

股票简称：武汉控股

股票代码：600168

上海证券交易所

**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报告书摘要**  
**(草案)**

交易对方	住所	通讯地址
武汉市水务集团有限公司	武汉市硚口区解放大道 170号	武汉市江岸区建设大道 957号
其他特定对象（待定）	待定	

独立财务顾问（保荐机构）



二〇一二年四月

## 公司声明

本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括报告书全文的各部分内容。

报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)），投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读报告书全文。

备查文件的查阅方式详见本报告书摘要“第十节 备查文件及查阅地点”，投资者可在本报告书摘要刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午**9:00-11:00**，下午**2:00-4:00**，于指定地点查阅上述文件。

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

本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本报告书中财务会计资料真实、完整。

本次交易对方已出具承诺函，保证其所提供的信息的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

中国证券监督管理委员会及其他政府机关对本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 特别提示

### 一、本次交易的方案概况

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（以下简称“三镇房地产”）98%股权及武汉三镇物业管理有限公司（以下简称“三镇物业”）40%股权（三镇物业另60%股权为三镇房地产持有）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（以下简称“排水公司”）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、本次交易构成关联交易

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。

### 三、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入资产的交易金额为230,796.29万元，置出资产的交易金额为137,128.98万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### 四、本次交易存在的重大不确定性

本次交易已经本公司第五届董事会第十四次、第十七次会议审议通过，并已与武汉市水务集团有限公司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》及其补充协议。但是本次交易尚待本公司股东大会审议批准、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或核准的风险。

### 五、盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，审计机构对置入资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。尽管盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设，但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。因此，提请广大投资者关注本次交易的盈利预测风险。

## 六、污水处理结算价格不能及时调整的风险

根据排水公司与武汉市水务局签署的《特许经营协议》，排水公司首期三个运营年度内污水处理服务结算价格为1.99元/吨。虽然《特许经营协议》已针对排水公司运营成本上升，建立了相应的污水处理服务价格调整机制。但若排水公司的污水处理服务成本上升，而污水处理服务政府采购结算价格不能及时调整，将可能对排水公司的盈利能力造成不利影响。

## 七、质量控制风险

污水处理属于公共服务事业，关系到区域内的生态安全及环境保护，排水公司十分重视污水处理的质量控制，并建立了完善的质量控制制度及应急措施以确保符合国家相应的行业标准。但在污水处理过程中如遇突发性事件（如企业超标排污、遭遇突发性灾害气候等），仍有可能会影响污水处理的排水水质，导致其无法符合质量标准的风险。

## 八、无法持续取得特许经营权的风险

排水公司已与武汉市水务局签署了《特许经营权协议》，根据该协议排水公司获得为期30年的污水处理特许经营权。虽然《特许经营权协议》中规了特许经营权期满后，在排水公司的总体服务质量和价格与其他同类企业相同时，市政府优先考虑继续与排水公司合作，但是排水公司仍然存在特许经营期限届满后无法继续取得特许经营权的风险。

## 九、行业技术标准提高的风险

如果国家未来不断提高的污水处理水质标准高于排水公司设计的排放标准，则排水公司污水处理业务将不可避免地增加技术改造投资支出，从而导致经营成本上升，如污水处理结算价格不能相应及时调整，排水公司存在净资产收益率下降的风险。

## 十、公司管理风险

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。

# 目 录

释 义.....	7
第一节 本次交易概述.....	9
一、本次交易的背景.....	9
二、本次交易的目的.....	10
三、本次交易方案概要.....	10
四、本次交易方案决策过程.....	11
五、本次交易对方.....	12
六、本次交易价格及溢价情况.....	12
七、本次交易属于关联交易.....	13
八、本次交易构成上市公司重大资产重组.....	13
九、公司表决情况.....	14
第二节 上市公司基本情况.....	15
一、公司概况.....	15
二、公司设立及历次股本变动情况.....	15
三、公司主营业务发展情况及主要财务数据.....	18
四、公司近三年重大资产重组情况.....	19
五、公司控股股东及实际控制人情况.....	19
第三节 交易对方情况.....	21
一、基本情况.....	21
二、历史沿革.....	21
三、股权及控制关系.....	22
四、主要股东情况.....	22
五、主要业务发展情况及简要财务报表.....	22
六、产业控制情况.....	23
七、与本公司的关联关系及其向本公司推荐董事及高级管理人员情况.....	24
八、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政和刑事处罚、涉及诉讼或仲裁情况.....	24
第四节 交易标的情况.....	25
一、置入资产的情况.....	25
二、置出资产的情况.....	43
三、交易标的评估情况.....	50
第五节 置入资产的主营业务情况.....	53
一、主营业务概况.....	53
二、污水处理工艺流程图.....	53
三、主要经营模式.....	54
四、主要产品的产能、产量及服务区域情况.....	55
五、特许经营协议主要内容.....	56
六、销售价格变动情况.....	60
七、前五名客户销售情况.....	60
八、原材料和能源及其供应情况.....	60

九、质量控制情况.....	61
第六节 本次交易发行股份的情况.....	64
一、本次交易发行股份的种类和面值.....	64
二、发行方式及发行对象.....	64
三、本次交易发行股份价格及定价依据.....	64
四、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例.....	64
五、本次交易锁定期安排.....	65
六、本次发行前后公司财务数据对比.....	65
七、本次发行前后公司股本结构的变化.....	66
第七节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	67
第八节 财务会计信息.....	68
一、置入资产财务报表.....	68
二、置出资产财务报表.....	70
三、上市公司备考财务报表.....	71
四、置入资产盈利预测.....	74
五、上市公司盈利预测.....	74
第九节 与本次交易有关的中介机构.....	76
一、独立财务顾问.....	76
二、财务审计机构.....	76
三、资产评估机构.....	76
四、法律顾问.....	77
第十节 备查文件及备查地点.....	78
一、备查文件目录.....	78
二、备查文件地点.....	78

## 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：

本报告书/本重组报告书	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报告书
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
隧道公司	指	武汉市长江隧道建设有限公司
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
重组企业	指	本次交易置入置出资产涉及的排水公司、三镇房地产、三镇物业
审计基准日、评估基准日	指	2012 年 3 月 31 日
重组协议	指	武汉控股与水务集团签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议
特许经营协议	指	武汉市主城区污水处理项目运营服务特许经营协议
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
武汉市国土局	指	武汉市国土资源和规划局
独立财务顾问/申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
审计机构/众环海华	指	众环海华会计师事务所有限公司
武汉众环	指	武汉众环会计师事务所有限公司
评估机构/中京民信	指	中京民信（北京）资产评估有限公司
律师	指	湖北黄鹤律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《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
SS	指	悬浮物，水质检测指标之一
COD	指	化学需氧量，水质检测指标之一
BOD5	指	生化需氧量，水质检测指标之一
A/A/O 工艺	指	厌氧-缺氧-好氧法，一种同步脱氮除磷的污水处理工艺
pH	指	酸碱度，水质监测指标之一

注：本报告书所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。



## 第一节 本次交易概述

### 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、物业管理、城市隧道建设运营业务。证监会行业分类为：电力、煤气及水的生产和供应业 / 自来水的生产和供应业；上交所行业分类为公用事业。目前除上市公司外，水务集团同时经营自来水供应业务、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。

根据2011年9月12日发布的《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，加大生态环境保护和建设力度，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座污水处理厂及相应的配套设施，污水日处理能力达到126万吨。2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签署了《特许经营协议》，特许经营区域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政府方确定的其他服务区域。同时，在该特许经营区域范围内，武汉市政府不再批准其他企业或个人提供污水处理服务。首期三年的污水处理服务结算价格为1.99元/吨。《特许经营协议》的签署，使得排水公司的盈利能力大幅提升。

此外，武汉控股房地产开发2010年度、2011年度、2012年1-3月年营业收入分别为29,822.80万元、8,307.14、811.85万元，占营业总收入比例为60.62%、

29.96%和14.29%。2011年随着中国人民银行三次上调存贷款基准利率、限购令等一系列严厉的房地产调控政策出台，2011年度公司房地产开发业务的营业收入、营业利润同比下降72.15%、72.16%，对武汉控股的整体盈利能力造成较大影响。

## 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，增强上市公司可持续发展能力

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，加上武汉控股目前拥有的沙湖污水处理厂的15万吨日处理能力，合计污水处理能力将达到141万吨/日，占武汉市总体污水日处理能力的75.60%。目前排水公司已签署《特许经营协议》，排水公司盈利能力将进一步提升。本次交易完成后，公司主营业务将更加专注于城市污水处理及供水业务，有利于提升上市公司的资产规模、盈利能力、核心竞争力和可持续发展能力。

### （二）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，实现了水务集团污水处理业务的整体上市，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，将不再从事房地产业务，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。

## 三、本次交易方案概要

### （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（三镇物业另外60%股权为三镇房地产所有）与水务集团持有的排水公司100%股权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。

## **四、本次交易方案决策过程**

### **(一) 本公司已履行的决策程序**

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日起临时停牌。

2012年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重组预案等相关议案。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》。

2012年4月26日，本公司第五届董事会第十七次会议审议通过了重组报告书等相关议案，同日，本公司并与水务集团签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》。

### **(二) 交易对方已履行的决策程序**

2012年3月16日，水务集团召开第五届董事会第五次会议，审议通过了与本公司签署附生效条件的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。

2012年4月26日，水务集团召开第五届董事会第六次会议，审议通过与本公司签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》。

### **(三) 本次交易尚需获得的批准程序**

4.2012年3月16日，武汉控股已取得湖北省国资委出具的鄂国资产权函(2012)37号《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》，原则同意本次交易。本次交易尚需履行的批准

程序如下：

- 1、本次交易尚待本公司股东大会审议批准；
- 2、本次交易相关资产评估报告尚待国有资产评估管理部门备案确认；
- 3、本次交易尚待国有资产监督管理部门批准；
- 4、本次交易尚待中国证监会核准。

## 五、本次交易对方

本次交易对方为水务集团，其基本情况如下：

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（国有独资）
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）

交易对方详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

## 六、本次交易价格及溢价情况

### （一）置入资产交易价格及溢价情况

本次置入资产为排水公司100%股权，置入资产评估分别采用了资产基础法和收益现值法，最终选取资产基础法评估结果确定标的资产的价值。置入资产的帐面价值为174,540.01万元，评估价值为230,796.29万元，评估增值率为32.23%。经双方协商，拟置入资产交易价格为230,796.29万元。

### （二）置出资产交易作价及溢价情况

本次置出资产为本公司持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权，置出资产评估采用了资产基础法和收益现值法，最终选取资产基础法评估结果确定标的资产的价值。置出资产的帐面价值为30,400.00万元，评估价值为137,128.98万元，评估增值率为351.08%。经双方协商，拟置出资产交易价格为137,128.98

万元。

## 七、本次交易属于关联交易

本次交易对方水务集团为本公司控股股东，持有本公司56.85%的股份，本次交易构成关联交易。

## 八、本次交易构成上市公司重大资产重组

本次交易武汉控股置入资产交易金额为230,796.29万元，置出资产交易金额为137,128.98万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组，具体交易比例测试情况如下：

单位：万元

置出资产测试			
	武汉控股	置出资产账面值	置出资产比例
资产总额	318,882.99	53,589.93	16.81%
资产净额	165,280.22	47,827.39	28.94%
营业收入	27,725.36	8,706.41	31.40%

注：1、武汉控股资产总额为2011年未经审计合并报表资产总额，资产净额为2011年未经审计合并报表归属于母公司股东的所有者权益，营业收入为2011年度经审计合并报表营业收入。2、置出资产的资产总额为审计基准日2012年3月31日经审计合并报表资产总额；资产净额为2012年3月31日经审计合并报表归属于母公司股东的所有者权益，营业收入为2011年度经审计的合并报表营业收入。

单位：万元

置入资产比例测试				
	武汉控股	置入资产账面值	置入资产成交金额	置入资产比例
资产总额	318,882.99	422,574.24	230,796.29	132.52%
资产净额	165,280.22	174,540.01	230,796.29	139.64%
营业收入	27,725.36	46,628.01	-	168.18%

注：1、武汉控股资产总额为2011年未经审计合并报表资产总额，资产净额为2011年未经审计合并报表归属于母公司股东的所有者权益，营业收入为2011年度经审计合并报表营业收入。2、置入资产的资产总额为审计基准日2012年3月31日经审计合并报表资产总额；资产净额为2012年3月31日经审计合并报表归属于母公司股东的所有者权益，营业收入为2011年度经审计的合并报表营业收入。3、计算置入资产比例时，资产总额、资产净额按照置入资产账面值与成交金额较高者计算。

## 九、公司表决情况

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重组预案等相关议案。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本次交易，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》。

2012年4月26日，本公司第五届董事会第十七次会议审议通过了重组报告书等相关议案，并与水务集团签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司概况

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、公司设立及历次股本变动情况

#### （一）公司设立及上市情况

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。

经1998年4月2日中国证监会证监发字（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，占总股本的比例为75%；社会公众股8,500万股，占总股本的比例

25%。

该次发行后，公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	25,500	75.00%
1、发起人股份	25,500	75.00%
其中：境内法人股	25,500	75.00%
未上市流通股份合计	25,500	75.00%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	8,500	25.00%
已上市流通股份合计	8,500	25.00%
三、股份总数	34,000	100.00%

## （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，以资本公积金每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%。

该次资本公积转增股本后，公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	30,600	75.00%
1、发起人股份	30,600	75.00%
其中：境内法人股	30,600	75.00%
未上市流通股份合计	30,600	75.00%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	10,200	25.00%
已上市流通股份合计	10,200	25.00%
三、股份总数	40,800	100.00%

### 2、2000年配股

经中国证监会证监公司字（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，配股总数为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%。

本次配股完成后，公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	31,365	71.10%
1、发起人股份	31,365	71.10%
其中：境内法人股	31,365	71.10%
未上市流通股份合计	31,365	71.10%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	12,750	28.90%
已上市流通股份合计	12,750	28.90%
三、股份总数	44,115	100.00%

### 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%。

股权分置改革完成后，公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	27,285	61.85%
1、发起人股份	27,285	61.85%
其中：境内法人股	27,285	61.85%
未上市流通股份合计	27,285	61.85%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	16,830	38.15%
已上市流通股份合计	16,830	38.15%

三、股份总数	44,115	100.00%
--------	--------	---------

### (三) 公司前十大股东

截至2012年3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	7,395,236	1.68
3	中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	4,199,910	0.95
4	中国工商银行—诺安股票证券投资基金	3,234,131	0.73
5	中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	2,408,287	0.55
6	招商银行股份有限公司—华富成长趋势股票型证券投资基金	1,044,391	0.24
7	许映惠	1,000,000	0.23
8	黄焯恒	1,000,000	0.23
9	马元城	931,262	0.21
10	黄静	912,209	0.21

## 三、公司主营业务发展情况及主要财务数据

### (一) 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，主要经营自来水生产与供应、城市污水处理、房地产开发、隧道运营等业务。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年武汉控股营业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
自来水供应	15,778.49	15,319.03	15,851.51
污水处理	3,190.64	3,674.26	3,645.15
隧道运营	-	-	-
房地产开发	8,307.14	29,822.80	12,103.90
物业管理	381.52	332.62	240.58
其他	67.57	46.01	56.96
<b>合计</b>	<b>27,725.36</b>	<b>49,194.72</b>	<b>31,898.09</b>

## (二) 主要财务数据

根据公司2009、2010、2011年度经审计的财务报告及2012年1-3月未经审计的财务报告，公司最近三年及一期的主要财务数据及财务指标（合并数）如下：

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	314,011.74	318,882.99	328,529.08	349,466.12
总负债	131,632.16	136,647.09	151,162.58	180,987.15
归属母公司的股东权益	165,420.99	165,280.22	160,446.85	151,689.61
项目	2012年1~3月	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	5,679.27	27,725.36	49,194.72	31,898.09
利润总额	1,506.40	7,298.45	14,057.21	8,715.03
归属母公司所有者的净利润	1,287.75	6,112.70	11,095.34	7,243.24

## 四、公司近三年重大资产重组情况

本公司最近三年（2009年、2010年、2011年）未进行过重大资产重组。

## 五、公司控股股东及实际控制人情况

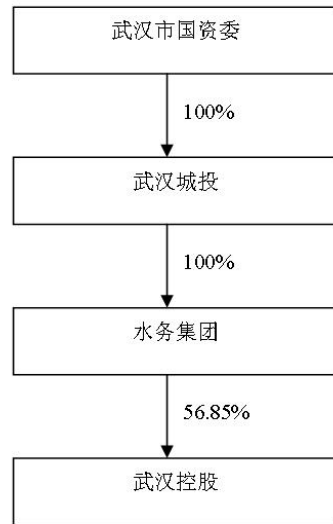
### (一) 控股股东概况

本公司控股股东为武汉市水务集团有限公司，持有本公司**56.85%**股份。水务集团详细情况请参见本报告书“第三节 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



最近三年内，本公司控股权未发生变动。

## 第三节 交易对方情况

### 一、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
办公地址	武汉市江岸区建设大道 957 号
企业性质	有限责任公司（国有独资）
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

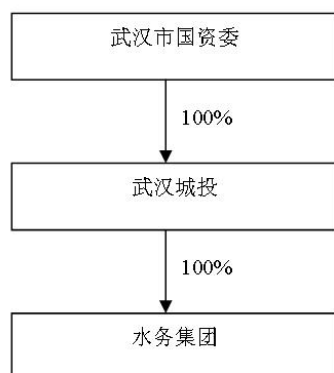
水务集团的前身是武汉三镇基建发展有限责任公司。1997年1月，经武汉市人民政府[武证（1996）154号文]同意以武汉市自来水公司下属的宗关水厂、余家头水厂和武汉市市政建设管理局下属的后湖泵站、常青泵站和罗家路泵站所有的国有资产组建武汉三镇基建发展有限公司，注册资本为8亿元。

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，以三镇基建为基础设水务集团。同年1月，对武汉市自来水公司、武汉市自来水工程公司、武汉市给排水规划设计院、武汉控股和排水公司、武汉市排水泵站管理处等进行资产重组成立武汉市水务集团有限公司。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。

截至本报告书签署日，水务集团的股东为武汉城投，持有水务集团100%股

权。

### 三、股权及控制关系



### 四、主要股东情况

武汉城投持有水务集团100%股权，是水务集团的控股股东。武汉城投是经武汉市国资委批准设立的国有独资公司，成立于2004年1月，注册资本人民币56亿元，经营范围是城市建筑投资、建筑项目承包、房地产开发、物业管理、建筑材料、装饰材料、机械设备销售。武汉城投主要从事武汉市大型城市基础设施建设，行使授权范围内国有资产出资人权利，是代表武汉市政府进行大型城市基础设施投资的企业法人。武汉市国资委是水务集团的实际控制人。

### 五、主要业务发展情况及简要财务报表

#### （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、水务工程业务等业务。

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。目前，水务集团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。

## (二) 最近三年主要财务数据（经审计）

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
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

## 六、产业控制情况

水务集团控股子公司情况如下：

序号	企业名称	控股股东	持股比例	注册资本 (万元)	产业类别	主营业务
1	武汉三镇实业控股股份有限公司	水务集团	56.85%	44,115.00	自来水的生产与供应业	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	水务集团	71.01%	9,454.00	自来水的生产与供应业	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	水务集团	89.6%	3613.50	自来水的生产与供应业	供水及配套管理服务
4	武汉市城市排水发展有限公司	水务集团	100%	4846.19	其他公共设施服务业	污水处理
5	武汉市水务建设工程公司	水务集团	100%	5,220.30	土木工程建	市政工程建设

序号	企业名称	控股股东	持股比例	注册资本 (万元)	产业类别	主营业务
	司				筑业	
6	武汉市自来水公司水表厂	水务集团	100%	80.00	仪器仪表制造业	水表制造
7	武汉嘉源物业管理有限公司	水务集团	90%	100.00	房地产业	物业管理
8	武汉三镇物业管理有限公司	三镇房地产	60%	2,000.00	房地产业	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	武汉控股	98%	31,000.00	房地产开发与经营业	房地产开发与销售、建筑材料销售
10	武汉长江隧道建设有限公司	武汉控股	80%	80,000.00	其他公共设施服务业	隧道建设与运营

## 七、与本公司的关联关系及其向本公司推荐董事及高级管理人员情况

截至本报告书出具日，水务集团持有武汉控股56.85%的股份，为武汉控股的控股股东。水务集团向武汉控股推荐董事情况如下：

姓名	水务集团职务	武汉控股职务
陈莉茜	董事	董事、董事长
龚必安	董事、副总经理	董事
叶方明	制水部党委书记	董事
杨方麟	工会主席	监事、监事会主席
梁玉革	审计监察部部长	监事
李艳兰	财务部部长	监事

## 八、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政和刑事处罚、涉及诉讼或仲裁情况

交易对方水务集团及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。



## 第四节 交易标的情况

### 一、置入资产的情况

本次交易拟置入资产为排水公司100%股权，其具体情况如下：

#### (一) 排水公司基本情况

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	武汉市洪山区团结大道1018号14栋
企业性质	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) 排水公司历史沿革及产权控制关系

##### 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，设立排水公司，注册资本为800万元，排水公司设立时股权结构如下：

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	75.00
武汉市市政设施有偿使用管理处	150.00	现金	18.75
武汉市水质净化厂	50.00	现金	6.25
合计	800.00		100.00

## 2、1997年增资

1997年5月10日，排水公司召开股东会会议，审议批准武汉市市政工程设计研究院以现金方式向排水公司增资30万元，排水公司注册资本增加至830万元。上述出资已经湖北大信会计师事务所1997年11月19日鄂信业字（1997）第592号《验资报告》予以审验。本次增资后，排水公司股权结构如下：

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

## 3、2000年股权转让及增资

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股权。同时武汉市市政建设管理局以实物资产增资3,204.20万元，以无形资产（土地使用权）增资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鄂信业字（1999）第232号《验资报告》审验。本次股权转让及增资后，排水公司股权结构如下：

单位：万元

投资人	出资额	出资方式	出资比例（%）
武汉市市政建设管理局	4,846.19	实物、现金	100.00

## 4、2003年股权划转

根据2003年1月武汉市国资委《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），排水公司划入武汉市城市建设投资开发总公司（武汉城投前身）。此次变更后，公司股东为武汉市城

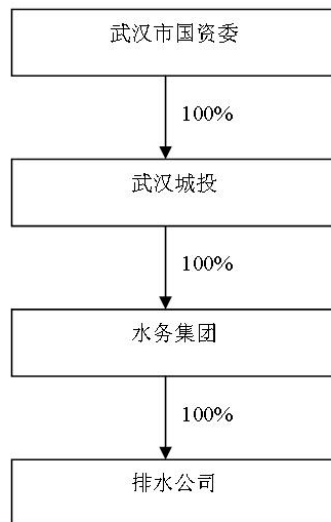
市建设投资开发总公司，持有排水公司100%股权。

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），2003年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。上述股权划转后，排水公司股权结构如下：

单位：万元

投资人	出资额	出资方式	出资比例（%）
水务集团	4,846.19	实物、现金	100.00

5、排水公司产权控制关系如下：



### （三）本次交易涉及股权转移的情况

截至本报告出具日，排水公司股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他权利限制的情况，亦无诉讼、仲裁等重大法律纠纷情形。本次排水公司100%股权转让交易无法律障碍。

### （四）主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

#### 1、主要资产情况

截至2012年3月31日排水公司经审计的主要资产帐面价值如下：

单位：万元

资产	2012年3月31日
货币资金	54,484.62
应收账款	18,079.42
预付款项	561.72
其他应收款	1,729.27
<b>流动资产合计</b>	<b>74,855.03</b>
长期股权投资	3,200.00
固定资产	279,618.88
在建工程	29,283.91
无形资产	34,931.46
长期待摊费用	237.48
递延所得税资产	447.46
<b>非流动资产合计</b>	<b>347,719.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>422,574.24</b>

截至2012年3月31日，排水公司总资产为422,574.24万元，其中：流动资产74,855.03万元，非流动资产347,719.20万元。非流动资产中，固定资产279,618.88万元，在建工程29,283.91万元，无形资产34,931.46万元。

#### (1) 固定资产

截至2012年3月31日，排水公司房屋建筑物、生产经营性主要设备等固定资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	减值准备	账面净值
管道及沟槽	113,705.71	20,551.75		93,153.96
房屋建筑物	162,808.17	19,318.05		143,490.12
机器设备	61,600.68	19,631.06		41,969.61
运输工具	1,281.59	827.90		453.69
其他设备	2,462.25	1,910.76		551.50
合计	341,858.40	62,239.52		279,618.88

#### (2) 房产情况

排水公司已取得房屋所有权证书的房屋建筑物共计153宗，面积74,499.29平方米，其详细情况如下：

序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
1	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003158号	112.32	洪山区团结大道1018号1栋	无
2	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003159号	112.32	洪山区团结大道1018号2栋	无
3	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003160号	612.9	洪山区团结大道1018号4栋	无
4	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003161号	594.9	洪山区团结大道1018号3栋	无
5	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003162号	244.95	洪山区团结大道1018号5栋	无
6	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003163号	248.32	洪山区团结大道1018号6栋	无
7	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003164号	347.01	洪山区团结大道1018号7栋	无
8	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003165号	402.15	洪山区团结大道1018号8栋	无
9	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003166号	890.27	洪山区团结大道1018号10栋	无
10	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003167号	794.61	洪山区团结大道1018号11栋	无
11	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003168号	509.54	洪山区团结大道1018号12栋	无
12	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003169号	557.9	洪山区团结大道1018号13栋	无
13	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003170号	5,387.21	洪山区团结大道1018号14栋	无
14	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003171号	3,130.04	洪山区团结大道1018号15栋	无
15	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003172号	3,130.04	洪山区团结大道1018号16栋	无
16	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003173号	486.23	洪山区团结大道1018号17栋	无
17	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003174号	1,253.27	洪山区团结大道1018号18栋	无
18	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003175号	382.29	洪山区团结大道1018号19栋	无
19	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003176号	883.11	洪山区团结大道1018号20栋	无
20	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003177号	140.91	洪山区团结大道1018号21栋	无
21	二郎庙厂	厂区	武房权证市字第2012003178号	168.19	洪山区团结大道1018号22栋	无
22	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	2,100.1	东湖开发区流芳街大舒村1幢	无

序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
23	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	348.14	东湖开发区流芳街大舒村2幢	无
24	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	40.77	东湖开发区流芳街大舒村3幢	无
25	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	283.32	东湖开发区流芳街大舒村4幢	无
26	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	489.78	东湖开发区流芳街大舒村5幢	无
27	汤逊湖厂	厂区	武房权证湖字第200800682号	664.87	东湖开发区流芳街大舒村6幢	无
28	汤逊湖厂	关南泵站	武房权证市字第2012005915号	27.93	东湖新技术开发区关南园一路11号1栋	无
29	汤逊湖厂	关南泵站	武房权证市字第2012005916号	121.19	东湖新技术开发区关南园一路11号2栋	无
30	汤逊湖厂	关南泵站	武房权证市字第2012005917号	128.7	东湖新技术开发区关南园一路11号3栋	无
31	汤逊湖厂	关南泵站	武房权证市字第2012005918号	111.02	东湖新技术开发区关南园一路11号4栋	无
32	汤逊湖厂	南泥湾泵站	武房权证市字第2012005921号	50.6	东湖新技术开发区天恒路3号1栋	无
33	汤逊湖厂	南泥湾泵站	武房权证市字第2012005922号	64.26	东湖新技术开发区天恒路3号2栋	无
34	汤逊湖厂	南泥湾泵站	武房权证市字第2012005923号	86.67	东湖新技术开发区天恒路3号3栋	无
35	汤逊湖厂	南泥湾泵站	武房权证市字第2012005924号	16.38	东湖新技术开发区天恒路3号4栋	无
36	汤逊湖厂	天际路污水泵站	武房权证市字第2012005912号	81	东湖新技术开发区天际路22号1栋	无
37	汤逊湖厂	天际路污水泵站	武房权证市字第2012005913号	46.16	东湖新技术开发区天际路22号2栋	无
38	汤逊湖厂	流芳泵站	武房权证市字第2012006003号	79.7	东湖新技术开发区光谷大道200号1栋	无
39	汤逊湖厂	流芳泵站	武房权证市字第2012006004号	132.03	东湖新技术开发区光谷大道200号2栋	无
40	汤逊湖厂	流芳泵站	武房权证市字第2012006005号	148.5	东湖新技术开发区光谷大道200号3栋	无
41	汤逊湖厂	流芳泵站	武房权证市字第2012006006号	21.06	东湖新技术开发区光谷大道200号4栋	无

序号	房产所属 污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项 权利
42	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006377号	19.47	洪山区八一路350号 1栋	无
43	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006378号	37.91	洪山区八一路350号 2栋	无
44	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006379号	122.40	洪山区八一路350号 3栋	无
45	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006380号	91.61	洪山区八一路350号 4栋	无
46	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006381号	59.91	洪山区八一路350号 5栋	无
47	沙湖厂	八一路泵站	武房权证市字第 2012006382号	61.85	洪山区八一路350号 6栋	无
48	沙湖厂	东湖泵站	武房权证市字第 2011032400号	1,626.07	武昌区水果湖街东湖 路29号1栋	无
49	沙湖厂	东湖泵站	武房权证市字第 2011032401号	43.50	武昌区水果湖街东湖 路29号2栋	无
50	沙湖厂	东湖泵站	武房权证市字第 2011032402号	305.34	武昌区水果湖街东湖 路29号3栋	无
51	沙湖厂	东湖泵站	武房权证市字第 2011032403号	109.48	武昌区水果湖街东湖 路29号4栋	无
52	沙湖厂	东湖泵站	武房权证市字第 2011032404号	138.35	武昌区水果湖街东湖 路29号5栋	无
53	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006364号	44.20	洪山区张家湾街烽胜 路59号1栋	无
54	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006365号	1,816.8	洪山区张家湾街烽胜 路59号3栋	无
55	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006366号	699.40	洪山区张家湾街烽胜 路59号4栋	无
56	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006367号	204.37	洪山区张家湾街烽胜 路59号5栋	无
57	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006368号	398.67	洪山区张家湾街烽胜 路59号6栋	无
58	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006369号	116.75	洪山区张家湾街烽胜 路59号7栋	无
59	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006370号	822.96	洪山区张家湾街烽胜 路59号8栋	无
60	黄家湖厂	厂区	武房权证市字第 2012006371号	359.55	洪山区张家湾街烽胜 路59号9栋	无
61	黄家湖厂	武咸泵站	武房权证市字第 2012006363号	136.44	洪山区江盛路118号	无
62	黄家湖厂	2#泵站	武房权证市字第 2012006361号	202.56	洪山区叶家墩126号 1栋	无
63	黄家湖厂	2#泵站	武房权证市字第 2012006362号	292.97	洪山区叶家墩126号 2栋	无
64	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006387号	34.59	洪山区团结大道 1899号1栋	无
65	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006388号	392.65	洪山区团结大道 1899号2栋	无

序号	房产所属 污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项 权利
66	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006389号	27.09	洪山区团结大道 1899号3栋	无
67	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006390号	96.29	洪山区团结大道 1899号4栋	无
68	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006391号	81.12	洪山区团结大道 1899号5栋	无
69	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006392号	187.62	洪山区团结大道 1899号6栋	无
70	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006393号	358.85	洪山区团结大道 1899号7栋	无
71	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006394号	405.42	洪山区团结大道 1899号8栋	无
72	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006395号	17.55	洪山区团结大道 1899号9栋	无
73	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006396号	88.00	洪山区团结大道 1899号10栋	无
74	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006397号	309.00	洪山区团结大道 1899号11栋	无
75	落步嘴厂	厂区	武房权证市字第 2012006398号	3,230.66	洪山区团结大道 1899号12栋	无
76	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006407号	23.97	武汉经济技术开发区 长江路318号1栋	无
77	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006408号	84.78	武汉经济技术开发区 长江路318号2栋	无
78	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006409号	592.65	武汉经济技术开发区 长江路318号3栋	无
79	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006410号	2,787.14	武汉经济技术开发区 长江路318号4栋	无
80	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006411号	146.10	武汉经济技术开发区 长江路318号5栋	无
81	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006412号	93.20	武汉经济技术开发区 长江路318号6栋	无
82	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006413号	117.39	武汉经济技术开发区 长江路318号7栋	无
83	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006414号	632.22	武汉经济技术开发区 长江路318号8栋	无
84	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006415号	235.57	武汉经济技术开发区 长江路318号9栋	无
85	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006416号	206.34	武汉经济技术开发区 长江路318号10栋	无
86	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006417号	232.28	武汉经济技术开发区 长江路318号11栋	无
87	南太子湖 厂	厂区	武房权证市字第 2012006418号	470.95	武汉经济技术开发区 长江路318号12栋	无



序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
88	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006419号	829.41	武汉经济技术开发区长江路318号13栋	无
89	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006420号	209.04	武汉经济技术开发区长江路318号14栋	无
90	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006421号	388.35	武汉经济技术开发区长江路318号15栋	无
91	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006422号	346.12	武汉经济技术开发区长江路318号16栋	无
92	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006423号	446.78	武汉经济技术开发区长江路318号17栋	无
93	南太子湖厂	厂区	武房权证市字第2012006424号	23.97	武汉经济技术开发区长江路318号18栋	无
94	南太子湖厂	江堤中路泵站	武房权证市字第2012006400号	36.00	汉阳区江堤中路112号1栋	无
95	南太子湖厂	江堤中路泵站	武房权证市字第2012006401号	193.32	汉阳区江堤中路112号2栋	无
96	南太子湖厂	江堤中路泵站	武房权证市字第2012006402号	113.34	汉阳区江堤中路112号3栋	无
97	南太子湖厂	江堤中路泵站	武房权证市字第2012006403号	70.38	汉阳区江堤中路112号4栋	无
98	南太子湖厂	江堤中路泵站	武房权证市字第2012006404号	222.66	汉阳区江堤中路112号5栋	无
99	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005889号	27.14	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号1栋	无
100	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005890号	56.00	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号2栋	无
101	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005891号	324.00	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号3栋	无
102	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005892号	84.18	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号4栋	无
103	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005893号	3,334.21	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号5栋	无
104	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005894号	3,648.00	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号6栋	无
105	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005895号	944.74	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号7栋	无

序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
106	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005896号	272.31	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号8栋	无
107	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005897号	214.83	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号9栋	无
108	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005898号	571.56	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号10栋	无
109	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005899号	805.44	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号11栋	无
110	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005900号	643.01	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号12栋	无
111	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012005901号	531.82	东湖新技术开发区关山村刘家嘴555号13栋	无
112	龙王嘴厂	关东泵站	武房权证市字第2012005601号	32.76	东湖新技术开发区佳园三路2号1栋	无
113	龙王嘴厂	关东泵站	武房权证市字第2012005602号	283.06	东湖新技术开发区佳园三路2号2栋	无
114	龙王嘴厂	关东泵站	武房权证市字第2012005603号	208.46	东湖新技术开发区佳园三路2号3栋	无
115	龙王嘴厂	关东泵站	武房权证市字第2012005604号	126.75	东湖新技术开发区佳园三路2号4栋	无
116	龙王嘴厂	鲁巷泵站	武房权证市字第2012005606号	31.88	东湖新技术开发区珞瑜路881号附1号1栋	无
117	龙王嘴厂	鲁巷泵站	武房权证市字第2012005607号	209.77	东湖新技术开发区珞瑜路881号附1号2栋	无
118	龙王嘴厂	鲁巷泵站	武房权证市字第2012005608号	35.52	东湖新技术开发区珞瑜路881号附1号3栋	无
119	龙王嘴厂	鲁巷泵站	武房权证市字第2012005609号	283.06	东湖新技术开发区珞瑜路881号附1号4栋	无
120	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005615号	32.13	洪山区楚康路48号1栋	无
121	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005616号	139.05	洪山区楚康路48号2栋	无
122	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005617号	109.65	洪山区楚康路48号3栋	无
123	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005618号	86.67	洪山区楚康路48号4栋	无
124	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005619号	103.68	洪山区楚康路48号5栋	无

序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
125	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005620号	140.25	洪山区楚康路48号6栋	无
126	龙王嘴厂	南湖北路泵站	武房权证市字第2012005621号	97.35	洪山区楚康路48号7栋	无
127	龙王嘴厂	桂子花园泵站	武房权证市字第2012005613号	114.21	洪山区新东方家嘴路193号附1号1栋	无
128	龙王嘴厂	武工大泵站	武房权证市字第2012005598号	114.21	洪山区雄楚大道272号附1号1栋	无
129	龙王嘴厂	荣军泵站	武房权证市字第2012006350号	246.23	东湖新技术开发区民族大道180号附1号1栋	无
130	龙王嘴厂	荣军泵站	武房权证市字第2012006351号	55.85	东湖新技术开发区民族大道180号附1号2栋	无
131	龙王嘴厂	荣军泵站	武房权证市字第2012006352号	185.58	东湖新技术开发区民族大道180号附1号3栋	无
132	龙王嘴厂	荣军泵站	武房权证市字第2012006353号	64.8	东湖新技术开发区民族大道180号附1号4栋	无
133	龙王嘴厂	荣军泵站	武房权证市字第2012006354号	401.78	东湖新技术开发区民族大道180号附1号5栋	无
134	龙王嘴厂	虹景泵站	武房权证市字第2012006008号	102.24	洪山区喻家湖路10号1栋	无
135	龙王嘴厂	虹景泵站	武房权证市字第2012006009号	283.06	洪山区喻家湖路10号2栋	无
136	龙王嘴厂	虹景泵站	武房权证市字第2012006010号	1,030.08	洪山区喻家湖路10号3栋	无
137	龙王嘴厂	虹景泵站	武房权证市字第2012006011号	208.46	洪山区喻家湖路10号4栋	无
138	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006439号	52.95	东西湖区金银滩大道132号1栋	无
139	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006440号	3,285.12	东西湖区金银滩大道132号2栋	无
140	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006441号	228.48	东西湖区金银滩大道132号3栋	无
141	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006442号	362.87	东西湖区金银滩大道132号4栋	无
142	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006443号	314.51	东西湖区金银滩大道132号5栋	无
143	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006444号	798.20	东西湖区金银滩大道132号6栋	无
144	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006445号	93.28	东西湖区金银滩大道132号7栋	无
145	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006446号	645.81	东西湖区金银滩大道132号8栋	无

序号	房产所属污水厂	用途	房产证号	面积(m <sup>2</sup> )	坐落地	他项权利
146	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006447号	205.88	东西湖区金银滩大道132号9栋	无
147	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006448号	992.35	东西湖区金银滩大道132号10栋	无
148	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006449号	205.90	东西湖区金银滩大道132号11栋	无
149	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006450号	60.12	东西湖区金银滩大道132号12栋	无
150	三金潭厂	厂区	武房权证市字第2012006451号	1,158.96	东西湖区金银滩大道132号13栋	无
151	三金潭厂	张公堤泵站	武房权证市字第2012006359号	449.73	江岸区三金潭326号1栋	无
152	三金潭厂	张公堤泵站	武房权证市字第2012006360号	433.31	江岸区三金潭326号2栋	无
153	办公楼	-	武房权证江字第200400152号	2,156.02	江汉区复兴一村18号	无
	合计			74,499.29		

截至本报告书出具日，排水公司尚有13处房产未取得房屋所有权证，其中11处房产由于无相应的土地使用权证而未能办理房屋所有权证；2处房产由于安全鉴定不合格而未能办理房屋所有权证。上述存在瑕疵的房产面积合计为3,482.21平米，占排水公司房产总面积的比例为4.47%，对排水公司生产经营不构成重大影响。

### (3) 无形资产情况

截至2012年3月31日，排水公司无形资产净值为34,931.46万元，均为土地使用权。排水公司共拥有土地43宗，总面积为2,063.01亩。其中33宗土地已取得国有土地使用证，面积合计为2011.63亩，具体情况如下：

序号	用途	使用证号	面积(m <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
1	二郎庙污水处理厂一期	武国用(2012)第49号	128,405.71	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区和平乡徐东村、团结村	出让
2	二郎庙污水处理厂二期	武国用(2012)第54号	157,095.32	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区团结大道1018号	出让
3	汤逊湖污水处理厂	武新国用(2012)第023号	106,607.3	公共设施用地	2062年3月22日	滨湖路以南、光顾大道以西	出让
4	汤逊湖污水处理厂关南泵站	武新国用(2005)第058号	3,108.18	公共基础设施用地	2062年3月7日	东湖开发区关南园一路11号	出让

序号	用途	使用证号	面积 (m <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
5	汤逊湖污水处理厂南泥湾泵站	武新国用(2012)第022号	1,207.43	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区天恒路3号	出让
6	汤逊湖污水处理厂天际路污水泵站	武新国用(2012)第019号	2,010.68	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区天际路22号	出让
7	汤逊湖污水处理厂流芳	武新国用(2012)第021号	3,238.56	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区光谷大道200号	出让
8	沙湖污水处理厂一期	武国用(2012)第46号	69,881.66	公共设施用地	2062年2月15日	武昌区中北路391号	出让
9	沙湖污水处理厂二期	武国用(2012)第67号	9,799.55	公共设施用地	2062年3月12日	武昌区中北路391号	出让
10	沙湖污水处理厂八一路泵站	武国用(2012)第50号	4,564.68	公共设施用地	2062年2月15日	洪山区八一路350号	出让
11	沙湖污水处理厂东湖路泵站	武国用(2012)第48号	2,336.18	公共设施用地	2062年2月15日	武昌区水果湖街东湖路29号	出让
12	黄家湖污水处理厂	武新国用(2012)第57号	89,361.89	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区张家湾街翰胜路59号	出让
13	黄家湖污水处理厂武成泵站	武新国用(2012)第58号	1,560.23	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区江盛路118号	出让
14	黄家湖污水处理厂二#泵站	武国用(2012)第52号	2,690.72	公共设施用地	2062年2月23日	洪山区叶家墩126号	出让
15	落步嘴污水处理厂	武新国用(2012)第56号	159,661.75	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区团结大道1899号	出让
16	南太子湖污水处理厂一期	武新国用(2012)第60号	115,557.61	公共设施用地	2062年3月12日	汉阳区江堤街南太子湖	出让
17	南太子湖污水处理厂二期	武新国用(2012)第55号	89,000.11	公共设施用地	2062年2月18日	汉阳区江堤街	出让
18	南太子湖污水处理厂江堤中路泵站	武新国用(2012)第62号	3,506.11	公共设施用地	2062年3月12日	汉阳区江堤街江堤中路	出让
19	南太子湖污水处理厂南太子湖北路泵站	武开国用(2012)第20号	2,075.09	公共设施用地	2062年3月20日	武汉经济技术开发区211M地块	出让
20	龙王嘴污水处理厂一期	武国用(2005)字第0074号	71,542.35	公共基础设施用地	2062年3月22日	东湖开发区关山村刘家嘴555号	出让
21	龙王嘴污水处理厂二期	武新国用(2012)第020号	48,242.6	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区关山村刘家嘴555号	出让

序号	用途	使用证号	面积 (m <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
22	龙王嘴污水处理厂关东泵站	武新国用(2011)第066号	3,098.33	市政设施	2062年3月22日	东湖开发区佳园三路2号	出让
23	龙王嘴污水处理厂鲁巷泵站	武新国用(2011)第083号	6,536.23	市政设施	2062年3月22日	鲁磨路以西、珞瑜路以北	出让
24	龙王嘴污水处理厂南湖北路泵站	武国用(2012)第53号	3,697.51	公共设施用地	2062年2月15日	洪山区洪山乡卓刀泉村	出让
25	龙王嘴污水处理厂桂花园泵站	武国用(2012)第51号	1,172.27	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区新方家嘴193号附1号	出让
26	龙王嘴污水处理厂武工大泵站	武国用(2012)第47号	2,277.83	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区出版城东侧	出让
27	龙王嘴污水处理厂菜军泵站	武新国用(2011)第067号	3,221.65	市政设施	2062年3月22日	东湖开发区民族大道180号附1号	出让
28	龙王嘴污水处理厂虹景泵站	武新国用(2012)第018号	2,945.46	公共设施用地	2062年3月22日	洪山区喻家湖路10号	出让
29	三金潭污水处理厂(东西湖)	东国用(2012)第030101548号	130,341.19	公共设施用地	2062年2月27日	武汉市国营东西湖水产养殖场	出让
30	三金潭污水处理厂(江岸)	武新国用(2012)第61号	99,969.19	公共设施用地	2062年3月17日	江岸区后湖街金潭村	出让
31	三金潭污水处理厂张公堤泵站	武新国用(2012)第59号	5,502.34	公共设施用地	2062年3月12日	江岸区三金潭326号	出让
32	办公	武国用(2004)第503号	2,024.43	其他商服用地	-	江汉区常青街复兴一村18号	划拨
33	二郎庙污水处理厂二期	武国用(2004)第1870号	8,845.17	公用设施用地	-	洪山区和平乡徐东村、团结村、洪山乡渔牧一场	划拨
	合计		1,341,085.31				

注：上表第 32 及第 33 宗土地使用权类型为划拨，因规划变更暂未办理土地出让手续。

上述 33 宗土地不存在设定抵押权、质押权或任何其他第三方权益的情形，不存在司法查封、冻结或其他权利受到限制的情形，亦不存在任何权属争议、纠纷或诉讼的情形。

排水公司尚有正在使用但未取得土地使用权证具体情况如下：

序号	土地用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	已取得的相关证明文件
1	喻家湖泵站	华工城建校区, 马鞍山苗圃	660.00	1、武规工选字[2006]071号建设项目选址意见书 2、武规工地字[2006]071号建设用地规划许可证
2	铁路桥泵站	江岸后湖大道	3,940.00	1、计投资[2002]695号项目建议书批复 2、《委托征地协议书》 3、武规(工)选字[2007]243号建设项目选址意见书 4、武规(工)地字[2007]243号建设用地规划许可证
3	民院路泵站	东湖高新南湖北 路	2,213.31	1、鄂计外经[2002]723号项目建议书批复 2、武规选(工)字[2003]145号建设项目选址意见书 3、武规(工)地字(2003)145号建设用地规划许可证
4	建设渠泵站	江岸后湖乡	3,179.08	1、计投资[2002]695号项目建议书批复 2、《建设渠泵站工程项目征地协议》 3、武规(工)选字[2007]247号建设项目选址意见书 4、武规(工)地字[2007]247号建设用地规划许可证
5	黄家湖1#泵站	江夏区大桥新村	8,399.64	1、武建立项[2007]63号项目建设批复 2、武规(夏)选[2011]061号建设项目选址意见书 3、《江夏经济开发区污水泵站征地补偿协议》
6	月湖泵站	汉阳琴台路	1,210.00	1、鄂计外经[2002]726号项目建议书批复 2、武规阳选字[2006]006号建设项目选址意见书 3、武规阳地字(2006)006号建设用地规划许可证
7	新生路泵站	武昌友谊大道	1,333.34	1、鄂计外经[2002]724号项目建议书批复 2、鄂发改重点[2005]327号工程初步设计批复
8	湖滨花园泵站	东湖高新珞瑜路	660.00	1、武汉市东湖高新技术开发区管理委员会出具的 《关于正式移交湖滨泵站及其管网资产的函》
9	水果湖泵站	武昌水果湖路	753.00	1、武水法[2002]19号《武汉市水务局关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》 2、武规选(工)字[2002]176号建设项目选址意见书 3、武规地(工)字(2002)176号建设用地规划许可证
10	黄浦路厂	黄浦路江边	11,966.00	1、水利部长江水利委员会出具的长许可[2010]109号建设方案批复 2、武规选[2011]245号建设项目选址意见书 3、武规地[2011]245号建设用地规划许可证

上述10宗未取得《国有土地使用证》的土地具体情况如下：

1) 正在办理《国有土地使用证》的土地

排水公司目前正在办理上述第1-5宗土地的《国有土地使用证》，其中：

喻家湖泵站用地，《建设项目选址意见书》及《建设用地规划许可证》中记

载的用地申请人为水务集团，目前先由水务集团办理相关土地征地手续，待水务集团取得《国有土地使用证》后，再办理土地更名手续，将使用权人变更为排水公司；

铁路桥泵站、民院路泵用地站尚未完成征地报批手续，现排水公司正在上报相关报批材料；

建设渠泵站用地已完成征地报批手续，目前正在完善征地批后管理手续；

黄家湖1#泵站用地，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

根据评估机构的《评估报告》，上述5宗土地的评估价值未按出让地的土地价值进行评估，而是按土地评估价值=出让宗地价值-土地出让金-预计缴纳的政府税费-欠付的土地征地拆迁费用的方法进行评估。

## 2) 暂未能办理《国有土地使用证》的土地

上述第6-10宗土地暂未能办理《国有土地使用证》。其中：

月湖泵站用地，现正与市土地储备中心协商用地协议问题，待该问题解决后及办理相关土地手续；

新生路泵站用地，该泵站是根据湖北省发展和改革委员会鄂发改重点（2005）327号文进行投资建设于武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，所使用的土地也处于新生路雨水泵站内，未取得《建设项目选址意见书》及《建设项目规划许可证》。排水公司所使用的地块，须待新生路雨水泵站办理了土地证后，从中分割办理排水公司的土地证。

湖滨花园泵站用地，该泵站由武汉市东湖新技术开发区投资建设，东湖新技术开发区管委会已根据武汉市政府专题会议要求，下达《关于正式移交湖滨泵站及其管网资产的函》，同意将湖滨泵站及配套管网资产移交给排水公司。据此，东湖新技术开发区水务局与排水公司在2012年3月31日签订了《湖滨花园泵站移交协议书》，将东湖开发区管委会投资建设的湖滨花园泵站所有权属（土地、建筑物、设备、管道）无偿移交给排水公司。武汉市水务局对该协议书予以见证；目前暂未能办理《国有土地使用证》；

水果湖泵站现使用的土地1宗，该泵站占用了部分陆地面积和水果湖的部分湖面面积，无法办理《国有土地使用证》。对所占用的湖面部分面积，武汉市水务局已下达武水法（2002）19号文《关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》，同意排水公司占用300平方米建设泵



站；

黄浦路污水处理厂现使用的土地1宗，该地占用的土地位于武汉市江滩三期工程范围内，工程涉及滩地及河道的水利工程用地，不能办理土地证，水利部长江委员会为此作出长许可（2010）109号行政许可文《关于汉口黄浦路污水处理厂二期改建工程设河建设方案的批复》，同意排水公司按照规划使用泵站工程所涉的滩地及河道。

暂未能办理《国有土地使用证》的土地，按照经核实已发生的土地征用和拆迁补偿成本评估，如果经核实未发生土地征用和拆迁成本的，其评估值为零。

上述10宗未取得土地使用权证的土地面积合计为51.38亩，占全部使用土地总面积的比例为2.49%，对排水公司的生产经营不构成重大影响。

2012年4月26日，水务集团出具承诺：如因上述房产、土地瑕疵问题对上市公司生产运营造成损失的，水务集团将于实际发生损失认定之日起30个工作日内就上市公司实际遭受的损失以现金的方式给予全额赔偿。

## 2、对外担保情况

截至本报告书出具之日，排水公司不存在对外担保情况。

## 3、主要负债情况

截至2012年3月31日，排水公司主要负债情况如下：

单位：万元

负债	2012年3月31日
短期借款	50,000.00
应付账款	5,756.12
预收款项	160.00
应付职工薪酬	879.08
应交税费	1,899.97
其他应付款	20,672.84
<b>流动负债合计</b>	<b>79,368.01</b>
长期借款	168,666.22
<b>非流动负债合计</b>	<b>168,666.22</b>
<b>负债合计</b>	<b>248,034.22</b>

截至2012年3月31日，排水公司银行借款情况如下：

单位：万元

借款类别	借款条件	2012年3月31日
短期借款	信用借款	27,000.00
	保证借款	23,000.00
长期借款	信用借款	153,666.22
	保证借款	15,000.00
合 计		218,666.22

排水公司上述银行借款中的保证借款，均由水务集团提供保证担保。

### （五）排水公司最近三年主营业务发展情况及主要财务数据

#### 1、最近三年主营业务发展情况

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433.6平方公里，服务人口超过350万，是武汉市最主要的污水处理企业。

2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签订了《特许经营协议》。根据该协议，排水公司自2012年4月25日起，获得30年污水处理服务特许经营权。根据2012年3月16日武汉市人民政府《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》，2012年1月1日至特许经营权签署日期间，排水公司污水处理业务比照《特许经营协议》执行。

#### 2、主要财务数据

排水公司最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	422,574.24	501,024.22	486,692.17
负债总额	248,034.22	325,492.61	336,588.61
归属于母公司所有者权益合计	174,540.01	175,531.61	150,103.56
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	18,140.84	46,628.01	43,593.58

利润总额	8,833.88	7,331.60	6,753.84
归属于母公司股东的净利润	6,625.41	7,389.25	6,688.61

#### （六）最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

排水公司的权益最近三年未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

#### （七）置入资产相关的人员安排

本次交易排水公司不涉及职工安置问题，目前与排水公司存在劳动关系的员工在本次交易完成后仍保持原劳动关系不变。

#### （八）债权债务转移情况

本次交易标的为排水公司股权，不涉及债权债务的转移。

## 二、置出资产的情况

本次交易中置出资产为武汉控股持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权（其中三镇物业另外60%股权为三镇房地产持有）。

### （一）三镇房地产的情况

#### 1、三镇房地产基本信息

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、历史沿革及股权控制关系

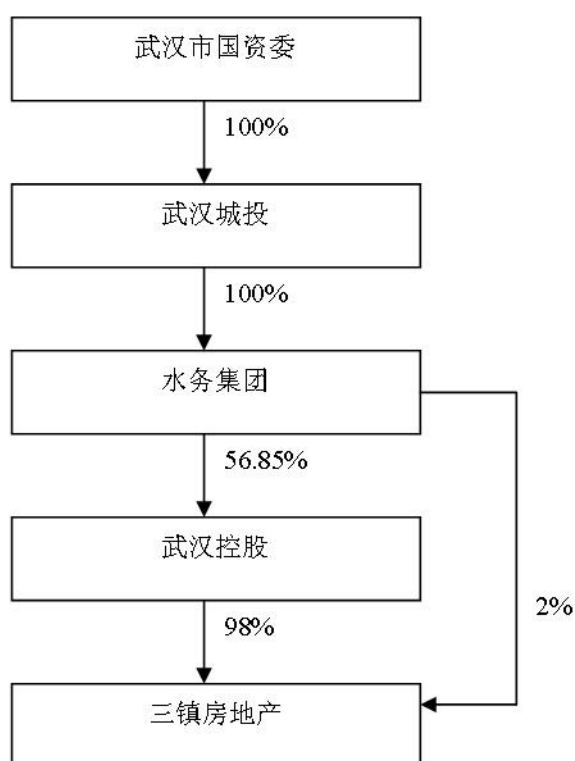
### (1) 历史沿革

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，其中武汉控股以货币方式出资4,900万元，占注册资本的98%；三镇基建以货币方式出资100万元，占注册资本的2%。本次设立出资已经武汉众环武众会内（2002）016号《验资报告》审验。

2003年1月，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，其中武汉控股以货币方式增资25,480万元，水务集团以货币方式增资520万元。本次增资已经武汉众环武众会（2004）485号《验资报告》审验。本次增资后，三镇房地产股权比例未发生变化。

### (2) 三镇房地产股权控制关系如下：



### 3、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，取得了房地产开发经营二级资质。2011年，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，同时武汉市出台了《市房管局关于调整我市住房限购政策有关问题的通知》及《关于发布武汉市2011年度新建住房价格

控制目标的通告》等一系列调控政策，三镇房地产的房地产业务受到了较大影响，2011年房地产业务实现营业收入出现较大幅度下滑。

#### 4、主要财务数据

报告期内，三镇房地产主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	53,589.93	53,918.03	57,684.42
负债总额	5,762.54	6,224.04	11,792.32
所有者权益	47,827.39	47,693.99	45,892.10
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	909.84	8,706.41	30,160.75
利润总额	190.31	2,433.05	8,686.70
净利润	133.40	1,801.90	6,512.41

#### 5、本次交易涉及的股权转让情况

截至本报告出具日，三镇房地产股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他权利限制的情况，亦无诉讼、仲裁等重大法律纠纷情形。本次三镇房地产98%股权转让交易无法律障碍。由于三镇房地产另外2%股权为交易对方水务集团所持有，因此本次股权转让无需取得其他股东同意。

#### 6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

##### (1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要资产如下：

单位：万元

资产项目	2012年3月31日
流动资产：	
货币资金	7,982.32
应收账款	2.52
预付款项	5.80
其他应收款	178.55
存货	44,107.35

资产项目	2012年3月31日
<b>流动资产合计</b>	<b>52,276.55</b>
非流动资产：	
固定资产	1,226.48
递延所得税资产	86.90
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,313.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>53,589.93</b>

## (2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要负债情况如下：

单位：万元

负债项目	2012年3月31日
流动负债：	
应付账款	619.74
预收款项	1,793.04
应付职工薪酬	43.22
应交税费	1,857.86
其他应付款	1,448.69
流动负债合计	5,762.54
负债合计	5,762.54

## (3) 对外担保情况

截至本报告书出具日，三镇房地产不存在对外担保情况。

## 7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇房地产的权益最近三年内未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

## 8、置入资产相关的人员安排

本次交易三镇房地产不涉及职工安置问题，目前与三镇房地产存在劳动关系的员工在本次交易完成后仍保持原劳动关系不变。

## 9、债权债务转移情况

本次交易标的为三镇房地产股权，不涉及债权债务的转移。

## (二) 三镇物业的情况

## 1、三镇物业基本信息

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）

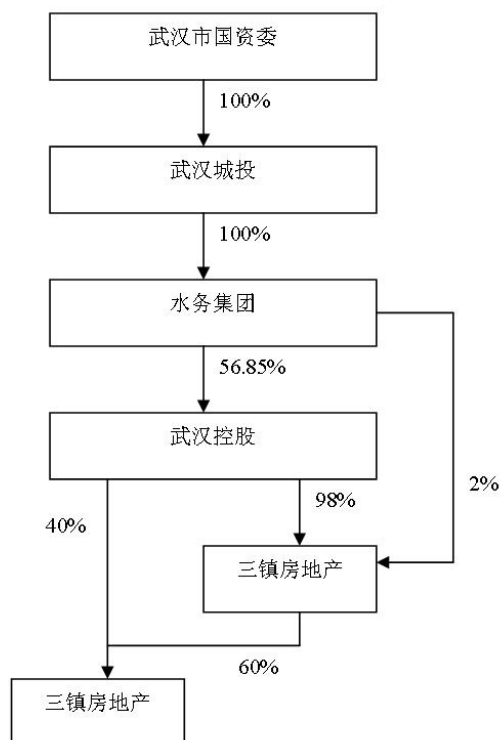
## 2、历史沿革及股权控制关系

### （1）历史沿革

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海华事务所有限责任公司武众会内（2002）006号《验资报告》审验。

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，其中三镇房地产以货币方式增资12万元，武汉控股以货币方式增资8万元。本次增资已经武汉众环海华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。

### （2）股权控制关系



### 3、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。

### 4、主要财务数据

最近两年及一期三镇物业经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	124.51	86.22	82.62
负债总额	380.16	310.62	307.53
所有者权益	-255.65	-224.40	-224.90
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	87.49	381.52	332.62
利润总额	-31.23	1.48	-4.19
净利润	-31.25	0.50	-3.57

### 5、本次交易涉及的股权转移情况

截至本报告出具日，三镇物业股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他权



利限制的情况，亦无诉讼、仲裁等重大法律纠纷情形。本次武汉控股转让所持有的三镇物业40%股权的交易无法律障碍。三镇物业另外60%股权由三镇房地产持有，本次武汉控股转让三镇物业股权已取得三镇房地产同意。

## 6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

### (1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要资产如下：

单位：万元

资产	2012年3月31日
货币资金	113.26
其他应收款	6.52
存货	1.69
流动资产合计	121.47
固定资产	2.84
递延所得税资产	0.20
非流动资产合计	3.04
资产总计	124.51

### (2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要负债情况如下：

单位：万元

资产	2012年3月31日
预收款项	98.16
应付职工薪酬	6.42
应交税费	-0.06
其他应付款	275.64
流动负债合计	380.16
非流动负债合计	-
负债总计	380.16

### (3) 对外担保情况

截至本报告出具日，三镇物业不存在对外担保情况。

### 7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇物业的权益最近三年内未曾进行过资产评估、交易、增资或改制。

### 8、置入资产相关的人员安排

本次交易三镇物业不涉及职工安置问题，目前与三镇物业存在劳动关系的员工在本次交易完成后仍保持原劳动关系不变。

### 9、债权债务转移情况

本次交易为三镇物业股权，不涉及债权债务的专业。

## 三、交易标的评估情况

### （一）置入资产评估情况

本次交易对置入资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为结论。根据京信评报字（2012）第057号《资产评估报告》，置入资产评估价值为230,796.29万元，评估增值率为32.23%，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	74,855.03	76,644.89	1,789.86	2.39
货币资金	54,484.62	54,484.62	0.00	0
应收账款	18,079.42	18,079.42	0.00	0.00
预付款项	561.72	561.72	0.00	0.00
其他应收款	1,729.27	3,519.13	1,789.86	103.50
非流动资产	347,719.20	402,185.63	54,466.43	15.66
长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47
固定资产	279,618.88	236,954.14	-42,664.74	-15.26
在建工程	29,283.91	30,287.95	1,004.04	3.43
无形资产	34,931.46	131,969.02	97,037.55	277.79
长期待摊费用	237.48	237.48	0.00	0.00
递延所得税资产	447.46	0	-447.46	-100.00
资产总计	422,574.24	478,830.52	56,256.28	13.31
流动负债	79,368.01	79,368.01	0.00	0.00
非流动负债	168,666.22	168,666.22	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债合计	248,034.22	248,034.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	174,540.01	230,796.29	56,256.28	32.23

排水公司按资产基础法评估结果为230,796.29万元，按照收益现值法评估结果为220,593.85万元，差异金额为10,202.44万元，差异率为4.42%。

置入资产评估增值的主要原因系排水公司土地使用权按照基准地价系数修正法评估增值幅度较大。

## （二）置出资产的评估情况

本次交易对置出资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为结论。根据京信评报字（2012）第058号《资产评估报告》，武汉控股拟置出资产对应的长期股权投资账面值为30,400.00万元，评估价值为137,128.98万元，评估增值率为351.08%。

其中，置出资产三镇房地产的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	52,389.27	143,417.36	91,028.09	173.75
货币资金	7,869.06	7,869.06	0.00	0.00
应收账款	2.52	75.42	72.90	2,895.54
预付款项	5.80	5.80	0.00	0.00
其他应收款	406.23	425.89	19.66	4.84
存货	44,105.66	135,041.19	90,935.53	206.18
非流动资产	1,340.34	2,126.75	786.41	58.67
长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
固定资产	1,223.64	2,063.19	839.55	68.61
递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
资产总计	53,729.61	145,544.10	91,814.50	170.88
流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
负债合计	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	48,113.04	139,927.53	91,814.50	190.83

三镇物业的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	121.47	121.62	0.15	0.13
货币资金	113.26	113.26	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.15	0.15	-
其他应收款	6.52	7.17	0.65	10.02
存货	1.69	1.04	-0.65	-38.66
非流动资产	3.04	5.11	2.06	67.77
固定资产	2.84	5.11	2.26	79.67
递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
资产总计	124.51	126.73	2.21	1.78
流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	-255.65	-253.43	2.21	0.87

置出资产增值的主要原因系三镇房地产存货增值90,935.53万元，增值率为206.18%，主要系商品房开发商品存货。

## 第五节 置入资产的主营业务情况

### 一、主营业务概况

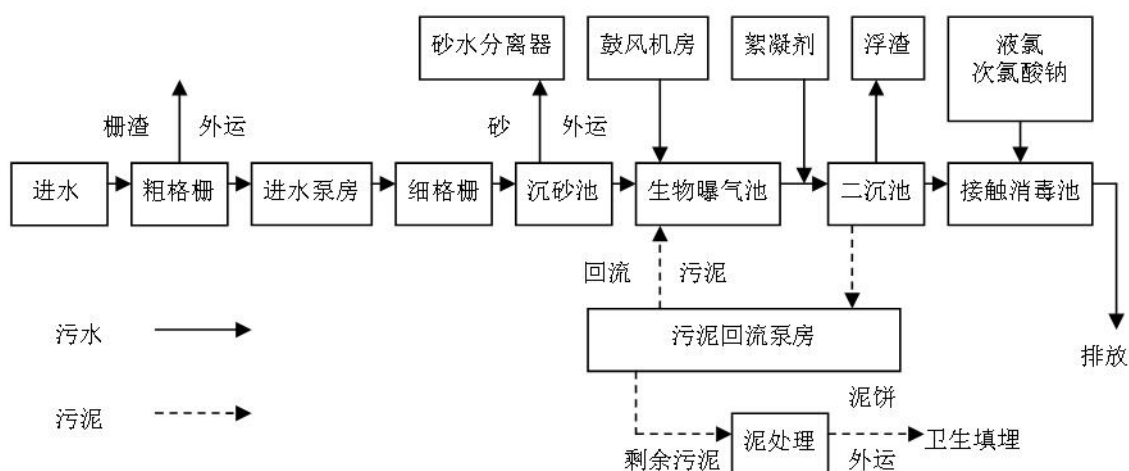
排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2011年实际污水处理量达33,313万吨，服务范围涵盖了武汉市除汉西污水处理厂（排水公司参股20%）及沙湖污水处理厂（目前为武汉控股所有）以外的区域，服务人口超过350万，是武汉市最主要的污水处理企业。

2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签订了《特许经营协议》。根据该协议，排水公司自2012年4月25日起，获得30年污水处理服务特许经营权。根据2012年3月16日武汉市人民政府《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》，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。

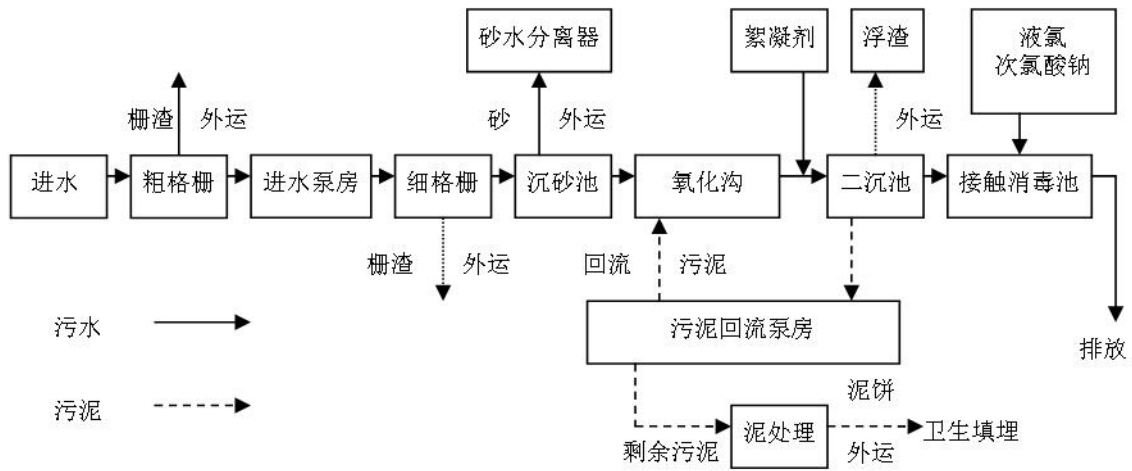
### 二、污水处理工艺流程图

目前排水公司主要采用两种工艺方法进行污水处理。

1、A2/O处理工艺流程图如下：



2、氧化沟处理工艺流程图如下：



### 三、主要经营模式

#### (一) 特许经营模式

2002年12月建设部发布了《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，该意见要求“加快市政公用行业市场化进程，建立特许经营制度是建立社会主义市场经济体制的必然要求，是市政公用行业的一项重大改革，各地要加强领导，积极稳妥地推进”，同时该意见第三条指出“市政公用行业特许经营制度是指在市政公用行业中，由政府授予企业在一定时间和范围对某项市政公用产品或服务进行经营的权利，即特许经营权。政府通过合同协议或其他方式明确政府与获得特许权的企业之间的权利和义务。市政公用行业实行特许经营的范围包括：城市供水、供气、供热、污水处理、垃圾处理及公共交通等直接关系社会公共利益和涉及有限公共资源配置的行业。实施特许经营权制度应包括已经从事这些行业经营活动的企业和新设立企业、在建项目和新建项目”，明确要求建立市政公用行业特许经营制度。2004年3月建设部颁布了《市政公用事业特许经营管理办法》，进一步明确规定了公用事业特许经营权的执行办法。2012年4月25日，武汉市水务局与排水公司签订《特许经营协议》，获得了污水处理特许经营权，经营模式变为政府特许-政府采购-企业经营。

#### (二) 采购模式

针对原材料的采购，排水公司制定了《武汉市城市排水发展有限公司招标管理办法》。目前污水处理所需的主要原材料分为通用药剂（如絮凝剂、液氯）和

非通用药剂（如矾、次氯酸钠）。通用药剂的采购由排水公司采购部门统一与供应商签订采购协议，非通用药剂由各污水处理厂根据市场价格自行采购，并签订临时协议。签订采购协议后，由使用单位提交使用计划，供应商按计划供应，按实际使用量进行结算。

### （三）生产模式

城市生活、工业污水、雨水及地表水等污水经城市排水总干管通过泵站提升的方式进入排水公司各污水处理厂。污水处理厂通过厌氧-缺氧-好氧处理工艺或氧化沟处理工艺对污水进行处理，处理后达标的污水一部分排放进江河湖泊，另一部分符合再生水标准的用于绿化、景观等。污水处理过程中产生的剩余污泥经机械浓缩、脱水处理后运至指定污泥填埋场进行填埋处理。

### （四）销售模式

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。

根据签订的《特许经营协议》，自2012年起武汉市政府作为唯一买方在特许经营期内，向排水公司采购污水处理服务。首期三年的污水处理服务结算价格为1.99元/吨，此后以间隔不少于三年且排水公司的单位运营成本费用实际变动幅度超过7%以上，排水公司可以申请启动调价机制。

## 四、主要产品的产能、产量及服务区域情况

排水公司目前共拥有黄浦路、三金潭、南太子湖、二郎庙、龙王嘴、黄家湖、落步嘴、汤逊湖共计8座污水处理厂，报告期内各污水处理厂的设计处理能力及实际处理量如下：

序号	厂名	设计处理能力 (万吨/日)	实际处理量(万吨/日)	
			2011年	2010年
1	二郎庙污水处理厂	24	20.16	17.59
2	黄浦路污水处理厂	10	5.25	6.13
3	龙王嘴污水处理厂	15	17.67	17.27
4	汤逊湖污水处理厂	5	5.23	5.18
5	黄家湖污水处理厂	10	3.67	6.92

序号	厂名	设计处理能力 (万吨/日)	实际处理量 (万吨/日)	
			2011 年	2010 年
6	三金潭污水处理厂	30	26.90	23.68
7	南太子湖污水处理厂	20	9.12	10.07
8	落步嘴污水处理厂	12	3.27	2.77
	合计	126	91.27	89.30

排水公司各污水处理厂的服务范围及服务面积、人口情况如下：

序号	厂名	服务区域	服务面积 (平方公里)	服务人口 (万人)
1	二郎庙污水处理厂	东至罗家港，西至彭刘杨路，南至东湖，北至长江	29.8	43
2	黄浦路污水处理厂	东至长江，西至汉水，南至友谊路，北至解放大道	7.9	20
3	龙王嘴污水处理厂	东至长山路和三环辅路，西至抵石牌岭和南湖，南至武黄高速，北至小洪山和南望山	51	51.4
4	汤逊湖污水处理厂	东至光谷二路，西至汤逊湖，南至武汉绕城高速，北至三环线	35.5	3
5	黄家湖污水处理厂	东至南湖与汤逊湖，西至长江，南至南车集团，北至武珞路	114.8	64
6	三金潭污水处理厂	东至长江，西至新华路和武胜路，南至解放大道及汉水，北至府河	75.4	84
7	南太子湖污水处理厂	东至长江，西至中环线，南至南太子湖，北至汉江	72	51.2
8	落步嘴污水处理厂	东至工业港、21 号公路和王青公路，西至罗家港，南至东湖落雁风景区，北至长江	47.2	39
	合计		433.6	355.6

## 五、特许经营协议主要内容

2012年4月25日，武汉市水务局与排水公司签订《特许经营协议》，该协议



主要内容如下：

### 1、协议项下的重要定义

(1) 特许经营项目：“指武汉市主城区污水处理系统中纳入排水公司资产名下的污水处理设施和政府方（即武汉市水务局）确定由排水公司运行维护管理的污水处理设施，整体合并为本运营服务特许经营项目”。

(2) 污水处理服务费：“指根据本协议约定，在特许经营期内由政府方向排水公司支付的污水处理服务费用以及专项约定的其他费用等”。

(3) 污水处理服务费支付单价：“指以人民币元/立方米表示、用于计算政府方应支付排水公司污水处理服务费用的单位价格”。

(4) 日均基本水量：“指按‘ $\Sigma$ 各污水厂日设计处理规模 $\times 80\%$ ’计算所得的排水公司应获日均最低污水进水供应量”。

(5) 基本污水处理量：“指每一个运营季排水公司按本协议约定可获得的污水处理服务费最低付费处理水量”。

(6) 实际污水处理量：“除非本协议另有约定，指每一运营季排水公司所运管各污水厂出水流量计上实际测得的污水处理量之和”。

(7) 进水：“指各污水厂从污水接入点接收到的、未经处理的进厂污水”。

(8) 出水：“指经各污水厂处理后需排放至厂区外水体的污水尾水”。

### 2、特许经营权

经武汉市人民政府授权批准，在特许经营协议约定的特许经营期和服务范围内，授予排水公司对该项目项下各类城市污水收集、运输、处理等相关设施享有经营管理、运营维护和重置更新，在所服务区域提供合格的城市污水处理公共服务，并获得合理服务费用的特许权利。

在特许经营协议约定的经营服务区域范围内，政府方不再批准其他企业或个人提供污水处理服务，并不得将该项目运营服务特许经营权部分或全部授予其他第三方，以确保排水公司实现规模经营和提供同质同价的公共事业服务。但如出现排水公司服务质量标准不能符合市政府要求，实际处理能力不能满足公共需求的增长，不积极或消极作为，不能提供充分、连续和有效公共服务等特许经营协议约定的情况时除外。

### 3、特许经营期

该项目运营服务的特许经营期为：自2012年4月25日起30个周年止。

#### 4、排水公司的基本义务

在整个特许经营期内：（1）排水公司应依据特许经营协议的规定和始终根据适用法律、谨慎运营惯例和国家规定的质量保证和质量控制要求，自行承担费用和 risk，管理、运营和维护项目设施，履行特许经营职责；（2）在武汉市水务局履行其基本义务的前提下，排水公司应在每个运营日处理城市污水收集管网系统送入的污水进水，并排放符合出水水质标准的出水，但特许经营协议另有约定的情形除外；（3）排水公司应将其所运营的各类污水处理设施的全部处理能力完全提供给武汉市水务局，并且未经武汉市水务局事先同意，不得为任何第三方处理污水。

#### 5、特许经营期满后的安排

特许经营期满后，按照《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》（武汉市政府第170号令）第十五条的规定执行。即特许经营期限届满，行业主管部门应当重新组织招标选择特许经营者，在同等条件下，原特许经营者可以优先取得特许经营权，重新选择特许经营者的工作应当与特许经营期限届满六个月前完成。

#### 6、污水处理服务费及其支付和调整

##### （1）政府方支付污水处理服务费的义务

以该项目实施特许经营，各污水厂持续运行、足额处理、达标排放为基本前提，在运营期内的每一个季度，政府方应根据特许经营协议规定的付费原则向排水公司支付污水处理服务费。

##### （2）污水处理服务费的计算和支付

在特许经营协议签署之日，该项目污水处理服务费初始支付单价为1.99元/立方米。该单价即为该项目特许经营期内首三个运营周年污水处理服务费计算的支付标准。排水公司应按照协议规定和政府方要求提供相关资料进行计算和调整，以准确核算其在协议下提供污水处理服务应获得的服务费。

根据2012年3月16日武汉市人民政府《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》，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=  $\{ (C + (I \times R) / (1 - \text{所得税率})) / (1 - \text{流转税率}) \} / Q$ ，其中：C为合理成本，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，R为净资产投资回报率，投资回报率确定为10%。武汉市政府相关部门参照上述原则最终确定对排水公司的污水处理服务政府采购价格首期为1.99元/立方米。

### (3) 每季付款程序

排水公司应当在每个运营季结束后5个工作日内，按照武汉市环保局的要求提出水质考核认定申请，武汉市环保局应当在5个工作日内作出确认。武汉市水务局在收到排水公司提交的付款通知书、武汉市环保局水质考核认定结果和处理水量认定申请之日起5个工作日内予以确认。武汉市财政局应当在收到排水公司提交的武汉市水务局核定结果之日起委托相关机构按照协议15个工作日内核实支付。

### (4) 污水处理服务费支付单价的调整

特许经营协议污水处理服务签约单价将作为服务费支付单价调整计算时的初始基准单价，其调整测算基准日为2012年5月1日。污水处理服务费支付单价自调整测算基准日起3年内原则保持不变，此后以间隔不少于3年（特殊情况除外）且排水公司的单位运营成本费用之实际变动幅度超过7%以上时，排水公司可以申请启动调价机制。

## 7、进、出水量的确定

为确定实际出水量以计算武汉市水务局每一结算期应付给排水公司的污水处理服务费款项，应依据以下原则：

进水量应为进水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算参考依据。

出水量应为出水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算支付款项的依据。

## 8、进水供应不足

在非排水公司污水处理设施运营维护不当或失职的前提下，当本项目下各污水厂结算期内实际进水供应量之和低于按“日均基本水量×结算期天数”计算所得的结算期基本污水处理水量时，视为进水供应不足情况发生。

如前述情形非因排水公司不履行或不完全履行污水收集系统建设和维护义务造成，市水务局应以结算期基本污水处理水量为基数计算向排水公司应付的污水处理服务费。

## 六、销售价格变动情况

2011年及以前，排水公司的污水处理服务采取的是政府核拨运营资金的模式。2010年、2011年排水公司营业收入为43,593.58万元、46,628.01万元，实际污水处理量为32,593.10万吨、33,313.90万吨，据此测算，模拟污水处理结算价格为1.34元/吨、1.40元/吨。

2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签订《特许经营权协议》，根据该协议自2012年1月1日起，首期污水处理结算单价为1.99元/吨，污水处理结算价格每三年核定一次。

## 七、前五名客户销售情况

最近两年一期，排水公司的唯一客户均为武汉市政府。

## 八、原材料和能源及其供应情况

### （一）原材料采购及供应情况

1、最近两年排水公司主要原材料采购情况如下：

原材料	2011 年度		2010 年度	
	数量（吨）	金额（万元）	数量（吨）	金额（万元）
絮凝剂	130.63	492.83	86.49	305.60
液氯	344.00	74.55	300.00	63.10
次氯酸钠	2842.16	259.98	2095.50	194.30
矾	584.00	108.77	750.00	138.25
天然植物除味液	2.00	20.00	2.00	20.00

2、最近两年排水公司主要原材料价格情况如下：

原材料	2011 年度单价（万元/吨）	2010 年度单价（万元/吨）
絮凝剂	3.77	3.53
液氯	0.22	0.21
次氯酸钠	0.09	0.09
矾	0.19	0.18
天然植物除味液	10.00	10.00

3、最近两年排水公司前五名原材料供应商情况如下：

期间	客户名称	采购品种	采购金额 (万元)	占比 (%)
2011 年度	武汉汉源清环保科技有限公司	絮凝剂	302	31.59
	武汉德利来化工有限公司	次氯酸钠	260	27.19
	武汉海派水处理技术有限公司	絮凝剂	139	14.54
	武汉市武昌区泓源化工产品经营部	矾	106	11.09
	武汉祥龙电业股份有限公司	液氯	75	7.84
<b>合计</b>			<b>882</b>	<b>92.25</b>
2010 年度	武汉德利来化工有限公司	次氯酸钠	194	26.90
	武汉汉源清环保科技有限公司	絮凝剂	165	28.88
	武汉市武昌区泓源化工产品经营部	矾	138	19.13
	武汉海派水处理技术有限公司	絮凝剂	112	15.53
	武汉祥龙电业股份有限公司	液氯	63	8.73
<b>合计</b>			<b>668</b>	<b>92.62</b>

排水公司董事、监事、高级管理人员，主要关联方或持有5%以上股份的股东未在前5名供应商中占有权益。

(二) 能源采购情况

排水公司生产所需的主要能源为电力，最近两年的采购情况如下：

能源	2011 年度		2010 年度	
	数量 (万度)	单价 (元/度)	数量 (万度)	单价 (元/度)
电	7,285.52	0.872	6,222.88	0.876

九、质量控制情况

(一) 质量控制措施

1、水质处理标准

目前排水公司各污水处理厂执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)，其中龙王嘴、汤逊湖、黄家湖、南太子湖、二郎庙及落步嘴共六座污水处理厂出水水质按国家一级B标准执行；三金潭污水处理厂出水水质除总磷(TP)按国家一级B标准执行外其余出水水质指标按国家二级标准执行；

黄浦路污水处理厂目前为预处理工艺，黄浦路污水处理厂二期改建工程计划将处理标准提升为一级B。

## 2、出水水质监测

污水处理排放水质情况直接影响到流域的水环境安全，目前针对排水公司出水水质已有一套完善的监测体系：

(1) 市环保局监测中心站对各厂进、出水监测项目为十二项全分析指标，监测工作频次为1次/季度；市环保局环境监察支队不定期监测；

(2) 水务局水质监测中心站对各厂进、出水监测项目为十二项全分析指标，监测工作频次为2次/月；

(3) 水务集团中心化验室对各厂出水常规项目的监测工作频次为1次/每周；

(4) 排水公司生产部不定期对各厂重要水质指标进行抽查，同时对生产工艺控制参数进行检查，各污水处理厂按公司水质管理文件要求对十二项指标进行自检，并针对各项水质监测指标制定了具体的监测频率，其中：悬浮物（SS）、化学需氧量（CODCr）、五日生化需氧量（BOD5）、色度、pH值等五项指标检测频率为7次/每周；氨氮（NH<sub>3</sub>-N）指标检测频率为5次/每周；粪大肠菌群数指标检测频率为3次/每周；总氮（TN）指标检测频率为1次/每周；总磷（TP）指标检测频率为1次/每周；动植物油、石油类、阴离子合成洗涤剂（LAS）等三项指标检测频率为1次/每月。

同时，各厂出水均安装有尾水在线监测系统，各项出水指标数值均可同步传输到各级环保部门，所有尾水监测数据均可保存一年。

## 2、设备管理及维护

排水公司各污水处理设备管理均按照《市排水公司设备管理制度》要求执行，做好设备日常维护保养及中小修、大修工作，确保设备完好率达到95%，保障设备的正常运行。此外排水公司将生产所需的项目分为大修项目、更新改造项目、中小修项目三大类，并制定了大修、中修及小修项目管理制度。所有的设施维护项目实施实行分级管理，责任到人。规范更新大修及中小修项目申报、审批、实施及竣工验收流程。

## 3、安全生产管理

排水公司建立并完善了安全治保管理体系和各项管理制度，严格执行安全检查制度，即对所属污水处理厂（所）每月检查一次；污水处理厂（所）对生产场

所、设备设施、危险源、安全设施等每周检查一次；车间（班组）对各岗位每日检查一次；生产岗位每天定时进行自检，对发现的安全隐患制订整改方案、整改时限及责任人。

组织各单位定期按照《氯气泄露应急预案》、《排渍应急预案》等进行演练；定期组织各种生产安全检查，重视管网管理，加大巡线力度，确保管网安全。

## （二）质量控制执行情况

排水公司在生产运营中严格遵守国家有关污水处理排放的法律法规，近三年污水处理水质合格率均保持在97%以上。2012年3月14日，武汉市环保局出具《证明》：排水公司近三年来所属污水处理厂能够保持正常运行，市环境监测中心站对其年检监测报告显示，污水处理厂尾水总体能够稳定达标排放。在日常生产运行过程中，该公司所属污水处理厂未有发生故意偷排废水、故意减产运行和停止运行的违法行为。

## 第六节 本次交易发行股份的情况

### 一、本次交易发行股份的种类和面值

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。

### 二、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。

### 三、本次交易发行股份价格及定价依据

本次交易发行股份的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，定价基准日前20个交易日公司股票交易均价为6.68元。

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：

1、向水务集团发行股份购买资产的股份发行价格为定价基准日前20个交易日股票交易均价，并根据2012年4月16日公司实施的2011年度利润分配方案（每10股派现金0.26元）调整后为6.65元/股。

2、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股份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%，并根据2012年4月16日公司实施的2011年度利润分配方案（每10股派现金0.26元）调整后为5.98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、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例

#### （一）本次交易发行股份数量



## 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，根据标的资产评估值计算，发行数量为14,085.31万股。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12,709.03万股。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。

### (二) 本次发行股份占发行后总股本的比例

本次发行股份数量占发行后总股本比例如下：

发行对象	发行数量(万股)	占比(%)
水务集团	14,085.31	19.86
不超过10名特定投资者	12,709.03	17.92

## 五、本次交易锁定期安排

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投资者认购的股份自股份上市之日起十二个月内不转让。

## 六、本次发行前后公司财务数据对比

本次交易前后，本公司主要财务指标变化情况如下：

项目	2012年1-3月		2011年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
基本每股收益(元)	0.03	0.13	0.14	0.20
每股净资产(元)	3.75	5.04	3.75	5.06
加权平均净资产收益率	0.78%	2.48%	3.74%	4.08%

## 七、本次发行前后公司股本结构的变化

本次交易全部完成前后上市公司股权结构变化情况如下表所示：

股东名称	重组前		重组后	
	数量（万股）	比例（%）	数量（万股）	比例（%）
水务集团	25,079.25	56.85	39,164.56	55.23
社会公众股：	19,035.75	43.15	31,744.78	44.77
其中：特定投资者	-		12,709.03	17.92
其他社会公众股	19,035.75	43.15	19,035.75	26.85
总股本	44,115.00	100.00	70,909.34	100.00

本次交易前，水务集团持有本公司25,079.25万股股票，占公司股份比例为56.85%。本次发行后，水务集团持有本公司39,164.56股股票，占公司股份比例为55.23%。本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变更。

## 第七节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

根据标的资产交易价格计算，本次募集的配套资金不超过76,000万元，为本次交易总金额的24.77%。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如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	募集资金投入金额
1	龙王嘴污水处理厂改扩建项目	38,214.54	36,000
2	黄家湖污水处理厂改扩建项目	21,215.77	17,000
3	汤逊湖污水处理厂改扩建项目	12,478.95	8,000
4	三金潭污水处理厂改扩建项目	33,335.41	10,000
5	二郎庙污水处理厂改扩建项目	16,210.58	5,000
	合计	121,455.25	76,000

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 121,455.25 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。

## 第八节 财务会计信息

### 一、置入资产财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
应收账款	180,794,182.00	917,522,782.00	677,869,882.00
预付款项	5,617,199.11	16,014,497.67	35,189,835.68
其他应收款	17,292,747.23	195,578,349.83	235,718,836.33
流动资产合计	748,550,333.13	1,338,170,170.83	1,195,200,425.45
非流动资产：			
长期股权投资	32,000,000.00	32,000,000.00	32,150,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	2,796,188,806.73	2,763,410,046.53	2,675,627,206.14
在建工程	292,839,117.70	858,270,454.45	946,128,993.70
无形资产	349,314,638.33	10,663,389.00	10,663,389.00
长期待摊费用	2,374,815.03	0.00	0.00
递延所得税资产	4,474,642.37	7,728,130.00	7,151,640.33
非流动资产合计	3,477,192,020.16	3,672,072,019.98	3,671,721,229.17
资产总计	4,225,742,353.29	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	570,000,000.00	545,000,000.00
应付账款	57,561,217.31	84,159,619.30	3,788,539.19
预收款项	1,600,000.00	1,600,000.00	0.00
应付职工薪酬	8,790,833.75	6,065,714.75	3,987,615.45
应交税费	18,999,681.79	240,543,620.41	233,164,937.00
其他应付款	206,728,351.20	586,625,967.40	544,358,108.94

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债合计	793,680,084.05	1,488,994,921.86	1,330,299,200.58
非流动负债:			
长期借款	1,686,662,156.48	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07
非流动负债合计	1,686,662,156.48	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07
负债合计	2,480,342,240.53	3,254,926,079.77	3,365,886,096.65
股东权益:			
实收资本(或股本)	48,461,893.66	48,461,893.66	48,461,893.66
资本公积	996,129,987.87	1,072,300,116.03	891,912,032.91
盈余公积	527,300,541.10	527,300,541.10	527,300,541.10
未分配利润	173,507,690.14	107,253,560.25	33,361,090.30
归属于母公司的股东权益合计	1,745,400,112.77	1,755,316,111.04	1,501,035,557.97
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	1,745,400,112.77	1,755,316,111.04	1,501,035,557.97
负债和所有者权益总计	4,225,742,353.29	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62

## (二) 合并利润表

单位：元

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
一、营业总收入	181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
其中：营业收入	181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
二、营业总成本	91,435,403.17	388,709,983.07	362,408,511.42
其中：营业成本	76,295,662.49	295,920,928.37	276,842,229.94
销售费用	15,142.00	952,802.20	925,750.00
管理费用	3,796,659.17	22,581,707.49	21,185,269.72
财务费用	24,341,890.01	66,948,586.34	64,002,241.50
资产减值损失	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	42,215.87	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,972,950.83	77,612,354.05	73,527,277.23
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	1,634,111.11	4,296,373.77	5,988,873.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,338,839.72	73,315,980.28	67,538,404.20

减：所得税费用	22,084,709.84	-576,489.67	652,288.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
归属于母公司所有者的净利润	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
少数股东损益	0.00	0.00	0.00

## 二、置出资产财务报表

### （一）合并资产负债表

单位：元

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
应收账款	25,177.70	25,176.75	89,280.15
预付款项	58,028.33	58,028.33	58,028.33
其他应收款	1,785,534.34	1,560,223.00	2,234,152.97
存货	441,073,523.04	440,796,137.57	448,177,063.59
流动资产合计	522,765,486.32	525,616,271.08	562,261,181.46
非流动资产：			
固定资产	12,264,820.37	12,484,139.60	13,056,388.84
递延所得税资产	869,002.74	1,079,866.35	1,526,588.14
非流动资产合计	13,133,823.11	13,564,005.95	14,582,976.98
资产总计	535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
应付账款	6,197,374.17	6,580,413.16	43,563,865.75
预收款项	17,930,420.16	23,368,431.54	32,000,581.45
应付职工薪酬	432,184.13	337,665.60	438,361.28
应交税费	18,578,591.55	17,758,706.60	27,674,153.62
其他应付款	14,486,852.93	14,195,144.91	14,246,236.20
流动负债合计	57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
净资产：			

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
归属于母公司的股东权益合计	468,687,956.91	467,383,164.91	449,724,548.81
归属于少数股东的净资产	9,585,929.58	9,556,750.31	9,196,411.33
所有者权益合计	478,273,886.49	476,939,915.22	458,920,960.14
负债和所有者权益总计	535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44

## (二) 合并利润表

单位：元

项 目	2012年1—3月	2011年度	2010年度
一、营业总收入	9,098,394.80	87,064,123.69	301,607,524.94
其中：营业收入	9,098,394.80	87,064,123.69	301,607,524.94
二、营业总成本	7,186,191.47	62,683,953.30	214,120,452.05
其中：营业成本	4,207,394.36	41,105,600.91	177,557,296.34
营业税金及附加	1,845,295.19	17,590,847.94	32,384,155.43
销售费用	400,099.06	2,335,533.51	3,650,610.25
管理费用	985,718.61	3,434,926.78	3,192,348.35
财务费用	-263,505.95	-1,315,853.40	-80,404.97
资产减值损失	11,190.20	-467,102.44	-2,583,553.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,912,203.33	24,380,170.39	87,487,072.89
减：营业外支出	9,123.86	49,629.90	620,120.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,903,079.47	24,330,540.49	86,866,952.37
减：所得税费用	569,108.20	6,311,585.41	21,742,901.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,333,971.27	18,018,955.08	65,124,050.99
归属于母公司所有者的净利润	1,307,291.84	17,658,575.98	63,821,569.97
少数股东损益	26,679.43	360,379.10	1,302,481.02

## 三、上市公司备考财务报表

### (一) 备考资产负债表

单位：元

	2012年3月31日	2011年12月31日
流动资产：		
货币资金	634,740,572.70	329,989,516.74
应收票据	60,000,000.00	60,000,000.00

	2012年3月31日	2011年12月31日
应收账款	243,813,662.00	978,335,411.38
预付款项	5,862,420.11	16,377,868.07
其他应收款	32,474,699.10	202,710,510.30
存货	155,151.40	242,150.70
流动资产合计	977,046,505.31	1,587,655,457.19
非流动资产：		
长期股权投资	37,000,000.00	37,000,000.00
投资性房地产	10,590,930.00	10,590,930.00
固定资产	5,150,367,928.45	5,142,221,933.48
在建工程	293,997,868.91	859,170,777.45
工程物资	1,325,197.03	1,325,197.03
无形资产	349,314,638.33	10,663,389.00
长期待摊费用	2,374,815.03	
递延所得税资产	3,700,173.26	6,855,589.15
非流动资产合计	5,848,671,551.01	6,067,827,816.12
资产总计	6,825,718,056.32	7,655,483,273.31
负债和所有者权益（或股东权益）		
流动负债：		
短期借款	500,000,000.00	570,000,000.00
应付账款	300,835,436.09	328,527,352.64
预收款项	1,600,000.00	1,600,000.00
应付职工薪酬	10,512,850.92	11,019,546.26
应交税费	21,563,832.23	241,440,560.25
应付股利	11,469,900.00	
其他应付款	284,405,634.71	691,799,576.91
流动负债合计	1,130,387,653.95	1,844,387,036.06
非流动负债：		
长期借款	2,596,662,156.48	2,702,931,157.91
递延所得税负债	1,910,987.93	1,892,199.28
非流动负债合计	2,598,573,144.41	2,704,823,357.19
负债合计	3,728,960,798.36	4,549,210,393.25
股东权益：		
实收资本(或股本)	582,003,101.00	582,003,101.00
资本公积	280,973,991.63	357,144,119.79
盈余公积	667,512,805.41	667,512,805.41
未分配利润	1,406,267,359.92	1,339,612,853.86



	2012年3月31日	2011年12月31日
归属于母公司的股东权益合计	2,936,757,257.96	2,946,272,880.06
少数股东权益	160,000,000.00	160,000,000.00
所有者权益合计	3,096,757,257.96	3,106,272,880.06
负债和所有者权益总计	6,825,718,056.32	7,655,483,273.31

## (二) 备考利润表

单位：元

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
一、营业总收入	229,102,721.24	656,469,599.12
其中：营业收入	229,102,721.24	656,469,599.12
二、营业总成本	173,751,829.39	730,782,568.50
其中：营业成本	136,985,654.18	550,793,789.97
营业税金及附加	335,990.05	1,552,170.05
销售费用	1,581,463.46	7,264,198.40
管理费用	6,900,739.37	32,221,594.13
财务费用	40,569,045.89	136,525,344.70
资产减值损失	-12,621,063.56	2,425,471.25
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	933,212.00
投资收益（损失以“-”号填列）		42,215.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,350,891.85	-73,337,541.51
加：营业外收入	48,179,629.51	200,072,617.32
减：营业外支出	1,634,111.11	4,464,033.14
其中：非流动资产处置损失		153,053.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	101,896,410.25	122,271,042.67
减：所得税费用	23,772,004.19	4,684,379.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,124,406.06	117,586,663.03
归属于母公司所有者的净利润	78,124,406.06	117,586,663.03
少数股东损益		-
六、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.13	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）	0.13	0.20

#### 四、置入资产盈利预测

单位：元

项 目	2012 年度预测数			2013 年度 预测数
	2012 年 1-3 月 已审实现数	2012 年 4-12 月 预测数	2012 年合计 预测数	
一、主营业务收入	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00
其他业务收入	875,554.00		875,554.00	
减：主营业务成本	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85
其他业务成本	1,112,616.22		1,112,616.22	
销售费用	15,142.00		15,142.00	
管理费用	3,796,659.17	20,914,246.91	24,710,906.08	28,938,826.43
财务费用	24,341,890.01	67,720,592.04	92,062,482.05	88,661,755.41
资产减值损失	-13,013,950.50		-13,013,950.50	
二、营业利润	89,972,950.83	192,931,193.35	282,904,144.18	229,108,386.31
减：营业外支出	1,634,111.11		1,634,111.11	
三、利润总额(亏损总额以“-” 号填列)	88,338,839.72	192,931,193.35	281,270,033.07	229,108,386.31
减：所得税费用	22,084,709.84	48,232,798.43	70,317,508.27	57,277,096.58
四、净利润(净亏损以“-”号 填列)	66,254,129.89	144,698,394.92	210,952,524.80	171,831,289.73

#### 五、上市公司盈利预测

单位：元

项 目	2012年预测数			2013年预测数
	1月至3月 已审数	4月至12月 预测数	全年预测数	
一、营业收入	56,792,762.04	190,522,686.98	247,315,449.02	976,358,827.36
减：营业成本	64,897,386.05	235,682,414.70	300,579,800.75	656,351,393.09
营业税金及附加	2,181,285.24	8,693,814.52	10,875,099.76	1,336,617.17
销售费用	1,966,420.52	6,635,910.93	8,602,331.45	6,226,415.09
管理费用	4,089,798.80	20,999,415.90	25,089,214.70	40,188,537.57
财务费用	15,963,649.93	47,279,641.67	63,243,291.60	143,449,067.91
资产减值损失	800,728.59		800,728.59	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,106,507.09	-128,768,510.74	-161,875,017.83	128,810,173.42
加：营业外收入	48,179,629.51	151,519,999.19	199,699,628.70	192,541,273.47
减：营业外支出	9,123.86		9,123.86	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,063,998.56	22,751,488.45	37,815,487.01	321,351,446.89
减：所得税费用	2,157,239.69	3,862,051.10	6,019,290.79	79,633,017.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,906,758.87	18,889,437.35	31,796,196.22	264,308,736.55

## 第九节 与本次交易有关的中介机构

### 一、独立财务顾问

公司名称：申银万国证券股份有限公司

地址：上海市常熟路 171 号

法定代表人：丁国荣

电话：021-54033888

传真：021-54047982

财务顾问主办人：肇睿、袁檣

项目协办人：张涛

项目经办人：陆剑伟、陈曦

### 二、财务审计机构

公司名称：众环海华会计师事务所有限公司

地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 3 号楼众环大厦

法定代表人：黄光松

电话：027-85424320

传真：027-85424329

注册会计师：王郁、闵超、王思环、朱烨

### 三、资产评估机构

公司名称：中京民信（北京）资产评估有限公司

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1506 室

法定代表人：周国章

电话：010-82961361

传真：010-82961376

资产评估师：李涛、田嫦娥

#### 四、法律顾问

公司名称：湖北黄鹤律师事务所

地址：武汉市武昌区中北路 117 号同成富苑 A2506 室

法定代表人：张才金

电话：027-87253211

传真：027-87253251

经办律师：朱兆雍、胡志雄

## 第十节 备查文件及备查地点

### 一、备查文件目录

- 1、武汉控股第五届董事会第十四次会议决议
- 2、武汉控股第五届董事会第十七次会议决议
- 3、武汉控股独立董事就本次交易发表的独立董事意见
- 4、交易对方内部决策文件
- 5、武汉控股与水务集团签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议
- 6、置入资产审计报告
- 7、置出资产审计报告
- 8、置入资产盈利预测审核报告
- 9、上市公司备考财务报表
- 10、上市公司盈利预测审核报告
- 11、置入资产评估报告
- 12、置出资产评估报告
- 13、法律意见书
- 14、独立财务顾问报告

### 二、备查文件地点

投资者可在下列地点查阅报告书和有关备查文件：

- 1、武汉三镇实业控股股份有限公司

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

电话：027-85725739

传真：027-85725739

联系人：李丹

## 2、申银万国证券股份有限公司

地址：上海市常熟路 239 号

电话：021-54033888

传真：021-54047982

联系人：张涛

（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报告书摘要（草案）》之签章页）

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年4月26日