融资监测丨月报

境外新增债券复苏
回购高峰提振市场

2020/06/01

贝壳 找房大平台

贝壳研究院

摘要：

【一】1-5 月房企债券融资 5627 亿元，同比下降 4%，降幅进一步收窄，海外新增债务复苏。

【二】2020 年前 5 月国债券融资占比 2019 年全年 48%，2020 年有望在规模上超越上一年。

【三】超短期、短期债券发行占比下降，5 年以上中长期债务比重上升，后疫情时代，债券发行周期延长。

【四】金融缓解宽松下，5 月出现企业股份与债务票据回购高峰，此举有利于提振市场信心。

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

Contents 目录

- 周期数据观察
- 当期数据分析
- 债市重点关注
- 附：融资排行榜

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

01

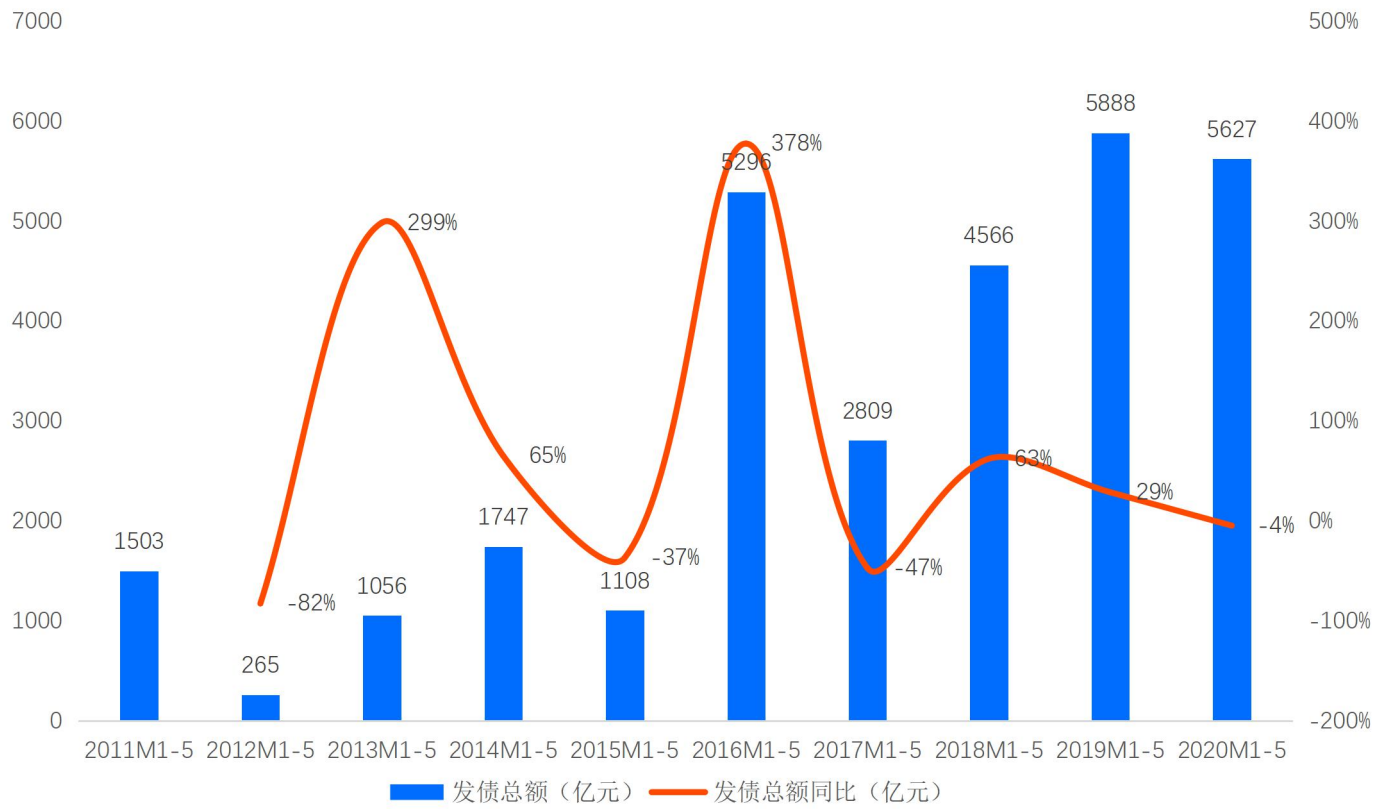
周期数据观察

贝壳研究院

2020 年 5 月疫情对于人民经济生活的影响日趋减弱，全面复工复产复课有序进行。月末，全国两会的胜利召开对提振市场信心起到积极作用。房地产行业迎来后疫情时代的恢复期，根据观点网发布数据显示，2020 年 1-5 月 TOP100 房企销售 37001.4 亿元，同比下降 8.3%；5 月单月 TOP100 房企总销售额 10927.2 亿元，同比增长 16.9%，较 4 月增速提升 22.7 个百分点，实现单月销售同比增速回正。

国内金融环境短期宽松，境外债市 5 月出现复苏，房企在融资市场保持活跃，整体平稳。2020 年 1-5 月房企境内外债券融资累计约 5627 亿元，融资规模较去年同期下降 4%，降幅较 1-4 月收窄 6 个百分点。2020 年前 5 月融资规模为 2019 年全年的 48%，全年房企融资规模有望超越 2019 年。

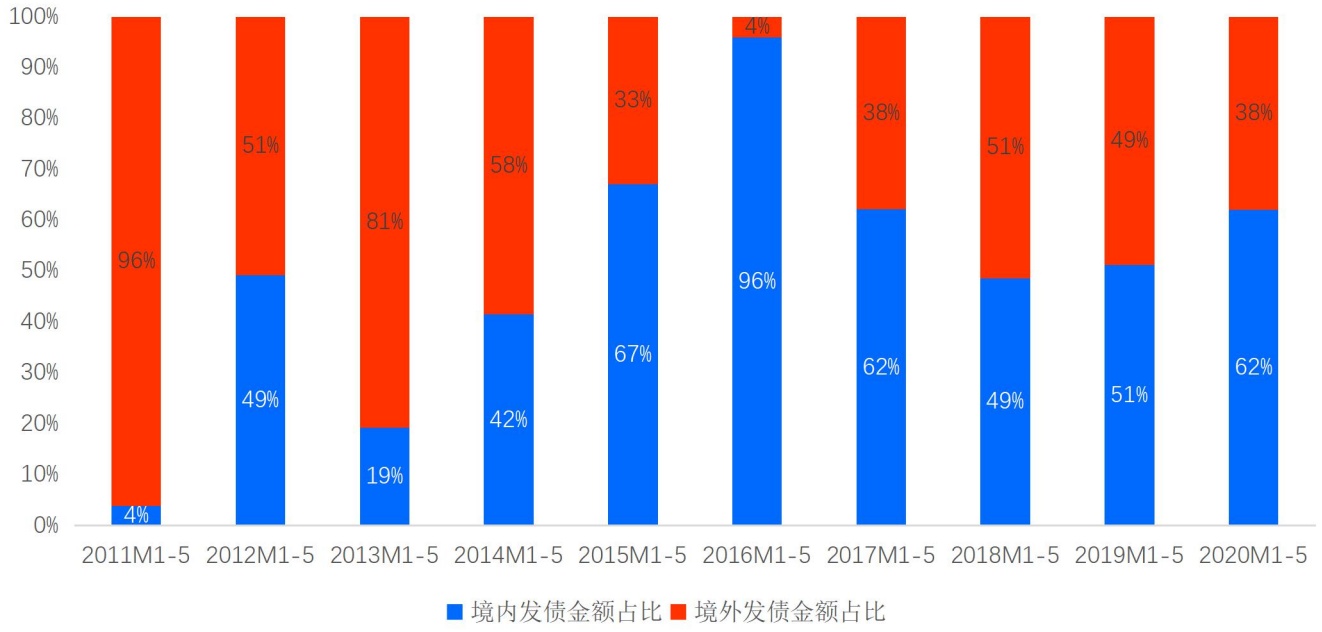
图：2011 至 2020 年前五月房企债券融资规模



数据来源：wind， 贝壳研究院整理

从发债结构分析，5 月境外债券呈现复苏，境外债券占比有所拉升但仍不及 2019 年同期水平。具体数据表现为 2020 年 1-5 月海外债券金额占比较 2019 年同期下降 11 个百分点。

图：2011-2020 年前五月房企债券融资结构



数据来源：wind， 贝壳研究院整理

贝壳研究院

02

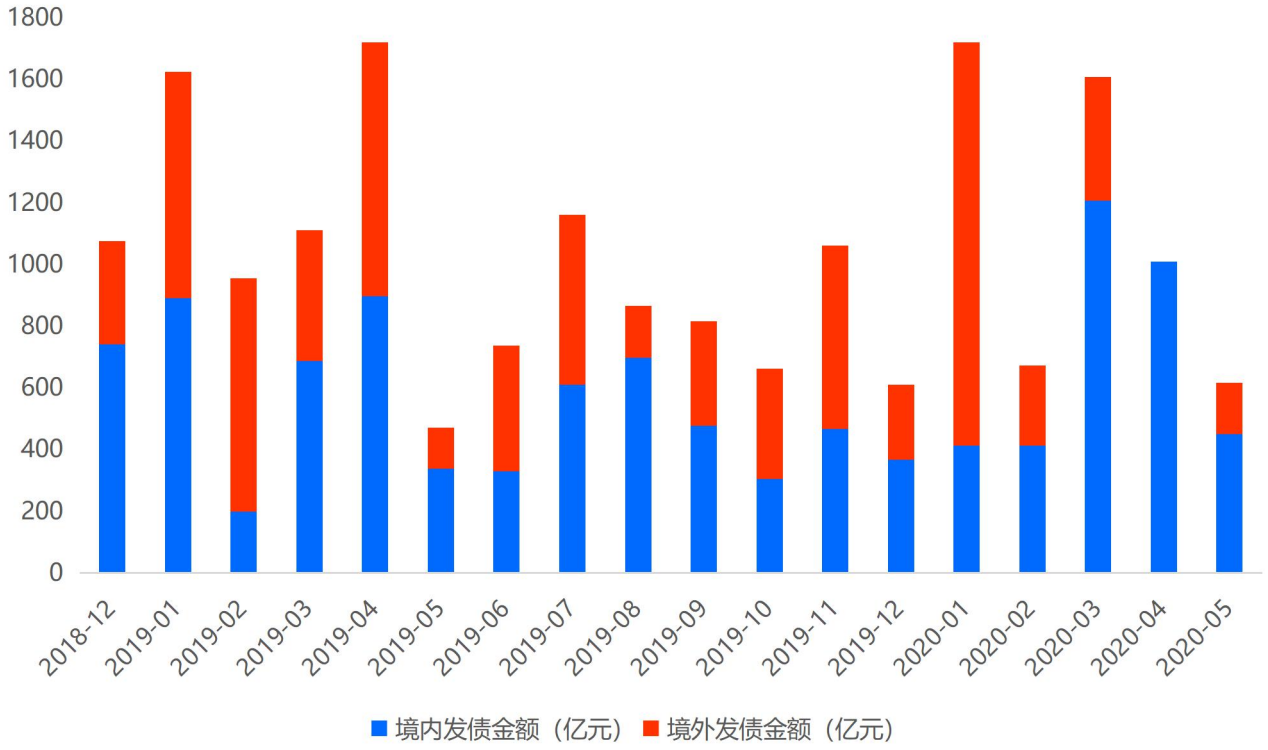
当期数据分析

贝壳研究院

1、融资总额：

2020 年 5 月单月，国内外债券融资总额发行约 617 亿元，环比下降 39%，同比上升 31%，境外融资出现复苏，但 5 月境外融资规模处于 18 个月内较低水平。疫情海外蔓延趋势仍存不确定因素，同时 5 月末，海外多国多城市遭遇大规模游行示威活动，经济正常运行面临较大风险，预计 6 月境外债券市场将受外部环境较大影响。

图：近 18 个月房企债券融资总额



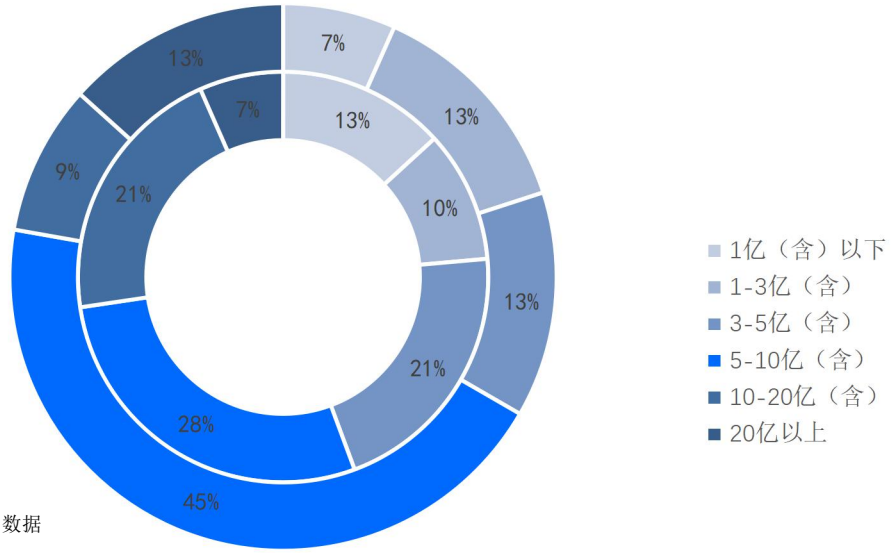
数据来源：wind， 贝壳研究院整理

2、单笔规模：

境内：2020 年 5 月国内债券融资发行 45 次，整体发债规模有所提升。小规模债务占比下降，“5-10 亿”与“20 亿以上”发债占比提升幅度较为明显。

境外：由于 4 月境外无融资操作，本次月报仅分析 5 月融资数据（下同）。境外债券发行规模“1-3 亿“美元债务占比过半，为境外债券的主力发债区间。

图：2020M5 房企债券融资规模（境内，人民币）

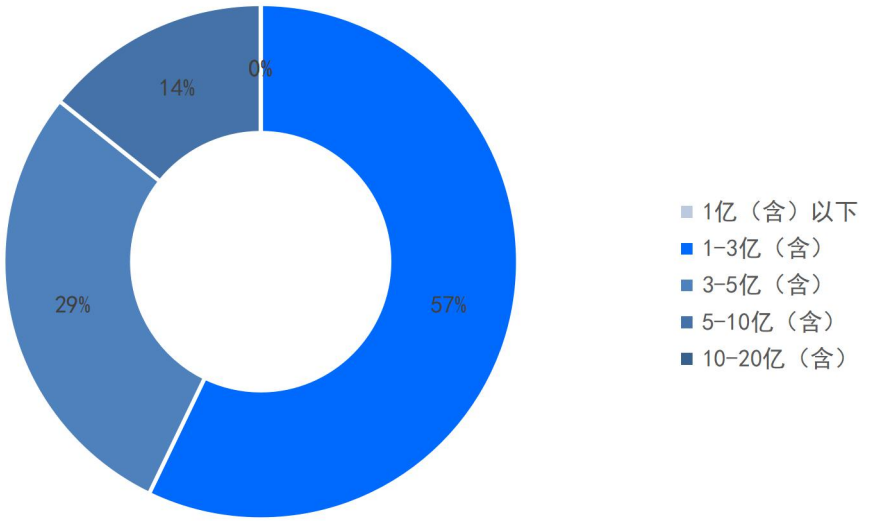


内圈为 2020 年 4 月数据

外圈为 2020 年 5 月数据

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

图：2020M5 房企债券融资规模（境外，美元）



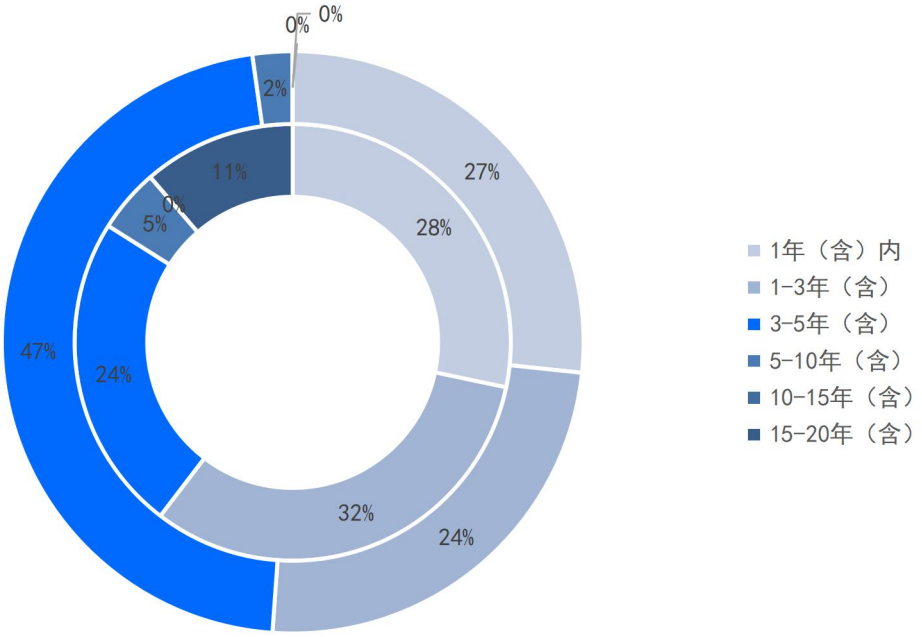
数据来源：wind， 贝壳研究院整理

3、发行期限：

境内：5 月境内债券融资 3 年内短期债券比重下降，“3-5 年”的中期债券占比大幅提升 23 个百分点，占整体境内债券 47%。

境外：与境内债券有相同的主力发行期限区间，境外债券 5 年以上的长期债券占比高于境内。从长远看，长期债务会更有利于房企优化自身债务结构。

图：2020M5 房企债券融资发行期限（境内）

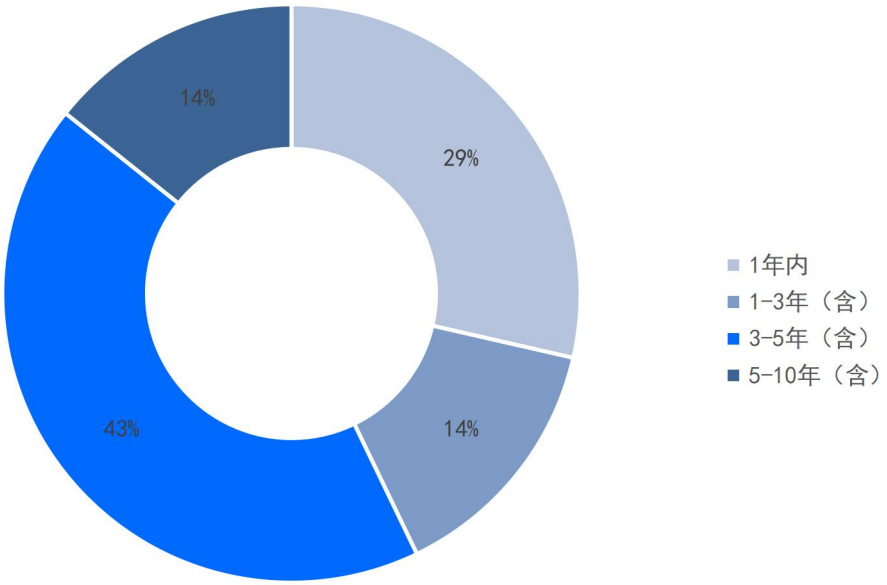


内圈为 2020 年 4 月数据

外圈为 2020 年 5 月数据

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

图：2020M5 房企债券融资发行期限（境外）



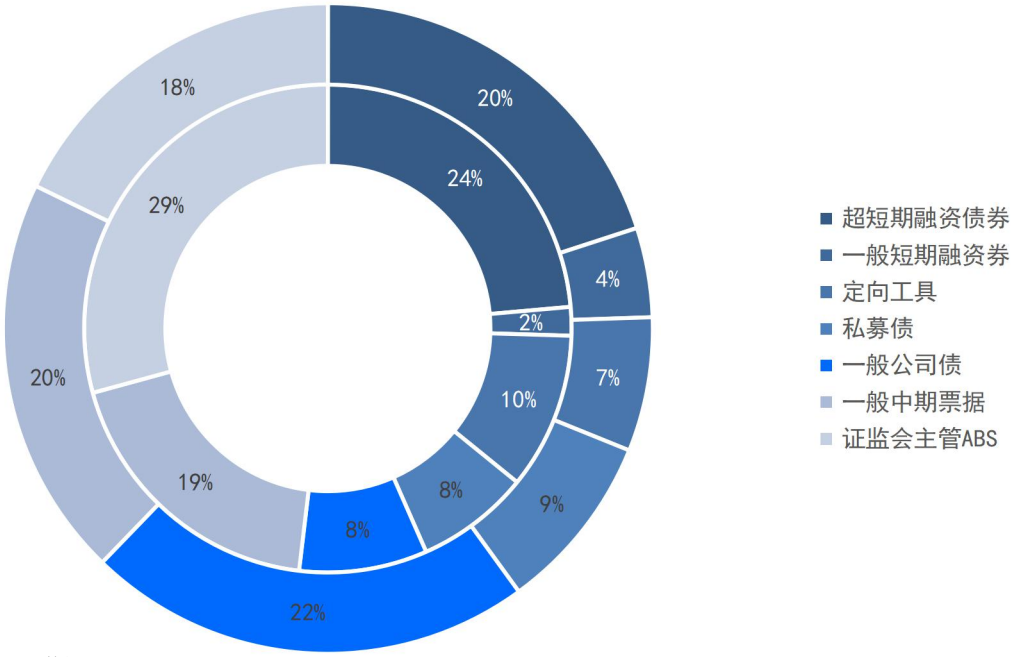
数据来源：wind， 贝壳研究院整理

4、债券类型：

境内：2020 年 5 月国内债券融资类型中“一般公司债”占比大幅提升 4 个百分点，成为 5 月主要融资类型。ABS 在 4 月占比大幅提升后回落，而超短期融资占比连续 2 月下降，结合国内疫情的收尾趋势，超短期融资占比仍有下降空间

境外：企业债长期为境外发债的主要类型。

图：2020M5 房企债券融资类型（境内）

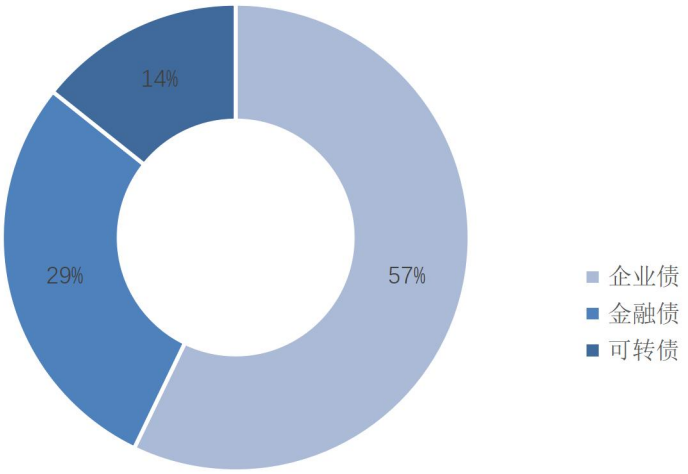


内圈为 2020 年 4 月数据

外圈为 2020 年 5 月数据

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

图：2020M5 房企债券融资类型（境外）



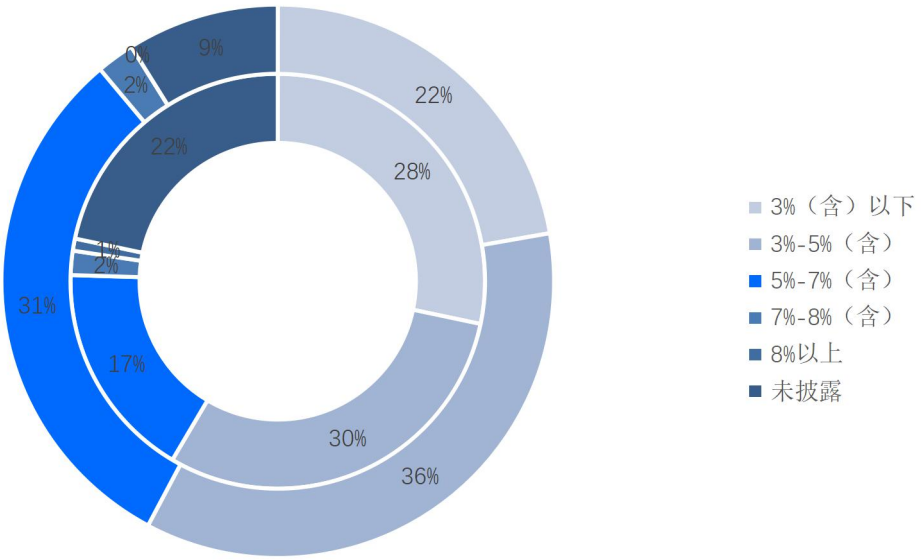
数据来源：wind， 贝壳研究院整理

5、票面利率：

境内：5 月国内债券票面利率“5%-7%下”利率占比大幅提升 14 个百分点，成为票面利率主力区间。5 月 26 日央行、银保监会等六部门联合下发《关于进一步规范信贷融资收费，降低企业融资综合成本的通知》进一步降低企业融资成本，在国内融资环境相对宽松下，整体票面利率呈下降趋势。

境外：5 月境外债券呈现低利率占比优势，“3%以下”与“5%-7%”两个区间均占比 29%。

图：2020M5 房企债券融资票面利率（境内）

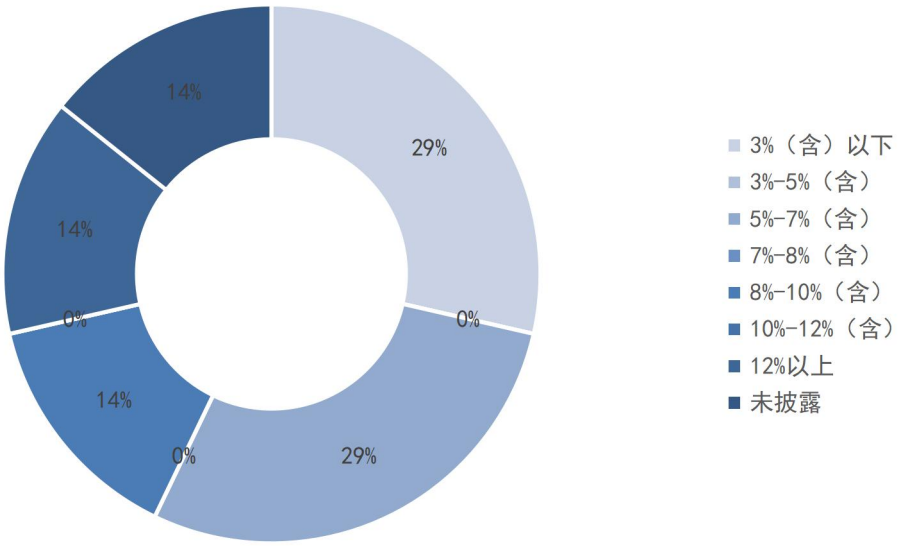


内圈为 2020 年 4 月数据

外圈为 2020 年 5 月数据

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

图：2020M5 房企债券融资票面利率（境外）



数据来源：wind， 贝壳研究院整理

贝壳研究院

03

债市重点关注

贝壳研究院

关于房企回购企业股份与债务票据：

2020 年 5 月，出现房企回购小高潮。根据房企公告显示，房企发起大规模回购企业股份与债务票据共计 24 起，主要涉及 7 家房企。最为典型的是恒大，在 5 月 4 日-29 日期间，共发起 16 次股份回购，累计回购股份计 10203 万股，涉及支付资金约 15.94 亿港元。除了企业股份外，还有债务票据的回购。5 月内发生 3000 万以上票据回购主要有 3 家房企，其中 5 月 7 日正荣回购并注销 1.69 亿美元年息 10.50%的优先票据，同时在融资端，正荣 5 月 21 日发行 2 亿美元企业债，票面利率为 8.35%。除此之外，5 月内中南、建发、中洲、金融街等多家房企获控股股东增持。

5 月出现房企回购潮的原因，一方面是企业股份的回购有利于稳定或提升股价，缓解质押风险，增加投资人信心；另一方面则是金融环境的宽松带来的融资成本的下行，房企借机发行低息新债来回购高息旧债，缓解债务压力，优化结构。

当下的回购与增持均能够彰显出企业发展的信心，从而进一步提振行业以及整体市场。

表：2020 年 5 月（单月）回购股份房企

公告日期	房企	回购股份（万股）	回购金额（万）	币种
5 月 04 日	恒大	810.0	10600.0	港元
5 月 05 日	恒大	371.2	5150.9	港元
5 月 07 日	恒大	202.8	2918.5	港元
5 月 12 日	恒大	251.3	3754.4	港元
5 月 13 日	恒大	1009.9	15400.0	港元
5 月 14 日	恒大	1506.4	23300.0	港元
5 月 15 日	恒大	308.4	4872.6	港元
5 月 18 日	恒大	413.3	6652.3	港元
5 月 20 日	恒大	324.5	5372.8	港元
5 月 21 日	恒大	490.0	8074.1	港元
5 月 22 日	恒大	802.4	12400.0	港元
5 月 25 日	恒大	1208.1	19200.0	港元
5 月 26 日	恒大	1404.7	23600.0	港元

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

5 月 27 日	恒大	180.0	3024.7	港元
5 月 28 日	恒大	360.0	5943.1	港元
5 月 29 日	恒大	560.0	9148.7	港元
5 月 18 日	浙江广厦	882.9	3327.1	人民币
5 月 20 日	远东发展	47.8	125.0	港元
5 月 21 日	远东发展	50.5	132.9	港元
5 月 22 日	远东发展	176.0	447.2	港元
5 月 25 日	顺发	2555.0	7707.8	人民币

数据来源：企业公告， 贝壳研究院整理

表：2020 年 5 月（单月）回购票据房企

公告日期	房企	回购票据金额（万元）	币种	利率
5 月 04 日	华南城	5800	美元	港币
5 月 05 日	阳光 100	3050	美元	港币
5 月 07 日	正荣	16900	美元	港币

数据来源：企业公告， 贝壳研究院整理

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

04

附：融资排行榜

贝壳研究院

表：2020 年 5 月（单月）房企融资【总额】TOP10

排名	房企	融资金额（亿人民币）
1	碧桂园	73
2	九龙仓	55
3	恒大	40
4	时代	39
5	融创	33
6	旭辉	31
7	世茂	31
8	首创	30
9	万科	25
10	正荣	22

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

表：2020 年 1-5 月房企融资【总额】TOP10

排名	房企	融资金额（亿人民币）
1	恒大	508
2	首开	231
3	碧桂园	169
4	金融街	153
5	旭辉	125
6	融创	108
7	世茂	106
8	龙湖	104
9	招商蛇口	87
10	华夏幸福	85
10	佳兆业	85

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

表：2020 年 5 月（单月）房企【低利率】境内融资 TOP10

排名	房企	融资利率
1	华发	1.35%
2	苏高新	1.66%
3	上海金桥	1.72%
4	南京高科	1.95%
5	小商品城	1.97%
6	万科	2.56%
7	保利	3.18%
8	世茂	3.20%
9	北京天恒	3.49%
10	信达	3.50%

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

表：2020 年 5 月（单月）房企【高利率】境内融资 TOP10

排名	房企	融资利率
1	蓝光	7.20%
2	荣盛	7.00%
3	北辰科技	6.70%
4	阳光集团	6.50%
5	阳光城	6.20%
6	正荣	6.00%
7	恒大	5.90%
8	融创	5.60%
9	金科	5.60%
10	时代	5.24%

数据来源：wind， 贝壳研究院整理

2020 KE.COM ALL COPYRIGHTS RESERVED

作者：贾莎莎　　审阅修改：　潘浩

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

贝壳 找房大平台　贝壳研究院