

四川中汇医药（集团）股份有限公司

重大资产出售及向特定对象非公开发行股份

购买资产暨关联交易报告书摘要

上市公司名称：四川中汇医药（集团）股份有限公司
上市地点：深圳证券交易所
股票简称：中汇医药
股票代码：000809

交易对方名称：	四川怡和企业（集团） 有限责任公司	交易对方名称：	北京京润蓝筹投资 有限公司
住所及通信地址：	成都高新区高朋大道 3号东方希望科研楼	住所及通信地址：	北京市朝阳区劲松三 区甲302号1805室
交易对方名称：	铁岭财政资产经营 有限公司	交易对方名称：	罗德安
住所及通信地址：	铁岭市新城金沙江39 号4层	住所及通信地址：	北京市西城区爱民街 2号
交易对方名称：	北京三助嘉禾投资 顾问有限公司	交易对方名称：	付驹
住所及通信地址：	北京市宣武区马连道路 6号院6号楼	住所及通信地址：	北京市朝阳区山水文 园

独立财务顾问

 **信达证券股份有限公司**
CINDA SECURITIES CO., LTD
签署日期：二〇一一年九月

声 明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证报告书中的财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产出售及发行股份购买资产所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。

本报告书是公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

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

投资者如有任何疑问，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。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	4
重大事项提示	7
第一节 本次交易概述	13
一、本次交易的背景和目的	13
二、本次交易具体方案	14
三、本次交易的交易对方和交易标的名称	15
四、本次交易的决策过程	16
五、本次交易定价及溢价情况	20
六、本次交易构成关联交易	21
七、本次交易构成重大资产重组	21
八、董事会及股东大会表决情况	22
九、本次交易中保护非关联股东利益的措施	28
第二节 上市公司基本情况	30
一、中汇医药基本情况	30
二、中汇医药历史沿革	30
三、中汇医药最近三年控股权变动情况	31
四、公司最近三年的重大资产重组情况	35
五、公司最近三年主营业务发展情况	35
六、公司主要财务数据	38
第三节 本次交易对方情况	40
一、本次拟出售资产的交易对方	40
二、本次拟非公开发行股份的交易对方	46
三、交易对方向公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况	69
四、交易对方与上市公司之间是否存在关联关系及其情况说明	69
五、交易对方及其主要管理人员最近五年受过处罚、诉讼及仲裁情况	70
第四节 本次交易标的情况	71
一、拟出售资产情况	71
二、拟购买资产情况	71
三、交易标的资产评估情况	84
四、交易标的涉及的债权债务转移情况	99
五、其他需要说明的事项	99
第五节 拟购买资产的业务与技术情况	100
一、主要业务概况	100
二、主要业务流程图	101
三、主要经营模式	102
四、主要业务经营情况	106
五、铁岭新城土地一级开发项目概况	108
六、项目报批事项	112
七、项目开发进程	117
八、项目前景分析	119
九、项目相关环保批复	131
十、主要业务的质量控制情况	132
十一、铁岭财京主要业务所处的阶段	132
十二、拟购买资产的固定资产、无形资产和特许经营权的具体情况	133
第六节 本次发行股份情况	135
一、本次发行股份概况	135
二、发行股份前后主要财务数据及其他重要经济指标对比	137

三、发行股份前后股权结构对比.....	138
第七节 财务会计信息.....	139
一、本次拟出售资产财务会计信息.....	139
二、本次拟购买资产财务会计信息.....	145
三、本次交易完成后上市公司备考财务会计信息.....	145
四、拟购买资产盈利预测主要数据.....	148
五、上市公司盈利预测主要数据.....	152

释 义

在本报告书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

中汇医药、本公司、上市公司、公司	指	四川中汇医药（集团）股份有限公司
董事会	指	四川中汇医药（集团）股份有限公司董事会
成都中汇	指	成都中汇制药有限责任公司
铁岭经营公司	指	铁岭财政资产经营有限公司
京润蓝筹	指	北京京润蓝筹投资有限公司
三助嘉禾	指	北京三助嘉禾投资顾问有限公司
重组方	指	铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹和三助嘉禾
怡和集团	指	四川怡和企业（集团）有限责任公司
交易对方	指	重组方及怡和集团
迈特医药	指	成都迈特医药产业投资有限公司
亚泰药业	指	四川亚泰药业有限责任公司
担保方	指	迈特医药以及封玮先生
行政事业中心	指	铁岭市行政事业资产管理中心
铁岭公投公司	指	铁岭公共资产投资运营有限公司
农业示范园	指	铁岭时代农业示范园
第一纺织	指	四川第一纺织股份有限公司
市政府	指	辽宁省铁岭市人民政府
铁岭新城	指	铁岭市新城区
铁岭财京	指	铁岭财京投资有限公司
公用事业公司	指	铁岭财京公用事业有限公司
九通一平	指	九通指道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视；一平指土地填高平整
《土地一级开发合作协议》	指	《铁岭市人民政府及铁岭市土地储备中心与铁岭财京投资有限公司土地一级开发合作协议书》
拟出售资产	指	中汇医药拥有的全部资产和负债
拟购买资产	指	重组方拥有的铁岭财京 100%股权
本次发行	指	中汇医药向特定对象非公开发行股份购买资产
本次交易、本次重大	指	本次重大资产出售及发行股份购买资产的事项

资产重组		
重组报告书/本报告书	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》
信达证券	指	信达证券股份有限公司
中伦	指	北京市中伦律师事务所
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
六合正旭	指	北京六合正旭资产评估有限责任公司。2010年11月29日，公司名称变更为北京国融兴华资产评估有限责任公司
国融兴华	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
中磊	指	中磊会计师事务所有限责任公司
华信	指	四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司
评估基准日	指	2009年5月31日
定价基准日	指	公司审议本次重大重组事项的首次董事会决议公告日
《拟出售资产评估报告》	指	中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字【2009】第227号《资产评估报告书》
《拟购买资产评估报告》	指	六合正旭资产评估有限责任公司对拟购买资产出具的六合正旭评报字【2009】041号《资产评估报告书》
《拟出售资产补充评估报告》	指	中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字【2010】第3060号《资产评估报告书》
《拟购买资产补充评估报告》	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司对拟购买资产出具的国荣兴华评报字【2011】第106号《资产评估报告书》
《资产出售协议书》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司资产出售协议书》
《发行股份购买资产协议书》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产协议书》
《盈利预测补偿协议书》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书》
《盈利预测补偿协议书之补充协议》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议》
《盈利预测补偿协议书之补充协议二》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议二》
《盈利预测补偿协议书之补充协议三》	指	《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议三》

《股份补偿相关问题的协议书》	指	重组方签署的《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之股份补偿相关问题的协议书》
《法律意见书》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》
《补充法律意见书之一》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书之一》
《补充法律意见书之二》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书之二》
《补充法律意见书之三》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书之三》
《补充法律意见书之四》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书之四》
《补充法律意见书之五》	指	北京市中伦律师事务所出具的《关于四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书之五》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2005年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2005年修订）
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国有资产监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

1、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》、《上市公司证券发行管理办法》等有关法规、规定编制《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》及摘要，供投资者参考。

2、经本公司第七届董事会第三次会议、第六次会议、第十三次会议、第十四次会议审议，本公司已与资产购买方怡和集团、重组方铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安先生、付驹先生和三助嘉禾以及担保方迈特医药和封玮先生就本次交易的相关事项进行商谈，并与相关交易对方订立了附生效条件的协议，包括：

（1）资产出售协议

公司将全部资产和负债出售给怡和集团，拟出售的全部资产和负债以评估基准日的评估结果 147,366,345.89 元为基础，作价 1.48 亿元，怡和集团以现金一次性支付。

（2）发行股份购买资产协议

公司拟向重组方非公开发行股份以购买其持有的铁岭财京 100%股权，该股权以评估基准日的评估结果 257,829 万元（已经铁岭市财政局备案）为基础，作价 25.78 亿元。此次非公开发行股份价格为 10.23 元/股，（不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价），新增股份数量为 252,003,908 股。

（3）盈利预测补偿协议书

铁岭经营公司保证铁岭财京盈利预测数的实现，并承诺在中汇医药发行股份购买资产完成后对铁岭财京实际净利润数不足预测净利润数时承担补偿责任。根据《铁岭财京盈利预测审核报告》，铁岭财京在 2009 年度、2010 年度的预测净利润分别为 320,841,319.40 元和 449,310,319.21 元；同时铁岭经营公司承诺，拟注入资产铁岭财京 2010 年度和 2011 年度两年净利润之和不少于 1,078,026,833.18 元。若铁岭财京经审计的 2009 年度至 2011 年度实际实现的净利润未达到预测净利润数，则中汇医药应在 2009 年至 2011 年的年度报告披露后的 10 日内，以书面方式通知铁岭经营公司进行补偿。

(4) 盈利预测补偿协议书之补充协议

若在保证期限内铁岭财京经审计的净利润低于《盈利预测补偿协议书》中约定的预测净利润，则上市公司应在其年度报告披露后的 30 日内召开董事会会议，按照《盈利预测补偿协议书之补充协议》中约定的标准确定铁岭经营公司当年需补偿的股份数量，并将该等数量股份划转至上市公司董事会设立的专门账户进行锁定。上市公司将在补偿期限届满后，回购锁定的所有股票，或由铁岭经营公司将应回购股份赠送给上市公司除重组方以外的其他股东。

(5) 盈利预测补偿协议书之补充协议二

为了进一步维护中汇医药及其他股东的合法权益，2011 年 5 月 26 日，铁岭经营公司与中汇医药签署《盈利预测补偿协议书之补充协议二》，进一步承诺铁岭财京 2012 年、2013 年实现的净利润不低于 67,792.80 万元、73,935.47 万元，如果 2012 年、2013 年铁岭财京实际实现的净利润小于上述承诺净利润，则铁岭经营公司按照《盈利预测补偿协议书之补充协议二》约定的补偿方式和补偿数量履行补偿义务。

2011 年 6 月 10 日，为了进一步明确铁岭经营公司对铁岭财京公司盈利预测的保证责任，铁岭经营公司承诺：铁岭财京 2011 年度、2012 年度和 2013 年度净利润分别不低于 63,144.66 万元、67,792.80 万元、73,935.47 万元。若铁岭财京实际实现的净利润小于以上预测净利润数，铁岭经营公司将依据《盈利预测补偿协议书》、《盈利预测补偿协议书之补充协议》、《盈利预测补偿协议书之补充协议二》的约定进行补偿。

(6) 盈利预测补偿协议书之补充协议三

为了进一步保障中汇医药及中小股东利益，2011 年 7 月 15 日，铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安先生、付驹先生、三助嘉禾与中汇医药签署《盈利预测补偿协议书之补充协议三》，各方同意，《盈利预测补偿协议书》、《盈利预测补偿协议书之补充协议》、《盈利预测补偿协议书之补充协议二》中规定的铁岭财政资产经营有限公司所有义务由重组方按照其持有的铁岭财京股权比例同比例共同承担；并约定了股份补偿数量和补偿计算公式。

为了进一步维护中汇医药及其他股东的合法权益，确保上述盈利预测补偿协

议的履行，2011年8月3日，重组方就相关股份补偿问题签署了《股份补偿相关问题的协议书》，约定除铁岭经营外的其他重组方持有的中汇医药股份在禁售期后对外转让而导致其履行补偿义务股份数量不足时，由铁岭经营以其持有的中汇医药股份代为履行补偿义务，其他重组方以现金方式向铁岭经营公司进行补偿。

3、铁岭经营公司承诺通过本次非公开发行所获得的股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易或转让；京润蓝筹、罗德安、付驹以及三助嘉禾承诺通过本次非公开发行所获得的股份自股权登记完成之日起12个月内不上市交易或转让。

4、上市公司及各交易对方已经按照《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第一条的要求出具《承诺函》，保证其所提供信息的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担法律责任。

5、本次交易中上市公司向其第一大股东迈特医药的控股股东怡和集团出售全部资产与负债。本次重大资产重组包括重大资产出售与非公开发行股份购买资产两项内容，该两项内容互为生效条件，同步实施，任何一项内容未获得有权政府部门或监管机构批准，则另一项不予实施，因此本次重大资产重组构成关联交易。

6、本次交易完成后铁岭经营公司将成为公司的控股股东，公司主营业务将从中药材及中成药加工业变更为土地一级开发与市政基础设施建设和运营，公司主营业务将发生重大变更，公司能否迅速适应新变化并立足于该行业存在一定的不确定性。

7、本次交易构成重大资产重组，需取得以下相关批准或核准后方可实施：
（一）中国证监会对本次重大资产重组的核准；
（二）中国证监会豁免铁岭经营公司因本次交易而触发的对中汇医药的全面要约收购义务。中汇医药已于2011年9月14日收到中国证监会《关于核准四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1435号）文件。该批复自核准之日起12个月内有效。同日，铁岭财政资产经营有限公司收到中国证监会《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公

告四川中汇医药(集团)股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可【2011】1436号)文件。

8、本次拟购买的资产为铁岭财京 100%股权,铁岭财京主营业务之一是土地一级开发业务。目前,我国对土地一级开发主要通过行政规章、地方性法规以及相关规范性文件予以规范,具有一定的不确定性,因此存在着一定的政策风险。若日后国家出台相关法律对土地一级开发行业或其下游房地产行业进行进一步规范,特别是对土地收益分成模式和征地指标等事项进行详细规范或者修改相关的行政规章、地方性法规或相关规范性文件,则有可能会给本公司的业务和相关收益产生影响。

9、尽管铁岭市国土资源局为支持铁岭新城的建设和发展,已于 2009 年 6 月 18 日出具函件,表明其对铁岭新城的项目将保证土地开发出让计划的落实;铁岭市人民政府承诺在铁岭市取得的土地指标范围内优先满足铁岭新城需要取得的相关土地指标;此外,根据铁岭市历年取得的相应的土地指标,铁岭市政府进一步声明并承诺确保铁岭新城可以按时取得相应的土地指标以满足其建设和销售计划;如果铁岭市政府不能取得相应的土地指标,给铁岭财京造成任何损失的,铁岭市人民政府承担相应的赔偿责任。

然而,铁岭新城土地一级开发所需的建设用地指标能否全部顺利获批以及获批时间将取决于新城区开发进度以及市场活跃程度,仍存在一定的不确定性。

10、在土地一级开发业务方面,虽然铁岭财京所从事的土地一级开发与房地产业分属于两个不同的行业,但是房地产行业繁荣与否也会对公司的业绩产生一定的影响。铁岭新城的土地开发后若遭遇房地产行业周期性不景气或者招商引资不能及时到位,则会影响新城区整体房屋租售情况,进而引起土地储备中心土地出让价格波动,从而影响公司的营业收入和营业利润。此外,铁岭新城的整体开发和土地销售将于 2017 年完结,铁岭财京在 2017 年之后的业务发展情况和收入来源存在不确定性。此外,铁岭财京子公司公用事业公司下属净水厂的特许经营权为 30 年,其后将无偿交给政府。

11、由于铁岭财京的市政基础设施建设及运营业务尚处于起步阶段,本次交易完成后,铁岭新城土地一级开发业务将成为中汇医药的主要收入来源。

根据《土地储备管理办法》等法律法规的规定，铁岭市土地储备中心是统一承担铁岭市土地储备工作的事业单位。铁岭新城的土地一级开发模式是铁岭财京对铁岭新城的土地进行开发使其达到可供出让条件后交由土地储备中心在合作开发协议约定的期限内支付土地整理款项。因此，本次交易完成后，影响中汇医药土地一级开发业务收入稳定性的重要因素之一是铁岭市土地储备中心能否按照合作合同约定及时向铁岭财京支付土地整理款项。各方自合作开发协议签署至今，合作较为顺利，市政府和市土地储备中心的公信力较强、履约情况良好。

12、根据中磊出具的中磊审字【2010】第 1001 号《铁岭财京 2009 年度审计报告》及中磊审字【2011】第 1075 号《铁岭财京 2010 年审计报告》，铁岭财京 2009 年、2010 年分别实现净利润 327,324,093.69 元、463,157,801.25 元，超过了中磊专审字【2009】第 1069 号《铁岭财京盈利预测审核报告》中净利润的预测数据。

13、本次拟购买资产铁岭财京的土地一级开发业务在前期开发建设阶段，投入资金较大，因此负债率目前偏高，产生相应的债务风险。为应对此风险，铁岭财京将在即将来临的土地销售密集期加紧回笼资金。随着新城区内达到可供出让条件的土地逐步增多，预计公司的资产负债率将大幅度降低。

14、中汇医药为控股公司，本身无经营业务，中企华对中汇医药除长期股权投资以外的资产与相关负债仅采用资产基础法进行评估；对中汇医药的长期股权投资—成都中汇采用资产基础法和收益法进行评估，但以资产基础法的评估结果为参考确定最终评估值。

国融兴华（原名六合正旭）对拟购买资产铁岭财京整体采用资产基础法进行评估，但对其拥有的主要流动资产铁岭新城 22 平方公里的土地一级开发项目采用现金流量折现法和成本逼近法进行评估，并选择现金流量折现法的评估结果作为最终的评估值。在现金流折现法中，国融兴华根据铁岭新城控制性详细规划、未来土地销售计划以及新城未来土地的价格趋势确定未来收入及现金流；根据无风险收益率、市场风险溢价以及风险系数确定现金流量折现率为 13.44%。根据《拟购买资产评估报告》，铁岭财京的最终评估值为 257,829 万元，并经铁岭市财政局备案。上述评估报告自评估基准日之日起一年内有效。为此，国融兴华以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对拟购买资产进行了补充评估。根据国融兴

华出具的国融兴华评报字【2011】第 106 号《资产评估报告书》，拟购买资产的评估价值为 298,395.08 万元。该评估值较作为本次交易定价依据的六合正旭评报字【2009】第 041 号《资产评估报告》之评估值 257,829.45 万元增加了 40,565.63 万元，本次补充评估不影响交易作价。本次评估报告已经铁岭市财政局备案。

15、2010 年 9 月 15 日，中汇医药 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》。2011 年 9 月 7 日，中汇医药第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》，《关于公司股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事项的决议有效期延长一年的议案》，《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》。中汇医药董事会决定于 2011 年 9 月 23 日召开公司 2011 年第一次临时股东大会审议上述议案。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

中汇医药是注册于四川省成都市的上市公司，其主要从事医药行业中的中药材及中成药加工业。近年来，受到中药材原料不断上涨、人工费用大幅提高等因素的影响，公司生产成本不断攀升。同时公司产品销售单一，过于集中在处方用药而 OTC 产品较少，导致产品利润率逐年下降。2008 年在 43 个中药行业可比公司中，中汇医药生产规模小，其 2008 年营业收入为 1.25 亿元，仅居 39 位，总资产也排名靠后。公司 2008 年年度财务报告显示，公司营业利润 307.4 万元，比 2007 年同期下降 56.60%；归属于上市公司股东的净利润为 331.02 万元，比 2007 年同期下降 43.91%。2010 年中汇医药营业收入 1.49 亿元，在 54 个中药行业可比公司中，营业收入排名 50 位，比 2008 年下降 11 名次，营业利润仅 77 万元，盈利增长缓慢。

尽管公司为走出经营困境采取各种积极举措，包括投入资金开发新产品和购买仿制品种，但市场局面仍难以打开，新品种大部分仍处于亏本销售状态，不仅没有给公司带来利润增长点，反而摊薄了老品种的利润。2011 年第一季度财务报告显示，公司归属于上市公司股东的净利润为-119.86 万元，比去年同期增加亏损 56.39%。面对生产成本上升、销售价格下降、市场难以拓展等多重压力，公司盈利能力的下降趋势难以逆转，公司的经营压力非常大，经营风险较高，公司的可持续发展能力也非常薄弱。因此，在目前的情况下仅凭公司自身力量难以摆脱经营困境，公司需要引进实力强大的重组方进行业务重组，彻底改变上市公司经营面貌，重塑核心竞争力。

铁岭经营公司系铁岭市财政局全额出资设立的有限责任公司，主要负责由铁岭市财政和国有资产部门管理的国有资产经营工作。铁岭经营公司控股的铁岭财京系辽宁省铁岭市铁岭新城唯一的城市综合运营商，受铁岭市政府委托和授权具体负责铁岭市新城区（目前面积 22 平方公里）土地一级开发以及市政基础设施的建设、运营工作。

铁岭经营公司拟借本次重大资产重组向上市公司注入其持有的铁岭财京优

质股权，提升铁岭财京作为城市运营商的核心竞争力、资本运作及融资能力，加速铁岭市的城市化进程，实现股东价值的最大化。本次交易完成后，上市公司将由规模较小、产品单一的中药制造商转型为盈利稳定、风险较小、增长潜力较大的城市综合运营商。同时，上市公司将充分发挥“政府资源和市场化机制相结合”这一运营模式的优点，在土地一级开发与市政基础设施建设及运营方面显现出的强大的发展后劲，并进一步使其核心竞争力和持续发展能力产生质的飞跃。

（二）本次交易的目的

- 1、通过整体出售原有资产和负债，减轻上市公司负担，彻底扭转上市公司现有业务竞争力低下，资产盈利能力不高的缺陷；
- 2、将优质资产注入上市公司以提高公司资产质量和可持续发展能力；
- 3、形成以收益稳定、风险较小的土地一级开发与市政基础设施建设及运营为主的业务，提升上市公司的核心竞争力；
- 4、保护投资者利益，通过增强业绩表现来提升公司形象。

（三）本次交易的原则

- 1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
- 2、遵守“公开、公平、公正”以及“诚实信用、协商一致”的原则；
- 3、维护公司全体股东的合法权益，特别是中小股东利益；
- 4、平等协商、自愿选择的原则；
- 5、有利于公司的长期健康发展，提升上市公司的经营业绩和持续发展能力以及提高公司抗风险能力。

二、本次交易具体方案

（一）交易方案

本次交易包括整体出售全部资产和负债以及向特定对象非公开发行股份购买资产两部分内容：

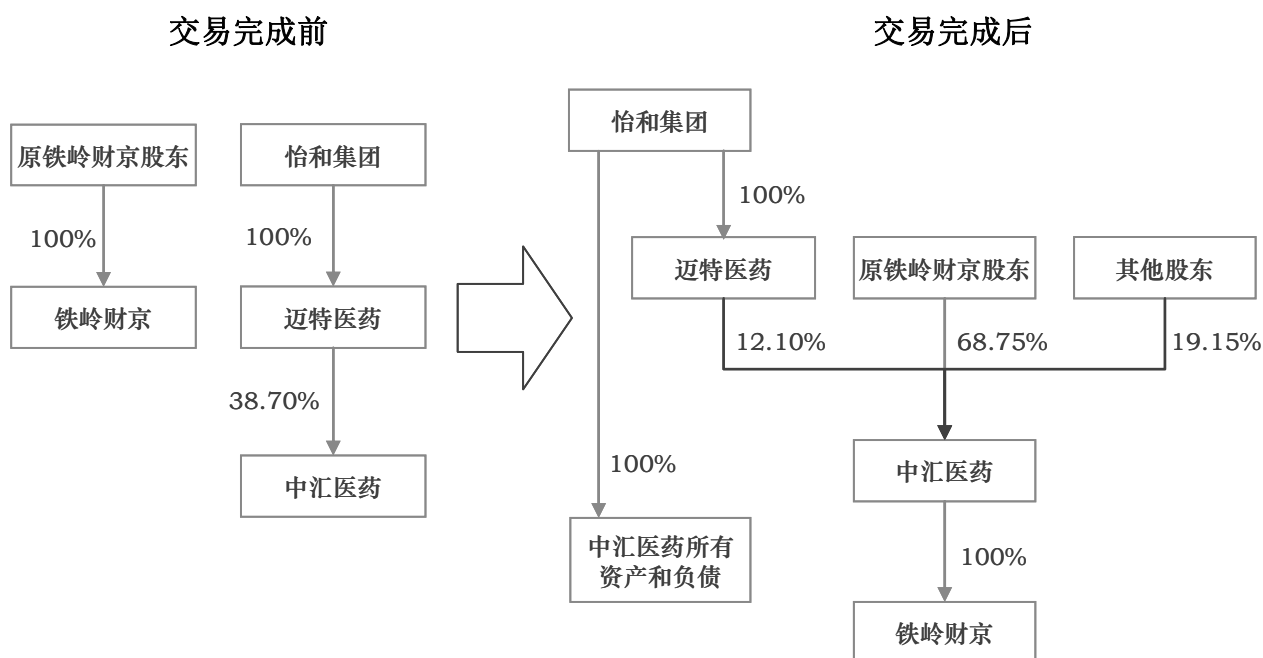
- 1、整体资产出售

中汇医药向其第一大股东迈特医药的控股股东怡和集团出售其全部资产和负债,该资产和负债的评估值为 147,366,345.89 元,经交易各方协商,定价为 1.48 亿元,怡和集团以现金一次性支付对价。

2、向特定对象非公开发行股份购买资产

中汇医药向铁岭经营公司、京润蓝筹、三助嘉禾、罗德安先生以及付驹先生非公开发行股份购买其持有的铁岭财京 100%股权,该股权评估值为 257,829 万元,经交易各方协商,定价为 25.78 亿元。

(二) 交易方案示意图



三、本次交易的交易对方和交易标的名称

(一) 交易对方名称

交易类型	交易对方名称
资产出售交易	四川怡和企业(集团)有限责任公司
发行股份购买资产交易	铁岭财政资产经营有限公司
	北京京润蓝筹投资有限公司
	北京三助嘉禾投资顾问有限公司

	罗德安
	付驹

（二）交易标的名称

拟出售资产	拟购买资产
中汇医药全部的资产和负债	铁岭财京 100%的股权

本次交易标的的具体情况请详见本报告书“第四节 本次交易标的情况”部分

四、本次交易的决策过程

（一）中汇医药的决策过程

1、2009年6月8日，中汇医药因重大资产重组事项停牌；

2、2009年7月3日，中汇医药独立董事发表了独立董事意见，同意本公司董事会就本次重大资产重组事项的相关安排，同意待本次重大资产重组的相关审计、评估和盈利预测审核工作完成后，再次召开董事会会议审议并提交股东大会审议。

3、2009年7月3日，中汇医药董事会第七届第二次会议审议通过《重大资产重组预案》及其他相关议案；

4、2009年7月3日，中汇医药与怡和集团及重组方签署附条件生效的《重组框架协议》；

5、2009年7月8日，公司股票复牌；

6、2009年7月20日，中汇医药职工大会通过决议，同意本次交易所涉及的职工安置方案；

7、2009年7月20日，中汇医药独立董事发表了独立董事意见，认为本次重大资产重组符合国家有关法律、法规和政策的规定，所涉及的评估机构具有独立性、评估假设合理、评估定价公允，符合上市公司和全体股东的利益；并且同意本次董事会就本次重大资产重组事项的相关安排。

8、2009年7月20日，中汇医药第七届第三次董事会审议通过本次交易的相关议案；

9、2009年7月20日，中汇医药第七届第二次监事会审议通过本次重大资产重组交易的相关议案并发表监事会意见；

10、2009年7月20日，中汇医药与与怡和集团及重组方签署《资产出售协议》、《发行股份购买资产协议》和《盈利预测补偿协议》；

11、2009年9月15日，本次重大资产重组交易获得本公司股东大会审议通过；

12、2010年1月4日，中汇医药与铁岭经营公司签署《盈利预测补偿协议书之补充协议》；

13、2010年8月6日，中汇医药第七届第九次董事会审议通过了公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案；

14、2010年9月15日，2010年第一次临时股东大会决议通过了将本次重大资产重组方案决议有效期延期一年的议案；

15、2011年5月26日，中汇医药第七届董事会第十三次会议审议通过了《盈利预测补偿协议书之补充协议二》；

16、2011年7月1日，本次重大资产重组方案经中国证监会上市公司并购重组审核委员会2011年第20次工作会议审核，获得有条件通过；

17、2011年7月15日，中汇医药第七届董事会第十四次会议审议通过了《盈利预测补偿协议书之补充协议三》；

18、2011年9月7日，中汇医药第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》，《关于公司股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事项的决议有效期延长一年的议案》，《关于召开2011年第一次临时股东大会的议案》。中汇医药董事会决定于2011年9月23日召开公司2011年第一次临时股东大会审议上述议案；

19、中汇医药已于2011年9月14日收到中国证监会《关于核准四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股

份购买资产的批复》（证监许可【2011】1435号）文件。该批复自核准之日起12个月内有效。同日，铁岭财政资产经营有限公司收到中国证监会《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公告四川中汇医药（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2011】1436号）文件。

（二）本次发行股份购买资产交易对方的决策过程

1、2009年7月1日，铁岭经营公司取得铁岭市财政局关于本次交易的原则性批复；

2、2009年7月1日，铁岭经营公司取得其唯一的股东行政事业中心关于本次交易的原则性批复；

3、2009年7月1日，铁岭经营公司董事会会议作出决议，同意铁岭经营公司参与本次交易；

4、2009年7月1日，京润蓝筹召开董事会并作出决议，同意京润蓝筹参与本次交易；

5、2009年7月1日，京润蓝筹召开股东会并作出决议，同意京润蓝筹参与本次交易，并授权公司董事长决定并签署相关协议；

6、2009年7月1日，三助嘉禾召开董事会会议并作出决议，同意三助嘉禾参与本次交易；

7、2009年7月1日，三助嘉禾召开股东会会议并作出决议，同意三助嘉禾参与本次交易并授权公司董事长决定并签署相关协议；

8、2009年7月15日，铁岭经营公司董事会会议作出决议，同意本次重大资产重组交易；

9、2009年7月15日，行政事业中心批准了本次交易；

10、2009年7月15日，铁岭市财政局批准了本次交易；

11、2009年7月15日，铁岭市财政局办理了六合正旭评报字[2009]041号《资产评估报告书》的备案手续。

12、2009年7月15日，京润蓝筹董事会会议作出决议，同意本次重大资产

重组交易；

13、2009年7月15日，京润蓝筹股东会会议作出决议，同意本次重大资产重组交易；

14、2009年7月15日，三助嘉禾董事会会议作出决议，同意本次重大资产重组交易；

15、2009年7月15日，三助嘉禾股东会会议作出决议，同意本次重大资产重组交易；

16、2009年9月8日，本次重大资产重组交易获得辽宁省国资委的批准；

17、2010年1月4日，铁岭经营公司与中汇医药签署《盈利预测补偿协议书之补充协议》；

18、2011年4月28日，铁岭市财政局办理了国融兴华评报字【2011】106号《资产评估报告书》的备案手续；

19、2011年5月26日，铁岭经营公司与中汇医药签署《盈利预测补偿协议书之补充协议二》；

20、2011年7月14日，铁岭经营公司董事会、其唯一股东铁岭行政中心审议通过并授权公司董事长签署《盈利预测补偿协议书之补充协议三》；

21、2011年7月15日，京润蓝筹公司董事会、股东会审议通过并授权公司董事长签署《盈利预测补偿协议书之补充协议三》；

22、2011年7月15日，三助嘉禾公司董事会、股东会审议通过并授权公司董事长签署《盈利预测补偿协议书之补充协议三》。

(三) 本次重大资产出售的交易对方已取得的授权和批准

1、2009年7月1日，怡和集团董事会、股东会通过决议，同意怡和集团参与本次交易；

2、2009年7月15日，怡和集团董事会、股东会通过决议，批准了本次交易；

3、2009年7月15日，迈特医药董事会通过决议，同意迈特医药作为担保

方承担连带保证责任并提供 400 万股中汇医药股份质押，同意并授权公司董事长签署《资产出售协议》；

4、2009 年 7 月 15 日，迈特医药的股东怡和集团作出股东决定，同意了本次重大资产重组交易。

五、本次交易定价及溢价情况

根据本公司与交易对方以及担保方签订的《资产出售协议书》、《发行股份购买资产协议书》和《盈利预测补偿协议书》，本次重大资产重组中拟出售资产的定价以经具有证券业务资格的资产评估机构以2009年5月31日为基准日的评估价值为基础，并经交易各方协商确定；拟通过向特定对象非公开发行股份方式购买资产的定价以具有证券业务资格的资产评估机构以2009年5月31日为基准日的并经铁岭市财政局备案的评估值为依据，并经各交易方协商确定。标的资产交易定价情况如下表所示：

拟出售资产	账面值（万元）	本次交易定价（万元）	溢价率
中汇医药全部资产及负债	9,514.25	14,800	55.56%
拟购买资产	账面值（万元）	本次交易定价（万元）	溢价率
铁岭财京100% 股权	55,577.78	257,800	363.85%

（一）拟出售资产定价及溢价情况

根据中企华出具的《拟出售资产评估报告》，截止评估基准日2009年05月31日，经资产基础法和收益法评估，中汇医药的净资产账面值为9,514.25万元，评估值为14,736.63万元，交易定价为1.48亿元，交易定价相对于账面值的增值率为55.56%。具体评估值详见本报告书“第四节 三、资产评估情况”。

（二）拟购买资产定价及溢价情况

根据六合正旭出具的《拟购买资产评估报告》，截止评估基准日2009年05月31日，经资产基础法评估，铁岭财京的净资产账面值55,577.78万元，评估值为257,829万元，交易定价为25.78亿元，交易定价相对于账面值的增值率为363.85%。具体评估值详见本报告书“第四节 三、资产评估情况”。

本次发行的发行价格为10.23元/股，不低于定价基准日前20个交易日交易均价。本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对上述

发行底价进行除权除息处理。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + A \times K) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + A \times K) / (1 + K + N)$$

六、本次交易构成关联交易

由于怡和集团持有中汇医药控股股东迈特医药100%的股权，因此怡和集团为中汇医药的关联方，而本次重大资产重组包括重大资产出售和发行股份购买资产两项内容，该两项内容互为生效条件，同步实施，任何一项内容未获得有权政府部门或监管机构批准，则另一项不予实施，因此本次重大资产重组构成关联交易。

七、本次交易构成重大资产重组

根据中国证监会《重组办法》（证监会第53号令）第十一条规定，本次交易相关指标计算如下：

本次交易拟出售资产截止2009年5月31日经审计的资产总额为216,883,414.19元，上市公司截至2008年12月31日经审计合并财务会计报告的总资产为242,550,952.98元，两者的比值为89.42%。

本次交易拟购买的铁岭财京截至2009年5月31日经审计的资产总额为1,956,006,636.62元，本次交易拟购买资产的交易定价为2,578,000,000元，高于资产总额，因此相关指标应按照交易定价计算。上市公司最近一个会计年度末（截至2008年12月31日）经审计合并财务会计报告的资产总额为242,550,952.98元，两者的比值为1062.87%。

本次交易中，中汇医药出售全部经营性资产，同时购买其他资产，出售资产的总额和购买资产的总额占最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期

未资产总额的比例均超过70%，本次交易构成重大资产重组。此外，本次交易还涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组办法》第二十七条规定，本次交易须提交中国证监会并购重组委审核。

八、董事会及股东大会表决情况

（一）第七届董事会第二次会议表决情况

2009年6月29日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第二次会议的通知。本次会议于2009年7月3日在公司办公大楼三楼会议室召开。会议应到董事9人，实到董事9人，公司监事和全体高级管理人员列席了会议，会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过了以下决议：

1、审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行股份购买资产条件的议案》；

2、审议通过《关于公司本次重大资产重组有关问题的议案》；

该议案涉及关联交易事项，独立董事已经事前认可，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

3、审议通过《公司董事会关于按照中国证监会<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>的第四条要求对有关事项判断的专项说明》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

4、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产重组框架协议>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

5、审议通过《关于提请股东大会批准铁岭财政资产经营有限公司免于发出要约的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名

非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

6、审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易预案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

7、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事项的议案》。

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

（二）第七届董事会第三次会议表决情况

2009年7月16日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第三次会议的通知。本次会议于2009年7月20日在公司会议室召开。会议应到董事9人，实到董事9人。公司监事会成员和公司部分高级管理人员列席了本次会议。会议通知、召开、表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，会议合法有效。会议审议并通过了如下议案：

1、审议通过《关于公司符合重大资产重组及向特定对象非公开发行股份购买资产条件的议案》；

2、逐项审议通过《关于公司本次重大资产重组的整体方案的议案》；

该议案涉及关联交易事项，独立董事已经事前认可，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

3、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司资产出售协议书>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了逐项表决并通过。

4、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产协议书>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名

非关联董事对此议案进行逐项表决并通过。

5、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行逐项表决并通过。

6、审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行逐项表决并通过。

7、审议通过《关于对本次重大资产重组涉及资产评估相关问题发表意见的议案》；

本次交易选聘的资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结果公允地反映了交易标的的价值。

8、审议通过《关于批准本次交易涉及的有关财务报告的议案》；

经本次会议审议，董事会批准了根据上市公司重大资产重组管理相关法规和规范性文件的要求并编制了备考财务报表以及盈利预测报告，供本次交易信息披露和向监管部门申报之用。

9、逐项审议通过了《公司董事会关于按照中国证监会<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>的第四条要求对有关事项判断的专项说明》；

经本次会议审议，董事会认为本次重大资产重组有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

10、审议通过《关于提请股东大会批准铁岭财政资产经营有限公司免于发出要约的议案》；

根据公司本次发行股份购买资产的方案，铁岭经营公司因认购中汇医药本次非公开发行股份将触发要约收购义务，根据《上市公司收购管理办法》的有关规定，铁岭经营公司拟向中国证监会申请豁免要约收购义务并书面承诺其本次以资

产认购而取得的公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让。为此，董事会同意并提请股东大会批准铁岭经营公司免于发出要约。

11、逐项审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事项的议案》；

此项授权自股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

12、审议通过《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。

董事会决定召集公司 2009 年第一次临时股东大会审议本次董事会审议通过的有关本次重大资产重组应提交股东大会表决的事项。

（三）第七届董事会第六次会议表决情况

2010年1月4日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第六次会议的通知。本次会议于2010年1月14日在公司办公大楼三楼会议室召开。会议应到董事9人，实到董事8人。独立董事张景文先生因公出差未能出席会议委托独立董事辜明安先生代为行使表决权。公司部分监事和高级管理人员列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议审议通过了以下决议：

1、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行表决并通过。

2、审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司董事会对于铁岭财京投资有限公司的持续经营和盈利能力的专项说明》

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行逐项表决并通过。

公司董事会审议后认为铁岭财京公司具备持续经营和盈利能力，因此董事会审议并同意出具《四川中汇医药（集团）股份有限公司董事会对于铁岭财京投资有限公司的持续经营和盈利能力的专项说明》。

（四）2009 年第一次临时股东大会表决情况

2009年8月29日，中汇医药董事会发出关于召开公司2009年第一次临时股东大会的通知。本次会议于2009年9月15日召开，采取现场投票与网络投票相结合的方式。截止2009年9月9日下午3:00交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权出席本次临时股东大会。公司董事、监事和部分高级管理人员列席了本次会议。会议通知、召开、表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，会议合法有效。会议审议并通过了如下议案：

1、审议通过《关于公司符合重大资产重组及向特定对象非公开发行股份购买资产条件的议案》；

2、审议通过《关于公司本次重大资产重组具体方案的议案》；

3、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司资产出售协议书>的议案》；

4、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产协议书>的议案》；

5、审议通过《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书>的议案》；

6、审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》；

7、审议通过《关于批准本次交易涉及的有关财务报告的议案》；

8、审议通过《关于提请股东大会批准铁岭财政资产经营有限公司免于发出要约的议案》；

9、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事项的议案》。

以上所有议案均得到出席股东大会并参与该项议案表决的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上同意，对上述第2-9项议案关联股东成都迈特医药产业投资有限公司回避表决。

（五）第七届董事会第九次会议表决情况

2010年8月6日，四川中汇医药（集团）股份有限公司董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第九次会议的通知。本次会议于2010年8月16日在公司办公大楼三楼会议室召开。应到董事9人，实到董事6人，董事长封玮先生因公出差未能出席会议委托副董事长张沛先生主持会议并代为行使表决权，独立董事张景文先生、毛洪涛先生因公出差未能出席会议委托独立董事辜明安先生代为行使表决权。会议通知、召开、表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，会议合法有效。会议审议并通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》。

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行逐项表决并通过。

（六）2010年第一次临时股东大会表决情况

2010年8月19日，中汇医药董事会发出关于召开公司2010年第一次临时股东大会的通知。本次会议于2010年9月15日召开，采取现场投票与网络投票相结合的方式。截止2010年9月9日下午3:00交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权出席本次临时股东大会。公司部分董事、监事及高管人员出席了本次临时股东大会。会议通知、召开、表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，会议合法有效。会议审议并通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》。该议案得到出席股东大会并参与该项议案表决的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上同意，该议案涉及关联交易事项，关联股东成都迈特医药产业投资有限公司回避表决。

（七）第七届董事会第十三次会议表决情况

2011年5月16日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第十三次会议的通知。本次会议于2011年5月26日以通讯方式召开。会议应到董事9人，实到董事9人。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

会议审议通过了《关于签署〈四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议二〉的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行表决并通过。

（八）第七届董事会第十四次会议表决情况

2011年7月11日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第十四次会议的通知。本次会议于2011年7月15日以通讯方式召开。会议应到董事9人，实到董事9人。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

会议审议通过了《关于签署<四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产之盈利预测补偿协议书之补充协议三>的议案》；

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行表决并通过。

（九）第七届董事会第十六次会议表决情况

2011年9月1日，中汇医药董事会以电话、电子邮件等形式发出关于召开公司第七届董事会第十六次会议的通知。本次会议于2011年9月7日以通讯方式召开。会议应到董事9人，实到董事9人。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

会议审议通过了《关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案》，《关于公司股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事项的决议有效期延长一年的议案》，《关于召开2011年第一次临时股东大会的议案》。中汇医药董事会决定于2011年9月23日召开公司2011年第一次临时股东大会审议上述议案。

该议案涉及关联交易事项，公司关联董事均回避表决，出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行表决并通过。

九、本次交易中保护非关联股东利益的措施

（一）本次交易方案经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项事前认可并发表独立意见。关联董事在董事会审议相关议案时回避表

决。

（二）公司董事会在审议本次交易方案的临时股东大会召开前计划发布提示性公告，敦促全体股东参加审议本次交易方案的 2009 年度第一次临时股东大会。

（三）公司将在临时股东大会召开时提供网络投票和现场投票的两种方式供广大投资者选择发表意见，表达自己的看法，充分保护广大投资者特别是中小股东的权益。

（四）根据《公司法》、《重组办法》、《上市规则》和《中汇医药公司章程》的相关规定，本次交易需经出席股东大会会议的股东所持表决权的2/3以上通过，关联股东对相关议案回避表决。

（五）本次交易中的拟出售资产以及拟购买资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和评估机构的审计和评估，且相关机构与上市公司没有任何关联关系和利益冲突；本公司聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

第二节 上市公司基本情况

一、中汇医药基本情况

中文名称：四川中汇医药(集团)股份有限公司

企业类型：股份有限公司

股票简称：中汇医药

股票代码：000809

设立时间：1989年7月20日

注册资本：11,457万元

法定代表人：封玮

联系电话：028-87503810

传真：028-87509860

电子邮件：sczh@cdzhonghui.com

公司网站：<http://www.cdzhonghui.com>

注册地址：四川省成都市高新区技术创新服务中心西部园区基地 A-215

办公地址：四川省成都市蜀西路30号

企业法人营业执照注册号：5101001803193

税务登记证号码：510108201909093

经营范围：药品、保健品、食品、化妆品、医疗器械的投资及开发，相关技术研发、转让、服务，医药及其他项目的投资。（以上项目需要行政许可或审批的，取得相关许可或审批后经营，国家禁止或限制的不得经营）。

二、中汇医药历史沿革

中汇医药前身系四川第一纺织股份有限公司。四川第一纺织股份有限公司是1989年7月经成都市体制改革委员会、成都市财政局以成体改(1989)字033号文批准成立的股份有限公司。1998年经中国证券监督管理委员会证券发字(1998)78号文批准，公司的社会公众股3,500万股在深交所上市。

2003年底，公司完成重大资产重组，实现了由纺织行业向制药行业的转换。

2004年6月10日公司更名为中汇医药。

公司主要从事中成药、西药、保健食品、中药提取物等产品的开发、生产及销售。拥有现代化的提取生产线及胶囊剂、片剂、颗粒剂、口服液制剂生产线，并已全部通过国家 GMP 认证。

目前，中汇医药的控股股东为成都迈特医药产业投资有限公司，控股比例为 38.7%；迈特医药系怡和集团的全资子公司；怡和集团的股东为 7 位自然人。

三、中汇医药最近三年控股权变动情况

（一）中汇医药控股股东变动情况

1、控股股东历史沿革

2001年9月29日，财政部做出了财企【2001】615号《关于四川第一纺织股份有限公司国家股划转有关问题的批复》：同意成都市国有资产管理局将其所持有的第一纺织 5,957 万股中的 5,007 万股国家股转由四川省纺织集团有限责任公司持有。

此次国家股股权划转完成后，四川省纺织集团有限责任公司持有第一纺织国家股 5,007 万股，占总股本的 43.70%，为第一大股东；成都市国有资产管理局持有第一纺织国家股 950 万股，占总股本的 8.29%；成都市国有资产投资经营公司持有第一纺织国家股 1,550 万股，占总股本的 13.53%。

四川省纺织集团有限责任公司于 2003 年 5 月 22 日与迈特医药签署《股份转让协议书》及《股权委托管理协议书》，将其持有第一纺织 5007 万股国家股、占总股本 43.70% 的股权转暨托管给迈特医药。

该股权转让于 2006 年 7 月 18 日完成股权过户手续。转让完成后，迈特医药直接持有上市公司 5,007 万股，占总股本的 43.70%，成为中汇医药的控股股东。

2006 年 7 月 21 日，中汇医药实施股权分置改革，具体方案为：公司全体非流通股股东以直接送股方式向流通股股东做出对价安排，以换取非流通股份的上市流通权。非流通股股东向流通股股东按每 10 股流通股给付 2.6 股股份对价，共计支付 910 万股。

股权分置改革完成后，控股股东迈特医药持股数减为 4,431 万股。股份性质

变更为有限售条件的流通股。

2007年7月10日，洋浦新宇峰投资有限公司偿还迈特医药在股权分置改革中垫付的对价34,309股，并于2007年7月20日办理了相关股份登记过户事宜。本次偿还后，迈特医药持有上市公司中汇医药4,434万股，占总股本比例38.70%。此后截止至披露日，迈特医药持股数未发生变化，其控股股东地位亦未发生变化。

2、控股股东基本情况

企业名称：成都迈特医药产业投资有限公司

成立时间：2003年5月

注册地址：四川省成都市一环路南三段80号

控股股东：四川怡和企业(集团)有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：黎雪松

注册资本：16,000万元

营业执照注册号：510109000081679

税务登记证号码：510198749704659

经营范围：医药及其它项目的投资、技术研发、技术咨询、技术服务(国家有专项规定的除外)。

(二) 迈特医药最近三年控股权变动情况

迈特医药成立于2003年5月9日，股东分别为四川怡和企业（集团）有限责任公司（44.90%）、中国生物工程公司（30.86%）、成都工业投资经营有限责任公司（24.24%）（括弧内为持股比例）。

2007年12月，怡和集团通过公开拍卖的方式，拍得中国生物工程公司、成都工业投资经营有限责任公司所持有的全部迈特医药股份。自此，怡和集团持有迈特医药100%股权。持股比例至今未发生变化。

(三) 股权分置改革简介

2006年6月26日，公司召开股权分置改革相关股东大会审议通过《四川中汇医药（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，为换取非流通股份的上市

流通权，公司以截止 2006 年 7 月 20 日的流通股股份 3500 万股为基数，公司全体非流通股股东以 2006 年 7 月 20 日登记在册的流通股股东按每 10 股流通股给付 2.6 股股份对价，共给付 910 万股股票给全体流通股股东。

2006 年 7 月 21 日，公司股权分置改革方案实施完毕。

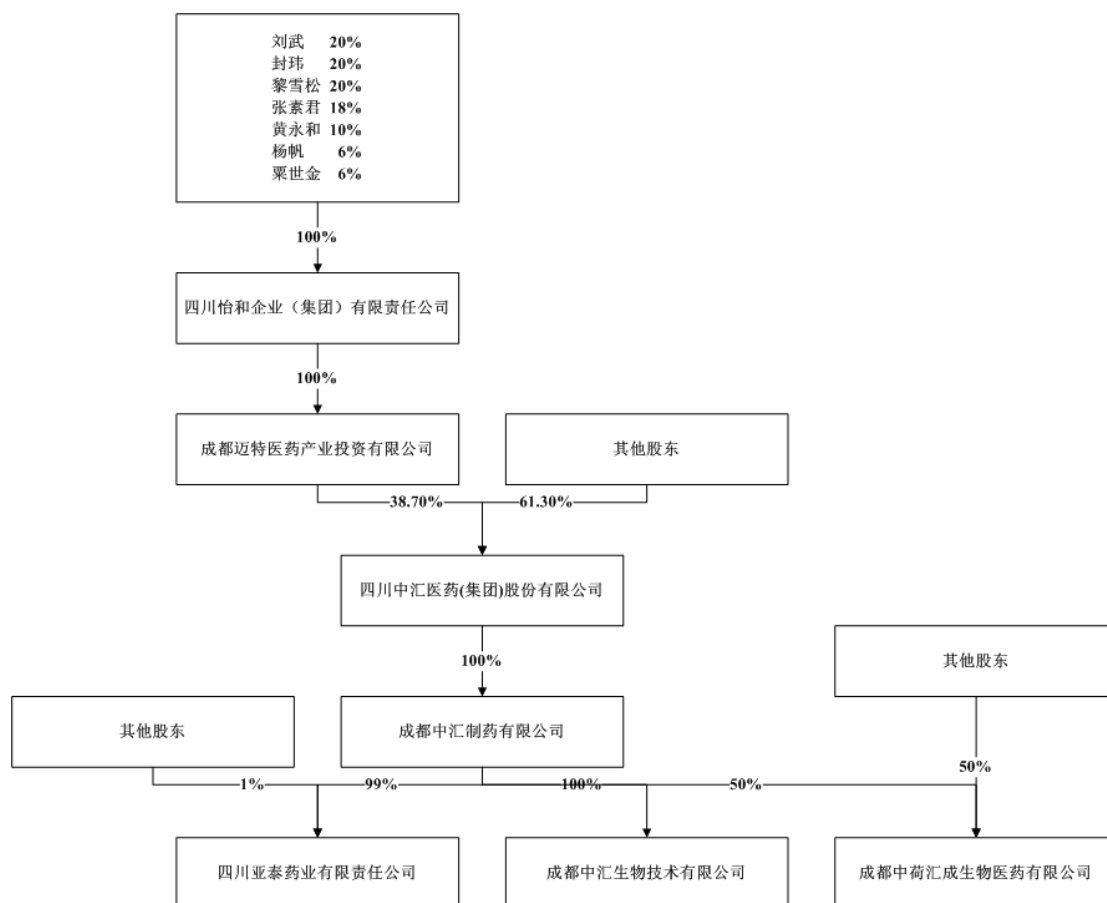
股权分置改革完成后，控股股东迈特医药持股数减为 4,431 万股。股份性质变更为有限售条件的流通股。

在股权分置改革中，迈特医药承诺：通过股权转让所获得的原川纺集团全部持有的中汇医药的非流通股后，对该部分原非流通股股份自本股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让，在前项承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占中汇医药股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，迈特医药将不转让所持有的股份。同时，也承接原川纺集团在本次股权分置改革中享有的权利。

（四）产权及控制关系图

公司目前大股东为迈特医药，迈特医药控股股东为怡和集团，怡和集团股东为 7 位自然人，故中汇医药实际控制人为 7 位自然人。

截至本报告书披露日，中汇医药与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



(五) 中汇医药前十大股东

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	持股数量(股)	持股比例	股份性质
成都迈特医药产业投资有限公司	44,343,759	38.70%	A 股流通股
北京三里屯新天地置业有限公司	3,893,211	3.40%	A 股流通股
北京世纪恒逸投资有限公司	2,985,125	2.61%	A 股流通股
北京世纪网神网络科技发展有限公司	1,609,230	1.40%	A 股流通股
北京世纪网宇电子科技有限公司	1,605,000	1.40%	A 股流通股
北京方达博盛投资有限公司	1,512,596	1.32%	A 股流通股
程成	1,422,165	1.24%	A 股流通股
曾维	1,344,993	1.17%	A 股流通股
蒋梅	1,340,053	1.17%	A 股流通股
陈蓉	1,020,000	0.89%	A 股流通股

四、公司最近三年的重大资产重组情况

最近三年，公司没有重大资产重组事项发生。

五、公司最近三年主营业务发展情况

中汇医药目前主要通过控股子公司成都中汇从事中成药、西药、保健食品、中药提取物等产品的开发、生产及销售。目前公司占销售比例较大的产品均为处方用药，相对单一，OTC产品相对较少，同时公司新药的前期市场投入大，风险高，不利于公司长期发展。成都中汇的子公司亚泰药业已停产2年多，经营状况不甚理想，仅2008年亏损额就达440万元。2008年12月29日，公司董事会通过了《关于注销成都中汇制药有限公司的控股子公司四川亚泰药业有限责任公司的议案》。截至2010年12月31日，已完成四川亚泰药业有限责任公司的国税注销手续，地税、工商的注销手续正在办理中。

2008年-2010年，中汇医药收入增长缓慢，2009年出现亏损，2008年-2010年的营业利润分别为307万元、-554万元，77万元。盈利水平在2010年度得到一定的扭转，但尚未达到2009年以前的水平，2010年净利润的增加并不意味着公司已经摆脱经营困境，原因如下：

（一）2010年中医药同行业平均营业收入增长在16%以上，中汇医药只达到6%左右的增长速度，远远落后于行业内优秀企业，中汇医药的行业排名也说明了这一点。2009年中汇医药营业收入行业排名第39位，到2010年下滑到第50名，排行行业倒数第5名。

（二）2009年亏损537.61万元，2010年盈利205.07万元，导致2010年盈利较2009年有较大变化的原因是：

1、2010年收到包括国家科技部、成都科技局等政府补助拨款218.12万元。而2009年度收到政府补助拨款40.88万元。

2、2009年计提的中汇医药资产减值损失合计233.60万元，2010年资产减值损失金额为-5.9万元。

公司虽然采取了加强内部管理、降低成本、调整产品结构等措施，使公司2010年经营业绩扭亏为盈，但公司的盈利能力仍然不强。导致公司业绩不佳的

主要原因有：

首先，近几年来，中药材原料大幅涨价、人工费大幅提高、水电气等动力成本不断攀升。导致成都中汇生产成本不断上升。

其次，公司成药品种单一，新品种盈利水平不高，主要利润来源一直主要依靠两三个老产品维系，主要包括糖脉康、痛风定、宫瘤清等，而这些产品的盈利能力处在逐年下降中。近三年来，成都中汇的药品销售单价平均下降了 10%以上。虽然近几年公司已开发和购买了一些仿制品种，但还没有拓展开市场，大部分都在亏本销售，有的甚至没有贡献边际收入。这些新品种不仅没有给公司带来利润增长点，反而摊薄了老品种的利润。同时，公司为拓展市场、增强市场竞争力，加大了市场费用的投入，但由于医药行业长周期的特性，短期内难以见效，因此这也为公司带来了较大的销售费用压力。

2011 年第一季度财务报告显示，公司归属于上市公司股东的净利润为-119.86 万元，比去年同期增加亏损 56.39%。2011 年经审计的半年度财务报告显示，公司归属于上市公司股东的净利润为- 287.51 万元。

根据中汇医药与同行业上市公司的对比分析可以看出，中汇医药的规模偏小、排名靠后、盈利能力不强。在可预见的未来，公司靠自身力量难以改善现有状况。因此公司决定，通过重大资产重组，使公司业务彻底转型，为公司未来发展经营创造更好的条件。

	公司名称	营业收入	总资产		公司名称	营业收入	总资产
1	云南白药	57.23	49.37	23	仁和药业	8.76	4.38
2	太极集团	48.15	59.68	24	武汉健民	8.35	11.59
3	三九医药	43.16	50.51	25	马应龙	8.10	11.63
4	广州药业	35.27	41.31	26	千金药业	8.01	10.59
5	天士力	34.34	34.48	27	片仔癀	6.50	10.71
6	上实医药	32.08	34.44	28	太龙药业	6.13	9.36
7	同仁堂	29.39	45.50	29	羚锐股份	4.23	9.68
8	健康元	29.38	58.21	30	华神集团	3.63	7.84

9	华立药业	28.62	27.73	31	上海辅仁	2.98	5.07
10	中新药业	23.65	34.45	32	独一味	2.85	3.59
11	亿利能源	21.77	110.84	33	天目药业	2.54	3.69
12	金陵药业	17.89	22.03	34	迪康药业	2.38	5.30
13	康美药业	17.27	42.09	35	紫光古汉	2.37	5.71
14	东阿阿胶	16.86	18.93	36	紫鑫药业	2.23	5.46
15	江中药业	14.58	15.86	37	沃华医药	1.97	7.12
16	昆明制药	13.11	11.57	38	通化金马	1.60	8.12
17	亚宝药业	12.55	16.74	39	中汇医药	1.25	2.43
18	益佰制药	11.54	12.19	40	莱茵生物	1.13	3.58
19	康缘药业	11.32	13.11	41	永生数据	0.70	2.62
20	九芝堂	11.01	15.46	42	嘉应制药	0.66	2.35
21	康恩贝	10.95	15.69	43	*ST 雅砻	0.34	0.71
22	西藏药业	9.91	8.30	行业平均		14.11	20.23

中汇医药营业收入、总资产和同行业公司对比（2010 年年报）

单位：亿元

	公司名称	营业收入	总资产		公司名称	营业收入	总资产
1	云南白药	100.75	76.33	29	片仔癀	8.67	14.47
2	亿利能源	79.43	129.89	30	贵州百灵	8.64	28.00
3	太极集团	59.86	70.29	31	紫鑫药业	6.42	25.69
4	天士力	46.52	54.53	32	众生药业	6.41	14.82
5	广州药业	44.86	44.77	33	上海凯宝	6.03	13.70
6	健康元	44.73	71.08	34	奇正藏药	5.24	13.20
7	华润三九	43.65	60.91	35	益盛药业	5.16	5.15
8	同仁堂	38.24	54.89	36	香雪制药	5.13	18.47
9	中新药业	34.73	38.36	37	华神集团	4.89	7.69
10	康美药业	33.09	82.08	38	羚锐制药	3.81	11.99
11	江中药业	25.64	25.06	39	汉森制药	3.43	9.48
12	东阿阿胶	24.64	35.98	40	迪康药业	3.22	5.80
13	金陵药业	21.61	27.44	41	信邦制药	3.19	11.26

14	昆明制药	18.17	14.16	42	太安堂	3.14	9.93
15	康恩贝	17.99	24.63	43	紫光古汉	3.12	5.69
16	武汉健民	15.72	10.78	44	独一味	2.99	5.13
17	益佰制药	14.67	15.65	45	上海辅仁	2.77	6.31
18	仁和药业	13.67	14.78	46	精华制药	2.74	6.11
19	康缘药业	13.58	19.87	47	佐力药业	2.63	3.49
20	*ST 华控	11.95	16.11	48	福瑞股份	2.10	7.96
21	亚宝药业	11.82	24.31	49	通化金马	1.70	9.03
22	马应龙	11.78	14.49	50	中汇医药	1.49	2.43
23	九芝堂	11.22	17.39	51	永生投资	1.06	2.21
24	西藏药业	11.11	7.35	52	沃华医药	0.91	6.36
25	桂林三金	9.83	19.81	53	莱茵生物	0.86	5.48
26	千金药业	9.79	11.28	54	嘉应制药	0.75	3.01
27	振东制药	9.30	21.70				
28	太龙药业	9.13	12.51		行业平均	16.37	23.51

注：资料来源于 WIND。

六、公司主要财务数据

根据华信对公司 2008 年、2009 年、2010 年和 2011 年半年度财务报表出具的川华信审【2009】009 号、川华信审【2010】018 号、川华信审【2011】009 号、川华信审【2011】176 号《中汇医药审计报告》，中汇医药最近三年及一期的主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	239,535,764.40	243,439,334.28	239,901,523.89	242,550,952.98
负债总额	106,892,897.55	107,518,409.37	107,030,776.85	108,304,652.42
股东权益合计	132,642,866.85	135,920,924.91	132,870,747.04	134,246,300.56
归属于母公司股东的权益	129,241,897.63	132,153,767.30	129,236,017.85	134,170,614.15

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	79,994,961.46	149,213,196.90	141,733,649.10	124,612,907.43
营业利润	-3,827,235.43	769,904.64	-5,540,408.29	3,073,984.87
利润总额	-2,875,859.33	2,549,380.22	-5,096,511.06	4,493,222.82
净利润	-3,190,058.06	2,050,715.76	-5,376,091.41	3,266,405.40
归属于母公司股东的净利润	-2,875,095.35	2,918,018.40	-4,934,865.25	3,310,237.65

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
经营活动产生的净现金流量	-9,217,078.01	10,264,949.02	10,198,126.45	16,694,513.74
投资活动产生的净现金流量	-314,059.12	-5,386,030.41	-11,028,298.22	-24,574,215.50
筹资活动产生的净现金流量	-2,619,151.95	-12,216,755.91	-1,516,355.46	16,110,777.15
现金及现金等价物净增加额	-12,118,731.89	-7,444,953.81	-2,233,375.14	8,231,075.39

(四) 主要财务指标（以合并报表口径计算）

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
每股收益-基本	-0.025	0.025	-0.0469	0.0290
每股收益-稀释	-0.025	0.025	-0.0469	0.0290
每股净资产	1.128	1.153	1.128	1.1710
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.080	0.090	0.089	0.1457
净资产收益率-加权(%)	-2.20	2.23	-3.75	2.46
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-2.82	1.08	-4.03	1.55

第三节 本次交易对方情况

一、本次拟出售资产的交易对方

(一) 怡和集团基本情况

怡和集团为本次交易的资产购买方，其基本情况如下：

企业名称：四川怡和企业（集团）有限责任公司

企业类型：有限责任公司

成立时间：1997年11月3日

注册地址：成都高新区高朋大道3号东方希望科研楼A座6楼

办公地址：成都高新区高朋大道3号东方希望科研楼A座6楼

法定代表人：封玮

注册资本：20,000万元

营业执照注册号：51-109000068053

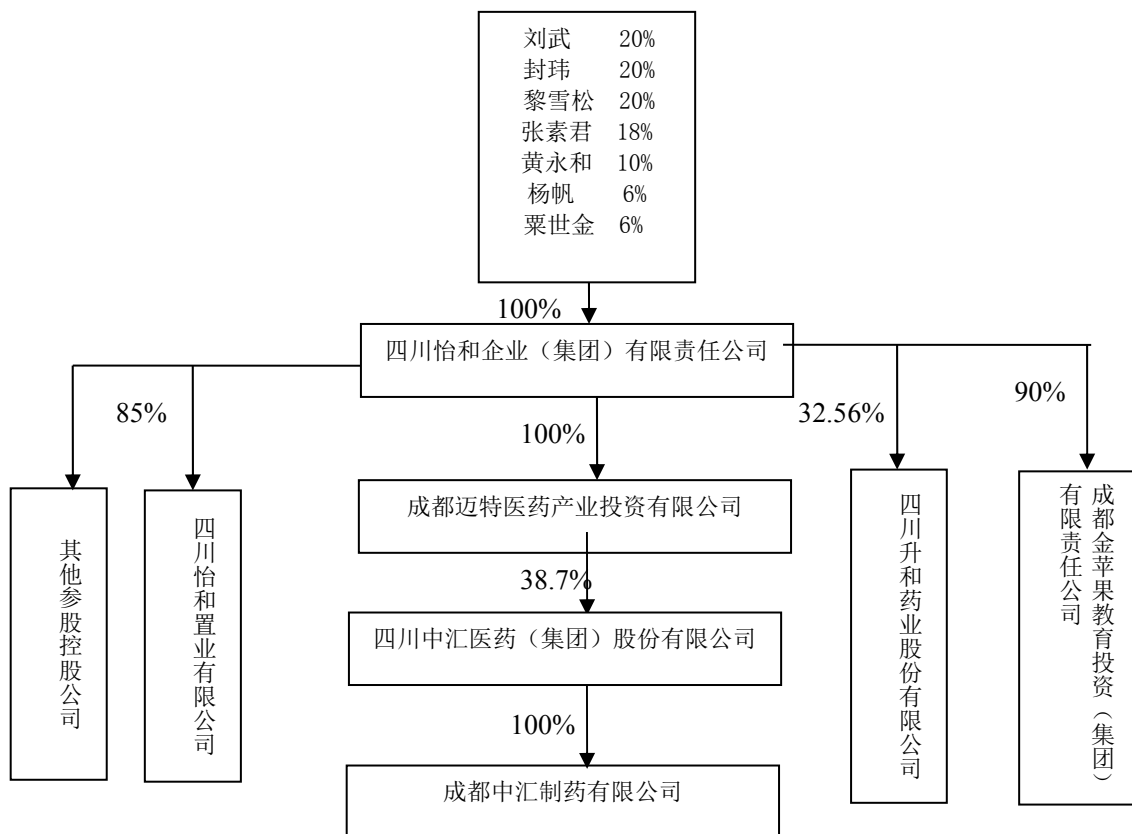
税务登记证号码：510198633158350

经营范围：项目开发、投资（不含金融业务）；销售：机电产品（不含品牌汽车）、金属制品、金属材料（不含稀贵金属）、矿产品（国家有专项规定的除外）、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）、百货、五金交电、针纺织品、服装、鞋帽、皮具、塑料制品、家具、仪器仪表（以上经营范围国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

(二) 怡和集团股东情况及产权控制关系结构

截至本报告书签署日，怡和集团控股股东为7个自然人，其姓名及持股比例如下：（括号内为持股比例）：刘武（20%）、封玮（20%）、黎雪松（20%）、张素君（18%）、黄永和（10%）、杨帆（6%）、粟世金（6%）

怡和集团股东情况及产权控制关系结构图如下：



（三）怡和集团历史沿革及业务发展状况

怡和集团前身是四川怡和实业总公司，成立于 1993 年 9 月，初期主要从事医药贸易，后逐渐转向产业投资。

在四川怡和实业总公司基础上，怡和集团于 1997 年 11 月 3 日经四川省经贸委批准成立，初始注册资本为 2,000 万元。2001 年 12 月，怡和集团的注册资本由 2,000 万元增加至 2 亿元。

怡和集团经过 13 年的发展，成为四川省、成都市知名民营企业集团。现集团投资领域涉及医药、房地产、教育、文化等产业，拥有四川升和药业股份有限公司、四川中汇医药（集团）股份有限公司、四川怡和置业有限公司、成都金苹果教育投资（集团）有限责任公司等 10 多家全资及控股子公司，现已成为一个以制药业为龙头，涉及房地产开发、文化教育等行业的多元化企业集团。目前怡和集团是成都市委市政府授牌的重点私营企业，四川省委省政府重点联系民营企业，四川省 100 强，国家经贸委全国重点联系 300 户民营企业之一，连续三年名

列全国工商联评选的全国民营企业 500 强。

截至本报告书签署日，怡和集团及其董事、监事、高级管理人员近五年内未受到过对本次交易产生影响的与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、不存在涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼和仲裁的情况。

（四）怡和集团的主要财务指标

根据四川信永会计师事务所有限责任公司对怡和集团 2010 年财务报表出具的川信永会审【2011】第 4-22 号《审计报告》及 2009 年出具的川信永会审【2009】第 6-22 号《审计报告》，怡和集团最近三年的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	3,348,713,474.90	2,395,719,279.37	2,120,451,987.50
总负债	2,153,539,339.45	1,296,162,792.44	1,161,364,587.75
归属于母公司的所有者权益	1,195,174,135.45	1,099,556,486.93	476,747,260.35
项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	1,978,571,301.99	1,349,985,303.26	990,430,828.57
营业利润	89,802,726.40	193,568,990.39	106,217,533.80
归属于母公司的净利润	26,455,153.11	42,168,277.82	66,168,397.36

（五）下属企业名录

根据四川信永会计师事务所有限责任公司对怡和集团 2010 年财务报表出具的川信永会审（2011）第 4-22 号《审计报告》，怡和集团的控股子公司及合营企业情况如下：

被投资单位	注册地点	经营范围	注册资本	母公司 控股比例
四川怡和置业有限公司	中国.成都	房地产经营、销售建筑材料、装饰材料	100,000,000	85%
四川怡和出租汽车有限公司	中国.成都	城市客运服务	16,000,000	80%
四川怡和物业管理有限责任公司	中国.成都	物业管理(不含房屋修建及各类建筑施工)、家政服务(不含职业	2,000,000	70%

		介绍)、室内外装饰设计(不含装饰施工)、服装干洗服务、高层建筑外墙清洗;销售;建辅建材、日用百货、家用电器、文化用品		
成都金苹果教育投资(集团)有限责任公司	中国.成都	从事幼儿教育、青少年及儿童艺术教育、课外活动组织教育、科研及展览活动等	20,000,000	90%
四川升和药业股份有限公司	中国.成都	中西药剂及原料、保健品的生产和销售	60,000,000	38.71%
成都迈特医药产业投资有限公司	中国.成都	医药及其他项目投资、技术研发、技术咨询及技术服务等	160,000,000	100%

(六) 怡和集团简要合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

资产	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资金：		
货币资金	199,298,279.09	82,559,948.31
交易性金融资产	7,200,000.00	7,300,000.00
应收票据	43,761,078.90	18,562,535.47
应收账款	109,774,275.96	108,065,195.64
预付账款	155,618,439.88	105,940,962.57
其他应收款	1,064,490,006.84	361,486,435.99
存货	838,221,121.58	818,858,866.70
其他流动资产	787,035.66	2,247,114.50
流动资产合计	2,419,150,237.91	1,505,021,059.18
非流动资产：		
长期投资	385,883,785.94	385,883,785.94
投资性房地产	3,956,363.28	
固定资产	325,923,197.54	331,791,364.56
在建工程	30,247,506.94	12,446,865.48
无形资产	58,336,965.21	58,154,597.75
开发支出	18,354,306.71	-
商誉	92,023,713.06	92,023,713.06
长期待摊费用	11,179,436.53	7,268,333.24
递延所得税资产	3,657,961.78	3,129,560.16
非流动资产合计	929,563,236.99	890,698,220.19
资产总计	3,348,713,474.90	2,395,719,279.37
负债及所有者权益	2010年12月31日	2009年12月31日

流动负债：		
短期借款	516,700,000.00	373,680,000.00
应付票据	72,085,189.34	21,920,813.10
应付账款	146,920,350.27	121,097,927.33
预收账款	93,702,072.05	126,607,945.46
其他应付款	851,895,977.75	268,121,221.85
应付职工薪酬	14,259,813.08	3,161,918.42
应交税费	27,054,540.80	95,465,179.65
应付利息		1,530,146.45
其他流动负债	1,162,892.54	2,132,723.82
流动负债合计	1,723,780,835.83	1,013,717,876.08
非流动负债：		
长期借款	417,680,000.00	273,800,000.00
长期应付款	4,774,166.67	4,547,890.54
专项应付款	2,423,000.00	
递延收益	4,881,336.95	4,097,025.82
非流动负债合计	429,758,503.62	282,444,916.36
负债合计	2,153,539,339.45	1,296,162,792.44
所有者权益：		
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	38,212,973.26	38,212,973.26
盈余公积	65,802,299.43	63,156,784.12
未分配利润	248,481,274.03	224,671,636.23
归属于母公司所有者权益合计	552,496,546.72	526,041,393.61
少数股东权益	642,677,588.73	573,515,093.32
所有者权益合计	1,195,174,135.45	1,099,556,486.93
负债及所有者权益总计	3,348,713,474.90	2,395,719,279.37

2、利润表

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	1,978,571,301.99	1,349,985,303.26
减：营业成本	1,465,206,516.74	732,399,766.35
营业税金及附加	32,484,730.40	75,233,120.23
销售费用	200,321,733.71	187,543,378.65
管理费用	132,307,500.68	115,625,340.86
财务费用	67,868,385.19	45,614,706.78
资产减值损失	-9,420,291.13	

加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）		
投资收益	14,775,956.37	424,286.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润	104,578,682.77	193,993,276.47
加：营业外收入	5,121,848.41	2,377,017.03
减：营业外支出	7,041,441.33	2,946,838.06
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	102,659,089.85	193,423,455.44
减：所得税费用	7,041,441.33	60,080,223.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	95,617,648.52	133,343,231.74
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东本期收益	69,162,495.41	91,174,953.92
五、可供分配利润	26,455,153.11	42,168,277.82
减：提取盈余公积	2,645,515.31	10,819,985.60
提取职工奖励及福利基金	-	-
提取储备基金	-	2,716,572.11
六、未分配利润	23,809,637.80	28,631,720.11

3、现金流量表

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,721,392,446.33	1,645,940,631.70
收到的租金	-	57,024.00
收到的其他与经营活动有关的现金	135,289,467.18	6,787,052.19
现金流入小计	1,856,681,913.51	1,652,784,707.89
购买商品、接受劳务支付的现金	813,182,516.20	900,945,878.55
支付给职工以及为职工支付的现金	147,899,060.37	104,043,648.31
支付的各项税费	174,152,895.47	129,484,103.53
支付的其他与经营活动有关的现金	227,645,012.73	254,352,805.59
现金流出小计	1,362,879,484.77	1,388,826,435.98
经营活动产生的现金流量净额	493,802,428.74	263,958,271.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	22,025,400.00	
分得股利或利润所收到的现金	914,900.00	806,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	103,026.00	321,559.08
收到的其他与投资活动有关的现金	2,037,000.00	6,342,746.04
现金流入小计	25,080,326.00	7,471,105.12

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	94,775,798.86	35,672,758.75
投资所支付的现金	-	5,803,198.89
支付的其他与投资活动有关的现金	67,976,000.00	
现金流出小计	162,751,798.86	41,475,957.64
投资流动产生的现金流量净额	-137,671,472.86	-34,004,852.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收权益性投资所收到的现金	10,000,000.00	-
借款所收到的现金	1,090,500,000.00	375,680,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,449,629,457.33	110,998,345.26
现金流入小计	2,550,129,457.33	486,678,345.26
偿还债务所支付的现金	803,600,000.00	577,600,000.00
偿还利息所支付的现金	21,236,419.93	56,110,503.18
融资租赁所支付的现金	52,001,660.14	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,912,684,002.36	130,356,597.51
现金流出小计	2,789,522,082.43	764,067,100.69
筹资活动产生的现金流量净额	-239,392,625.10	-277,388,755.43
四、汇率变动对现金的影响额	-	-
五、现金流量净增加额	116,738,330.78	47,435,336.04

二、本次拟非公开发行的交易对方

（一）铁岭经营公司基本情况

1、铁岭经营公司基本资料

企业名称： 铁岭财政资产经营有限公司

企业性质： 有限责任公司（国有独资）

注册地址： 铁岭市新城區金沙江 39 号 4 层

办公地址： 铁岭市新城區金沙江 39 号 4 层

法定代表人： 韩广林

注册资金： 265,756 万元人民币

成立日期： 2008 年 11 月 18 日

营业执照号： 211200004008824

税务登记证号： 211221683700101

经营范围： 政府授权范围内的国有资产经营； 城镇基础设施建设； 房

地产开发。

2、铁岭经营公司历史沿革

2001年2月14日，铁岭市机构编制委员会办公室做出《关于成立铁岭财政资产经营公司的批复》，批准铁岭市财政局作为开办单位设立铁岭财政资产经营公司，并于2001年5月29日由铁岭市中实会计师事务所出具铁中会师验字（2001）027号《出资证明》。2001年5月29日，铁岭市事业单位登记管理局为铁岭经营公司颁发了事证第121120000128号《事业单位法人证书》。

自铁岭经营公司于2001年成立以来，陆续六次增加开办资金，具体情况为：

（1）2001年，铁岭经营公司在事业单位登记管理局登记成立，其初始开办资金为人民币2万元。

（2）2001年6月，铁岭经营公司开办资金增加至1,000万元。

（3）2003年9月，铁岭经营公司开办资金增加至6,000万元。

（4）2005年3月，铁岭经营公司开办资金增加至18,126万元。

（5）2006年9月，铁岭经营公司开办资金增加至251,229万元。

2008年11月18日，根据铁政【2008】89号文《铁岭市人民政府关于铁岭财政资产经营公司整体改制方案的批复》，铁岭财政资产经营公司整体变更为铁岭财政资产经营有限公司，成为国有独资的有限责任公司。铁岭市政府在批复中授权铁岭市行政事业中心为改制后公司的出资人，履行出资人职责。同时铁岭市政府批准铁岭市财政局将原铁岭财政资产经营公司截止至2007年12月31日经审计的净资产合计人民币258,651万元作为股本投资至改制后的铁岭经营公司。

（6）2010年3月，铁岭经营公司开办资金增加至265,756万元。

2010年3月29日，铁岭财政资产经营有限公司召开股东会修订公司章程，公司股东铁岭市行政事业资产管理中心同意铁岭财政资产经营有限公司增加注册资本金，由资本公积7105万元转增实收资本，变更后铁岭经营公司实收资本增加至265,756万元。

3、铁岭经营公司最近三年业务发展状况

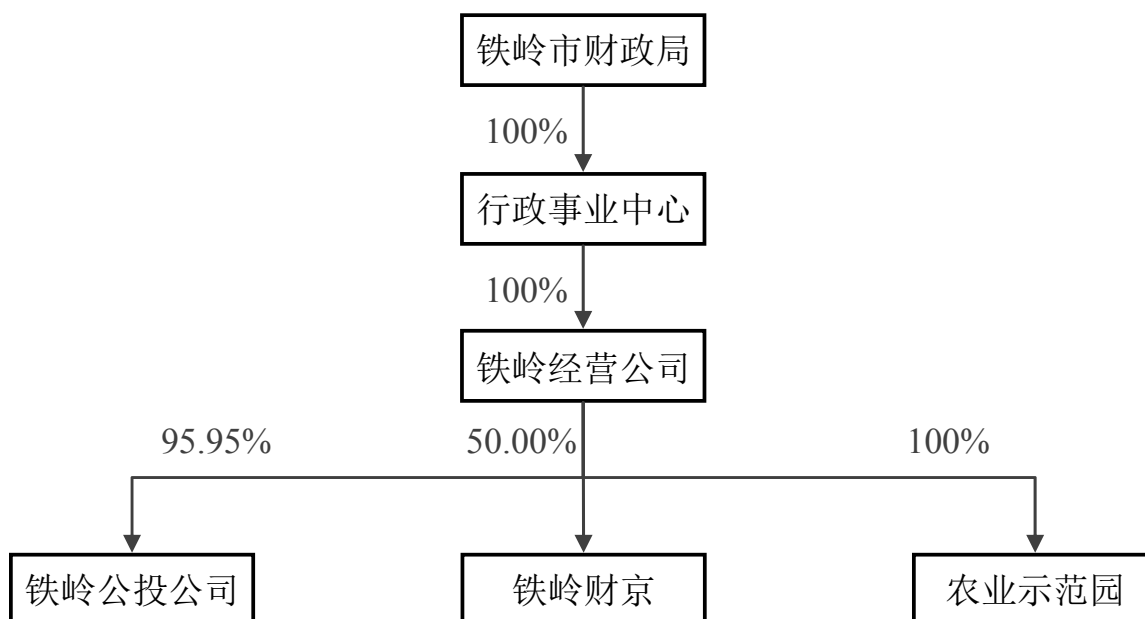
根据铁岭经营公司章程，目前其主要负责：经营市政府授权范围内的股份制公司国有股，并依法行使股东的各项权利；处理市直财政管理的闲置资产以及罚没物资；经营管理市直行政事业单位非经营性资产；管理财政交付的其他国有资产经营项目。

铁岭经营公司现有职工 32 人，内设风险管理部、项目管理部、投资发展部、资产经营部、财务管理部、资金管理部、综合管理部七个部室。。铁岭经营公司的近期工作主要包括：代表铁岭市政府对铁岭市包括铁岭财京在内的国有资产和股份制公司的国有股进行经营管理；其次为受铁岭市政府委托，对市直行政事业单位总价值约为 6.2 亿元的土地和房屋资产进行运营。

4、铁岭经营公司股权结构

行政事业中心是铁岭经营公司的唯一股东，其成立于 2008 年 4 月 30 日，是隶属于铁岭市财政局的事业单位。行政事业中心负责市财政局委托授权范围内的市直行政事业单位国有资产的管理，除持有铁岭经营公司股权外，无其他经营性业务。

铁岭经营公司及其控股的主要公司股权结构如下图：



5、铁岭经营公司主要下属控股企业情况

(1) 铁岭经营公司主要下属控股企业列表

根据中磊出具的中磊审字【2011】第 1090 号《铁岭经营公司 2010 年度审计报告》，截至 2010 年 12 月 31 日，铁岭经营公司纳入合并报表范围的下属控股企业情况如下：

全称	级次	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
铁岭公共资产 投资运营有限 公司	2	城镇基础设施和公用事业建设投资；国有资产投资 及运营管理	201,000.00	95.95%
铁岭市商业银 行股份有限公 司	3	吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理 国内结算；办理票据贴现；代理发行、代理兑付、 承销政府债券；买卖政府债券和金融债券；从事同 业拆借；代理收付款项及代理保险业务；提供保管 箱服务；提供担保；办理地方财政周转使用资金的 委托存贷款业务；经银行业监督管理部门批准的其 他业务。	99,849.12	54.95%
铁岭天信公用 事业股份有限 公司	3	供热、供水经营；城市基础设施开发；管道铺设； 锅炉安装；设施、设备维修。	11,352.00	75.00%
铁岭天光有线 网络有限公司	3	数字广播电视、有线广播电视网络传输工程；电视 器材销售；代理收取开发区和银州区整合过来有线 电视用户收视维护费	10,000.00	100.00%
辽宁金峰建设 投资有限公司	3	房地产开发、经营；物业管理	21,379.80	86.25%
辽宁专用车基 地开发有限公 司	3	专用车基地基础设施建设；房地产开发；物业管理； 物流服务；信息技术服务	166,500.00	100.00%
铁岭高新技术 产业开发区有 限公司	3	高新技术开发、咨询、成果转让；高新技术企业创 业投资和产品的开发生产；土地开发与经营；房地 产开发；物业管理；仓储及货运（法律禁止的不得 经营，需要审批的凭许可证经营）	15,000.00	80.00%
铁岭交通投资 有限公司	3	轨道交通建设、城际铁路经营管理、交通站点经营、 交通基础设施建设、房地产开发	56,000.00	94.64%
辽宁新天数字 科技有限公司	3	一卡通的制作、发行、代理、策划、结算及相关设 备的租赁；一卡通系统的开发、投资；承揽城市数 字化建设的项目及业务培训；服务项目代收、代付、 代办；计算机网及网络技术软硬件产品的研发、生 产、销售；系统集成、网络工程及其技术服务；软 件监理；业务外包；网络平台承载；技术进出口业 务、广告策划、制作、发行	3,000.00	63.76%
铁岭市客运中 心有限公司	3	客运管理服务、企业专业咨询服务	9,465.00	100.00%
铁岭中小企业	3	中小企业信用担保业务	10,000.00	80.00%

信用担保有限公司				
辽宁专用车基地研发中心有限公司	3	专用车研发及技术咨询	500.00	100.00%
辽宁卓越汽车制造有限公司	3	汽车零部件加工、制造、销售	2,000.00	100.00%
铁岭财京投资有限公司	2	对铁岭市新城區土地的征用、市政基础设施建设、土地开发、房地产开发、工业项目开发的投資。	40,000.00	50.00%
铁岭时代农业示范园	2	农作物种植、销售	50.00	100.00%
辽宁专用车基地产业配套实训有限公司	3	标准化厂房出租、出售	500.00	100.00%
铁岭家家乐电视购物有限公司	3	家用电器、电子产品、手机、服装鞋帽、厨房用品、儿童玩具、日用杂货、其他日用品、体育用品、文化用品、化妆品、珠宝首饰、工艺品、收藏品销售	10.00	100.00%
铁岭天信房地产开发有限公司	3	房地产开发、经营；物业管理；节能产品销售	1,000.00	75.00%
铁岭平实有线电视器材销售有限公司	3	电视器材、广播电视设备、电子产品、家用电器、五金、电视电缆、计算机、软件及辅助设备销售	50.00	100.00%
铁岭金峰生态农业开发有限公司	3	蔬菜种植	100.00	86.25%
铁岭金峰华园餐饮有限公司	3	筹建	1,100.00	86.25%
铁岭机动车交易有限责任公司	3	机动车交易及场所配套设施的开发、建设、管理；汽车检测、维修（凭资质证经营）	5,700.00	78.95%
铁岭财京公用事业有限公司	3	城市基础设施开发、污水处理、供水、绿化	1,000.00	100.00%
铁岭财京传媒有限公司	3	广告策划、设计、制作、发布	50.00	100.00%

（2）铁岭公共资产投资运营有限公司情况介绍

铁岭公投公司经铁岭市人民政府批准，于 2007 年 5 月成立。目前该公司注册资本为 20.1 亿元，其中第一大股东铁岭经营公司持股比例为 95.95%。

铁岭公投公司作为铁岭市政府基础设施和社会公用事业建设投融资主体，主要负责铁岭市政府国有自然资源、社会公共资源和授权范围内国有资产的投资经营；铁岭市城市基础设施、社会公共事业和沈铁工业走廊工业园区基础设施建设的投融资；授权运营管理沈铁工业走廊开发基金。

铁岭公投公司目前拥有铁岭市商业银行股份有限公司、铁岭天信公用事业股份有限公司、铁岭天光有线网络有限公司、辽宁金峰建设投资有限公司、辽宁专用车基地开发有限公司、铁岭高新技术产业开发区有限公司、铁岭交通投资有限公司、辽宁新天数字科技有限公司、铁岭中小企业信用担保有限公司、铁岭市客运中心有限公司、辽宁专用车基地研发中心有限公司、辽宁卓越汽车制造有限公司、辽宁专用车基地产业配套实训有限公司、铁岭家家乐电视购物有限公司、铁岭天信房地产开发有限公司、铁岭平实有线电视器材销售有限公司、铁岭金峰生态农业开发有限公司、铁岭金峰华园餐饮有限公司、铁岭机动车交易有限责任公司等子公司。

(3) 铁岭经营公司及其下属企业业务划分

铁岭经营公司及其控股子公司铁岭公投公司的经营范围中均包含城市基础设施建设，与铁岭财京的市政基础设施建设与运营业务有所交叉，但三家公司负责的基础设施建设在地域上有明显差异：铁岭经营公司负责铁岭市老城区以及各工业园区和新城区以外的基础设施建设；铁岭公投公司负责铁岭高新技术产业园区和辽宁专用车生产基地的基础设施建设；铁岭财京负责铁岭新城范围内的市政基础设施建设及运营。同时，铁岭财京是铁岭新城内唯一一家被授权从事土地一级开发业务的公司，该等授权具有排他性，而铁岭经营公司、铁岭公投公司均不从事新城区内土地一级开发业务。铁岭财京在该业务上与铁岭经营公司和铁岭公投公司没有任何业务重叠和竞争存在。

因此，铁岭财京所负责的铁岭新城范围内的土地一级开发和市政基础设施建设及运营业务界限清晰，分工明确，不存在与铁岭经营公司和铁岭公投公司之间的同业竞争。

6、铁岭经营公司最近三年主要财务指标

根据中磊审字【2009】第 1102 号《铁岭经营公司 2008 年度审计报告》及中磊审字【2011】第 1090 号《铁岭经营公司 2010 年度审计报告》，铁岭经营公司最近三年主要财务指标如下：

(单位：元)

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	40,814,187,885.30	37,879,167,257.68	26,818,249,681.74
总负债	28,603,272,338.51	26,455,334,702.53	16,320,079,538.92
归属于母公司的所有者权益	10,344,318,830.52	10,066,110,834.81	9,147,087,971.23
项目	2010年度	2009年度	2008年度
营业总收入	2,885,321,268.35	2,161,179,632.55	1,064,141,087.72
营业利润	550,338,380.96	322,141,571.08	-294,262,877.86
归属于母公司的净利润	277,797,137.80	458,508,128.39	340,704,487.86

7、铁岭经营公司最近一年简要财务报表

根据中磊出具的中磊审字[2011]第1090号《铁岭经营公司审计报告》，铁岭经营公司最近一年的简要合并财务报表如下：

(1) 资产负债表

(单位：元)

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：	-	-
货币资金	4,325,188,684.43	4,433,492,428.56
拆出资金	80,000,000.00	
交易性金融资产	906,349,326.69	1,172,656,864.92
应收账款	3,138,254,129.20	3,330,715,004.69
预付款项	172,490,734.62	171,155,631.87
应收利息	220,469,670.35	220,877,837.78
其他应收款	2,978,761,132.75	2,609,278,168.59
买入返售金融资产	150,000,000.00	2,645,500,000.00
存货	3,529,995,312.75	3,007,550,861.84
流动资产合计	15,501,508,990.79	17,591,226,798.25
非流动资产：		
发放贷款及垫款	8,624,319,485.02	6,149,488,682.61

长期应收款	144,984,490.00	
长期股权投资	42,566,289.55	38,292,141.26
固定资产	4,967,628,143.04	3,839,206,467.39
在建工程	3,122,823,633.17	2,098,240,685.15
工程物资	-	1,533,375.04
固定资产清理	2,788,852.34	-
无形资产	7,936,494,486.67	7,854,077,408.62
长期待摊费用	9,290,792.16	5,258,406.24
递延所得税资产	247,448.42	95,649.97
其他非流动资产	461,535,274.14	301,747,643.15
非流动资产合计	25,312,678,894.51	20,287,940,459.43
资产总计	40,814,187,885.30	37,879,167,257.68
流动负债：		
短期借款	567,400,000.00	163,100,000.00
向中央银行借款	-	500,000,000.00
吸收存款及同业存放	15,719,142,795.48	14,756,573,856.50
应付票据	1,023,060,000.00	1,171,000,000.00
应付账款	791,092,773.61	922,753,923.61
预收款项	444,513,729.34	165,051,556.75
卖出回购金融资产款	-	500,000,000.00
应付职工薪酬	809,116.04	72,540.86
应交税费	137,035,081.93	87,589,524.26
其他应付款	1,861,721,186.22	1,216,024,833.06
一年内到期的非流动负债	312,018,220.00	209,128,555.00
其他流动负债	226,587,912.56	156,110,872.91
流动负债合计	21,083,380,815.18	19,847,405,662.95
非流动负债：		
长期借款	4,398,485,225.00	4,321,263,445.00
应付债券	2,091,510,868.85	2,087,483,784.81
长期应付款	1,013,143,195.73	184,429,576.02
专项应付款	16,752,233.75	14,752,233.75
非流动负债合计	7,519,891,523.33	6,607,929,039.58
负债合计	28,603,272,338.51	26,455,334,702.53
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	2,657,563,006.46	2,586,519,306.46
资本公积	6,374,129,754.39	6,444,762,596.48
未分配利润	1,312,626,069.67	1,034,828,931.87
归属于母公司所有者权益合计	10,344,318,830.52	10,066,110,834.81
少数股东权益	1,866,596,716.27	1,357,721,720.34

所有者权益合计	12,210,915,546.79	11,423,832,555.15
负债和所有者总计	40,814,187,885.30	37,879,167,257.68

(2) 利润表

(单位：元)

项目	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	2,885,321,268.35	2,161,179,632.55
其中：营业收入	1,953,309,370.55	1,567,394,367.82
利息收入	916,246,172.85	579,207,789.41
手续费及佣金收入	15,765,724.95	14,577,475.32
二、营业总成本	2,370,066,621.10	1,850,765,818.34
其中：营业成本	1,049,003,071.41	984,489,764.64
利息支出	556,738,760.16	377,206,630.18
手续费及佣金支出	706,525.02	584,356.96
营业税金及附加	66,855,232.11	52,425,133.67
销售费用	212,747,863.00	201,271,885.62
管理费用	204,280,954.09	168,717,095.55
财务费用	43,320,010.04	695,445.78
资产减值损失	236,414,205.27	65,375,505.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	35,083,733.71	11,727,756.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	550,338,380.96	322,141,571.08
加：营业外收入	363,571,943.43	469,683,843.11
减：营业外支出	6,195,046.70	9,876,485.02
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	907,715,277.69	781,948,929.17
减：所得税费用	249,936,183.73	132,363,301.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	657,779,093.96	649,585,627.34
归属于母公司所有者的净利润	277,797,137.80	458,508,128.39
少数股东损益	379,981,956.16	191,077,498.95
六、综合收益总额	657,779,093.96	649,585,627.34
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	277,797,137.80	458,508,128.39
归属于少数股东的综合收益总额	379,981,956.16	191,077,498.95

(3) 现金流量表

(单位：元)

项目	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2,185,245,969.39	1,362,487,505.22
客户存款和同业存放款项净增加额	488,366,198.02	4,032,201,915.04
向中央银行借款净增加额	-500,000,000.00	500,000,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金	884,999,491.35	563,374,234.95
收到的税费返还	-	1,803,706.47
收到其他与经营活动有关的现金	3,621,928,945.38	5,322,035,173.82
经营活动现金流入小计	6,680,540,604.14	11,781,902,535.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,586,334,964.80	1,379,110,938.30
客户贷款及垫款净增加额	2,475,780,802.41	1,603,836,364.91
存放中央银行和同业款项净增加额	1,695,329,105.61	641,882,483.61
支付利息、手续费及佣金的现金	577,690,941.77	381,953,372.72
支付给职工以及为职工支付的现金	117,930,565.29	120,664,828.76
支付的各项税费	278,673,455.06	118,050,317.70
支付其他与经营活动有关的现金	3,400,293,849.59	5,318,174,859.84
经营活动现金流出小计	10,132,033,684.53	9,563,673,165.84
经营活动产生的现金流量净额	-3,451,493,080.39	2,218,229,369.66
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	33,144,034.49	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,879,218.00	91,568.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	35,023,252.49	91,568.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,626,056,922.60	2,142,211,127.63
投资支付的现金	8,912,731.98	8,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	283,708.69
投资活动现金流出小计	1,634,969,654.58	2,150,494,836.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,599,946,402.09	-2,150,403,267.38
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	124,856,000.00	190,328,691.56
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	2,451,400,000.00	4,034,900,000.00
发行债券收到的现金	-	1,476,950,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	-	244,384.87
筹资活动现金流入小计	2,576,256,000.00	5,702,423,076.43
偿还债务支付的现金	1,444,031,670.65	2,006,608,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	566,225,234.84	282,857,668.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,057,500.00
筹资活动现金流出小计	2,010,256,905.49	2,290,523,168.50
筹资活动产生的现金流量净额	565,999,094.51	3,411,899,907.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-4,485,440,387.97	3,479,726,010.21
加：期初现金及现金等价物余额	6,215,813,628.43	2,736,087,618.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,730,373,240.46	6,215,813,628.43

（二）京润蓝筹基本情况

1、京润蓝筹基本资料

企业名称：北京京润蓝筹投资有限公司
企业性质：有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区劲松三区甲 302 号 1805 室
办公地址：北京市朝阳区劲松三区甲 302 号 1805 室
法定代表人：罗德安
注册资金：2,000 万元人民币
成立日期：2006 年 3 月 13 日
营业执照号：110104009394242
税务登记证号：110105786167848
经营范围：投资管理，投资信息咨询。

2、京润蓝筹历史沿革及股权结构

（1）京润蓝筹成立

2006 年 2 月 17 日，北京依莲轩房地产开发有限责任公司与京润基业签署《北京京润蓝筹投资有限公司章程》，规定京润蓝筹注册资本为 2000 万元，依莲轩出资 1500 万元、京润基业出资 500 万元。依莲轩与京润基业分别占京润蓝筹 75%、

25%的股权，并进而通过京润蓝筹持有铁岭财京 37.5%、12.5%的权益。

2006年3月6日，华实会计师事务所出具了华实（2006）第2007号《验资报告》，验证确认京润蓝筹已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币2000万元，全部为货币出资。

自成立以来，京润蓝筹注册资本未发生变化。

2006年3月6日，罗德安先生和依莲轩签订《股权委托代持合同》，罗德安先生委托依莲轩代其投资并持有京润蓝筹75%的股权。

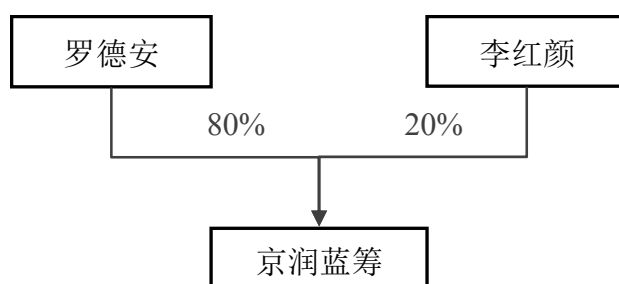
2006年3月6日，杨红军先生和京润基业签订《股权委托代持合同》，杨红军先生委托京润基业代杨红军先生投资并持有京润蓝筹9%的股权。

（2）2008年股权转让

2008年8月1日，依莲轩与京润基业分别与罗德安先生签署《出资转让协议书》，约定依莲轩将其持有的京润蓝筹75%股权转让给罗德安先生，京润基业将其持有的京润蓝筹5%的股权转让给罗德安先生。同日，京润蓝筹股东会通过决议，同意上述股权转让并通过了相应的章程修正案。转让完成后，罗德安先生和京润基业分别持有京润蓝筹80%和20%股权。罗德安先生为京润蓝筹实际控制人。

（3）2009年股权转让

2009年5月4日，京润基业与李红颜签署《股权转让合同》，约定京润基业将其持有的京润蓝筹20%的股权转让给李红颜。2009年5月4日，京润蓝筹股东会通过决议，同意上述股权转让并通过相应的章程修正案。转让完成后，罗德安和李红颜分别持有京润蓝筹80%和20%股权。股权结构如下：



此外，根据京润蓝筹及相关各方的声明与承诺、相关借款合同，京润蓝筹入

股铁岭财京的 2 亿元分别系其自有资金 2000 万元及股东借款。其中罗德安借款 13500 万元、京润基业借款 2880 万元、杨红军借款 1620 万元。

罗德安基本情况介绍见“（四）自然人股东罗德安先生情况简介”

李红颜基本情况如下：

姓名	李红颜	出生日期	1968 年 4 月 30 日
曾用名	无	身份证号码	11022519680430XXXX
性别	女	国外居留权	无
国籍	中国	通讯地址/现居住地	北京市朝阳区延静里中街

李红颜女士自 2004 年至 2006 年任北京欧乐装饰工程有限公司办公室副主任、自 2006 年至今分别任京润蓝筹副总经理、董事。

北京欧乐装饰工程有限公司成立于 1994 年 11 月 26 日，系由北京欧乐比华丽家居用品有限公司与美国欧乐国际发展公司合资设立的有限责任公司(中外合资)，主营范围为“建筑装饰工程设计及施工、园林园艺施工”，注册地位于北京市朝阳区太阳宫七圣庙 51 号第一商业局招待所。李红颜女士不持有北京欧乐装饰工程有限公司股权。

独立财务顾问信达证券与中伦律师对罗德安先生、李红颜女士、京润蓝筹与其他发行对象是否存在一致行动关系进行了核实，相关各方确认除罗德安先生及京润蓝筹系一致行动人之外，与其他发行对象不存在关联关系或一致行动关系。

3、京润蓝筹最近三年主要业务发展情况及主要财务指标

京润蓝筹主要业务为投资管理、投资信息咨询。

根据中磊出具的中磊审字【2009】第 1106 号《京润蓝筹 2008 年度审计报告》、中磊审字【2011】第 1091 号《京润蓝筹 2010 年度审计报告》，京润蓝筹最近三年的主要财务指标如下：

单位：元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	342,490,650.03	227,462,758.62	148,448,201.66
总负债	89,051,930.97	89,865,361.37	89,748,708.57
归属于母公司的所有者权益	253,438,719.06	137,597,397.25	58,699,493.09
项目	2010年度	2009年度	2008年度
主营业务收入	1,100,000.00	-	-
营业利润	115,841,347.01	81,298,431.11	24,854,687.12
归属于母公司的净利润	115,841,321.81	81,298,431.11	24,854,655.44

4、京润蓝筹最近一年简要财务报表

根据中磊出具的中磊审字【2011】第1091号《京润蓝筹2010年度审计报告》，京润蓝筹最近一年的简要财务报表如下：

(1) 资产负债表

单位：元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：	-	-
货币资金	325,986.85	601,040.13
应收账款	1,100,000.00	-
预付账款	-	400,000.00
其他应收款	907,344.08	3,613,293.28
流动资产合计	2,333,330.93	4,614,333.41
非流动资产：	-	-
长期股权投资	337,774,101.83	221,984,651.51
固定资产	2,379,537.27	858,713.70
无形资产	3,680.00	5,060.00
非流动资产合计	340,157,319.10	222,848,425.21
资产总计	342,490,650.03	227,462,758.62
流动负债：	-	-
应交税费	60,500.00	-
其他应付款	88,991,430.97	89,865,361.37

流动负债合计	89,051,930.97	89,865,361.37
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	89,051,930.97	89,865,361.37
所有者权益：	-	-
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00
未分配利润	233,438,719.06	117,597,397.25
所有者权益合计	253,438,719.06	137,597,397.25
负债和所有者权益总计	342,490,650.03	227,462,758.62

(2) 利润表

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	1,100,000.00	--
减：营业总成本	1,048,103.31	532,592.31
其中：营业税金及附加	60,500.00	-
管理费用	989,201.60	532,401.44
财务费用	-1,598.29	190.87
加：投资收益	115,789,450.32	81,831,023.42
二、营业利润	115,841,347.01	81,298,431.11
减：营业外支出	25.20	-
三、利润总额	115,841,321.81	81,298,431.11
减：所得税费用	-	-
四、净利润	115,841,321.81	81,298,431.11

(3) 现金流量表

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,222,381.22	1,136,329.23
经营活动现金流入小计	2,222,381.22	1,136,329.23
支付给职工以及为职工支付的现金	114,000.00	102,900.00
支付的各项税费	2,400.00	10,668.00
支付的其他与经营活动有关的现金	384,006.50	655,450.20
经营活动现金流出小计	500,406.50	769,018.20

经营活动产生的现金流量净额	1,721,974.72	367,311.03
二、投资活动产生的现金流量	-	-
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,997,028.00	313,320.00
投资活动现金流出小计	1,997,028.00	313,320.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,997,028.00	-313,320.00
三、筹资活动产生的现金流量	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-275,053.28	53,991.03
加：期初现金及现金等价物余额	601,040.13	547,049.10
六、期末现金及现金等价物余额	325,986.85	601,040.13

（三）三助嘉禾基本情况

1、三助嘉禾基本资料

企业名称：北京三助嘉禾投资顾问有限公司
企业性质：有限责任公司
注册地址：北京市宣武区马连道路6号院6号楼
办公地址：北京市宣武区马连道路6号院6号楼
法定代表人：杨红军
注册资金：500万元人民币
成立日期：2005年5月27日
营业执照号：110104008391047
税务登记证号：110104775457559
经营范围：投资咨询；企业形象设计；营销策划。

2、三助嘉禾历史沿革及股权结构

（1）三助嘉禾成立

三助嘉禾投资顾问有限公司原名“北京三助嘉禾保洁有限公司”，成立于2005年5月27日，注册资本为50万元。北京助人乐网络服务有限公司、杨红军、杨宏伟和潘洋均以货币形式出资人民币12.5万元，共计人民币50万元，上述四股

东各持有三助嘉禾 25% 股权。

(2) 股权转让及增资

2007 年 4 月，潘洋与杨宏伟、杨红军与高志强分别签署《股份转让协议》，本次股权转让完成后，杨宏伟持有三助嘉禾 70% 的股权、助人乐网络持有三助嘉禾 25% 的股权、高志强持有三助嘉禾 5% 的股权。

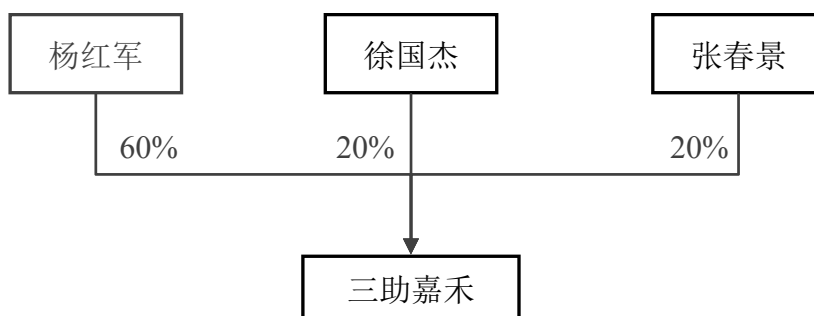
2008 年 4 月 17 日，北京三助嘉禾保洁有限公司名称变更为北京三助嘉禾投资顾问有限公司。

2008 年 4 月 21 日，杨宏伟与杨红军签署《股权转让协议》，约定杨宏伟将其持有的三助嘉禾 35 万元出资额转让给杨红军。高志强与张春景签署《股权转让协议》，约定高志强将其持有的 2.5 万元出资额转让给张春景。助人乐网络与徐国杰签署《股权转让协议》，约定助人乐网络将其持有的 12.5 万元出资额转让给徐国杰。本次股权转让完成后，杨红军持有三助嘉禾 70% 的股权、徐国杰持有三助嘉禾 25% 的股权、张春景持有三助嘉禾 5% 的股权。

2008 年 6 月 22 日，三助嘉禾股东会通过决议，同意增加注册资本人民币 450 万元，其中，杨红军、徐国杰和张春景分别增资 265 万元、87.5 万元、97.5 万元。

上述股权转让及增资完成后股权结构为：杨红军认缴出资 300 万元持股 60%，徐国杰认缴出资 100 万元持股 20%，张春景认缴出资 100 万元持股 20%。

截至本报告书签署日，杨红军、徐国杰和张春景分别持有三助嘉禾股权比例为 60%、20% 和 20%，股权结构示意图如下：



(4) 杨红军基本情况如下：

姓名	杨红军	出生日期	1960年4月25日
曾用名	无	身份证号码	110104600425XXX
性别	男	国外居留权	无
国籍	中国	通讯地址/现居住地	北京宣武广内大街似海怡家

杨红军先生自2005年至2008年任北京京润兴业投资顾问有限公司副总经理；自2006年至2009年任京润蓝筹监事；自2008年10月至2010年3月任北京优管科技有限公司总经理；自2008年至今任三助嘉禾董事长。

(5) 徐国杰基本情况如下：

姓名	徐国杰	出生日期	1971年8月18日
曾用名	无	身份证号码	61011319710818XXXX
性别	男	国外居留权	无
国籍	中国	通讯地址/现居住地	北京地安门西大街181号

徐国杰自2004年至2009年担任北京中天林园林景观艺术有限公司董事长；自2008年至今担任三助嘉禾董事。

北京中天林园林景观艺术有限公司成立于2002年1月23日，系由刘在为、秦宇、徐国杰、孙洪庄、王强持股的有限责任公司，主营业务为“园林环境景观的设计、照明景观设计；园林绿化工程及维护；家居装饰”，注册地位于北京市通州区中联科技园。徐国杰先生出资150万元，持有北京中天林园林景观艺术有限公司15%的股权。

(6) 张春景基本情况如下：

姓名	张春景	出生日期	1956年2月15日
曾用名	无	身份证号码	41270119560215XXXX
性别	女	国外居留权	无

国籍	中国	通讯地址/现居住地	上海市车站北路 188 弄
----	----	-----------	---------------

张春景自 2004 年至今担任上海国之杰企业发展有限公司董事长；自 2007 年至今担任安信信托投资股份有限公司董事长；自 2008 年至今担任三助嘉禾董事。

独立财务顾问信达证券与中伦律师对杨红军先生与其他发行对象是否存在一致行动关系进行了核实，杨红军先生进一步确认自己及三助嘉禾与其他发行对象不存在关联关系或一致行动关系，且杨红军确认自 2008 年底从京润兴业辞职后，不再在京润兴业担任任何职务。

徐国杰先生、张春景女士出具相关声明与承诺，声明其与其他发行对象不存在任何关联关系或一致行动关系。

3、三助嘉禾最近三年主要业务发展情况及主要财务指标

三助嘉禾原主营业务为保洁服务、设备维修和花卉摆放，后将主营业务调整为投资策划及顾问服务并购买铁岭财京股权，目前除持有铁岭财京股权之外无其他经营性业务。

根据畅智（北京）会计师事务所有限公司出具的畅智京审字【2009】第 1067 号《三助嘉禾 2008 年度审计报告》和中磊会计师事务所出具的中磊审字【2011】第 1092 号《三助嘉禾 2010 年度审计报告》。三助嘉禾最近三年的主要财务指标如下：

单位：元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	23,794,399.33	23,992,087.33	24,774,686.37
总负债	18,668,661.38	18,747,367.48	23,104,084.88
归属于母公司的所有者权益	5,125,737.95	5,244,719.85	1,670,601.49
项目	2010年度	2009年度	2008年度
主营业务收入	-	-	1,000.00
营业利润	-118,981.90	-25,797.00	-14,129.94
归属于母公司的净利润	-118,981.90	-25,840.10	-14,654.94

4、三助嘉禾最近一年简要财务报表

根据中磊出具的中磊审字【2011】第1092号《三助嘉禾2010年度审计报告》，三助嘉禾最近一年经审计的简要财务报表如下：

(1) 资产负债表

(单位：元)

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：	-	-
货币资金	100,845.33	98,533.33
其他应收款	5,693,554.00	5,893,554.00
流动资产合计	5,794,399.33	5,992,087.33
非流动资产：	-	-
长期股权投资	18,000,000.00	18,000,000.00
非流动资产合计	18,000,000.00	18,000,000.00
资产总计	23,794,399.33	23,992,087.33
流动负债：	-	-
应付职工薪酬	99,134.88	99,134.88
应交税费		43.10
其他应付款	18,569,526.50	18,648,189.50
流动负债合计	18,668,661.38	18,747,367.48
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	18,668,661.38	18,747,367.48
所有者权益：	-	-
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00

未分配利润	125,737.95	244,719.85
归属于母公司所有者权益合计	-	-
所有者权益合计	5,125,737.95	5,244,719.85
负债和所有者总计	23,794,399.33	23,992,087.33

(2) 利润表

(单位：元)

项目	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	-	-
二、营业总成本	118,981.90-	25,797.00-
其中：管理费用	120,103.50	26,107.50
财务费用	-1,121.60	-310.50
三、营业利润	-118,981.90	-25,797.00
四、利润总额	-118,981.90	-25,797.00
减：所得税费用	-	43.10
五、净利润	-118,981.90	-25,840.10

(3) 现金流量表

(单位：元)

项目	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	314,363.60	-
经营活动现金流入小计	314,363.60	-
支付的各项税费	43.10	41.54
支付其他与经营活动有关的现金	312,008.50	3,505,057.50
经营活动现金流出小计	312,051.60	3,505,099.04
经营活动产生的现金流量净额	2,312.00	-3,505,099.04
二、投资活动产生的现金流量	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-	-
吸收投资收到的现金	-	3,600,000.00
筹资活动现金流入小计	-	3,600,000.00
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	3,600,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	2,312.00	94,900.96

加：期初现金及现金等价物余额	98,533.33	3,632.37
六、期末现金及现金等价物余额	100,845.33	98,533.33

(四) 自然人股东罗德安先生情况简介

1、罗德安基本资料

姓名	罗德安	出生日期	1939年7月16日
曾用名	无	身份证号码	11010219390716XXXX
性别	男	国外居留权	无
国籍	中国	通讯地址/现居住地	北京市西城区爱民街2号

2、罗德安任职经历及其所控制企业

罗德安先生自1998年至2008年担任北京国金管理咨询有限公司董事；自2008年至今分别任京润蓝筹董事、董事长；自2008年至今任铁岭财京副董事长。

北京国金管理咨询有限公司成立于1998年8月27日，系由首都置地有限公司和孔晓、沈柏和罗德安等自然人股东出资设立，主营业务为“建设工程项目管理；投资咨询、房地产信息咨询（不含中介服务）”，注册地位于北京市怀柔区雁栖工业开发区三区25号。罗德安先生出资30.4万元，持有北京国金管理咨询有限公司3.04%的股权。

罗德安先生持有京润蓝筹80%股权，为京润蓝筹实际控制人；同时持有铁岭财京15.5%股权。

独立财务顾问信达证券与中伦律师对罗德安先生、李红颜女士、京润蓝筹与其他发行对象是否存在一致行动关系进行了核实，相关各方确认除罗德安先生及京润蓝筹系一致行动人之外，与其他发行对象不存在关联关系或一致行动关系。

(五) 自然人股东付驹先生情况简介

1、付驹基本资料

姓名	付驹	出生日期	1959年6月12日
曾用名	无	身份证号码	11010119590612XXXX
国籍	中国	国外居留权	无
性别	男	通讯地址/现居住地	北京市朝阳区山水文园

2、付驹任职经历及其所控制企业

付驹先生自2004年至今任北京京润基业投资有限公司、北京京润兴业投资顾问有限公司董事长；自2006年至2009年任京润蓝筹董事长；自2006年至今任铁岭财京副董事长。

北京京润基业投资有限公司成立于2004年3月3日，经营范围为“许可经营项目：无。一般经营项目：项目投资（不含信托投资）；货物进出口、技术进出口、代理进出口”，注册地位于北京市朝阳区劲松三区甲302号楼1803室。付驹先生原持有京润基业70%的股权，其配偶何燕女士持有京润基业20%的股权，康荣湘先生持有京润基业10%的股权。付驹先生系京润基业的法定代表人、执行董事及总经理。后京润基业增加注册资本，截至2011年4月30日，京润基业注册资本6000万元，付驹先生及其配偶出资1000万元，持有京润基业16.66%的股权。付驹先生任京润基业公司董事长、总经理。

北京京润兴业投资顾问有限公司成立于2005年4月15日，经营范围为“许可经营项目：无。一般经营项目：投资咨询、商业信息咨询”，注册地位于北京市朝阳区劲松三区甲302号楼1802室。京润基业持有京润兴业51%的股权，中联资产管理有限公司持有京润兴业49%的股权。京润兴业公司的董事会成员包括付驹先生、杨光群先生、康荣湘先生，其中付驹先生系京润兴业的法定代表人、董事长及总经理。

付驹先生目前持有铁岭财京5%股权。

独立财务顾问信达证券与中伦律师对付驹先生与其他发行对象是否存在一致行动关系进行了核实。付驹先生确认与其他发行对象不存在关联关系或一致行

动关系。此外，付驹先生确认杨红军先生自 2008 年底离开京润兴业后，不再在京润兴业担任任何职务。

根据中磊会计师出具的《京润蓝筹审计报告》，以及中磊对京润蓝筹资金往来情况的核查，自 2008 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止，除付驹曾作为京润蓝筹股东给予京润蓝筹股东借款外，未发现京润蓝筹、付驹以及三助嘉禾之间存在其他资金往来。

独立财务顾问信达证券和中伦律师认为：鉴于罗德安先生系京润蓝筹的股东及实际控制人，根据《上市公司收购管理办法》第八十三条之规定，罗德安先生和京润蓝筹系一致行动人；除罗德安先生和京润蓝筹系一致行动人外，本次重组的其他重组方不构成《上市公司收购管理办法》第八十三条界定之一致行动关系。

三、交易对方向公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况

截止本报告书签署日，怡和集团、铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹以及三助嘉禾未向本公司推荐董事、监事或者高级管理人员。

四、交易对方与上市公司之间是否存在关联关系及其情况说明

铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安、付驹以及三助嘉禾在本次交易前与本公司之间不存在关联关系，在本次交易后将成为本公司股东，存在关联关系。

本次交易前，中汇医药的控股股东为迈特医药，迈特医药的控股股东为怡和集团，因此怡和集团与公司存在关联关系。根据四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司出具的《中汇医药2010年度审计报告》(川华信审【2011】009号)，中汇医药与怡和集团关联交易情况如下：

应收应付款方面，截至2010年12月31日，中汇医药其他应付款应付关联方怡和集团821,515.70元，占全部其他应付款余额的21.74%。无对怡和集团的应收账款。

提供劳务、销售商品方面，2010年度，中汇医药向怡和集团的子公司四川升和药业股份有限公司采购原料104,985.13元，受托加工药品61,635.90元。

担保方面，中汇医药和关联方之间不存在互相担保情况。(1) 中汇制药向恒丰银行成都分行借款 30,000,000.00 元，由四川怡和企业(集团)有限责任公司提供

担保，借款期限自 2010 年 11 月 25 日至 2011 年 11 月 24 日止。(2) 中汇制药向攀枝花市商业银行股份有限公司成都分行借款 10,000,000.00 元，由四川怡和企业(集团)有限责任公司提供最高额保证担保，成都怡和天成房地产开发有限公司以其土地使用权提供最高额抵押担保，最高额度为 2980 万元，借款期限自 2010 年 6 月 7 日至 2011 年 6 月 7 日止。

五、交易对方及其主要管理人员最近五年受过处罚、诉讼及仲裁情况

截至本报告书签署日，罗德安和付驹、怡和集团、铁岭经营公司、京润蓝筹和三助嘉禾以及上述法人的主要管理人员近五年内未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、也不存在刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼和仲裁。

第四节 本次交易标的情况

一、拟出售资产情况

（一）中汇医药基本情况

中汇医药基本情况、主营业务发展情况、主要财务指标等请参见本报告书第一节“上市公司基本情况”相关内容。

（二）中汇医药对外担保情况及主要负债情况

本次交易中汇医药向怡和集团拟出售的负债为其全部负债。

根据华信出具的《中汇医药 2010 年度审计报告》，截至 2010 年 12 月 31 日，中汇医药（母公司报表口径）负债总额合计 42,538,327.15 元，为其他应付款和应付职工薪酬。其中，其他应付款 42,526,327.15 元，主要为对其控股子公司成都中汇的负债；应付职工薪酬 12,000 元，根据中汇医药的职工代表大会决议，全体职工同意上述应付职工薪酬由怡和集团承担。

中汇医药除持有成都中汇股权以外，无其他实际经营业务，亦不存在对外担保情况。

成都中汇对外负债主要为银行借款，贷款人分别为光大银行股份有限公司成都八宝街支行、攀枝花市商业银行成都分行、恒丰银行股份有限公司成都分行。截至本报告书签署日，成都中汇的前述债权人均已出具债权人同意函，同意本次重大资产重组交易。

二、拟购买资产情况

本公司通过重大资产重组交易拟购买的资产为铁岭财京 100%的股权，该股权的权属清晰，不存在质押担保等情形，不存在影响股权转让、过户的法律障碍。同时，铁岭财京各股东已放弃对铁岭财京股权转让的优先认购权。

（一）铁岭财京基本情况

企业名称： 铁岭财京投资有限公司
企业性质： 有限责任公司
注册地址： 铁岭市凡河新区金沙江路 12 号

办公地址： 铁岭市凡河新区金鹰大厦 8 层
 法定代表人： 赵强
 注册资金： 40,000 万元人民币
 成立日期： 2006 年 4 月 12 日
 营业执照号： 211200004004637
 税务登记证号： 211202785140598
 经营范围： 对新城区土地的征用、市政基础设施建设、土地开发、房地产开发、工业项目开发的投资。

（二）历史沿革

2006 年初，罗德安先生、付驹先生、杨红军先生均有意与铁岭市政府共同成立开发铁岭新区的铁岭财京公司。经协商，具体投资方案是罗德安先生通过北京依莲轩房地产开发有限责任公司，而付驹和杨红军通过北京京润基业投资有限公司，共同设立京润蓝筹进行投资。京润蓝筹于 2006 年 2 月 10 日与铁岭经营公司签署了《铁岭财京投资有限公司成立合同》。双方约定，铁岭财京的注册资本为 40,000 万元。

2006 年 3 月 23 日，京润蓝筹和铁岭经营公司签署了《铁岭财京投资有限公司章程》，根据章程的约定，铁岭财京的出资方式、出资额、出资时间如下：

单位：万元

股东名称	出资额	一期		二期		三期	
		数额	期限	数额	期限	数额	期限
京润蓝筹	20,000	4,000	2006 年 4 月 5 日	6,000	2006 年 4 月 30 日	10,000	2006 年 6 月 30 日
铁岭经营公司	20,000	4,000		6,000		10,000	

2006 年 4 月 4 日，辽宁中实会计师事务所出具了辽宁会师验字【2006】006 号《验资报告》，验证截至 2006 年 4 月 4 日，铁岭财京已收到出资人缴纳的一期注册资本合计人民币 8000 万元，其中，京润蓝筹出资人民币 4000 万元，铁岭经

营公司出资人民币 4000 万元。

2006 年 4 月 12 日，铁岭工商局向铁岭财京颁发了《企业法人营业执照》。

铁岭财京成立之后，第一期出资到位，由于铁岭财京公司业务逐渐展开，暂时资金压力不大，铁岭经营公司与京润蓝筹就出资问题达成一致意见，将章程约定的三期出资变更为二期出资，但未及时修订公司章程，因此导致京润蓝筹和铁岭经营公司部分出资超过了公司原章程的规定的出资时间，存在延迟出资的情形，但是并未超过《公司法》第二十六条规定的出资期限，公司所有股东在延迟出资后一致同意并修订了公司章程，铁岭财京股东的出资并不违反现行有效的公司章程的相关规定。

2007 年 2 月 13 日，辽宁佳兴会计师事务所有限责任公司出具了辽佳会验字【2007】第 004 号《验资报告》，验证截至 2007 年 2 月 13 日，铁岭财京已收到出资人缴纳的第 2 期出资人民币 32,000 万元，出资形式为货币出资，铁岭财京累计收到出资人缴纳的注册资本共计人民币 40,000 万元。

2007 年 12 月 25 日，铁岭财京临时股东会会议同意铁岭财京实收资本增加至人民币 40,000 万元，并相应修订公司章程。根据修订的公司章程，铁岭财京公司的出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资额	一期		二期	
		数额	期限	数额	期限
京润蓝筹	20,000	4,000	2006 年 4	16,000	2007 年 2
铁岭经营公司	20,000	4,000	月 5 日	16,000	月 13 日

2007 年 12 月 29 日，铁岭财京在铁岭工商局办理了上述实收资本变更登记。

2010 年 1 月 6 日，铁岭市工商行政管理局出具了《铁岭市工商行政管理局关于铁岭财京投资有限公司出资及相关问题的证明》，铁岭市工商局认为：“京润蓝筹和铁岭经营公司部分出资超过了公司原章程的规定的出资时间，存在延迟出资的情形，但是并未超过《公司法》第二十六规定的有限责任公司股东的出资期

限，且公司所有股东已经一致同意并修订了公司章程，公司股东的出资时间不违反现行有效的公司章程的相关规定，因此，我局不会对京润蓝筹和铁岭经营公司上述行为进行处罚”；“除上述延迟出资外，铁岭财京股东的出资真实、合法、有效，不存在虚假出资、出资不实、抽逃出资等情形，铁岭财京的出资符合《公司法》、《公司登记管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定”；“铁岭财京自设立以来在生产经营过程中，严格遵守国家工商管理法律、法规，没有因违法经营行为而遭受过铁岭工商局的行政处罚”。

根据铁岭财京公司章程，公司董事会成员共 5 人，铁岭市财政局为铁岭财京的实际控制人。罗德安、付驹和杨红军通过京润蓝筹分别间接持有铁岭财京 37.5%、8%和 4.5%的股权。

2007 年罗德安先生、付驹先生、杨红军先生对京润蓝筹经营理念有不同意见，付驹先生、杨红军先生希望不通过京润蓝筹持有铁岭财京的股权，且付驹先生同意适当降低持股比例。因此 2007 年 10 月 8 日，京润蓝筹分别与罗德安、付驹以及杨红军所控制的三助嘉禾签署《股权转让合同》，将京润蓝筹所持有的铁岭财京 25%股份分别转让给罗德安、付驹以及三助嘉禾。其中：转让给自然人罗德安 15.5%的股权，作价 6,200 万元，转让给自然人付驹 5%的股权，作价 2,000 万元，转让给三助嘉禾 4.5%的股权，作价 1,800 万元。转让完成后，京润蓝筹仍持有铁岭财京 25%股份。此后，铁岭财京的股权结构未发生变化。

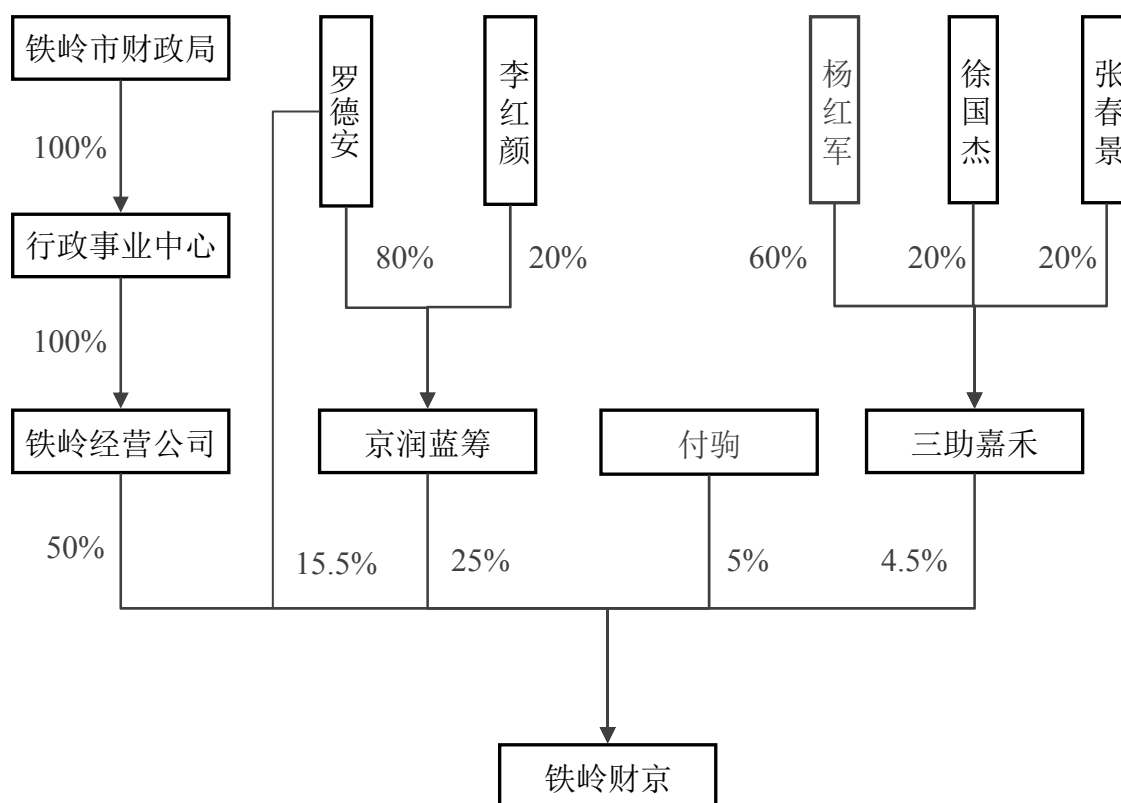
由于 2007 年铁岭财京成立时间较短，铁岭新城的发展前景也不明朗，因此铁岭财京所有股东以及受让方均认可将注册资本作为股权转让的定价基础。

经过四年多大规模的投入，各项配套设施日趋完善，且政府以及相关部门已搬迁至该区域，致使该区域人气大升，地价也呈持续上涨的趋势。因此，本次交易价格相对前次转让价格有较大差异，其主要原因是基于对未来收益的判断，对存货评估增值所致。

截至本报告书签署日，铁岭财京为依法设立并合法有效存续的有限责任公司，不存在出资不实的情形。

（三）股权结构

铁岭财京目前的股权结构图示如下：



目前，铁岭财京的董事会由五名董事构成，郭治鑫、赵强、刘海涛三位董事系铁岭经营公司委派，其中郭治鑫任铁岭财京公司董事长、赵强任铁岭财京公司总经理、刘海涛任铁岭财京公司董事。另两名董事会成员为副董事长罗德安先生和副董事长付驹先生。

截至本报告签署日，铁岭财京共有 2 家控股子公司，主要情况如下：

公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
铁岭财京公用事业有限公司	1000 万元	100%	供热、城市基础设施开发、管道铺设、城镇污水处理、园林绿化工程设计及施工、绿色植物租赁及养护
铁岭财京传媒有限公司	50 万元	100%	广告策划、设计、制作、发布、代理，流动广告；网站设计、制作、广告发布；为大型娱乐活动提供策划制作

2008 年 5 月 13 日，铁岭财京出资 800 万元设立了独资公司铁岭莲花湿地运动中心有限责任公司。成立运动中心的目的是为铁岭新城提供更好的休闲运动场所，全面提升铁岭新城的城市配套设施。运动中心成立后，由于公司欠缺运动中心运作的相关经验，运动中心公司成立后处于亏损状态且与铁岭财京未来的发展方向不同。根据铁岭财京提供的运动中心公司财务报表，截至 2009 年 4 月 30 日

运动中心的营业利润为-133,152.52 元，净利润为-133,152.52 元。与此同时，多家同行业公司对运动中心项目表示了浓厚的兴趣，综合考虑后铁岭财京认为由专业机构运作经营运动中心能够更好的提升铁岭新城的城市配套水平，因此，铁岭财京经认真研究后决定公开出售运动中心。2009 年 5 月 26 日，铁岭财京股东会作出决定，同意运动中心股权转让、同意运动中心变更法定代表人及变更公司章程。根据铁岭辽北资产评估事务所出具的铁辽评报字【2009】第 027 号《评估报告书》，以 2009 年 5 月 15 日为基准日，以成本法对运动中心公司的资产进行了评估，其评估值为 10,414,066.14 元。2009 年 5 月 27 日，铁岭财京与铁岭龙山高尔夫培训俱乐部有限公司（以下简称“龙山公司”）签署了《股权转让合同》，将铁岭财京持有的运动中心 100%股权转让给龙山公司，股权转让价款为 1050 万元。上述股权转让经铁岭市产权交易中心确认，并办理股权转让手续。独立财务顾问信达证券认为：铁岭财京出售运动中心的行为合理，程序合法、有效。

2008 年 4 月 30 日，铁岭财京作为公用事业公司唯一股东，签署了《铁岭财京公用事业有限公司章程》，其中约定：铁岭财京投资有限公司出资 1000 万元，其中，货币出资 300 万元，非货币出资 700 万元，2008 年 4 月 23 日出资。

2008 年 4 月 30 日，铁岭工商局核发了辽铁工商名称预核内字（2008）第 0800084590 号《企业名称预先核准通知书》，核准铁岭财京成立公用事业公司，投资额为 1000 万元。

2008 年 5 月 23 日，铁岭信达资产评估事务所铁信评报字【2008】第 N44 号《评估报告》，评估确认铁岭财京拟投资成立公用事业公司的资产在评估基准日 2008 年 5 月 21 日的评估价值为 882 万元。

2008 年 5 月 23 日，辽宁信达联合会计师事务所辽信会验字【2008】第 18 号《验资报告》验证，截至 2008 年 5 月 23 日，公用事业公司已收到铁岭财京缴纳的注册资本合计 1000 万元，其中货币出资 300 万元，实物（机器设备）出资 700 万元（价值为 882 万元，全体股东同意作价 700 万元）。

2008 年 5 月 27 日，铁岭工商局向公用事业公司颁发了《企业法人营业执照》。

2010 年 1 月 5 日，铁岭工商局出具了《铁岭市工商行政管理局关于铁岭公

用事业有限公司出资及相关问题的证明》，铁岭工商局认为：“公用事业公司股东的出资真实、合法、有效，不存在虚假出资、出资不实、抽逃出资、延迟出资等情形，公用事业公司的出资符合《公司法》、《公司登记管理条例》等法律、法规及规范性文件的规定”；“公用事业公司自设立以来在生产经营过程中，严格遵守国家工商管理法律、法规，没有因违法经营行为而遭受过铁岭工商局的行政处罚。”

（四）铁岭财京及其控股子公司主要资产权属状况

1、铁岭财京房屋所有权

截至 2010 年 12 月 31 日，铁岭财京拥有的房屋所有权如下：

房产证号	房屋所有权人	位置	用途	层数	建筑面积 (平方米)	发证日期	抵押
房权证铁岭县字第 K00901 号	铁岭财京	铁岭县凡河镇	办公楼	1-6	6535.94	2009 年 12 月 22 日	无

铁岭财京所拥有的位于铁岭市凡河新区金沙江路 12 号的房屋（铁岭县字第 K00629、K00630、K00631 号）于 2009 年 12 月 22 日重新换领了 K00901 号《房屋所有权证》，该办公楼建筑面积 6,535.94 平方米。

2、铁岭财京土地使用权

2009 年 9 月 22 日，铁岭市国土资源局公告了 2009 年第五期《铁岭市国土资源局国有建设用地使用权出让公告》，公开挂牌出让铁岭市凡河新区金沙江路 12 号的土地 18,009 平方米土地，挂牌交易时间为 2009 年 10 月 12 日至 2009 年 10 月 22 日。

2009 年 10 月 22 日，铁岭财京成功竞得上述土地。截至 2009 年 11 月 2 日，铁岭财京已经完全支付上述土地的土地出让金 9,454,725 元。

铁岭财京在 2009 年 12 月 17 日取得上述房屋对应的土地使用权证。根据铁岭国土局颁发的铁岭县国用【2009】第（089）号出具的土地使用权证，铁岭财京取得 18,009.00 平方米的出让土地，使用期限终止日期为 2059 年 11 月 23 日。

3、铁岭财京控股子公司主要资产权属状况

(1) 土地使用权和房屋所有权

铁岭财京的控股子公司公用事业公司下属铁岭市凡河新区净水厂建设工程土地占用的总面积为 67 亩，分二期实施。

2007 年 8 月 15 日，铁岭市发展与改革委员会出具了《关于铁岭市新城区净水厂项目立项的批复》，同意新建铁岭新区净水厂。目前一期工程已完工，占地 33.26 亩（22,171 平方米），2011 年 4 月 29 日，铁岭县人民政府向铁岭公用事业公司颁发了铁岭县国用【2011】第（064）号土地使用权证（坐落：凡河新区；地类：公共设施；使用权类型：出让；使用权面积：22,171 平方米；终止日期：2060 年 8 月 17 日）。

上述 33.26 亩土地上坐落的 7,000 平方米的房屋房产证正在办理之中。

为了维护上市公司的利益，2010 年 1 月 7 日，铁岭经营公司承诺：

①铁岭经营公司承诺确保公用事业公司三个月内办理其净水厂相关土地的国有土地使用权证书，公用事业公司除按照 20 万元每亩的标准缴纳上述土地的安置补偿费用外，其他任何与之相关的支出及费用由铁岭经营公司负责支付。

②铁岭经营公司承诺确保公用事业公司在三个月内办理相关房屋的房屋所有权证，办理相关房屋所有权证书的所有支出和费用由铁岭经营公司承担。

③如公用事业公司不能在前述规定时间内取得上述土地的国有土地使用权书及房屋所有权书，影响公用事业公司正常使用或给上市公司造成任何损失的，铁岭经营公司承诺负责解决公用事业公司的相关生产厂房并承担因此造成的一切损失，包括但不限于因此遭受的任何罚款、拆迁、搬迁损失等，确保上市公司利益不受损失。

在出具上述承诺后，铁岭经营公司、公用事业公司随即办理相关划拨手续。在此期间，铁岭经营公司、铁岭财京和公用事业公司为了重组完成后上市公司的资产权属更加清晰，便于重组完成后上市公司的生产经营，开始考虑拟采用招、拍、挂方式取得该等土地的土地使用权，故未能在三个月内及时办理完毕划拨手续。

公用事业公司于 2010 年 3 月 31 日签署了声明与承诺，明确为了重组完成后

上市公司的资产权属更加清晰，便于重组完成后上市公司的生产经营，公用事业公司拟通过招、拍、挂方式取得该等土地的土地使用权。截至 2010 年 4 月，铁岭市相关土地管理部门已基本完成了该地块征用的组卷和报卷工作，并在积极筹备挂牌交易事宜，公用事业公司预计能够在承诺期限内获得该地块的土地使用权。

同时，铁岭经营公司于 2010 年 3 月 31 日做出进一步承诺：

①铁岭经营公司承诺确保公用事业公司三个月内办理其净水厂相关土地的国有土地使用权证书，公用事业公司除按照 20 万元每亩的标准缴纳相关土地使用权出让金外，不承担任何其他费用与支出，土地使用权出让金超出 20 万元每亩的部分及与办理国有土地使用权证支付的任何其他费用由铁岭经营公司负责承担。

②铁岭经营公司承诺确保公用事业公司在三个月内办理相关房屋的《房屋所有权证书》，办理相关《房屋所有权证书》的所有支出和费用均由铁岭经营公司承担。

③如公用事业公司在前述承诺期限内不能取得上述土地使用权及房屋所有权，影响公用事业公司正常使用或给上市公司造成任何损失的，铁岭经营公司承诺负责解决公用事业公司的相关生产厂房并承担因此造成的一切损失，包括但不限于因此遭受的任何罚款、拆迁、搬迁损失等，确保上市公司利益不受损失。

但由于公用事业公司净水厂相关土地的招、拍、挂程序涉及到一系列手续，故未能在承诺的三个月内将手续办理完毕。2010 年 7 月 6 日，铁岭市国土资源局国有建设用地使用权出让公告出让该地块，2010 年 8 月 5 日，公用事业公司成功摘牌取得挂牌成交确认书。在 2011 年 4 月 29 日，铁岭县人民政府向公用事业公司颁发了铁岭县国用（2011）第 064 号土地使用权证，公用事业公司取得一期工程 33.26 亩土地使用权证。

2011 年 5 月 19 日，就取得上述 33.26 亩土地超出 20 万元每亩的土地出让金等共 1,662,858.26 元，铁岭经营公司已经补偿铁岭财京。

铁岭市新城区房地产管理处于 2011 年 4 月 29 日出具证明，证明公用事业公司事业公司可以就上述 7,000 平方米的房屋依法办理房屋所有权证书，且取得该

等房屋所有权证书不存在法律障碍。

铁岭经营公司承诺，如果公用事业公司不能取得房屋所有权证书，对此造成的全部损失，铁岭经营公司负责全额补偿公用事业公司。

2011年6月29日，公用事业公司取得铁岭市房产局颁发的铁岭市产权证，面积合计为6,845.05平方米。

此外，根据公用事业公司出具的说明，上述净水厂二期工程（占地33.74亩）尚未进行建设，铁岭公用事业公司将根据未来发展规划及时通过招、拍、挂方式申请办理相关土地使用权证并依法办理相关报建手续。

由于该土地中的22,171平方米的土地使用权在2011年4月29日取得证书，在2010年财务报表中，未有土地使用权价值，所以，该土地未纳入评估范围。该块土地上的在建工程已纳入评估范围。

（2）在建工程

公用事业公司的污水厂正在建设中，其已经取得相关批准文件如下：

2007年9月3日，铁岭市发展和改革委员会出具了铁发改综合【2007】383号《关于新区污水处理厂项目建议书的批复》，同意新建铁岭新区污水处理厂。

2009年11月5日，铁岭市规划局颁发地字第2112002009XQ014号《建设用地规划许可证》，批准凡河新区污水处理厂一期项目。

2009年11月26日，铁岭市规划局颁发建字第2112002009XQ026号《建设工程规划许可证》，批准凡河新区污水处理厂一期项目。

2009年11月29日，铁岭市新城区建设管理委员会颁发新211202200911290117号《建筑工程施工许可证》，批准污水处理厂项目。

上述污水厂使用的土地面积约为112.5亩，铁岭公用尚未取得该等土地的土地使用权，铁岭财京正在办理相关土地出让手续。根据铁岭市国土资源局出具的证明，取得该等土地使用权不存在重大法律障碍。

铁岭经营公司承诺，如果公用事业公司不能取得上述土地的土地使用权及房屋所有权证书，对此造成的全部损失，铁岭经营公司负责全额补偿公用事业公司。

（五）铁岭财京对外担保情况

截至本报告书签署日，铁岭财京主要财产没有设定任何担保，其所有权亦没有设定任何其他限制，权利行使不受任何其他权利人的权利限制。

（六）铁岭财京主要负债情况

铁岭财京2010年12月31日负债明细及相关说明如下：

1、负债明细

项目	2010年12月31日负债余额	占负债总额比例	说明
短期借款	250,000,000.00	13.45%	2
应付账款	376,510,459.21	20.26%	3
应付职工薪酬	807,556.04	0.04%	
应交税费	119,157,077.62	6.41%	
其他应付款	719,137,955.13	38.69%	1
流动负债合计	1,466,219,283.28	78.89%	
长期应付款	385,314,222.73	20.73%	4
专项应付款	7,000,000.00	0.38%	
非流动负债合计	392,314,222.73	21.11%	
负债总额	1,858,533,506.01	100.00%	

2、说明：

（1）其他应付款金额较大的款项主要包括以下内容：

单位名称	期末余额	性质或内容
铁岭财政资产经营有限公司	217,290,000.00	借款
铁岭市新城供热有限公司	316,473,930.25	应付配套费款
铁岭港华燃气有限公司	66,923,753.39	应付配套费款
铁岭市市政建设工程公司	63,502,497.04	往来款
福建省杭辉建设工程有限公司	18,553,180.00	借款

（2）短期借款中向铁岭市商业银行股份有限公司营业部借款为保证借款，保证人为铁岭财政资产经营有限公司。短期借款主要包括以下内容：

贷款单位	贷款期限		月利率 ‰	贷款本金	借款条件
	借款日	还款日			
铁岭市商业银行股份有限公司营业部	2010.06.21	2011.06.20	5.7525	140,000,000.00	保证借款
铁岭市商业银行股份有限公司营业部	2010.10.29	2011.10.28	6.0233	110,000,000.00	保证借款

合计	250,000,000.00
----	----------------

(3) 应付账款期末余额中无欠持有铁岭财京 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 应交税费中主要为应交企业所得税 119,015,577.74 元，占应交税费的 99.88%。

截至 2010 年 12 月 31 日，铁岭财京无逾期借款。关于铁岭财京资产负债情况的详细分析请见本报告书第九节“三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势”。

（七）铁岭财京最近三年主营业务发展情况

1、最近三年主营业务发展概况

铁岭财京是由铁岭市人民政府授权的铁岭新城城市综合运营商，具体进行土地一级开发和城市基础设施运营业务。铁岭财京自成立以来，其业务即以铁岭新城的土地一级开发和市政基础设施建设及运营为核心。

铁岭财京的土地一级开发面积约为 22 平方公里，按照铁岭新城《铁岭市凡河新城控制性详细规划》分为三个区域进行开发：起步区开发面积约为 4.4 平方公里，开发期自 2006 年至 2007 年底；拓展区开发面积约为 11.9 平方公里，开发期自 2008 年至 2010 年；凡河以南区开发面积约为 5.7 平方公里，开发期自 2013 年初至 2014 年底。

铁岭新城 22 平方公里的基础配套工程于 2006 年开工，2007 年完成起步区约 4.4 平方公里起步区的配套工程，2010 年底已基本完成拓展区 11.9 平方公里的配套工程。截至到 2010 年 12 月 31 日，已完成投资约 28 亿元。2011 年已开始着手凡河以南区域的开发准备工作。

根据铁岭财京上述开发计划，其在 2011 年和 2012 年主要工作包括以下两个方面：首先，2013 年和 2014 年铁岭财京将开发凡河以南区域，因此需要对该区域进行包括征地，拆迁和相关审批申报等一系列的前期准备工作。其次，截至 2010 年，新城可供出让的土地达到 16.3 平方公里，因此铁岭财京将对相关配套设施进行建设和升级、开展招商引资工作并积极推动已开发土地的销售，努力为铁岭新城打造牢固的发展基础，使其具有长远发展的潜力。

经过四年的集中建设期，目前起步区和拓展区内的 16.3 平方公里土地大部分已达到可出让状态，自 2009 年开始铁岭新城的土地出让已进入稳步增长阶段，自 2006 年至 2010 年铁岭财京已累计向铁岭新城投入共计 28 多亿元的建设开发资金，累积实现营业收入 30 多亿元。

2、最近三年主营业务收入情况

铁岭财京2008年至2010年12月31日的营业收入及成本如下（合并报表数据）：

单位：元

项目	2010 年	2009 年	2008 年
营业收入	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65	370,071,118.59
营业成本	443,490,730.25	622,490,351.75	213,303,406.25
营业利润	620,587,025.03	437,725,751.08	131,883,725.68
净利润	463,157,801.25	327,324,093.69	105,461,361.98
毛利率	59.80%	43.11%	42.36%
净利率	41.98%	29.91%	28.50%

铁岭财京 2008 年-2010 年营业收入分别为 3.7 亿、10.94 亿和 11.03 亿元，营业成本分别为 2.13 亿、6.22 亿和 4.43 亿元，净利润分别为 1.05 亿、3.27 亿、4.63 亿元。毛利率由 2008 年的 42.36%提高到 2010 年的 59.80%，原因是铁岭市凡河以北土地开发单位成本 2009、2010 年两年变化不大，保持在 19.2 万元/亩。而 2010 年的土地销售单价与 2009 年土地销售单价增幅较大，2009 年平均出让单价 31.73 万元/亩，2010 年土地出让单价 36.87 万元/亩。

3. 铁岭财京最近两年经审计的主要财务指标

根据中磊出具的中磊审字【2010】第 1001 号《铁岭财京 2009 年度审计报告》和中磊审字【2011】第 1075 号《铁岭财京 2010 年度审计报告》，铁岭财京最近两年的主要财务指标如下：

(1) 合并资产负债表主要指标

单位：

元

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	3,209,629,913.31	2,956,596,230.90
负债总额	1,858,533,506.01	2,068,657,624.85

所有者权益	1,351,096,407.30	887,938,606.05
-------	------------------	----------------

(2) 合并利润表主要指标

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
营业收入	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65
营业利润	620,587,025.03	437,725,751.08
利润总额	620,792,654.74	437,336,897.87
净利润	463,157,801.25	327,324,093.69

(3) 合并现金流量表主要指标

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	263,020,524.37	467,730,097.20
投资活动产生的现金流量净额	-107,821,820.204	-108,309,816.31
筹资活动产生的现金流量净额	-337,337,362.708	-179,944,073.93
现金及现金等价物净增加额	-182,138,658.65	179,476,206.96
期末现金及现金等价物余额	39,313,635.72	221,452,294.37

有关铁岭财京更详细的财务情况及分析请参见本报告书第十节“三、本次交易完成后公司的财务状况、盈利能力及未来趋势部分”。

三、交易标的资产评估情况

(一) 拟出售资产的资产评估情况

中企华受中汇医药的委托,对中汇医药的全部资产和负债在评估基准日 2009 年 5 月 31 日的价值进行了评估,出具了《拟出售资产评估报告书》,相关情况如下:

在评估基准日 2009 年 5 月 31 日,在资产持续使用前提下,公司申报的总资产账面值为 13,400.10 万元,总负债为 3,885.85 万元,净资产为 9,514.25 万元;调整后总资产账面值为 13,400.10 万元,总负债为 3,885.85 万元,净资产为 9,514.25 万元;评估后总资产为 18,622.48 万元,总负债为 3,885.85 万元,净资产为 14,736.63

万元，评估增值 5,222.39 万元，增值率 54.89%。

1、资产评估方法

因中汇医药为控股公司，本身无经营业务，本次评估对评估对象中汇医药的全部资产（不包含长期股权投资）和负债采用资产基础法进行评估，不再采用收益法进行评估。

在对应收账款的评估中，中企华在核实经华信审计后的应收账款数据的基础上，查阅了有关凭证、帐簿，并向公司有关部门了解应收账款的形成原因、债务单位偿还能力并进行了帐龄分析。中企华根据账龄情况考虑了应收账款的风险损失，不存在大额应收账款冲回的情形。

中汇医药持有成都中汇 100%股权，为中汇医药主要生产性企业。根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，综合考虑各种影响因素，本次评估确定采用资产基础法和收益法对成都中汇进行整体评估，然后加以校核、分析和比较。因为药品市场竞争较为激烈，产品更新换代较快，且国家关于医药和医疗的改革政策尚不明朗，收益法的评估结果具有很大的不确定性；相对而言，资产基础法已经反映了组成被评估单位盈利能力的所有资产组合的价值，交易各方以该评估方法为基础确定交易价格将更为合理。故本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论，以评估确认的净资产乘以投资方所持有的股权比例确定成都中汇 100%股权的价值，即：

长期股权投资评估值=评估后的被投资企业净资产×长期投资股权比例

2、评估结果

具体评估汇总情况详见下表：

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%
流动资产	1	11.51	11.47	-0.04	-0.34
非流动资产	2	13,388.59	18,611.02	5,222.43	39.01

长期股权投资	3	13,384.37	18,609.24	5,224.87	39.04
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	3.87	1.42	-2.45	-63.33
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
其他资产	10	0.36	0.36	-	-
资产总计	11	13,400.10	18,622.48	5,222.39	38.97
流动负债	12	3,885.85	3,885.85	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	3,885.85	3,885.85	-	-
净资产	15	9,514.25	14,736.63	5,222.39	54.89

3、评估增值说明

中汇医药本次评估净资产评估增值 5,222.39 万元，其中主要为长期股权投资（成都中汇 100%股权）增值 5,224.87 万元。

评估增值的主要原因是被投资企业成都中汇成立后，生产经营较好，财务状况良好，该公司在评估基准日表现的净资产大于股东的投入资本，而中汇医药根据企业会计准则平时以成本法核算该项长期股权投资，因而使长期股权投资在本次评估中产生增值。

4、拟出售资产补充评估情况

由于前次评估报告有效期已满，故中企华评估以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，对拟出售资产进行了补充资产评估，并出具了中企业评报字【2011】第 3060 号评估报告，报告书显示：截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，中汇医药纳入评估范围内的总资产账面价值为 13,722.81 万元，评估值 19,504.05 万元，评估增值 5,781.24 万元，增值率为 42.13%；负债账面价值为 4,253.83 万元，评估值 4,253.83 万元，无增减变化；净资产账面价值为 9,468.98 万元，评估值为 15,250.22 万元，评估增值 5,781.24 万元，增值率 61.05%。

5、两次评估对比分析

2009 年 05 月 31 日、2010 年 12 月 31 日两次资产评估结果如下表所示：

单位：万元

项 目		2009年05月31	2010年12月31	账面价	2009年05月31	2010年12月31	评估价值	2009年05月	2010年12月	增减值
		日账面价值	日账面价值	值差异	日评估价值	日评估价值	差异	31日增减值	31日增减值	差异
		A	B	C=B-A	D	E	F=E-D	G=D-A	H=E-B	I=H-G
流动资产	1	11.51	335.64	324.13	11.47	335.64	324.17	-0.04	-	0.04
非流动资产	2	13,388.59	13,387.17	-1.42	18,611.02	19,161.41	550.39	5,222.43	5,774.24	551.81
长期股权投资	3	13,384.37	13,384.37	-	18,609.24	19,167.83	558.59	5,224.87	5,783.46	558.59
固定资产	5	3.87	2.78	-1.09	1.42	0.55	-0.87	-2.45	-2.23	0.22
其他资产	6	0.36	0.03	-0.33	0.36	0.03	-0.33	-0.00	-0.00	-0.00
资产总计	7	13,400.10	13,722.81	322.71	18,622.48	19,504.05	881.57	5,222.38	5,781.24	558.86
流动负债	8	3,885.85	4,253.83	367.98	3,885.85	4,253.83	367.98	-0.00	-	0.00
非流动负债	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
负债总计	10	3,885.85	4,253.83	367.98	3,885.85	4,253.83	367.98	-0.00	-	0.00
净资产	11	9,514.25	9,468.98	-45.27	14,736.63	15,250.22	513.59	5,222.38	5,781.24	558.86

从上表中得知：四川中汇医药（集团）股份有限公司 2010 年 12 月 31 日资产评估净资产与 2009 年 05 月 31 日资产评估净资产增加 513.59 万元。其增加原因为：主要为四川中汇医药（集团）股份有限公司的长期投资企业—成都中汇制药有限公司的增值。四川中汇医药（集团）股份有限公司 2010 年 12 月 31 日资产评估净资产与 2009 年 05 月 31 日资产评估净资产增减值差异为增加 558.86 万元。

成都中汇制药有限公司 2009 年 05 月 31 日、2010 年 12 月 31 日两次资产评估结果：

单位：万元

项 目		2009年05月31日	2010年12月31日	账面价值	2009年05月31日	2010年12月31日	评估价值	2009年05月31日	2010年12月31日	增减值
		账面价值	账面价值	差异	评估价值	评估价值	差异	增减值	增减值	差异
		A	B	C=B-A	D	E	F=E-D	G=D-A	H=E-B	I=H-G
流动资产	1	13,002.94	15,310.86	2,307.92	13,316.30	15,835.90	2,519.60	313.36	525.03	211.67
非流动资产	2	13,338.22	13,647.58	309.36	13,952.95	13,963.13	10.20	614.73	315.55	-299.18
长期股权投资	3	1,920.23	2,170.23	250.00	1,219.75	1,245.61	25.86	-700.48	-924.62	-224.14
投资性房地产	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	5	7,102.54	8,340.38	1,237.84	7,713.13	8,821.11	1,107.98	610.59	480.72	-129.87
在建工程	6	342.98	-	-342.98	342.98	-	-342.98	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	8	3,774.47	2,966.31	-808.16	4,490.19	3,734.43	-755.76	715.72	768.12	52.40
其中：土地使用权	9	1,831.73	1,771.52	-60.21	2,461.23	2,504.53	43.30	629.50	733.01	103.51
其他资产	10	198.01	170.66	-27.35	186.91	162.00	-24.91	-11.10	-8.67	2.43
资产总计	11	26,341.16	28,958.45	2,617.28	27,269.25	29,799.03	2,529.80	928.09	840.59	-87.50
流动负债	12	8,250.30	10,305.20	2,054.90	8,250.30	10,305.20	2,054.90	-	-	-
非流动负债	13	409.70	326.00	-83.70	409.70	326.00	-83.70	-	-	-
负债总计	14	8,660.01	10,631.20	1,971.19	8,660.01	10,631.20	1,971.19	-	-	-
净资产	15	17,681.15	18,327.25	646.09	18,609.24	19,167.83	558.60	928.09	840.59	-87.50

成都中汇制药有限公司 2010 年 12 月 31 日资产评估净资产与 2009 年 05 月 31 日资产评估净资产增加 558.60 万元, 两次评估净资产增减值的差异为减少 87.5 万元, 两次评估结果总体上差异不大。对成都中汇分别采用资产基础法和收益法进行了整体评估, 其中 2009 年 5 月 31 日的资产评估报告中采用资产基础法的评估值为 18,609.24 万元, 采用收益法的评估值为 12,142.39 万元, 两者相差 6466.85 万元, 差异率为 34.75%; 2010 年 12 月 31 日的资产评估报告中采用资产基础法的评估值为 19,167.83 万元, 采用收益法的评估值为 13,982.21 万元, 两者相差 5185.62 万元, 差异率为 27.05%, 最终以资产基础法确认评估值。由于

成都中汇制药有限公司 2010 年 12 月 31 日帐面净资产与 2009 年 05 月 31 日帐面净资产在 2009 年 05 月 31 日至 2010 年 12 月 31 日期间发生变化增加了 646.09 万元, 因四川中汇医药（集团）股份有限公司长期投资的核算采用成本法核算, 对两次评估期间增加的净资产未进行调整, 而评估对长期投资按投资比例进行折算, 因此两次评估期间增加的净资产形成了增值。

成都中汇制药有限公司主要增减值项目原因分析:

(1) 流动资产:

流动资产评估增值主要原因为:

存货评估结果总体表现为增值。主要为产成品和发出商品评估增值引起的, 原因主要为: 产成品、发出商品的评估值采用出厂销售价格减去销售费用、所得税率及适当的净利润得出, 从而大于产成品、发出商品的生产成本造成评估增值。

(2) 非流动资产

①设备固定资产评估结果与其账面值比较, 各类设备评估增减值的主要原因分别为:

a、机械设备

机器设备评估原值增值较大的原因是该企业部分设备账面原值是以 2007 年评估净值入账, 该原因使评估原值增值较大。机器设备净值评估减值的原因: 因本次评估范围中包含部分因计入生产成本的设备的维护、修理费用, 经核实后本次评估为零; 企业部分设备采用的折旧联系较本次评估采用的经济寿命年限长, 上述原因导致机器设备净值评估减值。

b、车辆

车辆原值评估减值的主要原因是: 国内汽车制造业的生产力发展较快, 尤其消费型的轿车其总体供给大于需求, 加之同类车型淘汰快以及燃油、过路费的涨价等因素, 因此, 同类车近期市场购置价低于企业购买时的价格, 因此导致车辆原值、净值评估减值。

c、电子设备

电子设备评估减值的主要原因，是该类设备由于其产业技术进步快而导致其相关产品的更新换代快，同种品牌、规格型号的电子产品的价格逐年呈下降趋势，因此导致电子设备原值、净值评估减值。

②房屋建筑物评估增值的主要原因为近年建筑材料和人工工资上涨，导致房屋建筑物原值评估增值。

③土地使用权评估增值的主要原因为，成都市近年经济社会发展较快，征地补偿标准上涨较快，导致本次土地使用权评估增值。

综上所述，两次评估结果的差异，主要是由于中汇医药的长期投资企业—成都中汇的经营盈利，不存在低估或高估资产的情况。

（二）拟购买资产的资产评估情况

中汇医药拟购买的资产为铁岭财京 100%的股权，根据六合正旭出具的《拟购买资产评估报告》，截止评估基准日 2009 年 05 月 31 日，铁岭财京的总资产账面值为 195,844.34 万元，调整后总资产账面值为 195,844.34 万元，按资产基础法评估的总资产价值为 398,096.01 万元，增值 202,251.67 万元，增值率为 103.27%；负债账面值为 140,266.56 万元，调整后账面值为 140,266.56 万元，评估值为 140,266.56 万元，无增减值变化；净资产账面值为 55,577.78 万元，调整后账面值为 55,577.78 万元，评估值为 257,829.45 万元，增值 202,251.67 万元，增值率为 363.91%。

1、资产评估方法

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，最终确定采用资产基础法对拟购买资产进行评估

对于铁岭财京的主要资产存货，即土地一级开发成本，六合正旭分别采用假设开发法（现金流量折现法）和成本逼近法两种方式进行评估，最终选择以假设开发法的结果为评估值。

假设开发法以被评估资产最高最有效使用为原则，以收益法为基本理论依据，先求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估

算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法的本质是以项目预期开发后的价值为导向求取估价对象的价值。根据铁岭财京投资有限公司土地一级开发项目特点，本次评估选择假设开发法进行计算，又因为该项目开发周期较长，最终选择假设开发法中的现金流量折现法进行评估，其基本原理为将评估基准日后该项目所产生的净现金流量折现到评估基准日的价值。

成本逼近法是以土地取得费用、土地开发费之和为主要依据，加税费、投资利息、利润和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：
土地价格=土地取得费用+土地开发费用+有关税费+投资利润+土地增值收益

假设开发法（现金流量折现法）所依据的数据是未来开发完成后的价值，而成本逼近法依据的数据是土地开发的历史成本，假设开发法（现金流量折现法）更能真实反映铁岭财京土地一级开发成本的市场价值，因此，最终选择假设开发法（现金流量折现法）评估结果作为存货中开发成本的评估值（两种方法的具体评估值及差异原因请参见本报告书第九节相关内容）。

2、主要资产的评估过程

本次纳入拟购买资产评估范围的主要资产为铁岭财京土地一级开发成本，六合正旭对该资产使用现金流量折现法和成本逼近法进行评估。

现金流量折现法的具体评估过程如下：

（1）销售收入的测算

根据铁岭市人民政府、铁岭市土地储备中心、铁岭财京签订的《土地一级开发合作协议书》（2007年12月22日），铁岭财京的主营业务收入=土地使用权出让金-土地两金-土地规费（除基础设施配套费以外）-土地出让金。

2009年住宅用地的预测价格为30—37万元/亩，此价格基本与铁岭老城2008年出让的平均价格持平，但铁岭老城供地方式是现状供地，涉及拆迁费用，新城供地方式是净地，此价格与铁岭老城相比有较大优势。2009年商业用地价格为66万元/亩，此价格略高于2007年铁岭新城已拍卖出的一块地（64.25万元/亩）价格。

新区建设项目的拉动是逐步支撑新城的土地价格上升的主要因素，初期新城土地定

价较低，价格升幅较大，在土地价格达到正常水平后，价格将保持温和上升。

（2）铁岭财京土地销售计划

铁岭新城的开发秉承由南向北，由东向西的原则，同时先期开发凡河以北的区域；2006年至今铁岭财京集中开发凡河以北16.3平方公里的土地、进行基础配套设施建设；预计自2013年开始建设凡河以南5.7平方公里的基础配套设施。

铁岭财京2007年、2008年已实现的土地销售面积分别为1,936.19亩、1,078.25亩。受金融危机影响，铁岭市2008年的土地出让量出现整体回落，从而导致铁岭财京2008年土地销售量下滑。随着宏观经济见底复苏、房地产市场回暖、铁岭新城基础配套设施不断完善，预计2009年土地销售量较2008年将较大幅度的增加，根据土地销售计划及相关规划，铁岭新城预计2017年出让完成全部土地。考虑到土地销售的特殊性，一般不会产生坏账，但存在分期付款现象。

（3）费用估计

销售费用按销售收入的3%计算。根据2008年全年、2009年上半年管理费用的情况，对2009年管理费用进行预测，2009年管理费用预计2000万元，以后各年按10%的涨幅递增。

（4）所得税预测

按现行税率以应纳税额的25%计算。

（5）折现率

采用假设开发法（净现金流量折现法）对开发项目进行评估，选取适用的折现率对净现金流量折现得到项目的价值。折现率即投资回报率，即包括安全收益，又包括风险收益（利润）部分。

按照资本资产定价模型，投资项目折现率计算如下：

$Re = Rf + \beta \times [E(Rm) - Rf]$ ，其中：

无风险收益率 Rf ：根据2008年以来发行的3年期至10年期的中长期国债，计算复利率平均值为3.31%，无风险报酬率 Rf 取3.31%。

市场风险溢价 $E(Rm) - Rf$ ：根据WIND资讯软件查出2008年沪深300净资产收益率加权算术平均值为11.15%，求得 $E(Rm) - Rf$ 为7.84%。

风险系数 β ：根据从事市政基础设施建设以及土地一级开发相关上市公司的数据，计算 2008 至 2009 年期间的行业风险系数 β ，均值为 1.2922。

$$R_e = R_f + \beta \times [E(R_m) - R_f] = 3.31\% + 1.2922 \times 7.84\% \approx 13.44\%$$

成本逼近法的评估过程如下：

(1) 土地取得费用

土地取得费是指铁岭新城所在区域取得同类用地所支付的平均费用。根据铁岭新城所在区域近年来征地费用的标准进行分析，该项费用主要包括土地补偿费、青苗补偿费、劳动力安置补偿费及地上物补偿。

(2) 有关税费

有关税费主要包括土地管理费、耕地占用税和耕地开垦费。

(3) 土地开发费用

六和正旭根据土地管理部门对铁岭新城新征用地土地开发基础配套情况的调查和土地开发成本的测算，对该区域土地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通水）的开发成本进行估算。

六合正旭在测算上述三项费用的同时，综合考虑铁岭新城区土地开发的投资利润和土地增值收益，最终得出每平方米土地的价格，并以此价格为基础计算铁岭新城所有可出让土地的整体价值。同行业土地一级开发的收益率一般在 15%至 25%之间，根据铁岭新城区土地开发的实际情况，且从谨慎的角度考虑，本次土地一级开发的收益率取行业最低值 15%；土地增值收益一般在 10%至 25%之间，本次评估取值 15%。故此，成本逼近法中的收益率取值已经给上市公司留下了足够的增值空间。

3、评估结果

铁岭财京公司帐面净资产为 55,577.78 万元，最终确定的评估值为 257,829.45 万元，资产评估结果汇总表如下图所示：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	192,944.93	394,997.86	202,052.93	104.72
非流动资产	2	2,899.41	3,098.15	198.74	6.85

长期投资	3	1,050.00	1,075.62	25.62	2.44
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	1,783.52	1,956.64	173.12	9.71
其中：建筑物	6	458.52	855.76	397.24	86.64
机器设备	7	1,067.72	1,062.20	-5.52	-0.52
在建工程	8	257.29	38.69	-218.60	-84.96
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
其他资产	10	65.89	65.89	-	-
资产总计	11	195,844.34	398,096.01	202,251.67	103.27
流动负债	12	35,566.56	35,566.56	-	-
非流动负债	13	104,700.00	104,700.00	-	-
负债总计	14	140,266.56	140,266.56	-	-
净资产	15	55,577.78	257,829.45	202,251.67	363.91

4、评估增值说明

截止到评估基准日，被评估公司铁岭财京净资产账面值为 55,577.78 万元，评估值 257,892.45 万元，增值 202,251.67 万元，增值率 363.91%。其中增值幅度最大的项目是流动资产中的存货，即铁岭财京土地一级开发成本，评估增值主要是铁岭新城土地一级开发存货的未来收益增值形成的。流动资产增值额为 202,052.93 万元，增值率为 104.72%，具体评估增值原因分析请参见本报告书第九节相关内容。

5、拟购买资产补充评估情况

六合正旭对拟购买资产出具了六合正旭评报字【2009】第 041 号《资产评估报告》，评估基准日为 2009 年 05 月 31 日。

上述资产评估报告自评估基准日之日起一年内有效，鉴于此，国融兴华（原名六合正旭）以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，对本次交易涉及的拟购买资产进行了补充评估，并于 2011 年 4 月 26 日出具了国融兴华评报字【2011】106 号《资产评估报告书》；根据《资产评估报告书》，截止评估基准日 2010 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，铁岭财京投资有限公司的资产：账面价值 321,648.72 万元，评估价值 483,790.64 万元，增值 162,141.92 万元，增值率 50.41%；负债：账面价值 185,395.56 万元，评估价值 185,395.56 万元，无增减值变化；净资产：账面价值 136,253.16 万元，评估价值 298,395.08 万元，增值 162,141.92 万元，增值率 119.00%。该评估值较作为本

次交易定价依据的六合正旭评报字【2009】第 041 号《资产评估报告》之评估值 257,829.45 万元增加了 40,565.63 万元。

本次补充评估中，评估机构所采用的评估方法与前次评估相同；本次补充评估值较前次评估值有所增加的主要原因有：

(1) 由于评估基准日不同，铁岭财京公司的全部资产和负债的内容、账面值发生了变化，其中流动资产从 192,944.93 万元增加至 309,409.98 万元，非流动资产从 2,899.41 万元增加至 12,238.74 万元，负债从 140,266.56 万元变化为 185,395.56 万元，净资产从 55,577.78 万元增加至 136,253.16 万元，增加了 80,675.38 万元，引起评估结果的增加；

(2) 对财京公司主要资产存货—开发成本因基准日时点不同，根据最新的变化情况调整了假设开发法中各种参数的取值：如基准日以后可售土地的面积、预测的土地单价、预测的一级开发总成本、资金使用进度、未来开发资金总需求测算、未来资金支付进度等。

2009 年 9 月 15 日，中汇医药召开 2009 年第一次临时股东大会，批准本次交易按六合正旭评报字【2009】第 041 号《资产评估报告》确定的标的资产评估价值 257,829.45 万元作为交易价格。2010 年 9 月 15 日，中汇医药 2010 年第一次临时股东大会通过了<关于公司重大资产重组具体方案决议有效期延长一年的议案>，维持 2009 年第一次临时股东大会批准的交易价格。根据对标的资产的补充评估情况，对上市公司及其股东利益不会构成不利影响。

6、两次评估报告中存货评估值差异的原因

对铁岭财京主要资产存货—开发成本两次评估分别采用了假设开发法和成本逼近法进行了评估，其中 2009 年 5 月 31 日评估报告中土地一级开发项目成本逼近法的评估值为 293,499.37 万元，假设开发法中现金流量折现法评估值为 349,154.18 万元，两者相差 55,654.81 万元，差异率 15.94%；2010 年 12 月 31 日评估报告中土地一级开发项目假设开发法中现金流量折现法评估值为 343,220.38 万元，成本逼近法的评估值为 293,678.92 万元，两者相差 49,541.46 万元，差异率 14.43%。最终以假设开发法确认评估值，其中 2009 年 5 月 31 日评估报告的评估值为 349,154.18 万元，2010 年 12 月 31

日评估报告的评估值为 343,220.38 万元，评估结果减少了 5,933.80 万元，差异的原因是基准日时点不同，假设开发法中各种参数的取值如基准日以后可售土地的面积、预测的土地单价、预测的一级开发总成本、资金使用进度、未来开发资金总需求测算、未来资金支付进度、折现率等发生变化；成本法中剩余土地面积、耕地占用税、城镇土地使用税和项目投资利息等发生变化，详见下表：

(1) 假设开发法（现金流折现法）

变化项目	【2009】041号评估报告	【2011】106号评估报告
评估基准日	基准日为 2009 年 5 月 31 日	评估基准日为 2010 年 12 月 31 日
开发成本账面值	账面值为 1,492,752,624.90 元	账面值为 1,812,934,431.34 元
基准日以后可售土地的面积	22,405.56 亩	16,980.00 亩
预测的土地单价	2009 年住宅用地价格为 30—37 万元/亩；商业用地价格为 66 万元/亩；2010 年、2011 年住宅用地较上一年分别调高 20% 和 10%；2010 年、2011 年商业用地较上一年的价格分别调高 12%。旅游性质用地价格按 28 万元/亩预测；交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，按 25 万元/亩。	2011 年住宅用地价格预测为 55 万元/亩；商业用地价格预测为 68 万元/亩；商住用地价格预测为 65 万元/亩；2012 年、2013 年住宅用地较上一年分别调高 7% 和 6%；2012 年、2013 年商业用地和商住用地较上一年的价格分别调高 8% 和 6%。旅游性质用地价格按 32 万元/亩预测；交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，按 30 万元/亩。
预测的一级开发总成本	435,275.15 万元	444,258.60 万元（主要是凡河以北根据实际发生进行了调整）
资金使用进度	截止基准日已投资 202,276.36 万元。	截止基准日已投资 281,602.02 万元。
未来开发资金总需求测算	未来尚需资金 256,298.67 万元。（未付款+不可预见费，不可预见费按未付款的 10% 计）	未来尚需资金 182,175.37 万元。（未付款+不可预见费，不可预见费按未付款的 12% 计）
剩余资金支付进度	2009 年 16.65%;2010 年 13.22%;2011 年 0.88%;2012 年 0.79%;2013 年 13.05%;2014 年 8.58%;2015 年 1.38%;2016 年 0.86%;2017 年 0.49%	2011 年 11%;2012 年 7.40%;2013 年 8.20%;2014 年 7.00%;2015 年 2.10%;2016 年 1.90%;2017 年 1.70%
折现率	13.44%	14.12%
评估值	349,154.18 万元	343,220.38 万元

(2) 成本逼近法

变化项目	【2009】041号评估报告	【2011】106号评估报告
宗地单价	196.49 元/平方米	253.87 元/平方米

面积	14,937,114.69 平方米	11,319,389.93 平方米
其中： 1、耕地占用税	根据《关于加强铁岭市新城区建设项目收费管理的通知》（铁新城指[2007]16号）的通知，待估宗地的耕地占用税按照规定为 4.6 元/平方米。	根据修订后《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令 第 511 号)、《财政部 国家税务总局关于耕地占用税平均税额和纳税义务发生时间问题的通知》(财税[2007]176 号)、《辽宁省财政厅 辽宁省地方税务局关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知》(辽财税[2008]114 号)有关精神，铁岭市征收耕地占用税标准为 25 元/平方米，则待估宗地的耕地占用税为 25 元/平方米。
2、城镇土地使用税	无	根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令[1988]第 17 号)和《铁岭市人民政府关于调整铁岭市城镇土地使用税地段等级和税额标准的通知》(铁政发[2006]29 号)精神，城镇土地使用税平均按 4 元/平方米计算。
3、项目投资利息	无	投资利息=土地取得费用利息+土地开发费用及管理费用利息=53.55 × [(1+6.4%) 7-1]+(60+1.5) × [(1+6.4%)3.5-1]=44.03 (元/平方米)

7、2009 年和 2010 年土地销售面积、销售价格实际发生数与评估报告预测数比较及说明

2009 年和 2010 年土地销售面积、价格预测数和实际发生数对照表

内容		2009 年	2010 年
土地销售面积 (亩)	预测数	2,463.25	2,474.00
	实际发生数	3,217.62	2,209.58
销售价格 (万元/亩)	预测数	居住用地 30-37 商业用地 66 商住用地 旅游用地 其他性质 22-25	居住用地 44 商业用地 74 商住用地 59 旅游用地 26 其他性质 25
	实际发生数	居住用地 35 商业用地 50、60、155 商住用地	居住用地 50 商业用地 50 商住用地 50

		旅游用地 其他性质 25	旅游用地 其他性质 30
销售收入（万元）	预测数	95,116.24	116,825.13
	实际发生数	108,489.59	109,568.57

从上表可以看出，2009年的土地销售面积的预测数为2,463.25亩，实际发生数为3,217.62亩，实际发生比预测数多754.37亩；2010年的土地销售面积的预测数为2,474.00亩，实际发生数为2,209.58亩，实际发生比预测数少264.42亩；2009年、2010年各类土地销售单价预测数和实际发生数相比有差异，其中居住用地和其他性质用地实际发生数大于预测数，商业用地实际发生数小于预测数；2009年预测的销售收入为95,116.24万元，实际发生数为108,489.59，实际发生数比预测数多13,373.35万元；2010年预测销售收入为116,825.13万元，实际发生数为109,568.57万元，实际发生数比预测数少7,256.56万元。

国融兴华（原六合正旭）2009年5月31日的评估报告是在铁岭财京公司提供的铁岭新城土地销售方案的基础上作出的预测，是和铁岭财京公司未来的销售计划是一致的。2009年土地销售面积实际发生数大于预测数，2010年土地销售面积实际发生数小于预测数，主要原因是铁岭财京公司根据外部环境和客户需求的变化，调整了销售计划；2009年、2010年销售单价实际发生数和预测数有差异，主要原因是土地销售单价是由位置和城市开发的成熟度确定的，随着开发的进度和配套设施的逐步完善，土地销售单价会有不同的提升。铁岭新城土地销售计划只有面积总数，没有具体地块位置，而地块单价是土地销售单价的平均价。故可能一个年度内由于销售的土地大部分在销售当年配套相对不完善，位置相对不好的区域，平均单价就偏低；一个年度内由于销售的土地绝大部分在配套相对完善，位置相对较好的区域，则平均单价就偏高，故应综合几个年度去衡量预测的单价和实际发生数的差异。综合从上表可以看出，2009年、2010年合计销售收入预测数为211,941.37万元，实际发生数为218,058.16万元，差异6,116.79万元，差异率为2.89%，差异率不大。

国融兴华对铁岭财京公司进行的土地一级开发采用假设开发法评估，是在对铁岭市宏观经济环境分析、辽宁省人民政府批复的《铁岭市总体规划（2005—2020年）》、《辽宁省人民政府关于铁岭市凡河新城区建设用地局部调整的批复》、铁岭土地市场分析和铁岭财京公司提供的铁岭新城土地销售方案的基础上作出的预测，并且是有各种假设和限制条件的，预测数和实际发生数的差异不大，国融兴华认为预测是合理的。

国融兴华认为对土地价格的预测是根据实际发生数及未来价格变动趋势判断确定的，随着铁岭新区配套设施的完善，新区土地还有一定的上升空间，因此国融兴华认为预测是谨慎合理的。

四、交易标的涉及的债权债务转移情况

中汇医药除持有成都中汇股权以外，并无经营性业务，除应付职工薪酬及应付控股子公司成都中汇款项外无其他负债。根据中汇医药的职工代表大会决议，全体职工同意上述应付职工薪酬由怡和集团承担。

截至本报告书签署日，成都中汇的债权银行均已出具债权人同意函，同意本次重大资产重组交易。

通过本次交易拟购买的铁岭财京100%股权不涉及债权债务的转移，亦无需取得债权人的同意。

五、其他需要说明的事项

铁岭财京与上市公司的重大会计政策或会计估计完全相同，不会因为重大会计政策或会计估计的差异或变更对铁岭财京的利润产生影响。

第五节 拟购买资产的业务与技术情况

一、主要业务概况

（一）土地一级开发业务

铁岭财京是由铁岭市人民政府授权的铁岭新城城市综合运营商，具体进行土地一级开发和城市基础设施运营业务。

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征收、拆迁、安置、补偿，并进行适度的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到可供出让条件，再由土地储备中心进行有偿出让或划拨的过程。

铁岭财京受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的国有建设用地，组织实施拆迁和市政基础设施建设，做到“九通一平”、使该等土地达到可供应条件，经相关国土部门验收后由土地储备中心统一调配划拨或出让。

（二）城市基础设施运营业务

作为城市综合运营商，铁岭财京在进行土地一级开发业务的同时，将城市基础设施运营业务作为其未来稳定的利润来源。

铁岭财京于 2008 年 5 月设立了公用事业公司，目前该公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有优先权，同时协助传媒公司计划逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。

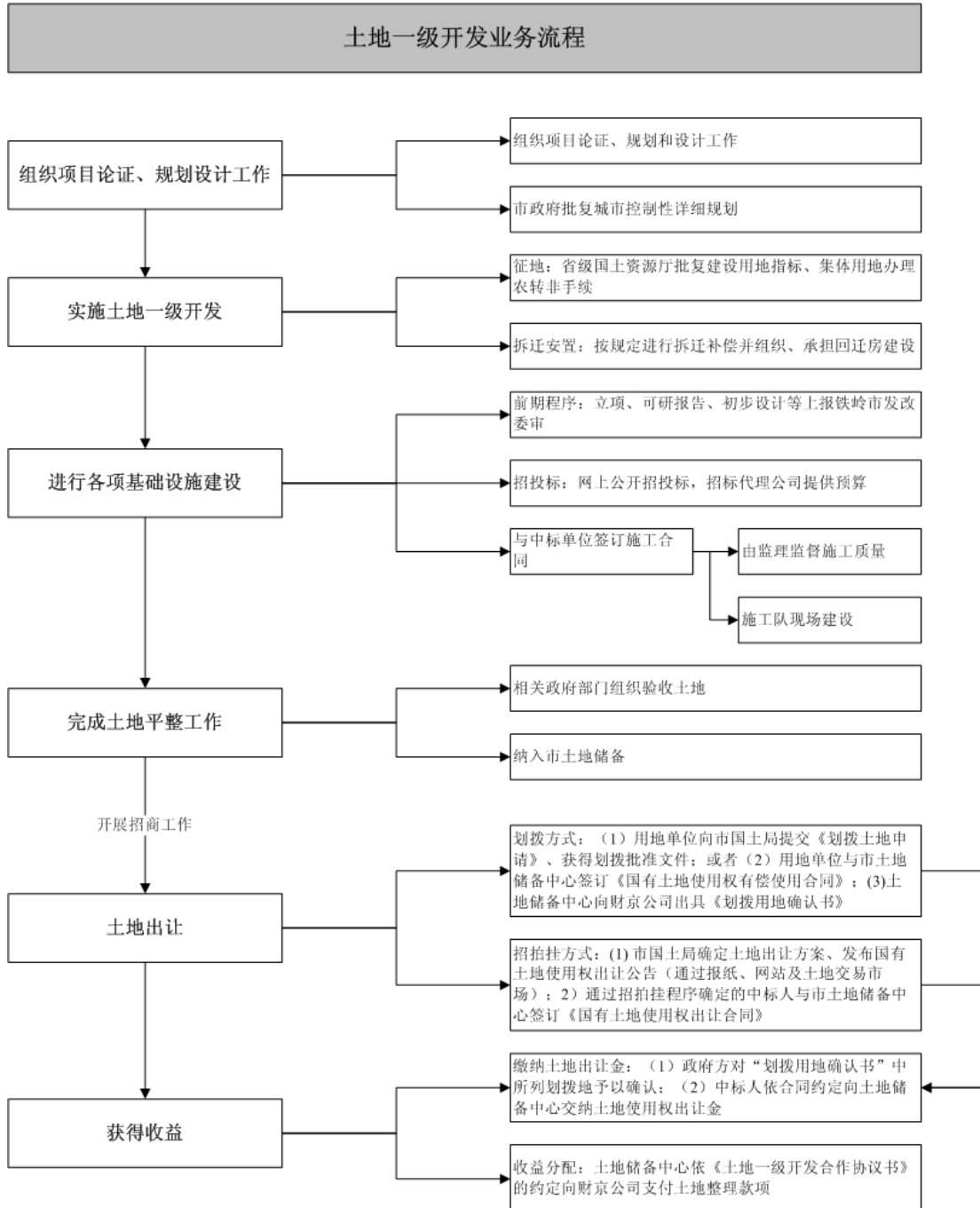
铁岭财京于 2009 年 4 月成立了传媒公司，传媒公司初期业务主要为户外广告经营，包括擎天柱广告牌和路灯杆广告板。随着户外广告业务的开展，传媒公司还将陆续开展楼体广告、桥身广告、车体广告（结合出租车公司业务开展情况）和分众传媒广告等业务，以获取更大效益。

随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、

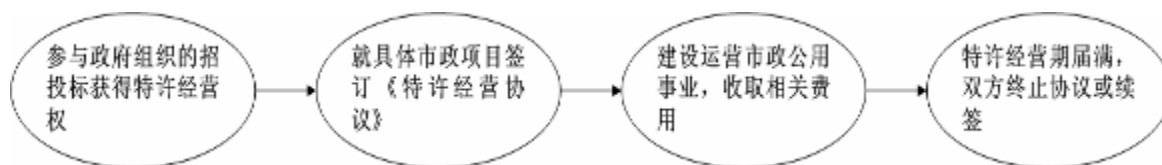
污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为铁岭财京公司盈利的亮点。

二、主要业务流程图

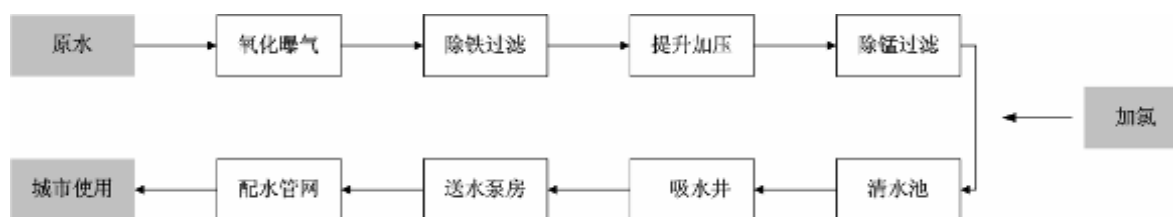
(一) 土地一级开发业务流程图如下：



(二) 市政基础设施建设及运营流程图如下：



(三) 铁岭财京全资子公司公用事业目前所运营的供水业务的具体工艺流程如下：



三、主要经营模式

(一) 铁岭财京城市综合运营业务发展概述

铁岭新城的土地一级开发与建设项目是铁岭市委、市政府以国家振兴东北老工业基地的宏伟战略为出发点，以提高人民生活水平和质量为宗旨而确立的建设现代化新铁岭、大铁岭的重大举措。2006年3月3日市政府与铁岭财京签署了《铁岭市凡河新区土地一级开发项目合作协议》。该协议标志着铁岭财京正式启动中国北方水城—铁岭凡河新城的土地一级开发业务，也是政府资源与社会资本相结合、政府行为与市场企业化运作相结合的体现。

为更好、更快地实现多层次、宽领域、全方位地建设和运营新铁岭、大铁岭这一发展目标，2007年12月20日，市政府与铁岭财京签署《关于铁岭市凡河区城市运营的框架协议书》，再次确定铁岭财京是唯一受政府委托、具体负责铁岭新城规划、设计、土地运营及一系列市政基础设施建设运营业务的单位。

2007年11月国土资源部、财政部和中国人民银行联合发布并实施《土地储备管理办法》，根据该办法，铁岭市土地储备中心是统一承担铁岭市土地储备工作的事业单位。为贯彻新法规的精神，切实做好新城区土地一级开发工作，铁岭市人民政府、铁岭市土地储备中心及铁岭财京三方于2007年12月22日签署《土地一级开发合作协议书》，约

定了铁岭新区土地一级开发各项具体事宜。

2009年12月5日，中央经济工作会议明确指出要促进大中小城市和小城镇协调发展，着力提高城镇综合承载能力，发挥好城市对农村的辐射带动作用，壮大县域经济。要把解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制，提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平。

铁岭财京的规划和发展思路正契合了中央这一最新的城镇化发展目标。铁岭新城的规划位置即位于铁岭市铁岭县凡河镇，距铁岭市老城区8公里，距沈阳市区仅半个小时车程。连接沈阳和铁岭的沈铁轻轨正在紧张的建设进程中，2013年将正式通车，之后铁岭新城将实现与沈阳同城化，使其完全融入沈阳30分钟经济圈。因此，铁岭新城将成为铁岭市和沈阳市的连接点，其城市功能定位是铁岭市和铁岭县的行政中心、沈阳经济区的旅游休闲度假中心，为沈阳700多万人口和沈铁工业走廊中的专用车生产基地、东北物流城、北方金融后台服务基地以及辽宁职业教育基地等150万产业区人口提供规模化、现代化和适宜人居的生活服务配套区域。

2010年1月12日铁岭市第六届人民代表大会第二次会议审议通过了铁岭市人民政府2010年《政府工作报告》，其中明确指出：“凡河新城建设再掀新高潮。沈铁城际铁路开工建设，新城客运站主体封顶，新调公路、东北物流城至新城连接线建成通车”。“浅水湾1号分期交付使用，水木华园一期盛大开盘。以一卡通为标志的数字城市建设正式启动。新城对外产生了强烈的吸引力，恒基兆业、上海弘久、中国新城市等知名房地产企业纷纷落户”。“把城镇化作为应对国际金融危机、扩大国内需求、调整经济结构的重要载体，为经济社会长期又好又快发展开拓新空间、增添新活力。以“一区两带”建设为重点，加快沈铁同城化步伐”。

2010年1月26日辽宁省第十一届人民代表大会第三次全体会议审议通过了辽宁省人民政府2010年《政府工作报告》，其中明确指出要加速推进沈阳经济区一体化，将沈阳与其周边城市在交通、通讯和户籍管理等方面加速对接，同时对沈铁产业带和铁岭新城的建设予以高度肯定。

2010年2月10日，辽宁省人民政府办公厅发布了《辽宁省人民政府办公厅关于在

沈阳经济区城际连接带规划建设新城新市镇的通知》（辽政办发[2010]8号文），提出将包括铁岭市新城区在内的沈阳周边重要新城区打造为一体化的沈阳经济区；加快推进各个新城、新市镇的规划建设；鼓励民营资本参与公益事业建设，打造新城、新市镇建设投融资平台；逐步做到农民向新城、新市镇集中；同时要深化新城、新市镇的综合配套改革。

2010年4月6日，国家发改委发布了《国家发展改革委关于批准设立沈阳经济区国家新型工业化综合配套改革试验区的通知》（发改经体[2010]660号），批准设立沈阳经济区开展新型工业化综合配套改革试验，并要求沈阳经济区着力推进统筹城乡改革，实现工业化与城镇化相互促进，率先走出一条中国特色新型工业化、城镇化道路。

2010年4月9日，辽宁省人民政府出具了《辽宁省人民政府关于商请支持铁岭财政资产经营有限公司重组四川中汇医药（集团）股份有限公司的函》（辽政[2010]87号），其中明确声明，铁岭财京是辽宁省铁岭新城的建设运营主体和投融资平台，促进了铁岭新城、沈阳经济区的发展建设。

铁岭财京作为铁岭新城的综合运营商，将会随着铁岭新城的发展，常驻人口的增多，拓展其现有的土地一级开发业务，增强盈利能力。

（二）土地一级开发经营模式

根据《土地储备管理办法》，土地储备机构应对储备土地特别是依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发，使之具备供应条件。

铁岭财京、市政府和市土地储备中心依据《土地储备管理办法》等相关法律法规签署《土地一级开发合作协议》，获得在新城区内从事土地一级开发业务的资格。

在项目前期阶段，经过严格挑选，铁岭财京委托行业内知名企业完成铁岭新城的相关规划和设计的编制申报工作，包括编制铁岭新城城市设计、铁岭新城定位及铁岭新城项目整体策划、铁岭新城的控制性详细规划、景观规划与设计、专项规划与设计等。

在实施土地一级开发阶段，依据政府部门批复，相关部门依法办理农用地转建设用地手续，并征为国有。在征地、拆迁等基础工作完成后，铁岭财京按照规划组织招标，并作为开发主体完成土地的“九通一平”及铁岭新城有关公共设施的建设和运营工作。

在验收和入市阶段，土地储备中心组织验收土地，纳入市土地储备，铁岭财京展开招商工作：通过营销策划、中介培育介绍、推介会等多种手段，协助土地储备中心向土地需求方推介新城区土地使用权。市土地储备中心在通过划拨或招拍挂程序出让土地使用权后，按照土地一级开发协议的约定向铁岭财京支付相关款项。

（三）市政基础设施建设和运营模式

为了切实做好铁岭新城的市政公用基础设施建设和运营业务，铁岭财京专门于 2008 年 5 月设立了财京公用事业公司。财京公用事业公司在参与政府组织的铁岭新城供水特许经营招投标且中标后，于 2008 年 6 月 2 日与铁岭市城乡建设委员会签署《城市供水特许经营协议》，约定由公用事业公司独家负责铁岭新城的供水工程建设和运营，期限为 30 年。2008 年 6 月 5 日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的 2008 字第 01 号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市供水”，经营权限 30 年。2009 年 8 月 26 日，公用事业公司取得了铁岭市出租车管理处核发的辽交运管许可铁字 211202000011 号《道路运输经营许可证》，经营范围是出租客运，证件有效期为 2009 年 8 月 26 日至 2013 年 8 月 25 日。2011 年 1 月 7 日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的 2011 字第 01 号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市污水处理”，经营权限 30 年。

目前公用事业公司已经取得了新城区的供水业务、出租车运营业务、污水处理业务的特许经营权，并对新城区的垃圾处理等其他业务的运营享有优先权，同时协助传媒公司计划逐步推进道路灯箱广告以及出租车广告业务。

公用事业公司净水厂设计生产规模为日供水 8 万立方米，目前已完成一期建设，并开始试运营。净水厂两期建设工作全部完成之后可以满足 1,000 万平方米建筑面积、20 万人口需求。污水处理厂于 2009 年 8 月份开工建设，设计生产能力为日处理污水 3 万吨，分两期建设完成，计划 2011 年 6 月全部竣工。污水厂在进行新城区污水处理业务的同时，可以通过开展中水再利用业务，比如水田灌溉和绿地浇灌，实现收入多元化。为满足新城区内部以及新老城区之间的交通需求，财京公司于 2009 年 8 月成立出租车运营公司，计划总投入量为 500 辆出租车，根据新城区发展情况和铁岭市出租车行业现状和客流量分批投入运行。2011 年度，根据新城区的发展建设和客流情况，公用事业

公司申请增加 200 辆，截至到本报告书签署日，申请材料已经报有关部门，相关审批手续正在办理当中。

铁岭财京于 2009 年 4 月成立了传媒公司，传媒公司初期业务主要为户外广告经营，包括擎天柱广告牌和路灯杆广告板。随着户外广告业务的开展，传媒公司还将陆续开展楼体广告、桥身广告、车体广告（结合出租车公司业务开展情况）和分众传媒广告等业务，以获取更大效益。

随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用事业及户外广告业务的经营将会逐步成为铁岭财京公司盈利的亮点，丰富铁岭财京作为城市综合运营商的角色。

铁岭财京目前具体的运营情况和未来盈利规划详见第十节。

四、主要业务经营情况

（一）土地一级开发业务收入情况

根据中磊出具的中磊审字【2010】第1001号和中磊审字【2011】第1075号铁岭财京 2009年、2010年的《审计报告》和中磊出具的中磊专审字【2011】第1026号年的《铁岭财京盈利预测报告》，土地一级开发业务收入情况如下：

（单位：元）

项目	2011年12月31日（预测）	2010年度	2009年度
土地一级开发收入	1,452,521,418.44	1,095,298,929.44	1,084,895,886.38
成本	510,089,538.06	430,037,431.86	614,524,123.55
毛利率	64.88%	60.74%	43.36%

从上表可以看出，铁岭新城土地一级开发的毛利率较高，虽然自 2008 年下半年至今，国家经济遭受全球性金融危机影响，铁岭新城的土地价值依然保持着良好的稳定增长趋势。根据国家对沈阳经济区的规划和城镇化的发展思路，辽宁省和铁岭市两级政府为铁岭新城区制订了明确的发展方向，将其作为沈阳经济一体化的重要构成部分以及铁

岭周边农村地区城镇化的代表。铁岭新城未来将成为铁岭市和沈阳市的连接点，为沈铁工业走廊内部各工业园区提供良好的居住和生活环境，并对周边村镇产生辐射和带动效应。铁岭财京作为铁岭新城唯一的综合运营商，将会随着铁岭新城的逐渐发展，拓展其现有的土地一级开发业务，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。

根据《土地一级开发协议》中的约定，铁岭新城区的供地方式为划拨和招拍挂，除政府机关用地、军事用地、公益性用地以及城市基础设施用地可以划拨方式供地之外，其余均通过招拍挂出让，其中，仅以划拨方式供地的土地销售收入通过铁岭市财政支付，而通过招拍挂方式供地的土地销售收入与铁岭市的财政收支无任何关系。根据铁岭财京的初步统计，2009年其营业收入中以划拨方式供地形成的收入约为1.5亿元，占营业收入的比例约为15%；2010年其营业收入中以划拨方式供地形成的收入约为7,167万元，占营业收入的比例约为6.54%。因此，铁岭市财政收支情况对新城区土地出让收入以及铁岭财京土地一级开发收入的影响较小。

（二）主要客户

1、土地一级开发业务

我国《土地储备管理办法》规定：“土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为”；“土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担”。因此，铁岭财京的土地一级开发项目是与铁岭市政府及市土地储备中心合作，对依法取得的铁岭新城土地资源进行前期开发、将达到“九通一平”的土地交予市土地储备中心，由其储存以备供应土地。因此，铁岭市土地储备中心是铁岭财京公司土地一级开发业务的唯一客户。

2、市政公用基础设施建设和运营业务

铁岭财京在铁岭新城的市政公用基础设施建设和运营业务尚处于起步阶段，其服务对象为新城区22平方公里内的居民和企业。随着铁岭新城土地开发的完成、各政府机关的进驻、公务员住宅区和回迁住宅区的竣工，铁岭新城内人口数量、商业设施以及各种配套设施的增加，新城区内的净水厂、污水厂、传媒公司以及出租车运营公司等公用

事业及户外广告业务的经营将会进入新的发展阶段。

五、铁岭新城土地一级开发项目概况

（一）项目规模及城市定位

为改变铁岭市工业化及城市化水平偏低的现状、释放其强大的后发优势，为铁岭整体可持续协调发展奠定坚实基础，在辽宁省人民政府的支持下，铁岭市政府、铁岭市土地储备中心联手铁岭财京，以高起点、高标准规划和建设铁岭新城。铁岭新城目前的规划面积为 22 平方公里，其城市功能定位是铁岭市和铁岭县的行政中心、沈阳经济区的旅游休闲度假中心，为沈阳 700 多万人口和沈铁工业走廊中的专用车生产基地、东北物流城、北方金融后台服务基地以及辽宁职业教育基地等 150 万产业区人口提供规模化、现代化和适宜人居的生活服务配套区域。

经过 4 年多的潜心规划和建设，铁岭新城已将一个崭新的“依山而建、择水而居、山环水抱、组团错落”的国际化生态山水景观城市呈现给世人，铁岭新城也将成为一个经济社会、人文自然和谐发展的城市新区，成为辽宁中部城市群中一颗耀眼的明珠，成为辽宁省乃至东北地区新城区建设和城镇一体化的模范样板。

（二）项目开发位置及规划格局

本次铁岭新城土地一级开发项目位于铁岭市南部，隶属于铁岭县凡河镇区内，地处莲花湖生态湿地以南、哈大快速铁路以东、京哈铁路以西的用地内，铁岭市银州老城区西南方向 8 公里处，与 102 国道，京哈电气化铁路、沈四高速公路以及规划中的沈环高速公路和哈大快速铁路相接。



铁岭新城因其环境优美、地理位置优越，被称为是中国十大活力城市之一——沈阳的“后花园”。铁岭新城的规划格局可以用“一心三轴”来概括：“一心”，指如意湖行政文化中心，环绕如意湖布局市民服务中心和娱乐中心。“三轴”，指天水河市级公共设施轴、凡河生态景观轴以及联系铁路门户的赣江路商业轴。其中，天水河市级公共设施轴由南往北依次布局市民服务中心、商业金融中心、娱乐中心。

(三) 开发计划

根据铁岭新城《铁岭市凡河新城控制性详细规划》，铁岭新城 22 平方公里的基础配套设施工程于 2006 年开工，2007 年底完成起步区约 4.4 平方公里的配套工程；2010 年完成拓展区 11.9 平方公里的配套工程；凡河以南约 5.7 平方公里计划 2013 年初开工，目前已开工建设，计划于 2014 年底完成全部 22 平方公里基础配套设施建设。

铁岭新城土地一级开发工作进程情况表

开发期	面积	开发工作起始日	开发工作完成日
一期	约4.4平方公里	2006年3月3日	2007年12月31日
二期	约11.9平方公里	2008年1月1日	2010年
三期	约5.7平方公里	2013年	2014年（预计）

（四）投资计划

整个土地一级开发项目计划投资约 46 亿(含不可预见费),投资包括征地拆迁报卷、大市政工程、前期工程费等。截至到 2010 年 12 月 31 日,已完成投资约 28 亿元。根据国融兴华出具的《拟购买资产评估报告书》(国融兴华评报字【2011】第 106 号),铁岭新城建设资金投入情况如下:

1、已投入资金统计

根据六合正旭出具的六合正旭评报字【2009】第 041 号《铁岭财京资产评估说明》,截至评估基准日 2009 年 5 月 31 日已付款部分为:

单位:万元

项目	已付开发成本
存货—前期及工程费	194,807.10
预付账款	7,469.26
合计	202,276.36

根据国融兴华(原六合正旭)出具的国融兴华评报字【2011】第 106 号《铁岭财京资产评估说明》,截至到评估基准日 2010 年 12 月 31 日,资金投入状况:

单位:万元

年度	项目	已付开发成本
2007 年	结转开发成本	37,703.93
2008 年	结转开发成本	20,997.04
2009 年	结转开发成本	61,452.41
2010 年	结转开发成本	44,349.07
2010 年 12 月 31 日	开发成本账面值	181,293.44
	减:开发成本中的利息	27,036.06
	减:开发成本未付金额	37,157.81
合计		281,602.02

2、本项目投入资金总量及未来资金需求总量测算：

单位：万元

项目	金额（万元）	备注
总估算	444,258.60	
已付款	281,602.02	
未付款	162,656.58	
不可预见费	19,518.79	按未付款的 12%估算
资金需求总额	463,777.39	总估算+不可预见费

根据资金总需求和已付款部分计算出未来资金需求总量为：

项目	金额（万元）	备注
总估算	444,258.60	
已付款	281,602.02	
未付款	162,656.58	
不可预见费	19,518.79	按未付款的 12%估算
未付款合计	182,175.37	未付款+不可预见费

3、项目投入资金进度安排

根据征地、拆迁、大市政建设进度及各款项的付款进度要求，综合考虑投入资金进度如下：

单位：万元

项目	总成本	基准日前已支付成本	2011 年	2012 年
各年支付成本	463,777.39	281,602.02	50,910.99	34,282.91
占总成本比例	100.00%	60.70%	11.00%	7.40%

续上表

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
各年支付成本	37,920.52	32,515.93	9,799.63	9,022.73	7,722.66
占总成本比例	8.20%	7.00%	2.10%	1.90%	1.70%

根据上述资金使用计划，2010 年 12 月 31 日之后土地整理所需资金投入总量约为 18.2 亿元，且 2011-2014 年为资金投入的高峰期。2011 年至 2012 年投入资金主要用于

凡河以南土地一级开发的前期准备工作以及土地征地、报卷等相关工作。

4、项目建设主要资金来源情况

在建设初期铁岭财京主要资金来源于股东投入、股东长期借款、商业银行贷款以及依靠土地出让形成的土地一级开发收入，具体说明如下：

土地一级开发项目，截至到 2010 年 12 月 31 日，先期投入的资金约为 28 亿元，其中包括注册资本为 4 亿元、股东借款约为 6 亿元、其他金融机构贷款约为 3 亿元以及前期的土地销售收入的回款约为 15 亿元。

随着土地整理的分批分片完成，土地销售逐步增加，铁岭新城区的土地销售收入将可以支撑后续土地开发的资金投入。

根据铁岭财京目前统计的新城区土地出让情况，预计 2011 年铁岭财京能够完成该年度的销售计划，且不存在现金流无法维持公司正常经营的情况。同时，根据 2011 年的盈利预测情况，铁岭财京预计营业收入约为 14.7 亿元，营业利润约为 8.4 亿元，远高于 2011 年约 5.09 亿元的资金投入需求。

根据国融兴华出具的国融兴华评报字【2011】第 106 号《铁岭财京资产评估说明》中列示的铁岭财京土地销售计划以及土地价格增长情况计算，自 2011 年度开始，铁岭财京年均土地销售收入为 14.7 亿元，2011 年至 2017 年共计实现销售收入约为 103 亿元。铁岭财京 2011 年和 2012 年的合计资金投入需求为 8.5 亿元，在这两年间的累计土地销售收入回款足以满足其在 2013 年和 2014 年投资高峰期的资金需求。

六、项目报批事项

（一）规划审批

1、总体规划

2006 年 3 月，在铁岭市规划局的组织下，上海同济大学城市规划设计研究院编制完成了《铁岭市总体规划（2005-2020 年）》；2006 年 9 月，专家评审通过了本次总体规划的修编成果。

2006年5月24日，辽宁省人民政府做出了《辽宁省人民政府关于铁岭市城市总体规划纲要的批复》（辽政【2006】115号），原则同意铁岭市人民政府报批的《铁岭市城市总体规划纲要（2005—2020年）》，同意规划纲要确定的主城区规模，符合《中华人民共和国城市规划法》第12条、第21条之规定。

2007年1月8日，辽宁省人民政府作出了《辽宁省人民政府关于铁岭市城市总体规划（2005—2020年）的批复》（辽政【2007】3号），原则同意《铁岭市城市总体规划（2005—2020年）》。

由于上述辽宁省人民政府批复的《铁岭市城市总体规划（2005-2020年）》中新城区包括铁路东部以工业用地为主的辽海工业园区和铁路西部以生活用地为主的铁岭新城区两个部分；根据铁岭市人民政府的申请，2009年4月3日，辽宁省人民政府作出了《辽宁省人民政府关于铁岭市凡河新城区建设用地局部调整的批复》（辽政【2009】61号）：“根据铁岭市新城区建设的需要，同意将原总体规划中京哈铁路东侧10平方公里规划建设用地调整到铁路西侧的新城区远景发展用地中，总体规划确定的22平方公里的铁岭新城区建设用地规模保持不变，且调整后的铁岭新区建设用地布局方案纳入《铁岭市城市总体规划（2005-2020年）》”。

该调整有利于保证铁岭新城区的完整性，符合《中华人民共和国城乡规划法》第14条和《城市规划编制办法》第17条之规定。

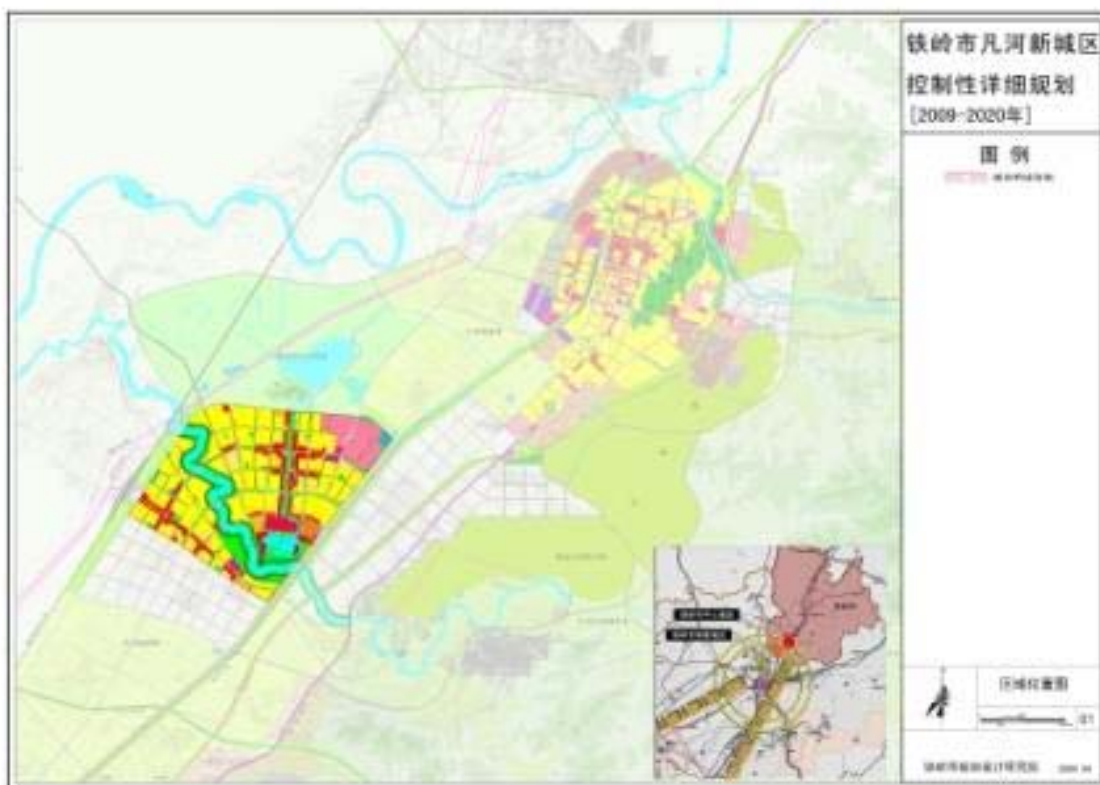
2、控制性详细规划

2006年9月13日，铁岭市人民政府做出了《铁岭市人民政府关于对铁岭市新城区控制性详细规划（2006-2020年）的批复》（铁政【2006】63号），原则同意市规划局报批的控制性详细规划并要求严格按照规划指导新城区建设。

2007年1月19日，铁岭市第五届人民代表大会第四次会议审议通过了《关于凡河新城区规划和建设的决议》，会议强调凡河新城区规划业经铁岭市人大常委会通过和省政府批准，具有法律效力。

2009年5月27日，铁岭市人民政府做出了《关于铁岭市凡河新城区控制性详细规划的批复》（铁政【2009】35号），原则同意铁岭市规划局报批的控制性详细规划（2009年—2020年）的请示，并明确新城区用地由凡河以南、凡河以北两部分组成，凡河北

侧用地北至黑龙江路，西面和南面至凡河河堤，东至长白山路，用地面积 16.30 平方公里。凡河南侧用地北至凡河河堤，西至黑龙江路和哈大客运专线客运站地块，南至湘江路，东至长白山路，用地面积 5.70 平方公里，规划范围内用地合计 22 平方公里（不包括凡河河道及其堤防用地）。



（二） 立项批复

1、铁岭新城征地拆迁项目

2006 年 8 月 22 日，铁岭市发改委作出了铁市发改发[2006]268 号《关于铁岭市新城区征地及拆迁项目建议书的批复》，原则同意铁岭新城的征地拆迁项目立项。

2、铁岭新城新城区建设项目

截至本报告签署日，铁岭市发展和改革委员会就铁岭新城的建设项目做出了相关批复，涵盖新城区的道路桥梁建设、电力电信、凡河新村、给排水、供热、净水厂、热源厂、铁三线、污水厂、变电站、污水管网等项目。

（三）项目征地及拆迁安置批复

铁岭财京现已基本完成起步区范围内以及起步区外其他在建项目的征地工作，征地面积合计约为 1292.20 公顷，合约 12.92 平方公里。该等土地均不属于基本农田，不涉及基本农田保护问题。截至 2010 年 12 月 31 日，铁岭财京已支付征地补偿费用 44,455.42 万元。

根据铁岭财京提供的铁岭新城 2006 年至 2010 年土地批件，其土地征收情况如下：

单位：公顷

编号	文号	位置	农用地转用并征收	直接征收面积	合计面积
1	辽政地字[2006]66 号	大凡河村	34.5198	0.3205	34.8403
2	辽政地字[2006]101 号	大凡河村	28.5222	0.6277	29.1499
3	辽政地字[2006]143 号	大凡河村	32.673	0.6603	33.3333
4	辽政地字[2006]184 号	大凡河、苏家屯村	24.8133	6.6	31.4133
5	辽政地字[2006]227 号	大凡河、长沟沿村	33.3333	-	33.3333
6	辽政地字[2006]247 号	大凡河村	8.32	21.8533	30.1733
7	辽政地字[2006]281 号	大凡河村	32.7226	0.3381	33.0607
8	辽政地字[2006]337 号	大凡河、苏家屯村等	14.64	17.96	32.6
9	辽政地字[2006]427 号	大凡河村	28.1067	3.0534	31.1601
10	辽政地字[2006]510 号	大凡河、长沟沿村	33.3333	-	33.3333
11	辽政地字[2006]659 号	大凡河、阮家洼子村	33.2468	-	33.2468
12	辽政地字[2006]661 号	大凡河、长沟沿村等	29.9201	0.7464	30.6665
13	辽政地字[2006]662 号	大凡河、长沟沿村等	12.5846	0.0328	12.6174
14	辽政地字[2006]1010 号	大凡河村	13.5333	15.3533	28.8866
15	辽政地字[2006]1023 号	大凡河村	0.4534	29.2333	29.6867
16	辽政地字[2006]1040 号	大凡河村	-	43.1674	43.1674
17	辽政地字[2006]1067 号	阮家洼子	15	-	15
18	辽政地字[2006]1347 号	阮家洼子	10.5154	-	10.5154
	2006 年合计		386.2378	139.9465	526.1843
19	辽政地字[2007]97 号	得胜台村	22.3582	3.3277	25.6859
20	辽政地字[2007]498 号	大凡河村	15.1276	4.7274	19.855
21	辽政地字[2007]499 号	大凡河村	25.2017	0.3256	25.5273
22	辽政地字[2007]500 号	大凡河村等	21.4425	13.9927	35.4352
23	辽政地字[2007]1017 号	小凡河村	34.417	0.241	34.658
	2007 年合计		118.547	22.6144	141.1614
24	辽政地补字[2008]1 号	杨威楼村等	27.1691	0.5761	27.7452
25	辽政地补字[2008]2 号	得胜台村	31.2808	9.4338	40.7146
26	辽政地补字[2008]3 号	大凡河村等	34.03	1.6139	35.6439
27	辽政地字[2008]229 号	得胜台村等	32.8024	3.7186	36.521

编号	文号	位置	农用地转用并征收	直接征收面积	合计面积
28	辽政地字[2008]335号	得胜台村等	28.7973	-	28.7973
29	辽政地字[2008]1117号	大凡河村	0.3298	-	0.3298
2008年合计			154.4094	15.3424	169.7518
30	辽政地字[2009]144号	得胜台村	1.405	-	1.405
31	辽政地字[2009]604号	得胜台村	30.2853	34.3293	64.6146
32	辽政地字[2009]633号	大凡河村	26.7156	-	26.7156
33	辽政地字[2009]770号	新兴堡村	11.3055	-	11.3055
34	辽政地字[2009]834号	得胜台村	27.0714	-	27.0714
35	辽政地字[2009]896号	大凡河村	22.4884	-	22.4884
36	辽政地字[2009]907号	凡河镇等	0.6994	9.5044	10.2038
37	辽政地字[2009]931号	长沟沿村等	15.3811	-	15.3811
2009年合计			135.3517	43.8337	179.1854
38	辽政地字[2010]170号	长沟沿村等	31.9652	0.1904	32.1556
39	辽政地字[2010]335号	长沟沿村	25.9583	8.3583	34.3166
40	辽政地字[2010]342号	得胜台村等	26.1002	-	26.1002
41	辽政地字[2010]350号	小凡河村等	22.0613	-	22.0613
42	辽政地字[2010]363号	大凡河村等	28.986	2.3205	31.3065
43	辽政地字[2010]641号	大凡河村等	29.2516	17.8458	47.0974
44	辽政地字[2010]644号	得胜台村等	22.4055	1.8874	24.2929
2010年合计			186.7281	30.6024	217.3305
45	辽政地字[2011]449号	得胜台村	22.0607	-	22.0607
46	辽政地字[2011]456号	阮家洼子村等	11.4846	7.6285	19.1131
47	辽政地字[2011]506号	得胜台村等	17.0845	0.3236	17.4081
2011年合计			50.6298	7.9521	58.5819
总计			1031.9038	260.2915	1292.195

截至2009年12月31日铁岭财京土地一级开发业务所涉及的建设施工面积约120公顷（约为1800亩），铁岭新城土地销售面积累计约416公顷（约为6240亩）。

根据铁岭新城取得的相关土地批件及辽宁省国土资源厅出具的证明，截至2009年12月31日，铁岭新城累计取得土地征收指标为1171.0883公顷（约为17566亩），可以满足铁岭新城目前的建设进度和销售进度。

截至2010年12月31日，铁岭财京土地一级开发业务所涉及的建设施工面积约24,498亩，合计16.3平方公里，铁岭新城土地销售面积累计约563公顷。

关于未来征地的面积和时点，铁岭财京声明将根据铁岭新城的建设进度、销售计划

陆续向相关政府部门提出申请。

铁岭市政府已经书面承诺，在铁岭市取得的土地指标范围内，将优先满足铁岭新城需要取得的相关土地指标。根据《土地一级开发协议》，政府方应该按照国家、辽宁省的有关规定，积极争取相应的土地供应总量指标，尽可能满足铁岭新城的土地出让需求。由于政府方的原因没有取得足够的土地出让指标的，政府方应该承担违约责任。

此外，为了进一步确保铁岭新城土地一级开发顺利实施，铁岭市人民政府于 2010 年 1 月 7 日出具《铁岭市人民政府关于铁岭新城相关土地指标问题的声明与承诺》，明确表示：“在铁岭市取得的土地指标范围内，我们将优先满足铁岭新城需要取得的相关土地指标。根据铁岭市历年取得的土地指标数量，我们进一步声明并承诺确保上述铁岭新城的出让土地可以按时取得相应的土地指标以满足铁岭新城的建设和销售计划，如果铁岭市人民政府不能取得相应的土地指标，给铁岭财京造成任何损失的，铁岭市人民政府将承担相应的赔偿责任。”

根据铁岭财京与铁岭县凡河镇人民政府分别于 2006 年 6 月 2 日签署的《拆迁工作委托协议》、《征地工作委托协议》，铁岭新城的征地与拆迁工作由铁岭财京委托铁岭县凡河镇人民政府进行。

截至本报告书签署日，铁岭财京现已基本完成起步区范围内以及起步区外其他在建项目的拆迁工作，预计至 2013 年将完成对新城区的拆迁工作。截至 2010 年 12 月 31 日，铁岭财京已实际支付拆迁费用 58,448.79 万元。

七、项目开发进程

截至 2009 年底，铁岭财京在新城内修建的道路、管网、桥梁等市政工程建设所涉及的建设面积合计约为 120 公顷（约为 1800 亩）。

截至 2010 年底，首期开发的约 4.4 平方公里起步区已具备土地出让条件。11.9 平方公里拓展区内道路、管网、桥梁等市政工程建设基本完成；铁岭财京在新城内修建的道路、管网、桥梁等市政工程建设所涉及的土地面积合计约为 134 公顷。新城区的绿化率已达到 15%，预计绿化总面积将达到 552 万平方米。预计铁岭财京将于 2014 年前完成 22 平方公里内全部的基础配套设施建设工作。

新城区的建设已初具规模，城区内实景拍摄图片如下：

新城区天水河鸟瞰图



铁岭新城金鹰大厦



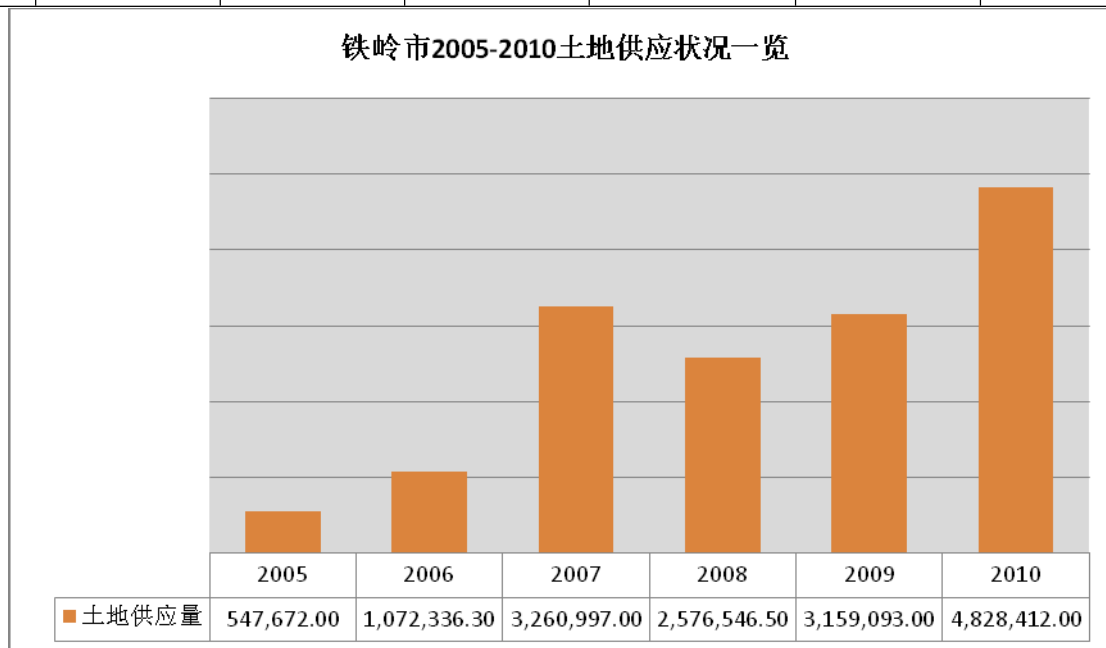
八、项目前景分析

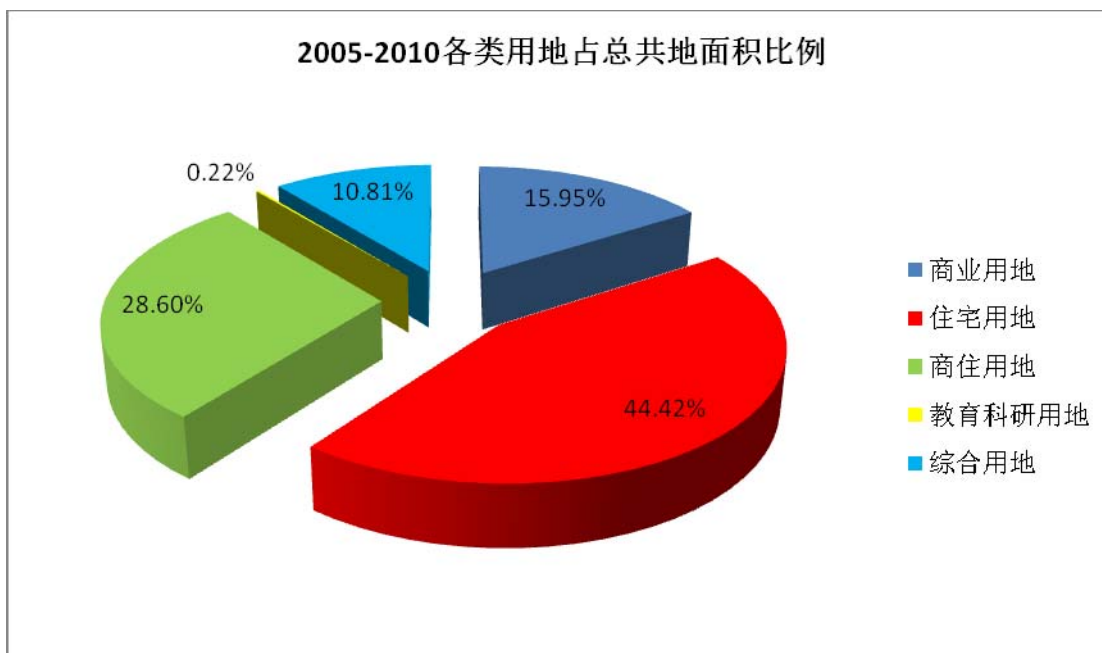
(一) 铁岭市土地市场分析

1、近年土地供应计划回顾

2005年-2010年土地供应情况

年度	用地性质（面积平方米）					小计
	商业用地	住宅用地	商住用地	教育科研用地	综合用地	
2005	36,698.50	303,961.00	207,012.50			547,672.00
2006	36,445.00	538,348.80	495,489.50		2,053.00	1,072,336.30
2007	1,069,655.00	856,514.00	1,334,828.00			3,260,997.00
2008	425,606.00	1,637,682.50	461,261.00	15,612.00	36,385.00	2,576,546.50
2009	358,031.00	2,382,469.00	400,584.00	18,009.00		3,159,093.00
2010	537,634.00	1,141,155.00	1,518,582.00		1,631,041.00	4,828,412.00
合计	2,464,069.50	6,860,130.30	4,417,757.00	33,621.00	1,669,479.00	15,445,056.80



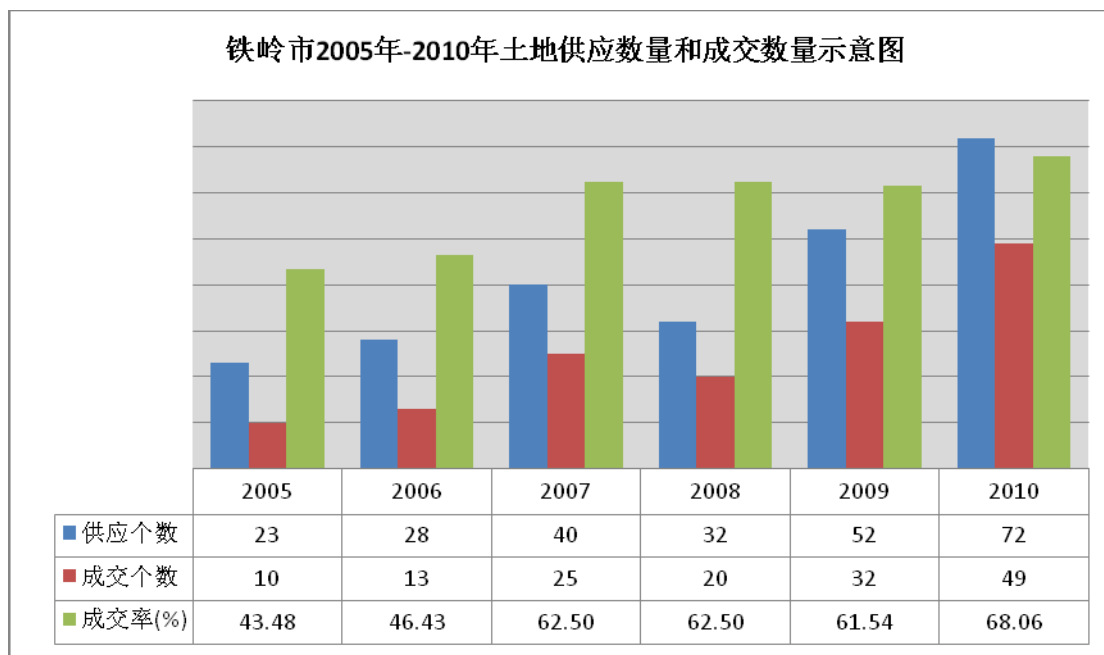


土地供应量比上年增长	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
		95.80%	204.10%	-20.99%	22.61%	52.84%

通过对铁岭市 2005-2010 年土地供应情况看，2007 年以前土地供应计划呈逐年上涨趋势，其中 2007 年比 2006 年土地供应上涨 204.10%，增幅较大，说明铁岭土地市场较为活跃。2008 年土地供应与 2007 年相比略有下降，主要是受 2008 年底国家对房地产和土地市场的宏观调控影响，2009 年比 2008 年上涨 22.61%，2010 年比 2009 年上涨 52.84%，从 2009 年到 2010 年土地供应计划开始明显增长。在各类土地供应计划中，从 2005—2010 年的供应总量分析，住宅用地所占比例最大，为 44.42%，其次是商住用地，占 28.60%，再次为商业用地 15.95%，这三类用地是土地市场供应的主流。

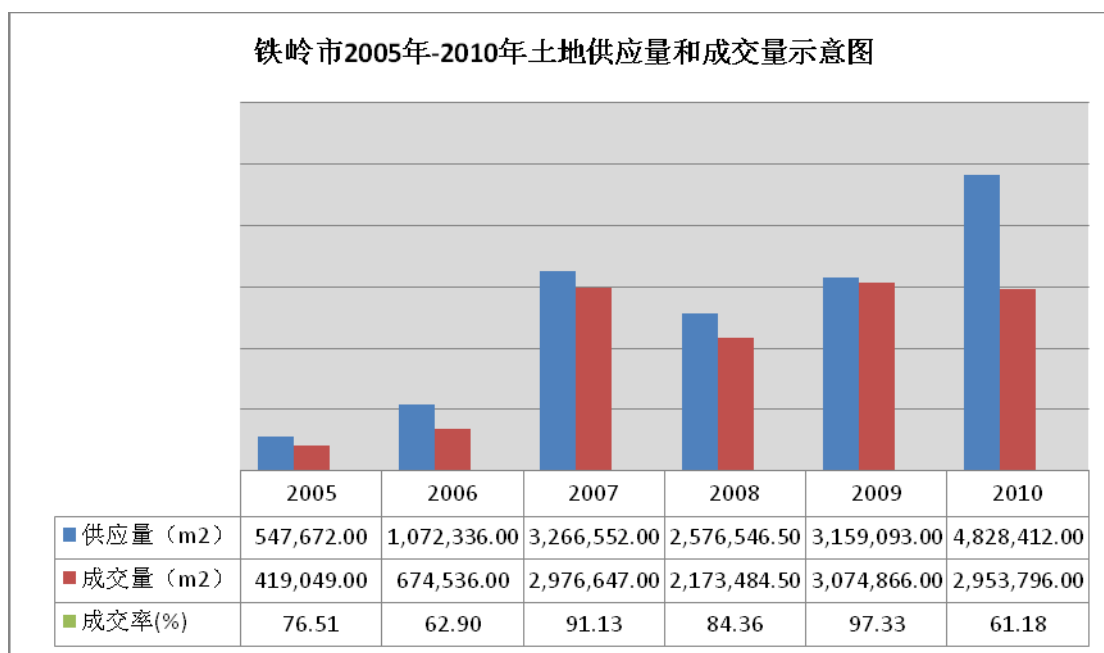
2、近年土地整体成交分析

① 成交率分析



数据来源：铁岭市国土局网站

② 成交量分析



数据来源：铁岭市国土局网站

如以上两图可见，2005至2010年铁岭土地供应个数和供应面积总体为逐年上升趋势，土地成交率也呈逐年上升趋势。从土地成交量与土地供应量比较数据来看，2009年成交量最高，2010年与2009年相比，土地供应量增加，但成交量基本与2009年持

平。但从六年总体情况来看，铁岭土地市场需求上升较快，总体需求潜力较大。

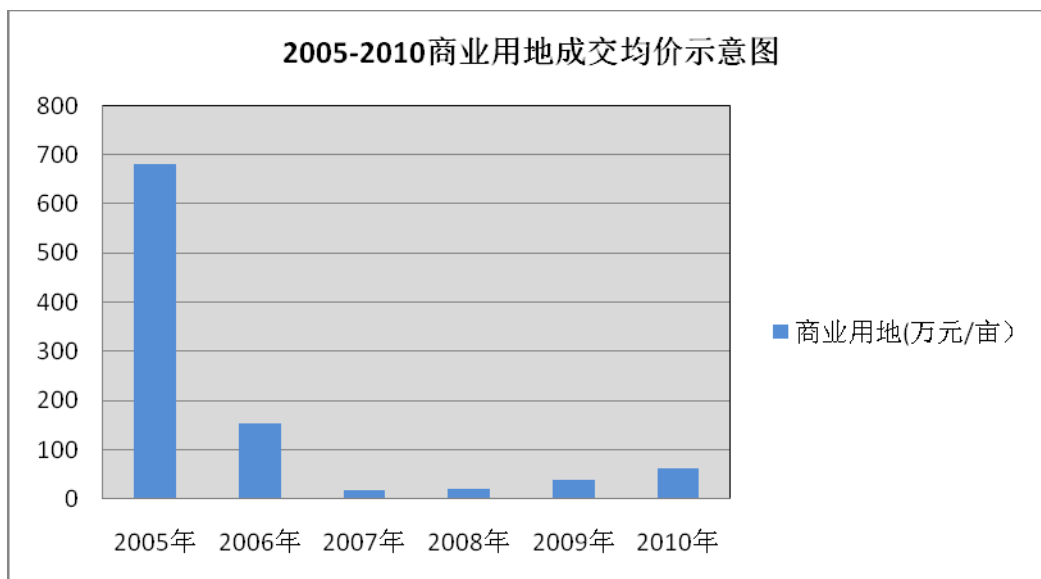
③ 成交价分析

类别	商业用地					
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
成交均价(万元/亩)	680.3	153.4	17.5	19.93	38.3	60.6
成交均价(元/M ²)	10,200	2,300	260	300	574	909
最高价(元/M ²)	10,200	2,300	375	336	6,500	2,800
最低价(元/M ²)	-----	-----	150	150	300	750

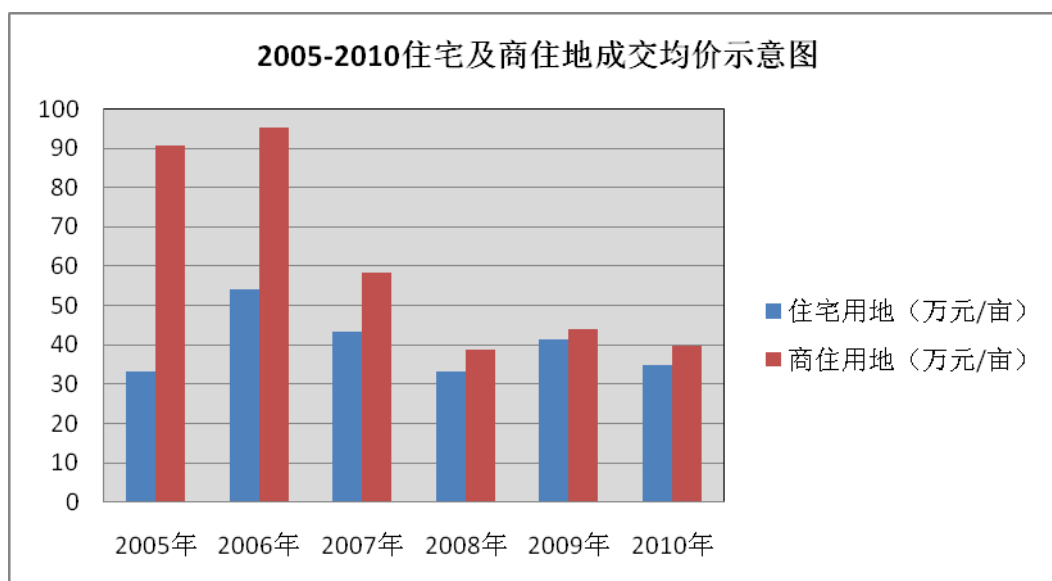
类别	住宅用地					
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
成交均价(万元/亩)	33.3	54.03	43.4	33.3	41.3	34.8
成交均价(元/M ²)	500	810	650	500	619	522
最高价(元/M ²)	549.68	1,201.32	900	1,000	1,250	790
最低价(元/M ²)	449.24	100	500	200	375	375

类别	商住用地					
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
成交均价(万元/亩)	90.7	95.2	58.2	38.9	44	39.8
成交均价(元/M ²)	1,360	1,430	870	580	659	597
最高价(元/M ²)	2,320	2,540	2,000	1,300	2,414	1,775
最低价(元/M ²)	389	550	0	100	525	354

类别	成交均价(万元/亩)					
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
商业用地(万元/亩)	680.3	153.4	17.5	19.93	38.3	60.6
住宅用地(万元/亩)	33.3	54.03	43.4	33.3	41.3	34.8
商住用地(万元/亩)	90.7	95.2	58.2	38.9	44	40



从上图来看，除 2005、2006 年铁岭市商业用地供应量较少，成交价格较高外，从 2007 年至 2010 年商业用地成交均价逐年上涨，尤其是 2010 年上涨幅度较大，主要原因是随着新城区配套设施的逐步完善、大型开发商的进驻与常驻人口的增加，以及周边沈铁工业走廊的开发建设，新城区内的土地价格不断上涨。



从上图来看，铁岭市住宅及商住用地 2006 年比 2005 年平均价格有所上涨，2007、2008 年平均价格均有不同程度下降，2009、2010 年基本和 2008 年持平。铁岭市供地方式不统一，根据以前年度的国有建设用地使用权出让公告，供地方式有净地、毛地、现状等方式，供地个体差异较大，成交价格差异也较大。

④ 土地分布

目前铁岭市成交的土地用地主要是以市中心的商业繁华地段以及凡河新区周边区域为主。

⑤ 土地主要成交客户分析

2005-2010 年铁岭市土地交易主要成交客户名单

年度	地块名称	竞得者
2005	啤酒厂	铁岭金城房地产公司
	社会福利院北侧	铁岭嘉兴房地产公司
	鸿源副食品公司	铁岭入淼州房地产公司
	龙山胶印厂	辽宁世纪金源公司
	贸易城北	铁岭县意圆公司
	省农机校	开原市金山公司
	鸳鸯湖	沈阳三隆公司
	人寿保险公司	铁岭金城公司
	友谊公司	开原市金山公司
	县新华印刷厂	开原市金山公司
2006	柴河餐饮娱乐一条街	铁岭金城开发公司
	龙首小区	铁岭发电有限公司
	北柳综合小区 1 号地块	铁岭伟城公司
	市政府后插建地块	铁岭益龙公司
	市公安局住宅东侧地块	铁岭信守房地产公司
	五龙汽车服务有限公司	铁岭金城房地产公司
	繁荣园北	铁岭恒大房地产公司
	调味厂	铁岭红叶公司和铁煤房地产公司
2007	铁西百货	铁岭隆华房地产有限公司
	粮食储备库	铁岭市城市建设综合开发有限责任公司
	公安大厦北	沈阳市山盟嘉宝房地产开发有限公司
	铁岭市钢厂 1、2 号	大连美瑞新天地房地产开发有限公司
	后八里柴河街 2、4、7、1	辽宁正南房地产有限公司
	后八里柴河街 5、6、7、2	辽宁正南房地产有限公司
	光荣街西侧 3 号	铁岭金奕房地产有限公司
	三隆风情水岸小区北	铁岭三隆房地产有限公司
	铁岭经济开发区桑园分场	铁岭帽山房地产有限公司
	明飞食品公司	铁岭龙腾房地产有限公司
	新城区一号、商住区三号	铁岭东北物流城有限公司
	工业原料基地	铁岭东北物流城有限公司
	铁岭市金融中心	铁岭商业银行股份有限公司
	钟山路两侧商业街	铁岭扬达公路工程有限公司
	银州区政府	铁岭洪源房地产有限公司
	铁岭大剧院	宏运铁岭房地产有限公司
	铁岭市卫生学校二号	铁岭市城市建设综合开发有限责任公司
	市福利院西	铁岭嘉兴房地产开发有限公司
	橡胶厂 3 号	长春市经开房地产开发有限公司

	朝鲜族中学、小学	铁岭金城集团房地产开发有限公司
	市石油公司办公楼北侧	铁岭天福房地产开发有限公司
	种畜场办公楼	铁岭经济技术开发区帽山房地产开发有限公司
	岭东街以西南柳路以南	铁岭熊谷开发建设有限公司
	公共汽车公司	铁岭天福房地产开发有限公司
	鸳鸯湖 2 号	铁岭金城集团房地产开发有限公司
	市宏大纸箱厂、宏大肉禽厂	铁岭杨氏集团房地产开发有限公司
2008	工业原材料基地 1 号	铁岭东北物流城有限公司
	居住用地 4 号	铁岭东北物流城有限公司
	劳动大厦后侧	辽宁万方房地产开发有限公司铁岭分公司
	人民银行铁岭支行西侧（原国税局）	铁岭信守房地产开发有限公司
	成运驾校以北棚户区	铁岭熊谷房地产开发有限公司
	油库以东-1	铁岭扬达房地产开发有限公司
	油库以东-2	铁岭天品房地产开发有限公司
	原龙首饰厂加工区	辽宁新华诚房地产开发有限公司
	龙首饰厂加工区南	铁岭协和房地产开发有限公司
	102 国道温庄子	铁岭帽山房地产开发有限公司
	新世界百货商场南侧	铁岭荣盛房地产开发有限公司
	中国北方金融后台服务基地生活服务区	辽宁金鼎置业有限公司
	铁岭市驻蹕园西侧	铁岭忠鑫房地产开发有限责任公司
	市交警支队西侧	铁岭益龙房地产开发有限公司
	铁岭市凡河新区如意湖西一	铁岭财政干部清河培训中心
	铁岭市凡河新区如意湖西二	铁岭市龙山宾馆
	铁岭市凡河新区如意湖西三	铁岭市金达资产经营有限责任公司
	铁岭市金融中心 1 号地块	铁岭市金达资产经营有限责任公司
	铁岭市金融中心 2 号地块	铁岭市金达资产经营有限责任公司
	铁岭市金融中心 3 号地块	铁岭市金达资产经营有限责任公司
2009	市武警支队机关营区	铁岭馨园房地产开发有限公司
	赣江路加油站	中国石化销售有限公司东北辽宁分公司
	嘉陵江路加油站	中国石油天然气股份有限公司辽宁铁岭销售分公司
	农民新村西北角农贸市场	铁岭城市建设投资发展有限公司
	铁岭市新城松花江路以南、鸭绿江路以北、黄山路两侧 1 号地块（水木花园）	辽宁金鼎置业有限公司
	铁岭市新城松花江路以南、鸭绿江路以北、黄山路两侧 2 号地块（水木花园）	辽宁金鼎置业有限公司
	北市路南侧地块	铁岭市城市建设综合开发办公室
	新城原凡河中学地块	铁岭财京投资发展有限公司
	衡山路以东、嵩山路以西、澜沧江路以北、长江路以南(天水河旁)	福富发展有限公司
	澜沧江路以南、千山路以西、泰山路以东(管委会后侧)	北京盛荣基房地产开发有限责任公司
	铁西橡胶厂	铁岭公共资产投资运营有限公司
	原人民银行	铁岭公共资产投资运营有限公司
	原公安局	铁岭公共资产投资运营有限公司
	原六中	铁岭公共资产投资运营有限公司
	金属公司仓库	铁岭公共资产投资运营有限公司

	铁西焦化厂 1 号	铁岭公共资产投资运营有限公司
	铁西焦化厂 2 号	铁岭公共资产投资运营有限公司
	市粮食储备库北	辽宁嘉隆房地产开发有限公司
	莲花湖东 1 号地块	福富发展有限公司
	莲花湖东 2 号地块 (香港恒基)	福富发展有限公司
	莲花湖东 3 号地块	福富发展有限公司
	嵩山路以东、天水河以西、澜沧江路以北、长江路以南 2 号	福富发展有限公司
	长江路以南、衡山路以西、澜沧江路以北 3 号(浅水湾 2 号)	上海宏久实业有限公司
	长江路以南、衡山路以西、澜沧江路以北 4 号(浅水湾 2 号)	上海宏久实业有限公司
	长江路以南、衡山路以西、澜沧江路以北 5 号(浅水湾 2 号)	上海宏久实业有限公司
	铁西一铁道门平房区 1/3 号	铁岭凯泰房地产开发有限公司
	天水河商业街 3 至 4 桥 1 号地块	吴江新城市建设发展有限公司
	天水河商业街 3 至 4 桥 4 号地块	吴江新城市建设发展有限公司
	天水河商业街 4 至 5 桥 1 号地块	铁岭新天地建设投资发展有限公司
	天水河商业街 4 至 5 桥 3 号地块	吴江新城市建设发展有限公司
	鸭绿江路以南、嘉陵江路以北、泰山路以西地块	唐山冀东金鼎房地产开发有限公司
	市种子子公司地块	铁岭洪源房地产有限公司
2010	橡胶厂	铁岭市金鼎房地产开发有限责任公司
	铁岭纺织器材厂	铁岭华夏地产物业发展有限责任公司
	电业小区二期	铁岭市文荟房地产开发有限责任公司
	钢材市场	沈阳中天伟业房地产开发有限公司铁岭分公司
	橡胶园西侧成运驾校南侧	铁岭杨氏集团房地产开发有限公司
	杨氏种鸡场	铁岭杨氏集团房地产开发有限公司
	杏园市场	铁岭荣富实业有限公司
	泰山路以西、长江路以北、庐山路以东 1 号 (九年一贯制学校西侧)	铁岭德达房地产开发有限公司
	泰山路以西、长江路以北、庐山路以东 2 号 (九年一贯制学校西侧)	铁岭德达房地产开发有限公司
	长江路以北、黄山路以西、泰山路以东 (九年一贯制学校南侧) A1 地块	铁岭金石地产置业有限公司
	泰山路以东、黄山路以西、嘉陵江路以南、九年一贯制学校以北 A1	铁岭盛荣基房地产开发有限责任公司
	黑龙江路以南、松花江路以北、庐山路以东、黄山路以西 A-6 (本科大学西侧)	铁岭天水物产经营管理有限公司
	黑龙江路以南、松花江路以北、庐山路以东、黄山路以西 A-7 (本科大学西侧)	铁岭天水物产经营管理有限公司
	鸭绿江路以南、嘉陵江路以北、黄山路以东、钟山路以西 A-2	铁岭盛宝房地产开发有限公司
	兴隆百货道东	张东旭
	原铁岭县政府	铁岭华田房地产开发有限公司
	远航加油西侧	铁岭城市建设投资发展有限公司

技工学校	铁岭杨氏集团房地产开发有限公司
长青路以南、龙凤街南段以西（闾家山庄）	铁岭南光房地产开发有限公司
黑龙江路与长白山路以西 A2 号（新城供热）	铁岭市新城供热有限公司
金沙江路以北、千山路以西、泰山路以东（管委会后侧）	铁岭盛荣基房地产开发有限责任公司
哈大快速铁路以西一号（新城净水厂）	铁岭财京公用事业有限公司
市委小区老干部小楼	铁岭市世鸿房地产开发有限公司
原铁岭福神橡胶密封有限公司地块	铁岭华夏地产物业发展有限责任公司
长江路以北、华山路以西、昆仑山路以东 A1 号	铁岭欣岩房地产开发有限公司
长江路以北、华山路以西、昆仑山路以东 A2 号	铁岭欣岩房地产开发有限公司
长江路以北、华山路以西、昆仑山路以东 A3 号	铁岭欣岩房地产开发有限公司
鸭绿江路以南、嘉陵江路以北、泰山路以东 A1 号	辽宁有巢氏置业有限公司
鸭绿江路以南、嘉陵江路以北、泰山路以东 A2 号	辽宁有巢氏置业有限公司
铁西电子厂北平房区	铁岭市银州区恒通房地产经营投资有限公司
赣江路以南、102 国道以西 A1	星方有限公司
赣江路以南、102 国道以西 A2	远京有限公司
赣江路以南、102 国道以西 A3	远京有限公司
赣江路以南、102 国道以西 A4	远京有限公司
铁岭东北物流城二期 A1-2 号	铁岭东北物流城有限公司
铁岭东北物流城二期 A1-3 号	铁岭东北物流城有限公司
原铁岭针织运动衣厂	铁岭天星房地产开发有限公司
北方金融后台服务基地生活服务区三号	辽宁金峰建设投资有限公司
北方金融后台服务基地生活服务区四号	辽宁金峰建设投资有限公司
原铁西电子设备厂 A1 号	沈阳铭士达房地产开发有限责任公司
原铁西电子设备厂 A2 号	沈阳铭士达房地产开发有限责任公司
原铁西电子设备厂 A3 号	沈阳铭士达房地产开发有限责任公司
银州区政府（原市政府）道南	铁岭市惠工房地产开发有限责任公司
天主教堂北	铁岭益龙房地产开发有限公司
水木华园小区西	吉林省金房房地产开发有限公司
庐山路以东、嘉陵江路以南、天水嘉苑小区以西 A1 号	铁岭泽沐房地产开发有限公司
庐山路以东、嘉陵江路以南、天水嘉苑小区以西 A2 号	铁岭市金达资产经营有限公司
铁岭高中南校区南侧	铁岭天水物产经营管理有限公司
新屯村回迁楼以南、鸭绿江路以北、千山路以东、长白山路以西 A1 号	铁岭市金达资产经营有限公司

注：资料来源于铁岭市土地交易中心

上表所示：从铁岭市近几年土地成交客户情况分析，目前铁岭市土地交易客户主要是以房地产开发商为主。随着铁岭新城的建设进一步发展，吸引着更多的国内大型的房地产开发公司到铁岭开发建设，其中有香港恒基兆业、香港惠威、北京盛荣基房地产开发有限公司、上海弘久实业有限公司、辽宁金鼎置业有限公司、唐山冀东金鼎房地产开发有限公司等企业。随着这些大型品牌开发公司的到来，铁岭的土地和房地产市场已经进入了一个新的发展阶段。

（二）铁岭新城 22 平方公里可供销售土地计划

1、铁岭财京土地整体销售计划：

铁岭新城的开发秉承由南向北，由东向西的原则。到 2010 年基本完成凡河以北的开发，2013 年开始着手凡河以南的开发，新城的整体用地分年出让，预计到 2017 年完成全部土地的出让。2011 年已开始凡河以南的开发进程。

铁岭财京 22 平方公里可销售土地销售计划表

单位：亩

土地性质	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
	第-3 年	第-2 年	第-1 年	第 0 年	第 1 年	第 2 年
居住用地	1294.00		1911.93	1429.27	1527.00	1430.00
绿地（靠居住）					174.00	284.00
支路(靠居住)			28.00	43.00	8.00	11.00
广场用地(靠居住)						36.00
社会福利			0.00			37.00
商业用地	56.44		671.86	81.43	196.00	216.00
绿地（靠商业）					8.00	17.00
支路(靠商业)			3.00	4.00	4.00	2.00
广场用地(靠商业)						
社区服务中心用地					40.00	32.00
商住用地				314.23	67.00	33.00
绿地（靠商住）					7.00	10.00
支路（靠商住）				3.00	5.00	5.00
行政办公用地		79.67	30.69	87.00	58.00	98.00
行政商业用地	228.22	225.62			68.00	
文化娱乐用地					80.00	80.00
中小学用地			414.03		42.00	
医院用地		69.53				

凡河新村(一、二期)						
旅游用地					120.00	
交通用地			0.00			165.00
教育园区用地	357.53	698.75	150.37	171.65	160.00	
公共设施配套		4.68	7.74	76.00	79.00	69.00
合计	1936.19	1078.25	3217.62	2209.58	2643.00	2525.00

续上表

土地性质	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
居住用地	1430.00	1455.00	1405.00	895.00	593.00	13370.20
绿地(靠居住)	324.00	96.00	250.00	224.00	244.00	1596.00
支路(靠居住)	9.00	11.00	16.00	13.00	11.00	150.00
广场用地(靠居住)	36.00			34.00		106.00
社会福利		46.00		50.00	43.00	176.00
商业用地	266.00	239.00	266.00	166.00	29.00	2187.73
绿地(靠商业)	25.00	40.00	25.00	50.00	30.00	195.00
支路(靠商业)	2.00	4.00	4.00	6.00	7.00	36.00
广场用地(靠商业)		5.00		4.00	2.00	11.00
社区服务中心用地	60.00		60.00	80.00	119.00	391.00
商住用地	47.00	40.00	53.00	54.00	30.00	638.23
绿地(靠商住)	32.00		50.00	22.00	12.00	133.00
支路(靠商住)	4.00		7.00	12.00	10.00	46.00
行政办公用地		38.00			163.00	554.36
行政商业用地		35.00				556.84
文化娱乐用地		180.00	150.00	120.00	122.00	732.00
中小学用地	102.00	80.00		82.00	123.00	843.03
医院用地	80.00			73.00		222.53
凡河新村(一、二期)						0.00
旅游用地	90.00			110.00	136.00	456.00
交通用地			156.00			321.00
教育园区用地	100.00	90.00	230.00	230.00	184.00	2372.30
公共设施配套					90.00	326.42
合计	2607.00	2359.00	2672.00	2225.00	1948.00	25420.64

注：1、住宅用地、商业用地以及商住用地均包括其周边绿地、支路及广场；其他用地包括社会福利、社区服务中心、行政办公用地、行政商业用地、文化娱乐用地、中小学用地、医院用地、旅游用地、交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地。

2、2007、2008、2009、2010年的土地面积是已实现出让（或划拨）的土地实际成交面积。

3、资料来源于国融兴华评报字[2011]第106号资产评估说明

2、未来各年度预计销售价格

国融兴华对铁岭新城各年度土地销售价格的预测如下表所示：

(单位：万元/亩)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
居住用地	20		33	50	55	59	63
商业用地	64.25		34.16	50	68	73	77
商住用地				50	65	70	74
旅游用地					32	32	32
其他性质	20-25	20-25	25	30	30	30	30

续上表

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
居住用地	55	59	63	66	69	71	72
商业用地	68	73	77	82	86	89	92
商住用地	65	70	74	78	82	85	88

旅游用地较少，价格按 32 万元/亩预测，其它性质用地主要包括社会福利、行政办公用地、行政商业用地、中小学用地、医院用地、交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，按 2010 年的平均价 30 万元/亩进行计算。

- 注：1、其他用地包括社会福利、行政办公用地、行政商业用地、中小学用地、医院用地、交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地。
2、2007、2008、2009、2010 年的土地价格是已实现出让（或划拨）的土地实际成交单价。
3、资料来源于国融兴华评报字【2011】第 106 号资产评估说明

土地价格增长是在综合考虑市场行情、新城建设进度及重大项目的拉动作用等因素后预测的。新城区内的沈铁工业走廊、辽宁省专用车生产基地、东北国际物流基地、职业教育基地、北方金融后台服务基地、旅游休闲度假中心等项目的发展，将逐步拉动新区人口集聚，带动相关产业发展。2009 年动工的沈铁城际铁路，预计 2013 年投入运营，这将成为促进铁岭新城土地销售价格上涨的重要因素。2009 年铁岭市人民政府迁入新城区办公，新城区公交通车，标志着新城区已从建设的初期走向发展期。新城开发初期，在新城还没有形成强大吸引力的时候，需要以较低的土地销售价格来吸引众多开发商。2007 年以来已连续四年出让已开发完成的土地，占凡河以北总出让土地近 34.5%，占 22 平方公里开发项目总出让土地的 33%。随着初期建设的完成，配套设施的逐步完善，土地的价格将逐步升高。考虑到 2009 年政府及相关部门已全部迁入新城、起步区与拓展区配套设施在 2010 年前已基本竣工、先期开发的住房项目已基本销售完毕、新城区工作和居住的人口在 2010 年超过 9 万人，由于初期新城土地定价较低，因此其后

的土地销售价格升幅空间会大一些，铁岭新城未来将成为铁岭市和沈阳市的连接点，为沈铁工业走廊内部各工业园区提供良好的居住和生活环境，并对周边村镇产生辐射和带动效应。铁岭财京作为铁岭新城唯一的综合运营商，将会随着铁岭新城的逐渐发展，拓展其现有的土地一级开发业务，扩大经营范围，在持续稳定经营的前提下增强自身盈利能力。

根据国融兴华对公司 2011 年及以后土地销售价格计划的分析和预测：

2011 年住宅用地价格预测为 55 万元/亩，此价格略高于铁岭新城住宅用地的 2010 年挂牌出让的价格 50 万元/亩。

2011 年商业用地价格预测为 68 万元/亩，此价格略高于 2009 年铁岭市嘉陵江路市场商业用地的成交价（60 万元/亩）价格。

2011 年商住用地价格预测为 65 万元/亩，根据 2009 年和 2010 年的历史成交信息，商住用地价格略低于商业用地的价格，故以商业用地的价格为基准预测商住用地的定价。

2012 年、2013 年住宅用地较上一年分别调高 7%和 6%；2012 年、2013 年商业用地和商住用地较上一年的价格分别调高 8%和 6%。到 2013 年居住、商业、商住用地的期望销售价格均低于 2006 年铁岭市成交土地的均价，且由于新区供应的土地是净地，价格相比老城区是具有较大的优势。

九、项目相关环保批复

2006 年 5 月，辽宁省环境科学研究院编制了《铁岭市城市总体规划环境影响报告书》。

2006 年 5 月 30 日，辽宁省环境保护局出具了《关于<铁岭市城市总体规划环境影响报告书>审查意见的函》，同意专家组对《铁岭市城市总体规划环境影响报告书》技术审查意见，同意该规划作为上报审批的依据。

经核查，铁岭新城的《铁岭市城市总体规划环境影响报告书》及辽宁省环境保护局的相关批复文件符合《中华人民共和国环境影响评价法》及相关法律法规的有关规定。

十、主要业务的质量控制情况

（一）铁岭财京土地一级开发业务质量控制情况

铁岭新城市政基础设施建设工程包括道路、桥梁、综合管线、给水厂、热源厂、污水处理厂、农民新村、道路绿化、路灯等。

铁岭财京在工程建设过程中，严格按照公开招标的原则确定监理公司和工程承包商，在工程施工过程中，设计单位派驻现场代表指导施工，及时解决现场出现的各种技术问题，施工单位严格按照设计图纸和相关规范进行施工，监理单位从工程进度、质量、安全等方面进行控制，建设单位协调参建各方，确保工程质量和进度，控制成本造价，各项工程均在政府质监机构的监督管理下进行，在完成“现场四方核验”后（即建设单位、施工单位、监理单位、设计单位），由市建委进行竣工验收，完成工程竣工备案。

在前述市政配套设施建设基础上，进一步对区域范围内土地进行整理，达到“九通一平”（熟地）后并经土地储备中心验收后进行有偿出让或转让。

铁岭财京所负责的铁岭新城土地一级整理及市政基础设施各项工程质量合格，手续合法，符合国家相关法律法规的规定和要求。

（二）公用事业公司供水业务质量控制情况

1、饮用水水质检测标准

供水化验室严格执行 GB5749/2006《生活饮用水卫生标准》，依据 GB5750/2006《生活饮用水标准检验方法》中的检验方法，对生活饮用水水质进行监测与检验。并由县卫生监督所对公用事业公司化验室实施监督并对检验结果实行审查。

2、质量控制措施

公用事业公司通过简分析、月分析、全分析对水质进行检测，截至本报告书签署日其所检测项目均符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。

十一、铁岭财京主要业务所处的阶段

铁岭财京的土地一级开发业务目前正处于第二期大规模开发的收尾阶段。铁岭新城整体开发进程表如下：

铁岭新城土地一级开发工作进程情况表

开发期	面积	开发工作起始日	开发工作完成日
一期	约4.4平方公里	2006年3月3日	2007年12月31日
二期	约11.9平方公里	2008年1月1日	2010年
三期	约5.7平方公里	2013年	2014年（预计）

市政公用基础设施建设及运营业务目前处于起步期，未来将随铁岭新城开发的逐渐成熟和完善而稳步发展。

十二、拟购买资产的固定资产、无形资产和特许经营权的具体情况

（一）拟购买资产的固定资产、无形资产情况

详情请参见第四节“二、（四）铁岭财京及其控股子公司主要资产权属状况”内容。

（二）拟购买资产的特许经营权情况

铁岭财京于2008年5月设立了公用事业公司。公用事业公司在参与政府组织的铁岭新城供水特许经营招投标且中标后，于2008年6月2日与铁岭市城乡建设委员会签署《城市供水特许经营协议》，约定由公用事业公司独家负责铁岭新城的供水工程建设和运营，期限为30年。2008年6月5日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的2008字第01号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市供水”，经营期限30年。2011年1月7日，公用事业公司取得了铁岭市住房和城乡建设委员会核发的2011字第01号《特许经营证书》，同意公用事业公司经营“铁岭市凡河新区城市污水处理”，经营期限30年。

“一价三率一能力”构成水务企业核心驱动要素。目前，水价是公用事业公司业绩增长关键的驱动要素。当前水资源短缺和水污染严重已经成为我国城市可持续发展的主要制约因素，长期来看，我国要用全球7%的淡水资源支撑占全球21%的人口，自来水价格和污水处理费必然上调。

2009-2010年间我国水价改革有望加速，原因在于目前居民水费支出占可支配收入

比例依然很低、水务行业较为严重的亏损不利于行业乃至全社会的可持续发展、以及近期物价水平的持续回落。自2009年初至今，包括沈阳、上海、天津、广州、南京、昆明等多个大中型城市已经上调自来水价格或已举行了水价上调的听证会，其他城市的水价调整也已处于准备阶段。据中投顾问产业研究中心调查，北京、南京、贵州部分地区、福州、广州等地都宣布年内上调水价，此举这预示着地方水价开始全面上调，全国大部分城市水价上涨已是大势所趋。铁岭新城的水价也将有了较为牢固的基础支持。

为满足新城内部以及新老城区之间的交通需求，公用事业公司于2009年8月成立出租车运营公司，计划总投入量为500辆出租车，根据新城发展情况和铁路市出租车行业现状和客流量分批投入运行。2009年8月26日,公用事业公司取得了铁岭市出租车管理处核发的辽交运管许可铁字211202000011号《道路运输经营许可证》，经营范围是出租客运，证件有效期为2009年8月26日至2013年8月25日。2011年度，根据新城的发展和客流情况，公用事业公司申请增加200辆，截至到本报告书签署日，申请材料已经报有关部门，相关审批手续正在办理当中。

第六节 本次发行股份情况

一、本次发行股份概况

（一）发行股份的价格及定价原则

本次向特定对象非公开发行股份的价格为 10.23 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量）。

定价基准日至本次向特定对象非公开发行期间，本公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格按照相应比例进行除权除息调整。

（二）发行股份的种类和面值

本次非公开发行股份为境内上市人民币普通股 A 股，股票每股面值人民币 1 元。

（三）发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次交易拟非公开发行股份为 252,003,908 股，发行后公司总股本为 366,573,908 股，发行股份数量占发行后总股本的比例为 68.75%。

各交易对方拟认购本次发行股份数量如下：

公司名称	拟认购的股份数（股）	比例
铁岭经营公司	126,001,955	34.37%
京润蓝筹	63,000,977	17.19%
罗德安	39,060,606	10.66%
付驹	12,600,195	3.44%
三助嘉禾	11,340,175	3.09%
合计	252,003,908	68.75%

（四）发行方式

本次发行的股份全部向特定对象非公开发行。

（五）发行对象

本次发行对象为铁岭财京全体股东，即铁岭经营公司、京润蓝筹、罗德安先生、付驹先生和三助嘉禾。

（六）发行股份的锁定期安排

铁岭经营公司本次认购的非公开发行股份自发行结束之日起三十六个月内不得转

让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。京润蓝筹、三助嘉禾、罗德安先生和付驹先生本次认购的非公开发行股份自发行结束之日起十二个月内不得转让，之后按中国证监会及深圳交易所的有关规定执行。

(七) 上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股份将在深圳证券交易所上市交易。

(八) 募集资金投向

本次非公开发行 A 股股票用于购买目标资产，不涉及募集资金投向问题。

(九) 本次发行前滚存未分配利润的处置方案

在本次发行完成后，为兼顾全体股东的利益，由全体股东共享本次发行前滚存未分配利润。

(十) 本次交易构成关联交易

鉴于本次重大资产出售的交易对方怡和集团是本公司控股股东的第一大股东，且本次重大资产出售与向特定对象非公开发行股份购买资产两项内容互为生效条件、同步实施，因此本次重大资产重组构成关联交易。

(十一) 交易标的自基准日至本次交易协议生效日期间损益的归属

本次拟出售资产自评估基准日（2009 年 5 月 31 日）至交割完成日期间的亏损由怡和集团承担，自评估基准日（2009 年 5 月 31 日）至交割日期间的盈利由中汇医药享有；

本次拟购买的铁岭财京 100%的股权自评估基准日（2009 年 5 月 31 日）至交割完成日期间的亏损由重组方共同承担，自评估基准日（2009 年 5 月 31 日）至交割完成日期间的盈利由铁岭财京享有。

(十二) 本次交易方案需要履行的审批程序

- 1、中国证监会核准本次重大资产重组；
- 2、中国证监会批准铁岭经营公司关于豁免要约收购的申请。

中汇医药已于 2011 年 9 月 14 日收到中国证监会《关于核准四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产重组及向铁岭财政资产经营有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】1435 号）文件。该批复自核准之日起 12 个月内有效。同日，铁岭财政资产经营有限公司收到中国证监会《关于核准铁岭财政资产经营有限公司公告

四川中汇医药（集团）股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2011】1436号）文件。

二、发行股份前后主要财务数据及其他重要经济指标对比

根据本次交易完成后的架构编制的 2010 年度备考财务报表、2011 年 1-6 月备考财务报表，本次交易前后公司主要财务指标（合并报表）对比情况如下表：

单位：元

项目	2010 年 12 月 31 日/2010 年度	
	交易前	交易后
资产总额	243,439,334.28	3,357,077,294.84
负债总额	107,518,409.37	1,871,589,470.50
股东权益合计	135,920,924.91	1,485,487,824.34
归属于母公司股东权益	132,153,767.30	1,485,487,824.34
营业收入	149,213,196.90	1,103,259,453.72
营业成本	40,320,810.60	443,490,730.25
净利润	2,050,715.76	463,157,801.25
归属于上市公司股东的净利润	2,918,018.40	463,157,801.25
每股净资产	1.153	4.052
基本每股收益	0.025	1.264

项目	2011 年 6 月 30 日/2011 年 1-6 月	
	交易前	交易后（备考）
资产总额	239,535,764.40	3,504,801,108.49
负债总额	106,892,895.55	1,884,362,322.48
股东权益合计	132,642,866.85	1,620,438,786.01
归属于母公司股东权益	129,241,897.63	1,620,438,786.01
营业收入	79,994,961.46	395,720,790.26
营业成本	23,346,713.19	168,381,511.67
净利润	-3,190,058.06	135,003,307.95
归属于上市公司股东的净利润	-2,875,095.35	135,003,307.95
每股净资产	1.128	4.421
基本每股收益	-0.025	0.37

三、发行股份前后股权结构对比

本次交易完成后，公司控股股东是铁岭经营公司，迈特医药不再是公司控股股东；同时，公司实际控制人变更为铁岭市财政局，封玮等 7 名自然人不再是公司实际控制人。本次交易的发行对象中，罗德安为京润蓝筹的实际控制人，两者构成一致行动人，所持股份合并计算。本次交易前后，公司股权结构对比如下：

	交易前		交易后	
	股份数量（股）	比例	股份数量（股）	比例
迈特医药	44,343,759	38.70%	44,343,759	12.10%
铁岭经营公司	-	-	126,001,955	34.37%
京润蓝筹	-	-	63,000,977	17.19%
罗德安	-	-	39,060,606	10.66%
付驹	-	-	12,600,195	3.44%
三助嘉禾	-	-	11,340,175	3.09%
其他流通股东	70,226,241	61.30%	70,226,241	19.16%
总股本	114,570,000	100%	366,573,908	100%

第七节 财务会计信息

一、本次拟出售资产财务会计信息

华信对中汇医药 2008 年度、2009 年度、2010 年度以及 2011 年半年度财务报表分别出具了川华信审【2009】009 号审计报告、川华信审【2010】018 号审计报告、川华信审【2011】009 号审计报告和川华信审【2011】176 号审计报告。

公司 2008 年度、2009 年度、2010 年度和 2011 年半年度财务报表详见上市公司公开披露信息。

(一) 本次交易前公司简要合并资产负债表

单位：元

资产	2011/6/30		2010/12/31	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
货币资金	13,190,834.33	96,322.07	25,309,566.22	100,463.97
应收票据	12,831,306.83	-	8,050,927.34	-
应收账款	48,840,553.88	-	42,578,553.74	-
预付款项	1,591,361.15	-	2,168,178.88	-
其他应收款	5,903,561.86	3,555,958.30	7,489,771.78	3,255,958.30
存货	29,476,863.05	-	25,378,011.79	-
流动资产合计	111,834,481.10	3,652,280.37	110,975,009.75	3,356,422.27
长期股权投资	-	133,843,655.40	-	133,843,655.40
固定资产	97,933,988.11	24,331.62	100,284,906.14	27,771.24
在建工程	-	-	-	-
无形资产	27,786,127.34	-	30,471,494.60	-
开发支出	1,387,000.00	-	1,231,000.00	-
递延所得税资产	594,167.85	263.90	476,923.79	263.90
非流动资产合计	127,701,283.30	133,868,250.92	132,464,324.53	133,871,690.54
资产总计	239,535,764.40	137,520,531.29	243,439,334.28	137,228,112.81

负债和股东权益	2011/6/30		2010/12/31	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数

短期借款	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-
应付账款	11,996,734.22	-	14,290,356.60	-
预收款项	3,585,189.48	-	3,100,986.30	-
应付职工薪酬	1,363,861.57	12,000.00	1,340,588.05	12,000.00
应交税费	1,001,876.53	-	1,601,117.17	-
应付利息	306,858.33	-	146,695.83	-
其他应付款	3,978,377.42	42,965,747.15	3,778,665.42	42,526,327.15
流动负债合计	102,232,897.55	42,989,222.15	104,258,409.37	42,538,327.15
其他非流动负债	4,660,000.00	-	3,260,000.00	-
非流动负债合计	4,660,000.00	-	3,260,000.00	-
负债合计	106,892,895.55	42,989,222.15	107,518,409.37	42,538,327.15
股本	114,570,000.00	114,570,000.00	114,570,000.00	114,570,000.00
资本公积	29,470,525.07	29,507,299.39	29,507,299.39	29,507,299.39
盈余公积	6,606,077.77	6,606,077.77	6,606,077.77	6,606,077.77
未分配利润	-21,404,705.21	-56,152,068.02	-18,529,609.86	-55,993,591.50
归属于母公司股东权益合计	129,241,897.63	94,531,309.14	132,153,767.30	94,689,785.66
少数股东权益	3,400,969.22	-	3,767,157.61	-
股东权益合计	132,642,866.85	94,531,309.14	135,920,924.91	94,689,785.66
负债和股东权益总计	239,535,764.40	137,520,531.29	243,439,334.28	137,228,112.81

(二) 本次交易前公司简要合并利润表

单位：元

项目	2011年1-6月		2010年度	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
一、营业收入	79,994,961.46	-	149,213,196.90	-
减：营业成本	23,346,713.19	-	40,320,810.60	-
营业税金及附加	1,316,718.52	-	2,145,768.52	-
销售费用	44,114,278.54	-	78,836,925.25	-
管理费用	11,518,531.68	158,690.62	21,881,189.11	319,170.74
财务费用	2,746,973.67	-214.10	5,317,850.41	1,457.44
资产减值损失	778,981.29	-	-59,251.63	395.85
二、营业利润	-3,827,235.42	-158,476.52	769,904.64	-321,024.03
加：营业外收入	1,001,020.00	-	2,228,550.49	-
减：营业外支出	49,643.90	-	449,074.91	-
三、利润总额	-2,875,859.33	-158,476.52	2,549,380.22	-321,024.03

减：所得税费用	314,198.73	-	498,664.46	3,328.78
四、净利润	-3,190,058.06	-158,476.52	2,050,715.76	-324,352.81
其中：归属于母公司股东的净利润	-2,875,095.35	-158,476.52	2,918,018.40	-324,352.81
少数股东损益	-314,962.71	-	-867,302.64	-
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.025	-	0.025	-
（二）稀释每股收益	-0.025	-	0.025	-
六、其他综合收益	-36,774.32			
七、综合收益总额	-3,226,832.38	-158,476.52	2,050,715.76	-324,352.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,911,869.67	-158,476.52	2,918,018.40	-324,352.81
归属于少数股东的综合收益总额	-314,962.71	-	-867,302.64	-

(三) 本次交易前公司简要合并现金流量表

单位：元

项目	2011年1-6月		2010年度	
	合并数	母公司数	合并数	母公司数
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	69,255,571.01	-	137,894,262.31	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,858,629.46	214.10	13,513,026.36	382.56
经营活动现金流入小计	72,114,200.47	214.10	151,407,288.67	382.56
购买商品、接受劳务支付的现金	44,158,457.49	-	92,260,486.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,691,121.79	-	17,052,464.35	-
支付的各项税费	12,759,786.68	4,356.00	21,397,221.29	8,712.00
支付其他与经营活动有关的现金	15,721,912.52	-	10,432,167.78	120.83
经营活动现金流出小计	81,331,278.48	4,356.00	141,142,339.65	8,832.83
经营活动产生的现金流量净额	-9,217,078.01	-4,141.90	10,264,949.02	-8,450.27
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	131,466.00	-
投资活动现金流入小计	-	-	131,466.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	314,059.12	-	5,517,496.41	-
投资活动现金流出小计	314,059.12	-	5,517,496.41	-
投资活动产生的现金流量净额	-314,059.12	-	-5,386,030.41	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,000,315.94	-

取得借款收到的现金	-	-	80,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	29,610.09	-	33,487.35	-
筹资活动现金流入小计	29,610.09	-	81,033,803.29	-
偿还债务支付的现金	-	-	88,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,638,115.17	-	5,169,489.83	-
支付其他与筹资活动有关的现金	10,646.87	-	81,069.37	-
筹资活动现金流出小计	2,648,762.04	-	93,250,559.20	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,619,151.95	-	-12,216,755.91	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31,557.19	-	-107,116.51	-
五、现金及现金等价物净增加额	-12,118,731.89	-4,141.90	-7,444,953.81	-8,450.27
加：年初现金及现金等价物余额	25,309,566.22	100,463.97	32,754,520.03	108,914.24
六、年末现金及现金等价物余额	13,190,834.33	96,322.07	25,309,566.22	100,463.97

二、本次拟购买资产财务会计信息

中磊会计师事务所对铁岭财京 2009 年度、2010 年度和 2011 年 1-6 月财务报表出具了中磊审字【2010】第 1001 号、中磊审字【2011】第 1075 号、中磊审字【2011】第 1101 号审计报告。铁岭财京三年一期的财务报表如下：

（一）铁岭财京简要合并资产负债表

单位：元

项目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	12,637,761.59	39,313,635.72	221,452,294.37	41,976,087.41
应收账款	776,455,082.24	661,052,423.74	556,493,126.98	315,776,681.81
预付款项	1,212,887.17	9,686,210.16	1,898,880.00	6,904,864.80
其他应收款	475,634,086.81	464,605,703.06	242,741,756.51	219,155,786.55
存货	1,817,518,942.99	1,813,252,096.43	1,807,193,081.00	1,427,067,456.09
流动资产合计	3,083,458,760.80	2,987,910,069.11	2,829,779,138.86	2,010,880,876.66
非流动资产：				
固定资产	125,494,005.99	124,179,951.06	105,452,367.78	27,808,839.34
在建工程	118,305,886.97	76,153,142.96	4,531,923.00	66,164,393.46
无形资产	17,861,217.81	9,319,403.14	9,511,771.78	-
长期待摊费用	142,416.10	69,006.62	535,987.51	546,784.11
递延所得税资产	340,547.29	247,448.42	95,649.97	-

其他非流动资产	11,750,892.00	11,750,892.00	6,689,392.00	-
非流动资产合计	273,894,966.16	221,719,844.20	126,817,092.04	94,520,016.91
资产总计	3,357,353,726.96	3,209,629,913.31	2,956,596,230.90	2,105,400,893.57
流动负债：				
短期借款	330,000,000.00	250,000,000.00	125,000,000.00	90,000,000.00
应付票据	-	-	120,000,000.00	-
应付账款	417,012,121.74	376,510,459.21	283,027,877.91	1,748,873.06
预收款项	129,547.05	606,235.28	-	-
应付职工薪酬	931,162.63	807,556.04	70,980.86	76,683.55
应交税费	45,407,463.16	119,157,077.62	91,325,189.26	-2,961,714.80
其他应付款	580,823,386.12	719,137,955.13	666,736,760.82	255,922,539.40
流动负债合计	1,374,303,680.70	1,466,219,283.28	1,286,160,808.85	344,786,381.21
长期借款	-	-	240,000,000.00	400,000,000.00
长期应付款	448,516,997.67	385,314,222.73	535,496,816.00	800,000,000.00
专项应付款	-	7,000,000.00	7,000,000.00	0.00
其他非流动负债	48,433,333.34			
非流动负债合计	496,950,331.01	392,314,222.73	782,496,816.00	1,200,000,000.00
负债合计	1,871,254,011.71	1,858,533,506.01	2,068,657,624.85	1,544,786,381.21
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
盈余公积	96,253,163.03	96,253,163.03	49,275,639.54	17,094,690.65
未分配利润	989,846,552.22	854,843,244.27	438,662,966.51	143,519,821.71
归属于母公司所有者权益	1,486,099,715.25	1,351,096,407.30	887,938,606.05	560,614,512.36
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,486,099,715.25	1,351,096,407.30	887,938,606.05	560,614,512.36
负债和所有者总	3,357,353,726.96	3,209,629,913.31	2,956,596,230.90	2,105,400,893.57

(二) 铁岭财京简要合并利润表

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
一、营业总收入	395,720,790.26	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65	370,071,118.59
其中：营业收入	395,720,790.26	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65	370,071,118.59
二、营业总成本	216,291,270.62	482,672,428.69	659,336,048.56	238,187,392.91
其中：营业成本	168,381,511.67	443,490,730.25	622,490,351.75	213,303,406.25

营业税金及附加	67,327.52	160,390.22	63,135.20	8,657.02
销售费用	1,097,266.17	12,054,299.85	13,399,968.76	3,523,213.30
管理费用	14,520,857.82	26,324,422.59	22,952,730.47	21,177,271.15
财务费用	31,851,911.92	35,391.98	47,262.54	-19,112.74
资产减值损失	372,395.52	607,193.80	382,599.84	193,957.93
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益		-	2,848,962.99	-
三、营业利润	179,429,519.64	620,587,025.03	437,725,751.08	131,883,725.68
加：营业外收入	1,757,524.92	531,501.66	50,223.83	10,155,000.00
减：营业外支出		325,871.95	439,077.04	26,228.43
四、利润总额	181,187,044.56	620,792,654.74	437,336,897.87	142,012,497.25
减：所得税费用	46,183,736.61	157,634,853.49	110,012,804.18	36,551,135.27
五、净利润	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69	105,461,361.98
归属于母公司所有的	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69	105,461,361.98

(三) 铁岭财京简要合并现金流量表

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年	2008年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	280,351,740.20	1,086,872,742.59	897,270,819.80	531,183,743.28
收到的税费返还		-	265,620.97	-
收到其他与经营活动有关的现金	73,275,081.57	118,142,205.80	1,412,316,302.90	641,931,161.02
经营活动现金流入小计	353,626,821.77	1,205,014,948.39	2,309,852,743.67	1,173,114,904.30
购买商品、接受劳务支付的现金	107,844,771.37	572,540,245.11	720,476,845.34	964,297,324.75
支付给职工以及为职	7,273,864.49	7,893,669.29	9,205,329.35	7,985,151.17
支付的各项税费	121,315,070.63	132,288,041.81	18,178,738.56	68,827,220.32
支付其他与经营活动有关的现金	100,311,054.07	229,272,467.81	1,094,261,733.22	114,011,244.84
经营活动现金流出小计	336,744,760.56	941,994,424.02	1,842,122,646.47	1,155,120,941.08
经营活动产生的现金流量净额	16,882,061.21	263,020,524.37	467,730,097.20	17,993,963.22
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	-

投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支	66,684,172.00	107,821,820.24	108,026,107.62	7,476,756.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	283,708.69	-
投资活动现金流出小计	66,684,172.00	107,821,820.24	108,309,816.31	7,476,756.00
投资活动产生的现金流量净额	-66,684,172.00	-107,821,820.24	-108,309,816.31	-7,476,756.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	735,000.00
取得借款收到的现金	470,000,000.00	1,493,400,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	41,500,000.00	-	244,384.87	-
筹资活动现金流入小计	511,500,000.00	1,493,400,000.00	200,244,384.87	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	441,444,198.88	1,712,583,115.65	325,000,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,929,564.46	118,154,247.13	55,188,458.80	73,347,416.23
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流出小计	488,373,763.34	1,830,737,362.78	380,188,458.80	118,347,416.23
筹资活动产生的现金流量净额	23,126,236.66	-337,337,362.78	-179,944,073.93	-18,347,416.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-26,675,874.13	-182,138,658.65	179,476,206.96	-7,830,209.01
加：期初现金及现金等价物余额	39,313,635.72	221,452,294.37	41,976,087.41	49,806,296.42
六、期末现金及现金等价物余额	12,637,761.59	39,313,635.72	221,452,294.37	41,976,087.41

三、本次交易完成后上市公司备考财务会计信息

中磊会计师事务所对本次交易完成后上市公司 2010 年度、2011 年 1-6 月备考财务报表出具了中磊审字【2011】第 1089 号《中汇医药 2010 年度备考财务报表审计报告》、中磊审字【2011】第 1102 号《中汇医药 2011 年 1-6 月备考财务报表审计报告》。

(一) 备考财务报表的编制基础及假设

本备考财务报表系根据上市公司与各交易对方的附生效条件的《非公开发行股份购买资产框架协议》之约定，并按照以下假设基础编制：

本次重组能够获得中国证券监督管理委员会的核准，并于 2010年1 月1 日公司已完成向特定对象非公开发行股票，并办妥标的公司及相关资产的收购和转移手续，所形成的会计主体于2010年1月1日已经存在，所形成的业务架构于该日已经存在，且在2010年1月1日至2011年6月30日止期间无重大改变。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本备考合并财务报表采用的各项会计政策系按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则制定。中汇医药按照上述所述的编制基础编制的重大资产重组备考财务报表，在所述的编制基础上在所有重大方面公允地反映了本公司2011年6月30日、2010年12月31日的模拟财务状况以及2011年1-6月、2010年度的模拟经营成果。

(三) 上市公司一年一期简要备考合并财务报表如下：

1、最近一年一期简要备考合并资产负债表

单位：元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金	160,085,143.12	186,761,017.25	368,899,675.90
应收账款	776,455,082.24	661,052,423.74	556,493,126.98
预付款项	1,212,887.17	9,686,210.16	1,898,880.00
其他应收款	475,634,086.81	464,605,703.06	242,741,756.51
存货	1,817,518,942.99	1,813,252,096.43	1,807,193,081.00
流动资产合计	3,230,906,142.33	3,135,357,450.64	2,977,226,520.39
非流动资产：			
固定资产	125,494,005.99	124,179,951.06	105,452,367.78
在建工程	118,305,886.97	76,153,142.96	4,531,923.00
无形资产	17,861,217.81	9,319,403.14	9,511,771.78
长期待摊费用	142,416.10	69,006.62	535,987.51
递延所得税资产	340,547.29	247,448.42	95,649.97
其他非流动资产	11,750,892.00	11,750,892.00	6,689,392.00

非流动资产合计	273,894,966.16	221,719,844.20	126,817,092.04
资产总计	3,504,801,108.49	3,357,077,294.84	3,104,043,612.43
流动负债：			
短期借款	330,000,000.00	250,000,000.00	125,000,000.00
应付票据		-	120,000,000.00
应付账款	417,012,121.74	376,510,459.21	283,027,877.91
预收款项	129,547.05	606,235.28	-
应付职工薪酬	931,162.63	807,556.04	70,980.86
应交税费	58,515,773.93	132,213,042.11	104,381,153.75
其他应付款	580,823,386.12	719,137,955.13	666,736,760.82
流动负债合计	1,387,411,991.47	1,479,275,247.77	1,299,216,773.34
非流动负债：			
长期借款		-	240,000,000.00
长期应付款	448,516,997.67	385,314,222.73	535,496,816.00
专项应付款		7,000,000.00	7,000,000.00
其他非流动负债	48,433,333.34		
非流动负债合计	496,950,331.01	392,314,222.73	782,496,816.00
负债合计	1,884,362,322.48	1,871,589,470.50	2,081,713,589.34
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本	366,573,908.00	366,573,908.00	366,573,908.00
资本公积	215,280,666.18	215,280,666.18	215,280,666.18
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	48,737,659.61	79,158,472.38	32,180,948.89
一般风险准备		-	-
未分配利润	989,846,552.22	824,474,777.78	408,294,500.02
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权	1,620,438,786.01	1,485,487,824.34	1,022,330,023.09
少数股东权益		-	-
所有者权益合计	1,620,438,786.01	1,485,487,824.34	1,022,330,023.09
负债和所有者权益总计	3,504,801,108.49	3,357,077,294.84	3,104,043,612.43

2、最近一年一期简要备考合并利润表

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度
一、营业总收入	395,720,790.26	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65
其中：营业收入	395,720,790.26	1,103,259,453.72	1,094,212,836.65
二、营业总成本	216,291,270.62	482,672,428.69	659,336,048.56

其中：营业成本	168,381,511.67	443,490,730.25	622,490,351.75
营业税金及附加	67,327.52	160,390.22	63,135.20
销售费用	1,097,266.17	12,054,299.85	13,399,968.76
管理费用	14,520,857.82	26,324,422.59	22,952,730.47
财务费用	31,851,911.92	35,391.98	47,262.54
资产减值损失	372,395.52	607,193.80	382,599.84
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	2,848,962.99
三、营业利润	179,429,519.64	620,587,025.03	437,725,751.08
加：营业外收入	1,757,524.92	531,501.66	50,223.83
减：营业外支出		325,871.95	439,077.04
四、利润总额	181,187,044.56	620,792,654.74	437,336,897.87
减：所得税费用	46,183,736.61	157,634,853.49	110,012,804.18
五、净利润	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69
归属于母公司所有者的净利润	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69
少数股东损益		-	-
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.37	1.26	0.89
（二）稀释每股收益	0.37	1.26	0.89
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	135,003,307.95	463,157,801.25	327,324,093.69
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

四、拟购买资产盈利预测主要数据

中磊会计师事务所对上市公司拟购买资产铁岭财京的 2011 年度的盈利预测报告出具了中磊专专审字【2011】第 1026 号《铁岭财京 2011 年度盈利预测审核报告》。

（一）铁岭财京 2011 年经审计的盈利预测情况如下：

单位：元

项目	2010 年已审实际数	2011 年度预测数
一、营业总收入	1,103,259,453.72	1,473,041,584.19
其中：营业收入	1,103,259,453.72	1,473,041,584.19
二、营业总成本	482,672,428.69	630,949,231.29
其中：营业成本	443,490,730.25	532,749,244.81
分保费用		

营业税金及附加	160,390.22	304,553.16
销售费用	12,054,299.85	14,036,172.70
管理费用	26,324,422.59	29,336,921.54
财务费用	35,391.98	54,522,339.08
资产减值损失	607,193.80	
加：投资收益		
三、营业利润	620,587,025.03	842,092,352.90
加：营业外收入	531,501.66	28,000.00
减：营业外支出	325,871.95	
四、利润总额	620,792,654.74	842,120,352.90
减：所得税费用	157,634,853.49	212,199,036.54
五、净利润	463,157,801.25	629,921,316.36
归属于母公司所有者的净利润	463,157,801.25	629,921,316.36

（二）盈利预测报告编制说明

整体看来，铁岭财京 2011 年盈利预测报告编制方法适当，各种假设条件选取恰当，预测值较为合理。具体说明如下：

1、盈利预测编制基准

(1) 根据公司与交易对方订立的附生效条件的重组协议及《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易预案》。中汇医药拟向其第一大股东迈特医药的控股股东怡和集团出售其全部资产和负债，评估值为1.47亿元，作价1.48亿，怡和集团以现金一次性支付对价。

中汇医药拟向铁岭经营、京润蓝筹、三助嘉禾、罗德安先生以及付驹先生非公开发行股份购买其持有的铁岭财京100%股权。

本次交易中上市公司拟购买的资产估值为 2,578,294,569.05 元，本次作价为：2,578,000,000 元，本次交易拟向特定对象非公开发行 252,003,908 股股份，发行价格为 10.23 元/股，不低于本次交易董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票均价。本次交易完成后，铁岭经营公司将成为公司第一大股东。

(2) 依据经中国注册会计师审定的 2008 年度、2009 年度、2010 年度已经实现的经营业绩。

(3) 依据本公司 2011 年度经营能力、投资计划、开发建设计划和市场营销计划等。

(4)依据的会计原则在所有重大方面遵循现行法律、法规和企业会计准则的有关规定，并且与本公司一贯采用的会计政策及编制基础一致。

(5)本盈利预测由母公司和子公司本着求实稳健的态度分别编制，盈利预测表格项目参照合并会计报表的编制程序和方法生成。

2、盈利预测的基本假设

(1) 公司遵循的国家及地方现行法律、法规和相关的财政、金融、税收、房地产政策无重大变化。

(2) 与公司相关的现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大变化。

(3) 国家宏观经济环境不发生重变化。

(4) 公司遵循的国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大变化。

(5) 公司所在地区以及经济业务所涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

(6) 公司未来建设期和销售期内，外部经济环境不发生大的改变，不发生影响铁岭新城土地开发项目的建设和销售的重大突发事件和不可抗力；

(7) 假设铁岭新城未来能够按照本报告确定的土地开发进度，按期取得辽宁省人民政府有关土地征用的批件。

(8) 铁岭新城一级土地开发项目可按公司编制的投资估算在预计的工期内建成，且建设方案不做重大改变，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关土地开发协议的约定。

(9) 铁岭新城土地开发项目能够按公司制定的销售计划取得可供出让的土地指标且能按期完成销售，且未来年度应获得的销售款能按期回收。

(10) 假设铁岭财京的土地销售计划符合铁岭市土地年度出让计划。

(11) 公司所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩。

(12) 公司现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势。

(13) 在公司存续期内，不存在因对外担保等事项导致的或有负债；公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

(14) 无其他不可抗拒的因素及不可预见因素所造成的重大不利影响。

3、盈利预测的具体假设

(1) 出售计划及价格

①出售地块位置及出售面积主要依据铁岭市土地储备中心安排的 2009 年和 2010 年铁岭市新城区土地出售“招、拍、挂”计划和土地划拨计划。

②出售价格主要依据：

2011 年住宅用地价格预测为 55 万元/亩，此价格与铁岭城区 2010 年 12 月住宅用地挂牌出让的平均底价持平，略高于铁岭新城住宅用地的 2011 年已挂牌出让的价格 52.67 万元/亩。

2011 年商业用地价格预测为 68 万元/亩，此价格略高于 2009 年铁岭市嘉陵江路市场商业用地的成交价（60 万元/亩）价格。

2011 年商住用地价格预测为 65 万元/亩，根据 2009 年和 2010 年的历史成交信息，商住用地价格略低于商业用地的价格，故以商业用地的价格为基准预测商住用地的定价。

其它性质用地主要包括社会福利、行政办公用地、行政商业用地、中小学用地、医院用地、交通用地、教育园区用地、公共设施配套等性质用地，依据铁岭市政府与铁岭财京公司签订的《土地一级开发协议》，参照上年其他用地平均价格 30 万元/亩确定。

③城市基础设施配套费的计算情况

城市基础设施配套费计算基础是经铁岭市建委验收的已完工的建筑面积。

《铁岭市控制性详细规划》对土地开发强度作了规定，根据此规定，本次测算确定了各类用地的平均容积率并以此测算出建筑面积，作为测算配套费收入的依据。

(2) 成本、税金及费用

①按销售地块面积配比结转成本。土地一级开发总成本由征地补偿费、拆迁补偿

费、征地报卷费、“九通一平”开发建设费、资本化利息等构成。

②销售费用、管理费用和财务费用均以 2010 年度实际发生额和与销售收入的比例为基础，综合考虑 2011 年的经营情况，予以估算。

③所得税税率为 25%。

五、上市公司盈利预测主要数据

中磊会计师事务所对上市公司 2011 年度盈利预测报告出具了中磊专审字【2011】第 1027 号《中汇医药 2011 年度备考盈利预测审核报告》，具体数据如下：

单位：元

项目	2010 年已审实际数	2011 年度预测数
一、营业总收入	1,103,259,453.72	1,473,041,584.19
其中：营业收入	1,103,259,453.72	1,473,041,584.19
二、营业总成本	478,529,017.18	631,301,463.20
其中：营业成本	443,490,730.25	532,749,244.81
营业税金及附加	160,390.22	304,553.16
销售费用	12,054,299.85	14,036,172.70
管理费用	26,643,593.33	29,688,153.45
财务费用	36,849.42	54,523,339.08
资产减值损失	607,589.65	-
三、营业利润	620,266,001.00	841,740,120.99
加：营业外收入	531,501.66	28,000.00
减：营业外支出	325,871.95	-
四、利润总额	620,471,630.71	841,768,120.99
减：所得税费用	157,638,182.27	212,199,036.54
五、净利润	462,833,448.44	629,569,084.45
归属于母公司所有者的净利润	462,833,448.44	629,569,084.45
少数股东损益	-	-

本公司全体董事承诺《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

封 玮_____ 张 沛_____ 钟 鸣_____

郭成辉_____ 曾敏玉_____ 覃绍强_____

张景文_____ 毛洪涛_____ 辜明安_____

四川中汇医药(集团)股份有限公司董事会

2011年 9 月 14 日

（本页无正文，为《四川中汇医药（集团）股份有限公司重大资产出售及向特定对象非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要》之签署页）

四川中汇医药(集团)股份有限公司

法定代表人：封玮

2011年 9 月14 日