

債務驚魂 內房股大地震

恒大闢謠照插9% 專家：未宜撈底

網上一宗假消息引發內房股「地震」。儘管恒大（03333）否認發文請求廣東省政府為分拆業務在A股上市開綠燈，但市場關注內地房地產行業負債高企問題，觸發資金大舉拋售內房股。恒大股價昨日一度直插14.5%，雅居樂（03383）股價跌6%。大行認為，今次屬個別事件，對整體行業不構成負面衝擊，但房企的離岸發債融資渠道或受影響。證券界人士稱，投資者觀察市況發展，切忌入市低吸內房股。

負債所累

大公報記者 周寶森

內地日前流傳一份虛假的恒大聲明，請求廣東省政府支持恒大重組，分拆房地產發展業務在內地A股上市，否則該公司一旦債務違約，將對金融系統構成風險。因應有關消息，恒大即日發出澄清通告，否認發出文件，可是投資者關注該公司未能在限期前完成分拆業務A股上市，會增加其資金壓力，恒大昨日債券價格應聲下滑，連帶恒大股價亦插水，最多跌14.5%，低見13元，收市時跌幅縮窄至9.4%，收報13.78元。全日交投28億元，較上日增加6倍。

旗下恒騰網絡跌19%最傷

恒大系其他股份亦捱沽，恒大汽車（00708）股價跌12.7%，收報16.82元；恒騰網絡（00136）股價跌19%，收報0.255元。持有恒大股份的華人置業（00127）股價跌4.4%，收報3.63元，深圳控股（00604）同樣持有恒大股份，但股價僅微跌1.7%，收報2.27元。

一石激起千重浪，投資者對內房股的風險胃納亦大縮水，內房股普遍下跌。百仕達（01168）股價跌8.3%，收報0.385元；雅居樂股價跌6.6%，收報9.93元；佳兆業（01638）股價跌5.4%，收報3.85元。

第一上海首席策略師葉尚志認為，

內房股早前跟隨人民幣匯價造好，但美元匯價重拾升軌，投資者重新聚焦內房企借貸問題，投資者暫時不宜入市吸納恒大或其他內房股。

房企離岸發債難度增

瑞銀卻大派定心丸。瑞銀稱，由於房企8月份合同銷售強勁，所以整個板塊不會因為今次事件而受到衝擊，但或會增加房企在離岸市場發債的難度。幸而大部分房企已完成今年離岸融資計劃，明年上半年到期債券以在岸為主。

滙豐就把恒大評級由「中性」降至「減持」，認為公司管理層應設法挽回投資者信心，包括披露截至8月份現金及負債情況，回購美元及港元債券。

另外，分拆業務A股上市工作若延遲，該公司請求投資者不要在明年1月行使1300億元人民幣的認沽期權；分拆物業管理公司等附屬企業上市亦是可行做法。

里昂對恒大前景較樂觀。里昂稱，恒大已經與投資者商討延遲分拆業務A股上市的問題，重組工作推遲對其現金流影響不大。

里昂維持恒大「買入」評級，目標價23元。恒大股價短期調整，將為投資者提供買入機會。



恒大主席許家印

證券界對恒大事件觀點

滙豐

為挽回投資者信心，恒大應公布8月份現金、負債水平。A股上市若延遲，應尋求投資者不要行使認沽期權，回購債券，及分拆包括物業管理公司上市

瑞銀

雖然無法確定恒大的流動性是否緊張，但這或影響其離岸債券渠道。今次事件不會對整個內房行業構成重大負面

里昂

網上假新聞或引起市場對恒大流動性的擔憂，但該公司潛在的重組推遲對現金流影響有限

摩通

恒大若未能在最後期限前獲批A股上市，料可與投資者達成協議延期債務期限

內房股表現及負債比率

股份	昨收	變幅	淨負債率 (截至6月)
萬科(02202)	23.00	-2.95%	27.0%
中國海外(00688)	19.28	-2.03%	33.0%
華潤置地(01109)	33.90	-2.58%	45.9%
龍湖(00960)	43.80	-1.90%	51.4%
世茂(00813)	30.55	-3.32%	57.8%
碧桂園(02007)	9.20	-3.86%	58.1%
合景泰富(01813)	12.92	-3.29%	59.2%
遠洋(03377)	1.52	-3.79%	65.0%
綠城中國(03900)	11.04	-2.98%	66.1%
雅居樂(03383)	9.93	-6.67%	73.3%
佳兆業(01638)	3.85	-5.40%	130.0%
融创(01918)	28.95	-5.23%	149.0%
富力(02777)	9.18	-4.17%	176.7%
中國恒大(03333)	13.78	-9.46%	199.3%

資料來源：億翰智庫

恒大近日事件簿

9月6日

恒大宣布自9月7日起至10月8日，全國樓盤全線7折促銷，引起財困揣測

9月15日

恒大汽車（00708）以每股22.65元，高達兩成折讓配股，配售約1.7658億股，集資近40億元，引入騰訊（00700）、紅杉資本、雲鋒基金及滴滴出行等股東

9月24日

市場流出一份文件，聲稱恒大請求廣東省政府幫助推動公司重組獲批，否則將引發系統性風險，恒大澄清文件是「憑空捏造」

9月25日

恒大稱，已收到港交所批准物管業務建議分拆的申請

大公報製表

恒大汽車擬科创板上市 籌集389億

【大公報訊】恒大汽車（00708）公布發行人民幣股份的進展。根據港交所通告，恒大汽車擬申請首次公開發行人民幣股份並在上海證券交易所科创板上市，以配發及發行不超過大約15.56億股人民幣股份（行使超額配股權前）。

以發售價不得低於緊接董事會會議批准建議發行人民幣股份當日香港股份的收市價，即每股股份25港元計，集資額大約為389億港元。

有關建議發行人民幣股份及特別

授權須經股東於股東大會上審議通過，以及取得必要的監管批准。

恒大汽車表示，募集資金擬用於新能源汽車研發、生產及營銷網絡建設項目和補充營運資金。

分拆物管獲批

此外，恒大公布，集團早前表示有意分拆物業管理業務，並已向聯交所申請，有關申請於昨日收到聯交所批准。集團稱，物業管理業務的正式上市申請將在短期內向聯交所呈交。

恒大副主席夏海鈞於上月底的業績會上曾表示，公司分拆旗下物業業務可降淨負債率約19個百分點，集團業會繼續尋找其他優質資產分拆上市以減債。

里昂指出，恒大分拆物管對集團減債有幫助。滙豐研究亦認為，恒大回購明年到期或可行使的恒大美元債及港元可換股債券，及分拆包括物管在內的子公司可幫助減債，聯交所批准其分拆建議，對恒大減債屬利好消息。

恒大：歷來兩萬筆借款「零逾期」

【大公報訊】恒大昨晚發出通告回應市場傳聞，形容公司目前「經營正常健康、財務穩健」，並提供多項經營數據，冀穩定市場信心。

通告指出，截至今年9月24日，累計實現銷售5049億元（人民幣，下同），按年增長11.4%；銷售回款4521億元，按年增長51.3%。截至今年6月30日，現金餘額2046億元。

自今年9月3日起，公司推出全國樓盤大優惠，計劃在今年9月、10月兩個月累計實現2000億元銷售。全國在建項目共866個，均在正常開工建設。

此外，由今年3月31日起，公司開始堅定不移實施「高增長、控規模、降負債」的三年發展戰略，即實現銷售高增長，土地儲備規模嚴格控制，有息負債力爭每年下降1500億元。截至今年9月24日，公司有息負債較今年3月末已下降約534億元，融資成本下降2.24個百分點，提前歸還今年9月25日以後到期借款435億元，各項降負債成效積極顯著。

通告指出，公司成立24年來，共計借款20523筆，「從未出現利息晚付、本金逾期歸還的情況」。

◀瑞銀稱，由於房企8月份合同銷售強勁，所以整個板塊不會因為今次事件而受到衝擊

基金減持 港股連跌四周失2187點

【大公報訊】環球基金減持港股行動持續，港股連跌4個星期。恒指昨日回吐75點，收報23235點；綜合全周累計跌幅已達1219點，或4.9%，而過去4周下跌2187點。曾經是必買的新經濟股變色，恒生科技指數大跌1.9%，失守7000關，收報6918點，全周要跌6.1%。滙豐調低恒指今年底目標，由28410點降至25330點，但維持港股增持評級。

一線新經濟股沽壓較輕。騰訊（00700）股價微跌0.2%，收報503.5元；小米（01810）股價跌0.6%，收報19.72元。美團（03690）跌幅較大，回吐2.7%，收報232元。二、三線新

經濟股跌勢較急，遭軟銀減持的眾安在綫（06060）股價跌10%，收報37.35元；丘鈺科技（01478）股價跌4.8%，收報8.32元。

第一上海首席策略師葉尚志稱，新經濟股今年錄得相當大漲幅，自月初開始出現獲利回吐，相信較大壓力下，短線很難出現反彈。整體大市方面，由於市底疲弱，短期預料繼續下跌，或要試5月下旬即市低位22519點。

資金泊入公用股及本地地產股避險。中電（00002）股價升2.1%，收報73.8元。中華煤氣（00003）股價升1.6%，收報11.32元。本地地產股新

世界（00017）、恒地（00012）股價雙雙升0.5%，收報37.2元、28.75元。連日獲大股東增持的長實（01113）股價反而要跌0.5%，收報38.2元。



▲環球基金減持港股行動持續，港股已連跌4周

評級降至負面 恒大債暴瀉

【大公報訊】評級機構標普認為，恒大（03333）短債償付責任持續增加，及明年1月潛在償還部分A股戰略投資，料其流動性轉弱，決定下調恒大、其地產分支恒大地產集團，以及離岸金融平台天基控股的評級展望，由「穩定」下調至「負面」，同時確認該三家公司長期發行人信貸評級「B+」。滙豐研究亦指出，恒大在岸債受回A信件影響，最多跌25-30個點子，並出現跌停情況，因此將其評級由「中性」降至「減持」。

受評級下調影響，恒大在上交所上市的兩隻債券昨日均一度急跌至短暫停牌，其中「19恒大01」債券開市後價格即跌近21%，最多曾跌逾28%，全日跌逾21%。而「19恒大02」債券最

多更跌近31%，觸發兩次停牌，最終跌幅亦達30.05%。

恒大高收益債券的交易額則急升，在香港時間24日晚間的紐約交易時段，恒大債券交易額達到平日的10倍以上。根據彭博資料顯示，恒大已發行未償還本金的債券共28隻，總債務358.14億美元（約2775.5億港元）。

標普認為，恒大分拆恒大地產A股上市的期限為2021年1月，倘若屆時未能上市，1300億元人民幣的戰略投資中，可能會有一部分需要到期償還，恒大需要償還一部分的A股戰略投資，這將進一步影響公司的流動性。標普推算，在一半投資者贖回的情況下，恒大的流動資金來源將只能覆蓋其流動資金使用量稍高於80%。