

共建“一带一路”

中亚合作的“广东力量”助推“一带一路”高质量发展

本报记者 陈靖斌 广州报道

5月18日至19日,中国—中亚峰会在陕西省西安市举行。这是2023年中国首场重大主场外交活动,也是中国同中亚五国建

交31年来,六国元首首次以实体形式举办峰会,将开启中国和中亚国家关系的新篇章,为共建“一带一路”注入新动力。

《中国经营报》记者了解到,中亚国家与广东省之间的合作渊

源已久。十年来,广东省深圳市结合自身优势,扎实推进与中亚各国的交流合作,在经济、贸易、文化、人员等领域的交流往来越来越紧密。

近年来,广州市海关监管的

中欧班列累计新增14条进出口线路,新增广州国际港、南沙港两个装车组织站点,打通“中亚—广州—东南亚”物流通道,实现“丝绸之路经济带”与“21世纪海上丝绸之路”直连贯通。

中国数实融合50人论坛智库专家洪勇告诉《中国经营报》记者,粤港澳大湾区深化中亚五国合作有助于实现互利共赢。“中亚国家位于中国西部和西南部的边界地区,与中国有着密切的地缘

关系和文化联系。加强经济合作可以促进贸易往来、投资合作和人员往来,促进双方的共同发展。此外,还有利于加强中国与中亚地区的互联互通,促进区域稳定与繁荣。”

“一带一路”牵线广东

随着“一带一路”的建设以及中欧班列的常态化运行,广州、深圳对中亚五国的进出口贸易迎来“开花结果”。

随着中国—中亚峰会的到来,中国与中亚在外贸领域关系也日益密切。

近年来,中国与中亚五国合作不断深入,贸易额快速增长。2022年,中国与中亚五国贸易额超过700亿美元。建交30年来,中国与中亚五国贸易额增长了100多倍。截至今年3月底,中国对中亚五国直接投资存量超过150亿美元。中欧班列“长安号”今年一季度开行1103列,较去年同期增长39.6%,创下历史新高最好成绩。

中亚地区是共建“一带一路”的首倡之地,截至目前,中国与中亚五国已实现签署共建“一带一路”合作文件“全覆盖”。

在中国—中亚机制和共建“一带一路”倡议框架下,中国与中亚国家基础设施建设合作取得了一批突破性成就,切实帮助中亚各国改善经济发展环境。

2011年3月19日,首列中欧班列正式开通。在之后的十数年间,途经中亚的中欧班列在中欧班列开行总量中占比近80%。随着中欧班列的常态化运行,粤商到中亚发展也迎来了新的机遇。

2013年9月,中国领导人在哈萨

克斯坦提出共同建设“丝绸之路经济带”,而中亚地区便成为了“一带一路”的首倡之地。近十年来,随着高质量共建“一带一路”的推进,越来越多优质合作项目在沿线各国“开花结果”,倡议已逐渐从蓝图变成实景。

2017年5月22日,深圳“湾区号”中欧班列开启首发,进一步强化了粤港澳大湾区与丝绸之路经济带的连接。

2022年3月,深穗喀—中亚/南亚多式联运班列正式开通,这也搭建起连接粤港澳大湾区—喀什—中亚之间的桥梁,打通了粤港澳大湾区经喀什向中亚、南亚,乃至欧洲进出口货物的大动脉。

目前,已有2721家企业的货物通过“湾区号”中欧班列通达欧亚大陆38个国家。“湾区号”中欧班列发展至今,运送货物已由开行初期的手机、电脑等IT产品,逐步扩大到服装鞋帽、汽车及配件、粮食、葡萄酒等多个品类。

近年来,广州海关监管的中欧班列也累计新增14条进出口线路,新增广州国际港、南沙港两个装车组织站点,实现广州中欧班列回程进口班列零的突破,打通“中亚—广州—东南亚”物流通道,实现“丝

绸之路经济带”与“21世纪海上丝绸之路”直连贯通。

目前,广州海关监管进出口班列已达到“11出4进”15条常规固定线路,以安全高效监管服务中欧班列联通西欧、东欧、西亚、中亚、东亚、东南亚等20多个国家和地区的约40个城市,为2000余家外贸企业提供了稳定的国际物流通道。

当前,中亚的经济增长也带动当地消费市场的逐步升级。欧亚开发银行的数据显示,中亚地区十年来的国内生产总值平均增速为3.6%。

随着“一带一路”的建设以及中欧班列的常态化运行,广州、深圳对中亚五国的进出口贸易迎来“开花结果”。

自“一带一路”倡议提出以来,广东省深圳市对中亚五国进出口值由2013年的35.2亿元增长至2022年的65.7亿元,期间年均增长7.2%;自中亚五国进口由0.1亿元增长至2.3亿元,年均增长33.5%。

广州海关公布的数据亦显示,今年前4个月,广州海关区企业对中亚五国进出口贸易达7.3亿元,同比增长33.1%。其中,出口7.2亿元,同比增长31.8%;进口913.9万元,同比增长474.1%。

中亚合作机遇

“粤港澳大湾区一直以来都是我国对外开放的前沿,而且是电子信息产业相关制造产业、消费级服务产业集聚地,相关产品能满足中亚国家和区域的需求。”

随着中国—中亚五国的经贸合作有力推动“一带一路”沿线发展建设,国际间贸易运输方式更加多样化,通关物流成本大幅降低。

与此同时,广州、深圳的进出口企业也实现了“互利共赢”。

深圳市艾比森光电股份有限公司近年来与中亚五国的业务规模一直保持快速增长。相关负责人介绍,特别是在疫情防控政策调整后,公司的显示产品应用场景更加多元,仅一季度在中亚五国的LED显示屏产品销售额就同比增长了410%。

而广州松夏微电子科技有限公司是一家主要从事液晶电视机生产销售的加工贸易企业。近年来,该公司在海关的帮助下持续拓展中亚等新兴海外市场。5月22日,在该公司的生产车间内,工人们正在忙碌地组装生产,装配后的液晶电视机装箱后迅速发往中亚市场。

相关负责人介绍,今年前4个月,公司对中亚五国出口超500万元,同比增长23%。“海关帮助我们简化加工贸易手(账)册

设立、核销、深加工结转、外发加工等流程手续,让我们享受自报自缴、税单自助打印等便利,提高了我们的出口效率,有助于我们赢得更广阔发展机遇。”该公司负责人表示。

多位专家告诉记者,与中亚五国深化合作,其背后的意義重大。

洪勇向记者分析指出,国家加强与中亚五国的合作,能促进区域稳定与繁荣。“一是中亚地区拥有丰富的资源和潜力。中亚国家地处亚欧大陆中心,拥有丰富的石油、天然气、矿产等资源,以及广阔的农田和水资源。二是加强与中亚国家的合作有助于实现互利共赢。中亚国家位于中国西部和西南部的边界地区,与中国有着密切的地缘关系和文化联系。加强经济合作可以促进贸易往来、投资合作和人员往来,促进双方的共同发展。三是深化与中亚国家的合作符合中国的外交战略。中国提出的‘一带一路’倡议旨在推动沿线国家之间的合作与交流,实现共同发展。与中亚国家的合作是

‘一带一路’建设的重要组成部分,有助于加强中国与中亚地区的互联互通,促进区域稳定与繁荣。”

而北京社科院研究员王鹏亦向记者指出,粤港澳大湾区深化中亚合作,能与中亚五国之间互利共赢。“粤港澳大湾区一直以来都是我国对外开放的前沿,而且是电子信息产业相关制造产业、消费级服务产业集聚地,相关产品能满足中亚国家和区域的需求,跟‘一带一路’的中亚国家形成了非常紧密的联系,从珠江三角洲出发,可以进行大规模的外贸运输,同时跟东南亚国家、南亚国家之间,也能形成有机的产业互补。”

“粤港澳大湾区的企业,可以积极参与到中亚区域的开发,无论是基础设施、公共服务,还是在当地投资设厂,去进行一系列商品和服务生产,都有很多的机会。另外,粤港澳大湾区对能源的需求量也比较大,尤其是天然气,我们可以通过输油管远距离输送,同时也可解决大湾区能源不足的问题。”王鹏告诉记者。

REITs强化信息披露要求 产业园区等成熟资产先行

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

首批公募REITs(不动产投资信托基金)获批上市两周年之际,REITs审核关注事项指引迎来修订。

日前,沪深证券交易所发布《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注

事项(试行)(2023年修订)》(以下简称《指引》),明确产业园区的审核和信息披露标准,涉及项目土地性质、转让限制等合规性关注事项以及项目历史运营数据、评估参数等方面。

首批公募REITs中,底层资产为产业园区的产品有博时蛇口产园REIT(180101.SZ)、华安张江

光大REIT(508000.SH)等。Wind数据显示,截至5月24日,博时蛇口产园REIT、华安张江光大REIT上市至今累计涨幅分别约为22.06%、27.19%。也就在近日,包含上述两只产品的公募REITs首批扩募启动。

第一太平戴维斯深圳董事总经理吴睿对《中国经营报》记者表示,

REITs作为房地产产业转型、助力实体经济高质量发展的助推器,一直以来备受市场关注。

“当REITs上市后,扩募是其发展扩张的首要选择。我国REITs市场正迎来首发与扩募双轮驱动的发展格局。”第一太平戴维斯深圳估值及专业顾问服务高级助理董事林劲松称。



位于蛇口网谷的万融大厦是博时蛇口产园REIT底层资产之一。

本报资料室/图

注重出租率稳定性

《指引》发布之际,我国首批9只公募REITs正好迎来获批上市两周年。两年来,公募REITs不断扩容,底层资产类型持续突破。截至目前,已有27只产品上市,总市值接近千亿元。

而就在近日,公募REITs的扩募方案正式落地,首批扩募产品包括华安张江光大REIT、博时蛇口产园REIT、中金普洛斯REIT(508056.SH)、红土创新盐田港REIT(180301.SZ)。

值得注意的是,产业园区在公募REITs试点开始之时即为上市产品的主力类型,在首批上市的9只REITs中占比达到三分之一。发展至今,作为成熟类资产,产业园区也成为首批扩募的主要REITs产品。

根据扩募招股书,此次扩募购入新基础设施项目后,华安张江光大REIT持有的基础设施项目由2个产业园资产构成,即张江大厦及张江光大园。其中,张江大厦拟由华安张江光大REIT的扩募募集资金购入并持有。

招股书显示,截至2022年12月31日,张江大厦建筑面积约为6.05万平方米,租户数量为16家,出租率为96.32%。2018年6月,张江大厦建成后正式投入运营,2018年年末—2021年年末,其出租率分别为12.26%、90.53%、98.93%、98.95%,租户结构主要为集成电路、先进制造、信息技术三大行业的企业。

2019—2022年,张江大厦平均租金分别为5.54元/平方米、5.56元/平方米、5.81元/平方米和5.9元/平方米。2019年至2022年年末,该项目租金收缴率均为100%。截至2022年年末的有效租赁合同中,2023年年末前到期的租约面积占比为58.11%;2024年到期的租约面积占比为36.46%;2024年年末(含)前到期面积合计约为3.97万平方米,占已出租

面积的94.57%。

无独有偶,博时蛇口产园REIT此次扩募募集资金同样用于购入新的基础设施项目。

根据扩募招股书,博时蛇口产园REIT此次新购入招商局光明科技园科技企业加速器二期(以下简称“光明项目”),该基金此前已通过持有项目公司股权实现对万融大厦、万海大厦的控制。光明项目位于深圳市光明科学城中心区域,总建筑面积约为11.07万平方米,分为A、A6、B3、B4栋,于2012年至2016年陆续正式运营。

截至2022年年末,光明项目已出租面积约为10.75万平方米,出租率约为97.1%。其中,A栋出租率为95.7%;A6、B3、B4栋出租率为98.3%。截至2022年12月31日,光明项目月租金收入(含税)合计约为629万元,当期平均租金为58元/平方米(合同租金,未考虑免租期)。2019年—2022年,该项目租金收缴率分别为100%、100%、99.39%、100%。

招股书显示,截至2022年12月31日,光明项目研发办公部分出租率为95.7%,研发厂房部分出租率为98.3%。综合考虑所处区位、物业品质等因素,预计该项目研发办公部分出租率可稳定在95%,研发厂房部分出租率可稳定在98%。

华泰证券发布的研报指出,在经历今年部分产业园区出租率及二级市场价格下滑后,市场对产业园区类REITs产品资质的衡量角度有所改变,出租的稳定性成为更关键的衡量指标,同时对行业集中度和租户质量的分析有所调整。“部分拥有充足资金的大体量租户企业,可能出现自己盖楼或接受政府无偿赠予土地的情况,从而导致大规模退租;对于行业集中度较高的园区,若行业发生系统性风险,则有可能出现集体退租的情况。”

明确项目特殊性要求

5月12日,中国证监会表示,按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》部署和“进一步推进REITs常态化发行十二条”的有关工作安排,指导证券交易所修订REITs审核关注事项指引,突出以“管资产”为核心,进一步优化REITs审核关注事项,强化信息披露要求。

随后,上交所、深交所发布《指引》,结合产业园区、收费公路等大类资产行业特性,在REITs现行审核和信息披露要求的基础上,从项目合规、历史运营以及评估参数设置等多维度细化两大类资产的审核关注重点,强化信息披露要求,提升监管的精准性和高效性。此外,《指引》旨在提高成熟类资产的推荐审核透明度,加快发行上市节奏,推动REITs市场高质量发展。

具体而言,《指引》明确,产业园区项目涉及的土地使用权原则上应当以出让等有偿使用方式取得,且其涉及的固定资产报建手续、不动产权证书、融资合同等应当不存在对基础设施项目的土地、资产、股权等转让限制。存在转让限制的,应履行其他程序。此外,产业园区项目资产范围包含配套设施的,管理人应当披露配套设施估值、现金流占比及其公允的合理性。

管理人应当披露产业园区项目的基本情况,包括园区类型、所在区位、运营模式、运营年限、建筑面积与可供出租或者经营使用面积、投保情况、周边竞争园区以及证券交易所要求披露的其他信息。

记者注意到,《指引》要求管理人披露的上述基本情况内容也是衡量产业园区项目资质、成色的主要关键指标。华泰证券发布的研报指出,产业园区项目的现金流由主要收入减去主要成本计算所得。该类型项目的主要收入为租金、物业管理费,主要成本包括租金及附加、租赁营销费、行政管理费、能源费、维护保养费、资本化改造支出等。

除此之外,《指引》指出,管理人应当披露产业园区项目报告期内的经营情况,涉及租金水平以及与周边可比物业租金水平对比情况、租金增长率、租金收缴率和租金支付结算方式等,出租率、租户分布和集中度、租赁合同期限分布、免租期协定(如有)、关联交易占比等,运营收入以及各类收入占比、成本支出以及各类成本占比、相关税金和费用、运营净收益等。

上述指标波动较大的,管理人应当披露变动原因。其中,项目出租率、租金水平存在明显上涨情形的,除了披露原因,管理人还应当披露合理性及其可持续性,进行核查并发表明确意见。

中信证券在5月14日发布的研报显示,REITs市场保持生命力的关键在于资产的严格准入和产品的清晰信披。REITs持有人的核心利益在于资产能够持续提供稳定(甚至增长)的可分配现金。“根据近两年实践,此次修订由产业园和高速公路先行,进一步完善大类资产审核和信息披露规则,体现了保

速公路REITs占经营权REITs的比例达66.5%。

中国证监会表示,下一步,将指导证券交易所持续完善REITs信息披露制度规则,研究制定出台定期报告和临时公告披露指引,按照“成熟一类、推出一类”原则,分步推出仓储物流、保障性租赁住房等大类资产审核及信息披露规则。