

进入下半年，民营房企的资金面仍未见明显改善，为了生存，部分企业不得不付出更高的融资成本。

6月13日，天誉置业（控股）有限公司（以下简称“天誉置业”，00059.HK）在公告中透露其下属子公司签了一份贷款协议，计划融资不超过5亿元，年息14.8%。这笔资金将用于广州凤尾村项目的开发建设，出借资金的一方享有期权，可以1.4亿元购买凤尾村项目公司51%股权。

广州凤尾村项目是位于黄埔区的一个旧村改造项目，天誉置业预计该项目建成后的营业总收入将超过200亿元。为了集中资源推动这个项目的开发，该公司在年初就暂停了所有土地收购和投资。

受行业大环境影响，今年天誉置业面临着较大的偿债压力。罗兵咸永道会计师事务所在该公司2021年年报中表示，短债约67.8亿元、账上现金约13.3亿元等情况，可能会对其持续经营的能力构成重大疑虑。

对于这笔融资的具体情况以及今年的偿债安排，中国房地产报记者联系了天誉置业公司秘书黄天波，也发送了相关采访提纲，截至发稿尚未收到回复。

### 凤尾村股权结构或生变

公告显示，天誉置业下属的南宁天誉誉浚投资有限公司与贷款人广州市融悦商业服务有限公司订立贷款协议，后者同意提供不超过5亿元的贷款融资，年息为14.8%，须于首次提取贷款融资之日起60个月内偿还。

这份贷款协议还有不少限制条件。例如，自首次提款之日起24个月内，超过1.4亿元的贷款，贷款人有权要求提前偿还。贷款人还有权以1.4亿元的对价购买广州凤尾村项目公司——广州市天凤有限责任公司51%股权，这一对价将以等额方式抵消未偿还贷款金额。如果转让时贷款金额低于1.4亿元，双方将协商结算方式，或减少贷款人将收购获得项目公司的权益。

广州凤尾村项目毗邻红卫地铁站，距广州市中心天河区约一小时车程，占地总建筑面积193.9万平方米，总可售建筑面积为74.2万平方米。2020年12月，广州市黄埔区九佛街凤尾村经济联合社发布公示，确定南宁天誉誉浚置业有限公司为凤尾村旧村改造项目的合作企业。

虽然2021年黄埔区的旧村改造因为政策变化而放缓，但由于凤尾村早已获得改造实施方案的批复，因此项目推进还算顺利。2021年1月，该项目举行了首期复建区奠基仪式，同年6月正式动工，到2021年7月，项目房屋拆除率就达到了95.45%，签

约率亦达96.33%。今年6月份，项目两宗复建地块的规划方案获通过。

截至6月13日，凤尾村项目土地上必要的拿地手续尚未完成，天誉置业预计该项目将于2024年至2027年完工。

根据《广州市黄埔区凤尾村旧村改造实施方案》，该项目的改造成本约38.46亿元，复建区总建筑面积高达81.99万平方米，融资区总建筑面积为76.27万平方米。

在凤尾村项目正式动工前，天誉置业就做好了融资规划。2021年5月，广州市天凤有限责任公司与广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行、中国农业银行股份有限公司广州北秀支行及中国银行股份有限公司广东省分行签订银团贷款合同，为该项目提供总额不超过82.79亿元的授信，年利率约7%。

2021年7月，天誉置业在公告中表示，大唐集团的附属公司拟向南宁天誉巨荣置业有限公司增资6.06亿元，取得20%股权。据了解，截至目前，南宁天誉巨荣置业有限公司持有广州市天凤有限责任公司49%股权，在完成凤尾村安置区建设及完成相关产权登记后，将获得其剩下的51%股权。

这一次贷款附加的期权，天誉置业认为具有处置其在广州市天凤有限责任公司中39.58%实际股权的效果。在广州市融悦商业服务有限公司行使购股权后，天誉置业的持股比例将由77.6%减少到38.02%。

## 高息借贷与短债压力

在公告中，天誉置业解释了这笔融资的必要性。该公司表示，2021年下半年，随着房地产调控政策的持续收紧和经济的持续降温，消费者购房热情骤然降温，房地产市场迅速恶化，房地产开发商融资环境几乎骤然冻结。鉴于当前市况的不确定性，今年初该公司采取了决定性的收缩业务策略，暂停所有土地收购和投资，集中资源推动凤尾村项目。“考虑到整个行业的房地产开发难度和广州凤尾村项目特有的风险，为广州凤尾村项目的开发取得必要的资金对本集团至关重要。”

至于融资成本，天誉置业认为：“比较市场上的贷款利率后，14.8%的固定年利率按一般商业条款计算，属公平合理。”

一位业内人士表示，对大部分民营房企而言，当前能获得新增融资的渠道少之又少，相较成本，维系生存可能更为重要。

2021年，天誉置业的经营业绩也受到了行业下行的影响。该公司录得约111亿元的销售合同，同比减少33%，营业收入约76.6亿元，同比减少0.5%，毛利约17亿

元，同比减少21.7%，归属母公司净利润由盈转亏，录得2.84亿元的亏损，加权融资成本达11.35%。

更大的压力来自于短期债务。罗兵咸永道会计师事务所在天誉置业的年报中列出了几个关注数据，截至2021年12月底，天誉置业的借贷总额为约114.8亿元，其中1年内到期的短期借款约为67.8亿元，而该公司的现金约为13.3亿元、受限资金为28.8亿元。该机构认为，这些情况表明天誉置业的持续经营能力存在重大不确定性。

天誉置业透露将采取相应措施减轻流动资金压力，包括将2022年7月到期、约14.7亿元的优先票据转换成2022年后到期的新优先票据，不在2022年12月行使约18.4亿元优先票据的提前赎回认沽期权，寻求在其他银行及其他借贷到期时延期及续期，并从金融机构取得新融资，出售账面总值约28.3亿元的商业物业，加快项目销售、回款等。

截至目前，对于7月份到期的美元债，天誉置业尚未发布相关的处理信息。跟融资比起来，加速项目开发和销售回款明显更具可操作性。

而凤尾村则是天誉置业现有项目中最被看好的项目之一。该公司在年报中表示，未来的策略将更为注重项目运营效率，布局上回归以广州为中心的粤港澳大湾区，深耕具有丰厚利润潜力的项目，抓紧推进凤尾村项目的规划、报建、融资等系列工作。

惠誉在2021年5月的一份报告中着重分析了凤尾村项目，预计该项目规模将是天誉置业现有土地储备的两倍左右，240亿元的可售资源将实现高利润率，并可支持天誉置业大约5年的开发使用。

本文源自中国房地产报