鹏润家园问题楼盘产权难明,法人代表同名暗藏车贷玄机

不散反聚 黄光裕深陷房贷车贷疑云

针对黄光裕兄弟早年涉嫌通过房贷、车贷业务骗贷的“原罪”调查报道,鹏润国美集团近日发布声明,黄光裕对与鹏润集团相关的两项报道给予澄清。一为“鹏润地产出售住宅给第三方,由第三方办理的住房按揭业务受到相关部门调查。我方作为该笔按揭的信用担保方,对此笔业务审核不严,将视调查结果依法承担相应的担保责任。”二为“国美、鹏润从未从事过汽车贸易,更未有‘车贷’业务。”

鹏润国美集团相关发言人也向本报记者解释,鹏润集团正积极配合协助调查。出售给第三方的房产业务属正常销售业务。公司作为该笔按揭的信用担保方,对业务审核不严,愿意承担相应担保责任。“我们的态度是诚恳的,也希望大家保护优秀的民营品牌企业。”国美发言人称。

但是,《财经》中所提问题楼盘鹏润家园是否真如国美声明所称,已经出售给独立第三方,与黄光裕毫无关系?鹏润集团又是否从未涉足车贷业务?此前本报独家刊发的,惹上挪用车贷麻烦的安盛担保公司又和黄光裕究竟有何关系?上海证券报记者进行了调查。

□本报记者 于兵兵

涉嫌骗贷楼盘——鹏润家园豪苑B座

资料显示,总建筑面积30万平方米的鹏润家园小区分为“豪苑”、“文苑”、“静苑”和“雅苑”四幢楼,均为住宅性质。昨天,知情人士向上海证券报记者透露,鹏润家园问题贷款发生在一幢分为A、B两部分的商办高层物业之中。

当记者走入小区时,离正门最近的一幢“豪苑”物业赫然写着“豪苑大厦”的字样,大堂里分别设立的在驻公司指示牌显示,这分明是一幢管理规范的写字楼。据报道,鹏润家园“假按揭”事件发生在1999年。但是,由于北京房地产交易信息系统只储存了2002年以后的房产交易记录,记者无法从信息中心查出当年交易的所谓第三方的具体名称。而根据记者多方取证获悉,报道涉及的所谓骗贷楼盘,就是眼前的豪苑B座——据称,这座写字楼可能被黄光裕低调转手,但是却从未脱离黄光裕的直接掌控。

据记者了解,豪苑A、B两幢楼虽然都为办公用途,但租售情况并不同,且分别由两家物业公司管理。其中豪苑A座只售,与其他物业一起,物业管理方为北京万盛源物业管理有限公司,法人代表为黄光裕。豪苑B座只租,租赁管理方则为北京鹏润物业管理有限公司,法人代表冯辉。

是否出售?第三方据说是生意伙伴

“豪苑B座已经出让了,但是听说过一段时间公司还是要收回来的。”一位不愿透露姓名的内部工作人员神秘地告诉记者。

但是,这一说法被豪苑B座管理方鹏润物业管理有限公司相关人士否认。这位工作人员介绍,豪苑B座同样依旧是黄氏家族的产业,租房人签订租约合同时看到的房产证产权方仍为北京鹏润房地产开发有限公司。当记者问及是否可以看到产权证时,该人士声明只能出示房产证复印件,但是“可以加盖公司红章”。

同是公司内部人员,说法为何如此不同?而且后者还有所谓产权证复印件“为证”。

知情人士介绍,根据前国美集团高层的说法,这部分物业确实已经转手,但是是转给了黄光裕一位“亲密的”生意伙伴。“具体转让时的约定我并不清楚。如果真要操作,一种可能的做法是,鹏润地产在这幢物业转让后仍以租约产权方的身份出面,并以租金偿还银行贷款——这也是豪苑B座目前只能租不卖的重要原因。”

产权空置是常用掩饰手段

“如果已经出售给第三方之后才有问题按揭贷款,目前的产权证应是小业主,而不是鹏润房地产开发有限公司。”分析人士称。“曾经曝光的虚假按揭骗贷案例中,常常会出现独立第三方可能只是悬空的产权人,产权过渡只是一种掩饰融资的手段。”

种种迹象表明,豪苑B很可能就是鹏润集团声明中所指“已经出售”给第三方的物业,也是相关报道中被指“虚假”出售骗贷的物业。根据《财经》报道,鹏润家园通过假按揭方式获得的银行贷款超过3亿元。

“另外,在这类操作手法中,如果以出租房的方式来管理自己旗下所谓已经出让的物业,既可以避免空置率,又可以掩饰可能的虚假产权交易的内幕。毕竟出租不像出售,后者是要看产权原件的,而这点可能是原来的业主不愿意向新业主出具的。”分析人士指出。

车贷:法人代表同名暗藏玄机

鹏润集团声明除否认鹏润家园在鹏润房地产有限公司持有阶段曾通过假按揭方式向银行贷款外,否认的另一项指责是曾经通过车贷业务骗取贷款。“国美、鹏润从未从事过汽车贸易,更未有车贷业务。”声明称。

根据报道,黄光裕被认为利用一家担保公司从中行北京分行骗取了约4亿元的汽车贷款,在手法上与骗取房贷类似,到手的资金被迅速转移用于别处,不过这4亿元汽车贷款中的2亿元目前已经归还。

《涉嫌挪用汽车贷款 安盛担保“扯出”国美》(见《上海证券报》11月3日B1版)这一报道一石激起千层浪。因为涉嫌挪用车主贷款还贷资金的北京安盛担保近日曝光,扯出其和黄光裕千丝万缕的联系。

随后,根据记者实地了解,这起正在调查中的北京中行汽车贷款挪用事件涉及的北京安盛担保有限公司,该公司前身为北京安盛嘉业汽车贸易有限公司,与鹏润物业管理有限公司同为北京建业投资公司子公司。特别值得注意的是,根据北京工商部门的权威资料,一家名为“北京建业安盛汽车贸易有限公司”的企业法人代表,和上述的鹏润物业管理有限公司法人代表是同一个名字——冯辉。

难道,这又仅仅是巧合?

黄光裕进入房地产业的开山之作,现在却可能成为麻烦 资料图

■链接

黄光裕的五步防御棋

□本报记者 柯鹏

尽管事实尚未水落石出,前景依旧扑朔迷离,但各种连锁反应已经在悄然滋长。此时,刚刚入选福布斯首富的铁腕富豪黄光裕,果断地使出了防守反击的五步棋,或许他认为,这才是稳定国美帝国的关键。

●声明
否认调查但承认相应责任

就在相关报道出台的晚间,黄光裕掌控的鹏润集团发表紧急声明,强调国美电器、鹏润地产及黄光裕本人没有受到公安部门的调查,更加否认参与虚假房贷、车贷套现等。

不过,黄光裕也承认,鹏润地产出售住宅给第三方,由第三方办理的住房按揭业务受到相关部门调查,鹏润地产正在配合协助调查,将视调查结果依法承担相应的担保责任。

另外,黄光裕虽然强调任何近亲或他们持有的私人公司也从未接获任何调查通知,却不能声明他的哥哥黄俊钦没问题,因为“黄俊钦不愿回答黄光裕的询问”。“国美和鹏润与其胞兄黄俊钦治下的新恒基均为独立法人,完全独立经营业务。”

●提拔
一口气升了5位副董事长

最近还被外界称作不解的是,在所谓调查被曝光的前夕,国美做了这样一件事情:一口气提拔了5位副董事长。在业界看来,这是从来没有过的。虽然国美的借口是永乐整合,但是管理团队却没有一个是原来永乐集团的人。“我们有理由判断,来自于各个方面的压力使黄光裕早已经做好了应对万一国美群龙无首的一切准备。”一位资深行业分析师表示。

●利好
公布合并成功好消息

当调查传闻密布,前几天传出商务部就国美永乐合并案举行听证会,商务部尚未就最终批准合并出台时间表时,国美、永乐成功合并的大利好消息却恰好提前曝光,加上随后的福布斯富豪榜宣布黄光裕当上中国首富。这样的利好不但一举改变了业内对于合并事件后延的担忧,似乎还有望冲淡这个家电帝国日前陷入的不利调查传言。基于此,不少业内人士揣测此举应是为了转移外界的视线——毕竟“收购完成”和“成为首富”也都是财经界关注的焦点。

●供货商
稳定大后方才是关键

在这一时刻,对国美而言,维持安全运营可以说是当务之急,唯有安抚供应商才不致出现链条断裂的可能。因此,对调查事件引起家电供应商恐慌的说法,国美高层公开表示,目前公司经营状况良好,与供应商的合作保持正常。

据透露,TCL、海信、创维、厦华、索尼、松下、三星等几十家家电厂商,都在第一时间致电国美进行询问。“但在知道了国美澄清公告的内容后,众厂家都对国美表示了声援,称将会一如既往地信任和鼎力支持国美。”国美电器新闻发言人曾经如是表示。

不过,还是有一些家电企业开始采取控制应收账款比例的做法降低风险。“支持归支持,我们也必须考验资金风险,很多家电企业都在国美那里有数千万至数亿元的这类款项。”华东地区一家家电企业副总表示。

●媒体
防止舆论环境再恶化

首富遭遇调查?这样的报道一出,中国所有的财经媒体都炸了锅,各种采访小组相继组成。但是这一周来,黄光裕旗下的企业部门也和媒体展开了一场心理战。稳定住媒体,保证舆论环境不再恶化成了最大的目标。

整体来看,这一步棋到目前效果不错。或者说,大多数媒体的表现并不能令人完全满意:要么没有相关报道出台,要么所有的报道集中于表面和边缘,如股价、评级、后续影响等等。而对于黄氏兄弟原罪究竟有无、调查究竟有无又进行到何种程度,这样的根本和核心尚涉及不多。

■记者观察

普通人眼里的首富

□本报记者 于兵兵

夕阳下的金秋北京,繁华而不失静谧。坐落在北京南二环的鹏润家园小区已是华灯初上。远远望去,这个建成于2000年底的高档住宅小区在灯光掩映下显得雍容华贵。两度加冕“中国首富”的国美电器总裁黄光裕,本人就居住在这个在他进入房地产市场时第一个开发的楼盘小区里。

此时,正闲适地进出小区的居民们也许没有想到,这个一直令他们自豪于“与首富为邻”的家园,在近几天里,已经成为全国瞩目的黄光裕受调查事件的风暴核心。

美国《时代》杂志在今年5月把黄光裕评为全球最有影响力的100人之一,称他是以4000元起家的中国草根变巨富的故事典型。人们提起黄光裕的创业史总是喜欢说到20年前身揣4000元钱来北京创业的两兄弟和位于珠市口的“国美服装店”。由于觉得服装不赚钱,于是这家小店的招牌变成了“国美电器店”。

提到“黄老板”,鹏润家园的工作人员更显得兴致勃勃。“黄光裕先生就住在豪苑的25层,以前经常见到他的加长奔驰。但是现在他的住处多了,就不常见了。”小区人员回忆,黄光裕出门时,电梯都要管制专用,由黄的私人保镖把守。“派头很大!”

有人说,他没有正常的作息时间,不会打高尔夫,不会下了班陪家里人看电视……对很多亿万富翁来说司空见惯的超负荷工作他都在承担。而财富的上升似乎也不足以让他兴奋起来。“资本市场上财富的上升与下降对于我来讲都已经是习以为常了,对于我个人的生活不会因此而有什么变化。至于我的财富究竟有多少,随你怎么说。”接受媒体采访时,黄光裕这么表态。

“这是个典型的家族产业,甚至每一分钱都要黄老板亲自过目的,他是很细心的人。”工作人员介绍。“其实,像黄光裕一样的家族企业领袖在我国民营企业中大量存在,也正是由于这类企业的领头人的个人品牌和决策的独断性、私密性,很多事情即便业内人士也难以完全知悉。”分析师表示。

“其实,通过借来的身份证明从银行套得大量按揭贷款,在房地产开发商中绝对不是个案。”浦发银行上海某支行行长介绍。根据目前的监管流程,如果银行环节审贷不力,或内外勾结,防范这种违规的工作难度非常大。

市场人士称,前几年房地产是“大牛市”,开发商资金链尚可维系。在开发商能够按月归还不同账户的贷款时,“假按揭”的问题并不会立马暴露出来。只有银行内部的监察时骗贷案发,或调控后开发商违约出现坏账时,这些问题才会集中显现。现在的情况恰恰是楼市景气不再,资金链受挫的开发商会有多少“假按揭”被一一暴露出来,市场不得而知。

在鹏润家园业主论坛上,出售房源信息众多,几乎布满了整个网页。面对记者关于楼盘品质的询问,一位北京房地产交易管理部门的工作人员神秘地说,“很多人都在出售,总是有理由的。”

KBC 比联

条件理想的权证

首批为数21只的工商银行权证将在周五(10月27日)于中国香港上市,如此多的权证,哪些权证适合投资者?投资者该如何选择合适自己的权证呢?关于条件理想的权证,不同的投资者会有不同的诠释。究其原因,在于不同的投资者,对风险偏好,后市看法,以及收益预期都有不同的理解。选择条件理想的权证之前,首先要选择条件理想的权证群。也就是说,在投资者基于对某个正股看多或者看淡的方向性而判断。例如,如果投资者看多中国银行走势,即可初步选定中国银行认购证为理想的权证群。如果投资者看淡中国银行走势,那么就应当在中国银行的认沽证群体中,选择买入对象。

之后,投资者便要根据自己对风险的偏好来寻找条件理想的权证。权证的技术条款随年期及行使价而变化,若以条款选择权证投资者应从溢价及有效杠杆分析,前者代表持有至到期时的终极风险,后者用作衡量权证的爆炸力。首从,分析终极风险,溢价率是衡量权证风险的一个主要指标,代表持有权证到期,正股需要较现在水平上升(持有认购证)或下跌(持有认沽证)到什么水平,投资者才能不赢不亏。

若从潜在回报角度分析,则可以从权证的有效杠杆中反映。对于较有经验的投资者,衡量权证回报的另一个方法就是考虑有效杠杆比率,即正股每升跌1%,权证改变多少个百分比。若单看溢价与有效杠杆比率,两者呈正面关系,若从理论出发,通常来讲,续存期长的权证溢价率较高,续存期短的权证溢价率较低。例如,进取的投资者可以选择高溢价、高有效杠杆比率、轻度价外的权证,因为高溢价、高有效杠杆比率的权证意味着投资者到期可能会获得更高的回报,同时也承受了更高的风险。轻度价外的权证通常有效杠杆比率比较高,而且正股稍微朝着有利方向变动,即可令认购权证由价外变成价内,投资者可以用少量资金撬动更多的可能的收益。而保守的投资者倾向于选择低溢价、低有效杠杆比率的价内权证。这是因为保守投资者希望更稳妥的取得收益。而低溢价、低有效杠杆比率的权证,通常是风险较低,而收益杠杆作用也较低的权证,同时相比于年期及条款相近的权证,价内权证风险要小于价外权证。

从溢价与有效杠杆比较,选择适合的溢价水平,然后从相近的溢价,选择有效杠杆最高的股证。另外我们选择权证时,还应该考虑引伸波幅。如果单看溢价与有效杠杆比率的关系,理论上,是高溢价证拥有高有效杠杆比率,低溢价证拥有低有效杠杆比率。若从理论出发,在同类风险/回报比例中,低引伸波幅的权证防守性强,较值得投资,权证价格及溢价较低,有效杠杆则较高。相反,若权证引伸波幅更高,权证价格较高,有效杠杆则较低,因为在相同股票中,相对高引伸波幅的权证,意味着纯粹以衍生品技术条件计算的价格相对较高,当权证由高引伸波幅下调至较低的引伸波幅时,其市场表现会差于其它类似的权证。条件理想的权证,最好不要距离到期日太近。因为权证越接近到期日,时间价值损耗得越快,因此通常“末日轮”的风险比较大。以上纯粹从理论出发,投资者也应考虑其它市场因素,例如街货量、流通性、庄家质素等。

总而言之,投资者在寻找条件理想的权证时,不仅要根据自身的风险偏好以及对正股的方向判断来选择,同时也要遵循一些选择步骤及法则,三者结合选择合适自己的理想权证。而且,随着正股走势、引申波幅以及权证的溢价和有效杠杆的变动,可能彼时认为条件理想的权证,此时已经不太理想,这时投资者需要获利了结或者及时止损,根据法则寻找新的理想权证。从这个意义上说,寻找条件理想的权证是个动态的过程而非一劳永逸,投资者可以在不断的寻找理想权证过程中总结经验教训,从中获利并且获得乐趣。

比联金融产品网址为 www.kbcwarrants.com

比联金融产品为亚洲活跃的衍生产品供应商,提供多元化产品,包括权证、结构性产品,并积极参与投资者教育,详请可浏览比联网页。证券价格可升亦可跌,投资者有机会损失全部投入的资金。投资者应充份理解权证特性及评估有关风险,或咨询专业顾问,以确保投资决定能符合个人及财务状况。

(广告)