

# 资本月报

2019



## 房企融资额和融资成本齐升，融资环境保持收紧

### 本月关注

#### ■ 【银保监会再次强调遏制房地产金融化泡沫化】

9月6日央行宣布在9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，而在11日银保监会主席郭树清再次在会议上指出要严格遏制房地产金融化泡沫化倾向。因此本次降准对于房地产行业影响有限，虽然没有新的限制房企融资的政策出台，但是房企的融资环境预计仍将继续保持收紧态势，在一段时间内低位运行。

#### ■ 【本月房企融资额和发债成本全面上升】

本月95家典型房企的融资总额为1124.48亿元，环比上升45.3%，同比上升17.2%。其中，本月企业境内外发债总量500.23亿元，环比上升29.5%。本月融资成本6.47%，环比上升0.76个百分点；其中境外债券单月融资成本6.85%，环比下降0.10个百分点，主要由于碧桂园发行了一笔78.3亿港元的有抵押可换股债券，利率为4.5%，数额较大，从而拉低了本月的融资成本。

#### ■ 【拟上市房企及物业公司为11家】

本月没有房企或房企旗下物业公司上市，同时也没有企业递交上市申请。然而鑫苑物业和蓝光嘉宝均在本月通过了上市聆讯，预计将在10月上市。截至9月底，在港交所等待IPO的房企和房企旗下物业公司分别有6家和5家。

#### ■ 【朗诗西安与开封新建投签约合作】

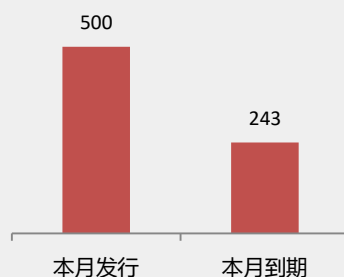
本月房企和金融机构的合作较少，仅有朗诗西安公司与开封新区基础设施建设投资进行了签约合作。由于目前房企融资环境不断收紧，金融机构对于和房企的合作也越发谨慎。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。



### 房企债券发行与到期（亿元）



### 新增房企上市情况

| 企业   | 申请日期       | 上市时间      |
|------|------------|-----------|
| 德信中国 | 2018/9/18  | 2019/2/26 |
| 银城国际 | 2018/9/12  | 2019/3/6  |
| 中梁控股 | 2018/11/13 | 2019/7/16 |



### 9月A股房企涨幅TOP5

| 代码        | 名称   | 9月涨跌幅  |
|-----------|------|--------|
| 600052.SH | 浙江广厦 | 23.53% |
| 600173.SH | 卧龙地产 | 22.99% |
| 601155.SH | 新城控股 | 14.48% |
| 600890.SH | 中房股份 | 12.98% |
| 600185.SH | 格力地产 | 10.95% |



### 9月H股房企涨幅TOP5

| 代码      | 名称    | 9月涨跌幅  |
|---------|-------|--------|
| 1638.HK | 佳兆业集团 | 26.94% |
| 0996.HK | 嘉年華国际 | 25.93% |
| 1238.HK | 宝龙地产  | 20.22% |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 17.86% |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 14.43% |

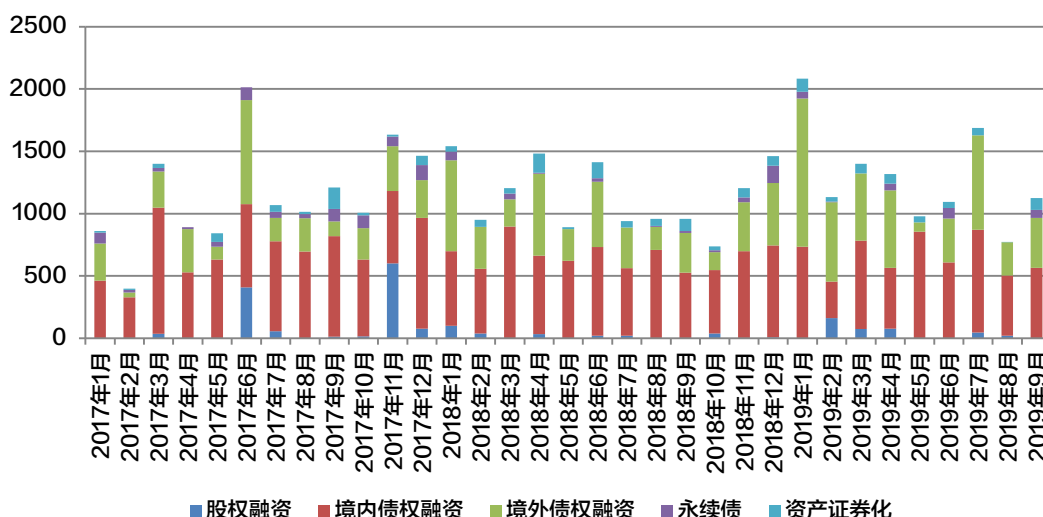


# 企业发债

## 01.债券发行：发债规模环比上升 29.5%但仍属于年内较低水平

本月 95 家典型房企的融资总额为 1124.48 亿元，环比上升 45.3%，同比上升 17.2%。本月融资上升主要由于境外债权融资、永续债以及资产证券化融资的上升，如本月房企发行了 65 亿元的永续债，而 8 月为 0；在境外债权融资方面，本月融资额 399 亿元，环比上升 49.1%，在经历政策影响后，9 月房企调整好境外的融资节奏，进行境外融资的房企数量也较于 8 月份增长较多。

图：2017 年 1 月-2019 年 9 月 95 家监测企业融资额统计图

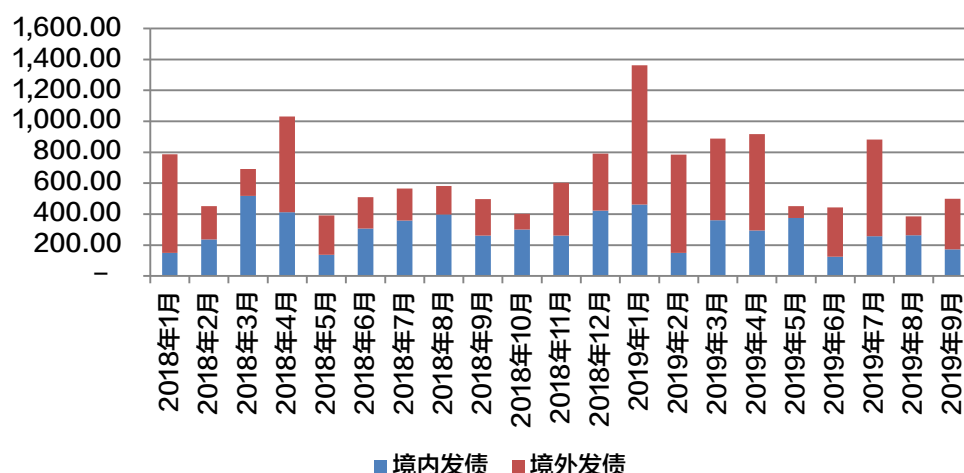


注：1、外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款  
2、鉴于 2018 年以来新上市的企业较多，融资监测的企业范围扩容至 95 家典型房企

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其中，本月企业境内外发债总量 500.23 亿元，环比上升 29.5%。具体的融资方式来看，境外债发行量为 327.83 亿元，环比大幅上升 168.0%，主要由于 8 月份房企境外发债受新规影响发债量基数较小。此外，本月境内债环比下降了 34.6% 至 172.4 亿元，境内房企的发债量持续下降；其中，公司债发行量环比下降 11.4% 到 146.9 亿元，中期票据发行 20 亿元，环比下降 63.6%。

图：2018-2019 年 9 月各月房企发债规模（单位：亿元）



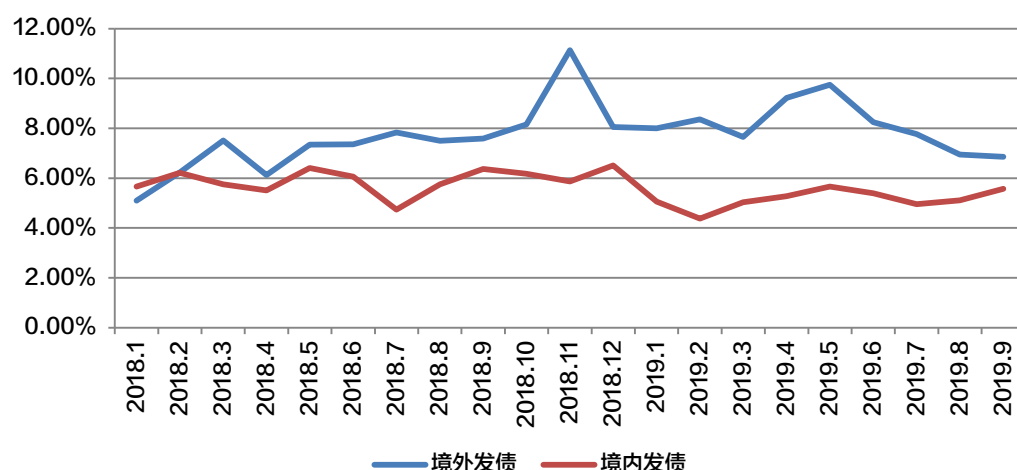
注：1.不做额外说明，境外债统一按月末汇率换算

2.发债仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款等

数据来源：企业公告、CRIC 整理

本月融资成本 6.47%，环比上升 0.76 个百分点；其中境外债券单月融资成本 6.85%，环比下降 0.10 个百分点，主要由于碧桂园发行了一笔 78.3 亿港元的有抵押可换股债券，利率为 4.5%，数额较大，从而拉低了本月的融资成本，若剔除碧桂园发行的这一笔债权，则 9 月房企的单月融资成本为 6.83%，境外融资成本为 7.50%，分别环比上升 1.22 和 0.55 个百分点。2019 年截至 9 月房企新增债券类融资成本 7.03%，较 2018 年全年上升 0.50 个百分点。其中，境外债券融资成本达 8.08%，较于 2018 年全年增长 0.86 个百分点。

图：2018-2019 年 9 月各月房企发债成本



数据来源：企业公告、CRIC 整理

具体企业表现来看，9 月发债最高的企业为碧桂园，发债总量 125 亿元，碧桂园

园发行了 78.3 亿港元的可换股债券，5 亿美元的境外优先票据，以及 18.5 亿元的公司债；此外，龙湖集团发行的 8.5 亿美元票据，利率是 3.95%，利率较低。

表：本月企业发债总量 TOP5

| 企业名称  | 总量（亿元） |
|-------|--------|
| 碧桂园   | 124.85 |
| 龙湖集团  | 60.48  |
| 绿地控股  | 49.51  |
| 正荣地产  | 32.22  |
| 世茂房地产 | 29.60  |

数据来源：企业公告、CRIC 整理

## 02. 债券期限：本月到期债券类 243.31 亿元

本月房企有 22 笔发债到期，金额共计 243.31 亿元，到期金额最高为世茂房地产 2016 年 9 月 22 日发行的 30 亿元的内资企业债，以及禹洲集团 2016 年 9 月 22 日发行的 30 亿元公司债。

提前关注到 2019 年 10 月将有 22 笔债券到期，金额共计 355 亿元，单笔金额最高的九龙仓于 2016 年 10 月 12 日发行的一笔 40 亿元人民币的熊猫债券。

表：本月部分企业发行债券到期情况

| 企业名称 | 发行时间      | 融资方式   | 融资金额（亿） | 货币单位 | 到期        |
|------|-----------|--------|---------|------|-----------|
| 宝龙地产 | 2016/9/21 | 公司债    | 17.00   | 人民币  | 2019/9/21 |
| 宝龙地产 | 2016/9/22 | 公司债    | 3.00    | 人民币  | 2019/9/22 |
| 福晟国际 | 2016/9/15 | 公司债    | 4.00    | 人民币  | 2019/9/15 |
| 福晟国际 | 2017/9/27 | 公司债    | 3.20    | 人民币  | 2019/9/27 |
| 华发股份 | 2019/7/2  | 超短融    | 6.00    | 人民币  | 2019/9/2  |
| 华发股份 | 2019/7/15 | 超短融    | 6.00    | 人民币  | 2019/9/15 |
| 华夏幸福 | 2015/9/9  | 公司债    | 10.00   | 人民币  | 2019/9/9  |
| 建发股份 | 2019/1/7  | 超短融    | 10.00   | 人民币  | 2019/9/7  |
| 建发股份 | 2019/1/9  | 超短融    | 7.00    | 人民币  | 2019/9/9  |
| 建发股份 | 2019/1/11 | 超短融    | 6.00    | 人民币  | 2019/9/11 |
| 金隅集团 | 2019/2/20 | 超短融    | 20.00   | 人民币  | 2019/9/20 |
| 景瑞控股 | 2016/9/1  | 公司债    | 10.00   | 人民币  | 2019/9/1  |
| 绿城中国 | 2013/9/24 | 境外优先票据 | 3.00    | 美元   | 2019/9/24 |
| 绿地控股 | 2016/9/7  | 境外债券   | 3.00    | 美元   | 2019/9/7  |
| 荣盛发展 | 2016/9/20 | 公司债    | 6.00    | 人民币  | 2019/9/20 |
| 荣盛发展 | 2016/9/20 | 公司债    | 5.00    | 人民币  | 2019/9/20 |
| 厦门国贸 | 2019/7/8  | 超短融    | 10      | 人民币  | 2019/9/8  |

# 上市和股票

|       |           |      |       |     |           |
|-------|-----------|------|-------|-----|-----------|
| 世茂房地产 | 2016/9/22 | 企业债  | 30.00 | 人民币 | 2019/9/22 |
| 新城控股  | 2019/1/14 | 超短融  | 6.00  | 人民币 | 2019/9/14 |
| 阳光城   | 2018/3/23 | 境外债券 | 2.00  | 美元  | 2019/9/23 |
| 阳光城   | 2018/3/23 | 境外债券 | 0.50  | 美元  | 2019/9/23 |
| 禹洲地产  | 2016/9/22 | 公司债  | 30.00 | 人民币 | 2019/9/22 |

注：数据范围为 95 家典型企业 2012 年以来的债券发行监测数据

数据来源：企业公告、CRIC 整理

## 01. 拟上市房企：排队房企及物业公司为 11 家

本月仍然没有房企向港交所递交上市申请,因此截至 9 月底,在港交所等待 IPO 的房企依然是汇景控股、海伦堡中国控股、奥山控股、新力控股、万创国际以及景业名邦六家,下半年房企赴港上市的热情明显冷却。

表：房企赴港上市排队情况

| 企业名称    | 申请 IPO 日期 | 审批状态 |
|---------|-----------|------|
| 汇景控股    | 2019/4/10 | 审核中  |
| 海伦堡中国控股 | 2019/5/2  | 审核中  |
| 奥山控股    | 2019/5/23 | 审核中  |
| 新力控股    | 2019/5/24 | 审核中  |
| 万创国际    | 2019/6/3  | 审核中  |
| 景业名邦    | 2019/6/18 | 审核中  |

资料来源：港交所披露易、CRIC 整理

在房企旗下物业管理公司方面,本月没有新增企业向港交所提交上市申请,因此截至 9 月底,在港交所等待 IPO 的房企旗下物业管理公司有、银城生活服务、保利物业以及宝龙商业管理、鑫苑物业服务以及蓝光嘉宝服务五家,其中鑫苑物业以及蓝光嘉宝都已经通过了上市聆讯,都将在 10 月份进行招股。

表：房企旗下物业公司赴港上市排队情况

| 企业名称               | 申请 IPO 日期 | 审批状态   |
|--------------------|-----------|--------|
| 银城生活服务<br>(银城国际物业) | 2019/7/2  | 审核中    |
| 保利物业<br>(保利发展物业)   | 2019/8/6  | 审核中    |
| 宝龙商业管理<br>(宝龙物业)   | 2019/8/20 | 审核中    |
| 鑫苑物业服务<br>(鑫苑物业)   | 2019/9/23 | 通过上市聆讯 |
| 蓝光嘉宝服务<br>(蓝光物业)   | 2019/9/23 | 通过上市聆讯 |

资料来源：港交所披露易、CRIC 整理

## 02. IPO 和增发：没有房企上市或增发配股

本月没有房企或房企旗下物业公司上市，因此 2019 年截至 9 月底，在港上市的房企有德信中国、银城国际和中梁控股三家，而物业公司方面则有滨江服务、奥园健康生活以及和泓服务三家。同时，本月也没有房企有增发配股的动作。

表：2019 年房企赴港挂牌上市情况

| 企业名称 | 股票代码    | 申请 IPO 日期  | 上市时间      | 发行股份数   | 发售价 (港元) | 所得款项净额 (亿港元) |
|------|---------|------------|-----------|---------|----------|--------------|
| 德信中国 | 2019.HK | 2018/9/18  | 2019/2/26 | 5.32 亿股 | 2.8      | 13.73        |
| 银城国际 | 1902.HK | 2018/9/12  | 2019/3/6  | 3.54 亿股 | 2.38     | 7.705        |
| 中梁控股 | 2772.HK | 2018/11/13 | 2019/7/16 | 5.3 亿股  | 5.55     | 27.73        |

资料来源：企业官网、CRIC 整理

表：2019 年房企旗下物业公司赴港挂牌上市情况

| 企业名称             | 股票代码    | 申请 IPO 日期  | 上市时间      | 发行股份数   | 发售价 (港元) | 所得款项净额 (亿港元) |
|------------------|---------|------------|-----------|---------|----------|--------------|
| 滨江服务<br>(滨江物业)   | 3316.HK | 2018/11/26 | 2019/3/15 | 0.6 亿股  | 6.96     | 3.9          |
| 奥园健康生活<br>(奥园物业) | 3662.HK | 2018/9/3   | 2019/3/18 | 1.75 亿股 | 3.66     | 6.405        |
| 和泓服务<br>(和泓地产物业) | 6093.HK | 2019/2/19  | 2019/7/12 | 1 亿股    | 1.28     | 0.771        |

资料来源：港交所披露易、CRIC 整理

## 03. 股权变动：福晟国际二代接棒成为控股股东

本月有多家房企出现了股东对公司股票进行增持减持，比如建发股份、滨江集团融信中国和龙湖集团等。同时，碧桂园和阳光城在本月也披露了近期的回购股份结果。除此之外，福晟国际在本月通过控制者家族内部的股权赠予实现了权力交接，潘浩然接棒成为公司最终控股股东。整体而言，本月房企股东对于企业的股权交易操作不大。

表：本月部分股权交易相关情况

| 企业名称 | 时间        | 主要内容                                                                                |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建发股份 | 2019/9/23 | 丰盛控股发布公告称，于 2018 年 12 月 24 日至 2019 年 9 月 18 日期间，公司的全资附属公司 Viewforth 出售合共 3401.6 万股建 |



|      |           |                                                                                                                                                                                            |
|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |           | 发股份，总代价约为 2.43 亿港元                                                                                                                                                                         |
| 滨江集团 | 2019/9/11 | 滨江集团实际控制人戚金兴于 9 月 10 日、11 日通过二级市场合计增持了公司股票 258.48 万股，占公司总股本的 0.08%。本次增持后，戚金兴及其一致行动人滨江投资、戚加奇合计持有 55.46% 的公司股份。                                                                              |
| 福晟国际 | 2019/9/9  | 福晟国际最终控股股东潘伟明于 9 月 7 日以馈赠方式及零金钱代价转让通达企业全部已发行股份予潘伟明的儿子潘浩然，此外潘伟明还将直接持有的公司 108 万股每股面值 0.01 港元的普通股予通达。紧随转让后，潘浩然成为公司最终控股股东，透过通达间接持有合共 64.16 亿股股份，相当于公告日期全部已发行股份约 56.45%。                        |
| 融信中国 | 2019/9/5  | 融信中国大股东 Dingxin 于 9 月 3 日和 5 日共斥资 1578 万港元购入公司合计 174 万股。Dingxin 为欧式家族信托 TMF(Cayman)Ltd.间接全资拥有，在上述股份收购完成后，Dingxin 拥有的融信中国股权增至 11.22 亿股股份，占已发行总股本的 65.05%。                                   |
| 碧桂园  | 2019/9/4  | 碧桂园连续于 8 月 26-30 日、9 月 2 日-4 日共 8 天以约 3.55 亿港元回购 3638.5 万股股份，占已发行股份数目的 0.168%。                                                                                                             |
| 阳光城  | 2019/9/4  | 阳光城宣布截至 9 月 4 日已通过股票回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 2430 万股，成交金额为人民币 1.44 亿元，占公司总股本的比例为 0.6%。                                                                                                      |
| 龙湖集团 | 2019/9/2  | 龙湖集团公布主要股东 Charm Talent International Limited 于 8 月 28 日至 8 月 30 日期间，于公开市场增持合共 429.55 万股公司股份。Charm Talent 全部已发行股本由吴亚军的女儿所有的 XTH 信托拥有。于收购事项后，Charm Talent 持有 26.22 亿股股份，相当于公司已发行股本约 43.99%。 |

数据来源：CRIC 整理

## 04. 股价变动：佳兆业降负债+高土储推动股价大涨

本月地产股整体表现较为一般，在 A 股和 H 股都有近半的地产股在整月实现了上涨。在 H 股方面，佳兆业集团在本月的涨幅相对较大，月涨幅为 26.94%。由于企业上半年提前完成了降负债的任务，同时企业上亿的旧改货值即将释放，这些都提高了投资者对于佳兆业的预期，安信国际也在 12 日将企业的股票评级提升至“买入”，受这些利好的影响企业从月初开始就保持了不错的上涨态势，最终实现了较大的涨幅。

在 A 股房企方面，本月涨幅最大的是浙江广厦，可能是受到了国务院办公厅印发体育强国建设纲要带来的体育板块异动的影 响，导致企业在 9 月整月的涨幅达到了 23.53%。

表：A 股涨幅前五房企

| 代码        | 名称   | 9 月涨跌幅 |
|-----------|------|--------|
| 600052.SH | 浙江广厦 | 23.53% |
| 600173.SH | 卧龙地产 | 22.99% |
| 601155.SH | 新城控股 | 14.48% |
| 600890.SH | 中房股份 | 12.98% |
| 600185.SH | 格力地产 | 10.95% |

表：H 股涨幅前五房企

| 代码      | 名称    | 9 月涨跌幅 |
|---------|-------|--------|
| 1638.HK | 佳兆业集团 | 26.94% |
| 0996.HK | 嘉年华国际 | 25.93% |
| 1238.HK | 宝龙地产  | 20.22% |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 17.86% |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 14.43% |

数据来源：CRIC 整理

表：A 股跌幅前五房企

| 代码        | 名称   | 9 月涨跌幅  |
|-----------|------|---------|
| 600748.SH | 上实发展 | -12.08% |
| 000608.SZ | 阳光股份 | -11.05% |
| 600565.SH | 迪马股份 | -10.11% |
| 000036.SZ | 华联控股 | -7.38%  |
| 600162.SH | 香江控股 | -7.20%  |

表：H 股跌幅前五房企

| 代码      | 名称   | 9 月涨跌幅  |
|---------|------|---------|
| 0112.HK | 勒泰集团 | -42.24% |
| 1207.HK | 上置集团 | -35.05% |
| 1396.HK | 毅德国际 | -32.26% |
| 6093.HK | 和泓服务 | -16.46% |
| 1124.HK | 沿海家园 | -16.36% |

资料来源：CRIC 整理

# 其他资本运作

---

本月房企和金融机构的合作较少，可能与目前不断收紧的房企融资环境有关，这导致金融机构对于和房企的合作也越发谨慎。本月比较引人注目的是 9 月 19 日朗诗西安公司与开封新区基础设施建设投资有限公司签约合作。这项合作代表朗诗正式登陆中原地区，同时双方将就地产开发、商业运营、养老服务、物业服务等业务全面展开合作。新建投作为开封市资产规模最大的基础设施建设投融资平台，预计将对朗诗首入中原的开封第五大道项目提供较大的资金帮助，降低了朗诗在新入区域的压力。