

華南城被高院勒令清盤 負債逾600億

違約借款157億 分析：涉款較大處理需時

內房危機

華南城 (01668) 被香港高等法院勒令清盤。年報資料顯示，截至2024年底，公司負債總額高達609億港元，現金及現金等價物僅4100萬元，另違約借款累計超過157億元。分析師認為，華南城債務規模較大，相信清盤過程需時較長且具挑戰性，直言事件是內房的一個縮影，反映整個市場仍然困難。

華南城昨日上午10時55分起暫停交易，停牌前報0.107元，下跌1.8%，成交僅24萬元，公司暫停交易前市值12.24億元。華南城昨晚發出通告表示，法院已委任富事高諮詢周偉成及潘路洋為清盤人，股份將繼續停牌，直至另行通知。

大公报記者 李潔儀

華南城今年初遭債權人花旗國際提出清盤呈請，在3度延期聆訊後，案件昨天在高等法院處理。外電引述高等法院法官陳靜芬表示，華南城重組計劃未有任何重大進展，因此未有按公司請求給予最後一次機會，勒令公司即時清盤。

以資產規模計算，華南城成為繼中國恒大 (03333) 以來，規模最大的內房清盤案。

該公司年報顯示，華南城2024年總負債約609億元。獨立核數師報告指，華南城去年底流動負債超過流動資產28.48億元，即期部分計息債務達182.41億元，同時，還有一批違約借款未能依時支付本金或利息。

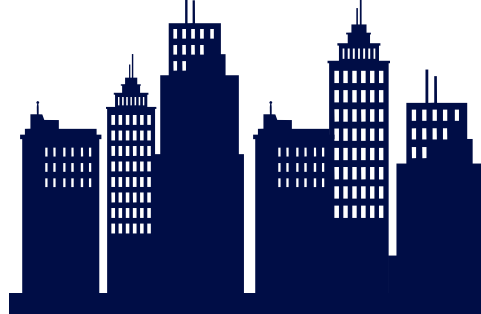
光大證券國際證券策略師伍禮賢認為，華南城遭勒令清盤，是內房其中一個縮影，反映內房仍處於低迷，尤其是規模相對細小、負債較高的企業仍然難捱。他續說，華南城主營業務為高貿物流及商品交易中心的發展商及營運商，提供原材料和製成品的綜合交易平台，惟相關領域在過去十年因電商崛起而備受衝擊。

債權人難以執行其內地財產

伍禮賢提到，由於華南城自身並無在內地上市，集團在香港清盤，債權人有機會在香港資產中得到補償，惟倘若內地法院無公布其清盤，債權人難以執行其內地財產，情況正如中國恒大一樣，因此對投資者、債權人而言存在一定的損失風險。

早於2024年2月，華南城披露流動資金日趨緊張，或將觸發債務違約風險；同年6月，債權人入稟香港高等法院，要求華南城最大股東深圳市特區建設發展集團賠償14億美元（約109億港元）。到今年初遭花旗國際向高等法院提出清盤呈請，涉欠款逾3億美元（約23.4億港元）。

華南城經過數月談判後，仍未獲得足夠債權人支持重組方案。在今年5月的法庭聆訊上，債權人表示，希望深圳市特區建設發展集團在債務談判中發揮更大作用，並特別要求接觸兼任華南城聯席董事長的特區建設集團董事長李文雄。

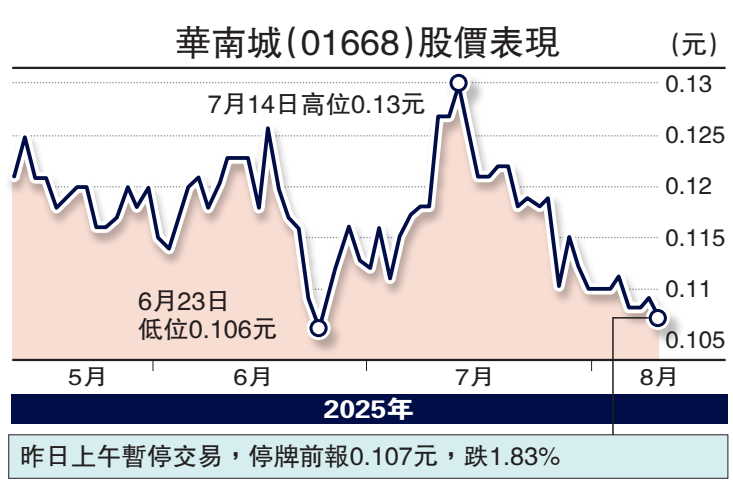


華南城近年總負債情況 (單位：港元)



華南城事件簿

日期	事件
8月11日	華南城上午10時55分起停牌，據報華南城香港高等法院勒令清盤
2025年 3月28日	公布2024年全年虧損擴大至近90億港元，獨立核數師報告表示「無法表示意見」
1月27日	花旗國際向香港高等法院提出對華南城清盤呈請，涉逾3億美元欠款
2024年 6月4日	債權人入稟香港高等法院，要求華南城最大股東深圳市特區建設發展集團賠償14億美元
2月9日	華南城披露流動資金日趨緊張，或將觸發債務違約風險



內房清盤危機一覽

公司	事件
融創中國 (01918)	高院頒令將清盤聆訊延期至8月25日
佳兆業 (01638)	高院頒令將清盤聆訊延期至10月6日
寶龍地產 (01238)	全資附屬公司寶龍地產(維京)於維京法庭被提出清盤申請，聆訊延至11月17日
碧桂園 (02007)	高院頒令將清盤聆訊延期至明年1月5日
世茂集團 (00813)	債權人深化連盛投資撤回清盤呈請
遠洋地產 (03377)	高院頒令撤銷清盤呈請
龍光集團 (03380)	旗下兩家子公司獲開曼群島大法院及香港高等法院分別頒令撤銷清盤呈請
富力地產 (02777)	旗下兩家子公司兆暉及富力香港清盤呈請，被高院駁回

銷售不及預期 出售資產救亡

【大公報訊】華南城 (01668) 在面臨經營困境時，曾積極引入國資力量以期扭轉局勢，2022年便成功引入深圳市特區建設發展集團，不過華南城仍然無法避過行業週期的衝擊，近年唯有出售資產救亡。

華南城去年2月公布，預計不會就到期的強制贖回款項進行支付，導致2024年10月票據發生違約事件。當時公司已表明，因外部因素變化，集團的銷售不及預期，現金流只能保證日常經營所需，在疊加效應下導

致集團流動資金日趨緊張，集團在債務上面臨非常大的還本付息壓力。

因此，華南城去年先後計劃通過公開招標方式，出售物業服務供應商第一亞太約50%股權，還有西安華南城約30.65%股權，惟兩項交易未有進一步披露有否成事。

其中西安華南城是第二次遭出售，早於2022年12月中，華南城與相關收購方簽訂總額50億元投資協議，交易完成後，華南城集團持股比例從100%降至30.65%。

融創推進債務重組 月內清盤聆訊

【大公報訊】債務危機纏擾內房股，多家房企等候清盤聆訊，包括融創中國 (01918)、佳兆業 (01638)、寶龍地產 (01238) 及碧桂園 (02007)，分析師表示，要注意中小型或以地區性為主的內房風險較大。

光大證券國際證券策略師伍禮賢直言，雖然內房行業低迷局面未過，但下一隻清盤的公司未必是最大型內房，畢竟在國家層面上，大型企業往往是「Too big to fail」(大得不能倒下)，以避免影響民生。

伍禮賢續說，相反體系細小的內房抵禦衝擊能力較弱，一旦行業出現放緩，對小型

內房的資金回籠構成壓力大，因此中小型或以地區性為主的內房風險較大。

觀察一眾內房清盤聆訊，假設沒有進一步押後，最快將有在8月25日進行聆訊的融創中國。不過該公司近日宣布推進境內債務重組，將發行逾7.54億股新股予特殊目的公司，用於抵償約56億元人民幣債務。

另外，碧桂園去年2月遭建滔集團 (00148) 子公司永恆信貸入稟高院提出清盤，原定昨天 (11日) 舉行的呈請聆訊，延期至2026年1月5日。值得注意的是，建滔已向高院表示擬支持碧桂園的重組建議，惟須獲得進一步條款及條件，方可作實。

華檢斥1.5億增持以太坊 股價飆27.5%

【大公報訊】華檢醫療 (01931) 宣布，通過本港持牌虛擬資產交易平台HashKey Exchange，增持1.49億港元以太坊，為港股首家公開增持該數碼資產的上市公司，目標成為港股乃至全球範圍內以太坊儲備規模領先的上市公司。該股昨日收報10元，大升2.16元，升幅達27.55%。

團正全力推進以太坊投資，目標是希望在港及全球均取得具競爭力地位，具體投資數目則可「拭目以待」。

華檢資本首席執行官Daniel Yu指，集團的全球增強版以太坊金庫戰略採用「雙輪驅動」模式，其一為「以太坊儲備金庫」，即優先以年度可分配利潤等自有資金配置以太坊，建立穩定投資機制；同時將非核心資產轉化為以太坊，並通過股權掛鉤融資工具募集資金定向購買，目標成為港股乃至全球範圍內以太坊儲備規模領先的上市公司。

代幣化，而RWA在鏈上發行、交易及流動性池產生的收益，將按預設智能合約自動兌換為以太幣 (ETH)。

探索更多RWA產品形態

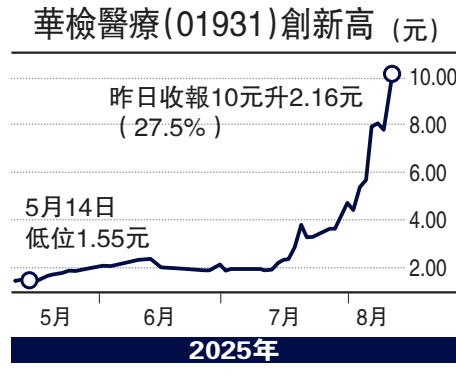
Daniel Yu表示，華檢醫療致力於提升醫療創新藥的研發效率和資本配置效率。為實現這戰略目標，華檢醫療將與HashKey集團深度合作，探索更多RWA產品形態，升級ETH儲備管理模式，助力醫療創新藥企業上融資，並共同參與國際合規框架建設。

Gary Deng強調，今年上半年創新藥知識產權交易市場的交易額達600億至700億美元。而華檢醫療的RWA業務核心目標是聚焦創新藥知識產權的海外權益部分，計劃將這部分權益上線至交易所，但具體上線範圍及權益劃分仍需進一步研究確定。

投資總預算為8.8億

華檢醫療首席戰略官Gary Deng表示，增持以太坊是基於業務與收益雙重戰略考慮，董事會已批准約8.8億元預算投資以太坊，將採取「定投資策略」控制風險，同時通過資產管理策略提升收益，透過穩定現金流、投資融資及創新藥IP交易收益保障資金。

Gary Deng強調，增持以太坊有利於「反哺」集團醫藥業務，並稱集



華檢醫療首席戰略官Gary Deng (左三) 表示，增持以太坊是基於業務與收益雙重戰略考慮。



小鵬：目標下季實現盈利

【大公報訊】小鵬汽車董事長何小鹏在「全新小鵬P7中國首秀」發布會上表示，期望全新小鵬P7可以重新進入20萬元人民幣以上新能源私家車市場的前三強，公司努力在今年第四季度實現盈利。

早前在沒有公布預售價的情況下，全新小鵬P7開啟預售後6小時37秒訂單數量便突破1萬輛。何小鹏上月已強調，小鵬將於第四季開始步入快速發展期，又預計下一個5年至10年，內地汽車行業將會出現巨大變化，市場將會留下數家特別強的車企。

116.9港元。

蔚來 (09866) 創始人李斌早前也表示，旗下品牌樂道L90將對蔚來今年第四季度盈利帶來助力，又強調第四季度盈利是公司上下努力完成的目標。不過，中國目前有超過40家新能源車企，但錄得盈利的目前只有4家，包括比亞迪 (01211)、吉利 (00175)、理想 (02015) 及小米 (01810)，業界人士估計，由於行業的競爭激烈，相信最終只有四五間內地車企能夠持續盈利。

富瑞予目標價116.9元

富瑞的研究報告也看好小鵬的前景，報告指小鵬汽車尚未公布新車款定價，但預期其價位將落在25萬元人民幣左右，可能吸引部分原本等待小米SU7 (交付期達35周) 的買家轉會。另外，相信全新小鵬P7在9月大規模交付後，小鵬汽車每月交付量可達4萬輛或以上，故將小鵬汽車的目標價由112.5港元調升至

