the accuracy, completeness or fairness of any information, opinions (if any) or analysis (if any) contained in this report. AME Capital Limited undertakes no obligation to update or correct any information contained in this report or revise any opinions (if any) or analysis (if any) in the light of any new information. Notwithstanding the foregoing, nothing in this paragraph shall exclude liability for any representation or warranty made fraudulently.

This report (including its contents) is confidential and is for distribution in the United Kingdom only to persons who are authorised persons or exempt persons within the meaning of the Financial Services and Markets Act 2000, or any Order made thereunder, or to persons of a kind described in Article 19(5) (Investment Professionals) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (as amended) and, if permitted by applicable law, for distribution outside the United Kingdom to professionals or institutions whose ordinary business involves them in engaging in investment activities. It is not intended to be distributed or passed on, directly, indirectly, to any other class of persons. **This report may not be copied, reproduced, further distributed to any other person or published, in whole or in part, for any purpose other than with the prior consent of AME Capital Limited.** Whilst AME Capital Limited may at its sole and absolute discretion consent to the copying or reproduction of this report (whether in whole or in part) for your usual business purposes no representation or warranty, express or implied, is made, given or intended by or on behalf of AME Capital Limited or any of its directors, officers or employees as to the suitability or fitness of the report for the purpose to which you intend to put the report.

The information, opinions (if any) and analysis (if any) contained in this report do not constitute, or form part of, any offer to sell or issue, or any solicitation of an offer to purchase or subscribe for, any securities or options, futures or other derivatives ("securities") nor shall this report, or any part of it, or the fact of its distribution, form the basis of, or be relied on, in connection with any contract.

This report is intended to provide general information only. This document may not cover the issues which recipients may regard as important to their consideration, evaluation or assessment of the any of the securities mentioned herein, and where such issues have been covered herein no assurance can be given that they have been considered in sufficient detail for recipients' purposes. This report does not have regard to any specific investment objectives, the financial situation or the particular requirements of any recipient. To the extent that this report contains any forward-looking statements, estimates, forecasts, projections and analyses with respect to future events and the anticipated future performance of the securities referred to herein, such forward-looking statements, estimates, forecasts, projections and analyses were prepared based upon certain assumptions and an analysis of the information available at the time this report was prepared and may or may not prove to be correct. No representation or warranty, express or implied, is made, given or intended by or on behalf of AME Capital Limited or any of its directors, officers or employees that any estimates, forecasts, projections or analyses that are used in this report will be realised. These statements, estimates, forecasts, projections and analyses are subject to changes in economic and other circumstances and such changes may be material. Potential investors should seek financial advice from a person authorised under the Financial Services and Markets Act 2000 who specialises in advising on the acquisition of securities.

Investors should be aware that the value of and income in respect of any securities may be volatile and may go down as well as up and investors may therefore be unable to recover their original investment.

内容

房地产市场全球总览.....	4
全球房地产表现	5
10 月份表现.....	5
过去 12 个月市场表现.....	6
房地产投资信托基金表现 (REIT)	7
房地产基金表现	8

本报告是《AME Capital 全球房地产证券投资月度报告》和《AME Capital 全球房地产投资信托基金 (REIT) 月度报告》的删减版。完整的报告仅供订阅者参考。

上文提到的两份报告涉及以下方面：

各国市场资金和收益、首次公开募股房地产公司名单、再融资公司名单、即将上市公司名单、股票发行规模、股市摘牌公司名单以及全球房地产信托投资信托基金收益图

另外，我们还为订阅者提供可下载的数据库，其中包括 2000 多个公司的市场金融信息、投资组合和公司相关投资组合信息链接。我们将公司按上市国家、投资类型、市场资金和股息收益等进行分类。

我们将在近期推出仅供订阅者参考的全球房地产基金月刊。

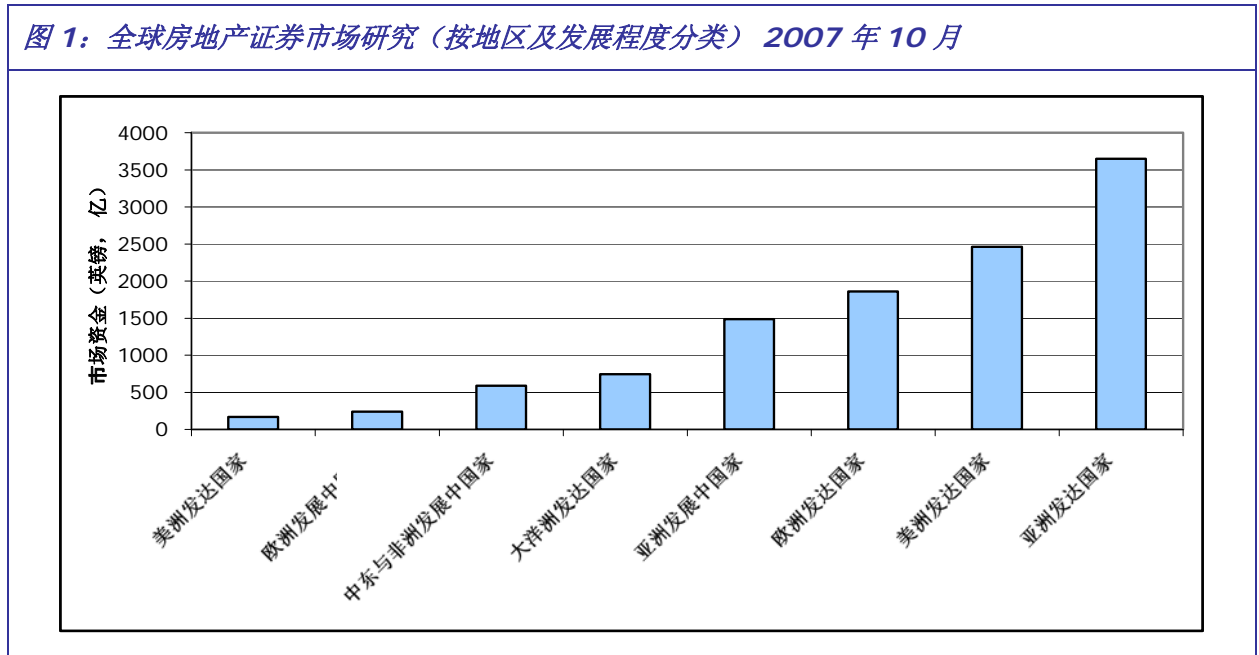
请联系亚历克斯·摩丝 成为我们的订阅读者：

亚历克斯·摩丝 (Alex Moss) - alex.moss@amecapital.co.uk

房地产市场全球总览

- 由于相对优异的市场表现和大批股票的发行，亚洲发达国家的证券市场依然是全球市场的最大组成部分。

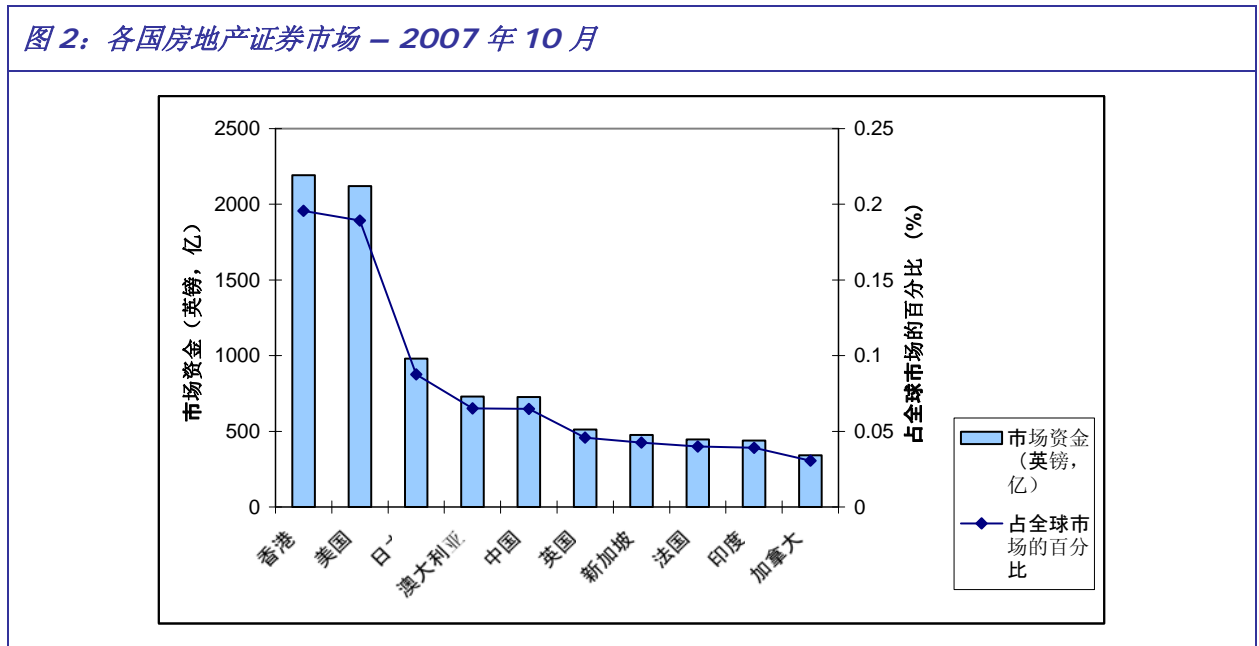
图 1：全球房地产证券市场研究（按地区及发展程度分类） 2007年10月



资料来源: AME Capital / Bloomberg

- 据我们的数据库显示，香港（市场资金 2190 亿英镑）已经取代美国（市场资金 2120 亿英镑），成为全球最大的房地产证券市场。
- 下图显示的 8 个国家总共占了全球 80% 的市场份额。
- 下图中所用的数据以各地区的市场英镑总值为基础，未考虑自由汇率影响以及所在地区对海外投资的限制，所以不能完全反映各地区证券的流动水平。

图 2：各国房地产证券市场 – 2007年10月



资料来源: AME Capital / Bloomberg

全球房地产表现

10月份表现

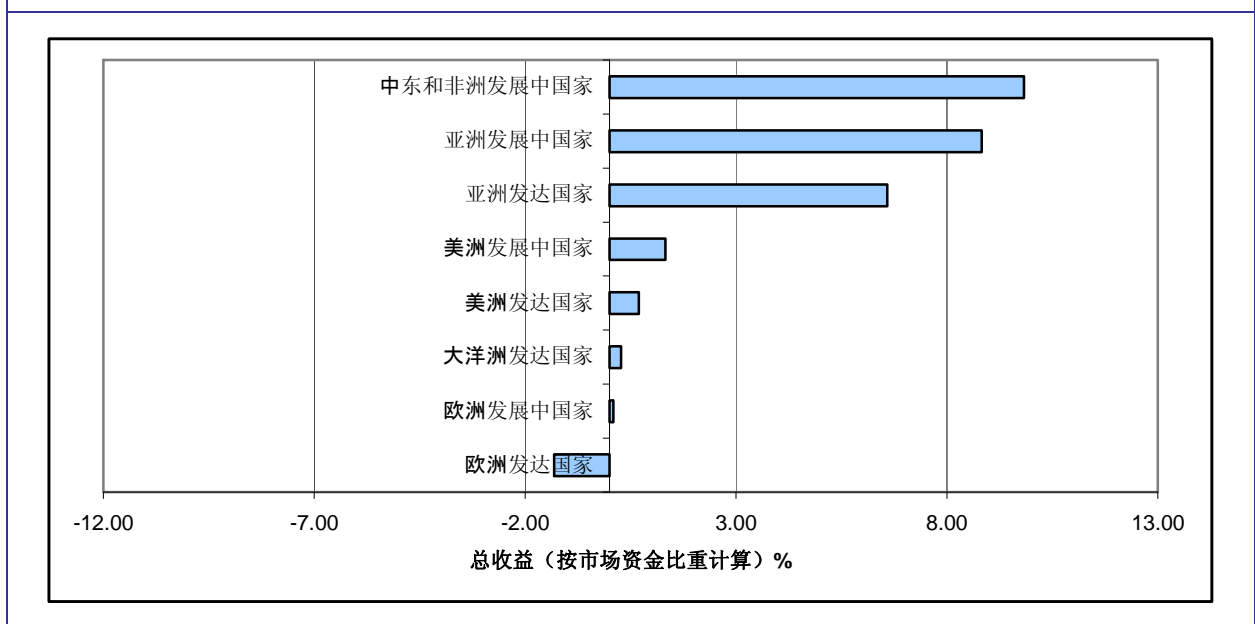
表 1: 全球房地产证券 10 月份收益

地区	市场资金 (英镑, 亿)	总收益 (%)	2007年10月份收益 (%)	
			发达地区	发展中地区
亚洲	5135	7.24	6.59	8.83
美洲	2631	0.73	0.69	1.32
欧洲	2100	-1.15	-1.31	0.09
大洋洲	2100	0.27	0.27	NA
中东和非洲	589	9.83	NA	9.83
全球	11202	3.21	2.56	7.67

资料来源: AME Capital / Bloomberg

- ▶ 全球房地产证券业在 10 月份取得 3.2% 的收益，其中，发展中地区为 7.7%，发达地区为 2.6%。
- ▶ 至今，全球房地产证券市场包括 2066 间公司，分布于六十多个国家，掌握超过 1100 万亿英镑的资金。需要提醒注意的是，在本报告中，所有的收益都是用当地货币计算的，未考虑自由汇率因素和可供交易股票量因素。
- ▶ 从地区来看，中东和非洲的发展中市场是表现最好的，10 月份的收益达到 9.8%。亚洲发展中市场 8.8%，位居第二。欧洲成熟市场再次成为表现最差的地区（-1.3%），和上个月一样。

图 3: 全球房地产证券十月份收益



资料来源: AME Capital / Bloomberg

过去12个月市场表现

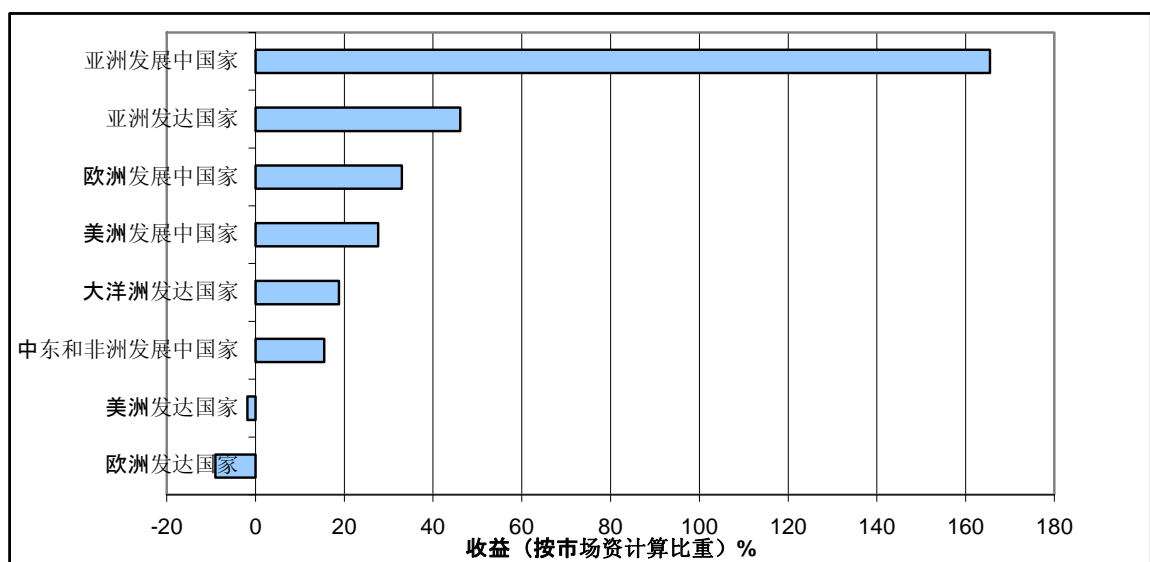
表 2: 全球房地产证券过去 12 个月的表现

地区	市场资金 (英镑, 亿)	总共	过去一年的收益 (%)	
			发达国家	发展中国家
亚洲	2665	65.0	46.2	165.4
美洲	2678	-1.2	-1.8	27.7
欧洲	1761	-7.2	-9.0	33.0
大洋洲	535	18.8	18.8	NA
中东和非洲	484	15.5	NA	15.5
全球	8123	21.5	13.2	78.3

资料来源: AME Capital / Bloomberg

- 以绝对收益来说, 过去十二个月的市场表现与近几个月的趋势一致。我们可以大致将全球房地产市场分成四种不同的类型。
- 1) 绝对收益和相对收益都有突出表现----代表是亚洲的发展中国家, 例如印度, 中国和马来西亚。在去年, 这三个国家的房地产证券收益比当地证券平均收益高出大约 30 个百分点。房地产产业改革是当前这些国家经济结构改革的一个重要方面。
- 2) 绝对收益高, 相对收益一般----代表是亚洲发达国家和地区。在过去的 12 个月中, 香港, 日本和新加坡的房地产收益和当地的证券市场平均收益基本持平。这些国家和地区的房地产业已发展健全, 和经济增长保持同一幅度。
- 3) 绝对收益一般, 相对收益差----代表是澳大利亚和巴西。这是由于在这两个国家中, 高利润的能源工业占了很大的比重。
- 4) 绝对收益和相对收益都表现很差---代表是欧洲成熟市场、加拿大和美国。次级抵押贷款危机后, 投资者仍对这些地区的房地产直接投资回报持保守的态度。
- 值得注意的是, 在过去的 12 个月中, 没有任何欧洲成熟市场的房地产业收益高于当地平均证券收益。

图 4: 全球房地产证券过去 12 个月收益 (至 2007 年 10 月)

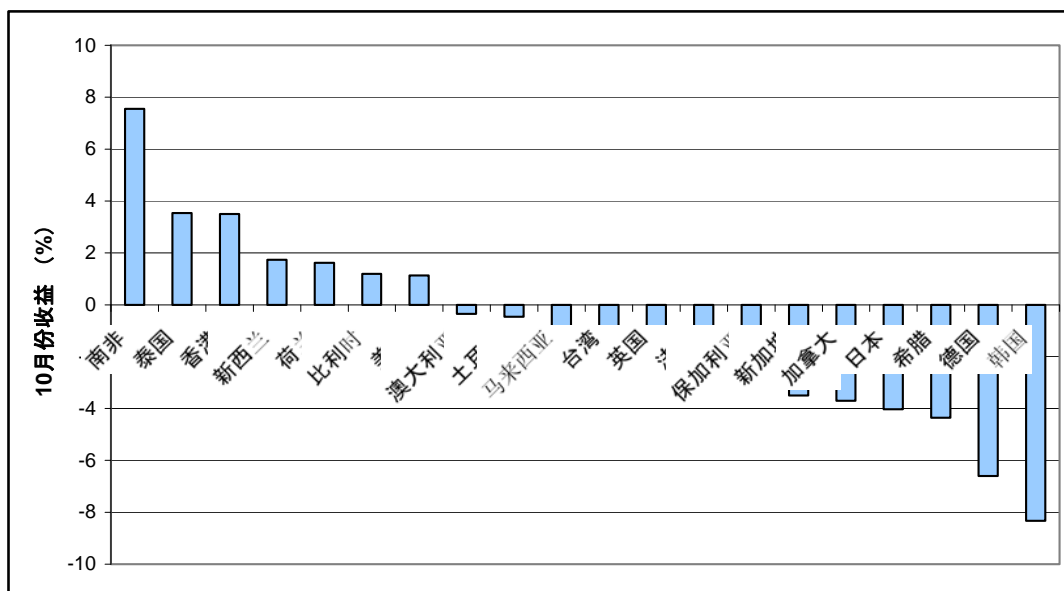


资料来源: AME Capital / Bloomberg

房地产投资信托基金 (REIT)

- 十月份，全球房地产投资信托基金的资金总额是 3610 亿英镑（9 月份 3750 亿英镑），占了上市房地产公司市场资金的 32%（九月份 34%）。
- 随着 Alstria 在 10 月 11 日转为房地产投资信托基金，德国有了第一个 REIT。我们也将德国添加到下表中。

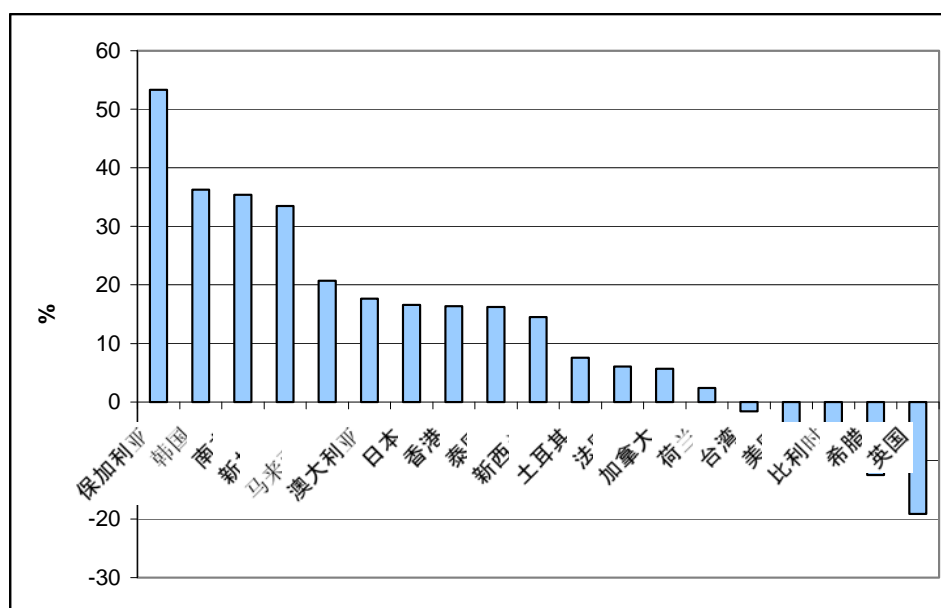
图 5: 全球房地产信托投资基金 (REIT) 10 月份收益



资料来源: AME Capital / Bloomberg

- 从下图可以看出，在过去的 12 个月中，亚洲和大洋洲的房地产信托投资基金是表现最好的。

图 6: 全球房地产信托投资基金 (REIT) 过去 12 个月收益



资料来源: AME Capital / Bloomberg

房地产基金

- 从下图可看出，在本年度迄今收益一栏中，只有亚洲和澳大利亚的基金是有盈余的；在过去12个月收益一栏中，美国和欧洲的基金都呈现亏损。

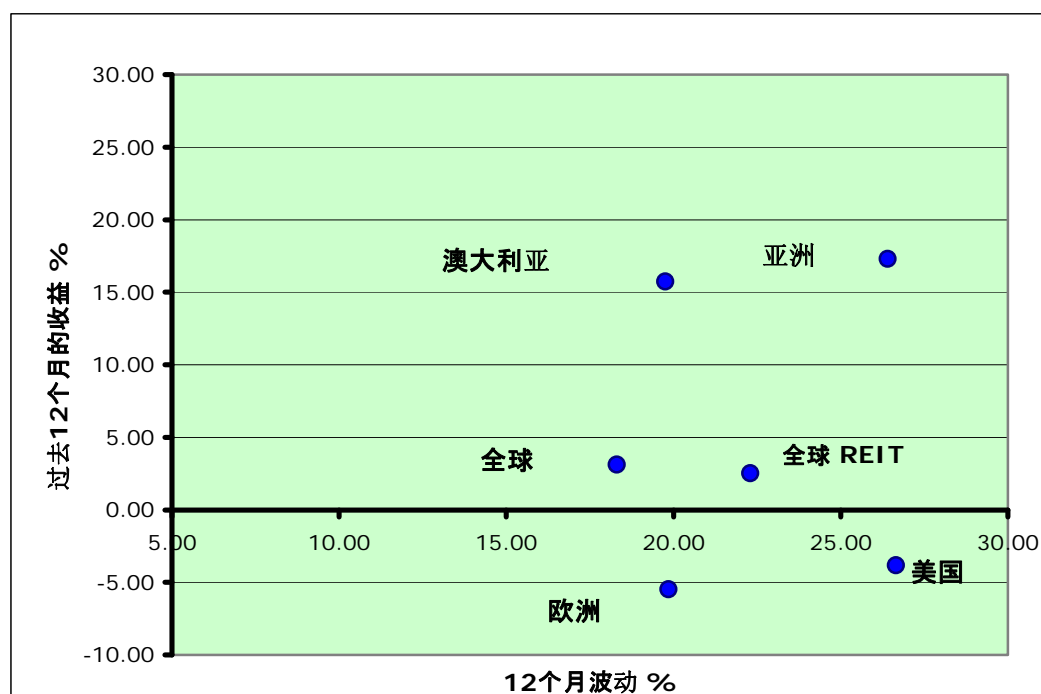
Table 3: 房地产基金收益表 – 2007年10月

房地产证券基金									
分类	10月份收益 %	本年迄今收益 %	过去12个月收益 %	夏普指数12个月	平均波动260天	去年收益 %	总资金 (美元, 万)	基金数量	基金资金中数 (美元, 万)
欧洲	-1.98	-14.84	-5.60	-0.65	19.22	45.29	3,236,000	101	10,865
亚洲	-0.70	5.88	17.31	0.73	26.18	23.28	1,649,020	59	3,638
美国	0.53	-6.94	-3.82	-0.34	26.39	32.94	5,695,470	105	18,256
澳大利亚	-0.19	4.04	15.74	0.70	18.74	30.59	2,461,517	237	2,139
全球REIT	-0.85	-3.64	2.51	0.15	21.71	34.60	1,776,623	33	12,514
全球	0.07	-3.31	3.05	-0.12	17.99	34.59	6,249,081	185	9,033
总共							21,067,711	720	-
平均	-0.52	-3.14	4.86	0.08	21.71	33.55			9,408

资料来源: AME Capital / Bloomberg

- 从历史数据上看，全球 REIT 基金一直比地区性的基金波动小，然而由于美国的原因，在过去12个月中，全球 REIT 基金比澳大利亚和欧洲的波动性要大。

图 7: 房地产基金风险收益图 (过去12个月)



资料来源: AME Capital / Bloomberg

- 在比较房地产投资信托基金的收益时，必须对以下因素加以谨慎的考虑：
基金构成，大小，收益，资产与负债比例，地区，基准，货币和投资领域等
- 在今年三月份，我们和 EPRA 的 Fraser Hughes 合作完成了关于全球房地产基金的研究报告。这份报告可以在 EPRA 的网站（www.epra.com）与 AME Capital 的网站（www.Amecapital.co.uk）上找到，同时也可以从 Bloomberg 上找到（请输入 AMEP(3) <Go>）。
- 如果您需要更详细的资料，请跟我们联系。联系方式如下：

亚历克斯·摩丝（Alex Moss） - alex.moss@amecapital.co.uk

备注：关于本报告的计算

- * 1: 报告中提到的所有股票利润都是基于各国本地货币计算的
- * 2: 国家和地区的收益是基于英镑资本化价值计算比重的。
- * 3: 市场资金和按比重平均计算的市场资金利润不考虑可供交易的股票量
- * 4: 报告中的收益为 2007 年 10 月 31 日的数据
- * 5: 原始收益数据来源于 Bloomberg