

# 债务压顶 1月房企集中融资

2019年以来,房企的发债动作仍然持续不断。机构数据显示,2019年房企融资需求井喷,公布融资计划已超1600亿元。不过有业内人士指出,房企新年以来的密集发债并不意味着“融资难”局面已经破局,当前国内对于房地产的调控实质上并没有放松。



## 房企密集发债

房企的“找钱”行动仍在进行中。最新的融资计划披露于1月30日,绿城中国控股有限公司(以下简称“绿城”)发布公告称,拟发行1亿美元的优先永续票据。并表示,发行优先永续票据的预计所得款项净额将约为9900万美元。拟将发行优先永续票据的所得款项净额用于为集团若干现有债务的再融资及拨作一般公司运营资金用途。

值得一提的是,1月25日当天迎来了一波“融资小高潮”,多家房企选择了同日对外披露融资计划。当日,远洋集团控股有限公司公告宣布,公司全资附属公司远洋地产宝财IV有限公司(发行人)拟发行于2022年到期的5亿美元有担保票据,年利率5.25%;绿城中国公告称,该公司建议通过发行人进行一项由该公司担保的美元优先票据的国际发售;福晟集团则以海报的形式披露,东亚前海-招商创融-福晟集团应收账款资产支持专项计划发行成功,发行规模8.3亿元;华远地产股份有限公司发布的公告显示,该公司完成发行2019年非公开发行公司债券(第一期),发行规模为15亿元,最终票面利率为6.65%。

中原地产研究中心统计数据显示,2019年1月以来(截至1月28日),统计

区间内房地产企业公布的融资计划已达70多起,合计金额超过1600亿元,刷新最近一年多来的融资月度新高。据了解,2018年11月房企融资规划上千亿元,12月融资规划达1600亿元。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,对于房企而言,当前楼市销售逐渐放缓,回款难度加大,再叠加企业前期过度投资对资金需求的上涨压力,房企对融资的诉求明显上涨。

“2018年虽然房地产企业销售依然刷新历史纪录,但房地产企业销售业绩涨幅逐渐放缓,而随着资金压力的加大,其融资需求也随之上涨。在规模化竞争格局背景下,房地产企业对资金的需求更加迫切。此外,随着信贷市场的调控持续,房地产企业在其他渠道融资的需求持续大涨。”张大伟说。

## 债务压力紧逼

密集发债背后是步步紧逼的偿付压力。从1月内众多披露融资计划的房企来看,其融资用途主要是为了“借新还旧”。

Wind数据显示,2019年房企公司债到期规模2640亿元、企业债到期规模183亿元、非金融企业债务融资工具到期规模1037亿元、资产支持证券到期规模628亿元、海外债到期规模846亿元,

总计到期规模5334亿元。

此外,中金公司研报也指出,2019年房企将进入偿债高峰期,2019年国内房企仅信用债偿付额就超过6000亿元,相比2018年翻倍有余,今年房企债务压力并不比2018年有所缓解。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向北京商报记者表示,债务压力之于房企而言,可谓“负重前行”,在助力企业规模化发展的同时,也对企业安全稳定发展形成了一定阻力,应当予以重视。首先从宏观角度来讲,就是一个风险问题。中央不断提及要防范风险,债务兑付风险肯定是房企接下来要着力化解的;第二个从企业经营角度来讲,如果不处理好自身的债务问题,房企的股价会因此波动,企业未来的投资也会受到影响。”

张大伟指出,与去年11-12月类似,房企融资渠道正在打开。从楼市调控政策看,最严格的时候已经过去,政策底部逐渐形成,房企融资难度有所降低,房地产业最近几个月资金情况出现了缓解。越来越多的房企正抓紧窗口期加快融资,以应对未来的还债高峰期。

## 融资政策未放松

尽管新年伊始房企的发债动作稍显密集,但业内多专家及机构认

为,2019年房企融资形势仍然较为严峻,当前融资政策并未在实质上得到放松。

“整体看,房地产企业最近几个月资金情况确实有所缓解,不过监管层仍然在严控银行信贷和信托资金违规进入房地产市场,房企融资难度实际上依然比较大。”张大伟如是说道。

频繁融资下多企业的融资计划被叫停,被视为融资政策未放松的有力佐证。

1月23日早间,上交所公告称,奥园集团非公开发行2018年住房租赁专项公司债券被终止审核,该公司债券计划发行规模为10亿元;1月18日,深交所披露信息显示,合景泰富计划发行的一宗200亿元规模资产支持计划被中止审核。据悉,该债券名称为“华西证券-合景泰富商业物业第一至十五期资产支持专项计划”,合景泰富此前申请发行的“国君-合景泰富长租公寓1号系列资产支持专项计划”也于1月15日被上交所中止。而在此之前的2018年下半年,俊发集团7.9亿元资产支持证券、花样年非公开发行50亿元住房租赁专项公司债券、雅居乐集团80亿元非公开发行公司债券等多个发债申请,也相继被上交所终止。

同策研究院研究总监张宏伟认为,2019年楼市调控仍是大基调,政策面对房企融资渠道有重重防火墙,大部分无法流入开发领域,房企资金面仍然会很紧张。

诸葛找房数据研究中心报告显示,综合12月央行、国家统计局发布的多份报告来看,房地产行业所面临的资金态势仍较为严峻,融资渠道依然受限、融资额度愈发趋紧,资金成本也在攀升,海外债发行数量逐步增多。2019年房企仍处于偿债高峰期,销售端限制较为严格,多重影响因素叠加下,房企如何生存将成为2019年重要话题。

“2019年房地产市场进入调整期的预期非常强,房企在这种情况下更加关注资金链的安全,拿地预计将更加谨慎。”张大伟补充道。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾/文  
高蕾/制图

## 远洋赎回于2019年到期5亿美元票据 利率4.625%

北京商报讯(记者 崔启斌 荣蕾)1月29日,远洋集团控股有限公司(以下简称“远洋”)发布公告称,赎回于2019年到期的5亿美元有担保票据,利率4.625%。

据了解,该票据是由远洋全资附属公司远洋地产宝财I有限公司于2014年发行,由远洋担保的于2019年到期的本金额为5亿美元、利率4.625%有担保票据。

根据2019年票据的条款及条件,发行人已于2019年1月29日向受托人及2019年票据持有人发出通知,发行人将于2019年3月1日赎回全部2019

年票据,价格为于赎回日期根据2019年票据的条款及条件计算的提前赎回价,以及截至(但不包括)赎回日期的任何累计未付利息。

公告显示,截至1月29日,远洋2019年票据的尚未偿付本金额为5亿美元。当赎回完成时,所有2019年票据将予以注销以及将再无已发行尚未偿付的2019年票据。

资料显示,1月25日,远洋宣布成功发行总额为5亿美元3.25年期境外高级美元债券,票面利率为5.25%,彼时披露的所得款项主要用途为偿还现有债务。

## 首创钜大与盛煦30亿成立基金 以投资房地产改造项目

北京商报讯(记者 崔启斌 荣蕾)1月29日晚间,首创置业及首创钜大同时发布公告称,上海钜石及首钜订立关于与北京盛煦、北京昱盛及北京魔博成立基金的合伙协议,目的是用来投资房地产改造项目。

据悉,首创钜大是首创置业的间接非全资附属公司,上海钜石及首钜为首创钜大的全资附属公司。根据合伙协议,该基金暂定名称为“宁波首钜翌明投资合伙企业(有限合伙)”,规模为30亿元,基金在成立后不会成为首创钜大的附属公司,该基金的财务业绩也不会并入首创钜大的账目。

公告显示,首创钜大(透过上述全资附属公司)将出缴的资本总额为7.5亿元,占该基金规模的25%,包括以普通合伙人身份出缴1000万元及以有限合伙人身份出缴7.4亿元。另一方面,盛煦订约方将出缴的资本总额为22.5亿元,占该基金规模的75%,包括以普通合伙人身份出缴1000万元及以有限合伙人身份出缴22.4亿元。

首创钜大方面表示,随着集团在奥特莱斯领域发展成熟,集团正寻求进一步扩张,而该基金的成立为集团提供进军房地产改造领域的机遇。