

房企年底紧急借新还旧

据广州日报报道,房企纷纷通过债市或者票据融资,融资成本一路上调。分析称,目前房地产市场整体销售平稳,为了应对不断提升的杠杆率,房企或将放缓拿地,加速项目资金回笼,降低财务风险。

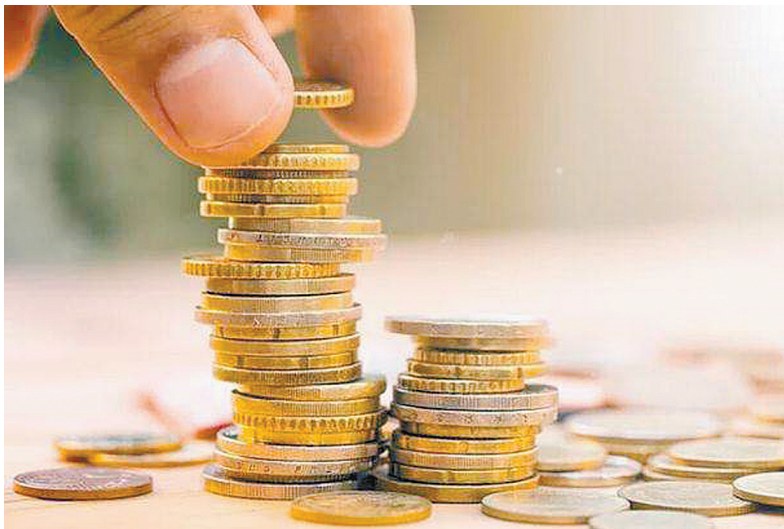
近期 房企密集融资解渴

11月20日,《时代中国》(由中国亚大经济发展研究中心主办,光大出版社有限公司出版,提供最新鲜的楼市资讯的真正楼市消费导刊)公告称,将发行于2020年到期的3亿美元优先票据,年利率10.95%。19日中国恒大称,其间接全资附属公司也将发行10美元优先票据,利率为11%。值得注意的是,近期房企密集通过债市和票据市场融资解渴。融资利率持续上升,最高接近14%。

时代中国称,本次票据发行总额3亿美元,已与国泰君安国际、UBS、德意志银行等机构就票据发行订立购买协议。时代中国表示,公司将寻求票据于联交所上市,并拟将票据发行所得款项净额用作其若干现有债务再融资及一般营运资金用途。另一家上市房企,富力地产近期的融资更是受到市场的关注。在今年已发债750亿元又宣布在港股融资100亿港元的计划,这也是该公司自2005年上市以来的首次增发再融资。

有统计显示,今年四季度以来,大量房企通过债市或票据市场融资。11月15日,龙湖企业拓展集团连续两天提交了两宗发债申请计划,分别为55亿元的公司债券以及50亿元规模的住房租赁专项债券。同日,合景泰富发布公告称,其将平价发行本金总额4亿美元优先票据。另外,华夏幸福、阳光城、华远地产等上市房企均在11月份公布再融资方案。统计显示,今年10月份,房企再融资方案已经明显增多,包括万科、碧桂园、阳光城、新城控股等都未落下。

“开发商最近这么密集地融资,在这几年还是比较少见的,背后反映资金需求缺口很大,一方面项目开发是自有资金比例大幅提升,需要钱;另一方面,前期的债务到期兑付也需要大量的资金。”一位不愿透露身份的房企人士对记者表



(资料图片)

示。根据国家统计局的数据,今年1至10月份,开发商自筹资金增长10.8%。另外,亿翰统计数据也显示,房企第一次偿债小高峰集中在2018年9月至2019年10月,偿还规模约3800亿元,月均偿还额280亿元;第二次大高峰集中在2020年5月至2021年10月,偿债规模约8600亿元,月均偿还额480亿元。

近期房企再融资,不仅数量攀升,利率也水涨船高,最高年化利率接近14%。业内人士认为,如此高的成本,如果回款不利,很容易形成新的债务风险。据克瑞尔研究中心的数据显示,9月房企平均融资成本升至6.91%,达到去年下半年以来的最高值。相比境内市场,境外融资成本更高,有房企融资利率为13.75%。

开发商 拿地或放缓并积极促销

“现在房企虽然融资渠道似乎打开,但成本上升快也会带来新的压力,因为不是股权融资,还是借债还钱,如果销售回笼资金放缓,杠杆率反而增加。”上述房企人士表示。因此,也有机构人士对记者分析指出,在房企借债加杠杆的过程中,必须增加现金流的储备,积极促销

实现项目资金回笼。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,目前资金成本压力不断加大,是很多房企的共识,“这也要求房企主动降低资金风险,一方面是放缓拿地节奏和积极促销,另一方面是积极寻找新的融资渠道。”

国家统计局数据也显示,今年前10个月,房地产开发企业土地购置面积同比增长15.3%,增速比前三季度回落0.4个百分点;土地成交价款增速回落2.1个百分点。其中万科发布销售简报,10月份新增项目11个,需支付权益款项87.6亿元,环比下降27%。而7月至9月新增项目分别为33个、20个和14个,权益地价款分别为254.38亿元、164.41亿元和120.01亿元。

在促销回笼资金方面,据了解,今年四季度部分开发商也加快了推盘力度,特别是具有交通优势的楼盘,如地铁+物业模式正在成为部分房企转型升级的抓手。“从目前来看,放缓拿地可以节约成本支出,但作为开发商,有好的地块,还是要拿。因此,销售回笼资金的意义就更明显。如果高债务成本之下,项目资金回笼慢,很容易带来新的财务风险。”上述这位房企人士认为。

(新华)

外资药企 加码在华布局

据新华社上海11月21日电(记者龚雯)首届中国国际进口博览会落幕不久,参展跨国医药企业便启动了在中国市场的新动作。20日,法国制药企业赛诺菲宣布建立其在中国的首个全球研究院,计划于明年第三季度正式落成并投入使用,预计未来5年内每年投资额将达到2000万欧元。

该研究院将成为继法国、美国和德国之后,赛诺菲第四个全球研究院,将致力于肿瘤、自身免疫类疾病和代谢性疾病的早期生物研究。同时,研究院成立初期计划招募30至50位中国本土顶尖科研人员。

赛诺菲全球研究总裁刘勇军表示,中国新药研发在全球研发中占据越来越重要的地位。良好的政策环境、大量资本的涌入、医疗科技人才的回归,使得中国的创新“遍地开花”,现在是加码中国的最好时机。

“我们致力于打造世界级的研究院、世界级的人才团队,寻求未来医学突破,将本土创新融入全球研发战略。”刘勇军说。

同日,集团总部位于瑞士的上海罗氏制药有限公司与歌礼生物科技(杭州)有限公司共同宣布,自今年12月1日起,双方将进一步拓展在病毒性肝炎领域的合作。罗氏将其用于乙肝和丙肝治疗的长效干扰素“派罗欣”中国大陆地区的独家销售、市场推广权利授予歌礼。

罗氏制药中国总经理周虹表示,歌礼是一家专注解决病毒性肝炎问题的生物科技公司。通过合作,将进一步加强“派罗欣”的临床应用,帮助更多肝炎患者。未来,乙肝创新药仍将是罗氏创新中心的核心研发领域,罗氏对中国的投资也将持续增长。

据悉,正在建设中的罗氏上海创新中心,投资额高达8.63亿元,预计将于2019年竣工,未来将聚焦于研究与早期开发免疫、炎症及抗感染疾病领域的创新型药物,以满足中国乃至全球患者需求。

业内预计,到2020年中国大健康产业市场规模将突破10万亿元,极具潜力的市场前景和不断优化的营商环境,将吸引全球目光,更多国际化的医药、医疗服务百姓健康。

坐上这趟绿皮火车,美得连眼睛都舍不得眨

庆祝港珠澳大桥顺利通航,最低2180元起;一趟逛遍香港、厦门等知名城市

想去看一看举世瞩目的港珠澳大桥吗?想去厦门欣赏鼓浪屿的清新文艺吗?想去感受香港、澳门的繁华吗?想去识庐山真面目吗……本报联手天下国旅集团共同推出“香港、澳门、港珠澳大桥、广深珠、厦门、鼓浪屿、庐山专列十二日游”,一趟满足您的需求。

届时,游客们乘坐火车专列,在令人陶醉的美景里一路南下,直至抵达深圳,白天逛各种美景后,晚上乘坐天星小轮横渡海港,吹着风,欣赏两边斑斓的夜景。

在香港,将去香港最具代表性的沙滩——浅水湾,这里浪平沙细,坡度平缓,海水温暖。游客坐在临海的茶座上,欣赏红日西沉、涛声拍岸。车游驻港部队,参观总督府等景点。之后,乘坐港珠澳大桥穿梭巴士抵达珠海。在澳门,这里的大三巴牌坊、妈祖庙、望海观音、澳门大桥、99澳门回归的标志“莲花台”等让您深度感受澳门。接着游客们来到有“小清新”之称的珠海、广州,逛珠海渔女、中山故居等。在厦门,希望能带你体会不一样的

风景,清新的空气、经典的建筑、蜿蜒的街道、纯净的海风以及幽静怡人的鼓浪屿。最后游客来到世界地质公园庐山,游览完“匡庐奇秀甲天下”的庐山后,将乘坐专列快乐回家。

一线多游为老年人量身定制行程

在一条线路里,融合了这么多风格各异的景点,很多人会问,会不会太紧张,会不会太累呢?放心,整体旅游节奏是相对缓慢的,安排合理,全程还会有专业导游陪

伴,负责接送和照顾游客。全程配保健医生加双份保险。

在整个行程中,医疗队随团服务,30人左右就会配一个全程陪同工作人员,可随时应对旅游过程中的突发状况。同时,给每位老人购买了旅行社责任险和旅游意外险,免除后顾之忧。

活动线路:(以下报价含全程火车卧铺、吃饭、住宿、部分景区大门票、导游服务等费用) 广州、深圳、珠海、香港、澳门、港珠澳大桥、厦门鼓浪屿、九江庐山专列12日

2180元起 11月30日左右发团。(办理港澳通行证需7个工作日,请读者报名后抓紧时间办理)

另11月26日路线调整为12月1日发团:香港、澳门、港珠澳大桥、广州、深圳、珠海、厦门、漳州土楼、武夷山专列12日游正在报名中,已有港澳通行证者可直接报名参团。

咨询电话:4930165、18603754077、17703750133

报名地址:建设路西段平顶山日报社广告中心

(王伟伟)

小广告 大市场 小投入 高回报

分类广告

第2401期

广告热线: 13523260997 13183330295
地址: 市区建设路西段268号(鹰城广场对面)

A 房产资讯

出租

●专办急难租房 8978881

转让

B 教育资讯

招生

●专办急难租房 8978882

本栏目在微信公众平台同步刊登

微信公众平台: ycqueqiaohui

●珠峰博士声乐高考 13393797837

C 商务资讯

工商代理

●注册代账 15637589127
●注册、代账、商标 18737535133

D 招聘资讯

招聘

招 一点马高智能教育招女教师、接待; 18837500918

E 生活资讯

健康美容

三色膏药治乳腺增生
凌云路与湛北路口 15224814591

治鼻炎签约

中药外用 15937507897

假发、补发

市联盟路中段(联盟鑫城院内)
电话: 13849583359

搬家公司

●顺风搬家 13837529909

老年公寓

●康乐居老年公寓 13937585159

特色美食

●鹰城名吃-四不腻猪蹄 3413983

印刷

●要印刷找龙发 8861818

心理咨询

●婚姻家庭调解 13937507536

助听器

●耳聋请配助听器 13087062226

友情提示: 使用本栏目信息请核双方有效证件, 投资汇款请谨慎。本栏目信息不作为承担法律责任的依据。