

武汉三镇实业控股股份有限公司
2001 年度股东大会
会议资料

武汉控股公司 2001 年度股东大会议程

- 一、会议主持人宣布会议开始；
- 二、审议《关于变更配股募集资金投资项目的议案》；
- 三、审议公司 2001 年年度报告及年度报告摘要；
- 四、审议公司董事会 2001 年度工作报告；
- 五、审议公司监事会 2001 年度工作报告；
- 六、审议公司 2001 年度财务决算报告；
- 七、审议公司 2001 年度利润分配预案；
- 八、投票表决上述议案；
- 九、宣读股东大会决议；
- 十、主持人宣布大会结束。

董事会办公室

二 00 二年三月二十九日

关于变更募集资金投资项目的议案

一、变更募集资金投资项目概述

经中国证监会证监公司字[2000]104 号文核准，武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“我公司”）于 2000 年 8 月 16 日至 9 月 5 日实施了 2000 年配股方案。此次配股扣除发行费用后实际募集资金 32378.67 万元。

经公司第二届董事会第三次会议审议通过：

1、终止收购武汉市自来水公司白沙洲水厂，该项目涉及募集资金 20315.37 万元。

2、放弃投资白沙洲水厂扩建（湖改江）项目，该项目涉及募集资金 9969.12 万元。

经董事会审议通过，对部分募集资金投向进行变更，拟投入以下项目：

1、本公司与三镇基建公司共同对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司（以下简称“三镇房地产公司”）进行投资。投资总额为 31000 万元，其中本公司在原计划利用自有资金投资 12250 万元的基础上利用配股募集资金追加投入 18130 万元。三镇基建公司在原计划投入 250 万元的基础上同比例追加投入 370 万元。投资完成后本公司累计总投资 30380 万元，占 98%，三镇基建公司累计总投资 620 万元，占 2%。

2、剩余配股募集资金 12148.67 万元用于补充本公司流动资金。

上述变更涉及本公司募集资金 30278.67 万元，占总筹资额的 94%。

二、无法实施原项目的具体原因

（一）原计划实施项目概况：

1、投资 20315.37 万元收购武汉市自来水公司白沙洲水厂；

2、投资 9969.12 万元实施白沙洲水厂扩建（湖改江）工程；

2000 年 9 月配股募集资金到位后，公司支付给武汉市自来水公司 1 亿元作为收购白沙洲水厂的预付款，另付 5000 万元作为白沙洲水厂扩建（湖改江）工程项目的预付款。双方同意在收购手续及扩建项目完成后再支付余款。上述项目的预计年收益分别为 2091.56 万元及 718.09 万元，整体投资收益率为 9.28%。

（二）无法实施的原因：

2001 年 5 月，白沙洲水厂扩建（湖改江）工程完工，取代东湖水厂向武昌地区供水。在本公司与武汉市自来水公司着手办理项目移交及收购手续时获悉，根据湖北省人大环保委关于加快完成“湖改江”二期工程的要求，武汉市拟进一步扩建白沙洲水厂取代最后一座以东湖水作为水源的团山水厂。根据设计方案，继续扩建白沙洲水厂及建设相应的管道、转压站等配套设施工程，总投资额超过 2 亿元。但扩建完成后，实际新增供水能力在相当长的时间内仅为取代团山水厂后 8 万吨/日的供水量，每吨水成本比“湖改江”一期工程大幅增加。根据目前该厂的实际生产情况测算，在不计算资金成本的情况下，“湖改江”二期工程每年将亏损 570 万元以上。如本公司继续实施上述配股项目，则必须承担“湖改江”二期工程的建设，项目的整体投资收益达不到合理的要求。

鉴于上述情况，公司一方面密切关注方案的进展情况，在形势未明朗前，为减少投资风险，维护公司全体股东利益，决定暂停实施上述两个项目，且应我公司要求，武汉市自来水公司同意将我公司 1.5 亿元的预付款退还给我公司，其中预付的 1 亿元收购款已于 2001 年 6 月到账。同时，双方同意通过友好协商方式妥善解决项目具体投资事宜。另一方面，为保障配股募集资金的高效使用，避免资金闲置，根据公司发展规划和年度计划，及时采取措施做好后备项目的准备工作。上述情况已在本公司 2001 年中期报告中进行了详细披露。另外武汉市自来水公司已于 2001 年 12 月底前将本公司 5000 万元的扩建工程预付款分期全部退还。

2002 年 2 月，公司获悉武汉市将“湖改江”二期工程正式列入 2002 年度城建计划，总投资达 2.4 亿元左右。据此计算，“湖改江”二期工程每年亏损额在 790 万元左右，若考虑到 2.4 亿的总投资中有相当部分需利用银行贷款解决，则亏损额更大。因此，为保障公司的平稳发展，维护全体股东利益，公司决定放弃原计划实施的投资项目。经与武汉市自来水公司协商，本公司已于日前与之签署了《终止收购协议》。

三、拟变更募集资金投入的新项目

（一）三镇房地产公司项目的基本情况

三镇房地产公司于 2001 年 3 月由本公司与三镇基建公司共同投资 1.25 亿元发起成立。其中我公司利用自有资金投资 1.225 亿元，占 98%，三镇基建公司投

资 250 万元，占 2%。三镇房地产公司注册资本 5000 万元，主要经营房地产开发、销售，建筑材料销售等。

三镇房地产公司截止 2001 年 12 月 31 日，总资产 16319 万元，其中流动资产 2319 万元，长期资产 14000 万元。该公司投资的项目是在建工程，还未产生收益。

三镇房地产公司成立后，与武汉市城市建设投资开发总公司合作开发位于武汉市内环线武昌徐东路临沙湖一侧的“都市经典”小区。目前，一期已完成项目建筑设计、施工图设计以及部分招标工作，一组团和营销中心已正式破土动工，营销方案和物业管理方案已基本制定完成。

为抓住目前武汉市房地产业高速发展，特别是住宅市场快速增长的契机，增强三镇房地产公司的实力，保证其土地储备、项目开发等各项业务的顺利进行，使之快速发展壮大。根据该公司目前开发“都市经典”小区的实际需要，经与三镇基建公司协商，双方同意同比例增加对三镇房地产公司投资，其中本公司在原计划投入 12250 万元的基础上追加投资 18130 万元，三镇基建公司在原计划投入 250 万元的基础上追加投资 370 万元。追加投资完成后，三镇房地产公司总投资达到 31000 万元，其中本公司投资总额为 30380 万元，占 98%，三镇基建公司投资总额为 620 万元，占 2%。

三镇房地产公司追加投资后，可以满足其目前土地储备、项目开发的资金需要。该公司拟投入 24528 万元用于目前正在进行开发的“都市经典”小区一期滚动开发。另投入 10780 万元用于“都市经典”项目二期及位于汉口金银湖畔，武汉机场高速公路旁的马池大队土地储备，作为该公司中期发展储备用地。

“都市经典”项目采取一次征地，分期开发的方式建设。总开发量约为 45 万平方米。一期工程总用地 132401 平方米，其中代征用地 20001 平方米，可供规划净用地 112399 平方米。拟建中、高档次的文化、生态、艺术居住小区。小区一期总建筑面积约为 23 万平方米，其中住宅 22 万平方米，容积率在 1.97 左右，绿化率 52%。以小高层为主，辅以多层的高尚住宅。该项目采用分组团滚动开发方式，建设周期约 3 年。目前一组团正在建设，预计 2002 年 9 月即可开盘。

（二）项目的市场前景

未来 20 年是我国城市化加快发展时期，我国城市化水平目前是 30%，2020

年要达到 50%。未来 20 年我国城镇人均居住面积要由现在人均 14.7 平方米，达到 2020 年的 18.7 平方米，每年要建设房地产 18 亿平方米，再加上我国城市旧城改造，平均每年也要增加 1 亿平方米的需求。可见，我国房地产还有很大的发展空间。

就武汉而言，随着城市居民收入水平的提高、加上房改政策的逐步落实，房地产市场不断升温。根据武汉市房地产开发管理办公室最新统计资料显示，2001 年，武汉房地产开发的各项指标均创历史新高。

1、房地产开发投资创历史新高。2001 年全市房地产开发累计完成投资 115.39 亿元，同比增长 13.92%。其中住宅投资 95.49 亿元，同比增长 27.68%，住宅建设在房地产开发投资中地位更加突出，其比例高达 82.75%。

2、房屋施工、新开工和竣工面积均创历史新高。2001 年全市房地产开发施工面积达 1611.67 万平方米，同比增长 20.06%。其中住宅 1260.15 万平方米，增长 24.97%；新开工面积 644.16 万平方米，增长 30.63%。全市房地产开发竣工 601.99 万平方米，其中住宅竣工 506.04 万平方米，分别增长 32.56%和 34.12%。

3、商品房销售创历史新高。全市累计销、预售商品房 648.03 万平方米（其中住宅销售面积达 523.18 万平方米），回笼资金 93.63 亿元，比去年同期分别增长 25.98%、22.29%，投资销售比趋于合理，达 81.14%。表明房地产开发中资金运转顺畅，资金沉淀现象进一步减少。

以上情况表明，武汉市的房地产开发特别是住宅开发已步入良性循环的发展状态，房地产行业迎来快速发展的高峰期。另外，武汉的房价在全国同等规模城市中几乎处于最低水平，专家预计，武汉房价还有较大的上涨空间，这些都为房地产企业提供了良好的发展机会。

三镇房地产公司目前开发的“都市经典”小区项目位于武昌徐东路旁，东靠麦德龙武昌超市，西接东方红建材市场，南临沙湖，距东湖风景区和湖北省委仅 2 公里，距武昌火车站 5 公里，是连接武昌、青山和汉口地区的重要城市枢纽。徐东路是武汉市迎宾路的重要组成部分，是武汉市重点建设改造的路段，沿线街景整洁优美。小区周边已形成交通网，正在建设中的轨道交通也将穿过沙湖地区，地理位置十分优越。“都市经典”项目将以“新都市主义”观念进行开发，发展目标是将“都市经典”小区建设成为新都市水生态美学社区。

该块地段位置优越，土地购入价格低廉，开发时机恰当，方案切实可行，可以充分发挥公司的政策、市场、规模优势。具有较强的抗风险能力，预期将实现较好的经济效益和社会效益。

（三）项目的风险及对策

风险及对策的详细内容已披露在 2 月 26 日上海证券报上，不再重复。由于此次投资额较大，公司组织大量专业人员开展了深入全面的调研工作。对公司参与房地产开发的发展前景及各项影响因素进行了综合分析。公司在下一步项目的具体实施中，还将根据市场状况，慎重决策，及时采取有效措施，减少风险。

（四）补充公司流动资金 12148.67 万元的原因。

由于近年来武汉市大中型企业不景气，导致供水量下降，用水企业拖欠水费较多，水费回收不及时现象严重。虽然近两年武汉市供水量呈下降趋势，但供水范围却在不断扩大，从而使得供水企业的资金结算周期长，现季度拖欠水费资金就已高达 4700 万元左右，而且此水费拖欠的情况有扩大的趋势。然而，另一方面，根据国家环保及保护水资源政策，需不断提高城镇供水质量，最终达到国家 1 度水优质标准，以满足全市企业及居民生产、生活的需要；并且要持续实施‘加强城市供水节水，坚持开源与节流并重，节流优先、科学开源’的方针，为城市建设和经济发展提供安全可靠的供水保障和良好的外部环境。根据目前的实际情况，要达到上述政策的供水要求，公司不仅要有足够的资金保证现行生产经营的正常进行，还需要投入大量的资金改建、扩建及较高成本维护现有运行设备以提高水质，但是此类投入的实际收效的年限长，公司现计提的固定资产折旧远不能满足需求。鉴于更新改造所需资金占用企业流动资金数额较大，因此利用配股募集资金 12148.67 万元补充公司流动资金是必要的，有利于公司实现长远的经济效益和良好的社会效益。

（五）投资估算及效益预测

目前正在进行的项目开发及土地储备总投资 35309 万元，其中“都市经典”项目一期滚动开发工程投资 24528 万元，二期土地储备价值 9180 万元，购买金银湖畔马池大队储备土地 1600 万元。所需资金除 31000 万元由本公司与三镇基建公司共同出资外，其余 4309 万元由三镇房地产公司向银行贷款取得。预计 2002—2004 年开发“都市经典”一期项目平均每年净利润为 2814.6 万元，投资收益

率为 9.1%。2005—2007 年开发“都市经典”二期项目每年净利润 2966.9 万元，投资收益率为 9.57%。

请各位股东审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司董事会

二 00 二年三月二十九日

关于审议 2001 年度报告及年报摘要的议案

各位股东：

公司 2001 年度报告及年报摘要已于 2002 年 2 月 26 日分别刊登在上海证券交易所网站及上海证券报上。年度报告正文已分发给此次参会的股东及股东代表，请审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司董事会

二 00 二年三月二十九日

武汉三镇实业控股股份有限公司

董事会 2001 年度工作报告

各位股东：

2001 年公司在董事会和经理班子的共同努力下，不断加强管理，各项生产经营活动均正常进行。公司始终以追求股东利益最大化为工作核心，稳固和发展主业，基本保持了主营业务的市场竞争力和盈利能力，同时抓住武汉房地产业快速发展的有利条件，积极进军房地产业，为公司的多元化经营打下了基础。现将 2001 年主要工作报告如下：

一、董事会日常工作情况：

2001 年度，公司董事会共召开了 6 次会议。

1、第一届董事会第十九次会议审议通过根据 2000 年度公司计划经营目标实际完成情况，给公司经理层适当奖励。

2、第一届董事会第二十次会议审议通过了关于修改公司章程的议案、董事会议事规则修正案、总经理工作细则修正案、公司风险投资操作规则、公司全资子公司管理办法、关于设立审计监察部的议案、公司内部审计工作制度修正案、公司董事会、监事会、股东大会会议的管理办法。

3、第一届董事会第二十一次会议审议通过了公司 2000 年度董事会工作报告、年度报告及摘要、总经理业务工作报告、财务决算报告、利润分配预案、2001 年利润分配政策的报告、公司章程修正案、董事会换届选举和新一届董事候选人人选的议案。

4、第一届董事会第二十二次会议审议通过本公司与武汉三镇基建发展

有限责任公司联合发起设立武汉三镇实业房地产开发有限责任公司，其中，本公司用自有资金以现金方式出资 12250 万元。

5、第二届董事会第一次会议审议通过谢连和先生为公司董事长，周显文先生为公司副董事长、聘任陈春保先生为公司总经理、聘任韦建民、帅一兵先生为公司副总经理、曾牧先生为公司董事会秘书。

6、第二届董事会第二次会议审议通过了关于执行新企业会计制度，变更公司部分会计政策的报告、公司 2001 年中期报告及中期报告摘要、中期利润不分配，也不进行资本公积金转增股本。

二、董事会对股东大会决议执行情况：

公司董事会在工作中严格按照股东大会决议内容，认真执行股东大会的授权事项：

1、报告期内，根据股东大会决议，于 2001 年 6 月 15 日实施了公司 2000 年度利润分配方案。

2、组织完成了公司 2001 年度经营目标，实现主营业务收入 23147 万元，投资收益 2260 万元，净利润 13275 万元，净资产收益率达 10.12%。

三、2002 年度工作计划

2002 年，公司将进一步稳固和发展主业，对所属水厂不断进行改造挖潜，努力降低生产成本，提高经济效益。同时积极寻找有发展潜力的投资项目，力争在保证主营业务的稳定盈利的前提下，逐步向其他行业渗透，为公司未来的发展发掘新的利润增长点。公司将认真分析国家宏观经济发展态势，仔细研究国家行业发展政策，结合本公司实际情况，力争圆满完成各项工作。

1、为抓住武汉市房地产业高速发展，特别是住宅市场快速增长的契机，加大对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的投入力度，公司拟用 2000 年配股募集资金在已投资 1.225 亿元的基础上，继续投入 1.813 亿元，使该房地产公司总投资增加到 3.1 亿元，以增强房地产公司实力，保证其土地储备、项目开发等各项业务的顺利进行，使之快速发展壮大。

2、拟投入 3000 万元，继续对宗关水厂进行自动化改造，提高水厂经济效益。

3、积极研究国家发展城市公用事业政策，关注武汉市城市基础设施建设项目的进展情况，积极进行各项调研工作，为介入相关领域做好准备。

2002 年公司董事会将继续以股东利益最大化为目标，认真执行股东大会、董事会决策事项。尽职尽责、勤勉守法，保障各项工作计划的顺利实施。

特此报告，请各位股东审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司董事会

二 00 二年三月二十九日

武汉三镇实业控股股份有限公司 监事会 2001 年度工作报告

各位股东：

2001 年，公司监事会依照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及《监事会工作条例》的有关规定及赋予的权限，积极认真地履行了各项工作职责，对公司工作情况进行了全面的监督审查。现将 2000 年度主要工作报告如下：

一、监事会年度工作简介

2001 年度监事会共召开了 4 次会议

1、第一届监事会第六次会议审议并通过了关于监事会议事规则的修正案、关于设立监事会办公室的议案。

2、第一届监事会第七次会议审议通过了公司 2000 年度监事会报告、年度报告及年度报告摘要、公司监事会换届并选举新一届监事会监事候选人的议案。

3、第二届监事会第一次会议审议通过张松新先生为公司监事会主席。

4、第二届监事会第二次会议审议通过了关于执行新企业会计制度，变更公司部分会计政策的报告、公司 2001 年中期报告及中期报告摘要、中期利润不分配，也不进行资本公积转增股本。

二、监事会独立意见

公司监事会在对公司工作情况进行全面监督审查的基础上，认为：

1、公司建立了完善的内部控制制度，决策程序合法规范；公司

董事、经理在执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。公司能做到依法运作。

2、公司 2001 年度的财务报告经武汉众环会计师事务所审计并出具了无保留意见的审计意见，该意见是公正、真实的。监事会认为，董事会提交的年度报告如实反映了公司 2001 年的财务状况和经营成果。

3、由于公司最近一次募集资金承诺实施的投资项目情况有变：根据湖北省人大环保委关于加快完成湖改江二期工程的要求，武汉市拟进一步扩建白沙洲水厂取代最后一座以东湖水作为水源的团山水厂。依据设计方案，继续扩建白沙洲水厂及建设相应的管道、转压站等配套设施工程，总投资额将达 2.4 亿元。但扩建完成后，实际新增供水能力在相当长时间内仅为取代团山水厂 8 万吨 / 日的供水量，将使白沙洲水厂的整体投资收益水平达不到合理的要求。鉴于上述情况，公司董事会为减少投资风险，维护公司全体股东的利益，决定停止实施上述两个项目。监事会认为该决定充分保障了全体股东的利益，同时已全额收回预付款项并足额存储于公司帐户，保证了募集资金安全。

4、公司 2001 年投资成立武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的投资决定是在充分的市场调查、全面可行性研究的基础上经董事会研究决定的，投资程序合法、合规，投资项目发展前景良好。该投资行为有利于维护和实现股东利益最大化。

5、公司在报告期内未发生收购、出售资产事项。

6、在报告期内公司未与关联方发生购销商品、提供劳务及资产、股权转让等关联交易。

综上所述，公司董事会、经理层 2001 年在不断加强内部管理的基础上，有效地保障了主营业务的盈利水平；与此同时，积极寻找新的利润增长点，进一步完善产业结构，增强了公司综合盈利能力。另外，公司董事会对配股募集资金投资事宜认真负责，即时停止实施因情况变化而达不到合理投资收益的原投资项目，维护了公司及广大投资者的利益。

2002 年，监事会将继续履行职责，督促董事会高效使用募集资金；经理层抓好主营业务及房地产公司经营工作，维护全体股东的合法权益。

以上报告请各位股东审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司监事会

二 00 二年三月二十九日

2001 年度公司财务决算报告

各位股东：

2001 年度我公司实现主营业务收入 23,147 万元，其中供水收入 17,995 万元；排水收入 5,152 万元。制造成本 10,345 万元；销售费用 50 万元；管理费用 391 万元；财务费用 -186 万元；营业利润 12,155 万元。投资收益 2,260 万元，其中长期投资收益 1,074 万元；短期投资收益 1,186 万元。补贴收入 1,300 万元，营业外收支净额 -72 万元，实现利润总额 15,642 万元。实现税金 3,839 万元，其中所得税 2,368 万元；增值税 1,080 万元；其它流转税 391 万元。净利润 13,275 万元，去年未分配利润 956 万元，扣除提取盈余公积金、公益金后，今年可分配利润 12,240 万元。

2001 年公司经营活动产生的现金流量净额 16,795 万元，每股经营活动产生的现金净流量 0.3807 元，全年现金及现金等价物净增加额 2,612 万元。每股净资产 2.9724 元，每股收益 0.3009 元，净资产收益率 10.12%

请各位股东审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司

2002 年 3 月 29 日

公司 2001 年度利润分配预案

各位股东：

公司 2001 年实现税后利润 13274.69 万元，提取法定公积金 10%，计 1327.47 万元，提取法定公益金 5%，计 663.73 万元，加年初未分配利润 956.45 万元，本年可供股东分配利润为 12239.94 万元。公司拟按 2001 年 12 月 31 日公司总股本 44115 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积金转增股本。本分配方案与 2001 年预计方案相符。

请各位股东审议。

武汉三镇实业控股股份有限公司董事会

二 00 二年三月二十九

日

武汉三镇实业控股股份有限公司

2001 年度股东大会决议

武汉三镇实业控股股份有限公司 2001 年度股东大会于 2002 年 3 月 29 日在武汉东方大酒店召开，出席本次会议的股东及股东授权代表共 5 人，持有代表股份 317548382 股，占公司总股本 44115 万股的 71.98%，符合《公司法》和公司章程的规定。公司部分董事、监事及高级管理人员列席了本次大会，武汉得伟律师事务所进行了现场见证。

大会以投票表决的方式通过了以下决议：

一、审议通过了《关于变更配股募集资金投资项目的议案》（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

二、审议通过了公司 2001 年年度报告及年度报告摘要（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

三、审议通过了《董事会 2001 年度工作报告》（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

四、审议通过了《监事会 2001 年度工作报告》（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

五、审议通过了《公司 2001 年度财务决算报告》（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

六、审议通过了《公司 2001 年度利润分配预案》（同意 317548382 股，占有效表决票的 100%，反对 0 股，弃权 0 股）

经武汉众环会计师事务所审计，2001 年度公司实现税后利润 13,274.69 万元，根据《公司章程》的规定，提取法定公积金 10%，计 1327.47 万元；提取法定公益金 5%，计 663.73 万元。加上去年末剩余未分配利润 956.45 万元，累计可供股东分配利润为 12239.94 万元。

经本次股东大会审议通过，决定以 2001 年 12 月 31 日总股本 44115 万股计算，向全体股东每 10 股派现金红利 2.5 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

武汉三镇实业控股股份有限公司

二 00 二年三月二十九日