

房企“换马甲”提前备战“寒冬”

新华社北京10月10日电(记者梁倩 钟源)《经济参考报》10月10日刊发题为《房企“换马甲”提前备战“寒冬”》的报道。文章称,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2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,已有多个房企发布融资计划,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无担保债券,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年到期为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2661.3亿元的发债规模,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,多个房企开始去“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,经营范围扩围可以加大融资力度。”

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润率将降至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价不低于审计净资产3.55亿元的价格,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。

债务集中到期推升房企风险

张大伟说,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,资金链依然充裕,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。

而让房企提前“储粮”的原因,便是债券集中偿还期即将到来。《经济参考报》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月到期额便多达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年全年到期偿额多达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。穆迪分析师杨显强表示,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的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。

多家银行下调理财产品门槛

自9月28日《商业银行理财业务监督管理办法》正式落地以来,建行、农行、中行、招行、交行等多家银行将部分理财产品起售金额由过去的5万元调整为1万元。

9月30日,建行在官网发布《中国建设银行“乾元一惠享”(季季富)开放式净值型人民币理财产品调整首次购买起点金额的公告》,即产品首次购买起点金额由5万元调整为1万元。同一天,农行、中行宣布下调部分理财产品销售起点。10月8日,招行、交行宣布下调部分理财产品销售起点。

“未来会有更多银行下调理财产品的起购金额。”中国人民大学金融研究院高级研究员董希淼认为,降低银行理财产品门槛有助于银行理财产品更加普惠化,覆盖更多的普通投资者,“投资者拥有了更多选择,是一个利好”。

理财产品起购金额的下调除了让投资者

者拥有更多的选择,也扩大了银行吸引资金的能力。“从银行角度看,之前一些买不起银行理财的投资者,现在买得起了,这意味着银行能吸引更多的理财资金,扩大银行理财资金总量。”中国财政科学研究院应用经济学博士后盘和林说。

申万宏源研报也指出,将公募理财产品起售门槛降至1万元,且不同风险等级理财产品对应同一起售门槛,银行理财由此向更多年轻客户、货币基金客户开放,一定程度上增强了银行公募理财的吸引力。

董希淼表示,在当前一些在线理财产品零门槛的情况下,销售起点的下调有利于银行理财产品与公募基金等资管产品公平竞争,增强产品吸引力,提高资金募集能力。当然,如果与公募基金相比,商业银行理财产品的销售起点金额在未来还有进一步调整的空间。本报综合消息

福特计划全球大幅裁员

美国媒体报道,福特汽车公司正准备全球大幅裁员,主要动因是这家汽车制造商因为美国政府关税政策而蒙受大约10亿美元利润损失。

福特尚未公开裁员计划,包括多少员工将受影响。美国全国广播公司8日援引摩根士丹利公司一份报告推测,福特可能全球裁员大约12%,超过两万人。

摩根士丹利分析师在报告中写道:“类似量级的裁员在汽车行业并非史无前例。”

美国全国广播公司报道,这次裁员将主要波及福特超过7万名“白领”员工,是福特225亿美元重组计划的一部分。

报道援引福特首席财务官鲍勃·尚克斯的话说,重组“不仅为削减成本,更为改善企业适应性”。

上述报道与英国媒体上月初的报道遥相呼应。《星期日泰晤士报》9月2日报

道,福特已经制定方案,裁减上万人并淘汰“蒙迪欧”等知名车型;裁员可能大部分涉及欧洲员工。报道当时说,今年4月至6月,福特在欧洲亏损7300万美元。

依最新报道的说法,福特可能淘汰多个车型,迎合消费者对运动型多功能车(SUV)的喜爱。

美国《赫芬顿邮报》分析,美国政府提高关税的举措及其引发的报复性关税正在对美国汽车行业产生影响。

福特首席执行官吉姆·哈基特上月告诉美国彭博新闻记者,仅仅美国政府加征的钢铝关税就已重创福特利润。他说,钢铝关税令福特损失大约10亿美元利润,“具有讽刺意味的是,我们所用的大部分金属在美国境内采购。如果这样的情形持续下去,将造成更多损失”。

除重组业务外,福特寄望在电动车领域大展拳脚。本报综合消息

A股延续分化格局 沪指小幅收红

新华社上海10月10日电(记者潘清)10日A股延续分化格局。沪指盘中险些跌破2700点整数位,尾盘小幅收红,深证成指则维持跌势。“中小创”表现不一,创业板指数微弱反弹的同时,中小板指数表现仍较疲弱,录得近0.8%的跌幅。

当日上午综指以2723.72点小幅高开,早盘冲高至2743.55点后快速回落,险些跌破2700点整数位。下探2703.06点的全天低点后沪指震荡回升并转为红盘,最终收报2725.84点,涨4.83点,涨幅为0.18%。

深证成指延续跌势,收盘报8010.69点,跌35.70点,跌幅为0.44%。

“中小创”表现不一。创业板指数企稳反弹,但1346.70点的收盘点位仅较前一交易日微涨0.06%。中小板指数表现仍较疲

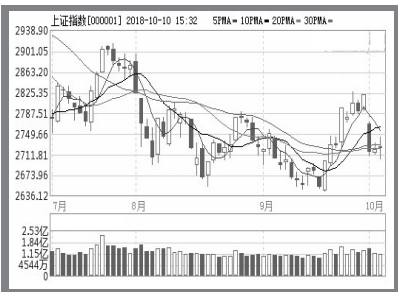
弱,跌0.77%以5405.95点报收。沪深两市1900多只交易品种收涨,明显多于下跌数量。不算ST个股,两市40只个股涨停。

大部分行业板块收涨。在市场避险情绪升温的背景下,贵金属板块出现在涨幅榜首位,建筑工程、煤炭两大权重板块涨幅也超过了1%。白酒板块大跌逾3%,海运板块表现相对较弱。

沪深B指涨跌互现。上证B指微涨0.09%至285.08点,深证B指跌0.61%至944.12点。

沪深两市分别成交1113亿元和1247亿元,总量较前一交易日微幅放大。

深沪大势分析



本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
顺利办	4.990	+1.42	34227
西部矿业	6.530	-1.95	427104
青青稞酒	12.270	-0.57	10061
正平股份	9.390	-0.84	174300
盐湖股份	9.020	+0.89	291165
青海华鼎	4.230	-0.94	9248
金瑞矿业	6.640	+0.61	4237
西宁特钢	4.570	-0.65	89462
青海春天	6.950	+3.58	39766

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
九有股份	3.05	10.11
恒通股份	13.17	10.03
德新交运	26.70	10.01
美思德	15.61	10.01
京华激光	18.91	10.01
文一科技	13.20	10.00

深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
珠海中富	3.03	10.18
千山药机	4.91	10.09
迪森股份	8.09	10.07
宝德股份	10.07	10.05
今飞凯达	6.68	10.05
中环环保	14.14	10.04

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
上海临港	19.50	-10.01	包钢股份	1.62	64500			
国机汽车	8.45	-10.01	华业资本	3.99	89727			
华海药业	15.96	-9.98	紫金矿业	3.69	80609			
华业资本	3.99	-9.73	农业银行	3.76	73872			
新力金融	7.40	-8.19	工商银行	5.55	80274			
当代明诚	11.23	-6.73	广汇能源	5.34	65565			
全新好	6.17	-10.06	中弘股份	0.98	59104			
飞马国际	5.28	-10.05	攀钢钒钛	4.19	144147			
永清环保	7.52	-10.05	京东方A	3.01	73852			
盾安环境	4.66	-10.04	乐视网	3.75	72245			
罗普斯金	7.20	-10.00	华西能源	4.00	55834			
赣锋锂业	28.89	-10.00	飞马国际	5.28	76904			

香格里拉 售票处 4328888 特价机票 8562220 24小时服务 市内免费送票 移动POS上门刷卡 招聘订票员