

11月份房企债券融资共计412.8亿元 环比增长49.4%

■本报记者 王丽新
见习记者 陈潇

房企债券融资规模连续3个月减少后,在11月份出现较大幅度回升。据中指研究院监测,今年11月份单月房地产企业债券融资总额达412.8亿元,同比下降2.6%,环比增长49.4%。今年前11个月房地产企业债券融资总额为6287.9亿元,同比下降8.6%。

对此,同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示,年末将至,由于需要支付工程款以及到期债务等因素,开发商资金需求较大,因此债券融资规模环比有所增长。

从具体融资结构来看,信用债规模增长最为亮眼。数据显示,11月份房地产行业信用债融资311.5亿元,同比增长37.6%,环比增长108%,占整体规模的75.4%;海外债发行金额5.1亿元,环比下降85.1%,占比1.2%;ABS融资96.3亿元,同比下降51.2%,环比微增4.1%,占比23.3%。

“受上年和10月份低基数影响,11月份信用债发行总量同环比均显著增长,发行量在连续三个月下滑后实现回升。其中,美的置业、卓越商管、绿城中国等3家民营或混合所有制房企成功完成信用债发行,发行金额合计23亿元,发行规模有所回升。”刘水表示。

从融资利率来看,11月份债券融资

据中指研究院监测

今年11月份单月房地产企业

债券融资总额达412.8亿元

同比下降2.6%

环比增长49.4%

今年前11个月房地产

企业债券融资总额为

6287.9亿元

同比下降8.6%



王琳/制图

平均利率为3.48%,同比上升0.13个百分点,环比下降0.01个百分点。其中,信用债平均利率为3.50%,同比上升0.17个百分点,环比上升0.17个百分点。

10月底,中央金融工作会议释放了积极信号,明确强调“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需

求”。随后中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,落实中央金融工作会议精神和部署,从信贷、债券、股权三个方面落实支持房企融资政策。

“近期,支持房企合理融资的政策持续出台,有待进一步显效。”宋红卫

表示,房企可以通过促销手段回笼现金流,解决年底的集中支出问题,同时也要积极拓展融资渠道。

“对于房企来说,最重要的还是通过销售端增加经营性现金流。”镜鉴咨询创始人张宏伟向《证券日报》记者表示。

华夏金茂购物中心REIT等多只产品发行在即 商业不动产迎来资管时代?

■本报记者 王丽新

在房地产住宅开发处于周期性调整之际,商业地产也在面临一场变革。随着消费基础设施REITs等相关利好政策不断落地,商业不动产打开了新的融资通道,让行业竞争格局重新洗牌。

近日,《证券日报》记者获悉,华夏金茂购物中心REIT将启动发行工作。在此之前的11月26日晚间,首批3只消费基础设施公募REITs——华夏金茂购物中心REIT、华润商业REIT、中金印力消费REIT已正式获得证监会准予注册的批复,并在交易所审核通过,此时距离上述产品上市恰好一个月。

“目前,我国商业地产市场已进入存量时代,公募REITs为房企打通商业地产“募投管退”全流程提供了方向。”中指研究院研究副总监徐跃进向《证券日报》记者表示,但只有优质企业和优质项目才能获取更多金融支持,这倒逼房企回归运营本质,更加注重商业地产的运营质量。

有望打开 商业不动产融资新通道

据戴德梁行统计,从2021年6月底基础设施REITs试点产品上市到2023年10月底,共有29只REITs产品正式发售,底层资产涵盖产业园区、仓储物

流、保障性租赁住房及交通、能源等多个领域,发行规模达到1000亿元。

境内公募REITs首次将底层资产向商业地产开放,始于今年3月份。彼时,相关部门明确表态,支持购物中心、社区商业等项目发行基础设施REITs。而其底层资产正式扩容至商业地产领域,则始于此次首批申报的华夏金茂购物中心REIT等四单项目获批。接下来,若其中一只REIT能够率先且顺利完成发售,将真正打开商业不动产融资新通道。

“此次3只获批的REITs产品底层资产有3个共性特征,一是项目位于重点城市核心区域,出租率均超过90%;二是业态都以购物中心为主,且运营状况良好,均处于盈利状态;三是商业管理团队经验成熟且稳健。”易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,底层资产运营稳健、估值合理且具备多重成长性的产品,更有可能顺利完成发售。

以华夏金茂购物中心REIT为例,其底层资产为长沙金茂览秀城,是中国金茂旗下以体验与创新业态为核心的城市级商业中心——览秀城的第一个落地项目。截至2023年6月末,该项目日均客流3.9万人次,上半年销售额达4.29亿元。2021年至2023年6月末,长沙览秀城运营净收益三年复合增长55.4%,运营收入三年复合增长31.27%。从租金层面看,该项目从2016年运营至今,出租率稳定。

“投资人关注一线城市及重点城市项目,即相关城市处于核心区位、体量大、辐射范围广、经营表现稳定的购物中心,尤其青睐抗风险能力较强的投资项目。”一位业内人士向《证券日报》记者表示,投资人会优先关注原始权益人实力强、运营管理经验丰富,未来成长性较好的购物中心REITs。

不动产REITs 助力房企“轻资产化”

对于当下流动性压力较大的房地产商来说,打通商业不动产新融资渠道,是探索新发展模式的重要抓手。

写字楼以及购物中心等项目的开发和运营,需要沉淀大量资金,虽有稳定现金流收入,但资产流动性相对较低,房企过去为该类资产融资时多采用CMBS(商业抵押支持证券)等债权类渠道。如今行业经营逻辑发生根本改变,住宅销售去化周期拉长,商业地产板块较难得到“输血”。如此一来,盘活重资产,强化其流动性,同时减少企业集团层面的杠杆率及成本压力,已成为房企当下缓解经营压力的重要课题。

“对发行人来说,REITs有其独特的价值所在。”戴德梁行北京公司负责人胡峰向《证券日报》记者表示,一方面,作为融资工具,公募REITs本质上并非债权类产品,可以有效降低企业负债率;另一方面,REITs作为战略发展工具,可以帮助企业实现轻资产运

行,转变以往重资产、长周期的发展模式。

“预计会有更多头部房企有意愿通过发行公募REITs的方式盘活存量资产,释放资产价值,增强资金流动性。”徐跃进表示,当前,市场上优质的存量消费基础设施项目较多,我国公募REITs市场有望继续扩容。

“目前市场上已经出现了一些积极变化,许多私募基金、保险资金在问询合适的商业类、产业园等资产,计划成立Pre-REITs基金提前布局培育,将来以发行REITs为导向实现‘投融管退’再投资的循环发展。”胡峰向记者透露。

无独有偶,另有消息人士也向记者透露,中国金茂正计划陆续将储备的商业资产注入华夏金茂购物中心REIT平台,这为华夏金茂购物中心REIT未来扩容提供了想象空间。截至目前,中国金茂商业板块已拥有“览秀城”“金茂汇”“金茂J·LIFE”等品牌IP,覆盖上海、南京、长沙、青岛、天津等多个核心城市,未来增长空间可期。

严跃进表示,随着商业不动产类公募REITs陆续上市,相关房企的融资渠道将更为灵活,有助于其探索新发展模式,向“轻资产化”转型。

正如徐跃进所说,不动产金融链条的打通也会助力企业做好精准投资,加强专业化运营能力,促进商业地产项目资产增值。基于此,未来商业地产领域有望迎来大资管时代。

年内28家上市公司信托投资“踩雷” 涉及8家信托公司32款产品

■本报记者 张安

近期,两家公司接连“踩雷”信托产品。12月5日,火星人发布公告称,公司5000万元购买中融信托“隆晨1号集合资金信托计划”逾期,尚未收到投资本金及投资收益;此前一日,安记食品发布公告称,购买中融信托的“睿禧1号集合资金信托计划”“显盈1号集合资金信托计划”产品先后逾期,公司尚未收到投资本金及投资收益。

年内上市公司“踩雷”信托产品并非个例。根据记者不完全统计,截至12月5日,年内已有28家上市公司宣布所投资信托产品逾期或存在兑付风险,共涉及8家信托公司发行的32款产品。

尚未收回投资金额近23亿元

根据记者不完全统计,上述28家上市公司投资的逾期信托产品以及未到期但存在兑付风险的产品金额总计24.14亿元。目前尚未收回的投资金额达到22.94亿元,占比95%。

上述28家上市公司中,有24家公司购买的信托产品已逾期。另外,郑煤机、长光华芯、英洛华及威孚国际等4家公司的6款信托产品未到期,但相关产品可能存在无法按期兑付、无法全额兑付的风险。

例如,长光华芯于11月25日发布公告称,公司6000万元购买的“中融-隆晨1号集合资金信托计划”将于2023年12月27日到期,该产品存在逾期兑付的可能性;11月份,因北京华软新动力私募基金管理有限公司(以下简称“华软新动力”)出现“踩雷”风波,郑煤机、英洛华、横店东磁等3家公司购买的信托产品受到波及,郑煤机、英洛华先后发布公告称,产品存在无法按期兑付、无法全额兑付的风险。横店东磁则发布公告称,相关产品已逾期。

值得注意的是,年内上市公司“踩雷”的32款信托产品来自8家信托公司,其中19款信托产品来自中融信托,占比达59%。据梳理,中融信托爆雷产品的预计年化收益率在5.4%到7.5%之间。一位不愿具名的业内人士在接受

《证券日报》记者采访时表示,此前众多上市公司购买中融信托的信托产品,一大原因是其收益率相对较高,且此前产品兑付情况良好。

后续底层资产处置是关键

值得注意的是,多家上市公司“踩雷”中融信托发行的同一款产品。具体来看,药石科技、微光股份、光云科技等7家上市公司购买中融信托发行的圆融1号集合资金信托计划(以下简称“圆融1号”)逾期,涉及金额共计4.28亿元。除了安邦电气购买金额为500万元,其他公司均在1000万元以上。

根据相关公告,圆融1号依法投资于银行存款、货币市场基金、债券基金、交易所及银行间市场债券以及固定收益类产品等。

圆融1号曾备受上市公司青睐,根据记者不完全统计,曾有浙江东方、生物股份、信达达、皇马科技等20家上市公司此前购买过圆融1号。

在中融信托产品兑付困难的情况

下,投资者能否顺利收回本金,引起市场关注。星图金融研究院研究员黄大智对《证券日报》记者表示,兑付投资本金及收益的前提是对信托产品底层资产进行处置,而处置底层资产的过程预期会比较漫长,尚存不确定性。

“后续产品能否顺利兑付,要看逾期的信托产品底层资产是否还有风险,以及相关底层资产后续是否能顺利处置变现。”上述业内人士表示,在处置底层资产后依然无法全额兑付的情况下,上市公司可以尝试起诉信托公司追偿。

虽然爆雷的情况时有发生,但近期仍不乏上市公司大手笔买入信托产品。例如,12月4日某家电上市公司发布公告称,以15.6亿元自有资金购买百瑞信托多款信托产品。

对此,上述业内人士表示,相较于其他资管产品,信托产品的投资范围更广,在收益率方面有一定优势。在投资时,上市公司需要关注信托产品的底层资产,提升自身尽职调查和投资判断能力。

深港通稳健运行七周年 资本市场制度型开放步履不停

(上接A1版)

市场人士表示,深港通的开通,建立了内地和香港经济发展成果共享新渠道,促进便利两地投资者多样化跨境投资需求,吸引更多长期资金入市,支持深港发挥区位优势、深化金融合作,提升内地资本市场国际竞争力和服务实体经济能力,巩固和提升香港国际金融中心地位,推动内地资本市场制度型开放迈上新台阶。

机制优化持续推进 跨境投资便利性稳步提升

近年来,深港通机制优化持续推进,资本市场制度型开放蹄疾步稳,捷报频传。

例如,深港通每日交易额度扩大四倍,为A股纳入MSCI、富时罗素等国际指数提供重要支撑;将ETF纳入标的范围,助力吸引更多国际中长期资金入市,促进内地资本市场投资者结构优化;将在港上市的不同投票权架构公司、生物科技公司、科创板A+H股对应的H股公司纳入港股通标的范围,丰富内地投资者投资选择;进一步完善香港投资者服务体系,进一步提升香港投资者服务水平,逐步扩大对外开放水平,提高外资参与A股的便利性,从而吸引国际资本积极来华展业,不断为市场带来“源头活水”。

其中,今年深港通实施了股票标的大幅双向扩容以及交易日历优化

举措,更有效提升跨境交易便利性。具体来看,3月份,深港通实施了开通以来力度最大的一次双向扩容,深港通股票选择标准更具包容性,南向纳入符合条件的在港上市外国公司股票。

数据显示,截至12月5日,深港通股票1464只,较股票标的扩大前增加564只,市值合计26.91万亿元,股票市值覆盖率85.05%;港股通股票554只,较股票标的扩大前增加7只,市值合计23.46万亿元,股票市值覆盖率80.21%。

市场人士表示,深港通股票双向扩容丰富了两地投资者跨境投资选择,彰显内地资本市场坚定不移扩大制度型开放的决心。

此外,4月份,深港通交易日历优化正式上线实施,开放两地市场均为交易日时的全部深港通交易,将此前无法交易的天数减少约一半,增加投资者可交易天数,更好保障投资者交易连续性、便利性,持续提升两地资本市场的吸引力和活跃度。

中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示,在资本市场对外开放过程中,监管持续通过推动市场改革、完善基础制度、加强市场监管、提高市场透明度和吸引力等手段,逐步扩大对外开放水平,提高外资参与A股的便利性,从而吸引国际资本积极来华展业,不断为市场带来“源头活水”。

(上接A1版)

市场信心不断改善。11月份制造业采购经理指数(PMI)中,生产经营活动预期指数为55.8%,连续2个月上升。国际主流声音看好中国经济前景,国际货币基金组织(IMF)近期分别将2023年、2024年中国GDP增速预测值从5%、4.2%上调至5.4%、4.6%;经合组织(OECD)近期将2023年中国GDP增速预测值从5.1%上调至5.2%。

国家发展改革委国民经济综合司负责人表示,展望下一步,中国经济发展仍然具备较多有利条件和支撑因素:一是拥有中国特色社会主义制度优势;二是拥有超大规模市场的需求优势;三是拥有产业体系配套完整的供给优势;四是拥有持续深化改革开放带来的动力优势;五是拥有较大的宏观调控政策空间。

民营经济发展态势稳中向好

谈及当前民营经济发展态势,国家发展改革委民营经济发展改革局负责人表示,7月14日,《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》公开发布,一系列配套政策举措落地实施,推动民营经济向好发展因素持续累积,民营经济发展总体上呈现出稳中有进、稳中向好的基本态势,民营企业推动经济恢复向好的作用进一步彰显。

一方面,对促进外贸贡献进一步凸显。今年前10个月,以人民币计价的民营企业进出口增长6.2%,比进出口总额增速快6.2个百分点,占进出口总额的比重达到53.1%,比去年同期提升3.1个百分点,成为稳外贸的突出亮点。

另一方面,第二产业民间投资保持较快增长。扣除房地产开发投资后,民间投资增速较快,前10个月同比增长9.1%。中国人民银行数据显示,第三季度末私人控股企业贷款余额41.3万亿元,同比增长10.9%,较上年末提高2.6个百分点;9月末普惠小微贷款余额同比增长24.1%。

国家发展改革委民营经济发展改革局负责人表示,随着中国宏观经济运行回升向好,宏观政策持续发力显著,民营经济运行呈现新的特点和亮点。

一方面,民营企业扎根生长的巨大潜力进一步释放。国家统计局方面向5.9万户小微企业开展的调查显示,民营企业生产订单情况、经营情况总体改善,景气指数环比提升1.5个百分点。中国中小企业协会数据也显示,三季度中国中小企业发展指数重回上升区间,多个分项指数和分行业指数上升明显,是引领经济恢复向好最活跃的经营主体之一。民营经济是感知经济趋势最具敏锐度、引领经济向好最具创造力的生力军,越来越多的民营企业从不起眼的“小不点”长成担当重任的“大块头”,涌现一批“小巨人”“隐形冠军”甚至世界一流企业,30家左右民营企业进入世界500强行列。

另一方面,民营企业科技创新能力进一步强化。据统计,民营企业贡献了65%的专利,75%以上的技术创新,80%以上的新产品开发,创新主体地位日益显著。全国工商联数据显示,从中国民营企业500强看,研发人员占员工总数超过10%的企业175家,研发投入强度超过10%的企业8家,414家企业的关键技术主要来源于自主开发与研制,432家企业通过自筹资金完成科技成果转化。此外,九成以上的中国民营企业500强从不同层面实施或计划实施数字化转型。

谈及促进民营经济发展壮大政策举措落地情况,国家发展改革委民营经济发展改革局负责人表示,按照党中央、国务院决策部署,国家发展改革委会同有关部门和地方,抓紧推动相关政策落实落地,政策合力正在加快发挥作用。前三季度,新设民营企业同比增长15.3%。调查显示,对宏观经济、营业收入、市场需求、对外贸易等持乐观预期的民营企业占比提升,民营企业市场预期与发展信心进一步提升。

更多精彩内容,请见——

证券日报新媒体

证券日报之声 证券日报APP