
关于“酒店资产REITs专题研讨会”

第一次会议的业务综述

2024年7月31日下午，于北京市京师（深圳）律师事务所，由深圳律协旅游酒店委主办的关于“酒店资产REITs专题研讨会”第一次会议采用线下宣讲交流的方式举办。本次主题讲座由深圳市律师协会旅游酒店法律专业委员会主任朱春燕主持，及分享。

现对本次主题讲座的内容进行梳理、分享如下：

一、酒店资产REITs背景

（一）全球REITs发展背景

不动产投资信托资金（REITs）在国际资本市场已有60多年的发展历史，是一个发展迅速、相对成熟的重要金融投资产品。截至2022年三季度末，全球REITs市场总市值超过2万亿美元。2021年5月17日，中国首批9只公募REITs产品获批，宣告公募REITs正式启航。截至2024年5月10日，沪深两市交易所陆续有36只公募REITs成功上市，达到1184亿元。项目涵盖多种资产类型，起到了很好的规模效应和示范效应。但目前尚未有纳入已上市Reits未涵盖酒店资产。目前市场各界正在多方研讨酒店资产纳入不动产投资信托基金（REITs）的试点范围，盘活存量、促进增量，以促进行业的高质量发展。

（二）酒店市场庞大

中国住宿业设施及已开业的酒店门店数量庞大。尤其是豪华档次以上的酒店资金投入大，房价高，品牌标准高，酒店产权人投入资金大，亟须寻求更好的途径获得融资渠道。

（三）政策支持

2020年4月24日，中国证监会和国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，启动我国公募REITs试点工作，强调其能有效盘活存量资产、填补金融产品空白、增强资本市场服务实体经济的能力。2023年3月，国家发改委发文支持消费基础设施发行REITs，以增强消费能

力、改善消费条件、创新消费场景。2023年7月，证监会也提出推动消费基础设施类公募REITs项目落地，以提升期货市场功能，更好地服务经济。尽管酒店等商业地产项目在2021年不属于REITs试点范围，但酒店作为高关注度的不动产类型，符合“增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景”的定义，受到资本市场的广泛关注。2024年全国两会，全国政协委员张建明建议尽快将酒店资产纳入REITs试点范围，以盘活存量、促进增量，推动行业高质量发展。

二、酒店资产REITs目的

第一，筹措长期资金，支持酒店资产发展。通过公募REITs扩募，将存量酒店资产上市，可以解决酒店投资项目对长期资金的需求，形成“投、建、管、退”良性循环，提高资金周转效率和现金流。第二，提升资产价值，盘活存量资产。将酒店资产纳入REITs公开上市项目，对管理方及资产质量有高标准要求，有助于筛选优质管理方和酒店资产，提升物业价值，促进酒店行业发展整合。第三，促进更多投资者投资酒店类基础设施项目。公募REITs产品需将不低于90%的基金年度可分配利润用于分配。酒店作为基础设施项目，权属清晰、现金流稳定、回报良好，酒店资产REITs法律服务产品鼓励更多投资者投资于酒店行业，提升酒店行业融资能力。第四，引入透明健全的REITs规则助力行业高质量发展。《指引》要求比照公开发行证券标准建立上市审查制度，制定完备的业务规则。将酒店资产纳入REITs进行资产证券化，提高酒店行业融资透明度，为金融机构提供清晰的投资视角，助力酒店行业高质量发展。

三、总结

新加坡资本市场前景强劲，平台覆盖范围广，新交所上市平台也拥有大量的优势，良好的国际形象和较高的泛亚洲知名度，广阔的平台可以接触到广泛和增量的投资人，且此平台正快速增长区域散户群体，具有竞争力的价格发现和充足的流动性。

（拟稿：朱春燕、翁子茵）