DUBAI 投资指南

DHK Investment

为什么是迪拜？

全球金融中心

迪拜地处世界的中心，因此专业人士可以在同一天里处理远东和美洲市场的业务—这就是新时代的“大东八到西八时区”。

磁石般吸引着企业和投资者

全球领先的公司、家族企业、投资基金和创业者已经以迪拜为家。

连接全世界

迪拜拥有世界上最繁忙的国际机场、全球第三大港口运营商以及当今最先进的数字网络之一，以无与伦比的方式，与各大经济体及未来市场紧密相连。

全球人才枢纽

迪拜充满活力的商业生态系统、开放的签证政策和世界级的生活方式吸引了世界上最优秀、最多样化的人才群体。

展望未来

锐意创新的迪拜商业生态系统旨在推动高速增长和面向未来的创新，帮助新时代的各行各业立足当下，打造超前解决方案。

投资优势

作为一个全球金融中心，迪拜拥有在中东、非洲和南亚地区领先的银行业，同时支持先进的金融技术、人工智能和区块链解决方案，因而成为吸引领域投资的热土。

迪拜：一个充满机遇的世界

迪拜为那些有投资意向的人提供了大量的机会。中东、非洲和南亚地区有30多亿人口，移动互联实力不断增强，贸易和投资水平不断提高。中东、非洲和南亚地区对金融服务的要求越来越广泛和复杂，这对金融部门的创新公司来说是一个机会。

随着贸易和投资的增加，企业银行和资本市场也将不断增长。这巩固了迪拜作为在地图上贯穿该地区所有主要市场的枢纽地位，迪拜每年有3500亿美元的贸易额流动，原因正是如此。

鉴于相当大比重的人口仍然没有银行账户，金融科技产品的潜力巨大。在不断增长的形势下，企业银行和资本市场将变得越来越重要。作为全球贸易中心，迪拜在这方面处于领先。

全球门户

作为一个通往中东、非洲和南亚及更远地区的老牌门户，迪拜位于非洲—中国贸易发展走廊（也就是“新丝绸之路”）上的黄金地带。

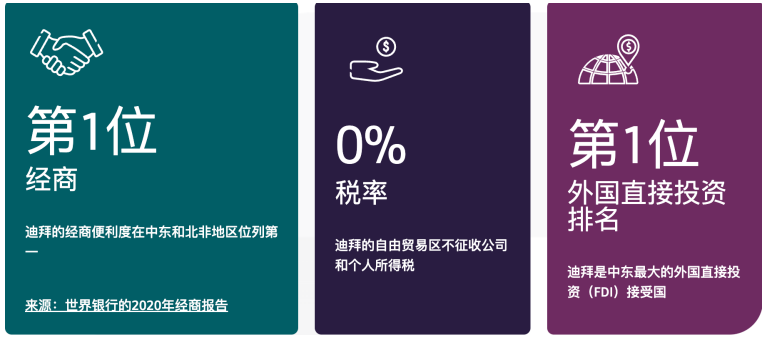
支持商业发展

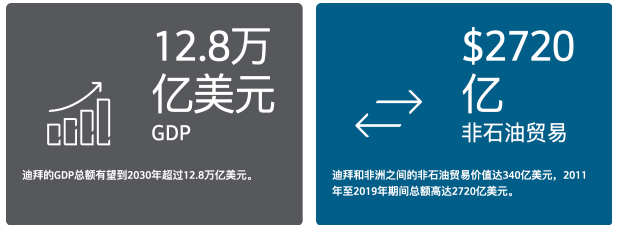
迪拜引以为傲地构建了自己的知识经济，以为造互联公司提供支持。迪拜系统，营造接待酒店和活动环境，以及一流的公共场所。

迪拜是石油生产国，经济多元化，并为其公民提供一个繁荣的市场。迪拜是一个公司多样化的全球贸易中心，以吸引全球最大的跨国公司。

作为一个公开透明的税收管辖区，迪拜承诺维护公平竞争的环境，并为企业提供一个具有竞争力的税收环境。

零增值税仅为5%。





充满活力、高度多元化的经济体

作为中东和北非地区（MENA）多元化程度最高的经济体，迪拜既是吸引外国投资的磁石，也是迅猛发展的创业者中心。

全球顶级商业和投资中心之一

凭借高度多元化的经济、世界级的监管环境和宏伟的经济扩展计划，迪拜已成为跨国公司、初创企业和创业者在人口超过17亿的中东、非洲和南亚（MEASA）地区实现增长的首选目的地。

根据世界银行（World Bank）的数据，在营商便捷度方面，迪拜在中东和北非地区（MENA）排名第一，在全球排名第16位。迪拜以着重发展私营部门的进步经济政策闻名，而私营部门是迪拜未来愿景中的一个重要发展因素。迪拜为企业提供关键的激励措施，包括免征企业利润直接税（石油公司和外国银行分支机构除外）、低至5%的增值税税率和100%的外资所有权。

迪拜高度成功的自由区商业模式已在30个专门的经济区实施，并已吸引包括谷歌（Google）、微软（Microsoft）、领英（LinkedIn）、三星（Samsung）和苹果（Apple）在内的全球性品牌入驻。该商业模式所持续吸引的贸易量和外国直接投资份额，一直高于全球任何其他同类项目。

该模式还帮助迪拜成为了本地区领先的贸易和再出口中心，迪拜2021年第一季度在非石油对外贸易额方面同比激增10%，达到965亿美元。出口额为137.5亿美元，同比增长25%，出口量则达到500万吨，同比增长20%。

鉴于迪拜计划到2025年将其非石油对外贸易额增至每年5400亿美元，因此，迪拜的私营部门在实现该宏伟目标的过程中将发挥至关重要的作用。

第1名
便捷的营商环境

在世界银行《2020年营商便捷度调查》（2020 Ease of Doing Business）中，阿联酋在中东和北非地区（MENA）排名第一，在全球排名第16。

来源：世界银行

第1名
贸易额占 GDP 的比率

根据《IMD世界竞争力排名》（IMD World Competitiveness）报告，阿联酋2021年贸易额对 GDP 的占比为世界第一。

来源：IMD 世界

第1名
最佳金融中心

在“2021年全球金融中心指数”（2021 Global Financial Centres Index）调查的114个城市中，迪拜在中东和北非地区排名第一，在全球排名第19。

来源：全球金融中心指数

吸引外国投资商的磁石

迪拜拥有充满活力的商业环境，因而成为世界上最受外国投资者欢迎的目的地之一。

根据全球领先的未开发地区外商直接投资数据来源——金融时报有限公司“fDi Markets”的数据，迪拜在2021年的未开发地区外商直接投资项目吸引力方面排名全球第一，总共拥有418个未开发地区外商直接投资项目。该排名在2020年时为第三。

在《金融时报》下属的 fDi Intelligence 发布的《2021/2022年度 FDI 未来的全球城市》报告所列出“FDI 主要城市”子类别及“经济潜力和商务友好环境”类别中，迪拜排名均为第二。

总体而言，迪拜在2021年吸引的外国直接投资流动总额估计超过70亿美元，与2020年相比增长了5.5%。

另外，根据位于迪拜的专门收集和分析初创公司资金信息的 MAGNiTT 的数据，在2021年，共有84家迪拜初创企业吸引了大约6.4亿美元的外国直接投资资本。

1/3

中东和北非地区投资者的家园

中东和北非地区（MENA）所有投资者中的三分之一都落户在迪拜。

来源：DIFC

第1名

未开发地区外国直接投资项目

2021年，迪拜共获得418个未开发地区外国直接投资项目，项目吸引力全球排名第一，在2020年时排名第三。

来源：迪拜媒体办公室（DMO）

第1名

宏观经济的稳定性

在世界经济论坛（World Economic Forum）的《2020年全球竞争力报告》（2020 Global Competitiveness Report）中，阿联酋的宏观经济稳定性和 ICT 采用率排名第二。

来源：世界经济论坛

初创企业和创业者的全球目的地

迪拜被公认为是初创企业和创业者的全球性顶级中心之一。世界知名企业——从该地区最大的叫车应用程序 Careem（该应用程序目前在11个国家的60个城市可用，并于2019年被优步以31亿美元收购）到电子零售商 Souq.com、在线流媒体巨头 StarzPlay、房地产门户网站 PropertyFinder 均在迪拜成立，并在本区域和全球范围内取得了成功。

迪拜政府开展了各式各样的计划，力求改善这座城市的创业环境，鼓励人们来这里开办初创企业。迪拜为中小型企业提供大力支持，具体体现在孵化器和加速器、公共和私营部门合作关系、风险投资、政府项目和利好政策等各个方面。

对于专注于科技的初创公司而言，尖端的孵化器和加速器包括 FinTech Hive、迪拜技术企业家园区（拥有自己的风险投资基金、中东和北非地区唯一的 Intel® 物联网启动实验室、Intelak 航空和旅行技术孵化器以及迪拜智能城市加速器）。其它著名的孵化器包括 C3 社会影响加速器和迪拜技术之星（TechStars Dubai）。

第1名

最具创业精神的国家

在2020年全球创业指数（GEI）中，阿联酋在本地区排名第一，在全球排名第四，在2019年的报告中则居第五位。

来源：全球创业指数

67%

中高技术外国直接投资

2021年，中、高型技术外国直接投资项目显著增长，占外国直接投资项目总额的67%，而2020年则为56%。

来源：迪拜外国直接投资

第1名

在风投领域

在 fDi Intelligence 的《2020年全球风险投资 FDI 报告》中，迪拜在中东和北非地区排名第一，全球排名第十一。

来源：fDi Intelligence

全球贸易门户

迪拜位于东西方的交汇处，是一个面向未来、繁荣发展的全球贸易中心。

通往世界的门户

高度互联的迪拜酋长国是向中东、欧洲、非洲、印度、亚洲及其他地区输入数万亿美元的贸易和投资的中心枢纽。

其战略性的全球定位，加上有利于商业的政策和面向未来的基础设施，使迪拜成为全球领先的贸易、金融和电子商务中心。

通往世界

有25亿人居住在距离迪拜四小时的航程范围内，有50亿人住在八小时航程范围内。因此，迪拜为世界上最大的新兴发展市场提供了有利条件。

全球贸易

作为重要的贸易中心和再出口之都，迪拜2021年上半年的非石油对外贸易量同比猛增10%，达到4800万吨。中国是迪拜最大的贸易伙伴，总贸易额为236亿美元，其次是印度，总贸易额为182.7亿美元，美国为87亿美元。

300亿美元
出口额

2021年上半年，迪拜的出口总额增长了45%。

来源：路透社

1965亿美元
非石油外贸额

2021年上半年，迪拜外贸总额同比飙升31%。

来源：路透社

全球贸易

贸易合作伙伴

作为迪拜最大的贸易伙伴，中国2019年为迪拜经济贡献了290亿美元，与2018年相比增长6%。作为迪拜第二大贸易伙伴，

印度贡献了超过270亿美元，增长率达16%。其次是美国（155亿美元）和瑞士（127亿美元）。沙特阿拉伯王国是迪拜在阿拉伯世界最大的贸易伙伴，也是迪拜在全球第五大贸易伙伴，据报告称，其2019年贸易额超过110亿美元。

中国

236亿美元

截至2021年上半年，中国是迪拜最大的贸易伙伴。

印度

18.27亿美元

截至2019年，印度是迪拜的第二大贸易伙伴。

美国

8.7亿美元

截至2019年，美国是迪拜的第三大贸易伙伴。

沙特

83亿美元

沙特阿拉伯王国是迪拜的第四大贸易伙伴。

瑞士

67.5亿美元

截至2019年，瑞士是迪拜的第五大贸易伙伴。

物流中心

物流业占迪拜国内生产总值的14%以上，该行业预计到2022年以4%的速度增长。通过在运输基础设施和物流容量方面投入巨资，迪拜已成为一个重要的区域贸易门户和欧洲—东亚贸易路线上的商品再出口区。迪拜在最近一次国际航运中心发展指数（International Shipping Centre Development Index）排名中被评为世界五大航运中心之一。该报告称，先进的基础设施、世界一流的海运和物流容量赋予迪拜有利于贸易、商业和投资的竞争环境，迪拜也因此而闻名。

世界物流护照

在迪拜丝绸之路（Dubai Silk Road）倡议下，世界物流护照（World Logistics Passport，缩写为 WLP）将海关世界（Customs World）、迪拜港口世界集团（DP World）和阿联酋航空集团（Emirates Group）联系起来，旨在通过迪拜及合作伙伴国家（包括巴西、哥伦比亚、南非、泰国、墨西哥和印度尼西亚）之间的专业知识共享和通用流程开发，来加强连通性。目前，每个月都有更多的全球贸易中心前来注册参加。世界物流护照的目标是进军全球20个以上的市场（在全球 GDP 的总占比为54%）。到2023年，世界物流护照预计将对全球贸易产生约2%的影响。

第9位
最繁忙港口

杰贝阿里港（Jebel Ali Port）在2020年共处理1350万个标准集装箱（TEU），成为全球第九大最繁忙港口。

来源：路透社

杰贝阿里港

迪拜物流业务的运营中心是迪拜港口世界集团（DP World）的杰贝阿里港（Jebel Ali Port）。杰贝阿里港是中东最大的海运码头，也是迪拜港口世界集团78个海运码头的旗舰设施，其业务范围横跨六大洲。在2020年，该港口共处理1350万个标准集装箱（TEU），名列全球第9大最繁忙港口。

航空枢纽

航空枢纽

作为贸易和物流领域的巨擘，迪拜还是世界一流的航空枢纽。2019年，迪拜国际机场（Dubai International Airport，DXB）连续第六年成为世界上最繁忙的国际机场。

8600万

DXB 旅客吞吐量

迪拜国际机场（Dubai International Airport，DXB）2019年迎来了8600万名旅客。

来源：迪拜机场

1.18亿

乘客（截至2023年）

迪拜国际机场（Dubai International Airport）计划进行扩建，预计到2023年每年旅客吞吐量可以从9000万增长到1.18亿。

来源：迪拜机场

1.6亿

DWC 旅客吞吐量

阿勒马克图姆国际机场（Al Maktoum International

1200万

吨货物

阿勒马克图姆国际机场（Al Maktoum International Airport）竣工后年计划货运量可达1200万吨。

蓬勃发展的银行和贸易领域

迪拜国际金融中心（DIFC ）拥有全球20大银行中的17家、7家顶级律师事务所和13家全球最负盛名的财富和资产管理公司。它是一些全球最著名的银行机构的首选地区中心，包括巴克莱银行（Barclays ）、花旗银行（Citibank ）、汇丰银行（HSBC ）和渣打银行（Standard Chartered ），它们在迪拜共有85家分行，而信用卡巨头维萨（Visa ）和万事达卡（MasterCard ）的总部也设在迪拜。

中东、非洲和南亚地区的银行股本回报率平均比欧洲和美国高50%，核心金融产品的平均利润率比全球平均水平高33%。过去20年来，中东、非洲和南亚地区综合市场的增长速度是发达国家市场的三倍，预计未来五年内将实现4.6%的年增长率。

迪拜国际金融中心是迪拜证券交易所的所在地，保险业蓬勃发展，还有各种衍生股票和商品平台，如纳斯达克迪拜（Nasdaq Dubai ）、迪拜金融市场（Dubai Financial Market ）和迪拜商业交易所（Dubai Mercantile Exchange ）。

迪拜多种商品交易中心（DMCC ）设有各种商品和衍生平台和交易所，包括迪拜黄金和商品交易所、迪拜钻石交易所，以及符合伊斯兰教法的平台——DMCC Tradeflow。

中东、非洲和南亚地区的数字化机会

迪拜国际金融中心（DIFC）是中东、非洲和南亚地区的金融中心。国内生产总值合计为7.7万亿美元，其庞大的青年人口（40%在25岁以下）为数字金融服务提供了机遇。

金融科技机遇

该环境是金融技术投资的沃土。2014年至2019年间，金融技术在中东和北非地区的投资增长了66%。凭借其在人工智能和技术领域的广泛投资，迪拜在金融技术蓬勃发展的形势下占有绝对优势，因而获益匪浅。

投资者和风险投资家的机会

迪拜汇集了该地区数量最多的投资者和风险投资家。众筹平台和低成本组合产品开辟了投资领域，并赋予中低收入公民成为投资者的能力。信贷供应的增长、对私人股份兴趣的增加以及风险投资的增加，也有助于推动中间市场的增长。

总部位于迪拜的风险投资公司也为金融技术的激增做出贡献：成立于2014年、阿联酋最活跃的风投公司之一 Wamda Capital 向金融产品比较网站 YallaCompare 投资了1740万美元，还推出了一只名为 WamdaX 的1亿美元基金。BECO Capital 扩大了对金融技术公司的投资，在保险比较网站 Bayzat 投资了350万美元。

金融技术展望

目前，技术改变着金融交易的实现和完成方式，在这样的环境下，迪拜引领着该地区的金融科技行业，大量初创企业在迪拜开展业务。仅在中东和北非，金融科技初创企业在过去十年就筹集了超过1亿美元的资金。

如今，迪拜被公认为世界十大金融科技中心之一，在地区排名第一。迪拜国际金融中心是迪拜举措合适开发或测试最新产品、新奇产品或创长的绝佳公司中小企业。

迪拜对技术以小型项目的发展方式推动增长，并赋予中低收入公民成为投资者的能力。信贷供应的增长、对私人股份兴趣的增加以及风险投资的增加，也有助于推动中间市场的增长。

总部位于迪拜的风险投资公司也为金融技术的激增做出贡献：成立于2014年、阿联酋最活跃的风投公司之一 Wamda Capital 向金融产品比较网站 YallaCompare 投资了1740万美元，还推出了一只名为 WamdaX 的1亿美元基金。BECO Capital 扩大了对金融技术公司的投资，在保险比较网站 Bayzat 投资了350万美元。

金融技术展望

目前，技术改变着金融交易的实现和完成方式，在这样的环境下，迪拜引领着该地区的金融科技行业，大量初创企业在迪拜开展业务。仅在中东和北非，金融科技初创企业在过去十年就筹集了超过1亿美元的资金。

如今，迪拜被公认为世界十大金融科技中心之一，在地区排名第一。迪拜国际金融中心是迪拜举措合适开发或测试最新产品、新奇产品或创长的绝佳公司中小企业。

数字科技：电子商务 人工智能和机器人 区块链政府的未来

电子商务

迪拜的电子商务部门认清了迪拜巨大的发展潜力，仅阿联酋便有望在2020年达到272亿美元的额度。一系列刺激增长的改革和政府措施将在未来几年推动阿联酋实现国内生产总值超过5000亿美元的目标。

人工智能和机器人

而且，迪拜在吸引人工智能和机器人领域的外国直接投资方面排名全球第一，据报告称，在2015年至2018年期间，高端技术转让领域的外国直接投资价值为216亿美元——大部分来自欧盟和美国，分别为57亿美元和39亿美元。迪拜酋长国专注于吸引科技领域的投资，包括机器人和人工智能。这里位于地区的中心位置，地理环境优越，是引领金融科技和区块链革命的理想之地。

区块链政府的未来

迪拜为那些有投资意向的人提供了大量的机会。中东、非洲和南亚地区有30多亿人口，移动互联实力不断增强，贸易和投资水平不断提高。中东、非洲和南亚地区要求越来越广泛和复杂的金融服务，这对金融部门的创新公司来说是一个机会。

随着贸易和投资的增加，企业银行和资本市场也将不断增长。这巩固了迪拜作为在地图上贯穿该地区所有主要市场的枢纽地位，迪拜每年有3500亿美元的贸易额流动，原因正是如此。

税收支持

因为采用国际上的最佳做法、引入税收激励措施以及健全的监管和法律框架，迪拜已成为对初创企业和跨国公司极具魅力的商务热土。

对企业极具吸引力的框架

迪拜在金融领域取得成功的一个主要因素是，凭借其稳定的法律结构、亲商型监管环境和可靠的公司治理，被证明了是投资商、风险资本家和企业的理想选择。在迪拜创建公司，可以享受税收友好的环境，让企业受益于当地迅猛增长的金融和商业服务需求。

一流的管理局

为了保持各行业的高标准，迪拜设有大量监管局和机构，负责监管电信、金融、房地产、开发、医疗保健和能源等行业。其超一流标准的最新例证有迪拜道路和交通管理局（RTA），该局获得了由总部位于英国的绿色组织（The Green Organisation）颁发的中东环境最佳实践绿色苹果奖（Green Apple Award for Environmental Best Practice in the Middle East）。

大陆和自由贸易区监管

根据政府的指导方针，对大陆公司和在线企业提出了高级别的要求，而位于迪拜任何一个自由贸易区的公司都由各自的主管部门管理。

迪拜的领导层一直明确强调，监管不仅是一个有效的商务中心所必需的，也是拼接该体系的最后一块版图；监管不仅能吸引更多的投资，还能为在迪拜经商的人士带来更大的信心。

房地产市场的机会

迪拜房地产市场形式多样，投资前景光明，2019年竣工住宅的数量达到了十年来的最高水平。

商业和商务单元

政府推出了一系列举措来提升对办公空间的需求，其中包括“一本自由贸易区护照”（One Free Zone Passport）和制定各种法律，以实现自由贸易区公司将其业务扩展到迪拜大陆的目标。人们对办公室的需求相对较低，因此，房东就现有合同为新租户提供有益续签条款，降低租金、延长免租期，还提供其他补贴。办公市场的一个关键驱动因素是愈发受到青睐的合作空间。为了顺应这一趋势，开发商致力于制定各种灵活的计划，他们希望通过这些计划吸引老牌公司和中小企业。District 2020是新合作趋势的完美范例。

住宅市场

首个解决未来供应问题的政府计划于2019年第三季度启动，宣布成立新的房地产规划委员会（Real Estate Planning Committee）。此委员会旨在改善供需平衡，还将为迪拜未来十年的所有大型房地产项目规划一个全面的战略愿景。

开发商正在针对所预料的供应减少进行调整，2019年迄今启动的项目数量（7800个）仍为过去三年来的最低值。住宅市场基本保持不变，公寓和别墅的租金与销售价格均微降了大约1%，而公寓销售价格比2019年第三季度上涨1%。

零售趋势

传统零售空间正面临更大的压力，网上购物却继续备受青睐。作为全球领先的配送中心和物流领导者，在物流空间的需求不断增加的背景下，迪拜继续受益于这一趋势。相比于前一年，零售价格保持稳定，预计市场将保持目前的水平，直到开发商适应新兴行业的新需求。随着网上购物的增加，零售商正在增加购物中心内的餐饮店和娱乐方案。餐饮市场也发生了变化，为餐厅节约了空间。

行业机会

2019年下半年，随着物流和电子商务领域的公司开始寻找仓储地点，且工程和制造行业的多家国际公司也在阿联酋开业，相关需求迅猛增长。目前，工业市场正变得越来越专业化，例如，迪拜南（Dubai South）将其自身定位为电子商务公司的物流中心。国际租户寻求长期租赁的需求在2019年也大幅提升，主要是对采用新技术的自动定制温控中心的需求。

不断变化的需求

迪拜的房地产市场正积极适应瞬息万变的需求趋势。电子商务业务在阿联酋各地的兴起，意味着仓储、工业和物流房地产业充满了机遇。零售业继续根据环境的不断变化进行调整，但购物中心和其他实体零售网站数量激增表明，随着开发商理念越变越新，该行业将在未来实现蓬勃发展。住宅房地产行业持续吸引着关注，政府的战略愿景将在未来呈现增长的态势。办公空间将随着时代而不断发展，始终适应中小企业和新兴行业的需求

Global Flagship Projects
全球总部经济

关键数据

超过25亿人居住在距离迪拜4小时的航班内

50亿美元市场是从迪拜飞8小时以内里程

KEY FACTS

MORE THAN 2.5 BILLION LIVE WITHIN A FOUR-HOUR FLIGHT FROM DUBAI

FIVE BILLION ARE EIGHT HOURS OF FLYING TIME OR LESS FROM DUBAI

- THE MOST COMPETITIVE ECONOMY IN THE ARAB WORLD
- 阿拉伯世界最具竞争力的经济体
- IN THE MIDDLE EAST AND NORTH AFRICA FOR EASE OF DOING BUSINESS
- 更易拓展中东和北非市场

国家战略发展机遇

阿联酋还发起了一系列创新性的措施，例如全球Investopia平台，以期激发投资机遇，并促进未来的发展。此外，阿联酋已与印度、以色列、印度尼西亚和土耳其签署了四份《全面经济伙伴关系协定》（CEPA）。

中国

当地时间3月14日，第133届中国进出口商品交易会（广交会）迪拜推介会在迪拜凯悦酒店举行。

广交会副主任兼秘书长、中国对外贸易中心主任储士家致辞表示，第133届广交会是疫情三年后的全面重启，中方将首次启用新建展馆，展览面积由过去的118万扩大到150万平方米，3万多家企业参展，展区总数达到54个，专区总数达到159个。广交会不仅办好出口展，又积极办好进口展，还将高规格举办第二届珠江国际贸易论坛，组织近400场贸易促进活动等。这将是一届焕然一新的广交会。我们将深入贯彻落实习近平主席贺信精神，创新机制，丰富业态，拓展功能，加快高质量发展。

中国驻迪拜总领事馆经济商务参赞吴毅表示，阿联酋是中国合作程度最深、领域最广、成果最实的中东国家。去年中阿双边贸易克服疫情影响，总额达到创纪录的992.7亿美元，同比增长37.4%。广交会是中国历史最长、规模最大、成交效果最好的综合性国际贸易盛会。长期以来，迪拜企业通过参与广交会，不仅结识了新老客户，实现了互惠互利合作，也大大促进了双边贸易发展。相信此次推介会将进一步深化双方企业交流与合作，取得更多惠及两地人民的实际成果，推动中阿经贸关系再上新台阶。

把握时机，共创共赢！

DHK Investment