证券代码:000692　证券简称:惠天热电　公告编号:2013-01

沈阳惠天热电股份有限公司
第七届董事会2013年第一次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

沈阳惠天热电股份有限公司第七届董事会2013年第一次临时会议于2013年1月6日上午10点在公司总部董事长会议室召开,会议由董事长李久旭主持,会议通知于2012年12月31日以电话方式发出。会议应到董事9名,实到董事9名。会议的召开符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》的规定,经与会董事举手表决做出如下决议:

审议通过了《关于召开2013年第一次临时股东大会的议案》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

上述议案具体内容详见公司同期发布的相关公告。

特此公告。

沈阳惠天热电股份有限公司董事会
2013年1月8日

证券代码:000692　证券简称:惠天热电　公告编号:2013-02

沈阳惠天热电股份有限公司资产置换暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示:

1、本次置入资产存在产权瑕疵;

2、本次置出资产近两年评估差异较大。

一、关联交易概述

1、为调整存量资产结构、改善资产状况、减少亏损因素,公司拟以持有的沈阳水务集团有限公司(以下简称"水务集团")4.06%股权同关联方沈阳城市公用集团有限公司(以下简称"公用集团")持有的沈阳储运集团有限公司(以下简称"储运集团")40.43%股权进行等价置换。公司就上述置换事宜与对方签署了《资产置换协议书》。

2、本次置换事项已经沈阳市国资委同意,并经具有证券从业资格的评估和审计机构分别对水务集团和储运集团进行了评估、审计;评估、审计基准日为2012年8月31日;评估、审计结果已经沈阳市国资委核准。

3、本次交易对方—公用集团为本公司控股股东《沈阳供暖集团有限公司》之母公司,构成关联交易。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定,公司在12个月内进行的购买、出售资产分别累计的相关数额(含本次置换)均未达到公司最近一个会计年度(2011年度)经审计的合并会计报告期末资产总额、净资产、营业收入的50%,因此不构成重大资产重组。

4、本次资产置换已经公司2012年12月31日召开的第七届董事会2012年第七次临时会议审议通过,关联董事李久旭、姚家元、唐文回避表决。独立董事对上述交易已发表了独立意见。

5、本次资产置换尚须获得股东大会的批准,公司关联股东沈阳供暖集团有限公司将回避表决。

二、关联方基本情况

1、关联方基本信息

名称:沈阳城市公用集团有限公司;住所:沈阳市沈河区热闹路49号;企业性质:有限责任(国有独资);法定代表人:孙连政;注册资本:人民币壹拾亿零叁仟万元;主要经营范围:产业投资,土地整理、租赁,房地产开发,工业管道、土建工程使用,压力容器、工业设备安装;自营和代理各类商品和技术的进出口等;成立时间:2011年4月15日;股东:沈阳市国资委(持有100%股权)。

2、关联关系说明

沈阳城市公用集团有限公司为本公司的实际控制人沈阳市国资委的全资子公司;公司董事长李久旭在公用集团担任总经理、董事唐文在公用集团担任副总经理、董事兼总经理姚家元在公用集团担任董事。

3、关联方经营状况

截止2011年12月31日(经审计),资产总额742349.92万元,负债总额569009.01万元,净资产173340.91万元,营业收入126602.17万元,营业利润-6260.69万元,净利润4206.54万元。

截止2012年9月30日(未经审计),资产总额869310.63万元,负债总额690853.74万元,净资产178456.89万元,营业收入186199.39万元,营业利润-2073.02万元,净利润3.58万元。

三、关联交易标的基本情况

1.置出资产

①本次置出资产为本公司持有的水务集团4.06%股权。

②沈阳水务集团有限公司成立于2008年5月29日,住所:沈阳市沈河区悦宾街1号。法定代表人张国祥。经营范围为国有资产经营;水务行业投资、建设、设计、施工、经营管理;自来水生产、供应、销售及服务,排水运营、管理及排水设施维修养护;污水处理及管理,政府规定的涉水项目费用的收取;自建供水水源及设施的管理等;市政工程施工及设备安装;管道及机械电子产品销售及供应;水质化验、二次加压贮水设施的清洗消毒;水务技术开发、技术咨询;场地、设备租赁;劳务服务等。注册资本为40亿元人民币。股东为沈阳恒信国有资产经营管理有限公司(持有95.94%股权)和沈阳惠天热电股份有限公司(持有4.06%股权)。实际控制人为沈阳市国资委。

③历史沿革、近三年股权及主要资产的交易、评估情况

沈阳水务集团有限公司于2008年5月经沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、由沈阳市自来水总公司部分资产、沈阳振兴环保产业集团有限公司、沈阳市排水管理处资产经评估后整合组建。供供水、排水、污水、地下水资源日常管理为一体、城乡区域统一运营管理,实现水资源的统一投资、建设、管理的国有独资有限公司。

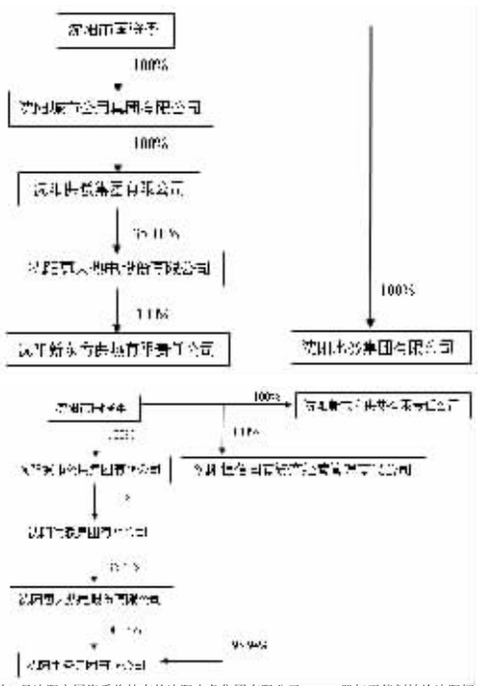
根据2011年3月18日沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于调整沈阳水务集团有限公司与沈阳新东方供热有限责任公司资产置换股比的批复》(沈国资【2011】21号)文件,本公司以持有的沈阳新东方供热有限责任公司100%的股权和债权与沈阳市国资委持有的沈阳水务集团有限公司4.06%股权(成交价为29,608.02万元)进行置换。通过该置换本公司获得水务集团4.06%股权。该次交易经审计截止基准日2010年3月31日,水务集团的资产总额900,672.71万元,负债总额125,230.46万元,应收款项总额145,043.03万元,净资产775,442.25万元,营业收入16,540.96万元,营业利润-5,135.12万元,净利润-3,823.25万元。经评估水务集团于基准日2010年3月31日的净资产评估值783,044.23万元。水务集团2010年度财务数据见下表。

本次置换水务集团于基准日2012年8月31日的经审计净资产588,847.21万元,评估值为617,018.37万元,水务集团4.06%股权确定交易价格为27,616.80万元。

两次评估存在差异原因:本次水务集团净资产评估金额较上次2010年3月评估金额减少主要系本次水务集团评估价值未包含其他应收款63,198.46万元(详见下文特别说明的事项);本次置出资产定价已加上该项应收款),另因水务集团近年经营出现大额亏损导致不同时点的两次评估值存在较大差异。

水务集团当初置换前后股权结构图

置换前



置换后

注:2011年9月沈阳市国资委将持有的沈阳水务集团有限公司95.94%股权无偿划转给沈阳恒信国有资产经营管理有限公司持有。

④置出资料经营情况

项　目	2012-8-31	2011年末	2010年末	2009年末
总资产	855,020.87	835,541.11	780,193.12	821434.32
总负债	265,865.41	218,739.24	124,217.83	78114.76
应收款项	2,624.34	99,450.24	75,121.57	75121.57
净资产	588,847.21	616,429.60	655,975.27	743319.56
项　目	2012年度1-8月	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	50,776.38	98,933.90	92,119.67	81214.21
营业利润	-9,198.39	-13,771.32	-4,923.09	-13774.44
净利润	-9,238.66	-11,670.58	13,209.90	-11360.57

上述2011年和2012年8月数据经具有执行证券、期货相关业务资格的大华会计师事务所有限公司(大华核字【2012】3640号审计报告)审计,审计报告全文已同期刊登在巨潮资讯网上。

说明:水务集团2010年实现盈利系转让沈阳振兴环保产业集团有限公司股权获得投资收益所致。

公司当初置入水务集团原因:公司原全资子公司—沈阳新东方供热有限责任公司(以下简称"新东方")因受煤碳等原材料涨价、供热成本增加及地区供热负荷不足等客观因素影响,业绩连续出现亏损,已近资不抵债状况,公司业绩受其影响较大,新东方如不及时剥离出公司,公司经营必将受到严重影响出现大额亏损。在市政府和市国资委支持下,2011年3月公司将持有的新东方100%股权及对其相应的债权与市国资委持有的水务集团4.06%股权进行了等价置换。置换后避免了公司业绩因新东方而产生大额亏损的情形。

⑤评估结果

经具有执行证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司评估(中联评报字【2012】第1051号评估报告),水务集团股东全部权益在评估基准日2012年8月31日市场价值为617,018.37万元。相关评估方法及结果如下:

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。由于在目前国内供水行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。水务集团为沈阳地区供水公司,属公共事业行业,有关价格形成机制不合理,价格普遍低于其真实成本,连年亏损,不具备市场竞争性。因此无法采用收益法进行评估。资产基础法,是指以企业的资产负债表作为导向,将企业各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本项目采用资产基础法进行评估。

采用资产基础法对水务集团的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2012年8月31日的评估结论如下:资产账面价值808,634.23万元,评估值835,167.38万元,评估增值26,533.15万元,增值率3.28%;负债账面值218,149.01万元,评估值218,149.01万元,评估增值0.00万元,增值率0.00%;净资产账面价值590,485.22万元,评估值617,018.37万元,评估增值26,533.15万元,增值率4.49%。具体详见下表

资产评估结果汇总表

被评估企业:水务集团　　评估基准日:2012年8月31日　　金额单位:人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	144,041.73	144,041.73	0.00	0.00
2	非流动资产	664,592.51	691,125.66	26,533.15	3.99
3	其中:可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	234,172.45	220,507.08	-13,665.37	-5.84
7	投资性房地产				
8	固定资产	379,014.38	418,805.84	39,791.46	10.50
9	在建工程	51,352.82	51,748.74	395.92	0.77
10	工程物资				
11	固定资产清理	1.07	0.00	-1.07	-100.00
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	51.79	64.00	12.21	23.58
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
21	资产总计	808,634.23	835,167.38	26,533.15	3.28
22	流动负债	166,727.81	166,727.81	0.00	0.00
23	非流动负债	51,421.20	51,421.20	0.00	0.00
24	负债合计	218,149.01	218,149.01	0.00	0.00
25	净资产(所有者权益)	590,485.22	617,018.37	26,533.15	4.49

说明:1、固定资产增值原因:现有大部分泵站资产里设备进行过更新改造,故评估原值和评估净值都会有一定幅度的提高;新接收的泵站资产相应造成评估原值和评估净值增值。2、无形资产均为水务集团近期购置的办公软件;收费系统软件、行政审批系统软件。

⑥特别说明的事项

水务集团于2008年5月经沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、由沈阳市自来水总公司部分资产、沈阳振兴环保产业集团有限公司、沈阳市排水管理处资产经评估后整合组建。水务集团于2009年12月完成账务处理,注册资本40亿元,资本公积35.25亿元。沈阳市自来水总公司下属的各水厂应收原沈阳水业有限公司款631,984,609.32元作为债权注资水务集团,在水务集团组建的评估净资产中包含该应收款。根据2011年3月18日沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于调整沈阳水务集团有限公司与沈阳新东方供热有限责任公司资产置换股比的批复》(沈国资【2011】21号)文件,以沈阳市国资委持有沈阳水务集团有限公司4.06%的股权,置换沈阳惠天热电股份有限公司持有的沈阳新东方供热有限责任公司100%的股权和债权。水务集团于2011年5月完成股权变更的工商登记。

2011年3月31日经水务集团一届二十三次董事会决议决定,因沈阳水业有限公司已经随沈阳发展的退市而退出经营,认定该应收款不具备资产的特征,也不符合优良资产的概念,将631,984,609.32元调回了沈阳市自来水总公司。水务集团已于2011年1月在账面调减了其他应收款与资本公积,并对以前年度(2008-2010年)的其他应收款与资本公积进行了追溯调整披露。故本次审计的期初数(2012年1月1日)和审计时点数(2012年8月31日)的其他应收款与资本公积中均不含631,984,609.32元。

本次评估结论是在水务集团2012年8月31日审计后资产负债基础上得出的,故本次评估结果—水务集团股东全部权益价值中亦不包含上述应收款631,984,609.32元。

注:组建集团及4.06%股权置入上市公司时均含有上述应收款631,984,609.32元资产,水务集团董事会决议将此资产调回沈阳市自来水总公司,中介机构将此事项在审计及评估报告中披露。本公司在与公用集团签订的置换协议中,置出资产价值已相应加上上述应收款资产价值631,984,609.32元),确定置入资产-储运集团股权比例40.43%,保证了本公司持有水务集团4.06%股权的权益完整性,本公司及股东权益没有受到损失。

⑦置出资产不存在抵押、担保、诉讼及资金占用情况,公司也不存在应收水务集团款项的情形。

2.置入资产

①本次置入资产为沈阳城市公用集团有限公司持有的储运集团40.39%股权。

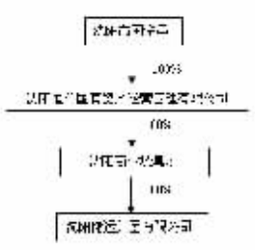
②沈阳储运集团有限公司成立于1953年1月1日,住所:沈阳市大东区东贸路20-1号;企业性质:有限责任公司(法人独资);法定代表人:刘凯;注册资本:人民币1562万元;隶属于沈阳城市公用集团有限公司的国有独资有限责任公司,实际控制人为沈阳市国资委。储运集团是东北地区最大的商业物流企业,主要从事商品储存、铁路运输、物流配送、装卸、流通加工,分拣包装等业务。公司发展史可追溯至一九五三年,占地面积38万平方米,建筑面积20万平方米;铁路专用线二条4股2323延长米,年吞吐量120万吨;自有大型装卸、运输设备60多台。

③历史沿革、近三年股权及主要资产的交易、评估情况

2011年12月5日,沈阳市国资委将储运集团的产权整体划转注资至沈阳城市公用集团有限公司,储运集团正式成为了公用集团100%控股子公司。

储运集团划转注资前后股权结构图

划转前



划转后

④经营情况

项　目	2012-8-31	2011年末	2010年末	2009年末
总资产	56,558.71	54,747.25	55,214.20	55,534.92
总负债	4,775.56	6,249.84	6,745.56	6,934.80
应收款项	676.47	5,114.14	116.44	5,301.64
净资产	51,783.15	48,497.42	48,468.64	48,600.12
项　目	2012年度1-8月	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	5,273.36	7,918.66	8,259.43	7,464.32
营业利润	-24.23	-13.07	18.03	261.80
净利润	-64.36	-58.00	-34.34	179.25

储运集团历年亏损原因:储运集团所处行业属微利行业,近年随着行业配送费用增加及人工成本的上涨,导致公司出现小额亏损。

上述2011年和2012年8月数据经具有执行证券、华普天健会计师事务所有限公司(会审字【2012】2301号审计报告)审计,审计报告全文已同期刊登在巨潮资讯网上。

⑤评估结果

经具有执行证券、期货相关业务资格的北京中科华资产评估有限公司评估(中科华评报字【2012】107号评估报告),储运集团股东全部权益在评估基准日2012年8月31日市场价值为68,299.70万元。相关评估方法如下:

本次评估不采用市场法和收益法的原因:由于类似公司的交易案例较少,也没有同规模同类可比的上市公司可供参考,故不适宜采用市场法对储运集团的股东全部权益进行评估。由于委估资产中第五分公司的土地使用权已签订征收协议,库房数量明显减少,且档次不足、设备比较陈旧。其他多为普通库房,恒温、去湿条件差;内部传输、分拣手段落后,自动化程度低;运输设备主要是普通卡车,货柜车和拖车少,运输安全性差、效率低。且该公司的服务方式和手段比较原始和单一,只能简单地提供运输(送货)和仓储服务,而在流通加工、物流信息服务、库存管理、物流成本控制等物流增值服务方面,尤其在物流方案设计以及全程物流服务等更高层次的物流服务方面还没有全面展开。而仓储物流行业技术壁垒不高,准入门槛较低,其他类型企业较容易进入分享该行业的超额收益,致使其无法维持持续的高额回报。同时沈阳市内现有与储运集团规模类似、服务内容相近的大中型仓储物流企业较多,在客户资源上造成了较大分流,与储运集团签订租赁、仓储合同绝大部分为短期合同,使未来收益具有不确定性。故不适宜采用收益法对储运集团的股东全部权益进行评估。

资产基础法(成本法)是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据,具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得被评估资产价值的方法。它是以被评估单位申报的并反映在评估基准日经审计的资产负债表中的资产和负债为基础进行评估的一种方法。基本公式:全部股东权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和。本次委估的核心资产主要为土地使用权、房屋建筑物、机器设备、办公设备及运输车辆等实物资产,且运用资产基础法评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础依据,故可采用资产基础法进行评估。

经资产基础法评估,总资产账面值为53,789.78万元,评估值为84,642.70万元,增值为30,852.92万元,增值率为57.36%。总负债账面值为4,429.19万元,评估值为16,269.19万元,增值为11,840.00万元,增值率267.32%。净资产账面值为49,360.58万元,评估值为68,373.51万元,增值为19,012.93万元,增值率38.52%。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2012年8月31日

被评估单位:沈阳储运集团有限公司　　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	6,621.22	6,640.44	19.22	0.29
非流动资产	2	46,752.98	78,004.52	31,251.54	66.84
其中:可供出售金融资产	3	354.28	354.28	0.00	0.00
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	6	1,270.88	2,868.06	1,597.18	125.68
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	8	9,782.96	7,497.37	-2,285.59	-23.36
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	14	35,299.30	67,284.81	31,985.51	90.61
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	16	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	17	45.56	0.00	-45.56	-100.00
递延所得税资产	18	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	20	53,374.20	84,644.96	31,270.76	58.59
流动负债	21	4,429.19	16,269.19	11,840.00	267.32
非流动负债	22	99.09	76.07	-23.02	-23.23
负债合计	23	4,528.29	16,345.26	11,816.97	260.96
净资产	24	48,845.91	68,299.70	19,453.79	39.83

说明:土地使用权增值原因为:沈阳市土地储备中心和沈阳储运集团公司签署了国有土地使用权收回协议《沈储【2012】4008号》,位于于洪区渤海路南侧的土地使用权证号为沈阳国用(2006)第0438号,证载面积为135787m²,双方确认的征收面积为164719.42m²。该地块全部补偿费用为57000万元。该补偿费包括达到"净地"前的土地使用权补偿、建筑物构筑物补偿及地上地下附属设施及铁路专用线的补偿和有关搬迁、安置等所有费用。上述协议中未明确土地使用权、房屋建构筑物的分别补偿金额,截止评估基准日上述补偿费用也未拨付至企业账面。评估时按照补偿价值列入土地使用权评估明细表中,因此,评估汇总表中显示土地增值额较大。

长期股权投资增值原因为:1、被投资单位的土地使用权账面值较低或无账面值,因此增值较大。2、被投资单位的委估房屋建筑物大多为自建房产,账面值为建造成本。近几年建筑工程的人工、材料及机械设备价格上涨导致了建造成本的不断提高,造成本次评估增值。

⑥纳入本次评估的瑕疵资产

A、土地使用权瑕疵事项

集团公司:土地使用权证编号:大东国用(2002)第11号

土地使用权人:沈阳储运集团有限公司

坐落:沈阳市大东区东贸路20号

地号:030931501-3

图号:东站:6-8.13-16.21-23

用途:仓储

使用权类型:划拨

注:该宗地证载面积为243,900平方米,根据记事页记载应减掉事项:

①2003年5月21日该宗地7,700.00平方米转让给沈阳储运集团物流配送有限公司,现土地使用权人为物流配送,土地证编号:沈阳国用(2003)字第0151号;

②2003年9月4日该宗地3,656.10平方米转让给沈阳储运集团物流配送有限公司,现土地使用权人为物流配送,土地证编号:沈阳国用(2003)字第0330号;;

③2004年8月26日该宗地2,899.80平方米转让给沈阳储运集团物流配送有限公司,沈阳储运集团物流配送有限公司取得土地使用权后,2005年6月9日又将该地作为出资投入到沈阳东贸纸品交易中心有限公司,但尚未办理产权过户手续,现土地使用权人为物流配送,土地证编号:沈阳国用(2004)字第0500号;

④2005年5月12日该宗地10,897.80平方米办理了土地使用权出让手续并取得《国有土地使用证》,土地证编号:沈阳国用(2005)字第0144号。

⑤1995年沈阳—沙诺日用品有限公司公司成立时,沈阳储运集团公司以面积4,427.50平方米的土地使用权作为投资,投入到沈阳—沙诺日用品有限公司公司,但尚未办理产权过户手续,现土地使用权人为储运集团,土地证编号:沈阳国用(2002)字第11号;

⑥)2010年7月沈阳市规划和国土资源局认定该宗地有47,028.709平方米为铁路专用线、道路和绿地。

综上,以划拨形式取得的大东国用(2002)字第11号土地使用证,储运集团账面现剩余土地使用权面积为167,290.09m²,本次评估的土地使用权面积为167,290.09m²,账面值140,189,095.00元,评估值94,184,320.67元。

B、房屋建筑物瑕疵事项

①沈阳储运集团公司(本部)固定资产-房屋建筑物共11项,建筑面积27,734.35平方米,其中5项房屋建筑物办理了房屋所有权证,其余六项未办理房屋所有权证,明细如下表:

单位:人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积m²	账面价值		评估值
					原值	净值	
1	东贸装饰材料二层钢结构市场楼	钢	2007-12	6705.91	9,069,124.00	7,058,801.28	7,666,875.23
2	五号钢结构库	钢	2008-06	2224.8	2,366,697.93	1,898,288.93	0.00
3	东贸市场活动房	简易	2007-09	75	43,489.00	2,862.78	27,549.43
4	东贸市场东门市房	混合	2007-10	210	289,225.00	222,823.70	238,949.96
5	东贸市场西门市房	混合	2007-10	540.4	1,272,031.00	979,994.04	647,260.94
6	北陵楼平房宿舍	混合	1989-12	278	111,358.71	20,322.15	20,322.15
合计				10,034.11	13,151,925.64	10,183,092.88	8,600,957.71

②沈阳储运集团公司第一分公司固定资产-房屋建筑物共14项,其中有9项房产为自建房屋但尚未办理房屋所有权证,明细如下表:　　单位:人民币元

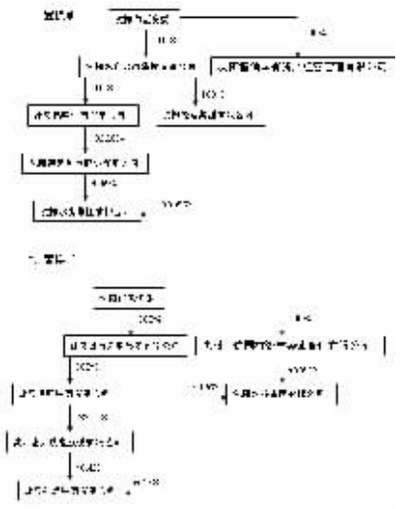
序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积m²	账面价值		评估值
					原值	净值	
1	地下库	钢混	1976-11-1	1,239.13	471,451.71	23,572.59	912,549.03
2	简易彩板库	彩钢	2005-6-28	1,344.00	672,582.00	453,338.40	835,814.09
3	楼仓	钢结构	2008-9-12	6,098.58	7,579,760.60	6,169,609.26	8,046,413.75
4	新建收发室	混合	2000-6-8	533.48	535,088.00	380,469.62	459,364.80
5	基建材料库	混合	1963-6-8	299.52	5,519.95	276.00	59,386.79
6	东大门办公室	混合	1970-6-8	144.76	2,884.50	75.00	45,103.19
7	后货场办公室	混合	1966-6-8	180.20	6,832.80	341.64	49,906.94
8	综合楼	钢混	2001-11-29	96.60	363,376.00	239,676.61	211,521.63
9	彩板库	彩钢	2010-12-1	448.20	395,864.00	364,524.80	414,107.76
合计				10,384.47	10,033,359.56	7,631,883.92	11,034,167.98

本次对上述纳入评估的瑕疵资产已考虑未办理产权证书的事实,并进行的相应评估。上述建筑归储运集团所有无权属纠纷,目前均处于正常的租赁或使用中。

⑥)置入资产不存在抵押、担保、诉讼及资金占用情况。

本次置入置出标的的审计、评估报告全文详见巨潮资讯网。

四、置入置出标的前后股权结构图



五、交易的定价政策及定价依据

鉴于水务集团已调回沈阳市自来水总公司应收款63,198.46万元特别事项,为确保上市公司股权投资权益的完整性,根据市国资委核准后的水务集团所有者权益评估结果617,018.37万元,加上水务集团上述应收款63,198.46万元,确定本次水务集团4.06%股权的价值为27,616.80万元;储运集团所有者权益的价值按照经国资委核准后的评估结果68,299.70万元确定。按照等值置换的原则,最终确定本次本公司以4.06%水务集团股权置换公用集团持有的40.43%储运集团股权。

六、交易协议的主要内容

1、就本次置换,公司与公用集团签订了《资产置换协议书》。

2、协议主要内容摘录如下:

甲方:沈阳城市公用集团有限公司

乙方:沈阳惠天热电股份有限公司

①甲乙双方同意按照等值置换的原则,甲方以其持有的储运集团部分股权同乙方持有的水务集团4.06%股权进行置换。

②)甲方置入乙方的储运集团股权比例按照乙方持有水务集团4.06%的股权价值进行确定。

③)经中联资产评估集团有限公司评估(中联评报字【2012】第105号],水务集团的股东全部权益截止基准日2012年8月31日的评估值为617,018.37万元。为保持乙方持有水务集团股权益的完整性,根据评估报告特别事项说明:"水务集团已调至沈阳市自来水总公司的往来款值为63,198.46万元"的事项,经甲乙双方确认本次乙方置出的水务集团4.06%股权的价值为27,616.80万元。

④)经北京中科华资产评估有限责任公司评估(中科华评报字【2012】107号],储运集团的股东全部权益在评估基准日2012年8月31日的评估值为68,299.70万元。

⑤)按照等值置换的原则,甲方置入乙方的储运集团的股权比例为40.43%;鉴于水务集团已将63,198.46万元的往来款调至沈阳市自来水总公司,置换完成后甲方持有水务集团4.06%股权。

⑥)甲乙双方同意按照本协议互相配合,于2013年3月31日前办理完工商变更等手续。

⑦)本协议未尽事宜,双方可签署补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

⑧)本协议经双方法定代表人或授权代表签署盖章并经沈阳市国资委批准和乙方股东大会表决通过后生效。

七、交易目的和对上市公司的影响

水务集团4.06%股权置入本公司后经营期间内,经营成本的上涨面由政府指导确定的水价无法相应上涨,导致其经营出现了巨额亏损。受其影响本公司2011年度对水务集团长期股权投资计提了1989.40万元减值准备,直接抵减了公司净利润。为确保公司免受水务集团经营亏损的继续影响,本次置换是必要的。

基于水务集团亏损经营现状和置出资产的价值总量,很难征寻到直接现金认购方。为支持上市公司长远发展,本次在国资部门和国有股东的帮助下,在国有股东所属资产范围内,选择相对优良、规模适中的储运集团股权资产采取置换的方式将本公司持有的水务集团4.06%股权进行置出处理。储运集团是东北地区最大的商业物流企业,主要从事商品储存、铁路运输、物流配送、装卸、流通加工,分拣包装等业务,尤其在仓储运输方面具有完善的配套设施和经营管理经验,而本公司所属供热资产遍布沈城各个区域,拥有或多或少的闲置场地或因供热的季节差而形成的季节闲置场地,今后双方可充分发挥各自的先天优势和条件展开合作。储运集团可利用上述场地拓展仓储业务,可进一步提升本公司存量资产利用效率。另一方面储运集团拥有2条铁路专用线,可有助于本公司生产原料、燃料的运输。本次因置换金额所限,置换后公司与公用集团共同持有储运集团股权,本公司持有40.43%股权,公用集团控股59.57%。根据公司目前资金实力和未来发展主业规划以及公用集团的发展战略规划,公司将尚无法达到控股地位。本公司通过向储运集团董事会按持股比例派出代表,参与储运集团公司的决策,从而施加重大影响。

3、对公司影响

本次置换目的为优化公司资产结构,提高公司资产质量,减少公司亏损因素,促进公司持续健康发展。通过本次水务集团与储运集团的股权置换,本公司将剥离经营亏损资产,置入相对优良资产,可有效免除因水务集团经营亏损而产生的不利影响,确保公司资产的经营效率和盈利能力。置入标的储运集团公司资产相对优良、经营相对较为稳定,目前基于行业配送费用居高不下的原因,导致公司出现小额亏损。未来储运集团将通过加速构建现代仓储、现代物流配送;大力发展铁路运输、提高装卸能力;不断强化企业管理,进一步理顺内部业务环节等措施,增强盈利能力。同时储运集团拥有质量优良的土地类资源资产,通过有效规划整合未来具备一定的升值潜力。

本次置换成功后,置入公司储运集团股权结构为:沈阳城市公用集团有限公司持有59.37%股权,本公司持有40.43%股权。按照《企业会计准则》相关规定,公司对置入的储运集团股权投资采用权益法核算,不纳入合并范围。基于储运集团经营稳定的行业特征,其对公司今后业绩至少不会造成股权投资大额减值的负面影响,可免除因水务集团经营亏损而导致公司业绩相应抵减的不利影响。经初步测算,本次置换对本公司当期经营业绩不构成重大影响,对主营业务结构也不构成影响。

八、董事会意见

本公司在2011年3月获得水务集团4.06%股权之后期间内,水务集团将不具备资产特征和不符合优良资产概念的应收原沈阳水业有限公司63,198.46万元款项,调回了沈阳市自来水总公司。本次水务集团评估报告针对该事项进行了特别说明。本次置换,为保证本公司持有水务集团4.06%股权权益的完整性,经与交易对方确认,本次置出资产的定价充分考虑上述事实,水务集团股权价值在评估结果基础上,另外加上上述63,198.46万元金额后,最终确定置出资产价格,从而确保置出资产定价的合理性和公允性。

九、独立董事意见

独立董事认为:因受历史遗留的不良资产及作为国有社会公共服务型企业所必需承担的社会责任和义务影响,水务集团经营出现了巨额亏损,且短期内难以改变经营状况。为提高上市公司的资产质量,减少公司亏损因素,切实保障公司长远发展和全体股东权益,公司拟定将持有的水务集团4.06%股权进行置换处理,对于公司来说是必要的,可有效避免水务集团亏损而对公司的不利影响。

本次置换评估审计机构是按照市国资部门有关规定,通过招标选聘的,且均具有证券从业资格。其胜任能力、独立性及评估结果均可有效获得保证。本次交易定价以标的资产经市国资委核准后的评估结果为基准,并充分考虑了公司的合法权益作出的定价,确定水务集团股权价值为评估值加上水务集团已调回沈阳市自来水总公司应收款63,198.46万元,最终确定置入资产沈阳储运集团有限公司股权比例为40.43%。本次定价遵循了"实事求是、公开、公允、公正"的原则,不存在损害公司及股东利益的情形。本次置换审议程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的相关规定。

十、公用集团承诺

为降低本次置换风险,保证上市公司及其他股东的利益,公用集团就本次置入资产做出补偿承诺:在置换成功后,除因不可抗力事件外(如地震、风灾、水灾、火灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的),若注入惠天热电公司的储运集团40.43%股权在2013、2014、2015年年度经审计股权投资价值低于本次置换的价值,公用集团将按置换价格回购;储运集团2013、2014、2015年度三年累计净利润低于500万元,惠天热电按比例应分享利润的差额部分公用集团将以现金方式补足。

本次资产置换尚存在不确定性提请公司广大投资者注意投资风险。

十一、备查文件

1、沈阳惠天热电股份有限公司第七届董事会2012年第七次临时会议决议;

2、关于置换水务集团股权的批复《沈国资发【2012】91号》;

3、关于对沈阳惠天热电股份有限公司拟对持有的水务集团股权置换资产评估项目的核准批复;

4、沈阳水务集团有限公司审计报告《大华核字【2012】第3640号》;

5、沈阳水务集团有限公司评估报告《中联评报字【2012】第1051号》;

6、沈阳储运集团有限公司审计报告《会审字【2012】2301号》;

7、沈阳储运集团有限公司评估报告《中科华评报字【2012】107号》;

8、资产置换协议书;

9、独立董事意见。

特此公告。

沈阳惠天热电股份有限公司董事会
2013年1月10日

证券代码:000692　证券简称:惠天热电　公告编号:2013-03

沈阳惠天热电股份有限公司
关于召开2013年第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、召开会议基本情况

1、会议名称:2013年第一次临时股东大会

2、会议召集人:公司董事会

3、本次股东大会会议召开经公司第七届董事会2013年第一次临时会议通过,召开程序符合法律、法规及本公司章程的有关规定。

4、会议表决方式:现场表决与网络投票相结合的方式

5、现场会议:

①会议