

特區建發集團旗下基金 50 億人民幣入股西安華南城 69.35%股權 雙方持續深化合作利好華南城不斷發展

隨著中國持續優化防疫措施，加上中港兩地通關渠道穩步擴大，兩地股市表現保持良好上行勢頭。不少基金亦在新年開始重新部署，其中與社會零售消費相關的股份尤其值得留意。中國領先的大型綜合物流及商品交易中心開發商及運營商 - 華南城 (1668.HK) 自去年獲國企深圳特區建發集團(以下簡稱「特區建發」)入股並成為單一最大股東以來，已取得大股東的多次鼎力支持，通過包括注資、參股、策略引薦等不同方式，提升公司的綜合財務實力，且反映出大股東對華南城的未來發展充滿信心。

近期，華南城公佈通過其直接全資附屬公司華南國際與特區建發旗下的深圳市深基壹號產業園區投資運營有限公司簽訂投資協議，後者同意以 50 億元人民幣(折合約 55.8 億港元)認購「西安華南城」的 69.35%新股股權，並將以現金方式支付。交易完成後，華南城持有「西安華南城」的股權由 100%降至 30.65%，而「西安華南城」將不再是其附屬公司，交易須經華南城獨立股東批准。

是次交易認購款中的人民幣 28.6 億將用來歸還集團的股東貸款，這除了為華南城提供額外的營運資金，亦有助降低其資本負債比率，大幅改善其流動性。此次投資協議簽訂標誌公司與特區建發的又一次深化合作，同時代表著特區建發對集團運營和發展的大力支持。截止 2022 年 9 月 30 日，本次交易對價跟西安華南城的淨資產帳面值相約，充分展示了特區建發對集團的資產價值以及未來發展的高度認可。

根據公司公告，西安華南城主要從事綜合商貿物流及商品交易中心的開發及運營，其位於西安政府重點打造的開放型經濟先導區與現代服務業核心西安國際港務區。西安華南城項目的總規劃佔地面積約 1,000 萬平方米，總規劃建築面積高達 1,750 萬平方米。截至 2022 年 9 月 30 日，西安華南城已購得總規劃建築面積約 417 萬平方米的土地，並已完成約 241 萬平方米建設，包括商品交易中心、物流園及其他配套設施等。此外，西安華南城投入運營的經營業態形式多樣，包括五金機電、窗簾布藝、紡織服裝、皮革皮草、汽摩汽配、家居建材、1668 新時代廣場、奧特萊斯、跨境電商、中亞與東盟產品展示中心等，其中 1668 新時代廣場項目被列入陝西省 2019 年及 2020 年重點項目。

不斷深化合作 110 億資金支持利好

去年，特區建發在多個方面充分發揮國資國企的戰略引領作用，促使華南城長遠穩定發展。首先，在人事任命方面，特區建發董事長李文雄獲委任為華南城聯席主席及非執董，此外萬鴻濤及覃文忠先生分別獲委任為集團副總裁及集團財務總監，同時也獲委任為執行董事，華南城的高級管理層團隊得以持續強化。除此，特區建發年內持續為公司提供資金支援，以改善公司經營情況及改善資金流動性。2022 年 5 月，特區建發認購事項正式完成，公司根據特別授權及認購協議向特區建發發行及配發 33.5 億股新股份，所得款項總額為 19.095 億港元，公司在迎來國資背景的同時，綜合資金和財務實力亦大大增強。同年 7 月，集團與特區建發簽訂金額為 12.57 億元有關第一亞太集團有限公司 50%股權轉讓協議；同月特區建發為公司的 5 筆境外美元債展期維好協議(keepwell agreement)給予支持。11 月，特區建發下屬公司牽頭發起設立總規模約 110 億元人民幣的股權投資基金及協同華南城與相關銀行開展密切合作推動組建銀團貸款，再次為集團未來發展提供強有力的資金支持。據了解，這次西安華南城交易為該計劃的第一步。

在業務方面，公司通過特區建發入股的契機，分別與 7 家大型企業達成戰略合作，其中包括與特區建發旗下鵬城智慧共享科技(深圳)有限公司及深規院達成戰略合作簽約。此外，在特區建發的引薦下，華南城亦與深圳國際控股達成合作協議，通過轉讓公司旗下乾龍物流位於鄭州和合肥兩處高標物流倉儲項目，有效盤活資產，進一步夯實現金流。通過一系列積極舉措，華南城實現資產負債率降低為 63.8%，每股淨資產約為 3.71 港元。現股價對每股淨資產值呈大幅折讓。

眾所周知，華南城是中國領先的大型綜合物流及商品交易中心開發商及運營商，企業定位為「世界綜合商貿物流中心、數字中心、創新中心、生活中心」。作為行業的領先者，華南城貫徹實業報國，推進區域經濟轉型升級和新型城鎮化建設，已發展出多元靈活的商業模式，核心業態涵蓋專業批發市場、倉儲物流配送、綜合商業、電子商務、會議展覽、生活配套及綜合物業管理等。迄今開發建設並運營深圳、南寧、南昌、西安、哈爾濱、鄭州、合肥、重慶等地項目。華南城旗下擁有核心子公司商業管理集團以及華盛商業、華南城物流集團、第一亞太物業(聯營公司)、華南城小額貸款、華采通數字科技等多家品牌專業公司。

2014 年，騰訊控股入股華南城，雙方以各自的資源優勢，開展華南城商業模式的新探索；2022 年，深圳特區建發集團成為華南城單一最大股東，融入國企資源優勢，華南城開啓高質量融合發展新篇章，長期價值突出，值得期待。