

来源：长江商报

长江商报记者 李顺

厦门信达(000701.SZ)再度使出卖房扭亏的绝招却无人接盘，两次降价、亏本挂牌的决心暴露出公司的资金流动性问题。

7月2日，厦门信达公告称，将所持丹阳房产股权挂牌底价再度降低到不低于4.15亿元，下调后，挂牌底价已低于4.3亿元投资成本。自去年9月筹备这次房产转让到目前已有10个月，底价两次下调，降价2.21亿元仍无人问津。

由于贸易业务扩张太快，去年，厦门信达仅贸易业务营业收入就高达627.46亿元，但营业成本达614.22亿元，贸易业务资金成本极高，这极大的消耗了公司的资金。而且公司预计今年的资金需求将达到135亿元，在此情况下，公司甩卖资产速度或将更频繁。

长江商报记者发现，近五年来公司营业收入每年增长几乎近百亿，净利润一直仅为亿元左右，而且有四年的扣非净利润亏损超过1亿元，而这四年都是通过转让三安光电股份或卖房产来调节利润。

两度降价出售旗下房产公司

7月2日，厦门信达公告，拟调整全资子公司厦门信达房地产开发有限公司（以下简称“信达房产”）转让所持丹阳信达房地产开发有限公司（以下简称“丹阳房产”）97.38%股权的挂牌底价，挂牌底价由原来的不低于5.19亿元调整为不低于4.15亿元，另外交易对方还需代为偿付丹阳房产欠信达房产的往来款3.62亿元。

截至2019年5月31日，信达房产股权所对应的账面投资成本为4.3亿元，也就是说此次下调的挂牌底价将低于成本。

对于此次的价格大幅下调，公司称是董事会基于审慎原则做出的决定，而且符合目前的市场环境，通过调整转让底价出售股权尽快回笼资金，有利于公司稳健发展。

但这已不是公司第一次下调挂牌底价了。去年11月公司就公告申请挂牌转让丹阳房产97.38%股权，挂牌底价为6.36亿元，因未能征集到符合条件的意向受让方，信达房产将挂牌底价调整为5.19亿元。

挂牌转让丹阳房产股权的目的公司一直对外宣称的是尽快回笼资金，回收资源拓展核心主营业务，符合公司的发展战略。

但事到如今，从去年9月开始准备挂牌到目前已有10个月，并且将价格大幅下调2.21亿元到目前低于成本价，如此执着卖房也体现了公司回笼资金的迫切程度。

2010年12月，丹阳房产6.49亿元竞得编号G1022地块，并取得该商品房开发项目名称为信达·香堤国际，共分两期开发，公司开发的信达香堤国际一期、21号会所两个项目于2016年已经竣工，截止5月底，这两个项目的账面价值为4.39亿元，而信达香堤国际二期尚未动工，除此以外，丹阳房产再无其他土地储备。

评估报告显示，信达香堤国际二期尚未动工，其地上建筑面积还有20.36万平米未开发，其中住宅建筑面积19.60万平米，商业面积3172.86平米，2018年平均楼面地价4056元每平方米，相比2016年开发一期时的楼面地价1134元每平方米，增长将近3倍。

截止目前信达香堤国际二期投资开发成本3.57亿元，这应该就是丹阳房产获取土地的成本。若4.15亿元成交，再加上需要偿付的3.62亿元往来款，7.77亿元的支付款也比楼面价增长幅度低得多。

贸易业务增长大量吸金

厦门信达始1997年在深交所上市，公司通过近几年的并购已形成电子信息、汽车经销、供应链三块业务。

但其实公司营收占比最大的不是信息产品，而是贸易业务。近年来公司贸易业务板块的营业收入持续增长，2017年贸易营业收入525.39亿元，2018年增长到627.46亿元，同比增长19.43%，而且均占公司总营收的96%左右。

去年公司贸易业务的营业成本为614.22亿元，毛利率仅为2.11%，并且较上年同期减少0.28%，自从2014年以后公司的应收账款一直超过20亿元以上，截止去年底公司应收账款余额26.09亿元，应收账款净值20.75亿元，应收账款净值占期末合并资产总额的12.66%。

公司只能一直靠融资来维持贸易业务的扩张，截止今年4月，公司累计新增短期借款97.96亿元，长期借款11.40亿元，而货币资金为27.96亿元，去年的财务费用去年达到6.96亿元，其中利息费用4.55亿元，今年1月4日，公司发行短期融资券5亿元人民币，票面利率为6.1%。

公司在董事会经营评价中也提到，2019年度随着公司业务的转型升级，资金需求量将进一步加大，预计维持目前业务及扩展新的投资项目需要资金135亿元。公司将丰富融资渠道，通过发行短期融资券、中期票据、定向债务融资工具和向金融机构

申请贷款等方式，运用多样化的融资工具满足经营发展的资金需求。

扣非净利近五年有四年亏损过亿

近年来厦门信达营业收入不断增长，但扣非净利却多次亏损过亿，一直靠卖资产调节利润。

从2014年开始公司营业收入基本上每年上一个新台阶，每年增长将近100亿元，但净利润却原地踏步，扣非净利润甚至5年中有4年亏损超亿元，直到去年公司的业绩增收不增利更为明显，去年营业收入649.31亿元，同比增长18.77%，净利润2252.47万元，更严重的是扣非净利润亏损3.3亿元，同比下降108.86%。

厦门信达的扩张一直都伴随着巨大的资产价值损失，公司的资产减值损失从2014年开始每年都超过亿元，近两年资产减值损失更是分别为4.32亿元、4.02亿元，相对于2252.47万元的净利润，这已是公司不能承受之重。

长江商报记者发现，公司在5年中有4年扣非净利亏损过亿，净利润一直为正的原因是公司一直通过转让股权或卖房产调节利润。2014年、2015年、2017年公司分别转让三安光电3.3%股份，1.31%股权，1.39%股权，转让价格分别为3.23亿元、2.34亿元、2.35亿元，而公司从2007年持有三安光电股份，其成本几乎忽略不计，仅2017年公司的转让就获得投资收益2.12亿元。三安光电股份卖完后，公司开始打起卖房的主意，去年公司以7660万元转让信息大厦部分房屋资产，影响净利润约3535万元，而今年公司卖房产公司股权或是之前公司一贯的延续。

今年一季度，公司营业收入207.99亿元，同比增长73.21%，净利润122.09万元，公司再度到亏损的边缘。

而且截止去年底，公司计提资产减值准备期末余额11.3亿元，其中应收账款期末余额2.66亿元，其他应收账款坏账准备6.81亿元，或有坏账损失。

在此情况下，厦门信达继续甩卖资产。今年4月25日，公司公告控股子公司信达安将择机减持持有的三钢闽光股票，截止去年底这些股票账面价值为7433.24万元，账面投资成本为3006.02万元。