

11月6日下午，中国恒大（03333，HK）发布的公告称，其间接附属公司恒大地产与6家战略投资者签订增资协议，合共引入第三轮投资600亿。

参与此次战略投资的企业包括：苏宁控股集团旗下苏宁电器集团之全资子公司南京润恒，山东高速、深圳正威、嘉禹投资、广州逸合、四川鼎祥。其中，南京润恒向恒大地产战略投资200亿元，恒大地产增资扩股完成后，南京润恒将持有其4.7%的股份。此轮战投后，6家公司共占恒大地产经扩大股权约14.11%的权益。



同时，花旗指出，此轮引战前和引战后，恒大地产的估值分别为3650亿元和4250亿元，较第一、第二轮后的2680亿元估值大幅提升。而且，中国恒大除了控股63.46%恒大地产外，还全资拥有旅游地产、金融产业、健康产业、恒腾网络等。

花旗银行还强调，公司负债率已大幅下降，新的战投资金到位后，净负债率将继续大幅降低，据其测算，恒大可能提前超额实现公司提出的未来三年降负债目标，资产负债表的改善也将进一步降低未来的融资成本。

为此，花旗继续维持买入评级，给予目标价33.26港币。

野村证券：恒大第三轮战投契合公司发展战略

野村证券房地产业首席分析师陈铎（Elly Chen）发布恒大研报，正面评价了恒大引进第三轮战略投资者，认为引入战投额度由300亿-500亿元提升至600亿元、地产估值由2680亿元提升至3652亿元、利润承诺由三年888亿元提升至1650亿元、以及未来三年合约销售目标的提升均是极其正面的。

野村认为，第三轮战投的成功契合公司“规模+效益型”发展战略，将显著降低公司净负债率，加上公司2.76亿平方米巨量土地储备和约5000亿元已售未交楼资源，都将极大支持公司未来三年的利润承诺。另外，公司近期授出7.43亿股行权价为30.2元的期权，使得管理层利益和股东利益一致，将进一步激励管理层。此外，第三轮战投引入后，新的利润承诺将使公司更加重视销售和交楼进度，而改善后的资产负债表亦利于公司进一步降低融资成本。

为此，野村继续维持公司买入评级，并大幅上调目标价至32.55港元。

摩根士丹利：利润预期大大提高

摩根士丹利执行董事、中国房地产主管林镇鸿（John LIN）发布恒大研究报告认为，恒大引进第三轮战略投资者大大超出预期，引战额度和利润预期均大大提高，这将使公司净负债率较2017年中期大降四成，考虑公司未来三年可观的盈利情况等利好因素，予以上调目标价。