

证券代码：000605

证券简称：四环药业

上市地点：深圳证券交易所

四环药业股份有限公司  
重大资产置换及  
发行股份购买资产并募集配套资金  
暨关联交易报告书（草案）  
摘要

交易对方之一：天津市水务局引滦入港工程管理处  
住 所：天津市河西区友谊北路合众大厦 B 座 601  
通 讯 地 址：天津市南开区水上公园东路翠泽园 11 号楼

交易对方之二：天津市水利经济管理办公室  
住 所：天津市河西区围堤道 210 号  
通 讯 地 址：天津市河西区围堤道 210 号

交易对方之三：天津渤海发展股权投资基金有限公司  
住 所：天津市河北区胜利路 405-411 号 C 区 301 室 A  
通 讯 地 址：天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 11 层

独立财务顾问



二〇一三年五月

## 公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（[www.szse.com](http://www.szse.com)）；备查文件的查阅方式为：

（一）四环药业股份有限公司

联系人：何晴

地 址：北京市西城区阜外大街 3 号东润时代大厦八层

电 话：(010)68003377

传 真：(010)68001816

（二）兴业证券股份有限公司

联系人：王婉璐

地 址：北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 607-609

电 话：(010)66290225

传 真：(010)66290200

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次重大资产重组完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次重大资产重组导致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者在评价公司本次重大资产重组时，除重大资产重组报告书及其摘要的其他内容和与重大资产重组报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑

重大资产重组报告书及其摘要披露的各项风险因素。投资者若对本报告存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

### 一、本次交易方案的主要内容

四环药业股份有限公司拟进行重大资产重组。本次重组的整体交易方案简述如下：

#### （一）重大资产置换

四环药业以全部资产和负债（作为置出资产），与天津市水务局引滦入港工程管理处持有的天津市滨海水业集团股份有限公司股权中的等值部分进行置换。置出资产的评估值为10,492.96万元，滨海水业100%股权（作为置入资产）评估值为91,367.02万元，其中入港处持有滨海水业75.35%股权，作价为68,845.05万元。（置出、置入资产的最终评估值已经具有证券业务资格的资产评估机构出具并经天津市国资委核准确认）。

#### （二）发行股份购买资产

针对重大资产置换中置出资产价值与入港处持有的滨海水业75.35%股权价值的差额部分58,352.09万元，由四环药业按照公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日前二十个交易日股票均价11.27元/股，向入港处非公开发行5,177.65万股股份购买。

同时，四环药业以11.27元/股的价格分别向天津市水利经济管理办公室和天津渤海发展股权投资基金有限公司非公开发行1,213.63万股股份和784.77万股股份作为对价，受让二者持有的滨海水业14.97%和9.68%的股权（分别为置入资产的14.97%和9.68%）。

四环药业合计向入港处、经管办和渤海发展基金发行7,176.05万股。上述重大资产置换及发行股份购买资产完成后，四环药业将持有滨海水业100%股权。

#### （三）股份转让

入港处以现金方式收购天津泰达投资控股有限公司所持有四环药业479.52万股股份，本次股份转让价格按照双方签署《股份转让框架协议》前三十个交易日每日加权平均价格的算术平均值确定，为11.16元/股。

本次重大资产置换、向特定对象发行股份购买资产及股份转让构成整体交易

方案，三者同时生效，互为前提条件，组合操作。

#### **（四）募集重组配套资金**

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司持续经营能力，本公司计划向不超过十名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 25%（交易总额为置入资产交易金额与重组配套资金募集额之和），即不超过人民币 30,455.67 万元，所募集资金用于补充公司流动资金，以提升整合绩效并优化公司财务结构。

本次配套融资的发行对象不包括上市公司现控股股东泰达控股或其控制的关联人，不包括本次重组的交易对象入港处、经管办、渤海发展基金，亦不包括上市公司董事会拟引入的境内外战略投资者，不属于《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情形。本次公司非公开发行股份募集重组配套资金，拟采用询价方式进行，募集资金部分与购买资产部分分别定价，为两次发行。公司将在取得发行核准批文后，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行价格和发行对象。

公司本次募集重组配套资金的发行定价基准日为公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日，即公司第四届董事会第十四次会议决议公告日，为 2012 年 12 月 26 日。公司股票因本次重大资产重组事项于 2012 年 9 月 27 日停牌，根据前述定价原则计算的发行底价为 10.15 元/股。最终发行价格将在取得中国证监会核准批文后，根据市场询价结果确定。

重大资产置换、发行股份购买资产及股份转让是募集重组配套资金的前提和实施条件，但最终配套融资实施与否不影响重大资产置换、发行股份购买资产及股份转让的实施。

本次交易完成后，上市公司将置出原有的医药类相关业务，并通过资产置换及发行股份购买资产将主营业务变更为水务类业务。滨海水业的水务类相关业务具有良好的历史经营业绩和较好的盈利前景。本次交易有利于提升上市公司盈利水平和可持续发展能力，并有利于从根本上保护上市公司广大股东特别是中小股东的利益。

## **二、本次交易发行股份情况**

### **（一）发行股份的价格及定价依据**

#### **1、发行股份购买资产部分**

根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份购买资产，发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价。

公司本次发行股份购买资产和发行股份募集重组配套资金的定价基准日均为四环药业董事会通过《四环药业股份有限公司资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》相关议案的决议公告日，即 2012 年 12 月 26 日。

本次发行股份购买资产所发行股份的价格系根据定价基准日前 20 个交易日的公司 A 股股票交易均价所确定，四环药业股票已因本次重组于 2012 年 9 月 27 日停牌，按照前述方法计算的发行价格为 11.27 元/股。

## **2、发行股份募集配套资金**

本次发行股份募集配套资金的定价原则是询价发行。确定定价基准日为公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日，即公司第四届董事会第十四次会议决议公告日（2012 年 12 月 26 日），向不超过 10 名投资者募集配套资金的发行价格按照现行相关规定办理。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。公司股票已因本次重大资产重组事项于 2012 年 9 月 27 日停牌，根据前述定价原则计算的发行底价为 10.15 元/股。最终发行价格将在取得核准批文后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。本次配套融资的发行对象不包括上市公司现控股股东泰达控股或其控制的关联人、不包括本次重组的交易对象入港处、经管办、渤海发展基金，亦不包括上市公司董事会拟引入的境内外战略投资者，不属于《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情形。

定价基准日至本次股票发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格与发行数量进行相应调整。

### **（二）发行股份的种类、每股面值**

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

### **（三）发行股份的数量、占发行后总股本的比例**

### 1、发行股份购买资产的发行股份数量

公司本次拟向入港处、经管办、渤海发展基金共计发行不超过 71,760,480 股股份，本次发行股份数量占发行后总股本比例为 43.50%（不考虑发行股份募集配套资金部分）。

### 2、发行股份募集配套资金的发行股份数量

本次非公开发行股份募集配套资金总额不超过本次重组交易总金额的25%。即不超过30,455.67万元。最终发行数量将在公司取得中国证监会关于本次非公开发行股票的核准批文后，由发行人董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定。

如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

#### （四）发行股份锁定期安排

本次交易中，入港处、经管办和渤海发展基金以资产认购取得的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得上市交易和转让，入港处受让泰达控股所持上市公司存量股份自股份转让完成之日起 36 个月内不得上市交易和转让，在此之后按照中国证券监督管理委员会以及深圳证券交易所的有关规定执行；公司向其他特定投资者募集配套资金所发行股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按照中国证券监督管理委员会以及深圳证券交易所的有关规定执行。

### 三、本次交易标的资产的评估情况

根据中企华出具的中企华评报字[2013]第1016号《资产评估报告书》，以2012年12月31日为评估基准日，拟置出资产的评估值为10,492.96万元，评估增值5,722.35万元，增值率119.95%。

根据华夏金信出具的华夏金信评报字[2013]012号《资产评估报告书》，以2012年12月31日为评估基准日，拟置入资产的评估值为91,367.02万元，评估增值39,970.69万元，增值率77.77%。

以上评估结果均已经天津市国资委核准。

### 四、拟置入资产的盈利预测情况与补偿安排

#### （一）本次交易的盈利预测情况

根据华寅五洲出具的华寅五洲津专字[2013]0053号盈利预测审核报告，置入资产 2013 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润预测额为 59,139,669.36 元。

根据华寅五洲出具的华寅五洲津专字[2013]0357号备考合并盈利预测审核报告，本次交易完成后，上市公司 2013 年度归属于母公司所有者的净利润预测额为 8,497.17 万元。

## （二）盈利预测补偿安排

就本次重大资产重组中置入资产所涉盈利预测补偿事项，四环药业与入港处于 2013 年 5 月 27 日签署了《盈利预测补偿协议》。

为保证本次重大资产重组的拟置入资产盈利切实可靠，切实保障上市公司及其广大股东的利益，入港处就滨海水业预测年度合并报表口径下归属于母公司股东的实际净利润数达到该协议约定的净利润预测数作出承诺。入港处确认并承诺，滨海水业 2013 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润预测数为 59,139,669.36 元。

四环药业与入港处同意由注册会计师于预测年度结束后对滨海水业实际净利润数予以核算，并将滨海水业实际净利润数与入港处承诺的净利润预测数的差额予以审核，并出具专项审核意见。

若经注册会计师审核确认，滨海水业在预测年度的实际净利润数未能达到入港处承诺的净利润预测数，入港处将以现金方式对四环药业进行补偿，并于四环药业股东大会批准的年度报告公告之日起 30 日内支付至四环药业指定的银行账户。具体补偿的计算方式如下：

补偿金额=净利润预测数－预测年度实际净利润数

## 五、本次交易构成重大资产重组

根据中兴华富华出具的中兴华审字（2013）第1117001号《审计报告》，公司 2012年12月31日资产总额为13,787.49万元，净资产额6,152.08万元，2012年度实现营业收入5,823.98万元。

本次交易中，置出资产（即出售资产）为四环药业所拥有的全部资产和负债。根据中企华出具的《资产评估报告书》（中企华评报字(2013)第 1016 号），在评估基准日 2012 年 12 月 31 日持续经营前提下，四环药业总资产评估价值为 22,246.82 万元，为上市公司资产总额的 61.36%；净资产评估价值为 10,492.96

万元，为上市公司净资产总额的 79.56%，且超过 5000 万元；根据中兴华富华出具的中兴华审字（2013）第 1117001 号《审计报告》，四环药业 2012 年度营业收入 5,823.98 万元，为上市公司营业收入的 100%。

本次交易中，置入资产（即购买资产）为入港处、经管办、渤海发展基金合计持有的滨海水业100%股权。根据华夏金信出具的“华夏金信评报字[2013]012号”《资产评估报告》，以2012年12月31日为基准日，滨海水业资产总额评估值为155,016.68万元，为上市公司资产总额的1,124.33%；滨海水业净资产额评估值为91,367.02万元，为上市公司净资产额的1485.14%，且超过人民币5,000万元；根据华寅五洲出具的华寅五洲证审字[2013]0030号《审计报告》，2012年度滨海水业实现营业收入69,264.74万元，为上市公司同期营业收入的1,189.30%。

综上，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的规定，本次拟置入资产的资产总额、营业收入、资产净额均达到上市公司对应指标的50%以上，且超过人民币5000万元，本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易置出上市公司全部经营性资产，同时涉及发行股份购买资产，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## 六、本次交易导致公司控制权发生变化，并构成借壳上市

本次交易前，泰达控股持有本公司5,197.5万股的股份，占公司总股本的55.75%，为本公司的控股股东。泰达控股为天津市国资委出资的国有独资企业，天津市国资委为本公司实际控制人。本次交易完成后，预计泰达控股将持有本公司4,717.98万股，占公司总股本的28.60%。

本次交易完成后，入港处将持有本公司5,657.16万股股份，占本公司发行后总股本的34.29%，成为本公司控股股东；经管办在交易完成后持有本公司1,213.63万股股份，占本公司发行后总股本的7.36%。入港处及经管办同为天津市水务局下属的自收自支事业法人单位，即本次交易完成后，天津市水务局通过入港处及经管办合计持有本公司6,870.80万股股份，占本公司发行后总股本的41.64%，天津市水务局将成为本公司实际控制人。因此，本次交易使得上市公司实际控制权发生变更。

2012年末滨海水业经评估资产总额为155,016.68万元，占上市公司2012年度经审计的合并会计报表期末资产总额的比例为1124.33%，达到100%以上。

根据《重组办法》关于借壳上市的规定，借壳上市是指自控制权发生变更之

日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到100%以上的重大资产重组，因此本次交易构成借壳上市。

本次重组符合《重组办法》第十二条、《<关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定>的问题与解答》、《关于借壳新规持续经营问题的通知》等文件关于借壳重组条件的规定，具体参见本摘要“第一节 本次交易概述”之“七、本次交易导致公司控制权发生变化，并构成借壳上市”的相关内容。

## 七、本次交易构成关联交易

本次交易中，四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金、泰达控股已签署《重大资产重组协议》，入港处已与泰达控股签署《股份转让协议》。上述协议生效且本次交易完成后，入港处将成为本公司的控股股东，且在本次交易行为中，经管办、渤海发展基金为入港处的一致行动人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》：“因与上市公司或其关联人签署协议或作出安排，在协议或安排生效后，或在未来十二个月内，具有 10.1.3 条或 10.1.5 条规定情形之一的，视同为上市公司的关联人”，本次重大资产重组系本公司与潜在控股股东及其一致行动人之间的交易，构成关联交易。

## 八、风险因素

### （一）审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括但不限于：本公司股东大会批准本次交易；本次交易依法获得国有资产监督管理部门的审核批准；本次交易依法获得中国证监会的核准；本次交易涉及入港处及其一致行动人的要约收购义务依法获得中国证监会的豁免。本次交易能否获得股东大会审议通过、能否取得有关部门的批准或核准，以及最终取得有关部门批准或核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### （二）盈利预测风险

公司编制了2013年度备考合并盈利预测报告，该盈利预测报告已经华寅五洲审核，并由其出具了华寅五洲津专字[2013]0357号《备考盈利预测审核报告》，备考盈利预测是以本次交易完成后上市公司拥有的资产、负债和相应业务为基础进行编制的，考虑上市公司维持其股票交易及满足证券法等法律法规要求可能必需额外发生的诸如独立董事费用及中介费用等因素后编制的，未考虑上市公司的

过往盈利情况，以经华寅五洲审计的滨海水业2011年度及2012年度的经营业绩为基础，结合预测期间滨海水业的生产经营能力、生产计划及其他有关资料，以及华寅五洲出具的滨海水业2013年度盈利预测报告（华寅五洲津专字[2013]0053号）等进行编制。除考虑上市公司额外发生的诸如独立董事费用及中介费用等费用外，上市公司备考盈利预测与滨海水业的盈利预测情况保持一致。

提请投资者在阅读盈利预测报告时关注其编制基础和假设，由于报告所依据的各种假设具有不确定性，同时，意外事件也可能对盈利预测实现造成重大影响。因此，尽管盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况，投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

### **（三）置出资产的债务转移风险**

本次重组置出资产经审计的2012年12月31日母公司报表负债总额为11,753.85万元，截至重组报告书签署日，已取得债权人关于债务转移同意函的金额为9,762.88万元，占本公司2012年12月31日母公司报表负债总额的83.06%。四环药业正在积极与相关债权人沟通，争取尽快取得其他债权人关于债务转移的同意函。截至重组报告书签署日，尚未取得债权人同意的部分债务转移不会对本次交易构成实质性障碍。

### **（四）置入资产评估增值比例较高的风险**

本次重组置入资产为滨海水业100%股权，评估结果为91,367.02万元，较账面值51,396.34万元增值77.77%。本次重组置入资产评估值较账面值增值率较高，提请投资者关注。

### **（五）滨海水业部分输水管线采用受托运营方式风险**

目前，滨海水业通过与委托方签署管线委托管理及维护协议的方式，取得部分输水管线的运营权。该等受托运营管线的经营收益是滨海水业的重要收入来源之一，且在本次置入资产的评估过程中，评估机构采用收益法对该部分管线运营权价值进行评估。如相关委托方在协议期限内撤销协议或违约，将可能导致滨海水业丧失该部分管线的运营权，从而给重组后上市公司经营造成不确定性；如相关管线的未来收益未达到预期，亦将可能对重组后上市公司业绩造成一定影响。

### **（六）宏观经济波动和市场风险**

经济发展具有周期性，经济周期的变化将影响城市用水的需求。滨海水业原水与自来水供应量最主要受两类用户的影响，一类为居民用户，另一类为工、商

业用户。工、商业用水量与经济周期和地方经济的景气程度成正相关，即经济高峰需求量相对较大，经济不景气则需求量相对减小。但是，随着经济的发展和人口的增长，对于用水的总需求量是不断增长的，因而受经济周期的影响只会使用水的需求呈波浪式增长。

此外，由于受天气情况和工业生产淡、旺季的影响，城市用水量在季节上呈明显波动，一般夏季用水量高于冬季。

上述经济发展周期与水务行业自身供水周期的变化，将会对重组后公司的生产经营产生一定影响。

### **（七）产业政策风险**

目前，中国水务市场仍处于政府管制之下，其管理可以分为对城市供水行业的管理、对城市以外供水及水资源的管理、对污水排放的监督管理等。为适应社会经济发展和城市化的要求，未来我国城市水务行业将逐渐建立投资主体多元化、产业发展市场化、行业监管法制化的城市水务行业运行机制，健全和完善水务法规体系。行业管理体制与监管政策的变化将可能给重组后本公司经营带来一定的不确定性。

### **（八）利润总额增长受到局限的风险**

目前，天津市原水价格由天津市发改委调整、定价，制水价格由天津市发改委比照《城市供水价格管理办法》所确定的供水企业利润水平的原则执行。滨海水业主营业务为原水和自来水供应，产品价格系经天津市发改委参照《城市供水价格管理办法》，结合公司成本和净资产利润率后确定并执行的。因此，本次重组完成后，公司利润总额的增长将在一定程度上受制于上述因素的影响，使公司面临利润总额增长受到局限的风险。

### **（九）大股东控制风险**

本次交易完成后，入港处持有本公司股份比例将达到34.29%，经管办持股比例将达到7.36%，入港处与经管办同为天津市水务局旗下的事业法人单位，天津市水务局通过入港处及经管办合计控制本公司股权比例预计将达到41.64 %。因此，本公司控股股东入港处及实际控制人天津市水务局，有可能通过行使投票权或其它方式对本公司的经营决策等方面进行控制，从而给中小股东带来一定风险。此外，随着目前国家主管部门、证券市场以及投资者对上市公司的规范要求不断提高，上市公司的公司治理及管理水平也需不断完善和提高。

## （十）资本市场风险

本次交易将对本公司的生产经营和财务状况产生较大影响，公司基本面的变化将影响本公司的股票价格。另外宏观经济形势变化、国家经济政策调整、公司经营状况、投资者心理变化等因素，都会影响股票价格，从而给投资者造成风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

### 九、独立财务顾问的保荐人资格情况

公司本次重组的独立财务顾问为兴业证券股份有限公司，兴业证券具有保荐人资格，符合《〈关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定〉的问题与解答》中关于重大资产重组与定向发行股份募集配套资金同步操作情形下聘请独立财务顾问的要求。

### 十、本次重组相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票交易异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形

根据交易方案，本次重组的相关主体包括：本公司，交易对方入港处、经管办、渤海发展基金，交易标的滨海水业，本公司控股股东泰达控股。上述重组相关主体未因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票交易异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

# 目录

公司声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	13
释义.....	15
第一节 本次交易概述.....	18
一、本次交易的基本情况.....	18
二、本次交易的背景与目的.....	20
三、本次交易对方及交易标的.....	21
四、本次交易价格及溢价情况.....	21
五、本次交易构成关联交易.....	22
六、本次交易构成重大资产重组.....	22
七、本次交易导致公司控制权发生变化，并构成借壳上市.....	23
八、董事会表决情况.....	26
九、本次交易的决策过程和批准程序.....	27
第二节 上市公司基本情况.....	29
一、基本情况.....	29
二、历史沿革及最近三年控股权变动情况.....	30
三、公司最近三年的重大资产重组情况.....	32
四、公司最近三年主营业务发展情况.....	32
五、公司最近三年经审计的主要财务指标.....	33
六、公司控股股东和实际控制人情况.....	34
七、上市公司的现金分红政策及相应的规划安排.....	36
第三节 交易对方基本情况.....	37
一、天津市水务局引滦入港工程管理处.....	37
二、天津市水利经济管理办公室.....	40
三、天津渤海发展股权投资基金有限公司.....	43
第四节 交易标的基本情况.....	47
一、置出资产的基本情况.....	47
二、置入资产的基本情况.....	55
三、置入资产涉及土地房产情况说明.....	127
四、置入资产涉及输水管线情况说明.....	144
第五节 置入资产业务情况分析.....	159
一、公司主营业务概述.....	159
二、公司主要业务的流程.....	162
三、采购情况.....	164
四、生产情况.....	166
五、销售情况.....	167
六、安全生产和环境保护情况.....	168
七、主要产品的质量控制在情况.....	169
八、产品生产技术所处阶段.....	173
九、主要固定资产、无形资产及特许经营权的情况.....	173
第六节 本次非公开发行情况.....	176
一、上市公司发行股份的价格及定价原则.....	176
二、上市公司拟发行股份的种类、每股面值.....	177
三、上市公司拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例.....	177

四、特定对象所持股份的转让或交易限制，股东关于自愿锁定所持股份的相关承诺	177
五、上市公司发行股份前后主要财务数据	178
六、本次发行股份前后上市公司的股权结构	178
第七节 财务会计信息	180
一、交易标的最近两年的简要财务报表	180
二、本次交易模拟实施后的上市公司备考财务资料	186
三、拟置入资产的盈利预测	189
四、上市公司的盈利预测	190
第八节 中介机构及有关经办人员	194
一、上市公司独立财务顾问	194
二、上市公司法律顾问	194
三、审计机构	194
四、资产评估机构	195
第九节 备查文件及备查地点	197
一、备查文件	197
二、备查地点	198

## 释义

在本摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、四环药业、发行人	指	四环药业股份有限公司，原名“中联建设装备股份有限公司”
泰达控股	指	天津泰达投资控股有限公司
入港处	指	天津市水务局引滦入港工程管理处，原名“天津市水利局引滦入港工程管理处”
经管办	指	天津市水利经济管理办公室
渤海发展基金	指	天津渤海发展股权投资基金有限公司
滨海水业	指	天津市滨海水业集团股份有限公司
置出资产	指	四环药业全部资产和负债
置入资产	指	滨海水业 100% 股权
基准日	指	交易各方确认的本次交易的审计、评估基准日，即 2012 年 12 月 31 日
重大资产置换	指	四环药业以全部资产和负债截至基准日经审计及评估确认的全部股东权益与入港处所持滨海水业 75.35% 股权的等值部分进行置换
发行股份购买资产	指	四环药业向入港处发行股份购买其所持滨海水业 75.35% 股权超过置出资产价值的差额部分，同时向经管办、渤海发展基金发行股份购买其分别持有的滨海水业 14.97% 和 9.68% 的股权。
股份转让	指	泰达控股将所持四环药业部分存量股份协议转让给入港处
配套融资	指	四环药业向不超过 10 名特定投资者发行股份，募集本次重组的配套资金
重组预案、预案	指	四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	前述重大资产置换、发行股份购买资产、股份转让、配套融资构成的重组方案
《重大资产置换及发行股份	指	四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金于 2012 年

购买资产框架协议》		12月25日签订的《四环药业股份有限公司与入港处、经管办、渤海发展基金关于重大资产置换及发行股份购买资产之框架协议》
《股份转让框架协议》	指	泰达控股与入港处于2012年12月25日签订的《天津泰达投资控股有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处关于股份转让之框架协议》
《重大资产重组协议》		四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金于2013年5月27日签订的《四环药业股份有限公司重大资产重组协议》
《股份转让协议》		泰达控股与入港处于2013年5月27日签订的《天津泰达投资控股有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处股份转让协议》
《盈利预测补偿协议》		四环药业与入港处于2013年5月27日签订的《盈利预测补偿协议》
《受托运营管线专项利润补偿协议》	指	四环药业与入港处于2013年5月27日就委托运营管线的管线运营权签署的《受托运营管线专项利润补偿协议》
滨海供水	指	天津市滨海供水管理有限公司，即滨海水业前身
滨海供水工会	指	天津市滨海供水管理有限公司工会
水利局工会	指	天津市水利局工会
德维担保	指	天津市德维投资担保有限公司，滨海水业控股子公司
德维津港	指	天津德维津港有限公司，滨海水业控股子公司
瀚博管道	指	天津瀚博管道有限公司，滨海水业控股子公司
宜达水务	指	天津宜达水务有限公司，滨海水业控股子公司
泉州水务	指	天津市泉州水务有限公司，滨海水业控股子公司
龙达水务	指	天津市龙达水务有限公司，滨海水业控股子公司
泰达水务	指	天津市泰达水务有限公司，滨海水业控股子公司
南港水务	指	天津市南港工业区水务有限公司，滨海水业控股子公司
天津市工商局	指	天津市工商行政管理局及各区分局
天津市国资委	指	天津市国有资产监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
独立财务顾问	指	兴业证券股份有限公司

法律顾问	指	北京市大成律师事务所
中兴华富华	指	中兴华富华会计师事务所有限责任公司，置出资产审计机构
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司，置出资产评估机构
华寅五洲	指	华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙），置入资产审计机构
华夏金信	指	天津华夏金信资产评估有限公司，置入资产评估机构
公司章程	指	《四环药业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）
《问答》	指	《〈关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定〉的问题与解答》
《通知》	指	《关于借壳新规持续经营问题的通知》
本报告、本摘要、本次重大资产重组报告书	指	《四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
容量水费	指	供水企业为了补偿制供输配水的固定资产成本，而在一定年限内向用户收取的费用
元、万元	指	人民币元、万元
A股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

注：本摘要所涉及数据的尾数差异或不符系四舍五入所致

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易的基本情况

本次重组的整体交易方案如下：

#### （一）重大资产置换

四环药业以全部资产和负债（作为置出资产），与天津市水务局引滦入港工程管理处持有的天津市滨海水业集团股份有限公司股权中的等值部分进行置换。置出资产的评估值为10,492.96万元，滨海水业100%股权（作为置入资产）评估值为91,367.02万元，其中入港处持有滨海水业75.35%股权，作价为68,845.05万元。（置出、置入资产的最终评估值已经具有证券业务资格的资产评估机构出具并经天津市国资委核准确认）。

#### （二）发行股份购买资产

针对重大资产置换中置出资产价值与入港处持有的滨海水业75.35%股权价值的差额部分58,352.09万元，由四环药业按照公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日前二十个交易日股票均价11.27元/股，向入港处非公开发行5,177.65万股股份购买。

同时，四环药业以11.27元/股的价格分别向天津市水利经济管理办公室和天津渤海发展股权投资基金有限公司非公开发行1,213.63万股股份和784.77万股股份作为对价，受让二者持有的滨海水业14.97%和9.68%的股权（分别为置入资产的14.97%和9.68%）。

四环药业合计向入港处、经管办和渤海发展基金发行7,176.05万股。上述资产置换及发行股份购买资产完成后，四环药业将持有滨海水业100%股权。

#### （三）股份转让

入港处以现金方式收购天津泰达投资控股有限公司所持有四环药业479.52万股股份，本次股份转让价格按照入港处与泰达控股《股份转让框架协议》签署前三十个交易日每日加权平均价格的算术平均值确定，为11.16元/股。

本次重大资产置换、向特定对象发行股份购买资产及股份转让构成整体交易

方案，三者同时生效，互为前提条件，组合操作。

#### （四）募集重组配套资金

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司持续经营能力，本公司计划向不超过十名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总额的 25%（交易总额为置入资产交易金额与重组配套资金募集额之和），即不超过人民币 30,455.67 万元，所募集资金用于补充公司流动资金，以提升整合绩效并优化公司财务结构。

本次配套融资的发行对象不包括上市公司现控股股东泰达控股或其控制的关联人，不包括本次重组的交易对象入港处、经管办、渤海发展基金，亦不包括上市公司董事会拟引入的境内外战略投资者，不属于《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情形。本次公司非公开发行股份募集重组配套资金，拟采用询价方式进行，募集资金部分与购买资产部分分别定价，为两次发行。公司将在取得发行核准批文后，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行价格和发行对象。

公司本次募集重组配套资金的发行定价基准日为公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日，即公司第四届董事会第十四次会议决议公告日，为 2012 年 12 月 26 日。公司股票因本次重大资产重组事项于 2012 年 9 月 27 日停牌，根据前述定价原则计算的发行底价为 10.15 元/股。最终发行价格将在取得中国证监会核准批文后，根据市场询价结果确定。

重大资产置换、发行股份购买资产及股份转让是募集重组配套资金的前提和实施条件，但最终配套融资实施与否不影响重大资产置换、发行股份购买资产及股份转让的实施。

本次交易完成后，上市公司将置出原有的医药类相关业务，并通过资产置换及发行股份购买资产将主营业务变更为水务类业务。滨海水业的水务类相关业务具有良好的历史经营业绩和较好的盈利前景。本次交易有利于提升上市公司盈利水平和可持续发展能力，并有利于从根本上保护上市公司广大股东特别是中小股东的利益。

## 二、本次交易的背景与目的

### （一）本次交易的背景

四环药业因 2010 年、2011 年连续两年亏损，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，公司股票自 2012 年 3 月 12 日起已被实行退市风险警示的特别处理。2012 年，公司通过各种措施实现扭亏为盈，暂时摆脱了退市的风险，但盈利能力和持续经营能力并没有从根本上得到明显提升和有效改善。本次重组是上市公司改善资产质量，增强公司持续盈利能力，保护债权人及中小股东利益的重要举措。

天津市滨海水业集团股份有限公司是天津市水务局旗下的骨干企业，是一家提供多品质水源供应和区域水务一体化解决方案解决的专业公司。公司主要从事原水开发供应、区域间调水、粗制水、自来水生产及输送、优质地下水高附加值经营、直饮水、海水淡化利用、河道水资源化、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等相关业务。

水务建设作为重要的公用基础事业，与社会经济发展、人民生活息息相关。随着滨海水业业务的不断拓展，在资本实力、融资渠道、品牌效应、项目建设等方面均面临更高的挑战。天津市水务局拟通过本次对四环药业股份有限公司进行重组，实现滨海水业的借壳上市。该项资本运作将进一步推动滨海水业的快速发展，增强天津市水务类资产运营的资本实力、运营效率，适应天津市经济社会发展对水务建设的需要，是滨海水业实现长期发展战略目标的必要步骤和可靠保障。

### （二）本次交易的目的

本次重大资产重组旨在通过资产置换及发行股份购买资产的方式实现上市公司主营业务的转型，从根本上改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提升公司价值和股东回报。

通过本次交易，一方面，可提升公司整体资产质量，公司现有资产、负债、业务、人员均被剥离出上市公司，并将盈利能力较强的优质水务类资产注入，改变公司主营业务不稳定的局面，增强上市公司的资产规模、盈利能力、核心竞争力，解决可持续发展问题，切实保障广大股东特别是中小股东利益。另一方面，滨海水业实现借壳上市，随着天津市经济社会的不断发展、滨海新区的开发开放

及天津水务一体化管理体制改革的实现，天津水务事业已进入一个高投入、高增长的跨越式发展时期，用水需求和水务项目投资不断增长，为滨海水业的快速可持续发展提供了广阔的空间，滨海水业可充分发挥天津水务系统整体优势，借力资本市场，将上市公司打造成国内一流的水务企业，为公司股东带来丰厚回报。

### 三、本次交易对方及交易标的

本次重组中上市公司交易对方为入港处、经管办和渤海发展基金三方，其中资产置换的交易对方为入港处，发行股份购买资产的交易对方为入港处、经管办、渤海发展基金。

本次交易的置出标的资产为四环药业全部资产和负债，置入标的资产为滨海水业 100% 股权。

### 四、本次交易价格及溢价情况

#### （一）置出资产交易价格及溢价情况

置出资产的交易价格以经过国有资产管理部门核准的、具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为准。

根据中企华出具的中企华评报字[2013]第 1016 号资产评估报告书，以 2012 年 12 月 31 日为评估基准日，置出资产的评估值为 10,492.96 万元，评估增值 5,722.35 万元，增值率 119.95%。天津市国资委出具“津国资产权评[2013]3 号”《市国资委关于对四环药业股份有限公司资产重组评估项目予以核准的批复》，对置出资产的评估结果进行了核准。

#### （二）置入资产交易作价及溢价情况

置入资产的交易价格以经过国有资产管理部门核准的、具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为准。

根据华夏金信出具的华夏金信评报字[2013]012 号资产评估报告书，以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，置入资产的评估值为 91,367.02 万元，评估增值 39,970.69 万元，增值率 77.77%。天津市国资委出具“津国资产权评[2013]2 号”《关于对天津市滨海水业集团股份有限公司资产重组评估项目予以核准的批复》，对置入资产的评估结果进行了核

准。

## 五、本次交易构成关联交易

本次交易中，四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金、泰达控股已签署《重大资产重组协议》，入港处已与泰达控股签署《股份转让协议》。上述协议生效且本次交易完成后，入港处将成为本公司的控股股东，且在本次交易行为中，经管办、渤海发展基金为入港处的一致行动人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》：“因与上市公司或其关联人签署协议或作出安排，在协议或安排生效后，或在未来十二个月内，具有 10.1.3 条或 10.1.5 条规定情形之一的，视同为上市公司的关联人”，本次重大资产重组系本公司与潜在控股股东及其一致行动人之间的交易，构成关联交易。

## 六、本次交易构成重大资产重组

根据中兴华富华出具的中兴华审字（2013）第1117001号《审计报告》，公司2012年12月31日资产总额为13,787.49万元，净资产额6,152.08万元，2012年度实现营业收入5,823.98万元。

本次交易中，置出资产（即出售资产）为四环药业所拥有的全部资产和负债。根据中企华出具的《资产评估报告书》（中企华评报字(2013)第 1016 号），在评估基准日 2012 年 12 月 31 日持续经营前提下，四环药业总资产评估价值为 22,246.82 万元，为上市公司资产总额的 61.36%；净资产评估价值为 10,492.96 万元，为上市公司净资产总额的 79.56%，且超过 5000 万元；根据中兴华富华出具的中兴华审字（2013）第 1117001 号《审计报告》，四环药业 2012 年度营业收入 5,823.98 万元，为上市公司营业收入的 100%。

本次交易中，置入资产（即购买资产）为入港处、经管办、渤海发展基金合计持有的滨海水业100%股权。根据华夏金信出具的“华夏金信评报字[2013]012号”《资产评估报告》，以2012年12月31日为基准日，滨海水业资产总额评估值为155,016.68万元，为上市公司资产总额的1,124.33%；滨海水业净资产额评估值为91,367.02万元，为上市公司净资产额的1485.14%，且超过人民币5,000万元；根据华寅五洲出具的华寅五洲证审字[2013]0030号《审计报告》，2012年度滨海水

业实现营业收入69,264.74万元，为上市公司同期营业收入的1,189.30%。

综上，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的规定，本次拟置入资产的资产总额、营业收入、资产净额均达到上市公司对应指标的50%以上，且超过人民币5000万元，本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易置出上市公司全部经营性资产，同时涉及发行股份购买资产，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## 七、本次交易导致公司控制权发生变化，并构成借壳上市

### （一）本次重组达到《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条关于借壳重组的标准并符合该条规定

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上的，除符合本办法第十条、第四十二条规定的要求外，上市公司购买的资产对应的经营实体持续经营时间应当在 3 年以上，最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 2000 万元”。

本次交易前，泰达控股持有本公司5,197.5万股的股份，占公司总股本的55.75%，为本公司的控股股东。泰达控股为天津市国资委出资的国有独资企业，天津市国资委为本公司实际控制人。本次交易完成后，预计泰达控股将持有本公司4,717.98万股，占公司总股本的28.60%。

本次交易完成后，入港处将持有本公司5,657.16万股股份，占本公司发行后总股本的34.29%，成为本公司控股股东；经管办在交易完成后持有本公司1,213.63万股股份，占本公司发行后总股本的7.36%。入港处及经管办同为天津市水务局下属的自收自支事业法人单位，即本次交易完成后，天津市水务局通过入港处及经管办合计持有本公司6,870.80万股股份，占本公司发行后总股本的41.64%，天津市水务局将成为本公司实际控制人。因此，本次交易使得上市公司实际控制权发生变更。

2012年末滨海水业经评估资产总额为155,016.68万元，占上市公司2012年度经审计的合并会计报表期末资产总额的比例为1124.33%，达到100%以上。

滨海水业前身滨海供水设立于2001年8月，为有效设立且合法存续的有限责任公司，滨海供水于2009年11月以经审计的账面净资产折股的方式整体变更为股份有限公司，其经营实体存续不受改制影响，持续经营时间超过三年。按照扣除非经常性损益前后孰低原则，滨海水业2011年度、2012年度分别实现归属于母公司股东净利润4,138.17万元、5,718.52万元，合计实现归属于母公司股东净利润9,856.70万元。因此，本次拟置入资产最近两个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币2,000万元。

因此，本次重组达到借壳重组的标准，且符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条的规定。

**(二)本次重组符合《<关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定>的问题与解答》中关于借壳重组的相关规定**

**1、经营实体是指上市公司购买的资产。经营实体应当是依法设立且合法存续的有限责任公司或股份有限公司，持续经营时间应当在3年以上，但经国务院批准的除外。如涉及多个经营实体，则须在同一控制下持续经营3年以上。**

滨海水业前身滨海供水设立于2001年8月，设立时性质为有限责任公司。2009年11月，滨海供水改制为股份有限公司，以滨海供水经审计的账面净资产作为折股依据，因此其经营实体存续不受改制影响，持续经营时间自2001年8月至今超过3年。

2009年6月，入港处受让滨海供水工会所持滨海供水50.904%股权，股份转让完成后入港处及经管办分别持有滨海供水78.904%、21.096%的股份，滨海供水控股股东变更为入港处，实际控制人为天津市水务局，最近三年内标的资产控股股东及实际控制人没有发生变更。

因此，本次拟置入资产符合《问答》第三条对于经营实体的相关规定。

**2、上市公司重组方案中，应重点披露拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选是否具备管理上述经营实体所必需的知识、经验，以及接受财务顾问关于证券市场规范化运作知识辅导、培训的情况。**

本次重组后，上市公司的董事、监事、高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、上市公司章程进行调整，拟进入上市公司的董事、监事、高级管理人员等人选均具有丰富的管理相关行业公司的知识和经验，并且独立财务顾问兴业证券对上述人员进行了专门的证券市场规范化运作知识辅导和培训。

因此，本次交易符合《问答》第三条第二点的相关规定。

**3、本次重组完成后上市公司是否具有持续经营能力，是否符合证监会有关治理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面是否独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间是否存在同业竞争或者显失公平的关联交易。**

(1) 本次交易完成后，上市公司的主营业务将由医药类业务变更为盈利能力较强的水务类业务，上市公司的盈利能力将得到有效提升，本次重组有助于提高上市公司的资产质量和可持续经营能力。

(2) 本次重组遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定。

(3) 根据入港处、经管办和渤海发展基金的承诺，本次重组完成后，其将按照有关法律法规的要求，保证上市公司及其附属公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。

(4) 本次重组完成后，除上市公司及其子公司以外，入港处、经管办、渤海发展基金未投资并经营与上市公司业务相同或相近的企业。上市公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争情形。此外，入港处、经管办和渤海发展基金出具了承诺，以避免上市公司与其及其控制的其他企业之间未来的同业竞争或潜在同业竞争。

(5) 本次重组后，预计上市公司与入港处、经管办、渤海发展基金及其关联方之间不会出现重大关联交易。截止本摘要签署之日，入港处、经管办、渤海发展基金已出具有关规范关联交易的承诺函。

因此，本次重组符合《问答》第三条第三点的相关规定。

**4、按照借壳重组标准与 IPO 趋同原则，净利润指标以扣除非经常性损益前后孰低为原则确定。**

按照扣除非经常性损益前后孰低原则，滨海水业 2011 年度、2012 年度分别实现归属于母公司股东净利润 4,138.17 万元、5,718.52 万元，合计实现归属于母公司股东净利润 9,856.70 万元。

因此，本次拟置入资产最近两个会计年度根据扣除非经常性损益前后孰低原则确定的归属于母公司股东净利润均为正数且累计超过人民币 2,000 万元，符合

《问答》第四条对于净利润指标的相关规定。

### **(三) 本次重组符合《关于借壳新规持续经营问题的通知》中关于借壳重组的规定**

#### **1、标的资产实际控制人没有发生变更**

本次交易的置入资产是滨海水业 100% 股权。最近三年内，滨海水业的控股股东均为入港处，实际控制人为天津市水务局，没有发生变更。

#### **2、标的资产最近三年内主营业务没有发生变更**

滨海水业最近三年内主营业务一直为原水和自来水开发供应、管道输水运输、供水设施管理、维护和保养、水务基础设施投资建设及运营管理等，最近三年内公司的主营业务收入主要来源于原水收入、供水收入，且主营业务收入结构基本保持稳定。因此，标的资产最近三年内主营业务没有发生变更。

独立财务顾问兴业证券认为：经核查，本次重组符合《重组办法》第十二条及《问答》、《通知》中关于借壳重组的规定。

由于本次交易将导致入港处及其一致行动人经管办、渤海发展基金持有本公司股份比例合计超过30%，将触发对四环药业的要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，入港处及其一致行动人经管办、渤海发展基金将在本公司股东大会批准同意其免于发出收购要约后，向中国证监会申请豁免要约收购义务。

## **八、董事会表决情况**

2012年12月25日，四环药业召开第四届董事会第十四次会议，审议通过了与本次交易有关的如下议案：

- 1、关于公司符合重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金相关法律、法规规定的议案
- 2、关于重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案
- 3、本次重大资产置换及发行股份购买资产构成关联交易的议案
- 4、四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案

5、关于本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案

6、关于公司与交易对方签署附生效条件的《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》的议案

7、关于公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金聘请中介机构的议案

8、关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金相关事宜的议案

9、关于公司建立募集资金专项存储账户的议案

10、关于暂不召开临时股东大会的议案

2013年5月27日，四环药业召开第四届董事会第十七次次会议，审议并通过了与本次交易有关的如下议案：

1、关于重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案

2、关于《四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及摘要的议案

3、关于本次交易相关审计报告、评估报告及盈利预测审核报告的议案

4、关于本次重大资产重组涉及资产评估有关事项意见的议案

5、关于公司与交易对方签署《重大资产重组协议》的议案

6、关于公司与入港处签订《盈利预测补偿协议》的议案

7、关于公司与入港处签订《受托运营管线专项利润补偿协议》的议案

8、关于提请股东大会批准天津市滨海水业集团股份有限公司股东天津市水务局引滦入港工程管理处及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案

9、关于提请召开2013年第一次临时股东大会的议案

## 九、本次交易的决策过程和批准程序

### （一）已履行的决策程序

2012年9月27日，四环药业刊登重大事项停牌公告，公司股票因本次重大资产重组事项停牌；

2012年12月24日，天津市国资委出具了“津国资产权[2012]128号”《市国资委关于滨海水业与四环药业资产重组可行性研究报告预审核的函》，预审核批准本次交易方案；

2012年12月25日，四环药业第四届董事会第十四次会议审议通过了《四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等议案，同日，四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金三方签署了《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》；

2013年4月15日，天津市国资委出具了“津国资产权评[2013]2号”《市国资委关于对天津市滨海水业集团股份有限公司资产重组评估项目予以核准的批复》，对置入资产的评估结果进行了核准。

2013年4月23日，天津市国资委出具了“津国资产权评[2013]3号”《市国资委关于对四环药业股份有限公司资产重组评估项目予以核准的批复》，对置出资产的评估结果进行了核准。

2013年5月27日，四环药业第四届董事会第十七次会议审议通过了《四环药业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等议案，同日，四环药业、入港处、经管办、渤海发展基金、泰达控股签署了附条件生效的《重大资产重组协议》，四环药业与入港处签署了《盈利预测补偿协议》和《受托运营管线专项利润补偿协议》，泰达控股与入港处签署了《股份转让协议》。

## （二）本次交易尚需获得的授权、批复、核准

本次交易尚需履行的批准程序如下：

- 1、重组方案获得天津市国资委核准；
- 2、泰达控股转让上市公司股份事项获得国务院国资委核准；
- 3、四环药业股东大会审议通过本次交易的相关议案，并同意豁免入港处及其一致行动人经管办、渤海发展基金因本次交易触发的要约收购义务；
- 4、中国证监会核准本次重组方案；
- 5、中国证监会核准豁免入港处及其一致行动人经管办、渤海发展基金因本次交易触发的要约收购义务。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、基本情况

公司名称： 四环药业股份有限公司

英文名称： Sihuan Pharmaceutical Co., Ltd.

曾用名： 中联建设装备股份有限公司

公司上市证券交易所： 深圳证券交易所

证券简称： 四环药业

证券代码： 000605

成立日期： 1996年9月10日

上市日期： 1996年9月13日

注册资本： 9,322.50万元

法定代表人： 张秉军

董事会秘书： 吕林祥

注册地址： 北京市顺义区南法信地区三家店村北

办公地址： 北京市西城区阜外大街3号东润时代大厦八层

联系电话： (010)68003377

传真： (010)68001816

公司网址： <http://www.sihuanyaoye.com>

营业执照注册号： 110000009775625

税务登记证号： 京税证字 110222100023808号

组织机构代码： 10002380-8

经营范围： 生物医药、中西药的研究开发；“欧立康牌玄驹口服液”保健食品的委托加工，保健食品的销售（有效期限以卫生许可证为准）；医疗器械的经营（产品范围及有效期限以许可证为准）；小容量注射剂、冻干粉针剂的生产（有效期限以生产许可证为准）；对生物医药、中西药、高新技术产业、房地产、旅游项目的投资；资产受托经营；资产重组及企业收购、兼并、转让的咨询；经济

信息咨询（国家有专项规定的除外）；技术开发，技术转让；技术咨询；技术服务；建筑工程机械设计；建筑装饰；起重机械制造、销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

## 二、历史沿革及最近三年控股权变动情况

### （一）公司设立情况

四环药业股份有限公司原名中联建设装备股份有限公司（以下简称“中联建设”），中联建设是经国家体改委体改生[1996]76号、建设部建法[1996]121号文批准，由中联实业股份有限公司、中国对外建设总公司、中国建筑材料工业建设总公司、中国建设机械总公司、北京中恒实业发展公司等五家公司共同发起，以募集方式设立的股份有限公司，经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]120 号和[1996]121号文批准首次向社会公众发行人民币普通股1,250万股，于1996年8月在深交所公开发行1,250万社会公众股，发行完成后股本为5,000万元。

设立时公司股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类别
1	中联实业股份有限公司	3,650	73.00	国有法人股
2	北京中恒企业发展公司	50	1.00	社会法人股
3	中国建筑材料工业建设总公司	20	0.40	国有法人股
4	中国对外建设总公司	20	0.40	国有法人股
5	中国建设机械总公司	10	0.20	国有法人股
6	社会公众股东	1,250	25.00	社会公众股
	<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100.00</b>	

### （二）公司设立后历次股本变动情况

1、1997年6月28日，公司1996年度股东大会通过以公司总股本5,000万股为基数，向全体股东按10:1比例派送红股500万股。派送完成后，公司总股本为5,500万股，其中法人股为4,125万股，社会公众股为1,375万股。

2、1997年9月28日，公司1997年临时股东大会决议通过以5,500万股为基数，向全体股东实施了每10股送2股，转增3股的中期分配政策。送红股和转增完成后

公司总股本为8,250万股，其中法人股6,187.5万股，社会公众股为2,062.5万股。

3、2000年5月，中联实业股份有限公司与四环生物医药投资有限公司（现四环生物产业集团有限公司，以下简称“四环集团”）签订《股权转让合同书》，中联实业股份有限公司将其持有的中联建设5,610万国有法人股转让给四环集团，该部分股份占中联建设总股本的68%。2000年5月16日，财政部出具了《关于出售中联建设装备股份有限公司部分国有法人股权有关问题的批复》（财管字[2000]196号），批准了该股权转让事项。四环集团于2000年9月29日完成了在深圳证券交易所的股份过户，依法取得了原由中联实业股份有限公司持有的中联建设5,610万国有法人股。

4、2001年5月25日，经国家工商行政管理局企业注册局核准，中联建设公司名称由中联建设装备股份有限公司变更为四环药业股份有限公司，并完成了工商行政管理部门的公司变更登记。

5、2006年6月14日，公司第一次临时股东大会决议通过《关于利用资本公积金向流通股股东定向转增股本进行股权分置改革的议案》，全体流通股股东每10股定向转增5.2股，全体流通股股东获得1,072.50万股的股份，至此，公司股本总额增至9,322.5万元，公司及时办理了工商变更登记。

6、2007年12月28日，根据山东省潍坊市中级人民法院出具的“（2007）潍执字第186号”《民事裁定》，泰达控股通过司法途径获得四环集团持有的公司股份5197.5万股，占公司总股本的55.75%，成为公司第一大股东。四环集团持有的另外412.5万股股份通过司法途径转让至武汉科技创新生物技术有限公司。

### （三）公司前十大股东

截至2012年12月31日，四环药业前十大股东如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股本性质
1	天津泰达投资控股有限公司	51,975,000	55.75	流通 A 股
2	谢红刚	1,751,993	1.88	流通 A 股
3	刘东辉	1,003,250	1.08	流通 A 股
4	徐春英	950,000	1.02	流通 A 股
5	海口力向实业有限公司	717,500	0.77	流通 A 股
6	舒荣荣	570,637	0.61	流通 A 股
7	李春阳	516,800	0.55	流通 A 股
8	于滨国	457,449	0.49	流通 A 股

9	郭庆	410,600	0.44	流通 A 股
10	沈婷	350,000	0.38	流通 A 股
	合计	58,703,229	62.97	

#### （四）公司最近三年控股权变化情况

2007年12月28日，根据山东省潍坊市中级人民法院出具的“（2007）潍执字第186号”《民事裁定》，泰达控股通过司法途径获得四环集团持有的公司股份5,197.5万股，占公司总股本的55.75%，成为公司第一大股东。此后，公司控股股东一直为泰达控股，最近三年控股权未发生变化。

### 三、公司最近三年的重大资产重组情况

四环药业最近三年未发生重大资产重组情况。

### 四、公司最近三年主营业务发展情况

公司所属行业为医药行业，主营业务为生物制药、中西药的研究开发；小容量注射剂、冻干粉针剂的生产及销售，主要产品为盐酸芦氟沙星、100u纤溶酶、复方甘草酸苷、促肝细胞生长素等。受国内医疗体系改革、医药价格普降等因素的影响，医药行业仍处于较为低潮的时期，行业内竞争激烈，加之公司规模小、盈利能力弱，使生产经营面临较大压力。公司最近三年营业收入及其构成如下：

单位：元

项目	2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	58,239,753.78	100%	38,648,254.30	100%	33,745,757.12	100%
其中：盐酸芦氟沙星	1,848,996.04	3.17%	3,479,472.27	9.00%	6,304,797.95	18.68%
100u 纤溶酶	17,698,168.71	30.39%	7,350,854.40	19.02%	5,571,764.20	16.51%
复方甘草酸苷	6,092,015.35	10.46%	5,634,273.85	14.58%	3,716,540.58	11.01%
促肝细胞生长素	2,491,379.14	4.28%	3,042,414.48	7.87%	3,013,195.39	8.93%
复方莪术油栓	3,246,086.77	5.57%	2,645,587.27	6.85%	2,677,620.55	7.93%
阿奇霉素	3,006,904.50	5.16%	962,199.15	2.49%	2,129,756.51	6.31%
阿昔洛韦分散片	2,825,260.92	4.85%	1,262,154.83	3.27%	1,555,404.27	4.61%
盐酸曲美他嗪原料	6,204,273.22	10.65%	4,066,410.17	10.52%	1,528,205.10	4.53%

尼莫地平缓释片	2,349,251.90	4.03%	1,812,164.56	4.69%	1,506,299.57	4.46%
其他	12,477,417.23	21.42%	8,392,723.32	21.72%	5,742,173.00	17.02%
<b>营业收入合计</b>	<b>58,239,753.78</b>	<b>100%</b>	<b>38,648,254.30</b>	<b>100%</b>	<b>33,745,757.12</b>	<b>100%</b>

【注】上表中财务数据已经审计。

2010 年度、2011 年度及 2012 年度，公司实现主营业务收入分别为 3,374.58 万元、3,864.83 万元和 5,823.98 万元，实现主营业务利润分别为-652.37 万元、-218.61 万元和 557.26 万元，净利润分别为-676.35 万元、-183.64 万元和 532.42 万元，每股收益分别为-0.07 元、-0.02 元和 0.06 元。虽然公司近年来积极努力谋求发展，加强对外业务合作，逐步实现扭亏为盈，但盈利能力和持续经营能力并没有从根本上得到明显提升和有效改善，截至 2012 年 12 月 31 日，公司累计亏损已达 23,109.03 万元，持续经营能力存在不确定性。

## 五、公司最近三年经审计的主要财务指标

根据中兴华富华会计师事务所有限责任公司出具的中兴华审字（2011）第 1123002 号、中兴华审字（2012）第 1107001 号以及中兴华审字（2013）第 1117001 号审计报告，四环药业最近三年合并财务报表的主要数据如下：

单位：元

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产	137,874,881.51	132,507,851.30	130,283,312.84
流动资产	43,895,876.58	34,592,542.70	27,435,532.73
非流动资产	93,979,004.93	97,915,308.60	102,847,780.11
总负债	76,354,052.87	76,311,272.37	72,250,316.23
流动负债	72,354,052.87	72,311,272.37	68,250,316.23
非流动负债	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
净资产	61,520,828.64	56,196,578.93	58,032,996.61
归属于母公司股东的所有者权益	57,012,941.36	51,793,728.64	53,627,308.94
少数股东权益	4,507,887.28	4,402,850.29	4,405,687.67
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	58,239,753.78	38,648,254.30	33,745,757.12

营业利润	5,572,639.90	-2,186,106.68	-6,523,718.63
利润总额	5,611,059.83	-1,836,417.68	-6,763,531.04
净利润	5,324,249.71	-1,836,417.68	-6,763,531.04
归属于母公司股东的净利润	5,219,212.72	-1,833,580.30	-6,539,847.62
经营活动产生的现金流量净额	3,163,001.53	-1,060,200.27	4,699,143.33
投资活动产生的现金流量净额	-1,348,714.37	1,347,063.96	-2,250,298.56
筹资活动产生的现金流量净额	5,319,600.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	7,133,887.16	286,863.69	2,448,844.77
审计意见	带强调事项段的 无保留意见	带强调事项段的 无保留意见	带强调事项段的 无保留意见

四环药业最近三年的主要财务指标如下：

项目	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	0.61	0.56	0.58
资产负债率（合并）	55.38%	57.59%	55.46%
项目	2012年度	2011年度	2010年度
基本每股收益（元）	0.06	-0.02	-0.07
全面摊薄净资产收益率（%）	9.15	-3.54	-12.19
销售净利率（%）	9.14	-4.74	-19.38

【注】上述财务指标的计算公式为：

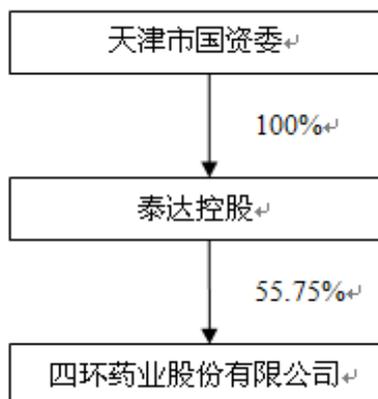
- ① 归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者的权益/总股本；
- ② 资产负债率=总负债/总资产；
- ③ 基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/总股本；
- ④ 全面摊薄净资产收益率=本年（期）归属于母公司股东的净利润/年（期）末归属于母公司所有者权益；
- ⑤ 销售净利率=本年（期）净利润/本年（期）营业收入。

## 六、公司控股股东和实际控制人情况

公司控股股东为天津泰达投资控股有限公司，实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （一）公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

截至本摘要出具日，公司与控股股东、实际控制人之间的产权和控制关系图如下：



## (二) 控股股东泰达控股情况

天津泰达投资控股有限公司持有本公司 51,975,000 股股份，占公司总股本的 55.75%，为公司第一大股东。

天津泰达投资控股有限公司基本情况如下：

股东名称	天津泰达投资控股有限公司
法定代表人	张秉军
成立日期	1985 年 5 月 28 日
注册资本	壹佰亿元人民币
经营范围	以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、烟酒生产制造、租赁服务业、食品加工及制造、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文教体育用品加工制造；组织所属企业开展进出口贸易（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

最近三年内，公司控股股东未发生变化。

## (三) 公司实际控制人情况

公司实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 七、上市公司的现金分红政策及相应的规划安排

根据本公司 2012 年 8 月 22 日经股东大会审议通过的《四环药业股份有限公司章程》第一百五十四条规定，公司现行股利分配政策如下：

（一）利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

（二）公司现金分红的具体条件和比例：在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（三）公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

（四）如果存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

本次重大资产重组完成后，本公司将按照公司章程的约定，继续实行可持续、稳定、科学的利润分配政策，并将结合本公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断完善本公司股利分配政策，增加现金分红信息披露的透明度，形成良好的回报投资者的股权文化，以切实保障并提升股东利益。

### 第三节 交易对方基本情况

本次交易中上市公司的交易对方包括入港处、经管办及渤海发展基金，其中入港处、经管办同为天津市水务局下属的自收自支事业法人单位，渤海发展基金与入港处合资设立天津水元投资有限公司，根据《上市公司收购管理办法》的规定，入港处、经管办、渤海发展基金在本次交易中互为一致行动人。上述三方基本情况如下：

#### 一、天津市水务局引滦入港工程管理处

##### （一）基本情况

名称：天津市水务局引滦入港工程管理处

类型：事业单位

住所：天津市河西区友谊北路合众大厦 B 座 601

主要办公地点：天津市南开区水上公园东路翠泽园 11 号楼

法定代表人：赵宝骏

成立日期：1991 年 6 月

开办资金：146 万元

举办单位：天津市水务局

经费来源：经费自理

注册号：事证第 112000001917 号

税务登记证号：津地税字 120103401354926 号

组织机构代码：40135492-6

宗旨和业务范围：为已建水利工程正常运行提供管理保障。已建水利工程运行管理、日常维护。

##### （二）入港处设立情况

1991 年 6 月 19 日，经天津市水利局申请，天津市编制委员会出具《关于市水利局建立引滦入港工程管理处的批复》（津编字[1991]211 号），同意建立天津

市水利局引滦入港工程管理处，为水利局下属自收自支的处级事业单位。

### （三）主要业务发展情况

入港处成立于 1991 年，是隶属于天津市水务局的自收自支处级事业单位，主要职责为水行政管理，负责天津市大港区、汉沽区、塘沽区、开发区、武清区等区域及引滦输水管线沿途企业的供水管理等工作。由于入港处主要行使对下属公司及各区域供水的行政管理职能，并未开展实际业务，因此报告期内无经营业务收入。

### （四）主要财务会计数据

入港处最近三年的主要财务数据如下：

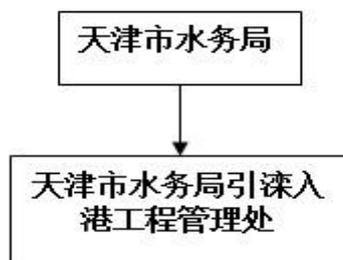
单位:元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产合计	568,505,109.30	464,876,136.93	375,129,968.50
负债合计	150,200,445.18	69,166,959.81	48,538,182.64
所有者权益	418,304,664.12	395,709,177.12	326,591,785.86
项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业总收入	495,846.00	5,493,728.00	-
主营业务收入	-	-	-
营业总成本	27,574,381.62	16,740,809.18	14,796,059.34
利润总额	26,872,290.97	36,947,748.49	47,337,202.28
净利润	26,872,290.97	36,947,748.49	47,337,202.28

【注】上表中财务数据已经华寅五洲会计师事务所审计。

### （五）产权关系结构及主要股东情况

入港处成立于 1991 年 6 月，为天津市水务局直属的处级自收自支事业单位，其控制关系如下：



天津市水务局系根据天津市委、市政府《关于印发〈天津市机构改革实施方案〉的通知》(津党发[2009]15号)设立，是天津市政府组成部门，负责天津市水行政管理工作，下设办公室、财务处、计划处、水资源处、引滦工管处、入港处、水调处、农水处等 30 多家行政、事业单位。

天津市水务局主要职责为拟定天津市水务工作的方针政策和发展战略，组织编制城市总体规划中有关水务方面的专业规划，组织、指导、协调、监督全市防汛、防潮、排水、除涝、抗旱工作；统一管理水资源，拟定水资源综合规划和年度用水计划，并监督实施；组织实施水资源有偿使用制度等市水务方面相关工作。

#### (六) 入港处控参股公司情况

截止本摘要签署日，入港处下属控股、参股的企业基本情况如下表：

产业类别	序号	企业名称	注册资本	入港处持股比例	主要业务
自来水的生产和供应业	1	天津市滨海水业集团股份有限公司	25,500 万元	75.35%	原水开发供应、自来水生产及输送、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等。
土木工程建筑业	2	天津市腾飞工程公司	606 万元	100%	水利工程建筑；管道工程安装、维护、维修
社会服务业	3	天津市金滦酒店	200 万元	100%	住宿；大型餐馆
	4	天津水元投资有限公司	1 亿元	50%	对水务业务进行投资及资产管理；水务项目咨询服务
种植业	5	天津七色阳光生态科技有限公司	1,275 万元	20%	蔬菜、花卉及其他园艺农作物种植

#### (七) 与上市公司关联关系情况

本次交易前，入港处与上市公司无关联关系；本次交易后，入港处将成为上市公司控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，入港处为上市公司潜在控股股东，与上市公司之间构成关联关系。

#### (八) 向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告签署日，入港处及其下属企业未向四环药业推荐董事、高级管理人员。

本次交易前，入港处与上市公司无关联关系，未向上市公司推荐董事、高级管理人员。

本次交易完成后，入港处将成为上市公司的控股股东，为适应未来上市公司业务发展需要，入港处将提名推荐具备水务类业务运营的专业知识和决策能力、具备管理上市公司所必须的专业能力和资本市场专业知识、经验丰富的人员进入上市公司，并将严格根据上市公司治理准则等相关法律法规的要求，遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序，提名推荐相关人员担任上市公司董事、监事及高级管理人员。

截至本摘要签署日，入港处制订了未来上市公司人员调整的初步计划，拟提名刘逸荣、刘瑞深为本次重组完成后上市公司的董事；拟提名冯文清、赵宝骏为监事；拟提名刘瑞深为本次重组完成后上市公司的总经理，江波为副总经理兼董事会秘书，张志东为财务总监。

上述人员的具体情况，参见本摘要“第十三节 本次交易对公司治理结构的影响”之“二、关于本次重组完成后上市公司董事、监事、高级管理人员调整的初步计划”的相关内容。

#### **（九）入港处及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况**

截至本摘要签署之日的最近五年内，交易对方入港处及其主要管理人员均未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

## **二、天津市水利经济管理办公室**

### **（一）基本情况**

名称：天津市水利经济管理办公室

类型：事业单位

住所：天津市河西区围堤道 210 号

主要办公地点：天津市河西区围堤道 210 号

法定代表人： 赵金会

成立日期： 2000年7月31日

开办资金： 12,046万元

举办单位： 天津市水务局

经费来源： 经费自理

注册号： 事证第112000000053号

税务登记证号： 津地税字120103724463449号

组织机构代码： 72446344-9

宗旨和业务范围： 管理局属单位的经营项目和资产运营

## （二）经管办设立情况

2000年7月31日，天津市水利局出具《关于成立“天津市水利经济管理办公室”的通知》（津水发[2000]15号），为加强水利局系统的经济管理工作，进一步理顺经济关系，建立严格的经济责任制，成立“天津市水利经济管理办公室”，其为具有行政职能的自收自支事业法人单位，由水利局财务处具体实施。

## （三）主要业务发展情况

天津市水利经济管理办公室主要职责为代水务局管理所属单位的自营资产，负责组织收入和统筹安排支出。自成立至今业务未发生变更。

## （四）主要财务会计数据

经管办执行事业单位会计制度，编制资产负债表，未编制利润表。资产负债表中包含资产、负债、净资产、收入、支出等项目。经管办最近三年主要财务数据情况如下：

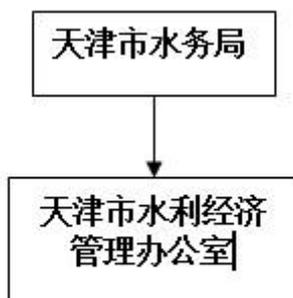
单位：元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产合计	182,954,339.15	164,663,542.35	143,095,761.80
负债合计	15,494,312.87	3,685,749.35	721,742.50
净资产	167,460,026.28	160,977,793.00	142,374,019.30
收入	0.00	0.00	0.00
支出	0.00	0.00	0.00

【注】上表中最近一年财务数据已经华寅五洲审计。

### （五）产权关系结构及主要股东情况

天津市水利经济管理办公室成立于 2000 年 7 月，为天津市水务局下属自收自支的事业单位。天津市水务局情况详见本节“一、天津市水务局引滦入港工程管理处”之“（五）产权关系结构及主要股东情况”。经管办控制关系如下：



### （六）经管办控参股公司情况

截至本摘要签署日，经管办下属控股、参股的企业基本情况如下表：

产业类别	序号	企业名称	注册资本	经管办持股比例	主要业务
自来水的生产和供应业	1	天津市滨海水业集团股份有限公司	25,500 万元	14.97%	原水开发供应、自来水生产及输送、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等。
土木工程建筑业	2	天津水利投资建设发展有限公司	1,520 万元	52.63%	对水利建设项目、建筑行业等进行投资；对水利工程、泵站及其他建筑工程项目建设开发
电力生产供应业	3	天津市于桥水力发电有限公司	1,375 万元	50%	水力发电；机电维修
种植业	4	天津七色阳光生态科技有限公司	1,275 万元	40%	蔬菜、花卉及其他园艺农作物种植

### （七）与上市公司关联关系情况

本次交易前，经管办与上市公司无关联关系；本次交易中，经管办为入港处的一致行动人，且本次交易完成后入港处成为上市公司控股股东，经管办为上市公司持股 5% 以上的股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，经管办与上市公司之间构成关联关系。

### （八）向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本摘要签署日，经管办及其下属企业未向本公司推荐董事、高级管理人员。

### （九）经管办及其主要管理人员最近五年收到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本摘要签署之日的最近五年内，交易对方经管办及其主要管理人员均未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

## 三、天津渤海发展股权投资基金有限公司

### （一）基本情况

公司名称：天津渤海发展股权投资基金有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市河北区胜利路 405-411 号 C 区 301 室 A

主要办公地点：天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 11 层

法定代表人：刘宏

注册资金：5 亿元

成立日期：2011 年 5 月 24 日

注册号：120105000069369

税务登记证号：税字 120105575112601 号

组织机构代码：57511260-1

经营范围：从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

### （二）渤海发展基金设立及历次股本变动情况

2011 年 5 月 24 日，根据天津市国资委出具的《关于同意设立天津渤海发展股权投资基金的批复》（津国资企改[2010]228 号），天津渤海国有资产经营管理有限公司设立全资子公司天津渤海发展股权投资基金有限公司，注册资本 5 亿元，实收资本 5 亿元，均为货币出资。注册地址为天津市河北区狮子林大街 200、202、204 号 7 层 B 区 707 室，法定代表人为刘宏。

2011 年 5 月 24 日，五洲松德联合会计师事务所核验了上述出资情况，并出具五洲松德验字[2011]1-0094 号《验资报告》。

2011年7月7日，渤海发展基金变更公司注册地址为天津市河北区胜利路405-411号C区301室A。

### （三）主要业务发展情况

渤海发展基金主要从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务，自2011年5月成立以来主营业务未发生变化。

### （四）主要财务会计数据

渤海发展基金设立于2011年5月，2011年度及2012年度主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
资产合计	585,702,843.86	550,638,326.13
其中：流动资产	242,532,480.97	306,328,049.31
非流动资产	343,170,362.89	244,310,276.82
负债合计	340,000.00	340,000.00
其中：流动负债	340,000.00	340,000.00
非流动负债	0.00	0.00
所有者权益	585,362,843.86	550,298,326.13
项目	2012年度	2011年度
营业收入	0.00	0.00
营业成本	6,309,074.61	11,950.69
营业利润	-4,201,815.21	-98,641.93
利润总额	-4,201,815.21	-98,641.93
净利润	-4,201,815.21	-98,641.93

【注】上表中最近一年财务数据已经华寅五洲审计。

### （五）产权关系结构

渤海发展基金为天津渤海国有资产经营管理有限公司下属全资子公司，实际控制人为天津市国资委，其产权关系及控制情况如下：



### （六）渤海发展基金控参股公司情况

截至本摘要签署日，渤海发展基金控参股公司基本情况如下表：

产业类别	序号	企业名称	注册资本	渤海发展基金持股比例	主要业务
自来水的生产和供应业	1	天津市滨海水业集团股份有限公司	25,500 万元	9.68%	原水开发供应、自来水生产及输送、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等。
社会服务业	2	天津渤海国投股权投资基金有限公司	1 亿元	50%	对未上市企业投资，对上市公司非公开发行股票投资及相关咨询服务
	3	天津益商德成投资有限公司	3.1 亿元	50%	对商业企业进行投资，资产管理（金融资产除外），投资咨询服务等
	4	天津水元投资有限公司	1 亿元	50%	对水务业务进行投资及资产管理；水务项目咨询服务
批发和零售贸易	5	天津一商友谊股份有限公司	22,027.7235 万元	9.53%	百货、服装鞋帽、文化用品、家电、珠宝首饰、工艺品等零售，柜台租赁，自有房屋租赁等

### （七）与上市公司关联关系情况

本次交易前，渤海发展基金与上市公司的实际控制人同为天津市国资委，存在关联关系；本次交易中，渤海发展基金为入港处的一致行动人，且本次交易完成后入港处成为上市公司控股股东，渤海发展基金将成为上市公司的股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，渤海发展基金与上市公司之间构成关联关系。

### （八）向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本摘要签署日，渤海发展基金及其下属企业未向本公司推荐董事、高级管理人员。

**(九) 渤海发展基金及其主要管理人员最近五年收到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况**

截至本摘要签署之日的最近五年内，交易对方渤海发展基金及其主要管理人员均未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

## 第四节 交易标的基本情况

### 一、置出资产的基本情况

本次交易中，置出资产为四环药业所拥有的全部资产和负债。四环药业已成立全资子公司北京四环空港药业科技有限公司，用以承接上市公司全部资产及负债。资产置换完成后，入港处将拥有该全资子公司 100% 股权，根据交易各方签署的《重大资产协议》，为保证置出资产相关资产、业务、人员、债务等的顺利交接和平稳过渡，交易完成后置出资产将交由泰达控股实际控制。

#### （一）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

##### 1、主要资产的权属状况

截至本摘要签署日，置出资产拥有的主要资产情况如下：

##### （1）土地使用权情况

截至本摘要签署日，置出资产共拥有 3 处土地使用权，总面积 106,821.25 平方米。截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，账面净值 44,930,317.38 元，评估值为 84,806,646.25 元，评估增值主要为其中两宗土地 2012 年 12 月 31 日前未入账，但均纳入本次评估范围。该 3 宗土地均已取得《国有土地使用证》，土地证号为土地证号为京顺国用（2003 出）字第 0016 号、京顺国用（2001 出）字第 0191 号、京顺国用（2003 出）字第 0296 号。

上述土地使用权均为四环药业以出让方式合法取得，宗地不存在抵押权、租赁权等他项权利。

##### （2）房屋建筑物情况

截至本摘要签署日，置出资产的房屋建筑物主要是生产药品的生产用房及附属用房，包括科研办公楼、针剂车间、基地新宿舍楼、配电室、锅炉房、东平房、北平房、汽车库等房屋共 14 项，建筑面积 12,850.39 平方米。上述房屋建筑物中共 3 项未取得房产证，建筑面积合计 763.00 平方米，四环药业提供了房屋产权承诺函，证明上述无证房屋产权确实为四环药业所有，无权属纠纷；其余房屋均已办理房屋所有权证。未办理房产证房屋明细如下：

序号	对应土地证号	建筑物名称	用途	建筑面积(m2)
1	京顺国用(2003出)字第0016号	东平房	工业	480.00
2	京顺国用(2003出)字第0016号	北平房	工业	208.00
3	京顺国用(2003出)字第0016号	新厂区门卫	门卫	75.00
	合计			763.00

### (3) 在建工程项目权属状况

置出资产的在建工程是新建科研及办公用综合办公楼,位于北京市顺义区空港工业区B区,总投资3000万元,该项目占地53,620.00平方米,规划建筑面积29550平方米。

截至目前,在建工程已办理国有土地使用证,证号:京顺国用(2003出)字第0016号;已办理建设用地规划许可证,编号:2002顺规地字93号;已办理建设工程规划许可证,编号:2004规(顺)建字0125号;已办理建筑工程施工许可证,编号00(建)2005.1322号。

### (4) 专有技术情况

截至本摘要签署日,指出资产拥有专有技术共18项,各项技术的基本情况如下:

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
1	20mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H19990368	2010-10
2	60mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046250	2010-10
3	80mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046251	2010-10
4	100mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046249	2010-10
5	5u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983171	2010-11
6	10u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983172	2010-11
7	100u 纤溶酶	纤溶酶	国药准字 H11022487	2010-10
8	5ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055523	2010-10
9	10ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055524	2010-10
10	1ml 硝酸甘油注射液	硝酸甘油注射液	国药准字 H20057880	2010-11
11	10ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057431	2010-10
12	5ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057430	2010-10
13	0.3g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059543	2010-11
14	0.1g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059542	2010-11
15	棊丙脂	棊丙脂	国药准字 H20051012	2011-05
16	40mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070218	2012-10
17	2ml 环磷腺苷	环磷腺苷	国药准字 H20051625	2011-09
18	80mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070217	2012-10

## 2、对外担保情况

截至2012年12月31日,公司不存在外担保事项。

### 3、主要负债情况

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司主要负债情况如下：

项 目	2012 年 12 月 31 日 (元)	占比 (%)
应付账款	7,516,999.72	9.84%
预收款项	4,188,010.55	5.48%
应付职工薪酬	549,978.82	0.72%
应交税费	7,927,966.37	10.38%
应付股利	96,030.00	0.13%
其他应付款	52,075,067.41	68.20%
专项应付款	4,000,000.00	5.24%
负债合计	76,354,052.87	100.00%

#### (二) 最近三年主营业务发展情况和最近两年经审计的主要财务指标

##### 1、最近三年主营业务发展情况

详见本摘要“第二节 上市公司基本情况”之“四、公司最近三年主营业务发展情况”。

##### 2、最近两年经审计的主要财务指标

详见本摘要“第二节 上市公司基本情况”之“五、公司最近三年经审计的主要财务指标”。

#### (三) 涉及有限责任公司股权转让的情况

截至本报告书签署日，上市公司持有三家子公司股权，除持有北京四环空港药业科技有限公司 100% 股权外，上市公司分别持有湖北四环制药有限公司（下简称“湖北四环制药”）95% 的股权，自然人股东郭利娜持有湖北四环制药另 5% 的股权；持有湖北四环医药有限公司（下简称“湖北四环医药”）90% 的股权，自然人股东肖丙红持有湖北四环医药另 10% 的股权。

2012 年 12 月 21 日，湖北四环制药召开临时股东会，决议同意公司股东郭利娜放弃上市公司拟转让湖北四环制药股权的优先购买权；同日湖北四环医药召开临时股东会，决议同意公司股东肖丙红放弃上市公司拟转让湖北四环医药股权的优先购买权。

独立财务顾问兴业证券经核查后认为：本次交易关于转让上市公司子公司股权涉及的其他股东放弃优先购买权事宜，上市公司子公司已召开股东大会，相关股东已同意放弃优先购买权，该等程序合法有效，上市公司子公司的公司章程中未规定股权转让的其他前置条件，本次上市公司资产置出中涉及的子公司股权转

让不存在障碍。

#### **（四）资产评估情况**

本次置出资产已经中企华评估，并出具了经天津市国有资产管理部门核准的中企华评报字（2013）第 1016 号《四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告》。

##### **1、资产评估方法**

本次评估对象是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债属于资产组合评估，参照企业价值评估的方法。

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为成本法、收益法。评估方法选择理由：评估对象是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债，不易选取适合的交易案例，不适用市场法进行评估。

##### **2、评估假设**

本次置出资产的评估分析估算采用的假设条件如下：

###### **（1）一般假设**

- 1) 假设评估基准日后产权持有单位持续现状使用；
- 2) 假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4) 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5) 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力

担当其职务；

- 6) 假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7) 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

## (2) 特殊假设

1) 假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4) 公司目前有 18 种药品正常生产，其余的药品品种均未生产及销售，故本次评估以公司填报正常生产的产品收入作为评估预测依据。

## 3、资产评估结果

### (1) 收益法评估结果

四环药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,524.46 万元，总负债账面价值为 11,753.85 万元，净资产账面价值为 4,770.61 万元。收益法评估后的净资产价值 3,362.25 万元，减值额为 1,408.36 万元，减值率为 29.52%。

### (2) 成本法评估结果

四环药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,524.46 万元，评估价值为 22,246.82 万元，增值额为 5,722.35 万元，增值率为 34.63%；总负债账面价值为 11,753.85 万元，评估价值为 11,753.85 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 4,770.61 万元，净资产评估价值为 10,492.96 万元，增值额为 5,722.35 万元，增值率为 119.95%。

成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
一、流动资产	1	2,371.39	2,412.95	41.55	1.75
二、非流动资产	2	14,153.07	19,833.87	5,680.80	40.14
其中：长期股权投资	3	6,075.00	6,731.99	656.99	10.81
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,315.93	2,948.64	632.71	27.32

在建工程	6	1,269.11	1,507.71	238.60	18.80
无形资产	7	4,493.03	8,645.52	4,152.49	92.42
其中：土地使用权	8	4,493.03	8,480.66	3,987.63	88.75
其他非流动资产	9				
资产总计	10	16,524.46	22,246.82	5,722.35	34.63
三、流动负债	11	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
净资产	14	4,770.61	10,492.96	5,722.35	119.95

### (3) 评估结论

收益法评估后的净资产价值为 3,362.25 万元，成本法评估后的净资产价值为 10,492.96 万元，两者相差 7,130.71 万元，差异率为 67.96%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，成本法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。经过分析，中企华认为成本法评估结果更能公允反映四环药业全部资产及负债价值。主要理由：企业评估基准日前二年连续亏损，2012 年效益有所好转，但由于国家对于环境和资源约束加强，药品价格趋于下降、企业生产成本将不断上升，新产品开发难度加大，国际上跨国医药企业大举进入通用名药物领域，市场竞争更趋激烈，企业面临严峻挑战，未来的收益具有较大的不确定性。相较于收益法，本次评估采用的成本法评估结果的市场公允性更趋于公平合理，故最终评估结论选用成本法的评估

经评估，四环药业股份有限公司的净资产价值评估结果为 10,492.96 万元。

### (五) 最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

四环药业最近三年内就整体资产、负债和权益未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

### (六) 交易涉及的债权债务转移

本次重组置出资产经审计的 2012 年 12 月 31 日母公司报表负债总额为 11,753.85 万元，截至重组报告书签署日，已取得债权人关于债务转移同意函的金额为 9,762.88 万元，占本公司 2012 年 12 月 31 日母公司报表负债总额的 83.06%。尚未取得债务转移同意函的债务中，一部分为无需取得债权人同意的负债，如应付职工薪酬、应交税费等，另一部分债务单笔金额较低，债权人数量较

多,因此上市公司尚未完全取得债权人关于本次重组涉及上市公司债务转移的同意函。

四环药业将继续按照相关法律、法规的规定,履行债权人通知程序,积极努力取得剩余债权人对债务转移的同意。

四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金及泰达控股签署的《重大资产重组协议》,中对于本次重组中涉及的上市公司债务处理进行了如下约定:

“上市公司在资产交割日之前和/或因资产交割日之前的任何事由而产生的全部负债(含或有负债)、义务和责任均由泰达控股及/或泰达控股指定的第三方承担。若在资产交割日之后,任何第三方就上市公司资产交割前和/或因资产交割日之前的事由而产生的负债(含或有负债)、义务和责任等向泰达控股及/或泰达控股指定的第三方主张权利,泰达控股及/或泰达控股指定的第三方应负责处理并承担相应的法律和经济责任;如上市公司为此发生任何支付责任,由泰达控股及/或泰达控股指定的第三方对上市公司全额补偿。

若因未能取得相关债权人及/或担保人关于债务及/或担保责任转移的同意函,致使相关债权人及/或担保人向上市公司追索债务及/或担保责任,泰达控股及/或泰达控股指定的第三方应在接到上市公司关于清偿债务及/或担保责任通知后三个工作日内进行核实,并在核实后五个工作日内向相应债权人及/或担保人进行清偿,或者与相应债权人及/或担保人达成解决方案。若因泰达控股及/或泰达控股指定的第三方未能按照约定及时进行解决给上市公司造成损失的,泰达控股及/或泰达控股指定的第三方应赔偿上市公司由此遭受的全部损失。”

上述协议的约定明确了重组后上市公司债务的承接方,将有效确保重组后上市公司不会因债务转移等纠纷遭受经济损失。

独立财务顾问兴业证券核查后认为:《重大资产重组协议》对上市公司尚未取得债权人书面同意转移的债务以及或有负债的安排,能够保障上市公司相关利益不会受到损害。因此,本次交易涉及的债务转移处理合法,公司未取得部分债权人同意债务转移的情形不会对本次重组的实施构成重大障碍。

#### **(七) 与置出资产相关的人员安排**

四环药业已成立全资子公司北京四环空港药业科技有限公司,用以承接本次交易拟置出资产、负债及相关人员。根据《重大资产重组协议》,为保证置出资产相关资产、业务、人员、债务等的顺利交接和平稳过渡,未来该全资子公司将

交由上市公司现控股股东泰达控股实际控制。

根据四环药业与入港处、经管办、渤海发展基金及泰达控股签署的《重大资产重组协议》，对置出资产涉及的人员转移安置及隐性负债情况进行了如下约定：

“各方同意并确认，为保证置出资产相关资产、业务、人员、债务等的顺利交接和平稳过渡，本次重大资产置换实施完成后，置出资产交由泰达控股实际控制。”

“上市公司人员安置。根据“人随资产走”的原则，四环药业的全部从业人员的劳动关系、组织关系、户籍关系、养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，其他依法应向员工提供的福利，以及四环药业与员工之间之前存在的其他任何形式的协议、约定、安排和权利义务等事项均由泰达控股及/或泰达控股指定的第三方继受并负责进行安置。如在资产交割日后因置出资产涉及的相关员工工资、养老保险、医疗保险、住房公积金等隐形负债给上市公司造成损失的，泰达控股及/或泰达控股指定的第三方应赔偿上市公司由此遭受的全部损失。”

“上市公司在资产交割日之前和/或因资产交割日之前的任何事由而产生的全部负债（含或有负债）、义务和责任均由泰达控股及/或泰达控股指定的第三方承担。若在资产交割日之后，任何第三方就上市公司资产交割前和/或因资产交割日之前的事由而产生的负债（含或有负债）、义务和责任等向泰达控股及/或泰达控股指定的第三方主张权利，泰达控股及/或泰达控股指定的第三方应负责处理并承担相应的法律和经济责任；如上市公司为此发生任何支付责任，由泰达控股及/或泰达控股指定的第三方对上市公司全额补偿。”

根据上述约定，本次交易中，置出资产人员由上市公司现控股股东泰达控股及/或泰达控股指定的第三方继受并负责进行安置，约定了明确的责任和风险承担方。上市公司不存在承担目标资产相关员工工资、社保有关的隐形负债的风险。

独立财务顾问兴业证券核查后认为：交易各方签署的《重大资产重组协议》中已明确由上市公司现控股股东泰达控股及/或泰达控股指定的第三方对置出资产人员进行安置，上市公司不存在承担置出资产涉及的相关员工工资、养老保险、医疗保险、住房公积金等隐形负债的风险。

2013年2月20日，公司召开职工代表大会，表决通过了本次重组涉及的资产置换方案及相应的员工安置方案。

#### （八）置出资产资金占用及担保情况

本次交易拟置出资产为上市公司四环药业的全部资产和负债，拟置出资产中包含上市公司现有三家子公司股权。分别为湖北四环制药、湖北四环医药、北京空港制药。经核查，截至本预案公告日，上市公司不存在被湖北四环制药、湖北四环医药、北京空港制药及其他置出资产占用资金的情形，上市公司亦未向湖北四环制药、湖北四环医药、北京空港制药以及其他置出资产提供担保。

独立财务顾问兴业证券认为：经核查，上市公司不存在资金被置出资产占用的情形，亦不存在为置出资产提供担保的情形。

## 二、置入资产的基本情况

根据本次重大资产重组方案，本次交易的置入资产为入港处、经管办、渤海发展基金合计持有的滨海水业 100% 股权。

### （一）滨海水业基本情况

公司名称：天津市滨海水业集团股份有限公司

企业性质：股份有限公司

注册地：天津宝坻九园工业区一号路 5 号

主要办公地点：天津市南开区红旗南路 325 号

法定代表人：刘逸荣

注册资本：25,500 万元

成立日期：2001 年 7 月 25 日

营业执照注册号码：120224000025233

税务登记证号码：津税证字 120224730361908 号

经营范围：管道输水运输；生活饮用水供应（集中式供水）（开采饮用水除外）；供水设施管理、维护和保养；工业企业用水供应以及相关水务服务；水务项目投资、设计、建设、管理、经营、技术咨询及配套服务；对水土资源开发及水务资产利用服务产业进行投资；市政公用工程项目施工；机电设备安装（国家规定许可证资质或有关部门审批的项目其经营资格及期限以证或审批为准）

### （二）历史沿革

#### 1、2001 年设立

滨海水业前身天津市滨海供水管理有限公司系根据天津市水利局 2001 年 1 月 8 日下发的《关于设立天津市滨海供水管理有限公司的决定》（津水财（2001）1 号），由天津市水利局工会（以下简称“水利局工会”）、天津市水利基建管理处（以下简称“基建处”）、天津市水利局引滦入港工程管理处三方共同出资设立，设立时公司注册资本 3,449.35 万元，其中：水利局工会出资 2,483.5316 万元，占注册资本的 72%；基建处出资 482.9092 万元，占注册资本的 14%；入港处出资 482.9092 万元，占注册资本的 14%，上述股东出资均为实物出资。

根据天津市财政局于 2001 年 3 月 9 日出具《关于同意天津市水利局引滦入港工程管理处等三单位资产评估项目立项的函》（津财企一立（2001）48 号）的立项审批、天津市博达有限责任会计师事务所于 2001 年 4 月 16 日出具的《资产评估报告书》（博达评报字（2001）第 034 号），滨海供水股东出资资产的评估价值为 3449.3512 万元。

根据 2001 年 7 月 6 日天津市博达有限责任会计师事务所出具的《验资报告》（津博达验内（2001）第 6—034 号），截至 2001 年 2 月 28 日，滨海供水已经收到股东缴纳的投入资本 3449.3512 万元，其中实收资本 3449.35 万元，资本公积 0.0012 万元。滨海供水资产总额为 3449.3512 万元，实物资产为 3449.3512 万元，由投资人水利局工会、基建处、入港处分别以 2324.8 万元、450 万元、450 万元购建部分引滦聚酯供水工程管线作为实物出资，该管线经天津市博达有限责任会计师事务所于 2001 年 4 月 16 日出具的《资产评估报告书》（博达评报字（2001）第 034 号）确认，其评估价值为 3449.3512 万元，按照各方投资所占比例，水利局工会出资 2,483.516 万元，占注册资本 72%；基建处出资 482.9092 万元，占注册资本 14%；入港处出资 482.9092 万元，占注册资本 14%。

滨海供水于 2001 年 8 月 10 日取得了天津市工商局颁发的注册号为 1201031007201 的《企业法人营业执照》。公司住所为河西区围堤道 210 号，注册资本为 3,449.35 万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为：城市供水设施管理、维护和保养；水利工程技术咨询（不含中介）、工程设施服务。（国家有专项经营规定按规定执行、行业审批的经营项目的有效期限以其行业审批的有效期限为准）。

设立时滨海供水的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
水利局工会	2,483.5316	72.00%
基建处	482.9092	14.00%
入港处	482.9092	14.00%
<b>合 计</b>	<b>3,449.3500</b>	<b>100.00%</b>

## 2、2004 年第一次股权转让

2004 年，基建处与入港处签署了《股权转让协议》，由基建处将其持有滨海供水 14.00% 的股权以每股 1 元，共计 482.9092 万元的价格全部转让给入港处。2004 年 6 月 14 日，滨海供水通过股东会决议批准本次股东变更。天津市水利局出具《关于受让滨海供水管理有限公司股权的批复》（津水财[2004]11 号），批准了此次股权转让。

本次股权转让后滨海供水的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
水利局工会	2,483.5316	72.00%
入港处	965.8184	28.00%
<b>合 计</b>	<b>3,449.3500</b>	<b>100.00%</b>

## 3、2006 年第二次股权转让

2006 年 1 月 11 日，滨海供水通过股东会决议，同意水利局工会将其持有滨海供水 21.096% 的股权作价人民币 7,276,747.59 元转让给经管办；将其持有滨海供水 50.904% 的股权作价人民币 17,558,568.41 元转让给滨海供水工会，入港处放弃了该股权的优先购买权。2006 年 1 月 12 日，各方签署了《股权转让协议》，天津市水利局出具《关于受让滨海供水管理有限公司股权的批复》（津水财[2006]1 号）批准了此次股权转让。2006 年 2 月 21 日，滨海供水取得天津市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：1202241002510）

本次股权转让后滨海供水的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
滨海供水工会	1,755.8568	50.904%
入港处	965.8184	28.000%
经管办	727.6748	21.096%
<b>合 计</b>	<b>3,449.3500</b>	<b>100.000%</b>

## 4、2009 年第三次股权转让

2009年6月27日，滨海供水通过股东会决议，同意滨海供水工会将其持有滨海水业50.904%股权转让给入港处，经管办放弃了该股权的优先购买权。滨海供水工会与入港处签订了《股权转让协议》，滨海供水工会将其持有公司50.904%的股份按照17,558,568.41元的价格转让给入港处。天津市水利局以《关于受让滨海供水管理有限公司工会股权的批复》（津水财[2008]57号）批准了此次股权转让。

本次股权转让后滨海供水的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
入港处	2,721.6752	78.904%
经管办	727.6748	21.096%
<b>合 计</b>	<b>3,449.3500</b>	<b>100.000%</b>

#### 5、2009年整体变更设立股份有限公司

2009年9月25日，滨海供水通过股东会决议，同意将公司类型由有限责任公司变更为股份有限公司。根据五洲松德联合会计师事务所出具的“五洲松德审字[2009]1285号”《审计报告》，截至2009年7月31日，公司经审计的总资产为453,631,469.33元，负债为288,619,316.98元，净资产为165,012,152.35元。2009年10月14日，天津市国资委以《关于对天津市滨海水业集团股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的复函》（津国资产权[2009]80号），同意公司根据账面净资产16,501.22万元，按照1:0.6666的比例折为股份公司的总股本11000万元，其中入港处持有8679.44万股，经管办持有2320.56万股。天津市水务局以《关于天津市滨海水业集团有限公司股份制改造申请的批复》（津水财[2009]44号）批准了滨海水业整体变更为股份有限公司。

2009年10月27日，五洲松德联合会计师事务所对滨海水业实际到位的股本金进行验证并出具了《验资报告》（五洲松德验字[2009]0248号）。

2009年11月3日，滨海水业召开创立大会暨第一次股东大会。2009年11月26日，滨海水业取得天津市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，注册号为12022400002533。

整体变更设立股份公司后，滨海水业的股权结构为：

股东名称	股本(万元)	持股比例
入港处	8,679.44	78.90%

经管办	2,320.56	21.10%
合 计	<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 6、2010 年增资

2010 年 1 月 6 日，天津市水务局下发《关于以引滦入塘管线向滨海水业集团股份有限公司增资的批复》（津水财[2010]1 号），同意入港处将引滦入塘管线固定资产及无形资产，以评估后的资产价值向滨海水业增资。

天津华夏金信资产评估有限公司以 2010 年 2 月 28 日为基准日，对本次增资涉及的滨海水业整体股东权益价值进行了评估，并出具了“华夏金信评报字[2010]084 号”《资产评估报告》，评估值为 35,043.95 万元。

2010 年 4 月 28 日，天津华夏金信资产评估有限公司对入港处拟用于增资资产进行评估，并出具了《天津市水利局引滦入港工程管理处对天津市滨海水业集团股份有限公司进行增资项目部分资产价值资产评估报告》（华夏金信评报字[2010]066 号），截至 2010 年 2 月 28 日评估资产价值人民币 9,741.81 万元，评估值与原账面值比较增加计人民币 6,240.54 万元，增值率为 178.24%。

2010 年 6 月 29 日，入港处与滨海水业签订了《天津市滨海水业集团股份有限公司增资协议书》。入港处参照经评估的滨海水业每股净资产值，以经评估的入塘管线价值人民币 9,741.81 万元和现金人民币 4000 万元，合计人民币 13,741.81 万元向滨海水业增资，增加滨海水业注册资本 4500 万元，其余 9,241.81 万元计入资本公积。

2010 年 7 月 19 日五洲松德联合会计师事务所出具《验资报告》（五洲松德验字[2010]1-0146 号），确认上述新增出资已足额到位，滨海水业注册资本变更为 15,500 万元。

2010 年 8 月 16 日，滨海水业召开了 2010 年第二次临时股东大会，会议通过了《关于股份公司增资的议案》。2010 年 10 月 1 日，滨海水业取得了天津市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：120224000025233）。

本次增资后滨海水业的股权结构为：

股东名称	股本(万元)	持股比例
入港处	13,179.44	85.03%
经管办	2,320.56	14.97%

合 计	15,500.00	100.00%
-----	-----------	---------

根据本次增资时滨海水业全部股东权益评估值 35,043.95 万元，及增资前股本 11,000 万元，对应每股价值约为 3.19 元。入港处本次增资支付的金额为 13,741.81 万元，新增股本 4,500 万元，支付的价格约为 3.05 元/股。

### 7、2012 年股权无偿划转

2012 年 10 月 13 日，滨海水业召开 2012 年第四次临时股东大会，决议同意入港处将所持滨海水业 9.68% 股权（即 1,500 万股）无偿划转至渤海发展基金。本次股权无偿划转旨在多元化滨海水业股权结构、进一步加强和提升公司治理水平。

2012 年 11 月 5 日，天津市国资委下发《市国资委关于将滨海水业 9.68% 股权无偿划转至渤海发展基金的复函》，同意入港处将所持滨海水业 9.68% 股权无偿划转至渤海发展基金持有。本次划转基准日为 2011 年 12 月 31 日。本次无偿划转完成后，滨海水业股东变更为入港处、经管办、渤海发展基金，持股比例分别为 75.35%、14.97%、9.68%。

本次无偿划转完成后，滨海水业股权结构如下：

股东名称	股本(万元)	持股比例
入港处	11,679.44	75.35%
经管办	2,320.56	14.97%
渤海发展基金	1,500.00	9.68%
合 计	15,500.00	100.00%

本次股权转让为国有股权无偿划转，因此未进行评估。

### 8、2012 年增加注册资本

2012 年 11 月 12 日，滨海水业召开 2012 年第五次临时股东大会，决议同意由三方股东入港处、经管办、渤海发展基金依据各自所持股权比例，按照 1 元/股的价格以现金方式合计向滨海水业增资 1 亿元。本次增资旨在进一步充实滨海水业资金实力，为其相关土地由划拨用地转为出让用地等手续涉及的资金需求提供支持，并降低资产负债率、提升滨海水业抗风险能力。

2012 年 11 月 20 日，天津市国资委下发《市国资委关于同意股东对天津市滨海水业集团股份有限公司同比例增资的复函》，同意滨海水业增资 1 亿元，注册资本由 15,500 万元增加到 25,500 万元，由入港处、经管办与渤海发展基金分别

以现金出资 7,535.12 万元、1,497.14 万元、967.74 万元参与本次增资。2012 年 11 月 27 日，华寅五洲会计师事务所出具华寅五洲验字[2012]I-0071 号《验资报告》，确认上述新增出资已足额到位。本次增资后三方股东持有滨海水业的股权比例仍分别为 75.35%、14.97%、9.68%。

2012 年 11 月 28 日，公司办理完毕本次增资的工商变更登记手续，并领取了新的企业法人营业执照。

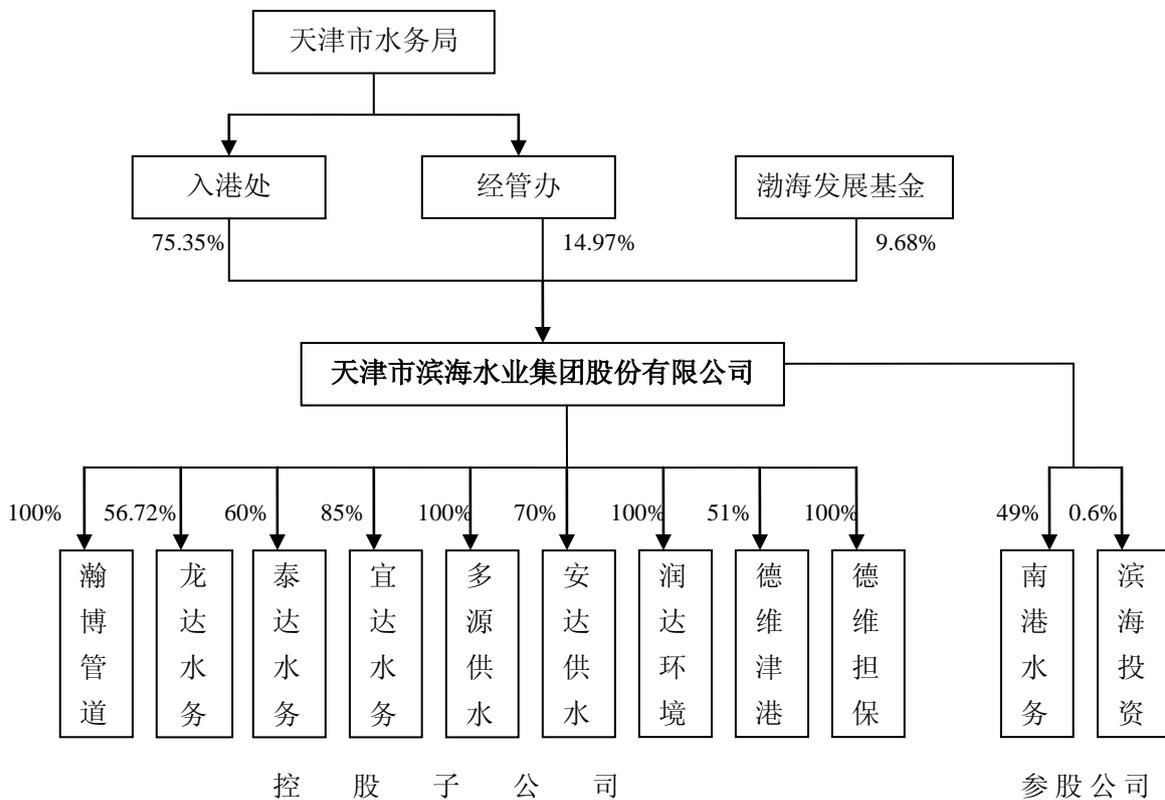
本次增资工作完成后，滨海水业的股本变更为：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
入港处	19,214.56	75.35%
经管办	3,817.70	14.97%
渤海发展基金	2,467.74	9.68%
合计	<b>25,500.00</b>	<b>100.00%</b>

本次增资为三方股东同比例增资，不涉及国有股权比例变动，因此未进行评估。

### (三) 滨海水业与控股股东、实际控制人之间的股权控制关系

#### 1、滨海水业的控制关系图



2、滨海水业的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本摘要签署之日，滨海水业的公司章程和其他相关投资协议中不存在对本次交易产生影响的内容。

### 3、滨海水业原高管人员的安排

本次重大资产重组后，滨海水业原高管人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际生产经营需要，将在遵守相关法律法规和公司章程的前提下进行调整。

### 4、滨海水业是否存在影响其独立性的协议或其他安排

截至本摘要签署日，滨海水业不存在影响其资产独立性的协议和其他安排。

## （四）滨海水业下属公司概况

截至本摘要签署日，滨海水业下属控股子公司 9 家、参股公司 2 家，该等公司的基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要业务
1	龙达水务	10,133.23 万元	56.72%	集中式供水
2	泰达水务	6,600 万元	60.00%	城市供水及相关服务
3	润达环境	1,000 万元	100.00%	水环境治理及再生利用，污泥处理处置
4	安达供水	680 万元	70.00%	工业用水供应和集中式供水
5	多源供水	500 万元	100.00%	城市用水供应和管道供水管理服务
6	宜达水务	500 万元	85.00%	工业企业用水供应和集中式供水
7	德维津港	200 万元	51.00%	自来水供应
8	瀚博管道	50 万元	100.00%	主营业务为供水管网和供水设施安装
9	德维担保	5,000 万元	100.00%	自有房屋租赁
10	南港水务	2,000 万元	49.00%	工业企业用水、生活饮水供应及相关水务服务
11	滨海投资	100,000 万元	0.60%	基础设施建设和房地产投资服务

### 1、龙达水务基本情况

#### （1）基本情况

企业名称：天津市龙达水务有限公司

注册号：12018000011455

住所：天津市汉沽区新开南路 28 号

法定代表人：赵永艳

注册资本：17,864.230876 万元

实收资本：17,864.230876 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：集中式供水及相关工程施工、技术服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## （2）历史沿革

### ①2005 年设立

2004 年 12 月，天津市汉沽区水务局下发了《关于对自来水公司改制请示的批复》（汉水[2004]34 号），同意天津市汉沽区自来水公司（后更名为天津市滨海新区汉沽自来水公司）用净资产进行重组改制，将经营性资产的 51%转让给滨海供水，作为滨海供水对改制组建的龙达水务的出资，将经营性资产的 49%作为天津市汉沽区自来水公司对改制组建的龙达水务的出资。

2005 年 4 月，天津市汉沽区自来水公司与滨海供水共同出资设立龙达水务，设立时注册资本为 13,778 万元人民币，其中天津市汉沽区自来水公司以净资产出资 6,751 万元，占注册资本的 49%，滨海供水以实物资产出资 7,027 万元，占注册资本的 51%。

2005 年 3 月，天津市中和联合会计师事务所对上述设立的注册资本实收情况进行了审验，并出具“津中和验内字（2005）第 133 号”《验资报告》，报告显示：滨海供水于 2005 年 2 月 6 日在天津产权交易市场以 7,027.13 万元的价格，受让天津市汉沽区自来水公司的引滦入汉自尔王庄源头泵站至汉沽区入水口方向 40.48 公里的管道工程，该项管道工程经天津市全通有限责任会计师事务所评估并出具了“全通评字（2004）第 092 号”《资产评估报告书》。该管道工程在 2004 年 8 月 31 日评估基准日的评估价值为 7,027.13 万元，评估结果经汉沽区水务局及汉沽区财政局审核同意。滨海供水将上述实物资产按 7,027 万元对龙达水务出资，0.13 万元转入资本公积。天津市汉沽区自来水公司用于对龙达水务出资的净资产经天津市全通有限责任会计师事务所评估并出具了“全通评字（2004）第 078 号”《资产评估报告书》，该净资产在评估基准日 2004 年 8 月 31 日的评估价值为 6,751.56 万元，评估结果经汉沽区水务局及汉沽区财政局审核同意。天津市汉沽区自来水公司以上述净资产按 6,751 万元对龙达水务出资，余额 0.56 万元转入资本公积。截至 2005 年 3 月 28 日止，龙达水务已收到出资双方缴纳的注册资本合计 13778 万元。

2005年4月，龙达水务办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	7,027	51
天津市汉沽区自来水公司	6,751	49
合计	13,778	100

②2010年第一次增资

2009年5月，经龙达水务股东会决议，同意对龙达水务增资2,000万元，由天津市汉沽区自来水公司和滨海水业按各自对龙达水务的持股比例进行增资，天津市汉沽区自来水公司以货币增资980万元，滨海水业以货币增资1,020万元。增资后，龙达水务注册资本由13,778万元变更为15,778万元，天津市汉沽区自来水公司出资额由6,751万元变更为7,731万元，占注册资本49%，滨海水业出资额由7,027万元变更为8,047万元，占注册资本51%。

2010年3月，五洲松德联合会计师事务所对上述增资事项进行了审验，并出具了“五洲松德验字[2010]1-0057号”《验资报告》，报告显示：截至2010年3月31日止，龙达水务已收到股东缴纳的新增注册资本2,000万元，出资方式为货币。龙达水务变更后的累计注册资本人民币157,780,000元，实收资本157,780,000元。

2010年4月，龙达水务就上述增资事项办理了工商变更登记，本次增资后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	8,047	51
天津市汉沽区自来水公司	7,731	49
合计	15,778	100

本次增资为两方股东的同比例增资，未涉及国有股权变动，因此未进行评估。

③2011年第二次增资

2011年11月，龙达水务召开股东大会，决议同意滨海水业对其增资3,000万元，其中20,862,308.76元计入实收资本，9,137,691.24元计入资本公积。本次增资后，龙达水务注册资本由15,778万元变更为178,642,308.76元，其中滨海水业出资额占注册资本的56.72%，天津市滨海新区汉沽自来水公司出资额占注册资本的43.28%。

2011年7月，五洲松德联合会计师事务所对滨海水业增资事项进行了审验，并出具了“五洲松德验字[2011]1-0252号”《验资报告》，确认：截至2011年7月7日止，龙达水务已收到滨海水业实际缴纳新增出资额30,000,000.00元，其中20,862,308.76元计入公司实收资本，9,137,691.42元计入资本公积，龙达水务变更后的累计注册资本178,642,308.76元，实收资本178,642,308.76元。本次增资为货币出资。

2011年11月，龙达水务办理了工商变更登记，本次增资后其股权结构如下：

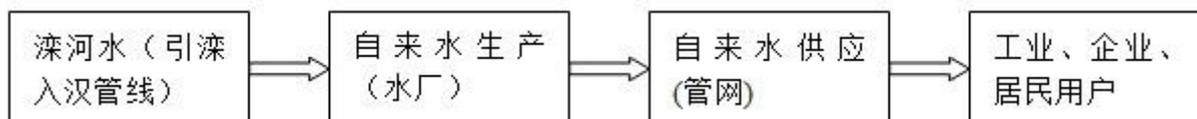
股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	10,133.230876	56.72
天津市滨海新区汉沽自来水公司	7,731.000000	43.28
合计	17,864.230876	100.00

本次增资时龙达水务全部股东权益的评估价值为22,688.86万元，对应增资前注册资本13,778万元，每股价值为1.44元，滨海水业本次增资的最终交易价格为3,000万元，每一元注册资本对应的单位交易价格为1.44元。

截至本报告书签署日，龙达水务的股权未再发生变动。

### （3）主营业务及经营模式

龙达水务的主营业务为集中式供水。其经营模式如下图：



龙达水务通过引滦入汉管线取得滦河水，再经由自有水厂对原水进行物理处理，生产出自来水供应给所服务区域天津市汉沽区的工业、企业及居民用户。

### （4）最近两年财务数据

龙达水务2011年、2012年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012年12月31日 /2012年度	2011年12月31日 /2011年度
总资产	438,738,575.10	391,429,151.56
净资产	216,332,269.65	196,518,724.79
营业收入	138,779,047.02	123,195,386.47

净利润	19,813,544.86	8,850,631.59
-----	---------------	--------------

## 2、泰达水务基本情况

### (1) 基本情况

企业名称：天津市泰达水务有限公司

注册号：1219000031388

住所：天津市开发区泰华路 15 号

法定代表人：刘瑞深

注册资本：6,600 万元

实收资本：6,600 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：供水工程建设；水工业新产品、新水源开发与利用；水环境、水技术、水科研咨询与成果转让；给水设备材料批发兼零售；城市供水及相关服务（取得许可证后经营）；农产品及农副产品的种植；水产养殖（限区外分支机构经营）；初级农产品销售及相关服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专营规定的按规定办理）。

### (2) 历史沿革

#### ①2003 年设立

泰达水务由泰达控股和滨海供水于 2003 年共同出资设立，设立时注册资本 1,900 万元，其中泰达控股以货币出资 760 万元，占注册资本的 40%，滨海供水以货币出资 1,140 万元，占注册资本的 60%。

2004 年 3 月，天津金达信有限责任会计师事务所对上述设立的注册资本实收情况进行了审验，并出具津金验字（2004）第 404 号《验资报告》，报告显示：截至 2004 年 3 月 10 日止，泰达水务已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1,900 万元，各股东均以货币出资。

2003 年 10 月，泰达水务办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	1,140	60
泰达控股	760	40
合计	1,900	100

## ②2008 年增资

2008 年，经泰达水务股东会决议，同意泰达水务注册资本由 1,900 万元增资至 6,600 万元，其中泰达控股以货币增资 1,880 万元，滨海水业以货币增资 2,820 万元。增资后，泰达控股出资额由 760 万元变更为 2,640 万元，滨海水业出资额由 1,140 万元变更为 3,960 万元，两股东占泰达水务注册资本的比例不变。

2008 年 6 月，天津华翔联合会计师事务所对上述增资事项进行了审验，并出具了“津华翔验字（2008）第 070 号”《验资报告》，报告显示：截至 2008 年 6 月 10 日止，泰达水务已收到股东缴纳的新增实收资本合计人民币 4,700 万元，各股东以货币出资。泰达水务变更后的累计注册资本人民币 6,600 万元，实收资本 6,600 万元。

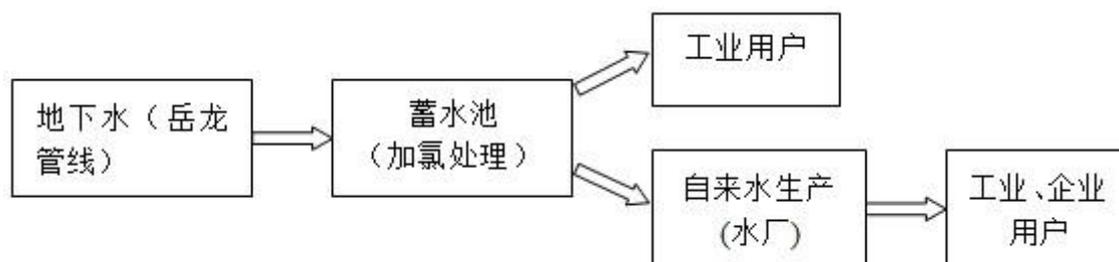
2008 年 10 月，泰达水务办理了工商变更登记，本次增资后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	3,960	60
泰达控股	2,640	40
合计	<b>6,600</b>	<b>100</b>

截至本摘要签署日，泰达水务股权未再发生变动。

### （3）主营业务及经营模式

泰达水务的主营业务为城市供水及相关服务。其经营模式如下图：



泰达水务通过岳龙管线将取得的地下水注入蓄水池后加氯处理，生产出粗质水，部分直接供给工业用户，其余通过自来水厂生产为自来水，供应给所服务区域天津市开发区的工业、企业用户。

### （4）最近两年财务数据

泰达水务 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

	/2012 年度	/2011 年度
总资产	319,046,556.17	323,619,932.39
净资产	97,178,726.05	87,967,991.15
营业收入	63,526,998.10	55,799,171.02
净利润	9,210,734.90	10,337,380.12

### 3、润达环境基本情况

#### (1) 基本情况

企业名称：天津市润达环境治理服务有限公司

注册号：120224000083308

住所：天津宝坻塑料制品工业区潮阳东路 1 号

法定代表人：刘景彬

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：环境污染治理；污水处理及再生利用；污泥处理处置；河道水治理及再利用；对环境污染治理项目进行投资、管理；环境污染治理工程；环境污染治理设施设计、技术咨询、管理；市政公用工程施工；机电设备销售、安装。

（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

#### (2) 历史沿革

润达环境是由滨海水业于 2012 年 5 月出资设立的全资子公司，注册资本 1,000 万元，滨海水业出资 1,000 万元，占注册资本的 100%。

2012 年 5 月，天津立信会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了津立信验字（2012）第 II 031 号《验资报告》，确认：截至 2012 年 5 月 24 日止，润达环境已收到股东缴纳的注册资本 1,000 万元，全部为货币资金。

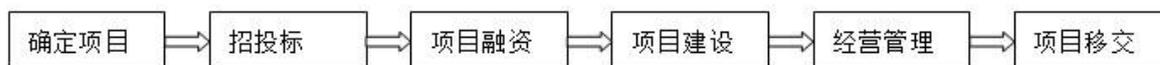
2012 年 5 月，润达环境办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	1,000	100
合计	1,000	100

截至本摘要签署日，润达环境的股权未发生变动。

### (3) 主营业务及经营模式

润达环境的主营业务为水环境治理及再生利用，污泥处理处置。润达环境业务经营主要采用 BOT 模式，其业务流程如下图：



### (4) 最近两年财务数据

润达环境设立于 2012 年度，其 2012 年度经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度
总资产	24,894,820.90
净资产	9,894,520.90
营业收入	0.00
净利润	-105,479.10

## 4、安达供水基本情况

### (1) 基本情况

企业名称：天津市安达供水有限公司

注册号：120109000005817

住所：天津大港经济开发区

法定代表人：姜永

注册资本：680 万元

实收资本：680 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：工业用水供应；集中供水服务；供水技术咨询服务；水管件销售；自来水供水工程施工。（以上经营范围国家有专营、专项规定的按规定办理）

### (2) 历史沿革

#### ①2003 年设立

安达供水由天津市大港水利工程公司和滨海供水于 2003 年共同出资设立。设立时注册资本 500 万元，其中天津市大港水利工程公司以货币出资 150 万元，

占注册资本的 30%，滨海供水以货币出资 350 万元，占注册资本的 70%。

2003 年 12 月，天津市国信有限责任会计师事务所对上述设立的注册资本实收情况进行了审验，并出具了“津国信验字（2003）第 259 号”《验资报告》，报告显示：截至 2003 年 12 月 26 日止，安达供水已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 500 万元，各股东以货币出资。

2003 年 12 月，安达供水办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	350	70
天津市大港水利工程公司	150	30
<b>合计</b>	<b>500</b>	<b>100</b>

### ②2005 年增资

2005 年 8 月，经安达供水股东会决议，同意由原股东对安达供水追加投资，注册资本由 500 万元增至 680 万元，其中天津市大港水利工程公司以货币增资 54 万元，滨海供水以货币增资 126 万元。增资后，天津市大港水利工程公司出资额由 150 万元变更为 204 万元，滨海供水出资额由 350 万元变更为 476 万元，双方占安达供水注册资本比例不变。

2005 年 9 月，天津市中和联合会计师事务所对上述增资事项进行了审验，并出具了“津中和验内字（2005）第 349 号”《验资报告》，报告显示：截至 2005 年 9 月 12 日止，安达供水已收到由股东缴纳的新增注册资本合计人民币 180 万元，出资方式为货币资金，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 680 万元。

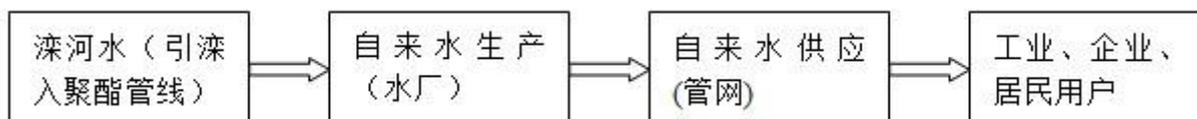
2005 年 9 月，安达供水办理了工商变更登记，本次增资后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	476	70
天津市大港水利工程公司	204	30
<b>合计</b>	<b>680</b>	<b>100</b>

截至本摘要签署日，安达供水股权未再发生变更。

### （3）主营业务及经营模式

安达供水的主营业务为工业用水供应和集中式供水。其经营模式如下图：



安达供水通过跃龙管线取得地下水，再经由自有水厂对原水进行物理处理，生产出自来水供应给所服务区域天津市大港区的工业、企业用户。

#### (4) 最近两年财务数据

安达供水 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2011 年 12 月 31 日 /2011 年度
总资产	122,485,968.18	13,508,195.02
净资产	1,554,328.09	4,280,634.40
营业收入	18,087,424.46	10,979,930.19
净利润	-769,562.79	914,861.38

### 5、多源供水基本情况

#### (1) 基本情况

企业名称：天津市多源供水管理有限公司

注册号：120224000083839

住所：宝坻区尔王庄镇尔王庄村政府街西侧 100 米

法定代表人：刘裕辉

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：城市用水供应；管道供水管理服务；地下水、河道水的水质处理；海水淡化；项目开发、运营管理；供水新技术研发、服务；供水投资管理咨询服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理。）

#### (2) 历史沿革

多源供水是由滨海水业于 2012 年 5 月出资设立的全资子公司，注册资本 500 万元，滨海水业出资 500 万元，占注册资本的 100%。

2012 年 5 月，天津立信会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验，并出具了“津立信验字（2012）第 II 030 号”《验资报告》，确认：截至 2012 年 5 月 24 日止，多源供水已收到股东缴纳的注册资本 500 万元，全部为货币资金。

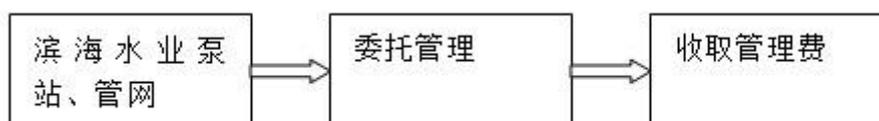
2012年6月，多源供水办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	500	100
合计	500	100

截至本摘要签署日，多源供水的股权未发生变动。

### （3）主营业务及经营模式

多源供水的主营业务为城市用水供应和管道供水管理服务。其经营模式如下图：



多源供水主要是通过与原水、自来水供应方签订托管协议，对输送水泵站、及管网进行维护、管理，并收取管理费。

### （4）最近两年财务数据

多源供水设立于2012年度，其2012年度经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012年12月31日 /2012年度
总资产	4,912,926.32
净资产	4,912,926.32
营业收入	0.00
净利润	-87,073.68

## 6、宜达水务基本情况

### （1）基本情况

企业名称：天津宜达水务有限公司

注册号：120113000014930

住所：北辰区大张庄村东（引滦工程宜兴埠管理处内）

法定代表人：赵振环

注册资本：500万元

实收资本：500万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：自来水供水工程施工；工业企业用水供应；集中式供水；供水技术咨询服务；对水务项目进行投资；水务项目设计、咨询、建设服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）

## （2）历史沿革

### ①2007 年设立

宜达水务成立于 2007 年，由滨海供水、天津市引滦工程宜兴埠管理处（以下简称“宜兴埠管理处”）、天津市兴辰水电工程建筑安装有限公司三方共同出资设立，设立时其注册资本为 500 万元，其中滨海供水出资 225 万元，占注册资本的 45%，天津市引滦工程宜兴埠管理处出资 200 万元，占注册资本的 40%，天津市兴辰水电工程建筑安装有限公司出资 75 万元，占注册资本的 15%。上述股东均为货币出资。

2007 年 12 月，天津中企华有限责任会计师事务所对设立的实收资本情况进行了审验，并出具了“中企华验字[2007]第 139 号”《验资报告》，报告显示：截至 2007 年 11 月 9 日止，宜达水务已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 500 万元，各股东以货币出资 500 万元。

2007 年 12 月，宜达水务办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	225	45
天津市引滦工程宜兴埠管理处	200	40
天津市兴辰水电工程建筑安装有限公司	75	15
合计	500	100

### ②2012 年股权转让

为促进宜达水务业务布局的展开和主营业务的发展，2012 年 11 月 6 日，经宜达水务股东会决议，同意宜兴埠管理处将持有的宜达水务 40% 股权转让给滨海水业。

2012 年 12 月 28 日，天津市国资委下发了《市国资委关于泉州水务公司等三家企业部分股权协议转让的函》（津国资产权函[2012]6 号），同意宜兴埠管理处将所持的 40% 宜达水务股权，依据 2012 年 6 月 30 日为基准日的评估结果，作价 405.53

万元转让给滨海水业。

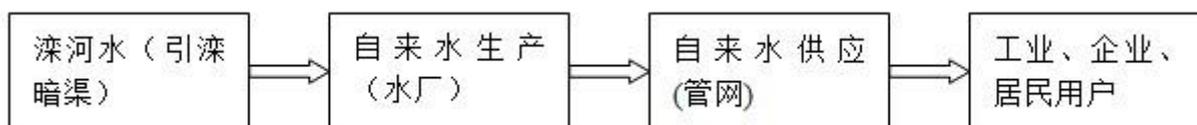
本次股权转让涉及的宜达水务全部股东权益的评估价值为1,013.82万元，对应500万元的注册资本，每股价值为2.03元。本次滨海水业拟受让的40%股权的评估价值为405.53万元，交易双方按照上述价格签署了《股权转让协议》，并完成本次股权转让。

2012年12月，宜达水务办理了工商变更登记，本次转让后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	425	85
天津市兴辰水电工程建筑安装有限公司	75	15
合计	500	100

### （3）主营业务及经营模式

宜达水务的主营业务为工业企业用水供应和集中式供水。其经营模式如下图：



宜达水务通过引滦暗渠获取滦河水，通过自有水厂的物理加工制成自来水供应给所服务区域天津市北辰区的工业、企业及居民用户。

### （4）最近两年财务数据

宜达水务 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2011 年 12 月 31 日 /2011 年度
总资产	98,421,813.67	94,253,704.16
净资产	-1,398,834.06	2,705,822.50
营业收入	4,590,330.52	3,412,507.77
净利润	-4,166,934.61	-2,080,920.14

## 7、德维津港基本情况

### （1）基本情况

企业名称：天津德维津港水业有限公司

注册号：120116000131143

住所：天津市大港海洋石化科技园区

法定代表人：卢翠萍

注册资本：200 万元

实收资本：200 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：自来水供应；供水技术咨询服务；水管件批发兼零售。（国家有专营专项规定的按规定办理）

## （2）历史沿革

### ①2006 年设立

德维津港成立于 2006 年，是由天津市大港海洋石化科技园区服务中心、天津市大港区供水站、滨海供水三方共同出资设立，设立时注册资本为 200 万元，其中天津市大港海洋石化科技园区服务中心出资 46 万元，占注册资本的 23%，天津市大港区供水站出资 52 万元，占注册资本的 26%，滨海供水出资 102 万元，占注册资本的 51%。上述出资均为货币出资。

2006 年 4 月，天津广信有限责任会计师事务所对设立的实收资本情况进行了审验，并出具了“津广信验内 K 字（2006）第 098 号”《验资报告》，报告显示：截至 2006 年 4 月 4 日止，德维津港已收到股东缴纳的实收资本合计人民币 200 万元，实收资本占注册资本的 100%，各股东以货币出资。

2006 年 5 月，德维津港办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

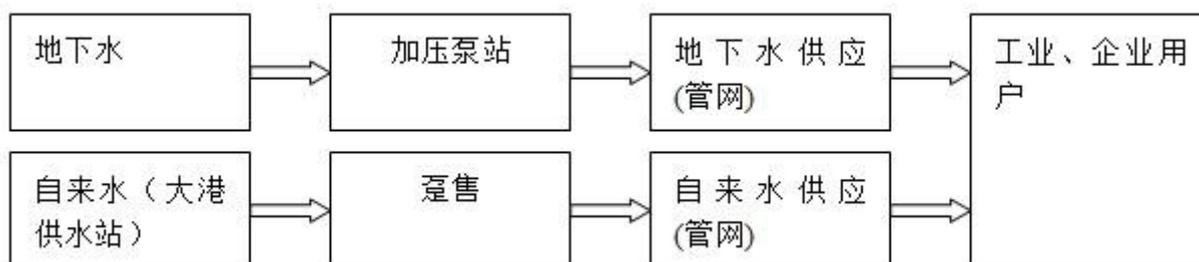
股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海供水	102	51
天津市大港区供水站	52	26
天津市大港海洋石化科技园区服务中心	46	23
合计	200	100

### ②2013 年注销

2013 年 3 月 29 日，德维津港召开 2013 年第一次临时股东会会议，决议同意德维津港进行清算注销，其现有业务未来将由安达供水承接。目前德维津港的注销事项正在办理过程中。

## （3）主营业务及经营模式

德维津港的主营业务为自来水供应。其经营模式如下图：



德维津港的经营模式由两部分组成，原水和自来水供应：原水的经营是通过抽取地下水，经泵站加压后通过地下水供应管网输送给所服务区域大港区的工业、企业用户；自来水经营是通过向大港供水站购买自来水，再通过自来水供应管网出售给大港区工业、企业用户。

#### (4) 最近两年财务数据

德维津港 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2011 年 12 月 31 日 /2011 年度
总资产	5,110,673.27	7,981,358.33
净资产	3,496,213.79	3,281,625.04
营业收入	5,174,040.13	9,137,699.01
净利润	214,588.75	1,051,531.73

## 8、瀚博管道基本情况

### (1) 基本情况

企业名称：天津瀚博管道工程有限公司

注册号：120108000000991

住所：天津市汉沽区新开南路 28 号

法定代表人：白玲

注册资本：50 万元

实收资本：50 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：供水管网、供水设施安装；水、电工程安装及工程维修；供水技术服务及咨询。（国家有专营专项规定的按规定办理）

## (2) 历史沿革

瀚博管道是滨海供水于 2007 年出资设立的全资子公司，设立时注册资本为 50 万元，其中滨海供水以货币出资 50 万元，占注册资本的 100%。

2007 年 8 月，天津市津华有限责任会计师事务所对设立的实收资本情况进行了审验，并出具了“津华验字[2007]第 4-058 号”《验资报告》，报告显示：截至 2007 年 8 月 16 日止，瀚博管道已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）50 万元，该股东以货币出资。

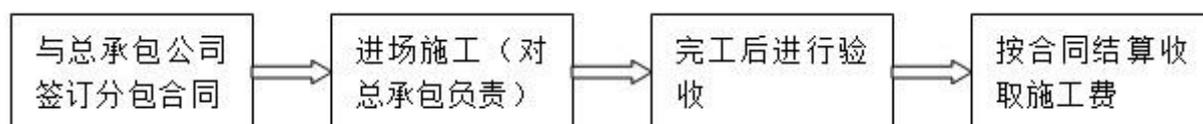
2007 年 7 月，瀚博管道办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	50	100
合计	50	100

截至本摘要签署日，瀚博管道的股权未再发生变动。

## (3) 主营业务及经营模式

瀚博管道主营业务为供水管网和供水设施安装。其经营模式如下图：



## (4) 最近两年财务数据

瀚博管道 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年	2011 年
总资产	7,540,426.98	5,758,363.40
净资产	3,558,364.33	1,119,323.15
营业收入	9,133,698.25	8,012,803.50
净利润	2,439,041.18	-313,014.80

## 9、德维担保基本情况

### (1) 基本情况

企业名称：天津市德维投资担保有限公司

注册号：120224000006232

住所：天津市宝坻区尔王庄乡（乡政府街西侧）

法定代表人：刘瑞深

注册资本：5,000 万元

实收资本：5,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：中小企业履约担保（融资性担保除外）；投资管理咨询；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）

## （2）历史沿革

### ①2003 年设立

德维担保成立于 2003 年，是由入港处、经管办、滨海供水、天津市水利工程有限公司、天津市振津工程集团有限公司五方共同出资设立。设立时注册资本为 5,000 万元，其中入港处出资 1,000 万元，占注册资本的 20%，经管办出资 1,000 万元，占注册资本的 20%，滨海供水出资 2,000 万元，占注册资本的 40%，天津市水利工程有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10%，天津市振津工程集团有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10%。上述股东均以实物出资。

2004 年 1 月，天津市国信有限责任会计师事务所对设立的实收资本情况进行了审验，并出具了津国信验字（2004）第 009 号《验资报告》，报告显示：截至 2004 年 1 月 14 日止，德维担保已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 5,000 万元，各股东以货币出资。

2003 年 12 月，德维担保办理了工商设立登记，设立时其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	2,000	40
入港处	1,000	20
经管办	1,000	20
天津市水利工程有限公司	500	10
天津市振津工程集团有限公司	500	10
合计	5,000	100

### ②2008 年股权转让

2008 年 10 月 28 日，经德维担保股东会决议，同意经管办、天津市水利工程有限公司和天津市振津工程集团有限公司分别将所持 20%、10%、10% 的德维

担保股权，折合人民币 1,000 万元、500 万元、500 万元，转让给滨海供水。同日，滨海供水分别与上述三方签署了《股权转让协议》。

2008 年 10 月，德维担保办理了工商变更登记，本次转让后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	4,000	80
入港处	1,000	20
<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100</b>

### ③2012 年股权转让

因滨海水业系入港处下属控股子公司，为减少和规范关联交易，2012 年 10 月 30 日，经德维担保股东会决议，同意入港处将持有的德维担保 20% 股权转让给滨海水业。

2012 年 12 月 28 日，天津市国资委下发了《市国资委关于泉州水务公司等三家企业部分股权协议转让的函》（津国资产权函[2012]6 号），同意入港处将所持的 20% 德维担保股权，依据 2012 年 6 月 30 日为基准日的评估结果，作价 1949.70 万元转让给滨海水业。

本次股权转让涉及的德维担保的股东全部权益的评估价值为 9,748.50 万元，对应 5000 万元的注册资本，每股价值为 1.95 元，本次滨海水业拟受让的 20% 股权的评估价值为 1949.70 万元。交易双方按照上述价格签署了《股权转让协议》，并完成本次股权转让。

2012 年 12 月，德维担保办理了工商变更登记，本次转让后其股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
滨海水业	5,000	100
<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100</b>

### ④2013 年吸收合并

2013 年 4 月 7 日，经滨海水业股东大会决议通过，同意对下属子公司德维担保进行吸收合并，并将德维担保的资产、负债、人员全部并入滨海水业；吸收合并资产按照德维担保在 2012 年 12 月 31 日经审计的账面值记账；吸收合并完成后，对德维担保进行注销。

截至本报告书签署日，滨海水业对德维担保的吸收合并事项正在进行中。

## （3）主营业务及经营模式

德维担保的主营业务为自有房屋租赁。最近三年，德维除对外出租自有房屋，收取租金外，未从事其他业务。

#### (4) 最近两年财务数据

德维担保 2011 年、2012 年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	2011 年 12 月 31 日 /2011 年度
总资产	55,249,011.19	63,516,037.95
净资产	51,427,416.62	52,520,882.52
营业收入	3,888,000.00	3,888,000.00
净利润	-1,093,465.90	-81,939.11

#### 10、南港水务基本情况

企业名称：天津市南港工业区水务有限责任公司

注册号：120191000077233

住所：天津开发区南港工业区创业路南港前线指挥部 216、217 室

法定代表人：贺志雄

注册资本：10,000 万元

实收资本：2,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：工业企业用水、生活饮水供应及相关水务服务；供水设施施工、管理、维修和保养；水管件批发兼零售；水务项目投资、设计、建设、管理、经营、技术咨询及配套服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

南港水务的主营业务为工业企业用水、生活饮水供应及相关水务服务。截至本摘要签署日，南港水务的股权结构如下：

单位：万元

股东或出资人名称	出资额	出资比例 (%)
天津市南港工业区开发有限公司	5,100	51
滨海水业	4,900	49
合计	10,000	100

## 11、滨海投资基本情况

企业名称：天津滨海新区投资控股有限公司

注册号：120191000043822

住所：天津开发区花园街 16 号

法定代表人：李文深

注册资本：100,000 万元

实收资本：100,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：从事工业、农业、基础设施建设、房地产业、交通运输业、电力、燃气及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告业、租赁服务业、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、转让、咨询、服务；各类商品、物资的物流配送；企业资产经营管理。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

滨海投资的主营业务为基础设施建设和房地产投资服务。截至本摘要签署日，滨海投资的股权结构如下：

股东或出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
天津市滨海新区建设投资集团有限公司	93,000	93.00
天津保税区投资有限公司	1,500	1.50
天津经济技术开发区国有资产经营公司	1,500	1.50
天津港务局	1,500	1.50
滨海水业	600	0.60
天津市东丽湖旅游开发总公司	500	0.50
天津鑫达建设开发投资有限公司	500	0.50
天津市塘沽城市建设投资公司	500	0.50
天津市大港区域建发展有限公司	200	0.20
天津市汉滨投资有限公司	200	0.20
合计	100,000	100.00

### （五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

#### 1、主要资产情况

截至 2012 年 12 月 31 日，滨海水业的主要资产（合并报表口径）情况如下：

单位：元

项目	2012年12月31日	主要资产占比
货币资金	201,715,939.46	11.30%
应收账款	66,685,074.29	3.74%
其他应收款	48,247,800.84	2.70%
长期应收款	134,145,117.50	7.51%
长期股权投资	75,565,844.62	4.23%
固定资产	877,966,281.19	49.18%
在建工程	198,367,614.01	11.11%
无形资产	5,129,537.83	0.29%
长期待摊费用	114,498,148.89	6.41%
总资产	1,785,363,474.88	100.00%

其中，固定资产、在建工程及无形资产的详细情况如下：

截至2012年12月31日，滨海水业固定资产的账面余额为118,105.20万元，账面净值为87,796.63万元。具体情况如下：

单位：元

项目	账面余额	累计折旧	资产减值	账面净值	成新率
房屋建筑物	88,205,021.21	14,677,402.00	0.00	73,527,619.21	83.36%
构筑物	177,022,514.54	21,918,448.61	0.00	155,104,065.93	87.62%
管网	791,269,269.99	224,218,022.85	0.00	567,051,247.14	71.66%
机器设备	78,558,450.31	20,266,111.49	0.00	58,292,338.82	74.20%
运输设备	36,184,387.45	16,747,086.77	0.00	19,437,300.68	53.72%
电子设备	5,092,151.15	2,532,237.21	0.00	2,559,913.94	50.27%
其他设备	4,720,213.53	2,726,418.06	0.00	1,993,795.47	42.24%
合计	1,181,052,008.18	303,085,726.99	—	877,966,281.19	—

截至2012年12月31日，滨海水业无形资产的账面余额为559.89万元，账面净值为512.95万元。具体情况如下：

单位：元

项目	无形资产原值	累计摊销	减值准备	无形资产净值
土地使用权	4,342,825.20	271,426.50	0.00	4,071,398.70
软件	1,256,105.00	197,965.87	0.00	1,058,139.13
合计	5,598,930.20	469,392.37	-	5,129,537.83

## 2、对外担保情况

截至本摘要签署日，滨海水业提供对外担保情况如下：

序号	放款日期	还款日期	保证人	被保证人	债权人	担保方式	担保金额 (万元)
1	2012.3.15	2013.3.14	滨海水业	龙达水务	盛京银行股份有限公司天津分行	连带责任保证	2000

2	2012.4.27	2013.3.14	滨海水业	龙达水务	盛京银行股份有限公司天津分行	连带责任保证	1000
3	2012.7.24	2017.7.23	滨海水业	龙达水务	建设银行天津分行营业部	连带责任保证	1200
4	2012.6.28	2013.6	滨海水业	泰达水务	招商银行天津分行开发区支行	连带责任保证	1500

上述对外担保均为滨海水业对下属控股子公司提供的担保，除上述情况外，滨海水业不存在其他对外担保情况。

### 3、主要负债情况

截至 2012 年 12 月 31 日，滨海水业主要负债情况如下：

科目	金额（元）	占比（%）
短期借款	125,000,000.00	11.05%
应付帐款	260,554,790.55	23.02%
其他应付款	135,558,258.79	11.98%
长期借款	317,100,000.00	28.02%
长期应付款	140,000,000.00	12.37%
负债合计	1,131,616,953.34	100.00%

#### （六）最近三年主营业务发展情况

滨海水业业务包括原水开发供应、区域间调水、粗制水、自来水生产及输送、优质地下水高附加值经营、直饮水、海水淡化利用、河道水资源化、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等。公司现有 9 家控股子公司，管理泵站 12 座、区域输配水中心 3 个、水厂 4 座，经营及管理原水输水管线 10 条，总长 610 多公里，供水管网总长 1347 公里，自来水供水与原水泵站供水能力共计约 6.07 亿立方米/年。

公司最近三年主营业务收入及构成情况如下：

项目	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	收入（元）	占比	收入（元）	占比	收入（元）	占比
原水收入	467,911,203.46	74.68%	421,834,701.86	75.99%	267,124,561.28	64.59%
自来水收入	158,606,305.05	25.32%	133,273,868.52	24.01%	146,458,094.32	35.41%
主营业务收入	626,517,508.51	100.00%	555,108,570.38	100.00%	413,582,655.60	100.00%

最近三年，滨海水业在收入结构基本保持稳定的基础上，主营业务收入呈现

较为明显的上升态势，业务发展情况良好。

此外，在立足供水业务的基础上，滨海水业亦积极深化区域水务一体化服务。2012 年公司中标了天津市北辰区大双片区污水干管及泵站工程和外延北路北延一期工程 BT 项目，并承接了武清区第七污水处理厂、宝坻塑料制品工业区污水处理厂、武清汽车园污水处理厂等水环境治理项目，BT 项目及水环境治理项目的开展将进一步丰富滨海水业水务服务的内容，优化业务结构并促进滨海水业业务的快速发展。

### （七）最近两年经审计的主要财务指标

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	331,162,374.98	359,130,602.59
非流动资产	1,454,201,099.90	1,194,983,528.11
资产总计	1,785,363,474.88	1,554,114,130.70
流动负债	627,603,300.77	620,077,182.21
非流动负债	504,013,652.57	397,789,915.68
负债合计	1,131,616,953.34	1,017,867,097.89
净资产合计	653,746,521.54	536,247,032.81
归属于母公司所有者的权益	523,584,985.61	379,176,871.26

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012 年 1-12 月	2011 年 1-12 月
营业收入	692,647,355.67	619,319,633.55
营业利润	82,633,789.61	67,784,747.81
利润总额	79,832,943.87	66,076,175.98
净利润	60,495,919.23	38,065,547.01
归属于母公司所有者的净利润	58,305,350.52	41,381,735.11

近年来滨海水业资产规模、净资产规模稳步扩张，营业收入亦呈现逐年增长

态势，由于滨海水业修建管线向供水用户收取的容量水费逐年到期，导致毛利率有所下滑，同时，业务规模的扩张以及产业链的延伸加大了公司的管理成本和资金需求，导致最近两年滨海水业管理费用及财务费用上升幅度较大，给净利润的增长带来了一定影响。

#### **（八）最近三年滨海水业权益曾进行资产评估、交易、增资或改制情况**

滨海水业权益最近三年（2010 年度至今）的增资情况，详见本摘要“第四节 交易标的基本情况”之“二、置入资产的基本情况”之“（二）历史沿革”的相关内容。

最近三年内，天津华夏金信资产评估有限公司曾于 2010 年度就滨海水业增资事项出具了“华夏金信评报字[2010]084 号”《资产评估报告》，该次资产评估的具体情况及其评估结果与本次置入资产评估结果的差异分析，详见本摘要“第四节 交易标的基本情况”之“二、置入资产的基本情况”之“（九）置入资产评估情况”。

#### **（九）重要资产交易情况**

2012 年度，滨海水业出售所持原控股子公司天津泉州水务有限公司（以下简称“泉州水务”）51%的股权，具体情况如下：

本次股权出售前，泉州水务为滨海水业的控股子公司，泉州水务原隶属于天津市宝坻区自来水管理所，主营业务的经营区域为天津市宝坻区。由于所处区域内政策性因素等客观条件限制，该公司长期面临人员编制无法由事业编制转为企业编制，不能按照市场价格收取水费等现实困难，且上述问题预计在短期内难以解决。基于明确市场化运作方向并优化业务布局的考虑，滨海水业依据《市国资委关于泉州水务公司等三家企业部分股权协议转让的函》（津国资产权函[2012]6 号），于 2012 年 12 月将其所持泉州水务 51%的股权全部转让给天津市宝坻区自来水管理所。

根据天津华夏金信资产评估有限公司为此次股权转让事项出具的“华夏金信评报字[2012]275号”《资产评估报告》，泉州水务的股东全部权益的评估价值为 4,551.28 万元，对应 8,208 万元的注册资本，每股价值 0.55 元。滨海水业本次拟转让的 51% 股权的评估价值为 2,321.1528 万元，交易双方已按照上述价格完成了该次股权转让。

本次股权转让完成后，滨海水业已不再持有泉州水务股权。

## **（十）置入资产评估情况**

根据华夏金信出具的华夏金信评报字[2013]012号《滨海水业与四环药业资产重组所涉及的天津市滨海水业集团股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，本次评估采用资产基础法和收益法对滨海水业100%股权价值进行评估。评估对象为滨海水业股东全部权益。评估范围为滨海水业在基准日的全部资产及相关负债。

### **1、资产评估方法**

依据现行资产评估制度的有关规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务可采用收益法、市场法和成本法三种方法。

#### **（1）收益法简介**

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

#### **（2）市场法简介**

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

#### **（3）成本法简介**

企业价值评估中的成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

#### **（4）评估方法的选择**

由于在市场上不能找到与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，故本次评估不宜采用市场法。结合本次资产评估的范围、评估目的和评估人员所收集的资料，本次置出资产评估采用收益法和资产基础法两种方法计算评估值。

## 2、资产评估假设

(1) 交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(2) 公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

(3) 持续经营假设：本评估报告假设被评估单位作为经营主体，处于正常经营状态，并将在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。

(4) 真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(5) 评估程序的假设：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的，但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3) 除在评估报告中已有揭示以外，假定天津市滨海水业集团股份有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4) 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5) 假定天津市滨海水业集团股份有限公司负责任的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6) 假设天津市滨海水业集团股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7) 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的

特定使用方式。

8) 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

9) 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

10) 本评估报告中估算涉及的现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规、条例都将得到遵循。

11) 本次评估对未来年度各供水客户的供水单价是依据天津市物价局津价管[2010]200号文件《关于调整引滦入滨海新区等管线水利工程供水价格的通知》确定的，营业成本中的原水费单价是依据天津市物价局津价管[2010]196号文件《关于调整我市部分水利工程供水价格的通知》确定的，并假设在预测期内保持不变。

12) 公司未来五年预测中所采用的会计政策与公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

13) 本次对供水管网的评估，由于受客观因素的限制，我们未能对敷设在地下的供水管网的具体状况包括材质、长度、管径等情况进行现场实地勘察，主要是参照被评估单位提供的有关评估申报、竣工图纸等资料进行评估。本次评估假设供水管网的实际情况与被评估单位提供的相关资料载明的情况一致。

14) 收益法评估参考了对比上市公司公开的财务信息及其他相关信息，本次评估假设对比上市公司公开的信息真实、准确、完整。

15) 滨海水业经营供水业务主要依靠供水管线进行水产品输送，供水管线为公司供水经营的主要资产之一，公司对供水管线的运营采取两种模式，一种为公司自行建造管线或由股东增资投入，拥有管线所有权，在此基础上进行管线运营管理和实施供水；另一种为由终端需水用户出资建造管线，公司与其签订管线委托运营管理协议取得管线运营管理权，并按约定向其供水。截至评估基准日，由滨海水业本部进行运营管理的输水管线共计9条，其中滨海水业拥有3条管线的所有权，分别是：引滦入石化（聚酯）管线、引滦入塘管线、引滦入塘管线（二线）；引滦入汉管线产权归滨海水业下属子公司天津龙达水务有限公司所有；其余5条管线由业主方建造，滨海水业拥有管线运营管理权，分别是：引滦入大港管线、引滦入开发区管线、引滦入开发区备用管线、引滦入开发区逸仙园管线、南水北调津滨管线。根据滨海水业与业主方签订的管线委托管理及维护协议的

规定，滨海水业拥有管线运营权的期限一般为 20 年，在此期间享有管线的运营、维护、管理权利，业主不得以任何方式处置托管资产或设置权利负担，包括但不限于出售、托管、改变用途、更改设计、为自身或第三方提供担保、抵押、优先权等，滨海水业按照约定指标向业主提供原水并保证供水安全。

本次评估收益法预测时，假设滨海水业供水管线的运营模式长期、稳定，与业主单位签订的管线运营协议到期后能够顺利续期，受托运营的管线及相关资产的更新费用由业主单位承担。

成本法预测各输水管线经营权的收益期限，按评估基准日滨海水业与管线业主单位签订的管线维护管理合同尚存有效期限确定。

16) 根据天津市水务局津水资〔2012〕48 号文件，滨海水业原水经营期限：自 2012 年 12 月 31 日起至 2042 年 12 月 30 日止，共计 30 年。本次评估假设滨海水业原水经营期限届满后，能够持续取得原水经营权。

### 3、评估过程及相关参数选择和依据

#### (1) 成本法评估过程及相关参数选择和依据

##### 1. 货币资金

本次评估的货币资金包括银行存款和其他货币资金。

##### 1) 银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值 117,602,611.70 元，共计 17 户，全部为人民币存款账户。银行存款的评估值为 117,602,611.70 元。

评估人员按照被评估单位提供的银行存款各户余额、银行存款开户行及账号，并向被评估单位索取评估基准日各开户行的银行对账单及银行存款余额调节表，核实了银行存款的账面数，对大额银行存款进行函证。函证结果与银行存款对账单相符，对大额未达账项评估前审计已作调整，本次评估以清查核实无误的账面值作为评估值。

##### 2) 其他货币资金

本次评估的其他货币资金账面值 12,000,000.00 元，为银行承兑汇票保证金。其他货币资金评估值为 12,000,000.00 元。

评估人员索取了银行承兑汇票保证金的银行对账单，并将申报金额与企业账面情况核对，了解应付票据的开具情况，以经核实后的账面值确认评估值。

##### 2. 应收账款

本次评估的应收账款账面余额为 74,158,444.23 元，计提坏账准备 34,999.28 元，账面价值为 74,123,444.95 元，共 16 项，为应收各供水客户的供水服务费和应收的房屋租赁收入，应收账款的发生日期均为 2012 年 12 月。应收账款的评估值为 74,158,444.23 元。

评估人员首先对申报的应收账款与有关总账、明细账进行核实，并进一步了解欠款内容、时间、金额、未能及时收回的原因等情况并逐户进行调查、分析、评价，对是否能够收回的可能性作出判断，根据每笔款项经审核无误的账面值确定评估值。

### 3. 应收股利

本次评估申报的应收股利账面值 3,440,000.00 元，分别为应收德维担保公司股利和应收泰达水务公司股利。应收股利评估值为 3,440,000.00 元。

评估人员首先将申报的应收股利与被评估单位账面值进行核对，了解应收股利发生时间，对方单位和利润所属期间，索取股利分配的相关资料，以经审核后的账面值确定评估值。

### 4. 其他应收款

本次评估申报的其他应收款账面余额为 190,128,554.38 元，计提坏账准备 2,558,973.68 元，账面值为 187,569,580.70 元，共 33 户。业务内容主要为应收天津市安达供水有限公司、天津泰达水务有限公司及天津龙达水务有限公司等关联单位的往来款、暂借款等。其他应收款评估值为 190,128,554.38 元。

评估人员首先对申报的其他应收款与有关总账、明细账进行核实，并进一步了解欠款内容、时间、金额、未能及时收回的原因等情况并逐户进行调查、分析、评价，对是否能够收回的可能性作出判断，根据每笔款项经审核后的账面值确定评估值。

### 5. 长期应收款

本次评估申报的长期应收款账面值 134,145,117.50 元，为支付的 BT 项目分包工程款。长期应收款评估值为 134,145,117.50 元。

2012 年 3 月被评估单位作为投资者中标天津市北辰区大双片区污水干管及泵站工程和外延北路北延一期工程 BT 项目，项目发起人分别为天津市北辰区建设管理委员会和天津市北辰公路处。截止评估基准日被评估单位为上述两项 BT 项目共支付工程款及勘察费、设计费和工程造价咨询费 134,145,117.50 元，本

次评估按经审核后的账面值确认评估值。

## 6.投资性房地产

本次评估的投资性房地产账面值 3,681,099.83 元，评估值为 6,147,855.00 元。

房地产估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法等，一般根据估价目的及估价对象的用途选择估价方法。根据该评估对象的特点和实际情况，在实地勘察和调研的基础上，决定采用市场比较法进行估价：即选用三个可比较实例，在交易日期、交易情况、区域因素和个别因素四个方面分别对其进行修正，最终以三个修正价格的平均值确定评估对象的价值。

## 7.长期投资

本次评估的长期投资账面值为 289,941,396.08 元，全部为股权投资，包括控股投资单位 9 家、合营公司 1 家、参股投资单位 1 家。长期股权投资评估结果为 497,508,333.40 元。

1) 合营公司天津市南港工业区水务有限公司被评估单位对其持有 49% 的股权，本次评估对 10 家长期股权投资单位（9 家控股投资单位和合营公司）均进行了延伸评估。以整体评估结果乘以被评估单位的投资比例确定长期股权投资的评估值。具体情况见下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	报告号	延伸评估结果	长期投资评估结果
1	天津市德维投资担保有限公司	100	59,497,000.00	华夏金信评报字[2013]012-1号	98,803,766.24	98,803,766.24
2	天津泰达水务有限公司	60	39,600,000.00	华夏金信评报字[2013]012-2号	144,645,573.60	86,787,344.16
3	天津市安达供水有限公司	70	4,760,000.00	华夏金信评报字[2013]012-3号	5,423,672.24	3,796,570.57
4	天津龙达水务有限公司	56.72	110,471,300.00	华夏金信评报字[2013]012-4号	305,143,017.17	173,077,119.34
5	天津德维津港水业有限公司	51	1,020,000.00	华夏金信评报字[2013]012-5号	5,388,244.35	2,748,004.62
6	天津瀚博管道工程有限公司	100	500,000.00	华夏金信评报字[2013]012-6号	3,577,404.60	3,577,404.60
7	天津宜达水务有限公司	85	6,305,300.00	华夏金信评报字[2013]012-7号	3,585,466.09	3,047,646.18
8	天津市南港工业区水务有限公司	49	46,787,796.08	华夏金信评报字[2013]012-8号	107,146,538.71	52,501,803.97
9	天津市多源供水管理有限公司	100	5,000,000.00	华夏金信评报字[2013]012-9号	4,882,842.25	4,882,842.25
10	天津市润达环境治理服务有限公司	100	10,000,000.00	华夏金信评报字[2013]012-10号	9,840,381.99	9,840,381.99

2) 另外一家参股投资单位为：天津滨海新区投资控股有限公司，评估人员索取并审核了参股投资单位的营业执照、公司章程、验资报告及 2012 年度财务报表审计报告。

该项投资账面价值为 6,000,000.00 元，投资日期为 2004 年 7 月，被评估单位持有天津滨海新区投资控股有限公司 0.6% 的股权。被评估单位提供的天津滨海新区投资控股有限公司 2012 年度经审计后资产负债表列示的净资产为 9,740,908,248.23 元。评估结果：9,740,908,248.23 \*0.6%=58,445,449.49 元。

## 8. 固定资产

### 1) 机器设备类固定资产

#### A、重置全价确定

评估人员根据该公司资产情况，查阅有关设备购置合同发票等资料，收集整理各种信息，查阅有关资产取费的文件，然后进行整理，最后确定重置全价。

评估人员根据被评估单位资产情况，查阅有关设备购置合同发票等资料，收集整理各种信息，查阅有关资产取费的文件，然后进行整理，最后确定重置全价。

#### B、成新率的确定

成新率的评定根据不同类型设备，在现场进行逐项查勘的同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、改造、利用等情况，综合考虑设备的来源、维护保养、开工班次、设备完好率、利用率及设备的工作环境条件、外观、性能、精度等多方面因素情况下进行现场技术评定，确定技术评定成新率，然后根据设备的经济寿命年限和已使用年限等因素确定理论法成新率。

最后按如下公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{技术鉴定成新率} \times 60\% + \text{理论法成新率} \times 40\%$$

对车辆的成新率依据车辆已使用年限和行驶里程分别确定年限法成新率和里程法成新率，根据孰低原则确定理论法成新率，通过对车辆的现场勘察，向被评估单位有关人员了解车辆的性能、保养、大修等情况，确定现场勘察成新率调整系数，从而确定综合成新率，用重置全价乘以综合成新率计算评估净值。

对电子设备特别是计算机类设备依据其特殊属性以年限法成新率确定为综合成新率。对办公家具等其他设备按年限法确定成新率。

#### C、评估值的确定

计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

## 2) 房屋建筑物类固定资产

根据该估价对象的特点及实际状况，本此估价对泵站内的房屋和构筑物采用成本法进行评估。

对泵站系统内房屋建筑物及构筑物的评估评估，评估人员依据被评估单位提供的房屋建筑物（构筑物）清查评估明细表，对房屋建筑物（构筑物）进行了实地勘查、测量，向被评估单位有关人员询问工程概况。依据被评估单位提供的有关资料，参照 2008 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》和 2012 年 12 月天津市建设工程定额管理研究站、天津市建设工程造价管理协会颁布的《天津市工程造价信息》，并考虑工程的间接成本及相关税费确定房屋建筑物的重置成本。在对房屋建筑物进行现场勘查的基础上，考虑房屋建筑物使用年限、维护保养状况等因素，采用年限法及完损等级评分法，乘以评分权重系数确定成新率，最终计算出房屋建筑物（构筑物）的评估净值。

### 重置全价的确定

工程技术人员根据所搜集的类似建筑物建安造价和搜集到的被评估房屋建筑物的施工图纸、预算件，建筑安装合同等资料，采用分析对比的方法估算被评估房屋建筑物的工程量，以 2008 年《天津市建筑工程预算基价》、2008 年《天津市安装工程预算基价》、2008 年《天津市建设工程计价办法》、天津建设工程造价信息中心发布的建筑安装工程造价指数计算等，确定土建工程造价和安装工程造价，最后计算出重置全价：

计算公式：重置全价 = 土建工程造价 + 设备安装工程造价 + 前期费用 + 室外工程配套费 + 资金成本 + 管理费用

土建工程造价计算过程。工程技术人员按照核定的工程量和 2008 年天津市建筑工程预算基价计算出项目预算基价、利润。按照天津建设工程定额站造价信息中心发布的建筑工程造价指数计算出差价。最后确定土建工程含税造价。

安装工程造价计算。根据 2008 年天津市设备安装工程预算基价计算出项目预算基价、费用、利润，再按照天津市建设工程定额是造价信息中心发布的设备安装工程造价指数计算出差价，最后确定设备安装工程造价。

前期费用：按照规定的建设工程规划执照费、建设工程监理费、招投标代理服务费等、勘察设计费、合同审查费计算确定。

资金成本：假设资金在建筑物的建设期内均匀投入的前提下计算资金利息，利率按一年期定期贷款利率 6% 计取。

管理费用：依据建筑物结构、规模确定费率，取值标准 1%。

成新率的确定：评估人员根据企业提供的房屋建筑物（构筑物）评估申报表、厂区平面图及房屋建筑物图纸等资料，对被评估房屋建筑物（构筑物）进行了现场逐项勘察、核实。工程技术人员向企业领勘人详细询问有关房屋建筑物（构筑物）的结构、基础、施工单位、施工时间、竣工后使用、维修及改造、扩建等情况，同时对基础、主体、屋面、地面、内外墙粉饰、水电暖等配套进行重点的进行详细实勘，察勘后写出较详细的现场作业报告，并采用定量、定性分析的方法确定各部位的技术参数，计算出成新率。

本次评估采用的成新率是由完损等级打分法计算的成新率和耐用年限法计算的成新率组成的综合成新率，即工程技术人员依据房屋建筑物（构筑物）使用年限结合实地勘察情况，考虑使用环境、结构功能、受力状况、施工质量、维修状况，采取定量、定性分析的方法，确定各部位的技术参数，通过计算综合确定其成新率，其公式是：

综合成新率 = 完损等级打分值 × 60% + 耐用年限法 × 40%

评估值的确定：以上述计算的重置全价 × 成新率即为评估值

### 3) 管道和沟槽类固定资产

对供水管网的评估，评估人员根据被评估单位提供的管网明细表，参照天津市建设管理委员会 2008 年《天津市市政工程预算基价》、2008 年《天津市安装工程预算基价》和天津市建设工程定额管理研究站、天津市建设工程造价管理协会发布的 2012 年 12 月份《天津市工程造价信息》以及被评估单位提供的提供工程设计图纸、竣工图纸、竣工决算报告等资料，向被评估单位有关人员调查了解管网工程施工情况，测算确定供水管线的重置成本。通过对管线投入使用日期和维修保养等情况进行调查、分析，以年限法为基础，确定成新率，据此计算出供水管线（泵站工艺管线）的评估净值。

管线评估的编制依据：

①由被评估单位提供的的竣工图纸。

②2008年《天津建设工程计价办法》、2008年《天津市市政工程预算基价》及2008年《天津市安装工程预算基价》。

③市场价格信息参照标准：天津市建设工程造价信息服务中心发布的《天津市工程造价信息》2012年12月的市场信息。

④本工程采用采用施工图预算计价方式。

重置全价的确定：

以引滦入石化（聚酯）管线工程管线重置全价测算为例，具体情况见下表：

序号	项目	金额(元)	取费标准	费率%	
	单位	米			
	工程量				
1	一类费用	297,277,449			
1-1	其中：大港油田供水工程	71,060,322	测算见大港油田供水工程一类费用明细表		
1-2	其中：聚酯供水工程	226,217,127	测算见聚酯供水工程一类费用明细表		
2	二类费用	建设单位管理费	2,708,220	1×费率%	0.91%
3		勘察设计费	8,037,700	1×费率%	2.70%
4		工程监理费	5,465,147	1×费率%	1.84%
5		工程招投标费	443,139	1×费率%	0.15%
6		可行性研究费	511,801	1×费率%	0.17%
7		环评费	166,213	3×费率%	0.06%
8		其他	2,972,774	1×费率%	1.00%
9		资金成本	9,388,694		一年6.00
	<b>重置成本</b>	<b>326,971,137</b>			

二类费用取费依据：

建设单位管理费 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)

勘察设计的费 工程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号)

工程监理费 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号

工程招投标费 国家计委计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标投标标底的编制、使用和管理的若干规定》

可行性研究费 国家计委计价格[1999]1283号《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》

环评费 国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知(计价格[2002]125号)

其他费用 费率 1%（取费用基数为一类费用）

资金成本 费率 6.00%（一年期贷款利率）

成新率的确定采用年限法，根据《资产评估常用数据与参数手册》管线经济寿命年限采用 30 年。

计算公式：成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

评估值=重置全价×成新率

#### 9.在建工程的评估说明

在建工程共 2 项，为轧一管网工程和空港管线切改工程，账面值为 44,177,116.74 元，评估值为 46,688,294.46 元。

对于轧一管网工程，按照固定资产的方法进行评估，评估人员参照天津市建设管理委员会 2008 年《天津市市政工程预算基价》、2008 年《天津市安装工程预算基价》和天津市建设工程定额管理研究站、天津市建设工程造价管理协会发布的 2012 年 12 月份《天津市工程造价信息》以及被评估单位提供的提供工程设计图纸、工程合同等资料，向被评估单位有关人员调查了解管网工程施工情况，测算确定在建工程—轧一管网的重置成本。

对于空港管线切改工程，评估人员索取了材料采购发票、盘点表及工程开工情况说明，以经审核后的账面值确认评估值。

#### 10.无形资产

##### 1) 无形资产—土地使用权

本次评估的土地使用权共五宗，占地面积共计 74,894.80 平方米，用地用途均为公用设施用地，权属性质均为国有土地。土地使用权评估结果：16,546,826 元。

##### 评估过程：

评估人员在了解用地性质的基础上，根据待估宗地的情况和掌握的资料，采用基准地价修正法和市场法进行评估。基准地价修正法是根据被估宗地所在区域土地等级划分标准，结合评估土地坐落地点、位置，将被评估土地与对照与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，得出被评估土地在评估基准日的价值；市场法是利用替代原理将委估宗地与该宗地坐落区域内或相邻区域近期发生的与委估宗地用途相同或相近的交易实例进行对照比较，并依据交易实例的价格，参照该土地的交易情况、交易期

日、区域因素和个别因素的差异，通过对比修正得出委估宗地在估价时点的价格的方法。本次评估以上两种方法的算术平均值作为土地使用权的评估结果。

对于评估基准日使用权类型为划拨，被评估单位于评估基准日后，本次评估报告日之前办理了土地权出让手续并缴纳了土地出让金政府净收益。本次评估确定评估基准日土地价值时，扣除了办理土地权出让手续时需缴纳的土地出让金政府净收益。

评估依据：

- ① 《中华人民共和国土地管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
- ③ 《城镇土地估价规程》中华人民共和国标准 GB/T18508-2001；
- ④ 《2009 天津市宁河县土地定级估价更新成果报告》；
- ⑤ 被评估单位提供的《天津市房地产权证》复印件；
- ⑥ 评估人员实地勘察、调查所获得的资料。

## 2) 受托运营管线经营权的评估

① 本次评估的参数测算：

收益额的测算

### A、输水管线营业收入的预测

首先按管线、分客户预测未来年度的售水量，见附表 1《水量预测情况表》。

根据预计的未来年度的水量，根据天津市物价局津价管[2010]200 号文件《关于调整引滦入滨海新区等管线水利工程供水价格的通知》，本次评估工业用户供水价格为 2.45 元/立方米，水厂用户水价为 1.75 元/立方米。以预计的售水量乘以供水单价作为各管线未来年度的营业收入。

### B、营业成本的预测

对于委托运营的管线，无折旧费用，营业成本主要包括原水费、能源电力费、管线维修费和技术服务费、检验费等制造费用。

由于存在水耗，被评估单位向所有客户总售水量小于泵站总供水量，依据滨海海水业历史年度统计资料，每售出 1 吨原水，泵站需供应原水 1.01 吨。根据天津市物价局津价管[2010]196 号文件《关于调整天津市部分水利工程供水价格的通知》，供滨海海水业集团有限公司的原水价格为 1.11 元/吨。本次评估，根据预测的各用管线未来年度的售水量乘以 1.01，再乘以原水费单价 1.11 元/吨作为未来

年度各供水管线的原水费。

2012 年被评估单位泵站供水单吨耗电金额为 0.1489 元，以预计的单吨耗电金额乘以预计的各管线售水量，再乘以 1.01 的水耗系数，预测未来年度的能源电力费。

本次收益法评估，根据被评估单位提供的相关资料，预计 2013 年度管线维修费为与 2012 年度持平为 487.0795 万元，2014 年度至 2017 年每年递增 50 万元。技术服务费、检验费等预计 2013 年度为 60 万元，2014 年度至 2017 年度每年递增 5%。

用管线售水量占未来年度总售水量的比例，乘以预计的未来年度的管线维修费和技术服务费、检验费等，预测各管线未来年度的管线维修费和技术服务费、检验费。

#### C、营业税金及附加、管理费用和财务费用的预测

用管线营业收入占未来年度总营业收入的比例，乘以预计的未来年度的营业税金及附加、管理费用和财务费用（不含 BT 项目利息收入），预测各管线未来年度的营业税金及附加、管理费用和财务费用。

#### D、输水管线净利润的预测

依据上述测算，营业收入扣除营业成本、营业税金及附加、管理费用、财务费用后确定未来年度各管线的利润总额，扣除企业所得税（税率按 25%）后预测未来年度各输水管线的净利润。

#### ②收益期限的确定

本次评估各输水管线经营权的收益期限，按评估基准日滨海水业与管线业主单位签订的管线维护管理合同尚存有效期限确定。

#### ③折现率的确定

输水管线的折现率采用风险累加法确定。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率：国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 5 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.52%。

风险报酬率包括行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率

行业风险主要指企业所处行业的市场特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定性给企业预期收益带来的影响。

水务行业属于市政公用行业，需根据服务区域政府的规划，适度超前建设自来水厂及管网设施，以保证未来经济发展和居民用水的需求。但若建设规划超出经济发展的客观需求，可能导致建设成本和运营费用上升，进而经营业绩下滑。适度超前建设的风险取值为 3%。

我国水务行业正在经历由政府高度垄断到逐渐开放的市场化发展阶段，2002 年以来，我国水务行业产业政策已经允许多元资本跨地区、跨行业参与市政公用企业经营，并且采取特许经营的模式从事城市供排水业务经营。随着水务行业市场化改革的推进，行业管理体制与监管政策将出现一定的变化与调整。行业管理体制、政策的变化将可能对未来年度的经营与发展带来影响。行业管理体制、政策变化的风险取值为 2%。

行业风险取值为 5%。

经营风险主要考虑企业在经营过程中，由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同行业间的竞争给企业的未来预测收益带来的不确定性影响。

滨海水业供水用户包括水厂用户和工业用户。水厂用户的下游用户包括居民用户和工商业用户。因生活用水消费的低价格敏感性，居民用水总量相对平稳并随服务人口增长而增长；企业用户用水量与经济周期呈正相关，在经济上升期，企业用水量随企业经营扩张相应增加，在经济下降期，则企业用水量相应下降。由于经济波动造成市场需求变化的风险取值为 2%。

财务风险是指企业在经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性因素影响企业的预期收益。原水供应企业，应收账款回款率较好，营运资金周转较快，财务风险取值为 1.5%。

其他风险 除上述风险外，其他风险报酬率确定为 1%。

风险报酬率=5%+2%+1.5%+1%=9.5%

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.52%+9.5%=13.02% 取整为 13%。

#### ④分成率的确定

估算分成率的常用方法一般包括三分法和四分法。

所谓“三分法”的核心是认为企业产品的生产和销售主要是由资金、人力和技术三要素共同的贡献，并进一步假设上述资金、人员和技术在产品生产过程中的贡献是相同的，因此技术对企业收益的贡献应该占 33%，也就是所谓的“三分法”，33%是分成率，即资金、人员和技术对收益的贡献均为 33%。

所谓“四分法”认为企业产品的生产、销售是由资金、人员、技术和管理和共同贡献。“四分法”仍然假设上述四项因素对企业收益的贡献是相同的，即资金、人员、技术和管理对收益的贡献均为 25%。

由于供水行业是资金密集型行业，所以本次估算采用了“三分法”，即资金、人员和技术对企业收益的贡献均为 33%。

企业资金的投入包括固定资产的投入和营运资金的投入，供水行业收款情况良好，营运资金周转较快，占用金额较少，所以经评估人员分析认为固定资产投入的资金和营运资金的贡献率分别为 30%和 3%。

滨海水业拥有管线经营权，即减少了管线固定资产资金的投入，管线经营权的收益实质上是减少的固定资产投入资金的收益，即管线经营权的分成率为 30%。

#### 11.长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 7,125,800.65 元，共 6 项，为小宋庄泵站工程土建部分、办公楼网络设备改造、入逸泵站消防系统改造和办公楼水电楼改造工程等。长期待摊费用评估值为 616,945.00 元。

被评估单位租用的下属全资子公司-天津市德维投资担保有限公司的奥林匹克房产作为办公楼，长期待摊费用的第 1 项、第 5 项和第 6 项为办公楼的装修费用。其价值已经包含在奥林匹克房产价值中，评估值确认为 0 元。

长期待摊费用的第 2 项为小宋庄泵站改造工程土建部分，其价值已包含在小宋庄泵站房屋中，评估值确认为 0 元。

入逸泵站消防系统改造发生于 2012 年 8 月，原始发生额为 503,200.00 元，摊销期为 10 年；滨海二所电源工程改造发生于 2012 年 8 月，原始发生额为 140,600.00 元，摊销期为 10 年。评估人员审核长期待摊费用的内容、发生时间、原始发生额和摊销期，本次评估按经审核后的账面值确定评估值。

#### 12.递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 648,493.25 元，为计提坏账准备形成的影响所得

税的金额。递延所得税资产评估值为 0 元。

评估人员了解企业适用的所得税政策和执行的会计制度，核实引起时间性差异的真实性、准确性。本次评估对按账龄计提的坏账准备评估值确认为零，故对由于计提坏账准备确认的递延所得税资产评估为零。

### 13.短期借款

本次评估的短期借款账面值为 80,000,000.00 元，共 2 笔，放款银行为浦发银行天津分行和深圳发展银行，经核实 2 笔借款均无欠息，短期借款评估值 80,000,000.00 元。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表逐笔核实，并将清查评估申报表与账面记录核对，索取并审核了短期借款合同，了解放款银行、发生日期、到期日、利率及利息支付情况，以经核实的调整后账面值确定为评估值。

### 14.应付票据

本次评估的应付票据账面值为 40,000,000.00 元，共 2 笔，结算对象天津市水利工程水费稽征管理二所，业务内容为原水费的结算款，票据种类为银行承兑汇票。应付票据评估值 40,000,000.00 元。

评估人员首先核实其账面记录，了解应付票据业务发生时间、业务内容、票据种类等具体情况，查阅并复印票据凭证，本次评估以清查核实无误的账面值作为评估值。

### 15.应付帐款

本次评估的应付账款账面值为 108,019,692.63 元，其中应付原水费 77,405,677.14 元，其余款项主要为南港管线、港西输配水中心、轧一管网等工程的应付材料款和工程款。应付账款评估值 108,019,692.63 元。

评估人员借助有关资料具体了解其发生额、债权人、经济内容，发生时间，账面结存等情况，以核实后的应付债务确定评估值。

### 16.其他应付款

本次评估的其他应付款账面值为 78,385,703.95 元，主要为与天津市德维投资担保有限公司、天津市水务局引滦入港工程管理处、天津水利工程公司的往来款和欠付汉沽自来水公司的龙达管线款。其他应付款评估值 78,385,703.95 元。

评估人员借助有关资料，具体了解其他应付款项的发生额、债权人、经济内容，发生时间，账面结存等情况，并进一步核实有无不需要支付的款项，然后以

核实后的应付金额作为其他应付款评估值。

#### 17.应付职工薪酬

本次评估的应付职工薪酬账面值为 580,152.74 元，为欠付职工的工资和工会经费。应付职工薪酬评估值 580,152.74 元。

评估人员对申报的应付职工薪酬进行了认真的核查，申报金额与该公司会计报表、总帐、明细帐相一致，评估以核实后应付职工薪酬账面值作为评估值。

#### 18.应交税费

本次评估的应交税费账面值 -3,360,025.14 元，为应交天津市宝坻区地方税务局的营业税、城建维护税、企业所得税和个人所得税。其中应交企业所得税账面值为-5,766,581.09 元，经核实为被评估单位多缴纳的企业所得税。应交税金评估值 -3,360,025.14 元。

评估人员对申报的应交税费进行了认真的核查，申报金额与该公司会计报表、总帐、明细帐相一致，评估以核实后应交的税款作为评估值。

#### 19.其他流动负债

本次评估的其他流动负债账面值为 40,369,231.00 元，为收取的空港三期工程补偿款。其他流动负债评估值 40,369,231.00 元。

空港航空产业区（三期）占压入聚酯管线切改工程位于空港经济区内，京津塘高速公路与津滨高速公路之间，正处于空港经济区航空产业区的全面规划阶段，为了不影响管线的供水和运行管理要求及空港经济区航空产业区规划用地的基础设施建设，需对该管线中影响段进行切改，此改造工程废除原聚酯管线长 2560.63m。根据滨海水业与天津天保置业有限公司签订的补偿协议书，协议补偿费用为 40,369,231.00 元。

空港航空产业区（三期）占压引滦入聚酯管线切改工程尚未开工，拟废除的聚酯管线尚在使用，本次评估对收到的空港三期工程补偿款按账面值确定评估值。

#### 20.长期借款

本次评估的长期借款账面值为 292,500,000.00 元，共 11 笔，放款为天津农商银行南开支行、滨海农村商业银行港西支行和渤海银行天津北辰支行，经核实 11 笔借款均无欠息。长期借款评估值 292,500,000.00 元。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表逐笔核实，并将清查评估申报表与账面记录核对，索取并审核了长期借款合同，了解放款银行、发生日期、到期日、利率及利息支付情况，以经核实的调整后账面值确定为评估值。

## 21.其他非流动负债

本次评估的其他非流动负债账面值 1,798.58 元，为饮用水课题经费。其他非流动负债评估值 1,798.58 元。

评估人员借助有关资料具体了解其发生额、债权人、经济内容，发生时间，账面结存等情况，以核实后的账面值确定评估值。

## (2) 收益法评估过程及参数选择和依据

### 1. 评估思路

本次评估采用预期现金流量折现法，估算出企业的经营活动企业整体价值，再加上未纳入收益预测范围的溢余及非经营性资产、负债的净值，经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。计算公式如下：

企业股东全部权益价值 = 企业经营活动整体价值 - 付息债务价值 + 溢余资产及非经营性资产、负债净值

### 2. 经营活动企业整体价值收益法评估模型及评估参数说明

本次对经营活动企业整体价值的评估选用无限年期模型，具体计算是将持续经营的收益预测分为“可明确预测期间”与“可明确预测期后”前后两段，并将前段最后一年的收益作为后段各年的年金收益，将企业前后两段收益现值加在一起便构成企业的经营活动企业整体价值。计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^5 RI(1+r)^{-i} + (R6/r)(1+r)^{-5}$$

V----企业经营活动股东权益价值

RI (i=1—5) ----企业未来五年的年收益

R6----企业第六年开始到未来永续的年收益

r----折现率

#### 1) 预期收益

本次评估选用企业自由现金流量作为预期收益。企业自由现金流量是指归属于包括股东和付息债务债权人在内所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除所得税影响后)-资本性支出-净营运资金增加额

## 2) 折现率(r)

折现率是将未来的预期收益换算成现值的比率,按照收益额与折现率口径一致的原则,与企业自由现金流量对应的折现率为加权平均资本成本(Wacc),基本公式:

$$WACC = R_e \times E/(D+E) + R_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

其中:

WACC : 加权平均总资本回报率;

E/(D+E): 股权比率;

R<sub>e</sub>: 期望股本回报率;

D/(D+E): 债权比率;

R<sub>d</sub>: 债权期望回报率;

T : 被评估企业适用所得税率。

## 3) 明确的预测期

根据被评估单位生产经营情况,预计未来五年后收入、成本及各项费用等基本稳定,预计被评估单位在 2017 年企业经营进入稳定永续期。

## 4) 收益年限的确定

被评估单位作为天津市水务局下属的股份有限公司,将发展方向定位于服务天津市滨海新区水业市场,专注于原水供应及城镇水业项目的投资及运营管理。从目前的有关规定、政策来看,被评估单位长期经营不存在实质性障碍,故本次评估以持续经营为前提,将被评估单位的经营期限设定为永续年期。

## 3. 评估过程

### 1) 主营业务收入的预测

#### ①原水售水量的说明

滨海水业目前主要负责滨海新区及永定河、永定新河以北的原水供应,现运营的 9 条原水管线包括入港、入聚酯、入杨、入津滨、入塘(双线)、入开(双线)及入汉管线,供水区域包括滨海新区、武清区等区域,2012 年供水量为 2.43 亿立方米。

滨海水业历史供水分析:

以近几年公司供水量变化分析，年平均增长率 12%。

年份	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	平均增长率
供水量	154,567,870	162,599,933	181,680,736	218,598,075	242,537,925	
增长率		5%	12%	20%	11%	12%

未来年度水量预测：

基于公司历史情况及现状，考虑未来供水环境、形势及发展预期，公司未来五年（2013-2017 年）供水量预测如下。

A.2013 年度水量预测中逸仙园水厂、武清开发区自来水公司和上马台水厂的售水量依据企业提供的计划用水测算，企业用户的水量保持在 2012 年度的水平。

B.考虑区域经济发展、现有管线及用户未来用水需求、供水区域内企业自备井地下水压采等，预测 2014 年度-2017 年度用户水量平均增长率见下表：

管线	用户	预测增长率	说明
入港管线	国电津能热电有限公司	2.0%	东北郊热电厂供热管网增加，机组设备增加，配用水源有海河水改为引滦水。
	天铁钢板公司	2.0%	天铁钢板公司生产设备增加，年生产能力有所增加。
	军粮城发电公司	2.0%	军电厂供热管网增加，机组设备增加。
	钢管公司	2.0%	钢管公司生产设备改造升级和设备增加。
	天铁炼焦化工公司	2.0%	天铁炼焦化工公司焦炉及与其配套的生产设施、辅助生产设施改造升级。
入聚醇管线	中石化天津烯烃部	2.0%	中石化天津烯烃部生产设配改造和生产效益提高。
	大港区供水站	5.0%	大港区地下水水质不好，居民地下水用量减少，自来水的供应量增加。
	大港油田一期	2.0%	油田水厂的用户增加，用户需求量增加，绿化用水增加。
	大港油田二期	6.0%	
入杨管线	逸仙园水厂	12.0%	现有用户需水量增长、新增用户、供水区域拓展及区域内地下水用户的替换。
	武清开发区自来水公司	8.0%	现有用户需水量增长、新增用户、供水区域拓展及区域内地下水用户的替换。
	上马台水厂	15.0%	为新建水厂，为上马台周边及汽车园供水，该区域未来大用户正在逐渐落户，预计未来几年内水量增长迅速。
入津滨管线	津滨水厂	5.0%	现有用户需水量增长、新增用户及区域内地下水用户的替换。

入塘管线	塘沽中法水务	1.0%	现有用户需水量增长、新增用户及区域内地下水用户的替换。
入开管线	泰达津联自来水公司	5.0%	现有用户需水量增长、新增用户及区域内地下水用户的替换。
入汉管线	龙达水务公司	15%以上	现有用户需水量增长、新增用户、供水区域拓展及区域内地下水用户的替换。

#### 预测依据及合理性分析：

本预测依据《天津市城市供水规划（2011-2020年）》（修编）及《关于划定地下水禁采区和限采区范围进一步加强地下水资源管理的通知》，从天津市经济社会发展需求及公司供水管线输水能力进行分析。

#### A.天津市经济社会发展需求

随着天津市社会经济的快速发展和滨海新区的开发开放，城市用水需求也在呈快速增长趋势。

2008年滨海新区的城市需水量为3.25亿立方米。其中滨海新区生产用水1.96亿立方米，居民生活用水0.47亿立方米，市政绿化、环境用水0.82亿立方米。根据《天津市城市供水规划（2011-2020年）》（修编）预测，天津市2020年的城市需水量为26.32亿立方米，滨海新区的城市需水量为11.36亿立方米。其中滨海新区生产用水4.78亿立方米，居民生活用水3.97亿立方米，市政绿化、环境用水1.21亿立方米，其他需水1.40亿立方米。以滨海新区为例，年需水量增长幅度为11%。

#### B.地下水压采

天津市是一个严重的资源型缺水城市，由于水资源的不足，地下水超采严重，地面沉降厉害。按照天津市《关于划定地下水禁采区和限采区范围进一步加强地下水资源管理的通知》中对于地下水的压采要求，南水北调通水前后，将对天津市地下水进行压采，其中水源地地下水压采率按50%，区域内企业自备井地下水压采率按100%，压采的地下水相应由地表水进行置换，其中涉及供应滨海水业供水区域的宝坻、岳龙、武清三个水源地。由于地下水的压采将促使滨海水业售水量上升。

#### ②原水销售单价的说明

根据天津市物价局津价管[2010]200号文件《关于调整引滦入滨海新区等管线水利工程供水价格的通知》，本次评估工业用户供水价格为2.45元/立方米，

水厂用户水价为 1.75 元/立方米。以预计的售水量乘以供水单价作为未来年度的营业收入。

### ③容量水费

容量水费是滨海水业本部依据合同规定每年向供水客户收取的固定费用，根据滨海水业本部提供的合同，预计 2013 年 1 月至 2018 年 2 月自国电津能（东北郊热电厂）收取容量水费 5.5 万元/月。所以 2013 年度至 2016 年度容量水费按 66 万元测算，2017 年度容量水费按 77 万元测算，2017 年度以后不考虑容量水费。

主营业务收入详细情况见附表 2：主营业务收入预测表

## 2) 主营业务成本的预测

原水供应业务营业成本主要包括以下内容：

### ①原水费

由于存在水耗，被评估单位向所有客户总售水量小于泵站总供水量，历史年度统计资料如下：

单位：立方米

内容	2009年	2010年	2011年	2012年
所有泵站总供水量	163,247,419	183,538,925	224,062,058	244,601,199
所有用户总受水量	162,599,933	181,680,736	220,358,376	242,537,925
比例	1.00	1.01	1.02	1.01

2009 年度至 2012 年泵站总供水量与客户受水量比例的算术平均值为 1.01。

本次评估，根据预测的各用水客户未来年度的受水量乘以 1.01，预测未来年度的泵站总供水量。

根据天津市物价局津价管[2010]196 号文件《关于调整天津市部分水利工程供水价格的通知》，自 2011 年 11 月 1 日起，供滨海水业集团有限公司的水利工程供水价格由 1.03 元调整为 1.11 元，本次评估以预计的泵站总供水量乘以原水费单价 1.11 元/吨作为未来年度的原水费。

### ②能源电力费

2012 年被评估单位能源电力费为 36,324,583 元，所有泵站总供水量为 243,947,915 吨，单吨耗电金额为 0.1489 元。以预计的单吨耗电金额乘以预计的泵站总供水量，预测未来年度的能源电力费。

## A. 折旧费

本次评估折旧按评估基准日被评估单位现有会计政策测算未来年度的折旧，固定资产折旧采用年限平均法计提折旧，预计净残值率为 5%，房屋建筑物预计使用寿命为 20—30 年，构筑物 10-20 年，管网 25 年，机器设备 10-15 年，运输设备、电子设备和其他设备为 5 年。

本次收益法评估港西资产、南港资产和在建工程中的轧一管网作为非经营性资产，单位评估，所以预测未来年度的折旧费时未包括港西资产、南港资产和轧一管网资产的折旧。

## B. 制造费用

制造费用包括管线维修费、技术服务费、检验费和长期待摊费用摊销等，主要为管线维修费。

根据被评估单位提供的相关资料，预计 2013 年度管线维修费为与 2012 年度持平，2014 年度至 2017 年每年递增 50 万元。

技术服务费、检验费等预计 2013 年度为 60 万元，2014 年度至 2017 年度每年递增 5%。

长期待摊费用按评估基准日账面情况及摊销政策测算。

### 3) 营业税金及附加的预测

滨海水业主营业务营业税金及附加包括营业税、城建税和教育费附加，税率分别为 5%、7% 和 3%。根据津政发[2011]21 号文件《关于印发天津市地方教育附加征收使用管理规定的通知》，将于 2011 年 2 月 1 日起至 2016 年 1 月按单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税税额的 2% 征收地方教育费附加。

本次评估根据预计的未来年度的收入乘以 5% 预测营业税，在此基础上预测城建税、教育费附加和地方教育费附加。

营业税金及附加的预测详细情况见附表 4《营业税金及附加分析预测表》。

### 4) 其他业务利润的预测

滨海水业本部其他业务包括：工程收入、租赁收入和其他收入。工程收入为管线切改收入，由于某些工程项目需占压供水管线而进行的管线切改，以前年度发生金额较小，未来年度不确定性因素较多，所以本次评估未予考虑。租赁收入涉及的投资性房地产和港西资产和轧一管网资产均作为非经营性资产评估，所以本次评估未预测未来年度的租赁收入。其他收入金额较小，本次评估未予考虑。

## 5) 管理费用的预测

2010 至 2012 年度，被评估单位管理费用总额分别为 1,774 万元、2,325 万元和 2,486 万元，占营业收入的比例分别为 5.92%、5.74% 和 5.42%，主要包括工资、社会保险及公积金、物业费及房租和咨询费等。2012 年度工资、社会保险及公积金、物业费及房租和咨询费占管理费用总额的比例为 77%。

2012 年度物业费及房租金额为 538.79 万元，其中滨海水业租赁下属全资子公司天津市德维投资担保有限公司办公楼房租为 388 万元。根据滨海水业提供的资料，目前德维担保正在办理注销手续。该公司注销后，滨海水业将全部资产及负债收回，奥林匹克房产继续由滨海水业本部作为办公用房使用，将不再支付房租费用。

未来年度主要项目预测方法如下：

A、工资、社会保险及公积金，在 2012 年度的基础上每年递增 8%。

B、物业费，根据 2012 年度实际情况，2013 年度物业费按 147 万元测算，2014 年度至 2017 年度按每年递增 5% 测算。

C、咨询费，被评估单位咨询费主要包括中介机构咨询费和水务项目咨询费，预计未来年度保持在 230 万元不变。

D、评估人员会同被评估单位管理人员对其他管理费用项目逐项进行分析，结合近年来实际发生情况，剔除个别影响因素造成的波动，在此基础上对未来年度的费用进行预测。

## 6) 财务费用

①历史年度被评估单位的财务费用包括利息收入、利息支出、手续费及其他。本次评估的利息收入、手续费和其他按被评估单位以前年度实际情况并结合未来年度收入情况预测。

利息支出的预测 评估基准日被评估单位付息负债账面值为 372,500,000 元，其中 3 年期长期借款 212,500,000 元，2 年期长期借款 80,000,000 元，1 年期短期借款 80,000,000 元，加权平均年贷款利率为 6.15%，本次评估根据评估基准日账面负债及利率预测 2013 年度应支付的利息。

被评估单位付息负债中近 80% 为 2 年以上的中长期贷款，评估基准日中国人民银行人民币公布的 1-3 年（含 3 年）贷款利率为 6.15%，与被评估单位加权平均年贷款利率一致。经与被评估单位管理层沟通，评估基准日资本结构即为被评

估单位目标资本结构,本次评估预计 2014 年度开始利息支出与 2013 年度保持一致。

## ②BT 项目收益

本次评估将未来年度 BT 项目收益预计为利息收入。

BT (Build Transfer) 即建设移交,是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式,是指根据项目发起人通过与投资者签订合同,由投资者负责项目的融资、建设,并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人,项目发起人根据事先签订的回购协议分期向投资者支付项目总投资及确定的回报。

2012 年 3 月被评估单位作为投资者中标天津市北辰区大双片区污水干管及泵站工程和外延北路北延一期工程 BT 项目项目发起人分别为天津市北辰区建设管理委员会和天津市北辰公路处。

根据合同规定,项目发起人从项目交工时点起,分三年进行回购,交工验收合格之日即为项目交工时点。截止评估基准日,被评估单位已取得上述两个项目的竣工验收证书,本次评估根据合同条款及《企业会计准则解释第 2 号》的要求,预计的 2013-2015 年的投资回报。

### 项目回购情况

项目名称	北辰 BT 项目外环北路北延一期工程			管网及泵站工程 BT 项目		
	基数	比率	金额	基数	比例	金额
预计回购基数	142,298,409.00			315,385,664.00		
2013 年回购	142,298,409.00	30.00%	42,689,522.70	315,385,664.00	30.00%	94,615,699.20
2014 年回购	142,298,409.00	30.00%	42,689,522.70	315,385,664.00	30.00%	94,615,699.20
2015 年回购	142,298,409.00	40.00%	56,919,363.60	315,385,664.00	40.00%	126,154,265.60
项目总回款			142,298,409.00			315,385,664.00

### 投资回报情况

项目名称	北辰 BT 项目外环北路北延一期工程			管网及泵站工程 BT 项目		
	基数	比率	金额	基数	比例	金额
预计回购基数	142,298,409.00			315,385,664.00		
2013 年投资回报	142,298,409.00	9.15%	13,020,304.42	315,385,664.00	9.15%	28,857,788.26
2014 年投资回报	99,608,886.30	9.15%	9,114,213.10	220,769,964.80	9.15%	20,200,451.78
2015 年投资回报	56,919,363.60	9.15%	5,208,121.77	126,154,265.60	9.15%	11,543,115.30
项目总投资收益			27,342,639.29			60,601,355.34

根据天津市地方税务局公告[2011]15号《关于BT模式建设项目有关营业税政策问题的公告》，BT模式中的投融资人在项目移交时从项目业主取得的营业额按照建筑业有关规定征收营业税，本次评估预计了未来年度BT项目利息收入应支付的营业税金及附加。

#### 7) 利润表中其它项目

对于利润表中其它项目，比如营业外收入、资产减值损失、公允价值变动损益，属于偶然性损益，本次预测中不予考虑。

#### 8) 所得税

被评估单位企业所得税征收方式均采用查账征收法，所得税税率为25%，本次评估按照预测未来年度的利润总额乘以25%预测。本次预测不考虑所得税调整事项。

#### 9) 折旧的预测

本次评估折旧按评估基准日被评估单位现有会计政策测算未来年度的折旧，固定资产折旧采用年限平均法计提折旧，预计净残值率为5%，房屋建筑物预计使用寿命为20—30年，构筑物10-20年，管网25年，机器设备10-15年，运输设备、电子设备和其他设备为5年。

本次收益法评估港西资产、南港资产和在建工程中的轧一管网作为非经营性资产单独评估，所以预测未来年度的折旧费时未包括港西资产、南港资产和轧一管网资产的折旧。

滨海水业下属子公司天津市德维投资担保有限公司，滨海水业持有该公司100%股权。该公司主要资产为奥林匹克房产（房地证津字第104030922109号），最近三年，德维担保没有开展担保业务，仅将房屋租赁给滨海水业本部使用，收取租金。根据滨海水业提供的资料，目前德维担保正在办理注销手续。该公司注销后，滨海水业将全部资产及负债收回，奥林匹克房产继续由滨海水业本部作为办公用房使用。

本次收益法预测中包含了德维担保公司的折旧费用。

被评估单位在建工程第二项管线聚酯管线切改工程，预计于2013年11月投入使用，2014年开始计提折旧。根据被评估提供的资料，改工程新增月折旧额为244,272元，旧管网报废减少折旧15,708元，相抵后增加折旧228,565元。

#### 10) 费用摊销的预测

被评估单位账面费用摊销为无形资产-土地使用权的摊销和长期待摊费用的摊销,本次评估对费用的摊销按评估基准日无形资产和长期待摊费用账面情况及现有会计政策预计未来年度的费用摊销额。

#### 11) 资本性支出预测

经与相关管理人员沟通,被评估单位为维护现有生产能力需投入的资本性支出包括泵站设备支出和其他设备支出,根据历史年度资产更新情况,预计2013年度更新支出为150万元,2014年至2017年度在150万元的基础上每年递增50万元。

在建工程第二项-空港航空产业区(三期)占压引深入聚酯管线切改工程,工程预算价为40,369,231元,账面值为8,654,881.46元,差额部分预计2013年支付,预计资本性支出31,714,350元。

永续期资本性支出采用年金方式计算确定,具体为:根据资产基础法评估结果,确定每项资产评估基准日的重置全价(不包括已作为溢余资产及非经营性资产的港西资产、南港资产和轧一管网资产)、经济寿命年限、已使用年限。以各项资产的经济寿命年限减去评估基准日已使用年限为预计的更新时间,将其重置全价作为终值,按本项目的年折现率折现至评估基准日,得到更新现值。

以更新现值乘以等额序列资产回收系数作为永续期的资本性支出,其中每个计息周期的利率采用本项目的年折现率,计息周期为各项资产的经济寿命年限。

#### 12) 营运资金增加额的预测

被评估单位历史年度营运资金情况见下表:

单位:人民币元

科目	2010年度	2011年	2012年
货币资金(经营占有货币资金)	20,110,867	30,185,815	47,199,675
应收账款	59,033,717	59,033,717	74,158,444
应收票据	7,620,156	7,817,188	
应付票据			40,000,000
应付账款-原水费	35,797,888	83,989,165	77,405,677
预收帐款	15,180,441	11,881,470	
应缴税费-流转税	2,888,382	2,498,571	2,406,556
应缴税费-企业所得税	1,301,073	3,010,810	-5,766,581
营运资金净额	31,596,956	-4,343,295	7,312,467

从上表可知,被评估单位2010年度和2012年度营运资金占用较少,2011年度营运资金的净额为负数,主要原因为被评估单位作为原水供应企业,应收账

款回款率较好，应付账款信用额度较高，经与被评估单位管理层沟通，预计未来年度随着供水收入的增加，不需增加营运资金。

#### 4. 折现率的确定

折现率是将未来的预期收益换算成现值的比率，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

##### 1) 选取对比公司

由于被评估单位非上市公司，无法直接计算其 Beta 系数，因此无法直接估算出其 CAPM，因此评估人员在上市公司中寻找一些在主营业务范围、经营业绩和资产规模等均与被评估企业相当或相近的上市公司作为对比公司，通过估算对比公司的 Beta 系数来估算被评估企业的 Beta 系数，并进而估算被评估企业的 CAPM。在选取对比公司时评估人员考虑了以下因素：

- ①对比公司所从事的行业或其主营业务为自来水的生产和供应业；
- ②对比公司近年的经营业绩与被评估企业相似；
- ③对比公司的资产规模要尽量与被评估企业相当；
- ④对比公司股票单一发行 A 股股票，并且至少有 2 年（24 个月）的上市历史，并且股票交易活跃；
- ⑤对比公司股票与选定的股票市场指标指数的 t 相关性检验要全部通过。

根据上述原则，评估人员选取了以下 4 家上市公司作为对比公司：

对比公司 1：兴蓉投资

成都市兴蓉投资股份有限公司，股票代码：000598.SZ

公司简介 公司是一家西部领先的城市环境综合服务商。主营城市供排水和环保业务，现供排水规模居西部首位；业务区域立足成都，面向全国，已成功拓展至西安、兰州、银川、深圳、海南等地。公司 2010 年、2011 年连续两年蝉联全国“环境企业竞争力大奖”，并被中国水网评为“2011 水业十大影响力企业”。

对比公司 2：武汉控股

武汉三镇实业控股股份有限公司 股票代码：600168.SH

公司是武汉市城建系统进行股份制改造的第一家上市公司，主营业务为城市给排水、污水综合治理、道路、桥梁、供气、供电、通讯等基础设施的投资、建

设和经营管理。公司下属的宗关水厂、白鹤嘴水厂在武汉市汉口地区的城市供水中占主导地位。公司在武汉市污水处理行业占用重要地位，旗下武汉市水净化厂是武汉市建设运行最早的二级污水处理厂。此外，公司还涉足房地产、基础设施投资管理等业务。

#### 对比公司 3：洪城水业

江西洪城水业股份有限公司，股票代码：600461.Sh

公司为一家主要从事自来水供应的企业，经营自来水供应、纯净水与水质净化剂生产与销售、城市污水处理等业务，拥有青云水厂、朝阳水厂、下正街水厂、长堽水厂四个水厂，在南昌市拥有垄断的供水业务。目前公司拥有国内外先进的制水工艺设施和自动化控制系统，同时拥有一流的水质监控手段和完善的质量保证体系，其水质稳定达到和超过国家生活饮用水标准。

#### 对比公司 4：南海发展

南海发展股份有限公司，股票代码：600323.sh

公司是一家专注于环境服务产业的上市公司，致力于为各地政府提供系统性环境服务方案，覆盖自来水供应、污水处理、固废处理全产业链。供水业务方面，公司目前拥有桂城水厂和南海第二水厂，控股佛山市南海九江自来水有限公司，供水水质一直达到并超过国家规定的水质标准。污水处理业务方面，公司通过 BOT、TOT 和委托运营等方式，拥有 18 个污水处理项目的特许经营权。固废处理业务方面，公司投资超过 20 亿元，建设了南海固废处理环保产业园。产业园规划建设了固体废物全产业链处理系统，包括前端的垃圾集中压缩转运系统；中端的生活垃圾焚烧处理系统、污泥干化焚烧处理系统；以及末端的渗滤液处理系统、飞灰处理系统，形成了由源头到终端完整的固体废物处理产业链。南海固废处理环保产业园以系统的整体规划，国际领先的建设标准，优于欧盟标准的排放指标，与一墙之隔的大学城及高档生活社区融为一体，已成为破解垃圾围城困境的南海样本，成为国内同行业标杆和典范。

上述对比公司经营业绩及股票波动率与标的指数（沪深 300 指数成分股）波动率相关性的 t 检验情况如下：

证券代码	000598.sz	600168.SH	600323.sh	600461.Sh
证券简称	兴蓉投资	武汉控股	南海发展	洪城水业
首发上市日期	1997-01-23	1998-04-27	2000-12-25	38139
最近60个月数据计算的Beta	1.0835	0.9901	0.699	0.925
Beta标准误差	0.1569	0.0179	0.0951	0.1274
样本点数量	60	60	60	60
T检验统计量	6.91	55.31	7.35	7.26
t检验结论	通过	通过	通过	通过

## 2) 被评估企业加权资金成本 (WACC) 的估算

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。在计算总投资回报率时, 第一步需要计算截至评估基准日, 股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步, 计算加权平均股权回报率和债权回报率。

股权回报率的确定:

为了确定股权回报率, 评估人员利用资本定价模型 (CAPM)。CAPM 是通常估算股权投资者期望收益率的方法。它可以用下列公式表述:

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rt$$

其中:

Re : 股权回报率

Rf : 无风险回报率

$\beta$  : Beta 风险系数

ERP : 市场风险超额回报率

Rt : 公司特有风险超额回报率

分析估算 CAPM, 评估人员采用以下几步:

第一步: 确定无风险收益率 Rf

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 5 年以上的国债, 并计算其到期收益率, 取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.52%。

第二步: 确定股权市场风险超额回报率 ERP

市场风险超额回报率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。参照国内外相关部门估算市场风险超额回报率的思路，利用 Wind 资讯查询系统估算 2011 年度中国股权市场风险超额回报率。

- ①收集沪深 300 成份股 2002-2011 年每年年末平均收益；
- ②计算 2002-2011 年每年年末无风险收益率；
- ③计算 2002-2011 年每年 ERP；
- ④计算 2002-2011 年每年 ERP 的平均值。

根据前十年市场统计数据进行分析,市场风险溢价率为 7.61%,相关数据见下表:

序号	年份	RM 算术平均值	RM 几何平均值	无风险收益率 RF (距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=RM 算术平均-RF	ERP=RM 几何平均-RF	无风险收益率 RF (距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年)	ERP=RM 算术平均-RF	ERP=RM 几何平均-RF
1	2002	7.45%	1.40%	3.00%	4.45%	-1.60%	2.74%	4.71%	-1.34%
2	2003	11.40%	5.69%	3.77%	7.63%	1.92%	3.14%	8.26%	2.55%
3	2004	7.49%	1.95%	4.98%	2.51%	-3.03%	4.64%	2.85%	-2.69%
4	2005	7.74%	3.25%	3.56%	4.18%	-0.31%	2.94%	4.80%	0.31%
5	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%	2.93%	33.75%	19.61%
6	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	33.09%	3.85%	52.07%	33.54%
7	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%	3.13%	24.63%	-2.56%
8	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%	3.54%	41.87%	13.35%
9	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%	3.83%	37.60%	11.27%
10	2011	35.80%	10.60%	3.98%	31.82%	6.62%	3.41%	32.39%	7.19%
11	平均值	27.71%	11.54%	3.93%	23.78%	7.61%	3.42%	24.29%	8.12%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此评估人员认为采用几何平均值计算得到 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估标的资产的持续经营期超过 10 年，因此评估人员认为选择 ERP=7.61%作为目前国内市场股权超额收益率期望值比较合理,即 2012 年度中国股权市场风险超额回报率为 7.61%。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数  $\beta$  (LeveredBeta)

$\beta$  被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其  $\beta$  值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司  $\beta$  为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。

利用 Wind 数据终端估算出对比公司的  $\beta$  值。

第四步：计算对比公司 UnleveredBeta 和估算被评估企业 UnleveredBeta

根据以下公式，分别计算对比公司的 UnleveredBeta：

### LeveredBeta

$$\text{UnleveredBeta} = \frac{\text{LeveredBeta}}{1 + (1 - T)(D/E)}$$

$$1 + (1 - T)(D/E)$$

式中：D：对比公司债权市场价值；

E：对比公司股权市场价值；

T：对比公司适用所得税税率；

将对比公司的 UnleveredBeta 计算出来后，可以取其平均值作为被评估企业的 UnLeveredBeta。

序号	证券代码	证券简称	付息负债合计 (D)	股权价值 (E)	D/E	年末所得 税率[年 度]	1/(1+(1- T)*D/E)	含资本 结构 因素的 Beta	不含资 本结构 因素的 Beta
1	000598.sz	兴蓉投资	1,884,208,188	6,498,108,640	0.2900	25	0.8214	1.0835	0.8900
2	600168.SH	武汉控股	852,000,000	2,885,121,000	0.2953	25	0.8187	0.9901	0.8106
3	600323.sh	南海发展	1,652,334,122	3,372,738,472	0.4899	15	0.7060	0.699	0.4935
4	600461.Sh	洪城水业	2,169,547,298	2,257,200,000	0.9612	25	0.5811	0.925	0.5375
算术平均值									0.6829

第五步：确定被评估企业的资本结构比率

经与被评估单位管理层沟通，评估基准日公司资本结构即为公司目标资产结构。

第六步：估算公司特有风险超额回报率  $R_t$

被评估单位特有风险主营集中在以下几个方面：

#### ①资产自有化率低的风险

滨海水业本部进行运营管理的输水管线共计 9 条，其中滨海水业拥有 3 条管线的所有权，1 条归滨海水业下属子公司天津龙达水务有限公司所有，其余 5 条管线由业主方建造，滨海水业拥有管线运营管理权。

与运营资产全部为公司自有资产相比较，滨海水业存在供水管线的运营模式不稳定，受托运营的管线及相关资产不能及时更新的风险。个别风险取值为 2%。

#### ②其他风险

滨海水业除了资产自由化低，还存在供水客户集中度较高等其他的一些特有风险。经综合分析被评估单位其他特有风险收益率为 1%。

经评估人员分析判断，公司特定风险取值合计为 3%。

第七步：计算被评估企业股权投资回报率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，计算出对被评估企业的股权期望回报率。

#### ① 债权回报率的确定

债权回报率实际上是债权人投资到被评估企业所期望得到的投资回报率。评估基准日被评估单位付息负债账面值为 372,500,000 元，其中 3 年期长期借款 212,500,000 元，2 年期长期借款 80,000,000 元，1 年期短期借款 80,000,000 元，加权平均年贷款利率为 6.15%。

被评估单位付息负债中近 80% 为 2 年以上的中长期贷款，评估基准日中国人民银行人民币公布的 1-3 年（含 3 年）贷款利率为 6.15%，与被评估单位加权平均年贷款利率一致。

经上述分析，债权回报率取值为 6.15%。

详细情况见附表 12《加权资金成本计算表》。

#### ② 加权资金成本 WACC 的确定

股权期望回报率和债权回报率加权平均计算总资本加权平均回报率，权重为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \times E/(D+E) + R_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

其中：

WACC：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：股权比率；

R<sub>e</sub>：期望股本回报率；

D/(D+E)：债权比率；

R<sub>d</sub>：债权期望回报率；

T：被评估企业适用所得税率。

### 5. 评估值测算过程与结果

根据上述预测，计算预测期内的企业自由现金流量，将各期现金流量折现，计算委估企业经营活动企业整体价值，减去付息负债的价值，即为经营活动股东全部权益价值。

### 6. 非经营性资产、溢余资产及负债的评估

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

本次评估非经营性资产、溢余资产及负债采用成本法评估结果，详细情况见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面金额	评估值	科目名称	账面金额	评估值
货币资金	82,402,937	82,402,937	应付账款	30,607,724	30,607,724
应收股利	3,440,000	3,440,000	其他应付款	68,184,000	68,184,000
其他应收款	182,119,909	182,119,909	负债合计	98,791,724	98,791,724
投资性房地产	3,681,100	6,147,855			
长期股权投资	289,941,396	378,362,637			
固定资产	76,758,118	73,167,696			
在建工程	35,522,235	38,033,413			
递延所得税资产	648,493	648,493			
资产类科目合计	674,514,189	764,322,940	溢余资产、非经营性资产及负债净值	575,722,464	665,531,215

长期股权投资明细见下表：

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	延伸评估结果	剔除金额	长期投资评估值
1	天津市德维投资担保有限公司	100	59,497,000.00	98,803,766.24	84,995,703.00	13,808,063
2	天津泰达水务有限公司	60	39,600,000	144,645,574		86,787,344
3	天津市安达供水有限公司	70	4,760,000	5,423,672		3,796,571
4	天津滨海新区投资控股有限公司	0.6	6,000,000	9,740,908,248.23		58,445,449
5	天津龙达水务有限公司	56.72	110,471,300	305,143,017	60,208,028	138,927,126
6	天津德维津港水业有限公司	51	1,020,000	5,388,244		2,748,005
7	天津瀚博管道工程有限公司	100	500,000	3,577,405		3,577,405
8	天津宜达水务有限公司	85	6,305,300	3,585,466		3,047,646
9	天津市南港工业区水务有限公司	49	46,787,796	107,146,539		52,501,804
10	天津市多源供水管理有限公司	100	5,000,000	4,882,842		4,882,842
11	天津市润达环境治理服务有限公司	100	10,000,000	9,840,382		9,840,382
	合计		289,941,396			378,362,637

说明：

1) 天津市滨海水业集团有限公司运营的原水管线中包括引滦入汉管线，该管线的产权属天津龙达水务有限公司所有。由于引滦入汉管线的价值已包含在滨

海水业本部收益法预测结果中，所以本次评估计算溢余资产-长期股权投资-天津龙达水务有限公司价值时扣除了引滦入汉管线评估值 60,208,028 元。

2) 滨海水业下属子公司天津市德维投资担保有限公司，滨海水业持有该公司 100% 股权，该公司主要资产为奥林匹克房产（房地证津字第 104030922109 号）。最近三年，德维担保没有开展担保业务，仅将房屋租赁给滨海水业本部使用，收取租金。根据滨海水业提供的资料，目前德维担保正在办理注销手续，该公司注销后，滨海水业将全部资产及负债收回，奥林匹克房产继续由滨海水业本部作为办公用房使用。本次评估费预测滨海水业本部管理费用时，未考虑房租支出，德维担保办公楼的价值已包含在滨海水业本部收益法预测结果中。

本次评估计算溢余资产-长期股权投资-天津市德维投资担保有限公司价值时扣除了奥林匹克房产评估值 84,995,703 元。

#### 4、资产评估结果

##### (1) 成本法评估结果

截止 2012 年 12 月 31 日天津市滨海水业集团股份有限公司评估前账面资产总额计人民币 115,045.99 万元，负债总额计人民币 63,649.66 万元，净资产总额计人民币 51,396.34 万元；评估后资产总额计人民币 155,016.68 万元，评估值比原账面值增 39,970.69 万元，增值率为 34.74 %；负债总额计人民币 63,649.66 万元，评估值比原账面值增加 0 万元，增值率为 0%；净资产计人民币 91,367.02 万元，净资产评估值与原账面值比较增加值计人民币 39,970.69 万元，增值率为 77.77 %。评估结果见下表：

#### 资产评估结果汇总表

单位:万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	39,473.56	39,732.96	259.40	0.66
2	非流动资产	75,572.43	115,283.72	39,711.29	52.55
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	13,414.51	13,414.51	-	-
6	长期股权投资	28,994.14	49,750.83	20,756.69	71.59
7	投资性房地产	368.11	614.79	246.68	67.01
8	固定资产	27,193.39	40,430.60	13,237.21	48.68
9	在建工程	4,417.71	4,668.83	251.12	5.68
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	407.14	6,342.47	5,935.33	1,457.81
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	712.58	61.69	-650.89	-91.34
18	递延所得税资产	64.85	-	-64.85	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>115,045.99</b>	<b>155,016.68</b>	<b>39,970.69</b>	<b>34.74</b>
21	流动负债	34,399.48	34,399.48	-	0.00
22	非流动负债	29,250.18	29,250.18	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>63,649.66</b>	<b>63,649.66</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>51,396.34</b>	<b>91,367.02</b>	<b>39,970.69</b>	<b>77.77</b>

## (2) 收益法评估结果

采用收益法评估天津市滨海水业集团股份有限公司股东全部权益价值为 99,468.27 万元，与原账面净资产比较增加值计人民币 48,071.93 万元，增值率为 93.53%。

## (3)、评估结论分析及最终评估结论

### 1) 评估结论分析

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	51,396.34	91,367.02	39,970.68	77.77%
收益法		99,468.27	48,071.93	93.53%
差异额		8,101.25		

成本法与收益法评估结果比较，相差 8,101.25 万元，差异率为 8.87%。

### 2) 最终评估结论

两种方法评估结果相差不大，收益法受市场环境条件变化的影响较大，预测主观性较强，企业面临政策、市场风险，上述风险很难在收益法评估中准确量化，相关经营指标的变化对评估后权益价值影响较大。

相比较而言，成本法评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对合理。因此采用成本法评估结果作为最终评估结论，即在评估基准日 2012 年 12 月 31 日天津市滨海水业集团股份有限公司股东全部权益评估价值为 91,367.02 万元。

### 5、本次交易标的与最近三十六个月评估差异情况的说明

2010 年天津市水务局引滦入港工程管理处以实物和货币资金出资，对天津市滨海水业集团股份有限公司进行增资，由天津华夏金信资产评估有限公司以 2010 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，并出具了“华夏金信评报字[2010]084 号”《资产评估报告》，该次评估结果最终采用成本法评估结果。2010 年 2 月 28 日天津市滨海水业集团股份有限公司净资产账面值为 19,175.39 万元，评估值为 35,043.95 万元，评估值比账面值增加 15,868.56 万元。

本次成本法评估值 91,367.02 万元，与 2010 年度评估值 35,043.95 万元比较，增加 56,323.07 万元，主要原因包括：

(1) 该期间内滨海水业净资产账面值发生较大变化。

本次评估基准日 2012 年 12 月 31 日滨海水业净资产账面价值为 51,396.34 万元，而截至 2010 年 2 月 28 日滨海水业净资产账面价值为 19,175.39 万元，本次评估基准日与增资评估基准日账面价值差异为 32,220.95 万元，两次基准日净资产账面价值差异的主要原因为前次评估完成后滨海水业增加注册资本，以及此期间实现的未分配利润累积所致。

(2) 评估差异具体分析

剔除期间内滨海水业账面净资产的变化，本次评估结果与 2010 年评估的差异情况见下表：

单位：元

科目	本次评估结果	2010 年度评估结果	增值额
长期股权投资	430,283,305.20	237,583,169.98	192,700,135.22
投资性房地产	6,147,855.00	4,974,389.64	1,173,465.36
房屋建筑物	18,500,848.74	3,402,521.95	15,098,326.79
构筑物	38,104,057.72	24,320,170.00	13,783,887.72
聚酯管线	196,182,682.00	213,049,680.00	-16,866,998.00
入塘管线	73,390,215.00	52,505,810.00	20,884,405.00

机器设备	28,615,412.50	12,673,135.00	15,942,277.50
土地	16,546,826.10	4,342,825.20	12,204,000.90
合计			254,919,500.49

如上表所示，本次评估较前次评估增值较大的资产主要为长期股权投资及入塘管线资产。

#### ①长期股权投资评估差异分析

长期股权投资评估结果对比见下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资成本	本次评估结果	2010年度评估结果	增加额
1	天津市德维投资担保有限公司	59,497,000.00	98,803,766.24	46,458,128.30	52,345,637.94
2	天津泰达水务有限公司	39,600,000.00	86,787,344.16	92,637,212.88	-5,849,868.72
3	天津市安达供水有限公司	4,760,000.00	3,796,570.57	4,774,962.37	-978,391.80
4	天津滨海新区投资控股有限公司	6,000,000.00	58,445,449.49	7,072,108.81	51,373,340.68
5	天津龙达水务有限公司	110,471,300.00	173,077,119.34	82,682,098.20	90,395,021.14
6	天津德维津港水业有限公司	1,020,000.00	2,748,004.62	1,064,661.80	1,683,342.82
7	天津瀚博管道工程有限公司	500,000.00	3,577,404.60	643,997.62	2,933,406.98
8	天津宜达水务有限公司	6,305,300.00	3,047,646.18	2,250,000.00	797,646.18
	合计				192,700,135.22

长期股权投资两次评估结果变化较大的包括：天津市德维投资担保有限公司、天津滨海新区投资控股有限公司及天津龙达水务有限公司。

#### A、天津滨海新区投资控股有限公司差异原因

滨海水业持有天津滨海新区投资控股有限公司股权比例为 0.6%，两次评估均按天津滨海新区投资控股有限公司账面净资产乘以持股比例确定评估值。评估结果产生差异的原因为天津滨海新区投资控股有限公司账面净资产在两次评估期间发生了较大的变化，主要为天津滨海新区建设投资集团有限公司将与滨海新区政府 2010 年签订的《政府采购协议》所含 5 个建设项目资产共计 840,246.03 万元回注给该公司，增加该公司工地资产的同时增加其所有者权益，调增其他资本公积，导致净资产增值较大。

#### B、天津龙达水务有限公司差异原因

龙达水务公司本次评估比上期评估结果差异较大的原因为：无形资产大幅度增值，系由于龙达水务拥有的坐落于汉沽区水厂路 39 号，证书编号“房地证津字

第 108031300331 号”，面积 241,835.60 平方米的划拨土地无账面价值，该土地使用权评估值为 5,528.36 万元，造成龙达水务无形资产大幅升值。此外，前次评估基准日至本次预估期间，龙达水务注册资本由 13,778 万元增至 17,864.23 万元，账面净资产增加亦造成评估增值。

### C、天津市德维投资担保有限公司

差异的主要原因为：德维担保拥有的相关房屋建筑物增值；本次评估时，通过股权转让，滨海水业所持德维担保股权比例由 80% 变为 100%，持股比例增加；前次评估时德维担保尚有 1,821.81 万元装修工程款未支付，评估时确认为应付账款。本次评估过程中经了解，上述装修工程款项已由房屋承租单位支付，德维担保不需支付上述款项，评估时未确认为负债。

### ② 入塘管线评估差异分析

单位：万元

序号	名称	2010 年评估结果			本次评估结果			增值额	
		原值	成新率	净值	原值	成新率	净值	原值	净值
1	入塘管线（二期）	17,595.82	15%	2,639.37	18,442.72	20%	3,688.54	846.9	1,049.17
2	入塘管线（一期）	17,408.05	15%	2,611.21	18,252.38	20%	3,650.48	844.33	1,039.27
	合计	35,003.87		5,250.58	36,695.10		7,339.02	1,691.23	2,088.44

#### A、原值增值分析

在两次基准日期间，人工费、材料费、机械台班费等重置成本均有所上升，因而固定资产重置全价增加。

#### B、成新率变化原因

依据《资产评估常用数据与参数手册》，管网经济寿命年限为 30 年，入塘管网一期和二期建于 1985 年，截止 2010 年已使用 25 年，尚可使用 5 年，年限法成新率为 16.67%。鉴于 2010 年度入塘管线建成时间较久，考虑其经年使用造成的损耗和老化程度导致供水能力下降，无法保证长期按设计供水能力运行，在 2010 年评估时该管线成新率取值为 15%。

截止 2012 年 12 月 31 日，入塘管线已使用 27 年。按照年限法，上述管线成新率为 10%，但成新率为 10% 的资产应为漏损严重，基本不可使用的不良资产。

2010 年度入塘管线以增资的形式投入到滨海水业后，滨海水业加强了对入塘管网的日常维护保养、维修工作，管网运营状况明显改善，供水能力增强，本次评估评估以年限法为基础，根据管线的材质及管线的实际运营状况，参考《资产评估常用数据与参数手册》的相关规定，成新率取 20%。

独立财务顾问兴业证券核查了标的公司及其子公司近三年发生的评估、改制、增资和股权转让情况，包括相关股权的估值、交易价格和单位交易价格，并与本次评估值进行差异比较和原因分析，经核查独立财务顾问认为：评估差异原因正常，相关解释合理，符合滨海水业及其子公司的实际情况。

#### **（十一）员工工资、社保及离退休、内退人员情况**

滨海水业及其子公司均实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等国家有关法律法规，结合实际情况，在平等自愿、协商一致的基础上与全体员工签订了劳动合同，同时为员工缴纳了社会保险。公司实行的劳动用工制度和社会保障制度均符合国家相关法律法规。最近三年滨海水业及其子公司不存在对在册员工工资、社保的欠缴情况。入港处出具了《关于执行劳动保障情况的承诺函》：“标的公司及其子公司依法参加社会保险和住房保障，已按《劳动法》、《劳动合同法》等规定，为员工依法缴纳各项强制性社会保险费和住房公积金。如有在交割日前未依法足额缴纳或支付的上述社会保险费和住房公积金等员工福利（已在账上计提的部分除外）的情形，且有权部门或权利人在任何时候要求标的公司或其子公司补缴，或对标的公司或其子公司处罚，或向标的公司或其子公司追索，本单位将全额承担该部分补缴、被处罚或被追索的支出及费用，且在承担后不向标的公司或其子公司追偿，保证标的公司或其子公司不会因此遭受任何损失。”

独立财务顾问兴业证券认为：上市公司不存在因本次交易承担置入资产相关员工工资、社保有关的隐形负债的风险。

此外，截至本报告书签署日，滨海水业及下属子公司无离退休人员和内退人员，因此本次交易不涉及置入资产的离退休人员和内退人员相关费用的处理问题。

独立财务顾问兴业证券对上述情况进行核查后认为：本次交易的置入资产即滨海水业及下属子公司无离退休人员和内退人员，因此本次交易不涉及置入资产的离退休人员和内退人员相关费用的处理问题。

#### **（十二）置入资产资金占用及担保情况**

本次交易置入资产为滨海水业100%股权。入港处、经管办、渤海发展基金均已承诺“合法持有且有权转让所持滨海水业的股权，所持滨海水业股权不存在任何质押、查封、冻结或其他任何限制转让的情形”。入港处、经管办、渤海发

展基金作为滨海水业股东，不存在以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用滨海水业资金的情形，亦不存在滨海水业向入港处、经管办、渤海发展基金提供担保的情形。

独立财务顾问兴业证券认为：经核查，滨海水业及其子公司不存在被入港处、经管办、渤海发展基金以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用资金的情形，亦不存在滨海水业及其子公司向入港处、经管办、渤海发展基金提供担保的情形。

### （十三）本次交易取得滨海水业其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况

本次重大资产重组的交易对方入港处、经管办和渤海发展基金合计持有滨海水业 100%的股权，本次交易不存在需要取得滨海水业其他股东同意的情形，亦不存在需要符合滨海水业公司章程规定的股权转让前置条件的情况。

## 三、置入资产涉及土地房产情况说明

### （一）土地房产概况

#### 1、房屋建筑物

截至本报告书签署日，滨海水业及控股子公司拥有房屋及建筑物 16 处，其中 15 处已取得相关权证，具体情况如下：

序号	权证号码	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	颁证日期
1	房地证津字第 124021300946 号	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	4,721.55	滨海水业	2013.2.4
2	房地证津字第 124021300904 号	宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧	1,583.3	滨海水业	2013.2.1
3	房地证津字第 109021301257 号	滨海新区大港红旗路 4585-186 号	2581.67	滨海水业	2013.2.26
4	房地证津字第 121021300238 号	宁河县北淮淀乡	2,316.23	滨海水业	2013.3.4
5	房地证津字第 103021300036 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1001	168.99	滨海水业	2013.1.5
6	房地证津字第 103021300034 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1101	168.99	滨海水业	2013.1.5
7	房地证津字第 103021300035 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1701	168.99	滨海水业	2013.1.5
8	房地证津字第 112021300132 号	津南区双桥河镇东嘴村	1,388.87	滨海水业	2013.1.7
9	房地证津字第 108031300331 号	滨海新区汉沽水厂路 39 号	6044.03	龙达水务	2013.1.25
10	房地证津字第 108031300231 号	滨海新区汉沽太平街 18 号	4,028.6	龙达水务	2013.1.14
11	房地证津字第 104031302291 号	南开区红旗南路 325 号	5,991.52	德维担保	2013.1.31
12	房地证津字第 124031303519 号	宝坻区尔王庄镇尔王庄村南	6051.43	龙达水务	2013.4.1
13	房地证津字第 113021304975 号	北辰区永定新河北	768.6	宜达水务	2013.4.11
14	房地证津字第 108031301352 号	滨海新区汉沽滨湖路 42 号	987.6	龙达水务	2013.4.11

15	房地证津字第 121031300893 号	宁河县丰台镇前棘坨村	4,615.56	泰达水务	2013.5.2
16	无	大港安达工业园	1,580.74	安达供水	

【注】序号 16 项房产未办理房地证，原因系安达供水取得该房屋建筑物所占用土地，是通过与大港开发区管委会签署供水协议时由大港开发区提供无偿使用，该部分土地及地上房屋建筑物原为滨海水业向大港安达工业园供水所用，由于该工业园已正式启用聚酯水厂，未来该部分土地及地上房屋建筑物将不作经营用途，经公司慎重考虑决定不对该部分土地及地上房屋建筑物办理房地合一证。该部分土地使用权不列入本次置入资产评估范围；该房屋建筑物已于 2012 年 12 月 31 日前入账，并列于本次资产评估范围。

## 2、土地使用权

截至本报告书签署日，滨海水业及控股子公司共拥有 15 宗土地使用权，均已取得土地使用权证，具体情况如下：

序号	权证号码	坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权 类型	土地用途	权利人	颁证日期
1	房地证津字第 124021300946 号	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	15,018.9	出让	公共设施用地	滨海水业	2013.2.4
2	房地证津字第 124021300904 号	宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧	12,687.9	出让	公共设施用地	滨海水业	2013.2.1
3	房地证津字第 109021301257 号	滨海新区大港红旗路 4585-186 号	23,262.7	出让	公共设施用地	滨海水业	2013.2.26
4	房地证津字第 121021300238 号	宁河县北淮淀乡	15,660	出让	公共设施用地	滨海水业	2013.3.4
5	房地证津字第 103021300036 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1001	21.4	出让	城镇住宅用地	滨海水业	2013.1.5
6	房地证津字第 103021300034 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1101	21.4	出让	城镇住宅用地	滨海水业	2013.1.5
7	房地证津字第 103021300035 号	河西区友谊北路合众大厦 B-1701	21.4	出让	城镇住宅用地	滨海水业	2013.1.5
8	房地证津字第 112021300132 号	津南区双桥河镇东嘴村	8,265.3	出让	公共设施用地	滨海水业	2013.1.7
9	房地证津字第 108031300331 号	滨海新区汉沽水厂路 39 号	241,835.6	出让	公共设施用地	龙达水务	2013.1.25
10	房地证津字第 108031300231 号	滨海新区汉沽太平街 18 号	10,821.6	出让	公共设施用地	龙达水务	2013.1.14
11	房地证津字第 104031302291 号	南开区红旗南路 325 号	4,015	出让	商业金融业用地	德维担保	2013.1.31
12	房地证津字第 124031303519 号	宝坻区尔王庄镇尔王庄村南	22,912	出让	工业用地	龙达水务	2013.4.1
13	房地证津字第 113021304975 号	北辰区永定新河北	16,741.1	出让	水工建筑用地	宜达水务	2013.4.11
14	房地证津字第 108031301352 号	滨海新区汉沽滨湖路 42 号	8,000.3	出让	公共设施用地	龙达水务	2013.4.11
15	房地证津字第 121031300893 号	宁河县丰台镇前棘坨村	25,759.5	出让	公共设施用地	泰达水务	2013.5.2

## (二)土地房产历史沿革

滨海水业及其子公司拥有的房产（包含土地）的历史沿革情况如下：

序号	名称	滨海水业及其子公司拥有土地房产的历史情况							截至本报告书出具日，滨海水业及其子公司拥有的土地房产情况					
		证号	土地 使用 权人	土地 使用 权类 型	用途	房屋所 有权人	坐落	权属时间段	证号	土地使 用人	土地使 用权类 型	用途	坐落	权属时间段
1	高庄 户	抵单国用 1999 字第 0296 号	天津市 塘沽自 来水公 司	划拨	公用设 施	无	宝坻县尔王 庄乡高庄户 村西南侧	1999.12.9-2013.1.21	房地证津字第 124021300904 号	滨海水业	出让	公共设 施用地	宝坻区尔王 庄镇高庄户 村西南侧	2013.2.1-2063.1.23
		房地证津字第 124011300495 号	天津市 塘沽自 来水有 限责任 公司	划拨	公共设 施用地	无	宝坻区尔王 庄镇高庄户 村西南侧	2013.1.22-2013.1.31						
2	合众 大厦 三套 房产	房权证河西字 第津 0123823 号	无	-	-	经管办	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1001	2005.10.31-2013.1.4	房地证津字第 103021300036 号	滨海水业	出让	城镇住 宅用地	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1001	2013.1.5-2082.12.14
		房权证河西字 第津 0123817 号	无	-	-	经管办	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1101	2005.10.31-2013.1.4	房地证津字第 103021300034 号	滨海水业	出让	城镇住 宅用地	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1101	2013.1.5-2082.12.14
		房权证河西字 第津 0123818 号	无	-	-	经管办	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1701	2005.10.31-2013.1.4	房地证津字第 103021300035 号	滨海水业	出让	城镇住 宅用地	河西区友谊 北路合众大 厦 B-1701	2013.1.5-2082.12.14

3	东嘴泵站	津津南字第00576号	无	-	加压泵站	入港处	津南区双桥河乡东嘴村	1993.4.12-2013.1.6	房地证津字第120213002132号	滨海水业	出让	公共设施用地	津南区双桥河镇东嘴村	2013.1.7-2062.12.2
		津津南单国用2007第203号	入港处	划拨	泵站	无	津南区双桥河镇东泥沽村、东嘴村、海河北	2007.12.17-2013.1.6						
4	港西水厂	房地证津字第109051200134号	入港处	划拨	公共设施用地	无	大港区防洪大堤南万亩水库西	2012.4.19-2013.2.25	房地证津字第109021301257号	滨海水业	出让	公共设施用地	滨海新区大港红旗路4585-186号	2013.2.26-2063.1.20
5	宜达水务	北辰国用94更字第0013号	天津市引滦工程管理局	划拨	场区	无	永定新河北	1994.3.10-2013.4.10	房地证津字第113021304975号	宜达水务	出让	水工建筑用地	北辰区永定新河北	2013.4.11-2063.3.28
6	入汉泵站	坻民国用1999字第0204号	经管办	划拨	工业	无	宝坻县尔王庄乡尔王庄村南	1999.6.30-2013.3.31	房地证津字第124031303519号	龙达水务	出让	工业用地	宝坻区尔王庄镇尔王庄村南	2013.4.1-2063.3.27
7	奥体办公楼	房地证津字第104030922109号	德维担保	出让	文体用地	无	南开区红旗南路325号	2009.8.11-2013.1.30	房地证津字第104031302291号	德维担保	出让	商业金融业用地	南开区红旗南路325号	2013.1.31-2045.2.15
8	小宋庄泵站	坻单国用2001字第005号	入港处	划拨	市政公用设施	无	天津市宝坻县尔王庄乡尔王庄村	2001.4.23-2013.2.4	房地证津字第124021300946号	滨海水业	出让	公共设施用地	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	2013.2.4-2063.1.23
9	龙达水厂	房地证津字第108051200132号	龙达水务	划拨	公共设施用地	无	汉沽区水厂路39号	2012.7.2-2013.1.24	房地证津字第108031300331号	龙达水务	出让	公共设施用地	滨海新区汉沽水厂路39号	2013.1.25-2063.1.17
10	龙达办公楼	房地证津字第108011003743号	龙达水务	划拨	公共设施用地	无	汉沽区太平街18号	2010.7.9-2013.1.13	房地证津字第108031300231号	龙达水务	出让	公共设施用地	滨海新区汉沽太平街18号	2013.1.14-2062.12.26

11	北淮淀泵站	宁国用97字第0024号	天津市塘沽自来水公司	划拨	公用服务	无	宁河县北淮淀乡潮白河西	1997.1.28-2013.3.3	房地证津字第121021300238号	滨海水业	出让	公共设施用地	宁河县北淮淀乡	2013.3.4-2063.1.20
		津宁单位字第00904号	无	-	加压泵站	天津市自来水公司塘沽分公司	宁河县北淮淀乡	1996.1.17-2013.3.3						
12	茶淀泵站	2009年开始建设	龙达水务	-	-	无	滨海新区汉沽滨湖路42号	2013.4.10	房地证津字第108031301352号	龙达水务	出让	公共设施用地	滨海新区汉沽滨湖路42号	2013.4.11-2063.4.1
13	泰达岳龙水厂	2003年6月开始建设	泰达水务	-	-	无	宁河县丰台镇前棘坨村	2003.6-2013.5.1	房地证津字第121031300893	泰达水务	出让	公共设施用地	宁河县丰台镇前棘坨村	2013.5.2-2063.4.27

### (三) 土地房产会计处理情况

截至本次交易的审计、评估基准日（2012年12月31日），滨海水业及其子公司土地房产的会计处理情况如下表所示：

#### 1、列入无形资产的土地使用权

序号	权证号码	坐落	取得方式	入账依据	科目	原值(元)	净值(元)	折旧/摊销年限
1	房地证津字第124021300904号	宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧	大股东增资	评估价值	无形资产—土地使用权	2,385,325	2,236,242	50年
2	房地证津字第121021300238号	宁河县北淮淀乡	大股东增资	评估价值	无形资产—土地使用权	1,957,500	1,835,156	50年

#### 2、列入固定资产的土地使用权及房屋建筑物

序号	权证号码	坐落	取得方式	入账依据	科目	原值(元)	净值(元)	折旧/摊销年限
1	房地证津字第124021300904号	宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧	大股东增资	评估价值	固定资产—房屋建筑物	1,286,551	1,009,055	10年
2	房地证津字第109021301257号	滨海新区大港红旗路4585-186号	自建资产	在建工程账面价值转固	固定资产—房屋建筑物	11,041,431	9,981,454	20年
3	房地证津字第121021300238号	宁河县北淮淀乡	大股东增资	评估价值	固定资产—房屋建筑物	2,115,971	1,657,023	10年
4	房地证津字第108031300331号	滨海新区汉沽水厂路39号	股东投资注入	评估价值	固定资产—房屋建筑物	14,896,350	11,203,331	20年
5	房地证津字第108031300231号	滨海新区汉沽太平街18号	自建资产	在建工程账面价值转固	固定资产—房屋建筑物	21,873,239	18,665,573	30年
6	房地证津字第124031303519号	宝坻区尔王庄镇尔王庄村南	股东投资注入	评估价值	固定资产—房屋建筑物	5,818,457	4,088,899	20年
7	房地证津字第113021304975号	北辰区永定新河北	自建资产	在建工程账面价值转固	固定资产—房屋建筑物	13,214,733	12,238,957	20年
8	房地证津字第108031301352号	滨海新区汉沽滨湖路42号	自建资产	在建工程账面价值	固定资产—房屋建筑物	12,715,787	12,715,787	--
9	房地证津字第121031300893号	宁河县丰台镇前棘坨村	自建资产	在建工程账面价值转固	固定资产—房屋建筑物	15,568,582	12,936,860	20年
10	无	大港安达工业园	自建资产	在建工程账面价值转股	固定资产—房屋建筑物	1,636,420	1,345,696	20年

#### 3、列入投资性房地产的土地使用权及房屋建筑物

序号	权证号码	坐落	取得方式	入账依据	科目	原值(元)	净值(元)	折旧/摊销年限
1	房地证津字第	河西区友谊北路合	股东抵债	商定价值	投资性	3,741,027	3,681,100	30年

	103021300036号	众大厦 B-1001			房地产			
2	房地证津字第103021300034号	河西区友谊北路合众大厦 B-1101	股东抵债	商定价值	投资性房地产			30年
3	房地证津字第103021300035号	河西区友谊北路合众大厦 B-1701	股东抵债	商定价值	投资性房地产			30年
4	房地证津字第104030922109号	南开区红旗南路325号	子公司购买	市场价值	投资性房地产	48,247,746	41,144,745	30年

以下资产由于相关权属证明于基准日后取得，在 2012 年 12 月 31 日滨海水业及其子公司财务报表上无账面价值，截至基准日未进行会计处理。

### 1、土地使用权

序号	权证号码	坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	权利人	颁证日期
1	房地证津字第124021300946号	天津市宝坻县尔王庄乡尔王庄村	15,018.9	出让	滨海水业	2013.2.4
2	房地证津字第109021301257号	滨海新区大港红旗路4585-186号	23,262.7	出让	滨海水业	2013.2.26
3	房地证津字第112021300132号	津南区双桥河镇东嘴村	8,265.3	出让	滨海水业	2013.1.7
4	房地证津字第108031300331号	汉沽区水厂路39号	241,835.6	出让	龙达水务	2013.1.25
5	房地证津字第108031300231号	汉沽区太平街18号	10,821.6	出让	龙达水务	2013.1.14
6	房地证津字第124031303519号	宝坻县尔王庄乡尔王庄村南	22,912	出让	龙达水务	2013.4.1
7	房地证津字第108031301352号	滨海新区汉沽滨湖路42号(茶淀泵站)	8,000.3	出让	龙达水务	2013.4.11
8	房地证津字第121031300893号	宁河县丰台镇前棘坨村	25,759.5	出让	泰达水务	2013.5.2
9	房地证津字第113021304975号	北辰区永定新河北	16,741.1	出让	宜达水务	2013.4.11

### 2、房屋建筑物

序号	权证号码	房屋名称	坐落	房屋面积	权利人	颁证日期
1	房地证津字第124021300946号	小宋庄泵站房屋-变电站	宝坻区尔王庄	1,659.76	滨海水业	2013.2.4
2		小宋庄泵站房屋-车库及检修室	镇尔王庄村	154.33		
3	房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋	津南区双桥河镇东嘴村	1,388.87	滨海水业	2013.1.7

#### （四）本次重组中土地房产的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

##### 1、房屋及建筑物的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

本次评估的房屋建筑物分为两类，一类为固定资产，另一类为投资性房地产，具体评估情况如下：

##### （1）固定资产——房屋建筑物的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

滨海水业及其子公司拥有的固定资产类房屋建筑物共计 12 处，本次涉及该 12 处房产的评估依据如下：

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《资产评估准则——不动产》；
- ③ 《房地产估价规范》中华人民共和国标准 GB/T 50291—1999；
- ④ 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984 年 11 月 8 日）；
- ⑤ 天津市建设管理委员会 2008 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》；
- ⑥ 天津市建设工程定额管理研究站和市建设工程造价管理协会发布的 2012 年 12 月《天津市工程造价信息》。

本次固定资产类房屋建筑物采用成本法评估。具体评估结果如下：

单位：元

序号	权证号码	账面价值	评估价值	增值额	增值率	评估方法
1	房地证津字第 124021300946 号	-	6,648,674	6,648,674	-	成本法
2	房地证津字第 124021300904 号	1,009,055	1,417,101	327,492	32%	成本法
3	房地证津字第 109021301257 号	9,981,454	6,943,420	-3,038,033	-	成本法
4	房地证津字第 121021300238 号	1,657,023	2,120,923	463,900	28%	成本法
5	房地证津字第 112021300132 号	-	1,370,730	1,370,730	-	成本法
6	房地证津字第 108031300331 号	11,203,331	14,140,945	2,937,614	26%	成本法
7	房地证津字第	18,665,573	16,988,353	-1,677,220	-	成本法

	108031300231 号						
8	房地证津字第 124031303519 号	4,088,899	11,222,079	7,133,180	174%	成本法	
9	房地证津字第 113021304975 号	12,238,957	9,945,787	-2,293,170		成本法	
10	房地证津字第 108031301352 号	12,715,787	13,987,366	1,271,579	10%	成本法	
11	房地证津字第 121031300893 号	12,936,860	14,832,636	794,113	6%	成本法	
12	无	1,345,696	1,916,094	570,398	42%	成本法	

由于该房屋建筑物类采用成本法评估，因此未按市场法筛选同类可比资产转让价格进行比较分析。

(2) 投资性房地产的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

1) 投资性房地产的评估方法、评估依据、评估结果

滨海水业及其子公司拥有的投资性房地产共计 4 处，本次涉及该 4 处房产的评估依据如下：

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- ② 《资产评估准则——不动产》
- ③ 中国资产评估协会中评协[2009]211 号《投资性房地产评估指导意见(试行)》；
- ④ 《房地产估价规范》中华人民共和国标准 GB/T 50291—1999
- ⑤ 周围类似房地产市场价格

本次投资性房地产采用市场法评估。具体评估结果如下：

单位：元

序号	权证编号	房屋名称	建筑 面积	成本单价 (元/M <sup>2</sup> )	账面价值	评估价值	增减值	增值率	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估方法
1	房地证津字第 103021300036 号	合众大厦 B-1001 办公用 房	168.99	9,159.93	3,681,100	2,054,918	2,466,755	67.01%	12,160	市场法
2	房地证津字第 103021300034 号	合众大厦 B-1101 办公用 房	168.99	9,159.93		2,054,918			12,160	市场法

3	房地证津字第 103021300035号	合众大厦 B-1701办公用 房	168.99	9,159.93		2,038,019			12,060	市场法
4	房地证津字第 104030922109号	德维担保房产	5,991.52	8,052.67	41,144,745	84,995,703	43,850,958	106.58%	14,186	市场法

## 2) 投资性房地产的评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

①合众大厦三处房产（房地证津字第 103021300036 号、103021300034 号、103021300035 号）

该处投资性房地产采用市场法进行评估，最终评估单价为 12,160 元/平方米，因三处房产面积相同，房地产评估值均为 2,054,918 元。

同类资产转让价格如下：

房产名称	合众大厦 B-1001 办公用房	实例一：	实例二：	实例三
坐落	合众大厦 10 层	合众大厦 18 层	合众大厦 8 层	合众大厦 13 层
单价(元/m <sup>2</sup> )	12,160	13,018	12,712	12,812

②德维担保房产

该处投资性房地产采用市场法进行评估，最终评估单价为 14,186 元/平方米，房地产评估值为 84,995,703 元。

同类资产转让价格如下：

房产名称	德维担保房产	实例一：	实例二：	实例三
坐落	南开区红旗南路 325 号	宾水西道与凌宾路交口西南侧奥城商业广场办公楼	宾水西道与凌宾路交口西南侧奥城商业广场办公楼	宾水西道与凌宾路交口西南侧奥城商业广场办公楼
单价(元/m <sup>2</sup> )	14,186	13,018	12,712	12,812

## 2、土地使用权的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

(1) 本次置入资产涉及土地使用权的评估依据

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- ② 《资产评估准则——不动产》
- ③ 中国资产评估协会中评协[2009]211 号《投资性房地产评估指导意见(试行)》
- ④ 《房地产估价规范》中华人民共和国标准 GB/T 50291—1999

⑤周围类似房地产市场价格

(2) 土地评估方法、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

①房地证津字第 124021300946 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 207 元/平方米，宗地评估值为 3,108,912 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津宝(挂) 2010-278	津宝(挂) 2010-290	津宝(挂) 2010-237
地址	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	宝坻区九园工业园 兴旺道南侧	宝坻区口东镇示范 园区广仓道北侧	宝坻区口东镇 示范园区
单价(元/m <sup>2</sup> )	207	219	205	205

②房地证津字第 124021300904 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 102 元/平方米，宗地评估值为 1,294,166 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津宝(挂) 2010-278	津宝(挂) 2010-290	津宝(挂) 2010-237
地址	宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧	宝坻区九园工业园 兴旺道南侧	宝坻区口东镇示范 园区广仓道北侧	宝坻区口东镇 示范园区
单价(元/m <sup>2</sup> )	102	219	205	205

评估单价与案例单价比较，单价较低的原因为：该宗土地为划拨地，评估值中扣除了土地出让金政府净收益。

③房地证津字第 109021301257 号土地

该宗土地采用市场比较法进行评估，最终评估结果为 336 元/平方米，宗地评估值为 7,816,267 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津宾大(挂) 2011-31	津宾大(挂) 2011-30	津宾大(挂) 2011-29
地址	滨海新区大港红旗路 4585-186 号	滨海新区大港安港 一路西侧、国安二 道南侧	滨海新区大港安港 一路西侧、国安二 道南侧	滨海新区大港李 港铁路南、安港一 路西侧
单价(元/m <sup>2</sup> )	336	358	351	354

④房地证津字第 121021300238 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 99 元/平方米，宗地评估值为 1,550,340 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津宁（挂） G2011-40 号	津宁（挂） G2011-51 号	津宁（挂） 2012-33 号
地址	宁河县北淮淀乡潮白河西	宁河县大北涧沽镇大北涧沽村	宁河县潘庄镇白庙村地块	宁河县苗庄镇大沙窝村
单价（元/m <sup>2</sup> ）	99	175	193	170

评估单价与案例单价比较，单价较低的原因为：2013 年 3 月 4 日，被评估单位对该宗土地办理土地使用权出让手续，取得了新的天津市房地产权证（房地证津字第 121021300190 号），办理土地使用权出让手续时实际缴纳的土地出让金政府净收益金额为 1,269,000 元，折合每平方米 81 元，评估值中扣除了上述土地出让金政府净收益。

⑤房地证津字第 103021300036 号、103021300035 号、103021300034 号土地

该三宗地为合众大厦办公用房坐落的土地，其价值包含在合众大厦办公用房评估值中。合众大厦为投资性房地产，采用市场法评估，房地价值合一。

⑥房地证津字第 112021300132 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 336 元/平方米，宗地评估值为 2,777,141 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津南（挂） G2012-06 号	津南（挂） G2011-41 号	津南（挂） G2011-42 号
地址	津南区双桥河镇东嘴村	津南区辛庄镇	天津海河工业区北闸口镇	天津海河工业区北闸口镇
单价（元/m <sup>2</sup> ）	327	336	336	336

⑦房地证津字第 108031300331 号土地

该宗地由于周边无类似交易案例，采用基准地价系数修正法确定评估值，评估单价为 327 元/平方米，宗地评估值为 79,080,241.00 元。

⑧房地证津字第 108031300231 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 453 元/平方米，宗地评估值为 4,902,185.00 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津滨汉（挂） G2011-07 号	津滨汉（挂） G2012-04 号	津滨汉（挂） G2011-04 号
地址	滨海新区汉沽 太平街 18 号	汉沽营城工业区紫 东街以北、七号路 以西	天津市汉沽杨家 泊镇工业区	汉沽杨家泊镇芦 堂路以北
单价（元/m <sup>2</sup> ）	453	385	376	417

评估结果比周边案例比较，价格较高的主要原因为被评估宗地的土地级别为滨海 6 级，周边案例的土地级别均为滨海 7 级。

⑨房地证津字第 104031302291 号土地

该宗地为滨海水业办公用房坐落的土地，其价值包含在办公用房评估值中。该处房产为投资性房地产，采用市场法评估，房地价值合一。

⑩房地证津字第 124031303519 号土地

该宗地由于周边无类似交易案例，采用基准地价系数修正法确定评估值，评估单价为 228.90 元/平方米，宗地评估值为 1,831,209.00 元。

⑪房地证津字第 113021304975 号土地

该宗地由于周边无类似交易案例，采用基准地价系数修正法确定评估值，评估单价为 158.2 元/平方米，宗地评估值为 3,624,678.00 元。

⑫房地证津字第 108031301352 号土地

该宗土地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估，最终评估单价为 217.70 元/平方米，宗地评估值为 3,644,537.00 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	津辰口（挂） G2012-027 号	津辰风（挂） G2011-040 号	津辰张（挂） G2012-011 号
地址	永定新河北	北辰区双口镇津永公 路延长线北侧	天津风电产业园	北辰区大张庄镇
单价（元/m <sup>2</sup> ）	217.70	334	355	358

评估单价与周边案例比较价格较低的原因为：被评估单位宗地为划拨用地，需要扣除 30%的土地出让金政府净收益。

⑬房地证津字第 121031300893 号土地

改宗土地采用市场法和成本逼近法两种方法进行评估，最终评估单价为 122

元/平方米，宗地评估值为 3,142,659.00 元。

同类资产转让价格如下：

宗地编号	被评估土地	天津市岳川食品厂	天津市天祥水产有限责任公司	天津市宁河县华丰苇制品有限公司
地址	天津市宁河县丰台镇前棘坨村北	宁河县岳龙镇岳龙村	宁河县苗庄镇大沙窝村	宁河县丰台镇丰李公路西侧
单价（元/m <sup>2</sup> ）	122	170	170	170

评估单价与案例单价比较，单价较低的原因为：被评估单位土地为划拨地，评估结果中扣除了 30%的土地出让金政府净收益。

### （五）安达供水所使用土地房产未取得相关权证事项的说明

#### 1、《大港安达工业园供水协议书》的签署背景及主要条款

大港经济开发区安达工业园占地 4 平方公里，是天津市大港区经济发展的重要增长点，安达供水所运营供水管线距该园区取水泵站仅 400 余米，为充分利用水资源，为大港区经济发展提供更广泛的服务，本着互惠互利的原则，经双方协商达成合作意向，天津市大港经济开发区管委会与天津市安达供水有限公司于 2004 年签订了《大港安达工业园供水协议书》。协议约定，安达供水为大港经济开发区管委会提供可持续的优质水源保障，水价执行天津市自来水价格标准，大港经济开发区管委会负责提供 40 亩的水厂建设用地，并办理相关土地使用权手续。

自上述协议签署至今，安达供水已在该地块上完成了水厂建设，供水业务持续正常开展。按照双方在协议中的约定，大港经济开发区负责提供安达供水水厂建设和运营所使用的土地，并办理相关土地使用权手续。由于协议签署至今当地政府部门尚未完成该地块的土地收购储备工作，故该地块一直不具备办理土地使用权证的条件，安达供水及大港经济开发区管委会对安达供水利用该地块实施水厂建设及运营事项均未提出异议。

#### 2、该地块如不再允许安达供水无偿使用的影响、风险及拟采取的应对措施

由安达供水负责运营的聚酯水厂工程已于 2013 年初试供水，聚酯水厂的供水范围覆盖大港安达工业园。安达供水坐落于无证土地上水厂的供水任务逐步过渡由聚酯水厂提供。原水厂主要用于增强公司的供水保障能力以应对未来供水需求的增长。由于滨海水业已具备利用聚酯水厂的供水能力保证安达工业园的正常

供水需求的能力，因此，对该地块的使用不会产生依赖，该地块对公司的正常生产经营影响较小。该地块如不再允许滨海水业无偿使用，公司将根据成本效益原则，做出合理经营决策，以保障公司的经营业绩。

### 3、安达供水该地块房屋建筑物评估情况

#### (1) 房屋建筑物用途及概况

本次评估房屋包括办公房、厂房和附属用房等，用途为安达水厂生产、经营管理，建筑结构均为分别为砖混结构、钢结构。构筑物及配套设施包括，道路、围墙、大门、室外给排水、和室外电缆等,均为安达水厂

本次评估建（构）筑物坐落于大港开发区安达工业园内。其四至为：东临新康电动车公司，南临空地，西临立达大街、北临安裕路。厂院内共有各类房屋建筑物共 14 项，总建筑面积 1,580.74 平方米；该评估资产为天津安达供水有限公司生产、办公和附属用房；构筑物及配套设施共 13 项。建筑物、构筑物陆续建成于 2004 年至 2009 年。

以上房屋建筑物办公房为精装修，其他建筑物均为普通装修。附属设备设施有上下水和动力、照明电源。房屋建筑物使用、维护、保养情况较好。建筑物结构完好，无下沉、变形及开裂等现象，可以正常使用。

#### (2) 资产核实的方法和结果

评估小组于 2013 年 1 月 11 日进入现场，评估人员首先对照建筑物评估明细表所列的项目与实物进行核对，包括：建筑物数量、建筑面积、建成时间、权属情况及后期是否进行过改造、修缮及装修等，对于发现的漏项和错项要求被评估单位进行补充和更正。在此基础上工程技术人员对房屋和构筑物进行了逐项勘察。勘察中主要依靠观察法，没有使用任何仪器，凭借技术人员的经验，通过对建筑物的直接的观察，以建筑物有无变形、开裂，来判断基础是否下沉、结构是否异常；以屋顶有无渗漏，判断屋面防水是否损坏；对门窗观察其开启是否灵活、油漆是否脱落；对内外装修、地面观察其有无裂缝、空鼓、碱蚀、脱落；对上下水管道、配件、电器、灯具等观察其外观新旧程度和使用是否灵活有效。通过观察、判断对各部位的新旧程度给予相应的分数。

以上观察、判断仅限于对建筑物外表的观查，仅为评估时使用。评估人员不对上述建筑物、构筑物的内在工程质量是否存在隐患以及是否达到国家规定的质

量标准做出任何承诺。

### （3）房屋建筑物的产权状况

本次评估的房屋建筑物所占用的土地由大港开发区提供使用，委估房屋建筑物未取得房屋所有权证或建设工程规划许可证等产权证明文件，仅依据被评估单位提供的未办理房产证的说明和资产实际坐落地点及目前状况，了解该项评估资产权属。

以上评估所有无证的房屋建筑面积共计为 1,580.74 平方米。

### （4）评估依据

- 1) 被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表；
- 2) 被评估单位提供的未办房产证的说明；
- 3) 评估房屋和土地的实际状况和周边情况勘察、询问记录；
- 4) 被评估单位提供的部分工程建设合同、协议、部分付款凭证；
- 5) 按国家标准 GB50500-（2008）《建设工程量清单计价规范》、2008 年《天津建设工程计价办法》、天津市 2008 年《建筑工程预算基价》、《装饰装修工程预算基价》和《安装工程预算基价》及建筑、装饰装修及安装等专业的《工程量清单计价指引》；
- 6) 被评估单位提供的厂区建筑平面图、废水回收池施工图及评估人员了解和搜集的有关资料；
- 7) 天津市现行的建筑安装工程前期及其他费用的有关标准；
- 8) 中国人民银行现行的贷款利率标准；
- 9) 管网的工程结算和竣工图纸；
- 10) 2008 年《天津市市政工程预算基价》、《天津市市政工程工程量清单计价指引》、《市政工程量清单常用数据手册》；
- 11) 天津市建设工程定额管理研究站,天津市建设工程造价管理协会发布的 2012 年 12 月份《天津工程造价信息》；
- 12) 施工现场情况、工程特点及施工的常规做法；
- 13) 其他相关资料。

### （5）评估方法的选择

根据评估对象的实际情况及特点，结合本次资产评估目的，评估中采用重置

成本法对房屋建筑物、构筑物及管道沟槽进行估算。

#### (6) 估价测算过程

根据现场勘察记录,结合所评估的建(构)筑物结构特征、装修标准和附属设备配套情况,依据委托方提供的有关工程合同、结算和各种工程费用支出明细和天津市现行的《建筑工程预算基价》、《装饰装修工程预算基价》和《安装工程预算基价》、建筑材料市场价格及工程的预(结)算造价资料,并按现行标准考虑其前期费用、其他费用、管理费、资金成本等必要的费用,计算出建筑物于评估基准日时点的重置全价。

##### 1) 重置成本的计算

重置成本包括:建安综合造价、前期和其他费用、建设单位管理费、建设期资金成本。

计算公式为:重置成本=建安综合造价 $\times$ (1+前期和其他费用的费率) $\times$ (1+建设单位管理费费率) $\times$ (1+建设期资金成本)

①建安综合造价,按建筑物的实物工程量,参考委托方提供的投标报价资料、现行的建安市场价格和天津市 2008 年《建筑工程预算基价》、《装饰装修工程预算基价》和《安装工程预算基价》及《工程计价办法》及各专业《工程量清单计价指引》进行估算;

②前期和其他费用包括:可行性研究费、环评费、勘察设计费、工程监理费、招投标服务费及其他费用等,费率=7.62%;;

③建设单位管理费=(a+b) $\times$ 1.50%;

④资金成本(贷款利息)按中国人民银行现行利率考虑,根据委估资产的总体规模,工程建设周期按一年,并假设建设资金在建设期内均匀投入,贷款利息按中国人民银行 2012 年 7 月 6 日公布的人民币贷款利率标准(一年期,年利率=6.00%)计算。贷款利息=6.00% $\times$ 1/2。

##### 2) 成新率的确定

对成新率的确定,采用综合法予以确定。根据建设部《房屋完损等级鉴定标准》,结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况,采用观察法分别对各分部工程进行打分。再依据各部位在建筑物中所占的权重,分别计算出各部位的实际得分,进行加和,得出观察法成新率(占 60%);参照建筑物的设计使用年限、

已使用年限，按照年限法公式计算出年限法成新率(占 40%)。

年限法成新率=(1-已使用年限/设计使用年限)×100%

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

对隐蔽工程根据设计使用年限、已使用年限和剩余使用年限，采用年限法确定成新率。

### 3) 评估净值的确定

评估净值=重置全价×成新率

### (7) 评估结果

单位：元

项目	帐面原值	帐面净值	评估后原值	评估后净值
房屋建筑物	2,026,575.80	1,345,695.89	2,193,019.00	1,916,094.00

### (8) 评估增减值分析

1) 本次评估建（构）筑物和大部分管网建造时间较早，当时的建造成本较低，而评估是按照基准日的建筑市场的价格标准计算的，其建筑材料、人工费等价格有了增长，造成评估增值。

2) 被评估房屋建筑物和构筑物按照财务制度计提折旧，由于多数建（构）筑物建成时间较早，其账面净值较低。而评估时按照资产评估的有关规定和评估建（构）筑物的实际状况，重新计算了成新率，造成评估增值。

## 四、置入资产涉及输水管线情况说明

### (一) 滨海水业及子公司输水管线概况

截至本报告书签署日，由滨海水业及其控股子公司进行运营管理的原水输水管线共计 10 条，其中滨海水业拥有 3 条管线的所有权，分别是：引滦入石化（聚酯）管线、引滦入塘管线、引滦入塘管线（二线）；滨海水业控股子公司龙达水务、泰达水务分别拥有引滦入汉管线、岳龙管线的所有权；其余 5 条管线由业主方建造，滨海水业拥有管线运营管理权，分别是：引滦入港管线、引滦入开发区管线、引滦入开发区备用管线、引滦入开发区逸仙园管线、南水北调津滨管线。此外，滨海水业与子公司龙达水务签署协议，拥有龙达水务所属引滦入汉管线的运营管理权。

## 1、滨海水业及下属子公司自有输水管线情况

序号	管线名称	管线长度 (千米)	所有权人
1	引滦入石化（聚酯）管线	112.50	滨海水业
2	引滦入塘管线（一线）	51.32	滨海水业
3	引滦入塘管线（二线）	51.36	滨海水业
4	引滦入汉管线	44.46	龙达水务
5	岳龙管线	69.8	泰达水务

## 2、滨海水业受托运营输水管线情况

根据滨海水业与业主方签订的管线委托管理及维护协议的规定，滨海水业拥有管线运营权的期限一般为 20 年，在此期间享有管线的运营、维护、管理权利，业主不得以任何方式处置托管资产或设置权利负担，包括但不限于出售、托管、改变用途、更改设计、为自身或第三方提供担保、抵押、优先权等，滨海水业按照约定指标向业主提供原水并保证供水安全。

滨海水业与管线业主单位签订的委托管理协议基本情况如下表：

序号	管线名称	管线长度 (千米)	所有权人	运营管理人	运营权期限
1	引滦入港管线	32.02	天津军粮城发电有限公司 天津钢管集团股份有限公司 中石化股份有限公司天津分公司 烯烃部 大港油田供水公司	滨海水业	2008.3.31 至 2028.3.30
2	引滦入开发区管线及备用 管线	118.13	天津经济技术开发区管理委员会	滨海水业	2009.7.1 至 2029.6.30
3	引滦入开发区逸仙园管线	44	天津经济技术开发区管理委员会	滨海水业	2009.1.1 至 2028.12.31
4	南水北调津滨管线	42.94	天津水务投资集团有限公司	滨海水业	2009.12.31 至 2014.12.31
5	引滦入汉管线	44.46	天津龙达水务有限公司	滨海水业	2010.1.1 至 2019.12.31

## （二）输水管线历史沿革情况

## 1、自有管线历史沿革

### (1) 引滦入石化（聚酯）管线

引滦入石化（聚酯）管线工程系经天津市发展计划委员会（天津市发展和改革委员会前身）下发的《关于对天津石化公司聚酯供水工程可行性研究报告的批复》（津计投资[1998]1014号）及《关于对天津石化公司聚酯供水实施方案的批复》（津计投资[1999]153号）文件批准，由水利局工会、入港处、基建处三方投资建设，管线产权属于以上三个单位。

2001年1月8日，天津市水利局下发《关于设立天津市滨海供水管理有限公司的决定》（津水财（2001）1号），同意由水利局工会、基建处、入港处三方共同以引滦聚酯管线出资设立滨海供水（“滨海水业”前身）。同年3月，上述三方签订了《投资协议书》，将引滦聚酯管线作为实物出资设立滨海供水。2001年3月9日，天津市财政局出具《关于同意天津市水利局引滦入港工程管理处等三单位资产评估项目立项的函》（津财企一立（2001）48号），准予对引滦聚酯管线评估立项。水利局工会、基建处、入港处以经评估的引滦聚酯管线价值出资设立了滨海供水，公司设立后，滨海供水取得引滦入聚酯管线的所有权并对其进行运营管理。

### (2) 引滦入塘管线（一线、二线）

2003年11月7日，根据天津市塘沽区人民政府与天津市水利局达成的协议，引滦入塘输水工程由天津市塘沽区人民政府无偿移交给了天津市水利局。2009年12月14日，天津市水利局下发《关于引滦入塘供水管线资产划转的通知》（津水财[2009]64号），将引滦入塘管线由引滦工管处划转至入港处。2010年1月6日，天津市水务局下发了《关于以引滦入塘管线向滨海水业集团股份有限公司增资的批复》（津水财[2010]1号），同意入港处以引滦入塘管线经评估后的价值向滨海水业增资，增资完成后，滨海水业取得引滦入塘管线的所有权并对其进行运营管理。

### (3) 引滦入汉管线

引滦入汉管线系根据天津市计划委员会下发的《关于建设引滦入汉输水工程项目建议书的批复》（津计投资[1993]790号）批准建设，同时明确建设资金由汉沽区负责筹措。根据1995年7月6日汉沽区与天津市水利局签订会议纪要，商

定引滦入汉源水输水工程的建设单位为汉沽区，汉沽区委托市水利局负责设计、组织施工和建成后的经营管理。根据天津市全通有限责任会计师事务所出具《资产评估报告》（全通评字（2004）第 092 号），引滦入汉管线评估价值为 7027.13 万元。2005 年 2 月 6 日，滨海供水在天津产权交易市场以市场价 7027.13 万元受让汉沽自来水的管道工程——自尔王庄源头泵站至汉沽区入水口方向 40.48 公里的管道，即引滦入汉管线。后滨海供水与汉沽自来水设立龙达水务，滨海供水以引滦入汉管线实物出资龙达水务。滨海水业已与天津龙达水务有限公司签订《引滦入汉输水管线委托管理及维护协议》，委托期限自 2010 年 1 月 1 日开始至 2029 年 12 月 31 日止，共计 20 年。

#### （4）岳龙管线

岳龙供水管线系根据天津市发展计划委员会下发的《关于对天津经济技术开发区供水工程可行性研究报告的批复》（津计农经[2001]762 号）及天津市水利局下发的《关于下达宁河北地下水源地加压泵站及供水管线工程投资计划的通知》（津水计[2005]6 号）批准建设，文件同时明确资金来源由泰达水务有限公司自筹。管线建成后，产权单位及运营管理方均为泰达水务。

## 2、受托运营管线历史沿革

#### （1）引滦入港管线

引滦入港管线系根据天津市发展计划委员会下发的《关于无缝钢管总厂等五单位引滦入港工程可行性研究报告的批复》（津计基[1988]792 号）及天津市城乡建设委员会下发的《关于引滦入港工程初步设计审查的批复》（建规设[1989]235 号）批准建设，明确由无缝钢管总厂、军粮城电厂、铜冶炼厂、乙烯厂、大港油田五家单位按用水量出资建设，管线产权属于以上五个单位，运营管理由水务局负责。该管线于 1989 年 6 月 2 日开工建设，1991 年 9 月 5 日通水，因铜冶炼厂项目最终未建设，因此该管线产权最终属于无缝钢管总厂、军粮城电厂、乙烯厂、大港油田等四家单位。2008 年，根据天津市水利局下发《关于规范输水管线管理的批复》（津水管[2008]15 号），同意将归属于入港处经营管理的引滦入港管线调整为由滨海水业经营管理。滨海水业已与现有的四家产权单位签订了《引滦入港输水管线委托管理及维护协议》，委托期限自 2008 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 30 日。

## （2）引滦入开发区管线

引滦入开管线系根据天津市计划委员会 1995 年 9 月 22 日下达的《关于天津经济技术开发区供水二期工程项目建议书的批复》（津计投资[1995]615 号）批准建设，并明确建设资金全部由开发区筹措解决。该管线于 1996 年开工建设，1997 年 6 月建成通水，产权单位是天津经济开发区管理委员会。1995 年 8 月 1 日，产权单位与天津市水利局签订了《天津经济技术开发区供水工程原水输水管道(二期)工程建设及运行管理委托书》，明确原水输水管道由天津市水利局负责建设管理及投运后的运行管理。后《根据天津市水利局 2008 年 3 月 31 日下发的《关于规范输水管线管理的批复》（津水管[2008]15 号），水利局同意将归属于入港处经营管理的引滦入开管线调整为由滨海水业经营管理。滨海水业已与产权单位签订了《引滦入开、入开备用管线委托管理及维护协议》，委托期限自 2009 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日。

## （3）引滦入开发区备用管线

引滦入开发区备用管线系经天津市发展和改革委员会下发的《关于天津经济技术开发区供水检修备用该管线工程可行性研究报告（带项目建议书）的批复》（津发改农经[2007]366 号）批准建设，并明确建设资金由天津市水利局与天津经济技术开发区研究解决。该管线于 2009 年 7 月建成通水，产权单位为天津经济技术开发区管理委员会。滨海水业已与产权单位签订了《引滦入开、入开备用管线委托管理及维护协议》，委托滨海水业运营管理引滦入开发区备用管线，委托期限自 2009 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日。

## （4）引滦入开发区逸仙园管线

引滦入开发区逸仙园管线于 1998 年 4 月由天津经济技术开发区管委会出资建成，根据《关于对天津经济技术开发区逸仙科学工业园供水工程项目建议书的批复》（津计投资[1997]115 号），产权单位为天津经济技术开发区管理委员会，建成后由水利局运行管理。后《根据天津市水利局 2008 年 3 月 31 日下发的《关于规范输水管线管理的批复》（津水管[2008]15 号），水利局同意将归属于入港处经营管理的引滦入开发区逸仙园管线调整为由滨海水业经营管理。滨海水业已与产权方签订了《引滦入逸仙园输水管线委托管理及维护协议》，委托期限自 2009 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。

### （5）引滦入津滨管线（南水北调津滨管线）

引滦入津滨管线为天津市南水北调市内配套工程，根据天津市发展和改革委员会 2009 年 11 月 27 日下发的《关于下达天津市南水北调市内配套工程尔王庄水库至津滨水厂供水管线工程 2009 年固定资产投资计划的通知》（津发改投资[2009]1255 号），明确该管线的建设资金通过天津南水北调水源工程建设投资有限责任公司（现天津水务投资集团有限公司）自筹和银行贷款解决。引滦入津滨管线于 2011 年 5 月正式通水，产权单位为天津水务投资集团有限公司，其已与滨海水业签订了《引滦入津滨管线委托管理及维护协议》，委托滨海水业运营管理该管线，委托期限自 2009 年 12 月 21 日至 2014 年 12 月 31 日。天津市水务局 2012 年 12 月 13 日下达《关于尔王庄水库至津滨水厂供水工程委托管理有关情况的说明》，明确 2014 年南水北调中线一期工程通水后，天津市水务局将按照市政府批准的南水北调市内配套工程运行管理体制重新明确引滦入津滨管线的管理主体单位，届时将由新明确的管理单位与滨海水业继续签订该管线的委托管理协议。

### （三）输水管线会计处理情况

#### 1、自有管线会计处理情况

滨海水业及子公司自有管线均计入“固定资产——管网”科目，具体如下：

（1）引滦入石化（聚酯）管线：系滨海水业资产。该管线由水利局工会、基建处、入港处以投资方式设立滨海供水，于 2001 年 12 月按照评估值计入滨海供水固定资产，入账价值为 220,881,513 元。折旧政策以滨海水业会计政策中规定的管线预计使用寿命确定，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

（2）引滦入塘管线（一线、二线）：系滨海水业资产。由天津市水务局 2010 年 1 月 16 日下达《关于以引滦入塘管线向滨海水业集团股份有限公司增资的批复》（津水财[2010]1 号）批准，由大股东入港处将入塘管线资产以评估值对滨海水业增资。滨海水业于 2010 年 8 月，按照管线评估值 52,505,810 元作为固定资产入账。折旧政策以滨海水业会计政策中规定的管线预计使用寿命确定，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

（3）引滦入汉管线：系龙达水务资产。该资产由股东滨海水业于 2005 年以经评估的管线资产投资注入，作为固定资产入账，入账价值为评估值 70,271,340

元。折旧政策以滨海水业会计政策中规定的管线预计使用寿命确定，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

(4) 岳龙管线：系泰达水务资产。2006 年由泰达水务自筹资金建设，于 2006 年 9 月转为固定资产，入账价值为 226,416,211 元。折旧政策以滨海水业会计政策中规定的管线预计使用寿命确定，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

## 2、输水管线经营权会计处理情况

针对输水管线经营权，滨海水业未进行会计处理，未计入自身账面资产。

### (四) 本次重组中输水管线的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

#### 1、自有管线的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

滨海水业及其子公司拥有的管线共计 5 条，本次涉及该 5 条管线的评估依据如下：

- ①《天津市市政工程预算基价》、2008 年《天津市安装工程预算基价》；
- ②天津市建设工程定额管理研究站和市建设工程造价管理协会发布的 2012 年 12 月《天津市工程造价信息》；
- ③国家发展改革委、建设部发改价格（2007）670 号文件国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
- ④国家计委建设部计价格(2002)10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
- ⑤国家计委建设部计价格(2002)1980 号《关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的若干规定》；
- ⑥财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号)；
- ⑦国家计委计价格[1999]1283 号《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》；
- ⑧国家计委、环保总局（计价格[2002]125 号）《环境影响咨询收费有关问题通知》；
- ⑨被评估单位提供的提供工程设计图纸、竣工图纸、工程合同等资料。被评估单位提供的企业未来收益预测。

本次自有管线采用成本法评估。具体评估结果如下：

序号	名称	长度 (M)	账面价值	评估原值	成新率	评估价值	增值率	评估方法
1	引滦入塘管线 (二期)	42,973	20,137,535	184,427,245	20%	36,885,449	83.17%	成本法
2	引滦入塘管线 (一期)	42,534	19,922,648	182,523,831	20%	36,504,766	83.23%	成本法
3	引滦入石化 (聚酯) 管线	95,500	109,908,042	326,971,137	60%	196,182,682	78.50%	成本法
4	引滦入汉管线工程	40,480	50,492,290	122,873,526	49%	60,208,028		成本法
5	岳龙管线	69,847	170,008,975	246,966,347	79%	195,103,414	14.76%	成本法

## 2、受托运营管线的评估方法、依据、评估结果与同类资产转让价格对比分析说明

### (1) 评估方法的选择

受托运营管线均有可确指的供水用户，未来年度的收益和风险可合理估算，所以无形资产-受托运营管线经营权，采用收益法的分成法评估。

收益法的分成法即首先估算各输水管线的净利润，采用适当方法估算确定输水管线经营权对所创造的净利润贡献率，再选取恰当的折现率，将输水管线经营权对净利润的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。

计算公式

$$P = \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i}$$

P-----输水管线经营权的评估值

Ri (i=1—n) -----预测的年度管线经营权净收益

n-----管线经营期

r-----折现率

### (2) 本次评估过程及参数测算

#### ①收益额的测算

##### A 输水管线营业收入的预测

首先按管线、分客户预测未来年度的售水量。

根据天津市物价局津价管[2010]200 号文件《关于调整引滦入滨海新区等管线水利工程供水价格的通知》，本次评估工业用户供水价格为 2.45 元/立方米，水厂用户水价为 1.75 元/立方米。以预计的售水量乘以供水单价作为各管线未来年度的营业收入。

##### B 营业成本的预测

对于委托运营的管线，无折旧费用，营业成本主要包括原水费、能源电力费、管线维修费和技术服务费、检验费等制造费用。

由于存在水耗，被评估单位向所有客户总售水量小于泵站总供水量，依据滨海水业历史年度统计资料，每售出 1 吨原水，泵站需供应原水 1.01 吨。根据天津市物价局津价管[2010]196 号文件《关于调整天津市部分水利工程供水价格的通知》，供滨海水业集团有限公司的原水价格为 1.11 元/吨。本次评估，根据预测的各用管线未来年度的售水量乘以 1.01，再乘以原水费单价 1.11 元/吨作为未来年度各供水管线的原水费。

2012 年被评估单位泵站供水单吨耗电金额为 0.1489 元，以预计的单吨耗电金额乘以预计的各管线售水量，再乘以 1.01 的水耗系数，预测未来年度的能源电力费。

本次收益法评估，根据被评估单位提供的相关资料，预计 2013 年度管线维修费为与 2012 年度持平为 487.0795 万元，2014 年度至 2017 年每年递增 50 万元。技术服务费、检验费等预计 2013 年度为 60 万元，2014 年度至 2017 年度每年递增 5%。

用管线售水量占未来年度总售水量的比例，乘以预计的未来年度的管线维修费和技术服务费、检验费等，预测各管线未来年度的管线维修费和技术服务费、检验费。

#### C 营业税金及附加、管理费用和财务费用的预测

用管线营业收入占未来年度总营业收入的比例，乘以预计的未来年度的营业税金及附加、管理费用和财务费用（不含 BT 项目利息收入），预测各管线未来年度的营业税金及附加、管理费用和财务费用。

#### D 输水管线净利润的预测

依据上述测算，营业收入扣除营业成本、营业税金及附加、管理费用、财务费用后确定未来年度各管线的利润总额，扣除企业所得税（税率按 25%）后预测未来年度各输水管线的净利润。

#### ②收益期限的确定

本次评估各输水管线经营权的收益期限，按评估基准日滨海水业与管线业主单位签订的管线维护管理合同尚存有效期限确定。

#### ③折现率的确定

输水管线的折现率采用风险累加法确定。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率：国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 5 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.52%。

风险报酬率包括行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率

行业风险主要指企业所处行业的市场特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定性给企业预期收益带来的影响。

水务行业属于市政公用行业，需根据服务区域政府的规划，适度超前建设自来水厂及管网设施，以保证未来经济发展和居民用水的需求。但若建设规划超出经济发展的客观需求，可能导致建设成本和运营费用上升，进而经营业绩下滑。适度超前建设的风险取值为 3%。

我国水务行业正在经历由政府高度垄断到逐渐开放的市场化发展阶段，2002 年以来，我国水务行业产业政策已经允许多元资本跨地区、跨行业参与市政公用企业经营，并且采取特许经营的模式从事城市供排水业务经营。随着水务行业市场化改革的推进，行业管理体制与监管政策将出现一定的变化与调整。行业管理体制、政策的变化将可能对未来年度的经营与发展带来影响。行业管理体制、政策变化的风险取值为 2%。

行业风险取值为 5%。

经营风险主要考虑企业在经营过程中，由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同行业间的竞争给企业的未来预测收益带来的不确定性影响。

滨海水业供水用户包括水厂用户和工业用户。水厂用户的下游用户包括居民用户和工商业用户。因生活用水消费的低价格敏感性，居民用水总量相对平稳并随服务人口增长而增长；企业用户用水量与经济周期呈正相关，在经济上升期，企业用水量随企业经营扩张相应增加，在经济下降期，则企业用水量相应下降。由于经济波动造成市场需求变化的风险取值为 2%。

财务风险是指企业在经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现

的不确定性因素影响企业的预期收益。原水供应企业，应收账款回款率较好，营运资金周转较快，财务风险取值为 1.5%。

其他风险 除上述风险外，其他风险报酬率确定为 1%。

风险报酬率=5%+2%+1.5%+1%=9.5%

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.52%+9.5%=13.02% 取整为 13%。

#### ④分成率的确定

估算分成率的常用方法一般包括三分法和四分法。

所谓“三分法”的核心是认为企业产品的生产和销售主要是由资金、人力和技术三要素共同的贡献，并进一步假设上述资金、人员和技术在产品生产过程中的贡献是相同的，因此技术对企业收益的贡献应该占 33%，也就是所谓的“三分法”，33%是分成率，即资金、人员和技术对收益的贡献均为 33%。

所谓“四分法”认为企业产品的生产、销售是由资金、人员、技术和管理共同贡献。“四分法”仍然假设上述四项因素对企业收益的贡献是相同的，即资金、人员、技术和管理对收益的贡献均为 25%。

由于供水行业是资金密集型行业，所以本次估算采用了“三分法”，即资金、人员和技术对企业收益的贡献均为 33%。

企业资金的投入包括固定资产的投入和营运资金的投入，供水行业收款情况良好，营运资金周转较快，占用金额较少，所以经评估人员分析认为固定资产投入的资金和营运资金的贡献率分别为 30%和 3%。

滨海水业拥有管线经营权，即减少了管线固定资产资金的投入，管线经营权的收益实质上是减少的固定资产投入资金的收益，即管线经营权的分成率为 30%。

### (3) 评估值的确定

将上述参数带入收益法评估公式，计算本次评估的管线经营权评估值，最终评估结果如下：

单位：元

序号	内容或名称	维护管理合同开始日	维护管理合同终止日	账面价值	合同尚存有效期限	评估价值
1	引滦入大港管线运营权	2008-3-31	2028-3-30	无	15.25年	16,684,521
2	引滦入开发区逸仙园管线运营权	2009-1-1	2028-12-31	无	16年	6,046,770
3	引滦入开发区管线及备用管线运营权	2009-7-1	2029-6-30	无	16.5年	13,725,497

4	南水北调津滨管线运营权	2009-12-21	2014-12-31	无	2年	3,559,098
5	引滦入汉管线43.28%运营权	2010-1-1	2019-12-31	无	17年	6,861,939

## （五）受托运营管线对滨海水业经营影响及相关风险因素说明

### 1、管线委托管理及维护协议的主要内容

滨海水业与业主方签订的管线委托管理及维护协议中，双方约定：由委托方自愿将相关管线及其附属设施、设备交由受托方（滨海水业）进行管理、运营和维护；受托方接受委托，对托管资产进行管理、运营和维护工作。协议中对托管资产的范围进行了明确，并约定了委托管理及维护期限、双方权利义务及其他事项。上述协议中对双方权利义务的主要约定如下：

#### （1）委托方（管线拥有方）权利和义务：

①受托方利用托管资产输送原水，按供水指标保障委托方供水安全，但遭遇不可抗力除外

②未经受托方事先书面同意，委托方不得以任何方式处置托管资产或设置权利负担，包括但不限于出售、托管、改变用途、更改设计、为自身或第三方提供担保、抵押、优先权等

③委托方不再支付托管资产的管理及维护费用

#### （2）受托方（滨海水业）权利和义务

①对于托管资产，在运行期间承担设备设施的更新、维护等费用

②因规划、设计、地址条件、输水路线调整等原因进行的管线切改由委托方全权委托受托方组织实施，因此产生的权利由受托方享有，义务由受托方承担

③受托方需安全生产，严禁违规操作，如不按安全操作规程操作，所造成的损失受托方自行承担

④受托方需按照设备要求定期做维护与保养，并负责管线的巡线，供水阀门的调节工作。如在巡线中发现管线有跑、冒、滴、漏等现象及时处理，并自担费用进行维修。

### 2、受托运营管线对滨海水业经营的影响

2010-2012 年度，受托运营管线所产生业务收入及占滨海水业合并报表营业收入的比例如下：

管线/科目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
-------	---------	---------	---------

	收入 (万元)	占比	收入 (万元)	占比	收入 (万元)	占比
引滦入港管线	3,313.39	4.78%	3,308.85	5.34%	3,290.30	6.82%
引滦入开发区 管线及备用管 线	6,796.56	9.81%	6,596.20	10.65%	6,658.72	13.80%
引滦入开发区 逸仙园管线	2,210.27	3.19%	1,868.85	3.02%	1,526.28	3.16%
南水北调津滨 管线	9,078.13	13.11%	5,302.11	8.56%	—	0.00%
合计	21,398.35	30.89%	17,076.01	27.57%	11,475.30	23.78%

如上表所示，最近三年，受托运营管线相关用水单位用水需求不断增长，管线运营情况良好，所产生的营业收入及占滨海水业合并报表营业收入的比例呈现逐年上升趋势。如剔除上述管线的运营成果，则 2010、2011、2012 年度滨海水业合并报表口径营业收入将分别较实际实现数下降 23.78%、27.57%和 30.89%。受托运营管线所产生的供水业务收入是滨海水业的重要收入来源之一。

### 3、相关风险因素说明

上述受托运营管线系由于企业及所在地供水需求，由用水需求单位或当地政府主管部门根据实际需要，按照发改部门的相关批复出资修建，专用于输水供应用途。各条受托运营管线所对应的用水单位如下表所示：

序号	滨海水业受托运营管线	用水单位
1	引滦入港管线	天津国电津能热电有限公司、天津鞍钢天铁冷轧薄板有限公司、天津军粮城发电有限公司、天津钢管集团股份有限公司、天津天铁炼焦化工有限公司
2	引滦入开发区管线及备用管线	天津市泰达津联自来水有限公司
3	引滦入开发区逸仙园管线	天津泰达自来水公司逸仙园科学工业园分公司（逸仙园水厂）、天津市武清开发区自来水有限公司（卧龙潭水厂）、上马台水厂

4	南水北调津滨管线	天津津滨威立雅水业有限公司
5	引滦入汉管线	天津龙达水务有限公司

如上表所示，上述各受托运营管线均有可确指的用水需求单位，并长期为上述单位输送原水。

2012年12月30日，滨海水业取得天津市水务局下发的津水资[2012]48号《市水务局关于明确天津市滨海水业集团股份有限公司原水经营权的意见》，该文件对滨海水业的原水经营权明确如下：

“一、经营范围：我市境内永定河及永定新河以北区域和滨海新区行政区域。

二、经营原水包括：引滦水、引黄水、引江水。

三、原水经营期限：自2012年12月31日起至2042年12月30日止，共计30年。”

目前滨海水业为唯一一家由天津市水务局明确原水经营权的企业，上述受托运营管线均位于滨海新区行政区域，因此在上述管线覆盖区域内，滨海水业为唯一的原水供应方。由于用水需求单位和当地政府主管部门并不具备输水管线运营、管理、维护的专业资质及能力，鉴于原水供应作为公共基础设施行业的特殊性，为保障供水安全和相关用水单位、用水区域的工业生产、居民用水正常供应，同时确保滨海水业输水业务的持续稳定开展，滨海水业与相关方以签署管线委托管理及维护协议的方式，明确由滨海水业负责输水管线的运营、管理和维护，限制委托方处置托管资产的权利，避免出现因输水管线处置不当给双方造成损失。

除南水北调津滨管线外，上述委托管理协议约定的委托管理及维护期限均为二十年，且协议中约定：如果双方无异议，委托管理及维护期限于到期之日起即自动顺延20年。上述约定能够保障未来较长时间期限内，滨海水业相关输水业务的持续正常开展。由于原水输送关系到用水单位和相关区域工业生产、居民生活用水的正常供应和社会稳定，且滨海水业为相关管线覆盖区域内唯一的原水供应方，对原水资源具备一定的垄断性和市场独占性。在上述背景下，相关管线委托管理及维护协议中尽管未明确约定协议被业主撤销或业主违约的处理方式，但综合考虑上述因素，该等协议到期不续签，或业主方在协议期限内撤销协议、违约的风险较低。

独立财务顾问兴业证券核查后认为：滨海水业与业主方以签订管线委托管理

及维护协议的方式，明确了滨海水业对管道的管理、运营权，并限制了业主方处置相关管道的权利，协议期限较长。考虑到相关管道均对应明确的用水单位，结合滨海水业作为相关区域内唯一原水供应方的实际情况，上述协议的签署能够有效保障滨海水业原水供应业务的持续正常开展，协议对方到期不续签，或在协议期限内撤销协议、违约的风险较低。部分管道采取委托运营的方式不会对滨海水业的正常业务开展和该等业务的长期持续经营产生实质性影响。

## 第五节 置入资产业务情况分析

### 一、公司主营业务概述

滨海水业业务包括原水开发供应、区域间调水、粗制水、自来水生产及输送、优质地下水高附加值经营、直饮水、海水淡化利用、河道水资源化、城镇集中式供水、水务新技术研发应用、水务基础设施投资建设及运营管理等。近年来，在立足现有供水业务的基础上，滨海水业逐步向水环境治理及 BT 业务等水务一体化服务领域拓展。

#### （一）主营业务模式

##### 1、供水业务

滨海水业及其子公司的供水业务主要包括原水供应、自来水生产及输送，该业务首先由滨海水业从引滦入津管线汲取水源，并向子公司、自来水厂及其他原水需求客户进行原水供应，子公司及水厂按照自来水常规处理工艺对原水处理后，将符合国家质量标准的自来水通过输水管网提供给终端用户。目前滨海水业主要面向天津市滨海新区及永定新河以北区域进行原水供应，同时向区域内部分企业及居民提供工业用水、饮用水及其他用水服务。公司原水供应的下游客户包括自来水厂、供水公司、工业企业等，自来水供应的下游客户包括企事业单位、居民等。公司在向下游客户提供供水服务后，按照有有关部门的规定收取水费，水费价格的制定及调整由物价部门按照一定程序确定后予以执行。

公司现有 9 家控股子公司，管理泵站 12 座、区域输配水中心 3 个、水厂 4 座，经营及管理原水输水管线 10 条，总长 610 多公里，供水管网总长 1347 公里，自来水供水与原水泵站供水能力共计约 6.07 亿立方米/年。

##### 2、水环境治理业务

公司的水环境治理业务主要是对工业及生活污水、污泥进行无害化处理，满足一定区域内污水排放户的污水净化处理需要，使之符合环保要求。主要内容包括：环境污染治理(包括：水污染治理、污水污泥处理处置、河道水资源化等)及其设施的运营管理、环境污染治理项目的投资运营及托管运营、环境治理项目及环境治理设施的技术咨询、设计、建设及运营等在内的全过程环境服务。公司的

水环境治理运营主体为下属子公司润达环境，该公司成立于 2012 年，是滨海水业推行水务一体化服务战略的重要举措之一，自成立以来先后与天津市环境保护科学研究院、中核集团核工业北京化工冶金研究院等技术科研单位签订了战略合作协议，以强强联合、优势互补的原则就水环境研究、水环境治理与管理运营、环保设备与技术服务等方面展开广泛合作。目前，滨海水业正在进行中的水环境治理业务主要包括武清区第七污水处理厂项目、宝坻塑料制品工业区污水处理厂项目、武清汽车园污水处理厂项目。

### 3、BT 业务

除上述业务外，公司还经营水务基础设施投资建设及运营管理业务。公司 BT 业务的主要内容是以现有的水务业务为平台，通过招投标方式取得相关水务基础设施的投资建设任务，待项目建成后向业主方进行移交并收取回购款。公司的 BT 项目主要服务于供水区域范围内的市政及企业单位，建设项目包括泵站、管网等水利设施。2012 年 3 月公司中标天津市北辰区大双片区污水干管及泵站工程和外延路北延一期工程 BT 项目，项目总投资分别为 3.35 亿和 1.77 亿元，预期上述项目的实施在未来将为滨海水业带来稳定的业绩回报。

#### (二) 主营业务区域

截至本摘要签署日，滨海水业共拥有控股子公司 9 家，滨海水业及各控股子公司的业务及经营范围情况如下：

公司	具体业务	经营区域
滨海水业	原水供应	涵盖滨海新区及永定河以北区域。
龙达水务	集中式供水	滨海新区北部地区（包括汉沽城区、化工区、中心渔港、旅游区、慧谷园区等），供水服务面积 32.5 平方公里，用水人口约 12 万人。
泰达水务	城市供水及相关服务	滨海新区天津开发区及中心生态城。
安达供水	工业用水供应和集中式供水	大港经济开发区东区、西区、中塘镇及古林街；供水面积共计 82.75k m <sup>2</sup> ，服务企业 157 家，居民 17281 户。
宜达水务	工业企业用水供应和集中式供水	天津陆路港物流装备产业园，位于天津市北辰区东部，规划范围东至快速机场大道，南至志成道与涌金引河，西至外环调整线与津蓟高速，北至 205 国道（津榆公路），总占地 9.85 平方公里。
德维津港	自来水供应	海洋石化园区，供水面积 7.5 平方公里，服务用水企业 56 家。
瀚博管道	供水管网和供水设施安装	龙达水务提供供水服务的区域。
润达环境	水环境治理及再生利用，污泥处理处置	根据需求情况进行业务开发，无固定区域。

多源供水	城市用水供应和管道供水管理服务	根据需求情况进行业务开发，无固定区域
德维担保	自有房屋租赁	南开区红旗南路天津奥林匹克村

由上表可以看出，滨海水业及其子公司业务区域涵盖了滨海新区及永定河以北的全部区域。目前，公司已取得在上述区域内的原水供水特许经营权《市水务局关于明确天津市滨海水业集团股份有限公司原水经营权的意见》（津水资[2012]48号），该文件将公司在上述区域内的原水经营期限延长30年期限（自2012年12月31日起至2042年12月30日），使已形成的区域性优势得到进一步加强和巩固，该文件的详细内容见本节“四、生产情况”。

滨海水业供水区域图



【注】上图为天津市行政区划图，其中黄色部分为永定新河以北区域，蓝色部分为滨海新区，均为滨海水业的主营业务区域。

### （三）管线运营情况

公司经营供水业务主要依靠供水管线进行水产品输送，供水管线为公司供水经营的主要资产之一，公司对供水管线的运营采取两种模式，一种为公司自行建造管线或由股东增资投入，拥有管线所有权，在此基础上进行管线运营管理和实施供水；另一种为由终端需水用户出资建造管线，公司与其签订管线委托运营管理协议取得管线运营管理权，并按约定向其供水。

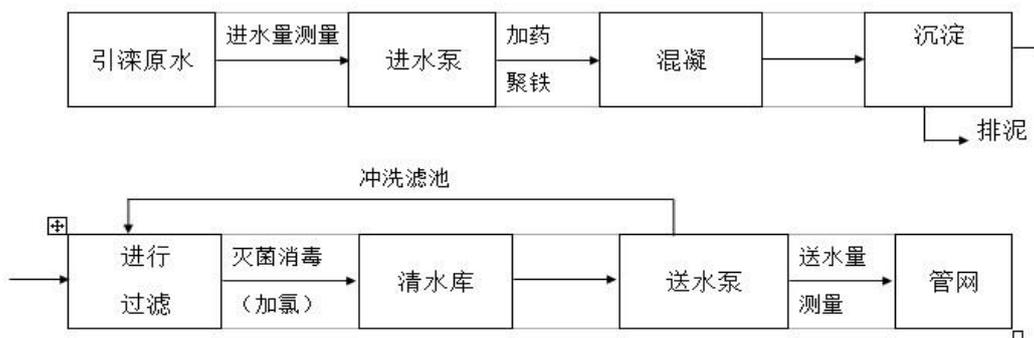
截至本摘要签署日，由滨海水业进行运营管理的输水管线共计 10 条，其中滨海水业及其控股子公司拥有 5 条管线的所有权，分别是：引滦入石化（聚酯）管线、引滦入塘管线、引滦入塘管线（二线）、引滦入汉管线、岳龙管线；其余 5 条管线由业主方建造，滨海水业拥有管线运营管理权，分别是：引滦入大港管线、引滦入开发区管线、引滦入开发区备用管线、引滦入开发区逸仙园管线、南水北调津滨管线。

根据滨海水业与业主方签订的管线委托管理及维护协议的规定，滨海水业拥有管线运营权的期限一般为 20 年，在此期间享有管线的运营、维护、管理权利，业主不得以任何方式处置托管资产或设置权利负担，包括但不限于出售、托管、改变用途、更改设计、为自身或第三方提供担保、抵押、优先权等，滨海水业按照约定指标向业主提供原水并保证供水安全，上述协议及约定保证了滨海水业运营管线的稳定性。

## 二、公司主要业务的流程

### （1）供水业务流程

供水业务工艺流程示意图



供水业务流程主要环节说明：

第一步引滦原水：水泵提引滦输水明渠原水进入水厂内。

第二步进水泵：在进水泵出水口处加入混凝剂药物（聚合硫酸铁）。

第三步混凝、沉淀、排泥：加有药物的原水进入混凝池，使水和药物充分混合。然后进入沉淀池，沉淀物沉淀后，由排泥口排出。（排出的污泥中包括加入的药物。）上层干净水通过集水槽流入滤池。

第四步过滤、灭菌消毒：进入滤池的水经过过滤，进入清水库，在进入清水库的管路中加入消毒剂液氯进行灭菌消毒。

第五步送水：经净化消毒后的清水，进入清水库，由高压水泵送入城区管网。

## （2）水环境治理业务流程图

### 滨海水业水环境治理工艺流程图



水环境治理业务流程主要环节说明：

第一步：由于城市污水中杂物较多，为保证后续处理工序正常运行，设置粗格栅去除大的漂浮物，可减轻后续处理构筑物的有机负荷及保护后续处理设备。

第二步：污水进入集水池进行收集。

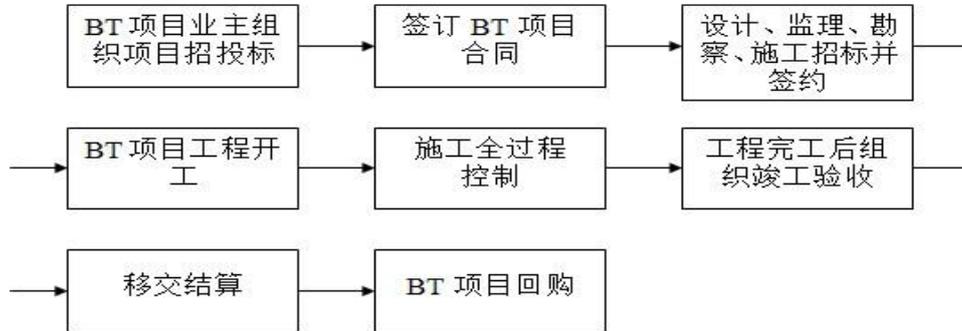
第三步：污水通过污水提升泵提升至初沉池，初沉池通过沉淀作用，去除污水中的污泥和悬浮物，剩余污泥收集至污泥浓缩池，浓缩后的污泥进入污泥脱水间，脱水后的泥饼运出厂区。

第四步：污水通过初沉池后，进入主要设计工艺改良 A<sup>2</sup>O，进行除磷脱氮。

第五步：经 A<sup>2</sup>O 处理段处理后的出水，流入辐流式沉淀池，使水中的悬浮固体从水中沉降下来，实现固液分离，上清液可达标排放，分离出的活性污泥自流到污泥回流井进行回流。

### (3) BT 业务流程图

BT 项目业务流程



BT 项目业务流程主要环节说明：

第一步：BT 项目业主组织项目招投标，我公司根据招标文件要求编写标书并组织投标。

第二步：中标后与业主签订 BT 项目合同。

第三步：组织设计、监理、勘察、施工招标并与中标单位签订合同。

第四步：协助 BT 项目业主办理《建设工程施工许可证》，编写《建设工程开工申请表》，办理工程安全、质量监督手续及开工报告。

第五步：对 BT 项目施工的质量、安全、进度进行全过程管理。

第六步：督促施工、监理单位进行验收准备，组织工程验收和工程总结。

第七步：BT 项目业主签发交竣工验收证书，双方明确交工时间、移交内容、手续期限等事项，交工结算资料由双方确认后报相关部门审计，最终出具交工结算审计报告。

第八步：BT 项目业主按照审计后结算价分期回购。

### 三、采购情况

滨海水业的采购包括原水采购和物资采购。其下属控股子公司的采购由各子公司负责安排，滨海水业只对子公司的采购进行监管。

#### (一) 原水采购

公司原水采购的供应商为天津市水务局，系滨海水业实际控制人，该类采购属关联交易。滨海水业与水务局下属的水费稽征管理所签订原水采购协议，约定

每月按照供水管线源头泵站流量计计量的水量，由水费稽征管理所开具水量结算单，按月结算原水水量。

## （二）物资采购

滨海水业专门设有物资部负责集团物资采购事宜。公司物资采购分为一般物资和大型物资采购。每年初，公司各部门上报采购预算，经总经理办公会审批后下达各部门。在采购具体执行过程中，各部门均在年初采购预算总额内，在该额度内按月申报采购计划，经审批后物资部组织实施采购。对于一般物资，每年进行供应商集中选拔，通过对供应商价格、服务、售后等进行综合评分，确定排名前三的供应商为下一年的各类物资供应商。每年在确定的各类物资供应商范围内选取报价最低的供应商进行采购。大型物资及特殊专业化设备采购通过招投标、竞争性谈判等方式进行采购。

## （三）最近三年向前五名供应商采购的情况

最近三年，滨海水业向前五名供应商采购原材料金额及比例情况如下：

### 1、2010 年采购情况

项目	供应商	采购金额（元）	占比（%）
引滦原水	天津市水利工程水费稽征管理二所	157,221,953.21	97.13%
	天津市大港区供水站	3,534,881.26	2.18%
淡化水	天津市华泰龙淡化海水有限公司	1,114,123.74	0.69%
	合计	161,870,958.21	100.00%

### 2、2011 年采购情况

项目	供应商	采购金额（元）	占比（%）
引滦原水	天津市水利工程水费稽征管理二所	228,191,277.27	95.51%
	天津市大港区供水站	4,934,175.25	2.07%
淡化水	天津市华泰龙淡化海水有限公司	5,801,245.03	2.43%
	合计	238,926,697.55	100.00%

### 3、2012 年采购情况

项目	供应商	采购金额（元）	占比（%）
引滦原水	天津市水利工程水费稽征管理二所	2,439,47915.00	95.87%
	天津市大港区供水站	5,659,049.55	2.22%
淡化水	天津市华泰龙淡化海水有限公司	4,854,849.53	1.91%
	合计	254,461,814.08	100.00%

## 四、生产情况

### （一）生产模式

目前，国内水务行业的经营模式主要有专营模式和特许经营模式。随着我国市场经济体制的不断完善，以及《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》、《市政公用事业特许经营管理办法》等法律法规的颁布实施，特许经营模式将成为今后的主要发展方向。

天津市水务局于 2012 年 12 月 30 日下发的《市水务局关于明确天津市滨海水业集团股份有限公司原水经营权的意见》（津水资[2012]48 号）界定了滨海水业的供水范围及供水区域，具体如下：

“一、经营范围：天津市境内永定新及永定新河以北区域和滨海新区行政区域。

二、经营原水包括：引滦水、引黄水、引江水。

三、原水经营期限：自 2012 年 12 月 31 日起至 2042 年 12 月 30 日止，共计 30 年。”

自来水业务供水服务的区域为：北辰区（永定新河以北）和永定新河以北可拓展区域；滨海新区汉沽、大港管委会区域；现有南港工业区、滨海旅游区、天津中新生态城、中心渔港、泰达现代产业园等经济园区；滨海新区可拓展区域自来水。

### （二）报告期内滨海水业的供水情况

报告期内，滨海水业及其控股子公司供应原水、自来水水量及供水收入情况如下：

年度	原水水量（立方米）	原水收入（元）	自来水水量（立方米）	自来水收入（元）
2011 年度	218,598,075	421,834,701.86	42,570,043	133,273,868.52
2012 年度	242,537,925	467,911,203.46	47,292,552	158,606,305.05

由上表数据可看出，滨海水业原水与自来水供应量呈现稳步增长态势，供水收入也随之增长，经营情况较好。

## 五、销售情况

### （一）销售模式

滨海水业系天津市一家同时兼供原水、自来水及分质供水的水务企业，其供水销售模式分为以下两种：

1、原水销售：用户包括工业用户和自来水厂。滨海水业与用户分别签订供水协议，按照天津市发改委下达的供水价格文件，自每月 20 日至 31 日期间，派生产人员分别到各个用户，按照在场双方确认的流量计计量的水量（非自然月），开具水费结算单结算水费。

2、粗质水、自来水销售：滨海水业下属控股子公司供水业务所生产的自来水通过自来水管，输送至各公司供水经营区域内愿意接受其供水服务的用户，并且在用户端以水表计量实际售水量，按月向愿意并且已经接受本公司供水服务的用户直接收取水费。

### （二）主要产品消费领域

滨海水业产品的主要消费领域为工业企业、商业企业及城镇居民用水。

### （三）最近三年主要产品销售价格变动情况

滨海水业主要产品为原水与自来水，原水和自来水销售价格均由天津市发展和改革委员会制定并调整、由天津市物价局发布通知并施行。

最近三年滨海水业原水、自来水销售价格变动情况如下：

单位：元/立方米

类别		2010 年	2011 年	2012 年
原水价格		1.00	1.03	1.11
居民用自来水价格		3.90	4.40	4.9
非居民用自来水价格	工业、行政事业、经营服务	7.50	7.50	7.85
	特种行业	21.90	21.90	22.25

【注】上述价格信息来源为天津市发展和改革委员会及天津市物价局。

### （四）最近三年向前五名客户的销售情况

#### 1、2010 年销售情况

单位：元

序号	所属业务	公司前五名客户名单	关联关系	销售金额	占当期主营业务收入的比例
----	------	-----------	------	------	--------------

1	供水业务	天津泰达津联自来水有限公司	无	113,759,588.39	25.77%
		天津塘沽中法供水有限公司	无	76,875,000.00	17.42%
3		大港油田集团有限责任公司	无	32,451,450.07	7.35%
4		玖龙纸业(天津)有限公司	无	19,057,358.49	4.32%
5		天津钢管集团股份有限公司	无	18,561,826.00	4.21%
<b>2010年主营业务收入(元)</b>				<b>441,376,122.04</b>	
<b>前五名销售收入占比(%)</b>				<b>59.07</b>	

## 2、2011年销售情况

单位：元

序号	所属业务	公司前五名客户名单	关联关系	销售金额	占当期主营业务收入的比例
1	供水业务	天津塘沽中法供水有限公司	无	127,416,200.00	22.95%
2		天津泰达津联自来水有限公司	无	114,147,116.62	20.56%
3		天津津滨威立雅水业有限公司	无	53,021,065.00	9.55%
4		玖龙纸业(天津)有限公司	无	26,560,179.06	4.78%
5		大港油田集团有限责任公司	无	26,484,233.05	4.77%
<b>2011年主营业务收入(元)</b>				<b>555,108,570.38</b>	
<b>前五名销售收入占比(%)</b>				<b>62.61</b>	

## 3、2012年销售情况

单位：元

序号	所属业务	公司前五名客户名单	关联关系	销售金额	占当期主营业务收入的比例
1	供水业务	天津塘沽中法供水有限公司	无	135,240,000.00	21.58%
2		天津津滨威立雅水业有限公司	无	112,375,674.33	17.94%
3		天津泰达津联自来水有限公司	无	90,781,330.50	14.49%
4		玖龙纸业(天津)有限公司	无	42,832,644.67	6.84%
5		天津钢管集团股份有限公司	无	24,061,898.35	3.84%
<b>2012年主营业务收入(元)</b>				<b>626,517,508.51</b>	
<b>前五名销售收入占比(%)</b>				<b>64.69</b>	

## 六、安全生产和环境保护情况

### (一) 安全生产

为了有效防止安全事故的发生，做好安全管理工作，滨海水业于2011年11月制定并实施了适用于滨海水业及其子公司的《安全管理制度》，该制度内容包括了：安全生产责任追究制度、安全生产例会制度、安全监督检查和隐患排查制度、安全生产事故报告制度、安全生产重点工作督办制度、安全生产考核制度及安全生产考核标准等。

报告期内，滨海水业及其子公司未发生重大安全生产事故。

## （二）环境保护

滨海水业及其子公司不涉及高危险和重污染情况，符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

## 七、主要产品的质量控制情况

### （一）质量控制运行情况

自设立以来，滨海水业严格执行《中华人民共和国水污染防治法》、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）、《城市供水水质标准》（CJ/T206-2005）、《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）、《地下水质量标准》（GB/T14848-93）、《天津市城市供水用水管理条例》等法律、法规，不断强化质量管理意识和制度建设，形成了完善的质量控制体系，确保了供水水质持续达到或优于国家标准，保证用户的用水安全，近三年来，滨海水业的供水业务未出现产品质量纠纷，也不存在因违反国家水质标准而受到重大罚款或行政处罚的情况。

#### 1、质量控制标准

根据水质管理法律法规的要求，滨海水业制定了《水质管理制度》，对水质管理工作进行要求，制度规定：公司的自来水水质标准严格执行并高于国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）及有关规定，确保出厂水水质综合合格率在 98% 以上；管网水水质综合合格率在 97% 以上，高于水质合格率 95% 的国家标准。

#### 2、质量控制措施

为严格实施产品质量管理，滨海水业与天津市水质检测签订水质监测服务协议，水质检测中心负责各控股公司的水质检测工作，并制定了水质检测和水质报告制度：

##### （1）水质检测制度

滨海水业内部实行三级水质检测体系，即水厂班组自检、各控股公司化验室检测和滨水水质检测中心月检、抽检，并实行公司监测和行政监督相结合制度。各控股公司化验室在业务上接受公司生产管理中心和滨水水质检测中心的指导和监督，同时还应接受地区卫生防疫部门和市级水质监测站的水质监督检测和指

导。

①班组自检:负责对生产过程中的浑浊度和余氯进行控制检验。制水值班人员对沉淀水、滤后水和出厂水浑浊度,游离余氯即加氯量至少每2小时测定一次,并将沉淀池出口水浊度控制在2.0NTU以下,滤后水和出厂水浊度控制在0.8NTU以内。出厂水游离余氯可根据季节、水温、管网长度由水厂自行制定控制线。值班人员要正确填写值班原始记录。班组自检应接受水厂化验室的监督检测和指导,确保出厂水水质符合要求,严禁不合格水出厂。

②水厂化验室检测:水厂化验室负责本公司原水、出厂水、管网水的水质化验工作,监督检测生产班组对生产过程的水质检测情况,指导并协助值班人员对各净水构筑物的水质控制点做好检测和控制。对班组的化验仪器定期负责校验及更换。按照公司和滨水水质检测中心要求的检测内容开展水质检测工作,真实而准确地填写原始记录。

③滨水水质检测中心实行月检、抽检等工作:根据国家《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)和行业要求的检测内容、检测频率,结合本公司的水质标准每月对各控股公司的出厂水、管网水进行一次水质检测。每年至少两次对各控股公司原水、出厂水和管网水进行抽样化验,并完成滨海水业集团公司指定、委托的各种检测工作。

## (2) 水质报告制度

①生产班组每日将余氯、浊度等水质自检结果报水厂化验室。

②水厂化验室将原水、各净水构筑物出水、出厂水检测结果和药耗指标每日上报厂长,并每月汇总报送厂领导及主管经理。如发现问题,应及时采取有效措施迅速加以解决,并报告厂长或主管经理。水厂内如不能解决应及时上报上一级主管部门。

③水厂化验室按规定将原水、出厂水、管网水的水质检测结果报送滨海水业集团公司生产管理中心备案。各控股公司每月底统计、整理上月水质情况,报送滨海水业集团公司生产管理中心,并按照市供水管理部门要求上报相关指标。

④滨水水质检测中心负责各控股公司的水质月检、抽检工作,并将结果报送滨海水业集团公司生产管理中心。滨水水质检测中心负责各控股公司原水、出厂水、管网水的水质分析工作,及时与市防疫站或市水质监测站水质分析对照,并

将分析结果报送滨海水业集团公司生产管理中心。

## （二）取得许可或认证情况

滨海水业及其子公司主要经营水务业务，包括原水供应、工业用水及自来水供应，水环境治理以及水务基础设施投资建设及运营管理业务（BT 业务）。其中供水业务根据《取水许可管理办法》、《天津市城市供水用水条例》、《生活饮用水卫生监督管理办法》等文件的规定需取得取水许可、供水许可和卫生许可；水环境治理业务根据《环境污染治理设施运营资质许可管理办法》的规定需取得环境污染治理设施运营资质证书。截至本摘要签署日，滨海水业及其下属子公司已经获得业务许可的具体情况如下：

序号	核发对象	业务环节	证书/文件名称	证书/文件编号	核发单位	有效期限
1	滨海水业	取水	市水务局关于下达 2013年度外调水原水 供给计划的通知	津水资【2013】6号	天津市水务局	2013年度
2	安达水务	取水	中华人民共和国取水 许可证（地下水）	取水（津港）字【2010】 第3号	天津市滨海新 区水务局	2010年5月20日至 2014年12月25日
		供水	天津市城市供水经营 许可证	津供许字第1116号	天津市供水管 理处	至2013年11月
		卫生	卫生许可证	津（大港）卫水证字 【2009】第00004号	天津市大港区 卫生局	2013年3月25日至 2017年3月24日
3	泰达水务	取水	中华人民共和国取水 许可证（地下水）	取水（津）字【2008】 第64号	天津市水利局	2008年11月14至 2013年11月14日
		供水	天津市城市供水经营 许可证	津供许字第1105号	天津市供水管 理处	至2013年05月
		卫生	卫生许可证	津（宁河）卫水证字 【2009】第00005号	天津市宁河县 卫生局	2009年7月7日至 2013年7月6日
4	龙达水务	取水	市水务局关于下达 2013年度外调水原水 供给计划的通知	津水资【2013】6号	天津市水务局	2013年度
		供水	天津市城市供水经营 许可证	津供许字第1117号	天津市供水管 理处	至2013年12月

			许可证		理处	
		卫生	卫生许可证	津（汉沽）卫水证字【2005】第00001号	天津市汉沽区 卫生局	2009年9月9日至 2013年9月8日
5	宜达水务	取水	市水务局关于下达 2013年度外调水原水 供给计划的通知	津水资【2013】6号	天津市水务局	2013年度
		供水	天津市城市供水经营 许可证	津供许字第1301号	天津市供水管 理处	至2015年1月
		卫生	卫生许可证	津（北辰）卫水证字【2010】第00003号	天津市北辰区 卫生局	2010年12月24至 2014年12月23日
6	德维津港	取水	中华人民共和国取水 许可证（地下水）	取水（津港）字【2009】 第7号	天津市滨海新 区水务局	2009年12月25至 2014年12月25日
7	润达环境	环境污染 治理	环境污染治理设施运 营资质证书	津临2-3 (工业废水（临）)	天津市环境保 护局	2013年1月21日至 2015年1月21日
			环境污染治理设施运 营资质证书	津临1-2 (生活污水（临）)	天津市环境保 护局	2013年1月21日至 2015年1月21日

上述生产经营许可证中，外调水原水的取水许可由天津市水务局直接对企业进行批复，并在每年年初下达年度取水指标，地下水的取水许可由天津市及下属各区县水务局下发取水许可证书。

因大港区域供水业务整合，德维津港水业的供水业务已并入安达供水，目前，德维津港已启动注销工作，故未办理供水及卫生许可。

上表中公司及子公司部分相关资质及许可存在即将到期的情况，但考虑到公司及控股子公司多年来持续从事水务经营业务，行业经验丰富且运营稳定，能够持续符合行政许可要求的条件，因此在未出现重大变动的情况下，公司有能力和在相关资质到期后再次取得或延展，另外考虑到目前行政许可均为免费，也不存在获取许可的大额支出。因此，相关资质及许可即将到期不存在重大风险，不会给公司的稳定运营带来影响。

## 八、产品生产技术所处阶段

目前公司及所属子公司水厂均采用了国内外较为先进和成熟的生产工艺，包括混凝、沉淀、过滤、加氯、消毒等，该工艺流程和工艺设计参数均达到国际、国内同行业的先进技术水平，从水厂生产技术发展过程来看，在很长一段时期内不会发生变化，更不会被淘汰，只会在局部工艺上有所改进。公司产品属大批量生产，生产技术成熟稳定。

## 九、主要固定资产、无形资产及特许经营权的情况

### （一）主要固定资产情况

滨海水业（含子公司）主要固定资产包括房屋建筑物、构筑物、管网、机器设备、运输设备、电子设备等，截至 2012 年 12 月 31 日，公司的主要固定资产情况如下：

单位：元

项 目	账面余额	累计折旧	资产减值	账面净值	成新率
房屋建筑物	88,205,021.21	14,677,402.00	0.00	73,527,619.21	83.36%
构筑物	177,022,514.54	21,918,448.61	0.00	155,104,065.93	87.62%
管网	791,269,269.99	224,218,022.85	0.00	567,051,247.14	71.66%
机器设备	78,558,450.31	20,266,111.49	0.00	58,292,338.82	74.20%
运输设备	36,184,387.45	16,747,086.77	0.00	19,437,300.68	53.72%
电子设备	5,092,151.15	2,532,237.21	0.00	2,559,913.94	50.27%
其他设备	4,720,213.53	2,726,418.06	0.00	1,993,795.47	42.24%
合 计	<b>1,181,052,008.18</b>	<b>303,085,726.99</b>	—	<b>877,966,281.19</b>	74.34%

截至 2012 年 12 月 31 日，公司固定资产总体成新率为 74.34%，各项固定资产使用状态良好，不存在非正常重大资产报废或更新的可能。

固定资产各项具体情况详见本摘要“第四节 交易标的基本情况”之“二、置入资产的基本情况”之“（五）主要资产及负债、对外担保情况”之“1、主要资产情况”。

### （二）主要无形资产情况

滨海水业（含子公司）主要无形资产为土地使用权及软件，商标和域名未列入。截至 2012 年 12 月 31 日，公司的主要无形资产情况如下：

项 目	无形资产原值	累计摊销	减值准备	无形资产净值
土地使用权	4,342,825.20	271,426.50	0.00	4,071,398.70
软件	1,256,105.00	197,965.87	0.00	1,058,139.13
合 计	<b>5,598,930.20</b>	<b>469,392.37</b>	-	<b>5,129,537.83</b>

### (1) 土地使用权

滨海水业及下属公司土地使用权的具体情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“三、置入资产涉及土地房产情况说明”。

### (2) 商标

序号	注册证号	权利人	商标名称	核定使用商品	取得方式	权利限制	权利起止期限
1	5118562	龙达水务		第 39 类	申请注册	无	2009 年 12 月 28 日至 2019 年 12 月 27 日
2	5118563	龙达水务		第 32 类	申请注册	无	2008 年 11 月 28 日至 2018 年 11 月 27 日
3	5118564	龙达水务		第 32 类	申请注册	无	2008 年 11 月 28 日至 2018 年 11 月 27 日
4	5118565	龙达水务		第 39 类	申请注册	无	2009 年 04 月 28 日至 2019 年 04 月 27 日
5	8798795	滨海水业		第 37 类	申请注册	无	2012 年 04 月 14 日至 2022 年 04 月 13 日
6	8798808	滨海水业	“滨海水业”	第 37 类	申请注册	无	2012 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日
7	8799613	滨海水业		第 40 类	申请注册	无	2011 年 11 月 14 日至 2021 年 11 月 13 日
8	8798814	滨海水业	“滨海水务”	第 37 类	申请注册	无	2012 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日
9	8799555	滨海水业	“滨海水务”	第 39 类	申请注册	无	2012 年 8 月 14 日至 2022 年 8 月 13 日

### (3) 专利

截至本摘要签署日，滨海水业拥有的实用新型专利名称为：一种多水源优化配置的分质供水系统，证书号为 2842308 号，专利号 ZL201220569405.3，专利申请日为 2012 年 11 月 1 日，专利权授予日为 2013 年 4 月 10 日。

### (三) 经营权许可

2012 年 12 月 30 日，滨海水业取得天津市水务局下发的津水资[2012]48 号《市水务局关于明确天津市滨海水业集团股份有限公司原水经营权的意见》，该文件对滨海水业的原水经营权明确如下：

“一、经营范围：我市境内永定河及永定新河以为区域和滨海新区行政区域。  
二、经营原水包括：引滦水、引黄水、引江水。  
三、原水经营期限：自 2012 年 12 月 31 日起至 2042 年 12 月 30 日止，共计 30 年。”

该文件保证了公司经营区域的稳定性和经营期限的持续性，有利于公司在该区域内业务优势的进一步巩固和扩大。

## 第六节 本次非公开发行情况

### 一、上市公司发行股份的价格及定价原则

#### （一）发行股份购买资产部分

根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份购买资产，发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价。

公司本次发行股份购买资产和本次募集资金的定价基准日均为四环药业董事会通过《四环药业股份有限公司资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》相关议案的决议的公告日，即 2012 年 12 月 26 日。

本次发行股份购买资产所发行股份的价格系根据定价基准日前 20 个交易日的公司 A 股股票交易均价所确定，四环药业股票已因本次重组于 2012 年 9 月 27 日停牌，按照前述方法计算的发行价格为 11.27 元/股。

#### （二）发行股份募集配套资金

本次发行股份募集配套资金的定价原则是询价发行。确定定价基准日为公司审议通过本次重组预案的董事会决议公告日，即公司第四届董事会第十四次会议决议公告日（即 2012 年 12 月 26 日），向不超过 10 名投资者募集配套资金的发行价格按照现行相关规定办理。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。公司股票已因本次重大资产重组事项于 2012 年 9 月 27 日停牌，根据前述定价原则计算的发行底价为 10.15 元/股。在取得核准批文后，由发行人董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定最终发行对象、发行价格和发行股数。本次配套融资的发行对象不包括上市公司现控股股东泰达控股或其控制的关联人、不包括本次重组的交易对象入港处、经管办、渤海发展基金，亦不包括上市公司董事会拟引入的境内外战略投资者，不属于《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情形。

定价基准日至本次股票发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格与发行数量进行相应调整。

本次交易的独立财务顾问为兴业证券股份有限公司，具有保荐人资格。

## 二、上市公司拟发行股份的种类、每股面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元。

## 三、上市公司拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例

### （一）发行股份购买资产的发行股份数量

公司本次拟向入港处、经管办、渤海发展基金共计发行不超过71,760,480股股份，本次发行股份数量占发行后总股本比例为43.50%（不考虑发行股份募集配套资金部分）。

### （二）发行股份募集配套资金的发行股份数量

本次非公开发行股份募集配套资金总额不超过本次重组交易总金额的25%。即不超过30,455.67万元。最终发行数量将在公司取得中国证监会关于本次非公开发行股票的核准批文后，由发行人董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定。

如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

## 四、特定对象所持股份的转让或交易限制，股东关于自愿锁定所持股份的相关承诺

根据交易各方签订的《重大资产重组协议》，本次交易中，入港处、经管办和渤海发展基金以资产认购取得的上市公司股份自股份上市之日起36个月内不得上市交易和转让，入港处受让泰达控股所持上市公司存量股份自股份转让完成之日起36个月内不得上市交易和转让，在此之后按照中国证券监督管理委员会

以及深圳证券交易所的有关规定执行；公司向其他特定投资者募集配套资金所发行股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按照中国证券监督管理委员会以及深圳证券交易所的有关规定执行。

## 五、上市公司发行股份前后主要财务数据

根据中兴华富华对上市公司出具的带强调事项无保留意见的《审计报告》(中兴华审字(2013)第 1117001 号)，以及华寅五洲对上市公司出具的标准无保留意见的《备考审计报告》(华寅五洲证审字[2013]0031 号)，本次发行前后上市公司主要财务数据如下：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	发行后	发行前	发行后	发行前
总资产(元)	1,785,363,474.88	137,874,881.51	1,554,114,130.70	132,507,851.30
归属于母公司所有者权益(元)	523,584,985.61	57,012,941.36	379,176,871.26	51,793,728.64
每股净资产(元/股)	3.17	0.61	2.30	0.56
项目	2012 年度		2011 年度	
	发行后	发行前	发行后	发行前
营业总收入(元)	692,647,355.67	58,239,753.78	619,319,633.55	38,648,254.30
归属于母公司所有者的净利润(元)	58,305,350.52	5,219,212.72	41,381,735.11	-1,833,580.30
每股收益(元/股)	0.35	0.06	0.25	-0.02

## 六、本次发行股份前后上市公司的股权结构

本次发行股份前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	交易前		交易后	
	股份数量(万股)	持股比例(%)	股份数量(万股)	持股比例(%)
泰达控股	5,197.50	55.75	4,717.98	28.60
入港处	--	--	5,657.16	34.29
经管办	--	--	1,213.63	7.36
渤海发展基金	--	--	784.77	4.76
其他公众股东	4,125.00	44.25	4,125.00	25.00
股份合计	9,322.50	100.00	16,498.55	100.00

【注】上述发行后股权未包含向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金部分。

本次交易前，泰达控股持有本公司5,197.50万股的股份，占公司总股本的55.75%，为本公司的控股股东，天津市国资委为公司的实际控制人。本次交易完成后，入港处及其一致行动人经管办、渤海发展基金将持有公司46.40%的股份，其中入港处持有上市公司34.29%的股份，为第一大股东。入港处及经管办同为天津市水务局下属的自收自支事业法人单位，即本次交易完成后，天津市水务局通过入港处及经管办合计持有本公司6,870.80万股股份，占本公司发行后总股本的41.64%，成为公司实际控制人。本次发行将导致上市公司控制权发生变化。

此外，由于本次交易将导致入港处及其一致行动人持有本公司股份的比例超过30%，将触发对上市公司的要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，入港处及其一致行动人将在本公司股东大会批准同意其免于发出收购要约后，向中国证监会申请豁免要约收购义务。

## 第七节 财务会计信息

### 一、交易标的最近两年的简要财务报表

#### (一) 置出资产的简要财务报表

本次交易置出资产为四环药业全部资产及负债。根据中兴华富华出具的带强调事项段的无保留意见《四环药业股份有限公司 2012 年度 1-12 月份财务报表审计报告》（中兴华审字（2013）第 1117001 号），本次交易前，置出资产最近两年的合并财务报表如下：

#### 1、合并资产负债表简表

单位：元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	10,945,791.52	3,811,904.36
应收票据	—	—
应收账款	7,605,026.93	5,664,639.64
预付款项	2,953,721.18	3,053,096.98
其他应收款	2,657,622.62	3,004,060.43
存货	19,733,714.33	19,058,841.29
其他流动资产	—	—
<b>流动资产合计</b>	<b>43,895,876.58</b>	<b>34,592,542.70</b>
非流动资产：		
长期股权投资	—	500,000.00
固定资产	35,877,167.13	38,307,549.01
在建工程	12,691,103.74	12,433,258.37
无形资产	45,140,734.06	46,404,501.22
开发支出	270,000.00	270,000.00
递延所得税资产	—	—
其他非流动资产	—	—
<b>非流动资产合计</b>	<b>93,979,004.93</b>	<b>97,915,308.60</b>
<b>资产总计</b>	<b>137,874,881.51</b>	<b>132,507,851.30</b>
流动负债：		
短期借款	—	—
应付票据	—	—
应付账款	7,516,999.72	11,806,245.30

预收款项	4,188,010.55	3,900,166.23
应付职工薪酬	549,978.82	463,297.85
应交税费	7,927,966.37	7,049,914.70
应付股利	96,030.00	96,030.00
其他应付款	52,075,067.41	48,995,618.29
其他流动负债	—	—
<b>流动负债合计</b>	<b>72,354,052.87</b>	<b>72,311,272.37</b>
非流动负债:		
长期借款	—	—
长期应付款	—	—
专项应付款	4,000,000.00	4,000,000.00
递延所得税负债	—	—
其他非流动负债	—	—
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>4,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>76,354,052.87</b>	<b>76,311,272.37</b>
所有者权益:		
实收资本	93,225,000.00	93,225,000.00
资本公积	185,350,983.15	185,350,983.15
盈余公积	9,527,229.84	9,527,229.84
未分配利润	-231,090,271.63	-236,309,484.35
归属于母公司股东的所有者权益合计	57,012,941.36	51,793,728.64
少数股东权益	4,507,887.28	4,402,850.29
<b>所有者权益合计</b>	<b>61,520,828.64</b>	<b>56,196,578.93</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>137,874,881.51</b>	<b>132,507,851.30</b>

## 2、合并利润简表

单位：元

项 目	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>58,239,753.78</b>	<b>38,648,254.30</b>
其中：营业收入	58,239,753.78	38,648,254.30
<b>二、营业总成本</b>	<b>53,017,113.88</b>	<b>40,834,360.98</b>
其中：营业成本	36,938,777.96	29,709,932.96
营业税金及附加	620,944.72	241,886.66
销售费用	7,827,589.12	2,872,964.70
管理费用	8,701,338.71	7,885,366.38
财务费用	235,306.40	9,210.29
资产减值损失	-1,306,843.03	114,999.99
投资收益	350,000.00	—
<b>三、营业利润</b>	<b>5,572,639.90</b>	<b>-2,186,106.68</b>

加：营业外收入	80,000.00	1,169,313.00
减：营业外支出	41,580.07	819,624.00
其中：非流动资产处置损失	21,875.56	—
<b>四、利润总额</b>	<b>5,611,059.83</b>	<b>-1,836,417.68</b>
减：所得税费用	286,810.12	—
<b>五、净利润</b>	<b>5,324,249.71</b>	<b>-1,836,417.68</b>
归属于母公司所有者的净利润	5,219,212.72	-1,833,580.30
少数股东损益	105,036.99	-2,837.38
<b>六、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	0.0560	-0.0197
（二）稀释每股收益	0.0560	-0.0197
<b>七、其他综合收益</b>	—	—
<b>八、综合收益总额</b>	<b>5,324,249.71</b>	<b>-1,836,417.68</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,219,212.72	-1,833,580.30
归属于少数股东的综合收益总额	105,036.99	-2,837.38

### 3、合并现金流量简表

单位：元

项 目	2012年 1-12月	2011年 1-12月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	68,090,860.87	40,170,552.21
收到其他与经营活动有关的现金	1,889,778.68	7,538,225.62
经营活动现金流入小计	69,980,639.55	47,708,777.83
购买商品、接受劳务支付的现金	36,594,045.71	25,158,823.97
支付给职工以及为职工支付的现金	12,013,669.77	9,839,394.82
支付的各项税费	5,661,725.34	2,775,542.36
支付其他与经营活动有关的现金	12,548,197.20	10,995,216.95
经营活动现金流出小计	66,817,638.02	48,768,978.10
经营活动产生的现金流量净额	3,163,001.53	-1,060,200.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
取得投资收益收到的现金	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,000.00	2,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	850,000.00	
投资活动现金流入小计	861,000.00	2,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,209,714.37	652,936.04
投资支付的现金	—	—
投资活动现金流出小计	2,209,714.37	652,936.04

投资活动产生的现金流量净额	-1,348,714.37	1,347,063.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
取得借款收到的现金	5,500,000.00	—
筹资活动现金流入小计	5,500,000.00	—
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	180,400.00	—
筹资活动现金流出小计	180,400.00	—
筹资活动产生的现金流量净额	5,319,600.00	—
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	—	—
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,133,887.16</b>	<b>286,863.69</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,811,904.36	3,525,040.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,945,791.52</b>	<b>3,811,904.36</b>

## (二) 置入资产的简要财务报表

本次交易置入资产为滨海水业 100% 股份。根据华寅五洲出具的标准无保留意见的《审计报告》（华寅五洲津审字[2013]0156 号），置入资产最近两年的财务报表如下：

### 1、合并资产负债简表

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	201,715,939.46	168,709,567.87
应收票据	-	7,817,188.18
应收账款	66,685,074.29	58,446,628.55
预付款项	7,931,019.33	29,666,071.53
其他应收款	48,247,800.84	87,437,031.06
存货	6,582,541.06	7,054,115.40
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>331,162,374.98</b>	<b>359,130,602.59</b>
非流动资产：		
长期应收款	134,145,117.50	-
长期股权投资	75,565,844.62	37,783,352.13
投资性房地产	44,825,844.68	45,606,718.38
固定资产	877,966,281.19	900,149,382.57
在建工程	198,367,614.01	162,629,468.91
无形资产	5,129,537.83	23,603,209.32
长期待摊费用	114,498,148.89	21,711,145.63
递延所得税资产	3,702,711.18	3,500,251.17
其他非流动资产	-	-

非流动资产合计	1,454,201,099.90	1,194,983,528.11
资产总计	1,785,363,474.88	1,554,114,130.70
流动负债：		
短期借款	125,000,000.00	55,000,000.00
应付票据	40,000,000.00	-
应付账款	260,554,790.55	269,425,541.00
预收款项	19,126,949.57	14,557,896.41
应付职工薪酬	1,017,476.37	1,134,396.72
应交税费	5,766,594.49	16,679,963.16
应付股利	210,000.00	37,135,858.09
其他应付款	135,558,258.79	226,143,526.83
其他流动负债	40,369,231.00	-
流动负债小计	627,603,300.77	620,077,182.21
非流动负债：		
长期借款	317,100,000.00	220,800,000.00
长期应付款	140,000,000.00	140,000,000.00
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	46,913,652.57	36,989,915.68
非流动负债小计	504,013,652.57	397,789,915.68
负债合计	1,131,616,953.34	1,017,867,097.89
股东权益：		
股本	255,000,000.00	155,000,000.00
资本公积	130,128,057.53	144,025,293.70
盈余公积	17,744,541.73	14,857,458.25
未分配利润	120,712,386.35	65,294,119.31
归属于母公司股东权益小计	523,584,985.61	379,176,871.26
少数股东权益	130,161,535.93	157,070,161.55
股东权益合计	653,746,521.54	536,247,032.81
负债和股东权益总计	1,785,363,474.88	1,554,114,130.70

## 2、合并利润简表

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	692,647,355.67	619,319,633.55
减：营业成本	498,969,304.76	444,113,196.75
营业税金及附加	29,585,184.90	26,509,409.55
销售费用	9,600,905.16	8,099,420.11
管理费用	55,254,936.76	50,468,735.66
财务费用	19,597,758.38	16,353,924.66

资产减值损失	-1,293,634.84	3,753,797.70
投资收益	1,700,889.06	-2,236,401.31
<b>二、营业利润</b>	<b>82,633,789.61</b>	<b>67,784,747.81</b>
加：营业外收入	530,709.19	761,204.47
减：营业外支出	3,331,554.93	2,469,776.30
<b>三、利润总额</b>	<b>79,832,943.87</b>	<b>66,076,175.98</b>
减：所得税费用	19,337,024.64	28,010,628.97
<b>四、净利润</b>	<b>60,495,919.23</b>	<b>38,065,547.01</b>
归属于母公司所有者的净利润	58,305,350.52	41,381,735.11
少数股东损益	2,190,568.71	-3,316,188.10

### 3、合并现金流量简表

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	656,928,085.59	626,812,808.57
收到的税费返还	457,792.72	1,056,493.96
收到其他与经营活动有关的现金	244,183,370.87	57,011,177.16
经营活动现金流入小计	901,569,249.18	684,880,479.69
购买商品、接受劳务支付的现金	375,570,240.69	342,408,386.85
支付给职工以及为职工支付的现金	47,605,826.46	41,714,935.18
支付的各项税费	76,903,774.73	62,417,486.29
支付其他与经营活动有关的现金	230,923,933.18	59,190,389.20
经营活动现金流出小计	731,003,775.06	505,731,197.52
经营活动产生的现金流量净额	170,565,474.12	179,149,282.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,042.14	159,802.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,094,967.17	-
投资活动现金流入小计	8,165,009.31	159,802.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,574,394.57	128,909,856.11
投资支付的现金	57,472,300.00	6,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	134,145,117.50	-
投资活动现金流出小计	389,191,812.07	134,909,856.11

投资活动产生的现金流量净额	-381,026,802.76	-134,750,053.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	-
取得借款收到的现金	229,600,000.00	245,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	329,600,000.00	245,000,000.00
偿还债务支付的现金	60,800,000.00	219,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,332,299.77	31,282,775.02
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	98,132,299.77	250,982,775.02
筹资活动产生的现金流量净额	231,467,700.23	-5,982,775.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>21,006,371.59</b>	<b>38,416,453.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	168,709,567.87	130,293,113.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>189,715,939.46</b>	<b>168,709,567.87</b>

## 二、本次交易模拟实施后的上市公司备考财务资料

华寅五洲根据本次交易结构出具了标准无保留意见的《四环药业股份有限公司 2011、2012 年度备考审计报告》（华寅五洲证审字[2013]0031 号）。

### （一）备考会计报表编制基础

备考报表假设本次重大资产重组完成后的公司结构在报告期期初已经完成，即本公司 2011 年 1 月 1 日已出售全部资产和负债并取得滨海水业 100% 的股权，以此假定的公司架构和以滨海水业为持续经营的会计主体而编制，并未考虑本次拟购买滨海水业净资产评估的增减值。

本公司向入港处定向发行股份，换取入港处持有的滨海水业的股权，从而控股合并滨海水业。从法律意义上，本次合并是以本公司为合并方主体对滨海水业进行非同一控制下企业合并，但鉴于合并完成后，本公司的运行实体转换为滨海水业及其子公司，故在会计上认定本次企业合并为反向收购。同时，本公司在交易发生时不再持有任何资产和负债，按照《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）的规定，本公司在编制备考财务报表时，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉和当期损益。

## (二) 遵循企业会计准则的说明

备考财务报表按照备考会计报表编制基础和企业会计准则的规定编制，真实、完整的反映了本公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2011 年度、2012 年度的备考经营成果和备考现金流量。

## (三) 备考财务报表

### 1、最近两年备考资产负债表

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	201,715,939.46	168,709,567.87
应收票据	-	7,817,188.18
应收账款	66,685,074.29	58,446,628.55
预付款项	7,931,019.33	29,666,071.53
其他应收款	48,247,800.84	87,437,031.06
存货	6,582,541.06	7,054,115.40
其他流动资产	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>331,162,374.98</b>	<b>359,130,602.59</b>
非流动资产：		
长期应收款	134,145,117.50	-
长期股权投资	75,565,844.62	37,783,352.13
投资性房地产	44,825,844.68	45,606,718.38
固定资产	877,966,281.19	900,149,382.57
在建工程	198,367,614.01	162,629,468.91
无形资产	5,129,537.83	23,603,209.32
长期待摊费用	114,498,148.89	21,711,145.63
递延所得税资产	3,702,711.18	3,500,251.17
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,454,201,099.90</b>	<b>1,194,983,528.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,785,363,474.88</b>	<b>1,554,114,130.70</b>
流动负债：		
短期借款	125,000,000.00	55,000,000.00
应付票据	40,000,000.00	-
应付账款	260,554,790.55	269,425,541.00
预收款项	19,126,949.57	14,557,896.41
应付职工薪酬	1,017,476.37	1,134,396.72

应交税费	5,766,594.49	16,679,963.16
应付股利	210,000.00	37,135,858.09
其他应付款	135,558,258.79	226,143,526.83
其他流动负债	40,369,231.00	-
<b>流动负债小计</b>	<b>627,603,300.77</b>	<b>620,077,182.21</b>
非流动负债:		
长期借款	317,100,000.00	220,800,000.00
长期应付款	140,000,000.00	140,000,000.00
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	46,913,652.57	36,989,915.68
<b>非流动负债小计</b>	<b>504,013,652.57</b>	<b>397,789,915.68</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,131,616,953.34</b>	<b>1,017,867,097.89</b>
股东权益:		
股本	255,000,000.00	155,000,000.00
资本公积	130,128,057.53	144,025,293.70
盈余公积	17,744,541.73	14,857,458.25
未分配利润	120,712,386.35	65,294,119.31
归属于母公司股东权益小计	523,584,985.61	379,176,871.26
少数股东权益	130,161,535.93	157,070,161.55
<b>股东权益合计</b>	<b>653,746,521.54</b>	<b>536,247,032.81</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,785,363,474.88</b>	<b>1,554,114,130.70</b>

## 2、最近两年备考利润表

单位:元

项目	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>692,647,355.67</b>	<b>619,319,633.55</b>
减: 营业成本	498,969,304.76	444,113,196.75
营业税金及附加	29,585,184.90	26,509,409.55
销售费用	9,600,905.16	8,099,420.11
管理费用	55,254,936.76	50,468,735.66
财务费用	19,597,758.38	16,353,924.66
资产减值损失	-1,293,634.84	3,753,797.70
投资收益	1,700,889.06	-2,236,401.31
<b>二、营业利润</b>	<b>82,633,789.61</b>	<b>67,784,747.81</b>
加: 营业外收入	530,709.19	761,204.47
减: 营业外支出	3,331,554.93	2,469,776.30

<b>三、利润总额</b>	<b>79,832,943.87</b>	<b>66,076,175.98</b>
减：所得税费用	19,337,024.64	28,010,628.97
<b>四、净利润</b>	<b>60,495,919.23</b>	<b>38,065,547.01</b>
归属于母公司所有者的净利润	58,305,350.52	41,381,735.11
少数股东损益	2,190,568.71	-3,316,188.10

### 三、拟置入资产的盈利预测

华寅五洲对拟置入资产滨海水业编制的 2013 年度盈利预测表进行了审核，并出具了《盈利预测审核报告》（华寅五洲津专字[2013]0053 号）。

#### （一）盈利预测编制基础

1、以滨海水业 2012 年度经审计的经营业绩为基础，充分考虑企业经营能力、市场需求等因素，结合 2012 年度的经营计划、财务预算及其他相关资料，本着谨慎性原则编制的。

2、编制盈利预测所依据的会计政策和会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定，均与滨海水业实际采用的会计政策和会计估计相一致。

3、盈利预测未计算不确定的非经常性项目对滨海水业盈利能力的影响。

#### （二）盈利预测基本假设

1、滨海水业所遵循的中央及地方现行的有关法律、法规和经济政策无重大变化；

2、滨海水业经营业务所涉及的国家或地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无异常变化；

3、滨海水业组织结构及治理结构无重大变化；

4、国家现行外汇汇率和银行信贷利率等无重大改变；

5、滨海水业所遵循的税收政策和执行的税率无重大改变；

6、滨海水业的生产经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；

7、滨海水业生产经营所需的能源和原水供应及价格不会发生重大波动；

8、滨海水业原水、自来水销售价格不会发生重大波动；

9、滨海水业资金来源充足，不存在因资金问题而使各项生产经营计划的实施发生困难；

- 10、滨海水业计划经营项目及投资项目能如期实现或完成；
- 11、滨海水业相关会计政策、会计估计不会发生重大变化；
- 12、无其他人力不可预见及不可抗拒因素造成重大不利影响。

**(三) 拟置入资产盈利预测简表**

单位：元

项目	2012 年已审实际数	2013 年预测数
一、营业收入	692,647,355.67	649,046,718.54
减：营业成本	498,969,304.76	487,548,330.46
营业税金及附加	29,585,184.90	28,748,911.07
销售费用	9,600,905.16	7,097,477.93
管理费用	55,254,936.76	51,482,082.03
财务费用	19,597,758.38	-13,895,807.74
资产减值损失	-1,293,634.84	-
投资收益	1,700,889.06	-4,389,435.19
二、营业利润	82,633,789.61	83,676,289.59
加：营业外收入	530,709.19	40,743,737.67
减：营业外支出	3,331,554.93	4,754,934.56
三、利润总额	79,832,943.87	119,665,092.70
减：所得税费用	19,337,024.64	32,561,330.36
四、净利润	60,495,919.23	87,103,762.34
少数股东损益	2,190,568.71	1,094,055.52
归属于母公司所有者的净利润	58,305,350.52	86,009,706.82
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	1,120,103.12	26,870,037.46
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	57,185,247.40	59,139,669.36

**四、上市公司的盈利预测**

华寅五洲对上市公司编制的 2013 年度盈利预测报告进行了审核，并出具了华寅五洲津专字[2013]0357 号《盈利预测审核报告》

**(一) 盈利预测编制基础**

1、以上市公司 2012 年度经审计的经营业绩为基础，充分考虑企业经营能力、市场需求等因素，结合公司 2012 年度的经营计划、财务预算及其他相关资料，本着谨慎性原则编制的。

2、编制盈利预测所依据的会计政策和会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定，均与上市公司实际采用的会计政策和会计估计相一致。

3、本盈利预测未计算不确定的非经常性项目对上市公司盈利能力的影响。

## （二）盈利预测基本假设

1、上市公司发行股份拟受让天津市滨海水业集团股份有限公司股权计划获得有关审批部门以及重组各方股东大会同意。本次发行完成后，滨海水业将成为上市公司的全资子公司。

2、上市公司所遵循的中央及地方现行的有关法律、法规和经济政策无重大变化；上市公司经营业务所涉及的国家或地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无异常变化；

3、上市公司组织结构及治理结构无重大变化；

4、国家现行外汇汇率和银行信贷利率等无重大改变；

5、上市公司所遵循的税收政策和执行的税率无重大改变；

6、上市公司的生产经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；

7、上市公司生产经营所需的能源和原水供应及价格不会发生重大波动；

8、上市公司原水、自来水销售价格不会发生重大波动；

9、上市公司资金来源充足，不存在因资金问题而使各项生产经营计划的实施发生困难；

10、上市公司计划经营项目及投资项目能如期实现或完成；

11、上市公司相关会计政策、会计估计不会发生重大变化；

12、无其他人力不可预见及不可抗拒因素造成重大不利影响。

## （三）上市公司合并盈利预测简表

单位：元

项目	2012年已审实际数	2013年预测数
一、营业收入	692,647,355.67	649,046,718.54
减：营业成本	498,969,304.76	487,548,330.46
营业税金及附加	29,585,184.90	28,748,911.07
销售费用	9,600,905.16	7,097,477.93
管理费用	55,254,936.76	52,520,082.03
财务费用	19,597,758.38	-13,895,807.74

资产减值损失	-1,293,634.84	-
投资收益	1,700,889.06	-4,389,435.19
<b>二、营业利润</b>	<b>82,633,789.61</b>	<b>82,638,289.59</b>
加：营业外收入	530,709.19	40,743,737.67
减：营业外支出	3,331,554.93	4,754,934.56
<b>三、利润总额</b>	<b>79,832,943.87</b>	<b>118,627,092.70</b>
减：所得税费用	19,337,024.64	32,561,330.36
<b>四、净利润</b>	<b>60,495,919.23</b>	<b>86,065,762.34</b>
归属于母公司所有者的净利润	58,305,350.52	84,971,706.82
少数股东损益	2,190,568.71	1,094,055.52



## 第八节 中介机构及有关经办人员

### 一、上市公司独立财务顾问

名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：兰荣

办公地址：北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 607-609

电话：(010)68003377

传真：(010)68001816

财务顾问主办人：高岩、苏莹澜

财务顾问协办人：王琬璐

### 二、上市公司法律顾问

名称：北京市大成律师事务所

负责人：彭雪峰

办公地址：北京市东直门南大街 3 号国华投资大厦 5,12,15 层

电话：0816-58137799

传真：0816-58137788

经办律师：王成军、谢晓静、王进东

### 三、审计机构

#### (一) 置出资产审计机构

名称：中兴华富华会计师事务所有限责任公司

法定代表人/负责人：李尊农

办公地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

电话：010-68364873

传真：010-68348135

经办注册会计师：杜金霞、戚桂旺

## （二）置入资产审计机构

名称：华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人/负责人：方文森

办公地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 35 层

电话：022-23193866

传真：022-23559045

经办注册会计师：沈芳、夏元清

## 四、资产评估机构

### （一）置出资产评估机构

名称：北京中企华资产评估有限责任公司

法定代表人：孙月焕

办公地址：北京朝阳门外大街 22 号泛利大厦 910 室

电话：(010)65881818 转 262

传真：(010)65882651

经办注册评估师：石来月、李永刚

### （二）置入资产评估机构

名称：天津华夏金信资产评估有限公司

法定代表人：施耘清

办公地址：天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 16 层 CDEF

电话：022-23201481

传真：022-23201482

经办注册评估师：匡向北、刘立



## 第九节 备查文件及备查地点

### 一、备查文件

- 1、入港处和经管办的事业单位法人证书复印件、渤海发展基金营业执照复印件
- 2、入港处、经管办和渤海发展基金内部权力机关批准本次交易事项的相关决议
- 3、四环药业关于本次重大资产重组的董事会决议
- 4、四环药业独立董事关于公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立意见
- 5、《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》、《股份转让框架协议》、《重大资产置换协议》、《股份转让协议》、《盈利预测补偿协议》
- 6、兴业证券关于四环药业重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告
- 7、北京大成律师事务所关于四环药业重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书
- 8、滨海水业审计报告（华寅五洲津审字[2013]0156号）
- 9、滨海水业与四环药业资产重组所涉及的天津市滨海水业集团股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告及资产评估说明（华夏金信评报字[2013]012号）
- 10、四环药业审计报告（中兴华审字（2013）第1117001号）
- 11、四环药业重大资产重组项目置出资产价值评估资产评估报告书及资产评估说明（中企华评报字（2013）16号）
- 12、四环药业备考审计报告（华寅五洲证审字[2013]0031号）
- 13、滨海水业盈利预测审核报告（华寅五洲津专字[2013]0053号）
- 14、四环药业备考盈利预测审核报告（华寅五洲津专字[2013]0357号）
- 15、入港处审计报告（华寅五洲津审字[2013]0857号）、经管办审计报告（华寅五洲津审字[2013]0310号）、渤海发展基金审计报告（华寅五洲津审字

[2013]0177号)

16、其他与本次交易有关的重要文件

## 二、备查地点

投资者可在下列地点、网址查阅本报告书和有关备查文件：

(一) 四环药业股份有限公司

联系人：何晴

地 址：北京市西城区阜外大街3号东润时代大厦八层

电 话：(010)68003377

传 真：(010)68001816

(二) 兴业证券股份有限公司

联系人：王婉璐

地 址：北京市西城区武定侯街2号泰康国际大厦607-609

电 话：(010)66290225

传 真：(010)66290200

(三) 深圳证券交易所

<http://www.szse.cn/>

四环药业股份有限公司

2013年5月27日