

恒大債大手買家曝光 滙控瑞銀有份

一筆境內債今付息 恒大：如期支付

欠債蒙蒙

恒大（03333）境外債主逐步曝光，繼日本退休基金之後，國際金融機構貝萊德、瑞銀及滙控（00005）均在列。另一筆境內債今日（23日）須付息，市場統計涉資超過2億，恒大表明將如期支付。

大公報記者 許臨

根據投資研究機構晨星（Morningstar）的數據顯示，大型基金貝萊德、投資銀行滙豐及瑞銀皆屬最大買家。當中，貝萊德在今年首8個月增持3130萬元人民幣的恒大債券，另截至今年7月，滙豐在恒大的倉位也增加了40%。瑞銀則在今年首5個月增加了25%倉位。數據反映有部分基金於過去數月持續增持恒大債券，主要原因是息差擴闊及估值吸引。

另外，恒大發公告指，將於本月如期支付公司債「20恒大04」的利息，暫時緩解了投資者對相關債券可能出現付息違約的憂慮。雖然恒大能否如期支付利息仍屬未知數，但這批債券於2025年9月才到期，發行總額40億元人民幣，期限為5年，票面利率5.8厘，需每年支付一次利息，付息額高達2.32億元人民幣。而據悉，買入這批債券的不乏著名的投資機構。

事實上，恒大在中期業績中透露，截至今年6月30日，恒大總負債達1.97萬億元（人民幣，下同），當中借款為5718億元。而根據恒大去年底給政府部門的信件，這些負債並非只涉及大量銀行，也涉及逾121家非銀行機構。

境外債陸續須付息

即使恒大如期派發這批公司債的利息，但有傳恒大的債務不只1.97萬億元，還有1萬多億欠債來自在監管較少的影子銀行進行的融資，其中包括信託、理財產品和商業票據。另外，恒大今日也需支付2022年3月到期債券的8350萬美元利息，下周三（29日）則需支付2024年3月到期債券的4750萬美元利息，若恒大未能在到期日後的30日內支付利息，兩筆債券都將違約。

評級機構標準普爾表示，即使恒大的部分債務即將到期，正處於違約邊緣，也不太可能獲得政府的直接支持。上周三（15日），標普已將恒大及附屬公司的評級由「CCC」下調至「CC」，評級前景為「負面」，並指出恒大流動性可能已經枯竭，未來或出現債務重組，屆時將會進一步下調其評級。

分析：個股超跌薦中海外

若果恒大未能如期償還債務，會否出現骨牌效應影響其他內房企業，甚至有「爆煲潮」？大新銀行高級經濟師溫嘉煒認為，即使部分房企出現債務違約，但並不代表整個內房板塊也會受到影響，其實中央的推出「三道紅線」已令內房企業發展變得更健康，不少房企已由未達標轉變為部分達標或全部達標，故此，估計內房不會出現爆煲潮。

永裕證券董事總經理謝明光指，恒大的債務危機令投資者對所有的內房企業都有戒心，但實際上現時不少內房企業的價值已被低估，以中國海外（00688）為例，除了三道紅線完全達標外，平均融資成本僅3.6%，相比恒大在今年初的平均融資成本已超過9%的危險線，中國海外的營運風險其實相對低很多。經個人計算其每股資產值至少達30港元，這代表了股價（周二收報16.32港元）相對每股資產值有逾四成折讓，這情況下，即使恒大出現違約，甚至破產，對這些優質內房企業的影響也不會太大。

IMF：不會變成系統性危機

【大公報訊】國際貨幣基金組織(IMF)、日本央行均表示關注恒大債務問題。IMF首席經濟學家戈皮納特（Gita Gopinath）相信，中國有工具和政策空間來防止問題變成一場系統性危機。他分析指，房地產行業是中國經濟的重要部分，恒大的潛在違約可能對中國經濟活動和金融穩定產生影響，正密切關注事態發展。

日本央行行長黑田東彥昨日也回應恒大債務問題時。他表示，恒大債務似乎已變得相當大，但這應是恒大自身及中國房地產行業內部的問題；目前看對中國或美國經濟的影響不大，日本央行將繼續關注局勢發展。



「20恒大04」債券資料	
債券名稱	恒大地產集團有限公司2020年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）
簡稱	20恒大04
債券代碼	sz149247
類型	普通企業債
發行日	2020年9月22日
年付息次數	1
到期日	2025年9月23日
發行總額	40億元人民幣
票面利率	5.8厘
付息額	2.32億元人民幣

大公報製表

◀恒大在中期業績中透露，截至今年6月30日，恒大總負債達1.97萬億元人民幣。

人行前顧問料恒大將「一拆四」

【大公報訊】對於恒大陷入債務危機，中國人民銀行前顧問、清華大學經濟管理學院教授李稻葵估計，恒大長遠有機會分拆為4部分，包括房地產開發、金融、電動汽車及其他商業企業，而分拆後將出售給個別公司，甚至一些地方政府，而外界熟知的恒大

恐不復存在。

李稻葵在CNBC亞洲財經頻道節目中表示，恒大違約可能會減緩中國各地開發項目的進度，對地方經濟構成影響，促使地方和省級政府用自己的資金介入，讓這些項目繼續進行。同時，央行亦將對目標行業增加流

動性，以確保恒大違約的溢出效應「不會傳播得太遠、太快」。目前預測對GDP影響程度仍言之尚早，若事態從現在開始得到控制，粗略計算只會構成1個基點的影響。對於中國金融體系方面，李稻葵認為影響微乎其微，因為並沒有恒大債務的衍生工具。

官媒：房企需改變高槓桿高負債

【大公報訊】內地官媒《經濟日報》周三發文評論內地房地產行業，文章更以「房企行至十字路口」為題，內容指個別房企的債務危機，屬房地產行業長期高槓桿、高負債模式下蘊藏風險的集中體現。高槓桿、高負債模式如不改變，可能還會有更多企業走向危機。

文章指出，房地產行業對經濟增長有很大貢獻，同時亦給地方財政帶來支持。不過行業的就業人數眾多，企業的經營風險需高度關注。即使目前只是個別內房企業出現債務危機，但整個行業也需要全面梳理，並及時化解存在的風險。

此外，文章也提及由於中國住房已不再短缺，內房企業應明白借助高槓桿、快周轉

來實現高利潤的日子已不再，企業要維持增長，由財務槓桿驅動的擴張型模式已不適合，必需邁向質量效益型以穩健發展。未來內房企業應緊跟政策發展方向，經營者轉變心態，積極應對形勢變化，或能在城市更新、住房租賃、社區養老、老舊小區改造等方面獲得更多發展機會。

警惕潛在金融風險

《經濟日報》在上周的發文已指出，不論國有大型商業銀行、股份制商業銀行還是城市商業銀行，大部分銀行在房地產領域的不良貸款餘額、不良貸款率均出現「雙升」，需高度警惕房地產行業所帶來的潛在金融風險。

而在上月24日，《經濟日報》亦表示恒大作為房地產行業的頭部企業，應認真落實中央關於房地產市場平穩健康發展的決策部署，努力保持經營穩定，積極化解債務風險，維護房地產市場和金融穩定。文章亦明言，所有房企必須要遵守監管規則，「不踩線、不逾矩」，守住不發生系統性金融風險的底線。

此外，安徽省安慶市土地收購儲備中心昨日發布公告稱，因安慶粵通置業欠繳土地出讓金，安慶市人民政府已依法解除恒大中央公園項目地塊國有建設用地使用權出讓合同。據此前報道，該項目為恒大地產在去年3月23日摘地，4月11日案名恒大中央公園正式發布。

內銀：積極應對 風險可控

【大公報訊】恒大債務危機令市場擔憂房地產衝擊銀行資產質量。中秋節後首個交易日，A股銀行板塊昨日大跌1.73%。對此，專家認為，銀行總體風控嚴格，房地產貸款對頭部銀行影響較小。

在恒大的1.97萬億元（人民幣，下同）債務規模中，借款大概佔5718億元，所以投資者擔心房地產衝擊銀行資產質量。為此，興業銀行、江蘇銀行、無錫銀行、浙商銀行、上海銀行等多家銀行都在投資者互動平台上回應相關問題。

興業銀行表示，銀行一直嚴格監控對恒大的授信業務，只介入少量一二線城市且資質較好的房地產開發項目融資，沒有涉及非房地產板塊，存量業務抵質押充足，今年以來已經根據項目開發進度逐步壓降授信敞口有效管控風險。該行又指，已全面加强項目管理，配合地方政府「保交樓」，並積極採取有效應對措施。

興業等銀行回應 業務佔比小

江蘇銀行指出，恒大在該行的業務規模

小、佔比低，抵質押充分，沒有風險敞口。無錫銀行更稱，目前與沒有信貸業務往來。光大銀行表示，目前大型集團企業在該行的授信敞口均相對可控，不會對資產質量趨勢產生實質性重大影響。浦發銀行亦指，與恒大合作規模較小，風險可控。

展望後市，業內人士認為，恒大事件對銀行的資產質量會有一定影響；對於一些大型銀行，由於恒大業務的佔比較小，影響也十分有限；而對於一些股份制銀行、城商行、農商行，後續影響則可能不小。

君柏3房3500萬沽 持貨4年半蝕11%

【大公報訊】地產股上周下挫，樓價見頂之說甚囂塵上，中秋假期二手吹淡風，其中何文田君柏有3房大單位以3500萬沽，賣方4年半賬蝕逾400萬；老牌屋苑美孚新邨3房戶連減多口價以1038萬易手，比同類半年前售價低15%。

入伙以來頻錄損手的君柏，新近再添一宗蝕讓成交。消息指，君柏1座高層A室，實用面積1623方呎，近日以3500萬元易手，實用呎價21565元。據資料，原業主於2017年2月以約3942萬元向發展商買入上址，持貨逾4年半，賬面貶值442萬元，蝕幅約11.2%。

挾屯馬綫效應的新蒲崗譽，港灣也有業主讓步。美聯物業聯席區域經理黃森傑指，6座低層G室2房戶，實用面積525方呎，單位望開揚內園景，原業主9月初以1080萬元放盤，因見經濟波動，

遂減價85萬以995萬元賣出，實呎18952元，為屋苑2房戶近年罕有跌穿千萬元；同座低層2房戶今年7月成交價1080萬元，是次成交樓層較高，造價卻低約8%。

美孚業主劈價15%賣樓

傳統屋苑亦錄低價成交，美聯物業高級區域營業董事吳志輝指，美孚新邨有業主減價逾180萬沽樓，單位是3期百老匯街86號中低層C室，實用面積848方呎，採3房套間隔，望內街景，原業主開價1220萬元，連減多口價終以1038萬元賣出，累計減價共182萬或15%，實用呎價12241元，比銀行網上估值1123萬低水85萬元。翻查資料，樓上中層C室於今年3月以1228萬元易手，是次造價便宜190萬或15%。不過，原業主早於2007年6月以383萬元買入上址，

即使劈價賣樓，賬面仍賺655萬元。

此外，中原地產資深區域營業經理賴軒軒指，九龍灣德福花園錄中秋節成交，單位是N座中層05室，實用面積551方呎，望園景，新近以820萬元易手，實呎14882元，屬市價；原業主2017年6月以701萬元購入，持貨逾4年，賬面賺119萬元或17%。



◀何文田君柏有3房單位業主賬蝕四百四十二萬賣樓。

中秋假期一手只賣14伙

【大公報訊】今年中秋只有翌日假期1天，未有與周末形成連假，市場缺乏全新大盤開售，總結昨單日假期新盤只沽14伙，重回前年修例風波期間的低水平。

翻查資料，雖然去年疫情肆虐，但中秋及國慶連假4天，一手盤共賣約80伙；而前年中秋周末有3日連假，修例風波下亦錄14宗一手成交。若要與中秋單日假期比較，要追溯到2017年，當年一手成交達40伙，相比之下，今年成交減少65%。

匯璽III更新價單 個別漲25%

綜觀昨日錄成交的一手盤，包括會德豐、信置（00083）等合作的西南九龍維港滙III賣出2伙，包括2座22樓、23樓D室，成交價分別927.2萬元、893.27萬元，單位面積均為310方呎，折合實呎分別29814及28723

元。維港滙系列9月迄今已售約58伙，套現逾8.4億元。

不過，發展商信心似乎未受影響，個別新盤照加價。新地（00016）旗下南昌站匯璽III更新價單，把11伙單位售價調升，個別比2年前加價25%。

據一手銷售資訊網資料，匯璽III更新3張價單，合共11伙調升售價，其中第8座42樓B室，實用面積366方呎，價單售價上調至1555.5萬元，比2019年首度推出價1238.9萬調升25.6%。同時，6座12樓B室，實用面積1047方呎，價單售價上調至3991.7萬元，加幅約9.9%，單位去年11月首度推出，至今已加價3次，累計加幅16.6%。發展商同時發出新銷售安排，加推11伙於周六（25日）起發售，亦推出2伙於下周一（27日）起招標。