



VINACOMPASS

政令第 08/2023 / ND-CP は不動産事業の債券「負担」を軽減できるのか？

2023 年 3 月 7 日 07:18 | 不動産



政令 08 の公布により、不動産業界を含む企業の債券「負担」における困難が解消されることが期待されています。ただし、その結果は依然として債券保有者と企業側との話し合いに任されています。

BIDV のチーフエコノミストで国家通貨金融政策諮問委員会のメンバーでもある、Can Van Luc 博士によると、今年満期を迎える債券の総額は 280 兆 VND(約 1 兆 6,000 億円)に達しています。しかし、これまで一部の企業は満期前に債券を買い戻したため、2023 年に満期を迎える債券の量は約 200 兆 VND(約 1 兆 1,430 億円)です。そのうち、最大 120 兆 VND(約 6,857 億円)が満期の不動産債券です。さらに 2024 年に満期を迎える不動産社債も約 110 兆 VND(約 6,286 億円)となっています。多くの企業が多額の債権を抱えており流動性の低下、資金不足などの状態にあり、資本の確保に喘いでいます。

この問題に関して、政府は、国内市場で個々の社債発行と引渡しを規制および国際市場への社債の発行を規制し、多くの条項を修正、補足、および実施を停止する政令 No. 第 08/2023/ND-CP を発行しました。

まず、第一に企業は、他の資産と一緒に支払うべき債券の元本と利息を支払うことを可能にします。具体的には、国内市場で売りに出された債券の場合、発行企業が債券の元本と利息をベトナムドンで期限内に全額支払うことができない場合、企業は自社の債券





所有者と交渉して他の資産で支払うことができます。ただし、この規則は次の3つの原則に基づいています。民法および関連法の規定を遵守し、社債権者の承認が必要になります。企業は、法律に従って債券の元本と利息を支払うために使用される資産の法的地位について全責任を負います。

第二に、2年を超えない限り、最長の債券期間を延長することができます。ただし、債券保有者が債券の条件を変更することに同意しない場合、発行者は、投資家の利益を確保するために交渉する責任があります。

第三に、プロの証券投資家に関する規制、各発行の債券配布時間、および債券発行者の信用格付け結果の要求を2023年12月31日まで延期します。

政府による政令08号の公布は、不動産業者が債券への負担を軽減するのに役立つと考えられています。ベトナム不動産仲介協会の副会長である Nguyen Chi Thanh 副会長は、投資家は現在非常に困難であるため、債券を満期で返済するのに十分な資金がないと述べた。政令08号は、投資家の困難を取り除くために法的回廊を合法化します。「しかし、多くのプロジェクトがまだ合法的な許可待ちだったり、建設中であるため、すべての投資家がすぐに提供できる不動産商品を持っているわけではありません。また、不動産商品を債券に変更したい投資家も価格を考慮する必要があります。現在、不動産価格は高騰しており、市場価格が維持されている場合、債券保有者が受け入れるのは難しいかもしれません。一方で、現在不動産は流動性が厳しい状況に直面している」と Thanh 氏は述べています。また、債券を最長2年まで延長できる問題について、Thanh 氏は、これは不動産ビジネスの困難を解決するための非常に良い要因であると述べました。なぜなら、不動産プロジェクトは完成してユーザーに届けるまでに長い時間がかかるからです。したがって、企業は、商品の調達先を手配し、事業を安定させるために、より多くの時間を必要としています。

また、プロの証券投資家の地位を決定するための規制を延期する問題については、企業がアマチュア投資家からより多くの資金を得るのに役立つだろうと述べた。しかし、過去には債券に関連する数々の事件により投資家の信頼を低下させてきました。したがって、現時点で債券を調達するためには、企業は実行可能な事業計画と明確な担保を持っている必要があります。それに伴い、資金を得た後の事業では正しい目的のために使われなければなりません。「債権処理については依然として両面から見なければなりません。不動産商品を債権として提供したいビジネス側は、オープンで透明性があり、約束を守らなければなりません。一方、債権者は、困難を克服するために、事業側とのビジネスの分かち合いも必要です。事業側が順調にビジネスを行うことができれば、債権者は元本と利息の両方を得ることができるからです。ただし、最終的な決定は、依然として両当事者の合意に基づく必要があります。」

ベトナム不動産協会の副会長である Nguyen Van Dinh 氏も、政令08号は、不動産企業が「病氣」から回復するための良いシグナルであると述べました。「不動産事業社は、プレッシャーが少なくなり、債券の負担も少なくなります。しかし、すべての人々は、両方の最善の利益を確保するための合意に達するのに、債券保有者と企業の交渉に依拠する必





VINACOMPASS

要があります。すでに解決する仕組みは整っています、後は不動産企業が積極的に問題を克服する必要があります。」と断言した。さらに、一般投資家が安心して参加できるように社債に関する厳格な規制が必要であると Dinh 氏は述べた。なぜなら、これは企業と経済にとって非常に重要な投資市場だからです。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

