



■內地去年以來樓市疲弱，多項產業受累陷違約危機。 資料圖片

# 債務風暴 內房違約打擊面擴 中國鎳資源陷危機

香港文匯報訊（記者 涂若奔）去年以來內地經濟放緩，房地產市場疲弱不振，除直接衝擊內房企，部分內房股出現違約外，鋼材、資源等產業亦受到劇烈打擊。昨日網傳一份「深圳地產預警名單」，令市場風聲鶴唳，一股債務風暴正在掀起，波及更多企業及行業。中國鎳資源（2889）繼上個月債券違約後，近日在兩家本港銀行的貸款亦違約，涉及資金總計達3.2億元。該股昨日收報0.175元，大跌17.45%。

中國鎳資源本周三發公告披露事件，承認「或會進一步觸發其他貸款融資及/或債務及/或股本證券的交叉違約，繼而對財務狀況造成重大負面影響」。公告披露，公司本周三接獲一封由中信銀行發出的催還信件，要求公司於今年1月22日前全數償還所有未償還本金共2,561.60萬美元（約1.99億港元）、應計利息、其他費用及任何尚欠中信銀行的金額。如屆時未能支付未償還金額，中信銀行與公司簽訂的利率掉期合同將立即被終止，且將會因利息撥回造成損失。

## 中國鎳資源遭催還款

另外，公司同時接獲一封由上商銀行發出的催還信件，亦是要求公司於同一日之前全數償還所有未償還本金共1,565萬美元（約1.21億港元）、應計利息、其他費用及任何尚欠上商銀行的金額。公司稱，正在評估上述違約事件及

其他潛在違約事件，對其他貸款額度及集團所發行債務及股本證券的影響。

上述事件或會進一步觸發其他貸款融資及/或債務及/或股本證券的交叉違約，繼而對集團財務狀況造成重大負面影響。公司已委聘新百利融資為其財務顧問，以就可能的財務安排（包括但不限於集團重組及債券重組）向董事會提供意見。

這是中國鎳資源兩個月來第二次陷入違約危機。早在去年12月，公司已發公告披露，於2018年到期的有抵押優先債券及有抵押可換股債券，以及一批今年3月到期的債券，因未能如期支付利息發生違約。三批債券的未償還本金分別為3.91億元、1.44億元及2,840萬元。

## 網傳「地產預警名單」

有分析認為，內地房地產疲弱不振，令鋼材產銷量大幅下跌，是導致中國鎳資源深陷危機的重

要原因。這家公司此前的名稱為「中國特鋼」，其後雖然更名為「鎳資源」，但翻查資料發現，其產品主要是「含鎳之不銹鋼基料、軸承鋼及彈簧鋼為主的特殊鋼產銷，以及礦石貿易」。另外，近日網上流傳一份「深圳地產預警名單」，聲稱有10多家內地地產企業的高層正在接受當局調查，雖然消息尚未證實，但這進一步加劇了市場對地產企業的悲觀氣氛。分析普遍預料，鋼材相關企業的生意亦將長期蕭條。

事實上，內地鋼企因產能過剩，近年來本就瀕臨破產邊緣。據《第一財經》上個月報道，截至去年8月，內地重點大中型鋼鐵企業負債總額已達3.18萬億元（人民幣，下同），同比增幅為4.9%，相當於「每天一睜眼，就有多達6個億的新增債務」。內地海關訊息網亦披露，去年11月底內地出口的一些鋼材產品折合人民幣計，每斤價格也就是2元左右，與市場上白菜價格相當，是真正將鋼材賣出了「白菜價」。

## 花樣年及恒盛食驚風散

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）繼佳兆業（1638）風波之後，內地媒體昨天報道指，深圳房企花樣年（1777）位於深圳寶安區其中4套房源遭房管局鎖定。受消息拖累，公司股價昨天一度重挫16.3%，創下有史以來最大跌幅。無獨有偶，恒盛地產（0845）大股東張志熔，傳捲入受查的落馬前高官案，拖累其股價昨天急挫23%至0.83元。

### 房源已售疑與業主有關

深圳市規劃和國土資源委員會網站公告稱，花樣年在深圳的一項自有4套房源遭管理局鎖定，但並未公布何時開始鎖定，涉及項目為花鄉家園。不過，花樣年隨即向媒體表示，此次鎖定和佳兆業狀況不同，是次遭鎖定的樓盤早在2010年就銷售完畢，早已和花樣年無任何關係，意味著這些已收樓物業的鎖定，應該與業主有關。

新加坡獨立信用研究機構Lucror Analytic稱，投資者現在十分警惕與內房相關的潛在監管風險和政治風險，昨天更下調對花樣年2017年到期債券的評級，由「持有」降至「賣出」。

### 張志熔不識受查前官員

與此同時，近期內房的傳聞滿天飛。有內地媒體報道指，恒盛地產大股東張志熔與去年一名涉及貪腐案落馬受查的前高官，以及有關人士關係密切，更傳出張志熔已遠避美國，集團旗下地產項目亦停工多時。不過旋即再有媒體報道指，張志熔本人在上海亮相，澄清其身在美國的傳聞。恒盛亦澄清，張志熔與受查的相關前官員素不相識，從未有任何形式的交集或商業往來。

## 深圳再有房企被鎖房源

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）繼深圳知名房地產企業佳兆業（1638）多處物業千套房源被鎖後，14日晚深圳房管局官方網站訊顯示，民生東都深圳房地產公司的東都中央王座239套，以及榮超地產旗下榮超大廈133套房源遭深圳房管局鎖定。粗略統計，上述兩家在深圳房管局所鎖房源已達到372套。在佳兆業深受反腐拖累後，深圳房企已是危機重重。

### 東都稱正逐步解封

對於房源遭鎖定，深圳房管局官網指出是處於限制狀態或開發商存在違規行為，導致售房系統被管理局鎖定。在佳兆業房源遭鎖定後，當局給出解釋一方面為可能涉及司法因素，開發商方面涉及債務問題；另一方面為反腐問題，開發商涉嫌相關責任遭鎖定。東都的銷售人員對外表示，其項目遭鎖定與佳兆業的問題不同，主要由於此前資金問題拖欠施工方華西企業費用，導致施工方告上法院，在2014年8月已立案查封整個項目，現在項目正逐步解封，公司在正常銷售。

### 榮超全部房源解鎖

深圳房管局官網昨日顯示，榮超大廈14日晚被房管局鎖定的全部房源狀態由「管理局鎖定」變更為「初始登記」，表明其可以正常銷售，瞬間的變化令市場不解。

## 廈門全面鬆綁限購救樓市

香港文匯報訊（記者 葉臻瑜 廈門報道）去年第四季內地百城房價環比漲幅居首位的廈門，今日（16日）起全面取消商品住房限購措施。業內人士分析，去年年初以來樓市低迷，廈門在去年8月取消島外限購對救市的刺激並不明顯，政府不得不鬆綁限購，刺激二手房交易市場回暖。

### 料吸市場購買力

以宜居著稱、為福建唯一副省級城市的廈門，自2012年6月以來曾創下28個月房價不跌的奇跡，同比漲幅多次居內地首位，堪稱內地樓市「神話」，被網友稱為「中國房價最堅挺的城市」。中國指數研究院統計數據顯示，去年全年廈門住宅均價累積上漲幅度達12.27%，居百城第二；廈門去年12月新建住宅平均價格為每平方米21,152元，僅次北京、上海、深圳之後，位列第四。廈門大學管理學院副院長、知名經濟學專家戴亦一對廈門臨時調整限購措施直言「有點意外」。他分析稱，此番應該是針對二手房交易市場不太活躍採取的措施，「島內全面放開限購，勢必引致部分購買力轉向島內，尤其之前被限制在島內購房的外地購房者」。他還表示，原先推出部分限購，相當於令房地產市場「跛腳」，但房價終究是市場決定的，鬆綁後廈門島內外將回歸正常的良性互動。「今年甚至上海亦有可能取消限購，廈門這麼做是遲早的事」。在廈門地產評論專家程凌虛看來，廈門房價雖然一直領跑內地樓市，但並非「金槍不倒」。他認為，內地樓市已經進入冰河期，限購全面放開效果亦是有限的，「還是要做好長期過冬的準備」。

## 離岸債息飆 加速內房企失血

佳兆業（1638）債務違約風波擴大，不單止公司本身的離岸債券價格暴瀉，事件更可能拖累其他內房企業發債。考慮到今年有大量點心債到期，加上滬港通、RQFII等計劃擴大資金匯回管道，佳兆業風波或令原本已陷融資困境的內房企業雪上加霜，資金壓力甚至可能持續整年。

### 花樣年債券大跌

另一內房股花樣年（1777）深圳項目「花鄉家園」有4個單位遭當局鎖定。彭博引述接近花樣年人士表示，經了解後，已確定該4單位目前已出售及交付予業主，至於鎖定的原因，公司現時仍在了解，冀今日稍後有進一步消息公告。

不過消息已令花樣年一隻債券大跌，該公司

一隻2019年到期的美元債券從77跌至本周三的65.1，創出自2014年1月面市以來的最低紀錄。花樣年昨日的股價一度重挫16.3%，創下有史以來最大跌幅，收市則跌4.65%。

彭博匯總數據顯示，花樣年目前仍有價值10.8億美元的債券尚未到期。其2.5億美元2017年到期的債券重挫14.4，至80.2，創紀錄低點。

### 融資壓力再增大

佳兆業風波令投資市場如驚弓之鳥，離岸債券舉步愈見愈高，直接影響企業發債意願，離岸人民幣市場今年迄今無發行過任何高息債券。不過減少發債不等於企業沒有融資需求。根據湯森路透數據，2015年內房企業將有約39億美元（約302.3億港元）的美元、歐元、

日圓債券和點心債到期，佳兆業風波或令原本就緊張的內房企業，面臨更大再融資壓力。

根據匯豐點心債指數，高息債券和無評級點心債平均孳息上周四觸及7%紀錄高位，高於年初的6.4%。高孳息令發行商望而卻步，今年點心債發行規模能否延續去年歷史高位，業界並不樂觀。

與此同時，內地發債環境改善，亦降低非金融實體的離岸發債需求。滬港通、人民幣境外合格機構投資者（RQFII），以及年內可能通車的深港通紛紛吸引資金回流，香港市場人民幣融成本過去數月已經升高，未來中資企業於海外的融資壓力只會愈來愈大。 ■記者 張易

特稿

## 佳兆業鎖盤傳擴至杭州

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞、孔雲瓊）內房企佳兆業（1638）的困局一浪接一浪。深圳市中級人民法院公告顯示，中國銀行（3988）與佳兆業的官司將於3月24日開庭。與此同時，有傳公司旗下受當局鎖定的盤源已擴至杭州，涉及749伙。該公司昨天仍維持停牌。

### 749伙禁止銷售

深圳市中級人民法院文件指，佳兆業與中國銀行訴訟案立案時間為本月7日，被告還包括陳易權和吳鑫龍。與此同時，杭州透明售房網顯示，佳兆業位於杭州五常一個樓盤全部顯示變成「限制房」，涉及749伙禁止銷售。截至發稿，佳兆業杭州其他項目正常。

### 法院凍資6.5億元

內地媒體指，該杭州盤被鎖，源於一筆約6.5億元（人民幣，下同）信託借款出現問題。佳兆業於2013年以約10.1億元取得杭州項目，並成立項目公司，由佳兆業持股51%，愛建信託持股49%。本月12日，上海掛牌的愛建股份發布公告稱，旗下子公司愛建信託已向上海市第一中級人民法院起訴，要求佳兆業下屬公司提前歸還6.5115億元信託借款本息。法院已受理將於3月11日開庭審理，並裁定凍結佳兆業杭州公司6.5115億元賬戶存款。目前佳兆業杭州公司仍有待集團總部指示對應



方案。

### 萬科接手滬盤

另外，因考慮到佳兆業存在破產風險，萬科（2202）已終止接盤其上海青浦項目，佳兆業原本可以指望的12億元套現資金亦就此泡湯。佳兆業公告顯示，上海萬科終止有關出售上海青浦萬科地產及股東貸款的協議。佳兆業雖未

透露具體原因，但提到是萬科方面沒有支付款項導致停止協議。

上海青浦萬科曾為佳兆業回歸一線城市的重要佈局，項目位於青浦區重固鎮，地盤面積約9.06萬平米，可建築面積約15.41萬平米。

目前佳兆業深陷被追債泥潭，向其索要資金的金融機構已增至24家。還有數百名業主紛紛抱團維權，有人希望政府能夠出面保障權益。

■傳佳兆業旗下受當局鎖定的盤源已擴至杭州。圖為該公司旗下樓盤。 資料圖片