

特区建发集团旗下基金 50 亿人民币入股西安华南城 69.35%股权 双方持续深化合作利好华南城不断发展

随着中国持续优化防疫措施，加上中港两地通关渠道稳步扩大，两地股市表现保持良好上行势头。不少基金亦在新年开始重新部署，其中与社会零售消费相关的股份尤其值得留意。中国领先的大型综合物流及商品交易中心开发商及运营商 - 华南城 (1668.HK) 自去年获国企深圳特区建发集团(以下简称「特区建发」)入股并成为单一最大股东以来，已取得大股东的多次鼎力支持，通过包括注资、参股、策略引荐等不同方式，提升公司的综合财务实力，且反映出大股东对华南城的未来发展充满信心。

近期，华南城公布通过其直接全资附属公司华南国际与特区建发旗下的深圳市深基壹号产业园区投资运营有限公司签订投资协议，后者同意以 50 亿元人民币(折合约 55.8 亿港元)认购「西安华南城」的 69.35%新股股权，并将以现金方式支付。交易完成后，华南城持有「西安华南城」的股权由 100%降至 30.65%，而「西安华南城」将不再是其附属公司，交易须经华南城独立股东批准。

是次交易认购款中的人民币 28.6 亿将用来归还集团的股东贷款，这除了为华南城提供额外的营运资金，亦有助降低其资本负债比率，大幅改善其流动性。此次投资协议签订标志公司与特区建发的又一次深化合作，同时代表着特区建发对集团运营和发展的全力支持。截止 2022 年 9 月 30 日，本次交易对价跟西安华南城的净资产账面值相约，充分展示了特区建发对集团的资产价值以及未来发展的高度认可。

根据公司公告，西安华南城主要从事综合商贸物流及商品交易中心的开发及运营，其位于西安政府重点打造的开放型经济先导区与现代服务业核心西安国际港务区。西安华南城项目的总规划占地面积约 1,000 万平方米，总规划建筑面积高达 1,750 万平方米。截至 2022 年 9 月 30 日，西安华南城已购得总规划建筑面积约 417 万平方米的土地，并已完成约 241 万平方米建设，包括商品交易中心、物流园及其他配套设施等。此外，西安华南城投入运营的经营业态形式多样，包括五金机电、窗帘布艺、纺织服装、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、1668 新时代广场、奥特莱斯、跨境电商、中亚与东盟产品展示中心等，其中 1668 新时代广场项目被列入陕西省 2019 年及 2020 年重点项目。

不断深化合作 110 亿资金支持利好

去年，特区建发在多个方面充分发挥国资国企的战略引领作用，促使华南城长远稳定发展。首先，在人事任命方面，特区建发董事长李文雄获委任为华南城联席主席及非执董，此外万鸿涛及覃文忠先生分别获委任为集团副总裁及集团财务总监，同时也获委任为执行董事，华南城的高级管理层团队得以持续强化。除此，特区建发年内持续为公司提供资金支持，以改善公司经营情况及改善资金流动性。2022 年 5 月，特区建发认购事项正式完成，公司根据特别授权及认购协议向特区建发发行及配发 33.5 亿股新股份，所得款项总额为 19.095 亿港元，公司在迎来国资背景的同时，综合资金和财务实力亦大大增强。同年 7 月，集团与特区建发签订金额为 12.57 亿元有关第一亚太集团有限公司 50%股权转让协议；同月特区建发为公司的 5 笔境外美元债展期维好协议(keepwell agreement)给予支持。11 月，特区建发下属公司牵头发起设立总规模约 110 亿元人民币的股权投资基金及协同华南城与相关银行开展密切合作推动组建银团贷款，再次为集团未来发展提供强有力的资金支持。据了解，这次西安华南城交易为该计划的第一步。

在业务方面，公司通过特区建发入股的契机，分别与 7 家大型企业达成战略合作，其中包括与特区建发旗下鹏城智慧共享科技(深圳)有限公司及深规院达成战略合作签约。此外，在特区建发的引荐下，华南城亦与深圳国际控股达成合作协议，通过转让公司旗下乾龙物流位于郑州和合肥两处高标物流仓储项目，有效盘活资产，进一步夯实现金流。通过一系列积极举措，华南城实现资产负债率降低为 63.8%，每股净资产约为 3.71 港元。现股价对每股净资产值呈大幅折让。

众所周知，华南城是中国领先的大型综合物流及商品交易中心开发商及运营商，企业定位为「世界综合商贸物流中心、数字中心、创新中心、生活中心」。作为行业的领先者，华南城贯彻实业报国，推进区域经济转型升级和新型城镇化建设，已发展出多元灵活的商业模式，核心业态涵盖专业批发市场、仓储物流配送、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业管理等。迄今开发建设并运营深圳、南宁、南昌、西安、哈尔滨、郑州、合肥、重庆等地项目。华南城旗下拥有核心子公司商业管理集团以及华盛商业、华南城物流集团、第一亚太物业(联营公司)、华南城小额贷款、华采通数字科技等多家品牌专业公司。

2014 年，腾讯控股入股华南城，双方以各自的资源优势，开展华南城商业模式的新探索；2022 年，深圳特区建发集团成为华南城单一最大股东，融入国企资源优势，华南城开启高质量融合发展新篇章，长期价值突出，值得期待。