

**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**

华夏金信评报字[2013]012号

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

提出报告日期：二〇一三年三月六日

目 录

内 容	页 码
注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	
一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	21
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型及其定义	23
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	46
十三、评估报告日	46
附件:	47

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

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 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2013]012号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津市水务局引滦入港工程管理处的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对天津市水务局引滦入港工程管理处控股投资单位天津市滨海水业集团股份有限公司拟与四环药业股份有限公司进行资产重组事宜，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在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估方法主要采用资产基础法和收益法，经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，本次评估最终结论采用以资产基础法确定的评估结果。

经资产基础法评估天津市滨海水业集团股份有限公司，评估基准日 2012 年 12 月 31 日公司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加 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 %。

（评估结论详细情况见评估明细表）

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

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	资产总计	115,045.99	155,016.68	39,970.69	34.74
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	负债合计	63,649.66	63,649.66	-	0.00
24	净资产(所有者权益)	51,396.34	91,367.02	39,970.69	77.77

影响评估结论事项

1) 本次评估的车辆评估明细表中第 1#至 7#号车辆,机动车行驶证所有人名称为被评估单位前身-天津市滨海水业集团有限公司,未变更为公司现有名称。被评估单位提供说明,承诺该车辆为被评估单位所有,无产权纠纷。

2) 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、合同、竣工图纸等资料进行评估。其资料的真实性、完整性由被评估单位负责。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

本评估报告评估结论使用有效期限为一年,自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

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

华夏金信评报字[2013]012号

天津市水务局引滦入港工程管理处：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对天津市水务局引滦入港工程管理处控股投资单位天津市滨海水业集团股份有限公司拟与四环药业股份有限公司进行资产重组事宜，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在2012年12月31日所表现的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

本次评估的委托方为天津市水务局引滦入港工程管理处

注册号：事证第112000001917号

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。

住所：天津市河西区友谊北路合众大厦B座601

法定代表人：赵宝骏

经费来源：经费自理

开办资金：人民币1930万元

举办单位：天津市水务局

登记管理机关：天津市机构编制委员会办公室

（二）被评估单位

1、名称、住所、经营范围等基本情况

本次评估的被评估单位为：天津市滨海水业集团股份有限公司（以下简称：滨海水业）

注册号：120224000025233

住 所：天津宝坻九园工业区一号路 5 号

法定代表人姓名：刘逸荣

注册资本：贰亿伍仟伍佰万元人民币

实收资本：贰亿伍仟伍佰万元人民币

公司类型：股份有限公司

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证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）

成立日期：2001 年 7 月 25 日

营业执照颁发单位：天津市工商行政管理局

2、公司历史沿革

（1）2001 年设立

滨海水业前身天津市滨海供水管理有限公司（以下简称“滨海供水”）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、天津市水利基建管理处、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 3449.35 万元，其中：水利局工会出资 2483.5316 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。

公司设立时的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利局工会	2,483.53	72%
天津市水利基建管理处	482.91	14%
天津市水务局引滦入港工程管理处	482.91	14%
合 计	3,449.35	100%

（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 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。天津市水利局出具的《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。

公司第一次股权变更后的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利局工会	2,483.53	72%
天津市水务局引滦入港工程管理处	965.82	28%
合计	3,449.35	100%

(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）

公司第二次股权变更后的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利经济管理办公室	727.67	21.096%
天津市滨海供水管理有限公司工会	1,755.86	50.904%
天津市水务局引滦入港工程管理处	965.82	28.00%
合计	3,449.35	100%

2009 年 1 月，天津市滨海供水管理有限公司名称变更为天津市滨海水业集团有限公司。

(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%的股份共计 17,558,568.41 元转让给入港处。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。

公司第三次股权变更后的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利经济管理办公室	727.67	21.096%
天津市水务局引滦入港工程管理处	2,721.68	78.904%
合计	3,449.35	100%

(5) 2009 年整体变更设立股份有限公司

2009 年 9 月，天津市滨海水业集团有限责任公司整体变更为股份有限公司，注册资本变更为 11,000 万元，原股权比例保持不变。2010 年 1 月，公司办理了工商变更登记手续。

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。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股份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。

公司股份制改造后的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利经济管理办公室	2,320.56	21.096%
天津市水务局引滦入港工程管理处	8,679.44	78.904%
合计	11,000.00	100%

(6) 2010 年增资

2010 年入港处以引滦入塘管线及现金对滨海水业进行增资。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-土地使用权，以评估后的资产价值向滨海水业增资。

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，滨海水业进行了工商变更登记。

公司增资扩股后的股权结构：

股东名称	出资额(万元)	占注册资本的比例
天津市水利经济管理办公室	2,320.56	14.97%
天津市水务局引滦入港工程管理处	13,179.44	85.03%
合计	15,500.00	100%

(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% 股权无偿划转至天津渤海发展股权投资基金有限公司。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% 股权无偿划转给渤海发展基金持有。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。

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。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)	占注册资本的比例
天津市水利经济管理办公室	3,817.70	14.97%
天津市水务局引滦入港工程管理处	19,214.56	75.35%
天津渤海发展股权投资基金有限公司	2,467.74	9.68%
合计	25,500.00	100%

3、影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

(1) 国家、地区有关企业经营的法律法规

中国政府近年不断出台相关政策法规，鼓励支持水务行业健康快速发展。

2002年，建设部先后颁发《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》和《关于加强市政公用行业监管的意见》，初步形成了中国城市水务改革的政策体系，城市水务市场化改革进程启动。财政部等五部门2002年4月联合发布的《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》中，对如何建立合理水价形成机制，推进水价改革，污水处理和水资源费的征收等方面提出了新的要求。2006年11月6日，国家发改委向全社会公布《城市供水定价成本监审办法(试行)》(征求意见稿)，对水价成本构成作了详细规定。2007年11月26日，《国家环境保护“十一五”规划》公布，提出为实现“十一五”环境保护目标，全国环境保护投资约需占同期国内生产总值的1.35%，政府规划的全国环境保护总投资将达13750亿元，这对水务行业无疑是一大利好。2009年中央经济会议强调：推进城镇化建设，将加快城市化进程。城市化的发展，为城市水务行业提供了稳步增长的市场环境。天津市委加快水利改革发展工作会议明确提出，到2015年要实现“六个显著提升”，到2020年基本建成“六大体系”，并明确了今后5—10年的水务改革发展的主要任务。

以上国家宏观经济和区域政策的支持为企业继续发展壮大提供很好的历史机遇和市场情况。

(2) 国家、地区经济形势及未来发展趋势：

近年来中国GDP增长稳健，国民经济的持续增长给水务行业带来稳定发展。经济总量提升将产生巨大的水务投资需求。我国城镇化进程的加速和居民收入水平的提高，将成为推动水务行业不断增长的长驱动力。

自来水的的需求主要由两部分组成：居民用水和工业用水，而这两部分的需求增长都与国民经济的发展密切相关。根据统计，我国用水量的增长率远远低于GDP的增长率，但是两者存在一定的正相关性，随着GDP的持续快速增长，用水量也将保持一定的增长态势。

“十二五”期间，天津水务事业将进入一个高投入、高增长的跨越式发展时期，目前已列入天津水务“十二五”规划的涉水项目总投资达608亿元，南水北调配套工程、城市水厂的新建和改造、海水淡化工程的新建和扩建、再生水厂及配套管网建设；污水处理、污泥处理、城市排水管网建设；河道景观治理、行洪河道治理、河湖水环境治理、水系连通、水域周边土地整理开发等一大批涉水项目将陆续实施。2011年中央一号文件强调，要突出抓好水利基础设施建设，国家固定资产投资要把水利放在重要位置。由此可见，未来几年水利建设将成为国家固定资产投资的重要投向。

作为国家级新区和国家综合配套改革试验区，滨海新区自设立伊始便呈现出高速发展势头，按照国家对滨海新区的定位，未来的滨海新区，将成为国家产业高地、区域发展龙头、生态建设典范、实践科学发展观的排头兵。天津市委、市政府为滨海新区发展提出新的目标：“立足天津，辐射‘三北’，服务全国，面向东北亚，建成现代化的世界性加工制造基地和物流中心”。滨海新区的快速发展必然拉动区域内用水需求，预计到 2020 年滨海新区总需水量将达到 2008 年的 3.5 倍，这势必为滨海水业提供了稳定的经营区域和业绩保障。

4、所在行业现状与发展前景

(1) 水务行业基本情况

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水资源是一切生命的源泉，是人类生活和生产活动中必不可少的物质基础和战略性经济资源。随着社会的不断发展，水务行业已成为社会进步和经济发展的基础性行业。

①我国水资源整体缺乏

中国是人均淡水资源贫国，其基本特点体现在：水资源可用量、人均和亩均的水资源数量极为有限，降雨时空分布严重不均，地区分布差异性极大。目前水资源短缺问题已成为国家经济社会可持续发展的严重制约因素。我国年降水量约为 61,900 亿立方米，相当于全球陆地总降水量的 5%；地表水年径流量约为 27,115 亿立方米，居世界第六位。但由于我国人口众多，按人均年净流量计，仅为每人每年 2,100 立方米，不足世界平均水平的 1/4。从地区来看，水资源总量的 81%集中分布于长江及以南地区，其中 40%以上又集中在西南五省区。总的来说，我国北方属于资源型缺水地区，而南方地区水资源虽然比较丰富，但由于水体污染，水质型缺水问题也相当严重。

②行业集中度低、盈利能力不佳

由于我国水务行业长期以来地方垄断性强、规模化不足、产权结构单一，较低的市场化程度制约了行业的发展水平。行业内长期沿用单一以调控净资产利润率为目标的定价模式，限制了水务企业改进技术管理水平，降低成本提高效率的积极性，部分企业人员冗杂、管理粗放、工艺落后，全行业盈利能力整体不佳。根据中国城镇供水排水协会《城市供水统计年鉴》（2010 年）数据，2009 年供水行业亏损总额为 37.53 亿元。全行业盈利企业共 283 家，占比 15.40%，其中净利润超过 3,000 万元的企业共 13 家，占比 0.71%。

③水源污染与水危机引发安全供水新课题

由于 2007 年中国太湖、巢湖以及滇池相继爆发的蓝藻危机，2008 年湖南怀化硫酸厂泄露污染饮用水造成千人中毒等一系列事件，人们开始了对“水危机”的思考。

2007 年 8 月 22 日，国务院通过了由国家发改委、水利部、建设部、卫生部、国家环保总局联合编制的《全国城市饮用水安全保障规划》，提出了解决城市饮用水安全问题的远近期目标。其中，“十一五”期间重点解决水量不足和水质尚未达标的城市及问题突出的县级政府所在地城镇饮用水安全问题；到 2020 年，全面改善设市城市和县级城镇的饮用水安全状况，建立比较完善的饮用水安全保障体系。

④水质要求的提高对供水成本提出新要求

提高供水水质要求是一个全球趋势，也是经济发展后人们生活水平提高的必然结果。随着 2007 年 7 月《城市供水水质标准》(CJ/T206-2005)和 2006 年《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)的颁布和实施，自来水水质检测项目由过去的 35 项增加到 106 项，并要求在 2012 年 7 月 1 日前全面达到标准。

新水质标准必将对我国现有供水设施提供出更高的改造要求。对于自来水厂来说，水质标准的提高会使其在水处理工艺与改进管理方面的成本增加。根据中国水网《2008 年度中国水业市场研究》预测，“预计到 2015 年，因水质提高，自来水厂所面临不同程度的工艺升级改造的投资需求约为 300 亿元。”

⑤水务行业受上游水源水质和社会经济发展的影响

供水行业属于市政公用行业，上游水源水质变化会对公司供水成本产生一定影响；售水量则受用户水质要求、当地经济状况及产业结构等因素影响。随着我国经济平稳较快发展，工业生产总值增加、服务业快速发展及居民卫生环境、用水设施的改进，行业整体售水量将保持稳定增长。

(2)行业竞争情况

我国水务行业总体竞争格局

①行业市场化程度

就目前我国水务行业整体而言，市场化程度和行业集中度均较低。由于目前的政策和法律体系，水务行业属于市政设施，地方政府仍是水业服务的最终责任主体，造成我国水务行业长期以来地方垄断性强，规模化不足，产权结构单一。随着市政公用事业的逐步放开，我国水务行业正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，并结合特许经营的模式从事城市供排水业务经营。但是由于长期以来的政策制约和水务行业自然垄断的特征，目前我国水务行业的市场化程度和行业集中度仍然偏低。

正是由于中国现有供水企业区域经营分散，行业集中度低，各类水务投资公司面临巨大的潜在市场机遇。因此，具有资本优势、拥有先进管理经验，并且能够有效进行资本和管理服务输出的公司将在今后的竞争中占得先机。

②行业竞争状况

由于目前国内水务行业拥有广阔的空间，加之国家政策对于社会资本进入水务市场的鼓励，水务行业形成了多种水务投资企业相互竞争的局势。

A、跨国水务集团

跨国水务集团依托强大的世界级水务运营品牌，结合雄厚的资金实力和技术研发实力，在大型高端项目中占有一定的市场份额。他们通过寻找合适的熟悉中国国情的战略合作伙伴，在中国建立研发中心，采用直接投资、建设—运营—移交（BOT）、合作经营、控股或收购等方式参与国内水务行业的竞争。其涉足的领域主要有：I、城市供水，包括水厂建设、供水管网改造和水处理技术；II、水环境治理，包括工业和生活污水处理；III、供排水设备，包括供排水设备引进和更新、发展农业节水灌溉设备、开发利用节水型器具等。该类企业的代表主要有：威立雅水务集团、苏伊士环境集团等。

B、民营企业

民营企业能够通过灵活的市场手段，在取得一定的政府支持基础上，结合本土优势及其对水务行业的深入了解，企业战略定位比较准确。同时他们在工程优化、投资成本节约方面具有优势。

C、国内战略投资企业

国内战略投资企业随着近年来公司品牌形象和融资能力的迅速提高，企业竞争力得到较快提升。由于拥有长期积累的运营管理经验，该类企业在异地扩张时容易得到同业的接受，容易对规模较小的外埠市场进行整合。其中，部分国内战略投资企业已经成功转型为半专业化服务企业。

D、属地公司转型企业

该类企业拥有很好的政府资源和属地的垄断经营权，在同行间的品牌影响力较大。他们通过长年的经验积累，具备了较强的运营的能力。但是该类企业由于长期的垄断经营，股权结构相对单一，竞争意识不强。虽然该类企业一般资金实力有限，融资渠道单一，但现金流较为稳定，有望在建立健全激励机制，利用现有属地项目加强人才储备的同时，实现一定程度跨区域经营。

新进入者进入本行业的主要障碍

国家倡导水务行业引入市场机制，但是由于该行业的特殊性，使得新进入者进入本行业仍然存在以下障碍：

①政策壁垒

目前政府普遍采取区域内特许经营的方式对进入水务行业的企业进行管理和限制。同时，由于水务行业为市政公用行业，关系到国计民生和生态环境安全，各地政府对水务行业企业的投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等方面均进行严格的审查和资质监管。因此，水务行业的新进入者面临较高的政策壁垒。

②地域壁垒

水务行业属于市政公用行业，具有自然垄断的特性。水务企业在进行基础设施建设时，需要根据地方经济发展情况、区域建设规划并结合地域特征和供求分布，统一设计和建设。各地水务企业均经过长期、因地制宜的大规模基础设施建设，形成了一定区域内的垄断优势，使水务行业的新进入者面临较高的地域壁垒。

③资金壁垒

水务行业属于资本密集型行业。该行业投资主要集中于供排水设施等市政基础设施，投资金额巨大。同时，由于水务行业属于市政公用行业，企业产品、服务等定价均受到政策管制，造成该类投资的投资回收期较长。因此，水务行业的新进入者面临较高的资金壁垒。

(3) 行业发展前景

①市场容量增长稳定

我国目前正处于高速城市化和工业化的发展阶段。2008年，我国城市化率为45.68%，城镇人口比1991年增加了90.3%，平均每年增长5.6%。根据有关预测，我国城市化率在2030年将达到65%以上。因此，未来几年城市用水需求量将保持稳定增长的趋势。

②城市供水管网漏损率有较大改善空间

经过加工处理的水在管网传输过程中往往会发生漏损，在我国这一指标平均为20%左右，在发达国家可以降低到8%以内。漏损意味着大量宝贵的水资源的浪费，尤其在我国整体水资源短缺的情况下，无异于巨大损失。因此，通过降低供水过程中的漏损率来提高水资源利用率的要求紧迫，城市供水管网在建设及升级改造方面仍有很大提升空间。

③资本多元化和运营市场化是行业发展的迫切要求

根据规划，国家在“十一五”期间对水务行业的直接投资需求达到5,000亿元。而地方财政资金在巨大的城市建设投资面前，早已无能为力。因此，水务行业进一步发展的关键，就是资本来源的专业化和社会化。（资料来源：中国水网——《2009中国水业市场研究报告》）《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发

展的若干意见》（国发〔2010〕13号）明确指出“鼓励民间资本积极参与市政公用企事业单位的改组改制，具备条件的市政公用事业项目可以采取市场化的经营方式，向民间资本转让产权或经营权”，“进一步深化市政公用事业体制改革。积极引入市场竞争机制，大力推行市政公用事业的投资主体、运营主体招标制度，建立健全市政公用事业特许经营制度”。

④水价上涨仍有空间

近期全国各地水价上调，使得水价改革预期渐热。2002年到2009年间，中国的36个重点城市的居民生活用水的自来水价格年均增长率为4.69%、污水处理费年均增长率为11.9%。（资料来源：中国水网——《2009中国水业市场研究报告》）

从国外一些城市供水运营较成功的经验看，居民家庭水费应与电费开支相当，居民用水的需求价格曲线在水费支出占个人收入4%左右达到均衡。而我国目前城区家庭水费、电费开支悬殊（电费几倍于水费），水消费仅占个人收入的1.2%。建设部在《城乡缺水问题研究》中指出，为促进公众节约用水，水费收入比达到2.5%-3%为宜。因此，水价拥有较大的上涨空间。无论从我国水资源的稀缺状况还是从推进水务企业提升服务品质的合理利润要求，以及和国际水价水平进行比较来看，我国目前水价仍有较大上涨空间。

⑤城乡一体化建设需要统筹区域供水

传统的供水模式通常是一个城市设一个自来水公司。这种模式在解决城市居民的供水需求、保障城乡经济社会发展方面曾发挥过积极作用。但是在80年代以后，随着乡镇企业的兴起，水厂数量众多，分散经营，各水厂技术力量薄弱，资金有限，无法发挥规模效应。在对水资源的开发利用过程中，缺少统一规划，取水口与废水排放口犬牙交错。因此，镇、村水厂无论在解决水质和满足水量需求方面，都存在着其本身无法克服的困难。

加大城市供水管网的建设力度，发展城乡统筹的区域供水，扩大城镇供水的服务范围是保证水资源得到合理利用的有效方式之一，符合我国城乡一体化建设的需要。

建设部近来大力推行以核心城市为中心的区域供水，充分发挥政府协调指导作用，同时运用市场配置手段，打破行政区划束缚，统筹安排，推进空间资源整合和区域基础设施的集约利用。

（4）行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等

①经营回报稳定性较高

随着社会经济的不断发展，尤其是工业化、现代化和城市化进程的推进，水务行业提供的产品或服务已经成为人们日常生活乃至维持生存不可或缺的必需品，也是大多数企业必须的投入要素。水作为一种可替代性极小的必需品，一旦形成服务，收益和现金流都较稳定。

②地域性特点较强

受水源和管网的限制，水务企业业务的地域性较强。长期以来水务企业的跨地区整合与发展受到限制，无法开展有效竞争。这不仅使我国水务企业的内部效率低下、资源配置不合理，而且使水务企业基于自然垄断的规模经济效益没有从根本上得到体现。随着行业市场化程度的提高，行业的地方垄断局面已被逐渐打破。

③超前建设具有一定的普遍性

由于供水设施属于城市基础设施，建设周期较长，需充分考虑到城市的发展及规划；且供水设施的设计供水能力应满足城市最高日用水量需求，而城市最高日用水量较日均用水量有一定差额，供水设施的超前建设具有一定的普遍性。国家发改委在《城市供水定价成本监审办法（试行）》（征求意见稿）中，将供水行业的合理超前建设率暂定为 20%。据统计，我国供水行业平均设施利用率在 60%-65%。

④水务行业属资本密集型

每一万立方米日处理能力的污水处理厂及配套工程的建设资金大约在一千至两千万元，而每公里的管网的建设和配套拆迁费用也在一千万元左右。而这些资金一旦投入即基本上没有转换的可能性，即属于沉没成本。

资本密集型和沉淀性的特点使得行业的进入壁垒和退出壁垒都很高，因此只有颇具实力的大企业尤其是具有持续融资能力的大企业才能进入该行业，尤其是城市污水处理市场。因为稍有实力的企业即使有开展一个项目的资金，但由于初始投入无法在较短时间内收回，企业也往往无力再投资到其它项目中去。

对于规模较大的城市，自来水费和污水处理费是有保证的，一般通过自来水公司代收的形式进入市财政后，再划拨给供水和排水设施管理部门或企业，满足其日常运营的需要。因此对于承包水设施管理的企业而言，其收入相对稳定，因为其收入是通过合同方式约定的，而且从全国及国外经验看水处理费有增长的趋势。

对于新产生的水处理设施运营新模式——BOT、TOT 等一般其投资回收期为 8~10 年，即运营合同期的一半时间。企业用一半的时间回收投资，另一半时间才产生利润。因此，相比其它行业，水务行业的投资回收期较长。

5、企业的业务分析

(1) 主要产品或服务的用途

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。

(2) 经营模式

(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境内永定河及永定新河以北区域和滨海新区行政区域进行原水供应，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，按照有主管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。

(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

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北路北延一期工程 BT 项目，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。

（3）经营管理状况

滨海水业是天津市唯一一家集供应原水、自来水、直饮水、粗质水、海水淡化和水环境治理等区域水务一体化方案解决的专业公司。公司的原水供水范围覆盖滨海新区及永定新河以北区域，承担了天津市滨海新区几乎全部的原水供应业务。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。

近年来，滨海水业凭借优良的经营业绩、创新的业务模式、快速增长的发展势头，先后被评选为全国“2008-2009 年度优秀水利企业”、“2009 年度知名水务企业”、分别获得“2010 和 2011 年最具成长力水业品牌（第一名）”称号，自主创新的“输配水中心分质供水模式”被国际节能环保协会授予“世界低碳环境（中国）推动力技术”，管理创新成果“以为滨海新区提供高效服务为目标的供水安全管理”获得天津市企业管理现代化创新成果一等奖，“以提高资源利用率为目标的绿色管理”已通过国家企业管理现代化创新成果的复审，同时获得 2011 年天津市民生贡献奖。

（4）企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

①面临的竞争情况

滨海水业 2012 年 12 月 30 日公司取得天津市水务局津水资[2012]48 号文件《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》，对被评估单位原水经营权明确如下：

经营范围：天津市境内永定河及永定新河以北区域和滨海新区行政区域。

经营原水包括：引滦水、引黄水、引江水。

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，天津市滨海水业集团股份有限公司原水业务在其所负责的供水区域内独家经营，不存在竞争对手。在自来水供应方面，天津市不存在一个垄断全部水务市场的水务集团企业，而是由包括滨海水业、天津市自来水集团有限公司、天津塘沽中法供水有限公司、天津泰达自来水公司等多家供水主体共同耕耘。这些各自独立供水主体有其垄断的供水区域和业务范围，但也有诸多交叉重叠区域，由此造成了诸如管线重复建设、长距离供水、供水能力闲置、资源配备不合理等严重问题，这些问题在滨海新区表现得尤其明显。

②竞争的优势

A、产业链完整

天津市滨海水业集团股份有限公司的实际控制人为天津市水务局，公司所属的行业具有一定的垄断性。公司有从原水到末端自来水的完整产业链，公司主要向滨海新区提供供水，滨海新区为国家批准的全国综合配套改革试验区，可以先行先试重大的改革开放措施。

B、较高的企业信誉度

近年来，滨海水业凭借优良的经营业绩、创新的业务模式、快速增长的发展势头，先后被评选为全国“2008-2009 年度优秀水利企业”、“2009 年度知名水务企业”、分别获得“2010 和 2011 年最具成长力水业品牌（第一名）”称号，自主创新的“输配水中心分质供水模式”被国际节能环保协会授予“世界低碳环境（中国）推动力技术”，管理创新成果“以为滨海新区提供高效服务为目标的供水安全管理”获得天津市企业管理现代化创新成果一等奖，“以提高资源利用率为目标的绿色管理”已通过国家企业管理现代化创新成果的复审，同时获得 2011 年天津市民生贡献奖。

C、坚实的经济基础

经济基础是企业最核心的竞争力，只有强大的经济基础，才能拥有更多的选择权和话语权。经过努力，从集团公司到各子公司，资产规模都在不断壮大，经济实力都在不断增强。目前，集团资产总额已经超过 10 亿元，运营能力明显优于行业水平，经营指标不断创出历史新高，连续多年保持平稳增长态势，为集团拓展发展空间奠定了坚实基础。

D、较强的综合实力

在夯实经济基础的同时，集团公司先后通过投资、盘活水务债权的形式组建了 11 家长期股权投资单位，从集团总部到各子公司，都有了自己的立足之地，基础设施得到有效改善；经过几年来的努力公司建立了一支有较强学习能力和乐业敬业的员工队伍，集团公司员工平均年龄 35 岁，大学本科以上学历人员占 84%，男女比例控制在了 2.7：1。综合实力的增强，有效提升了滨海水业集团信誉度和认可度，参与资本市场的能力大为提高，具备了长远发展的基础条件。

③ 竞争中存在的挑战：

滨海新区供水市场竞争较为激烈。目前虽然已经完成滨海水业供水区域和业务范围的划定，供水业务逐渐稳定，但随着津滨水厂的建成投产和区域内水厂的并购整合，滨海新区核心区域的供水规模已趋于饱和，公司在滨海新区各功能区和待开发区域的城镇供水业务市场空间必然受到挤压。

环境板块特别是在污水处理领域竞争实力有待加强。创业环保等知名企业，通过资金、资源和先发优势，已经建立起行业领先地位。而滨海水业的污水处理业务刚刚起步，面临业务规模小、客户资源分散等客观存在的问题。

(5) 企业的发展战略及经营策略

滨海水业企业发展战略及经营策略概括起来是“四化建设，六个板块格局”。

“四化建设”即集团化管控、板块化运营、矢量化管理、信息化支撑。集团化管控，就是集团协同各业务单位，帮助他们为客户提供更多价值的产品和服务，从战略管控、资源整合、财务管控、风险管控、核心人员培育和促进管理能力提升等方面开展工作，降低各业务单位的总体运行成本，使各业务单位借助集团的母合优势，比其独立实体运作业绩表现的更好。板块化运营，就是根据不同业务特点，将集团业务划分成工作板块，把每个板块的资源系统整合、归纳梳理，促进各个板块相对独立运作，形成一个比较完整、相对稳定、综合配套的专业化工作模式。矢量化管理，就是对集团管理的板块业务建立指标体系，分解每个环节、每项工作流程的标准，确保工作质量和经营业绩稳健提升。信息化支撑，通过数控技术、信息化网络等手段，实现生产经营管理标准化。

“六个板块格局”即城市供水板块、环境业务板块、投融资板块、原水供应板块、施工建设板块、经营服务板块。这六个板块是未来几年集团发展的主要布局和着力方向。城市供水板块一直是集团的核心业务，目前主要是巩固和扩展供水市场，全面提升现有供水设施的运营能力；环境业务板块属于集团刚刚涉足的领域，目前主要是关注水务、环保行业动态，通过投资、合作、持股等方式把握机遇，乘势借力，开拓市场；投融资板块以资本运营的方式出现，未来将是和其他实体业务板块齐头并进的两大支柱之一，是关系集团发展战略能否实现的关

键。以上三个板块是被评估单位目前工作布局的重点。后面三个板块是将来随着形势发展，需要超前谋划的工作：原水供应板块是根据自来水、粗质水和高端水业务的发展状况、管道供水水价空间的变化以及其他水源发展变化情况，集团工作结构再做相应的调整；施工建设板块是结合上市及股权投资，选择与资质条件好的施工企业嫁接，形成投资项目新的盈利载体，此任务是在引入战投之后适时对接；经营服务板块是对自有的房产、土地资源以及可利用的水务资源，开发整理，盘活融资，实现专业化经营。

6、企业的资产、财务情况

（1）资产配置和使用情况

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。

（2）历史年度财务状况及经营成果

近三年资产、财务及经营状况见下表：

单位：人民币万元

项目	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31
流动资产	26,994.52	34,994.37	39,473.56
非流动资产	56,111.41	58,421.69	75,572.43
其中：长期投资	22,626.21	25,567.99	28,994.14
固定资产	31,296.74	29,151.27	27,193.39
无形资产	428.85	418.00	407.14
资产总计	83,105.93	93,416.06	115,045.99
流动负债	45,282.70	33,076.80	34,399.48
非流动资产	-	21,830.00	29,250.18
负债合计	45,282.70	54,906.80	63,649.66
所有者权益合计	37,823.23	38,509.25	51,396.34
项目	2010年度	2011年度	2012年度
营业收入	29,982.93	41,001.69	46,096.90
营业成本	19,231.66	28,665.14	33,405.80
销售费用			
管理费用	1,773.73	2,325.26	2,485.76
财务费用	893.32	1,279.10	1,656.06
营业利润	6,658.10	6,611.60	3,894.42
利润总额	6,658.70	6,650.24	3,912.06
净利润	5,929.17	4,686.02	2,887.08

被评估单位 2010 年度、2011 年度、2012 年度会计报表经华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具华寅五洲审字[2012]I-0083、华寅五洲审字[2012]I-0074 和华寅五洲证审字[2013]0029 号无保留意见审计报告。

7、委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方为被评估单位的控股股东，为产权持有关系。

（三） 约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供被评估单位、被评估单位的股东及本次资产重组的相关单位为实现本次评估目的使用,除法律、法规另有规定外,不存在与评估目的无关的其他报告使用者。

二、评估目的

天津市水务局引滦入港工程管理处控股投资单位天津市滨海水业集团股份有限公司拟与四环药业股份有限公司进行资产重组,本次资产评估目的为上述经济行为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提供参考依据。

该经济行为的批准文件为：

1、天津市滨海水业集团股份有限公司滨水报[2012]15号文件《关于对〈滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告〉预审核的请示》（批准日期：2012年12月5日）；

2、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权[2012]128号文件《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》（批准日期2012年12月24日）；

3、天津市水务局津水财[2013]1号文件《市水务局关于滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告预审核的批复》。

三、评估对象和评估范围

根据委托方的要求，本次评估对象为天津市滨海水业集团股份有限公司股东全部权益价值。

本次评估资产的范围为天津市滨海水业集团股份有限公司全部资产及负债，具体范围见下表：

单位：人民币元

资产类别	账面原值	账面净值
流动资产	394,735,637.35	394,735,637.35
非流动资产	903,318,211.13	755,724,285.98
长期股权投资	289,941,396.08	289,941,396.08
固定资产	419,527,788.38	271,933,863.23
在建工程	44,177,116.74	44,177,116.74
无形资产	4,071,398.70	4,071,398.70
资产总计	1,298,053,848.48	1,150,459,923.33
流动负债	343,994,755.18	343,994,755.18
非流动负债	292,501,798.58	292,501,798.58
负债总计	636,496,553.76	636,496,553.76
净资产		513,963,369.57

上述资产和负债价值业经华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)予以审计，并出具了华寅五洲证审字[2013]0029号无保留意见审计报告。

除上述资产外，被评估单位还申报了下列表外资产并已纳入本次评估范围：

1、土地使用权及地上房屋建筑物

产权证编号	资产名称	位置	面积 (m ²)
房地证津字第109021301257号	港西输配水中心土地	滨海新区大港红旗路4585-186号	23,262.70
房地证津字第124021300946号	小宋庄和聚酯泵站土地	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	15,018.90
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站土地	津南区双桥河镇东嘴村	8,265.30
土地面积合计			46,546.90
房地证津字第124021300946号	小宋庄泵站房屋-变电站	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	1,659.76
房地证津字第124021300946号	小宋庄泵站房屋-车库及检修室	宝坻区尔王庄镇尔王庄村	154.33
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-锅炉房	津南区双桥河镇东嘴村	92.20
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-库房及泵房等	津南区双桥河镇东嘴村	218.07
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-食堂	津南区双桥河镇东嘴村	78.27
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-主厂房	津南区双桥河镇东嘴村	199.26
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-副厂房	津南区双桥河镇东嘴村	285.58
房地证津字第112021300132号	东嘴泵站房屋-调度楼	津南区双桥河镇东嘴村	515.49
房屋建筑物合计			3,202.96

2、委托运营管线经营权

资产名称	维护管理合同开始日	维护管理合同终止日	合同尚存有效期限
引滦入大港管线运营权	2008-3-31	2028-3-30	15.25
引滦入开发区逸仙园管线运营权	2009-1-1	2028-12-31	16
引滦入开发区管线及备用管线运营权	2009-7-1	2029-6-30	16.5
南水北调津滨管线运营权	2009-12-21	2014-12-31	2
引滦入汉管43.28%运营权	2010-1-1	2019-12-31	17

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

根据委托方和被评估单位申报提供其拥有的所有有形资产、无形资产以及应承担的负债，我公司评估人员对被评估单位申报评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在应予申报而未申报，本公司又无能力发现的资产和负债，本评估结论将不能直接使用。

四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。主要从三个方面考虑：一是选择与经济行为实现日较接近的时点；二是能够取得较完整的会计核算资料；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

1、天津市滨海水业集团股份有限公司滨水报[2012]15号文件《关于对〈滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告〉预审核的请示》（批准日期：2012年12月5日）；

2、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权[2012]128号文件《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》（批准日期2012年12月24日）；

3、天津市水务局津水财[2013]1号文件《市水务局关于滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告预审核的批复》。

（二）法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国合同法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、中华人民共和国国务院(1991)第91号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、原国家国有资产管理局（1992）36号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 7、2005年国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国务院令第192号《企业国有资产产权登记管理办法》；
- 9、国务院令第378号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资发产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
- 12、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权（2007）第40号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国资产权[2009]941号《国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”》；

14、《中华人民共和国土地管理法》；

15、《中华人民共和国土地管理法实施细则》；

16、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

17、《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国发产权【2009】124号）；

18、其他相关法律、法规依据。

（三）评估准则依据

1、财政部财企（2004）20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号

（1）《资产评估准则——评估报告》；

（2）《资产评估准则——评估程序》；

（3）《资产评估准则——业务约定书》；

（4）《资产评估准则——工作底稿》；

（5）《资产评估准则——机器设备》；

（6）《资产评估准则——不动产》；

（7）《资产评估价值类型指导意见》。

5、中国资产评估协会中评协[2008]217号《资产评估准则——无形资产》；

6、中国资产评估协会中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》；

7、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》。

8、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）》；

9、财政部2006年2月15以后颁布《企业会计准则》；

10、《房地产估价规范》中华人民共和国标准 GB/T 50291—1999；

11、《城镇土地估价规程》中华人民共和国标准 GB/T18508—2001。

（四）权属依据

- 1、委托方事业单位法人证书及被评估单位企业法人营业执照；
- 2、被评估单位提供的企业国有资产产权登记证；
- 3、天津市房地产权证（房地证津字第 103021300034 号、房地证津字第 103021300035 号、房地证津字第 103021300036 号）；
- 4、天津市房地产权证（房地证津字第 121021300238 号）；
- 5、天津市房地产权证（房地证津字第 124021300904 号）；
- 6、天津市房地产权证（房地证津字第 109021301257 号）；
- 7、天津市房地产权证（房地证津字第 124021300946 号）；
- 8、天津市房地产权证（房地证津字第 112021300132 号）；
- 9、中华人民共和国建设工程规划许可证（编号：2010 大港线证 0008 号）；
- 10、中华人民共和国机动车行驶证及相关说明；
- 11、引滦入港输水管线委托管理及运营协议；
- 12、引滦入逸仙园输水管线委托管理及运营协议；
- 13、引滦入开、入开备用管线委托管理及运营协议；
- 14、天津市水务局津水财[2012]124 号文件《关于尔王庄水库至津滨水厂供水工程委托管理有关问题意见的通知》；
- 15、引滦入汉输水管线委托管理及运营协议；
- 16、重大资产购置发票、交易合同；
- 17、其他有关资产产权归属的说明。

（五）取价依据：

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、被评估单位提供的 2010 年度及 2012 年度审计报告；
- 4、被评估单位提供的企业未来收益预测；
- 5、中国机械工业信息研究院 2012 年《机电产品报价手册》；
- 6、天津市建设管理委员会 2008 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市市政工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》；
- 7、2008 年天津市建设管理委员会《天津市装饰装修工程预算基价》；
- 8、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》；

- 9、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；
- 10、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；
- 11、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》；
- 12、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）；
- 13、国家计委计价格[1999]1283号《关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》；
- 14、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》；
- 15、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
- 16、天津市国土资源和房屋管理局津国土房地权[2011]69号文件《关于我市城镇基准地价更新成果应用问题的通知》；
- 17、中国人民银行现行的贷款利率标准；
- 18、2009年天津市宝坻区基准地价研究成果报告；
- 19、2009年天津市宁河县基准地价研究成果报告；
- 20、2009年天津市大港区基准地价研究成果报告；
- 21、2009年天津市津南区基准地价研究成果报告
- 22、天津市建交委建筑【2011】249号文《关于建设工程人工费计价有关问题的通知》、天津市建交委建筑【2011】265号文《关于调整我市建设工程税金组成和税率的通知》；
- 23、《中华人民共和国计量法增加计量法》；
- 24、《中华人民共和国计量法增加计量法实施细则》；
- 25、国发【1987】31号“国务院关于发布《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》；
- 26、通过 Wind 咨询金融终端查询的对比上市公司相关信息；
- 27、《天津市城市供水规划（2011-2020年）》（修编）。
- 28、其他有关询价资料和参数资料以及评估人员了解和搜集的其他有关资料。

（六）其他资料

- 1、被评估单位提供的各项资产评估明细表；
- 2、资产评估业务约定书；

3、被评估单位提供的与资产评估有关的其他资料。

七、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、市场法和资产基础法三种方法。

（一）收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将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。

（二）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。

（三）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，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。

（四）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，本项目采用收益法和资产基础法两种方法计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2013年1月8日正式进驻企业，开始评估工作，2013年3月6日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料；

注册资产评估师要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者被评估单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

资产基础法评估过程

（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，其他货币资金为银行承兑汇票保证金。对银行存款和其他货币资金的评估，评估人员首先将企业账面余额、对账单核对，复核企业编制的银行存款余额调节表，对大额的银行存款进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项，本次评估的应收款项包括应收账款、应收股利和其他应收款。评估人员首先对申报的应收款项与有关总账、明细账进行核实，然后具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往来和企业对应收款项的管理情况，并对余额较大的债务单位进行函证。在核实账面值无误的基础上，以经核实后的账面值确定评估值。

对应收账款和其他应收款计提的坏账准备评估值确认为零元。

（3）长期应收款的评估

本次评估的长期应收款共 2 笔，为支付的 BT 项目分包工程款。评估人员首先对申报的长期应收款与有关总账、明细账进行核实，索取 BT 项目合同，具体了解项目工程进展情况，核实业务发生的时间、业务内容、款项数额，按核实后的账面值作为评估值。

（4）长期股权投资的评估

本次评估的长期投资共 11 家，评估人员收集并审核了被投资单位的营业执照、公司章程、验资报告、审计报告等资料，区分不同情况对长期股权投资进行评估。

长期股权投资单位中 10 家为控股子公司或持股比例较高，本次评估对这 10 家长期股权投资单位进行整体资产评估，按照该长期股权投资单位净资产评估值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

对参股单位的长期股权投资，评估人员通过查阅投资协议、公司章程及相关财务报表等相关资料后，以参股单位评估基准日经审计后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

（5）投资性房地产的评估

本次评估的投资性房地产为坐落于天津市河西区友谊北路合众大厦的办公用房，共 3 个单元，每单元建筑面积 168.99 平方米，共 506.97 平方米。产权证编号分别为：房地证津字第 103021300034 号、房地证津字第 103021300035 号、房地证津字第 103021300036 号。合众大厦建成年月为 2002 年，钢混结构，整体建筑地上共 18 层，本次评估的房屋分别位于第 10、11、17 层。

对投资性房地产的评估，评估人员首先将投资性房地产评估明细表与被评估单位总账、明细账进行核对，通过对房屋产权文件、相关会计凭证的审核对其权属予以关注。其次我公司指派专业评估人员对房屋建筑物进行了实地勘察，对建成年月、结构、使用维护状况、周边环境、交通、周围繁华程度等情况作详细了解和记录。

本次评估选用市场法对建筑物（含占地）的价值进行估算，求取评估对象在评估基准日的客观合理的价值。经市场调查，在搜集了多宗房地产交易案例的基础上，进行筛选后，确定三个交易实例为可比案例。然后通过对交易情况、交易期日、区域因素和个别因素等因素进行修正后，得出评估对象的评估值。

（6）固定资产的评估

本次评估的固定资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备、车辆、电子设备和办公家具。

①本次评估申报的房屋建筑物、构筑物包括：坐落于淮淀泵站、高庄户泵站、港西输配水中心、小宋庄泵站和聚酯泵站及东嘴泵站的办公用房、泵房和锅炉房、围墙、道路、集水池等。

房屋总建筑面积为 12,591.62 平方米,已取得的房地产权证编号分别为：房地证津字第 121021300238 号、房地证津字第 124021300904 号、房地证津字第 109021301257 号、房地证津字第 124021300946 号和房地证津字第 112021300132 号。淮淀泵站内房屋建筑物和高庄户泵站内房屋建筑物主要建成年月为 1984 年,小宋庄泵站聚酯泵站内的房屋建筑物主要建成于 2000 年,港西输配水中心房屋建筑物建成于 2010 年,东嘴泵站内的房屋建筑物建成于 1993 年。

对房屋建筑物及构筑物采用成本法进行评估,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提供的《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、鉴定的基础上,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。

②本次评估的管道及沟槽主要包括引滦入石化(聚酯)管线、引滦入塘管线、引滦入塘管线(二线)、南港管线和港西输配水中心 DN800 输水管道。

管线基本情况:

引滦入石化(聚酯)管线建成于 2000 年 10 月,管线工程总长 95.5 公里,包括砼管和钢管,管径为 1 米至 1.2 米,槽深 2.5 米至 3 米;引滦入塘供水管线及二期建成于 1985 年,管线总长度为 85.5 公里,包括砼管和钢管,管径为 1.2 米,槽深 2.5 米至 3 米;南港管线建成于 2009 年 12 月,管线总长度为 9.568 公里,包括砼、玻璃钢夹砂管及 PE 拉管,管径为 1 米;港西管线建成于 2010 年 12 月,管线总长度为 10.195 公里,包括砼及钢,管径为 DN700-800。

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、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的评估净值。

③本次评估的机器设备共 487 项，主要为下属泵站及水厂的生产设备，具体包括 Microtox 分析仪、原水水质在线监测设备、总氮分析仪、双吸离心泵和电机等；电子设备共计 348 项，主要为监视控制系统、电脑、打印机、传真机和办公家具等；办公家具共 73 项，主要为会议桌、书柜、沙发等。

评估人员根据被评估单位提供评估设备清单，通过市场询价以同类型设备的现行市场价格为基础，加上运输费、安装调试费等必要费用确定重置全价，对已停产、淘汰或已升级的机器设备采用“比准价”确定重置成本，通过对各项设备进行现场勘察、评定，根据设备的技术性能，实际使用年限和设备维修保养情况，确定成新率并计算出各项设备的评估净值。

对电子设备的评估，以互联网公布的报价和搜集到的市场信息确定重置全价，对已停产、淘汰或已升级的计算机及外设设备采用“比准价”确定重置全价。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，据此计算出电子设备的评估净值。

④本次评估的车辆共计 17 辆，包括小轿车、中小型客车和小型越野客车等。

对车辆的评估，评估人员根据被评估单位提供运输设备清单，通过对市场上相同品牌、规格、型号的车辆进行询价，对无法询价的车辆选择“比准价”，加上合理的车辆购置税和其他费用等，确定重置全价。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，并通过对这些车辆的现场勘察、评价，根据其技术状况、维修状况、制造质量、工作性质和工作条件对理论法成新率进行调整，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。

(7) 本次评估的在建工程共 2 项，包括轧一管网工程和空港管线切改工程。

评估人员根据被评估单位提供的在建工程清查评估明细表，了解在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、工程实际完工程度、工程量及实际支付款项。轧一管网工程评估基准日管线铺设完工，账面值与工程形象进度一致，预计 2013 年 3 月达到可使用状态。本次评估按照正常情况下，在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；空港管线切改工程，账面值为材料款，受拆迁问题影响，工程尚未开工，本次评估以经审核后的账面值作为评估值。

(8) 无形资产的评估

本次评估的无形资产包括土地使用权和输水管线经营权

① 土地使用权的评估

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。

土地使用权基本情况如下：

第一宗土地为：淮淀泵站土地，坐落于天津市宁河县北淮淀乡，土地面积 15,660.00 平方米，开发程度为五通一平。该宗地为被评估单位股东——天津市水务局引滦入港工程管理处 2010 年增资投入的资产，评估基准日土地使用权证为：中华人民共和国国有土地使用证（宁国用（97）字第 0024 号），使用权类型为划拨。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 121021300238 号）。证载土地用途为公用设施用地，权属性质为国有，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司，土地终止日期为 2063 年 1 月 20 日。

第二宗土地为：高庄户泵站土地，坐落于天津市宝坻区尔王庄镇高庄户村西南侧，土地面积 12,687.90 平方米，开发程度为五通一平。该宗地为被评估单位股东——天津市水务局引滦入港工程管理处 2010 年增资投入的资产，评估基准日土地使用权证为：中华人民共和国国有土地使用证（坻单国用（1999）字第 0296 号），使用权类型为划拨。2013 年 2 月 1 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 124021300904 号）。证载土地用途为公用设施用地，权属性质为国有，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司，土地终止日期为 2063 年 1 月 23 日。

第三宗土地为：港西输配水中心土地，坐落于天津市滨海新区大港红旗路 4585-186 号，土地面积 23,262.70 平方米，开发程度为七通一平。该宗土地为天津市水务局津水财〔2012〕113 号文件划入被评估单位的资产，被评估单位于 2013 年 1 月 29 日取得天津市房地产权证（房地证津字第 109021301257 号）。证载土地用途为公用设施用地，权属性质为国有，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司，土地终止日期为 2063 年 1 月 20 日。

第四宗土地为：小宋庄和聚酯泵站土地，坐落于天津市宝坻区尔王庄镇尔王庄村，土地面积 15,018.90 平方米，开发程度为五通一平。该宗土地为天津市水务局津水财〔2012〕113 号文件划入被评估单位的资产，被评估单位于 2013 年 2 月 4 日取得天津市房地产权证（房地证津字第 124021300946 号）。证载土地用途为公用设施用地，权属性质为国有，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司，土地终止日期为 2063 年 1 月 23 日。

第五宗土地为：东嘴泵站土地，坐落于天津市津南区双桥河镇东嘴村，土地面积 8,265.30 平方米，开发程度为七通一平。该宗土地为天津市水务局津水财(2012)113 号文件划入被评估单位的资产，被评估单位于 2013 年 1 月 7 日取得天津市房地产权证（房地证津字第 112021300132 号）。证载土地用途为公用设施用地，权属性质为国有，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司，土地终止日期为 2062 年 12 月 2 日。

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。

基准地价系数修正法计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 + \sum K)$

式中： K1——期日修正系数
K2——土地使用年期修正系数
K3——容积率修正系数
K4——基础设施修正系数
K5——其他修正

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

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。

市场法计算公式为：

待估宗地价格 = 可比实例价格 $\times A \times B \times C \times D$

式中： A—正常情况指数/比较实例交易指数
B—估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数
C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数
D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

本次评估以上两种方法的加权平均值作为土地使用权的评估结果。

本次评估的第一宗和第二宗土地，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，扣除了办理土地使用权出让手续时实际缴纳的土地出让金政府净收益。

②输水管线使用权的评估

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。

滨海水业拥有产权的 3 条管线其价值已在固定资产-管道沟槽中评估，由于滨海水业持有天津龙达水务有限公司 56.72% 股权，引滦入汉管线 56.72% 价值包含在长期股权投资中。本次评估将引滦入汉管线 43.28% 的经营权和滨海水业仅拥有经营权的引滦入大港管线、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、南水北调津滨管线经营权作为无形资产采用收益法的提成法评估。

收益法的方法-提成法即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，本次评估以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。

r-----折现率，本次评估以风险累加法确定。

(9) 长期待摊费用

本次评估长期待摊费用共 6 项，为小宋庄泵站工程土建部分、办公网络设备改造、入逸泵站消防系统改造和办公楼水电楼改造工程等。

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，分不同情况确定评估值。

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。

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。

长期待摊费用第3项、第4项分别为入逸泵站消防系统改造费用和滨海二所电源工程改造费用，本次评估按经审核后的账面值确定评估值。

(10) 递延所得税资产

递延所得税资产为由于会计制度与税法在计算收入、费用和损失时，存在时间上的差异，而产生的本期影响所得税的金额。本次评估的递延所得税资产全部为计提坏账准备形成的影响所得税的金额。

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。

(11) 流动负债、长期负债的评估

本次评估的流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费和其他流动负债等，长期负债为长期借款和其他非流动负债，评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，此次评估以核实后的账面值，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

收益法评估过程

(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整体价值，经扣减付息债务价值，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，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

本次对企业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经营活动整体价值。公式为：

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

V——企业的经营性资产收益现值

R_i (i=1—5) ——企业第 i 年预期年收益

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：

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

评估人员从被评估单位获取评估基准日后至 2017 年相关收益的预测资料，考虑影响企业经营情况的各种因素，对其进行必要的分析、判断和调整，对该预测结果进行审核确认。2017 年及以后各年企业预测收益额维持在 2017 年预期收益水平。

②折现率

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_e：股权期望回报率；

D/(D+E)：债权比率；

R_d：债权期望回报率；

T：被评估企业适用所得税率。

③经营期

滨海水业是天津市唯一一家集供应原水、自来水、直饮水、粗质水、海水淡化和水环境治理等区域水务一体化方案解决的专业公司。公司的原水供水范围覆盖滨海新区及永定河、永定新河以北区域，承担了天津市滨海新区几乎全部的原水供应业务。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。从目前的企业经营状况及有关规定、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。

④根据上述预测，计算收益期内的企业自由现金流量，将各收益期企业自由现金流量折现，确定委估企业经营活动企业整体价值。

(3) 经营活动付息债务价值

以评估基准日账面值确定付息债务评估值。

(4) 非经营性资产价值及溢余资产价值的评估

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与评估预测收益无关的资产。

本次收益法评估按母公司口径预测未来年度收益，对长期股权投资的价值单独进行评估。根据长期股权投资的实际经营情况，对适宜采用收益法评估的长期股权投资单位，按收益法和资产基础法两种方法进行评估，最终以各项长期股权投资单位最终的评估结论作为评估值。

对于其他非经营性资产、溢余资产及负债以资产基础法的评估结论作为评估值。

(七) 编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

十、评估结论

1、采用资产基础法形成的评估结论

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 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

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	资产总计	115,045.99	155,016.68	39,970.69	34.74
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	负债合计	63,649.66	63,649.66	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	51,396.34	91,367.02	39,970.69	77.77

2、采用收益法形成的评估结论

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

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

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		

资产基础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，资产基础法评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对合理。因此采用资产基础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。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托方及被评估单位负责；本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料，本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的，若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差，本公司将不承担任何责任；本报告评估结论是对 2012 年 12 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本公司出具，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、截至评估基准日，滨海水业对外担保情况如下：

①滨海水业子公司天津龙达水务有限公司与盛京银行股份有限公司天津分行签订了合同编号 2030190112000004 号最高额综合授信合同，授信额度的有效期间为壹年，自 2012 年 3 月 15 日至 2013 年 3 月 14 日，授信额度为人民币叁仟万元整。

滨海水业作为保证人于 2012 年 3 月 15 日与盛京银行股份有限公司天津分行签署了合同编号 2030119212000002 号盛京银行最高额保证合同，担保的主债权为最高额综合授信合同项下发放的贷款、开出的信用证、保函、承兑汇票等，保证方式为连带责任保证，保证期间为自最高额综合授信合同及其项下具体业务合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

②滨海水业子公司天津泰达水务有限公司与招商银行股份有限公司签署了《授信协议》，在 2012 年 6 月 13 日至 2013 年 6 月 12 日的授信期间内，招商银行股份有限公司向授信申请人天津泰达水务有限公司提供总额为人民币壹仟伍佰万元整的授信额度。

经授信申请人要求，滨海水业于 2012 年 6 月 13 日与招商银行股份有限公司签署了编号为 2012 年信字第 26005 号最高额不可撤销担保书，自愿为授信申请人在《授信协议》项下所欠招商银行股份有限公司的所有债务承担连带保证责任。

③滨海水业子公司天津龙达水务有限公司与中国建设银行股份有限公司天津营业部签订了合同编号 127051002012001 的固定资产贷款合同，借款期限伍年，自 2012 年 7 月 24 日至 2017 年 7 月 23 日，借款金额为人民币陆仟万元整。

滨海水业作为保证人于 2012 年 7 月 23 日与中国建设银行股份有限公司天津营业部签订了合同编号 127051002012001-2 号保证合同，保证中国建设银行股份有限公司天津营业部与天津龙达水务有限公司合同的履行，保证期间自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止，保证方式为连带责任保证。

④滨海水业子公司天津龙达水务有限公司作为保证人于 2012 年 6 月 25 日与深圳发展银行股份有限公司天津分行签署了合同编号为深发津东额保字第 20120625001 号最高额保证担保合同，保证深圳发展银行股份有限公司天津分行与天津市滨海水业集团股份公司合同的履行，保证方式为连带责任保证。保证范围为深发津东综字第 20120625001 号综合授信额度合同项下债务人所应承担的

债务（包括或有债务）本金人民币贰亿元整中的人民币捌仟万元整，以及相应的利息、复利、罚息及实现债权的费用。

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。

本评估报告未考虑委托评估的资产在评估基准日被诉讼、抵押、担保事宜对评估结论的影响。

5、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。

6、本次核查中，我们已对主要设备、各系统的关键设备、现场允许进行核查的即可分离的所有设备进行了核查，但受条件限制不能进行核查的以企业提供的清单、图纸和专业技术人员所介绍的情况确定。设备在本次检查中没能采用仪器进行检测，仅依据设备的现场勘查情况和企业提供的运行记录、设备检修报告等对设备状态提出判断意见。

7、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。其资料的真实性、完整性由被评估单位负责。

8、产权证明资料尚不完备事项：

本次评估的车辆中第 1#至 7#辆车，机动车行驶证所有人名称为被评估单位前身-天津市滨海水业集团有限公司，未变更为公司现有名称。被评估单位提供说明，承诺该车辆为被评估单位所有，无产权纠纷。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

9、评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

10、评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

11、本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准方可正式使用本评估报告。

13、本报告是在被评估单位提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的，资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由被评估单位负责。本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

14、被评估单位非增值税一般纳税人，本次评估的设备重置全价中包含增值税。

15、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

16、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

17、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

18、本次项目对供水管网的评估结果仅为供水管网本身的市场价值不包括其管网内输送的介质的价值。

19、本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

20、本次评估的第一宗土地——淮淀泵站土地，评估基准日土地使用权证为：中华人民共和国国有土地使用证（宁国用（97）字第 0024 号），使用权类型为划拨。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 121021300238 号）。证载使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司。

第二宗土地——高庄户泵站土地，评估基准日土地使用权证为：中华人民共和国国有土地使用证（坻单国用（1999）字第 0296 号），使用权类型为划拨。2013 年 2 月 1 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 124021300904 号）。证载土地使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司。

上述两宗土地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实际缴纳的土地出让金政府净收益。

第三宗至第五宗土地为天津市水务局津水财〔2012〕113 号文件划入被评估单位的资产，被评估单位于评估基准日后取得天津市房地产权证，使用权类型为出让，权利人为天津市滨海水业集团股份有限公司。

以上事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日期为 2013 年 3 月 6 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师

中国 天津

中国注册资产评估师

附件:

1. 天津市滨海水业集团股份有限公司滨水报[2012]15号文件《关于对〈滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告〉预审核的请示》(批准日期:2012年12月5日);
2. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权[2012]128号文件《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》(批准日期2012年12月24日);
3. 天津市水务局津水财[2013]1号文件《市水务局关于滨海水业与四环药业进行重大资产重组可行性研究报告预审核的批复》。
4. 天津市水务局关于四环药业股份有限公司重大资产重组之可行性研究报告;
5. 委托方事业单位法人证书和被评估单位企业法人营业执照;
6. 被评估单位企业产权登记表;
7. 天津市水务局津水资[2012]48号文件《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》;
8. 天津市房地产权证(房地证津字第103021300034号、房地证津字第103021300035号、房地证津字第103021300036号);
9. 天津市房地产权证(房地证津字第121021300238号);
10. 天津市房地产权证(房地证津字第124021300904号);
11. 天津市房地产权证(房地证津字第109021301257号);
12. 天津市房地产权证(房地证津字第124021300946号);
13. 天津市房地产权证(房地证津字第112021300132号);
14. 中华人民共和国建设工程规划许可证(编号:2010大港线证0008号);
15. 天津市水务局津水财[2012]113号文件《关于将东嘴泵站等地块土地及房屋资产划转天津市滨海水业集团股份有限公司的批复》;
16. 淮淀泵站土地和高庄户泵站土地出让合同;
17. 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项目合同;
18. 引滦入港输水管线委托管理及维护协议;
19. 引滦入逸仙园输水管线委托管理及维护协议;
20. 引滦入开、入开备用管线委托管理及维护协议;

21. 天津市水务局津水财[2012]124号文件《关于尔王庄水库至津滨水厂供水工程委托管理有关问题意见的通知》;
22. 引滦入汉输水管线委托管理及维护协议;
23. 中华人民共和国机动车行驶证及车辆有关说明;
24. 被评估单位2010-2012年度会计报表及审计报告;
25. 长期投资单位一天津滨海新区投资控股有限公司营业执照、验资报告及评估基准日审计报告;
26. 资产评估委托方承诺函和被评估单位承诺函;
27. 签字注册资产评估师承诺函;
28. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书;
29. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书;
30. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本;
31. 签字中国注册资产评估师资格证书;
32. 资产评估业务约定书。