

记者 | 张子怡

以商贸物流园为主业的华南城(01168.HK)，迎来了新的第一大股份深圳国资特区建发，这也是今年首例出险房企成功引入战投方。

5月16日,华南城公告称,公司已经收到特区建发控股支付的认购金19.1亿港元。根据协议,华南城将向特区建发控股配发33.5亿股新股,认购价格为0.57港元/股。

完成认购后,华南城已发行的股份扩大至114.42亿股,特区建发控股持股33.5亿股,占比29.28%,特区建发(特区建发控股的全资母公司)成为了华南城的主要股东兼单一大股东,此前的创始人兼第一大股东郑松兴持股比例由28.5%降至20.16%,成为第二大股东。

从认购金额来看，特区建发耗资19.1亿港元能成为华南城第一股东，是一笔划算买卖。

毕竟华南城是一家总资产达1049.4亿元，净资产的352.19亿元的商贸物流企业。（数据截止2021年中期报）

截止到2021年9月30日,华南城拥有深圳、南昌、南宁、西安、哈尔滨、郑州、合肥、重庆共8个华南城项目,总规划建面8105.33万平方米;其中已购土地规划建面4318.05万平方米,可售及运营中1046.37万平方米,发展中656.69万平方米。

虽然资产规模不小,但华南城近年来经营出现问题,营收下降、毛利率下滑、短期债务过大,且今年不少债务集中到期,徘徊于出险边缘,特区建发的入股无异于“及时雨”。

华南城2021年度中期财报显示,在上半财年,华南城实现收入61.66亿港元,同比下降13.2%,其中持续性收入为16.83亿港元,同比增长27.2%;而物业销售及融资租赁收入为44.83亿港元,同比下降22.5%,其中销售物业收入为38.96亿港元,同比减少32.6%。

毛利率更是持续下滑。数据显示,2018年、2019年、2020年,华南城的毛利率分别为43.21%、45.74%、43.72%,常年高于40%,到2021年年中,公司毛利率下滑为36.62%。

在债务兑付方面,华南城在2022年2月、6月和11月,分别有三笔美元债到期,总计9.7亿美元,约合75亿港元。公司还有2022年4月到期的6亿元人民币和2022年8月到期的14亿元人民币的境内债需要偿还。

截至2021年9月,华南城总计息债务366.077亿港元,资产负债率65.74%。

协纵策略管理集团联合创始人黄立冲告诉界面新闻,华南城的债务也很严重,如果不迅速引入战略投资者,利用战略投资者的融资能力,那么他们可能会是下一家债务违约的企业。

黄立冲认为,对于特区建发而言,这次收购不是投资利益最大化的选择,而是一个基于本地经济利益的选择。华南城本身规模不大,业务集中在深圳及其他省会城市,项目不多,加上华南城做产业地产的特点,两者未来有一定的业务协同性。

资料显示,特区建发集团于2011年7月成立,并于2016年被深圳市政府进一步明确作为“基础设施投资建设运营平台”,主营业务包括基础设施投资建设运营、产业园区开发建设运营、战略性新兴产业投资、区域经济合作、PPP项目实施等。

去年年底,华南城宣布特区建发将成为其大股东后,华南城今年2月、6月到期的两笔美元债顺利得以展期。

此外,深圳国资委旗下企业陆续同华南城展开合作,如与深圳能源集团全资子公司深能南京订立战略合作框架协议;深圳国际控股有限公司拟收购华南城旗下合肥、郑州物流园。

华南城成功易主深圳国企的经历,让市场更为关注出险房企是否能被央企、国企救助。从年第四季度开始,各部委就开始喊话,鼓励房企间收并购。

今年4月份,出险房企佳兆业与央企招商蛇口、四大AMC之一的长城资产签署战略合作协议,约定以佳兆业在深圳、广州、东莞、佛山等粤港澳大湾区的城市更新为基础,设立三方合作平台共同开发项目。目前这一合作的具体落地形式还有待观察。

5月份,面临债务压力的中南建设,也获得了华融资产与南通国资设立合作主体的支持,将对中南建设进行不超过50亿元的资金支持。这一合作无疑会增强中南建设应对流动性问题的能力。

另外,中国奥园也有望在近期迎来山东某国企入主。接近中国奥园的人士告诉界面新闻,目前引进战投工作已接近尾声,山东实力国企已经派出近百人尽调团队,后续将以公告形式官宣。

黄立冲认为,出险房企倘若想获得地方国企的帮助。一是需要企业资产集中在某一地区,而不是大量分散在不同城市,不然无法实现从母公司层面的收购。二是要地方国企有足够的资金的实力。三要是比较小规模房企,太大规模的房企不容易救助,越小规模越容易救。