

# 公司披露遭追債20億 承認缺水無力還

## 粵政府約談許家印 派員促恒大處置

重  
拳  
監  
管

恒大(03333)公布被追債2.6億美元(約20.2億),並承認以目前的流動性情況,集團不確定是否擁有充足資金繼續履行財務責任,並使債權人要求債務加速到期。對於恒大公告的有關言論,廣東省政府晚間緊急約談許家印,並同意恒大請求派出工作組督促恒大處置風險。而人行、銀保監、中證監相繼發聲,稱關注恒大事件,但相信不會影響整體資本市場穩定。

大公報記者 麥雲迪

恒大昨公布指,收到債權人要求公司履行一項金額為2.6億美元擔保義務的通知,但恒大承認,以目前的流動性情況,集團不確定是否擁有充足資金繼續履行財務責任,相信此次被要求履行上述擔保義務下,而集團可能未能履行擔保或其他財務責任的情況下,可能導致債權人要求債務加速到期。

對此,廣東省人民政府晚間發聲明,稱對此事高度關注,並於昨晚立即約談了恒大集團實控人許家印。廣東省政府聲明中指,已應恒大集團的請求,為有效化解風險,保護各方利益,維護社會穩定,廣東省人民政府同意向恒大集團派出工作組,督促推進企業風險處置工作,督促切實加強內控管理,維護正常經營。

### 人行批經營不善 盲目擴張

對於廣東省政府派出工作組,人民銀行回應表示支持,認為是協助恒大維護正常經營的有力舉措,人行將繼續配合廣東省政府、相關部門和地方政府,做好風險化解工作,維護房地產市場的健康發展,維護住房消費者合法權益。

人行認為,恒大風險主要源自於自身經營不善、盲目擴張。該行指,境外美

元債市場高度市場化,投資者較為成熟、甄別能力較強,對於相關問題的處理也有清晰的法律規定和程序。短期個別房企出現風險,不會影響中長期市場的正常融資功能。人行又強調,近期境內房地產銷售、購地、融資等行為已逐步回歸常態,一些中資房企開始回購境外債券,部分投資者也開始買入中資房企美元債券。

### 中證監:房地產總體健康發展

人行又表示,有關部門將繼續保持與境外市場相關監管部門溝通,敦促境外發債企業及其股東,遵守市場紀律和規則,處理好自身債務問題,履行法定償債義務。對於企業匯出資金償付及回購境外債券,有關部門將在現行政策框架下提供支持和便利。

中證監認為,恒大屬於個案風險,目前內地房地產行業總體保持健康發展,大多數房地產企業堅守主業、經營穩健,其中A股市場運行總體平穩,韌性較強、活躍度較高,交易所債券市場違約率保持在1%左右的較低水平。而涉房上市公司、債券發行人經營財務指標總體健康,相信恒大集團風險事件對資本市場穩定運行的外溢影響可控。



恒大主席 許家印。

### 恒大近期事件簿

12月3日	廣東省政府約談許家印 有債權人追債2.6億美元	11月18日	恒大出售恒騰網絡套現超過20億元
12月2日	旗下廣州凱隆置業減持嘉凱城,涉資約1.45億元	11月10日	恒大汽車配售約1.75億股,集資約5億元
11月26日	傳廣州市政府旗下公司接管恒大足球場	11月初	恒大將旗下創盈財務向屯門瑤瓏灣業主借出的貸款,再授予另一財務公司借款套現,約3至4億元
11月25日	許家印場外減持股份套現,涉資約27億元	10月底	許家印將持有的香港山頂布力徑獨立屋抵押予銀行借款約3億元
11月19日	恒大汽車配售9億股,每股3元,集資約27億元	7月至11月	許家印向恒大注入超過70億元人民幣現金

大公報製表

### 官方機構回應恒大欠債

廣東省政府	對恒大無法履行擔保責任高度關注,立即約談了恒大集團實控人許家印,並應恒大請求,同意向恒大派出工作組
人民銀行	短期個別房企出現風險,不會影響中長期市場的正常融資功能
銀保監會	恒大對一筆境外債券未能履行擔保義務是市場經濟中的個案現象。恒大全部債務中金融債務佔比約三分之一,不會對中國銀行業保險業的正常運行造成負面影響
證監會	恒大經營管理不善、盲目多元化擴張,最終導致風險暴發,屬於個案風險。

大公報製表

### 銀保監會:合理發放房地產貸款

【大公報訊】對於恒大引發的內房債務爆煲問題愈趨嚴峻,內地相關監管部門強調會支持房地產平穩健康發展,銀保監會於回應中表示,要支持房地產和金融業的金融服務,保持行業能夠獲得正常、合理融資,並促進行業健康發展。

銀保監會發言人稱,將認真貫徹國家有關政策,在落實房地產金融審慎管理的前提下,指導銀行保險機構做好對房地產和建築業的金融服務。又稱現階段,要根據各地不同情況,重點滿足首套房、改善性住房按揭需求,合理發放房地產

開發貸款、併購貸款,加大保障性租賃住房支持力度,促進房地產行業和市場平穩健康發展。

另外,銀保監會強調,金融監管部門依法保護消費者、投資者和經營者正當權益的原則立場不會有任何改變,又強調,中國金融的市場化、法治化和國際化改革開放取向不會有任何改變。銀保監會又表示,廣東省等地方政府和部門正在依法依規指導督促恒大集團及其所屬企業妥善有序化解風險,積極推動項目復工復產建成交樓,銀行、保險等金融機構,也正在積極參與相關工作。

## 恒大被追佣金435萬 涉港兩盤

【大公報訊】恒大財困問題嚴峻,日前在本港遭香港地產代理商總會入稟高等法院,追討被拖欠逾435萬元的佣金,涉及其在港發售的兩個樓盤長沙灣恒大·睿峰,及屯門恒大·瑤瓏灣。入稟狀指,香港地產代理商總會獲委聘為恒大·瑤瓏灣的售樓代理,並完成多宗交易,但在原告多番要求下,被告仍未有支付佣金,遂入稟追討。

約18%股權,套現21.28億元,出售價格較恒騰11月17日的收市價每股1.69元折讓約24.26%。至於與恒大共同投資恒騰的騰訊(00700),目前仍持有恒騰19.7%股權。



▲恒大被香港地產代理商總會追討逾435萬元佣金,涉睿峰及瑤瓏灣兩盤。

### 恒騰擬改名儒意控股

另外,恒大早前盡沽恒騰網絡(00136)所有股份後,恒騰網絡公布希望改名為「中國儒意控股有限公司」,及更換公司標誌,以撇清與恒大的關係。董事會認為,更改名稱可更適切反映公司的企業形象,使公司更能物色及爭取商機作未來發展。

資料顯示,恒大於11月18日按每股1.28元的價格,盡沽所持有的恒騰剩餘

## 郭英成兩女辭任佳兆業子企執董

【大公報訊】佳兆業(01638)尋求置換12月7日到期的4億美元(約31億港元)的債券提案以失敗告終,面對難以舒緩的財困,主席郭英成(右圖)「讓女兒先走」,相繼安排兩名女兒郭灝麗、郭曉欣辭任佳兆業健康(00876)



及佳兆業資本(00936)的執董職位。分析相信,佳兆業此舉不排除是為賣盤作準備。佳兆業昨日股價跌8.82%,收報0.93元,首度跌穿一元淪為毫子股。

其中郭灝麗辭任佳兆業健康執行董事,而郭曉欣則分別辭任佳兆業健康執行董事兼聯席總裁,及佳兆業資本的執行董事職務。晉裕環球資產管理投資組合經理黃子榮稱,佳兆業健康最新人事變動,不能排除是為賣盤鋪路,只是投資者不容易捕捉到,潛在賣盤的短線操作機會。駿達資產管理投資策略總監熊麗萍認為,今次人事變動未必預示佳兆業健康潛在賣盤;郭氏姊妹在落實賣盤後辭職,亦不會構成任何不利不利的地方。

除佳兆業外,奧園(03883)於周四被債權人要求償還約6.512億美元的融資,公司承認並無付款或就替代付款安排與該等債權人達成協議。受消息刺激,奧園昨日股價急挫11.88%至1.78元收市,創4年新低。

### 分析:或為易手鋪路

佳兆業早前警告,將於12月7日到期的4億美元債券,若債權人不同意置換為2023年6月到期的新票據,公司可能無力償還,並面臨國際債務再次違約的風險,且可能考慮進行替代的債務重組,不過有關提案在債權人的反對下以失敗告終,公司承認並無償還該筆4億美元債券的方案,佳兆業勢必面臨違約風險。

日前有報道指,佳兆業正與投資者商討賣產計劃,有投資者有意注資20億美元,或認購佳兆業旗下上市公司如佳

## 調控收緊 A股逾十企爭相剝離地產業務

【大公報訊】恒大(03333)等巨型房企相繼出現財務問題,中國房地產市場似乎「無得做」,不少A股企業也相繼剝離地產業務。內地傳媒報道統計,今年以來,最少已有超過十家A股上市公司宣布有意,或已經剝離房地產相關業務,不少股價更因此而大升。

內地傳媒報道,近期宣布退出房地產業務的順鑫農業,於12月1日晚發公告稱,為進一步聚焦主業,公司擬轉讓北京順鑫佳宇房地產開發有限公司100%股權。出售後公司將不再持有順鑫佳宇股權,順鑫佳宇亦不再納入公司合併報表範圍。受消息刺激,12月2日公司股價漲停。

其實除了順鑫農業外,不少企業公布出售房地產業務後,均獲得評級機構調升評級,股價亦有一定程度增長,如今年9月28日,中國電建稱為履行與控股股東電建集團之間同業競爭的有關承諾,正在剝離房地產置入電網資產,因此收到多家機構的「買入」評級。而9月17日,廣宇發展與魯能集團、都城偉業進行資產置換,以地產業務換取新能源資產,公司股價連續出現多個漲停板。

事實上,不少剝離地產業務的公司,均是農業、鋼鐵等前期毛利率較低的公司,而原本地產業務是作為高槓桿、高周轉的代表,毛利率遠高於主業。但隨着近年房地產業務毛利率下降,及調控政策的持續收緊,中國房地產市場情緒亦明顯回落,購房者置業情緒偏弱,房企投資意願和動力不足,均使這些企業主業毛利率與房地產業務拉近,甚至反超,也推動了企業剝離房地產的步伐。

入」評級。而9月17日,廣宇發展與魯能集團、都城偉業進行資產置換,以地產業務換取新能源資產,公司股價連續出現多個漲停板。

事實上,不少剝離地產業務的公司,均是農業、鋼鐵等前期毛利率較低的公司,而原本地產業務是作為高槓桿、高周轉的代表,毛利率遠高於主業。但隨着近年房地產業務毛利率下降,及調控政策的持續收緊,中國房地產市場情緒亦明顯回落,購房者置業情緒偏弱,房企投資意願和動力不足,均使這些企業主業毛利率與房地產業務拉近,甚至反超,也推動了企業剝離房地產的步伐。

### 近期退出地產業務A股公司

中國電建(601669)	大港股份(002077)
順鑫農業(000860)	四川成渝(601107)
海南椰島(600238)	杭蕭鋼構(600477)
廈門鈞業(600549)	廣宇發展(000537)
廈門閩貿(600755)	奧園美谷(000615)
中天金融(000540)	華僑城A(000069)
TCL科技(000100)	大公報製表

## 恒指ADR早段跌476點 阿里穿110元

【大公報訊】美證監推新規,加上就業數據未如預期,利淡投資者信心。美股納指急跌超過2%,恒指ADR早段急挫超過476點,報23289點。一眾在美掛牌的港股預託證券(ADR)普遍受壓。其中科網股沽壓較大,近期弱勢的阿里(09988)ADR瀉8.5%,折合約109港元,而美團(03690)及騰訊(00700)亦失近半成,分別報228元及441元。

駿達資產管理投資策略總監熊麗萍稱,不管是滴滴退市或美國證交會的新規,基本上與騰訊(00700)、

美團(03690)無關,但昨日股價仍要跌,顯示市場對中資科網股的悲觀情緒濃厚。由於投資者無法知道監管政策何時「出盡」,所以持觀望態度,導致科網股走勢愈來愈弱。熊麗萍預期,騰訊股價在450元會有支持。騰訊昨日股價跌2.3%,報462.6元。

晉裕環球資產管理投資組合經理黃子榮稱,中資科網股跨界經營、資本無序擴張的年代已經不復返;它們業務增長空間無限,到今天已變成增長空間有限。科網股已欠缺短線操

作機會,若願意長線,現價可以慢慢吸納騰訊、京東。

整體港股方面,恒指昨日跌22點,收報23766點,全周累跌313點,連跌三周。科指昨日跌92點,報5925點,全周跌226點。

市況偏淡無損北水南下掃貨,港股通淨流入(買入扣除賣出)約33.6億元,並連八日錄得淨流入。其中,美團最受北水歡迎,全日錄得近9億淨買入金額,其次為中國電力(02380),淨買入約5億元,第三位為4.9億元的快手(01024)。