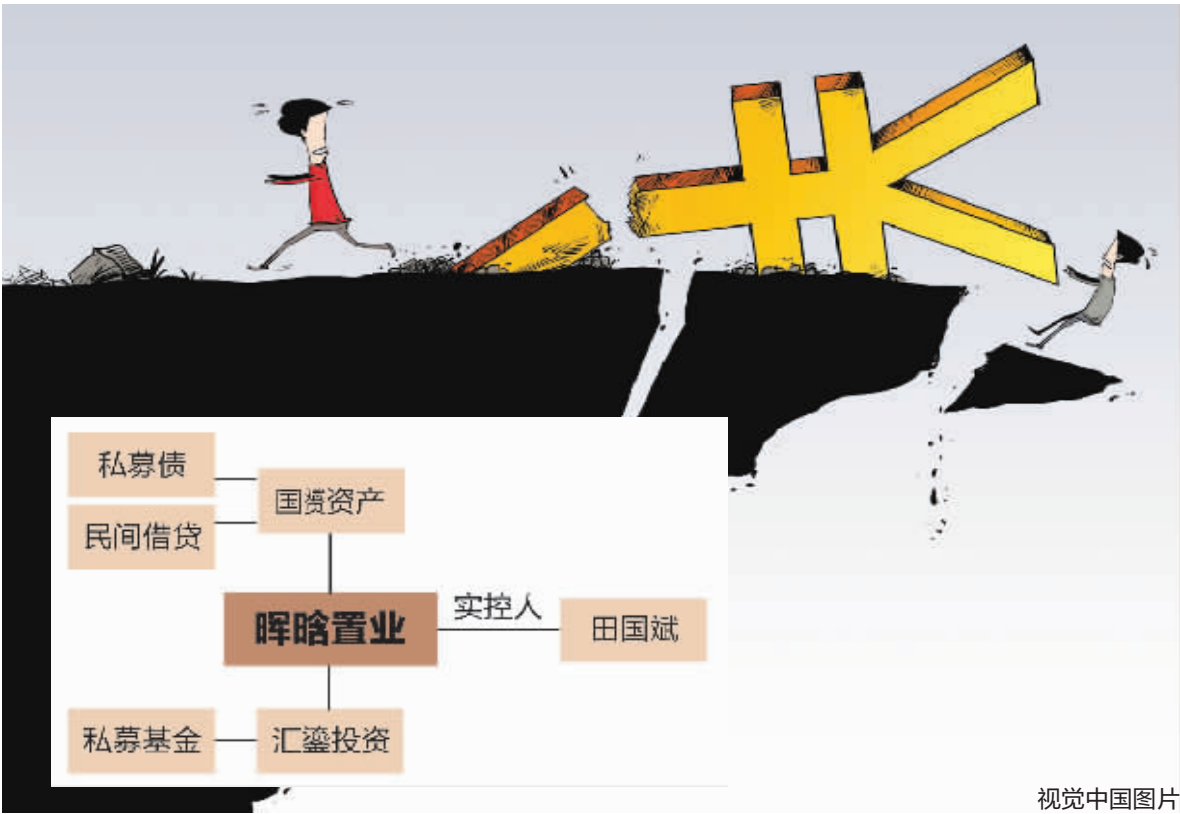


集资款逾十亿去向成谜 实际控制人被警方控制

晖晗置业陷“动迁房理财黑洞”

□本报记者 高改芳



视觉中国图片

晖晗多渠道疯狂集资

上海的投資人馮先生介紹,今年4月份,他通過國資資產購買了30萬元的“暉晗置業·通金直融定向融資工具”。

產品說明書顯示,該“定向融資工具”募集規模1000萬元,採用非公開方式向符合定向融資工具風險承受能力要求的合格投資者定向發行。不過,認購起點卻只有5萬元,並以1萬元的整數倍遞增。產品期限12個月,發行主體為上海暉晗置業有限公司。發行所獲募集資金在扣除承銷商的承銷費、江蘇省金融資產交易中心(簡稱“金交中心”)的備案服務費及其他相關費用後將主要用於發行人動遷房運營和投資。

該產品募集時間為2018年4月17日-19日,起息日為2018年4月20日,備案場所為金交中心,受托管理人/主承銷商為國資資產,產品的風險等級為“中低風險”。認購金額5萬-30萬元的,預期年化收益率為8.6%,30萬-100萬元的預期年化收益率為8.8%,100萬及以上的預期年化收益率為9%。

“大家買這些產品就是衝着金交中心的備案監管去的。”馮先生告訴中國證劵報記者。

馮先生提供的金交中心2018年4月2日出具的《關於暉晗置業定向融資工具備案申請的審核意見》顯示:“我中心對你

司提交的暉晗置業定向融資工具(暉晗置業·寶磚直融、暉晗置業·通金直融、暉晗置業·國富直融、暉晗置業·瑞鑫直融、暉晗置業·鼎城直融、暉晗置業·聚利直融、暉晗置業·共鑫直融、暉晗置業·恒融直融、暉晗置業·聯豪直融)備案材料經形式完備性審核,現予以接受上述定向融資工具的備案登記……”

但是,現在金交中心的網站上已經找不到這份審核意見了。取而代之的是今年7月19日出具的《關於暉晗置業定向融資工具的風險提示公告》。公告顯示:“由上海暉晗置業有限公司發行的暉晗置業定向融資工具(承銷商:上海國資資產管理有限公司、上海匯鑫投資有限公司;受托管理人:上海國資資產管理有限公司)在募集過程中,發行人經營狀況發生重大變化,同時增信措施產生重大變動,且發行人和承銷商未向我中心和定向融資工具持有人披露相關信息,存在重大項目風險。”公告還稱,上述暉晗置業發行的定向融資工具停止募集,且不予登記確認。

馮先生透露,暉晗置業私募債的最終發行規模大約為1.5億元。看到金交中心的風險提示後,投資人認為私募債的還本付息已成問題。“找金交中心沒有任何說法。我們已經到經債

報案了。”他說。

國資資產還通過線下多家門店直接向投資人募資。投資人郭先生提供的“個人出借諮詢與服務協議”顯示,暉晗置業通過國資資產向投資者個人借款,期限一年,預期年化收益率達11.5%。“所有的出借合同上面都有抵押的動遷房。所以大家才會放心地把錢給他們。”郭先生表示。

除了私募債、民間借貸,暉晗置業還通過匯鑫投資募集資金。國家企業信用信息公示系統顯示,匯鑫投資成立於2015年,法定代表人卜光亮,註冊資本2000萬。自然人股東俞婕認繳1600萬元,自然人股東劉旭認繳400萬元。沒有實繳金額。投資人劉小姐介紹,今年4月份,她認購了匯鑫投資發行的“匯鑫尊享物業租金收益權私募投資基金”,該基金經中國證劵投資基金業協會合法備案。匯鑫投資與暉晗置業簽訂了租金收益權轉讓協議及到期溢價回購協議(一年期),暉晗置業將對應的40套動遷房房產全套資料質押給匯鑫投資進行保管並享有違約處置權。以上房產資料由匯鑫投資委託上海文拓律師事務所進行保管。私募基金的最終募集規模大約3000萬元。

“經營”動遷房風險暴露

國家企業信用信息公示系統顯示,暉晗置業成立於2014年9月,註冊資本1億元。2017年11月,法定代表、投資人(股)由王毅鴻變更為蔣東。目前,自然人蔣東個人持有全部股份,認繳出資額1億元,沒有實繳出資。

國資資產同樣成立於2014年,法人代表詹劉滿,註冊資金3億元,沒有實繳出資。旗下有九家分公司。

暉晗置業在其宣傳材料中稱,公司近年來專注於上海動拆遷安置房的收購、出讓,並在風險控制方面擁有豐富的經驗和獨特的優勢。公司與資深金融平台合作,實現地產金融化的轉型,是房地產細分市場極具競爭力的創新型企業。

暉晗置業向投資者介紹稱,動遷房不能辦理抵押擔保,但可做其他形式的擔保,暉晗只做實物擔保,與銀行無競爭。動遷房凍結期價格低於周邊商品房30%,由於動遷房市場信息不對稱,議價空間可以达到30%……

杜躍平律師指出,動遷房房主在與暉晗置業簽合同的時候是肯定沒有房產證,也不能辦理房屋過戶。從簽訂合同到將來辦理產權轉移需要幾年時間,風險很大。例如,家庭成員內部可能對動遷房的分配有異議,萬一協商不成,可能起訴到法院解決,最終確定的合法權益人是谁還無法確定;無產

權的動遷房可能因其他原因導致無法辦理產權證;因交易時間漫長,房價變動可能性大,如果出售方將房屋轉賣給他人,並在可以過戶交易時先行過戶給他人,那麼購買方就很難實現購房,只能主張債權;在購買方等待過戶的漫長時間內,有可能發生因出售方自身債務糾紛,導致房屋被債權人申請法院查封。

實際上,暉晗置業經營動遷房,也是官司纏身。企查查顯示,今年以來,暉晗置業已經有6起法律訴訟,其中有3起為房屋買賣合同纠纷。

今年7月12日,先是私募基金的投資人收到匯鑫投資發布的《匯鑫尊享物業租金收益權私募投資基金重大風險提示》,稱基金名下40套房產資料被暉晗置業強行取走。

投資人在收到風險提示後,開始找暉晗置業維權。此時,匯鑫投資作為基金管理人,其高管、法人代表均失聯。投資人召開了基金份額持有人大會,並選出代表進行後續事件的處理。與投資者接洽負責化解解暉晗置業風險的負責人是王毅鴻。

這時,馮先生代表的私募債投資人和劉小姐代表的私募基金投資人,還有個人出借者郭先生,碰面了。投資人交流信息後發現,暉晗置業、國資投資和匯鑫投資的背後很可能是同一個實控人:田國斌。

企信寶顯示,田國斌曾經擔任國資資產的法人代表、股東和執行董事,2017年3月才轉掉。田國斌和匯鑫投資的股東俞婕為夫妻關係,後者也曾經是國資資產的股東。2016年3月,俞婕把國資資產的股份轉讓給范炳瑾。今年6月,田國斌和俞婕都因詐騙罪被上海市虹口公安局逮捕。

據投資者反映,暉晗置業的法人代表蔣東是田國斌的司機。目前蔣東全權委託王毅鴻處置暉晗資產的風險問題。

王毅鴻代表暉晗置業分別向私募債和私募基金投資者承諾,將按照實際募集金額進行本金賠償及對應預期收益的支付;歸還資金對應的2倍市值的房產全套資料,包括但不限於房產證、買賣合同、動遷協議等抵押給投資人代表作為履約保證;暉晗置業將盡快處置以上房產。

但是,7月23日,暉晗置業突然發布破產清算公告,稱公司資產不足以清償全部債務,並已引入第三方機構對公司債權債務等資產情況進行全面清算。

8月初,暉晗置業更是被其他投資人舉報。而後,暉晗置業名下300余套動遷房被楊浦區經偵部門查封。國資資產涉嫌非法吸收公眾存款罪被立案偵查,上海公安局楊浦分局對田某等3名公司高管採取刑事強制措施。

資金去向疑重重

投資者估計,暉晗置業通過私募債和私募基金募集的資金規模大約1.8億元左右。這些錢是否都用於購買動遷房了,購買了多少套動遷房,這些都不得而知。國資資產通過9家分公司的線下營業場所向眾多個人募集資金,粗略估計募集資金總額15億-18億元左右。暉晗置業收購的動遷房大約400套左右,市值5億-6億元。即便如此,投資者估計仍有近十億元的資金去向成謎。

業內人士表示,地方金融交易平臺在所謂“企業私募債”發行中的作用也值得關注。早在2017年1月份,國務院辦公廳就發布了《關於規範發展區域性股權市場的通知》(以下簡稱《通知》),啟動對區域性股權市場的整頓。根據《通知》,限制每個省只能設置一家區域性股權市場;禁止發行和轉讓私募債;明確合格投資者,即金融資產不低於50萬元人民幣;交易實行T+5制度;禁止集中競價和做市商交易等。而之後下發的《區域性股權市場監督管理試行辦法(草案)》更明確,除區域性股權市場外,地方各類交易場所均不得組織證券發行和轉讓活動;合格自然人投資者的金融資產不得低於50萬元,且適用穿透原則。

在上述規定下,為何江蘇省金融資產交易中心還能在今年4月份為暉晗置業的“定向融資工具”備案?中國證劵報記者致電金交中心官網所留聯繫電話,電話始終處於無人接聽狀態。

投資人劉女士反映,通過匯鑫投資購買私募基金產品的投資者已在匯鑫辦公地長寧區經偵部門報案。經偵部門相關人士表示,目前對私募基金無法進行立案,理由是私募基金是合法備案的,私募基金投資人是對風險有承受能力的合格投資者。但是,楊浦區經偵部門對國資資產線下資金出借人的報案,卻已經受理。“這個邏輯讓人無法理解。”劉女士忿忿道。

杜躍平律師指出,投資人遇到像劉女士這樣的問題,可以向監管部門舉報。近日公安部“非法集資案件投資人信息登記平台”開通投資信息登記通道。自2018年9月10日起,至2019年3月9日,相關平台投資人均可通過非法集資案件投資人信息登記平台(<http://ecidcwc.mps.gov.cn>)進行登記。登記內容包括投資人基本身份信息及投資的具體信息,建議此前已到公安機關報案的投資人也在網上登記信息。

遺失聲明

中德安聯人壽保險有限公司
上海分公司遺失銀保通保險單一
通用版空白單證共2份: 版本:
YBT-AZ-2012
編號:
YB0000075405/75408 合計2份,
現聲明上述單證自2018年9月6
日作廢。

中国证劵報

新經濟新动能

首届金牛互联网资本市场高峰论坛

指导单位: 中国财富传媒集团

主办单位: 中国证劵报

论坛联系人: 王先生 010-63070249

论坛日期: 2018年9月12日

论坛时间: 14: 30-18: 00

论坛地点: 北京·金融街锦什坊街叁拾伍号会议中心

扫码预约报名

中国证劵报
微信公众号

中证劵报
新浪财经

了解更多论坛信息, 敬请关注中国证劵报、中证网、中国证劵报官方微博、微信