

国际贸易与投资要闻

2016 年第 161 期 (总第 668 期)

中国出口信用保险公司资信评估中心

2016 年 8 月 25 日

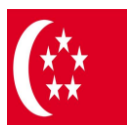
目录

| | |
|------------------------------|---|
| 中国作为非洲贸易伙伴的地位继续提升 | 1 |
| 新交所收购波罗的海交易所 | 1 |
| 沙特将与中日讨论能源合作项目 | 2 |
| 中国取消对部分日本产钢材的违规征税 | 3 |
| 中国海外并购已达 543 亿美元 超去年全年 | 3 |
| 阳光控股 34 亿元收购以色列保险巨头股权 | 4 |
| 长江电力收购德国风电公司股权 | 5 |
| 中粮集团全资收购荷兰农产品巨头尼德拉农业 | 6 |
| 深度分析 | 7 |
| 房地产领域对外投资合作指南 | 7 |



中国作为非洲贸易伙伴的地位继续提升

中国社科院 8 月 23 日在北京发布的非洲黄皮书显示，2014 年全非洲年度出口额同比下降 7.6%，区域冲突、全球大宗商品价格走弱和世界主要大国经济增长率下滑是非洲出口下降的原因；但同时，进口额和全球进口额大体同步，其中来自中国的进口增量是埃塞俄比亚、埃及等国进口高速增长的重要原因，中国已成为埃塞俄比亚的第一大进口来源地。尽管非洲出口增长总体弱于全球增长，中国作为非洲贸易伙伴的地位仍在提升。2015 年，中国对非出口在中国出口总额中占比继续升至 4.7%，从非进口在中国进口总额中占比降至 4.1%。报告显示，近年面向中非贸易，政府、商会、金融机构已建立起系列贸易促进机制，中非合作论坛、各种贸易展会、配套金融服务、配套保险服务发挥重要作用。（中国新闻网/8 月 23 日）



新交所收购波罗的海交易所

新加坡交易所和波罗的海贸易海运交易所 8 月 22 日发布联合声明，宣布双方已就新交所 8700 万英镑（合 1.14 亿美元）现金收购波罗的海交易所的交易达成一致。收购预计于 2016 年 11 月完成。波交所

总部位于伦敦，成立于 1744 年，是全球最古老的航运交易市场。波交所于 1999 年开始发布波罗的海干散货运价指数 (BDI)，这是衡量全球部分大宗干散货即期市场运价水平的重要指标，被誉为“全球贸易的晴雨表”。业内人士认为，如果收购完成，新交所将获得数以十亿美元计的货运衍生品市场交易平台，从而大幅提升新交所的衍生品业务，并进一步推进新加坡成为全球海运金融中心的目标。（《中国证券报》/8 月 24 日）



沙特将与中日讨论能源合作项目

沙特内阁 8 月 22 日发表声明称，沙特计划与中国和日本讨论能源合作。沙特内阁批准了一个由多名部长组成的代表团与中方展开以下项目的讨论：一个能源合作谅解备忘录，以及一个原油存储的初步合作备忘录。该代表团还将与日方讨论签署一个能源合作备忘录。沙特一直是亚洲地区的主要原油提供商，但它最近在俄罗斯、中国等主要市场的份额出现下滑，并面临伊朗重返国际市场的挑战。尽管国际油价持续低迷，沙特仍致力于提高原油产量。2015 年，亚洲占到沙特阿美石油出口的 65%，比前一年增加了 62.3%。沙特能源部长法利赫 2016 年年初表示，沙特阿美一直在与中石油、中石化就炼化、

销售和石化产品的投资机会展开讨论。（《21 世纪经济报道》/8 月 23 日）



中国取消对部分日本产钢材的违规征税

8 月 22 日，围绕日本以中国对日本产部分钢材征税违规为由向世界贸易组织（WTO）提起的诉讼，中国接受败诉结果取消了对日本产钢材的征税措施。欧盟也曾就此向 WTO 起诉，中国对欧盟产钢材的征税也同时取消。中国曾对火电站锅炉使用的高性能不锈钢管征税。中国以日本产品在中国的销售价格低于日本国内的价格、损害国内产业的利益为由，从 2012 年 11 月开始对日本产上述钢材征收 10% 左右的高关税。日本方面反驳称“中国产品与日本产品并未形成竞争”，并于 2013 年 4 月向 WTO 提起上诉，于 2015 年 10 月胜诉。（日经中文网/8 月 23 日）



中国海外并购已达 543 亿美元 超去年全年

商务部副部长王受文 8 月 23 日称，2016 年前 7 个月中国企业共实施海外并购项目为 459 个，涉及 63 个国家和地区，实际交易金额达 543 亿美元，超过 2015 年全年成交总额，成为中国对外直接投资的主要方式，占同期中国对外投资的比重也比 2015 年

的 34%明显高出。前 7 个月，中国共对全球 156 个国家和地区的 5465 家境外企业进行了非金融类直接投资达到 1027 亿美元，同比增长 61.8%。中国对外投资的区域相对集中，其中对中国香港、东盟、欧盟、澳大利亚、美国、俄罗斯和日本七个主要经济体的投资达到 750.9 亿美元，占比为 73.1%。吸引外资方面，截至 2016 年 7 月底中国累计设立外商投资企业 85 万家，实际使用外资达到 1.72 万亿美元，连续 24 年居发展中国家首位。另外，2016 年前 7 个月中国实际使用外资 771.3 亿美元，全国新设外商企业过 1.6 万家，均处于同比增长态势。（上海 WTO 事务咨询中心/8 月 23 日）



阳光控股 34 亿元收购以色列保险巨头股权

8 月 21 日，阳光控股有限公司达成股份购买协议，正式签约收购以色列保险和金融服务公司——凤凰控股有限公司 52.3% 的股权，交易对价为以色列币 19.48 亿谢克尔（约合人民币 34 亿元），是迄今为止在以色列金融行业中最大的跨国并购交易之一。阳光控股有限公司由爱国侨商林腾蛟先生于 1995 年创建，现旗下拥有金融、教育、地产、医疗、国际贸易五大产业集团。凤凰控股有限公司成立于 1949 年，是一家在以色列具有领导地位的、多元化

的金融控股公司，旗下拥有保险、资产管理、养老地产、农业等业务。截至 2016 年 3 月 31 日，凤凰控股的资产管理规模约为 1680 亿谢克尔（约合人民币 2940 亿元），资产总额约为 979.8 亿谢克尔（约合人民币 1715 亿元）。（晨哨网/8 月 23 日）



长江电力收购德国风电公司股权

长江电力 8 月 22 日发布公告，将以全资子公司中国长电国际(香港)有限公司(简称“长电国际”)为主体，与控股股东中国长江三峡集团公司全资子公司中国三峡(欧洲)有限公司(简称“三峡欧洲”)，联合向黑石集团下属公司 BCPMeerwindCaymanLimited 收购其全资子公司 BCPMeerwindLuxembourgS. à .r. l.(简称“BCPLux 公司”)100%股权及金额为 385 万欧元的股东贷款。本次交易近日已完成交割，长电国际对 BCPLux 公司持股 30%，三峡欧洲持股 70%。本次交易金额为 64540 万欧元，长电国际按 30%比例承担 19362 万欧元。根据公告，本次交易标的 BCPLux 公司通过其全资子公司 BCPMeerwindGermanyGmbH(简称“BCPGermany 公司”)，持有德国海上风电项目公司 WindMWGmbH 公司(简称“WindMW 公司”)80%股权。WindMW 公司海上风电场位于欧洲北海德国湾海域，场址面积 42 平

方公里，2015年2月全部投入商业运行，项目总装机288MW。（巨潮网/8月23日）



中粮集团全资收购荷兰农产品巨头尼德拉农业

中粮集团8月23日宣布，其旗下子公司中粮国际有限公司收购Cygne公司所持有的全部尼德拉(Nidera)农业剩余股权，中粮国际将由此持有荷兰谷物交易商尼德拉农业100%的股权。尼德拉是一家创建于荷兰的传统家族农业贸易公司，其主要粮油资产集中在阿根廷、巴西等地区，在北美、欧洲等地有仓储物流设施。2014年，中粮收购了尼德拉51%的股权。Cygne公司董事长、尼德拉农业董事会副主席MartinMayer-Wolf表示，Cygne公司支持尼德拉农业整体融入中粮集团这一快速发展的全球大粮商，相信通过与中粮国际大力合作，尼德拉农业将取得更大发展。据了解，此项交易预计在2016年第四季度取得相关监管部门的批准后完成。（中国新闻网/8月23日）

深度分析

房地产领域对外投资合作指南

受中国经济发展和利好政策的影响，中国对外房地产投资近年来快速增长。中国投资者在世界各地投资和开发物业，已经成为全球房地产市场的一股强大力量。2015年中国大陆对外房地产投资总额达346亿美元，对外房地产投资规模位列全球第四位，紧随美国、加拿大和香港。2005年至2015年期间，中国对外房地产投资的年均复合增长率近100%。

鉴于目前中国房地产境外投资的规模扩大及高速发展，上海市商务委员会委托安永编写了《房地产领域对外投资合作指南》（以下简称《合作指南》），并于近期正式发布了该指南。该合作指南根据截至2015年底房地产领域对外投资的数据与案例，对房地产海外投资过程中的核心问题进行了深入分析，并针对当下热门以及具有投资潜力的目的地，介绍其投资环境及投资相关政策，旨在为对外投资房地产的投资者提供更全面的参考与指引。报告具体内容主要包括：

1 海外房地产投资背景

中国投资者采取国际化投资策略的主要推动力为宏观经济因素、房地产行业因素、企业寻求多元化投资、政策变化和个人投资者的个人主观因素。

| | |
|---------------|---|
| 宏观经济趋势 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 推动因素：中国总体国力和经济实力明显提升，为实施海外房地产投资奠定了稳固的经济基础。 ▶ 拉动因素：在后金融危机时代，各国政府实施的经济刺激政策开始见成效，经济回暖。 ▶ 汇率市场因素：中国金融改革和人民币国际化的推动，提升中国投资者海外购买房地产为财富保值的热情。 |
| 房地产行业因素 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 对比中国，一些显示出复苏迹象的国家的房地产市场在价格和投资回报方面具有更大的吸引力。加上海外房地产市场在规模、透明性、流动性、物权法、及开发制度等方面有优势，这样的局面推动中国投资者“走出去”，开拓国外市场。 |
| 中国企业多元化投资需求 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 开拓海外房地产市场，寻找收入增长点 ▶ 争取更高净收益率 ▶ 提升品牌形象 ▶ 互补合作，向海外优秀同行学习 |
| 政策变化 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ “一带一路”战略引领作用 ▶ 自贸区便利政策 |
| 中国个人买家境外投资的理由 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 出境游 ▶ 移民 ▶ 财富安全 ▶ 子女出国留学 |

2 海外房地产投资主体

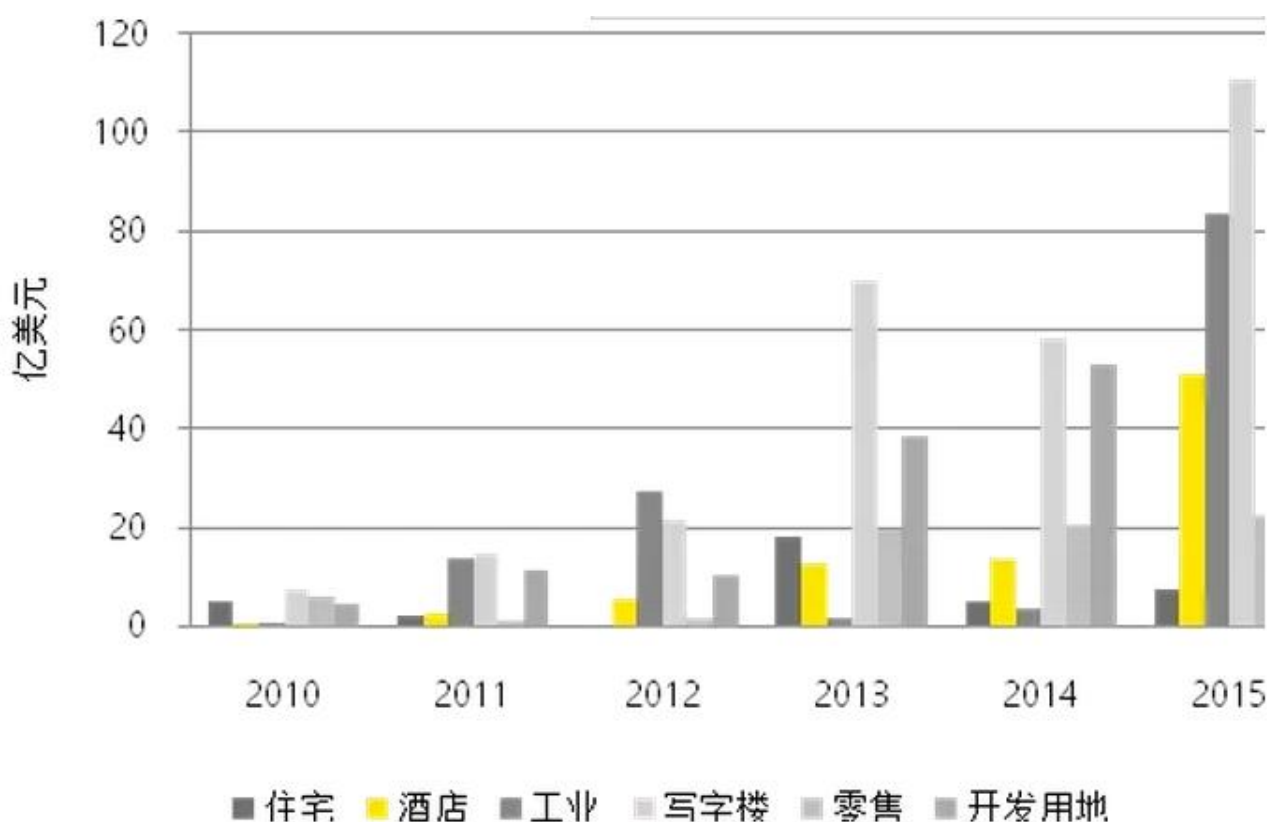
目前，中国的对外房地产投资主体主要由房地产开发商、金融和保险公司、主权财富基金构成。

| 投资主体 | 投资规模 | 交易类型 |
|---------|---|--|
| 房地产开发商 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 占总投资额的39%，总物业交易数量的63% | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 初创型开发商，专注于规模较小的住宅开发项目，投资类型主要为资产投资，专门为中国客户在海外开发项目。 ▶ 大型中国房地产开发商则更倾向于与当地开发商合作，以合资企业的形式共同开发项目。 ▶ 除了与当地开发商合作，国内开发商还会与国内外的金融机构、国际咨询公司和律师事务所合作，以减低法律和文化差异所导致的投资风险。 |
| 金融和保险公司 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 占总投资额的31%，总物业交易数量的29% | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 保险机构投资时主要集中在发达国家的传统门户城市，投资目的在于获取即时稳定的租金回报来分散风险及提高国际知名度，因此他们的投资模式主要为直接资产投资。 ▶ 银行对外房地产的需求主要来自购置自用物业。 |
| 主权财富基金 | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 占总投资额的17%，总物业交易数量的4% | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 交易模式较多样化，覆盖股权投资、合资及资产投资。 |

3 海外房地产投资目标行业与目的地

从投资资产类型来看，据中国对外房地产投资资产类别

分布数据显示，以总投资金额计算，从 2010 年至 2015 年写字楼是最受欢迎的资产类别，开发土地资产排名第二，而跟随其后的是酒店、工业、零售和住宅资产。由于中国投资者处于海外房地产投资的初期，因此更偏向于投资收入较稳定的写字楼资产。



从投资目的地来看，中国对外房地产投资主要集中在北美洲、亚洲、欧洲、及大洋洲。美国、澳大利亚和英国是中国资本海外投资的主要目的地。2015 年，中国对外房地产投资主要流向的城市排名前三位为：纽约曼哈顿、悉尼和伦敦。相比增长更快但风险也较高的新兴市场，更多投资者在对外投资时选择高收入国家成熟但增长缓慢的城市。在较发达的

国家，投资多用于扩大现有城市规模以适应新增的城市居民；而在新兴市场，城镇可以在几年内发展为城市，新城市的增长势头强劲，扩大发展新兴城市多由当地投资者出资，而国际投资更多流入已有的中心城市。

4 海外房地产投资风险

| 海外房地产投资风险汇总： | | |
|--------------|---------|--|
| 投资类型 | 风险与回报程度 | 回报来源 |
| 核心型投资 | 较低 | 稳定的租金收入是预期回报的主要来源。适合寻求固定投资收益、对冲投资风险的房地产投资者。核心型投资集中在成熟市场的出租型物业项目，标准型写字楼物业为最受欢迎的资产类别，而近期酒店资产也被列入中国投资者重点考虑范围。 |
| 增值型投资 | 适中 | 租金回报优化和资产增值都是预期回报的来源。增值型投资主要投资于需要改善经营和物业翻新整修的物业。投资者取得物业后改变使用方式或提升软硬件，利用各种增值空间赚取利润。 |
| 机会型投资 | 较高 | 房地产资产增值是预期回报的主要来源，主要包括房地产开发项目、重建项目和房地产开发商股权收购兼并。机会型投资主要适用于土地供应量充足，房地产处于起步或发展阶段的城市。 |

在众多风险中，房地产投资者在对外投资时需要注意对冲或规避汇率风险，避免汇率变化导致利润减值，特别是在当前中国汇率制度改革，人民币震荡较为明显的时候。对冲汇率风险的措施包括内部防范和外部衍生工具运用，另外鼓励中国房地产投资者在全球范围内实施资产多元化，从而对冲汇率风险。对外房地产投资者可以通过采取持有硬货币资

产、软货币负债，以及硬货币收入、软货币支出的财务策略规避汇率风险。投资者也可以在签订交易合同时签订风险分摊防范协议，分摊因汇率变化造成的风险。在中国已经推出的外部衍生品包括外汇远期、外汇掉期以及外汇期权。

5 常见问题与热点投资目的地

合作指南还从投资机会、关键评估因素、投资伙伴、服务供应商、资金调动以及投后管理等方面对海外房地产投资实践中的常见问题进行了详尽分析。同样，对于当前以及将来房地产投资热点目的地，我们也在合作指南中对其地理环境、政治风险，法律体系、经济趋势、常见投资架构等方面进行了详细的介绍，包括悉尼、东京、新山、奥克兰、新加坡、伦敦、洛杉矶和纽约共 8 个国家与地区。（上海市商务委/8 月 23 日）