

“第三支箭”下房企融资进入实操阶段

上市房企再融资政策优化 多家公司跃跃欲试

■本报记者 曹卫新

11月28日,证监会决定在房企股权融资方面调整优化5项措施——恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复涉房上市公司再融资;恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资;推动保障性租赁住房REITs常态化发行;开展不动产私募基金试点等。

11月29日,多家上市房企在接受《证券日报》记者采访时表示,这一举措传递的信号意义重大,上市房企不仅融资渠道得到拓宽,企业层面并购也有了新途径,目前企业正在抓紧研究吃透相关政策内容。

房地产政策暖风频吹

今年以来,与房地产行业相关的政策暖风频吹。9月底,人民银行、银保监会等部门推出阶段性调整差别化住房信贷

政策等系列措施;10月20日,证监会方面表态,对于涉房地产企业,证监会允许部分存在少量涉房业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资。

依据规定,对于涉房地产企业,证监会明确在确保股市融资不投向房地产业务的前提下,允许存在少量涉房业务但不以房地产为主业的企业在A股市场融资,这部分企业包括自身及控股子公司涉房的,最近一年一期房地产业务收入、利润占企业当期相应指标的比例不超过10%。或是参股子公司涉房的,最近一年一期房地产业务产生的投资收益占企业当期利润的比例不超过10%。

10月23日晚,中国能建与东百集团两家“符合条件”的涉房上市公司披露了非公开发行股票事项的提示性公告,抢抓政策机遇。其中,中国能建表示拟定向增发募资不超150亿元,投向以新能源为主的新型综合能源项目。东百集团拟定向增发募资不超10亿元,投向仓储物流业务的项

目拓展、开发及建设等。

此次证监会调整优化的5项措施较为全面,不仅有再融资、并购重组,还可以应用REITs盘活存量资产、引入私募投资基金等,以多种方式支持房企融资。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,“此次政策明确了‘支持房地产企业股权融资’,本质上就是继信贷投放、债券融资之后,监管射出了‘第三支箭’。从政策的核心内容看,实际上提及了‘加大权益补充力度’。这也说明,对于各类房企增强股权方面的稳定性,尤其是从股权的角度获得债务融资,是近期的重点。相比之下,‘第三支箭’优势在于,其不会直接增加房企的负债规模,同时也可以为房企融资提供充足的渠道。”

上市公司跃跃欲试

东方财富Choice统计显示,截至今年

三季度末,资产负债率超过80%的上市房企共有28家,其中12家公司资产负债率在90%以上。

“在行业资金偏紧背景下,对民营房企的融资支持对行业的发展有着重要作用,有利于提升行业的信心,有助于房地产市场活跃度的提升。对于房地产市场来说,不仅供应端面临资金压力,需求端对于未来的收入预期降低也是阻碍市场恢复的原因之一,市场加速恢复需要供需两端的支持。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小端表示。

苏州地区某上市房企工作人员对《证券日报》记者表示,“政策出来之后我们就关注到了,窗口打开不易,我们会积极争取。关于具体的措施内容我们还在研究,比如说措施中提到的‘保交楼、保民生’相关房地产项目,具体哪些项目属于这一类,对此我们还有疑惑。”

“从二级市场来看,对于政策还是非常欢迎的。我们也在积极行动,找了专业

的券商和我们研究,争取把政策吃透。但毕竟政策才出来,具体怎么执行,还需要一个适应的过程。”南京地区某房企工作人员对《证券日报》记者表示。

“房地产是资金密集型的行业,产业链较长,联动性也很强。上市房企信披、运营等各方面都比较规范,因而其市场的可信度、透明度相对较强。”新政“从多个维度放开融资和运营,对于上市房企来说无疑是一个重大利好,企业可以以最小的成本引入‘活水’。”某国有房企高管告诉记者。

11月29日,A股房地产开发板块普涨,超70只个股涨幅超5%,其中38只以涨停价收盘。房地产关联个股股价也表现优异。11月29日,建筑装饰行业公司建艺集团涨停,当晚公司发布股票交易异常波动公告表示,证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施,有利于房地产市场平稳健康发展,有助于公司所处市场的修复回暖。

上市房企热议并购重组及配套融资恢复 将根据自身整体安排进行规划

■本报记者 李昱丞
见习记者 李雯珊

11月28日,证监会宣布在房企股权融资方面调整优化5项措施,支持房地产市场平稳健康发展,内容涵盖恢复涉房上市公司并购重组及配套融资,恢复涉房上市公司和涉房上市公司再融资等。

《证券日报》记者就“恢复涉房上市公司并购重组及配套融资”相关细则,采访了万科A、保利发展、金地集团、招商蛇口、南山控股、华发股份、越秀地产、禹洲集团、佳兆业集团、合景泰富集团、富力地产等上市房企。

不少企业表示,对于恢复房企并购重组融资、股权融资等相关政策感到非常惊喜,会根据自身公司整体安排进行规划。

2010年4月份,国务院为坚决遏制部分城市房价过快上涨,发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称“新国十条”),要求对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业,证监会暂停批准其上市、再融资和重大

资产重组。同年10月份,证监会发布通知称,为坚决贯彻执行“新国十条”精神,已暂缓受理房地产开发企业重组申请。

时隔12年,房企再融资再次重启,对市场信心和预期具有积极的信号意义。不少房企表示,正积极研判相关政策。

“政策刚落地,公司还需要认真研判和多方面了解相关细则。在符合政策导向范围内,我们会认真研究相关机会,不会轻易放过。”金地集团证券部相关人士表示。

保利发展董秘办人士表示,“政策出来之后,公司会进行相关研究与决策,后续会根据监管要求及公司自身需求进行综合研判。”

“这个政策对于行业而言,特别是融资端是非常积极的。对于公司现阶段经营策略来说,不会因为某个政策而出现较大变化。公司还是努力做好可持续发展能力的深耕。”南山控股证券部相关负责人表示。

招商蛇口证券部人士则认为,“公司正在进行相关研究,后续不排除会有一些并购重组动作。”据悉,2020年,招商蛇

口曾发布重组草案,拟以发行股份、可转换公司债及支付现金的方式向深投控购买其持有的南油集团24%股权,后因宏观环境变化等原因,以撤回相关申请文件告终。

事实上,自2015年以来,按照证监会行业分类,涉房上市公司,例如广宇发展、渝开发、栖霞建设、苏州高新、苏宁环球、万业企业、ST云城的并购重组草案大多以终止审查或不予核准告终。此次证监会对涉房上市公司并购重组及配套融资方面进行调整优化,为房企并购重组提供便利。

“复盘历史上两次股权融资重启时期,再融资限制的放宽均能有效促进行业基本面恢复。”银河证券房地产行业分析师向《证券日报》记者表示。

2006年至2009年股权融资兴起,2008年12月份的“国六条”,指出对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目,提供融资支持和相关金融服务,2009年销量随之大幅反弹。

随着2015年房企定增大规模启动,约半数以上房企定增进行重大资产重

组,提升了房企资产质量。

2015年和2016年定增规模达到1453亿元和1327亿元,分别为放开前2014年规模的3.78倍和3.45倍,定增对房企股权融资的贡献程度达95%以上,成为上市房企股权融资的主要方式。

一位接近头部房企人士对《证券日报》记者表示,“目前来看,‘第三支箭’政策对于地产行业无疑是利好的,特别是融资端。接下来要看企业和金融机构如何落实。同时,还要看市场信心,以便及时提振消费端。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,资本市场融资开闸导向意义非常明确。恢复涉房上市公司并购重组及配套融资有利于推动地产风险软着陆,推进行业转型,打造新的地产运营模式。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,“在重组上市方面,政策提及‘同行业、上下游’整合,实际上也使得建筑类等企业获得重组机会。在此逻辑下,房地产背后的资源会有加速整合的过程,同时促使债务问题在重组中顺利化解。”

福星股份拟定增 或成“第三支箭”下再融资获批第一单

■本报记者 王丽新

11月29日晚间,福星股份发布公告称,公司正在筹划非公开发行股票事项,募集资金拟用于公司房地产项目开发。不过,福星股份也提示称,由于非公开发行股票方案尚未确定,该事项尚存在不确定性。同时,非公开发行股票事项亦存在因市场环境以及其他原因被暂停、被终止的风险。

据悉,福星股份拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,本次非公开发行股票发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的30%,最终发行数量以证监会核准的发行数量为准。

“这是‘第三支箭’下,A股上市房企首个进入实操阶段的案例,可能会成为A股房企再融资第一单,具有标志性意义。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,此类再融资也印证了目前“第三支箭”的一种主流操作模式,即非公开发行股份有助于定向汇集投资资金,有利于将后续资金导入房企。

“福星股份有望成为证监会发布‘恢复涉房上市公司配套融资’政策后,A股上市房企再融资第一单。”诸葛找房数据研究中心高级分析师关雪表示,此举将会增强该企业资金流动性,推动其房地产开发等业务,预计后续将会有更多房企发起再融资。

11月28日,证监会发布消息称,决定在房地产企业股权融资方面调整优化5项措施,并自即日起施行。

“上述政策出台第二天,福星股份便公告筹划非公开再融资,说明该政策得到房企积极响应,对上市房企可谓是及时雨,有助于缓解房企资金压力。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,预计未来一段时间内,将迎来上市房企再融资高潮。

恢复A股上市房企再融资,在多位分析人士看来,此举将加快推动上市房企重组,加快化解房地产风险,加快房地产风险出清。

中信建投证券房地产行业首席分析师刘劭劭称,2016年至今房企成功借壳上市,本次政策恢复涉房房企重组上市,有利于在上市公司体系外拥有存量房地产资产的企业,将体外资产注入,做大上市公司净资产和规模,盘活存量资产。同时,恢复房企再融资,募集资金可以用于补充流动资金、偿还债务,进一步减轻当前房企资金压力,促进其健康发展。通过股权融资募集资金,也有助于“保交楼”政策的落地。

监管定调打造REITs市场“保租房板块” 新发项目有望扩展至二线城市

■本报记者 昌校宇

11月28日,证监会决定在房企股权融资方面调整优化5项措施。“进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用”被列为其中一项举措,证监会明确,会同有关方面加大工作力度,推动保障性租赁住房REITs常态化发行,努力打造REITs市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs,或作为已上市基础设施REITs的扩募资产。

“保租房REITs”被放在明显位置。目前公募REITs市场中,保租房项目共有4单(含1单已获批但尚未上市交易),无论是产品数量还是市值份额均已初具规模。其中,华夏基金华润有巢REIT是国内首单市场化机构运营的保障房REITs产品,而华润置地成为首家涉保租房REITs的房企。

公募基金也早已出手布局。中金基金是中金厦门安居REIT基金管理人,公司相关负责人表

示,作为基础设施领域的理想资产类型之一,发行保租房公募REITs可通过资本市场打造可持续的保租房投融资模式,提高保租房有效供给。同时,已运营成熟稳定的存量保租房可通过发行公募REITs的方式进行“资产IPO”,盘活存量资产。

“对于投资者而言,由于相对稳定的出租率和租金,以及与政策关联度较高,保租房REITs具备一定的抗周期属性,是不动产REITs中的‘保障性’资产;对于原始权益人而言,‘十四五’期间各地扩大保租房供给的强劲需求,叠加政策面支撑,其也有动力尝试通过发行REITs推动保租房投资建设。”中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示,因此,从供需两端来看,保租房REITs的扩容潜力较大,可满足投资者和原始权益人的不同需求。

中金基金相关负责人表示,未来,或将有更多符合条件的保租房通过首发或扩募的方

式发行公募REITs,保租房REITs的产品数量及总体规模有望逐渐发展壮大,形成REITs市场的“保租房板块”。

接下来,如何借REITs方式盘活房企项目,同时充实保租房房源,需要市场各方仔细研究。

明明认为,一方面,需加强对相关REITs回收资金用途的引导和监管,包括开设回收资金专项账户,完善回收资金的使用申请、风险控制、信息披露等,确保回收资金能够以资本金等形式投入新的保租房建设中。另一方面,对于不同的市场参与主体,政策面可考虑出台相关细则作为指导,为回收资金监管提供制度支持;原始权益人需要对REITs服务实体经济、助推存量资产和新增投资良性循环的重要意义做到充分认识;基金管理人则需落实监管义务,跟踪回收资金投入项目的全流程,包括资金使用和项目开工进度等。

在孙桂平看来,从REITs分红收益要求来看,除传统保租房项目外,普通住宅项目的租售比通常

较低,并不太适合充当保租房的房源,而商住公寓项目租售比较高,较适合发行REITs。当然,这还需要政策面进一步加大推动力度,使得商住公寓项目以及租售比较高的住宅项目等都可以转化为保租房项目,通过REITs发行上市。

明明分析称,当前,存量保租房REITs的原始权益人均当地主要的保租房建设和运营主体,持有大量同类型的保租房项目。率先尝试扩募的5单公募REITs,均购入了原有原始权益人及其同一控制下的关联方所持的存量资产。由此来看,存量保租房REITs或能通过扩募这一方式,实现存量资产和新增投资的良性循环。

除保租房REITs的扩募路径较为清晰外,明明认为,“新发保租房REITs有望扩展至二线城市。从中国招标投标公共服务平台披露的公开数据显示,包括天津、西安等地都在积极开展保租房REITs项目的试点。”