



下架敏感产品 格力金融躲避自融风口

地产公司做金融并不稀奇，“涉嫌自融”也成为地产公司难以逾越的一道坎。格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”）旗下的网贷平台珠海海控金融服务有限公司（以下简称“海控金融”）近期陷入了变相自融质疑中。格力地产方面否认的同时，却将所有企业融资项目下架进行整改。与大的地产集团发展金融业务不同的是，格力地产并非大肆收购银行、保险牌照等金融牌照，而是沿着本身的产业布局去做金融业务。然而，在分析人士看来，这种模式很容易陷入关联自融、自担的嫌疑，在合规道路上还有很长的路要走。



变相自融

日前，格力地产旗下全资子公司海控金融被陷入自融质疑中，据了解，此前，格力地产旗下网贷平台海控金融所有企业融资项目上的融资方几乎均为同一家企业——珠海格力建材有限公司（以下简称“珠海格力建材”）。而工商信息显示，珠海格力建材是珠海格力房产有限公司（以下简称“珠海格力房产”）的全资子公司，且这两家公司的法人代表均为周琴琴。而珠海格力房产又是格力地产的全资子公司。也就是说，珠海格力建材为格力地产孙公司。

与此同时，海控金融担保方重庆两江新区格力地产有限公司（以下简称“重庆两江格力”）也是格力地产旗下孙公司。工商信息显示，重庆两江格力成立于2012年3月21日，注册资本1亿元，法人代表周琴琴，重庆格力房地产有限公司（以下简称“重庆格力地产”）持有其60%的股权。而重庆格力地产是格力地产的全资子公司，法人代表同样为周琴琴。

银监会发布的《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》中明确提出了网贷的13条禁止性规定，其中第一条禁令便是“不得为自身或变相为自身融资”。

自融则是指平台实际控制人或关联人，通过平台募集来的资金，或用于自身企业的发展，或为自己所用投资其他社会项目。

针对质疑，11月22日晚间，格力地产发布公告回复上交所此前《问询函》称，海控金融、珠海格力建材以及重庆两江格力三家公司均为独立法人实体，担保人、融资人和信息中介机构海控金融之间没有相互持股关系。经向公司了解，截至法律意见书出具日，海控金融没有收到地方金融监管部门的处罚、通知或整改要求。

北京寻真律师事务所律师王德怡表示，显然，这三家公司之间存在关联关系。

关联关系是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。这种关系的存在，可能使得相关的项目审查、资金监管存在漏洞，决策时各方由于存在利益依存关系，损害到投资人利益。也是一种变相的自融。尽管行政部门暂未进行查处，但应当依监管部门的要求予以纠正，以应对各方的正当质疑。

一位互金行业专家表示，实践中部分平台通过一些结构设计实质上主要是为自身或关联公司进行融资，这种行为是被禁止的。

心虚下架

“嘴上很强势，身体却很诚实。”在被舆论普遍质疑后，北京商报记者11月23日晚间发现，格力地产旗下网贷平台海控金融已经下架了被质疑的企业融资标的，目前平台标的仅剩个人标。海控金融客服经理也向北京商报记者证实了这一消息，他表示，最近平台在做运营调整，因此将企业融资标的暂时下架，至于未来什么时候重新上线，目前暂不清楚。

对于之前投资企业标的的投资者，海控金融客服表示，并不受影响，投资者可以在账户中看到相关信息。

针对具体下架的原因，北京商报记者试图采访格力地产以及海控金融相关人员，不过，海控金融相关人员表示，具体采访需要问格力地产，而格力地产方面则表示，具体采访事宜需要问海控金融。截至发稿时，北京商报记者发给格力地产的采访提纲也并未回复。

目前，海控金融平台发标数量明显减少，截至11月27日11时，平台上未有可投标的。

实际上，海控金融在合规之路上还有很长的路要走。北京商报记者注册了海控金融的账号，发现平台目前采用的是汇付

天下托管模式，并未建立银行存管。海控金融客服表示，目前银行存管上线时间还不清楚。

另外，在信息披露方面做得明显不够。其中，交易额、投资者人数、高管等基本信息在官网中均未披露。

只玩小众

地产公司做金融业务并非什么稀奇事，不过与大型地产公司布局不同的是，格力地产并没有做金融集团，广泛收购金融牌照，反而沿着自身产业布局进行，目前格力地产金融版图仅三块小众业务：网贷业务、小额贷款业务以及保理业务。

和网贷平台一样，小额贷款业务以及保理业务同样通过设立全资子公司的形式实现。其中，珠海海控小额贷款有限公司成立时间为2015年12月，注册资本为2亿元，主要为珠海市香洲区小微企业和个体工商户提供小额贷款服务。上海海控商业保理有限公司主要从事拓展与互联网+金融服务相关保理、融资租赁等业务，注册资本为5000万元。

易观智库高级分析师李子川表示，由于当前互金及网贷的监管要求，网贷行业这种直接融资方式对于大型集团型企业而言已成“鸡肋”，小贷、保理价值性提升，这是产融结合的第一步，下一步可以是线下入股、收购个别传统金融机构。

格力地产董事长鲁君四曾表示，格力地产做金融是沿着本身的产业布局而做的，而不是直接去做银行、保险等金融业务。

实际上，虽然格力地产对银行、保险牌照暂无想法，但对于众筹、第三方支付却觊觎已久。在去年发布的公告中，格力地产方面表示，海控金融将进一步拓展第三方支付、众筹、P2P等业务，在公司现有海洋经济、生态农业等实体板块基础上，搭建与板块相对应的电子商务平台。李子川表示，第三方支付是必要的，众筹对原有业务可有可无，做新产品预售或者项目

孵化倒有意义。

苏宁金融高级研究员薛洪言表示，实体企业做金融是这几年的潮流，已然成为企业转型发展和多元化发展的重点方向。然而，当前互联网金融行业已经处于加速分化阶段，行业巨头已经产生，其他实体企业涉足金融再走全面布局的路子已经很难成功，着眼于自身行业特点进入特定领域才是可持续发展之策。

走不出的“自融怪圈”

地产行业作为资金密集型行业，需要很大的资金周转量，有业内人士表示，不少地产公司做金融业务的一大目的就是为了盘活资金，不过，如何合规是摆在地产公司面前难以逾越的一道坎。

李子川表示，企业虽有融资需求，但不能毫无约束地向不特定投资人公开募集资金，网络借贷作为新型直接融资方式，可以在独立第三方的协作下进行，若以自有资产融资、关联方担保涉嫌违规，不能因为未接到整改通知而认为“法不禁止”，这种现象在地产系衍生的平台比较普遍。

薛洪言表示，地产行业是资金密集型行业，资金周转量很大，依靠互联网金融平台来盘活资金并不现实，也不可行，除了个别企业外，大多数地产公司做金融，更多的还是进行多元化转型的需要，毕竟随着人口拐点的到来，房地产行业的鼎盛期已过。着眼于持续发展的考虑，房地产公司需要不断地去尝试新的业务，而互联网金融只是其中的一个热门方向罢了。在业务开展过程中，合规是第一位的，务必要杜绝自融行为，对于目前政策未明确要求的关联融资、关联担保等行为，也不宜过度倚重，要随时做好因政策调整而转型的准备。

财经评论员李跃进表示，近期互联网金融监管升级，此类企业下属金融平台自我融资自我担保的做法，容易受监管。或者说从严格意义上说，容易被界定为带有很大风险且缺乏实质意义担保的融资模式。实际上很多地产企业如果涉足金融业务或者资产管理业务，就需要警惕此类设立融资平台，同时旗下又设立担保平台。这背后会让人有一种怀疑，即此类地产企业在“指挥”着此类融资和担保的资源流动。

“很多企业都希望搭建一个游离于监管之外的融资模式，出发点都是为了获取各类资金，以支持新一轮投资和战略扩张。但实际过程中需要担心的一个问题是，此类资金受监管较少，所以往往会‘鼓励’房企去做一些高杠杆拿地或其他业务。若要合规，实际上后续需要相应的监管部门积极进行查处，同时对于此类做法进行规范。而地产企业需要对各类资金的流动进行严密监管和上报。”李跃进说道。

一位监管人士表示，对于大型实业集团做金融业务涉及关联交易的要及时设立防火墙，防止自融行为。

北京商报记者 岳品瑜