

证券代码：000965

证券简称：S*ST 天水

公告编号：2007～25

天津水泥股份有限公司

关于重大资产置换暨关联交易报告书

（修订稿）

天津水泥股份有限公司

二〇〇七年五月

目 录

特别提示	5
特别风险提示.....	7
释 义	9
第一章 绪 言.....	12
第二章 与本次资产置换有关的当事人.....	14
第三章 本次重大资产置换的基本情况.....	17
第四章 资产置换标的.....	26
第五章 《资产置换协议》及补充协议的主要内容.....	36
第六章 与本次资产重组相关的其它安排.....	39
第七章 业务和技术.....	41
第八章 本次资产重组对本公司的影响.....	52
第九章 本次资产重组符合《通知》第四条要求的情况.....	54
第十章 风险因素分析.....	56
第十一章 资产重组完成后公司法人治理结构的完善.....	61
第十二章 同业竞争与关联交易.....	64
第十三章 公司资金、资产被占用及为实际控制人及其关联人提供	

	担保的说明.....	70
第十四章	公司最近 12 个月购买、出售、置换资产交易行为的说明.....	72
第十五章	其他重要事项.....	73
第十六章	有关中介机构声明.....	76
第十七章	备查文件.....	81

公 司 声 明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、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本报告书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做的任何决定或意见，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。任何与此相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，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。

特别提示

本公司已根据中国证券监督管理委员会 061701 号反馈意见通知书，对 2006 年 12 月 25 日披露的《天津水泥股份有限公司关于重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》（全文披露于 2006 年 12 月 25 日《证券时报》、《中国证券报》和 <http://www.cninfo.com.cn>）进行了补充和修改。本报告修改和补充的内容主要体现在以下几个方面：

1、在“特别风险提示”中修改了国资部门对股权划拨的审批情况和债权人同意函风险提示，删除了公司股票交易预计将被实行退市风险警示的说明、或有负债风险和未做盈利预测的说明，增加了充分判断天保房产对未来业务管理能力的风险提示、同业竞争解决方案不确定性风险提示以及保证关联交易公平公允的描述。具体详见“特别风险提示”的第 3 条、第 5 条、第 7 条、第 8 条、第 9 条。

2、对“释义”进行了修改和补充。修改和补充的具体内容见“释义”。

3、补充披露了因签署《资产交割协议》和《补充协议一、二》导致的置出资产和置入资产交易价格的变化情况。具体详见“第一章 绪言”、“第四章 资产置换标的”和“第五章 《资产置换协议》及《补充协议》的主要内容”。

4、解除了建材集团持有的天水股份国有法人股的质押和司法冻结状态，相关表述详见“第一章 绪言”和“第三章 本次重大资产置换的基本情况/一、本次重大资产置换的背景”。

5、增加了评估机构天津中联有限责任会计师事务所的介绍，具体详见“第二章 与本次资产置换有关的当事人/七、资产评估机构（二）：天津中联有限责任会计师事务所”。

6、增加了债权人同意函的说明，具体详见“第四章 资产置换标的/一、拟置出资产情况/（三）公司的其他负债”。

7、对天保房产的企业概况、聘请杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司对天保房产土地使用权进行估价的情况以及独立运营情况，进行了补充说明。具体详见“第四章 资产置换标的/二、拟置入资产情况/1、天保房产基本情况”、“第四章 资产

置换标的/二、拟置入资产情况/3、天保房产资产评估情况”和“第四章 资产置换标的/二、拟置入资产情况/4、天保房产独立运营情况”。

8、补充了职工安置方案通过职工代表大会通过的情况，具体详见“第六章 与本次资产重组相关的其它安排/三、人员安排”。

9、根据会计师事务所亚太中汇出具的亚太审核字【2006】A—C—51-4 号盈利预测报告，增加了上市公司未来发展过程中对各个项目的发展规划，具体详见“第七章 业务和技术/三、公司未来发展规划”。

10、根据特别风险提示的调整，修改了相关风险分析，同时增加了行业风险分析等内容，具体详见“第十章 风险因素分析”。

11、详细披露了上市公司同业竞争和关联交易的情况，并针对引发同业竞争和关联交易的资产进行了详细分析，具体详见“第十二章 同业竞争和关联交易”。

12、由于人农药业偿还了上海浦东发展银行天津分行的借款。同时，上海浦东发展银行天津分行解除了天水股份的《短期贷款保证合同》。所以对相关描述进行了修改，具体详见“第十三章 公司资金、资产被占用及为实际控制人及其关联人提供担保的说明/二、本公司对关联企业、实际控制人和非关联企业担保的欠款”。

13、对备查文件进行了补充和修改。具体详见“第十六章 备查文件”。

14、由于联系人变更，将上市公司联系人翟洁变更为王鸿林。

本公司提请投资者注意：本次重大资产置换暨关联交易报告书已经进行了较大修改与调整，投资者在阅读和使用本公司重大资产置换暨关联交易报告书时，应以本次披露的报告书的内容为准。

特别风险提示

1、本次重大资产重组与股权分置改革互为前提。

2、本次重大资产重组尚需中国证监会审核通过及本公司股东大会批准，中国证监会审核及股东大会批准同意至完成与资产重组相关的资产交割还需要履行必要的手续，因此资产重组的完成日具有一定的不确定性。

3、本公司第一大股东天津市建筑材料集团（控股）有限公司及关联股东天津市新型建筑材料房地产开发公司、天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所共四家机构与天津天保控股有限公司签署了股权划转协议，拟将所持有的本公司全部股权无偿划转至天保控股；该股权划拨事项已经天津市人民政府国有资产监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会的批准，但尚需中国证监会同意本次股权划转并豁免天保控股要约收购义务。上述审批事项将成为本次重大资产重组的生效条件。本次股权划拨完成后，天保控股将成为本公司控股股东，因此本次重大资产重组构成关联交易。

4、本次资产重组完成后，本公司的主营业务将从水泥产品的生产与销售转变为为天津港保税区及空港物流加工区生活区提供商住房产开发、各种出租物业等。相关人员是随着本次置入资产进入本公司的，在此之前该等人员不具备管理上市公司的经验，如不能尽快适应上市公司管理的要求，将可能影响公司的管理水平和盈利能力。

5、天保房产成立之后，虽然目前所有项目进展均比较顺利，但完成的项目仅有红顶花园住宅项目。由于没有突出的过往业绩，所以资产置换完成后，投资者无法充分判断天保房产对未来业务的经营管理能力，存在投资风险。

6、根据建材集团、新材房产、建材进出口公司、建材科研所与天保控股签署的《股权划转协议》，天保控股将持有本公司 67.59% 的股份，将成为本公司第一大股东。由于持股比例较大，本公司存在大股东通过非正常手段干预上市公司经营的风险。

7、根据公司与天保控股签署的《资产置换协议》，公司除银行贷款外的所有负

债将随资产转入天保控股或其指定的第三方，由其承担。但截至 2006 年底，仍有金额合计 847.13 万元的债权人尚未同本公司签署债务转移同意函。上述尚未取得同意函的债务数额占需要取得同意函债务总额的比例为 4.65%。如果这部分债权人向本公司主张债权，将会给公司带来债务风险。

8、本次资产置换之后，天保控股承诺待具备转让条件时，将已开工商业、住宅房地产开发项目和尚未开发的土地置入上市公司。在上述资产未实际转至上市公司之前，由于转让行为尚需相关有权部门批准，同时本次资产置入需要较大资金，所以，在融资时间、方式及是否能够顺利通过有权部门的审核等方面均存在不确定性。

9、解决同业竞争问题时，需要将引发同业竞争的资产由控股股东置入上市公司，上述交易属于关联交易。同时，本次资产置换完成后，上市公司主要在天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区三个区域内从事房地产的开发与物业经营，将不可避免地与天保控股下属能源供应企业等发生关联交易。针对上述关联交易，上市公司存在大股东通过关联交易影响上市公司经营的风险。

本公司在此特别提醒投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“风险分析及对策”等有关章节的内容。

释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

本公司/公司/上市公司	指	天津水泥股份有限公司
天保控股	指	天津天保控股有限公司
建材集团	指	天津市建筑材料集团（控股）有限公司
新材房产	指	天津市新型建筑材料房地产开发有限公司
建材进出口公司	指	天津建筑材料进出口有限公司
建材科研所	指	天津市建筑材料科学研究所
天保房产	指	天津市天保房地产开发有限公司
天材房产	指	天津市天材房地产开发有限公司
兰奇公司	指	兰奇（天津）塑胶有限公司
保税区	指	天津港保税区
空港加工区	指	天津空港物流加工区
本次重大资产重组/本次重大资产置换/本次重组	指	本公司以除应收控股股东及其下属企业非经营性占款（合计 122,042,557.01 元）、全部银行借款（合计 203,591,908.00 元）、天材房产 80%的股权（合计 71,985,465.63 元）及兰奇公司 38%的股权（合计 323,978.46 元）之外的全部资产与负债以经审计的账面净

		值 555,931,971.09 元作为基础价格与天保控股拥有的天保房产公司 100%的股权经评估合计 584,236,070.40 元的资产净值进行置换。
股权划转/本次股权划转	指	2006 年 12 月 14 日，天津市政府以津政函【2006】166 号文，将建材集团所持有的天水股份的 160,227,013 股国有法人股（占公司总股本 67.12%）及建材集团下属全资子公司新材房产、建材进出口公司、建材科研所合计持有的天水股份的 1,108,800 股法人股通过行政划转方式划入天保控股。以上划转股份合计为 161,335,813 股，占公司总股本 67.59%。
《股权划转协议》	指	《天津市建筑材料集团（控股）有限公司、天津市新型建筑材料房地产开发公司、天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所与天津天保控股有限公司关于天津水泥股份有限公司股权划转协议》
资产置换协议	指	本公司与天保控股为本次资产置换签订的《资产置换协议》
承诺函	指	建材集团为本公司与天保控股进行本次资产置换签署的《天津市建筑材料集团（控股）有限公司关于承担天津水泥股份有限公司置出资产相关义务的承诺函》
本报告书	指	《天津水泥股份有限公司重大资产重组暨关联交易报告书（草案）》
独立财务顾问报告	指	《渤海证券有限责任公司关于天津水泥股份有限公司重大资产重组暨关联交易之独立财务顾问报告》

独立财务顾问/渤海证券	指	渤海证券有限责任公司
亚太中汇	指	亚太中汇会计师事务所有限公司
利安达信隆	指	利安达信隆会计师事务所有限责任公司
华夏松德	指	天津华夏松德有限责任会计师事务所
天津中联	指	天津中联有限责任会计师事务所
北京观韬/律师	指	北京市观韬律师事务所
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
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证监会 105 号文/《通知》	指	证监会发布的证监公司字【2001】105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
深交所	指	深圳证券交易所
上市规则	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2006 年修订）》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
天津国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
元	指	人民币元

第一章 绪 言

本公司与天保控股于 2006 年 12 月 19 日签署了《资产置换协议》。2006 年 12 月 19 日，经本公司第三届董事会第十一次会议审议，本公司将除应收控股股东及其下属企业非经营性占款（合计 122,042,557.01 元）、全部银行借款（合计 203,591,908.00 元）及天材房产 80%的股权（计 71,985,465.63 元）之外的全部资产与负债以 2006 年 6 月 30 日经审计的账面净值 556,255,949.55 元作为基础价格（如基础价格低于置出资产按同一基准日进行评估并以经国资部门备案的评估价格的 10%，将对基础价格进行调整，保证置出资产的价格不低于该评估价格的 90%）与天保控股拥有的天保房产公司 100%的股权经评估合计 589,216,869.80 元人民币的资产净值进行置换。

2006 年 12 月 20 日，天津中联为本次重大资产置换的置出资产出具了中联评报字【2006】第 0068 号资产评估报告书，置出资产的评估价值为 579,302,100 元。根据该评估报告，本公司与天保控股于 2007 年 1 月 24 日签署了《补充协议》，确定本次资产置换的置出资产交易价格为 556,255,949.55 元。

天保房产公司资产中含有天津市河东区万东路红顶花园小区配套公建项目（评估价值为 4,980,799.40 元），鉴于目前对房地产配套公建项目权属的争议较大，出于谨慎性原则的考虑，天保控股与天水股份及建材集团于 2007 年 4 月 11 日签署了《资产交割协议》，将该部分配套项目的价值在交易定价中予以剔除，即天保控股拥有的天保房产公司 100%的股权的交易价格为 584,236,070.40 元。由于该项目属于红顶花园的后续工程，所以采用不包含在置入资产的交易价值中，但作为置入资产在实施交割时置入天水股份的方式进行处理。

由于取得兰奇（天津）塑料有限公司董事会关于股权转让及放弃优先购买权的书面确认尚需要较长的时间。为了保证本次资产置换工作的顺利进行，天水股份与建材集团、天保控股针对该问题于 2007 年 4 月 16 日签署了《补充协议二》，约定将该公司的股权从《资产置换协议》所约定的置出资产中予以剔除，同时天水股份委托建材集团代管该公司的股权。由此，本次资产置换的置出资产交易价格最终确定

为 555,931,971.09 元。

综上所述，本次资产置换的置出资产交易价格为 555,931,971.09 元，置入资产交易价格为 584,236,070.40 元。

由于本次重大资产置换以本次股权划转获得天津市国资委及国务院国资委的批准，且中国证监会同意本次股权划转并豁免天保控股要约收购义务为前提条件，故天保控股为本公司潜在的实际控制人并形成潜在的关联关系，本次资产置换构成关联交易。公司目前业务主要是水泥产品的生产与销售，由于受宏观经济调控，资源供应紧张，原燃材料、水电、运费价格上涨，外部拖欠严重、资金严重短缺等因素的影响，生产规模受到限制，水泥产品价格下降，成本大幅上升；公司另一项主业房地产开发，因原开发的商品房已销售完毕，新开发的项目尚未竣工形成销售，影响房地产开发收入大幅减少。由于公司面临的上述经营情况，目前总体经营出现亏损，且预计亏损情况近期将不会发生改变。为彻底改善公司基本面，使公司具有持续经营能力，维护包括流通股股东在内的全体股东的利益，顺利完成股权分置改革，公司需实施重大资产重组。本次天保控股以其拥有的房地产类权益资产置入本公司，本公司将转化成为天津港保税区、空港加工区两区的生活区提供商住房地产开发及各种出租物业（不含工业）运营等综合配套服务的区域房地产运营商，公司的盈利能力和企业价值有望得到大大提升。

根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》，上市公司重大资产重组，购买的资产总价较所购买资产经审计的账面净值溢价达到或超过 20% 的，经股东大会表决通过，并经过参加表决的社会公众股股东所持表决权的半数以上通过，方可实施或提出申请。本次天保控股置入上市公司的资产按照评估值定价，较其原账面价值溢价 57.72%。因此本次资产置换还需经股东大会表决通过并经流通股股东分类表决通过方可实施。

本次资产置换置入资产的净值为 584,236,070.40 元，占本公司 2005 年 12 月 31 日经审计的合并报表净资产 556,672,358.78 元的比例达到 104.95%。根据中国证监会证监公司字【2001】105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的相关规定，构成了上市公司的重大资产重组行为，需经中国证监会审核无异议以及本公司股东大会审议通过后方可实施。

第二章 与本次资产置换有关的当事人

一、资产置出方：天津水泥股份有限公司

注册地址：天津市和平区贵州路 4 号

法定代表人：周宝泉

电话：022-23046662

传真：022-23046081

联系人：王鸿林

二、资产置入方：天津天保控股有限公司

注册地址：天津港保税区海滨六路 2 号

法定代表人：邢国友

电话：022-25761744

传真：022-25760219

联系人：李军

三、独立财务顾问：渤海证券有限责任公司

注册地址：天津市河西区宾水道 3 号

法定代表人：张志军

电话：022-28451628

传真：022-28451611

联系人：吴永强

四、财务审计机构（一）：利安达信隆会计师事务所有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

法定代表人：黄锦辉

电话：010-85866876

传真：010-85866877

联系人：张冬丽

五、财务审计机构（二）：亚太中汇会计师事务所有限公司

注册地址：北京市崇文区天坛内东里 3 号院三层

法定代表人：杨守任

电话：010-52172009

传真：010-52172002

联系人：刘向东

六、资产评估机构（一）：天津华夏松德有限责任会计师事务所

注册地址：天津开发区第三大街捷达路 26 号

法定代表人：方文森

电话：022-27311498

传真：022-27313824

联系人：张昆

七、资产评估机构（二）：天津中联有限责任会计师事务所

注册地址：天津市宁河县芦台镇光明路 36 号 103 室

法定代表人：李金才

电话：022-23713333

传真：022-23718888

联系人：杨晨

八、法律顾问：北京观韬律师事务所

注册地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 17 层

法定代表人：韩德晶

电话：010-66578066

传真：010-66578016

联系人：郝京梅

第三章 本次重大资产置换的基本情况

一、本次重大资产置换的背景

天水股份是经天津市人民政府津证办字（1998）155 号文件批准，由建材集团、新材房产、天材房产、建材进出口公司和建材科研所于 1998 年 9 月 30 日共同发起设立的股份有限公司，注册资本为 147,004,921 元；2000 年 3 月 17 日，经证监会批准（证监发行字【2000】22 号文），天水股份通过深圳证券交易所公开发行 7000 万股 A 股股份，并于当年 4 月 6 日在深交所上市，注册资本变更为 217,004,921 元；后经 2001 年度股东大会批准，天水股份实施每 10 股送 0.5 股转增 0.5 股的分配方案，总股本变更为 238,705,413 元。

天水股份的主要业务是两项：一是水泥产品的生产和销售；二是房地产开发及商品房销售。其中：水泥主业主要生产 32.5#和 42.5#普通矿渣硅酸盐水泥，年生产能力可达到 160 万吨，是天津市水泥生产规模最大的企业，其生产的“骆驼牌”低碱水泥是天津市名牌产品和全国免检产品，在天津市水泥市场占有一定的份额，年销售收入在 3 亿元左右，占天水总收入的 80%左右。天水股份下属控股子公司天材房产主要从事房地产开发，目前的经营规模较小，资质水平偏低，现主要在天津外埠的中小城市进行房地产开发。

天水股份的水泥主业虽然具备一定的规模，拥有技术优势，在天津市水泥市场中有“一席之地”，但目前也存在着不利于今后进一步发展的问題：一是生产所需原燃材料全部需从外地组织运入，采购成本较高；二是现生产的大部分设备属于落后、淘汰的湿法窑和立窑，仅有一条日产 1000 吨干法窑，是当前干法窑中规模较低的生产线，整体技术上处于劣势，亟待进行改造；三是由于厂区坐落于天津北辰区，紧邻中环线，加上工艺落后，能耗高，污染问题未能解决，环保压力较大，地方政府和环保部门已将其列入搬迁的范围。

出于上述因素影响，公司目前总体经营处于持续亏损状态，且预计短期内不会发生改变。2005 年度，公司实现净利润－8088.70 万元；2006 年度，公司实现净利润－6857.04 万元；根据相关规定，深交所已对公司股票交易实行退市风险警示，公

司面临退市风险。

此外，公司目前现金流紧张，所欠银行借款 2.03 亿元大部分已逾期，且公司近期无力偿还，面临严重财务危机，存在被银行起诉使公司面临重大诉讼的风险。

截至 2006 年 6 月 30 日，建材集团及其关联方对公司非经营占款达 122,042,557.01 元，无力提供有效资产对公司进行重组。

鉴于本公司及控股股东自身的实际情况，并为了妥善解决公司股权分置问题，改善公司基本面，维护股东特别是社会公众股东的利益，本公司必须采取资产置换的方式，引入其他重组方，彻底改善公司基本面，走上持续健康经营发展的道路。

二、本次资产置换的基本原则

（一）合法性原则

（二）消除同业竞争、规范并减少关联交易的原则；

（三）有利于提升本公司的盈利能力和持续发展能力，维护本公司全体股东合法权益的原则；

（四）坚持公正、公平、公开的原则，不损害上市公司和全体股东利益；

（五）社会效益、经济效益兼顾原则；

（六）诚实信用、协商一致原则。

三、交易对方天保控股的情况介绍

1、天保控股基本情况

企业名称：天津天保控股有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册地：天津港保税区

主要办公地点：天津港保税区海滨六路 2 号

法定代表人：邢国友

注册资本：15 亿元

营业执照编号：1200001190342

税务登记证号：120116712845183

经营范围：投资兴办独资、合资、合作企业；保税区内的土地开发；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；房地产开发及商品房销售；物业管理；产权交易代理中介业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2、天保控股业务发展状况

天保控股成立于 1999 年 1 月 28 日，注册资金 15 亿元人民币，是代表天津港保税区管委会对保税区直属企业的国有资产进行经营管理，按照现代化经营管理体制和现代企业理念运营的，具有国家授权投资机构职能的国有独资公司，对国有资产承担保值增值责任。截至 2006 年 11 月 30 日，天保控股总资产 40.80 亿元，净资产 19.98 亿元，净利润 384 万元。

天保控股公司实行经营专业化、运作规范化、投资多元化、业务国际化的运营方式。本部内设办公室、计划财务部、投资发展部、企业管理部和资产管理部；下设天保公用设施有限公司、天保建设有限公司、天保国际物流集团有限公司、天保服务发展有限公司、天津天保国际酒店有限公司、天保房地产开发公司、天保冈谷物流、天保科技发展、空港汽车园等六十余家全资、控股、合资合作企业。

天保控股公司自成立以来，紧紧抓住区域快速发展的有利时机，一方面承担了保税区内的公共服务职能，为区域的发展作出了积极贡献，另一方面依托于区域发展，按照市场经济的要求，不断加大改革力度，强化经营管理，使企业资产规模不断壮大，资产质量不断改善，企业核心竞争力和盈利能力显著增强。

随着党的十六届五中全会将滨海新区纳入国家发展战略，保税区作为滨海新区的核心区面临着巨大的发展机遇，天保控股公司作为保税区管委会直属的大型国有企业更是迎来了千载难逢的历史机遇。天保控股公司将紧紧抓住滨海新区开发开放的重要战略机遇期，全力投身于保税区空港加工区的开发与建设“空客”项目的配套建设，调整产业结构，优化资源配置，突出公司主业，大幅提高企业运营效率和

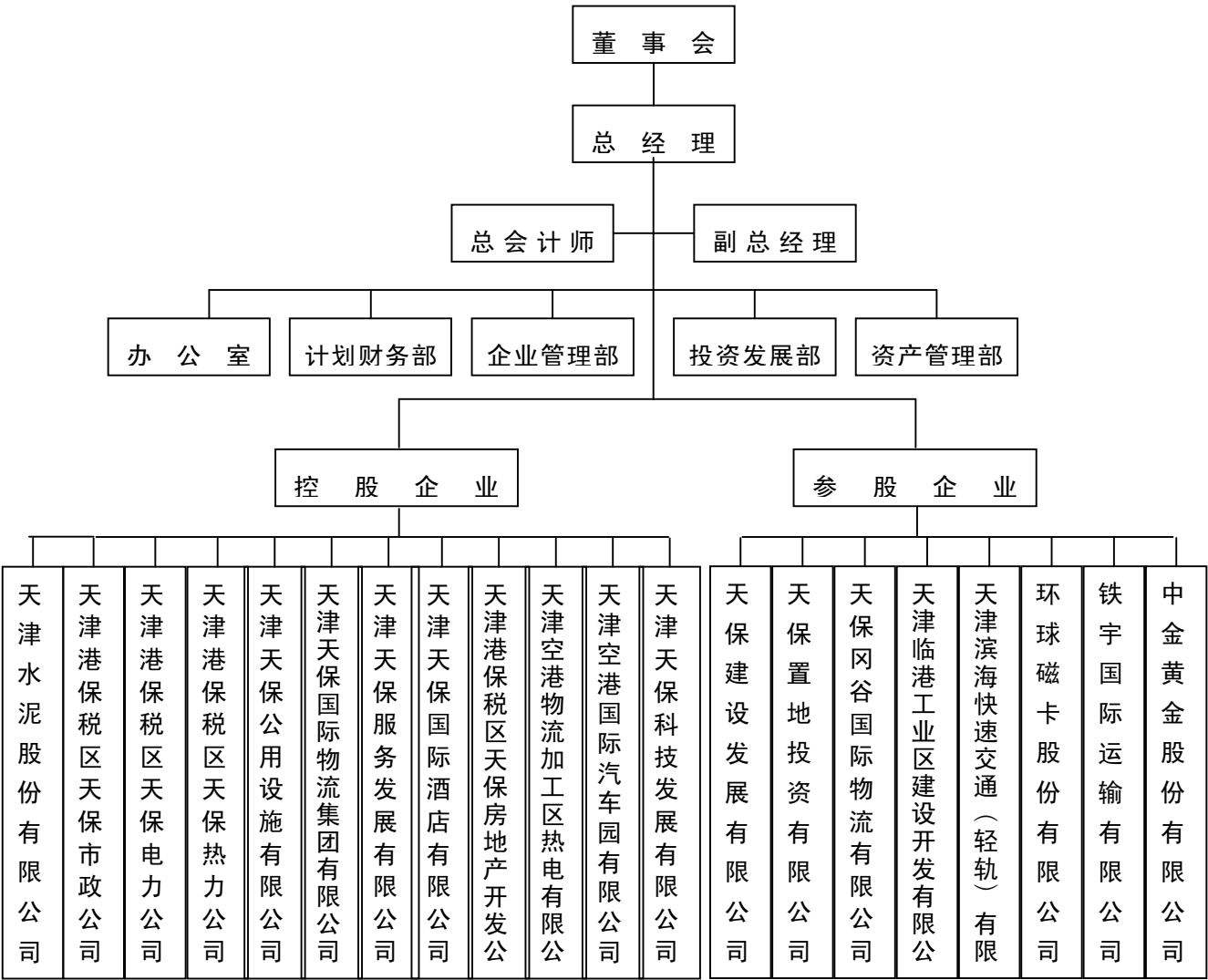
经济效益，全面提升企业的核心竞争力。未来五年，天保控股公司将成为一个以资本运营和资产管理为主要模式，以战略管理、投资管理、资产管理、财务管理为主要职能，以滨海新区和环渤海地区为主要投资经营和服务区域，面向全国和世界，主业突出、效益优良、核心竞争力强的大型国有独资公司。

3、天保控股的股权及控制关系

(1) 天保控股控股股东情况

天津港保税区管委会持有天保控股 100%股权，为天保控股唯一股东，保税区管委会是天津市政府的派出机构，统一负责海港保税区、空港加工区和空港物流区行政管理，全权办理外资审批、企业注册、土地批租、规划建设、运营服务等。海关、商检、外汇、税务等均设有分支机构，为投资者提供“一站式”服务。

(2) 天保控股收购天水股份 67.74%股份后的关联关系框架图



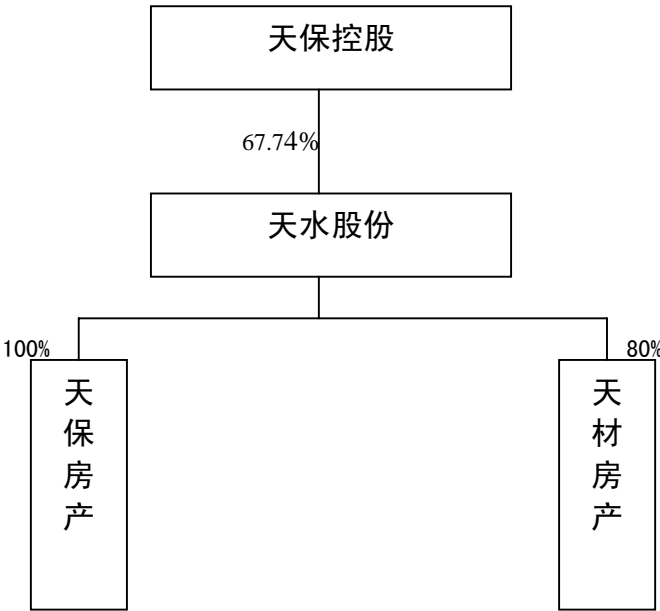
除天水股份外，天保控股其余核心企业主营业务如下：

子公司名称	主营经营
天津港保税区 天保热力公司	供热供冷及相关的技术咨询、设备安装销售、调试维修、承包锅炉运行、承接相关工程设计施工；化工产品、燃气炉具、灶具的经销；建筑材料、五金水暖器材的销售；保税运输服务、仓储业务。
天津港保税区 天保电力公司	保税区电力系统运行管理，电力变配电设备及电力线路的安装、维修、保养、试验；送变电工程及照明工程；技术咨询，电气设备及配件的经营及相关贸易；区内专业电话业务；数据、文字、图像的传输业务；通信、电子、办公室自动化、自动控制工程的安装、施工；电子器材销售、电子设备维修；信息服务咨询；保税仓储。
天津港保税区 天保市政公司	给排水系统、道路系统园林绿化、围墙围埝、环卫、路灯等基础设施和其它小型构筑物等项目的工程建设、施工、监理、维修、试验、运行养管及相关的设计技术咨询服务；与上述内容相关的设备、配件、花卉、工艺品的经营、销售；花卉租摆，保税仓储；。
天津港保税区 天保房地产开发公司	房地产开发、经营，物业管理；室内装修，技术咨询，工程管理代理，仓储，建筑及装饰材料、建筑机械经营，物业管理，商务服务。
天津天保国际 物流集团有限公司	保税仓储、货运、拆装箱，简单加工、商品展销，国际贸易相关业务等。
天津天保服务 发展有限公司	生产、办公、生活文化等公用设施的经营服务；办公用品、生产、生活用品的供应与销售；仓储、加工。
天津天保公用 设施有限公司	保税区供热、供冷、供汽、绿化、道路、环卫、给排水及基础设施的维护、管理及经营；建筑材料、五金交电、器材、水暖器材、花卉经营；基础设施工程施工；国际贸易；以及以上相关的咨询服务（不含中介）
天津天保国际 酒店有限公司	洗涤服务；会议服务；商务服务；旅游用品的经营；饮食服务；健身；美容美发；烟酒零售；旅客住宿、桑拿浴、格外厅经营。
天津空港国际 汽车园发展有限公司	中外品牌汽车展示、展销及相关的配套服务；中外汽车仓储、分拨、配送；汽车零部件仓储、分拨、配送、加工；汽车置换；试车场。
天津天保科技 发展有限公司	电子与信息、光机电一体化、新材料、环保、生物及医药高科技项目的开发、转让、咨询、服务；自有房屋租赁；国际贸易；保税货物仓储服务；分拨配送；货物联运代理服务；商品展示；劳务服务；物业管理。
天津空港物流 加工区热电有限公司	供热、供冷、供蒸汽、发电设施等的建设和日常运营管理。

天保控股子公司天津天保建设有限公司（下称“天保建设”）具有房地产开发企业叁级资质，经营范围包括房地产的开发及经营，但目前主要配合天津港保税区招商项目从事工业地产开发即标准厂房的开发建设，未进行商住房地产的开发。

参股企业中，天保置地为天保控股与民营企业天津市津东房地产开发集团有限公司（下称“津东房地产”）合资成立的项目公司，注册资本 2.2 亿元，天保控股持有其中 50% 股权。该公司负责开发海河奥式风情区津北平 2004-71 地块的开发（地块的土地使用权证至今尚未办理完毕）。该地块位于天津市河北区海河东路一自由道一平安街一进步道围合处，占地面积 17300 平方米，主要用于建设五星级酒店项目。由于该公司开发地块与天保房产相隔区域较远，开发项目五星级酒店与天保房产目前主营商住房地产开发范围不同，故不会与资产置换后的天水股份产生同业竞争。

(3) 本次重大资产置换完成后天水股份的股权结构图



4、天保控股最近一年财务报表

根据亚太中汇会计师事务所有限公司出具的亚太审字（2006）A—C—51—2 号《审计报告》，截至 2005 年 12 月 31 日，天保控股总资产 4,079,586,356.74 元，负债 2,081,640,836.31 元，净资产 1,997,945,520.43 元。天保控股截至 2005 年 12 月 31 日的资产负债状况如下：

天保控股 2005 年度资产负债表

单位：元

资 产	2005 年 12 月 31 日	负债和所有者权益	2005 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	160,653,930.49	短期借款	680,000,000.00
短期投资	123,360,000.00	应付票据	
应收票据		应付账款	7,167,486.90
应收股利	4,104,402.98	预收账款	102,972,663.00
应收利息		应付工资	
应收账款	1,009,301.49	应付福利费	977,964.28
其他应收款	1,282,518,393.79	应付股利	
预付账款	49,052,240.38	应交税金	5,285,643.35
应收补贴款		其他应交款	46,274.12
存货	122,089,532.14	其他应付款	323,107,477.10
待摊费用		预提费用	
一年内到期的长期债权投资		预计负债	
其他流动资产		一年内到期的长期负债	205,200,000.00
流动资产合计	1,742,787,801.27	其他流动负债	
长期投资：			
长期股权投资	1,457,484,639.30	流动负债合计	1,324,757,508.75
长期债权投资		长期负债：	
长期投资合计	1,457,484,639.30	长期借款	739,800,000.00
固定资产：		应付债券	
固定资产原价	713,671,774.94	长期应付款	17,083,327.56
减：累计折旧	22,094,537.65	专项应付款	
固定资产净值	691,577,237.29	其他长期负债	
减：固定资产减值准备		长期负债合计	756,883,327.56
固定资产净额	691,577,237.29	递延税项：	
工程物资		递延税款贷项	
在建工程	184,599,203.35	负 债 合 计	2,081,640,836.31
固定资产清理			
固定资产合计	876,176,440.64	所有者权益：	
无形资产及其他资产：		实收资本	1,500,000,000.00
无形资产	3,137,475.53	减：已归还投资	
长期待摊费用		实收资本净额	1,500,000,000.00
其他长期资产		资本公积	504,387,725.29

无形资产及其他资产合计	3,137,475.53	盈余公积	7,124,802.00
		其中：法定公益金	
递延税项：		未分配利润	-13,567,006.86
递延税款借项		所有者权益合计	1,997,945,520.43
资产总计	4,079,586,356.74	负债和所有者权益总计	4,079,586,356.74

2005 年度，天保控股实现主营业务收入 117,297,008.66 元，实现净利润 3,843,029.50 元。天保控股 2005 年度盈利情况如下：

天保控股 2005 年度利润表

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日
一、主营业务收入	117,297,008.66
减：主营业务成本	91,206,481.59
主营业务税金及附加	7,497,805.54
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	18,592,721.53
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	
减：营业费用	177,082.00
管理费用	11,681,505.15
财务费用	-1,538,833.51
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,272,967.89
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-4,203,902.08
补贴收入	
营业外收入	
减：营业外支出	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,069,065.81
减：所得税	226,036.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,843,029.50

5、天保控股向天水股份推荐董事或高级管理人员的情况

截至本报告书出具之日，天保控股已向本公司董事会推荐副总经理一名，参与本公司的重大决策，该人选的聘任已经本公司第三届董事会第十一次会议决议通过。

个人简历：

路昆，男，汉族，1963年12月出生，山东省日照市人，中共预备党员，1985年7月参加工作，研究生学历，高级经济师。1985年7月—1990年9月就职于天津市公安局五处；1993年7月—1998年12月就职于天津大洋期货经纪公司，任副总经理；1998年12月—本董事会聘任日，就职于天津天保控股有限公司，任资产管理部部长。

除此之外，天保控股未向天水股份推荐董事或高级管理人员。天保控股拟在《股权划转协议》生效后改选公司董事会，总经理等高级管理人员将由重组后的董事会选聘，职工代表监事将由天水股份职工代表大会选举产生。

6、交易对方在最近五年之内受过行政处罚及其他情况

截至本报告书出具之日，天保控股声明在最近五年内，均没有受过行政处罚、刑事处罚等情况。

此外，天保控股声明近五年来也没有出现与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

第四章 资产置换标的

一、拟置出资产情况

根据本公司与天保控股签署的《资产置换协议》，本公司拟置出拥有的除应收控股股东及其下属企业非经营性占款（合计 122,042,557.01 元）、全部银行借款（合计 203,591,908.00 元）及天材房产 80%的股权（合计 71,985,465.63 元）之外的全部资产与负债，包括应收账款、存货、固定资产、无形资产、长期股权投资等。公司旗下水泥分公司及水泥供销分公司将全部置出，公司将不再从事与水泥生产、销售相关的业务。

由于取得兰奇（天津）塑料有限公司董事会关于股权转让及放弃优先购买权的书面确认尚需要较长的时间。为了保证本次资产置换工作的顺利进行，天水股份与建材集团、天保控股针对该问题于 2007 年 4 月 16 日签署了《补充协议二》，约定将该公司的股权（合计 323,978.46 元）从《资产置换协议》所约定的置出资产中予以剔除，同时天水股份委托建材集团代管该公司的股权。

根据利安达信隆会计师事务所有限责任公司所出具的利安达审字【2006】第 1054 号《审计报告》，截至 2006 年 6 月 30 日，本公司的总资产为 982,196,558.27 元，净资产为 546,692,064.19 元；2006 年 1~6 月的主营业务收入为 87,835,476.30 元，净利润为-10,530,810.09 元。主要财务数据资产据见下表：

单位：元

项 目	2006 年 1~6 月	2005 年
总资产	982,196,558.27	972,653,602.14
净资产	546,692,064.19	555,988,674.28
主营业务收入	87,835,476.30	225,113,520.57
主营业务利润	-1,129,743.79	-6,046,464.97
营业利润	-22,066,891.10	98,361,557.88
利润总额	-10,530,810.09	-80,213,410.30
净利润	-10,530,810.09	-80,213,410.30

(一) 本公司应收关联方欠款情况

截至 2006 年 6 月 30 日，公司应收实际控制人及其关联方款项明细如下：

1、应收账款

关联方名称	期末余额		期初余额	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
天津市建筑材料（控股）有限公司 建材科教贸中心大厦筹建处	4,075,464.75	1.70	4,075,464.75	1.53
天津市龙祥建材建设工程有限公司	708,435.00	0.30	708,435.00	0.26
天津市建筑材料供应总公司	4,686,340.80	1.96	7,605,278.80	2.86
天津市建材建设房地产开发公司	1,186,074.00	0.50	1,086,074.00	0.41
合 计	10,656,314.55	4.46	13,475,252.55	5.06

2、其他应收款

关联方名称	期末余额		期初余额	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
天津市水泥实业公司	99,884,167.36	35.03	97,902,190.85	35.76
天津市龙祥建材建设工程有限公司	22,916,695.59	8.04	22,916,695.59	8.37
天津市建筑材料（控股）有限公司	—	—	1,567,218.24	0.57
太力信息产业有限公司	3,000,000.00	1.05	3,000,000.00	1.10
兰奇（天津）塑胶有限公司	47,054,233.49	16.50	45,889,233.49	16.76
天津市新材房地产开发有限公司	938,784.00	0.33	938,784.00	0.34
天津市建筑材料（控股）有限公司 建材科教贸中心大厦筹建处	4,492,572.07	1.58	4,485,027.67	1.64
天津市长征建材制品厂	450,781.75	0.16	450,781.75	0.16
合 计	178,740,234.26	62.68	177,149,931.59	64.70

3、应收控股股东及其下属企业非经营性占款（期末余额）

关联方名称	金额（元）
天津市水泥实业公司	97,902,190.85
天津市龙祥建材建设工程有限公司	22,750,800.41
天津市新材房地产开发有限公司	938,784.00
天津市长征建材制品厂	450,781.75
合 计	122,042,557.01

截至 2006 年 6 月 30 日，本公司应收控股股东及其下属企业非经营性占款 122,042,557.01 元；截至本报告书出具之日，本公司上述非经营性占款已经全部收回，其他关联方欠款将在本次资产置换中一并置出本公司。

（二）本公司的银行借款

截至 2006 年 6 月 30 日，本公司账面尚有银行借款余额 203,591,908.00 元，结构如下：

单位：元

类别	2006.6.30	2005.12.31
抵押借款	53,600,000.00	53,600,000.00
保证借款	149,991,908.00	155,000,000.00
合 计	203,591,908.00	208,600,000.00

经本公司与上列债权银行磋商，在本次重大资产重组中，为保证重组进度，上列银行借款均保留在上市公司不予剥离，由本公司进行偿还。该方案已取得相关银行的书面同意函。

（三）公司的其他负债

公司其他负债的置出已取得合计 13,185.02 万元的债权人同意函，同意比例约为 87.85%，但仍有部分未取得相应债权人同意，建材集团已经为本次重大资产置换双方出具了《承诺函》，愿意就上述《资产置换协议》中确定的置出资产所涉及的，包括但不限于如下事项承担相应的还款、赔偿（或补偿）、继续履行合同义务或代

天水股份应诉并无偿履行相关义务等：

- 1、天水股份对外提供担保而使天水股份遭受损失或涉及诉讼；
- 2、天水股份置出资产未获得债权人书面同意，如果债权人提出偿还要求的，由本公司承担还款义务并履行相应责任；
- 3、天水股份置出资产涉及的尚未履行完毕的合同义务由建材集团继续履行，如因履行合同义务而发生的损失赔偿或诉讼由建材集团承担相应义务或责任；
- 4、天水股份除已披露的相关债务或或有事项按天水股份与天保控股协商确定的方式承担之外，如果存在本次资产置换实施完成日之前发生的包括但不限于如下未披露事项并产生损失，且导致天水股份和天保控股遭受相应损失的，由建材集团对天水股份和天保控股承担相应的责任并进行等额补偿：
 - （1）存在未披露的债务及或有负债等未明示债务；
 - （2）存在其他未披露的尚未了结的或可预见的任何争议、诉讼、仲裁、行政处罚及任何潜在纠纷；
 - （3）存在其他未披露的对外担保；
 - （4）存在其他未披露的因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；
 - （5）存在其他未披露的被税务部门处罚、追缴税金的情形及潜在风险。
- 5、由于本次置出资产给天水股份或天保控股造成损失的其他事项。

（四）置出资产权属状况

1、资产抵押状况

（1）天水股份所有的北辰字第 130123789 号和第 130000221 号《房屋所有权证书》标示的房屋所有权为中国工商银行天津河北分行进行了抵押担保。

中国工商银行对天水股份《征求担保权人同意函》予以盖章同意，同意天水股份进行资产置换，并同意天水股份所提供的担保物不变更。

（2）天水股份所有的北辰字第 130135068 号《房屋所有权证书》标示的房屋所有权为兴业银行天津分行进行了抵押担保。

2006年12月15日，兴业银行股份有限公司天津分行出具了《关于征求担保权人同意函的回复》，同意天水股份所提供的抵押物在水股份完成重组前不变更。

2、与本公司资产权属有关的其他情况

本公司没有其他设定担保、抵押、质押及其他财产权利的情况，也没有涉及该资产的诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议事项。

二、拟置入资产情况

根据本公司与天保控股签署的《资产置换协议》，天保控股以旗下天保房产公司100%的股权与本公司置出的相应资产和负债进行资产置换。

根据天津华夏松德有限责任会计师事务所出具的华夏松德评III字（2006）47号资产评估报告书，拟置入资产的账面值总计为373,583,776.77元，评估值为589,216,869.80元，评估增值额为215,633,093.03元，增值率为57.72%。

天保房产公司资产中含有天津市河东区万东路红顶花园小区配套公建项目（评估价值为4,980,799.40元），鉴于目前对房地产配套公建项目权属的争议较大，出于谨慎性原则的考虑，天保控股与天水股份及建材集团于2007年4月11日签署了《资产交割协议》，将该部分配套项目的价值在交易定价中予以剔除，即天保控股拥有的天保房产公司100%的股权的交易价格为584,236,070.40元。由于该项目属于红顶花园的后续工程，所以采用不包含在置入资产的交易价值中，但作为置入资产在实施交割时置入天水股份的方式进行处理。

资产置换中置入资产价格低于置出资产价格部分由天保控股以现金补足，超出置出资产价格的部分形成天保控股对本公司的债权。

截至本报告书出具之日，经天保控股和律师确认，其所持有的天保房产100%的股权不存在质押、查封、冻结和其他权利受限的情形，不存在权属争议。

天保房产详细介绍如下：

1、天保房产基本情况

企业名称：天津天保房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册资本：3 亿元人民币

注册地址：天津港保税区海滨九路 131 号科技中心 2-A414 室

法定代表人：张威

企业沿革：天保房产原名称为天津港保税区天保房地产开发公司，系由保税区开发服务总公司于 1993 年 1 月 6 日投资组建的国有企业。1999 年 2 月经天津市人民政府批准，保税区管委会在对保税区开发服务总公司和建设服务总公司重组的基础上注册成立天津天保控股有限公司，并将天津港保税区天保房地产开发公司作为出资投入天津天保控股有限公司。

2006 年 6 月天津港保税区天保房地产开发公司为建立现代企业制度，满足公司发展需要，由国有企业改制为国有法人独资的有限责任公司，名称变更为天津天保房地产开发有限公司，注册资本为人民币 1,905 万元。

2006 年 11 月，天津天保控股有限公司以货币及实物资产共计人民币 28,095 万元对天保房产进行增资，增资后天保房产注册资本及实收资本均为人民币 3 亿元。

企业概况：天保房产主营业务为房地产开发和销售，是天保控股旗下负责商住房地产开发的全资子公司，全面负责开发及代理开发保税区生活区的整体项目“天保金海岸”项目的开发和建设，该项目的前期规划、招投标、开工建设到最后的推广销售，均由天保房产全面负责。天保房产自 1993 年成立以来，主要开发了天津市河东区万东红顶花园住宅项目、万东红顶花园配套公建项目、天津国际贸易与航运服务区 2#楼项目、保税区生活区 A02 地块住宅项目、保税区生活区 B06、B07 地块住宅项目。万东红顶花园住宅项目分两期，现已开发完毕并已全部售罄。目前公司主要开发保税区生活区金海岸项目 A02、B06 及 B07 地块和保税区航运中心 2#楼的开发和销售、代理天保控股 A01、A03、A04、A05、B02、B03 及 B05 地块的开发和销售，并负责代理金海岸项目其余地块的开发和销售。

2、天保房产经审计的资产负债和盈利情况

根据亚太中汇会计师事务所有限公司出具的亚太审字（2006）第 A—C—51—1

号《审计报告》，截至 2006 年 11 月 30 日，天保房产的主要财务数据如下：

项 目	2006 年 1~11 月	2005 年 12 月
总资产	460,678,798.17	33,706,816.86
净资产	373,583,776.77	20,266,300.72
主营业务收入	—	2,830,000.00
主营业务利润	—	598,465.78
其他业务利润	10,288,116.00	5,652,719.66
营业利润	348,702.24	1,166,171.70
利润总额	378,479.80	1,202,527.44
净利润	109,278.36	1,056,269.15

2006 年，天保房产主要根据与天保控股签署的《天保金海岸项目建设、管理、销售委托合同书》代理天保控股开发、销售金海岸项目 A03、A04、A05、B02、B03 及 B05 地块，故导致天保房产 2006 年 1~11 月主营业务收入为零，仅依靠代理费实现 10,890,800 元其他业务收入；天保房产目前开发的金海岸项目 A02、B06 及 B07 地块和保税区航运中心 2#楼将在 2007 年~2008 年方可竣工决算、确认收入。

根据天保控股出具的《避免同业竞争的承诺函》，本次重组后，天保房产将不再代理金海岸项目的开发和销售，金海岸项目其他地块将在法律法规许可时由天保房产进行开发和销售。由于金海岸项目的前期规划、招投标、开工建设及推广销售一直由天保房产全面负责，相当于天保房产独立运营的项目，故金海岸项目的其他地块进入上市公司时将顺利过渡，不会产生障碍。

3、天保房产资产评估情况

根据华夏松德评估事务所出具的华夏松德评Ⅲ字（2006）47 号《资产评估报告书》，天保房产经评估后资产总额为 676,360,260.59 元，负债总额为 87,143,390.79 元，净资产为 589,216,869.80 元，净资产评估增值 215,633,093.03 元，增值率为 57.72 %。天保控股持有天保房产 100%股权的评估价值为 589,216,869.80 元。具体评估情况如下：

单位：元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率（%）
流动资产	188,893,282.96	188,938,178.57	396,077,795.59	207,139,617.02	109.63
其中：存货	137,671,386.68	137,671,386.68	344,679,731.78	207,008,345.10	150.36
长期投资	—	—	—	—	—
固定资产	271,785,515.21	243,339,632.21	251,732,665.00	8,393,032.79	3.45
无形资产		28,445,883.00	28,549,800.00	103,917.00	0.37
资产总计	460,678,798.17	460,723,693.78	676,360,260.59	215,636,566.81	46.80
流动负债	87,095,021.40	87,139,917.01	87,143,390.79	3,473.78	—
长期负债	—	—	—	—	—
负债总计	87,095,021.40	87,139,917.01	87,143,390.79	3,473.78	—
净资产	373,583,776.77	373,583,776.77	589,216,869.80	215,633,093.03	57.72

天保房产股权本次评估增值主要因为在对该公司整体评估中，流动资产项下存货中保税区生活区用于住宅项目开发的 A02、B06、B07 地块增值 202,883,882.15 元，其原因主要是由于上述地块由控股股东进入天保房产时成本较低，而近年来滨海新区的飞速发展，房地产价格的巨幅增长造成的。

天保控股聘请了具有国家建设部房地产价格一级评估资质、国土资源部土地评估全国执业资质的杜鸣联合房地产评估（北京）有限公司对天保房产土地使用权出具了杜鸣房地估字【2006】第 194 号估价报告，对 A02、B06、B07 地块确定的价格为 21541.97 万元，与评估值 21567.01 万元相比，差额仅为 25.04 万元，土地估价机构与评估机构对 A02、B06、B07 地块的认定价值基本一致。

A02、B06、B07 地块评估与估价差异明细表

地块	评估值（万元）	估价值（万元）	差额（万元）
A02	5510.84	5504.46	6.38
B06	6652.00	6644.27	7.73

B07	9404.17	9393.24	10.93
合计	21567.01	21541.97	25.04

4、天保房产独立运营情况

天保房产虽然是天保控股的全资子公司，但在业务、资产、人员、机构以及财务等方面，与天保控股保持了一定的独立性，能够做到“五独立”。作为独立经营的实体，天保房产能够独立开发、建设、管理和销售房地产项目。

（1）业务独立

天保房产自 2006 年中期改制成立国有独资的有限责任公司之时，即具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目调查科研、立项、土地储备、前期策划、规划设计、工程施工、材料采购、成本控制、销售、售后服务等各环节的运作均独立于天保控股。在其独立开发的天津市河东区万东红顶花园住宅项目、天津国际贸易与航运服务区 2#楼项目和保税区生活区 A02 地块住宅项目上，天保房产的独立运营能力得到了较好的体现。天保房产独立开展业务，在业务体系、流程、项目销售和拓展、知名度等各方面确立了自身的行业地位和影响力。

在受天保控股委托代理开发天保金海岸一期项目过程中，天保房产也保持了高度的独立性。在天保金海岸一期项目开发中，从项目总体设计、工程招投标、施工、销售等环节，均由天保房产独立完成。

（2）资产独立

天保房产资产权属清晰，土地、房产、资质等有关资产的权属均独立完整。控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用天保房产的资金、资产和其他资源的情况。

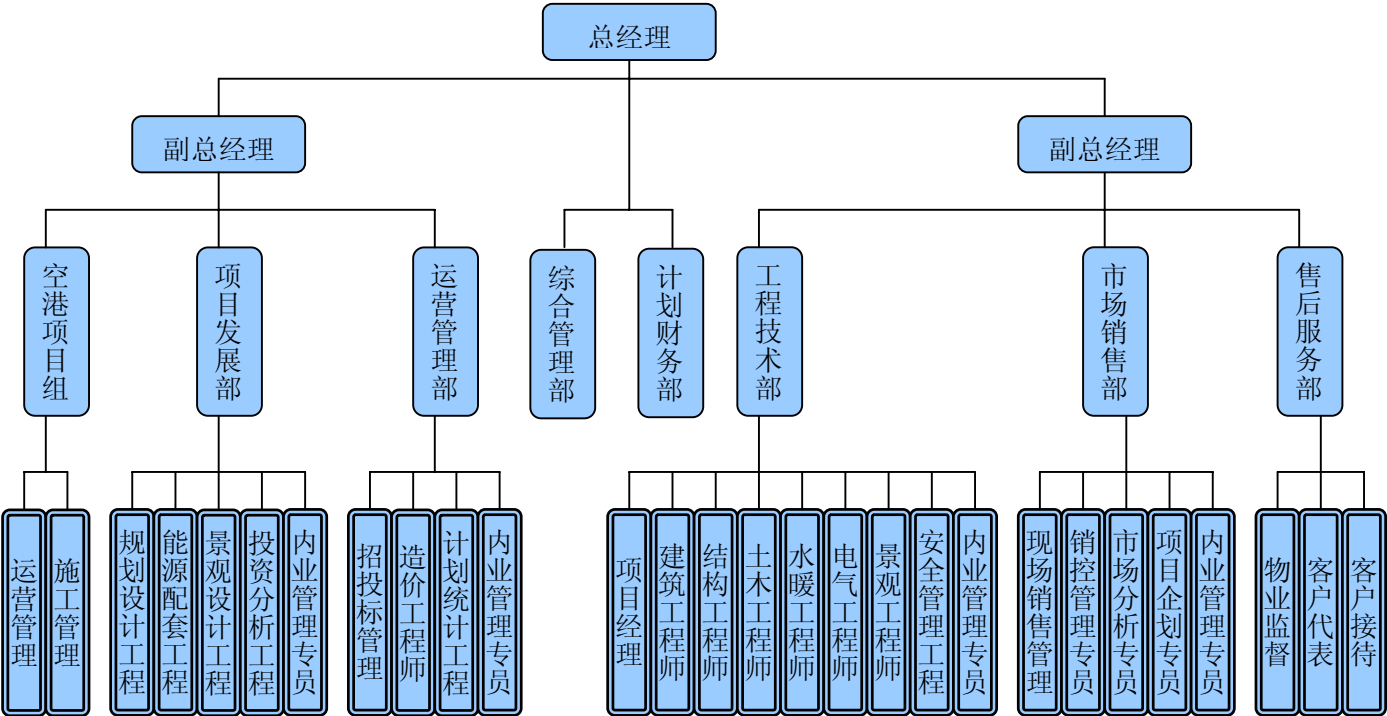
（3）人员独立

天保房产业务人员独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，专职在天保房产工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，财务人员未在其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人

事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

(4) 机构独立

天保房产的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预天保房产机构设置的情况。本公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，拥有完全独立运行的机构体系。天保房产的组织结构图如下：



(5) 财务独立

天保房产建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算。控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不超越公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算。天保房产财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。天保房产独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户，独立办理纳税登记，独立申报纳税。

第五章 《资产置换协议》及《补充协议》的主要内容

一、资产置换所涉标的的价格和定价依据

（一）定价原则

经天水股份与天保控股协商一致，本次重组置换交易的定价原则为：本次置入资产以具有证券从业资格的资产评估机构评估确定结果作为定价参考依据，以评估报告所记载的置换资产的评估值作为置换资产作价的参考依据，以评估报告所记载的置入资产的评估值作为置入资产作价的参考依据，置入资产的评估基准日为 2006 年 11 月 30 日。置出资产则以经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审计的天水股份 2006 年 6 月 30 日的财务数据确定基础价格，同时对置出资产按同一基准日进行评估，如基础价格低于该经国资部门备案的评估价格的 10%，将对基础价格进行调整，保证置出资产的价格不低于该评估价格的 90%。

（二）资产评估结果

根据天津华夏松德有限责任会计师事务所出具的华夏松德评《资产评估报告书》，资产置换中拟置入资产为天保房产 100%的股权，截至 2006 年 11 月 30 日，拟置入资产的账面净值为 373,583,776.77 元，评估值为 589,216,869.80 元，评估增值额为 215,633,093.03 元，增值率为 57.72%。

根据天津中联有限责任会计师事务所出具的中联评报字【2006】第 0068 号资产评估报告书，截至 2006 年 6 月 30 日，资产置换中拟置出资产的评估值为 57,930.21 万元，评估增值额为 3,490.38 万元，增值率为 6.41%。

（三）交易价格

1、本公司拟置出的资产价格

截至 2006 年 6 月 30 日，天水股份拟置出资产审计净值为 556,255,949.55 元，为本次置出资产的基础价格，以置出资产 2006 年 6 月 30 日为评估基准日的评估值进行调整，保证置出资产的价格不低于经国资部门备案的评估价格的 90%，并以调

整后的基础价格确定为本次资产置换中置出资产的最终价格。

根据天津中联出具的中联评报字【2006】第 0068 号资产评估报告书，本公司与天保控股签署了《补充协议》，确定本次资产置换中置出资产的价格为 556,255,949.55 元。

由于取得兰奇（天津）塑料有限公司董事会关于股权转让及放弃优先购买权的书面确认尚需要较长的时间。为了保证本次资产置换工作的顺利进行，天水股份与建材集团、天保控股针对该问题于 2007 年 4 月 16 日签署了《补充协议二》，约定将该公司的股权从《资产置换协议》所约定的置出资产中予以剔除，同时天水股份委托建材集团代管该公司的股权。由此，本次资产置换的置出资产交易价格最终确定为 555,931,971.09 元。

2、天保控股拟置入的资产价格

截至 2006 年 11 月 30 日，天保控股拟置入资产评估价值为人民币 589,216,869.80 元，其中含有天津市河东区万东路红顶花园小区配套公建项目（评估价值为 4,980,799.40 元），鉴于目前对房地产配套公建项目权属的争议较大，出于谨慎性原则的考虑，天保控股与天水股份及建材集团于 2007 年 4 月 11 日签署了《资产交割协议》，将该部分配套项目的价值在交易定价中予以剔除，即确定为本次资产置换中置入资产的最终价格为 584,236,070.40 元。经双方协商，如果置入资产的最终价格低于置出资产的最终价格，则由天保控股以现金补足该差额；如果置入资产的最终价格高于置出资产的最终价格，则作为天保控股对本公司的债权。

二、资产置换所涉标的交付状态

在本次资产置换协议签订时，置出资产的有关设置担保、抵押、质押情况及其他重大争议事项的情况见上文（第四章 重大置换标的 一、拟置出资产）。置入资产的权属不存在纠纷。

三、资产置换协议的生效条件

本协议自双方签署之日起成立，在下列条件全部成就之日起生效：

- 1、经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章；

- 2、公司董事会形成资产置换的决议；
- 3、天保控股董事会批准本协议；
- 4、天津市人民政府、国务院国资委对天津市建筑材料集团（控股）有限公司将其所持本公司股权划转给天保控股予以批复；
- 5、中国证监会同意天津市建筑材料集团（控股）有限公司将其持有本公司的股权划转给天保控股，并豁免了其要约收购义务；
- 6、中国证监会或其授权机构批准了本公司本次资产置换方案；
- 7、公司股东大会审议通过了资产置换方案及相关股东会议审议通过了股权分置改革方案。

第六章 与本次资产重组相关的其它安排

一、国有法人股及法人股权无偿划转

本次重大资产重组与国有法人股及法人股的无偿划转同步进行。2006 年 12 月 15 日，本公司控股股东建材集团及其下属全资子公司新材房产、建材进出口公司、建材科研所与天保控股签署了《股权划转协议》，拟将其持有的天水股份合计 67.59% 的股份无偿划转给天保控股，并由建材集团于 2006 年 12 月 18 日向天津国资委上报了《股权划转申请》。上述股权划转事项如取得主管部门、监管部门的批准，天保控股将成为本公司控股股东。

二、债务安排

在本次重大资产置换中，本公司所欠全部银行借款合计 203,591,908.00 元继续留在本公司，由本公司负责偿还。

三、人员安排

《资产置换协议》约定在置换双方开始实施交割时，与置出资产相关的全部在册员工的劳动关系及与置出资产相关的全部离退休职工、全部下岗职工涉及到的养老、医疗等所有关系均由天保控股或其指定的第三方继受，并由其负责进行安置。

前述“安置”包括但不限于全部在册员工的工作安排、养老、失业及医疗等各项保险及其他依法应向员工提供的福利。因提前与本公司解除劳动关系或其他原因引起的有关补偿或赔偿事宜（如有），均由天保控股或其指定的第三方负责支付，如因任何原因产生的劳动纠纷均由天保控股或其指定的第三方负责解决。

上述职工安置方案已经本公司 2007 年职工代表大会通过。

四、股权分置改革

在本次重大资产重组获得相关主管部门的批复后，本公司未来的控股股东天保控股将与原控股股东建材集团共同提出进行股权分置改革的动议，本公司董事会将及时发出召开相关股东会议审议股权分置改革方案的通知，本次重大资产重组将作

为本次股权分置改革的重要组成部分，资产重组与本公司股权分置改革结合进行，若公司的股权分置改革未获得相关股东会议通过，本次资产重组将取消。

第七章 业务和技术

本次重组后，本公司将转型为为天津港保税区和空港加工区生活区提供商住房地产开发、各种出租物业（不含工业）运营的区域配套开发商。

通过本次资产置换进入本公司的天保房产注册资本为人民币 3 亿元，是天保控股旗下负责商住房地产开发的全资子公司，全面负责开发及代理开发保税区生活区整体项目的开发和建设，公司另一控股公司天材房产也将在外埠项目开发、销售完毕后参与保税区及空港加工区区域配套开发。本次资产置换后，公司将定位于立足滨海新区，辐射环渤海，以房地产开发和基础设施建设为核心开展业务。顺应国家开发滨海新区的战略规划，以服务滨海新区为根本，将公司发展成为滨海新区房地产开发和基础设施建设的区域运营商。通过滨海战略的区域拉动作用，逐步将公司打造为环渤海经济区域和全国知名的专业化基建公众公司，未来发展前景广阔。

一、房地产行业情况

（一）行业主管部门和管理体制

我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门。目前国家对房地产行业尚未设置全国性的行业监管部门，由于地区差异性，各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能并非完全一致。本公司主要在天津市从事房地产开发业务，以下以天津市为例说明当地政府对房地产开发项目实施管理的相关部门及其主要职能：

1、获取土地阶段：天津市国土资源与房屋管理局主要管理建设项目用地预审、建设用地审批、征地补偿安置方案审定、土地转让和出让合同签署，负责发展商签订《国有土地出让合同》，发放《建设用地批准书》和《国有土地使用证》。天津市规划局核发《项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

2、项目立项阶段：天津市发展和改革委员会负责《项目立项的批复》，并编制《项目建议书》和《项目可行性研究报告》。

3、设计报建阶段：天津市规划局负责审批项目涉及条件、编制规划设计、市政设计要点，审批总平面规划方案、综合管网规划方案、建筑设计方案；市消防局、

人防办、环保局、教育局、市政园林局负责对各专业设计进行方案审查，给出批复意见。

4、施工阶段：天津市建设委员会颁发《建设项目施工许可证》；天津市安全质量监督站负责项目工程施工的安全监督、安全文明施工检查，隐蔽工程和分部工程验收。

5、销售阶段：天津市国土资源与房屋管理局核发《商品房预售许可证》并进行《商品房买卖合同》鉴证备案。

6、验收阶段：天津市建设委员会负责竣工验收备案；天津市规划局组织规划验收；天津市安全质量监督站主要管理项目的技术指标、计量仪表测定和发放《电梯使用许可证》，监督竣工验收实施；消防局、人防办、环保局、交警队、教育局、市政园林局负责各自专业的验收。

7、房产证办理阶段：天津市国土资源与房屋管理局负责房地产测绘、确权及交易登记，核发《房屋产权证》。

8、开发资质管理：天津市建设委员会及上级主管部门负责管理房地产开发企业的开发资质。

（二）主要政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。

具体到房地产开发的各个阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，在涵盖了开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

同时，国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几年连续出台了规范

行业的相关政策，主要包括《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》以及中国银行业监督管理委员会关于《商业银行房地产风险管理指引》等。

（三）影响房地产行业发展的因素分析

有利因素：

1、宏观经济持续、快速、健康发展，人均国民收入稳步提高，对住房需求的质和量不断提高，成为房地产行业快速发展的动力。

2、我国城市化进程的加快、城市规模的扩大，对房地产业发展具有积极的推动作用。

3、随着我国的日益开放，大量伴随外资或外企进入我国的外籍人士，将给房地产市场带来直接的需求，增加市场需求的空间。

4、随着相关土地、规划、信贷政策和资质管理等政策的出台，房地产市场更规范，有利于房地产业健康有序地发展。

5、产业投资基金、信托投资基金以及住房抵押贷款证券化等方面的突破，有利于改善房地产企业的融资环境。

不利因素：

1、主要城市房地产尤其是普通住宅价格快速上涨，局部地区出现了房地产投资规模过大、市场结构不尽合理、价格增长过快等问题，国家宏观调控政策及地区政策的调整对房地产行业的发展将产生直接的影响。

2、随着房地产市场的日趋成熟和市场主体的日益增多，市场竞争日趋激烈，而且随着国外知名房地产企业和海外资本的不断介入，使以后的冲击不仅仅是在产品层次上的竞争，而是国内外企业之间实力包括规模、资金、技术、管理等方面深层次的竞争。

（四）行业相关特点

1、房地产开发一次性投资量大，产品销售价值量大。房地产属于资金密集型产业，开发一个商品住宅项目往往需要投入大量资金，对开发商的资金实力有很高的

要求。

2、房地产作为特殊的商品，其流通市场目前尚不够发达，并且受到国家政策的严格控制。

3、影响房地产成本的不确定因素多，市场风险大。由于公共配套设施、土地开发成本及政策性收费的变化，房地产商品的成本具有高度的不确定性。一般说来，完成一个开发项目需要 2 至 3 年甚至更长的时间，此间容易受到国家政策、市场需求变化及竞争对手等方面的影响。而当楼盘施工到一定进度时，很难对其进行大的调整或修改以适应市场需求，可能造成销售不畅，商品住宅空置积压的情况。

4、房地产商品的生产和销售具有明显的地域性特点，产品所在地区的政策和市场环境对产品销售有重要影响。

5、房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低。

6、房地产开发与建设往往需要大量的市场调研、精心的规划设计、高标准工程施工、专业化的营销策划、细致的全程服务，因此，开发商必须具备高素质的员工、科学的工作流程和优秀的企业文化。

7、收入风险较小。商品房买卖合同一经签订，承购人一般必须付清全部购房款（包括银行贷款）才能入住，因此收入风险较小。

8、房地产企业普遍面临建设周期变化从而影响收入波动的情况。一般而言，房地产建设周期是 2 至 3 年，再投资建设的初期往往面临资金投入大收入较少的现象，而在建设后期资金投入相对交少收入大量增加。因此房地产企业在连续性的经营过程中，如果在某个时间段缺乏新的项目，那末相应在未来的时间段就会面临收入突然减少从而影响利润的现象。

9、在产品质量方面，由于施工单位与开发商签订的工程施工承包合同中均有质量保证条款，在保修期内出现的质量缺陷由施工单位负责维修，保修期后的质量缺陷，公共部位由物业管理公司负责维修，其它部位由承购人负责。因此，质量风险较小。

（五）房地产行业与上、下游行业之间的关联性

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性，而上游行业产品供应量的多少、间隔的增长因素，如土地的紧缩政策或钢材等原材料价格的上涨，必然影响到房地产产品的市场供求关系及最终的交易价格。同时在房地产行业生态链上，规划、设计、施工等上游行业的专业化分工更为细致。高成本运作，多协作单元的利润分享，使开发商的独享利润也在被进一步摊薄。因而对房地产开发企业的建设及营销成本的控制与管理提出更高的要求。而上游行业更加专业化的发展，也带动房地产行业发展水平的日益提高，同时也为房地产的下游消费者带来更多高品质的物业产品。

二、公司业务情况

1、基本情况

公司重组后，公司将成为控股天保房产、天材房产两家房地产开发公司的房地产类上市公司。上述两家房地产公司自成立以来主营业务均为商品房销售，至今没有发生变化。

其中天水股份下属控股子公司天材房产主要从事房地产开发，目前的经营规模较小，现主要在外埠的中小城市进行房地产开发。

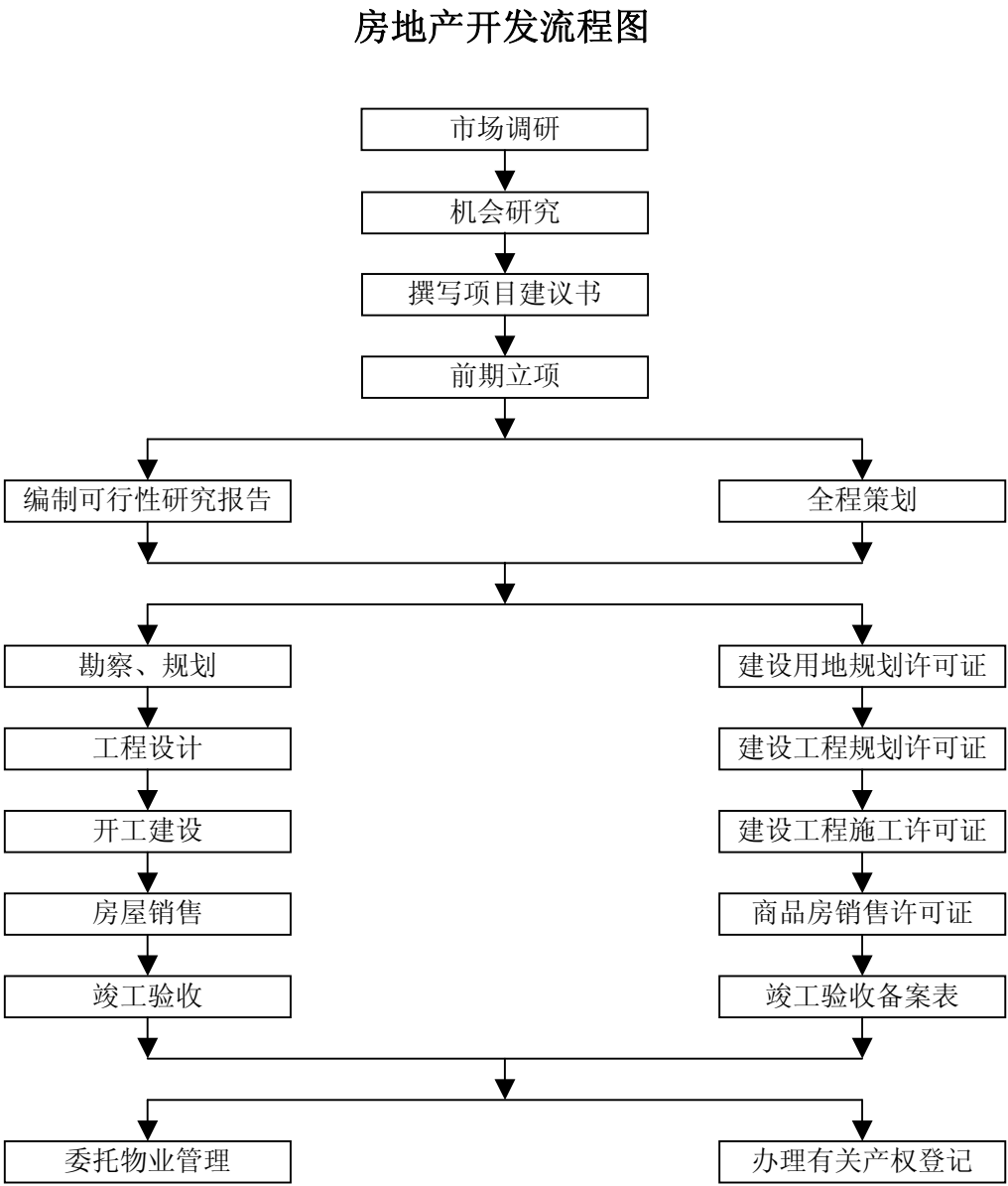
天保房产是天保控股旗下负责商住房地产开发的全资子公司，全面负责开发及代理开发保税区生活区的整体项目金海岸项目的开发和建设，该项目的前期规划、招投标、开工建设到最后的推广销售，均由天保房产全面负责。天保房产自 1993 年成立以来，主要开发了天津市河东区万东红顶花园住宅项目、天津国际贸易与航运服务区 2#楼项目、保税区生活区 A02 地块住宅项目、保税区生活区 B06、B07 地块住宅项目。

万东红顶花园住宅项目分两期，现已开发完毕并已全部售罄。目前公司主要开发保税区生活区金海岸项目 A02、B06 及 B07 地块和保税区航运中心 2#楼的开发和销售、代理天保控股 A01、A03、A04、A05、B02、B03 及 B05 地块的开发和销售，并负责代理金海岸项目其余地块的开发和销售。

2、业务模式

本公司控股的天材地产由于实力较弱，为避免激烈的市场竞争，目前主要在天津外埠的中小城市进行房地产开发；本公司 100%控股的天保房产负责开发天津港保税区及空港加工区的生活配套设施，包括普通住宅、公寓、别墅、写字楼、职工宿舍、商业设施等，重点开发具有综合配套能力的商品住宅。

下图为本公司下属两个子公司的业务流程图：



公司主要经营模式如下：

(1) 项目的开发和土地取得方式

项目的开发方式主要有自主开发和合作开发两种。以前天保房产土地的取得方式有天保控股对本公司土地的无偿划转和通过市场中的招标、拍卖、挂牌方式取得；本次重组后，天材房产与天保房产土地的取得方式均为通过市场中的招标、拍卖、挂牌方式取得。

（2）项目实施阶段的模式

本次重组后，天材房产与天保房产项目设计阶段和施工阶段一律通过招标方式选取承包单位。其中设计阶段选取国际或国内的大型设计单位，负责从项目的方案设计、扩大初步设计直至施工图设计。施工阶段为总承包方式，由选定的总承包商将项目分类分包给其他专业建设单位组织实施，由本公司的工程人员和聘请的监理单位负责监督。

（3）项目的销售模式

本次重组后，天材房产与天保房产开发项目的销售由自身负责。

（4）采用的物业管理模式

根据国家和天津市的有关规定，开发商开发的物业在业主委员会成立之前，由开发商选定的物业管理公司负责物业管理，而在业主委员会成立之后，由业主委员会选择物业管理公司。

重组后本公司将严格按照国家有关规定选择物业管理公司。

3、各子公司的业务特色及竞争情况

（1）天材房产

天材房产竞争劣势在于实力较弱，经营规模较小，但为回避激烈的市场竞争，市场主要选择在天津外埠的中小城市，如秦皇岛、呼和浩特等，在该区域相对竞争力较强，可以保持一定经营业绩。

（2）天保房产

天保房产负责开发天津港保税区及空港加工区的生活配套设施，包括普通住宅、公寓、别墅、写字楼、职工宿舍、商业设施等，重点开发具有综合配套能力的商品

住宅，由于原控股股东天保控股实力雄厚，将大量优质资产注入天保房产，使天保房产实力较强，具有一定竞争优势。

但同时，随着滨海新区成为中国经济发展第三极，越来越多的房地产开发企业开始进驻滨海新区。主要竞争对手包括本区域内的泰达建设集团、星运集团等，外地开发商包括万科、万通、中远等。这些房地产开发企业资金实力雄厚，经营理念和管理模式成熟，在土地取得和产品销售方面有一定的竞争优势。

为此，天保房产将充分利用其为天津港保税区和空港加工区生活区配套开发商的优势，在已有项目的开发中精耕细作，不断完善自身的经营管理方式，提高自身的竞争能力，保持较强的盈利能力。

三、公司未来发展规划

本次资产置换后，公司将定位于立足滨海新区，辐射环渤海，以房地产开发和基础设施建设为核心开展业务。顺应国家开发滨海新区的战略规划，以服务滨海新区为根本，将公司发展成为滨海新区房地产开发和基础设施建设的区域运营商。通过滨海战略的区域拉动作用，逐步将公司打造为环渤海经济区域和全国知名的专业化基建公众公司。重组完成后的短期时间内，除天保房产继续开发天津港保税区及空港加工区生活区的配套设施外，公司下属天材房产将外埠项目开发完毕后将参与上述两区的生活区配套开发。

未来几年，公司将主要由下属两个房地产开发公司负责开发天津港保税区生活区金海岸项目的商住房地产及各种出租物业（不含工业）等配套设施。

1、金海岸项目

金海岸项目主要面向滨海新区中高收入阶层和部分私营业主。目前项目采用的销售方式是成本加成定价法和随行就市定价法相结合。根据项目的地理位置、设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，并结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑，采用“一房一价”的定价模式。

天保房产持有金海岸项目可开发地块三块

分别为：

序号	地块名称	面积(米 ²)	进展情况	备注情况
1	天保金海岸 A02 地块	35066.96	项目在建	已可销售，销售面积 31330 米 ²
2	天保金海岸 B06 地块	20025.84	未建	已取得规划证
3	天保金海岸 B07 地块	28311.24	未建	已取得规划证

上述项目中天保金海岸 A02 地块开发项目为五层洋房，项目主体建设已经完工，预计 2007 年底竣工，目前销售均价在 8000 元/米²以上，销售情况良好；天保金海岸 B06 地块和 B07 地块规划建设联体别墅，均将在 2007 年开工建设，预计 2008 年可取得销售条件，部分楼盘可于 2008 年底竣工。

根据亚太中汇出具的亚太审核字【2006】A—C—51-4 号盈利预测报告，A02、B06、B07 地块项目 2007 年和 2008 年共可取得 65102 万元的销售收入，实现 20981 万元的销售利润。

A02、B06、B07 地块 2007 年盈利预测简表

单位：万元

地块	2007 年		2008 年	
	销售收入	销售利润	销售收入	销售利润
A02	15297	4590	10940	4694
B06、B07	—	—	38865	11697

除以上 3 块地块外，本公司还将根据天保控股出具的《避免同业竞争的承诺函》完成天保金海岸剩余待开发的 130 万平方米的住宅和商业等配套功能设施的开发和销售，并积极拓展滨海新区内土地开发和基础设施建设工作，寻找新的利润增长点。

2、天津国际贸易与航运服务区 2 号楼

该项目占地面积 11912 米²，为天津国际贸易与航运服务区的甲级写字楼，主要面向滨海新区从事物流、贸易、金融等服务性行业的高端企业客户。销售价格根据

楼层、房屋的朝向、付款方式、购买面积等综合考虑并结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑，采用“一房一价”的定价模式。

该项目已主体完工，取得销售许可证，可销售面积 22567 米²，目前销售价格在 8000 元/米² 以上，销售情况良好。根据亚太中汇出具的亚太审核字【2006】A—C—51-4 号盈利预测报告，该项目 2007 年可取得 15154 万元销售收入，实现 9654 万元销售利润；2008 年可取得 2674 万元销售收入，实现 1703 万元销售利润。

3、天津空港加工区员工公寓

该项目占地面积 54424.60 米²，作为区域内唯一的职工公寓，主要以空港加工区入驻企业的蓝领员工和中低层的白领员工出租为主。项目租赁价格采用空港物流加工区指导下的自主定价，在基准价格之下，对集团企业客户适当优惠，对零散客户适当提高租金价格。

该项目总规划面积达 52829 万米²，其中员工公寓规划面积为 44546 米²，动力中心 1977 米²，综合服务楼 6306 米²。目前已建成员工公寓两栋，建成面积 21831 米²；综合服务楼 6306 米²，动力中心 1977 米²；剩余两栋员工公寓正在建设中，建设面积 22721 米²。

目前，已建成两栋员工公寓可容纳员工 10,000 人左右，其中于 2005 年建成的一号楼入住率较高，达 80%~90%，可容纳员工约 5,000 人；于 2006 年下半年交付使用的二号楼入住率较低，但随着入住条件的逐步改善及空港加工区内企业的不断增多，预计将于 2007 年达到入住率基本饱和。员工公寓剩余两栋公寓的建设预计将于 2007 年下半年完工，2008 年达到入住率基本饱和，可容纳员工 1 万人左右。

根据亚太中汇出具的亚太审核字【2006】A—C—51-4 号盈利预测报告，该项目 2007 年可取得 880 万元租金收入，实现毛利 231 万元；2008 年可取得 1745 万元销售收入，实现毛利 584 万元。

4、天津港保税区滨海国际贸易服务中心

该项目占地 19123.20 米²，房产证面积为 42668 米²，为 2006 年天保控股对天保房产增资时进入。进入天保房产以前，该项目由天津港管委会进行租用，每年租

金收入约 1000 万元；进入天保房产以后，该项目将继续由天津港管委会租用，公司已按照市场定价原则与天津港管委会重新签署租赁协议，该项目每年可取得租金收入 3115 万元，实现毛利 2166 万元。

四、管理层讨论和分析

公司管理层经过认真讨论和分析，认为：

本次重组后进入的天保房产现金流充裕，经营能力较强，开发项目及储备优良，其中既有可以为上市公司带来短期高额利润的商住房地产开发项目，又有可以为上市公司带来稳定收益的出租物业项目，抗风险能力较强，盈利能力突出，置入本公司符合全体股东尤其是中小股东的利益。

此外，天保控股为避免未来可能发生的同业竞争，为公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，同意自身及下属子公司均不再从事与天保房产主业相关的业务，金海岸剩余项目将在法律法规允许的条件下交由上市公司开发。这样，一方面给本公司带来的丰富的项目储备，提升了公司未来发展的空间；另一方面也形成了潜在的关联交易。公司将按照相关法规严格规范关联交易，保证关联交易的公允性，保证不损害上市公司及其全体股东的利益。

第八章 本次资产重组对本公司的影响

本次资产置换置入资产的净值为 584,236,070.40 元，占本公司 2005 年 12 月 31 日经审计的合并报表净资产 556,672,358.78 元的比例达到 104.95%。根据中国证监会证监公司字【2001】105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的相关规定，构成了上市公司的重大资产重组行为，需经中国证监会审核批准以及本公司股东大会审议通过后方可实施。

同时，天保控股经批准划入建材集团及其下属企业持有的本公司股权后，将成为本公司控股股东，因此本次重大资产置换构成关联交易。

本次资产重组完成后，本公司的主营业务将从水泥产品的生产与销售转变为为天津港保税区及空港物流加工区生活区提供商住房地产开发、各种出租物业等，公司的资产质量、业务规模和盈利能力均将得到改善和提高。

一、实现主营业务转型，成为天津港保税区及空港加工区生活区的区域配套开发商

通过本次重大资产置换，天水股份原有的水泥类资产和负债和其他与主业不相关的权益类资产全部置出本公司，公司将凭借天保控股置入的天保房产公司成功转型为为天津港保税区及空港加工区的生活区提供商住房地产开发和各种出租物业（不含工业）服务的区域配套开发商。

资产置入方天保控股为天津港保税区管委会独资企业，全面负责保税区、空港加工区的基础设施、能源设施及生活区的商住房地产开发、各种出租物业运营等综合配套服务，本次将负责保税区、空港加工区生活区的商住房地产开发、各种出租物业运营（不含工业）的天保房产置入本公司，将使公司成功转型为天津港保税区及空港加工区生活区的区域配套开发商。

二、彻底解决关联方占款问题

本次资产置换前，截至 2006 年 6 月 30 日，本公司实际控制人建材集团及其关联方对本公司欠款金额为 131,987,951.62 元，其中经营性欠款 16,585,838.37 元，

非经营性欠款 122,042,557.01 元；公司下属关联企业对公司经营性欠款 49,954,233.49 元。

作为本次资产置换的前提条件，截至本报告书出具之日，公司实际控制人建材集团已通过现金方式偿还所欠公司非经营性欠款 122,042,557.01 元，该部分现金将保留在本公司不予置出，其余的关联方欠款将在本次资产置换中予以置出。本公司原有的关联方欠款问题将得到彻底解决。

三、提高资产质量，增强盈利能力

出于政策及市场因素影响，公司目前总体经营处于持续亏损状态，且预计短期内不会发生改变。2005 年度，公司实现净利润－8088.70 万元；2006 年度，公司实现净利润－6857.04 万元；根据相关规定，深交所已对公司股票交易实行退市风险警示，公司面临退市风险。；而且，公司目前所欠银行借款中已有大部分逾期且无力偿还，面临被债权人起诉的重大诉讼风险。因此，公司基本上已经不再具备持续经营的能力，若不再进行重组将面临重大风险。

通过本次资产重组，本公司将质量较差、盈利能力不强的资产置出本公司，置入盈利能力较强的房地产类资产，这将大大提升公司盈利能力，符合全体股东的利益。

四、本次资产置换有利于改善公司的负债结构

截至 2006 年 6 月 30 日，本公司负债合计 435,504,494.08 元，其中流动负债 421,345,141.71 元，长期负债 14,159,352.37 元，且公司所欠银行借款 203,591,908.00 元大部分已经逾期；通过本次资产重组，公司收回原大股东及关联方非经营性占款 122,042,557.01 元，可以用来偿还逾期银行贷款；置出负债 231,912,586.08 元，而置入的天保房产负债总额仅为 87,095,021.40 元，资产负债率仅为 18.91%。

因此，通过本次资产置换将缓解公司的债务压力并使公司的负债结构改善，有利于公司的长远发展。

第九章 本次资产重组符合《通知》第四条要求的情况

一、本次重大资产重组完成后，天水股份仍具备股票上市条件

本次重大资产重组后，天水股份的股本总额和股本结构均不发生变动，总股本为 238,705,413 股，其中上市流通股份总数为 7,700 万股，占总股本的 32.26%；财务会计报告无虚假记载，符合股票上市条件。

因此，实施本次重大资产重组后，天水股份具备继续上市的条件。

二、本次资产重组完成后，天水股份业务符合国家产业政策

本次资产重组后，天水股份的主营业务将从以水泥产品的生产、销售为主变更为以天津港保税区和空港加工区的生活区房地产开发运营为主。公司从事该项业务符合国家相关产业政策的规定。

三、本次资产重组完成后，天水股份具备持续经营能力

本次重大资产重组完成后，天水股份将持有天保房产 100%的股权、天材房产 80%的股权，整体盈利能力和持续经营能力可得到大幅提高。

四、本次重大资产重组涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

本次重大资产重组拟置出资产为：除应收控股股东及其下属企业非经营性占款 122,042,557.01 元、全部银行借款合计 203,591,908.00 元、天材房产 80%股权及兰奇公司股权之外的全部资产与负债。

根据北京观韬律师事务所出具的《法律意见书》，律师认为，天水股份置出的部分资产存在的法律障碍，但《资产置换协议》已明确解决措施和责任主体（天保控股或其指定的接收方），且建材集团已出具相关承诺，对天水股份不会造成不利影响。

本次重大资产置换的置入资产为天保控股持有的天保房产 100%的股权，根据天津华夏松德有限会计师事务所出具的华夏松德评III字（2006）47 号资产评估报告书，拟置入资产的账面值总计为 373,583,776.77 元，评估值为 589,216,869.80 元，评

估增值额为 215,633,093.03 元，增值率为 57.72%。

经审慎核查，天保控股对其此次拟置入天水股份的权益性资产拥有合法的所有权和处置权，在该项资产上不存在产权纠纷或潜在争议。

根据北京观韬律师事务所出具的《法律意见书》，律师认为，天保控股拥有的拟置入天水股份的天保控股 100%的股权不存在法律障碍。

五、本次重大资产重组不存在明显损害天水股份和全体股东利益的其他情形

本次重大资产重组由天水股份董事会提出方案，聘请有关中介机构为本次资产置换出具了审计报告、评估评估报告书、法律意见书、独立财务顾问报告等，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方将在股东大会上回避表决，方案决议将由流通股股东分类表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益，整个重组过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

综上所述，本次重大资产重组符合中国证监会证监公司字【2001】105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求。

第十章 风险因素分析

本次资产置换完成后，本公司的主营业务将由从水泥产品的生产与销售转变为为天津港保税区及空港物流加工区生活区提供商住房产开发、各种出租物业运营（不含工业）等综合配套服务。投资者在评价本公司本次重大重组时，除本报告书所提供的各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、资产重组完成日不确定风险

本次重大资产重组尚需中国证监会审核通过及本公司股东大会批准，中国证监会审核及股东大会批准同意至完成与资产重组相关的资产交割还需要履行必要的手续，因此资产重组的完成日具有一定的不确定性。

天水股份将严格按照中国证监会的有关规定以及《公司章程》、《资产置换协议》的有关条款，履行资产置换的各项程序，及时办理相关资产的过户变更手续，真实、准确、及时地披露有关信息。同时，天水股份将维持正常的生产经营活动，控制成本、费用的支出，维护上市公司良好的市场声誉。

二、退市风险

公司 2005 年亏损 8088.70 万元，2006 年亏损 6857.04 万元，根据相关规定，深交所已对本公司股票交易实行退市风险警示；如果 2007 年公司继续亏损，则公司面临退市风险。

为此，公司将尽力协助天保控股尽早完成本次资产置换，置入盈利能力强的天保房产，使公司 2007 年可以实现盈利，规避退市风险。

三、主营业务变更及经营管理风险

本次资产重组完成后，本公司的主营业务将从水泥产品的生产与销售转变为为天津港保税区及空港物流加工区生活区提供商住房产开发、各种出租物业等。相关人员是随着本次置入资产进入本公司的，在此之前该等人员不具备管理上市公司的经验，如不能尽快适应上市公司管理的要求，将可能影响公司的管理水平和盈利能力。

为了避免上述风险，公司将完善公司治理结构，使进入公司的相关人员尽快适应上市公司管理的要求进入规范化、法制化运作；同时，公司充分利用作为区域房地产运营商的政策优势，加速现有项目的开发，改善各种出租物业的运营方式，提升公司的盈利能力。

四、过往经营业绩不突出，未来经营管理能力存在一定风险

天保房产成立之后，开发的房地产项目包括天津市河东区万东红顶花园住宅项目、万东红顶花园配套公建项目、天津国际贸易与航运服务区 2#楼项目、保税区生活区 A02 地块住宅项目、保税区生活区 B06、B07 地块住宅项目，受天保控股委托开发的项目为金海岸一期项目。其中，虽然目前所有项目进展均比较顺利，但完成的项目仅有红顶花园住宅项目。由于没有突出的过往业绩，所以资产置换完成后，投资者无法充分判断天保房产对未来业务的经营管理能力，存在投资风险。

虽然过往业绩不突出，但天保房产目前正在开发的众多项目进展顺利。其中，代理开发的金海岸一期项目大部分均销售完毕，取得较好的经济效益。自主开发的天津国际贸易与航运服务区 2#楼项目正处于预售阶段，从目前销售阶段的情况分析，该项目完全可以达到盈利预测中的预期利润指标。

同时，天保房产正在从人员、资产等方面提高自身的竞争能力。首先，在人员方面，天保房产注重吸引房地产专业人才，培育自身的房地产经营团队。截至目前，天保房产拥有 80 名员工，其中具有大学本科学历以上的专业人员有 45 名，具有专业职称的人员为 34 名。其次，在资产方面，天保房产没有不良资产，拥有的项目储备产权明晰，结构合理。

五、大股东控制风险

根据建材集团、新材房产、建材进出口公司、建材科研所与天保控股签署的《股权划转协议》，天保控股将持有本公司 67.74% 的股份，将成为本公司第一大股东，且是公司唯一持股 5% 以上股份的股东。如其利用控股地位，对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能产生影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益。

针对上述情况，本公司已经建立起了股东大会、董事会、监事会和经营层各司

其职、各尽其责、依法运营、规范操作的法人治理结构，将严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的规定维护公司独立性。

另外，在进行本次重大资产置换的同时，公司未来的股东对原有股东发起的本公司进行股权分置改革的动议予以支持并作出相关承诺。股权分置改革完成后，公司将彻底扫除股权分置造成的制度障碍，完善法人治理，防止大股东控制的风险。

六、债务风险

根据公司与天保控股签署的《资产置换协议》，公司除银行贷款外的所有负债将随资产转入天保控股或其指定的第三方，由其承担。但截至 2006 年底，仍有金额合计 847.13 万元的债权人尚未同本公司签署债务转移同意函。上述尚未取得同意函的债务数额占需要取得同意函债务总额的比例为 4.65%。如果这部分债权人向本公司主张债权，将会给公司带来债务风险。

为使公司规避本项风险，公司原股东建材集团出具了《承诺函》，同意该部分债权人主张债权时，由其无偿予以清偿。

七、未来可能存在的同业竞争风险

本次资产置换之后，天保控股承诺待具备转让条件时，将已开工商业、住宅房地产开发项目和尚未开发的土地置入上市公司。在上述资产未实际转至上市公司之前，由于转让行为尚需相关有权部门批准，能够顺利通过有权部门的审核具有不确定性。在转让过程中，上市公司需要较多的资金，对于资金的获得方式和时间需要根据市场情况来确定，同样具有不确定性。

在解决同业竞争问题过程中，上市公司虽然面临众多不确定的因素，但是解决同业竞争问题势在必行，同时为有效避免未来可能存在的同业竞争，天保控股已出具避免同业竞争的承诺函，同意将生活区的建设项目在国家法律法规允许的条件下交由公司经营，公司将代天保控股负责进行保税区生活区项目的前期建设，并积极督促天保控股在条件许可的情况下，将保税区生活区项目交由公司经营，保证公司与天保控股在本次资产置换后不发生同业竞争。其中，关于天保金海岸项目具体情况请参阅“第十二章 同业竞争和关联交易”中相关说明。

八、大股东通过关联交易影响上市公司经营的风险

解决同业竞争问题时，需要将引发同业竞争的资产由控股股东置入上市公司，上述交易属于关联交易。同时，本次资产置换完成后，上市公司主要在天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区三个区域内从事房地产的开发与物业经营，将不可避免地与天保控股下属能源供应企业等发生关联交易。针对上述关联交易，上市公司存在大股东通过关联交易影响上市公司经营的风险。

为规范本次资产置换完成后的关联交易，天保控股已出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺在本次资产置换完成后，将尽量减少并规范与天水股份之间的关联交易；对于无法避免的关联交易，均将履行合法程序，及时进行信息披露，保护全体股东的利益。所涉及的关联交易将按照天水股份关联交易的决策程序，在关联股东回避的情况下提交股东大会审议。同时保证价格公允，不通过关联交易损害天水股份及其他股东的合法权益。

九、市场竞争相对激烈所导致的成本和销售风险

随着滨海新区成为中国经济发展第三极，越来越多的房地产开发企业开始进驻滨海新区。天保房产面临的竞争对手逐渐增加。天保房产作为天保控股唯一经营商住房地产开发的子公司虽然具有一定的资源优势，在天津港保税区所辖范围内的项目取得方面可以占据相当的主动权，但在激烈的市场竞争环境下，在项目取得成本和产品销售方面也将不可避免的面临一定风险。

针对如此竞争状况，天保房产一方面从自身出发提高企业整体竞争实力，如完善管理制度、招聘专业人员、提高员工素质等；另一方面与天保控股进行合作，保证以后的项目资源。未来上市公司定位于天津港保税区和空港加工区生活区提供商住房地产开发、各种出租物业（不含工业）运营的区域配套开发商。这与其他房地产企业是有区别的，天保房产可以依托较好的区域优势，在市场竞争中处于一定的优势地位。同时，控股股东天保控股作为该区域内唯一一家国有资产运营公司，拥有大量的项目资源，保障了天保房产的飞速发展。

十、产品价格波动风险

本次资产置换之后，商住房地产开发将成为上市公司的主要业务，天保房产开

发产品的价格波动将与房地产市场息息相关。

近年来国内房地产价格连续上涨，这可能导致行业投资过度膨胀，造成整个房地产行业的波动。这种行业波动势必影响天保房产主要资产价值和开发项目产品价格的波动，存在一定的风险。

十一、未来产业政策带来的风险

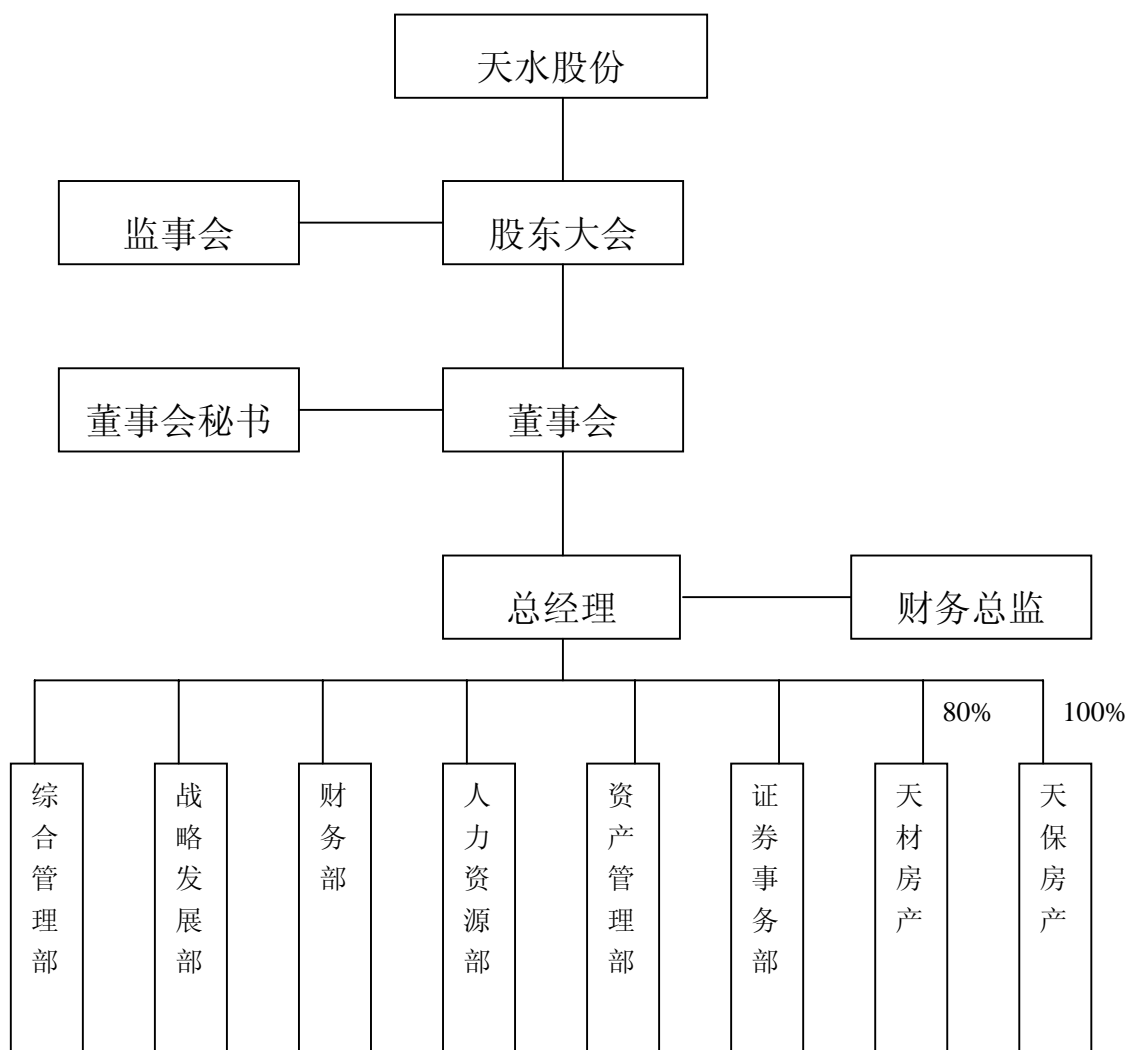
目前，我国房地产业尚处于初级发展阶段，房地产价格的波动较大，尤其是近几年全国范围内房地产价格的大幅上涨，使政府为引导和规范行业的健康发展，出台了多项行业政策进行宏观调控。如规范土地使用权取得方式的《招标挂牌出让国有土地使用权规定》、《协议出让国有土地使用权规定》；控制房价上涨的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》等政策法规。

由于天保房产自身项目的特点和实际情况，这两项政策对其未来经营活动产生的影响相对较小，但是如果国家为平抑房地产价格继续出台其他政策法规，则可能会对天保房产的经营活动造成一定风险。

第十一章 资产重组完成后公司法人治理结构的完善

一、资产重组完成后公司的组织结构设置

本次重组后，本公司拟设立的组织结构如下图：



二、资产重组完成后公司拟采取完善公司治理结构的措施

本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求，完善法人治理结构，规范公司运作，先后制订了《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》等。本次资产重组完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准

则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构。

（一）股东与股东大会

本次资产重组完成后，本公司将严格按照《公司章程》的各项规定履行股东大会职能，以确保所有股东，特别是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》所赋予的平等权利，在合理、合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，充分保障股东的知情权和参与权。

（二）大股东与上市公司

本次重大资产重组完成后，本公司将积极监督大股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，保证其不直接或间接干预本公司的决策和日常生产经营活动，不利用其控制影响谋取其他不正当的利益，以切实维护好广大中小股东的合法权益。

（三）董事与董事会

为进一步完善公司法人治理结构，充分发挥好独立董事在公司规范运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策机制的科学性等方面发挥积极的作用，本公司将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定，按照公司制定的《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。

本次重大资产重组完成后，本公司将建立董事会专门委员会，包括战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会，并制订各专业委员会会议事规则，进行规范运作。

（四）监事与监事会

本次重大资产重组完成后，本公司将严格按照《监事会工作议事规则》的规定，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五）高级管理人员绩效评价与激励约束机制

1、绩效评价。本次资产重组完成后，本公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。

2、高级管理人员的聘任。本公司将根据发展需要，对候选人进行全面考核，本着“公平、公正、公开”的原则，严格遵循中国证监会有关高级管理人员任职的规定，由董事会决定公司经理人员聘任。

3、高级管理人员的激励与约束机制。为促进本公司经营管理层切实履行忠实、诚信义务，防止因信息不对称而导致的内部人控制问题，资产置换完成后本公司将根据高级管理人员完成经营指标、管理能力及廉洁等情况进行考核并奖惩。

（六）利益相关者

本公司将尊重银行及其他债权人、员工、供应商、客户等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，并关注所在区域的环境保护和公益事业等问题，重视公司的社会责任。

（七）信息披露与透明度

本公司已制订了《信息披露工作管理制度》和《投资者关系管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，严格执行公司制定的《投资者关系管理制度》，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

（八）公司与天保控股“五分开”的基本情况

根据天保控股出具的承诺函，经过本次资产重组，天保控股将保证与公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立，并保证天水股份具有完成的开发、经营等业务系统。

第十二章 同业竞争与关联交易

收购人天保控股为天津港保税区管委会独资企业，是代表天津港保税区管委会对天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区直属企业的国有资产进行经营管理，按照现代化经营管理体制和现代企业理念运营的，具有国家授权投资机构职能的国有独资公司，对国有资产承担保值增值责任。其具体经营范围包括：投资兴办独资、合资、合作企业；保税区内土地的开发；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；房地产开发及商品房销售；物业管理；产权交易代理中介业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

天保控股的实际控制人天津港保税区管委会为天津市人民政府的派出机构，在天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区三区行内行使政府相关职能。

天保控股与上市公司完成资产置换之后，实际控制人天津港保税区管委会、上市公司控股股东天保控股及其关联方与上市公司之间的同业竞争和关联交易的情况如下：

一、同业竞争问题及解决方案

（一）天保控股的实际控制人天津港保税区管委会为天津市人民政府的派出机构，在天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区三个区域内行使政府相关职能，不从事生产经营，因此与上市公司不存在同业竞争。

（二）本次资产置换完成后，上市公司主营业务业务转变为房地产开发、销售及各类出租物业运营。天保控股及其下属公司目前所经营的房地产开发和物业出租与上市公司在业务形态、市场细分、区域划分等方面存在明显的差别，因此与上市公司不存在同业竞争。

1、商住房地产开发及销售

天保控股于 2004 年取得了房地产开发企业暂定资质，下属从事房地产开发的企业除天保房产之外，还包括天津天保建设有限公司（下称“天保建设”）和天津天保置地投资有限公司（下称“天保置地”）。除此之外，天保控股下属的其他公司不具

备房地产开发企业资质，也未进行房地产项目的开发建设。

(1) 天保控股持有天保建设 2400 万股股权，占天保建设总股本的 48%。天保建设具有房地产开发企业叁级资质，目前主要配合天津港保税区招商项目从事工业地产开发即标准厂房的开发建设，未进行商住房地产的开发。因此与上市公司不存在同业竞争。

(2) 天保控股持有天保置地 1.1 亿股股权，占天保置地总股本的 50%。天保置地尚未取得房地产开发企业资质，是为开发海河奥式风情区津北平 2004-71 地块而成立的项目公司，该地块位于天津市河北区海河东路一自由道一平安街一进步道围合处，占地面积 17300 平方米，用于建设五星级酒店，因此与上市公司不存在同业竞争。

(3) 天保控股自身虽取得了房地产开发企业暂定资质，但从未实际进行房地产的开发建设，其已开发的天保金海岸一期项目全部交由天保房产代理开发、建设、管理、销售。根据委托合同书，一期项目收益归天保控股所有。一期项目包括 A03、A04、A05 及 B02、B03 地块，于 2005 年开始销售，目前大部分已完成销售，仅剩部分余房，截至 2007 年 1 月 8 日，具体销售情况如下：

天保金海岸一期销售情况统计表

地块	A03	A04		A05	B02	B03
		1-3 号楼	SOLO			
可销售套数	322	257	134	193	343	189
可销售面积	47612	33601	8965	28061	43551	27697
已销售套数	216	257	134	162	343	189
已销售面积	29730.94	33601	8965	22782.98	43551	27697
余房面积	17881.06	0	0	5278.02	0	0
余房套数	106	0	0	31	0	0

从上表可知，出于历史原因，天保房产代理天保控股开发的天保金海岸项目仅在 A03、A05 地块尚有部分余房未出售完毕，预计该部分余房可于近期完成销售。同时，对于天保金海岸项目的其余未开发土地，天保控股已出具了避免同业竞争的承诺函：

“第一，对于已经完成销售的部分项目，天保控股将按照销售合同继续委托天保房产完成开发建设工作。

第二，对于根据有关法律法规尚不具备转让条件的已开工商业、住宅房地产开发项目和尚未开发的土地，天保控股承诺待上述资产具备转让条件时，通过出售等方式将该资产置入上市公司；在尚不具备转让条件时，委托上市公司进行经营管理。

第三，在上市公司从事房地产开发业务期间，上述两项承诺一直有效。”

其中，天保金海岸项目具体情况如下：

天保控股金海岸项目土地总计 1,114,779.55 平方米，建筑面积总计 1,678,201.18 平方米，具体分布如下表所示：

天保控股金海岸项目明细表

项目名称	建筑面积（平方米）		土地面积 （平方米）	建筑容积率
	地上	地下		
金海岸一期已开发项目明细				
A03 项目	47,144.10	13,055.00	20,154.00	2.28
A04 项目	49,265.74	9,609.48	22,333.12	2.15
A05 项目	31,728.44	5,650.00	12,606.37	2.15
B02 项目	52,858.57	7,482.28	22,335.49	2.15
B03 项目	31,439.49	5,624.39	12,609.30	2.15
合计	212,436.34	41,421.15	90,038.28	—
金海岸由天保房地产开发项目明细				
A02 项目	31,328.00	28,885.00	35,066.96	0.89
B06、B07 项目	83,581.00	—	48,337.08	1.73

合计	114,909.00	114,909.00	83,404.04	-
金海岸剩余土地明细				
A01 项目	65,984.30	15,391.00	25,936.93	2.53
其他项目	1,199,174.39		915,400.30	1.31
合计	1,280,549.69		941,337.23	-
金海岸项目总计	1,678,201.18		1,114,779.55	-

天保控股为避免资产置换后发生同业竞争，准备将上表中的天保金海岸 A01 项目和其它项目由上市公司收购后独立开发。

综上所述，本次资产置换完成后天保控股及其关联方与天水股份之间在商住房地产开发及销售业务上不存在同业竞争。

同时，由于金海岸项目规模较大，上市公司很难通过自筹资金将其进行一次性收购。充分考虑上市公司一次性收购的难度，为保证上市公司的持续经营能力，充分维护上市公司中小股东的利益，上市公司计划通过以下途径完成本次收购：

第一，本次资产置换完成后，由上市公司积极寻找战略合作者通过再融资等方式来募集收购资金，如上市公司通过募集资金+自筹资金足以收购金海岸剩余项目，天保控股将一次性转让上述项目。

第二，如上市公司通过募集资金+自筹资金不足以一次性收购金海岸剩余项目，天保控股将在本次资产置换完成后的三年内分批将上述项目转让给上市公司。上述期间，如上市公司能够通过募集资金+自筹资金对剩余土地进行一次收购，天保控股将一次性将上述剩余土地转让给上市公司。

2、出租物业运营

本次资产置换完成后，上市公司持有的出租物业包括天津港保税区滨海国际贸易服务中心（下称“服务中心”）和天津空港加工区空港员工公寓项目（下称“空港员工公寓”），其中服务中心位于天津港保税区内，空港员工公寓位于天津空港物流加工区内。

天保控股持有类似出租物业包括门区天保公寓、海港天保公寓和保发大厦，天

保控股全资子公司天津天保国际物流集团有限公司（下称“天保物流”）持有类似物业包括科技中心、国展中心，天保控股与天保物流持有的上述出租物业均位于天津港保税区内。

鉴于上市公司拥有的物业服务中心由天津港保税区管委会承租，用于天津港保税区管委会各职能部门及财政局、规建局等政府职能机关办公，与保发大厦、科技中心、国展中心为驻区企业提供办公场所的用途不一致，在天津港保税区内具有唯一性，不构成同业竞争。

空港员工公寓为天津空港物流加工区驻区企业员工提供生活、住宿场所，由于天津空港物流加工区与天津港保税区之间相距 40 余公里，距离较远，故与门区天保公寓、海港天保公寓不构成同业竞争。

综上所述，本次资产置换完成后，天保控股及其关联方与天水股份之间不存在同业竞争。

二、关联交易问题及解决方案

在进行股权划转的过程中，天保控股拟与上市公司进行资产置换，由于天保控股是天水股份潜在的控股股东，所以本次资产置换属于关联交易。天保控股将根据有关规定履行合法程序，及时进行信息披露，并按照天水股份关联交易的决策程序，在关联股东回避的情况下提交股东大会审议。前述关联股东包括天保控股、建材集团及其下属公司。

本次资产置换完成后，天保控股及其关联方与上市公司天水股份存在的关联交易可分为两个方面：

第一方面，为解决同业竞争问题，天保控股将根据其出具的《避免同业竞争的承诺函》将“天保金海岸”项目剩余地块在具备转让条件时，通过出售等方式置入天水股份并由上市公司开发。在该笔关联交易发生时，天水股份将聘请相关中介机构对其进行评估，确定公允价格，确保不损害天水股份其他股东的合法权益。

第二方面，天保控股作为天津港保税区管委会直属的国有控股集团，是对天津港保税区、天津空港物流区及天津空港物流加工区三个区域内进行基础设施和能源

建设的投资经营主体。本次资产置换完成后，上市公司主要在上述区域内从事房地产的开发与物业经营，将不可避免地与天保控股下属能源供应企业等发生关联交易，这些关联交易总体金额较低，且定价完全依照市场价格确定，具体包括：

1、天保房产因空港员工公寓项目向天津空港物流加工区热电有限公司（下称“空港热电”）采购热力。

空港热电为天保控股的控股子公司，负责天津空港物流加工区范围内的热力供应，天保房产与空港热电签署了《供用热力合同》，热费价格根据天津港保税区物价局《关于印发空港物流加工区热力价格的通知》（津保物价发【2004】6号）文件的规定，确定为 6.92 元/米²/月。

2、天保房产因空港员工公寓项目向天津空港加工区水务有限公司（下称“空港水务”）采购水务。

空港水务为天保控股的控股子公司，负责天津空港加工区范围内的水务供应。由于空港员工公寓于空港水务成立前已正式运营，因此水务供应一直由天津市东丽区自来水公司提供；目前，空港水务已经正式成立运营，天保房产将根据天津港保税区物价局的定价与空港水务签订水务供应合同。

3、天保房产因办公所用向天津天保国际物流集团有限公司（下称“天保物流”）租用位于天津港保税区海滨九路 131 号科技中心的房屋。

天保物流为天保控股的全资子公司，下属科技中心是为天津港保税区驻区企业提供办公场所的商用房产，天保房产与天保物流签署了《房屋租赁合同》，租用科技中心 2-A408、2-A411、2-A413、2-A415、2-A417、2-A419 用于办公，计租面积供 617.8 米²，租金为 1.5 元/米²/天，租期至 2007 年 5 月 27 日。

为规范本次资产置换完成后的关联交易，天保控股已出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺在本次资产置换完成后，将尽量减少并规范与天水股份之间的关联交易；对于无法避免的关联交易，均将履行合法程序，及时进行信息披露，保护全体股东的利益。所涉及的关联交易将按照天水股份关联交易的决策程序，在关联股东回避的情况下提交股东大会审议。同时保证价格公允，不通过关联交易损害天水股份及其他股东的合法权益。

第十三章 公司资金、资产被占用及为实际控制人及其关

联人提供担保的说明

一、关联企业、实际控制人占用本公司资金、资产的情况

本次资产置换前，截至 2006 年 6 月 30 日，本公司实际控制人建材集团及其关联方欠款金额为 131,987,951.62 元，其中经营性欠款 16,585,838.37 元，非经营性欠款 122,042,557.01 元；公司下属关联企业对公司经营性欠款 49,954,233.49 元。（详细数据请见第四章 资产重组标的 一、拟置出资产情况）。

截至本报告书出具之日，公司实际控制人建材集团已通过现金方式偿还所欠公司非经营性欠款 122,042,557.01 元，该部分现金将保留在本公司不予置出，其余的关联方欠款将在本次资产置换中予以置出。本公司原有的关联方欠款问题将得到彻底解决。

除此之外，本公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情况。且通过本次资产置换后，天保控股置入的天保房产不存在实际控制人及其关联方占用资金、资产等情形。

二、本公司对关联企业、实际控制人和非关联企业担保的欠款

本次资产置换前公司存在对外担保情况为：

本公司于 2006 年 4 月 11 日与上海浦东发展银行天津分行签署了《短期贷款保证合同》，为天津市人农药业有限责任公司（以下简称“人农药业”）对该行的 3000 万元借款提供不可撤销连带责任保证；如果人农药业未能如期还款，则本公司将根据《短期贷款保证合同》约定作为第一债务人承担清偿义务。

2007 年 4 月 10 日，人农药业偿还了上海浦东发展银行天津分行的借款。同时，上海浦东发展银行天津分行解除了天水股份的《短期贷款保证合同》。

除此之外，公司并无为实际控制人及其关联方、其他关联方和非关联企业提供

担保的情况。

本次资产置换后，公司也不存在为实际控制人及其关联方、其他关联方和非关联企业提供担保的情况。

第十四章 公司最近 12 个月购买、出售、置换资产交易行为的说明

截至本报告书出具之日，本公司最近 12 个月无购买、出售、置换资产的交易行为。

第十五章 其他重要事项

一、监事会对本次资产重组的决议

本公司监事会于 2006 年 12 月 19 日下午召开了第三届第九次会议，全体监事会成员出席，会上审议了公司关于重大资产重组暨关联交易的议案，经全体监事表决，该议案获全票通过。

二、独立董事对本次资产重组的意见

天津水泥股份有限公司（以下建成“公司，天水股份”）于 2006 年 12 月 19 日召开公司第三届董事会第十一次会议，我们出席了该次会议，参与审议了天水股份与天保控股进行了重大资产置换的议案。

根据中国证监会《上市公司收购管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定，作为公司的独立董事，基于公司和全体股东的利益，我们认真审阅了与本次资产置换相关的资料，且我们与本次资产置换不存在利益冲突。基于本人独立判断，现就本次资产置换暨关联交易发表如下意见：

1、本次资产置换暨关联交易定价公允，不存在损害其他股东合法权益的情形。

2、本次资产置换完成后将有利于解决公司历史遗留问题，有利于公司的持续经营和发展，有利于保护全体股东特别是中小股东的利益。本次资产置换完成后，公司仍将保持完整的经营主业和独立的法人经营地位。

3、本次重大资产置换暨关联交易的议案已经天水股份第三届董事会第十一次会议决议通过。该议案将提交股东大会审议并作相关决议，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

三、中介机构对本次重大资产置换暨关联交易的意见

本公司聘请了具有主承销商资格的渤海证券有限责任公司作为本次重大资产置换暨关联交易的独立财务顾问。根据渤海证券有限责任公司出具的《独立财务顾问报告》：

本独立财务顾问认真审阅了本次关联交易所涉及的资产评估报告、审计报告和有关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具以下独立财务顾问意见：

1、本次重大资产置换暨关联交易为天水股份与其未来的实际控制人控制的企业之间的关联交易，本次关联交易遵守国家相关法律、法规及有关关联交易程序的要求，履行了必要的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市交易规则（2006 年修订）》等相关法律、法规及天水股份《公司章程》的有关规定，体现了“公平、公正、公开”的原则，符合天水股份全体股东的利益，不存在损害上市公司与非关联方股东利益的情形。

2、本次重大资产置换暨关联交易是将天水股份现有的盈利能力较差的资产置出，通过资产置换拟进入天水股份的天保控股原控股的天保房产经营运作情况良好，本次重大资产置换将彻底解决天水股份的关联方占款等历史遗留问题，根本改善天水股份的资产质量，提高天水股份的经营收益水平，增强天水股份的可持续发展能力。

3、本次重大资产置换暨关联交易涉及的资产均经过具有从业资格的中介机构进行了评估和审计，置入资产以 2006 年 11 月 30 日的评估价值作为资产置换的定价依据，交易价格客观、公正，维护了天水股份和公司全体股东的利益。

4、本次重大资产置换暨关联交易完成后，天水股份和天保控股在资产、人员、财务、机构、业务等方面将继续遵循独立性的原则，规范上市公司经营和运作。

5、本次重大资产置换暨关联交易完成后，天水股份与天保控股存在同业竞争，为消除可能发生的同业竞争和关联交易，天保控股已出具与天水股份避免同业竞争的承诺函和规范关联交易的承诺函；上述避免同业竞争的承诺函和规范关联交易的承诺函将可以有效地避免同业竞争，规范关联交易，维护天水股份全体股东的权益。

本次重大资产置换暨关联交易的法律顾问北京市观韬律师事务所认为：

本次资产置换交易符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》和《通知》等法律、法规及规范性文件的要求，本次资产置换交易的实施不存在实质性法律障碍。

四、提请投资者注意的几个问题

（一）本次重大资产置换已于 2006 年 12 月 19 日经本公司第三届第十一次董事会审议。该项交易行为实现尚需中国证监会审核通过以及本公司股东大会审议批准。

（二）由于本次重大资产置换属于关联交易，关联股东将在股东大会表决中予以回避。

（三）证券市场的非理性波动，导致上市公司股票价格在一定程度上与上市公司实际投资价值相背离，广大投资者必须正视这种风险。

第十六章 有关中介机构声明

一、独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意天津水泥股份有限公司在重大资产置换报告书中引用的独立财务顾问报告的内容已经本公司审阅，确认重大资产置换报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：张嘉棋、吴永强

渤海证券有限责任公司

二〇〇七年五月十日

二、律师声明

本所及经办律师保证由本所同意天津水泥股份有限公司在重大资产置换中引用的法律意见书内容已经本所审阅，确认重大资产置换报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办律师：

北京观韬律师事务所：

二〇〇七年五月十日

三、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意天津水泥股份有限公司在重大资产置换中引用的财务报告内容已经本所审阅，确认重大资产置换报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办注册会计师：

利安达信隆会计师事务所有限责任公司：

二〇〇七年五月十日

四、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意天津水泥股份有限公司在重大资产置换中引用的财务报告内容已经本所审阅，确认重大资产置换报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办注册会计师：

亚太中汇会计师事务所有限公司：

二〇〇七年五月十日

五、承担评估业务的资产评估机构声明

本所及经办资产评估师保证由本所同意天津水泥股份有限公司在重大资产置换中引用的评估数据内容已经本所审阅，确认重大资产置换报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办注册会计师：

天津华夏松德有限责任会计师事务所：

二〇〇七年五月十日

第十七章 备查文件

- 1、天水股份与天保控股签署的《资产置换协议》、《补充协议一、二》。
- 2、建材集团出具的《承诺函》
- 3、天水股份 2006 年第三届董事会第十一次会议决议
- 4、天水股份独立董事关于本次重大资产置换的意见
- 5、天水股份 2006 年第三届董事会第九次会议决议
- 6、渤海证券有限责任公司关于天水股份重大资产置换暨关联交易的《独立财务顾问报告》
- 7、利安达信隆会计师事务所有限责任公司所出具的利安达审字【2006】第 1054 号《审计报告》和利安达审字【2006】第 1054 号《审计报告》。
- 8、亚太中汇会计师事务所有限公司出具的亚太审字（2006）第 A—C—51—1 号《审计报告》和亚太审核字【2006】A—C—51—4 号盈利预测报告
- 9、天津华夏松德有限责任会计师事务所出具的华夏松德评Ⅲ字（2006）47 号资产评估报告书和天津中联有限责任会计师事务所出具的中联评报字【2006】第 0068 号资产评估报告书
- 10、北京观韬律师事务所出具的《法律意见书》
- 11、天保控股出具的《避免同业竞争承诺函》
- 12、天保控股出具的《规范关联交易承诺函》
- 13、天保控股关于独立性的承诺函
- 14、天保控股、天水股份以及相关中介机构关于本次重大资产置换过程中买卖天水股份股票的自查报告
- 15、天水股份、天保控股和建材集团签署的《资产交割协议》
- 16、国务院国有资产监督管理委员会《关于天津水泥股份有限公司国有股划转及转让有关问题的批复》（国资产权[2007]55 号）
- 17、其他备查文件

备查文件查阅地点：

天津水泥股份有限公司董事会办公室

地址：天津市和平区贵州路 4 号

电话：022-23046662

传真：022-23046081

联系人：王鸿林

天津水泥股份有限公司董事会

2007 年 5 月 10 日