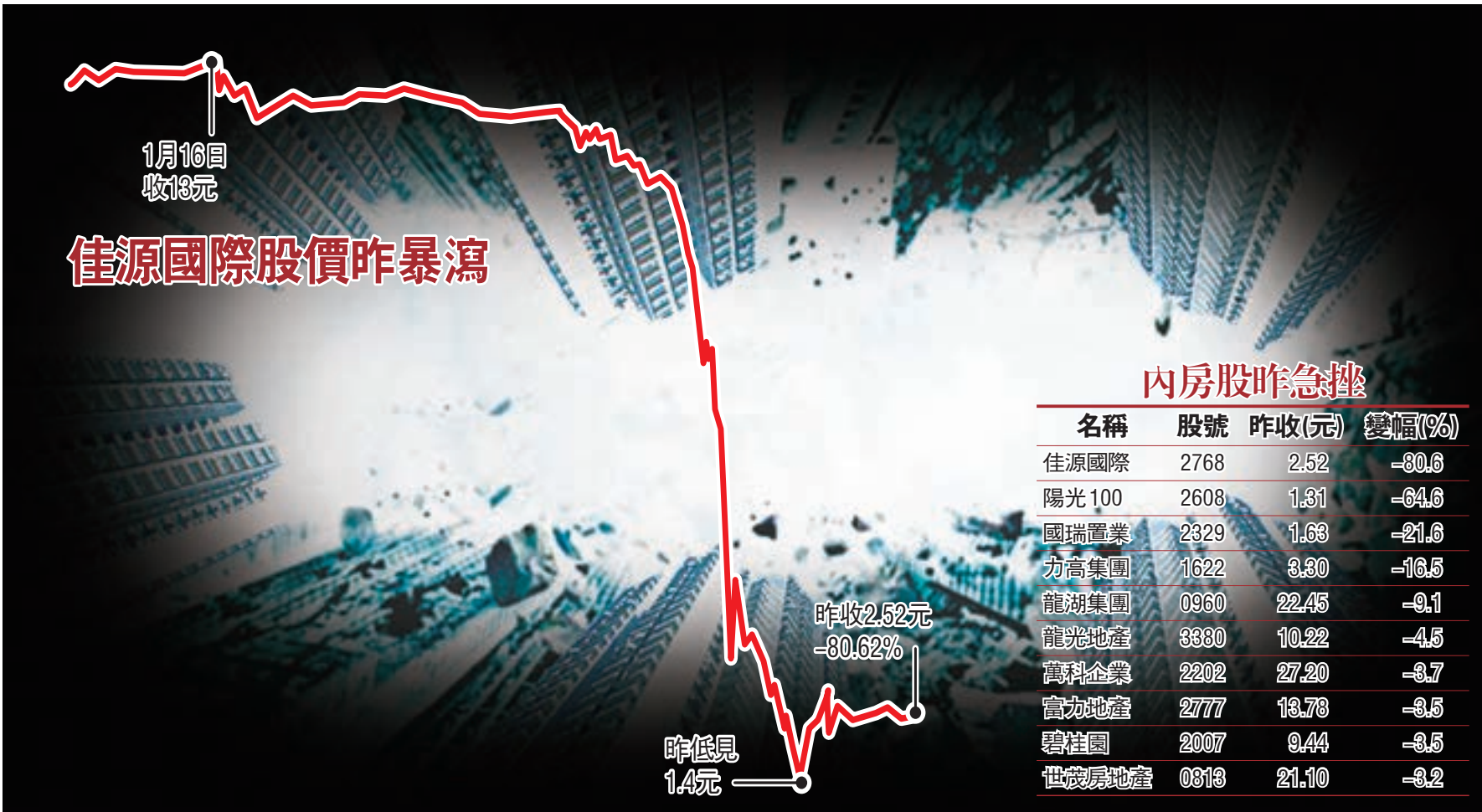


南京房企老闆上吊亡 引發債務危機憂慮 小型內房大洗倉 佳源閃崩81%



香港文匯報訊（記者 周紹基）英國政局暫時緩和，但市場在熊市下，總會輕易地找到壞消息。南京小型內房企老闆日前上吊亡，掀起內房負債危機憂慮，令在港上市的內地小型房企昨爆發洗倉潮，大市由升轉跌，港股繼續受制27,000點大關。外電報道，小型內房股佳源國際(2768)昨天有3.5億美元、票息8.125厘的債券到期，令佳源大瀉80.6%，消息還拖累多隻細價股暴跌。惟佳源在收市後聲明，稱有關優先票據已確認全數償還。

近日南京發生小型房企老闆懷疑不堪負債而上吊自殺事件，市場憂慮內地的小型房地產商經營環境繼續困難，所以昨日有3.5億美元債券到期的佳源，引發了市場的恐慌性拋售。該股一開市曾升至13.26元，但踏入午市該股即現「插水式」下跌，一度低見1.4元，跌幅近九成。最終該股從低位回升至2.52元報收，跌幅仍達80.62%，成交逾11億元。該股一日間市值蒸發近263億元，只餘63億元，可謂損失慘重。

佳源確認27億債券全數償還

不過，佳源在收市後卻公告，該集團共值3.5億美元(約27.3億港元)、票息8.125厘的優先票據，已確認償還全數款項，並強調現時財務狀況健康，業務運作正常，管理層對公司未來發展充滿信心。該股去年的合同銷售金額約人民幣201.8億元，同比增長94.6%。分析員指，若事件屬「一場誤會」，不排除該股今日會大幅反彈。

細價股驚弓鳥 弘達插68%

奈何市場早成驚弓之鳥，昨日不少小型內房股同被「洗倉」，陽光100(2608)大挫64.6%，國瑞(2329)亦跌21.6%，力高(1622)跌16.5%。

另外，龍湖(0960)跌近一成，宏安(1243)也跌6.7%。連藍籌股碧桂園(2007)也跌3.5%，

成為跌幅最大藍籌，中國海外(0688)也跌3.2%。此外，不少細價股也大抽水，弘達金融(1822)大挫68.2%，半新股彼岸(2885)也瀉15.7%。

有證券經紀認為，人行大幅「放水」令內地債息回落，但內房股暫未能受惠，相信與春節前內地資金仍緊張有關。

時富資產管理董事總經理姚浩然表示，雖然昨日港股收市微跌，但在預期之內。他指出，港股目前都在一個大型上落市，走勢的波幅區間在26,400點至27,000點之間。他又認為，昨日尾段股市的走弱，主要因為衍生工具投資者需要平倉而致。

港股27000跌腳 短期續波動

大市方面，恒指昨日一度升穿27,000點大關，高見27,012點，是1個半月以來首次。但港股在該水位有阻力，即使騰訊(0700)因有新遊戲獲批上架，令該股支撐大市反彈，恒指倒升過110點，但隨着A股倒跌，港股全日亦跌146點，收報26,755點，成交977億元。

騰訊有新遊戲推出，股價曾升過2%，見338元的4個月高位，收市亦靠穩，令其他新經濟股有資金流入，平安好醫生(1833)升近6%，美圖(1357)升3.4%，閱文(0772)升4%。獲上調評級的吉利(0175)回升，但被大摩削目標價的比亞迪(1211)則急跌6.1%。

「龍床盤」發展商 去年攻港樓市

新聞背後

佳源國際(2768)，單聽名字大家未必認識，但一提到僅128方呎的「龍床盤」屯門菁雋，市民可能就有印象，佳源就是「龍床盤」的發展商之一。

佳源國際2003年於揚州廣源成立，及至2016年3月8日在港上市。

集團創始人、董事會主席沈天晴早在1995年，就在浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團，於房地產開發行業約24年經驗。而佳源國際初期主要在江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目，2016年進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個項目；及於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港地產市場。

港持兩項目份額大

佳源在香港曾參與競投官地，如2017年7月曾入標馬鞍

山白石住宅地，但最終未有中標。目前公司於香港持有兩個發展項目，分別為屯門商廈項目匯賢一號及屯門住宅項目菁雋，兩者均與陞城地產合作發展，佳源國際於兩個項目均為較大持份者，所佔業權份額均約七成。

菁雋納米單位受爭議

當中最為人熟知的項目莫過於「龍床盤」菁雋，這個項目因出現128方呎納米單位而備受爭議，成為市場熱話。項目於去年11月公佈首張價單，涉及73伙，平均呎價16,937元，貴絕屯門區新盤。最終市場亦相當「現實」，項目於12月首輪開賣27伙，只沽出兩伙，僅佔首輪單位的7%，為去年銷情最差的新盤。

根據成交記錄冊，菁雋之後未有再成功出售單位，至今仍然只售出2個單位。匯賢一號、雋峰反應較好一點，項目樓高30層，提供約320個寫字樓單位，去年10月起拆售，至今暫售出約73伙。

■記者 黎梓田、顏倫樂



匯豐展望今年環球經濟面臨下行壓力，但同時依然看好亞洲表現。圖左起：屈宏斌、簡世勳、范力民及潘達維。

香港文匯報訊（記者 周曉菁）匯豐昨發佈2019年環球市場展望，在環球經濟面臨下行壓力的同時，依舊看好亞洲區表現。匯豐高級經濟顧問簡世勳指出，美聯儲將放緩加息步伐，料下半年加息一次；在政府的政策推動下，中國經濟有望繼續保持6.5%增長。

經濟研究亞太區聯席主管范力民指出，隨着美國加息步伐放緩，本港銀行加息壓力減少，預測上半年樓價會持續低迷，下半年可回穩。而本港經濟受限於環球經濟局勢，尤其在貿易局勢較為緊張之下，本港物流、貿易或會受到衝擊。

中國仍主導全球出口貿易

雖受貿易緊張局勢困擾，匯豐認為中國依舊在全球出口貿易中佔主導地位。范力民指出，即便部分製藥業的產業鏈逐漸由內地轉移至越南、泰國等東南亞國家，這些國家未能有足夠容量接納全部的產業遷移。他還提醒，中美貿易關係緊張的同時，中國與巴西、俄羅斯等國加強了貿易聯繫，中美貿易戰對中國出口的整体影響並非如市場預期的如此消極。

經濟研究亞太區聯席主管兼大中華區首席經濟師屈宏斌補充，中美貿易談判涉及金融行業准入度等範疇，相信談判加速進行，有助資本流入中國，打開市場。

內地經濟增長料放緩至6.5%

不過，他預料中國經濟增長仍會繼續放緩，全年GDP將放緩至6.5%，中央會繼續通過財政及貨幣政策刺激經濟，預計下半年可有改善。他分析，年內人行有望降準二至三次，每次100個點子，實行定向寬鬆措施，將資金引導向中小企，提供更多支援，下半年中小企的經營、就業將有明顯改善。同時，中央亦可能推出規模相當於經濟增長0.9%至1.5%的減稅措施，以及促進地方政府發債，支持基礎投資。

匯率方面，外幣策略環球主管潘達維透露，去年人民幣匯率受政治因素影響，現時市場情緒略有轉好，但仍需觀察刺激措施的影響，加上美元保持強勢，預計今年人民幣會貶值至6.95水平。

安盛：人幣中期走弱或見7

香港文匯報訊 人民幣兌美元近日走勢堅挺，今年來已升近2%，不過，法國安盛集團(AXA)旗下安盛投資管理(AXA IM)表示，雖然近日人民幣匯價壓力有所緩和，但中期而言中美息差仍將推動人民幣走弱，該行預測，人民幣兌美元匯價今年將會跌至7，但假如中美貿易戰問題取得突破，人民幣兌美元或有上升空間。安盛投資管理新興亞洲高級經濟師姚遠稱，近日市場氣氛好轉、美元轉弱、市場憧憬中美貿易談判或有正面的成果及去年末有海外資金流入中國債市等利好因素，短期為人民幣提供支持。不過中期來說，美國利率下跌但中國的利率跌得更多，這將令人民幣走弱，所以該行的基本預測是，假設貿易戰未能獲得解決，在今年某個時間人民幣兌美元將觸及7。他指出，該行預期短期內人民幣仍不會破7；假如貿易戰取得突破，人民幣兌美元更可能有上升空間。

人行年內料再降準3次

姚遠並預測，未來12個月到期的中期借貸便利(MLF)規模達9萬億元人民幣，假如人民銀行不下調存款準備金率(RRR)，而MLF陸續到期而不置換，則變相收緊銀根。所以該行預期今年餘下時間人行仍將會下調存款準備金率兩至三次。

潘功勝：中國債市違約率僅0.79%

內地債券開放措施

- 研究推出債券ETF等指數型產品
- 推動中央存管機構(CSD)互聯互通
- 準備延長結算周期，目前相關基礎設施準備工作基本就緒
- 適時全面放開回購交易，大力推進人民幣衍生品使用
- 優化境外投資者參與外匯對沖交易的相關安排
- 增加2019年關鍵期限國債續發次數

整理：記者 海巖



潘功勝稱，境外投資者配置中國人民幣資產的需求強烈。

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）中國人民銀行副行長潘功勝昨出席中國債券市場國際論壇時表示，去年中國債市外資淨流入規模約為1,000億美元，佔新興市場經濟體的債市資金流入規模的80%，反映境外投資者配置中國人民幣資產的強烈需求。他指中國債市整體違約率低，只有0.79%。中國將繼續完善債券市場對外開放的相關安排，研究債券通下的債券指數ETF產品，優

化境外投資者參與外匯對沖交易的相關安排。

優化外資參與外匯對沖安排

潘功勝說，會從兩個方面推進債市開放，一是境外機構到中國債券市場來投資和配置人民幣債券資產，二是境外機構在華發行熊貓債。

去年中國明確三年內對境外投資者投資境內債券的利息收入免稅，直接入市

和「債券通」下全面實現券款對付(DVP)結算，並上線大宗債券交易前分倉、交易後分倉功能。中方在去年9月前即完成彭博所提出將中國債券納入彭博巴克萊全球債券指數的上述三個條件。

按照安排，今年4月中國債券市場將被納入「彭博巴克萊全球綜合指數」，完全納入後，人民幣計價的中國債券將成為繼美元、歐元、日圓之後的第四大計價貨幣債券。

研推債券ETF指數型產品

他說，下一步將繼續完善債券市場相關安排，進一步對外開放。在債券市場互聯互通，研究推出債券ETF等指數型產品，推動中央存管機構(CSD)互聯互通；將支持境外投資者的特殊結算周期需求，準備延長結算周期，目前相關基礎設施準備工作基本就緒。

潘功勝還表示，境外機構往往青睞國債和政策性金融債，而中國的高等級信用債還有空間。中國10年期國債收益率高於美國和日本，而且中國債市整體違約率較低。去年信用債違約率0.79%，

低於商業銀行不良貸款率(1.89%)，也低於國際市場上信用債平均違約率(1.74%)。

外資籌人幣資金可自由進出

在發行熊貓債方面，目前除外資金融機構需獲人民銀行批准外，其他機構包括國際開發機構和境外非經營機構或者境外政府等，發行熊貓債只需到中國的交易商協會註冊即可。

另外，外資機構募集到的人民幣資金，留在中國境內使用還是調到境外使用，不受限制，資金可以自由進出中國，也可自由劃轉。但潘功勝強調，最好不要在中國發了人民幣債券馬上轉手換成美元，「我覺得這對發行機構來說沒多大意義，對中國來說也沒多大意義，如果需要美元資金，在海外發美元債就得了」。

數據顯示，截至去年末中國債券市場餘額為86萬億元人民幣(約12.6萬億美元)，在全球排在第三位。到去年年底，境外投資者持有中國債券佔比是2.3%，其中境外投資者持有的國債佔比是8.1%。