

地产巨头普洛斯进入中国布局中国工业地产市场 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/63/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_B7_A8_E5_c41_63851.htm

一旦海外资本能够将国内项目转化为REITs产品，除能允许自用业主把他们的房地产资产从资产负债表中除去，提高其经济增值外，另带有高额稳定的回报率 国际市场上声名显赫的工业地产巨头普洛斯从进入中国初始，就设好了退出之路。在REITs热潮一度席卷中国的时候，普洛斯加紧了布局中国的脚步。由于在中国目前并不具备发行REITs的法律环境，一旦时机成熟，普洛斯将选择把中国的物业打包上市。这看上去是一笔不错的买卖。 布局中国工业地产市场 “工业地产是很好的做REITs的概念，因为租金稳定。”普洛斯北京区总裁蒋莉告诉记者，“目前我们在中国大概能达到9%~10%的回报，但是越来越多的REIT公司进入中国以后，竞争也更加激烈，回报率将会逐渐降低，有可能降低至7%左右。但是中国工业地产市场依然具有很好的前景，我们打算长期投资中国工业地产市场。”毫无疑问，普洛斯拥有深厚的资金背景。普洛斯是美国纽约证交所的上市公司，管理超过234亿美元的资产，总出租面积已逾3460万平方米。作为世界最大的上市工业房地产投资信托公司(REIT)，普洛斯在全球70多个战略市场拥有近2000家物流配送设施、分支机构和物业地产，“世界1000强”中超过半数以上的企业都是该公司的核心客户，其中不但有UPS、FEDEX等四大物流巨头，更有诺基亚、三星、阿迪达斯、联合利华等制造业领头羊。普洛斯一贯以“物流地产”面目示人，从事的其实是地产投资开发和物业管理，他们以各种

方式拿地建成仓库，然后转租给客户，比如制造商、零售商、物流公司，之后提供物业管理等相关服务。2003年，普洛斯携带着“物流地产”新概念登陆中国市场。只用了不到3年时间，便完成了在中国沿海的战略布局。目前普洛斯已经进入中国12个城市，拥有在上海市区西部的普洛斯西北物流园、苏州物流园和广州保税物流园等15个在建或已建物流地产项目。2006年，普洛斯成为中国奥运会的奥组委的物流设施提供商，12月份将交给奥组委第一栋设施。“我们目前已经在中国开发了57万平方米的设施，每年会以50万平方米以上的速度增长。”蒋莉说。普洛斯有大量资金准备投入中国。曾有普洛斯官方发言人表示公司希望能在5年内向中国市场投入20亿美金，但能否实现目标，“还要看中国整个市场有没有那么多的需求和机会”。以REITs的方式壮大作为一家上市公司，普洛斯既可以在资本市场上进行融资，也可以通过银行贷款，而对于普洛斯来说最重要的融资方式却是REITs。一旦海外资本能够将国内项目转化为REITs产品，除能允许自用业主把他们的房地产资产从资产负债表中除去，提高其经济增值外，另带有高额稳定的回报率。普洛斯的发展壮大也和REITs不无关系。1991年，普洛斯的前身Security Capital Industrial Trust成立，借助于1992年至1993年间席卷美国的REITs热潮蓬勃发展，并于1994年在纽约证券交易所正式挂牌上市。随着业务组合的变化，1998年公司更名为ProLogis Trust并最终命名为ProLogis，成为全球最大的上市工业房地产投资信托公司。不仅普洛斯如此，新加坡腾飞基金管理有限公司也是通过把手中的44个工业地产项目打包成REITs上市，融到大量资金，轻松地用同样的股本金做成了

比原来规模大5倍的业务。已有先行者开始悄悄的进入国内这一领域。世邦魏理仕工业部高级经理戴沁也曾向媒体透露，麦格理亚洲基金已在上海康桥投资了一个物流分拨中心，总投资4000万美元。同时，该基金拟在香港逐步开放REITs的时候，把部分工业地产打包在香港上市。2005年7月11日，新加坡星展银行董事总经理张宗永表示，除了炙手可热的商业地产，星展对工业地产也很感兴趣。张宗永同时透露，有望在海外上市一只以中国地产为标的REITs。他还开出了项目的规模：至少应该是4到5个楼盘，资金应该在25亿元至30亿元。尽管普洛斯、麦格理等目前在中国的投资方式并不是真正的REITs，在中国内地金应该在25亿元至30亿元。尽管普洛斯、麦格理等目前在中国的投资方式并不是真正的REITs，在中国内地一系列投资，实际上还是一种着眼于具体项目的公司经营方式，而不是立足于为投资者理财的基金操作方式。但普洛斯和麦格理提前在中国内地房地产行业布局，可为即将实行的REITs作准备。在麦格理的计划中，康桥项目就被打包进上市计划。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com