

记者 | 张子怡

虽有国企大股东——深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“特区建发”）的信用背书，但华南城（01668.HK）仍没有从债务危机中走出。

7月28日，华南城发布有关出售深圳第一亚太物业50%股权的进展，最终出售价格定在12.57亿元。

公告称，经参考业务权益价值，根据独立第三方估值，采用资产基础法和收益法确定业务权益价值约为27.66亿元人民币（相当于约32.09亿港元）。

华南城这次要出售的资产是深圳第一亚太物管公司，自2004年起为华南城提供物业管理服务。截至目前，在管华南城持有或开发物业项目的合约总面积为2081万平方米，在管收费面积为1532万平方米。

数日前，华南城将第一亚太物业50%的股权以12.57亿元卖给特区建发。当时公告显示，第一亚太物业100%股权的评估价格为27.66亿元。

可见，这项买卖对于华南城而言并不亏本，也体现出大股东的进一步驰援。但华南城想要拿到这笔股权转让资金仍要满足不少条件。

首先，华南城同特区建发签订三年业绩承诺，即在2022年、2023年、2024年，第一亚太物业经审核净利润分别不得少于2.28亿元、2.4亿元、2.57亿元。

接下来三年，第一亚太物业的实际经审核净利润如果低于年度承诺的90%；或在业绩承诺期，实际经审核净利润总额低于承诺净利润总额，华南城需以现金赔偿特区建发。

同时，华南城还授予特区建发认沽期权，如期内触发欺诈、财务造假、业绩不达标等事件，特区建发有权在交割后三年内，酌情将其持有的第一亚太物业全部或部分股权出售给华南城。

其次，12.57亿元的股权转让价格华南城也不能一次性拿到。协议规定，首期付款60%、第二期30%，第三期再付10%，并且这三期付款也有先决条件。

先决条件包括第一亚太物业要收到华南城的所有应收款项，同时为华南城提供的1.2

亿元承兑汇票需获解除。

华南城在今年5月成功引入深圳国资特区建发，后者以19.1亿港元的代价接盘了华南城29.28%的股份，成为单一最大股东。

华南城也由此成为今年首家卖身成功的房企，实现了由民营变为深圳国资控股企业，但其面临的债务危机远没有解除。

截至2021年底，华南城流动负债有530.06亿港元，主要为短期借款，其中一年内到期的短期借款有207.5亿港元。

而华南城账面上的现金及现金等价物只有46.81亿港元，远不足以覆盖207.5亿港元的短期借款。

另外华南城旗下还多只美元债寻求了展期。

7月27日，华南城宣布，旗下5只债券进行展期获得债券持有人通过。这5只债券分别为2022年到期的11.5%优先票据、2022年到期的10.875%优先票据、2022年到期的7.25%优先票据、2023年到期的11.95%优先票据，2023年到期的10.75%优先票据，规模总额为15.7亿美元。

由于有国资背景股东的信用加持，华南城这5只美元债展期后，票据利率统一调整为9%。

此前华南城已经对其中的2只进行了展期安排。分别将今年2月份、6月份到期的美元债，延后了6个月、4个月。随后的4月18日，华南城如期偿付了本息6.51亿元的中票。

美元债的反复展期以及利率统一降低，虽然缓解了短期内的偿债压力，但资本市场仍然有疑虑。

截止7月29日收盘，华南城股票价格下跌3.64%，收于0.53港元/股，继续徘徊于仙股之列。