

佳兆業停牌 31億債到期傳違約

賣產自救 融創沽貝殼ADR套41億

內房危機

內房債務危機繼續受到市場關注，佳兆業（01638）昨日開市前停牌，以待刊發公司的內幕消息公告。市傳佳兆業一筆4億美元（約31億港元）債已到期，但佳兆業債權人消息指，尚未收到有關兌付款。另外，其他內房亦不斷自救，近期融創（01918）累計出售約2671.3萬股貝殼美國存託股票，相當於約8014萬股貝殼A類普通股，總代價約為5.3億美元（約41.3億港元）。

大公報記者 李 信

為了紓緩資金壓力，佳兆業曾建議，將4億美元境外票據，轉換成後年6月到期的新票據，需要最少九成半債權人同意，但相關持有者並不買賬。市傳出債權人小組顧問的Lazard Asia向佳兆業發函稱，持有佳兆業將於今年12月7日到期的4億美元債券過半票面價值的投資者團體，不支持佳兆業於11月25日提出的交換要約，並指交換要約的條款不可接受。

佳兆業美元債超900億

據悉，Lazard Asia已向佳兆業提出寬限提案，力爭避免違約，從而爭取更多時間尋找潛在解決方案。該小組持有佳兆業面值高達50億美元的債券。據外電統計，佳兆業流通中的美元債券規模約達116億美元（約904億港元）。

佳兆業曾承認，集團現金流已經非常緊張，加上不斷被信用評級機構降級，銀行因為評級下降進一步停貸抽貸，企業遇到巨大困難。國際評級機構惠譽發表報告，將佳兆業長期外幣發行人違約評級（IDR），由「CCC+」降至「CCC-」，因認為佳兆業的流動性已進一步惡化。

此外，早前出現債務違約的花樣年（01777）又有新消息。據媒體引述公



市傳佳兆業一筆四億美元債已到期。

開文件指，花樣年早於10月中旬已被債權人申請委任接管人，該三名共同接管人來自Kroll，分別是保國武（Cosimo Borrelli）、徐麗雯和Kent McParland，而接管人將可行使多項權利，包括就相關抵押股份而產生的股息、利息及優先權及處置權等。雖然上述委任接管人文件於近日才被完成上載，但早於11月初已被遞交或存檔。

花樣年10月已被接管

保國武在企業清盤領域經驗豐富，曾接手過不少中資企業清盤案並擔任接管人或清盤人。當中有嘉漢林業、中國森林、中國醫療技術公司、高銀金融（00530）等。

有關花樣年的債務情況，主席潘軍表示，未計及非金融機構融資的境內外貸款及債務為520億元人民幣，並指出公司須要一個較長時間來化解今次危機，或需2至3年，甚至更長時間。

近期内房債務危機事件簿

- 佳兆業 (01638)**
 - 12月8日，開市前停牌，傳一批4億美元境外債券周二到期兌付，但債券持有人未收回本金和利息
 - 12月3日，尋求置換12月7日到期的4億美元的債券提案以失敗告終
 - 11月4日，爆出理財產產品兌付逾期，千名投資者在總部追討
- 恒 大 (03333)**
 - 12月6日，董事會決議設立風險化解委員會
 - 12月3日，被追債2.6億美元，廣東省政府派工作組進駐恒大，維護正常經營
 - 6月起屢次傳出債務違約，公司積極出售資產自救
- 新力控股 (02103)**
 - 11月1日公布，沒有資金償付，價值2.5億美元債券或違約
 - 10月11日公布，因公司沒有資金償付，價值2.5億美元的債券可能違約
 - 9月30日公布未能支付兩筆境內融資利息，引發境外債務違約
- MO MA 當代置業 (01107)**
 - 10月26日承認，25日到期的12.85厘優先票據未能如期償付，將聘請獨立財務顧問，協助制定整體財務規劃
- 花樣年 (01777)**
 - 10月5日承認流動性緊張，未能償還於10月4日到期的票據

穆迪：明年內地樓市仍疲弱

【大公報訊】國際評級機構穆迪表示，由於內地融資環境緊張，加上監管機構為抑制房價上漲而進行調控，近期各線城市房地產價格全線回落，預料未來半年至一年全國樓價增速將繼續放緩，全國銷售增速料將保持疲弱。

該行預期，在銷售量持續下降的影響下，今年10月份全國合約銷售額按年跌幅進一步擴大至24.1%，9月份錄得跌幅16.9%。以3個月平均移動值計算，穆迪追蹤的29家房地產開發商10月份合約銷售額下降27.8%，對比9月份跌幅為20.5%。

穆迪指出，由於投資者和貸款方繼續規避財務資源調動靈活性較低、財力較弱的開發商，緊張的信貸環境將加大房地產的再融資風險，相反財務穩健的大型開發商預期在未來6至12個月仍可保持順暢的境內外債券市場再融資渠道。

另外，信達證券報告指出，9月份多省市調低首套和第二套房貸款利率，緊緊圍繞「房住不炒」的政策，支持剛性住房，幫助房地產行業整體回歸居住屬性，多省份二手房交易價格觸底回升。同時，個人住房貸款增速高於整體房地產貸款增速，房價同比

會出現快速增長。由於春節前後是居民按揭貸款投放的高峰，借貸相對寬裕，居民新增中長期貸款，在每年1月和3月都呈現季節性高增長，該行認為可能會帶動明年年初房價小幅回升。

信達認為，國家隨後可能會通過加快房地產開發貸款發放、支持房企正常融資、支持房地產企業在交易所或銀行間市場發債和交易等途徑，緊密圍繞整體政策方針，防止房地產行業大幅下滑。例如，在住房租賃方面給予更為積極的融資政策，鼓勵金融機構對房地產租賃市場貸款，以降低房地產行業的下行壓力。

特刊

三大引擎對標世界級灣區 福田區大手筆向全球伸橄欖枝

12月7日，「灣區有『福』·深愛您來」深圳市福田區營商環境雲推介大會舉行。在此次推介會上，福田區首次提出將河套深港科技創新合作區、香蜜湖新金融中心、環中心公園活力圈作為福田區發展的「三大新引擎」，並發布了最高1億元外企補貼為代表的多項重磅政策，吸引扶持粵港澳及全球企業在區域內扎根發展。

文/胡永愛

河套加速深港合作 港人讚「有深味也有港味」

10月初，行政長官林鄭月娥在《施政報告》中提出與深圳共同打造「雙城三圈」空間格局。「三圈」中的「港深緊密互動圈」一大重要區域便是福田區，而享有「一河兩岸」、「一區兩園」雙重制度優勢的河套深港科技創新合作區更成為萬眾矚目的重點。

UNI香港青年創業空間負責人陳升2020年夏天來到河套深港科技創新合作區，建立了香港科技大學創新創業孵化器及6個港青青年創新創業基地，協助來深創業的香港青年，目前已有42個隊伍入駐其創業空間。

從前，陳升就是搭乘東鐵線來深圳福田，這條線路上有四所香港高校，「未來這些學生可以下課後就來河套進行交流、學習、工作甚至創業。企業入駐空間租金可以低至三分之一，甚至免費。我們也期待更多的港人來河套發展，這裏有深味也有港味！」

現在，河套深港科技創新合作區已成為深港合作「國之重器」的布局之地，這裏聚集集成電路、量子信息、人工智能、生物醫藥等產業方向，已落地一大批承載國家戰略的重大項目和平台，例如國際量子研究院、粵港澳大灣區人工智能研究院、粵港澳大灣區大數據研究院等，超過140個高端科技項目已落地河套深港科技創新合作區深圳園區。



「灣區有『福』·深愛您來」深圳市福田區營商環境雲推介大會現場

今年以來，福田區成功引進華為數字能源、意法全球封測創新中心等48個重點項目。匯芯通信獲批福田首個國家級製造業創新中心，深圳市級以上創新載體250家，其中國家級創新載體13家，居深圳市第二。位於深圳福田的華為數字能源安托山基地，也正在如火如荼地建設中，其將被打造成全球最大的「光儲直柔」近零碳園區，預計2022年投入使用。

建設新金融中心繼續區域產業優勢

福田區營商環境雲推介大會上，全國首個反映綠色金融產業發展的「香蜜湖綠色金融指數」順利發布，深圳首個「國際財富管理中心」推出。金融產業作為深圳福田的優勢產業，優勢仍然十分明顯。

據悉，深圳近70%的持牌金融機構在福田。深圳市福田區還在加快打造「灣區總部之都」，總部經濟增加值佔GDP比重預計達五成左右，深圳首個「國際專業服務業中心」推出，深圳五成以上高端專業機構集聚福田。

正在建設的香蜜湖新金融中心亦受到海內外關注，其或將成為國際金融、數字金融、科技金融、金融科技及財富管理的新中心。將高度集聚人才資源，形成相互配合、協同創新的新中心，為服務大灣區和國家的新一輪高質量發展，補上最高價值的一塊金磚。

多年來，金融業是香港的重要支柱產業之一。深圳與香港未來在金融上的合作將更廣闊、更深入，共同發展其為粵港澳大灣區走向世界的優勢產業。

公園綠地最密集增加民衆幸福感

除了發布了一系列對企業吸引力巨大的創業、入駐的政策外，推介會還特別邀請故宮博物院原院長單霽翔、中國籃球運動員易建聯感受深圳福田的生活環境。



河套深港科技創新合作區

深圳福田香蜜湖新金融中心



在深圳必打卡的蓮花山公園，擁有最美婚姻登記處的香蜜湖公園，可以帶狗狗暢玩的景田北龍物公園……深圳福田區的125個公園，編織成「500米半徑公園圈」，平均每平方公里有1.6個公園。正在建設的環中心公園片區則對標世界著名公園，進行升級迭代，着手打造世界級生態景觀帶。單霽翔對深圳福田的公園讚歎不已，他認為福田將要打造的環中心公園活力圈將實現人居環境的蝶變，「它把城市的公共設施、園林綠地、生態環境融入到人們的現實生活中，讓一個城市持續地充滿活力，居住在這裏很幸福！」

福田區為企業發展提供的重磅政策

- 一、推出「百萬平方米產業空間」招商大禮包，現在起到明年供應125萬平方米產業空間，只要是好項目都能在福田區有地可落。
- 二、推出公共住房2000套。
- 三、發布《深圳市福田區促進科創金融深度融合發展若干意見》，配套措施包括：1.對入駐國際風投創投中心的創投機構，給予最高2500萬元租金支持；2.對「世界500強」外資金融機構法人落戶，給予最高1億元支持；推出外資金融機構「一對一」管家服務；3.每年安排2000萬元融資風險補償，解決上市梯隊企業融資難、融資貴問題；4.對開展重大創新性、開拓性金融科技創新項目的市場化主體，給予年度最高1000萬元支持。
- 四、宣布成立產業發展服務中心，整合福田區投資推廣和企業服務機構，形成新的產業發展服務機構。

特刊