

由車間主任到中國首富 去年被採取強制措施 「皮帶哥」樓塌了 成敗皆樓市

「眼
看他起朱樓，眼看他宴賓
客，眼看他樓塌了」，戲曲《桃花扇》
這個句子形容此刻的許家印最合適不過。
中國恒大(3333)昨日被香港高等法院頒令清
盤，許家印一手打造的千億內房帝國分崩離析，
風光無限的中國「首富」、「首善」淪為「首負」、「階
下囚」。回顧他的發家史，由鋼鐵廠車間主任到中國
首富，他幸運地抓住了內地樓市的「黃金20
年」，但諷刺的是，成也樓市，敗也樓市。
一代傳奇就此落幕，令人唏噓。

香港文匯報記者 蔡競文



◆許家印酷愛某意大利品牌的皮帶，幾乎所有場合都會佩戴。

許家印說過，他的「個人經歷很簡單，但過程很艱難」。1958年出生的許家印，河南周口市太康縣人，作為恢復高考後第二屆大學生，他走了一條大多數知識分子當年所走的路：畢業分配，滿懷抱負地在一線工作崗位埋頭苦幹N年，此後適逢改革開發潮湧，終於按捺不住一顆騾動的心，放棄原有的鐵飯碗，從內陸直奔深圳，開始了商海浮沉。

1996年廣州白手起家

1996年在廣州白手起家成立恒大，依靠三寸不爛之舌和過人膽識，向銀行貸款支付土地定金，說服施工團隊帶資入場，再以遠低於市場的價格火速沽清樓盤，一年內完成買地、動工、竣工、開售、售罄、入住全部手續，許家印賺得第一桶金，據稱銷售額高達8,000萬元人民幣。

如同打遊戲，恒大隨後進入暢通無阻的加速通關模式。2004年，恒大已經躋身中國百強房企前10，並於2004、2005、2006年，連續三年蟬聯前十強。哪怕2008年金融危機，也未有出現資金鏈斷裂，順利渡過危機。

2009年11月，恒大在港交所上市，此前的IPO更是獲得香港頂級富豪圈「大Dec會」友好的支持，當時新世界主席鄭裕彤、華人置業主席劉鑾雄、長江實業創辦人李嘉誠、英皇集團董事會主席楊受成等均有出資力挺。巔峰時期即2017年，恒大的市值超過4,000億元。但現在其市值僅有21億元，縮水逾99%。

身家曾高達2900億

2017年，許家印身家高達2,900億元人民幣，榮登胡潤中國富豪榜首位。2020年，恒大成為全國銷售第一的房企，許家印以捐款29億元人民幣，成為當年《胡潤慈善榜》中國首善。據公開資料，恒大成立二十多年來，他捐出善款逾115億元人民幣。

與此同時，他的政治地位亦步步高升，「皮帶哥」的稱號就是在他擔任全國政協委員期間誕生。他酷愛某意大利品牌的皮帶，幾乎所有場合都會佩戴，2012年他在參加全國兩會時，被記者攝得一張照片，那個意大利品牌的皮帶扣十分搶眼，自此「皮帶哥」之名更受關注。

至於許家印的吃穿用度，用窮奢極侈來形容並不為過：全球各地的豪宅、上萬元的紅酒、空運的水果、一擲千金的美女歌舞團、見面禮送房產證，諸如此類，皆為坊間談資，莫辨真偽。

許家印最後一次露面是2023年7月4日，他主持召開了恒大足球俱樂部管理會議。再後來，便是鋪天蓋地的爆炸性新聞，出售大量資產「套現」、與髮妻丁玉梅「技術離婚」、因違法亂紀被採取強制措施等等。一代地產大亨落幕，豪賭大半生最終滿盤皆輸。

恒大事件簿

時間	事件
1996年	許家印於廣州創辦恒大。
2009年11月5日	恒大地產於港交所掛牌上市。
2016年6月	恒大地產集團正式更名為中國恒大。
2020年8月	內地約談恒大等12家房企，提出「三條紅線」的監管要求，要求參會企業在9月前提出減債方案。
2020年11月	恒大商票首次逾期，隨後商票逾期潮愈演愈烈。
2021年8月	恒大被人民銀行及銀保監會約談，要求積極化解債務危機。
2022年6月24日	佳盛環球申請將中國恒大清盤。
2023年7月17日	恒大披露2021和2022年報、2022年半年報，數據顯示恒大自2021年起便資不抵債。
2023年8月14日	恒大更改許家印妻子丁玉梅表述為「公司及其關聯人士的第三方」，市場猜測此舉為技術性離婚，以分割財產、規避債務。
2023年8月17日	恒大根據美國《破產法》第15章在紐約申請破產保護，恒大回應稱，申請是正常推進境外重組程序的一部分，不涉破產申請。
2023年8月28日	於2022年3月21日開始停牌後，中國恒大隔近一年半後重新復牌。
2023年9月24日	恒大公布，由於恒大地產正被立案調查，集團目前無法滿足新票據的發行資格。
2023年9月28日	中國恒大證實主席許家印因涉嫌違法犯罪被依法採取強制措施。
2024年1月29日	中國恒大被高等法院頒令清盤。

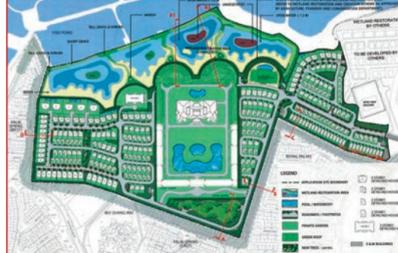
整理：香港文匯報記者 岑健樂

香港資產多已被債權人接管

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）自2021年傳出財困消息以來，中國恒大(3333)旗下及主席許家印私人持有的香港資產，多已變賣或被債權人接管。其中長沙灣新盤恒大·睿峰在2021年轉讓予合夥股東鼎珮集團，其後並改名為睿峰；另一個新盤屯門恒大·瓊瓏灣(Emerald Bay)雖然沒有轉手，惟早前其管理公司已在屋苑張貼公告，將樓盤名字改為「緹岸」(Ocean Camino)。

屯門新盤瓊瓏灣尚在公司名下

中國恒大於2015年以創紀錄呎價約3.6萬元及總價125億元向華人置業購入的灣仔美國萬通大廈全幢，其後易名中國恒大中心作為中國恒大香港總部。自傳出財困後，恒大曾於2022



◆恒大曾計劃在元朗和生園興建近25萬方呎的「皇宮屋」。

年7月將其招標出售，但未能沽出。該物業已於2022年9月遭債權人接管及放售，去年年中改名「萬通保險中心」，曾惹來外界揣測該商廈易手，作為萬通保險母企的雲鋒金融當時發聲明解釋，公司及旗下非全資附屬萬通保險未有購入該商廈任何業權。

元朗「皇宮屋」地皮大蝕60億

恒大在香港另一主要項目，為於2019年初由恒地手上以47.05億元收購的元朗和生園地皮，已以近42億完成補地價，也同樣已被接管，並被資產接管人於2022年11月以約50.24億元出售，連同補地價等開支，料大蝕60億元離場。項目原計劃分4期興建，提供268幢洋房，整個項目的總住宅樓面約89.3萬方呎，當中計劃建一間樓面面積近25萬方呎的「皇宮屋」。但項目申請人其後更改設計圖則，放棄「皇宮屋」設計，改為興建789間洋房，每間平均面積約1,132方呎。

三間山頂大屋被接管放售

至於許家印持有的山頂布力徑大屋10號三間洋房(B、C及E號屋)亦已被接管，其中B屋於2022年11月被債務代理人接管，當時估值達8.8億元，以實用面積約5,000方呎計，呎價約17.6萬元，並於2023年初曾委託代理出售該大宅，惟未達意向價收回。

負債近2.4萬億 總額超芬蘭葡萄牙GDP

香港文匯報訊（記者 岑健樂）曾經盛極一時的內地房企中國恒大(3333)由負債累累到資不抵債，昨日遭高等法院頒令清盤。根據集團於港交所發表的公告，去年6月底中國恒大的負債總額為23,882億元(人民幣，下同)，折合逾3,300億美元，比歐洲國家芬蘭與葡萄牙的GDP還要高，說是「負(債)可敵國」亦不過分。

不過值得留意的是，負債23,882億元是一個會計學概念，不是說所有負債都是欠銀行和債券持有人等財務出資者。因為其中有約6,039.8億元是「合約負債」，主要是透過出售樓花從業主預收的款項。由於未履行交樓義務，因此按照會計學原則，預售樓花的「收入」實際上要列為負債。「合約負債」背後是大量正在節衣縮食時價還樓按，但每日憂心忡忡樓盤會否不幸爛尾的居民。

拖累大批工程建材商倒閉

撇除合約負債後，去年6月底中國恒大的負債為

17,842.2億元。其中一般意義上「借錢」的部分，即「借款」為6,247.7億元，平均年利率為7.97厘。其中，5,818.11億元是要在今年6月底前還清的「流動借款」，不過中國恒大去年上半年現金及現金等價物只有40.47億元，與借款金額相比可謂天壤之別，因此中國恒大能夠按時還款的可能性接近零。

此外，中國恒大另有10,565.7億元的「應付貿易賬款及其他應付款項」，主要欠工程和材料商(5,961.7億元)，若未能按時付款，或會令相關公司出現財務危機甚至倒閉，牽連很多人的生計。

至於中國恒大旗下內地經營主體恒大地產去年11月底的財務狀況也是觸目驚心。根據集團於港交所發表的公告，截至2023年11月末，恒大地產標的金額3,000萬元以上未決訴訟案件數量共計2,053件，標的金額總額累計約4,900.69億元。截至2023年11月末，恒大地產涉及未能清償的到期債務累計約3,163.91億元。此外，截至2023年11月末，恒大地產逾期商票累計約2,055.37億元。



◆曾被譽為「中國房地產行業模範生」的碧桂園，在今輪的樓市調整中亦未能倖免。

近4年1292家內房企倒閉

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近年內房行業不景氣，許多民內房陷入流動性危機，出現債券違約被清盤。內地「中房網」通過人民法院公告網資料統計顯示，2023年全國約有233家房企發布破產文書。2020年有408家房企申請破產，2021年有343家，2022年則有308家，4年來1,292家房企倒閉。上述倒閉房企多數為地方小微房企，然而大中型房企的日子也不好過，除中國恒大(3333)外，碧桂園(2007)、融創中國(1918)、世茂集團(0813)以及龍湖(0960)等大中型內房企，都有

不同程度的債務問題，市值大蒸發。

「模範生」碧桂園負債逾1.36萬億

曾被譽為「中國房地產行業模範生」的碧桂園，在今輪的樓市調整中亦未能倖免，多次拋售海外資產以償債，碧桂園早前已宣布聘請畢馬威擔任境外債務重組財務顧問。外電報道指，碧桂園在去年10月18日無法償付一筆債券的利息後曾表示「將無法履行所有海外債務償還義務」。公司2023年中期業績顯示，公司截至2023年6月底止，總負債為1.364

萬億元人民幣。該公司近年已持續出售資產減債。去年底融創中國完成內房境外債重組首例，相對於恒大，融創的計劃能快獲通過，可見其較強的執行力及較佳的債務結構。不過，融創的境外債重組計劃亦歷時18個月，內地傳媒指，融創隨着境內外公開市場債務全部重組完成，融創整體化解約900億元人民幣的債務風險，經營基本面也將迎來全面好轉的契機，境外公開市場兩三年內無剛性還債壓力，同時化債也帶動權益資本增加，顯著修復資產負債表。