

董秘独家回应被申请破产重整事项

*ST盐湖:等待法院裁定并将积极增产减亏

□本报记者 张玉洁 何昱璞

*ST盐湖8月16日晚间公告,公司收到债权人格尔木泰山实业有限公司(简称“泰山实业”)的《重整申请通知书》。泰山实业以公司不能清偿到期债务,并且明显缺乏清偿能力为由,向西宁市中级人民法院申请对公司进行重整。该申请能否被法院受理,公司是否进入重整程序尚具有重大不确定性。

*ST盐湖董事会秘书李舜独家对中国证券报记者表示,对于债权人提出的公司破产重整申请,公司目前还在等待法院的裁定,如果可以进入重整程序,将有管理人出具重整计划。李舜同时表示,公司目前化工项目压力很大,主要是化工项目原材料价格上涨和产能一直未达标,化工项目目前持续亏损。今年以来钾肥价格走势较好,公司下半年将通过钾肥增产来改善上市公司的业绩情况。

无力偿付439万元欠款

公告显示,发生破产重整申请的“导火索”是*ST盐湖与泰山实业一笔439万元的欠款。经多次催收至最晚还款日,*ST盐湖仍未付款。2019年8月1日,申请人收到公司《复函》,公司确认所负欠款与金额全部属实,但由于公司目前面临一定的经营困难,资金短缺,无力支付上述到期债务。截至目前,公司仍未向申请人清偿前述债务,由此引发了债权人向法院申请将*ST盐湖破产重整。

“这么好的公司,这两年业绩连续巨亏,竟然走到了退市边缘。”一位长期跟踪*ST盐湖资深投资人士对记者表示他的“痛心”之情。“独一无二的核心资源优势,巨大的国内产品刚性需求,如此好的基本面,在国内的上市公司里并不多见。”该人士表示。

若用现在流行的比喻,*ST盐湖就是一家仅靠颜值就可以睥睨众生的上市公司。

盐湖股份的历史最早可追溯至始建于上世纪50年代的青海钾肥厂,这是新中国第一家钾肥生产企业,堪称共和国钾肥长子。能够扛起长子的重担,得益于公司得天独厚的资源优势。盐湖股份的钾肥生产主要依托察尔汗盐湖的钾盐资源,其中氯化钾探明储量达5.4亿吨,占全国已探明资源储量的50%以上。

我国是严重的贫钾国,钾肥对农作物生产又是如此重要,盐湖股份的重要性不言而喻。公司目前是国内唯一一家国资委管理的省属大型上市国有企业。

公司董事长王兴富在去年接受中国证券报记者专访时表示,建厂至今,盐湖股份累计生产钾肥超过4000万吨,带动我国钾肥自给率从过去不足20%提升到了60%,也成为我国每年的进口钾肥大合同守住“价格洼地”的坚实后盾。公司钾肥业务被称为我国支农肥的“压舱石”当之无愧。

记者曾实地探访过*ST盐湖的钾肥生产工序,一望无际的察尔汗盐湖上,数艘采盐船在湖面上平稳行驶,从地下30米-40米抽出原卤后进入钠盐池,钠盐析出后,卤水进入钾盐池,钾盐析出后经过一系列提纯去杂质的工艺烘干后,通过传动带滚动运输,雪白的氯化钾就可以装袋出厂了,整个工艺流程并不复杂。

公司于1997年8月登陆深交所主板市场,上市以来凭借主要产品钾肥连续20年保持业绩增长态势。资源禀赋和战略地位兼具,盐湖股份上市以来一直是资本市场关注的超级明星白马股。销售毛利率多年维持在40%以上,最高曾触及77%,公司ROE一度接近50%。社保基金、QFII,基金都是公司十大流通股名单上的常客。

*ST盐湖的目标不仅限于钾肥,公司近年来确立了“走出钾、抓住镁、发展锂、整合碱、优化氯”的战略布局,打造生态“镁锂钾园”(美丽家园谐音)。前述这些产业项目完全投产运营后,公司将形成“与光伏光热风电新能源融合发展,与天然气、煤碳-煤化工耦合发展”的经典循环经济模式。

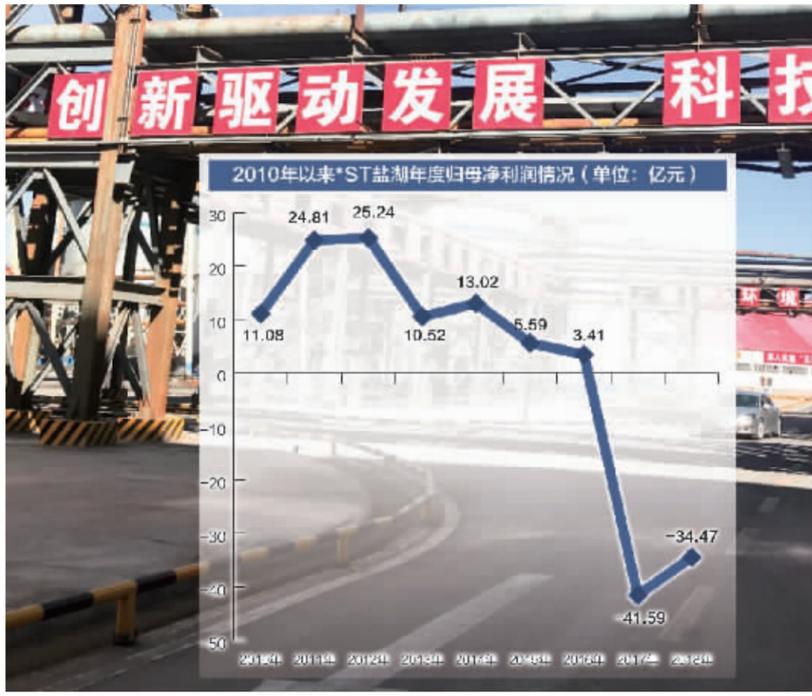
其中的盐湖提锂业务已经成为公司近年来的一个亮点。公司持股24.48%的子公司蓝科锂业在引进国外先进锂吸附剂的基础上,解决了高镁锂比卤水提锂的世界性难题。记者曾调研过公司的盐湖提锂设备,巨大的提锂过滤罐中装有锂吸附剂,卤水中的锂通过附交换法得以提取并通过一系列化学反应最终制成工业级碳酸锂。吸附交换法的最大优点是经济上和环保上都有很大的优越性,且工艺简单、回收率高、选择性好。蓝科锂业人士透露,公司盐湖提锂综合成本低,与矿山提锂相比,成本优势非常突出。

两大项目拖累业绩

尽管钾肥碳酸锂业务成绩骄人,难以掩盖公司的化工项目以及金属镁一体化项目对业绩的侵蚀。细看察尔汗盐湖的资源特性,发展化工项目和金属镁一体化项目有一定的合理性。察尔汗盐湖富含高镁锂比盐湖,数据显,察尔汗盐湖具备40万吨氯化钾、1204万吨氯化锂的核心储量,镁锂比超过300,提锂同时会产生大量镁资源。

“我国铝土矿大量依赖进口,从战略性金属原料供给安全的角度来看,我国亟需拓展一种性能与之接近的金属作为铝的补充。镁在金属特性上与铝接近,被公认为是未来金属,在汽车轻量化、电子信息设备以及航空航天方面应用非常广泛。从盐湖资源综合利用和国家战略资源安全的角度来看,公司发展金属镁业务有必要性和便利性。”王兴富曾对记者详细讲述公司发展金属镁业务的逻辑。

但由于种种原因,前述两项目迟迟无法满产,导致财务费用和资产减值计提急剧侵蚀公司利润。2017年公司亏损41.59亿元,2018年亏损34.47亿元,并由于连续两年亏损被“披星戴帽”。截至2018年末,*ST盐湖的有息负债余额



钾肥生产线

本报记者 何昱璞 摄

中金珠宝:已进入首发上市审核环节

□本报记者 刘丽靓

作为第二批混改试点企业中国黄金集团控股子公司——中金珠宝,改革正迈向关键的“最后一公里”。中金珠宝党委书记、董事长陈雄伟日前接受中国证券报记者采访时表示,目前按照既定的“混”与“改”紧密结合的工作方针和“引资本”、“转机制”再“IPO上市”三部曲的改革步骤,中金珠宝已经正式进入首发上市审核环节。与此同时,中金珠宝“双百行动”及深化改革的各项重点工作仍在有条不紊推进当中。

市场化选聘扩容升级

据介绍,今年上半年,中金珠宝已经开展了近一年的中层职业经理人市场化选聘工作进行系统的梳理和效果评估。相关数据显示,自

2018年8月通过市场化选聘广州旗舰店总经理以来,不到一年时间,广州旗舰店实现黄金产品销售1471公斤,实现利润177万元,管理费用较预算减少50%,实现了当年开店当年盈利的良好开局。

陈雄伟表示,类历史上同规模区域性旗舰店的开业情况,广州旗舰店在销量、利润、辐射能力、开店速度等关键指标上均取得明显进步,为公司布局其它区域核心店面、快速提升市场规模和品牌影响力起到很好的示范效应。

他表示,广州旗舰店的先行先试凸显出市场化选聘职业经理人的优势。公司将把改革经验同步复制推广至新开的其他区域性店面,同时在中国黄金集团公司充分向中金珠宝董事会授权后,准备拿出一至两个高管岗位,进行市场化选聘,实现市场化选聘的扩容和升级。

强化基层岗位激励

在激励制度建设方面,中金珠宝正充分发挥2000多家门店的优势,积极探索多种激励方式。

陈雄伟表示,中金珠宝对现行的直营店面员工提成考核办法进行了大规模的修订。新的《直营店面员工提成考核办法》突出市场导向,围绕“改革机制、新增级次、拉大级差”三个方面,强化销售激励,在原有以“店长、组长、店员”为主体的行政体制基础上,新增市场化色彩浓郁的金牌店长、金牌店员岗位新级次,分五档拉开店面岗位级别,进一步丰富员工的晋升通道。同时,该办法采用了更加贴合市场的分配方式,从“组提”全面改革施行“个提”的薪资激励方案,大力提升员工的销售积极性。

目前,该改革方案实施效果已经初步体现:基层店面的岗位级差水平从原来的50元增加

高达417.46亿元,占其负债总额的74.27%,这也导致*ST盐湖2018年的财务费用同比增长54.82%,达到20.42亿元。2019年一季度显示,公司的资产负债率为74.83%,其流动资产和流动负债分别为114.19亿元和316.64亿元。

有化工行业人士对记者表示,*ST盐湖发展化工项目和金属镁一体化项目总体思路是正确的,但在时机选择、融资方式以及项目实施方面,现在看来需要反思。“首先,从一个单纯的钾肥制造企业转型到高温高压化工生产企业,对企业的日常管理尤其是安全生产方面是一个巨大的挑战。企业是否在项目实施之前就已经具备了相应的人才和项目管理经验储备?其次,金属镁前景看好,但目前下游应用仍不成熟,金属镁制造行业还面临着产能过剩压力。最后,数百亿项目投资,其中的财务压力、产品的市场前景是否在实施前有充分的论证和考虑?”该人士对记者表示。

2018年,公司曾在其2018年公司董事会报告中给出了债转股和债务重组的解决思路,但公司至今仍未给出具体的方案。2019年8月13日,在回复深交所互动易平台上投资者的相关问询时,*ST盐湖表示,公司的债转股和债务重组工作仍在推进中。据消息人士透露,项目规模大加之运营难度较大,金融机构态度一直很谨慎,债转股事宜目前未有实质性进展。

时间所剩不多

*ST盐湖此前曾表示,其在2019年实现扭亏的措施包括剥离非主业资产,提升钾肥、锂业的产量和质量,加速实现镁业的达产达标等。

为了减亏,2019年初公司便开始在青海省产权交易市场多次挂牌出售公司拥有的车辆,从5月份开始,*ST盐湖还频繁挂牌出售子公司旗下拥有的诸多房产项目。7月26日,盐湖新城还将位于湟中县的一宗工业用地和西宁市的一宗仓储用地挂牌转让,挂牌底价分别为3.5亿元和3亿元。

经过上述努力之后,公司相比上年同期减亏,但目前的经营困境仍未得到根本性扭转。公司表示,2019年1-6月,公司氯化钾产品销量及售价较去年同期都有所增加。其中,氯化钾销售229.99万吨,较上年同期增加10.45万吨,平均销售价格较去年同期增加约185元/吨。但由于公司综合利用一、二期项目、盐湖海纳VC一体化项目、金属镁一体化项目拖累,公司半年度业绩仍处于亏损状态,预计上半年亏损额为4.2亿元-5.5亿元。

接近公司的人士指出,对于公司来说,走上重整之路也是最后的出路和希望,重整也能更好地使企业甩掉包袱,轻装上阵。

*ST盐湖表示,重整程序以挽救债务人企业、保留债务人法人主体资格和恢复持续盈利能力为目标。如果法院正式受理对公司的重整申请,公司将依法配合法院及管理人开展相关重整工作,并依法履行债务人的法定义务。如果公司顺利实施重整并执行完毕重整计划,将有利于优化公司资产负债结构,提升公司的持续经营及盈利能力。若重整失败,公司宣告破产,公司股票将面临被终止上市的风险。

留给*ST盐湖的时间不多了。

至300元,店员收入水平平均提升35%,其中提成占比个人收入从原来的41%增加至67%,基层店面员工的活力和动力得到了极大提升。

“围绕黄金珠宝主业,中金珠宝主动探索、积极创新,综合运用互联网等科技手段,进一步丰富、延伸多种增值业务。”陈雄伟表示,今年6月份,中金珠宝与华安基金联手,基于第三方支付平台支付宝,将黄金实物与黄金ETF充分融合,开展实物黄金兑换业务,开创了基金与黄金实物双向流通的全新体验。该项业务预计在年底将为公司带来黄金销量数吨。

此外,去年底,中金珠宝与腾讯合作推出了“黄金红包”业务,并通过春节、情人节等重大节假日加大宣传推广应用力度。截至目前,“黄金红包”业务已覆盖近1亿消费人群,在丰富了“红包”这种富有传统特色又兼具浓淡人情味的形式的同时,在社交领域赋予了黄金产品的年轻态。

房企策略分化 土地市场或迎新一轮洗牌

□本报记者 江铃铃

8月16日,财政部公布的《全国政府性基金预算收支情况》显示,今年前7个月,全国地方政府性基金预算本级收入中,土地出让收入同比增长3.1%。不过,从企业拿地情况看,国家统计局最新统计数据,今年前7个月,土地出让市场有所遇冷。这导致房企拿地出现分化,部分往年拿地积极的房企减缓土地储备规模,部分房企却逆势而上,拿地凶猛。此外,非一线城市土地出让流拍情况时有发生。业内人士称,在紧调控趋势下,房企出于自身规模和融资成本的考量,而做出策略上的不同抉择。中长期来看,这或引发土地市场甚至是房地产市场新一轮洗牌。

逆势而上还是收缩战线

国家统计局最新统计数据,前7个月,房地产开发企业土地购置面积为9761万平方米,同比下降29.4%;土地成交价款为4795亿元,同比下降27.6%。

一些企业在整体土地出让规模收缩时逆势而上。

以港中旅为例,从6月拿下北京亦庄相关限竞房地块后,相继在宁波、即墨等地成功竞得地块。宝龙地产也逆势而上,自7月首入浙江湖州后,相继在上海、宁波、无锡等地摘得住宅或商用地块。

“在传统的房地产市场,拿地规模和质量,决定房企的发展前景。‘融资—拿地—开发—销售—回款’,这是一些区域房企近些年迅速成长为全国性房企的不二法门。”北京某房企人士对中国证券报记者表示。

尽管在紧调控周期中,房企拿地遭遇融资成本高企、拿地限制增多以及销售回款预期不明等困难,但部分房企却逆势而为。对此,业内人士表示,紧调控周期中,仍然有一些企业可以获得较为便宜的融资,加之企业经营策略有意愿向全国拓展,在土地出让总体遇冷的情况下逆势出击,反而有较好的收获。

今年以来,龙头企业似乎也不想减少拿地的规模。中指院日前发布的《2019年1-7月全国房地产企业拿地排行榜》显示,从拿地金额来看,碧桂园、万科、融创中国占据榜单前三位。其中,碧桂园、万科拿地金额均突破千亿元。

尽管全国房地产市场进入紧调控周期,但

2017年、2018年,全国性扩张土地储备,依然是许多房企做大做强“明招”。不过今年以来,特别是进入7月、8月,随着土地出让市场整体收缩明显,企业拿地节奏趋于放缓,有一些企业也收缩了拿地规模。

近日,有房企一份内部文件称,2019年下半年原则上暂停拿地工作。而新城等企业,因自身原因出让存量土地开发资产,缩减拿地规模。

非一线城市土地流拍频现

梳理近期的土地出让市场,一些新信号也值得注意。尤其是,非一线城市土地出让流拍情况时有发生。

业绩不佳

大悦城旗下鹏源发展(越秀)有限公司(简称“鹏源发展”)8月19日起在北交所平台拟挂牌转让北京名都房地产开发有限公司(简称“名都地产”)100%股权,转让底价为1.32亿元。

根据披露信息,名都地产主要资产为名都园小区配套会所,该房屋位于名都园小区内中心位置,为商业性质。根据名都地产提供的2016年北京国土资源局核发的《不动产权证书》,证载顺义区后沙峪乡白辛庄村名都园会所房产与名都园住宅共有宗地面积25.14万平方米,用途为城镇住宅用地/会所,使用权截至日为2034年5月17日。此外,名都地产还拥有名都园64个地下车位。

财务报告显示,名都地产经营业绩不佳。2018年及2019年上半年,公司营业收入分别为214.43万元、68.53万元;营业利润分别为

8月16日,嘉兴桐乡市出让2宗商住用地,总起价7.09亿元,地块分别位于经济开发区和石门镇。最终,位于经开区的土地流标。8月,济南、昆明、合肥等城市,也相继出现土地出让的流拍现象。

业内人士称,相较于往年,今年非一线城市的房价受到持续严控,加之价格上涨空间有限,影响土地市场出让,部分地段偏远、配套不佳的地块,容易无人问津。“这与前几年非一线城市土地出让抢翻天的局面截然不同。”

销售数据也佐证非一线城市房地产市场的前景不明。易居研究院最新数据表明,在易居研究院监测的全国40个城市中,18个三四

线城市7月份新建商品住宅成交面积环比下降12%,同比下降4%。其中,7个本轮调控较严的三四线城市(限购或限贷)7月份新建商品住宅成交面积环比下降19%,同比增长2%;11个本轮未调控或弱调控(仅限售)的三四线城市7月份新建商品住宅成交面积环比下降7%,同比下降8%。

业内人士预计,随着近期政策面关于房地产的论述继续从紧,今年剩余的4个多月,土地市场或将迎来新一轮紧缩。

“好的地块疯抢,资质平平的地块无人问津,或许会在今后频繁出现。”上述房企人士表示。

8月房企产权转让增多 白菜价甩卖再现

□本报记者 江铃铃

-324.92万元、-77.68万元。

港股房企首创置业(昆山)有限公司51%股权(简称“首创青旅置业”)。公告显示,首创青旅置业注册资本达3亿元,成立于2012年。股东方面,首创置业旗下首创南京投资管理有限公司拥有51%股权,剩余49%股权由上海绿尚达企业发展有限公司(简称“上海绿尚达”)持有。

财务报告显示,首创青旅置业2018年及2019年上半年营业收入分别为238.6万元、211.7万元;营业利润分别亏损204.39万元和479.01万元。

部分央企和国资方也于8月转让旗下房企。中国航天科工集团有限公司旗下中国航天科工集团有限公司近日拟挂牌转让陕西航天房地产开发有限责任公司(简称“陕西航天地产”)100%股权及2.41亿元债权。此外,北京市国有资产经营有限责任公司、华侨城集团有限公司、新兴际华集团旗下上市公司新兴铸管、中国通用技术(集团)控股有限责任公司等也在近日拟挂牌转让旗下相关房地产企业。

低价转让

中国证券报记者梳理近两个月以来的房企产权转让项目发现,低价转让、折价转让现象较多。业内人士分析称,折价转让或低价转让,显示相关资产并不抢手,出清有一定难度。据重庆产权交易网披露,绿地集团(贵阳

房地产开发有限公司近日被挂牌转让15%股份,转让底价为1万元。资料显示,标的企业成立于2017年9月,注册资本为1000万元。2018年标的公司营收为0元,净亏损329万元,资产总计约5.53亿元,负债总计5.57亿元。

正在转让中的河南中新置业有限公司(简称“河南中新置业”)51%股权也以1元的“白菜价”被挂牌。河南中新置业由自然人王小兵持股49%,其余51%股权由中国电建旗下企业持有。

截至2019年6月30日,河南中新置业营业收入为2.35亿元,净利润亏损2211万元;公司总资产为1.99亿元,所有者权益为-4665万元。

据悉,河南中新置业为郑州曾开发海赋国际项目,目前已售罄。据披露,截至评估基准日,彭富功等7户仲裁案件款及潘宏伟等82户仲裁案件款共涉及赔偿款合计328万元;海赋国际82户购房违约金额赔偿款267万元。

据披露信息显示,此次转让是根据中国电建《关于电建地产公司、水电十一局对河南中新置业有限公司进行债务重组和股权转让事项的批复》的文件精神做出的。

一位资深地产分析人士表示,随着房地产调控深入,市场增量变得越来越有限,势必导致一些经营情况不佳的房企被低价出清,减轻出资方的债务压力。未来,随着房企融资继续收紧,可能会有更多房企在产权市场上出清亏损资产、减轻企业经营压力。