

记者 | 王婷婷

编辑 |

融创中国 (01918.HK) 旗下的两个重要项目迎来了AMC和信托机构支持。

11月30日，界面新闻查询工商信息，泛海建设控股有限公司股东变更，融创房地产集团有限公司持股比例从100%下降至10.322%，不再是其大股东。

与此同时，泛海建设新增两个股东为中信信托有限责任公司、芜湖华融资本创誉投资中心（有限合伙），分别对其持股64.678%、25%。

相关信息显示，中信信托以58亿元的代价取得泛海建设64.678%的股权；华融以22.5亿元获得泛海建设25%股权。

日前，中国华融、浦发银行、中信信托与融创中国就上海董家渡项目融资合作完成了上述股转交易。

根据合作协议，中国华融、以浦发银行牵头的6家银行（上海银行、上海农商行、交通银行、兴业银行、北京银行）组成的银团、中信信托等合作方携手对该项目注资，新增融资总量将超120亿元，所注入资金用于该项目的整体开发、建设、运营

一位知情人士告诉界面新闻，此次交易并不是简单意义上的资产处置、卖项目，引入中信信托和华融资本，是一次股权融资合作。“近期针对房地产的一系列金融利好政策相继出台，融创也是在此背景下与金融机构合作的一次创新，以及对董家渡项目的纾困。”

公开信息显示，泛海建设是一家房地产建设开发商，拥有北京泛海国际项目1号地块和上海董家渡项目。

据上述人士介绍，合作落地后，后续融创将继续操盘董家渡项目，华融行使监管职能，并保留使用融创品牌，融创会在未来融资偿还后回购股权，因此不属于“易主”。

上海董家渡地块曾是泛海建设在上海的首个项目，也是外滩仅剩的未开发地块，比

邻黄浦江、豫园，周边环境外滩、人民广场等，总占地面积约为12.03万平方米，总建筑面积约62.8万平方米，主要用作住宅及商业开发。

2002年，泛海控股零成本拿下该地块，只需承担拆迁费用。此后十多年，该地块开发进展并不明显。

随后泛海控股与融创达成交易。2019年1月21日，融创与泛海控股发布交易公告称，将收购泛海控股旗下泛海建设100%股权，收购事项总代价约为148.87亿元。

除了董家渡项目外，当时融创收购的还有北京泛海国际项目1号地块，位于北京市朝阳区东四环，总建筑面积约66.85万平米。

对于收购事项，融创当时在公告中表示，收购这两个项目有助于进一步增加公司在北京和上海核心位置的优质土地储备和市场份额。

事实也是如此。以明星项目上海董家渡地块为例，一共分三个地块，在交易完成后，融创就将其中第一块地开发建成豪宅项目“融创外滩壹号院”，先后于2019年7月和9月两次开盘，销售价格12.1万元/平方米左右，融创凭此获得销售回款超过150亿元。

目前，外滩壹号院的二手房成交价格已上涨至25万元/平方米左右。但以目前融创的资金和负债状况，已无力独自开发该项目剩余地块，寻找新合作方，能缓解公司和项目开发的资金压力。

融创出险至今已200余天，市场多次传出消息称，融创将出售董家渡项目以换取资金。

今年年初，就有知情人士透露称，融创计划将董家渡项目出售给信达资产等AMC机构。比较详细的一次是今年10月份，有消息称，融创、中国华融、中信信托和上海浦发银行共同签订框架协议，合作重组上海董家渡项目，融创能获得流动性支持达80亿元。

融创此前对市场消息均未做出相关回应。如今，随着中信信托和华融的入局，上海董家渡这一重点项目后续的开发进程可能会加快，以项目前期的入市情况和目前上海高端项目的市场需求，如能尽快入市销售，对融创和两家新股东而言，都将会是利好。

截至目前，融创再港交所仍处于停牌中，且公司2021年的年报和2022年半年报经审核的数据并未披露。

11月29日晚间，融创发布公告称，预计2021年公司归母净利润与核心净利润同比均有大幅下降。接下来的12月8日，融创将召开董事会，考虑批准2021年度业绩发布。如果业绩能顺利发布，融创股票有望实现复牌。

在销售端方面，融创今年前10个月累计实现合同销售金额约1530.6亿元，合同销售面积约1157.8万平方米，同比去年均有不同程度的下滑。