

文/乐居财经李奕和

忙碌成为了房地产企业的常态。一方面，近段时间以来受疫情、调控影响，楼市萎靡，众房企想尽各种方法加快库存去化，抢收回款；另一方面，集中到期的债务，也让它们频繁走动于主动债务管理，化解潜在风险的路上。

5月23日，平安信托发布临时公告，旗下安远9号集合资金信托计划，产品借款人武汉融侨置业有限公司（以下简称“武汉融侨置业”）未能偿还2022年5月18日到期的本金5.99亿元及对应利息。

武汉融侨置业为融侨集团与湖北三峡华翔集团共同合作经营的子公司，双方各持股65%、35%。该信托贷款主要用于武汉融侨置业旗下“融侨美域(柴林头村城中村改造k5及扩大地块)”的开发建设。

公告称，借款人与受托人积极沟通，并出具《债务清偿承诺函》，将采取包括申请展期，加快项目开发建设，以项目再融资、销售回款收入还款等方式进行偿还。

值得一提的是，行业下行，房企资金流捉襟见肘，对债务进行要约交换，或延长债务期限成为其平衡经营与负债的重要举措。据了解，同于5月23日，大唐集团也将旗下即将于6月到期的3亿美元债寻求了要约交换。

寻求信托展期，融资用于开发十年的项目

地产进入深度调整，去年以来的各种金融政策，让一部分房企陷入阶段性缺血，行业风险频现。为缓解现金压力，化解潜在的违约风险，此前，融侨集团已意在将一笔公司债进行展期。

5月17日，融侨集团宣布，计划对“19融侨01”展期一年，并追加质押项目公司股权作为增信。其由融侨集团发行于2019年6月4日，发行规模20亿元，票面利率6.5%，期限为5年。

据了解，2022年6月6日为该债券的行权日，融侨有权对债券剩余2年利率进行调整，投资人有权要求融侨对部分或全部存量债券进行回售。根据最新消息，融侨集团将于5月30日-5月31日召开债券持有人会议，就该笔债券展期方案进行审议。

与“19融侨01”的公开发行业不同，融侨集团最新拟申请展期的“安远9号集合资金信托计划”，是一笔信托融资。该信托风控措施由融侨集团提供连带责任保证担保、武汉融侨置业以持有的鄂(2019)武汉市市不动产权第0000264号不动产权证书对应的土地使用权提供抵押担保。

用益信托网数据显示，融侨集团用于该地块的信托融资有两笔在执行，分别为安远9号集合资金信托计划（第3期）以及安远9号集合资金信托计划（第6、7期），均发行于2021年7月，发行规模分别为1亿元、2亿元，预计收益5.9%-6.6%。产品期限分别为24个月、10至22个月。

信托贷款用于武汉“融侨美域(柴林头村城中村改造K5及扩大地块)”的开发建设。

值得一提的是，该地块由融侨最早于2012年拿下，至今已有近十年。

2012年，武汉融侨置业以23.4亿元总价拿下武昌区柴林头村两宗城中村地块，编号为柴林头村P(2012)071和P(2012)072地块。两宗地块总建面高达150万平方米，由K1-K8八宗小地块组成。

除了K1、K2地块仍处待开发状态，融侨在其余地块已经开发出融侨城和融侨星域（K3）、融侨天域（K4）、融侨观澜（K6）、融侨悦府（K7、K8）等产品。其中K5地块，则为正在建设的融侨美域。

K5地块最早由武汉国土资源和规划局于2019年10月公示规划方案，项目位于武昌区和平大道与铁机路交汇处，拟建5座37-53层住宅，1座28层办公。净用地面积3.57万平方米，计容建筑面积15.2万平方米，其中住宅12.57万平方米，幼儿园3626.85平方米，商业服务业设施建筑面积2.1万平方米。

目前，项目3、4、5号楼已售罄，1、2号楼仍在售。

43亿信用债年内到期，“三道红线”绿档

融侨集团早于1989年创立于福州，如今开发运营有港口、工业村、地产、物业、商业、酒店、教育、医疗、农业等产业，深耕布局国内省会级及强二线等17余城。

作为福建规模房企中唯一未上市的民营企业，融侨集团的信托违约多少让人有些意外，毕竟该公司过去一年还是行业少有的“三道红线”全部达标的民营房企之一。

根据4月29日披露的债券报告，2021年，融侨集团营业收入206亿元，资产总额919.71亿元。总营业收入中，房地产开发占比达96.58%，物业及租赁服务占2.99%。此外，工程施工、酒店餐饮等也有所贡献。

据了解，融侨物业全国在管项目150余个，在管面积2000万平方米；融侨商业在管项目共8个，综合商业体量100万平方米，分布在上海、福州、天津、武汉、合肥等城市；酒店业务则在福州、福清、天津、合肥等运营7家酒店。

期内由于加大了回款力度，该公司全年并表销售额为210亿元，报表中“销售商品提供劳务收到的现金”为226亿元，回款率超过100%。2021年，融侨集团经营活动产生的现金流量净额113.26亿元，已连续三年为正。

“三道红线”方面，其剔除预收账款后的资产负债率60.98%；净负债率为74.46%，现金短债比为1.04，全部满足绿档要求。

过去一年，融侨有息负债规模大幅度下降，从2021年初的411.06亿元下降至272.69亿元，整体下降超过138亿，同比下降33.66%。这些债务中，公司信用类债券余额76.59亿元、银行贷款余额137.81亿元、非银行金融机构贷款44.44亿元、其他有息债务余额13.86亿元。

期内，融侨流动负债一项的短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债64.54亿元，货币资金81.75亿元，资金储备仍算充足。

截止报告期末，融侨集团的公司信用类债券中，公司债券余额76.59亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额44.44亿元，且共有43.43亿元公司信用类债券在2022年内到期或回售偿付。

此前，融侨集团已多次对旗下债务进行回售，去年5月18日，该公司回售兑付“19融侨F1债券”金额6.875亿元。今年3月，融侨还完成了10.3亿元的“20融侨F1”回售债券的兑付。两笔均为融侨发行的私募债，目前债券余额分别为3.13亿元、2亿元。

本文源自乐居财经