

房企“换马甲”提前备战“寒冬”

多家房企在资本市场展开融资行动。10月以来,虽然有长假,但假期过后仅两个工作日,房企宣布的融资计划已经达到数百亿元。同时,包括万科、保利在内的12大房企进行更名去地产化。

业内人士表示,虽然2018年房地产企业销售依然有望刷新历史纪录,但还款期即将集中到来、市场观望情绪渐浓,考验着房企的“过冬”能力。同时,房企销售业绩涨幅逐渐放缓,随着资金压力加大,融资需求上涨。在规模化竞争格局下,房企对资金的需求更加迫切。

● 万亿融资“保温”

中原地产最新数据显示,国庆长假后,仅10月8日、9日两个工作日,已有多家房企发布融资计划,融资总额超过数百亿元。

10月8日晚间,华夏幸福基业股份有限公司发布公告称,公司境外子公司向境外专业投资人增发1亿美元的高级无抵押定息债券,票面利率9%。同日,旭辉控股集团发布公告,公司及附属公司担保人就额外票据发行与瑞士信贷、光银国际及东方证券(香港)订立购买协议。额外发行于2022年到期的3亿美元的5.5%优先票据。四川蓝光发展公告称,25亿元公司债券获得中国证监会核准批文。

9日,广州富力地产股份有限公司发布公告,证监会批复公开发行面值总额不超过人民币130亿元的公司债券。世茂房地产发布公告,其将发行本金总额2.5亿美元于2021年到期的优先票据,票面利率为6.375%。

中原地产首席分析师张大伟表示,目前海外融资成本明显上涨,叠加汇率的波动,房企资金风险压力可想而知。

截至9月底,今年仅通过信托、发债渠道,房企融资额就超过万亿元。具体来看,信托方面,根据用益信托数据,2018年1至9月,68家信托公司共发行3106只房地产集合信托产品,同比上涨161%,发行规模6572.38亿元,同比上涨57.9%,较2016年同期的1954.75亿元增幅高达236.2%。

发债方面,据Wind最新数据显示,今年以来,截至9月30日,154家房地产企业共发行400只房地产信用债,规模4044.55亿元。比去年同期149家发债房企的260只266.3亿元的发债规模,发行只数上增加了53.8%,融资规模上增幅高达52%。

下半年以来,房企融资呈现加快态势。7至9月,房企在国内市场分别发行49只、66只和51只债券,融资规模分别为470.7亿元、708.32亿元和558.35亿元。国内房企三季度通过债券市场共融资1737.4亿元,占前三季度总规模的近43%,相当于去年全年的一半多。

● 房企纷纷“换马甲”

除加速融资外,多家房企开始去“地产”元素。根据房地产研究机构克而瑞发布的研报,2018年以来,至少已有10家房企启动更名工作,去除“地产”“置业”等字样,用“集团”等字样取而代之。

9月12日,保利地产发布公告称,公司董事会全票通过,同意公司将名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。9月初,万科旗下的城市公司“深圳市万科房地产有限公司”更名为“深圳市万科发展有限公司”。

除保利、万科以外,今年以来,朗诗绿色地产更名为朗诗绿色集团有限公司,“中骏置业”更名为“中骏集团”,“大连万达商业地产”更名为“万达商业管理集团”,“龙湖地产”更名为“龙湖集团”,“时代地产”更名为“时代中国”,“合景泰富地产控股有限公司”更名为“合景泰富集团控股有限公司”,“美的地产”更名为“美的置业”,“中航地产”更名为“中航善达”。

多家房企回应,进行变更的原因是扩大经营范围。业内人士也指出,房企更名并不意味着转行,一方面是房地产市场不再是遍地黄金的阶段,发展转向是必然选择。另一方面,最终目的或是为了融资。

“现阶段涉房地产的融资监管较严,经营范围扩大可以加大融资力度。”穆迪近日发布的报告也指出,通过分析47家开发商的业绩,以12个月为一周期,预计2019年底房地产开发商的加权平均毛利率将降至30%-32%,而今年年中时,该数字仍为32.9%。报告认为,下降的原因是多个城市限价及土地成本上升。另外,较高的再融资需求将继续对开发商的流动性产生压力。

需注意的是,除了扩大经营范围外,确有一些房企在逐步收缩地产业务。9月28日,嘉凯城公告称,公司及其子公司拟以整体挂牌起始价不低于审计净资产355亿元的价格,通过浙江产权交易所公开挂牌转让旗下5个房地产项目。更名为中天金融的中天城投也在出售中天城投100%股权后,再度以46.12亿元的现金代价,转让贵阳中天企业管理有限公司100%股权。

穆迪分析指出,随着房地产调控政策的持续,贷款的紧缩,房企融资难度明显加大。虽然目前房企因为2016年替换了部分高成本资金,资金链依然宽裕,但调控持续,房企资金压力渐显。他认为,2018年四季度,房地产企业最重要的工作将是融资。

● 债务集中到期推升房企风险

而让房企提前“储粮”的原因,便是债券集中偿还期即将到来。记者根据Wind资讯数据统计,四季度房企到期债券992.1亿元。其中,今年10月到期便多达417.7亿元。

除了年底的难关外,对房企来说,更需注意的是2019年的偿还高峰,2019年全年到期偿还将达3597.3亿元,同比增长近7成,其中明年一季度便迎来高达1043.3亿元债券到期。穆迪分析师杨显颖表示,由于销售疲弱和信贷环境紧张,低评级开发商未来6到12个月的到期债务将面临较高的再融资风险。

债务风险已初显。中弘股份10月8日晚间公告称,截至公告日,公司及下属控股子公司累计逾期债务本息合计金额为55.87亿元(近期公司及子公司偿还了部分借款)。公司目前正在与相关债权人协商妥善的解决办法,并且在全力筹措偿债资金。

早在中期业绩发布会上多家知名房企就表达了对融资的担忧,碧桂园指出,年初就做好了收紧的准备,公司的现金余额下降到了2000亿元。据悉,碧桂园目前加权平均借贷成本为5.81%,相比2017年底上升0.59%。

日前,万科董事会主席郁亮在内部讲话也透露出市场的现状。“转折点实实在在到来了。”郁亮表示,目前集团要做的第一件事,就是战略研讨,以“活下去”为最终目标。(经参)



11月2日、9日发 政府景区补贴 特价→火车卧铺专列 平顶山火车站始发 平顶山每趟200个名额

10月25日前报名赠送价值48元《御盐坊》旅行洗护套装

凤凰古城 酉阳·桃花源、蒲花暗河 专列卧铺五日 上铺498元 中铺568元 下铺668元
濯水古镇、芭拉胡、墨戎苗寨

张家界 玻璃桥、凤凰古城、芙蓉镇、苗寨 四日 598元
住2晚 含2早2正餐 纯玩无购物 周二、五早发

云台山 红石峡二日 368元
周三、六发

华山 纯玩三日 598元
周五发

船进三峡人家 三峡大瀑布三日 598元
门票船票全含 住2晚 周二、五中午发

西安 兵马俑、华清池 纯玩三日 398元
当地住2晚 周五中午发

豪华游轮 两江一峡、三峡大坝、三峡大瀑布三日 498元
门票船票全含 住2晚 周二、五中午发

神农架 全景纯玩三日 698元
周五上午发

凤凰古城 酉阳·桃花源、蒲花暗河、墨戎苗寨 四日 特价398元
景点门票全含 白天行车 住2晚 周二、五早发

三峡大瀑布 三峡大坝纯玩二日 住三星宾馆 368元

桂林纯玩双卧五日 1260元 昆、大、丽双飞六日 2480元 北京纯玩双卧五日 1480元 海南双飞五日 2590元

风光电话: 2888800 13903750515 = 微信 各县市区旅行社均可报名
地址: 建设路中段原平顶山饭店东侧路南(三星专卖)二楼 许可证号: L-HEN04020

百家媒体联合推出 记者全程跟踪 1980元起

家天下带您畅游南方六省八城 第二期活动开始报名了!

许可证号: L-JX-CJ00036

A、了解价格
硬卧:上铺:1980元/人
中铺:2380元/人
下铺:2680元/人
软卧上铺:2880元/人 下铺:3180元/人(4人一个包厢,条件舒适,铺位仅限108位)

B、了解行程
广州、深圳、珠海、香港、港珠澳大桥、澳门、桂林、韶山、庐山12日游
2018年10月31日左右出发

C、了解说明
含往返卧铺费、当地用餐、酒店、交通、景点门票、保险、全程陪同等费用,绝不强制购物。
(不含韶山非物质文化遗产博览园门票及庐山门票、观光车费用)

D、了解细节
10月17日(星期三)9:00家天下《南游记》推介会将在平顶山日报社院内会议室举行,届时将有家天下公司专业人士为大家答疑解惑,现场报名者还有意想不到的惊喜。

咨询电话: 18603754077 0375-4949979 17703750133
地址: 平顶山日报社广告中心(鹰城广场对面) (办理港澳通行证需要7个工作日,请读者报名后抓紧时间办证)