

亚太房地产协会（APREA）媒体通告

中国 REIT 市场将如何表现？

全球房地产指数研究中心（GPR）/亚太房地产协会（APREA）亚太房地产市场研究报告 - 2017 年总结

亚太房地产协会（APREA）及全球房地产指数研究中心（GPR）最新发布的指数报告显示：在 2017 年，那些在新加坡和香港地区上市、且只持有中国大陆物业资产的 REITs 获得了 25% 的收益。

根据 **GPR/APREA 亚太房地产市场研究报告**，这些在离岸上市、且只持有中国大陆物业资产的 REITs，在 2017 年的总体表现位居亚太地区第三位，排在新加坡 REITs（总收益 39%），中国香港地区 REITs（总收益 29%）之后，遥遥领先于澳大利亚、日本、马来西亚及中国台湾等国家和地区 REITs 的表现。

根据 GPR 的附属指数报告显示，2017 年美国 REITs 的总回报率略低于 4%。

“这份新 GPR/APREA 亚太房地产市场研究报告为中国 REITs 市场未来的发展潜力提供了一个很好的参考。”亚太房地产协会总裁毕韦德（Peter Verwer）说道。

亚太房地产协会（APREA）作为亚太非盈利性组织，从国际 REITs 的角度出发，积极协助中国政府推动、发展中国 REITs，协会表示中国监管部门已经批准通过了好几单类 REITs 的发行。然而，正式的 REITs 制度及相应的税收法规仍还未在中国大陆出台。

“GPR/APREA 中国 REITs 指数对市场是一个很好的参考。2017 年的数据可以推断，假若中国已是一个成熟的 REITs 市场，它将能够为投资者提供具有吸引力的回报。”毕韦德补充道。

中国 REITs 指数是由四只在中国香港地区上市及三只在新加坡上市、且只持有中国大陆物业资产的 REITs 所组成。

该指数所包含的七只 REITs，自由流通市值总额为 38.3 亿美元，折合 243 亿人民币。

亚太房地产协会（APREA）表示，中国大陆具有达到世界级 REITs 市场的巨大潜质。

“根据 Lasalle Investment Managers 的研究，中国可投资型房地产股票总市值大约在 6.7 万亿美元（折合 42.4 万亿人民币），且有大约 7000 亿美元（折合 4.4 万亿人民币）是由机构投资者持有”毕韦德表示。

“用西方市场中的 REITs 比例作为参考，在中国 REITs 的发展初期，中国 REITs 的潜在市值将会在 1500 亿美元（折合 9500 亿人民币）到 2200 亿美元（折合 1.4 万亿人民币）之间。”他补充道。

而从长期来看，中国 REITs 市值将赶上美国 REITs，其当前的市值约为 1.1 万亿美元（折合 7 万亿人民币）。

亚太房地产协会（APREA）表示，中国 REITs 将帮助中国政府实现许多目标，其中包括：

- 将更多地发展股权市场，超过于债权市场；
- 帮助开发商、地方政府、省政府实现轻资产模式；
- 为基础设施建设提供新型的融资方式，包括为 PPP 项目提供退出机制；
- 促进只租不售、由专业团队管理运营的住房资产的发展，为社会提供更多的住房供给和住房选择；
- 有助于发展和管理社会公共基础设施建设，如儿童福利院、健康医疗所、养老院、教学设施等公共服务场所和设施；
- 促进投资的分散化、多元化，及更好的风险管理；
- 增加房地产市场的流动性；
- 有助于提高房地产市场的信息透明度以及提升公司管理的水平；
- 通过更多元、灵活的融资方式加速城市化建设进程，造福百姓；
- 为养老金及成千上万的投资者创造长期稳定、风险较低且具吸引力的投资环境。

亚太房地产协会（APREA）认为全球 REITs 市场的新纪元正在加速靠近，越来越多西方国家的 REITs 已经开始覆盖和参与到更为广泛的经济和社会活动中。

“我们已经进入到 REITs 的新世纪，REITs 已经渗透到越来越多的社会和经济活动中，并且正在为经济增长和社会繁荣做出其广泛且积极的贡献。”毕韦德先生说。

“中国的政策制定者可以选择跳过传统的 REITs 模式，直接进入到了‘当前最新版本’的 REITs 模式，这样还可以更好地帮助中国政府完成未来的工作重点和工作目标。”毕韦德先生补充道。

媒体联络:	毕韦德 (Peter Verwer) 亚太房地产协会总裁	+6583386620	peter.verwer@aprea.asia CC sianhowe.chua@aprea.asia allan.zhang@aprea.asia
媒体资源	http://www.aprea.asia/aprea-media-contacts-resources/ 点击 此处 下载 PDF 版本的 GPR/APREA 亚太房地产市场表现研究报告 - 2017 年摘要		
附件 A:	GPR/APREA 亚太房地产市场表现研究报告 - 2017 年摘要 图表: 截止 2017 年 12 月 31 日总回报指数 (2002 年至 2017 年) 表格: GPR/APREA REIT 国家综合指数 - 截止 2017 年 12 月 GPR/APREA REIT 资产类别综合指数 - 截止 2017 年 12 月		
相关的媒体报道:	GPR/APREA 亚太房地产市场表现研究报告-2017 年摘要 新加坡及医疗保健在 2017 年领先于亚太其他地区及类别的市场表现 印度聚焦		
Note to editors: 特别申明:	亚太房地产协会并不会预测市场回报或评论特定的股票。 若有需要, 亚太房地产协会可以推荐能为市场提供预测的公司。		

About APREA

APREA is a not-for-profit organisation that represents the property investment industry in AsiaPac.

Its members include prominent real estate stakeholders, including pension, insurance and sovereign wealth funds, investment managers, family offices and developers.

APREA's goals are to:

- help open-up and expand property investment markets by working with governments to improve business ground rules
- assist members connect to cross-border commercial opportunities
- forge a more informed, efficient, respected and transparent marketplace.

APREA's members operate across 18 countries and more than 100 property markets.

APREA currently hosts chapters in China, India, Japan, Australia, Malaysia, the Philippines, Singapore and Hong Kong.



About GPR

Global Property Research (GPR) is APREA's listed index partner. GPR provides services for leading financial institutions with top-of-the-line benchmarks. All GPR products derive from an extensive and unique proprietary database of global listed property and infrastructure companies.

About the GPR/APREA Index

The ***GPR/APREA AsiaPac Performance Snapshot*** tracks the dynamics of listed real estate securities (including REITs) across 12 AsiaPac countries and eight sectors, over multiple time horizons.

The listed real estate index comprises 423 constituents with a free-float market cap of USD 689 billion.

The REIT index comprises 162 constituents with a free-float market cap of USD 265 billion.

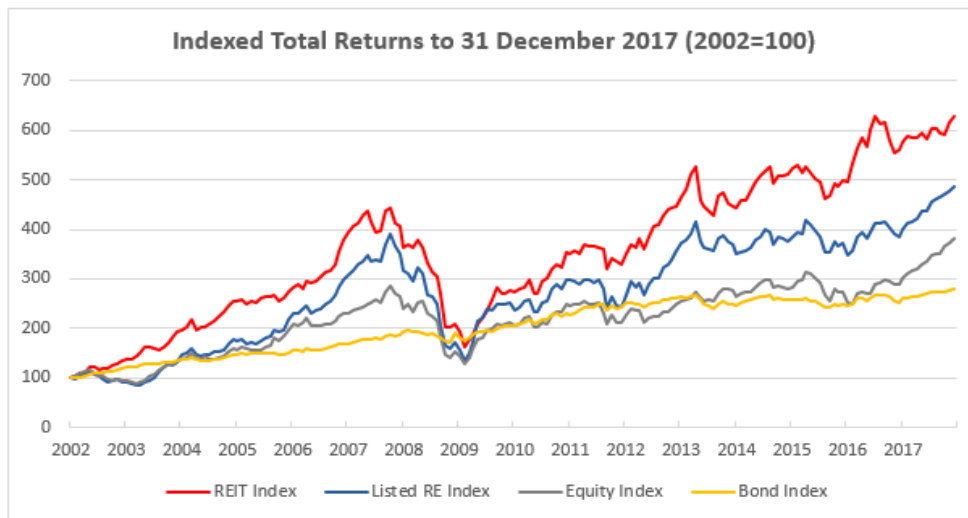
The indices are calculated in US dollars.

A summary of the index methodology is provided in the report.

www.aprea.asia

Annex A

REITs and listed real estate outperform equities and debt over the long term



GPR/APREA Composite REIT Country Index – Year-to-December 2017

% Total Returns (USD)	1yr	3yrs*	5yrs*	10yrs*
Australia	14.73	9.80	7.52	1.50
China**	24.51	-	-	-
Hong Kong	29.09	18.18	15.47	16.60
Japan	-3.56	1.49	6.34	3.97
Malaysia	21.88	5.78	2.76	9.27
Singapore	39.00	9.19	6.24	8.07
Taiwan	-0.79	-0.21	-0.39	7.39

*Annualised compound growth

**The China REIT index is an experimental addition to the series. It tracks seven REITs that hold assets located in China

– four of which are listed in Hong Kong and three in Singapore. The total free float market capitalisation of these seven REITs is US\$3.83 billion. At present, no entities listed on Mainland China bourses are included in the China REIT series as there is no official REIT framework in place.

GPR/APREA Composite REIT Sector Index – Year-to-December 2017

% Total Returns (USD)	1yr	3yrs*	5yrs*	10yrs*
Diversified	11.15	7.20	7.25	1.24
Office	7.41	6.12	6.80	3.97
Residential	3.34	4.42	7.92	8.60
Retail	16.27	8.28	7.44	7.70
Industrial	16.37	6.10	6.94	8.95
Hotel	22.28	5.76	7.60	-
Healthcare	26.67	12.41	12.86	11.55

REIT – Sector Index Key Results

- Retail REITs scored the highest total returns in December.
- Healthcare and hotel REITs were the top-performers in 2017.
- Healthcare also stood out on 3-year, 5-year and 10-year basis.