

# 高比例股权质押 “我爱我家”内忧”与“外患”

近期,“我爱我家第一大股东超九成高比例质押公司股权”的消息引发资本市场关注。作为我爱我家及我爱我家第一大股东的实际控制人,谢勇现已累计质押通过自持及西藏太和先机投资管理有限公司(以下简称“太和先机”)间接持有我爱我家股份的92.59%。有分析人士认为,上市公司通过质押股权获取短期融资是一种常态化融资手段,不过谢勇此次以高比例进行股权质押,背后用意值得揣摩。值得一提的是,在公司大股东高比例股权质押之下,受当前我爱我家内部高管减持套现,以及外部临近的限售股解禁潮两方面因素影响,外界对公司未来股价稳定性的担心也随之而生。

## 公司实控人谢勇高比例质押

11月27日,我爱我家发布公告称,近日公司第一大股东——太和先机向浙商银行股份有限公司质押4820万股用于融资,质押股份占其持有公司股份的11.73%,占我爱我家总股本的2.05%,质押期限为2018年11月22日起至办理解除质押登记之日止。

公告显示,本次质押完成后,太和先机所持我爱我家4.11亿股股份中,累计被质押股份3.71亿股,占我爱我家总股本的15.75%,占太和先机所持我爱我家股份的90.25%。

据了解,太和先机实际控制人亦是我爱我家实际控制人,太和先机的每次质押动作,均会牵连出外界对于两家公司背后同一控制人——谢勇的关注。

据统计,谢勇通过自持及通过太和先机持有合计控制我爱我家54102万股股份,占公司总股本的22.97%。太和先机本次质押完成后,谢勇累计质押我爱我家股份50093万股,占公司总股本的21.27%,占谢勇所控制公司股份的

92.59%。参考我爱我家11月26日的收盘价,谢勇这部分股票市值29.35亿元。

## “内忧”:高管减持套现

虽然我爱我家多次提及大股东股权质押将用于融资,但因为公告并未对融资具体用途进行详细披露,外界对此猜测颇多。有一种声音为,我爱我家大股东股权质押融资除用于补充公司流动资金和满足经营需要外,也不排除曲线套现的可能。

事实上,在谢勇高比例质押股权之外,我爱我家第五大股东昆明汉鼎世纪和第六大股东宁波子衿和达所持有的部分股权也均被进行了质押。此外,今年5月以来,宁波子衿和达对我我爱我家进行了4次减持,合计减持股份数量为4504.66万股,按照交易均价计算套现3.33亿元。资料显示,宁波子衿和达是我我爱我家监事郑小海的关联公司。

值得注意的是,谢勇累计对我我爱我家超九成的高比例质押,以及公司大股东、高管的减持套现,已经引发了外界

对此次质押是利空还是利好的讨论。市场有声音称,谢勇高比例质押所持我爱我家是利空消息,不利于公司股价稳定;也有另一种声音表示,短期是利空,长期为利好。

“上市公司股东进行高比例股权质押,说明其资金方面存在一定压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,股票质押大多发生在股东有迫切资金需求,但由于个人不愿意卖股套现,或者因为股东所持有股票尚在限售期内无法进行上市流通交易情况下。股权质押可以解决公司短期的融资需求,对于控股股东而言,不但能够保住控股地位,又能筹到资金。

我爱我家方面在接受北京商报记者采访时表示,股权质押是公司股东进行的正常融资手段,谢勇及其控制的公司控股股东太和先机基于正常融资需求将所持公司部分股份质押,融资主要用于股东公司经营业务发展。

就公司大股东、高管减持套现一事,我爱我家方面回应称,大股东减持以及大股东借助股权质押套现是无依据的猜测,我爱我家有完善的股权质押应对措施,质押风险可控,不会对上市公司控制权和经营造成影响。截至三季度末,我爱我家货币资金余额23.26亿元,经营性净现金流入11.65亿元。公司经营稳定,不存在资金压力。

## “外患”:限售股解禁

事实上,临近的限售股解禁潮也加剧了外界对我我爱我家股价稳定的

担心。

根据Wind数据,从我我爱我家限售解禁时间表来看,今年12月31日和2019年2月5日,我爱我家将分别迎来3.68亿股和1.26亿股限售股解禁,这两个解禁时间节点的解禁股份,分别占我爱我家总股本的15.63%及5.33%。而当前,12月31日的限售股解禁期已然脚步临近,从解禁股东明细来看,在13个解禁股东中,我爱我家三季报中排名前十的股东便占据了三个席位,分别为李彬、刘田及张晓晋。

三季报显示,李彬、刘田及张晓晋在我我爱我家分别持股7384.25万股、5990.4万股及5990.4万股,个人持股量分别占总股本的3.1%、2.54%及2.54%。待12月31日的限售股解禁,上述三大股东在我我家的所有持股将全部解禁,解禁股份合计约为1.94亿股,占同期解禁股份的52.6%。

有分析人士认为,近期以来我爱我家实际控制人的高比例股权质押,以及接下来的限售股解禁,将增加我爱我家持股股东的抛售预期。但我爱我家则表示,解除限售并不等于减持。本次拟解除限售股东均为持有公司非公开发行股份的特定股东。公司将按规定督促相关股东严格履行信息披露义务。

上述分析人士表示,在“内有股东高管减持,外有限售股解禁”的情况下,我爱我家未来一段时间的股价表现将吸引到外界的持续关注。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾

(上接B1版)

## 华银天鹅湖国际生态城曝四大高危点

3

承诺

房贷由开发商等额贴补

现实

业主担忧没了房子又背贷款

尽管项目未能按照此前与业主方面的口头承诺如期建设,不过华银地产对业主的催缴房款以及催促办贷显然并未停下动作。

据业主反映,开发商声称,养生宝产品业主若想网签拿房,必须补交一定金额款项以达到首付30%的贷款标准,然后向涿州华夏银行或建设银行申请十年期住房贷款。开发商称,在个人贷款申请提交并获通过后,业主无需为还贷忧心,每月房贷则由开发商等额贴补。此外销售人员透露,西山廊桥B区预计明年1月拿到预售证,等到楼面拔高,银行就会放贷。之所以选择十年期贷款,是因为考虑到业主所购存在两年交房期以及八年租赁运营期。

不过多位业主向北京商报记者坦言,对于开发商承诺的“贷款等额贴补”并不相信:“预付款付了三年多,开发商承诺的交房没有兑现。现在又说购房人贷款由开发商等额贴补,这个承诺万一也没兑现呢,那我们不就像长租公寓的人一样,房子没落着,背了

一身贷款。”

除对开发商失去信心这一因素影响了业主的借贷选择外,事实上,贷款年龄资质不满足,也成为制约一部分业主借贷的另一因素。在养生宝业主中,不乏一些已经退休或即将退休为自己购置养老房的大龄业主。

据了解,银行在为借款人评估还款年限时,是以其年龄作为基础的。年龄越小,其贷款年限越长,反之年龄越大,贷款年限则越短。通常情况下,“贷款人年龄+贷款年限不超过65年”,就是银行能够为其办理的贷款期限。就十年期贷款而言,已经有一部分养生宝业主面临年龄超过贷款要求以及可申请贷款年限不足十年的尴尬境况。

对此,已经退休几年的魏女士告诉北京商报记者,开发商对于她这种超龄不能贷款的业主提出的解决方案为对房屋进行更名,即用自己儿女名义进行贷款。“那不就是相当于我的孩子背负了银行负债,以后他在买房时候就不是首套比例了。所以,我不会去做更名。”

4

承诺

退房回款期一年

现实

销售人员承认开发商挪用资金拿地

事实上,房屋预订多年却迟迟未建的现状,已经使得西山廊桥B、C、D三区购房业主的心态出现了改变:一部分业主在“贷款网签或退房索赔”的双选题抉择上保持观望,并未作出明确表态;不过以魏女士为代表的更多业主,则表示在重新审视过这笔房产交易后,决心退房索要赔偿。

另一吴姓业主表示,按开发商要求,他于9月提交了退房申请,但截至12月2日,仍未收到华银地产回复。此外开发商销售人员在回应一些业主时表示,就算退房也只是退还预付款,且将在一年后返还。延期退款的原因是“开发商手头没钱,此前拿了海南以及白洋淀的地块”。

“33万元的预付款让开发商白白用了三年,我的房子连个影子都没有,到现在还只是空地。我的诉求就是退房加赔偿。”魏女士称,如果开发商不积极对待自己的退房诉求,她将与华银地产“对簿公堂”。

实际上,为解决房产争端,西山廊桥部分业主已经将起诉华银地产提上

了日程。据魏女士透露,已有两户业主向法院递交了上诉申请。

“从开发商要求业主补交首付款并进行十年期借贷的表现来看,开发商意在一次性地吸纳更多资金,这也说明企业资金存在缺口。”在合硕机构首席分析师郭毅看来,不管是养生宝此前的“首付款=总房款”的售后包租,还是金海岸公馆当前推行的“售后包租+5%年返利”,说到底就是开发商想加快资金回笼,以实现滚动开发。

北京盈科(上海)律师事务所全球合伙人郭韧更是进一步指出,如果开发商的售后包租明显以融资为目的,而非为了销售房屋,则可能会被认定为非法吸收公众存款,承担一定刑事责任。郭韧补充说《商品房销售管理办法》明确规定,开发商不得返本销售或者变相返本销售商品房,上述开发商的售后包租及承诺返利行为违反了该条规定,很可能要面临行政处罚。针对上述业主们反馈的问题,北京商报记者致电华银方面,截至发稿前,未有回复。