

房企如何拿下“疫情防控债”

2020年2月以来发行疫情防控债的涉房业务企业不完全统计



| 企业名称 | 发行规模 | 期限及利率 | 抗疫比重 |
|------|-------|-----------|--------|
| 华发集团 | 10亿元 | 90天 2.5% | 50% |
| 中国南山 | 3亿元 | 270天 2.5% | 66.66% |
| 广西建工 | 5亿元 | 3年期 4.4% | 具体不详 |
| 华润租赁 | 2年期 | 5亿元 3.85% | 具体不详 |
| 深业集团 | 30亿元 | 150天 2.6% | 10% |
| 兰州建设 | 7.5亿元 | 3年期 4.7% | 具体不详 |
| 首创股份 | 10亿元 | 5年期 3.39% | 不低于10% |

据北京商报记者统计,自2月5日珠海华发集团成功发行10亿元超短期疫情防控债以来,截至3月10日,已有10余家存在房地产相关业务的企业完成相关疫情防控债发行。此外,包括珠江实业、新华联等涉房业务企业也相继披露了该类型债券的融资计划,涉资累计超300亿元。不属“受疫情影响较大行业”的房地产企业如何拿下疫情防控债?这一特殊时期的特殊债券品种对开发商又有怎样的吸引力?市场是否存在套利风险?

集体申报“疫情防控债”

3月8日晚间,中南建设对外披露公司债券发行结果,宣布成功完成2020年公开发行公司债券(第一期)疫情防控债,实际发行规模17亿元。

据北京商报记者不完全统计,自2月5日上清所披露首批新冠肺炎疫情疫情防控债发行以来,截至3月10日,已有包括珠海华发集团、中国南山集团、广西建工集团(非公开发行)、深业集团(银行间债券市场流通)、首创股份、中南建设在内的10余家涉房业务企业,相继完成疫情防控债券的发行工作,相关债券在银行间市场、交易所市场交易流通。

其中,3月以来,就有深业集团、首创股份、兰州建设、中南建设等多家房企先后完成疫情防控债发行。

在发行规模方面,深业集团计划募资达30亿元;南山集团仅3亿元。

在债券期限方面,最长为5年期,中南建设、首创股份等均达到这一期限;最短为90天,如越秀集团等。

在利率方面,截至目前,债券发行利率最高者为中南建设的7.4%,最低者为华发集团及中国南山集团的2.5%。

若按照发行时间点来看,最早进行疫情防控债发行的涉房业务企业,为珠海华发集团以及中国南山集团两家涉房业务企业。

公开信息显示,上述两家企业是受上清所支持发行新冠肺炎疫情疫情防控债券的首批发行主体:上清所于2月初开设绿色通道,至2月5日,两家企业完成相关发行工作。其中,珠海华发集团2020年度第三期超短期融资券,发行规模为10亿元,利率为2.5%;中国南山集团2020年第一期超短期融资券,发行规模为3亿元,期限270天,票面利率同为2.5%。

从审批速度来看,得益于监管部门开通的“绿色通道”,上述疫情防控专项债券的发行大为提速。以首批疫情防控债发行主体之一的珠海华发集团为例,在发行当日即完成分销、缴款和登记,从备案到募

集资金到位仅用1.5天;最新完成发行工作的中南建设,从首次披露疫情融资计划获批到最终发行,用时大约4天。

除上述成功完成发行疫情防控债的企业,据北京商报记者统计,截至目前,另有珠江实业、招商局港口、新华联(计划非公开发行)等多家涉房业务企业也已形成相关融资计划,涉资累计已经超过300亿元,包括云南城投、珠江实业、招商局港口等企业,均相继对外披露了与疫情防控债有关的融资计划。

如何突破审批关口

2月1日,央行等五部门联合印发通知,进一步强化金融支持疫情防控,对募集资金主要用于疫情防控以及疫情较重地区金融机构和企业发行的金融债券、资产支持证券、公司信用类债券建立注册发行绿色通道。随后,国家发改委、交易商协会、上交所、深交所相继做出具体安排,对外发布多项涉及债券市场疫情防控的文件,并正式确定“疫情防控债”这一特殊享受“绿色通道”的债券类型。

按照此前五部委给出的界定,受疫情影响较大的行业,包括批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等,房地产显然不在这个序列。

“从目前公布具体募集资金用途的债券样本看,能够顺利获批并成功发行的企业,基本上都是旗下业务与国家防疫有较大关联或贡献度。”据克而瑞证券有限公司首席分析师孙杨介绍,从发行主体来看,当前成功获批发行疫情防控债的企业以国企为主导;此外,该类债券对发行企业的评级要求较高,主体评级基本都保持在AAA、AA+等中高评级水平。从债券类型看,已发行的疫情防控债以超短融(含短融)为主,票面利率基本都低于同主体、同期限市场水平。

据北京商报记者梳理,大多数获批发行疫情防控债的涉房业务房企,确实与国家防疫有较大关联或贡献度。如:中南建设募集金额中不少于1.7亿元将用于建设亳州市第二人民医院、兴化市中医院南亭路分院一期、滨海县医疗卫生机构迁建工

程等项目;被列为新冠肺炎疫情疫情防控债券首批发行主体的中国南山集团,旗下子公司——深圳雅致集成房屋有限公司,则是承接了武汉火神山医院、雷神山医院、全国各地隔离医院及医学观察用房的援建工作。

除此以外,其他披露疫情防控债融资计划的涉房业务房企,也均不同程度地对抗击疫情存在贡献。

中南建设方面回应北京商报记者称,“疫情防控债需要遵守公司债券发行的各项规定,房地产企业也不能例外。疫情防控债相对一般公司债券的区别,主要应该是发行是否对疫情防控有确实的帮助”。

利率较低受追捧

除了能够解决本就紧张的资金状况外,债券票面利率走低,被视为本轮疫情防控债受企业追捧的主要原因。

据珠海华发集团官网披露的信息,该公司近日成功发行的疫情防控债利率仅为2.5%,比同期债券市场同类产品发行价低了0.5个百分点;中国南山集团也表示,此次发行的疫情防控债,较2019年以来银行间市场发行的同评级、同期超短期融资券的平均价格低70个基点,也是该集团历年以来债券市场融资的最低价格。

即便是目前成功发行债券企业中利率最高的中南建设,在接受北京商报记者采访时也直言:“相比公司此前发行的公司债券,该期疫情防控债发行利率已经有所降低”。根据3月8日中南建设方面发布的公告,在该公司发行的17亿元疫情防控债中,品种一发行规模8亿元,票面利率6.8%/年;品种二发行规模9亿元,票面利率7.4%/年。中南建设方面在接受北京商报记者采访时表示,由于公司起点低,净资产规模小,而且公司周转效率高导致了总负债中没有经营风险的预收账款占比高,致使名义总负债率高。一般投资者需要更多分析才能对公司的安全性有深入的了解,这可能是目前阶段公司债券发行利率相对较高的原因:“目前公司有息负债少,现金多,偿债能力较强,能持续提供安全而有回报的资产。相信投资者一定会认识到,而这也一定

会反映到公司债券发行的利率上。”

认购端较受市场认可,是疫情防控债受企业追捧的另外一方面原因。

北京商报记者从中南建设方面了解到,该公司2020年公开发行公司债券(第一期)疫情防控债,实际发行规模17亿元,全场认购超55亿元,其中4年期品种(20中南01)实现认购约5.04倍。此外,根据首创股份3月6日公告,该公司此次发行成功的10亿元疫情防控专项债券,票面利率3.39%,低于同期银行贷款利率136个基点,认购倍数达3.1倍。

除了市场认可度高、认购火热,疫情防控债之于房企的最大利好,莫过于为现阶段面临资金压力的企业增加了一个融资通道。

“对于发行主体而言,通过发行适用于绿色通道的疫情防控债,能在一定程度上疏解疫情期间企业的流动性困难。此类较低利率债券的发行,有助于降低企业融资成本,缓解现阶段企业在经营性现金流以及偿债方面的资金压力。”孙杨说道。

这个道理人人都明白,但具有特定范围的专项债在审核和发行门槛上同样有着特定的要求,这也使得不属于“受疫情影响较大行业”的房地产企业想分羹疫情防控债,只能通过满足“募集资金主要用于疫情防控或基础资产涉及疫情防控用途”这一条件才能获批,部分涉房业务企业得以发行,正是契合了“疫情防控用途为防疫相关的基础设施建设、交通物流运输、公用事业服务,以及偿还因前述用途发生的相关贷款等”。

“尽管近期房企在疫情防控债方面的披露较为密集,但是疫情防控债作为特殊时期推出的特殊融资通道,一方面不具有可持续性,另一方面也存在一定申报门槛,因而市场不会出现房企大规模扎堆发行疫情防控债的情况。”孙杨指出。

华创证券也显示,2月,疫情防控债发行规模增速持续加快,就行业分布看,交通运输、建筑装饰、钢铁、非银金融居前,房地产位居第20位。

是否存套利风险

在业内看来,疫情期间房企对于现金流的要求进一步增强,此时监管层适时推

出企业融资“绿色通道”以及疫情防控债,此类相对审批迅速、利率较低的债券既能助力企业疫情防控,又可以增加公司资金来源,是一个“双赢”举措。但随着更多企业获批发行此类债券,募集资金的分配问题也逐渐为外界所关注。

从疫情防控债的募集资金用途来看,包括交易商协会、上交所、深交所等部门,允许“绿色通道”债券用于企业的疫情防控以及“借新还旧”。就疫情投入比重,上述监管部门也大多限定10%的红线,要求发债企业将募集到的资金用于防疫。

交易商协会于2月7日发布的疫情防控相关文件中明确指出:“募集资金用于疫情防控领域的企业,资金用途应符合国家法律法规及政策要求,应在募集资金用途中披露疫情防控有关内容,用于疫情防控的金额占当期发行金额不低于10%(创新产品可酌情调整)”。并表示,募集资金用于疫情防控领域的企业,可添加“(疫情防控债)”标识;若募集资金全部用于疫情防控相关,则可添加“(疫情防控专项债)”标识。

不过,结合近期成功发行疫情防控债的涉房业务企业来看,募集所得资金实际流向疫情防控的比重并不高,大多“踩线”上述监管部门要求的“用于疫情防控的金额占当期发行金额不低于10%”。剩余募资则大多用于偿还公司有息负债,其次是用于“补充营运资金”和“补充流动资金”。

以珠江实业为例,该公司计划发行的疫情防控债拟募集资金15亿元,其中1.5亿元(募资的10%)用于补充集团本部及下属子公司因防控疫情等原因而支出的流动资金,13.5亿元用于补充施工总承包与工程服务、物业经营管理及旅游酒店等非房地产业务板块日常经营活动所需营运资金;深业集团披露的公告显示,该公司本期拟募集资金30亿元,27亿元用于偿还存量债务融资工具,剩余3亿元(募资的10%)用于支持疫情防控、补充营运资金。

对于企业募用于防疫部分比重不高的问题,市场之中也有一定担忧声音存在。此类观点认为,现阶段监管工作更多的是在前端发审环节的融资支持,后续的募集资金监管细则相对较少。因为疫情防控债的界定范畴相对宽泛,资金使用成本较低,发行人或存在“利用制度便利进行融资套利”的情况。建议投资者关注企业实际资金使用情况,避免“套利”风险。

不过,就上述针对疫情防控债实际资金使用或“滥用”的质疑,孙杨认为,在监管层严格的审批之下,企业“套利”风险不大,募集资金的实际用途原则上不会偏离监管层规定的方向。

“上述风险一定程度上是存在的,不过概率并不大。一方面,监管机构对于此类债券的审批较为严格,另一方面,企业也不会为了短期融资便利,而‘涉险’招致监管部门严厉处罚。”孙杨表示,自己对于当前房地产行业的基本面发展持乐观态度,认为规模房企的偿债安全边际较高,不会因为短期利益而触碰监管禁区。

不过,另有业内人士提示,企业积极发债应对疫情的同时,其后续偿付风险依旧存在。

北京商报记者 董亮 荣蕾

朝阳区税务局贴心服务助力区域企业复工复产

随着疫情防控工作取得积极成效,全力支持和组织推动各类生产企业复工复产也成为当前越来越重要的工作。北京市朝阳区税务局根据辖区范围内企业复工复产的实际情况迅速采取措施,不折不扣落实支持疫情防控相关政策,以贴心服务积极助力区域企业复工复产。

“我们公司大概18亿股息及时享受到了递延纳税优惠政策,能够在疫情期间第一时间享受到这项政策,也得益于税务部门贴心的纳税服务举措。”丰田汽车(中国)投资有限公司财务部部长杜灏表示。据了解,为了

保证境外投资者进一步增强在华投资的积极性,增加生产线和设备投入,朝阳区税务局在1-2月多次为该企业办理递延纳税。为了保证企业在享受递延纳税优惠政策的同时做好疫情防控,该局在为该企业办理备案的过程中,采取“非接触式”方式,提速增效,通过邮件等方式与企业沟通,先行审核电子版要件,最大限度便利纳税人。

同时,北京市朝阳区税务局坚持主动作为,做好疫情防控期间延期申报延期缴纳税款核准工作,在临近征期结束前查询已申报未入库企业名单,一方面通过电子税务

局和短信同时向企业发送政策提示,告知办理缓缴的政策和时点;一方面由税源管理所联系重点企业了解未缴的原因,宣传各项纾困政策,辅导有需要的企业及时办理延期缴纳税款手续,避免企业发生不必要的损失。

“北京市朝阳区税务局在疫情期间加强部门联动,积极配合区政府出台的18条措施助力企业渡过难关,确保纳税人全面懂政策、能申报、会操作,为企业共渡难关、共克时艰助力添劲。”朝阳区税务局征收管理科负责人表示。

税务服务不打烊 问需辅导线上忙

新冠肺炎疫情发生以来,顺义区税务局迅速启动应急机制,全面做好疫情防控期间各项纳税服务工作,将各项政策宣传到位、落实到位,确保全区纳税人应享尽享各项税收优惠。

顺义区税务局第一时间通过微信群、QQ群、电话等渠道主动联系纳税人,建立“一对一”辅导问需机制,及时了解纳税人办税需求,告知优惠政策、推广“不接触”办税措施。特别是针对区内10余家医药、医疗器械生产企业,局内各部门实现联动,迅速对接企业,

为企业复工复产解决后顾之忧。

针对疫情期间纳税人线上咨询需求增加的情况,顺义区税务局依托“北京顺义税务”微信公众号,及时发布政策通知、公告,做好宣传辅导。同时,积极调配人员提升12366呼叫中心咨询解答效率,及时为纳税人和缴费人提供精准的涉税咨询服务。

接下来,顺义区税务局将全力拓展网上办税覆盖面,深入做好疫情防控期间的办税缴费服务工作,做到办税“不见面”、服务“不停歇”,为坚决打赢疫情防控阻击战贡献税务力量。