

武汉三镇实业控股股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产并募
集配套资金暨关联交易预案

独立财务顾问（保荐人）



二〇一二年三月

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本预案内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本次重大资产重组标的资产相关的审计、评估及盈利预测审核工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据尚未经过具有证券业务资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司全体董事保证相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重大资产重组报告中予以披露。

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

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本预案内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑本预案披露的各项风险因素。投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师、或其他专业顾问。

本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

交易对方的声明与承诺

交易对方水务集团已出具承诺函，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

特别提示

一、武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“本公司”、“武汉控股”）将其持有的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 98%股权及武汉三镇物业管理有限公司 40%股权与武汉市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）持有的武汉市城市排水发展有限公司 100%股权等值部分进行置换；差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买；同时拟采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额的 25%。

二、2012 年 3 月 16 日，本公司与水务集团签署了附生效条件的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。2012 年 3 月 16 日，本公司第五届董事会第十四次会议审议并批准了本次重组的预案及协议；同日，水务集团召开董事会审议并批准了与本公司进行本次交易。2012 年 3 月 15 日，湖北省国资委出具了《省国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函》（鄂国资产权函[2012]37 号）。因相关审计、评估、盈利预测工作尚未完成，本公司将在完成上述工作后再次召开董事会。本次交易尚待本公司第二次董事会审议通过、股东大会审议批准，国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准的风险。

三、本次重大资产重组的审计、评估基准日拟定为 2012 年 3 月 31 日。本公司置入资产预估值为 22.3 亿元，置出资产预估值为 13.2 亿元。本预案中交易标的的相关数据尚未完成审计和评估，与最终审计、评估的结果可能存在一定差异，特提请投资者注意。本次重大资产重组涉及的相关资产的最终作价将依据具有证券业务资格的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门备案确认的评估结果，由交易双方按照公平、公允的原则协商确定。

四、本次交易构成上市公司重大资产重组。

五、本次重组的交易对方为本公司控股股东水务集团，因此本次交易构成关联交易。关联董事及股东在董事会及股东大会上将回避表决。

六、本次交易涉及的股份发行包括向水务集团发行股份购买资产及采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的两部分，定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日，其中向水务集团发行股份购买资产发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价，

即 6.68 元/股；采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 6.01 元/股，最终发行价格将在中国证监会核准后按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定询价确定。

七、本次交易对方水务集团承诺其本次认购的武汉控股的股票，自股份上市之日起三十六个月内不转让。

八、排水公司总计 42 宗土地，总面积 2058.39 亩。其中，31 宗土地（面积合计 2003.74 亩）已缴纳土地出让金，土地使用权证正在办理过程中。该 31 宗土地上涉及 177 宗房产（面积合计为 91634.87 平方米），其中 27 宗房产（面积合计 38905.51 平方米）已取得房产证，其余 150 宗房产（面积合计 52729.36 平方米）已经办理了房屋测量、安全鉴定、坐落证明等办证前期手续，待土地出让手续全部办理完毕后即可办理房产证。

另外 11 宗土地（面积合计 54.65 亩）由于一些特殊原因预计短期内无法办理完毕土地出让手续。对应 12 宗房产（面积合计 1566.07 平方米）因无法取得出让性质的土地使用权证无法办理房产证。但该部分土地占排水公司实际使用土地总面积的比例仅为 2.65%，对应房产占排水公司实际使用房产面积的比例仅为 1.68%，因此对排水公司业务经营不构成重大不利影响。

水务集团承诺：31 宗国有土地使用权证及其涉及的房屋所有权证将于武汉控股就本次交易召开的第二次董事会前办理完毕。

九、本次交易所涉及相关资产经具有证券业务资格的审计、评估机构出具正式审计报告、评估报告、盈利预测审核报告后，相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重大资产重组报告书中予以披露。

十、本公司根据目前项目进展情况以及可能面临的不确定性，已就本次重大资产重组的有关风险因素作出特别说明，提醒投资者认真阅读本预案第八节所披露的风险提示内容，注意投资风险。

重大风险提示

1、本次重组存在 6 个月内无法发出召开股东大会通知导致重组取消或重新定价的风险；本次重组可能存在无法取得相关主管部门批准的风险；

2、重组完成后，公司持续经营能力增强。如排水公司取得特许经营权，本公司重组后盈利能力将得到提升。由于置入资产的资产负债率相对较高，可能导致本公司重组后资产负债率有所提高，尽管本次交易通过安排募集配套资金，增加权益资本，降低资产负债率，但仍存在重组后负债比例提高所导致的偿债风险；

3、通过本次交易排水公司的污水处理业务资产和人员将进入上市公司，如果该等人员不能尽快适应上市公司管理的要求，建立符合上市公司要求的组织结构和管理制度，将可能影响公司治理水平。

4、根据建设部《关于印发<关于加快市政公用行业市场化进程的意见>的通知》（建城[2002]272 号）及《市政公用事业特许经营管理办法》（建设部 126 号令）的精神，同时为保障上市股东利益，排水公司正积极与武汉市政府相关部门办理污水处理特许经营权签署事宜。2012 年 3 月 16 日，武汉市人民政府出具《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，对授予排水公司特许经营权及相关重要原则予以明确。目前由于排水公司相关的资产审计、评估工作尚未完成，获取特许经营权时间尚存在不确定性。

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 释 义..... | 1 |
| 第一节 上市公司基本情况..... | 3 |
| 一、公司基本情况..... | 3 |
| 二、公司历史沿革及最近三年控股权变动情况..... | 3 |
| 三、公司主营业务发展情况..... | 5 |
| 四、公司最近三年主要财务数据..... | 5 |
| 五、公司控股股东及实际控制人概况..... | 6 |
| 第二节 交易对方基本情况..... | 8 |
| 一、水务集团基本情况..... | 8 |
| 二、历史沿革..... | 8 |
| 三、股权控制关系..... | 9 |
| 四、主要业务发展状况和最近三年主要财务数据..... | 9 |
| 五、下属企业情况..... | 10 |
| 第三节 本次交易的背景和目的..... | 12 |
| 一、本次交易的背景..... | 12 |
| 二、本次交易的目的..... | 13 |
| 第四节 本次交易的具体方案..... | 14 |
| 一、本次交易方案概述..... | 14 |
| 二、重大资产置换的主要内容..... | 14 |
| 三、非公开发行股票的具体内容..... | 15 |
| 四、决策过程..... | 17 |
| 五、本次交易构成重大资产重组..... | 17 |
| 六、本次交易构成关联交易..... | 18 |
| 七、本次交易是否导致控制权发生变更..... | 18 |
| 第五节 交易标的基本情况..... | 19 |
| 一、置入资产基本情况..... | 19 |
| 二、置出资产基本情况..... | 23 |
| 三、交易标的预估值..... | 27 |
| 四、交易标的合法合规性说明..... | 34 |
| 第六节 本次发行股份的定价依据..... | 36 |
| 一、非公开发行股份购买资产部分..... | 36 |
| 二、配套资金募集部分..... | 36 |
| 第七节 本次交易对上市公司的影响..... | 37 |
| 一、对主营业务的影响..... | 37 |
| 二、对盈利能力的影响..... | 37 |
| 三、对同业竞争的影响..... | 37 |
| 四、对关联交易的影响..... | 38 |
| 第八节 本次交易涉及的有关报批事项及风险因素..... | 39 |
| 一、本次交易方案尚需表决通过或核准的事项..... | 39 |
| 二、本次交易的相关风险因素..... | 39 |
| 第九节 保护投资者合法权益的相关安排..... | 41 |
| 第十节 独立董事意见..... | 42 |

| | |
|--------------------------------------|----|
| 第十一节 独立财务顾问的核查意见..... | 43 |
| 第十二节 连续停牌前公司股票价格的波动情况及股票交易自查报告 | 44 |
| 一、连续停牌前公司股票价格的波动情况..... | 44 |
| 二、自查基本情况..... | 44 |
| 第十三节 全体董事的声明..... | 50 |

释 义

在本预案中，除非文义另有说明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| 本公司/公司/武汉控股/上市公司 | 指 | 武汉三镇实业控股股份有限公司 |
| 武汉城投 | 指 | 武汉市城市建设投资开发集团有限公司 |
| 水务集团/控股股东 | 指 | 武汉市水务集团有限公司 |
| 排水公司 | 指 | 武汉市城市排水发展有限公司 |
| 三镇房地产 | 指 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 |
| 三镇物业 | 指 | 武汉三镇物业管理有限公司 |
| 三镇基建 | 指 | 武汉三镇基建发展有限责任公司 |
| 本次交易/本次重组/本次重大资产重组/本次发行/本次非公开发行 | 指 | 武汉控股将其持有的三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权与水务集团持有的排水公司 100%股权等值部分进行资产置换，差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买资产，同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金 |
| 置入资产 | 指 | 排水公司 100%股权 |
| 置出资产 | 指 | 三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权 |
| 预案/本预案/重组预案 | 指 | 武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案 |
| 审计基准日、评估基准日 | 指 | 2012 年 3 月 31 日 |
| 证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 湖北省国资委 | 指 | 湖北省国有资产监督管理委员会 |
| 武汉市国资委 | 指 | 武汉市国有资产监督管理委员会 |
| 武汉市发改委 | 指 | 武汉市发展和改革委员会 |
| 独立财务顾问/申银万国 | 指 | 申银万国证券股份有限公司 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《重组办法》 | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》 |
| 《准则 26 号》 | 指 | 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》 |
| 《若干问题的规定》/《规定》 | 指 | 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》 |
| 《通知》 | 指 | 《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》 |
| 《业务指引》 | 指 | 《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》 |
| 《上市规则》 | 指 | 《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年 9 月第六次修订） |
| 《发行管理办法》 | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

注：本预案所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

第一节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

| | |
|-------|---|
| 公司名称 | 武汉三镇实业控股股份有限公司 |
| 股票上市地 | 上海证券交易所 |
| 证券简称 | 武汉控股 |
| 证券代码 | 600168 |
| 成立日期 | 1998年4月17日 |
| 注册资本 | 441,150,000元 |
| 法定代表人 | 陈莉茜 |
| 注册地址 | 湖北省武汉市经济技术开发区联发大厦 |
| 办公地址 | 武汉市武昌区友谊大道特8号长江隧道公司管理大楼 |
| 董事会秘书 | 李丹 |
| 联系电话 | 027-85725739 |
| 传真 | 027-85725739 |
| 经营范围 | 城市给排水、污水综合治理、道路、桥梁、供气、供电、通讯等基础设施的投资、建设和经营管理 |

二、公司历史沿革及最近三年控股权变动情况

（一）公司设立时及上市情况

武汉三镇实业股份有限公司是1997年经武汉市人民政府武政（1997）75号文批准，由武汉三镇基建发展有限公司（2003年更名为“武汉市水务集团有限公司”）独家发起，以其下属的宗关水厂和后湖泵站之全部经营性资产投入，以募集方式设立的股份有限公司。

1998年4月2日经证监会证监发字（1998）31号和32号文批准，公司于1998年4月向社会公开发行股票8,500万股，其中7,721万股向社会公众公开发行，779万股向公司职工发行。社会公众股7,721万股于1998年4月27日获准在上海证券交易所上市交易，公司职工股779万股获准于1998年10月28日起上市交易。本次发行后公司总股本34,000万股，其中发起人股份25,500万股，全部为国有法人股，占75%；社会公众股8,500万股，占25%。

（二）公司历次股本变动情况

1、1999 年资本公积转增股本

公司于 1999 年 7 月 20 日实施 1998 年度分配方案，以 1998 年 12 月 31 日总股本 34,000 万股为基数，以公积金每 10 股转增 2 股。转增后，公司总股本增至 40,800 万股，其中国有法人股 30,600 万股，占总股本的 75%；流通 A 股 10,200 万股，占总股本的 25%。

2、2000 年配股

经证监会证监公司字（2000）104 号文核准，公司于 2000 年 8 月 16 日至 9 月 5 日实施了 2000 年配股方案。此次配股按 1999 年末总股本 40,800 万股计算，每 10 股配售 2.5 股，配股价格为每股人民币 10 元，配售总额为 3,315 万股，其中发起人股东武汉三镇基建发展有限责任公司认购 765 万股；向社会公众股配售 2,550 万股。此次配股获配新增的社会公众股 2,250 万股于 2000 年 9 月 21 日起上市流通。配股实施后，公司总股本增至 44,115 万股。其中，国有法人股 31,365 万股，占总股本的 71.10%；流通 A 股 12,750 万股，占总股本的 28.90%。

3、2006 年股权分置改革

2006 年 4 月 12 日，经股权分置改革相关股东会议表决通过，公司唯一的非流通股股东水务集团，以其持有的 4,080 万股股份作为对价，支付给流通股股东，以获得其所持有非流通股份的流通权，即方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得 3.2 股股份。本次股改方案实施后，公司控股股东水务集团持股 27,285 万股，占总股本的 61.85%，无限售条件流通股合计 16,830 万股，占总股本的 38.15%。

（三）最近三年控股权变动情况

公司控股股东为水务集团，实际控制人是武汉市国资委，公司最近三年控股权未发生变动。

（四）公司前十大股东

截至 2011 年 12 月 31 日，公司前十大股东的持股情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) |
|----|-----------------------------------|-------------|---------|
| 1 | 武汉市水务集团有限公司 | 250,792,500 | 56.85 |
| 2 | 中国光大银行股份有限公司-摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金 | 9,623,464 | 2.18 |
| 3 | 中国银行股份有限公司-华泰柏瑞盛世中国股票型开放式证券投资基金 | 6,218,962 | 1.41 |

| 序号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) |
|----|----------------------------|-----------|---------|
| 4 | 中国建设银行-海富通风格优势股票型证券投资基金 | 4,306,481 | 0.98 |
| 5 | 中国银行-景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金 | 3,029,850 | 0.69 |
| 6 | 中国银行股份有限公司-华泰柏瑞积极成长混合型投资基金 | 2,408,287 | 0.55 |
| 7 | 李明 | 2,087,820 | 0.47 |
| 8 | 中国银行股份有限公司-泰信蓝筹精选股票型证券投资基金 | 1,530,290 | 0.35 |
| 9 | 上海国际信托有限公司 | 1,205,903 | 0.27 |
| 10 | 招商银行股份有限公司-富国低碳环保股票型证券投资基金 | 1,167,701 | 0.26 |

三、公司主营业务发展情况

武汉控股经营范围为：城市给排水、污水综合治理、道路、桥梁、供气、供电、通讯等基础设施的投资、建设和经营管理。

武汉控股所属行业为自来水的生产和供应业，主营业务为自来水生产与供应、城市污水处理、房地产开发、隧道运营业务。2011 年以来，受中国人民银行先后三次调高存贷款利率以及房地产限购政策的影响，公司房地产业务收入受到较大影响。此外 2011 年受武汉市中北路楚河汉街及八一路延长线改造等市政工程的影响，公司污水处理业务收入有所下滑。

2009-2011 年武汉控股主营业务收入按产品分类情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2011 年度 | 2010 年度 | 2009 年度 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 自来水 | 15,778.49 | 15,319.03 | 15,851.51 |
| 房地产 | 8,307.14 | 29,822.80 | 12,103.90 |
| 污水处理 | 3,190.64 | 3,674.26 | 3,645.15 |
| 物业管理 | 381.52 | 332.62 | 240.58 |
| 合计 | 27,657.79 | 49,148.71 | 31,841.13 |

四、公司最近三年主要财务数据

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 318,882.99 | 328,529.08 | 349,466.12 |
| 负债总额 | 136,647.09 | 151,162.58 | 180,987.15 |
| 归属于上市公司股东的 的所有者权益 | 165,280.22 | 160,446.85 | 151,689.61 |

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2010年度 | 2009年度 |
|--------------------|------------|-----------|------------|
| 营业收入 | 27,725.36 | 49,194.72 | 31,898.09 |
| 营业利润 | -12,687.08 | -4,980.35 | -11,317.70 |
| 利润总额 | 7,298.45 | 14,057.21 | 8,715.03 |
| 归属于上市公司股东的 的净利润 | 6,112.70 | 11,095.34 | 7,243.24 |

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------------|-----------|-----------|------------|
| 经营活动产生的现金 流量净额 | 9,003.63 | 4,941.15 | 18,904.46 |
| 投资活动产生的现金 流量净额 | -1,434.21 | -6,780.75 | -10,872.24 |
| 筹资活动产生的现金 流量净额 | -5,601.03 | -6,721.91 | -8,223.18 |
| 现金及现金等价物净 增加额 | 1,968.39 | -8,561.52 | -190.96 |

五、公司控股股东及实际控制人概况

(一) 控股股东概况

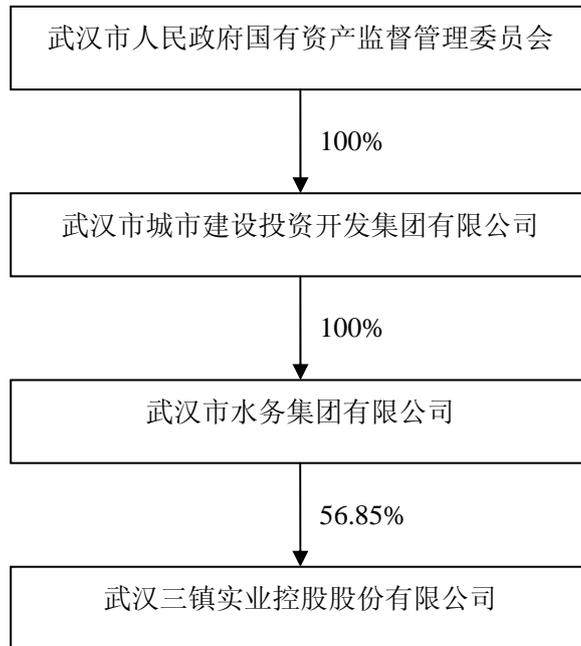
| | |
|-------|---|
| 公司名称 | 武汉市水务集团有限公司 |
| 成立日期 | 2003年2月17日 |
| 注册资本 | 800,000,000元 |
| 法定代表人 | 王贤兵 |
| 注册地址 | 武汉市硚口区解放大道170号 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 经营范围 | 道路、桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；住宿及餐饮（仅限持证分支机构经营） |

控股股东详细情况请参见本预案“第二节 交易对方基本情况”。

(二) 实际控制人概况

公司实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

(三) 公司与实际控制人之间产权及控制关系



第二节 交易对方基本情况

本公司的交易对方为水务集团，水务集团的基本情况如下：

一、水务集团基本情况

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 武汉市水务集团有限公司 |
| 成立日期 | 2003年2月17日 |
| 注册资本 | 800,000,000 元 |
| 法定代表人 | 王贤兵 |
| 注册地址 | 武汉市硚口区解放大道 170 号 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 经营期限 | 自 1997 年 01 月 08 日至 2047 年 01 年 08 日 |
| 营业执照号 | 420100000245838 |
| 税务登记证号 | 鄂国地税武字 420104300245827 号 |
| 组织机构代码证号 | 30024582-7 |
| 经营范围 | 道路、桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；住宿及餐饮（仅限持证的分支机构经营） |

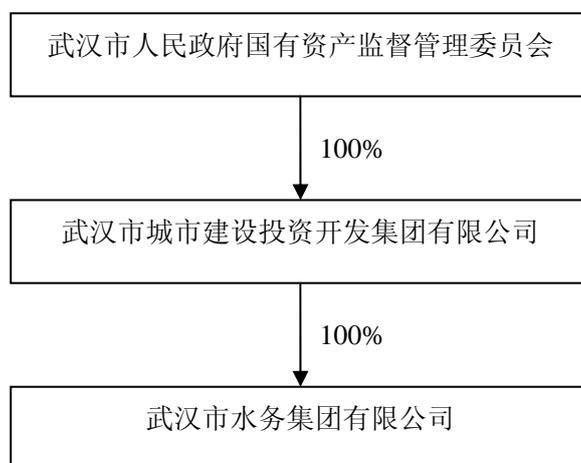
二、历史沿革

水务集团的前身是武汉三镇基建发展有限责任公司。1997 年 1 月，经武汉市人民政府[武证（1996）154 号文]批准设立三镇基建，注册资本为 8 亿元。

2003 年根据《市委办公厅、市政府办公厅印发<关于重组城建资产壮大市城市建设投资开发总公司实施方案>的通知》（武办发[2002]15 号文），同意由武汉城市建设投资开发总公司重组城建资产，并下设水务集团。同年 1 月，武汉市城市建设投资开发总公司设立了以三镇基建作为核心企业的水务集团。同月，三镇基建办理工商变更登记，更名为武汉市水务集团有限公司。

2005 年 8 月 11 日，水务集团的股东武汉市城市建设投资开发总公司更名为武汉市城市建设投资开发集团有限公司。

三、股权控制关系



四、主要业务发展状况和最近三年主要财务数据

（一）主要业务发展状况

水务集团经营范围为道路桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；住宿及餐饮（仅限持证的分支机构经营）。目前主要经营城市自来水供应、污水处理、水务工程业务和房地产业务。

水务集团所从事的供水业务包括从水源取水、自来水净化到输配水管网完整的供水业务产业链。截至 2011 年 3 月 31 日，水务集团拥有 10 座自来水厂，总生产能力达 325 万吨/日。供水服务区域 732 平方公里，服务人口 530 万人。

污水处理方面，水务集团主要经营武汉市区的污水处理。截至 2010 年末，公司合计建成污水处理厂 9 座，污水处理能力达 141 万吨/日，污水处理服务面积约 382 平方公里，污水处理率达到 82.4%。

水务集团的水务工程业务主要由其子公司武汉水务建设工程公司承接。水务工程建设主要分为用户工程、水务集团内部供水工程和排水工程、外接国内外水务工程等。

水务集团下属房地产业务主要通过武汉控股下属的三镇房地产及三镇物业运营。

（二）最近三年主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 1,355,972.79 | 1,272,504.79 | 1,229,643.99 |
| 负债总额 | 906,655.11 | 845,824.38 | 843,018.17 |
| 归属于母公司所有者 权益合计 | 353,873.95 | 336,880.70 | 304,428.27 |

注：2011年财务数据未经审计。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2010年度 | 2009年度 |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入 | 156,904.53 | 174,601.61 | 157,178.63 |
| 利润总额 | -13,408.26 | 8,556.33 | 3,004.80 |
| 归属于母公司所有者 的净利润 | -17,796.27 | 572.83 | -1,709.78 |

注：2011年财务数据未经审计。

五、下属企业情况

(一) 一级参/控股企业

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 | 注册资本(万元) | 主营业务 |
|----|-------------------|--------|-----------|--------------------|
| 1 | 武汉三镇实业控股股份有限公司 | 56.85% | 44,115.00 | 供水、污水处理、隧道运营、房地产开发 |
| 2 | 武汉长江供水实业股份有限公司 | 71.01% | 9,454.00 | 供水及相关工程建设 |
| 3 | 武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司 | 89.6% | 3613.50 | 供水及配套管理服务 |
| 4 | 武汉市城市排水发展有限公司 | 100% | 4846.19 | 污水处理 |
| 5 | 武汉市水务建设工程公司 | 100% | 5,220.30 | 市政工程建设 |
| 6 | 武汉市自来水公司水表厂 | 100% | 80.00 | 水表制造 |
| 7 | 武汉嘉源物业管理有限公司 | 90% | 100.00 | 物业管理 |
| 8 | 武汉信息管网投资有限公司 | 10% | 2,000.00 | 城市集约化信息管道的建设、管理 |
| 9 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 | 2% | 31,000.00 | 房地产开发与销售、建筑材料销售 |

一级参/控股企业的 2011 年财务数据（未经审计）如下：

单位：万元

| 序号 | 公司名称 | 资产总额 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|----|-------------------|------------|------------|-----------|----------|
| 1 | 武汉三镇实业控股股份有限公司 | 318,882.99 | 165,280.22 | 27,725.36 | 6,112.70 |
| 2 | 武汉长江供水实业股份有限公司 | 45,772.01 | 24,503.51 | 9,685.42 | 1,110.23 |
| 3 | 武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司 | 9,948.74 | -855.09 | 2,321.12 | -953.95 |
| 4 | 武汉市城市排水发展有限公司 | 505,864.84 | 178,103.43 | 46,628.01 | 7,339.42 |
| 5 | 武汉市水务建设工程公司 | 59,271.00 | 5,738.53 | 15,308.63 | 149.88 |
| 6 | 武汉市自来水公司水表厂 | 2,094.59 | 119.76 | 2,384.68 | -4.5 |
| 7 | 武汉嘉源物业管理有限公司 | 999.26 | 46.36 | 93.45 | -21.6 |
| 8 | 武汉信息管网投资有限公司 | 15,060.81 | 7,691.80 | 7,233.81 | 58.64 |
| 9 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 | 53,918.03 | 47,783.75 | 8,706.41 | 1801.70 |

(二) 二级参/控股企业

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 | 注册资本 (万元) | 主营业务 |
|----|-------------------|-----------|--------------|-----------------|
| 1 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 | 武汉控股持 98% | 31,000 | 房地产开发与销售、建筑材料销售 |
| 2 | 武汉长江隧道建设有限公司 | 武汉控股持 80% | 80,000 | 隧道建设与运营 |
| 3 | 武汉远大弘元股份有限公司 | 武汉控股持 10% | 5,000 | 氨基酸及其衍生物的研发生产 |
| 4 | 武汉三镇物业管理有限公司 | 武汉控股持 40% | 50 | 物业管理 |
| 5 | 武汉汉西污水处理有限公司 | 排水公司持 20% | 10,000 | 污水处理 |
| 6 | 武汉碧水科技有限责任公司 | 排水公司持 30% | 4,000 | 城市水体改善 |

第三节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

武汉控股主要经营自来水供应、污水处理、房地产开发和物业管理、城市隧道建设运营。目前除上市公司外，水务集团还同时经营自来水供水业务、污水处理业务，水务集团的控股股东武汉城投还经营房地产业务，构成了同业竞争。

武汉控股房地产开发及物业服务业务 2009-2011 年营业收入分别为 12,103.90 万元、29,822.80 万元、8,307.14 万元，占营业总收入比例为 38.70%、61.30%、31.34%。2011 年随着中国人民银行三次上调存贷款基准利率、限购令等一系列严格的房地产调控政策的出台，公司主营业务之一的房地产开发业务的营业收入、营业利润较 2010 年分别下降了 72.15%、72.16%，对武汉控股的整体盈利能力造成较大影响。

根据《环境保护部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、水利部关于印发<长江中下游流域水污染防治规划(2011-2015 年)>的通知》(环发[2011]100 号)文件要求，长江中下游流域的水污染防治要以优化经济结构和产业布局为重点，以骨干工程为依托，以机制创新为保障，综合运用工程、技术、生态的方法，加大生态环境保护 and 建设力度，全面提升流域及近岸海域水污染治理水平和环境监管水平，重点保障饮用水水源地水质安全，解决突出的流域水环境问题，努力恢复江河湖泊的生机和活力，促进流域经济社会的可持续发展。

为此在“十二五”期间，长江中下游流域将规划建设城镇污水处理设施优选项目(含管网完善及污泥处置) 284 个，新增污水日处理能力 897.35 万吨，投资 207.46 亿元(其中在建项目 175 个，新增污水处理能力 628.65 万吨，投资 148.52 亿元)，另有 78 个城镇污水处理设施备选项目，累计新增污水日处理能力 347.67 万吨，投资 96.68 亿元。因此，作为关系到国计民生以及经济可持续发展的重要行业，污水处理行业发展前景十分广阔。

水务集团下属的排水公司主要担负武汉市主城区的污水处理任务，目前在武汉市主城区拥有 8 座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网，污水日处理能力达到 126 万吨。目前水务集团旗下的污水处理业务正在申请污水处理特许经营权，如获得特许经营权，排水公司盈利能力将大幅提升。

二、本次交易的目的

（一）置入资产有利于增强上市公司盈利能力，突出主营业务，实现上市公司的可持续发展

本次拟置入的排水公司拥有 8 座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网，污水日处理能力达到 126 万吨。目前排水公司正在积极与政府有关部门办理污水处理特许经营权签署事宜，如获得特许经营权，排水公司盈利能力将大幅提升。2012 年 3 月 16 日，武汉市人民政府出具《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，对于授予排水公司特许经营权及相关重要原则予以明确。本次交易完成后，公司业务结构将发生一定改变，公司将更加专注于城市供水与污水处理等水务类业务，有利于提升上市公司的盈利能力与竞争力。

（二）将房地产业务置出有利于维护公司股东利益

近年来随着国家严厉的房地产调控政策的陆续出台，公司的房地产业务受到较大冲击，直接导致了公司盈利能力较大下滑。在此背景下，将房地产相关业务置出上市公司有利于维护公司股东的利益。

（三）有利于消除同业竞争

本次交易前除上市公司从事污水处理业务、房地产业务外，水务集团下属排水公司还拥有并运营 8 座污水处理厂及配套设施，水务集团的控股股东武汉城投亦有部分房地产开发业务。

本次交易后，排水公司置入上市公司，水务集团将不再从事污水处理业务，污水处理业务方面的同业竞争问题将得到有效解决；上市公司将三镇房地产及三镇物业置出，将不再拥有房地产业务，通过本次交易，公司在房地产业务方面的同业竞争问题也得到了有效解决。

第四节 本次交易的具体方案

一、本次交易方案概述

(一) 重大资产置换

武汉控股将其持有的三镇房地产 98% 股权及三镇物业 40% 股权(置出资产)与水务集团持有的排水公司 100% 股权(置入资产)中的等值部分进行资产置换。

(二) 发行股份购买资产

武汉控股以发行股份的方式购买置入资产价值大于置出资产价值的差额部分。

(三) 非公开发行股票募集配套资金

武汉控股将同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集资金总额不超过总交易金额的 25%，本次募集的配套资金将用于排水公司污水处理厂的改扩建项目。

二、重大资产置换的主要内容

(一) 交易对方

本次交易的对方为本公司的控股股东水务集团。

(二) 交易标的

1、置入资产：水务集团持有的排水公司 100% 股权。

2、置出资产：武汉控股其持有的三镇房地产 98% 股权及三镇物业 40% 股权。

(三) 交易定价原则

以具有证券从业资格的评估机构出具，并经国有资产监督管理部门备案确认的评估结果为基础，协商确定。

本次交易的评估基准日拟定为 2012 年 3 月 31 日。

置入资产预估值为 22.3 亿元，置出资产预估值为 13.2 亿元。

（四）期间损益的安排

自评估基准日至约定交割日（“过渡期间”），置出资产运营所产生的盈利或亏损及由此产生的相关税费均由武汉控股股东享有或承担；置入资产运营所产生的盈利或亏损及由此产生的相关税费均由水务集团享有或承担。在约定交割日后，双方将共同聘请有关财务审计机构对置换资产的期间损益进行审计，以确定置出资产及置入资产在过渡期间的损益状况。相关经审计的期间损益各自分配给归属方。如置入资产在过渡期间发生亏损，则由水务集团在约定交割日后 30 日内以货币资金方式向武汉控股补足。

三、非公开发行股票的具体内容

（一）发行方式及发行对象

本次交易采取非公开发行的方式，向水务集团及不超过 10 名符合条件的特定对象发行股票。

（二）发行股票的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（三）发行价格

本次交易所涉及发行股票包括向水务集团发行股份购买资产及采取询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的两部分，定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日，其中向水务集团发行股份购买资产发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价，即 6.68 元/股；向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 6.01 元/股，最终发行价格将在中国证监会核准后按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定询价确定。上述发行价格及确定发行价格的原则尚需经本公司股东大会批准。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将作相应调整。

（四）发行数量

1、向水务集团发行股份数量

本次交易中向水务集团发行股份的数量=（置入资产交易价格-置出资产交易价格）/向水务集团发行股份价格，根据标的资产预估值计算，发行数量约为**13,622.75**万股。最终发行数量将根据交易标的最终交易定价结果计算确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

2、向特定投资者非公开发行股票数量

本次交易中采取询价方式向不超过**10**名符合条件的特定对象非公开发行股票数量不超过本次交易金额的**25%**除以非公开发行股票底价确定的数量。根据标的资产预估值计算，约为**12,368.28**万股。最终发行数量将根据最终交易定价结果计算金额计算确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

（五）募集资金用途

根据标的资产预估值计算，本次募集的配套资金不超过约**74,333.33**万元，最终募集资金额将根据标的资产最终定价结果确定。募集配套资金拟通过向排水公司增资方式用于排水公司污水处理厂的改扩建项目，具体投资项目及投资金额情况：

| 序号 | 项目名称 | 投资金额（万元） |
|----|---------------|------------|
| 1 | 龙王嘴污水处理厂改扩建项目 | 35,888.21 |
| 2 | 二郎庙污水处理厂改扩建项目 | 15,471.58 |
| 3 | 汤逊湖污水处理厂改扩建项目 | 11,184.48 |
| 4 | 三金潭污水处理厂改扩建项目 | 20,713.04 |
| 5 | 黄家湖污水处理厂改扩建项目 | 24,169.32 |
| | 合计 | 107,426.63 |

上述项目已经武汉市发改委武发改城建[2010]136号文件批复立项。

上述项目总投资约**107,426.63**万元，本次发行募集资金不能满足上述项目资金需要量的部分由武汉控股自筹解决。

（六）认购方式

水务集团以置入资产与置出资产评估值的差额部分认购公司拟发行的股份。不超过**10**名符合条件的特定对象以现金认购。

（七）本次发行股份的锁定期

公司控股股东水务集团本次认购的股份自股份上市之日起三十六个月内不

转让，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

公司控股股东及其关联人之外的特定对象认购的股份自股份上市之日起十二个月内不转让。

（八）上市地点

本次拟发行的股份在上海证券交易所上市。

（九）本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

（十）与本次发行相关的其他事项

本次非公开发行前本公司滚存未分配利润由新老股东共同享有。

四、决策过程

2012 年 1 月 19 日，武汉城投开始酝酿本公司与水务集团的重大资产重组事项，当日通知本公司向上交所申请临时停牌，本公司股票于 2012 年 1 月 20 日停牌。

2 月 2 日，本公司与水务集团达成重大资产重组意向，并申请于 2012 年 2 月 3 日起开始重大资产重组连续停牌。

2012 年 3 月 16 日，本公司第五届董事会第十四次会议审议通过了本预案。同日，水务集团 2012 年第五次董事会会议审议批准与本公司进行上述交易。同日，本公司与水务集团签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。

五、本次交易构成重大资产重组

根据本次交易标的资产未经审计的财务数据初步测算，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

本次交易对方水务集团为上市公司的控股股东，持有上市公司 56.85%的股份，本次交易构成关联交易。

七、本次交易是否导致控制权发生变更

本次交易前水务集团持有武汉控股 56.85%的股份，预计本次交易后水务集团仍为本公司控股股东，控制权不发生变更。

第五节 交易标的基本情况

本次拟置入资产为水务集团持有的排水公司 100% 股权；拟置出资产为武汉控股持有的三镇房地产 98% 股权以及三镇物业 40% 股权。

一、置入资产基本情况

(一) 排水公司概况

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 武汉市城市排水发展有限公司 |
| 成立日期 | 1995 年 9 月 6 日 |
| 注册资本 | 4,846.19 万元 |
| 法定代表人 | 严必刚 |
| 注册地址 | 武汉市江岸区胜利街 305 号 |
| 公司类型 | 有限责任公司（国有独资） |
| 经营期限 | 自 1995 年 9 月 6 日至 2025 年 9 月 6 日 |
| 营业执照号 | 420100000072309 |
| 税务登记证号 | 鄂国地税武字 420102300207919 |
| 组织机构代码证号 | 30020791-9 |
| 经营范围 | 从事排水设施及污水处理工程建设及维护；排水和污水处理的技术开发、转让、咨询和服务 |

(二) 排水公司历史沿革

1、公司设立

1995 年 9 月，武汉市排水泵站管理处以实物出资 600 万元、武汉市市政设施有偿使用管理处以货币出资 150 万元、武汉市水质净化厂以货币出资 50 万元，设立武汉市城市排水发展有限公司，公司注册资本为 800 万元。

2、1997 年 12 月 4 日，增资至 830 万元

1997 年 5 月 10 日，排水公司召开股东会会议，会议决定同意武汉市市政工程设计研究院投资 30 万元，将公司注册资本增加至 830 万元。本次增资后，股权结构如下：

单位：万元

| 投资人 | 出资额 | 出资方式 | 出资比例 (%) |
|----------------|--------|------|----------|
| 武汉市排水泵站管理处 | 600.00 | 实物 | 72.29 |
| 武汉市市政设施有偿使用管理处 | 150.00 | 现金 | 18.07 |

| | | | |
|--------------|--------|----|--------|
| 武汉市水质净化厂 | 50.00 | 现金 | 6.02 |
| 武汉市市政工程设计研究院 | 30.00 | 现金 | 3.61 |
| 合计 | 830.00 | | 100.00 |

上述出资已经湖北大信会计师事务所于 1997 年 11 月 19 日出具鄂信业字（1997）第 592 号验资报告予以审验。

3、2000 年 1 月 4 日，股权转让及增资至 4,846.19 万元

根据《市人民政府关于武汉市城市排水发展有限公司机构优化问题的批复》（武政[1999]6 号文）及《市国资办关于市政建设管理局<重新组建武汉市城市排水发展有限责任公司>的批复》（武国资事[1999]82 号文），武汉市市政建设管理局分别与武汉市排水泵站管理处、武汉市市政设施有偿使用管理处、武汉市水质净化厂、武汉市市政工程设计研究院签署了股权转让协议，受让其各自持有的排水公司全部股权。同时武汉市市政建设管理局以实物资产出资 3,204.20 万元，以无形资产（土地使用权）出资 811.99 万元，共计 4,016.19 万元。本次变更后，武汉市市政建设管理局持有排水公司 100% 股权，排水公司注册资本增加至 4,846.19 万元。本次增资已经湖北大信有限责任会计师事务所审验，并出具鄂信业字（1999）第 232 号验资报告。

4、2003 年 3 月 25 日，股权划转

2003 年 1 月武汉市国资委出具了《关于武汉市三镇基建发展有限责任公司等单位出资人有关情况说明的函》（武国资函[2003]2 号文），将排水公司划入武汉市城市建设投资开发总公司。此次变更后，公司股东为武汉市城市建设投资开发总公司，持有排水公司 100% 股权。

2003 年根据《市委办公厅、市政府办公厅印发<关于重组城建资产壮大市城市建设投资开发总公司实施方案>的通知》（武办发[2002]15 号文），同意由武汉城市建设投资开发总公司重组城建资产。同年 1 月，武汉市城市建设投资开发总公司设立了以三镇基建公司作为核心企业的水务集团，并将排水公司划入水务集团。此后排水公司的实际运营、管理均归水务集团，但相关工商变更登记手续一直未办理。2012 年 2 月 17 日，排水公司据武汉市国资委武国资产权[2012]11 号文件《关于武汉市城市排水发展有限公司资产划转的回复意见》补充办理了股东变为水务集团的相关手续。

（三）股权结构

| 投资人 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-------------|----------|---------|
| 武汉市水务集团有限公司 | 4,846.19 | 100.00 |

（四）排水公司主营业务情况

排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有 8 座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到 126 万吨，2011 年实际污水处理量达 33,313 万吨，服务范围涵盖了武汉市区除汉西污水处理厂及沙湖污水处理厂以外的区域。

排水公司污水处理厂建设资金来源主要包括国际复兴开发银行借款，亚洲开发银行借款、波兰政府借款、国家开发银行借款、国债借款、国债拨款、国内商业银行借款、污水处理费、以奖代补资金及政府性城建资金。排水公司污水处理厂均未采用 BOT 模式。

排水公司 2011 年以前的污水处理服务采取的是政府核拨运营资金的模式。在该模式下，政府向各污水排放主体收取排污费，排水公司每年向市财政局申报污水处理费使用计划，由市财政局组织审核并下达批复文件，并将污水处理费用下拨给排水公司，确认为营业收入。会计师发表意见认为：排水公司作为一家独立法人的有限责任公司，以污水处理服务作为其主营业务范围（营业执照所核定的营业范围）。2010-2011 年度排水公司为武汉市政府提供了 65000 万吨的污水处理服务（其中：2010 年度 32000 万吨、2011 年度 33000 万吨），应当获得政府的污水处理服务收入。根据《企业会计准则第 14 号-收入》中关于提供服务收入确认原则，排水公司污水处理服务收入能够可靠计量；经济利益已经流入排水公司；服务已经全部提供完成；提供服务中发生的成本能够可靠计量。因此，虽然排水公司没有特许经营权，但是其从政府取得的污水处理收入符合《企业会计准则第 14 号-收入》中关于提供服务收入确认原则。

目前排水公司正在与政府有关部门办理污水处理特许经营权签署事宜，如成功获得特许经营权，排水公司的经营模式将变为政府特许、政府采购，由武汉市财政部门向排水公司采购污水处理服务。排水公司获取特许经营权后的盈利能力自 2012 年开始将得到大幅提升。

2012 年 3 月 16 日，武汉市人民政府出具《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，对于授予排水公司特许经营权及相关重要原则明确如下：

一、根据《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》的规定，同意授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权，并授权武汉市水务局与排水公司具体签署污水处理特许经营协议。

二、特许经营范围为：排水公司名下黄浦路、三金潭、南太子湖、二郎庙、

龙王嘴、黄家湖、落步嘴、汤逊湖等污水处理厂污水处理服务区域及水行政主管部门确定的其他服务区域的污水处理服务业务。排水公司在特许经营区域范围内新收购、新建或改扩建的污水处理厂自动获得协议所授予的特许经营权。市人民政府同意在特许经营期和特许经营区域范围内不再批准其他企业、事业单位、其他组织及个人提供污水处理服务。

三、特许经营期限为 30 年，自特许经营协议签署日期起算。2012 年 1 月 1 日至特许经营协议签署日期间，排水公司污水处理业务比照特许经营协议执行。特许经营期结束后排水公司可优先续签特许经营协议。

四、特许经营期内，排水公司向市政府提供污水处理服务，市财政局向排水公司按季以货币资金形式支付污水处理服务费。

五、污水处理服务费原则上应覆盖排水公司污水处理业务的合理成本+税金和（或）法定规费+合理利润。依据上述定价原则，污水处理服务结算单价定价公式为：污水处理服务结算单价= { (C+ (I× R) / (1-所得税率)) / (1-流转税率) } / Q，其中：

C 为合理成本，参照排水公司 2011 年污水处理服务的实际运营成本，并考虑 2012 年-2014 年新增变化因素及变动趋势和幅度确定。

I 为武汉市财政局核定的排水公司净资产值。

Q 为结算水量，按照未来三年排水公司实际污水处理量与基本污水处理量（不低于设计污水处理能力的 80%）的较高者并考虑相关调整因素确定。

R 为净资产投资回报率，投资回报率确定为 10%。

具体污水处理服务结算单价由市水务局会同市财政局、环保局每 3 年核定一次，调价机制将在特许经营协议中具体约定。

（五）排水公司主要财务数据（未经审计）

1、资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 505,864.84 | 491,532.79 |
| 负债总额 | 327,761.41 | 338,807.59 |
| 所有者权益合计 | 178,103.43 | 152,725.20 |

2、利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|-------|-----------|-----------|
| 营业总收入 | 46,628.01 | 43,593.58 |
| 营业利润 | 7,711.41 | 7,320.91 |
| 利润总额 | 7,281.77 | 6,722.02 |
| 净利润 | 7,339.42 | 6,656.79 |

排水公司不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

（六）排水公司土地、房屋权属情况

排水公司总计 42 宗土地，总面积 2058.39 亩。其中，31 宗土地（面积合计 2003.74 亩）已缴纳土地出让金，土地使用权证正在办理过程中。该 31 宗土地上涉及 177 宗房产（面积合计为 91634.87 平方米），其中 27 宗房产（面积合计 38905.51 平方米）已取得房产证，其余 150 宗房产（面积合计 52729.36 平方米）已经办理了房屋测量、安全鉴定、坐落证明等办证前期手续，待土地出让手续全部办理完毕后即可办理房产证。

另外 11 宗土地（面积合计 54.65 亩）由于一些特殊原因预计短期内无法办理完毕土地出让手续。对应 12 宗房产（面积合计 1566.07 平方米）因无法取得出让性质的土地使用权证无法办理房产证。但该部分土地占排水公司实际使用土地总面积的比例仅为 2.65%，对应房产占排水公司实际使用房产面积的比例仅为 1.68%，因此对排水公司业务经营不构成重大不利影响。

水务集团承诺：31 宗国有土地使用权证及其涉及的房屋所有权证将于武汉控股就本次交易召开的第二次董事会前办理完毕。

二、置出资产基本情况

（一）三镇房地产基本情况

1、三镇房地产概况

| | |
|-------|------------------------------------|
| 公司名称 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 |
| 成立日期 | 2001 年 3 月 22 日 |
| 注册资本 | 31,000 万元 |
| 法定代表人 | 陈莉茜 |
| 注册地址 | 武汉经济技术开发区联发大厦 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 经营期限 | 自 2001 年 3 月 22 日至 2031 年 3 月 21 日 |
| 营业执照号 | 420100000071234 |

| | |
|----------|---------------------------------|
| 税务登记证号 | 鄂地税武字 420101725789862 |
| 组织机构代码证号 | 72578986-2 |
| 经营范围 | 房地产开发、销售（国家有规定的经审批后方可经营）；建筑材料销售 |

2、历史沿革

2001年3月22日三镇房地产设立。2001年3月，武汉控股与三镇基建共同出资5,000万元设立了三镇房地产，其中武汉控股出资4,900万元，占注册资本的98%；三镇基建出资100万元，占注册资本的2%。本次设立出资已经武汉众环会计师事务所有限责任公司，并出具武众会内（2002）016号验资报告。

2003年1月股东更名。三镇房地产股东三镇基建更名为武汉市水务集团有限公司。

2004年7月三镇房地产增资。2004年7月，经股东会同意，三镇房地产将注册资本增加至31,000万元，其中武汉控股出资25,400万元，水务集团出资520万元。本次增资已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验，并出具武众会（2004）485号验资报告。本次增资后，三镇房地产股权比例未发生变化。

3、股权结构

| 投资人 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----------------|-----------|---------|
| 武汉三镇实业控股股份有限公司 | 30,380.00 | 98.00 |
| 武汉市水务集团有限公司 | 620.00 | 2.00 |
| 合计 | 31,000.00 | 100.00 |

4、主营业务情况

三镇房地产主营业务为房地产开发、销售以及建筑材料销售。2011年随着央行三次上调存贷款基准利率、限购令等一系列严格的房地产调控政策的出台，三镇房地产的房地产业务受到了较大影响，营业收入、营业利润较2010年分别下降了72.15%、72.16%。

5、主要财务数据

（1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 |
|------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 53,918.03 | 57,684.42 |
| 负债总额 | 6,224.04 | 11,792.32 |

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| 归属于母公司所有者权益合计 | 47,783.75 | 45,982.06 |
|---------------|-----------|-----------|

注：鉴于三镇房地产审计工作尚未完成，最终财务数据以经审计数据为准。

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|---------------|----------|-----------|
| 营业总收入 | 8,706.41 | 30,160.75 |
| 营业利润 | 2,438.02 | 8,748.71 |
| 利润总额 | 2,433.05 | 8,686.70 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,801.70 | 6,513.83 |

注：鉴于三镇房地产审计工作尚未完成，最终财务数据以经审计数据为准。

6、三镇房地产不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

(二) 三镇物业基本情况

1、三镇物业概况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 武汉三镇物业管理有限公司 |
| 成立日期 | 2002 年 4 月 12 日 |
| 注册资本 | 500,000 元 |
| 法定代表人 | 余露霞 |
| 注册地址 | 武汉市武昌区徐东大街 158 号都市经典 A 栋 |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 经营期限 | 自 2002 年 4 月 12 日至 2032 年 4 月 11 日 |
| 营业执照号 | 420100000071200 |
| 税务登记证号 | 鄂国地税武字 42010173751759x |
| 组织机构代码证号 | 73751759-x |
| 经营范围 | 物业管理；体育健身：游泳、乒乓球、网球、健身（经营范围、经营期限与许可证核定的经营范围、经营期限一致） |

2、历史沿革

2002 年 4 月 12 日三镇物业设立。2002 年 4 月，三镇房地产与武汉控股共同出资 30 万元设立了三镇物业，其中三镇房地产以货币出资 18 万元，占注册资本的 60%；武汉控股以货币出资 12 万元，占注册资本的 40%。本次设立出资已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验，并出具武众会内（2002）006 号验资报告。

2004 年 8 月 31 日三镇物业注册资本变更至 50 万元。2004 年 8 月，经三镇物业股东会同意，将注册资本由 30 万元增加至 50 万元，其中三镇房地产出资 12 万元，武汉控股出资 8 万元。本次增资已经武汉众环会计师事务所有限责

任公司审验，并出具武众会（2004）639号验资报告。本次增资后，三镇物业股权比例未发生变化。

3、股权结构

| 投资人 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-------------------|---------|---------|
| 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 | 30.00 | 60.00 |
| 武汉三镇实业控股股份有限公司 | 20.00 | 40.00 |
| 合计 | 50.00 | 100.00 |

4、主营业务情况

三镇物业主营业务是物业管理，公司拥有建设部颁发的物业管理行业三级资质证书。

5、主要财务数据

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 |
|--------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 86.22 | 82.62 |
| 负债总额 | 310.62 | 307.53 |
| 股东权益合计 | -244.40 | -224.90 |

注：鉴于三镇物业审计工作尚未完成，最终财务数据以经审计数据为准。

（2）利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2010年度 |
|-------|--------|--------|
| 营业总收入 | 381.52 | 332.62 |
| 营业利润 | 1.50 | -4.19 |
| 利润总额 | 1.48 | -4.19 |
| 净利润 | 0.50 | -3.57 |

注：鉴于三镇物业审计工作尚未完成，最终财务数据以经审计数据为准。

6、三镇物业不存在出资不实或影响其合法存续的情况。2012年2月28日，武汉控股转让其持有的三镇物业40%股权给水务集团的交易已取得三镇房地产其他股东的同意函。

三、交易标的预估值

本次重大置换及发行股票购买资产标的资产的评估基准日拟定为 2012 年 3 月 31 日。

(一) 拟置入资产的预估值及评估方法

1、拟置入资产的预估值

本次交易置入资产的预估值为 22.3 亿元，预估增值率约为 35.98%。

2、拟置入资产的评估方法

本次交易中拟置入资产采用成本法（资产基础法）评估。

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资、房屋建（构）筑物、设备、土地使用权、递延所得税资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

(1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

2) 应收款项

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

3) 存货

此次评估的存货为原材料。

对原材料以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

(2) 设备

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆。拟采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置价和运杂费、基础费、安装调试费、资金成本组成。

主要设备及关键设备的购置价从市场或生产厂家询价经比较后确定，在无法从市场或生产厂家获取价格时，通过查阅《2011 年中国机电产品报价手册》确定；一般设备的购置价通过查阅《2011 年中国机电产品报价手册》等价格资料确定；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，其计算公式为：运杂费=设备购置价×运杂费率。

基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费等，其计算公式为：基础费=设备购置价×基础费率。

安装调试费是指设备安装调试过程中发生的人工费、材料费、机械费等，其计算公式为：安装调试费=设备购置价×安装调试费率。

资金成本是指设备从订货到安装调试完成因占用资金需计取的贷款利息。利率为中国人民银行 2011 年 7 月 7 日公布的现行银行同期贷款利率。

对于订货合同中规定由供货商负责运输、基础建造、安装调试中的某项或某几项时，由于在购置价格中已含此项或几项的费用，则不计该项或该几项的费用；资金成本一般只对大中型且订货周期半年以上的设备计取。

对于一般电子设备，由于其易于直接从市场购置，不用支付运输费用，不发生基础费，也不需安装调试或不用支付安装调试费用，故其重置全价直接以市场购置价格确定；对于大型、价高的电子设备，其运杂费、基础费、安装调试费、

资金成本的确定方法和适用条件与机器设备基本相同。

对于车辆，以经过比较后的合理的评估基准日市场购置价，加计车辆购置税和车辆牌照费等费用确定为重置全价。

2) 成新率的确定

对于机器设备中的主要设备、关键设备及精密设备，分别采用使用年限法和现场勘察分析法进行测算，经加权平均确定其综合成新率。

使用年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

现场勘察成新率=∑各部位得分×100%

综合成新率的基本计算公式为：

综合成新率=使用年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

对于机器设备中的一般设备，采用使用年限法确定成新率。

对于一般电子设备，采用使用年限法确定使用年限成新率；对于大型、价高的电子设备，参照机器设备成新率的确定方法确定成新率。

对于车辆的成新率，首先依据年限成新率和里程成新率孰低的原则确定理论成新率；然后对车辆进行现场鉴定，确定鉴定成新率；经加权平均确定综合成新率。

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

（3）房屋建（构）筑物

评估的房屋建（构）筑物包括房屋建筑物、构筑物。根据本次评估的目的和资产特点，拟采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

房屋建（构）筑物的重置全价包括三部分：综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1) 重置全价的确定

对于综合造价，选用指数调整法，即以被评估单位提供的审定工程造价为基础，对工程施工日至评估基准日期间因建筑人工、建筑材料价格变动对工程造价的影响利用相关造价指数进行调整修正，从而测算评估基准日委估对象的综合造价。本次采用的工程造价指数选自武汉市造价管理站公布“关于发布武汉地区建筑安装工程 2011 年四季度造价指数的通知”（武建价字【2011】20 号）和湖北

省固定资产投资价格指数中的建安工程价格指数（2000年—2011年）。

对于前期费用及其他费用依据国家及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取房屋建（构）筑物的前期费用及其他费用。房屋建筑物的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成；构筑物的前期费用及其他费用为按工程比例计取的费用部分。

①按工程比例收取的费用：

工程勘察费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境评价咨询费、建设工程施工招投标交易服务费、建设单位管理费。

②按建筑面积计取的费用：

白蚁防治费、散装水泥专项基金、新型墙体材料专项用费。

对于资金成本，按建筑工程的合理工期计算。即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行 2011 年 7 月 7 日公布的现行银行贷款利率计算。

2) 成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物直接采用年限法测算成新率。

打分法：依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。其计算公式为：成新率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

年限法：根据房屋建（构）筑物、管道沟槽的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物、管道沟槽的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

(4) 递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进

行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

（5）无形资产——土地使用权

由于评估对象土地近期周边工业用地的挂牌交易价格信息不易获取，不易采用市场法；但是武汉市发布了 2011 年基准地价更新成果，故评估人员认真分析所掌握的资料，并结合评估对象的特点及本次评估目的，拟采用基准地价法进行评估。

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求得被估宗地在估价基准日出让价格的方法。其计算公式为：

宗地价值 = 待估宗地所处地基准地价 × (1 + 区域因素和个别因素修正系数) × 期日修正系数 × 土地使用年期修正系数 × 开发程度修正 × 宗地面积

（6）长期股权投资

被评估企业的长期股权投资为非控股的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于非控股的股权投资，由于所占投资份额小，根据被投资企业提供的有关财务报表，以评估基准日账面净资产值乘以持股比例确定评估值。

（7）负债

负债为流动负债及非流动负债，包括短期借款、预收帐款、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、长期借款、以及专项应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

（二）拟置出资产的预估值及评估方法

1、拟置出资产的预估值

本次交易置出资产的预估值为 13.2 亿元，预估值增值率约为 177%。

置出资产预估增值主要是三镇房地产桥莎小区项目部开发的都市经典项目

（包括未开发的土地及在售商品房）。预估定价与账面净值产生重大差异的具体原因是被评估单位取得土地的时间较早，土地账面成本较低，但是随着城市开发建设及周边环境的大幅改善，土地价格大幅上涨所致。

2、拟置出资产的评估方法

本次交易中拟置出资产采用成本法（资产基础法）评估。

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资、设备、递延所得税资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

（1）流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

2) 应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

3) 存货

此次评估的存货为产成品和在产品，主要包括都市假日项目库存商品房和中北路 151 号土地两部分。

产成品为都市假日项目库存商品房。由于都市假日项目为已建成的存量房

地产开发项目。根据资产的特点和评估目的，拟采用市场售价确定销售收入。在此基础上，再扣除销售成本、销售费用、销售税金确定评估价值。评估值=销售收入-销售成本-销售费用-销售税金

在产品为中北路 151 号土地。评估人员认真分析所掌握的资料，依据武汉市发布的 2011 年基准地价更新成果，结合评估对象的特点及本次评估目的，拟采用基准地价法进行评估。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日出让价格的方法。其计算公式为：待估宗地价值=待估宗地所处地基准地价×(1+区域因素和个别因素修正系数)×期日修正系数×土地使用年期修正系数×开发程度修正×宗地面积

(2) 设备

本次评估的设备为电子设备和车辆。拟采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

1) 重置全价的确定

对于一般电子设备，由于其易于直接从市场购置，不用支付运输费用，不发生基础费，也不需安装调试或不用支付安装调试费用，故其重置全价直接以市场购置价格确定；对于大型、价高的电子设备，其运杂费、基础费、安装调试费、资金成本的确定方法和适用条件与机器设备基本相同。

对于车辆，以经过比较后的合理的评估基准日市场购置价，加计车辆购置税和车辆牌照费等费用确定为重置全价。

2) 成新率的确定

对于一般电子设备，采用使用年限法确定使用年限成新率；对于大型、价高的电子设备，参照机器设备成新率的确定方法确定成新率。

对于车辆的成新率，首先依据年限成新率和里程成新率孰低的原则确定理论成新率；然后对车辆进行现场鉴定，确定鉴定成新率；经加权平均确定综合成新率。具体成新率如下：

$$\text{年限成新率}=(\text{规定使用年限}-\text{已使用年限})\div\text{规定使用年限}\times 100\%$$

$$\text{里程成新率}=(\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程})\div\text{规定行驶里程}\times 100\%$$

综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

（3）递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

（4）长期股权投资

被评估企业的长期股权投资为控股的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，采用成本法（资产基础法）对被投资企业的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以评估基准日被投资企业股东全部权益价值评估值乘以持股比例确定其评估价值。

（5）负债

负债为流动负债，包括预收帐款、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

四、交易标的合法合规性说明

1、交易标的涉及报批事项的情况说明。

（1）置出资产

截至本预案签署日，置出资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

(2) 置入资产

截至本预案签署日，置入资产涉及立项、环保、行业准入等报批事项已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

截至本预案签署日，置入资产的占有、使用土地的国有土地使用权证尚在办理过程中，上述国有土地使用权证预计将第二次董事会召开之前办理完毕。

2、本公司与交易对方均已合法拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形；

3、本次交易置入资产为排水公司 100% 股权，排水公司不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

第六节 本次发行股份的定价依据

本次发行股份包含向水务集团非公开发行股份购买资产以及向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金两部分，定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日。

一、非公开发行股份购买资产部分

根据《重组办法》的规定，向水务集团发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前二十个交易日股票交易均价，即 6.68 元/股。

二、配套资金募集部分

根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即 6.01 元/股，最终发行价格将由公司提请股东大会授权董事会根据询价结果确定。

最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。定价基准日至本次发行期间，武汉控股如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将做相应调整。

第七节 本次交易对上市公司的影响

一、对主营业务的影响

本次交易前，武汉控股的主营业务为自来水生产与供应、城市污水处理、房地产开发、隧道运营业务。本次交易后，排水公司将置入上市公司，上市公司原有的房地产业务将退出，上市公司主营业务变更为城市污水处理、自来水生产与供应、隧道运营业务，其中，污水处理业务将成为上市公司核心业务。本次交易将加强公司的水务类主营业务，强化公司在水务领域的市场竞争力。

本次交易募集配套资金将用于置入资产排水公司下属污水处理厂的改扩建项目，进一步发展污水处理主营业务。

二、对盈利能力的影响

由于与本次交易相关的审计、评估和盈利预测工作尚未完成，目前公司只能根据现有的财务和业务资料，在国家相关法律法规、产业政策及公司经营环境未发生重大变化前提下，对本次交易完成后对本公司财务数据进行了初步测算，具体数据以公司针对本次交易召开的第二次董事会审议后予以披露的审计报告、评估报告及经审核的盈利预测报告为准。

近年来随着严厉的房地产调控政策的陆续出台，公司的房地产业务受到较大冲击，直接导致了公司盈利能力的较大下滑。目前水务集团旗下的污水处理业务正在申请污水处理特许经营权，如获得特许经营权，排水公司盈利能力将进一步提升，本次交易也将提升本公司的盈利能力。

三、对同业竞争的影响

本次交易前除上市公司拥有污水处理业务和房地产业务外，水务集团下属排水公司还拥有 8 座污水处理厂及配套设施，此外水务集团控股股东武汉城投亦有部分房地产开发业务。本次交易后，排水公司置入上市公司，水务集团将不再从事污水处理业务，污水处理业务方面的同业竞争问题将得到有效解决。上市公司将三镇房地产及三镇物业置出，将不再拥有房地产业务，通过本次交易，公司

在房地产业务方面的同业竞争问题也得到了有效解决。

四、对关联交易的影响

本次交易前，本公司与水务集团及其关联方的日常性关联交易主要包括：

1、根据双方签署的《自来水代销合同》协议规定的销售自来水及自来水代销费。2011年该项关联交易金额为 15,778.49 元。

2、公司 2003 年 12 月 31 日与水务集团下属排水公司签订土地租赁协议，自 2004 年起按协议价格租赁沙湖污水处理厂所在土地，租赁期为 25 年，近 3 年租赁费为每年 52.55 万元。排水公司置入本公司后该项关联交易将消除。

因此本次交易有助于减少本公司与水务集团之间在污水处理业务方面的关联交易。本次交易不会产生新的关联交易。

第八节 本次交易涉及的有关报批事项及风险因素

一、本次交易方案尚需表决通过或核准的事项

2012年3月16日，本公司与水务集团签署了附生效条件的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。2012年3月16日，本公司第五届董事会第十四次会议审议并批准了本次重组的预案及协议；同日，水务集团召开董事会审议并批准了与本公司进行本次交易。2012年3月15日，湖北省国资委出具了《省国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函》（鄂国资产权函[2012]37号）。因相关审计、评估、盈利预测工作尚未完成，本公司将在完成上述工作后再次召开董事会。本次交易尚待本公司第二次董事会审议通过、股东大会审议批准，国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准的风险。

二、本次交易的相关风险因素

（一）资产估值风险

本次交易涉及的置入资产、置出资产的最终交易价格以经具有证券期货业务资格的资产评估机构出具并经国有资产管理部门备案确认后的评估结果为依据确定。

目前置入资产、置出资产尚未完成审计、评估和盈利预测审核工作，资产评估预估值建立于未经审计的财务数据之上等因素，预估数据可能与最终评估结果存在差异，请投资者关注以上风险。

（二）审批风险

本次交易尚待本公司第二次董事会审议通过、股东大会审议批准，国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准的风险。

（三）排水公司获得污水处理特许经营权的风险

根据建设部《关于印发<关于加快市政公用行业市场化进程的意见>的通知》（建城[2002]272号）及《市政公用事业特许经营管理办法》（建设部126号令）的精神，同时为保障上市股东利益，排水公司正积极与政府相关部门办理污水处理特许经营权签署事宜。2012年3月16日，武汉市人民政府出具《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，对授予排水公司污水处理特许经营权及相关重要原则予以明确。目前由于排水公司相关的资产审计、评估工作尚未完成，获取特许经营权时间尚存在不确定性。

（四）土地、房屋所有权证办理风险

排水公司总计42宗土地，总面积2058.39亩。其中，31宗土地（面积合计2003.74亩）已缴纳土地出让金，土地使用权证正在办理过程中。该31宗土地上涉及177宗房产（面积合计为91634.87平方米），其中27宗房产（面积合计38905.51平方米）已取得房产证，其余150宗房产（面积合计52729.36平方米）已经办理了房屋测量、安全鉴定、坐落证明等办证前期手续，待土地出让手续全部办理完毕后即可办理房产证。

另外11宗土地（面积合计54.65亩）由于一些特殊原因预计短期内无法办理完毕土地出让手续。对应12宗房产（面积合计1566.07平方米）因无法取得出让性质的土地使用权证无法办理房产证。但该部分土地占排水公司实际使用土地总面积的比例仅为2.65%，对应房产占排水公司实际使用房产面积的比例仅为1.68%，因此对排水公司业务经营不构成重大不利影响。

水务集团承诺：31宗国有土地使用权证及其涉及的房屋所有权证将于武汉控股就本次交易召开的第二次董事会前办理完毕。

（五）股市风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格。另外，行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、公司经营状况、投资者心理变化等种种因素，都会对股票价格带来影响。为此，本公司提醒投资者，需正视今后股价波动及股市中可能涉及的风险。

第九节 保护投资者合法权益的相关安排

1、公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《重组办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《通知》等相关规定，切实履行信息披露义务。在本次交易过程中，公司将及时、公平、真实、准确、完整地披露相关信息，保护公司及公众投资者的知情权。

2、公司聘请会计师、资产评估师对交易标的资产进行审计、评估和盈利预测审核工作，并聘请独立财务顾问和律师对本次交易的合规性及风险、实施情况、资产过户情况进行核查，并发表专业意见，确保本次交易合法合规，定价公允，保护公司及股东的合法权益。

3、因本次交易构成关联交易，本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，将严格执行关联交易的审批程序，关联董事及关联股东回避表决。同时相关议案须由独立董事事前认可并发表独立意见。

4、本次交易相关议案将提交股东大会表决，公司股东大会将采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过上证所系统向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过网络方式行使表决权。

5、公司控股股东水务集团承诺：其本次认购的武汉控股的股票，自股份上市之日起三十六个月内不转让，在此之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

第十节 独立董事意见

本公司独立董事基于独立判断的立场，在仔细审阅了本次重大资产重组预案的相关材料后，经审慎分析，发表如下独立意见：

1、本次重大资产重组预案以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重大资产重组预案具备可操作性。

2、公司本次交易的相关议案经公司第五届董事会第十四次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司章程以及相关规范性文件的规定。

3、本次交易标的资产的最终交易价格将以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价原则公平、合理，不会损害中小投资者利益。

4、通过本次重大资产重组的实施，本公司主营业务得到加强，增强了本公司的盈利能力，提高了资产质量。有利于公司的持续稳定发展，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

5、本次重大资产重组构成关联交易，本次董事会审议和披露重大资产重组事项的程序符合国家法律法规、政策性文件和本公司章程的有关规定。

6、本次重大资产重组行为符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，符合上市公司和全体股东的利益，对全体股东公平、合理。

第十一节 独立财务顾问的核查意见

本独立财务顾问根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《规定》、《准则第 26 号》以及《业务指引》等法律、法规和相关规定，经过初步核查武汉控股和交易对方提供的为出具专业意见所需的资料，了解武汉控股和标的资产的经营情况及其面临的风险和问题，对武汉控股和交易对方披露的内容进行独立判断后认为：

武汉控股本次交易基本符合相关法律法规及中国证监会规定的重组条件，其编制的重组预案符合中国证监会及上海证券交易所规定的相关要求，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第十二节 连续停牌前公司股票价格的波动情况及股票交易

自查报告

一、连续停牌前公司股票价格的波动情况

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等法律法规的要求，武汉控股对股票连续停牌前股价波动的情况进行了自查，结果如下：

武汉控股在本次重大资产重组停牌前最后一个交易日（2012年1月19日）公司股票收盘价为6.71元/股，前第20个交易日（2011年12月20日）收盘价为6.86元/股，该20个交易日公司股票价格累计涨幅为-2.19%；同期上证综指累计涨幅3.62%，上证公用行业指数涨幅0.97%，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的公司股票价格波动未超过20%。因此未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条的相关标准。

二、自查基本情况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第26号上市公司重大资产重组申请文件》（证监会公告[2008]13号）以及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）的要求，就自2011年7月19日至2012年1月19日（以下简称“自查期间”）内上市公司、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满18周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报告。

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果，相关自查范围内人员买卖上市公司股票情况如下：

（一）武汉控股及其董事、监事、高级管理人员买卖武汉控股股票的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的信息披露义务人持股及股份变更查询证明，参与本次资产重组的武汉控股信息知情人及其直系亲属

在本次武汉控股股票停牌日前六个月内无交易及持有武汉控股流通股的行为。

(二) 交易对方武汉市水务集团有限公司及其董事、监事、高级管理人员买卖武汉控股股票的情况

1、武汉市水务集团有限公司总经理助理曹明在自查期间曾买卖武汉控股股票，具体情况为：

| 序号 | 交易日期 | 买/卖情况 | 成交数量（股） | 成交价格（元） | 证券余额（股） |
|----|------------|-------|---------|---------|---------|
| 1 | 2011.08.15 | 买入 | 1,000 | 8.38 | 1,000 |
| 2 | 2011.08.15 | 买入 | 2,500 | 8.33 | 3,500 |
| 3 | 2011.08.15 | 买入 | 2,500 | 8.34 | 6,000 |
| 4 | 2011.08.15 | 买入 | 2,500 | 8.30 | 8,500 |
| 5 | 2011.08.15 | 买入 | 1,660 | 8.40 | 10,160 |
| 6 | 2011.08.15 | 买入 | 2,500 | 8.29 | 12,660 |
| 7 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.42 | 14,660 |
| 8 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.36 | 16,660 |
| 9 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.44 | 18,660 |
| 10 | 2011.08.15 | 买入 | 1,000 | 8.40 | 19,660 |
| 11 | 2011.08.15 | 买入 | 340 | 8.40 | 20,000 |
| 12 | 2011.08.16 | 卖出 | 500 | 8.72 | 19,500 |
| 13 | 2011.08.16 | 卖出 | 100 | 8.72 | 19,400 |
| 14 | 2011.08.16 | 卖出 | 5,000 | 8.68 | 14,400 |
| 15 | 2011.08.16 | 卖出 | 800 | 8.72 | 13,600 |
| 16 | 2011.08.16 | 卖出 | 400 | 8.66 | 13,200 |
| 17 | 2011.08.16 | 卖出 | 2,000 | 8.72 | 11,200 |
| 18 | 2011.08.16 | 卖出 | 2,500 | 8.70 | 8,700 |
| 19 | 2011.08.16 | 卖出 | 100 | 8.72 | 8,600 |
| 20 | 2011.08.16 | 卖出 | 1,500 | 8.72 | 7,100 |

| | | | | | |
|----|------------|----|-------|------|-------|
| 21 | 2011.08.16 | 卖出 | 700 | 8.68 | 6,400 |
| 22 | 2011.08.16 | 卖出 | 1,600 | 8.66 | 4,800 |
| 23 | 2011.08.16 | 卖出 | 700 | 8.68 | 4,100 |
| 24 | 2011.08.16 | 卖出 | 1,100 | 8.68 | 3,000 |
| 25 | 2011.08.16 | 卖出 | 2,000 | 8.66 | 1,000 |
| 26 | 2011.08.16 | 卖出 | 1,000 | 8.66 | 0 |
| 27 | 2011.08.17 | 买入 | 1,000 | 8.20 | 1,000 |
| 28 | 2011.08.17 | 买入 | 1,000 | 8.26 | 2,000 |
| 29 | 2011.08.17 | 买入 | 500 | 8.22 | 2,500 |
| 30 | 2011.08.17 | 买入 | 60 | 8.24 | 2,560 |
| 31 | 2011.08.17 | 买入 | 440 | 8.24 | 3,000 |
| 32 | 2011.08.18 | 买入 | 171 | 8.20 | 3,171 |
| 33 | 2011.08.18 | 买入 | 1,000 | 8.18 | 4,171 |
| 34 | 2011.08.18 | 买入 | 829 | 8.20 | 5,000 |
| 35 | 2011.08.19 | 买入 | 500 | 8.16 | 5,500 |
| 36 | 2011.08.19 | 买入 | 500 | 8.18 | 6,000 |
| 37 | 2011.08.19 | 买入 | 1,000 | 8.13 | 7,000 |
| 38 | 2011.08.22 | 卖出 | 7,000 | 8.35 | 0 |
| 39 | 2011.08.31 | 买入 | 1,167 | 8.14 | 1,167 |
| 40 | 2011.08.31 | 买入 | 233 | 8.14 | 1,400 |
| 41 | 2011.08.31 | 买入 | 2,000 | 8.14 | 3,400 |
| 42 | 2011.08.31 | 买入 | 1,600 | 8.14 | 5,000 |
| 43 | 2011.09.05 | 卖出 | 800 | 8.16 | 4,200 |
| 44 | 2011.09.05 | 卖出 | 1,100 | 8.16 | 3,100 |
| 45 | 2011.09.05 | 卖出 | 1,300 | 8.16 | 1,800 |
| 46 | 2011.09.05 | 卖出 | 1,300 | 8.16 | 500 |

| | | | | | |
|----|------------|----|-------|------|-------|
| 47 | 2011.09.05 | 卖出 | 500 | 8.16 | 0 |
| 48 | 2011.09.06 | 买入 | 1,000 | 8.00 | 1,000 |
| 49 | 2011.09.06 | 买入 | 2,000 | 7.95 | 3,000 |
| 50 | 2011.09.06 | 买入 | 1,000 | 8.06 | 4,000 |
| 51 | 2011.09.06 | 买入 | 1,000 | 8.02 | 5,000 |
| 52 | 2011.09.07 | 卖出 | 5,000 | 8.22 | 0 |

上述交易完成后，曹明不再持有武汉控股股票。

2、武汉市水务集团有限公司总经理助理曹明的父亲曹志强在自查期间曾买卖武汉控股股票，具体情况为：

| 序号 | 交易日期 | 买/卖情况 | 成交数量（股） | 成交价格（元） | 证券余额（股） |
|----|------------|-------|---------|---------|---------|
| 1 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.70 | 2,000 |
| 2 | 2011.08.15 | 买入 | 1,898 | 8.55 | 3,898 |
| 3 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.50 | 5,898 |
| 4 | 2011.08.15 | 买入 | 2,000 | 8.38 | 7,898 |
| 5 | 2011.08.15 | 买入 | 102 | 8.59 | 8,000 |
| 6 | 2011.08.15 | 买入 | 1,000 | 8.68 | 9,000 |
| 7 | 2011.08.15 | 买入 | 2,400 | 8.59 | 11,400 |
| 8 | 2011.08.15 | 买入 | 600 | 8.58 | 12,000 |
| 9 | 2011.09.13 | 买入 | 100 | 8.24 | 12,100 |
| 10 | 2011.09.15 | 卖出 | 2,000 | 8.74 | 10,100 |
| 11 | 2011.09.15 | 卖出 | 900 | 8.74 | 9,200 |
| 12 | 2011.09.15 | 卖出 | 8,000 | 8.74 | 1,200 |
| 13 | 2011.09.15 | 卖出 | 100 | 8.74 | 1,100 |
| 14 | 2011.09.16 | 卖出 | 1,100 | 8.79 | 0 |
| 15 | 2011.10.19 | 买入 | 1,000 | 7.80 | 1,000 |
| 16 | 2011.10.19 | 买入 | 1,000 | 7.80 | 2,000 |

| | | | | | |
|----|------------|----|-------|------|-------|
| 17 | 2011.10.19 | 买入 | 1,000 | 7.76 | 3,000 |
| 18 | 2011.10.20 | 买入 | 1,000 | 7.64 | 4,000 |
| 19 | 2011.10.20 | 买入 | 1,000 | 7.15 | 5,000 |
| 20 | 2011.10.20 | 买入 | 1,000 | 7.14 | 6,000 |
| 21 | 2011.11.03 | 卖出 | 6,000 | 8.09 | 0 |
| 22 | 2011.12.05 | 买入 | 71 | 7.59 | 71 |
| 23 | 2011.12.05 | 买入 | 1,600 | 7.60 | 1,671 |
| 24 | 2011.12.05 | 买入 | 3,400 | 7.60 | 5,071 |
| 25 | 2011.12.05 | 买入 | 1,000 | 7.60 | 6,071 |
| 26 | 2011.12.05 | 买入 | 429 | 7.59 | 6,500 |
| 27 | 2011.12.07 | 买入 | 200 | 7.43 | 6,700 |

上述交易完成后，曹志强仍持有武汉控股股票 6,700 股。

（三）参与本次资产重组的中介机构内幕信息知情人及直系亲属在自查期间内买卖武汉控股股票情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的信息披露义务人持股及股份变更查询证明，参与本次资产重组的中介机构内幕信息知情人及其直系亲属在本次武汉控股股票停牌日前六个月内无交易及持有武汉控股流通股的行为。

（四）相关股票买卖人员买卖上市公司股票行为的声明和承诺

针对上述自查期间内的曹明、曹志强买卖武汉控股股票的行为，相关人员或其直系亲属已出具相关书面说明。

1、武汉市水务集团有限公司总经理助理曹明已经出具《声明和承诺函》，承诺：本人当时的买卖行为系对该股票行情的个人判断。本人在交易武汉控股股票时未获得有关武汉控股正在讨论之重组事项的任何内幕信息，也未利用内幕消息从事任何交易、或将内幕消息透露给其他人以协助他人获利。本人在自查期间买卖武汉控股股票所获得全部收益将上交武汉控股。直至武汉控股重组事项实施或武汉控股宣布终止该事项实施期间，将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布之规范性文件规范交易行为，不会再买卖武汉控股股票。

2、武汉市水务集团有限公司总经理助理曹明的父亲曹志强已经出具《声明和承诺函》，承诺：本人当时的买卖行为系对该股票行情的个人判断。本人在购入武汉控股股票时未获得有关武汉控股正在讨论之重组事项的任何内幕信息，也未利用内幕消息从事任何交易、或将内幕消息透露给其他人以协助他人获利。本人持有的武汉控股股票将在武汉控股股票复牌后卖出，在自查期间买卖武汉控股股票所获得全部收益将上交武汉控股。直至武汉控股重组事项实施或武汉控股宣布终止该事项实施期间，将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布之规范性文件规范交易行为，不会再买卖武汉控股股票。

第十三节 全体董事的声明

本公司董事会全体董事承诺保证本《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》的内容真实、准确、完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本次重大资产重组的交易标的的审计，评估和盈利预测审核工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据尚未经过具有证券从业资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司董事会全体董事保证相关数据的真实性和合理性。

(本页无正文，为《全体董事的声明》之盖章页)

陈莉茜

涂立俊

龚必安

陈玮

严连喜

叶方明

黄泰岩

唐建新

韩世坤

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年3月16日

（本页无正文，为《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》之盖章页）

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年3月16日

武汉三镇实业控股股份有限公司独立董事
关于公司重大资产置换及发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易的独立意见

武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“公司”/“本公司”）拟与其控股股东武汉市水务集团有限公司进行重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易（下称“本次交易”）。本人作为公司独立董事，本着独立、客观、公正的原则，在充分了解相关信息的基础上，对本次交易发表如下独立意见：

1、本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重大资产重组预案具备可操作性。

2、公司本次交易的相关议案经公司第五届董事会第十四次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

3、本次交易标的资产的最终交易价格将以评估结果为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价原则公平、合理，不会损害中小投资者利益。

4、通过本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金的实施，本公司主营业务得到加强，增强了本公司的盈利能力，提高了资产质量，有利于公司的持续稳定发展，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

5、本次重大资产置换及发行股份购买资产构成关联交易，本次董事会审议和披露重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金事项的程序符合国家法律法规、政策性文件和本公司章程的有关规定。

6、本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易行为符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，符合上市公司和全体股东的利益，对全体股东公平、合理。

（此页无正文，为《武汉三镇实业控股股份有限公司独立董事关于公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立意见》之签署页）

独立董事签字：

签署：_____

独立董事：黄泰岩

签署：_____

独立董事：唐建新

签署：_____

独立董事：韩世坤

2012年3月16日

交易对方的声明与承诺

本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

武汉市水务集团有限公司

2012年3月16日

申银万国证券股份有限公司
关于武汉三镇实业控股股份有限公司
重大资产置换及发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易预案
之
独立财务顾问核查意见



二〇一二年三月

目 录

| | |
|------------------------------------|----|
| 释 义 | 2 |
| 第一节 绪言 | 4 |
| 第二节 声明与承诺 | 5 |
| 第三节 对重组预案的核查 | 7 |
| 一、对重组预案编制情况的核查..... | 7 |
| 二、对交易对方承诺和声明的核查..... | 7 |
| 三、对交易合同的核查..... | 7 |
| 四、对董事会会议及其决议记录的核查..... | 8 |
| 五、对整体方案的核查..... | 8 |
| 六、对本次交易标的资产的核查..... | 11 |
| 七、对重大不确定性因素和风险事项披露情况的核查..... | 12 |
| 八、对重组预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的核查... | 12 |
| 九、核查结论..... | 12 |
| 第四节 内核意见 | 13 |
| 一、申银万国内核程序..... | 13 |
| 二、申银万国内核结论意见..... | 13 |

释 义

除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| 上市公司/武汉控股/公司 | 指 | 武汉三镇实业控股股份有限公司 |
| 水务集团/控股股东 | 指 | 武汉市水务集团有限公司 |
| 排水公司 | 指 | 武汉市城市排水发展有限公司 |
| 三镇房地产 | 指 | 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 |
| 三镇物业 | 指 | 武汉三镇物业管理有限公司 |
| 三镇基建 | 指 | 武汉三镇基建发展有限责任公司 |
| 本次交易/本次重组/本次重大资产重组/本次发行/本次非公开发行 | 指 | 武汉控股将其持有的三镇房地产 98% 股权及三镇物业 40% 股权与水务集团持有的排水公司 100% 股权等值部分进行资产置换，差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买资产，同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金 |
| 置入资产 | 指 | 水务集团持有的排水公司 100% 股权 |
| 置出资产 | 指 | 武汉控股持有的三镇房地产 98% 股权及三镇物业 40% 股权 |
| 其他特定对象 | 指 | 上市公司发行股份募集配套资金的发行对象，及上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象 |
| 预案/重组预案 | 指 | 武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案 |
| 审计基准日、评估基准日 | 指 | 2012 年 3 月 31 日 |
| 证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所/交易所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 武汉市国资委 | 指 | 湖北省国有资产监督管理委员会 |
| 武汉市发改委 | 指 | 武汉市发展和改革委员会 |
| 申银万国/独立财务顾问/本独立财务顾问 | 指 | 申银万国证券股份有限公司 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《重组办法》 | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》 |
| 《发行管理办法》 | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》 |
| 《准则 26 号》 | 指 | 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》 |
| 《若干问题的规定》/《规定》 | 指 | 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》 |
| 《通知》 | 指 | 《关于规范上市公司信息披露及相关各方行 |

| | | |
|--------|---|--|
| | | 为的通知》 |
| 《业务指引》 | 指 | 《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录--第二号上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》 |
| 《上市规则》 | 指 | 《上海证券交易所股票上市规则》（2008年9月第六次修订） |
| 元 | 指 | 人民币元 |

第一节 绪言

受武汉控股委托，申银万国担任本次重大资产重组的独立财务顾问，并就重组预案出具核查意见。

本独立财务顾问核查意见系依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《准则第 26 号》、《规定》、《业务指引》等有关法律、法规的要求，根据重组预案及交易各方提供的有关资料和承诺制作。

本次交易各方保证其所提供的信息与资料的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，并为此承担个别和连带法律责任。

本独立财务顾问按照行业公认的业务规范，本着诚实守信、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料并充分了解本次交易行为的基础上，对重组预案发表独立财务顾问核查意见，旨在对本次交易做出独立、客观和公正的评价，以供武汉控股全体股东及公众投资者参考。

第二节 声明与承诺

一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问与武汉控股及其交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

2、本独立财务顾问意见所依据的文件、材料由武汉控股及交易各方提供。武汉控股及交易各方保证其所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本独立财务顾问不承担由此引发的任何风险责任。

3、本核查意见不构成对武汉控股的任何投资建议或意见，对投资者根据本核查意见做出的任何投资决策产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本核查意见中列示的信息和对本核查意见做出任何解释或者说明。

5、本独立财务顾问提请武汉控股的全体股东和公众投资者认真阅读武汉控股就本次交易披露的相关决议、公告和文件全文。

二、独立财务顾问承诺

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问有关本次重组预案的核查意见已提交内核机构审查，公司内核机构同意出具此专业意见。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第三节 对重组预案的核查

一、对重组预案编制情况的核查

经核查，武汉控股按照《重组办法》、《规定》的相关要求编制了重组预案，主要内容包括：上市公司基本情况、交易对方基本情况、本次交易的背景和目的、本次交易的具体方案（含发行股份定价及依据）、交易标的基本情况、本次交易对上市公司的影响、相关报批事项的风险、保护投资者合法权益的相关安排、相关证券服务机构的意见等。其内容与格式符合《准则第 26 号》的要求。

因此本独立财务顾问认为：重组预案符合《重组办法》、《规定》及《准则第 26 号》的要求。

二、对交易对方承诺和声明的核查

经核查，武汉控股本次交易的交易对方已经按照《规定》第一条要求分别就其为重组预案所提供信息做出承诺和声明，保证其所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。该等承诺和声明已明确记载于重组预案中，并与上市公司董事会决议同时公告。

三、对交易合同的核查

1、经核查，武汉控股已与交易对方签署附生效条件的交易协议。

2、经核查，上述协议符合《规定》第二条的要求：（1）交易协议已载明合同生效条件；（2）本次交易涉及发行股份购买资产，交易协议已载明水务集团拟认购股份的数量或者数量区间、认购价格或者定价原则、限售期，以及目标资产的基本情况、交易价格或者定价原则、资产过户或交付的时间安排和违约责任等条款。

3、经核查，上述协议已载明交易方式、交易标的、交易对方、定价方式、期间损益的归属，办理权属转移的合同义务和违约责任等条款，协议主要条款齐备。

4、经核查，上述协议不存在附带的保留条款、补充协议和前置条件对本次

交易进展构成实质性影响的情形。

四、对董事会会议及其决议记录的核查

2012年3月16日，武汉控股召开第五届董事会第十四次会议，审议通过了《本次重组符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》，按照《规定》第四条的要求对相关事项做出了明确判断，并记载于董事会决议记录中，具体包括：

1、除置入资产的土地房屋权属证明正在办理过程当中外，标的资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。水务集团承诺在武汉控股就本次重组召开第二次董事会前办理完毕相关土地房屋权属证明。

董事会已在重大资产重组预案中详细披露已向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险做出特别提示。

2、交易对方已经合法拥有置入资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。置入资产所涉及的企业不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。置入的企业股权为控股权。

3、置入资产后，公司将更加专注于城市供水与污水处理等水务类业务，置入的水务业务资产有利于提高公司资产的完整性，公司在业务体系、资产、人员、机构、财务等方面能够保持独立。

4、通过本次交易，公司将与控股股东水务集团重新进行业务与资产划分，水务集团下属污水处理业务置入上市公司。本次交易有利于维护中小股东利益、增强上市公司持续盈利能力、突出主营业务、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。

经核查，本独立财务顾问认为：武汉控股董事会已按照《规定》第四条的要求对相关事项做出明确判断并记载于董事会决议记录中。

五、对整体方案的核查

（一）对本次交易的整体方案是否符合《重组办法》第十条的核查

经核查，本次交易的整体方案符合《重组办法》第十条要求。具体说明如下：

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律

和行政法规的规定。

2、本次交易不会导致武汉控股不符合股票上市条件。

3、本次交易标的资产的最终交易价格将以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门备案确认的资产评估结果为基础，由武汉控股与交易对方协商确定。上述定价原则公允，定价方式不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次交易置入资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。交易标的资产的其他股东已出具放弃优先购买权的承诺函。

5、本次交易完成后，武汉控股主营业务将由目前的水务和房地产运营和管理转为城市供水与污水处理等水务类业务的运营和管理，该等业务变化有利于武汉控股增强持续经营能力，本次交易也不存在可能导致武汉控股重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次置入资产目前在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于武汉控股的控股股东水务集团以及法人实际控制人武汉城投及其关联方，并且水务集团已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺在本次交易完成后，武汉控股在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立。

7、本次交易有利于武汉控股保持健全有效的公司法人治理结构。

（二）对本次交易的整体方案是否符合《重组办法》第四十二条的核查

经核查，本次交易的整体方案符合《重组办法》第四十二条要求。具体说明如下：

1、本次重组有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性；

2、上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；

3、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

4、符合中国证监会规定的其他条件。

（三）对本次交易的整体方案是否符合《规定》第四条的核查

经核查，本次交易的整体方案是否符合《规定》第四条的情况具体如下：

1、置出资产

截至本预案签署日，置出资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

2、置入资产

截至本预案签署日，置入资产涉及立项、环保、行业准入等报批事项已取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件。

截至本预案签署日，置入资产占有、使用的土地总计 42 宗，总面积 2058.39 亩。其中，31 宗土地（面积合计 2003.74 亩）土地使用权证正在办理过程中。该 31 宗土地上涉及 177 宗房产（面积合计为 91634.87 平方米），其中 27 宗房产（面积合计 38905.51 平方米）已取得房产证，其余 150 宗房产（面积合计 52729.36 平方米）已经办理了房屋测量、安全鉴定、坐落证明等办证前期手续，待土地出让手续全部办理完毕后即可办理房产证。另外 11 宗土地（面积合计 54.65 亩）由于一些特殊原因预计短期内无法办理完毕土地出让手续。对应 12 宗房产（面积合计 1566.07 平方米）因无法取得出让性质的土地使用权证无法办理房产证。但该部分土地占排水公司实际使用土地总面积的比例仅为 2.65%，对应房产占排水公司实际使用房产面积的比例仅为 1.68%，因此对排水公司业务经营不构成重大不利影响。水务集团承诺：31 宗国有土地使用权证及其涉及的房屋所有权证将于武汉控股就本次交易召开的第二次董事会前办理完毕。

3、关于本次交易行为涉及的相关报批事项，已在重组预案中详细披露向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险做出特别提示。

4、在本次交易的首次董事会决议公告前，水务集团已经合法拥有置入资产的完整权利，不存在限制或禁止转让的情形。置入企业不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。置入企业股权为控股权。

5、本次交易置入的排水公司具有完整的资产和业务体系以及面向市场独立经营的能力。上市公司购买资产有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

6、本次交易完成后，公司业务结构将发生一定改变，公司将更加专注于城

市供水与污水处理等水务类业务，有利于提升上市公司的盈利能力与竞争力。

本次拟置入的排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网，污水日处理能力达到126万吨。目前排水公司正在申请污水处理特许经营权，如获得特许经营权，公司盈利能力将进一步大幅提升。本次交易完成后，公司业务结构将发生一定改变，公司将更加专注于城市供水与污水处理等水务类业务，有利于提升上市公司的盈利能力与竞争力。

近年来随着严厉的房地产调控政策的陆续出台，公司的房地产业务受到较大冲击，直接导致了公司盈利能力的较大下滑。在此背景下，将房地产相关业务置出上市公司有利于维护中小股东的利益。

本次交易前除上市公司拥有污水处理业务和房地产业务外，水务集团下属排水公司还拥有8座污水处理厂及配套设施、水务集团控股股东武汉城投亦有部分房地产开发业务。本次交易后，排水公司置入上市公司，水务集团及其关联人将不再从事污水处理业务，污水处理业务方面的同业竞争问题将得到有效解决。上市公司将三镇房地产及三镇物业置出，将不再拥有房地产业务，通过本次交易，公司在房地产业务方面的同业竞争问题也得到了有效解决。

综上，本次交易有利于武汉控股增强上市公司盈利能力，有利于上市公司突出主业、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。

六、对本次交易标的资产的核查

（一）对武汉控股置入资产的核查

本次交易武汉控股置入资产为水务集团持有的排水公司100%股权。

经核查，排水公司为排水和污水处理业务的完整资产。该等股权权属清晰，标的资产按交易合同约定进行过户或转移不存在重大法律障碍。

（二）对武汉控股置出资产的核查

本次交易武汉控股置出资产为其持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权。

经核查，上述标的资产权属清晰，按交易合同约定进行过户或转移不存在重大法律障碍。

七、对重大不确定性因素和风险事项披露情况的核查

经核查，重组预案披露了本次交易可能无法获得批准的风险，并就此做出特别提示，同时还披露了排水公司获得污水处理特许经营权尚存在不确定性的风险。

因此，重组预案已充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项。

八、对重组预案中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的核查

经核查，并根据有关各方的承诺，本独立财务顾问认为：重组预案中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

九、核查结论

本独立财务顾问根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《规定》、《准则第 26 号》以及《业务指引》等法律、法规和相关规定，经过初步核查武汉控股和交易对方提供的为出具专业意见所需的资料，了解武汉控股和标的资产的经营情况及其面临的风险和问题，对武汉控股和交易对方披露的内容进行独立判断后认为：

武汉控成本次交易基本符合相关法律法规及中国证监会规定的重组条件，其编制的重组预案符合中国证监会及上海证券交易所规定的相关要求，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四节 内核意见

一、申银万国内核程序

申银万国按照《业务指引》等相关规定的要求成立内核小组，对本次重大资产重组实施必要的内部审核程序。属于重大资产重组项目出具独立财务顾问报告的，由内核小组根据项目进展召开内核会议履行内核职责，并以会议决议形式出具书面内核意见。内核小组会议通过后，出具财务顾问专业意见或报告。

申银万国出具的独立财务顾问专业意见或报告由法定代表人（或授权代表人）、部门负责人、内核负责人、财务顾问主办人、财务顾问协办人签名并加盖公章。

二、申银万国内核结论意见

武汉控股本次重大资产重组符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律法规及规范性文件关于上市公司重大资产重组的基本条件。武汉控股重组预案的内容和格式符合相关规定，重组预案和信息披露文件真实、准确、完整，同意就《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》出具独立财务顾问核查意见。

（此页无正文，为《申银万国证券股份有限公司关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案之独立财务顾问核查意见》签字盖章页）

法定代表人（或授权代表人）： _____
储晓明

部门负责人： _____
薛 军

内核负责人： _____
李 杨

财务顾问主办人： _____ _____
肇 睿 袁 檣

财务顾问协办人： _____
张 涛

申银万国证券股份有限公司

2012年3月16日