

关停机组受投资人追捧

## 大宗物权进场交易或掀热潮

□本报记者 贺桥

自中电投河南公司平顶山鸿翔热电有限责任公司关停机组项目在重庆联合产权交易所成交后,不断传来关停机组在产权市场成交的消息,且有成交金额越来越大、溢价率越来越高的趋势。受此影响,多家电力企业都有意将其关停机组进场处置。而业内人士预期,关停机组可能只是序曲,随着淘汰落后产能工作的推进,更多的大宗物权交易将进入产权市场。

## 投资者抢“废品”

今年6月,全国产权市场首单关停火电项目——中电投河南公司平顶山鸿翔热电有限责任公司关停机组项目在重交所以5280万元的价格成功转让,产权市场价值分析、项目推荐、发现投资者、发现价值方面的优势得到交易各方的充分肯定。自此,关停机组进场交易拉开了序幕。

10月27日,大唐华银电力股份有限公司金竹山火力发电分公司关停机组资产——机组设备,在北交所经过一段时间的挂牌后组织竞价,起始价6700万元,历经75次报价,用时44分钟29秒,最终成交价9980万元,较起始价涨幅达48.96%;该公司另一部分关停资产——变压器及电线电缆,挂牌起始价570万元,历经42次报价,用时9分钟40秒,成交价1740万元,涨幅达205.26%。

11月16日,北交所挂牌的沈阳苏家屯金山热电有限公司所有的位于原沈阳有色金属加工厂热电站内1、2、3号关停火电机组资产“项目通过金马甲进行网络竞价,挂牌价220万元,历经70次报价,竞价用时7分钟9秒,成交价775万元,增值率252.27%。

而近日重交所再传捷报。中电投河南公司下属的光明发电有限责任公司单机容量135MW#1、2循环流化床机组和开封京华发电有限公司135MW#3、4关停机组,在重交所分别以10001万元和4123万元成功转让,其挂牌价分别为9998万元和3800万元。光明发电公司135MW#1、2关停机组还创下了国内同等容量的关停机组单台处置价新高。

根据国家政策,关停机组在国内不得异地重建使用,因此在关停机组处置之初,业内大多数人认为其卖不出好价钱,有不少关停机组都通过电厂与拆除公司的一对一谈判进行了廉价处置。但上述机组的成功处置说明,这些资产完全可以再利用。目前,已经有一批来自全国各地的投资人将目光投向了关停机组蕴藏的商机,其中包括不少实力雄厚的废品回收公司。



本报资料图片

国内不得异地重建使用,因此在关停机组处置之初,业内大多数人认为其卖不出好价钱,有不少关停机组都通过电厂与拆除公司的一对一谈判进行了廉价处置。但上述机组的成功处置说明,这些资产完全可以再利用。目前,已经有一批来自全国各地的投资人将目光投向了关停机组蕴藏的商机,其中包括不少实力雄厚的废品回收公司。

## 大宗物权进场时代或来临

“十一五”期间,国家相继出台了政策引导电力转变粗放增长方式,其中发展大容量、高参数机组,优化电力结构的“上大压小”政策影响最大。过去小火电机组以装机容量5万千瓦以下为标准,随着经济的不断发展和技术水平的提高,如今

20万千瓦以下的机组都被视为小火电机组。有关专家曾估计,根据国家规定,仅2010年就要关停小火电机组1000万千瓦。“十二五”期间,国家将继续实施“上大压小”政策,关停退一部分老旧30万千瓦火电机组,重点上马60万千瓦及以上超临界、超超临界机组,脱硫装置装机比例可能会超过30%,进一步提高风能、太阳能、水能、生物质能等非化石能源发电装机发电量比例。期间产权市场可以参与处置项目涉及金额会相当庞大。

中国证券报记者发现,目前正在产权市场挂牌的火电机组还有多例,包括:中电投新乡豫新发电有限公司2×135MW关停机组设备及其备品配件,挂牌价格10637万元;国电永福发电有限公司已使用的2台142MW关停发电机组部分实物资

产所有权,挂牌价格5300万元;华电集团天津军粮城发电有限公司2×50MW关停火电机组,价格面议;沈阳华泰热电厂两台2.5万千瓦的关停小火电机组,价格面议等。

据北交所关停机组处置项目负责人透露,目前北交所正计划跟大唐发电集团、中电投集团、华电集团等央企洽谈关停机组进场交易事宜。据他介绍,产权市场处置关停机组的效应显现后,广东的民营小电厂也深受鼓舞,主动联系交易所,希望借助交易所平台处置资产,尽可能收回一些资金。

据了解,关停机组处置的挂牌价,多以废品评估价为基础。相对于机组的建设成本来说,挂牌价十分低廉。就拿中电投新乡豫新发电公司2×135MW关停机组设备及其备品配件来说,该项目2003年才投产,

2009年关停,而机组的正常使用寿命可达几十年。进场交易的高溢价率,显然是转让方乐意看到的。

目前,产权市场已有物权处置业务。例如从2006年至今,重交所物权项目累计挂牌7172宗,成交率80%,竞价增值率10.61%,居行业前列。北交所的行政事业单位资产处置已经开展多年。而业务遍布全国的金马甲网站,处置的大部分都是物权资产。但总体来说,目前产权市场处置的物权资产,大部分涉及金额都较小。

而业内人士分析认为,挂牌价动辄几千万元、甚至上亿元的关停机组挂牌,拉开了大宗物权进场交易的序幕。除了关停小火电外,今后若国家出台水泥、钢材、玻璃等过剩行业的关停政策,那么相应的关停资产都可以在产权市场交易。

## 家乐福两子公司股权转让

□本报记者 王荣

浙江产权交易所公告,一公司持有的杭州家乐福超市有限公司15%股权和宁波家乐福商业有限公司20%股权近期公开预挂牌转让,目前尚无标价。而家乐福中国区的公关负责人也以不方便透露投资伙伴的信息为由,拒绝透露转让者的信息。

资料显示,杭州家乐福超市有限公司成立于2003年8月,注册资本5863.32万元,现已开设杭州涌金店、余杭南苑店和绍兴镜湖店等3家门店,近期还将开设金华世贸店、萧山店和嘉兴店,年销售额近4亿元。宁波家乐福商业有限公司的前身为宁波家乐福超市有限公司,2004年4月变更为中外合资企业宁波家乐福商业有限公司,注册资本4620万元,现也已开设宁波江东店、北仑店和慈桥店等3家门店,年销售额近6亿元。

根据国家政策,关停机组在

上述两个公司是家乐福集团在浙江省设立并专为浙江市场开设的超市门店,同时负责浙江省区域内家乐福超市的运营管理。家乐福集团表示,为了进一步扩大在浙江地区的市场份额,正在加快对新开门店的选址布局,计划以每年新增一到两家的速度开设门店。

家乐福集团称,杭州、宁波公司自成立以来,一直保持着较快的业务增长幅度和较高的经营业绩水平,公司现金流量充裕,年度可分配利润基本实现全额分配,并称转让方已经取得了每年近13%的现金分红回报。

资料显示,杭州家乐福超市有限公司的前身为宁波家乐福超市有限公司,2004年4月变更为中外合资企业宁波家乐福商业有限公司,注册资本4620万元,现也已开设宁波江东店、北仑店和慈桥店等3家门店,年销售额近6亿元。

## 天津食品进出口公司退出

## 仁木食品仁达食品捆绑转让

□本报记者 王锦

天津食品进出口股份有限公司日前在产权市场挂牌转让其持有的天津仁木食品有限公司100%股权,挂牌价格3300万元;同时一并捆绑转让的该转让方所持天津仁达食品有限公司90%股权、天津长城速冻食品有限公司所持天津仁达食品有限公司10%股权,挂牌价格合计5000万元。

据介绍,天津仁木食品位于天津经济技术开发区出口加工区,成立于1993年,注册资本270万元,主要经营范围为生产销售春卷、咖喱角、包子、饺子、菜卷及其他速冻食品。天津仁达食品有限公司成立于2003年,注册资本950万元,主要

经营范围为冷库租赁。已经成立17年的天津仁木食品近年经营状况并不佳。公司2010年6月30日的财务报表显示,实现营业收入376.12万元,营业利润和净利润均亏损581.02万元。以2010年6月30日为评估基准日,天津仁木食品经评估的资产总计2811.42万元,负债总计4615.36万元,所有者权益为-1803.94万元,严重资不抵债。

天津仁达食品也同样出现亏损。公司2010年6月30日的财务报表显示,营业收入48.28万元,营业利润和净利润均亏损100.31万元。以6月30日为评估基准日,天津仁达食品经评估的资产总计5462.45万元,负债总计2547.72万元,所有者权益为2914.73万元。

## 国投7.6亿元再叫卖两电站股权

□本报记者 李阳丹

国投资产管理公司日前在产权市场挂牌出售其持有的两家抽水蓄能电站各23%的股权,挂牌价格合计7.6亿元。今年5月份,该公司曾将上述两项股权以及国投建始小溪口水电有限责任公司41.49%股权转让一起挂牌,因故未能成功。

## 转让价低于评估值

此次国投资产管理公司挂牌的两家公司是广东蓄能发电有限公司和惠州蓄能发电有限公司。两家公司目前均由南方电网公司、国投资产管理公司和中广核能源开发有限公司三方持股,分别持有54%、23%、23%的股权,南方电网和中广核并没有放弃优先购买权。

根据资产评估,以2009年12月31日为评估基准日,惠州蓄能资产账面价值546800.93万元,评估值547020.18万元,略有增值。公司净资产账面价值为141075.75万元,评估值141295万元,转让标的对应评估值为32497.85万元。挂牌价格26360万元较评估值有所折扣。同样,广东蓄能的挂牌价格为49640万元,比转让标的对应评估值61198.82万元有

折扣。据了解,广东蓄能发电有限公司拥有目前世界上装机容量最大的抽水蓄能电站。其调峰填谷作用使香港中华电力公司无需多开机,而且在负荷低谷期可以更多地接受核电。它还为大亚湾核电站创造了良好的运行环境,使核电不作调峰,实现稳定运行。在事故备用方面,广州抽水蓄能电站也为香港电网、南方电网等提供了安全保障,防止电网事故扩大,在恢复正常供电方面起着显著作用。广州蓄能还为电网作特殊负荷运行。

抽水蓄能电站通常通过向电网收取容量租赁费的方式运营。广州蓄能第一期容量一半租赁给了香港中华电力公司,另一半租赁给了南方电网公司,而二期容量则由南方电网租赁。由于是租赁给电网收取租赁费,所以抽水蓄能电站不受水量、电网发电量、宏观经济等因素的影响,收入稳定。

惠州公司拥有正在建设的惠州抽水蓄能电站,计划2011年10月全部建成发电。惠州蓄能发电公司建成后将主要承担南方电网调峰调频任务,国家发改委已批复了惠州抽水蓄能电站租赁费为9.99亿元。截至2009年12月底,惠州公司总资产

546801万元,负债405725万元,惠州电站投资估算在75亿元左右,约需要资本金15亿元,目前股东已经投入14.86亿元。

## 受让方须为电企

根据挂牌公告,此次两项股权转让均不接受联合受让,且国投资产管理公司要求,意向受让方应为合法存续五年以上的国有或国有控股企业,截至2009年12月31日净资产应不少于50亿元人民币,且2007年至2009年连续三年连续盈利(以年度审计报告为准)。

此外,为保持标的公司的持续经营与健康发展,使标的企业的主营业务得到良好的技术支持,意向受让方需具有五年以上电力投资、建设和经营的经验,主营业务为电力行业(以营业执照载明的经营范围为准)。

今年5月份,国投资产管理公司曾打算将广东蓄能发电有限公司23%股权、惠州蓄能发电有限公司23%股权,以及国投建始小溪口水电有限责任公司41.49%股权转让一起挂牌出让。在三个发电企业股权项目完成出让之后,国投资产将完全退出这三家电力企业。

## 曹妃甸疏浚公司股权转让寻上市

□本报记者 欧阳波

唐山曹妃甸发展投资集团有限公司持有的唐山曹妃甸疏浚有限公司55%股权在产权市场挂牌公开转让,转让底价为10121.04万元。受让方要能帮助标的公司在较短时间内上市。

疏浚公司注册资本6668万元。唐山曹妃甸发展投资集团有限公司出资3667.4万元,出资比例55%;中

交上海航道局有限公司实物出资折合3000.6万元,出资比例45%。

挂牌项目称,疏浚公司主营疏浚吹填、围海造地、围堰筑堤,是曹妃甸新区核心公用设施企业,在曹妃甸建设中具有重大意义,是曹妃甸新区落实规划布局重要实施平台。因此,受让方须在曹妃甸当地注册的国有独资或国有绝对控股的内资企业法人。受让方应具有雄厚的资金实力、良好的经营管理经验、完善的组

织机构和较强的资本运作经验、实力,注册资本及实收资本不低于10亿元,且不得为本股权转让公告发出日以后新设立的公司,能够在较短时间内实现企业上市目标。

受让股权后,受让方承诺疏浚公司继续承接原有全部债权债务,接受并继续履行疏浚公司此前已签署合同、协议;承诺在曹妃甸进行基础设施建设,5年内在曹妃甸新区总体投资规模不低于10亿元。

## 青岛泥布湾污水处理厂转让

□本报记者 李少林

青岛产权交易所消息,青岛经济技术开发区泥布湾污水处理厂国有产权18日公开挂牌转让,项目资产挂牌价格为1.19亿元;并且以1.296元/吨为该厂6万吨/日满负荷运行的污水处理费底价。

转让后,该项目特许经营期限为25年,由青岛开发区市政公用局与受让方签订特许经营权协议。

青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司持有泥布湾污水处理厂100%股权。泥布湾污水处理厂产权挂牌公告未标明该项目的营业收入和净利润情况。

泥布湾污水处理项目要求,受让方注册资本3亿元人民币(或等值外币)以上;净资产5亿元以上,资产负债率不高于50%。

同时,受让方(含其控股的子公司)须具有城市污水处理行业经验,在国内成功运营的单体处理规模10万吨/天以上,且排放标准为一级B以上城市污水处理项目不少于5个且其中含有一级A标准的不少于3个。其中单体处理规模20万吨/天以上的污水处理项目不少于1个;累计城市污水处理能力达到100万吨/天。成功运营的城市污水处理项目应同时符合以下条件:受让方(含其控股子公司)运营城市污水处理项目或受让方持有运营城市污水处理项目的股份比例超过51%;正式运营时间达1年以上。

因为泥布湾污水处理厂转让后要进行四期改扩建工程,项目要求受让方或其子公司拥有市政公用工程施工总承包二级或以上资质。受让方还须承诺,单独设立子公司运作该污水处理厂。

## 扬子江百货70%股权挂牌

非百货上市公司不卖

□本报记者 王荣

扬州市扬子江百货有限责任公司70%国有股权日前在产权市场公开挂牌转让,转让价格为1.74亿元。要求意向受让人或其实际控制人应为百货类上市公司。

资料显示,扬子江百货注册资本为6464.31万元,主营零售家电、百货、服装、鞋帽、五金电器等。扬州市扬子江投资发展集团有限公司出资3555.37万元,持股比例为55%,扬州商业大厦出资2908.94万元,占45%。

此次扬子江百货拟转让的70%股权中,包括扬州市扬子江投资发展集团有限公司所持扬子江百货的55%股权,以及扬州商业大厦所持的15%股权。

根据审计结果,2009年扬子江百货资产总额7592.02万元,净资产为6537万元,2009年的主营收入为7349.93万元,净利润为-54.81万元。以今年4月30日为评估基准日,扬子江百货的资产总额是2.6亿元,净资产为2.49亿元,其70%的国有股权对应评估值是1.74亿元。

公告显示,扬子江百货的管理层不参与收购,但要求意向受让人或其实际控制人应为百货类上市公司,且意向受让人或其实际控制人的下属单体店至少有一家近两年年纳税额不低于6000万元人民币或等值外币。同时,要求意向受让人具备足够的经营管理大型百货商场的经验和能力。

## 合肥城开70%股权抛绣球

□本报记者 林喆

合肥地产开发旗舰企业——合肥城市建设综合开发集团有限责任公司70%国有股权近日在产权市场挂牌转让,挂牌底价18427.56万元。注册资本不少于5000万元,净资产不少于1亿元、具备良好信用和财务能力的投资者可参与竞购。

转让标的合肥城开目前有两家股东:合肥鑫城国有资产经营有限公司和合肥天恒项目投资有限公司,分别持股70%和30%。截至2010年4月30日,标的公司资产总额账面值3.38亿元,所有者权益账面值1.16亿元,经评估,两项指标评估值分别为4.47亿元和2.63亿元。

据介绍,合肥城开前身是合肥市城市建设综合开发总公司,于1992年8月成立,与合肥新站综合开发试验区管委会为“一个机构、两块牌子”,是具有国家一级开发资质和资信等级较高的国有房地产综合开发企业。公司成立初期主要承担合肥新火车站及新站试验区城市综合配套的建设任务,发展至今,集团公司以房地产开发与经营为主业,涉足市场开发经营、房地产营销、物业管理、广告、汽车贸易和物流、旅游文化投资等业务。

该公司成立以来,充分利用前身资源优势,对现有及储备项目进行了一系列的整合,进一步加强开发力度,已成为合肥市地产旗舰企业。公司先后开发了银屏花园、橘郡·万绿园、翡翠谷、和庄别墅区、康城·水云间、满庭芳·橘郡·万绿园四期)、嘉华中心等大中型住宅项目,以及五洲商城、四海商贸区、春华园、秋实园等市场项目。目前正在开发10.8万平米的住宅项目康城·静林湾”。

该宗股权的受让条件并不高。注册资本不少于5000万元,净资产不少于1亿元;具有良好的商业信用、财务状况、银行资信和现金支付能力的独立法人均可受让。意向受让方如为联合体的,则联合体中的主要受让方须具备以上条件。意向受让方须承诺,同意接收转让标的现有职工,依法签订劳动合同,妥善安置现有管理人员。