

推荐 (维持)

## 关注边际变化，房企债券融资环境改善

2018年12月13日

### 相关报告

《房地产行业周报(9.1-9.7): 市场短期波动不改一二线长期趋势》2018-09-09

《居民杠杆率国际比较研究系列二: 日本篇》2018-08-30

《房地产行业周报(8.18-8.24): 未来主要看一二线城市》2018-08-27

分析师:

阎常铭

yanchangming@xyzq.com.cn

S0190514110001

郭毅

guoyiyjs@xyzq.com.cn

S0190518010003

研究助理:

徐鸥鹭

xuoulu@xyzq.com.cn

靳璐瑜

jinluyu@xyzq.com.cn

### 投资要点

#### 事件:

12月5日, 国家发改委发文, 支持优质企业通过直接融资, 增强企业债券服务实体经济。优质企业包含满足以下条件的房企: 1) 主体评级达到AAA级; 2) 资产总额大于1500亿元; 3) 营业收入大于300亿元; 4) 资产负债率不高于85%。

#### 点评:

- **发改委发文支持优质房企债券融资。**12月12日, 国家发改委发文, 支持优质企业通过直接融资, 增强企业债券服务实体经济。优质企业包含满足以下条件的房企: 1) 主体评级达到AAA级; 2) 资产总额大于1500亿元; 3) 营业收入大于300亿元; 4) 资产负债率不高于85%。上一次房企发债收紧是在2016年10月, 上交所、深交所先后发文, 提高房企发债门槛, 约束募集资金使用范围。2016年11月, 发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》, 严格限制房企发债用于商业性房地产项目。本次发改委将满足上述条件的房企列入重点支持的优质企业, 是态度上的一个边际变化。
- **募集资金允许用于营运资金, 但同时设置“负面清单”。**允许使用不超过50%的债券募集资金用于补充营运资金, 但负面清单要求, 募集资金仍不能用于房地产投资和过剩产能投资。
- **大型房企融资优势明显。**根据筛选, A股共有8家房企满足要求, 分别是万科、保利地产、招商蛇口、华夏幸福、金地集团、华侨城、金科股份, 港股有12家房企满足要求, 分别是恒大、中国海外发展、世茂房地产、中国金茂、旭辉、龙湖、华润置地、富力地产、融信中国、远洋集团、雅居乐集团和绿城中国。截至2018年10月, 这20家房企市占率达到28%。整体金融机构风险偏好下降, 大型房企融资优势更加明显, 行业集中度进一步提升。
- **投资建议:**居民杠杆率趋势难以改变, 主要经济体信用扩张主体大概率是房地产, 尤其是经济增长中枢下行后, 长期看好一二线城市基本面。持续推荐新城控股、万科a、绿地控股、保利地产、招商蛇口, 受益标的还有华夏幸福。

**风险提示: 货币政策大幅收紧。**

请务必阅读正文之后的信息披露和重要声明



**报告正文****事件:**

12月5日,国家发改委发文,支持优质企业通过直接融资,增强企业债券服务实体经济。优质企业包含满足以下条件的房企:1)主体评级达到AAA级;2)资产总额大于1500亿元;3)营业收入大于300亿元;4)资产负债率不高于85%。

**点评:**

**发改委发文支持优质房企债券融资。**12月12日,国家发改委发文,支持优质企业通过直接融资,增强企业债券服务实体经济。优质企业包含满足以下条件的房企:1)主体评级达到AAA级;2)资产总额大于1500亿元;3)营业收入大于300亿元;4)资产负债率不高于85%。上一次房企发债收紧是在2016年10月,上交所、深交所先后发文,提高房企发债门槛,约束募集资金使用范围。2016年11月,发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》,严格限制房企发债用于商业性房地产项目。本次发改委将满足上述条件的房企列入重点支持的优质企业,是态度上的一个边际变化。

**募集资金允许用于营运资金,但同时设置“负面清单”。**允许使用不超过50%的债券募集资金用于补充营运资金,但负面清单要求,募集资金仍不能用于房地产投资和过剩产能投资。

**大型房企融资优势明显。**根据筛选,A股共有8家房企满足要求,分别是万科、保利地产、招商蛇口、华夏幸福、金地集团、华侨城、金科股份,港股有12家房企满足要求,分别是恒大、中国海外发展、世茂房地产、中国金茂、旭辉、龙湖、华润置地、富力地产、融信中国、远洋集团、雅居乐集团和绿城中国。截至2018年10月,这20家房企市占率达到28%。整体金融机构风险偏好下降,大型房企融资优势更加明显,行业集中度进一步提升。

**投资建议:**居民杠杆率趋势难以改变,主要经济体信用扩张主体大概率是房地产,尤其是经济增长中枢下行后,长期看好一二线城市基本面。持续推荐新城控股、万科a、绿地控股、保利地产、招商蛇口,受益标的还有华夏幸福。

**风险提示:**货币政策大幅收紧。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级(另有说明的除外)。评级标准为报告发布日后的12个月内公司股价(或行业指数)相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中:A股市场以上证综指或深圳成指为基准,香港市场以恒生指数为基准;美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于15%
		审慎增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料,或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件,或者其他原因,致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

## 使用本研究报告的风险提示及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供兴业证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用,本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考,不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估,并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求,必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果,本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的,但本公司不保证其准确性或完整性,也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断,本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌,过往表现不应作为日后的表现依据;在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告;本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时,本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改,投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明,本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证,任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民,包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示,否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权,本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品,或再次分发给任何其他人,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载,本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

在法律许可的情况下,兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易,也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此,投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

## 兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址: 上海浦东新区长柳路36号兴业证券大厦15层	地址: 北京西城区锦什坊街35号北楼601-605	地址: 深圳福田区中心四路一号嘉里建设广场第一座701
邮编: 200135	邮编: 100033	邮编: 518035
邮箱: research@xyzq.com.cn	邮箱: research@xyzq.com.cn	邮箱: research@xyzq.com.cn