



# \*ST商城连亏三年提示退市风险 商场大面积空置资不抵债持续经营能力存疑

■本报记者 李勇

店外步行街上人来人往,商场内三楼以上却异常冷清,大部分铺面空置,这是《证券日报》记者近日在\*ST商城位于沈阳中街的商业城百货内看到的情景。

而从\*ST商城日前披露的2020年年报来看,去年公司营业收入同比减少80.73%,仅实现1.92亿元,净利润亏损进一步扩大至1.49亿元,这也是\*ST商城连续第三年出现亏损。

此外值得关注的是,自公司于2000年底上市以来,仅现金分红3次,累计现金分红3987.57万元;而公司累计亏损已达5.83亿元。自2006年以来,\*ST商城扣非归母净利润已连续亏损15年。自2019年半年报以来,公司净资产也一直是负值,持续经营能力不容乐观。

## 持续经营能力存疑

\*ST商城是沈阳市老牌商业零售企业,目前经营的场馆主要有两个,一个是铁西百货,一个是位于沈阳中街核心位置的商业城百货。由于在2010年至2012年期间曾进行过全面升级改造,商业城百货的欧式外观至今仍非常引人注目。

然而华丽的外表难掩内在的落魄,记者近日前往商业城百货走访发现,商场内一楼二楼还比较正常,但三楼以上已经有连片的铺面空置,只有空荡荡的柜台。五楼、六楼仅有一两家商铺还亮着灯在营业。

“许多季节性的商户都撤了,他们一般在秋冬旺季进驻,旺季过后就撤走。”商场四楼仍在营业的一位商户告诉记者,每年都会这样,只不过受疫情影响,这两年更明显一些。

在五楼,记者发现许多位置被围挡起来,有的上面还标着“重装升级”,不过掀开围挡,里面只是空荡荡的一片,也没有任何装修改造的迹象。许多餐饮店铺、健身馆也全都关了门,地上积着厚厚的灰。

商业城百货的冷清,与店外的步行街、以及仅一路之隔的大商新玛特中街店的热闹形成了鲜明对比。记者注意到,虽然位置、面积和装修都要稍逊一筹,但大商新玛特中街店内人山人海,即便是卖秋冬服饰的区域,也未见有空余的柜台。

公开数据显示,2013年底,\*ST商城货币资金为6.97亿元,截至2020年底,公司账上的货币资金仅有2099.68万元,其中还有1600.69万元因法院冻结而受限,公司经营可谓步履维艰。

大华会计师事务所出具的审计报告中提到,\*ST商城2018年、2019年及2020年已连续三年亏损,已连续三年现金及现金等价物净增加额为负数,已连续三年营运资金为负数,截至2020年末归属母公司所有者权益为-2.34亿元,虽然公司披露了拟采取的改善措施,但可能导致持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况

仍然存在重大不确定性。

## 重组忽视了主业?

很长一段时间以来,\*ST商城的主营业务不振。2020年,\*ST商城资产负债率进一步攀升至117.55%,亏损额较2019年扩大超四成。

对于经营形势的进一步恶化,\*ST商城在年报中解释称,“作为传统实体零售企业,公司经营既受着网络电商的持续冲击,同时又遭遇了疫情的突然袭击”。

但值得注意的是,沈阳中街被誉为“东北第一街”,商业城百货就位于沈阳中街最中心的位置,并与地铁相连通。2020年沈阳中街全面改造,客流量和商圈优势更为突出。然而\*ST商城却丝毫未被带动,在经营上毫无起色。

此外,行业内大部分公司自去年二季度起业绩就已经大幅恢复,然而\*ST商城在去年二季度、三季度、四季度的单季业绩却比一季度还要差,丝毫看不出好转迹象。

因2018年、2019年已连续亏损两年,\*ST商城在2019年年报披露后就已经被实施退市风险警示,2020年再次亏损,\*ST商城也将继续面临退市风险。4月9日,\*ST商城披露公告表示,公司股票将被继续实施退市风险警示,若公司2021年度触及《股票上市规则》相关情形,公司股票将被终止上市。

据公司官网介绍,\*ST商城原系国有控股企业,原控股股东商业城集团于2005年6月份启动改制,2009年下半年最终完成,\*ST商城自此变为民营控股上市公司。此后在深圳琪创能作为公司控股股东期间,\*ST商城进行了大规模升级改造,经两期扩建,公司营业收入在2013年时最高曾达到18.6亿元,不过大额投资也加剧了经营压力,2012年、2013年\*ST商城业绩接连出现亏损。

公司现任控股股东、茂业系的中兆投资是在2014年正式入主,2014年,茂业系相关企业与\*ST商城签订借款协议,向公司提供资金支持,此后\*ST商城将辽宁物流99.94%股权和安置置业100%股权转让给了关联方茂业商厦,在当年顺利实现保壳。

2015年,\*ST商城筹划收购宜租车联网,后因上市公司权益存在被控股股东或实际控制人严重损害且尚未解除情形,该方案未能通过证监会审核。

2016年,\*ST商城先是准备卖掉铁西百货,但未能成行,后通过向关联方太原茂业出售所持有的盛京银行股权,从而确保了2016年、2017年两年盈利,暂时避免了退市危机。

此后在2018年公司筹划收购四达软件;2019年筹划收购优依购;2020年,公司计划出售铁西百货和商业城百货,同时购入实控人旗下的崇德物业,但上述重组均未能完成。

而在\*ST商城一直忙于重组的同时,公司的主营业务却江河日下。“在云消费时代,消费发生根本变化,消费者可以打破时间、空间的



实探沈阳中街商业城百货 李勇/摄

障碍去选择商品和服务,消费呈现零时差、零距离、零渠道的趋势,在这样的背景下,传统购物中心和百货店过去在经营中的经验和所谓的优势,反而变成了制约其创新发展的包袱。”

对于部分零售百货企业转型遇到的困境,中国商业联合会专家委员会委员赖阳在接受记者采访时表示,虽然很多公司曾经有很好的经营经验,但是其资源渠道、经营理念跟不上消费变化,主业发展乏力,又找不到新的发展方向,有些公司在各种各样的非主业上进行一些盲目的投资和探索,跨界经营似乎有很多新的投资发展机会,但想要成功,难度也是极大的。

## 多个关联交易曾引发争议

事实上,茂业系成为公司控股股东期间的一系列操作,也曾市场上引发争议。

据公告,最初几年\*ST商城从关联方取得的借款,约定的资金占用费都是年化10%,近年间这一数值修改为不超过10%。而记者注意到,在股吧及上证e互动等平台上,都有投资者质疑关联方提供的借款利息过高。

“资金占用费10%,明显高于市场费用(水平)。茂业作为商业城最大利益方,这么高的费用率,还望商业城管理层能做点理性的决策。”有投资者在上证e互动平台上如此表示。

对于该数据,也有市场人士向记者表示,“年化利率10%不能说高,但肯定不低。”

除了借款利率问题,外界也曾多次对公司向关联方出售资产提出质疑,认为涉嫌“贱卖”。公司也曾多次就相关问题进行澄清和解释。

“公司卖出资产就平价,而(从实控人)购买的(崇德)物业却溢价超16倍,是否严重损害上市公司利益?”在

2020年公司提出新的重组方案时,就有投资者在上证e互动平台上向公司发出质疑。

对于公司去年提出的重组方案,中小投资者还选择通过投票来行使权利。记者注意到,在2020年召开的涉及对重组方案进行表决的两次股东大会上,参与投票表决的股东数量较多,第一次为200人,第二次为333人,两次表决均出现大范围反对票,均未获通过。其间还有投资者在上证e互动平台上留言称,自己接到了拉票电话,希望公司不要做违法的拉票工作,多拿出些诚意。

而在相关重组方案两次遭到否决后,有不少投资者都在上证e互动平台上留言表示:“重组已经两次被否,希望茂业不要以一己私利,以为什么都是大股东说了算。”“无论大小股东,都是公司成长壮大的奠基石。建议贵公司不要为了大股东的利益就随随便便损害小股东的利益,这样的做法或许一时得到金钱,但长久必定会以失败收场。”

## 未来何去何从?

多次重组未能成行,为了让2021年好过些,\*ST商城在经营上也花了心思。记者注意到,每年大额的资产折旧,是影响公司业绩的一个重要因素。2020年底,\*ST商城通过决议,决定将部分自用房地产转为投资性房地产,并采用公允价值进行后续计量。如此一来,相应资产不需计提折旧及摊销,预计2021年公司折旧摊销额将减少约4516.01万元,也就是说,将相应增加2021年利润总额约4516.01万元。

“资产还是那块资产,仅仅做账务处理上的改变,并不会产生奇迹。”前述市场人士认为,要想把主营业务

做好,还需要更多实实在在的努力。

赖阳认为,企业除非进行战略性、根本性的商业模式重构,进行彻底的转型,否则其未来发展仍然面临很大压力。

值得关注的是,在去年重组方案两次被否后,公司重要股东王强及其一致行动人接连从二级市场进行增持。据公司年报,截至2020年底,王强及其一致行动人合计持股3339.84万股,三个多月时间里,王强一方持股比例已经由原来的6.44%上升到18.75%,与公司第一大股东中兆投资的持股比例仅相差5%左右。

王强在相关权益变动公告中表示,不存在谋求公司控制权的意向或安排,但未来或将继续增持,如未来涉及控制权问题,将及时履行必要程序及信息披露义务。

“目前来看,茂业系不想放弃控股权,王强一方又在强势增持,与中兆投资的持股比例也在进一步接近。”前述市场人士认为,目前的情况又增加了不确定性,双方持股比例都较高,如果未来双方意见不一致,公司在相关操作上也更加困难。

值得注意的是,从二级市场来看,\*ST商城的股价近期一路上涨,近日还多次涨停。3月份以来截至4月12日收盘,短短一个多月时间里,累计涨幅已达72.58%。

“目前情形,\*ST商城靠主营业务摆脱危机很难,大概率还是要通过资产重组来实现,王强一方的增持,也给人很大的想象空间。”对于近期的股价走势,前述市场人士认为,“公司基本面并没有发生根本变化,此番上涨应该是单纯的市场炒作,且新的退市规则已经取消暂停上市和恢复上市环节,目前已进入4月份,留给\*ST商城的时间并不多了,投资者需关注公司的投资风险。”

# 闲鱼租房乱象追踪：违规被约谈后房源信息真实性仍靠“房东自觉”

■本报记者 谢若琳

4月10日上午,刘爽在合租群里转发了一条“闲鱼租房被约谈”的新闻,这个群里仅有三位成员,她们彼此并不相识,唯一的共同经历是在闲鱼上租了这套位于北京东五环外的三居室。

事实上,为了躲开中介机构高昂的中介费,不少北漂更愿意选择“房东直租”。豆瓣租房小组、闲鱼租房因此兴起,但对房源审查不严的问题始终存在,有不少二房东,甚至三房东混迹其中,租房者只能凭借朴素的信任“碰运气”。

记者日前通过在闲鱼租房上发布房源信息发现,即便公司已经被约谈,其对于相关内容仍然没有任何审查,无论是房东承诺还是房源情况,信息真实性的依靠只能是“房东自觉”。

北京金诉律师事务所律师、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣在接受《证券日报》记者采访时表示,如果是以房东的身份发布租房信息,平台应当对房源的真实性和合法性进行基本核实,避免一些中介伪造信息,或者将一些原本不能用来出租的

房屋进行违规出租等。

“现在在不少平台上,有很多租赁信息都是虚假的,比如有的明明是中介,却打着房东的旗号;比如有的明明是公租房,却进行非法转租,甚至被一些中介机构统一对外转租。”王玉臣进一步表示。

## 租房市场鱼龙混杂

说起差点被坑的经历,刘爽表示,自己在2019年毕业时,为了省中介费开始在闲鱼上“找房”,经过层层筛选,终于找到了一间心仪的卧室,但是等她去实地看房后才发现,所谓的“房东”其实是个“职业二房东”。

“一般来说,三居室的大房子整租比一居室整租性价比更高,同一个小区里,如果三居室租金是10000元/月,那么一居室的租金往往能达到6000元/月。因此就衍生出‘职业二房东’,他们将破旧的三居室整租下来,稍作装饰后分租出去,赚取差价。”一位从事租房工作多年的中介告诉记者,很多年轻人无法分辨二房东与房东之间的区别,被骗的人也很多。

“那间房子的朝向特别好,我差

一点就要付款了,幸好遇到了前来讨要押金的上一任租客,我才知道那位看起来很好说话的大姐,在租房结束后会以种种借口扣住押金。”对于那次遭遇,刘爽表示。

即便遇到过不愉快的租房经历,刘爽仍然选择了闲鱼租房,“闲鱼上也有一些靠谱的房源,没有钱就只能花时间去筛选,我现在遇到的这个房东姐姐就很好,室友也都是通过闲鱼找过来的。不过大家确实都有过不靠谱的租房经历,悠悠(室友)之前看房时还遇到过‘猥琐’大叔,一直盯着她看,吓得她赶紧逃走。”刘爽说,“现在回想起来当时胆子真大,幸好大家都没出事。”

早在2016年,闲鱼就推出租房业务,主打C2C模式租房,以“实名认证”和“禁收中介费”两大政策快速获取了Z世代的认可。2018年毕业季,闲鱼当时的负责人谌伟业公开表示,“仅去年一年(2017年),就有超过1800万人在闲鱼上找房,闲鱼上积累的房源超过700万套。”

尽管随后几年,闲鱼没有再明确披露租房数据,但记者调查发现,闲鱼仍是备受年轻人喜爱的平台之一。不过直到目前,闲鱼租房仍不

规范。

## 虚假房源仍能无障碍发布?

4月9日,北京市住建委官方微博公众号披露,近期对房源信息日渐增多的阿里巴巴旗下“闲鱼网”进行执法检查,发现涉嫌存在发布转租保障房等违规租赁信息,允许未取得备案经纪机构和未取得从业人员信息卡的经纪人发布房源信息等问题。市住建委对该企业进行约谈,强调平台对房源信息发布主体的监管责任,要求其立即整改切实履行信息审核义务。

被约谈后,闲鱼发布站内公告称,对违反发布要求的行为,会根据情节严重程度采取下架或删除房源信息、降权或屏蔽房源信息、限制发布等处罚措施,同时,针对涉嫌违法违规的信息及行为,闲鱼也将配合移送相关国家机关处理。

然而,4月11日,记者尝试在闲鱼平台上发布了一条虚假房源信息,从房源照片到具体信息均为虚构。记者发现,在闲鱼平台发布租房信息可以选择“房东直租”或“转租”,但无论选择哪一项,都不需要提供任何证明,甚至记者还可以申请标注为

“个人房东”。

截至4月13日20时截稿,已有3位闲鱼用户联系记者询问房屋情况,当记者表示自己是“二房东”时,对方均未提出进行资质审核的要求,甚至有1名用户表示,经常遇到“二房东”,对“无证出租习惯了”。

对此情况,闲鱼方面在接受记者采访时并未明确回复,对方只是说,“租房市场的规范发展一直是我们努力的方向。”

“如果闲鱼网没有审核个人发布的租房信息,是不符合相关规定的。”北京市中同律师事务所律师赵铭对《证券日报》记者表示,《网络交易管理办法》第30条规定“第三方交易平台经营者应当审查、记录、保存其在平台上发布的信息和服务信息内容及其发布时间”,表明平台有义务对租房信息的发布内容进行审查和审核,而《网络交易管理办法》第23条则进一步明确了“第三方交易平台经营者应当对申请进入平台销售商品或者提供服务的法人、其他经济组织或者个体工商户的经营主体身份进行审查和登记”,实际上表明了租房平台对房东的主体资格身份具有审查义务。

# 宁夏资本市场开新篇章 晓鸣股份昨日上市

■本报记者 李立平

4月13日,伴随着洪亮、悠远的上市钟声,晓鸣股份成功在深圳证券交易所创业板上市。发行价格为4.54元/股,发行市盈率为7.98倍,开盘价30元/股,开盘上涨561%,当日收盘价30.95元/股,上涨581.72%,全天成交10.55亿元,换手率达76.06%。晓鸣股份的成功上市,不仅使其成为宁夏农业第一股,而且成为宁夏创业板第一股,开启了宁夏资本市场快速发展的新篇章。

宁夏回族自治区人民政府副秘书长王小成在晓鸣股份上市仪式上表示,作为创业板注册制改革后宁夏第一家上市公司,晓鸣股份在深圳证券交易所首发上市,是宁夏金融改革发展中的一件大事。宁夏党委和政府高度重视资本市场发展,陆续出台多项支持鼓励政策,形成了鼓励上市、支持上市、服务上市的浓厚氛围。希望深圳证券交易所和各方投资者进一步了解、关注、支持宁夏企业,共同推动更多优秀企业进入上市的行列,支持宁夏实体经济高质量发展。

宁夏地方金融监管局局长吴琼在上市仪式现场接受《证券日报》记者采访时表示,根据宁夏发布的《关于进一步支持企业上市发展的若干政策措施的通知》,对首次公开发行股票并上市的企业,宁夏政府将分别在股改、报辅、报会、上市等阶段总计给予1000万元的奖励,每个阶段按规定金额执行,从不拖欠。企业是经济发展的生命力,上市公司正成为宁夏企业的标杆和产业的龙头,成为推动宁夏高质量发展的中坚力量,作为蛋鸡制种企业第一股,晓鸣股份的上市将对宁夏资本市场发展影响深远。宁夏地方金融监管局将进一步实施“育苗、孵化、展翼、扶持”上市工程,抓住注册制改革契机,建立健全上市后备企业库和目标任务分解责任制,以推动更多企业上市、助力经济高质量发展。

宁夏证监局局长马伟在接受《证券日报》记者采访时表示,晓鸣股份成功上市填补了宁夏无创业板上市公司的空白,使宁夏上市板块更趋于完整。近年来,嘉泽新能、宝丰能源和晓鸣股份相继上市,不仅自身获得了更便捷的融资平台、更广阔的发展空间,更重要的是,其已成为所在行业的排头兵。晓鸣股份更是成为宁夏中小企业通过自身长期规范发展成功走向资本市场的典范,对带动中小企业高质量发展必将起到积极的示范引领作用。下一步,宁夏证监局将坚持监管与服务并重,大力推动优质企业上市,进一步提高上市公司质量,更好地服务宁夏经济社会发展。

晓鸣股份是集祖代和父母代蛋鸡养殖、蛋鸡养殖工程技术研发、种蛋孵化、雏鸡销售、技术服务于一体的“引、繁、推”一体化科技型蛋鸡制种企业,主要产品为父母代种雏鸡和商品代雏鸡,是国家农业产业化重点龙头企业、国家高新技术企业。公司建有3个高标准种鸡生态养殖基地、7大养殖事业部、4座祖代养殖场、24座父母代养殖场、5座孵化厂、1座商品代育成鸡场、1座年产20万吨蛋鸡消毒饲料加工厂,雏鸡销售覆盖全国。

晓鸣股份董事长魏晓明在公司上市仪式现场告诉《证券日报》记者,晓鸣股份创新性构建了完整的生物安全管理体系,通过1000多处生物安全细节、300多处生物安全关键点的管理,实现了蛋鸡生物安全的高标准管控。是首批国家蛋鸡良种扩繁推广基地及国家首批离白白血病净化示范场,也是目前国内蛋鸡行业唯一一家通过无疫小区评估验收的企业。晓鸣股份已成为中国蛋鸡行业生物安全水平最高、代次最全、规模最大、竞争力最强的蛋鸡经营企业之一。

在总结晓鸣股份成功上市的原因时,魏晓明表示,第一,要了解资本市场的规则,有一个认真的态度,做好充分的准备;第二,打铁还需自身硬,企业一定要做到不取巧,实实在在把企业基础做好;第三,中介机构很重要,一定要选择专业、适合、陪企业共同成长的中介机构。目前,宁夏党委政府从政策、培训、实地参与协调等角度支持上市公司工作,使企业上市的积极性大大增强,希望宁夏有更多企业上市,希望宁夏经济发展的更好。

魏晓明表示,成功上市是晓鸣股份发展史上的一个重要里程碑,将为公司发展注入更加强劲的动力。未来公司将以推动中国农业现代化为己任,按照创新驱动发展战略和农业现代化建设要求,落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念,拥抱农业科技国际化竞争,力争将晓鸣股份打造成为国内外领先的蛋鸡制种企业,并以优异的业绩回报社会、回报投资者。



李立平/摄

本版主编沈明 责编陈炜 制作李波 E-mail:zmxz@zqrb.net 电话 010-83251785