



始于1845



免责声明

本文件中包含的信息、意见和评论是根据香港数字资产交易所、高力、盛德律师事务所和德勤（“共同作者”）的意见编写的。

本文件的内容仅供一般参考，并非也不应被解释为专业投资、法律、税务或其他建议或服务。在做出任何可能影响您的财务或业务的决定或采取任何行动之前，您应该咨询合格的专业顾问。

此处包含的任何市场分析、预测、估计和类似信息，包括所有意见和/或信息，均受固有的不确定性和限制条件的影响，并基于许多假设。本文件中包含的事实信息是从多个来源获得，共同作者认为这些来源在发布之日是可靠和准确的。

共同作者、其成员公司、相关实体、雇员或代理人均不因任何人依赖本通讯而直接或间接引起的任何损失或损害承担任何责任或义务。此类信息未经独立核实。如果发现本文中的任何信息已过时或不准确，共同作者没有义务更新、修改或修正本文的任何部分，或以其他方式通知任何人。任何利益相关方应自行查询信息的准确性。



目录

引言	4
致谢	6
概述	13
房地产市场格局	15
房地产市场开发商和投资者面临的挑战	17
STOs：新的融资渠道	21
STOs对房地产市场的价值	26
香港及大湾区的STO机遇	32
总结	36
附录一：证券型代币潜在市场规模的预测	37

引言

德勤是数字化转型的先驱。我们通过在市场中推动新的关联想法、技术、创新思维和观点去提升人类经验，从而促进新的增长。

近年来，数字资产越来越受欢迎，数字化在包括金融业和资本市场在内的不同领域的应用迅速增加。数字资产的世界正在扩大，我们也看到它在房地产领域运用数字资产的巨大潜力。

“证券型代币”通常是指从监管角度被视为证券的任何数字资产或代币。“证券型代币发行”通常是指将证券型资产以虚拟货币的形式和区块链技术发行，并使它们在区块链环境下成为可交易的产品。

通过将证券型代币发行应用于房地产领域，直接的好处是它允许您设计和创建更多以房地产为基础资产的创新产品。证券型代币发行也有望成为一种新的融资渠道以开拓新的投资者。

我们相信本文将更好地说明在房地产领域推行证券型代币发行的潜在好处。



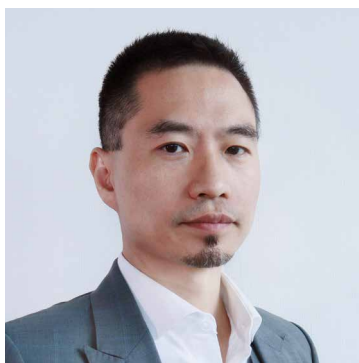
致谢



HKbitEX

HKbitEX是领先的数字资产交易所，其总部位于香港。HKbitEX致力于为全球专业投资者提供合规且受监管的数字资产现货交易和场外交易（OTC）的交易平台。HKbitEX是亚太地区最早向香港证券及期货事务监察委员会（证监会）申请“虚拟资产交易平台牌照”的组织之一。我们及附属公司提供端到端的证券型代币发行服务，包括有关证券型代币的咨询、创建、托管、上市*和交易*。我们旨在为发行人提供一种创新并受监管的渠道来开拓资本市场。

*牌照申请许可后开始的受监管活动



高寒

创办人及行政总裁

在成立HKbitEX之前，高博士在香港交易所(HKEX)工作。高博士作为中国团队的核心成员参与了港交所战略产品的设计、实施和推广，如沪深港通、债券通、企业上市和各种衍生产品，并参与制定港交所的战略和业务计划，以及在大中华区的具体项目实施计划。高博士是《金融交易与市场：交易员、市场结构和监管规则》（2018年）和《算法交易：交易系统、交易策略与执行方法》（2019年）的作者。



卢廷匡

联合创始人兼首席战略官

在加入HKbitEX之前，卢廷匡先生在众安国际担任战略伙伴关系主管并且是早期的创始成员之一。众安国际分别於2019年3月和2020年5月获得香港虚拟银行和虚拟保险牌照而成为了香港八家虚拟银行之一。卢廷匡在金融行业拥有超过10年的经验，拥有银行、咨询和金融科技方面的专业知识。



刘振江 太平绅士

高力常务董事

亚洲区估价及咨询服务主管

刘振江先生为高力常务董事，专责处理亚洲区估价及顾问服务。他是特许估值师以及香港测量师学会前会长及资深会员。刘先生在物业估值，房地产顾问服务及投资物业买卖市场皆拥有广泛经验。刘先生为香港房屋委员会委员及资助房屋小组及投标小组委员会委员、工业贸易咨询委员会委员及大屿山发展咨询委员会委员。他亦为团结香港基金顾问及国际评估准则理事会有形资产标准委员会委员。



高力

高力是一家顶尖的多元化专业服务与投资管理公司，在全球66个国家设有办事处，旗下拥有超过15,000名积极进取的专业人员。他们通力合作，力求为房地产用户、业主和投资者提供卓越高效的建议和服务。

25年以来，高力以彪炳往绩作后盾，走在房地产业界最前，成为模范先驱。为加快业务发展的步伐，高力不但致力推动内部增长，亦同时进行有助扩大市场份额、服务范围及全球版图的策略性收购，从而令客户和股东受惠。

香港办事处的主要服务范畴涵盖估价及谘询服务、资本市场及投资服务、项目管理，以及写字楼、商铺及工业物业服务。我们的专家与城中地产业界翘楚携手合作，就重大地产项目制定领导市场的解决方案。

高力与众不同之处不在于所做的事情，而是实践工作的方式。高力以高瞻远瞩的专业知识，在整个过程中不断为客户增值。高力突破常规，以不一样的思维模式成就创新。

无论是租户、业主或是投资者，高力都会与其并肩同行，协助发挥房地产的最大潜力，让我们的客户和员工更快取得成功。



林惠贞

合伙人律师，盛德律师事务所

林惠贞律师是盛德律师事务所的合伙人律师，领导盛德在香港发展与金融科技和区块链相关的投资基金及资产管理法律服务业务。

林律师主要向香港虚拟资产生态圈的客户 provide 法律咨询服 务，其执业领域包括就通证化/代币化基金和基金以外之通证化/代币化产品的架构及发行提供法律服务、针对复杂且快速发展的虚拟资产发行及投资管理监管要求向客户提供法律意见，以及向进行虚拟资产二级交易业务的交易所就相关监管要求提供咨询服务。

林律师分别参与了全亚洲首个开放式通证化/代币化基金及全亚洲首个封闭式通证化/代币化基金的发行。

《国际金融法律评论》(IFLR1000)评选林律师为2020年5月的月度最佳律师，表彰其参与全亚洲首个投资虚拟货币资产类别之通证化/代币化基金的工作。另外，林律师亦帮助一家领先的虚拟资产客户，成功争取香港证监会首次批准主动型虚拟资产基金接受投资者以虚拟货币作认购和赎回。

SIDLEY

盛德

盛德是全球领先、提供全方位服务的律师事务所。盛德拥有2000名律师，分布在全球20个办公地点，在商务交易、监管法规、法律咨询及争议解决等范畴上为客户提供优质卓越的法律服务。盛德凭借其多领域发展产生的优势，一直被公认为区块链/金融科技的开拓者，致力站在全球虚拟资产相关法律工作的最前沿，为包括香港、美国及新加坡等地的客户提供服务。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_41151

