




伴您籌劃理財所需
實踐每階段願景 擁抱卓越人生 [詳情 >](#)

HSBC 匯豐
Premier 卓越理財

財經新聞 ▶ SUN MONEY：提防內房高息債可違約

[上一則](#)

[下一則](#)

SUN MONEY：提防內房高息債可違約

東網Money18 即秒報價掌握大市走勢

推介 0



佳兆業(01638)集團自上月宣布獲融創中國(01918)接盤後，隨即準備進行債務重組計劃。集團終於在上周初發表境外債務重組計劃的細則，計劃包括提出大削債息及延長還款期，令不少債券持有人認為該計劃欠缺誠意，但卻進退兩難。佳兆業的違約風波已擾攘多月，回顧這場內房債風雲又為債券投資者帶來了甚麼啟示呢？

該集團於上周一(三月九日)表示，計劃進行境外債務重組計劃，提出的方案涉及五筆高息債券及一筆可換股債券，票息率將由6.875至12.875%，大幅降到2.7至6.9%，全部還款年期延長五年，但本金不變。以二〇一七年到期的2.5億美元票據為例，現有票息率為12.875%，建議的新票息率為4.70%。集團所提出的債務重組計劃再次觸動投資者的神經，其債券價格應聲回落至53元至55元附近水平。

持債券者進退維谷

持有佳兆業的債券投資者可謂處於進退兩難之中，一方面，大部分債券持有人不滿集團提出的境外債務重組方案，市場普遍認為集團提出的削息幅度太大及所延長年期過長，預料債券持有人將會就債務重組計劃與佳兆業談判，如減少息率削減幅度、縮短年期或增加待融創完成收購後及業務改善時，再加以補償的條件等。

然而，從另一角度來看，該集團目前其實正與時間競賽，因集團手上的流動資金已日趨枯竭，由於佳兆業的銷售項目仍被鎖定，集團物業銷售回籠資金大幅減少，根據佳兆業在上周於香港交易所網頁的公告顯示，集團今年首兩個月的銷售額分別僅為5.15億元(人民幣·下同)及1.43億元。

再拖延 資產可拍賣

因此，在佳兆業目前面對嚴峻的流動性問題下，如果集團未能完成債務重組，或將引發一連串債務違約問題。事實上，目前集團的境內債權人已經查封佳兆業多個資產抵押，一旦重組方案受拖延過久，境內債權人有權拍賣資產，境外債券持有人最終或需蒙受更大損失。

回顧該集團自樓盤被封而引發這場違約風波，至今無論深圳政府及佳兆業一方亦未曾就鎖房提出解釋，確實打擊投資者對內房高息債券的信心。但這場內房債風雲卻為債券投資者上了一堂基本課，理論上，債券是一種相對保守及穩定的投資工具，惟一般內房高息債券的投資回報率雖然較高，但同時亦存在較高的違約風險，如果發債人資不抵債或倒閉，損失最大是100%本金，在投資於債券前，投資者應做好面對違約情況的心理準備。若果債券投資者的風險承受能力較低，建議應選取一些擁有投資級別的債券以減低違約風險。

京華山一債券部經理 王婉庭

上一則：[SUN MONEY：Apple概念股人氣錶升](#)

下一則：[SUN MONEY：亞馬遜3D打印兩百億商機](#)



搵工搵著羊仔
贏 iPhone 6,
iPad Air 2

搵樓 豪宅搜尋

租/售 租 售

所有區域 所有地區

樓盤由squarefoot.com.hk提供

雅虎贊助網站

- [CHOK 市買賣窩輪、牛熊證?](#)
經BOOM買賣認股證或牛熊證，最低交易佣金\$0，方便快捷系統穩定，立即行動。
(www.boom.com)
- [MetLife e一家安心保險](#)
網上申請定期人壽，可專享9個月保費豁免。馬上行動！
(www.metlife.com.hk)
- [英皇金融-黃金白銀投資首選](#)
免手續費，點差\$0.4起，可超短炒 投資金銀首選，贈送專家指導及模擬帳號。
(www.JYT.com.hk)



熱門搜尋關鍵字

[升學顧問](#) [減肥瘦身](#) [海外升學](#) [課程](#)
[幼兒課程](#) [電話系統](#) [市場推廣](#) [婚紗攝影](#)
[網上商店](#) [禮品](#) [花籃](#) [核數](#) [商標](#)
[冷氣工程](#) [英語](#) [興趣班](#) [不織布袋](#)
[五金廢料](#) [會計](#) [專業化妝](#) [印刷](#) [脫髮](#)
[宣傳方法](#)