

沙特阿拉伯：两圣地守护者领地上的租赁之旅

2014年11月11-13日，都赛2014中东租赁峰会再次开拓租赁新市场，将中东领域租赁系列收入囊中。

相较于去年同期，今年的油价下跌近半，这给世界最大石油输出国沙特阿拉伯带来了极坏影响，因为其90%的财政收入都来自于碳氢化合物。标准普尔对沙特阿拉伯前景的评级也从最初的“稳定”降为“消极”，并表示，“沙特阿拉伯单一的经济很容易受到油价持续大幅度下降的影响”。

为应对这一严峻形势，沙特阿拉伯国王萨尔曼将通过创造就业、教育并提高劳动者竞争力、改革医疗保健制度等一系列经济举措来解决问题。同时，沙特阿拉伯也计划在2019年之前，投资225亿美元在利雅得建立地铁系统等大型基础设施工程。根据官方数据显示，沙特上一年失业率达到了11.8%。而这些措施有望缓和社会紧张氛围，降低失业率。同时，这些庞大的经费支出无疑会为租赁业创造充足的机会，为大型设备和机械的购置及融资提供充足资金。

人口迅速增长、产业发展低效及政府部门的应对不及时，使得沙特阿拉伯当前的房地产市场正面临着严重的供不应求。例如，2011年，阿卜杜拉国王宣布接下来几年要投资670亿美元建造50万所房屋，但这一方案最终因政治官僚的延误、土地收取流程中的一系列困难起步迟缓。同时，所有权限制致使外资企业很难进入该市场，更加剧了这一形势的恶化。

加速资产并购、助推经济复兴的传统方式之一即是租赁。然而，除了车队租赁之外，沙特阿拉伯乃至整个中东区域都没有完善的租赁产业体制。为此，都赛对Alta集团欧洲分公司Invigors EMEA LLP公司的Hans Geijsen进行了独家专访。

Geijssen 表示,沙特阿拉伯及中东许多其他国家的立法不足给租赁产业的成熟发展带来了极大的阻碍:“在(中东地区)所有国家中,租赁本身就没有得到恰当的界定”。租赁公司中相关出租人和承租人权利和义务的条款并没有明确建立,这就出现了问题,针对用户违约的可能性根本就没有法律资源可以依靠。

然而,我们可以看见,沙特政府正在采取措施解决这一问题,提升市场对外商投资的开放程度。过去几年,沙特放松了对包括航空业在内的部分行业的管制,允许更多的市场竞争;同时,法律制度改革也正在进行中,以更加高效透明地处理商务诉讼。此外,沙特也预定在 2015 年上半年引入直接外商投资,开放证券市场。去年,沙特资本市场管理局(CMA)发布了采集公众意见的法律草案,其中包括外资机构成为合格投资人的最低标准等内容。

作为“两个圣地的守护者”,伊斯兰金融自然而然成为了沙特租赁产业中的关键因子。在都赛“2014 年中东租赁峰会”上,伦敦中东银行(BLME)伊斯兰资本市场主管 Massoud Janekh 说到,“虽然阿联酋和科威特是最具优势的租赁市场,但沙特拥有最大潜力”。而我们可以看到,沙特市场正在发挥这种潜力:迪拜舒阿资本全资子公司 Gulf 金融公司在取得新的营业执照之后,已开始在沙特阿拉伯市场上提供伊斯兰教法合规的租赁产品。在上述会议演讲中,Massoud Janekh 还介绍了伊斯兰租赁(Ijara)是如何通过远离资产负债表及不违反银行信用额度来吸引沙特阿拉伯的中端市场的。

此外,租金付款纳入税收,让企业更容易做出资本支出决定。他继续提到,Ijara 占据了银行资产的三分之一,尤其占据了伊斯兰债券资产的一半。“根据所有银行资产和伊斯兰债券资产推测估计,整个 Ijara 资产达 2500 亿美元,其中非房地产资产占比约 20%。”他还提到,Ijara 作为“最符合伊斯兰教法合规的金融资产类别”,声称银行需要其资产以发布伊斯兰债券或“回教债券”。由于自身资产类别对伊斯兰银行的重要性,伊斯兰金

融的市场渗透力更为强劲。作为一种融资渠道，租赁业已覆盖全球。大部分经合组织司法管辖区都认可了 Ijara 形式作为一种租赁结构，进而为 Ijara 资产流通面扩至全球范围提供了依据。

今年 1 月，为迎合中小型企业，驻扎迪拜和卢森堡的一家投资集团启动了伊斯兰应收款项融资平台。中小型企业在中东经济领域确实发挥着重要作用。Al Hail ORIX Finance PSC 公司首席执行官 Arshi Islam 在“2014 中东租赁峰会”上说，根据官方数据显示，“阿联酋有 23 万多家中小型企业，它们对这个国家的 GDP 贡献率达 40%，劳动力雇佣率超过 42%”。

该区域存在如此多的中小型企业，给租赁公司的发展带来了福利。因为通常无法提供银行贷款所需的合格的资产抵押品，这些企业本能地将租赁当作了一种融资渠道。此外，一直以来，中小型企业相较其他经济区域能更快地提升雇佣率。因此根据合理假设，为了消除阿拉伯之春运动之后社会的紧张气氛，缓解这个国家的高失业率，这些企业将会受到鼓励。

除了沙特阿拉伯经济政策带来的所有机遇之外，Geijsen 建议租赁公司在面对因油价下跌而获得意外暴利的公司时，还是要小心谨慎。

这个（当前的油价）价格不会一直保持下去。我们当前不能让他们（中东工商业者）投入所持有的全部资金，而是要确保他们利用其偿清所有债务，改善财务状况，以充分掌握未来几年的发展。不稳定且严重依赖全球油气价格的经济状况也对银行和租赁公司信贷部门也提出了严格要求——要全面理解所建立的信贷规程，要对评估信贷标准的基础有敏锐意识，以保障业务的可持续发展。

但怀疑派表示，“若油价持续低潮，不知道沙特阿拉伯政府继续当前的资本支出水平是否具有经济可行性。如

若经济没能尽快复苏，沙特将会存在债务拖欠的危险。除此之外，还必须考虑到，随着国内用油需求增加，出口量减少，沙特政府的财政收入也会随之下降。而且，由于租赁业务还没有与银行的金融业务分离开来，沙特阿拉伯的租赁融资和租赁资产总体规模并没有可用的统计数据，因此要做出精准的决定还比较困难”。

综上所述，沙特阿拉伯拥有着许多令人期待的发展机遇包括围绕着建筑、航空、基础设施等方面的很多大型采购行为。此外，政府也开始参与并关注行业发展。租赁和资产融资是促进并维护经济复苏的一种有效手段，而不用担心资本预算吃紧。然而，考虑到市场的低透明度以及可利用市场数据的不足，在当地政府与业界间建立公开的交流渠道将十分必要。

都赛 2015 年 11 月在迪拜举办的“[2015 第二届中东租赁峰会](#)”就将为您提供这样的交流渠道。政府官员、租赁专家，以及世界顶级租赁产业同仁将共聚一堂，就最新市场信息及政策法规展开广泛探讨。届时，必将又是一次获得一手市场信息与法规政策概况，挖掘潜在合作伙伴，拓宽人脉关系网的租赁盛会。