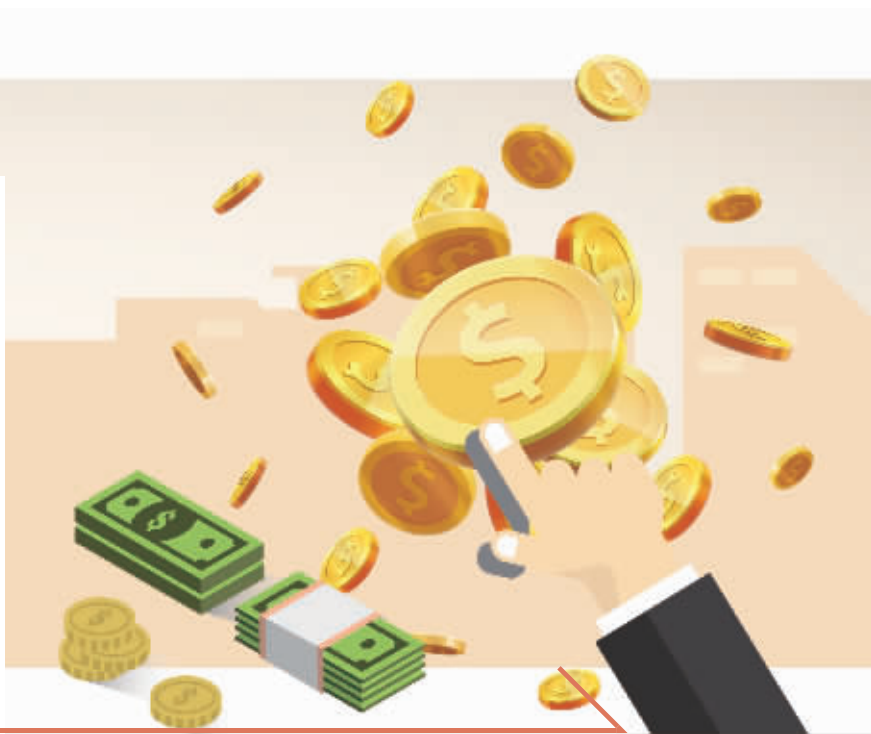


# 融资环境内紧外松 6月房企海外发债忙

在当前境内发债持续收紧的背景下,6月众多房企再度掀起新一轮的海外发债潮。据不完全统计,6月以来,包括绿地、佳兆业、中南建设、雅居乐、蓝光发展、新湖中宝、融信中国等都宣布发行美元债。截至目前,已有10余家房企发行及拟发行海外债,预计发行规模超40亿美元。需要注意的是,从融资成本上来看,近期房企发行的海外债票面成本普遍较高,部分甚至超过了10%,利率水平与境内债的融资成本差距在不断拉大。



## 海外发债忙

6月25日,佳兆业发布公告称,公司发行额外2022年到期的2亿美元11.25%优先票据,将与2022年到期的3.5亿美元11.25%优先票据合并形成单一系列;发行额外2023年到期的3亿美元11.5%优先票据。同日,绿地集团也发布公告披露,该公司境外全资子公司绿地全球投资有限公司进行了中期票据计划下的第十六次发行,本次发行5亿美元定息债券,债券票面利率为6.75%。

此前一天,中国金茂也宣布拟发行2.5亿美元有担保优先票据,年利率为4%。

据不完全统计,6月以来,包括绿地、佳兆业、中南建设、雅居乐、蓝光发展、新湖中宝、融信中国等都宣布发行美元债。截至目前,已有10余家房企发行及拟发行海外债,预计发行规模超40亿美元。

“房企加大海外融资与境内融资收紧密切相关,”易居智库市场研究总监严跃进分析,目前房企融资主要是为了提前偿债,是以获取资金为导向。进入5月,房企境内融资环境出现明显收紧态势。面对普遍面临的债务兑付压力,房企急于输血,以缓解紧绷的资金链。

事实上,包括佳兆业在内,为数不少的房企明确表示,拟将额外票据发行所得款项净额用于现有债务再融资。

## 融资环境收紧

境内融资环境收紧与此前一些房企加大投资力度,以及部分城市土地市场火热、地价涨幅过快有关。多城市出现政策调控,融资层面也受到了一定的限制。

中原地产研究中心发布的数据显示,4月后全国掀起新一轮土地拍卖热潮。截至6月17日,全国40个热点一二线城市合计卖地金额高达1.4万亿元,同比上涨了20.7%,杭州、苏州、天津、武汉等热点二线城市热度最高。

从拿地企业来看,截至5月20日,已经有31家房企拿地过百亿元,其中13家拿地甚至超过200亿元。

土地市场的变化引起了监管层的关注。

5月17日,银保监会官网发布了银保监发〔2019〕23号文,明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。此后,信托贷款余额在经历了3月的短暂反弹后,在5月再次回落。

随后,5月房企发债规模大幅缩水,85家典型房企境内外发债总量210.6亿元,环比下降73.1%,为2017年3月以来的最低值。其中境外债发行量为74亿元,环比大幅下降87%;境内债发行量为136.4亿元,环比下降37%。

但调控仍在继续,6月初更是有消息传出监管层已将一些拿地激进的房企纳入监管,并且准备暂停地王企业的债券与ABS发行。

6月13日,银保监会主席郭树清在陆家嘴论坛上直接指出了防止房地产的投资行为。

对此,有业内人士评价,以往监管部门就对房企包括负债率等指标有过要求,例如超过行业平均水平会限制企业发债。从当前管理层释放的信息来看,未来房地产调控仍将不放松,融资很可能进一步收紧。

## 警惕融资成本上升

需要注意的是,在房企融资环境“内紧外松”的情况下,企业还需警惕融资成本的上升。

6月以来发行的海外债票面成本普遍较高,部分甚至超过了10%,其中,佳兆业发行的额外2022年到期的2亿美元优先票据的利率为11.25%;华南城及新湖中宝的票面利率分别达到了11.875%和11%,若算上综合融资费用,实际成本还将更高。

克而瑞研究中心研究员房玲分析,虽然海外债拥有较高利率,且与境内债的融资成本差距在不断拉大,但对于房企而言,目前如何融到资金维持自身发展才是重中之重,在此背景下房企不得不舍近求远,于海外进行发债。

需要注意的是,5月房企的海外债加权利率已达9.8%,占总发债规模的35%。随着6月房企发行境外债规模占比及融资利率的双重走高,6月房企的整体融资成本也将出现一个较大的增幅。

北京商报记者 董家声

## 顺义区税务局积极做好“走出去”企业服务管理

顺义区税务局扎实做好2019年“走出去”纳税人清册工作,切实加强境外税收服务与管理。截至2019年6月,共建立64户“走出去”企业清册,涉及127家境外企业和33个国家和地区。

一是精细部署,提供“专业”服务。迅速部署“走出去”清册工作,分解细化任务,明确填报口径,提高企业清册质量;认真读透政策文件,对境外投资环境、税收政策等内容进行梳理,帮助企业了解“走出去”投资经营过程中可能出现的各类涉税风险。

二是税企联动,开展“实时”沟通。

加强走访调研,了解“走出去”企业的涉税需求,全程提供政策辅导,延长税企合作线;针对常设机构设立、税收双边协定等问题,与企业进行协调沟通,帮助企业规避双重征税风险,增强境外税收风险防范能力。

三是及时总结,建立“长效”机制。及时总结清册建立过程中的问题,制作工作备忘录,为“走出去”工作提供参考;建立长效管理机制,跟踪提示税收风险,指导企业提高境外税收风险应对能力,助力“走出去”企业做大做强。

## 江苏银行北京石景山支行荣获“创建全国文明城区人民满意服务窗口”称号

江苏银行北京石景山支行因在创建工作中表现突出受到表彰嘉奖,被石景山区金融服务办公室授予“创建全国文明城区人民满意服务窗口”荣誉称号。

江苏银行北京石景山支行根据北京市创建全国文明城市工作要求,充分认识到金融机构作为窗口单位在创建文明城市窗口服务的重要性,各级领导高度重视,精心组织,全员参与,做到营业大厅区域整洁、服务设施良

好、新增电子化智能设备,行业规范摆放到位;员工热情服务、着装规范、使用文明用语、充分利用电子显示屏播放和张贴创建文明城市口号和社会主义核心价值观内容,为创建全国文明城市工作营造“讲文明,树新风”的良好氛围。

江苏银行北京分行及下辖营业网点将不断提高金融服务质量,在创新服务、特色服务方面开启新篇章。