

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**  
**(修订稿)**

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）



二〇一三年七月

## 修订说明

本公司根据中国证券监督管理委员会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（120977号），对重组报告书修订如下：

1. “特别提示”、“第一节 本次交易概述 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”补充披露了置入资产交易价格调整情况；
2. “第一节 本次交易概述 四、本次交易方案决策过程”补充披露了重组报告书（草案）公告后的决策程序；
3. “第一节 本次交易概述 七、本次交易属于关联交易”补充披露了本次关联交易履行回避表决程序的情况；
4. “第四节 交易标的情况 一、置入资产的情况（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（4）瑕疵土地、房产情况说明及价值保障措施”补充披露了瑕疵房产、土地的有关情况及价值保障措施；
5. “第四节 交易标的情况 一、置入资产的情况（九）纳税合规情况”补充披露了排水公司的纳税合规情况；
6. “第四节 交易标的情况 二、置出资产的情况（一）三镇房地产的情况”补充披露了三镇房地产的纳税合规情况；
7. “第四节 交易标的情况 二、置出资产的情况（二）三镇物业的情况”补充披露了三镇物业的纳税合规情况；
8. “第五节 置入资产的主营业务情况 五、特许经营协议”补充披露了《武汉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》内容、排水公司取得特许经营权履行的法律程序、污水处理结算价格的调整机制；
9. “第十节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 一、本次募集资金投资计划”补充披露了本次募集配套资金失败的补救措施；
10. “第十节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 三、本次募集资金的管理制度”补充披露了公司募集资金管理和使用的内部控制制度；
11. “第十一节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析 五、本次重组后公司未来战略定位和发展规划”补充披露了武汉控股未来战略定位和发展规划；

12. “第十三节 同业竞争与关联交易 一、同业竞争”补充披露了上市公司与其控股股东及其控制的企业在自来水业务方面的同业竞争情况及其解决措施；

13. “第十三节 同业竞争与关联交易 二、关联交易 （一）本次交易前后日常关联交易变化”补充披露了关联交易履行回避表决程序的情况；

14. “第十六节 其他重要事项 三、重大诉讼、仲裁事项”补充披露了上市公司控股子公司长江隧道建设有限公司与武汉市市政建设集团有限公司工程施工合同纠纷一案的最新进展情况，以及对本次重组和上市公司的影响；

15. “第四节 交易标的情况 三、交易标的评估情况”补充披露了标的资产补充评估情况；

16. 根据补充审计报告，相应更新了财务数据及指标；

17. 根据本公司与交易对方签署的相关补充协议及本公司股票除权除息情况，相应修改了发行股份价格及发行股份数量；

18. “第十六节 其他重要事项 五、上市公司现金分红政策”补充披露了上市公司《公司章程》规定的现金分红政策

19. 本次交易已经取得中国证监会的核准文件，本报告中删除了与本次交易相关的审批风险。

## 公司声明

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性、准确性、完整性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231,690.81万元，置出资产的交易金额为138,371.47万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### 四、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。

### 五、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。

### 六、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。

## 七、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》中规定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。

## 八、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。

## 九、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。

## 十、置入资产交易价格调整事项

根据中京民信2012年4月26日出具的京信评报字（2012）第057号资产评估报告，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评估价值。截至评估基准日2012年3月31日，置入资产的帐面价值为174,540.01万元，评估价值为231,507.35万元，评估增值率为32.64%。由于交易基准日置入资产排水公司有两项房产（武房权证市字第2011032400号、武房权证市字第2011032401号）未纳入评估范围，经双方协商，拟置入资产交易价格调整确定为231,690.81万元。上述置入资产交易价格调整金额占置入资产最终交易价格的比例为0.08%，不构成对本次重组方案的重大调整。

# 目 录

释 义.....	9
第一节 本次交易概述.....	11
一、本次交易的背景.....	11
二、本次交易的目的.....	12
三、本次交易方案概要.....	12
四、本次交易方案决策过程.....	13
五、本次交易对方.....	14
六、本次交易价格及溢价情况.....	15
七、本次交易属于关联交易.....	15
八、本次交易构成上市公司重大资产重组.....	16
第二节 上市公司基本情况.....	17
一、公司概况.....	17
二、公司设立及历次股本变动情况.....	17
三、公司主营业务发展情况及主要财务数据.....	20
四、公司近三年重大资产重组情况.....	21
五、公司控股股东及实际控制人情况.....	21
第三节 交易对方情况.....	23
一、基本情况.....	23
二、历史沿革.....	23
三、股权及控制关系.....	24
四、主要股东情况.....	24
五、主要业务发展情况及简要财务报表.....	24
六、产业控制情况.....	25
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.....	28
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.....	28
第四节 交易标的情况.....	29
一、置入资产的情况.....	29
二、置出资产的情况.....	56
三、交易标的评估情况.....	64
第五节 置入资产的主营业务情况.....	68
一、主营业务概况.....	68
二、污水处理工艺流程图.....	68
三、主要经营模式.....	69
四、主要产品的产能、产量及服务区域情况.....	70
五、特许经营协议.....	72
六、销售价格变动情况.....	77
七、前五名客户销售情况.....	77
八、原材料和能源及其供应情况.....	78
九、质量控制情况.....	79

第六节 本次交易发行股份的情况.....	82
一、本次交易发行股份的种类和面值.....	82
二、发行方式及发行对象.....	82
三、本次交易发行股份价格及定价依据.....	82
四、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例.....	83
五、本次交易锁定期安排.....	83
六、本次发行前后公司财务数据对比.....	83
七、本次发行前后公司股本结构的变化.....	84
第七节 本次交易合同的主要内容.....	88
一、合同主体和签订时间.....	88
二、标的资产交易价格及定价依据.....	88
三、本次发行股票购买资产的股份发行价格和发行数量.....	88
四、资产交付或过户的时间安排.....	88
五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属.....	89
六、与资产相关的人员安排.....	89
七、合同的生效条件和生效时间.....	89
八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件.....	90
九、违约责任条款.....	90
第八节 本次交易的合规性分析.....	91
一、本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定.....	91
二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的有关规定.....	94
第九节 本次交易定价依据及公平合理性分析.....	95
一、本次交易的定价及依据.....	95
二、本次交易定价的公平合理性分析.....	95
三、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见.....	98
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见.....	98
第十节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	100
一、本次募集资金投资计划.....	100
二、本次募集资金投资项目的情况.....	100
三、本次募集资金的管理制度.....	109
第十一节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....	112
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析.....	112
二、拟置入资产的行业特点.....	117
三、拟置入资产的竞争优势.....	123
四、上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	123
五、本次重组后公司未来战略定位和发展规划.....	128
第十二节 财务会计信息.....	130
一、置入资产财务报表.....	130
二、置出资产财务报表.....	132
三、上市公司备考财务报表.....	133
四、置入资产盈利预测.....	136
五、上市公司盈利预测.....	136



第十三节 同业竞争与关联交易.....	138
一、同业竞争.....	138
二、关联交易.....	140
第十四节 本次交易对上市公司治理机制的影响.....	144
一、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施.....	144
二、本次交易对上市公司独立性的影响.....	145
第十五节 本次重大资产重组风险因素.....	146
一、本次重大资产重组的交易风险.....	146
二、本次重大资产重组完成后上市公司面临的风险.....	146
第十六节 其他重要事项.....	148
一、上市公司资金占用及担保情况.....	148
二、上市公司最近十二个月内资产交易情况.....	148
三、重大诉讼、仲裁事项.....	148
四、内幕交易自查情况.....	150
五、上市公司现金分红政策.....	151
第十七节 独立财务顾问和律师对本次交易出具的意见.....	153
一、独立财务顾问对本次交易的意见.....	153
二、律师对本次交易的意见.....	153
第十八节 与本次交易有关的中介机构.....	154
一、独立财务顾问.....	154
二、财务审计机构.....	154
三、资产评估机构.....	154
四、法律顾问.....	155
第十九节 董事、交易对方及有关中介机构的声明.....	156
一、董事声明.....	156
二、交易对方声明.....	157
三、独立财务顾问声明.....	158
四、会计师事务所声明.....	159
五、资产评估机构声明.....	160
六、律师声明.....	161
第二十节 备查文件及备查地点.....	162
一、备查文件目录.....	162
二、备查文件地点.....	163

## 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
交易基准日、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》
《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年度营业收入分别为29,822.80万元、8,307.14万元、5,481.83万元，占营业总收入比例为60.62%、

29.96%和21.42%。随着房地产调控政策出台，2011年、2012年度公司房地产开发业务的营业收入分别比上年下降72.15%、34.01%，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。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）有利于减少同业竞争

本次交易前除上市公司从事供水业务、污水处理业务、房地产业务外，水务集团还直接或间接拥有并运营8座自来水厂，通过排水公司拥有并运营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。

本次交易后，上市公司与水务集团仍然同时经营自来水供水业务，尽管各自运营的自来水厂在服务区域上可以明显划分，但仍然属于经营相同业务。就此，水务集团已经做出相关承诺，提出切实可行的解决措施，具体参见“第十三节 同业竞争与关联交易 （一）同业竞争”。

## 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》。

2012年5月18日，本公司第五届董事会第十八次会议审议通过了《武汉市水务集团临时提案暨关于变更2012年第一次临时股东大会相关议案的议案》，同日本公司与水务集团签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议（二）》。

2012年6月1日，本公司2012年第一次临时股东大会会议审议批准了本次重大资产重组的相关议案。

2013年5月13日，武汉控股召开第六届董事会第三次会议，审议通过了关于延长重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金决议有效期及董事会授

权期限的议案。2013年5月31日，武汉控股2013年第三次临时股东大会审议批准了上述议案。

2013年6月21日，武汉控股第六届董事会第五次会议审议通过了《本公司与水务集团重新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）的议案》。

## （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，审议通过了与本公司签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》。

2012年5月18日，水务集团召开董事会审议通过了关于武汉控股2012年第一次临时股东大会临时提案的议案，并与本公司签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议（二）》。

2013年6月21日，水务集团召开董事会，审议通过了《重新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）的议案》。

## （三）本次交易的批准程序

2012年5月15日，本公司取得湖北省国资委鄂国资产权[2012]134号《省国资委关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产重组方案的批复》及鄂国资产权[2012]131号《省国资委关于水务集团与武汉控股重大资产重组涉及国有股权协议转让的批复》。

本次交易已取得中国证监会核准。

## 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

根据中京民信2012年4月26日出具的京信评报字（2012）第057号资产评估报告，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评估价值。截至评估基准日2012年3月31日，置入资产的帐面价值为174,540.01万元，评估价值为231,507.35万元，评估增值率为32.64%。由于交易基准日置入资产排水公司有两项房产（武房权证市字第2011032400号、武房权证市字第2011032401号）未纳入评估范围，经双方协商，拟置入资产交易价格调整确定为231,690.81万元。上述置入资产交易价格调整金额占置入资产最终交易价格的比例为0.08%，不构成对本次重组方案的重大调整。

### （二）置出资产交易作价及溢价情况

根据中京民信2012年4月26日出具的京信评报字（2012）第058号资产评估报告，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。截至评估基准日2012年3月31日，置出资产的帐面价值为30,400.00万元，评估价值为138,371.47万元，评估增值率为355.17%。经双方协商，拟置出资产交易价格为138,371.47万元。

## 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。

本公司第五届董事会第十四次、十七次、十八次及第六届董事会第三次、第四次、第五次会议审议该事项时，关联董事均已回避表决。公司2012年第一次



临时股东大会、2013年第三次临时股东大会审议该事项时，关联股东已回避表决。

## 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231,690.81万元，置出资产交易金额为138,371.47万元，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

置出资产比例测试			
	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	231,690.81	132.52%
资产净额	165,280.22	174,540.01	231,690.81	140.18%
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。

## 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（股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	255,000,000	75.00%
1、发起人股份	255,000,000	75.00%
其中：境内法人股	255,000,000	75.00%
未上市流通股份合计	255,000,000	75.00%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	85,000,000	25.00%
已上市流通股份合计	85,000,000	25.00%
三、股份总数	340,000,000	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（股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	306,000,000	75.00%
1、发起人股份	306,000,000	75.00%
其中：境内法人股	306,000,000	75.00%
未上市流通股份合计	306,000,000	75.00%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	102,000,000	25.00%
已上市流通股份合计	102,000,000	25.00%
三、股份总数	408,000,000	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2,550万股于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（股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	313,650,000	71.10%
1、发起人股份	313,650,000	71.10%
其中：境内法人股	313,650,000	71.10%
未上市流通股份合计	313,650,000	71.10%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	127,500,000	28.90%
已上市流通股份合计	127,500,000	28.90%
三、股份总数	441,150,000	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（股）	占股份总数比例
一、未上市流通股份	272,850,000	61.85%
1、发起人股份	272,850,000	61.85%
其中：境内法人股	272,850,000	61.85%
未上市流通股份合计	272,850,000	61.85%
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	168,300,000	38.15%
已上市流通股份合计	168,300,000	38.15%

股份类别	股份数量(股)	占股份总数比例
三、股份总数	441,150,000	100.00%

### (三) 公司前十大股东

截至2013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	向德培	1,140,000	0.26
3	长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	947,800	0.21
4	马元城	931,262	0.21
5	曾志成	878,351	0.20
6	国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	740,239	0.17
7	金洪飞	596,312	0.14
8	王翠兰	526,239	0.12
9	何治	490,000	0.11
10	海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	481,711	0.11

## 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，受房地产调控政策的影响，公司房地产业务收入受到较大影响。

2010-2012年武汉控股营业收入按产品分类情况如下：

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
----	---------	---------	---------

自来水供应	16,113.14	15,778.49	15,319.03
污水处理	3,449.00	3,190.64	3,674.26
隧道运营	-	-	-
房地产开发	5,481.83	8,307.14	29,822.80
物业管理	435.21	381.52	332.62
其他	114.19	67.57	46.01
<b>合计</b>	<b>25,593.37</b>	<b>27,725.36</b>	<b>49,194.72</b>

## (二) 主要财务数据

根据公司2010、2011、2012年度经审计的财务报告及2013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	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	314,857.46	314,057.48	318,882.99	328,529.08
总负债	128,641.60	127,810.22	136,647.09	151,162.58
归属母公司的股东权益	169,220.05	169,265.77	165,280.22	160,446.85
项目	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
营业收入	6,989.33	25,593.37	27,725.36	49,194.72
利润总额	1,787.16	5,884.78	7,298.45	14,057.21
归属母公司所有者的净利润	1,498.30	5,132.54	6,112.70	11,095.34

## 四、公司近三年重大资产重组情况

本公司最近三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

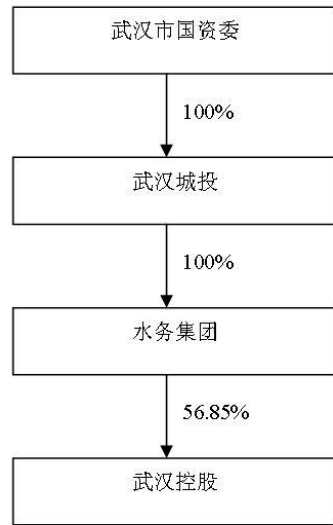
### (一) 控股股东概况

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月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责任公司，注册资本为8亿元。

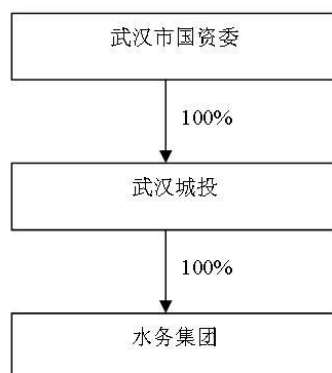
2003年根据《市委办公厅、市政府办公厅印发〈关于重组城建资产壮大城市建设投资开发总公司实施方案〉的通知》（武办发[2002]15号文），同意由武汉城市建设投资开发总公司重组城建资产，以三镇基建为基础设水务集团。同年1月，对武汉市自来水公司、武汉市自来水工程公司、武汉市给排水规划设计院、武汉控股和排水公司、武汉市排水泵站管理处等进行资产重组成立武汉市水务集团有限公司。同月，三镇基建办理工商变更登记，更名为武汉市水务集团有限公司。

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

武汉城投是水务集团的控股股东，持有水务集团100%股权。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39亿元，经营范围是城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、园林绿化等基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发零售；燃气热力设备及用具销售；房地产开发、商品房销售；环保设备、机械设备销售；物业管理；停产服务；城建工程项目总承包；为个人消费提供担保、为企业贷款提供担保。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2013年3月31日，水务集团拥有10座自来水厂，总生产

能力达327万吨/日。供水服务区域约768平方公里，服务人口约570万人。

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。

水务集团的子公司武汉水务建设工程公司负责承接水务等市政公用工程业务。

## (二) 最近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	1,322,092.30	1,355,972.79	1,272,504.79
负债总额	896,547.23	906,655.11	845,824.38
归属于母公司所有者权益合计	327,633.67	353,873.95	336,880.70
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	210,117.76	156,904.53	174,601.61
利润总额	1,452.83	-13,408.26	8,556.33
归属于母公司所有者的净利润	-9,401.96	-17,796.27	572.83

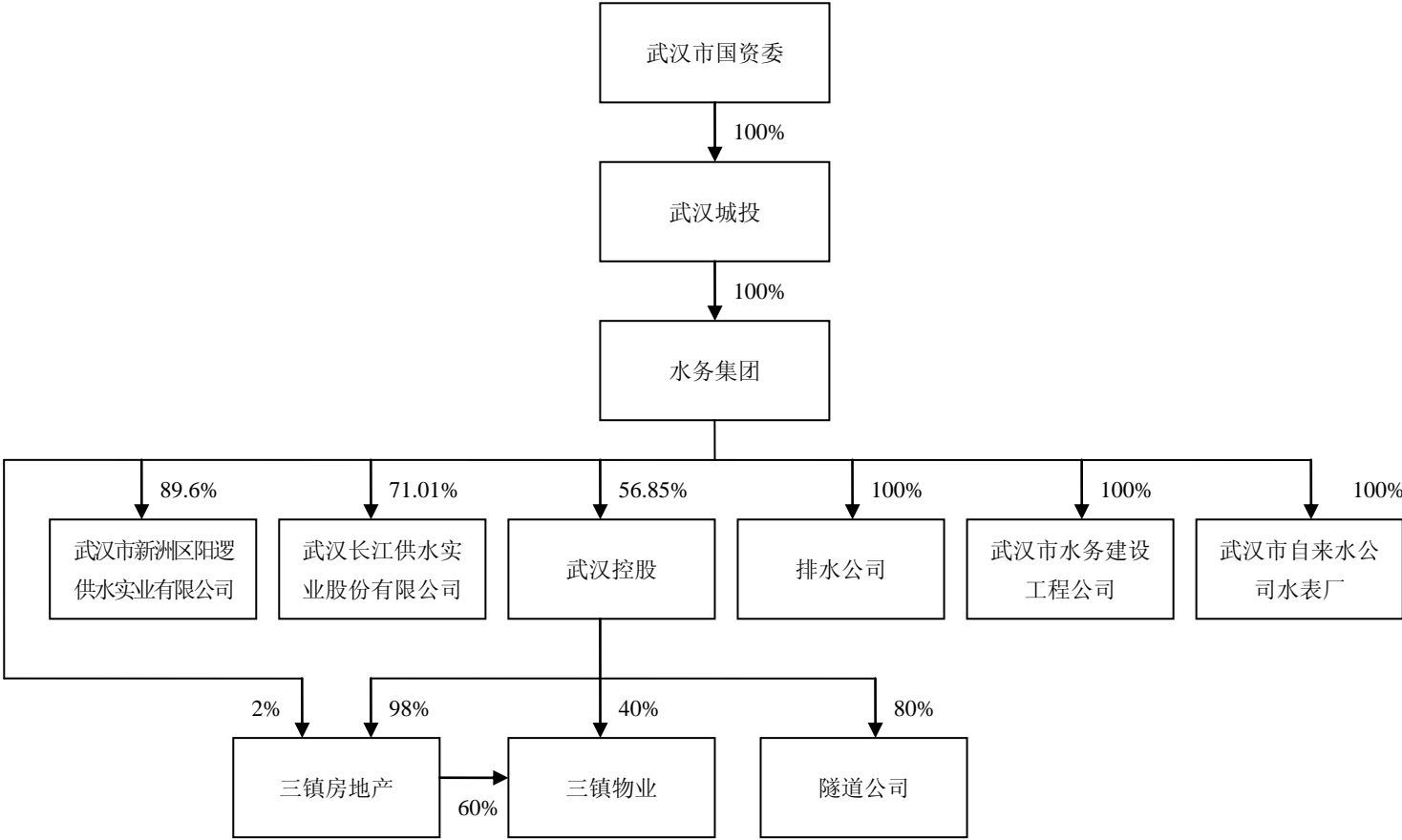
## 六、产业控制情况

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

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
5	武汉市水务建设工程公司	水务集团	100%	5,220.30	土木工程建筑业	市政工程设施建设
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	武汉三镇物业管理有限公司	三镇房地产	60%	50.00	房地产业	城市集约化信息管道的建设、管理
8	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
9	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

水务集团产业控制关系示意图如下：



## 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
严必刚	董事、副总经理	董事
叶方明	管网管理部部长、用户报装办公室主任	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

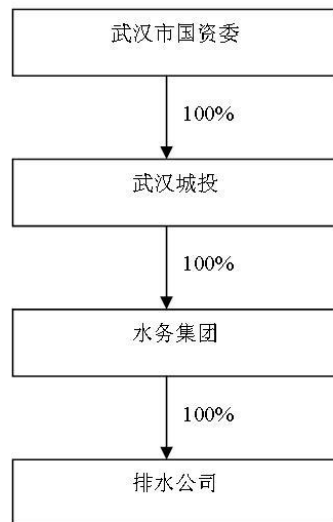
市建设投资开发总公司，持有排水公司100%股权。

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，亦无重大诉讼、仲裁等法律纠纷情形。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2013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	2013年3月31日
货币资金	39,104.82
应收账款	18,078.51
预付款项	722.88
其他应收款	1,079.45
存货	82.22
<b>流动资产合计</b>	<b>59,067.89</b>
长期股权投资	3,200.00
固定资产	267,194.77
在建工程	39,644.17
无形资产	34,330.59
长期待摊费用	189.18
递延所得税资产	295.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>344,853.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>403,921.74</b>

截至2013年3月31日，排水公司总资产为403,921.74万元，其中：流动资产59,067.89万元，非流动资产344,853.86万元。非流动资产中，固定资产267,194.77万元，在建工程39,644.17万元，无形资产34,330.59万元。

(1) 固定资产

截至2013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	117,056.01	25,442.54	0.00	91,613.47
房屋建筑物	159,145.93	23,204.23	0.00	135,941.71
机器设备	61,842.71	24,063.31	0.00	37,779.40
运输工具	1,320.83	935.09	0.00	385.74
其他设备	4,222.84	2,748.38	0.00	1,474.46
<b>合计</b>	<b>343,588.33</b>	<b>76,393.56</b>	<b>0.00</b>	<b>267,194.77</b>

## (2) 房产情况

排水公司使用房产164宗，总面积为77,988.00平方米。其中：已取得房产证的房产153宗，面积为74,499.29平方米，占使用房产总面积的比例为95.53%；未取得房产证的房产11宗，面积为3,488.71平方米，占使用房产总面积的比例为4.47%。排水公司取得房产证的房产具体情况如下：

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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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2012008236号	27.14	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号1栋	无
100	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008106号	56.00	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号2栋	无
101	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008107号	324.00	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号3栋	无
102	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008108号	84.18	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号4栋	无
103	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008109号	3,334.21	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号5栋	无
104	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008110号	3,648.00	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号6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
105	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008111号	944.74	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号7栋	无
106	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008112号	272.31	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号8栋	无
107	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008113号	214.83	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号9栋	无
108	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008114号	571.56	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号10栋	无
109	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008115号	805.44	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号11栋	无
110	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008116号	643.01	东湖新技术开发区关山村刘家咀555号12栋	无
111	龙王嘴厂	厂区	武房权证市字第2012008105号	531.82	东湖新技术开发区关山村刘家咀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

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
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
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



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
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
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		

### (3) 无形资产情况

排水公司实际使用土地43宗，总面积为1,375,399.68平方米。其中：已取得出让土地证的土地有31宗，面积为1,330,215.71平方米，占使用土地总面积的比例为96.71%；未取得出让土地证的土地有12宗，面积为45,183.97平方米，占使用土地总面积的比例为3.29%。排水公司取得出让土地证的土地具体情况如下：

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、光谷大道以西	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
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

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
6	汤逊湖污水处理厂天际路泵站	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泵站	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	武国用(2012) 第57号	89,361.89	公共设施用 地	2062年2月 18日	武汉市洪山区 张家湾街烽胜 路59号	出让
13	黄家湖污水处理厂武咸泵站	武国用(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 山村刘家咀 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 山村刘家咀 555号	出让
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

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
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	东湖开发区路 瑜路881号附 1号	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 理厂桂子花园 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 咀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
	合计		1,330,215.71				

#### (4) 瑕疵土地、房产情况说明及价值保障措施

##### 1) 瑕疵土地情况说明

截至重组报告书披露日，排水公司有2宗划拨土地和10宗土地尚未取得出让性质的土地使用证，按照原因分类具体说明如下：

①排水公司有2宗划拨土地，因规划变更暂未办理出让土地证，具体如下：

序号	土地 用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(元)	预计 办毕期限	费用分担方 式	权证办理进展 情况	已取得的权属证明文件
----	----------	-----	-------------------------	---------	------------	------------	--------------	------------

序号	土地用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
1	办公	江汉区常青街复兴一村 18 号	2,024.43	10,942,044.15	暂无法预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	原划拨证用途为其他高服用地, 现规划变更为住宅, 暂无法办理, 未来可获得征地补偿	武国用 (2004) 第 503 号划拨证
2	二郎庙污水处理厂二期少部分土地	洪山区和平乡徐东村、团结村, 洪山乡渔牧一场	8,845.17	10,826,488.08	暂无法预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	主体用地已取得土地证, 现部分面积规划变更为道路, 暂无法办理, 未来可获得征地补偿	武国用 (2004) 第 1870 号划拨证
合计			10,869.60	21,768,532.23				

注：第 2 宗二郎庙污水处理厂二期用地于 2004 年 8 月取得武国用 (2004) 第 1870 号划拨性质的土地使用证。2012 年 3 月 13 日, 排水公司在该地块基础上办理取得武国用 (2012) 第 54 号出让性质的土地使用证, 面积为 157,095.32 平方米, 剩余 8,845.17 平方米因规划调整为道路用地, 暂未能办理出让性质的土地使用证。

②排水公司有 6 宗土地正在办理出让性质的土地使用证, 具体如下:

序号	土地用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
1	喻家湖泵站	华工城建校区, 马鞍山苗圃	660.00	254,964.00	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	已取得征地批文, 正在东湖高新规划局办理建设用地批准书	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 3、鄂土资函[2009]786 号文
2	铁路桥泵站	江岸后湖大道	3,940.00	2,720,086.00	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	正在市国土和规划局办理征地批前手续, 其用地预审材料已通过市规划局审查, 并上报湖北省国土资源厅进行预审	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	995,986.00	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	正在市国土和规划局办理征地批前手续	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

序号	土地用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
4	建设渠泵站	江岸后湖乡	3,179.08	1,043,935.25	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	正在市国土和规划局办理征地批后手续	1、计投资[2002]695 号项目建议书批复 2、《建设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	865,340.14	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	正在江夏区市国土和规划局办理征地批前手续, 待完成地灾评估和矿压说明等工作后上报规划局进行用地预审	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	0	本次重组获核准后 12 个月内	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	现正与武汉市土地储备中心协商用地协议, 待签订协议后办理土地使用权证	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
合计			19,602.03	5,880,311.39				

③排水公司 3 宗土地系经相关主管部门批准占用湖面或江滩建设用地, 不属于武汉市国土局颁发土地使用证的范围, 国土部门对该土地无登记权, 可以依法使用, 因此不属于实质性权属瑕疵, 具体如下:

序号	土地用途	坐落地	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
1	湖滨花园泵站	东湖高新珞瑜路	660.00	0	暂无去预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	占用官桥湖边, 可合法使用	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》
2	水果湖泵站	武昌水果湖路	753.00	0	暂无去预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	占用部分水果湖湖面, 可合法使用	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

序号	土地用途	坐落地	面积 (m²)	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
3	黄浦路厂	黄浦路江边	11,966.00	0	暂无法预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	建于长江江滩三期范围内, 取得水利部长江水利委员会的批复文件, 可合法使用	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、武规建[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
合计			13,379.00	0				

④排水公司有 1 宗土地因建在武汉水务局管辖的新生路雨水泵站内, 待该泵站取得土地使用权证后方可再分割办理, 具体如下:

序号	土地用途	坐落地	面积 (m²)	评估价值 (元)	预计办毕期限	费用分担方式	权证办理进展情况	已取得的权属证明文件
1	新生路泵站	武昌友谊大道	1,333.34	0	暂无法预计	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	建在武汉水务局管辖的新生路雨水泵站内, 待该泵站取得土地使用权证后再分割办理	1、鄂计外经[2002]724号项目建议书中批复 2、鄂发改重点[2005]327号工程初步设计批复

## 2) 瑕疵房产情况说明

未能办证原因分类	序号	用途	面积 (m²)	坐落地	评估价值 (元)	费用分担方式	预计办毕期限
土地证正在办理过程中, 土地证办毕后可以办理房产证	1	喻家湖泵站	114.79	东湖开发区珞喻东路 619 号附 6-1 号	1,061,761.39	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	本次重组获核准后 12 个月内
	2	铁路桥泵站	725.16	江岸区石桥村石桥一路 21 号附 1 号	14,938,600.54	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	本次重组获核准后 12 个月内
	3	民院路泵站	137.97	东湖开发区民院路 708 号附 1 号	377,205.66	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	本次重组获核准后 12 个月内
	4	月湖泵站	264.72	汉阳区琴台大道 25 号	1,903,308.04	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	本次重组获核准后 12 个月内
经相关主管部门批准, 占用湖面或江滩建设,	5	湖滨花园泵站	234.36	东湖开发区珞喻路 539 号	360,234.13	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	所涉土地经批准占用部分湖面, 可依法使用

未能办证原因分类	序号	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	坐落地	评估价值 (元)	费用分担方式	预计办毕期限
只能使用, 暂不能办理土地使用证	6	水果湖泵站	89.07	武昌区水果湖东湖路 106 号	3,853,532.32	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	所涉土地经批准占用部分湖面, 可依法使用
	7	黄浦路污水处理厂	1,401.00	黄浦路江边	3,638,531.94	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	所涉土地经批准占用长江江滩, 可依法使用
其他原因	8	黄家湖污水处理厂少部分房屋	230.58	洪山区青菱东路特 1 号 2 栋 (洪山区张家湾街烽胜路 118 号 2 栋)	68,755.63	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	已取得土地证, 待完全整改后办理, 预计办毕时间为本次重组获核准后 12 个月内
	9	鲁巷泵站少部分房屋	103.11	东湖新技术开发区珞瑜路 881 附 1 号 5 栋	75,522.94	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	已取得土地证, 待完全整改后办理, 预计办毕时间为本次重组获核准后 12 个月内
	10	荣军泵站少部分房屋	31.95	东湖新技术开发区民族大道 180 号附 1 号 6 栋	22,025.21	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	已取得土地证, 部分房屋因规划调整为道路, 暂无法预计办毕时间
	11	新生路泵站	156.00	武昌友谊大道	1,089,076.83	相关办证费用及收益均由排水公司承担和享有	建于新生路雨水泵站, 待该泵站取得土地使用权证后, 再分割办理相应权证, 目前暂无法预计办毕时间
	合计		3488.71		27,388,554.63		

### 3) 瑕疵土地房产评估说明

#### ①2 宗划拨土地的评估说明

排水公司有 2 宗划拨土地, 因规划变更未能取得出让性质的土地使用权证, 但可依法获得相关征地补偿。

#### 1. 划拨土地评估方法

国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号) 文件为国有划拨用地的价值认定及评估提供了政策和依据, 该文件规定, “企业改制时, 依据划拨土地的取得和开发成本, 评定划拨土地使用权价格”; 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2001) 和《房地

产估价规范》(国家标准 GB/T50291-1999)也明确提出“划拨土地使用权价格”的概念, 划拨土地使用权价格评估符合国家土地政策。

根据《房地产估价规范》第 6.2.4 条:“以划拨方式取得土地使用权的, 转让房地产时应符合国家法律、法规的规定, 其转让价格评估应另外给出转让价格中所含的土地收益价值”。根据该规范第 6.4.4 条:“以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的, 评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额, 可采用下列方式之一处理: 1、首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值, 然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额, 两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限, 从估价时点起计。2、用成本法估价, 价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额”。

## 2. 划拨土地的征地补偿

根据《中华人民共和国土地管理法》第二条:“国家为了公共利益的需要, 可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。”

根据国土资源部网站 2012 年 3 月 29 日关于“划拨土地使用权权益价格的构成和收回划拨土地使用权补偿问题咨询”的回复意见:《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》(国土资发〔1999〕433 号)提出“土地资产处置时, 要考虑划拨土地使用权的平均取得和开发投入成本, 合理确定土地作价水平。采用授权经营、作价出资(入股)方式处置土地资产的, 按政府应收取的土地出让金额计作国家资本金或股本金”。《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号)规定:“明确企业的国有划拨土地权益”。“划拨土地设定抵押权时, 划拨土地使用权价格可作为使用者的权益, 计入抵押标的。”“划拨土地经批准可以转让, 划拨土地使用权价格部分可计为转让方的合法权益。”“依据划拨土地使用权的平均取得和开发成本, 评定划拨土地使用权价格, 作为原土地使用者的权益, 计入企业资产。”“划拨土地需要转为有偿使用土地的, 应按出让土地使用权价格与划拨土地使用权价格差额部分核算出让金, 并以此计算租金或增加国家资本金、国家股本金。”2002 年实施的《城镇土地估价规程》中提出“划拨土地价格与土地使用权出让金之和为出让土地使用权价格”。综上所述,“划拨土地使用权权益价格”其构成应包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等。收回划拨土地使用权, 应当给予补偿。确定划拨土地使用权权益价格, 可以委托具



备土地估价资格的机构评估，然后经集体决策后综合确定。

根据 2010 年 6 月 26 日《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》：“一、推进征地补偿新标准实施，确保补偿费用落实到位。（一）全面实行征地统一年产值标准和区片综合地价。制定征地统一年产值标准和区片综合地价是完善征地补偿机制、实现同地同价的重要举措，也是提高征地补偿标准、维护农民权益的必然要求，各类建设征收农村集体土地都必须严格执行。对于新上建设项目，在用地预审时就要严格把关，确保项目按照公布实施的征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费用，足额列入概算。建设用地位于同一年产值或区片综合地价区域的，征地补偿水平应基本保持一致，做到征地补偿同地同价。”

根据 2011 年 1 月 21 日《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 590 号）第二条：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”根据该条例第十九条：“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。”

根据 2011 年 6 月 3 日《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）第十一条：“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。”

综上，排水公司已取得划拨土地证的 2 宗划拨土地虽然因规划变更无法预计取得出让性质的土地使用证，但依据相关法律法规，未来可以按照“同地同价”的原则按照公平市场价值获得征地补偿。划拨土地评估价值可以按照出让土地使用权的价值扣除应缴纳的土地出让金评估计算。本次评估通过扣减应缴出让金的方式考虑了未办理出让手续的瑕疵问题，同时亦符合国有资产评估的相关规定以及国有资产保值增值的要求。针对未来补偿金额可能存在的不确定性，交易对方水务集团已经做出了价值保障措施承诺，确保本次交易标的资产评估作价的合理性，具体参见““第四节 交易标的情况 一、置入资产的情况（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（4）瑕疵土地、房产问题说明及价值保障措施 6）瑕疵土地房产的价值保障措施”。

## ②6 宗正在办理土地使用权证的土地评估说明

土地使用证正在办理过程中的 6 宗土地已经取得了“一书一证”（《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》）合法建设证明，且武汉市国土和规划局已出具相关证明证实上述土地正在办理过程中，预计后续办理无实质性法律障碍，因此其土地的评估价值按照“出让土地价值—应缴纳的土地出让金—预计缴纳的政府税费—预计土地征地拆迁费用（如有）”方法进行评估。该方法评估值不包含土地使用权出让金、预计缴纳的政府税费和未付的土地征地拆迁费用，已经充分考虑了权属瑕疵问题。

### ③其余 4 宗土地评估说明

湖滨花园泵站、水果湖泵站、黄浦路污水处理厂 3 宗土地均为根据相关政府部门批准占用湖面或江滩建设，可以合法使用，但暂时无法办理土地使用证，新生路泵站因建在武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，需待该泵站取得土地使用权证后再行分割办理，暂时无法预计办毕时间。该 4 宗土地评估按零值计算，已充分考虑了权属瑕疵问题。

### ④瑕疵房产的评估说明

第 1-4 项房产（喻家湖泵站、铁路桥泵站、民院路泵站、月湖泵站）的土地使用权证正在办理过程中，待土地使用权证办毕后可办理房产证；第 5、6、7 项房产（湖滨花园泵站、水果湖泵站、黄浦路污水处理厂）虽然暂时无法办理土地证和房产证，但该 3 宗房产系根据相关政府部门批准占用湖面或江滩建设的设施，不属于武汉市国土局颁发土地使用证的范围，国土部门对该土地无登记权，因此不属于实质性权属瑕疵，可以依法使用；第 8、9 项房产（黄家湖污水处理厂少部分房屋、鲁巷泵站少部分房屋）所属厂站已取得土地使用权证，少部分房屋待完全整改后可以办理房产证；第 10 项房产所属荣军泵站已取得土地使用权证，少部分房屋因规划调整暂时无法办理房产证，但未来可依法获得补偿；第 11 项房产需待武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站土地使用权证办毕后再分割办理土地证和房产证。

综上，虽然上述房产尚未取得房产证，但排水公司可以合法使用。根据相关资产评估准则及规范，可以合法使用但尚未办理房产证的房产与办毕房产证的房产在评估方法上不存在差异。本次评估对上述房产按照重置成本法进行评估，上述房产尚未取得房产证的情况对评估价值不存在重大影响。针对办证时间存在的不确定性，交易对方水务集团已经出具价值保证措施的承诺，具体参见“第四节 交易标的情况 一、置入资产的情况 （四）主要资产的权属、对外担保情况及主要负责情况 1、主要资产情况 （4）瑕疵土地、房产问题说

明及价值保障措施 6) 瑕疵土地房产的价值保障措施”。

#### 4) 瑕疵土地房产对上市公司经营的影响分析

本次置入资产所属的瑕疵土地和房产对上市公司未来经营不构成重大不利影响，具体说明如下：

序号	房产情况	土地情况	对上市公司经营影响说明
1	已取得房产证	排水公司原办公用地	该办公楼目前已不使用，原划拨证用途为其他商服用地，现规划变更为住宅，暂无法办理，未来可依法获得征地补偿，对上市公司经营无重大不利影响
2	地上无房屋	二郎庙污水处理厂二期部分用地	二郎庙污水处理厂二期整体用地于2004年8月取得武国用(2004)第1870号划拨性质的土地使用证；2012年3月13日，排水公司在该地块基础上办理取得武国用(2012)第54号出让性质的土地使用证，面积为157,095.32平方米，剩余8,845.17平方米因规划调整为道路用地，暂未能办理出让性质的土地使用证，未来可依法获得征地补偿；二郎庙污水处理厂厂区已基本建成，规划变更的部分土地不影响该厂生产经营，对上市公司经营无重大不利影响
3	喻家湖泵站房屋	喻家湖泵站用地	该泵站已取得武规工选字[2006]071号建设项目选址意见书和武规工地字[2006]071号建设用地规划许可证，该宗地用地申请人为水务集团，目前正在办理征地批后手续，之后再行更名，土地证和房产证办理无后续法律障碍，对上市公司经营无重大不利影响
4	铁路桥泵站房屋	铁路桥泵站用地	该泵站已取得计投资[2002]695号项目建议书批复、武规(工)选字[2007]243号建设项目选址意见书、武规(工)地字[2007]243号建设用地规划许可证，目前正在市国土和规划局办理征地批前手续，土地证和房产证办理无后续法律障碍，对上市公司经营无重大不利影响
5	民院路泵站房屋	民院路泵站用地	该泵站已取得鄂计外经[2002]723号项目建议书批复、武规选(工)字[2003]145号建设项目选址意见书、武规(工)地字(2003)145号建设用地规划许可证，目前正在市国土和规划局办理征地批前手续，土地证和房产证办理无后续法律障碍，对上市公司经营无重大不利影响
6	目前为在建工程	建设渠泵站用地	该泵站已取得计投资[2002]695号项目建议书批复、武规(工)选字[2007]247号建设项目选址意见书、武规(工)地字[2007]247号建设用地规划许可证，已签署《建设渠泵站工程项目征地协议》，目前正在办理征地批后手续，土地证和房产证办理无后续法律障碍，对上市公司经营无重大不利影响

序号	房产情况	土地情况	对上市公司经营影响说明
7	目前为在建工程	黄家湖 1#泵站用地	该泵站已取得武建立项[2007]63 号项目建设批复、武规(夏)选[2011]061 号建设项目选址意见书, 已签署《江夏经济开发区污水泵站征地补偿协议》, 目前正在办理征地批前手续, 土地证和房产证办理无后续法律障碍, 对上市公司经营无重大不利影响
8	月湖泵站房屋	月湖泵站用地	该泵站已取得鄂计外经[2002]726 号项目建议书批复、武规阳选字[2006]006 号建设项目选址意见书、武规阳地字(2006)006 号建设用地规划许可证, 目前正与武汉市土地储备中心协商用地协议, 待签订协议后办理土地使用权证, 土地证和房产证办理无后续法律障碍, 对上市公司经营无重大不利影响
9	湖滨花园泵站房屋	湖滨花园泵站用地	该泵站系根据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》移交资产, 所涉土地经批准占用部分湖面, 可以合法使用, 对上市公司经营无重大不利影响
10	水果湖泵站房屋	水果湖泵站用地	该泵站根据武水法[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》、武规选(工)字[2002]176 号建设项目选址意见书、武规地(工)字(2002)176 号建设用地规划许可证占用湖面建设, 可以合法使用, 对上市公司经营无重大不利影响
11	黄浦路污水处理厂房屋	黄浦路污水处理厂用地	该泵站根据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、武规选[2011]245 号建设项目选址意见书、武规地[2011]245 号建设用地规划许可证占用长江江滩建设, 可以合法使用, 对上市公司经营无重大不利影响
12	黄家湖污水处理厂少部分房屋	已取得出让土地证	黄家湖污水处理厂已取得武新国用(2012)第 57 号出让性质的土地使用证, 并在该地块上取得武房权证市字第 2012006364 号—第 2012006371 号房产证, 合计面积为 4,462.70 平方米, 剩余 230.58 平方米因安全鉴定不合格暂未能办理房产证, 待整改后办理, 该部分房屋为施工临时用房, 不影响该处理厂生产经营, 对上市公司经营无重大不利影响
13	鲁巷泵站少部分房屋	已取得出让土地证	鲁巷泵站已取得武新国用(2011)第 083 号出让性质的土地使用证, 并在该地块上取得武房权证市字第 2012005606—2012005609 号房产证, 合计面积为 560.23 平方米, 剩余 103.11 平方米房屋因安全鉴定不合格暂未能办理房产证, 待整改后办理, 该部分房屋为施工临时用房, 不影响该泵站生产经营, 对上市公司经营无重大不利影响

序号	房产情况	土地情况	对上市公司经营影响说明
14	荣军泵站少部分房屋	已取得出让土地证	荣军泵站已取得武新国用(2011)第067号出让性质的土地使用证,并在该地块上取得武房权证市字第2012006350—2012006354号房产证,合计面积为954.24平方米,剩余31.95平方米房屋因规划调整为道路暂未能办理房产证,该部分房屋为施工临时用房,不影响该泵站生产经营,对上市公司经营无重大不利影响
15	新生路泵站房屋	新生路泵站用地	该泵站建在武汉水务局管辖的新生路雨水泵站内,待新生路雨水泵站取得土地使用权证后再分割办理,新生路雨水泵站已取得鄂计外经[2002]724号项目建议书批复、鄂发改重点[2005]327号工程初步设计批复,可以合法使用,对上市公司经营无重大不利影响

#### 5) 瑕疵土地房产对本次交易的影响分析

截至重组报告书披露日,排水公司瑕疵土地面积占排水公司使用土地总面积的比例为3.29%,瑕疵房产面积占排水公司使用房产总面积的比例为4.47%。瑕疵土地评估值占土地评估总价值的比例为2.10%,瑕疵房产评估值占房屋建筑物类固定资产评估价值的比例为1.39%。瑕疵土地房产评估值合计占排水公司总体评估值的比例为2.38%。上述瑕疵土地房产面积比例及评估价值比例较小,对本次交易不构成重大影响。

#### 瑕疵土地房产面积比例

	瑕疵土地	瑕疵房产	合计
面积(平方米)	45,183.97	3,488.71	-
面积比例	3.29%	4.47%	-
评估值(万元)	2,764.89	2,738.86	5,503.75
占土地/房屋建筑物类固定资产评估值比例	2.10%	1.39%	-
占排水公司总体评估值比例	-	-	2.38%

#### 6) 瑕疵土地房产的价值保障措施

①2012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。

②2012年9月4日,水务集团出具承诺:

就本次置入武汉控股的排水公司所属的瑕疵土地房产,为保障武汉控股及其股东利益,水务集团与武汉控股经协商,提供如下价值保障措施:

“1、对于瑕疵土地中 2 宗因规划变更暂无法办理出让性质土地使用权证的划拨用地（武国用（2004）第 503 号、武国用（2004）第 1870 号），如武汉控股未能在本次重组获核准后 24 个月内取得政府征地补偿，水务集团将在本次重组获核准后 24 个月后的次月按照未取得政府征地补偿的土地在本次重组置入资产评估报告（京信评报字[2012]第 057 号）中的评估价值（以下简称评估价值）一次性以货币资金方式补偿武汉控股；如武汉控股在本次重组获核准后 24 个月内取得政府征地补偿且政府征地补偿金额低于评估价值，水务集团将在武汉控股获得政府征地补偿的次月按照政府征地补偿金额与评估价值的差额一次性以货币资金方式补偿武汉控股。

武汉控股未能在本次重组获核准后 24 个月内取得政府征地补偿，在水务集团支付补偿后，武汉控股又取得政府征地补偿的，如政府征地补偿金额高于评估价值，由武汉控股在取得政府征地补偿的次月将水务集团支付的补偿款一次性以货币资金方式退还水务集团；如政府征地补偿金额低于评估价值，由武汉控股在取得政府征地补偿的次月将政府征地补偿款一次性以货币资金方式退还水务集团。

2、对于瑕疵土地中 6 宗正在办理出让性质土地使用证且已明确预计办毕期限的土地（喻家湖泵站、铁路桥泵站、民院路泵站、建设渠泵站、黄家湖 1 号泵站、月湖泵站用地），如未能在预计办毕期限（本次重组获核准后 12 个月内）办毕，水务集团将在预计办毕期限的次月按照未办毕出让性质土地使用证的土地在本次重组置入资产评估报告（京信评报字[2012]第 057 号）中的评估价值一次性以货币资金方式补偿武汉控股，如后续办毕，则由武汉控股在办毕后次月将水务集团支付的补偿款一次性以货币资金方式退还水务集团。

3、对于瑕疵土地中暂时无法预计办毕土地证期限的 4 宗土地，因其在本次重组置入资产评估报告（京信评报字[2012]第 057 号）中的评估价值为零，由武汉控股负责办理土地证，水务集团不再安排价值补偿。

4、对于瑕疵房产中已明确预计办毕房产证期限的 6 宗房产（喻家湖泵站、铁路桥泵站、民院路泵站、月湖泵站、黄家湖污水处理厂少部分房屋、鲁巷泵站少部分房屋），如未能在预计办毕期限内（本次重组获核准后 12 个月内）办毕，水务集团将在预计办毕期限的次月按照未办毕房产证的房产在本次重组置入资产评估报告（京信评报字[2012]第 057 号）中的评估价值一次性以货币资金方式补偿武汉控股，如后续办毕，由武汉控股在办毕后次月按照水务集团补偿金额退还水务集团。

5、对于瑕疵房产中荣军泵站少部分房屋，因规划变更暂无法办理房产证，如武汉控股未能在本次重组获核准后 24 个月内取得相关拆迁补偿，水务集团将在本次重组获核准后 24 个月后的次月按照该房产在本次重组置入资产评估报告（京信评报字[2012]第 057 号）中的评估价值（以下简称评估价值）一次性以货币资金方式补偿武汉控股；如武汉控股在本次重组获核准后 24 个月内取得相关拆迁补偿且拆迁补偿金额低于评估价值，水务集团将在武汉控股获得拆迁补偿的次月按照拆迁补偿金额与评估价值的差额一次性以货币资金方式补偿武汉控股。

武汉控股未能在本次重组获核准后 24 个月内取得相关拆迁补偿，在水务集团支付补偿后，武汉控股又取得相关拆迁补偿的，如拆迁补偿金额高于评估价值，由武汉控股在取得拆迁补偿的次月将水务集团支付的补偿款一次性以货币资金方式退还水务集团；如拆迁补偿金额低于评估价值，由武汉控股在取得拆迁补偿的次月将拆迁补偿款一次性以货币资金方式退还水务集团。”

## 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2013年3月31日，排水公司主要负债情况如下：

单位：万元

负债	2013年3月31日
短期借款	39,000.00
应付账款	1,680.21
应付职工薪酬	883.29
应交税费	6,172.12
应付利息	733.71
其他应付款	7,191.90
<b>流动负债合计</b>	<b>55,661.23</b>
长期借款	154,441.04
<b>非流动负债合计</b>	<b>154,441.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>210,102.27</b>

截至2013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	2013年3月31日
短期借款	信用借款	17,000.00
	保证借款	22,000.00
长期借款	信用借款	139,441.04
	保证借款	15,000.00
合 计		193,441.04

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，2012年实际污水处理量达33,257万吨，服务范围454.8平方公里，服务人口超过355万，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

排水公司最近三年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	403,921.74	400,140.43	501,024.22	486,692.17
负债总额	210,102.27	211,141.59	325,492.61	336,588.61
归属于母公司所有者权益合计	193,819.47	188,998.83	175,531.61	150,103.56
项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	18,099.46	73,972.25	46,628.01	43,593.58



利润总额	6,427.52	28,112.31	7,331.60	6,753.84
归属于母公司股东的净利润	4,820.64	21,084.24	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除因本次重大资产重组进行了资产评估外，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。

#### （九）纳税合规情况

根据排水公司主管税务机关武汉市江岸区地方税务局出具的证明：排水公司成立以来，在经营活动中，依法按时足额纳税，未发生偷税、漏税、逃税、欠税等违法情形，不存在因违反税务法律、法规而受到税务机关的行政处罚，不存在因税务违法行为需要补缴的税款。

## 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

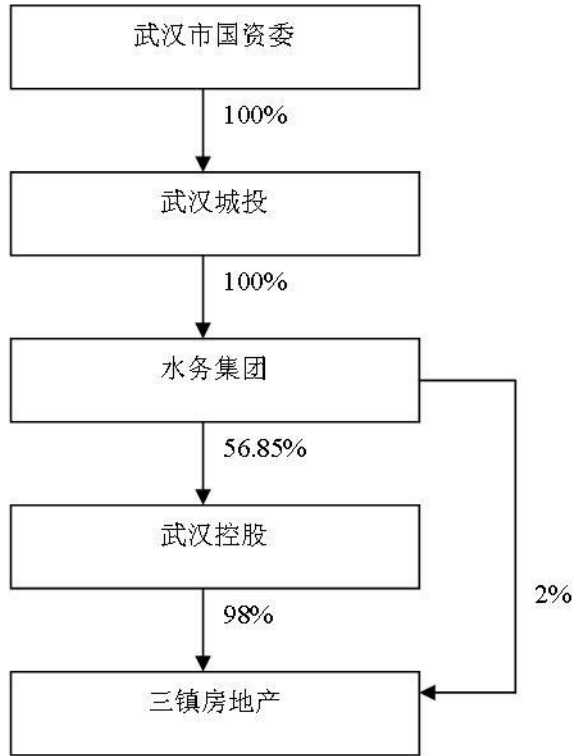
### （1）历史沿革

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、2012年房地产业务实现营业收入均出现较大幅度下滑。

### 4、主要财务数据

三镇房地产最近三年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	58,043.42	55,775.67	53,918.03	57,684.42
负债总额	8,612.06	6,792.37	6,224.04	11,792.32
所有者权益	49,431.36	48,983.30	47,693.99	45,892.10
项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	2,155.10	5,980.64	8,706.41	30,160.75

利润总额	521.83	1,775.21	2,433.05	8,686.70
净利润	448.06	1,289.31	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2013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	2013年3月31日
流动资产：	
货币资金	9,036.44
应收账款	3.62
预付款项	5.80
其他应收款	223.24
存货	47,410.61
<b>流动资产合计</b>	<b>56,679.71</b>
非流动资产：	
固定资产	1,165.49
递延所得税资产	198.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,363.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>58,043.42</b>

### (2) 主要负债情况

截至2013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	2013年3月31日
流动负债：	

应付账款	551.78
预收款项	4,700.21
应付职工薪酬	42.43
应交税费	2,431.42
其他应付款	886.23
流动负债合计	8,612.06
<b>负债合计</b>	<b>8,612.06</b>

### (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除因本次重大资产重组进行了资产评估外，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。

### 10、纳税合规情况

根据三镇房地产主管税务机关武汉市武汉经济技术开发区地方税务局出具的证明：三镇房地产自成立以来一直依法纳税、遵守税收法律法规，没有欠交税款，不存在违反国家税收法律、法规、规章、规范性文件或被税务部门处罚或追缴税款的情形。

## (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	夏文妮
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）

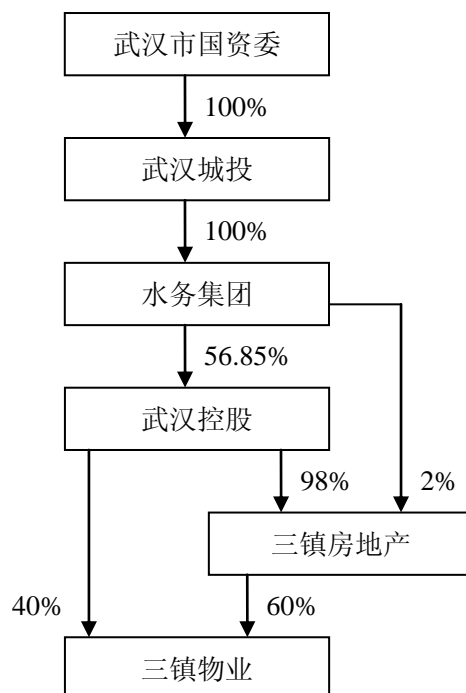
## 2、历史沿革及股权控制关系

### （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

最近三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	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	130.66	64.76	86.22	82.62
负债总额	369.44	291.44	310.62	307.53
所有者权益	-238.78	-226.68	-224.40	-224.90
项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	105.10	435.21	381.52	332.62
利润总额	-12.04	-2.35	1.48	-4.19
净利润	-12.09	-2.28	0.50	-3.57

## 5、本次交易涉及的股权转让情况

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2013年3月31日，三镇物业主要资产如下：

单位：万元

资产	2013年3月31日
货币资金	116.64
其他应收款	12.00
流动资产合计	128.64
固定资产	1.74
递延所得税资产	0.29
非流动资产合计	2.03
<b>资产总计</b>	<b>130.66</b>

### (2) 主要负债情况

截至2013年3月31日，三镇物业主要负债情况如下：

单位：万元

资产	2013年3月31日
预收款项	100.34
应付职工薪酬	5.25
应交税费	0.27
其他应付款	263.58
流动负债合计	369.44
非流动负债合计	0.00
<b>负债总计</b>	<b>369.44</b>

### (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除因本次重大资产重组进行了资产评估外，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。

#### 10、纳税合规情况

根据三镇物业主管税务机关武汉市武汉经济技术开发区国家税务局、地方税务局出具的证明：三镇物业自成立以来一直依法纳税、遵守税收法律法规，没有欠交税款，不存在违反国家税收法律、法规、规章、规范性文件或被税务部门处罚或追缴税款的情形。

### 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231,507.35万元，评估增值率为32.64%，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	0.00
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	402,896.68	55,177.48	15.87
长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	279,618.88	238,479.36	-41,139.52	-14.71
在建工程	29,283.91	29,692.57	408.66	1.40
无形资产	34,931.46	131,750.23	96,818.77	277.17
长期待摊费用	237.48	237.48	0.00	0.00
递延所得税资产	447.46	0.00	-447.46	-100.00
资产总计	422,574.24	479,541.57	56,967.34	13.48
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
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	231,507.35	56,967.34	32.64

排水公司按资产基础法评估结果为231,507.35万元，按照收益现值法评估结果为220,593.85万元，差异金额为10,913.50万元，差异率为4.71%。

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。

根据中京民信出具的以2013年3月31日为基准日的加期评估报告（京信评报字（2013）第074号），置入资产截至2013年3月31日的评估值为252,970.98万元，评估增值率为30.52%。较截至2012年3月31日的评估值231,507.35万元增加了21,463.63万元。加期评估报告仅供了解置入资产在2012年3月31日以后的运营状况，本次交易仍以截至2012年3月31日置入资产的评估值231,507.35万元为定价依据。

## （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138,371.47万元，评估增值率为355.17%。

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	144,684.71	92,295.44	176.17
货币资金	7,869.06	7,869.06	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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	136,308.54	92,202.88	209.05
非流动资产	1,340.34	2,127.25	786.91	58.71
长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
固定资产	1,223.64	2,063.69	840.05	68.65
递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
资产总计	53,729.61	146,811.95	93,082.34	173.24
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	141,195.38	93,082.34	193.47

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	5.21	2.17	71.18
固定资产	2.84	5.21	2.37	83.33
递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
资产总计	124.51	126.83	2.32	1.86
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	-253.33	2.32	0.91

置出资产增值的主要原因系三镇房地产存货增值92,202.88万元，增值率为209.05%，主要系商品房开发商品存货。

根据中京民信出具的以2013年3月31日为基准日的加期评估报告（京信评报字（2013）第075号），置出资产截至2013年3月31日的评估值为140,153.68万元，评估增值率为361.03%。较截至2012年3月31日的评估值138,371.47万元增

加了1,782.21万元，未发生重大不利变化。加期评估报告仅供了解置出资产在2012年3月31日以后的资产价值变化状况，本次交易仍以截至2012年3月31日置出资产的评估值138,371.47万元为定价依据。

## 第五节 置入资产的主营业务情况

### 一、主营业务概况

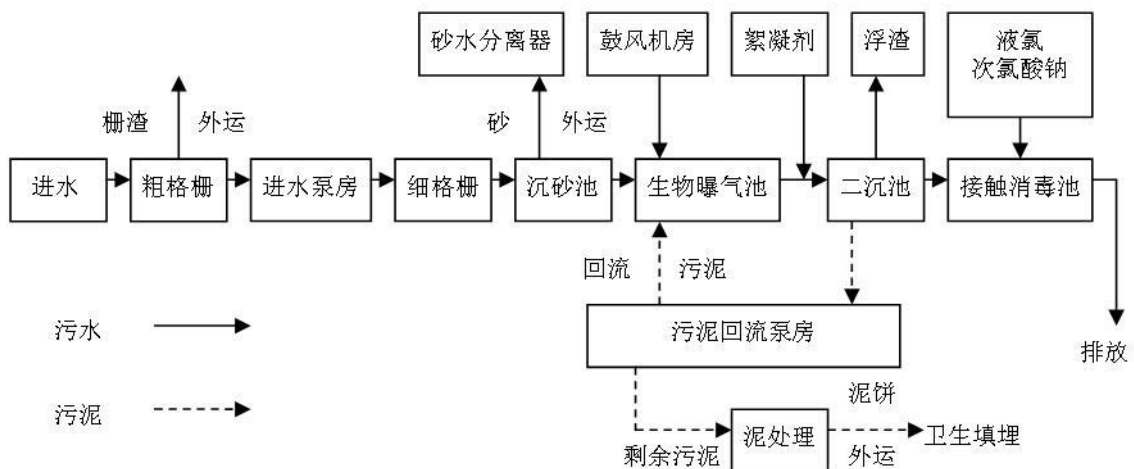
排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2012年实际污水处理量达33,257万吨，服务范围涵盖了武汉市除汉西污水处理厂（排水公司参股20%）及沙湖污水处理厂（目前为武汉控股所有）以外的区域，服务人口超过355万，是武汉市最主要的污水处理企业。

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。

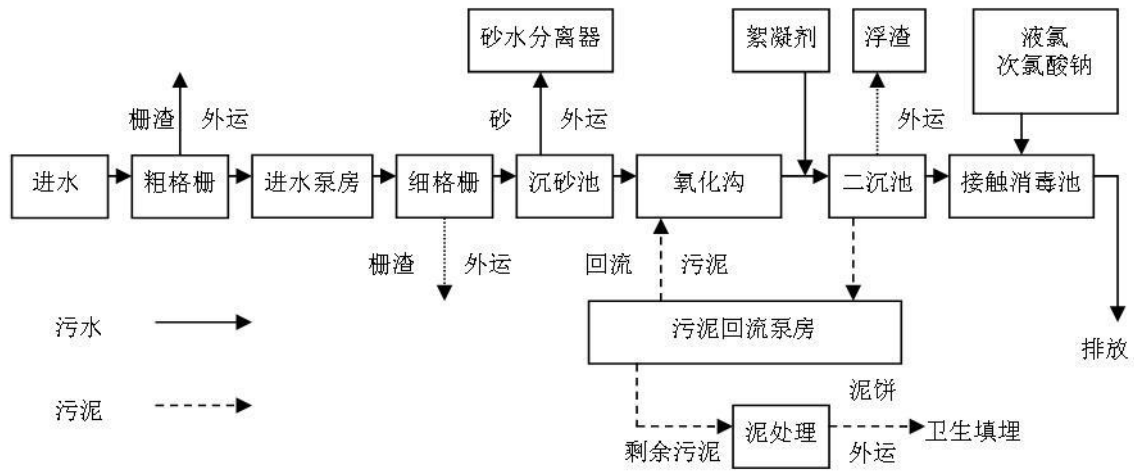
### 二、污水处理工艺流程图

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与实际处理量如下：

序号	厂名	设计处理能力 (万吨/日)	设计处理能力 (万吨/年)
1	二郎庙污水处理厂	24	8,760
2	黄浦路污水处理厂	10	3,650
3	龙王嘴污水处理厂	15	5,475
4	汤逊湖污水处理厂	5	1,825
5	黄家湖污水处理厂	10	3,650

序号	厂名	设计处理能力 (万吨/日)	设计处理能力 (万吨/年)
6	三金潭污水处理厂	30	10,950
7	南太子湖污水处理厂	20	7,300
8	落步嘴污水处理厂	12	4,380
	合计	126	45,990

排水公司2010年、2011年及2012年的实际污水处理量分别为32,593万吨、33,314万吨及33,257万吨。

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	30.3	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	7.2	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	42.2	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	130	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	76	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	69.7	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	48.4	39
	合计		454.8	355.6



## 五、特许经营协议

(一)武汉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3月16日，武汉市人民政府下发《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》。

“为加强城市公用事业发展，根据《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》的规定，经研究，同意授予市城市排水发展有限公司（下称排水公司）污水处理业务特许经营权，并授权水务局与排水公司具体签署污水处理特许经营协议。现将有关事项通知如下：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。”

## （二）特许经营协议的主要内容

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。

根据武汉市水务局出具的《市水务局关于武汉市城市排水发展有限公司<特许经营协议>有关调价机制的补充说明》，在一个调价周期（三年）内，当排水公司单位运营成本费用变动幅度超过7%，污水处理费准予调整。上述单位运营成本费用由动力费、人工费、药剂费、水费、污泥处置与运输费、绿化物业费、化验费、日常维检费、大修费、管理费、保险费、折旧费、财务费等污水处理实际单项成本费用构成。污水处理服务支付单价的具体调价程序如下：

1) 排水公司在在一个调价周期最后一个会计年度的审计报告出具后，须向市水务局提交申请调价函和具体说明调价期内实际运营成本费用变动情况的调价申报材料；

2) 武汉市水务局收到排水公司提交的申请调价函等申报材料后10个工作日内,会同市财政局等相关政府部门,按照《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》文件精神和《特许经营协议》约定内容对申报材料进行审核,并委托第三方专业机构进行必要的专业审计,在30个工作日内出具调价审核意见,报市政府批准。经批准后,按照批准的结算价格、结算时间核付污水处理服务费。

《特许经营协议》及相关政府文件已经对排水公司特许经营期内污水处理服务结算价格及其调整作出明确规定。武汉市政府向排水公司支付污水处理服务费的部分资金来源为向武汉市主城区居民及工商业户征收的排污费,差额部分由政府支付。随着城市污水处理建设的发展,排污费收取标准存在上升的趋势。排污费收取标准的提高须履行听证程序,而武汉市政府向排水公司支付污水处理服务费属于政府采购行为,无须履行听证程序。未来武汉市政府向排水公司支付的污水处理服务费单价调整提高,不与排污费收取标准提高直接挂钩。尽管如此,如果未来政府财政支付能力下降,理论上存在政府采购价格调整无法兑现或延缓兑现进而影响排水公司盈利能力的可能。鉴于排水公司的服务对象及签约主体为政府机构,政府信用保障程度较高,排水公司未来不能调价的风险较小,不至于对排水公司未来持续盈利能力构成重大不利影响。

## 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。

### (三) 排水公司取得特许经营权履行的法律程序

1、①根据2002年12月27日建设部《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》（建城[2002]272号）的规定：“现有国有或国有控股的市政公用企业，应在进行国有资产评估、产权登记的基础上，按规定的程序申请特许经营权。政府也可采取直接委托的方式授予经营权，并由主管部门与受委托企业签定经营合同”。②根据2004年3月19日建设部《市政公用事业特许经营管理办法》（建设部令126号）第四条第三款的规定：“直辖市、市、县人民政府市政公用事业主管部门依据人民政府的授权（以下简称主管部门），负责本行政区域内的市政公用事业特许经营的具体实施。”③根据2006年8月1日武汉市人民政府《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》（武汉市人民政府令第170号）第二十八条规定：“本办法实施前的现有市政公用事业项目，经行业主管部门审核并报市人民政府批准后，可以直接授予原经营者特许经营权，由行业主管部门与经营者签订特许经营协议。”

2、排水公司系《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》规定的现有市政公用事业项目原经营者。排水公司被授予特许经营权事宜经武汉市水务局审核并报武汉市人民政府。2012年3月16日，武汉市人民政府下发《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》，同意授予排水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。排水公司取得特许经营权已履行了应履行的法律程序。

## 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、最近三年排水公司主要原材料采购情况如下：

原材料	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	数量 (吨)	金额 (万元)	数量 (吨)	金额 (万元)	数量 (吨)	金额 (万元)
絮凝剂	139.64	539.51	130.63	492.83	86.49	305.60
液氯	275.14	42.92	344.00	74.55	300.00	63.10
次氯酸钠	4,725.86	396.98	2842.16	259.98	2,095.50	194.30
矾	850.00	152.45	584.00	108.77	750.00	138.25
天然植物除味液	2.00	20.00	2.00	20.00	2.00	20.00

2、最近三年排水公司主要原材料价格情况如下：

原材料	2012 年度单价 (万元/吨)	2011 年度单价 (万元/吨)	2010 年度单价 (万元/吨)
絮凝剂	3.86	3.77	3.53
液氯	0.16	0.22	0.21
次氯酸钠	0.08	0.09	0.09
矾	0.18	0.19	0.18
天然植物除味液	10.00	10.00	10.00

3、最近三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 (%)
2012 年度	武汉德利来化工有限公司	次氯酸钠	377	32.73
	武汉市汉源清环保科技有限公司	絮凝剂	325	28.22
	武汉海派水处理技术有限公司	絮凝剂	153	13.28
	武汉市武昌区威力洁净水材料经营部	矾	97	8.42
	仙桃市中楚化工有限责任公司	絮凝剂	57	4.95
合计			1,009	87.60
2011 年度	武汉汉源清环保科技有限公司	絮凝剂	302	31.59

期间	客户名称	采购品种	采购金额 (万元)	占比 (%)
	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，最近三年的采购情况如下：

能源	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	数量 (万度)	单价 (元/度)	数量 (万度)	单价 (元/度)	数量 (万度)	单价 (元/度)
电	7,929.12	0.841	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。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）及2013年4月22日实施的2012年度利润分配方案（每10股派现金0.35元）调整后为6.62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）及2013年4月22日实施的2012年度利润分配方案（每10股派现金0.35元）调整后为5.95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已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按照置换差额中93,135.87万元部分除以发行价格计算确定为14,068.86万股。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12,773.11万股。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	14,068.86	19.83
不超过10名特定投资者	12,773.11	18.00

## 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	2013年1-3月		2012年度		2011年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数	实际数	备考数
基本每股收益(元)	0.03	0.10	0.12	0.43	0.14	0.20

项 目	2013 年 1-3 月		2012 年度		2011 年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数	实际数	备考数
每股净资产（元）	3.84	5.42	3.84	5.34	3.75	5.06
加权平均净资产收 益率	0.88%	1.79%	3.06%	7.70%	3.74%	4.08%

## 七、本次发行前后公司股本结构的变化

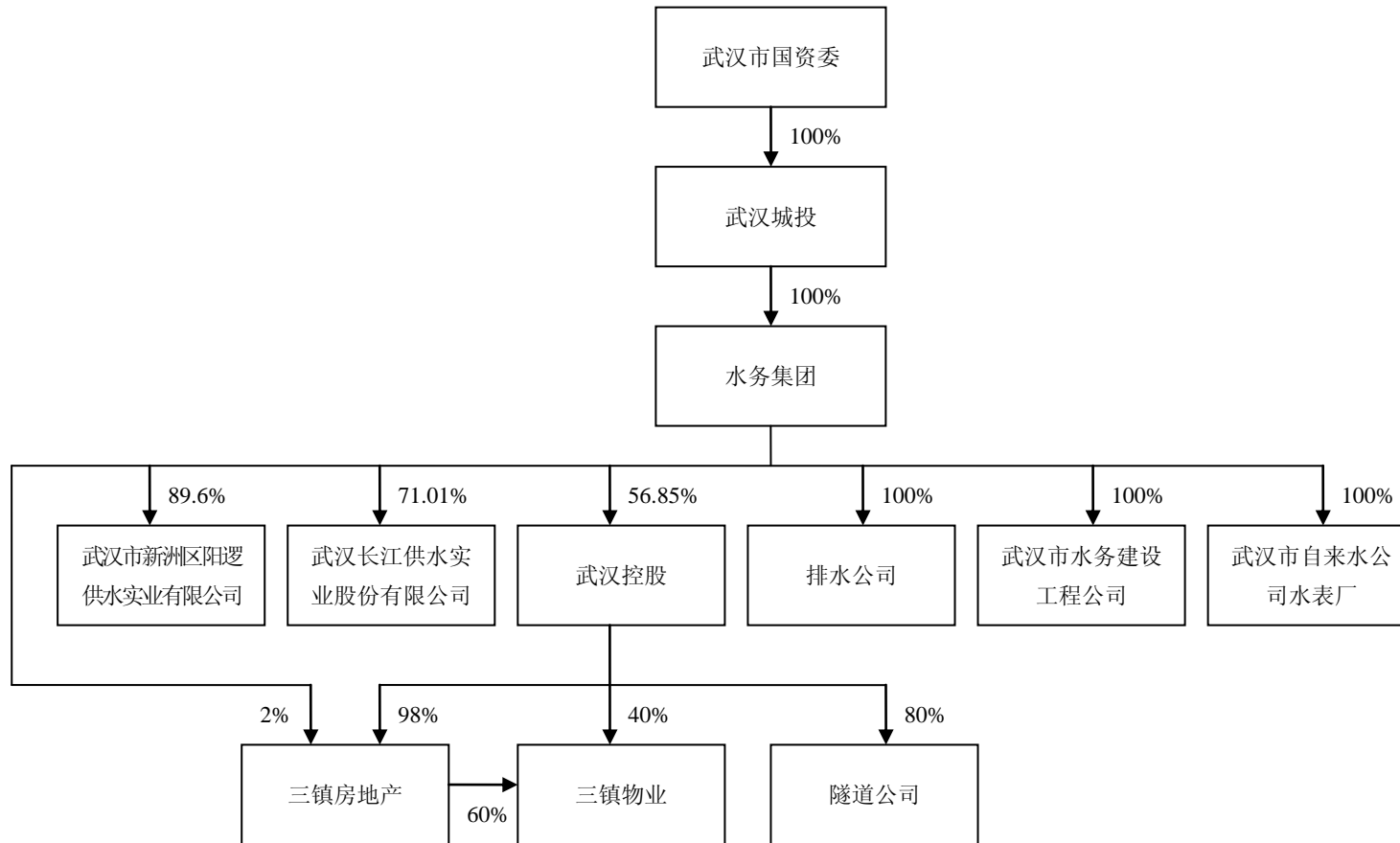
本次交易全部完成前后上市公司股权结构变化情况如下表所示：

股东名称	重组前		重组后			
			资产置换后		募集配套资金后	
	数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）	数量（股）	比例（%）
水务集团	250,792,500	56.85	391,481,130	67.28	391,481,130	55.17
社会公众股：	190,357,500	43.15	190,357,500	32.72	318,088,592	44.83
其中：特定投资者	-		--	--	127,731,092	18.00
其他社会 公众股	190,357,500	43.15	190,357,500	32.72	190,357,500	26.83
总股本	441,150,000	100.00	581,838,630	100.00	709,569,722	100.00

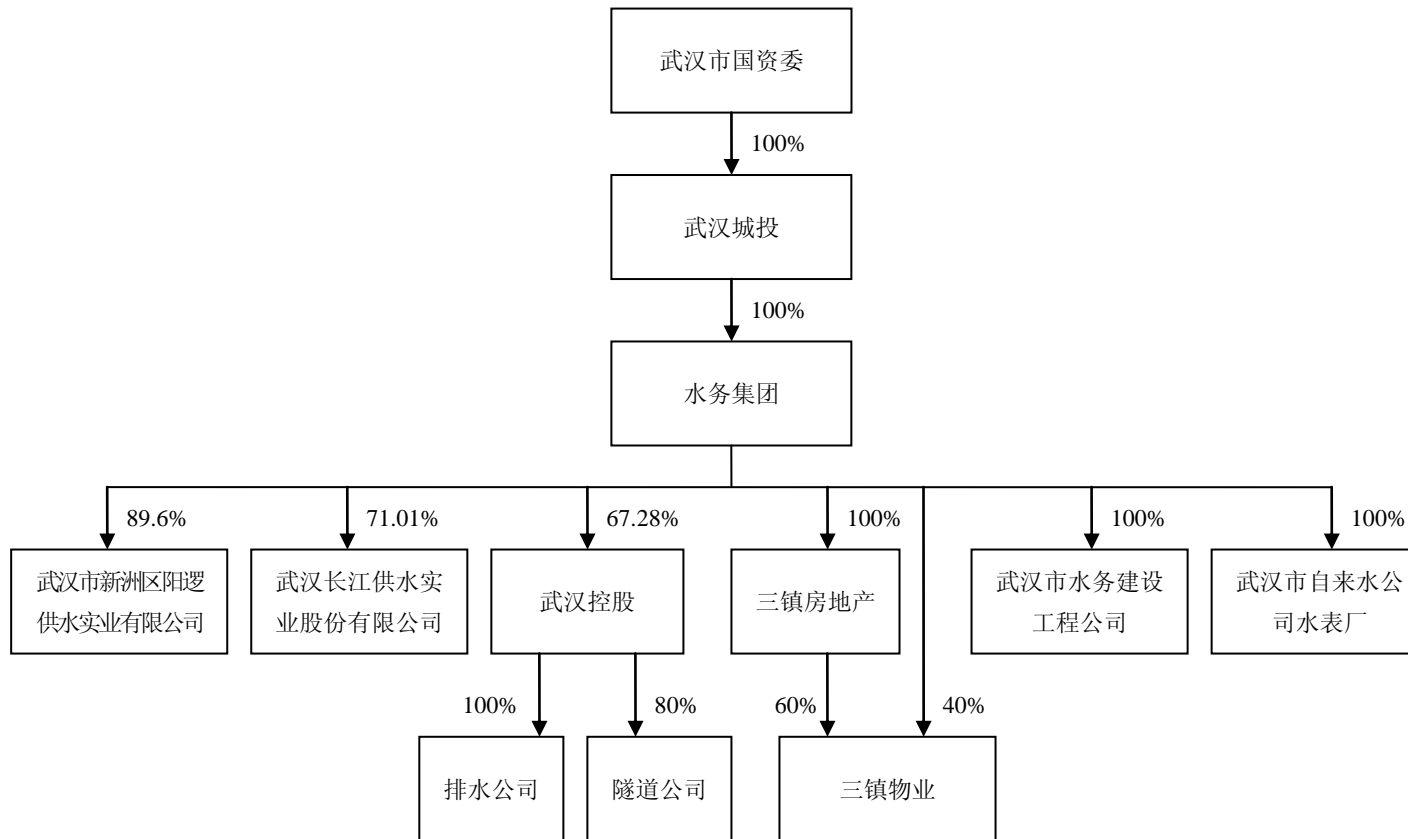
本次交易前，水务集团持有本公司25,079.25万股股票，占公司股份比例为56.85%。本次发行股份购买资产后，水务集团持有本公司39,148.11万股股票，占公司股份比例为67.28%。本次资产置换并募集配套资金后，水务集团持有本公司39,148.11万股，占公司股份比例为55.17%。本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变更。

本次交易前后本公司控股关系图如下：

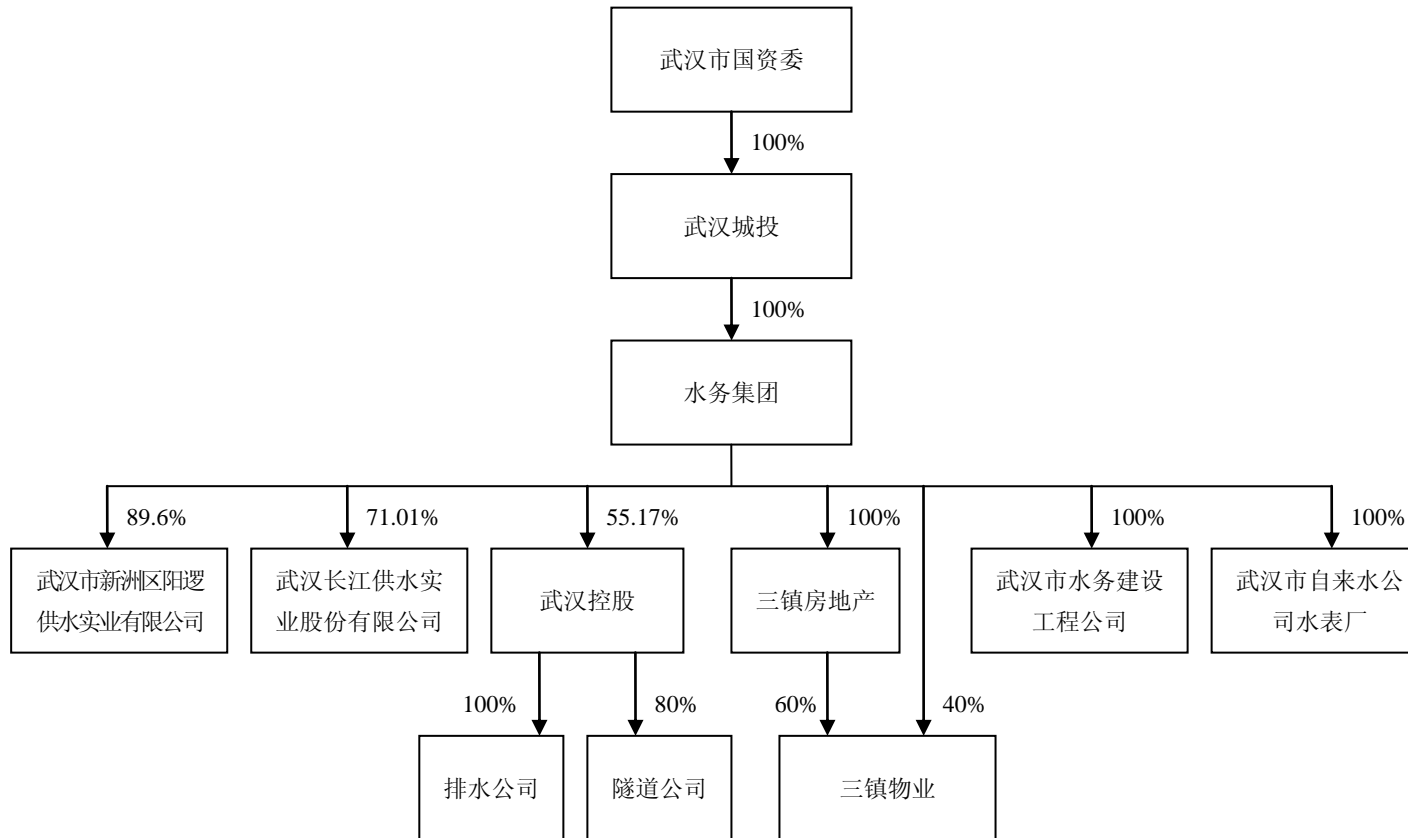
本次交易前公司控股关系如下：



本次发行股份购买资产后公司控股关系如下：



本次发行股份购买资产并募集配套资金交易完成后公司控股关系如下：





## 第七节 本次交易合同的主要内容

### 一、合同主体和签订时间

武汉控股与水务集团于2012年3月16日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》，并于2012年4月26日、2012年5月18日及2013年5月31日签署了相关补充协议。

### 二、标的资产交易价格及定价依据

置入资产交易价格在交易基准日评估值基础上经双方协商确定为231,690.81万元，置出资产交易价格按交易基准日评估值确定为138,371.47万元，置换差额为93,319.34万元，其中93,135.87万元由武汉控股向水务集团发行股份支付对价，183.46万元由武汉控股以现金方式支付对价。置入、置出资产评估结果已经国有资产监督管理部门备案确认。

### 三、本次发行股票购买资产的股份发行价格和发行数量

1、武汉控股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）及2013年4月22日实施的2012年度利润分配方案（每10股派现金0.35元）调整后为6.62元/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。

2、武汉控股向水务集团发行股份的数量按照置换差额中93,135.87万元部分除以发行价格计算确定为14,068.86万股。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。

### 四、资产交付或过户的时间安排

协议约定的约定交割日为中国证监会核准本次资产重组当月的最末日。武汉控股及水务集团将在不晚于约定交割日后的90天内依据本协议有关置换资产的安排，将置换资产的权属变更登记手续办理完毕。

## 五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

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。

根据水务集团2012年8月8日出具的《承诺函》，自评估基准日至约定交割日（“过渡期间”），本次重组置入资产（排水公司100%股权）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，作为对等安排，水务集团不享有武汉控股过渡期间按“本次发行股份购买资产后水务集团持有武汉控股股份比例减去本次发行股份购买资产前水务集团持有武汉控股持股比例”计算的收益。水务集团与武汉控股双方将在约定交割日后共同聘请有关财务审计机构对武汉控股的期间损益进行审计，计算确定水务集团不享受武汉控股过渡期间收益的具体金额，在完成期间损益审计后30个工作日内与置入置出资产过渡期间损益分配一并轧差净额交收，水务集团不足部分由水务集团一次性以货币资金方式向武汉控股支付。

## 六、与资产相关的人员安排

本次重组不影响武汉控股、水务集团及各重组企业与其员工所订立的劳动合同的有效性，各重组企业与其员工所签署的劳动合同及所确立的劳动关系在资产置换后仍持续有效。

## 七、合同的生效条件和生效时间

协议在以下条件完全达成的当日生效：

- 1、经水务集团及武汉控股双方盖章并授权代表签署；
- 2、水务集团的董事会按照其所适用的有关规定程序批准协议；
- 3、武汉控股的股东大会按照其所适用的有关规定程序批准协议；

4、相关国有资产监督管理机构批准本次交易；

5、中国证监会核准本次重大资产置换及发行股份购买资产的方案。

## 八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

除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》其补充协议载明的内容外，不存在附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件。

## 九、违约责任条款

武汉控股与水务集团任何一方违反其在重组协议中的任何声明、保证和承诺，或重组协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

## 第八节 本次交易的合规性分析

### 一、本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定

#### （一）符合国家相关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

1、本次交易所购买的排水公司主要经营污水处理业务，根据国家发改委制定的《产业结构调整指导目录》（2011年本），该项业务不属于限制类或淘汰类项目。此外根据环境保护部、国家发改委、财政部、住建部及水利部联合发布的《长江中下游流域污染防治规划（2011-2015）》，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”。因此，本次重大资产重组符合国家相关产业政策。

2、排水公司在最近三年的生产经营过程中，不存在因违反环境保护方面法律、法规和规范性文件而受到环保部门处罚的情形。本次重大资产重组符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、排水公司主要生产经营性用地已取得出让土地使用权，具体情况详见“第四节 交易标的 一、置入资产的情况 （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”，不存在违反土地管理法律法规的情形。

4、本次交易前后，交易标的资产均保持同一控制，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》的情形。

#### （二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，导致上市公司不符合股票上市条件的情形是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%；公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。上述社会公众股股东指不包括下列股东的上市公司其他股东：持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易后，社会公众持股比例最低为26.88%。因此本次交易不会导致上

市公司不符合股票上市条件。

### **（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

本次重大资产重组事宜依法进行，由武汉控股董事会提出方案，聘请审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等独立中介机构出具相关报告，并按法定程序报送有关监管部门审批。

在本次重大资产重组中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平公正的原则并履行合法程序，有关关联董事在董事会上回避表决，以充分保护全体股东，尤其是中小股东的利益。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

本次置入资产、置出资产最终的交易价格均以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的并经湖北省国资委备案确认的评估结果为定价依据，定价公允、合理。

上市公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性及重组后公司未来的发展前景，同时就本次交易发表了独立意见。

综上所述，本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

### **（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易拟置入资产为排水公司100%股权，该等股权权属清晰，不存在质押、冻结或其他限制转让的情形，置入资产的过户或转移不存在法律障碍，本次交易置入资产为标的公司股权，不涉及债权债务的处理。

本次交易拟置出资产为三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权，该等股权权属清晰，不存在质押、冻结或其他限制转让的情形。持有三镇房地产另外2%股权的股东为本次交易对方水务集团，无需取得其他股东同意；持有三镇物业另外60%股权的股东为三镇房地产，本次交易已取得三镇房地产的同意函。置出资产的过户或转移不存在法律障碍。本次交易置出资产为标的公司股权，不涉及债权债务的处理。

### **（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易置入的排水公司已经获得其拥有的黄浦路、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武汉市水行政主管部门确定的其他服务区域内的污水处理服务特许经营权。本次交易后，上市公司将更加专注于污水处理的主营业务。另外，根据本次交易的备考财务报告和盈利预测审核报告，本次交易完成后公司的盈利能力将得到提高。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

#### **(六) 有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为保证本次交易后继续保持上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人独立，水务集团出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺：水务集团保证不会因本次重组完成后改变所持武汉控股的股份比例而损害武汉控股的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上继续与武汉控股保持分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用武汉控股提供担保，不非法占用武汉控股资金，保持并维护武汉控股的独立性。

因此，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

#### **(七) 有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上海证券交易所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。

本次重大资产重组完成后，上市公司的控股股东及实际控制人均不发生变化。上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，切实维护全体股东的利益。

## 二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的有关规定

**（一）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**

本次交易完成后，公司的盈利能力将大幅增强，且排水公司已与武汉市水务局签署《特许经营权协议》，本次交易完成后上市公司未来的盈利能力将得到保障。

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。

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：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，以及公司与水务集团下属排水公司签订土地租赁协议。排水公司置入本公司后土地租赁的关联交易将消除，同时也不会产生新的日常关联交易。

为进一步保障全体股东，尤其是中小股东的利益，水务集团及武汉城投分别出具了避免同业竞争、规范和减少关联交易的承诺函。

**（二）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**

众环海华对武汉控股2012年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

**（三）上市公司发行股份所购买的资产，应当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**

本次交易发行股份所购买的资产为排水公司100%股权，该等股权权属清晰，不存在质押、冻结或其他限制转让的情形，置入资产的过户或转移不存在法律障碍，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

## 第九节 本次交易定价依据及公平合理性分析

### 一、本次交易的定价及依据

#### 1、本次交易标的资产的定价及依据

本次交易置入、置出资产的交易价格根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资产评估结果由交易双方协商确定。

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评估价值。置入资产的帐面价值为174,540.01万元，评估价值为231,507.35万元，评估增值率为32.64%。经双方协商，拟置入资产交易价格确定为231,690.81万元。

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（三镇物业另60%股权为三镇房地产持有），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138,371.47万元，评估增值率为355.17%。经双方协商，拟置出资产交易价格为138,371.47万元。

#### 2、发行股份的定价依据

本次发行股份购买资产的定价基准日为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日。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）及2013年4月22日实施的2012年度利润分配方案（每10股派现金0.35元）调整后为6.62元/股。在定价基准日至本次发行股份的股票发行日期间，因公司分红、配股、转增股本导致股票除权、除息的，本次交易发行股份的数量及价格将按规定做相应调整。

### 二、本次交易定价的公平合理性分析

#### （一）置入资产定价分析

##### 1、置入资产财务数据及盈利能力

最近三年及一期置入资产经审计的主要财务数据如下：



单位：万元

项目	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	403,921.74	400,140.43	501,024.22	486,692.17
归属于母公司所有者权益合计	193,819.47	188,998.83	175,531.61	150,103.56
项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	18,099.46	73,972.25	46,628.01	43,593.58
利润总额	6,427.52	28,112.31	7,331.60	6,753.84
净利润	4,820.64	21,084.24	7,389.25	6,688.61

根据置入资产的盈利预测报告，2013年排水公司盈利预测数据如下：

单位：万元

指标	2013年度
营业收入	72,213.12
利润总额	22,919.04
净利润	17,189.28

## 2、置入资产可比公司估值比较

截至2012年3月31日，A股市场水务类上市公司市盈率、市净率水平如下：

单位：元

公司简称	股票代码	股价	每股收益	每股净资产	市盈率	市净率
中原环保	000544	9.44	0.30	2.49	31.47	3.79
创业环保	600874	5.31	0.19	2.50	27.95	2.12
首创股份	600008	4.92	0.23	2.45	21.48	2.01
洪城水业	600461	7.17	0.29	4.95	24.72	1.45
重庆水务	601158	5.75	0.32	2.41	17.97	2.39
国中水务	600187	7.70	0.08	2.52	92.66	3.05
兴蓉投资	000598	7.65	0.40	3.23	19.13	2.37
平均					33.63	2.45

注：股价为2012年3月30日收盘价，每股收益、每股净资产为2011年年报数。

置入资产按照交易价格与2012年度净利润计算市盈率为10.99倍，低于A股市场污水处理类上市公司平均市盈率33.63倍；置入资产本次交易作价对应的2012年3月31日净资产的市净率为1.33倍，低于A股市场污水处理类上市公司平均市净率2.45倍。因此置入资产定价公平合理，不存在损害武汉控股及其全体股东利益的情形。

单位：万元

指标	2012年
交易价格（万元）	231,507.35
交易标的净利润（万元）	21,084.24
交易标的净资产（万元）	174,540.01
市盈率（倍）	10.99
市净率（倍）	1.33

## （二）置出资产定价分析

1、根据置出资产的汇总审计报告，置出资产合并的主要财务数据如下：

单位：万元

指标	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	58,043.42	55,775.67	53,918.03	57,684.42
归属于母公司股东的所有者权益	48,440.82	48,001.82	46,738.32	44,972.45
指标	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	2,155.10	5,980.64	8,706.41	30,160.75
利润总额	521.83	1,775.21	2,433.05	8,686.70
净利润	448.06	1,289.31	1,801.90	6,512.41

## 2、置出资产可比公司估值比较

置出资产按照交易价格与2012年度净利润计算市盈率为107.32倍，高于A股市场房地产类上市公司平均市盈率23.51倍（资料来源：同花顺资讯）。因此置出资产定价公平合理，不存在损害武汉控股及其全体股东利益的情形。

单位：万元

指标	数值
交易价格	138,371.47
2012年度净利润	1,289.31
市盈率（2012年）	107.32

## （三）股份定价分析

本次交易发行股份的股份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。武汉控股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)及2013年4月22日实施的2012年度利润分配方案(每10股派现金0.35元),调整后为6.62元/股。发行股份定价公平合理,不存在损害武汉控股及其全体股东利益的情形。

### 三、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见

#### (一) 评估机构的独立性

公司聘请的中京民信(北京)资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格,本次评估机构的选聘程序合法合规,评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,具有充分的独立性。

#### (二) 评估假设前提的合理性

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

#### (三) 评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为公司拟进行的重大资产重组的交易标的定价提供参考依据,评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致;评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、公正性等原则,运用了符合标的资产实际情况的评估方法。资产评估价值公允、准确。评估方法选用适当,评估结论合理,评估目的与评估方法具备相关性。

#### (四) 评估定价的公允性

本次重组以经湖北省国有资产监督管理委员会备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

### 四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见

#### (一) 评估机构的独立性

公司聘请的中京民信（北京）资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格，本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

## **（二）评估假设前提的合理性**

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

## **（三）评估定价的公允性**

本次重组以经湖北省国有资产监督管理委员会备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

## 第十节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金投资计划

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24.71%。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。

本次募集配套资金到位后，公司将依照上述项目实际需求的轻重缓急，将募集资金投入上述项目；如实际募集资金不足，或募集资金到位时间与项目进度不一致，或募集配套资金失败，则本公司将主要通过自有资金、未来年度留存收益、后续股权或债务融资等方式筹资解决。自筹资金先期投入项目建设，募集资金到位后予以置换。

### 二、本次募集资金投资项目的情况

#### （一）龙王嘴污水处理厂改扩建项目

##### 1、项目基本情况

龙王嘴污水处理厂位于武昌东湖开发区南湖北岸关山村。该处理厂主要服务于武汉市主城区武昌东部地区，行政划分主要为武昌区和洪山区，具体范围为北起小洪山和南望山，南至南环铁路，东临南环铁路，西抵石牌岭和南湖，面积51.0平方公里，服务人口51.4万人。龙王嘴污水厂服务区域分布有武汉市两个重要的

城中湖，分别是东湖和南湖，处理后的尾水排入南湖。本项目工程内容为改扩建污水处理厂，污水处理能力由目前15万吨/日提高至30万吨/日，排放标准由目前一级B提升至一级A（GB18918-2002）。

本项目建设期为2年，工程建成后，第一年生产负荷达到90%设计生产能力，第二年达到100%设计生产能力。

## 2、项目必要性分析

《建设部城市建设司2008年工作要点》中提出：“按照《全国城镇污水处理及再生利用设施建设‘十一五’规划》要求，组织和指导各地加快城镇污水处理设施建设。争取今、明两年首先在36个大中城市（省会城市和计划单列市）实现全部污水的收集和处理”。根据武汉市环保局2011年3月发布的《2010年武汉市环境状况公报》，2010年武汉市正在运行的城市污水处理厂共16座，设计污水处理能力186.5万吨/日，城市生活污水集中处理率达到92%，还没有达到国家的相关要求，因此必须尽快实施完善污水收集、处理系统建设。

龙王嘴污水厂目前设计处理规模为15万吨/日，实际处理规模约18.5万吨/日，实际处理水量已超过设计水量，其中约3万吨/日污水经一级处理后排放。2006年武汉市水务局组织实施了南湖周边排污口截流工程，包括截流珞狮南路排口、名都花园排口、民院排口、幸福村排口、茶山刘排口等，截流污水约9万吨/日，但由于污水厂处理能力不足，无法截流污水，该截污工程效益没有发挥出来，污水仍然入湖污染湖体水质。2008年实施完毕的官桥湖截污工程，通过沿湖设置截污管线截流排入官桥湖的污水约4.3万吨/日，通过湖滨花园泵站排入龙王嘴污水厂前污水管网，但是由于污水厂处理能力不足，无法完全截留污水，该截污工程效益没有发挥出来。

龙王嘴污水处理厂处理尾水排入南湖，该湖现状污染状况相当严重，为劣V类水体。作为半封闭湖泊，按照《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002），必需执行一级A标准，因此必须对污水厂尾水进行深度处理，以确保南湖水环境质量的改善。

## 3、项目建设内容

根据项目水质水量要求及现状运行情况，确定新建污水处理工艺采用具有强化生物脱氮除磷功能的改良型A/A/O+混凝过滤工艺，改造工艺方案维持原改良A/A/O工艺，对厌氧缺氧区适当改造。出水消毒采用液氯消毒方式，除臭方案采用填料式生物滤池除臭技术。

主要建设内容包括新建粗格栅间、进水泵房、涡流沉砂池、改良型A/A/O生物反应池、二沉池、变配电间、鼓风机房，以及供电、给排水等相关配套工程。

#### 4、项目投资估算

本项目经《市发展改革委关于龙王嘴污水处理厂改扩建工程初步设计的批复》（武发改设审[2012]24号）审查核定的投资总额为**38,214.54**万元，其中工程费**24,480.27**万元，工程建设其它费**3,349.89**万元，工程预备费**2,226.41**万元，征地费拆迁费**6,105.00**万元，建设期贷款利息**1,920.86**万元，铺底流动资金**132.11**万元。拟使用本次非公开发行A股募集资金**36,000**万元。

#### 5、项目立项、土地、环评等报批情况

本项目于**2010**年**3月31**日取得《市发展改革委关于龙王嘴、二郎庙、汤逊湖、三金潭、黄家湖等五个污水处理厂改扩建工程项目建议书的批复》（武发改城建[2010]136号），于**2010**年**11月12**日取得武汉市环境保护局出具的《市环保局关于龙王嘴污水处理厂改扩建工程环境影响报告书的批复》（武环管[2010]83号），于**2011**年**3月17**日取得《市发展改革委关于龙王嘴污水处理厂改扩建工程可行性研究报告的批复》（武发改城建[2012]91号）。本项目扩建工程需新增用地**7.2**公顷，已于**2010**年**3月15**日取得武汉市国土资源和规划局出具的《关于龙王嘴、二郎庙等五座污水处理厂改扩建工程选址意见的函》（武土资规函[2010]171号），确认该改扩建工程符合《武汉城市总体规划（2009-2020）》和《武汉市主城区污水专项规划（2009-2020）》；**2011**年**3月7**日取得《武汉东湖新技术开发区管委会关于办理龙王嘴污水处理厂扩建工程项目用地有关意见的函》（武新管函[2011]9号），于**2010**年**9月15**日取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（武规选[2010]406号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（武规地[2010]406号）。

### （二）黄家湖污水处理厂改扩建项目

#### 1、项目基本情况

黄家湖污水处理厂位于武昌洪山区青菱乡柴胡村西侧，青菱东路东侧白沙五路南侧。处理厂主要服务于主城武昌东南部地区，行政划分主要为武昌区和洪山区，原规划范围为北起武珞路，南至三环线，东临南湖，西抵长江边，面积**56.5**平方公里，服务人口**66**万人。处理后的尾水入青菱河出长江。根据修编后的武汉市城市总体规划和武汉市南部组群规划，黄家湖污水处理厂服务范围新增青菱河以南部分地区。调整后具体服务范围：东起南湖、石牌岭，西至长江堤，北临武

珞路，南含青菱湖和黄家湖组团，面积130平方公里，服务人口85万人。本项目工程内容为改扩建污水处理厂，处理规模由目前10万立方米/日提高至20万立方米/日，排放标准由目前一级B提升至一级A。

本项目建设期为2年，工程建成后，第一年生产负荷达到90%设计生产能力，第二年达到100%设计生产能力。

## 2、项目必要性分析

黄家湖污水处理厂服务区域分布有武汉市多个重要的城中湖，分别是黄家湖、青菱湖、南湖和野芷湖。根据《武汉市中心城区湖泊保护规划(2004~2020)》，上述湖泊规划水质管理目标为IV类水体，主要功能为景观娱乐、生态及调蓄。巡司河是武昌南地区主要排水河道，全长13.7公里，该河与青菱河、南湖连通渠、南湖、汤逊湖等组成地区排水水系。由于黄家湖大学城已初具规模、巡司河整治即将上马，“清水入湖”的实施及华农地区污水管道及泵站及南湖花园管网将要投入使用，南车集团的建设正在紧张有序地进行，致使服务区汇入污水处理厂的污水量将急剧增加，现有的污水处理能力已不能满足要求，黄家湖污水处理厂扩建工程建设相当紧迫。

本项目服务区内的湖泊均属于半封闭湖泊，湖泊水环境容量有限，而本次扩建后黄家湖污水处理厂规模将达到20万立方米/日，污水处理厂处理尾水排入青菱河，按照《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)，必须执行一级A标准，因此必须对污水处理厂尾水进行深度处理，以确保该地区水系水环境质量的改善。

## 3、项目建设内容

主要建设内容包括：新建二级处理构筑物包括细格栅间及旋流沉砂池1座、厌氧池+改良型氧化沟2座、二沉池4座、综合井1座、紫外消毒池1座；新建深度处理构筑物包括污泥泵房1座、二次提升泵房1座、机械滤池1座、鼓风机房建筑面积450平方米；改造部分现状建筑物包括粗格栅间及进水泵房1座、变配电间建筑面积396平方米、污泥脱水机房建筑面积341.70平方米、加药间建筑面积888.30平方米；同步更换及新增相应生产性设备；以及新建和改造配套的厂区道路、绿化、供电、给排水、仪表、自控及通风设施。

## 4、项目投资估算

本项目估算投资总额为21,215.77万元，其中：工程费14,728.34万元，工程建设其它费3,109.24万元（含征地拆迁费），工程预备费1,311.81万元，电力外



线费1,000万元，建设期贷款利息994.37万元，铺底流动资金72.01万元。拟使用本次非公开发行A股募集资金17,000万元。

## 5、项目立项、土地、环评等报批情况

该项目于2010年3月31日取得《市发展改革委关于龙王嘴、二郎庙、汤逊湖、三金潭、黄家湖等五个污水处理厂改扩建工程项目建议书的批复》（武发改城建[2010]136号），于2012年4月6日取得武汉市环境保护局出具的《市环保局关于黄家湖污水处理厂改扩建工程环境影响报告书的批复》（武环管[2012]35号），于2012年4月16日取得《市发展改革委关于黄家湖污水处理厂改扩建工程可行性研究报告的批复》（武发改城建[2012]196号）同意。扩建工程需新增用地1.87公顷，已于2010年3月15日取得武汉市国土资源和规划局出具的《关于龙王嘴、二郎庙等五座污水处理厂改扩建工程选址意见的函》（武土资规函[2010]171号），确认该改扩建工程符合《武汉城市总体规划（2009-2020）》和《武汉市主城区污水专项规划（2009-2020）》，2012年3月31日取得《关于黄家湖污水处理厂扩建工程用地预审有关意见的函》（武土资规函[2012]189号），确认该项目用地符合《武汉市土地利用总体规划（2006-2020年）》，于2012年4月16日取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（武规选[2012]082号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（武规地[2012]082号）。

### （三）二郎庙污水处理厂改扩建项目

#### 1、项目基本情况

二郎庙污水处理厂位于武青四干道以南、杨园南路以东、铁机路以西、铁路以北徐东地区。处理厂主要服务于主城武昌北部地区，行政划分主要为武昌区和青山区，本次工程规划具体范围为北至罗家港，南至紫阳路，东抵东湖，西到临江大道，面积30.3平方公里，服务人口54.0万人。二郎庙污水厂服务区域分布有武汉市重要的城中湖-沙湖，处理后的尾水经沙湖港排入长江。本项目工程内容为改扩建污水处理厂，污水处理能力由目前24万立方米/日提高至30万立方米/日，排放标准由一级B升级为一级A（GB18918-2002）。

本项目建设期为2年，工程建成后，第一年生产负荷达到90%设计生产能力，第二年达到100%设计生产能力。

#### 2、项目必要性分析

按照武汉市城市总体规划和武汉市主城污水专项规划，武昌地区污水采用集中处理原则进行工程布局，主要通过二郎庙污水处理厂和沙湖污水处理厂进行处

理达标后排放。沙湖污水处理厂设计处理规模为15万吨/日，现在实际运行规模约为16万吨/日，由于沙湖污水处理厂现有用地范围及其周边地区均无用地满足其扩建需求，为有效分流沙湖污水处理厂水量，已实施两厂连通工程，即从沙湖厂进厂主干管上引管，沿沙湖港敷设污水管道重力流至二郎庙污水处理厂进厂主干管。因此扩建二郎庙污水处理厂可满足近期二厂联营，有效缓解沙湖污水处理厂超负荷运行状况，满足武昌地区污水处理的需要。

二郎庙污水处理厂设计处理规模为24万吨/日，2011年实际处理规模20.5万吨/日，考虑到“清水入湖”沙湖截污管及泵站已经实施并将要投入使用，二郎庙地区污水“全收集、全处理”工程以及沙湖港、罗家港综合整治工程已经启动建设，致使服务区汇入污水处理厂的污水量将急剧增加，现有的污水处理能力已不能满足要求，二郎庙污水处理厂扩建工程建设相当紧迫。

二郎庙污水处理厂处理尾水经沙湖港排入长江，按照《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002），需执行一级A标准，因此必须对污水厂尾水进行深度处理，以确保该地区水系水环境质量的改善。

### 3、项目建设内容

根据项目水质水量要求及现状运行情况，确定新扩建污水处理工艺采用具有强化生物脱氮除磷功能的改良型A/A/O工艺，深度处理采用“混合+机械（微孔）过滤”处理工艺。改造工艺方案维持原改良A/A/O工艺，对厌氧、缺氧区适当改造，使得厌氧、缺氧区容积可调，同时通过调整运行方式等措施，满足脱氮要求。出水消毒采用紫外线消毒方式，夏季或遇应急事件时采用投加次氯化钠辅助消毒；除臭方案采用填料式生物滤池除臭技术。

主要建设内容包括：新建二级处理构筑物包括改良A/A/O生物反应池1座、二沉池2座、紫外线消毒池1座、新建深度处理构筑物包括二次提升泵房1座、机械滤池1座、碳源贮存池2座、构筑物加盖、除臭设施1宗；改造部分现状构筑物包括污泥泵房1座、鼓风机房及变配电间建筑面积1082.30平方米、污泥脱水机房建筑面积646.00平方米、加药间建筑面积1037.30平方米、现状生物池4座；同步更换及新增相应生产性设备；以及新建和改造配套的厂区道路、绿化、供电、给排水、仪表、自控及通风设施等。

### 4、项目投资估算

本项目投资总额为16,210.58万元，其中工程费11,887.99万元，工程建设其它费1,418.04万元，工程预备费1,064.48万元，电力外线费1,000万元，建设期

贷款利息758.53万元，铺底流动资金81.54万元。拟使用本次非公开发行A股募集资金5,000万元。

## 5、项目立项、土地、环评等报批情况

该项目于2010年3月31日取得《市发展改革委关于龙王嘴、二郎庙、汤逊湖、三金潭、黄家湖等五个污水处理厂改扩建工程项目建议书的批复》（武发改城建[2010]136号），于2012年4月6日取得武汉市环境保护局出具的《市环保局关于二郎庙污水处理厂改扩建工程环境影响报告书的批复》（武环管[2012]32号），于2012年4月17日取得《市发展改革委关于二郎庙污水处理厂改扩建工程可行性研究报告的批复》（武发改城建[2012]193号）。扩建工程不需新增用地，已于2010年3月15日取得武汉市国土资源和规划局出具的《关于龙王嘴、二郎庙等五座污水处理厂改扩建工程选址意见的函》（武土资规函[2010]171号），确认该改扩建工程符合《武汉城市总体规划（2009-2020）》和《武汉市主城区污水专项规划（2009-2020）》，并于2012年4月16日取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（武规选[2012]081号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（武规地[2012]081号）。

### （四）汤逊湖污水处理厂改扩建项目

#### 1、项目基本情况

汤逊湖污水处理厂位于东湖高新技术开发区新四路以南，光谷大道以西的汤逊湖畔。该污水处理厂于2006年3月试运行，一期工程设计规模为5万吨/日，主要接纳关山、庙山、流芳和藏龙岛等地区的城市生活污水及园区服务范围内的生产废水。根据《武汉科技新城排水专项规划》（2005-2020）的划分，远期2020年服务面积为43平方公里，服务人口为35万人。汤逊湖污水厂尾水接纳水体为汤逊湖。本项目工程内容为扩建规模5万吨/日，升级改造现状5万吨/日污水处理厂，总规模达到10万吨/日，排放标准由一级B升级为一级A（GB18918-2002）。

本项目建设期为1年，工程建成后，生产负荷第一年达到设计能力的80%，第二年达到设计能力的90%，以后每年达到设计能力的100%。

#### 2、项目必要性分析

位于武汉科技新城光谷大道上的汤逊湖污水处理厂自2006年建成投产以来，对区域水环境的综合治理起到了重要作用，但由于服务范围内城市建设的不断发展，该厂日处理水量不断增加，自2009年3月以来，日处理污水量已达到5.3~5.4万吨/日水平，已突破原设计规模。与此同时，汤逊湖污水处理厂出水目

前执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级B标准，根据2006年5月原国家环保总局关于发布《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）修改单的公告，汤逊湖污水处理厂出水排入具有III类水体功能区划的半封闭性汤逊湖时应执行一级A标准。因此，尽快启动该厂的扩建工作十分迫切。

### 3、项目建设内容

汤逊湖污水处理厂一期工程工艺拟改造为细格栅、沉砂池、ANO池、二沉池的污水二级处理工艺。近期扩建的5万吨/日拟采用细格栅、沉砂池、A2/O池、二沉池的污水二级处理工艺。一期和扩建的二级处理出水拟采用高密度澄清池、滤布滤池、液氯消毒的污水深度处理工艺。

主要建设内容包括：新建细格栅间2座、旋流沉砂池2座、A/A/O生化池2座、配水井及污泥泵房1座、二沉池2座、变配电间建筑面积480平方米、鼓风机房建筑面积300平方米、深度处理提升泵房1座、高效澄清池1座、滤布滤池1座、接触消毒池1座、储泥池1座等；改造粗格栅间1座、进水泵房1座、浓缩及脱水车间建筑面积299.30平方米、化学除磷及消毒间建筑面积341.70平方米；同步更换及新增相应生产性设备；以及新建和改造配套的厂区道路、绿化、供电、给排水、仪表、自控及通风设施等。

### 4、项目投资估算

本项目投资总额为12478.95万元，其中：工程费9528.42万元、工程建设其它费1112.14万元、工程预备费851.24万元、电力外线费600万元、建设期贷款利息298.37万元、铺底流动资金88.78万元。拟使用本次非公开发行A股募集资金8,000万元。

### 5、项目立项、土地、环评等报批情况

该项目于2010年3月31日取得《市发展改革委关于龙王嘴、二郎庙、汤逊湖、三金潭、黄家湖等五个污水处理厂改扩建工程项目建议书的批复》（武发改城建[2010]136号），于2012年4月6日取得武汉市环境保护局出具的《市环保局关于汤逊湖污水处理厂改扩建工程环境影响报告书的批复》（武环管[2012]33号），于2012年4月16日取得《市发展改革委关于汤逊湖污水处理厂改扩建工程可行性研究报告的批复》（武发改城建[2012]195号）。扩建工程不需新增用地，已于2010年3月15日取得武汉市国土资源和规划局出具的《关于龙王嘴、二郎庙等五座污水处理厂改扩建工程选址意见的函》（武土资规函[2010]171号），确

认该改扩建工程符合《武汉城市总体规划（2009-2020）》和《武汉市主城区污水专项规划（2009-2020）》，并于2012年4月16日取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（武规（东开）选[2012]014号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（武规（东开）地[2012]027号）。

## （五）三金潭污水处理厂改扩建项目

### 1、项目基本情况

三金潭污水处理厂位于武汉市张公堤外东西湖区三金潭村。该处理厂改扩建工程建成后，污水处理厂服务范围比原一期工程服务范围扩大，主要服务于江汉区、江岸区和东西湖区，包括黄孝河排水系统和堤角六合沟排水系统服务范围，以及谏家咀和金银潭地区。本次改扩建工程完工后具体范围为：北起张公堤，南至长江边、解放大道，向东延伸至新河，西抵新华路，服务面积67平方公里；另外金银潭地区黄塘湖以东约9平方公里地区划入三金潭污水处理厂服务范围，总服务面积76平方公里，服务人口将达105.1万人。处理厂尾水排至府河，最终汇入长江。本项目工程内容为改扩建污水处理厂，处理规模由目前的30万立方米/日提高至45万立方米/日，排放标准由二级提升至一级B。

### 2、项目必要性分析

三金潭污水处理厂位于武汉市东西湖与江岸区交界地三金潭地区，目前实际处理污水量达29万立方米/日，逼近现有规模30万立方米/日。随着周围城市建设的不断发展及厂外污水收集管网的建设完善，进厂污水量即将超过现有建设规模，因此，目前运行规模已不能满足城市建设发展的需要。

三金潭污水处理厂尾水排至府河，最终汇入长江。一期工程排放执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）二级标准。根据现行《武汉市水功能区划》，府河水质管理目标为Ⅲ类，污水处理厂尾水排放标准应为《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级B标准，因此三金潭污水处理厂一期工程排放尾水已不能满足府河水功能区水质管理目标要求。

### 3、项目建设内容

根据项目水质水量要求及现状运行情况，确定新扩建污水处理工艺采用改良A2/O工艺，污泥处理采用机械浓缩、中温厌氧消化、机械脱水处理工艺，污泥处置采用卫生填埋处置方式，出水消毒采用液氯消毒工艺。主要建设内容包括：新建二级处理构筑物包括初沉池2座、A/A/O生物反应池2座、二沉池4座、接触性消毒池1座，重力浓缩池2座、污泥脱水车间建筑面积671.60平方米。

污水处理厂改扩建工程保留现有一期生产构筑物，包括：粗格栅及进水泵房（厂外）、细格栅间沉砂池、初沉池、A/O生物池、二沉池、污泥泵房、鼓风机房、接触消毒池、排水泵房、加药间、污泥消化池、消化池控制室、沼气锅炉房、脱硫塔、沼气柜、火炬、污泥浓缩脱水机房等。并针对进水泵房、鼓风机房、排水泵房、加药间、污泥浓缩脱水车间进行相应设备改造。为保持全厂污水处理工艺的一致性，一期已建的4座A/O生物池亦需改造为A2/O池运行。

#### 4、项目投资估算

本项目投资总额为33,335.41万元，其中工程费22,155.93万元，工程建设其它费5,041.05万元（包括征地拆迁费），工程预备费1,967.33万元，电力外线费1,000万元，建设期贷款利息2,977.22万元，铺底流动资金193.88万元。拟使用本次非公开发行A股募集资金10,000万元。

#### 5、项目立项、土地、环评等报批情况

该项目于2010年3月31日取得《市发展改革委关于龙王嘴、二郎庙、汤逊湖、三金潭、黄家湖等五个污水处理厂改扩建工程项目建议书的批复》（武发改城建[2010]136号），于2012年4月6日取得武汉市环境保护局出具的《市环保局关于三金潭污水处理厂改扩建工程环境影响报告书的批复》（武环管[2012]35号），于2012年4月9日取得《市发展改革委关于三金潭污水处理厂改扩建工程可行性研究报告的批复》（武发改城建[2012]178号）同意。扩建工程需新增用地3.74公顷，已于2010年3月15日取得武汉市国土资源和规划局出具的《关于龙王嘴、二郎庙等五座污水处理厂改扩建工程选址意见的函》（武土资规函[2010]171号），确认该改扩建工程符合《武汉城市总体规划（2009-2020）》和《武汉市主城区污水专项规划（2009-2020）》；2012年3月27日取得《关于三金潭污水处理厂扩建工程用地预审有关意见的函》（武土资规函[2012]182号），确认该项目用地符合《武汉市东西湖区土地利用总体规划大纲（2006-2020年）》。并于2012年3月19日取得《中华人民共和国建设项目选址意见书》（武规选[2012]043号）和《中华人民共和国建设用地规划许可证》（武规地[2012]043号）。

### 三、本次募集资金的管理制度

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》，公司制定了《武汉三镇实业控股股份有限公司募集资金管理办法》，本次募集资金的管理和使用是依据上述文件执行。主要规定如下：

(1) 为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司募集资金存放于董事会批准设立的专项账户集中管理。

(2) 公司应当在募集资金到账后两周内与保荐人、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储三方监管协议。

(3) 公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金。

(4) 公司在进行募投项目投资时，资金支出必须严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续。凡涉及每一笔募集资金的支出均须由有关部门提出资金使用计划，在董事会授权范围内，经主管经理签字后报财务部，由财务部审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款；凡超过董事会授权范围的，应报董事会审批。

(5) 公司使用募集资金不得有如下行为：

1) 进行持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

2) 通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；

3) 募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，为关联人利用募投项目获取不正当利益。

(6) 公司募投项目发生变更的，应当经董事会、股东大会审议通过。

(7) 董事会每半年度应当全面核查募投项目的进展情况，对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》应经董事会和监事会审议通过，并应当在提交董事会审议后2个交易日内报告上交所并公告。

每个会计年度结束后，保荐人应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告，董事会应在《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露保荐人专项核查报告的结论性意见。

(8) 董事会审计委员会、监事会及独立董事有权对募集资金使用情况进行检查和监督。必要时董事会审计委员会、监事会或二分之一以上独立董事可以聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具专项审核报告。董事会应当予以积极配合，并由公司承担必要的费用。

董事会应当在收到注册会计师专项审核报告后2个交易日内向上交所报告并

公告。如注册会计师专项审核报告认为公司募集资金管理存在违规情形的，董事会还应当公告募集资金存放与使用情况存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。



## 第十一节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析

### 一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析

本节除非特别说明，相关财务数据均为合并报表数据，其中2013年1-3月财务数据未经审计。

本次交易前，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。公司主要从事自来水的生产与供应、城市污水处理、房地产开发、隧道运营业务。公司2010年度、2011年度、2012年度、2013年度1-3月主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	314,857.46	314,057.48	318,882.99	328,529.08
负债总额	128,641.60	127,810.22	136,647.09	151,162.58
股东权益	186,215.86	186,247.25	182,235.89	177,366.49
归属于母公司所有者权益合计	169,220.05	169,265.77	165,280.22	160,446.85
项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	6,989.33	25,593.37	27,725.36	49,194.72
营业利润	-2,827.84	-13,435.39	-12,687.08	-4,980.35
利润总额	1,787.16	5,884.78	7,298.45	14,057.21
净利润	1,512.63	5,158.35	6,148.73	11,225.61
归属于母公司所有者的净利润	1,498.30	5,132.54	6,112.70	11,095.34

#### （一）本次交易前财务状况分析

##### 1、资产结构分析

公司最近三年及一期末资产项目金额及其占总资产的比例情况如下：

单位：万元

项目	2013年3月31日		2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动资产合计	85,991.71	27.31	82,850.82	26.38	77,766.42	24.39	75,775.04	23.06
其中：货币资金	27,195.44	8.64	25,197.32	8.02	20,411.17	6.40	18,442.78	5.61
应收票据	4,500.00	1.43	6,000.00	1.91	6,000.00	1.88	6,000.00	1.83
应收账款	5,082.08	1.61	5,177.21	1.65	6,083.78	1.91	6,257.60	1.90
预付账款	172.76	0.05	170.94	0.05	42.14	0.01	6.30	0.00
应收股利	258.02	0.08	358.02	0.11	-	-	-	-
其他应收款	1,345.93	0.43	689.59	0.22	1,125.50	0.35	229.20	0.07
存货	47,437.46	15.07	45,257.73	14.41	44,103.83	13.83	44,839.15	13.65
非流动资产合计	228,865.75	72.69	231,206.66	73.62	241,116.57	75.61	252,754.04	76.94
其中：长期股权投资	500.00	0.16	500.00	0.16	500.00	0.16	2,500.00	0.76
投资性房地产	1,163.17	0.37	1,163.17	0.37	1,059.09	0.33	965.77	0.29
固定资产	226,739.30	72.01	229,143.01	72.96	239,129.60	74.99	248,523.72	75.65
在建工程	30.23	0.01	43.50	0.01	90.03	0.03	390.90	0.12
工程物资	130.70	0.04	130.70	0.04	132.52	0.04	132.52	0.04
递延所得税资产	302.35	0.10	226.28	0.07	205.32	0.06	241.13	0.07
资产总计	314,857.46	100.00	314,057.48	100.00	318,882.99	100.00	328,529.08	100.00

公司最近两年及一期内资产结构相对稳定，未发生重大变化。截至2013年3月31日，资产总额为314,857.46万元，流动资产为85,991.71万元，占比27.31%，非流动资产为228,865.75万元，占比72.96%。流动资产中存货占比较大，约占资产总额15.07%，非流动资产中固定资产占比较大，约占资产总额的72.01%。

## 2、负债结构分析

公司最近三年及一期末负债项目金额及其占总负债的比例情况如下：

单位：万元

项目	2013年3月31日		2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
流动负债合计	60,118.85	46.73	59,287.47	46.39	42,757.87	31.29	44,604.21	29.51
其中：应付账款	24,184.77	18.80	24,507.75	19.18	25,094.81	18.36	30,271.42	20.03

项目	2013年3月31日		2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
预收款项	4,700.21	3.65	3,068.61	2.40	2,336.84	1.71	3,200.06	2.12
应付职工薪酬	242.65	0.19	575.69	0.45	529.15	0.39	526.74	0.35
应交税费	2057.17	1.60	1,708.98	1.34	1,865.56	1.37	3,110.45	2.06
应付股利	1,544.03	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	15,490.03	12.04	17,526.43	13.71	12,931.50	9.46	7,495.54	4.96
一年内到期的非流动负债	11,900.00	9.25	11,900.00	9.31	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	68,522.75	53.27	68,522.75	53.61	93,889.22	68.71	106,558.37	70.49
其中：长期借款	68,300.00	53.09	68,300.00	53.44	93,700.00	68.57	106,400.00	70.39
递延所得税负债	222.75	0.17	222.75	0.17	189.22	0.14	158.37	0.10
负债合计	128,641.60	100.00	127,810.22	100.00	136,647.09	100.00	151,162.58	100.00

公司最近三年一期负债总额略有下降。截至2013年3月31日，负债总额为128,641.60万元，其中流动负债为60,118.85万元，占比46.73%，非流动负债为68,522.75万元，占比53.27%。流动负债中应付账款及一年内到期的非流动负债占比较高，分别占负债总额的18.80%及9.25%，非流动负债中长期借款占比较高，占负债总额的53.09%。

### 3、偿债能力分析

公司最近两年及一期末主要偿债能力指标如下：

指标	2013年3月末	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产负债率 (母公司)	2.07%	1.45%	2.12%	2.49%
资产负债率 (合并数)	40.86%	40.70%	42.85%	46.01%
流动比率(次)	1.43	1.40	1.82	1.70
速动比率(次)	0.64	0.63	0.79	0.69

注：(1) 资产负债率=总负债/总资产

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=速动资产/流动负债

公司最近三年一期公司各项偿债能力指标较为稳定，母公司资产负债率较

低，仅为2%左右，合并资产负债率也相对维持在正常水平，近三年持续下降，从2010年期末的46.01%降低至2013年3月末的40.85%。母公司资产负债率与合并报表资产负债率差异较大的原因是武汉控股的控股子公司隧道公司有较大额的长期借款，2013年3月末隧道公司长期借款余额为68,300万元。公司流动比率、速动比率相对偏低，主要是因为应付账款较多，其中2013年3月末，隧道公司有长江隧道工程款20,452.27万元因工程未决算，尚未支付。

#### 4、资产周转能力分析

公司最近三年一期主要资产周转能力指标如下：

指标	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
应收账款周转率	1.36	4.55	4.49	8.53
存货周转率	0.16	0.66	0.67	0.96
流动资产周转率	0.08	0.32	0.36	0.61
总资产周转率	0.02	0.08	0.09	0.15

注：（1）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（2）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（3）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

（4）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2011年度公司各项资产周转率指标较2010年度出现较大幅度下降，主要是因为受国家房地产调控政策的影响，2011年度营业收入较2010年下降21,469.36万元，降幅达43.64%。公司存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较低是因为房地产项目处于开发建设期，形成了较大金额的存货。2012年各项资产周转率指标与2011年保持基本一致。

#### （二）本次交易前经营成果分析

##### 1、营业收入变动分析

公司最近三年的营业收入分布情况如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
自来水生产与供应	16,113.14	62.96	15,778.49	56.91	15,319.03	31.14
城市污水处理	3,449.00	13.48	3,190.64	11.51	3,674.26	7.47

项目	2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产开发	5,481.83	21.42	8,307.14	29.96	29,822.80	60.62
物业服务	435.21	1.70	381.52	1.38	332.62	0.68
其他业务收入	114.19	0.45	67.57	0.24	46.10	0.09
合计	25,593.37	100.00	27,725.36	100.00	49,194.72	100.00

公司2011年、2012年度营业收入分别较前一年下降43.64%、7.69%，主要是因为2011年以来受国家房地产调控政策影响，房地产业务收入出现大幅下降。报告期内公司其他各项业务经营相对稳定。

## 2、盈利变动分析

公司最近三年及一期的盈利情况如下：

单位：万元

指标	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入	6,989.33	25,593.37	27,725.36	49,194.72
营业利润	-2,827.84	-13,435.39	-12,687.08	-4,980.35
利润总额	1,787.16	5,884.78	7,298.45	14,057.21
净利润	1,512.63	5,158.35	6,148.73	11,225.61
归属于母公司所有者的净利润	1,498.30	5,132.54	6,112.70	11,095.34
扣除非经常性损益后归属与母公司所有者的净利润	776.35	2,487.18	3,242.93	8,358.74

2011年公司营业收入与净利润较2010年分别下降43.64%、45.23%，主要是因为2011年受国家房地产调控政策影响，房地产业务收入与利润出现大幅下降。2012年继续受房地产调控政策的影响，公司营业收入与净利润分别进一步下降7.69%、16.11%。公司营业利润为负数，主要是因为公司隧道运营业务收入以补贴的方式计入营业外收入。2010年度、2011年度、2012年度及2013年1-3月隧道公司实现营业外收入分别为16,374万元、17,191万元、16,836万元、3,912万元。

## 3、盈利能力指标分析

### (1) 主营业务利润率分析

公司最近两年占公司营业收入或营业利润10%以上的主营业务毛利率情况如下：

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
自来水生产与供应	15.05%	18.95%	19.34%
城市污水处理	22.60%	19.99%	31.42%
房地产开发	60.24%	54.64%	41.46%

公司最近三年自来水生产与城市污水处理的成本上升较大，毛利率有所下降。

## (2) 每股收益、净资产收益率分析

项目	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
基本每股收益（元）	0.03	0.12	0.14	0.25
加权平均净资产收益率（%）	0.88	3.06	3.74	7.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.02	0.06	0.07	0.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.47	1.48	1.98	5.46

由于公司2011年受国家房地产调控政策影响，营业利润大幅下滑，导致公司2011年每股收益较2010年下滑了0.11元，扣除非经常性损益后的每股收益下降了0.12元，净资产收益率下滑3.48%。2012年继续受房地产调控政策的影响，公司每股收益及净资产收益率均有小幅下滑。

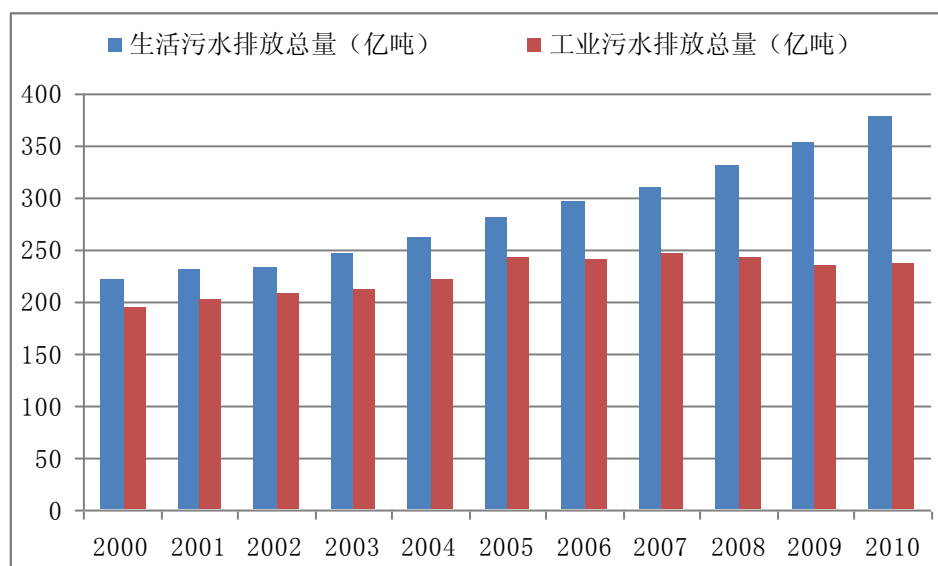
## 二、拟置入资产的行业特点

### (一) 污水处理行业概况

中国水资源总量为2.8万亿立方米，其中地表水2.7万亿立方米，地下水0.83万亿立方米，按照国际公认标准，人均水资源低于3,000立方米为轻度缺水，人均水资源低于2,000立方米为中度缺水，人均水资源低于1,000立方米为重度缺水，人均水资源低于500立方米为极度缺水。根据环保部公布的数据，2010年我国人均水资源量仅为2,310.4立方米，仅为世界人均水资源量的三分之一，我国淡水资源极度匮乏，在全国660多个城市中有400多个城市缺水，其中108个为严重缺水城市。

我国淡水资源严重缺乏的同时，水污染情况也十分突出。我国污水排放总量从2000年的415.1亿吨，增长到2010年的617.3亿吨，增幅达48.71%，年均增长4.05%。

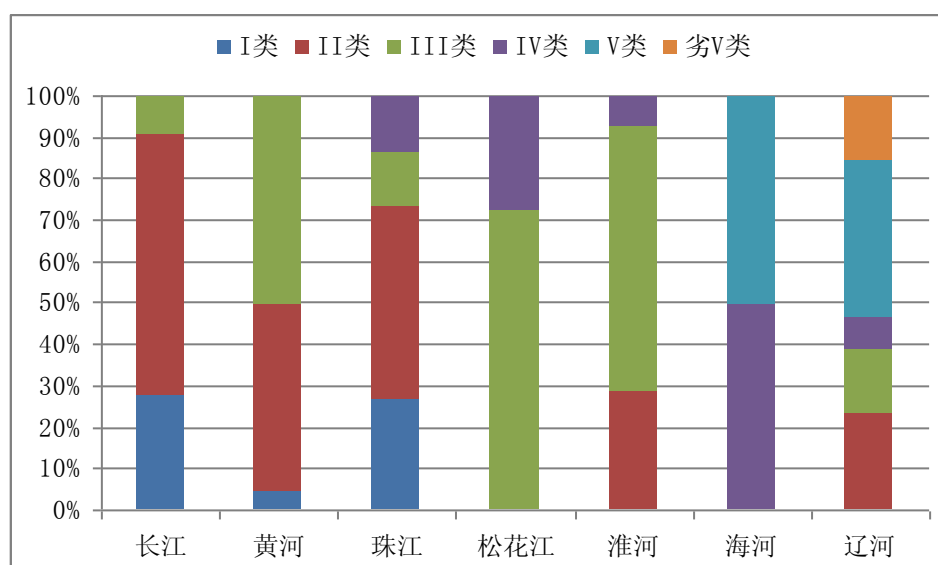
2000年至2010年中国污水排放情况



资料来源：《2011 年中国环境统计年鉴》

目前，我国七大主要流域均受到不同程度的污染，其中长江流域受污染程度相对较轻，90%以上达到II类水质标准，海河与辽河流域受污染程度较为严重，V类及以下水质占50%以上。

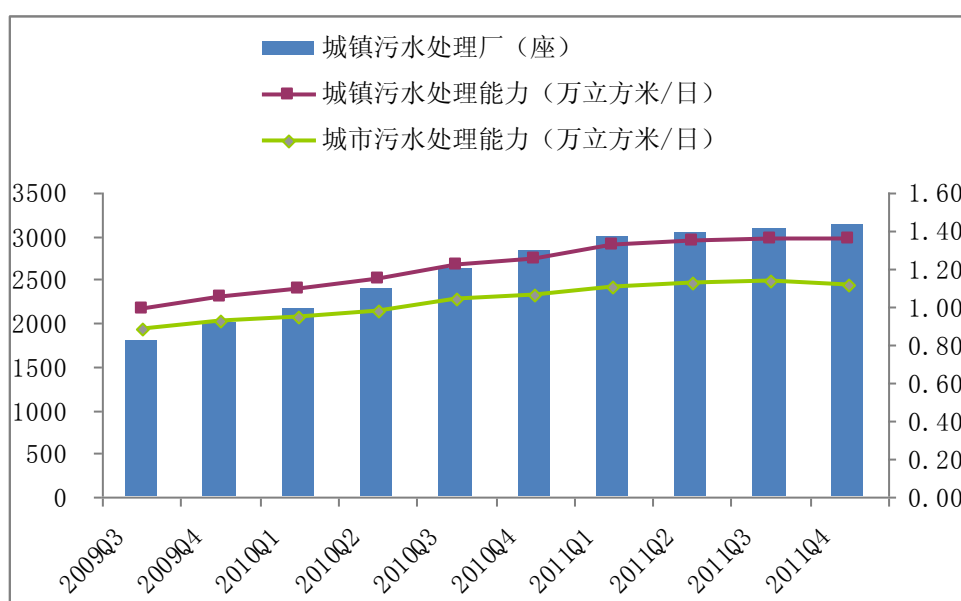
2010年中国主要流域水质情况



资料来源：《2011 年中国环境统计年鉴》

为改善我国水质情况，提高水资源利用率，环保部、发改委制定了《国家环境保护“十一五”规划》，经过五年的不懈努力，我国污水处理事业得到较快发展，“十一五”期间，污水处理能力年均增速约23%，污水处理量年均增速约10%，污水处理率年均增速约5%。至“十一五”期末，我国共建成城镇污水处理厂2,832座，污水日处理能力1.25亿吨/日，城市污水处理率由2005年的52%提高到2010年的75%。

2009年3季度至2011年4季度我国污水处理厂及污水处理能力情况



资料来源：住房和城乡建设部

## (二) 影响行业发展的有利因素和不利因素

### 1、有利因素

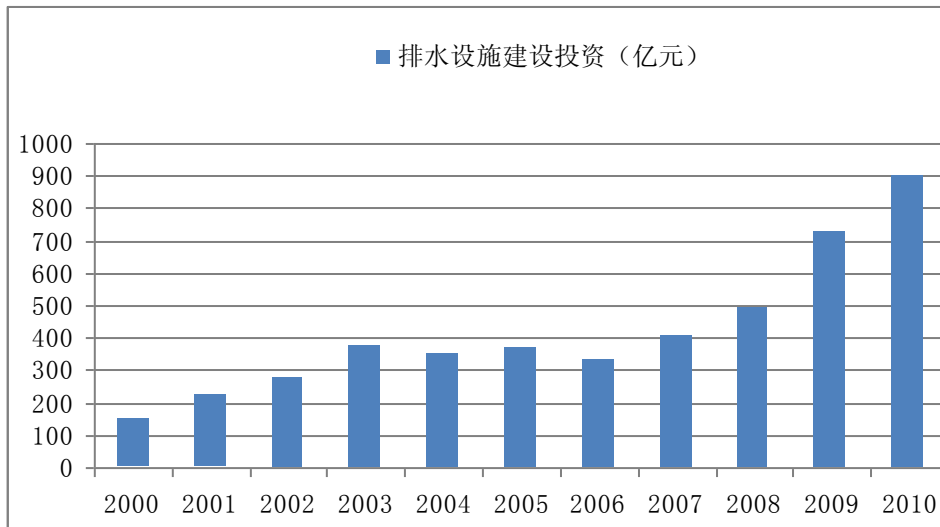
#### (1) 国家产业政策支持

污水处理行业属于典型的公用事业类行业，受宏观经济周期的影响相对较小，产业政策是行业发展的主要驱动因素。

自改革开放以来我国年均GDP增长达9.9%，国民经济取得了跨越式发展，然而，近年来重大环境污染事件频繁发生，环境保护与经济建设间的矛盾日渐突出。为此，2006年中央经济工作会议提出了经济发展要实现从“又快又好”向“又好又快”的转变。此后国家陆续出台了一系列产业政策，支持环保事业的发展。“十一五”期间污水处理能力年均增速约23%，污水处理量年均增速约10%，2010年全国排水设施建设投资金额达901.6亿元。



2000年至2010年全国排水设施建设投资金额



2010年以来国家又陆续出台了相关产业政策，支持污水处理行业在“十二五”期间的进一步发展。2010年10月18日发布的《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》将节能环保产业列为七大战略新兴产业之首。

“十二五”期间污水处理产业支持政策

时间	部门	文件	主要内容
2010年	国务院	《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》	将环保产业列为未来战略性新兴产业
2010年	环保部	《关于加强城镇污水处理厂污泥污染防治工作的通知》	污水处理厂新建、改建和扩建时，污泥处理设施应同时规划，同时建设，同时投入运行。不具备污泥处理能力的现有污水处理厂应当在2年内建成并运行污泥处理设施
2010年	环保部	《城镇污水处理厂污泥处置技术规范》	进一步提升污水、污泥处理工艺
2010年	环保部	《“十二五”主要污染物总量控制规划编制技术指南》	明确“十二五”期间污水处理各项技术控制指标
2011年	国务院	《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	提高城镇生活污水处理能力，到“十二五”期末，城市污水处理率达85%
2011年	环保部	《长江中下游流域水污染防治规划（2011-2015年）》	明确长江中下游流域水污染防治目标、相关设施投资建设规划等

(2) 市场发展空间广阔

经过“十一五”期间的快速发展，2010年我国城市污水处理率达到75%，污水处理能力达到1亿吨/日。2010年出台的《“十二五”规划纲要》及《“十二五”主要污染物总量控制规划编制技术指南》中对未来污水处理提出了更高要求：将氨氮纳入总量控制指标体系，2015年氨氮排放总量比2010年减少10%；2015年东部地区城镇污水处理率不低于85%，中部不低于80%，西部不低于70%；现有执行二级排放标准的污水处理厂在2015年前要提高到一级B标准；加快污水收集管网建设，新建配套管网16万公里以上，提高城镇污水管网覆盖率以及城镇污水收集率，使现有污水处理设施的平均负荷率由70%提高到80%以上；10万吨/日规模以上的污水处理厂应对产生的污泥进行无害化处理，2015年全国污泥无害化处理率要达到50%。

2006年以来，虽然工业污水排放总量有所下降，但是随着人口增长以及居民生活水平提高，生活污水排放总量持续快速增长，从2006年的296.6亿吨增长到2010年的379.8亿吨，年均增长6.8%，生活污水排放总量的不断提升为城市污水处理行业提供了充分的市场空间。2010年全国污水排放总量为617.3亿吨，按照污水排放量每年增长3%，2015年城镇污水处理率平均值80%、污水处理设施平均负荷率80%计算，到2015年全国污水日处理能力将达到2.01亿吨/日，按2010年全国1.25亿吨/日的污水处理能力，2011年至2015年污水处理能力需保持约10%的年均增长率。

此外，根据2011年9月发布的《长江中下游流域污染防治规划（2011-2015年）》，“十二五”期间长江中下游将新增污水日处理能力897.35万吨，投资207亿元，其中仅湖北省就将投资城镇污水处理及再生水利用项目59个，投资总额53.75亿元。

## 2、不利因素

### （1）市场份额限制

我国长期以来，污水处理企业主要由各地方政府投资建设、运营、管理，形成了自然垄断及市场分割，对污水处理企业的跨区发展造成了一定障碍。但随着近几年BOT、TOT模式的兴起以及污水处理行业市场化程度的逐渐提高，污水处理行业地域垄断的特征正在逐渐减弱。

### （2）污水处理服务价格管制

污水处理价格长期以来一直受到国家和地方政府的管制，企业无法根据实际运营情况和市场变化自由调整服务价格，一定程度上限制了企业的利润水平。

### (三) 进入该行业的主要障碍

污水处理属于公共事业行业，进入壁垒主要有以下几种：

1、市场准入壁垒：目前污水处理行业较为普遍采用的是特许经营权模式，企业从事污水处理业务需要与政府签订特许经营协议，划定特许经营范围；

2、资金壁垒：污水处理需要投入大量资金建设处理厂、泵站及相应污水收集管网，资金投入量大、投资回收期相对较长，可以阻止资金实力较弱的竞争者进入。

### (四) 行业技术水平及技术特点

目前我国污水处理行业主要采取的处理工艺及其技术比较情况如下：

序号	工艺类型	占地	先进性	成熟性	能耗	单位建设成本	单位运行成本	备注
1	传统活性污泥	中	较差	最好	较高	中，规模越大越低	中，规模越大越低	只能作为常规二级处理，适用于大型城市污水处理厂
2	吸附-生物降解	较高	一般	较好	较高	较高	较高	适合于高浓度污水处理、超负荷污水处理厂的改造
3	一级强化处理	低	差	好	低	低	低	过渡型工艺，在性价比上有较好的优势，目前较少采用
4	厌氧-好氧	较高	一般	好	中	中	较低	适用于除磷或者脱氮的场合
5	厌氧-缺氧-好氧	高	较好	一般	中	较高	中	适用于同时除磷脱氮的场合
6	氧化沟	中	好	较好	高	较高	高	适用范围更广、脱氮除磷效果更好
7	序列间歇式活性污泥法	低	好	较好	较低	中	中	中小城镇污水和厂矿企业的工业废水，尤其是间歇排放和流量变化较大的地方

目前排水公司主要采取厌氧-缺氧-好氧及氧化沟两种工艺技术进行污水处理。

### （五）经营模式

2002年建设部颁布了《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，该意见明确要求加快推进市政公用行业市场化进程，建立政府特许经营制度，开放市政公用行业市场，鼓励社会资金、外国资本采取独资、合资、合作等多种形式，参与市政公用设施的建设。2004年建设部又颁布了《市政公用事业特许经营管理办法》，详细规定了特许经营权制度的经营模式。

### （六）行业的周期性、季节性和区域性的特点

污水处理行业一般采用特许经营权的经营模式，经营收益受宏观经济波动的影响较小，具有弱周期性特征。污水处理行业的季节性影响主要是由于季节更替导致了居民用水及降雨量的变化，从而影响污水处理量，造成经营业绩的季节性波动。目前我国污水处理行业市场化程度不高，具有一定的地域垄断特征，污水处理企业也多为区域性公司。

## 三、拟置入资产的竞争优势

### （一）规模优势

排水公司目前是武汉市最大的污水处理企业，根据根据武汉市环保局发布的《2012年武汉市环境状况公报》，2012年武汉市正在运行的城市污水处理厂共19座，全年共处理污水6.22亿吨。目前排水公司的污水处理达到126万吨/日，本次交易后，武汉控股拥有的污水处理能力将进一步提升至141万吨/日。排水公司在武汉市污水处理行业规模优势明显。

### （二）经验与管理优势

排水公司成立于1995年，自成立以来一直专注于污水处理领域，经过17年的发展，积累了丰富的行业运营与管理经验，建立了完善的质量控制制度，近三年出水水质达标率均保持在97%以上。

## 四、上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势分析

### （一）本次交易完成后的财务状况分析

## 1、资产结构分析

根据武汉控股2013年1季末财务报表和备考报表，武汉控股本次交易前后资产结构变化如下：

单位：万元

资产	实际数		备考数	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	27,195.44	8.64%	57,263.82	8.67%
应收票据	4,500.00	1.43%	4,500.00	0.68%
应收账款	5,082.08	1.61%	23,156.97	3.51%
预付款项	172.76	0.05%	889.84	0.13%
应收股利	258.02	0.08%	258.02	0.04%
其他应收款	1,345.93	0.43%	1,908.25	0.29%
存货	47,437.46	15.07%	109.47	0.02%
流动资产合计	85,991.71	27.31%	88,086.38	13.34%
非流动资产：				
长期股权投资	500.00	0.16%	3,700.00	0.56%
投资性房地产	1,163.17	0.37%	1,163.17	0.18%
固定资产	226,739.30	72.01%	492,768.20	74.63%
在建工程	30.23	0.01%	39,674.41	6.01%
工程物资	130.70	0.04%	130.70	0.02%
无形资产	0.00	0.00%	34,330.59	5.20%
长期待摊费用	0.00	0.00%	189.18	0.03%
递延所得税资产	302.35	0.10%	244.36	0.04%
非流动资产合计	228,865.75	72.69%	572,200.60	86.66%
资产总计	314,857.46	100.00%	660,286.99	100.00%

注：2013年3月31日实际数未经审计。

本次交易前，武汉控股总资产为314,857.46万元，本次交易后大幅提升至660,286.99万元。本次交易前，武汉控股流动资产、非流动资产占总资产的比例分别为27.31%和72.69%，本次交易后流动资产、非流动资产占总资产的比例分别为13.34%和86.66%，非流动资产占比上升主要系本次重组后污水处理固定资产及土地使用权等无形资产价值大幅上升所致。

## 2、负债结构分析

根据武汉控股2013年1季末财务报表和备考报表，武汉控股本次交易前后负债结构变化如下：

单位：万元

负债项目	实际数		备考数	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	0.00	0.00%	39,000.00	11.85%
应付账款	24,184.77	18.80%	24,512.59	7.45%
预收款项	4,700.21	3.65%	0.00	0.00%
应付职工薪酬	242.65	0.19%	1,043.98	0.32%
应交税费	2,057.17	1.60%	6,294.92	1.91%
应付利息	0.00	0.00%	733.71	0.22%
应付股利	1,544.03	1.20%	1,544.03	0.47%
其他应付款	15,490.03	12.04%	21,181.43	6.43%
一年内到期的非流动 负债	11,900.00	9.25%	11,900.00	3.62%
流动负债合计	60,118.85	46.73%	106,210.64	32.27%
非流动负债：				
长期借款	68,300.00	53.09%	222,741.04	67.67%
递延所得税负债	222.75	0.17%	224.63	0.07%
非流动负债合计	68,522.75	53.27%	222,965.68	67.73%
负债合计	128,641.60	100.00%	329,176.32	100.00%

注：2013年3月31日实际数未经审计。

本次交易前，武汉控股负债合计为128,641.60万元，本次交易后负债合计为329,176.32万元，主要系置入资产长短期借款金额较大所致。本次交易前，武汉控股流动负债、非流动负债占总负债的比例分别为46.73%和53.27%，本次交易后流动负债、非流动负债占总负债的比例分别为32.27%和67.73%，非流动负债占比上升较多主要系拟置入资产存在较大金额的长期借款。

## 3、偿债能力变化

根据武汉控股2013年1季度财务报表和备考报表，武汉控股本次交易前后偿债能力指标变化情况如下：

指标	实际数	备考数
母公司资产负债率	2.07%	1.17%
合并资产负债率	40.86%	49.85%
流动比率	1.43	0.83
速动比率	0.64	0.83

注：2013年3月31日实际数未经审计。

本次交易后，武汉控股母公司资产负债率由2.07%下降至1.17%，合并资产负债率由40.86%上升至49.85%，主要系置入资产排水公司长短期借款余额较大所致。流动比率由1.43下降至0.83，但速动比率由0.64上升至0.83，总体偿债风险可控。本次重大资产重组募集配套资金后，武汉控股偿债能力将有所提高。

#### 4、股东权益变化分析

本次交易前后，武汉控股股东权益及每股净资产变化情况如下：

单位：万元

指标	2013-3-31		2012-12-31		2011-12-31	
	实际数	备考数	实际数	备考数	实际数	备考数
归属于母公司股东的所有者权益	169,220.05	315,104.30	169,265.77	310,740.55	165,280.22	294,627.29
每股净资产	3.84	5.42	3.84	5.34	3.75	5.06

注：2013年3月31日实际数未经审计。

本次交易后，武汉控股股东权益和每股净资产均有较大幅度上升，有利于提高武汉控股资本实力，增强未来业务经营的稳定性。

### （二）本次交易完成后的盈利能力分析

#### 1、收入结构变化

根据武汉控股2012年经审计财务报表及2012年备考财务报表，本次交易前后武汉控股营业收入结构变化情况如下：

单位：万元

序号	类别	实际数		备考数	
		营业收入	占比	营业收入	占比
1	供水	16,113.14	62.96%	16,113.14	17.22%
2	污水处理	3,449.00	13.48%	76,996.24	82.27%

序号	类别	实际数		备考数	
		营业收入	占比	营业收入	占比
3	房地产销售	5,481.83	21.42%	--	--
4	物业管理	435.21	1.70%	--	--
5	其他	114.19	0.45%	475.59	0.51%
	合计	25,593.37	100.00%	93,584.97	100.00%

本次交易前，武汉控股营业收入来源包括供水、污水处理、房地产销售、物业管理等，收入占比分别为62.96%、13.48%、21.42%、1.70%。

本次交易后，武汉控股营业收入来源包括供水、污水处理等，收入占比分别为17.22%、82.27%。

本次交易后，武汉控股营业收入由25,593.37万元增加至93,584.97万元，其中污水处理业务收入由3,449.00万元增加至76,996.24万元。

## 2、利润变化

本次交易前后武汉控股收入、利润变化情况如下：

单位：万元

项目	2013年1-3月			2012年度		
	实际数	备考数	增比	实际数	备考数	增比
营业收入	6,989.32	22,933.69	228.12%	25,593.37	93,584.97	265.66%
利润总额	1,787.16	7,651.75	328.15%	5,884.78	32,120.53	445.82%
净利润	1,512.63	5,914.14	290.98%	5,158.35	24,877.26	382.27%

1) 根据武汉控股2012年度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2012年度营业收入同比增长265.66%，净利润同比增加382.27%。

2) 根据武汉控股2013年1季度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2013年1-3月营业收入同比增长228.12%，净利润同比增加290.98%。

## 3、盈利能力指标变化

本次交易前后，武汉控股盈利指标变化情况如下：

项目	2013年1-3月		2012年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
基本每股收益（元）	0.03	0.10	0.12	0.43



项 目	2013 年 1-3 月		2012 年度	
	加权平均净资产收益率	0.88%	1.79%	3.06%

注：2013年1-3月实际数未经审计。

1) 根据武汉控股2012年经审计财务报表及2012年备考财务报表，本次交易后武汉控股2012年度基本每股收益由0.12元提高至0.43元，加权平均净资产收益率由3.06%提高至7.70%。

2) 根据武汉控股2013年1季度财务报表及2013年1季度经审计备考财务报表，本次交易后武汉控股2013年1季度基本每股收益由0.03元提高至0.10元，加权平均净资产收益率由0.88%提高至1.79%，武汉控股盈利能力显著提升。

## 五、本次重组后公司未来战略定位和发展规划

公司战略目标：巩固自来水和隧道运营业务，做优、做强、做大污水处理业务，形成以污水处理为核心的业务模式，立足武汉市水务市场，巩固、提高服务质量，面向全国其他城市，积极稳妥拓展业务范围，不断创新经营管理机制，努力争取使公司在资产规模、服务质量、技术实力、管理水平和企业品牌等方面跻身国内水务行业前列，努力发展成为我国中部地区大型水务类上市公司。

(1) 改扩建现有污水处理厂：公司将根据武汉市污水处理建设发展需要和环保要求，重点做好特许经营范围内的排水公司下属污水处理厂的改扩建工作，扩大污水处理能力，提高出厂水质标准。

(2) 完善污水配套收集管网：在做好污水处理厂改扩建工作的同时，公司还将着重建设完善所属污水处理厂的配套收集管网。通过污水收集管网的不断建设和完善，提高污水处理厂的现有及未来新增产能利用率，提升公司盈利水平。

(3) 增强污泥处置能力：公司还将加强对污泥处置政策和技术的研究，引进国内外先进技术与工艺，降低各污水处理厂的污泥含水率，努力实现污泥减量化、无害化、资源化。

(4) 积极开拓市场：立足武汉市市场，积极开拓省内其他地区市场，拓展公司服务范围；充分利用公司的发展经验，把握时机，研究投资国内其它城市的水务基础设施项目的可行性，并在条件成熟时实施，为公司增加新的利润增长点，实现做大做强。

(5) 巩固现有自来水和隧道运营业务：努力做好现有宗关水厂、白鹤嘴水

厂的自来水供应业务，努力做好长江隧道的运营维护工作，保证收益稳定。

(6) 健全科学管理体制：立足公司实际，建立健全更加科学完善、符合时代发展要求的现代企业法人治理结构及管理机制。将内控建设与业务发展紧密结合，与管理需求相结合，通过科学的管理体制保证公司经营管理合法合规，有效防范公司经营风险、提升服务质量、提高运营效率和效果。

(7) 提高员工队伍素质：公司将建立人力资源的开发、管理与激励机制，采取多种方式加强员工岗位和劳动技能培训，不断提高员工综合素质。同时，公司将制定优惠政策，吸纳人才，为公司的进一步发展提供支撑。

## 第十二节 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

	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	391,048,205.25	334,159,915.79	209,054,541.33	246,421,871.44
应收账款	180,785,131.00	184,806,022.00	917,522,782.00	677,869,882.00
预付款项	7,228,823.73	5,247,523.25	16,014,497.67	35,189,835.68
其他应收款	10,794,478.52	11,125,950.29	195,578,349.83	235,718,836.33
存货	822,211.60	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	590,678,850.10	535,339,411.33	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	32,000,000.00	32,150,000.00
固定资产	2,671,947,727.71	2,700,472,748.37	2,763,410,046.53	2,675,627,206.14
在建工程	396,441,728.77	383,598,395.05	858,270,454.45	946,128,993.70
无形资产	343,305,852.92	345,047,390.18	10,663,389.00	10,663,389.00
长期待摊费用	1,891,801.83	2,012,555.13	0.00	0.00
递延所得税资产	2,951,487.22	2,933,773.65	7,728,130.00	7,151,640.33
非流动资产合计	3,448,538,598.45	3,466,064,862.38	3,672,072,019.98	3,671,721,229.17
资产总计	4,039,217,448.55	4,001,404,273.71	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62
流动负债：				
短期借款	390,000,000.00	385,000,000.00	570,000,000.00	545,000,000.00
应付账款	16,802,098.21	49,948,962.31	84,159,619.30	3,788,539.19
预收款项	0.00	0.00	1,600,000.00	0.00
应付职工薪酬	8,832,937.00	7,209,497.35	6,065,714.75	3,987,615.45
应交税费	61,721,175.26	52,871,427.07	240,543,620.41	233,164,937.00
应付利息	7,337,087.68	7,612,942.42	0.00	0.00
其他应付款	71,919,012.77	63,575,489.07	586,625,967.40	544,358,108.94
流动负债合计	556,612,310.92	566,218,318.22	1,488,994,921.86	1,330,299,200.58
非流动负债：				
长期借款	1,544,410,424.02	1,545,197,619.62	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07
非流动负债合计	1,544,410,424.02	1,545,197,619.62	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07

负债合计	2,101,022,734.94	2,111,415,937.84	3,254,926,079.77	3,365,886,096.65
实收资本(或股本)	48,461,893.66	48,461,893.66	48,461,893.66	48,461,893.66
资本公积	996,129,987.87	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	527,300,541.10
未分配利润	366,302,290.98	318,095,913.24	107,253,560.25	33,361,090.31
归属于母公司的股东权益合计	1,938,194,713.61	1,889,988,335.87	1,755,316,111.04	1,501,035,557.98
少数股东权益				
所有者权益合计	1,938,194,713.61	1,889,988,335.87	1,755,316,111.04	1,501,035,557.98
负债和所有者权益总计	4,039,217,448.55	4,001,404,273.71	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62

## (二) 合并利润表

单位：元

	2013年1-3月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入	180,994,620.00	739,722,489.51	466,280,121.25	435,935,788.65
其中：营业收入	180,994,620.00	739,722,489.51	466,280,121.25	435,935,788.65
二、营业总成本	116,719,449.68	456,146,103.40	388,709,983.07	362,408,511.42
其中：营业成本	89,462,841.15	339,222,343.91	295,920,928.37	276,842,229.94
销售费用	250,672.64	882,020.80	952,802.20	925,750.00
管理费用	8,715,206.78	29,632,235.36	22,581,707.49	21,185,269.72
财务费用	18,219,874.84	105,586,928.70	66,948,586.34	64,002,241.50
资产减值损失	70,854.27	-19,177,425.37	2,305,958.67	-546,979.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	42,215.87	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	64,275,170.32	283,576,386.11	77,612,354.05	73,527,277.23
减：营业外支出	0.00	2,453,248.78	4,296,373.77	5,988,873.03
其中：非流动资产处置损失	0.00	1,613,424.78	49,639.72	223,511.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,275,170.32	281,123,137.33	73,315,980.28	67,538,404.20
减：所得税费用	16,068,792.58	70,280,784.34	-576,489.67	652,288.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,206,377.74	210,842,352.99	73,892,469.95	66,886,115.57
归属于母公司所有者的净利润	48,206,377.74	210,842,352.99	73,892,469.95	66,886,115.57

## 二、置出资产财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	90,364,416.79	88,978,243.78	83,176,705.43	111,702,656.42
应收账款	36,181.80	901,170.80	25,176.75	89,280.15
预付款项	58,028.33	58,028.33	58,028.33	58,028.33
其他应收款	2,232,373.56	2,157,044.17	1,560,223.00	2,234,152.97
存货	474,106,051.42	452,393,489.63	440,796,137.57	448,177,063.59
流动资产合计	566,797,051.90	544,487,976.71	525,616,271.08	562,261,181.46
非流动资产：				
固定资产	11,654,862.17	11,885,320.60	12,484,139.60	13,056,388.84
递延所得税资产	1,982,312.95	1,383,394.56	1,079,866.35	1,526,588.14
非流动资产合计	13,637,175.12	13,268,715.16	13,564,005.95	14,582,976.98
资产总计	580,434,227.02	557,756,691.87	539,180,277.03	576,844,158.44
流动负债：				
应付账款	5,517,782.70	5,451,814.09	6,580,413.16	43,563,865.75
预收款项	47,002,062.87	30,686,120.20	23,368,431.54	32,000,581.45
应付职工薪酬	424,267.70	397,519.09	337,665.60	438,361.28
应交税费	24,314,243.13	17,048,526.32	17,758,706.60	27,674,153.62
其他应付款	8,862,263.96	14,339,746.31	14,195,144.91	14,246,236.20
流动负债合计	86,120,620.36	67,923,726.01	62,240,361.81	117,923,198.30
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	86,120,620.36	67,923,726.01	62,240,361.81	117,923,198.30
净资产：				
归属于母公司的 股东权益合计	484,408,232.22	480,018,171.77	467,383,164.91	449,724,548.81
归属于少数股东 的净资产	9,905,374.44	9,814,794.09	9,556,750.31	9,196,411.33
所有者权益合计	494,313,606.66	489,832,965.86	476,939,915.22	458,920,960.14
负债和所有者权益 总计	580,434,227.02	557,756,691.87	539,180,277.03	576,844,158.44

## (二) 合并利润表

单位：元

	2013年1—3月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入	21,550,986.53	59,806,429.36	87,064,123.69	301,607,524.94
其中：营业收入	21,550,986.53	59,806,429.36	87,064,123.69	301,607,524.94
二、营业总成本	16,332,726.94	42,033,652.20	62,683,953.30	214,120,452.05
其中：营业成本	8,308,346.38	25,693,867.02	41,105,600.91	177,557,296.34
营业税金及附加	7,453,629.38	9,942,856.70	17,590,847.94	32,384,155.43
销售费用	450,926.87	3,276,448.63	2,335,533.51	3,650,610.25
管理费用	368,618.52	4,065,869.22	3,434,926.78	3,192,348.35
财务费用	-254,738.12	-1,046,396.59	-1,315,853.40	-80,404.97
资产减值损失	5,943.91	101,007.22	-467,102.44	-2,583,553.35
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,218,259.59	17,772,777.16	24,380,170.39	87,487,072.89
减：营业外支出	0.00	20,686.53	49,629.90	620,120.52
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,218,259.59	17,752,090.63	24,330,540.49	86,866,952.37
减：所得税费用	737,618.79	4,859,039.99	6,311,585.41	21,742,901.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	4,480,640.80	12,893,050.64	18,018,955.08	65,124,050.99
归属于母公司所有者的净利润	4,390,060.45	12,635,006.86	17,658,575.98	63,821,569.97
少数股东损益	90,580.35	258,043.78	360,379.10	1,302,481.02

## 三、上市公司备考财务报表

备考财务报表编制基础：本备考财务报表假设2010年12月31日已完成了除募集配套资金外的本次交易；假设本次交易适用于财税[2009]59号规定的特殊税务处理；不考虑本次交易涉及的税费或应确认的递延所得税负债；本备考财务报表不考虑配套募集资金的发行。假设上述交易完成后，受让的排水公司100%股权延续持有至2013年3月31日，中间未发生过转移。本公司根据上述假设对本公司以前年度的财务报表进行了相应调整。

### (一) 备考资产负债表

单位：元

	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	572,638,235.81	497,154,906.16	329,989,516.74
应收票据	45,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
应收账款	231,569,735.83	235,676,977.73	978,335,411.38
预付款项	8,898,428.23	6,898,866.86	16,377,868.07
应收股利	2,580,228.24	3,580,228.24	0.00
其他应收款	19,082,513.52	11,986,389.30	202,710,510.30
存货	1,094,681.80	183,793.00	242,150.70
流动资产合计	880,863,823.43	815,481,161.29	1,587,655,457.19
非流动资产：			
长期股权投资	37,000,000.00	37,000,000.00	37,000,000.00
投资性房地产	11,631,707.00	11,631,707.00	10,590,930.00
固定资产	4,927,681,979.50	4,980,017,538.81	5,142,221,933.48
在建工程	396,744,056.43	384,033,395.05	859,170,777.45
工程物资	1,306,998.14	1,306,998.14	1,325,197.03
无形资产	343,305,852.92	345,047,390.18	10,663,389.00
长期待摊费用	1,891,801.83	2,012,555.13	0.00
递延所得税资产	2,443,646.06	2,220,627.84	6,855,589.15
非流动资产合计	5,722,006,041.88	5,763,270,212.15	6,067,827,816.11
资产总计	6,602,869,865.31	6,578,751,373.44	7,655,483,273.30
流动负债：			
短期借款	390,000,000.00	385,000,000.00	570,000,000.00
应付账款	245,125,861.95	281,568,539.57	328,527,352.64
预收款项	0.00	0.00	1,600,000.00
应付职工薪酬	10,439,809.47	12,568,846.02	11,019,546.26
应交税费	62,949,170.48	52,912,742.25	241,440,560.25
应付利息	7,337,087.68	7,612,942.42	0.00
应付股利	15,440,250.00	0.00	0.00
其他应付款	211,814,258.32	222,257,643.46	691,799,576.91
一年内到期的非流动负债	119,000,000.00	119,000,000.00	0.00
流动负债合计	1,062,106,437.90	1,080,920,713.72	1,844,387,036.06
非流动负债：			
长期借款	2,227,410,424.02	2,228,197,619.62	2,702,931,157.91
递延所得税负债	2,246,336.79	2,227,548.14	1,892,199.28

	2013年3月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
非流动负债合计	2,229,656,760.81	2,230,425,167.76	2,704,823,357.19
负债合计	3,291,763,198.71	3,311,345,881.48	4,549,210,393.25
股东权益：			
实收资本(或股本)	581,838,630.00	581,838,630.00	581,838,630.00
资本公积	1,202,703,735.66	1,202,703,735.66	1,278,873,863.82
盈余公积	671,381,848.12	671,381,848.12	667,512,805.41
未分配利润	695,118,800.32	651,481,278.18	418,047,580.82
归属于母公司的股东权益合计	3,151,043,014.10	3,107,405,491.96	2,946,272,880.05
少数股东权益	160,063,652.50	160,000,000.00	160,000,000.00
所有者权益合计	3,311,106,666.60	3,267,405,491.96	3,106,272,880.05
负债和所有者权益总计	6,602,869,865.31	6,578,751,373.44	7,655,483,273.30

## (二) 备考利润表

单位：元

	2013年1-3月	2012年度	2011年度
一、营业总收入	229,336,916.75	935,849,741.25	656,469,599.12
其中：营业收入	229,336,916.75	935,849,741.25	656,469,599.12
二、营业总成本	198,969,376.22	810,034,514.33	730,782,568.50
其中：营业成本	153,429,632.33	609,737,677.79	550,793,789.97
营业税金及附加	358,732.02	1,382,004.18	1,552,170.05
销售费用	1,802,921.93	7,327,275.26	7,264,198.40
管理费用	11,515,810.66	44,494,943.76	32,221,594.13
财务费用	30,970,206.40	165,509,558.07	136,525,344.70
资产减值损失	892,072.88	-18,416,944.73	2,425,471.25
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	0.00	1,040,777.00	933,212.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	3,580,228.24	42,215.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,367,540.53	130,436,232.16	-73,337,541.51
加：营业外收入	46,160,970.60	196,518,301.70	200,072,617.32
减：营业外支出	10,979.00	5,749,189.84	4,464,033.14
其中：非流动资产处置损失	10,979.00	4,908,927.13	183,066.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	76,517,532.13	321,205,344.02	122,271,042.67
减：所得税费用	17,376,107.49	72,432,703.95	4,684,379.64



	2013年1-3月	2012年度	2011年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	59,141,424.64	248,772,640.07	117,586,663.03
归属于母公司所有者的净利润	59,077,772.14	248,772,640.07	117,586,663.03
少数股东损益	63,652.50	0.00	0.00
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.10	0.43	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）	0.10	0.43	0.20

#### 四、置入资产盈利预测

单位：元

	2013年度预测数			2014年度 预测数
	2013年1-3月 已审实现数	2013年4-12 月预测数	2013年合计 预测数	
一、主营业务收入	180,523,749.00	541,607,451.00	722,131,200.00	808,099,200.00
其他业务收入	470,871.00		470,871.00	
减：主营业务成本	89,260,660.23	286,079,571.62	375,340,231.85	434,047,664.29
其他业务成本	202,180.92		202,180.92	
销售费用	250,672.64	-	250,672.64	
管理费用	8,715,206.78	20,170,782.82	28,885,989.60	31,830,854.90
财务费用	18,219,874.84	70,441,880.57	88,661,755.41	78,706,339.65
资产减值损失	70,854.27		70,854.27	
二、营业利润	64,275,170.32	164,915,215.99	229,190,386.31	263,514,341.16
减：营业外支出				
三、利润总额	64,275,170.32	164,915,215.99	229,190,386.31	263,514,341.16
减：所得税费用	16,068,792.58	41,228,804.00	57,297,596.58	65,878,585.29
四、净利润	48,206,377.74	123,686,411.99	171,892,789.73	197,635,755.87

#### 五、上市公司盈利预测

上市公司盈利预测的基本假设：本盈利预测报告以武汉控股法定财务报表

为基础，假设武汉控股于 2013 年 4 月 1 日完成本次重大资产置换交易。

单位：元

	2013 年预测数			2014 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	250,887,903.28	741,327,924.21	992,215,827.49	1,074,568,826.38
减：营业成本	161,737,978.71	500,442,780.44	662,180,759.15	722,577,664.29
营业税金及附加	7,812,361.40	1,027,088.01	8,839,449.41	1,360,138.84
销售费用	2,253,848.80	4,787,901.65	7,041,750.45	6,340,150.94
管理费用	11,884,429.18	35,598,810.42	47,483,239.60	43,399,604.90
财务费用	30,715,468.28	108,676,037.13	139,391,505.41	121,395,964.65
资产减值损失	724,203.83	0.00	724,203.83	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	35,759,613.08	90,795,306.56	126,554,919.64	179,495,302.76
加：营业外收入	46,160,970.60	140,328,779.40	186,489,750.00	183,849,625.00
减：营业外支出	10,979.00	0.00	10,979.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	81,909,604.68	231,124,085.96	313,033,690.64	363,344,927.76
减：所得税费用	18,157,179.52	52,501,021.49	70,658,201.01	83,796,231.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,752,425.16	178,623,064.47	242,375,489.63	279,548,695.82
其中：被合并方在合并日前实现的净利润	48,206,377.74	0.00	48,206,377.74	0.00
归属于母公司所有者的净利润	63,598,192.31	178,623,064.47	242,221,256.78	279,548,695.82
少数股东损益	154,232.85	0.00	154,232.85	0.00

## 第十三节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

1、本次交易前，本公司主营业务中包含供水、污水处理业务，本公司控股股东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，与本公司同时经营供水及污水处理业务。本次交易后，排水公司置入本公司，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。

截至目前，本公司拥有 2 座自来水厂，从事自来水供水业务。除此之外，本公司控股股东及其控制的企业直接或间接拥有并运营 8 座自来水厂，具体如下：

水厂	所属公司	服务地区	服务区域明细
宗关水厂	武汉控股	汉口	沿河大道江汉二桥至长江二桥以北，含沿河大道、沿江大道、中山大道、解放大道、京汉大道、建设大道、发展大道、长丰大道、金桥大道
白鹤嘴水厂	武汉控股	汉口	解放大道江汉二桥至额头湾以北，含解放大道、长丰大道等
堤角水厂	水务集团	汉口	解放大道黄埔路至解放大道下延线（余家湾），包括百步亭小区、堤角小区、汉黄路、堤角边，谡家矶，大南湖、小南湖等
琴断口水厂	水务集团	汉阳	汉阳地区含琴台大道、汉阳大道（至快活岭）、墨水湖北路、四新地区；鹦鹉大道、江堤中路、江城大道、龙阳大道至三环线
国棉水厂	水务集团	汉阳	汉南路、龟北路、拦江路长江大桥下
白沙洲水厂	水务集团	武昌	武咸公路沿线（含大桥新区），武昌造船厂沿巡司河至武泰闸一带，大东门武珞路沿珞瑜路至关山地区（含雄楚大道、南湖南路、晒湖路、石牌岭路、丁字桥路、珞狮南路、民院路、关山大道、光谷大道等）、东湖高新地区、珞瑜东路关山大道至九峰、花山沿线、高新大道光谷大道至光谷八路等
余家头水厂	水务集团	武昌	和平大道罗家港至积玉桥（含原青山水厂）、友谊大道、徐东大街、中北路、东湖路、环湖路等；珞瑜路卓刀泉北路至鲁巷广场以北地区
平湖门水厂	水务集团	武昌	武昌老城区含中山路沿线，解放路、临江大道（大堤口至武船）、紫阳路沿线等

阳逻水厂	水务集团控股子公司武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	新洲区	东至双流阳大路、双柳蔬菜加工园，西至阳逻开发区与黄陂交界处，南至阳逻老城区汽渡口，北至阳逻开发区施岗村、余集村
沌口水厂	水务集团控股子公司武汉长江供水实业股份有限公司	武汉经济技术开发区	东风大道、沌阳大道、江城大道、长江路、沌口路及开发区周边地区

本次重组后，本公司未来业务发展战略主要为加大污水处理业务发展力度，而对于自来水业务，由于其利润率相对较低，仍以巩固现有 2 个水厂自来水供应服务为主。

截至目前，本公司与水务集团各自经营自来水供水业务，尽管各自运营的自来水厂在服务区域上可以明确划分，暂不构成商业利益冲突，但仍然属于经营相同业务，可能对上市公司未来商业机会的拓展构成潜在限制，严格意义上属于同业竞争。本公司与水务集团在自来水业务方面的同业竞争暂未解决，主要是因为目前水务集团自来水业务资产盈利能力较低，尚未达到注入上市公司的条件。

2013 年 6 月 19 日，水务集团出具承诺：“为充分保护上市公司及其股东利益，本次交易完成后，本公司保证采取有效措施，尽可能避免本公司及本公司下属企业从事与武汉控股及其下属企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。对于本公司与武汉控股在自来水供水业务方面经营相同业务的问题，本公司承诺，自本次交易获得中国证监会核准后 5 年内，在本公司自来水业务资产盈利能力提高并具备注入上市公司条件的情况下，武汉控股有权按合理价格优先收购该等业务资产，从而实现本公司自来水业务的整体上市，彻底解决本公司与武汉控股之间的同业竞争。”

2、本次交易前，本公司主营业务中包含部分房地产业务，本公司法人实际控制人武汉城投亦同时从事房地产业务。本次交易后，房地产相关业务资产置出本公司，可消除本公司与武汉城投之间的同业竞争。2012 年 4 月 26 日，武汉城投出具承诺：“为充分保护上市公司及其股东利益，本次交易完成后，保证采取有效措施，尽可能避免本公司及本公司下属企业从事与武汉控股及其下属企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动”。

## 二、关联交易

### (一) 本次交易前后日常关联交易变化

本次交易前后本公司与控股股东、实际控制人及其关联方日常关联交易变化情况如下：

单位：万元

序号	关联交易类型	关联方	2013年1-3月		2012年度	
			实际数	备考数	实际数	备考数
1	购销商品交易	水务集团	3,880.62	3,880.62	16,113.14	16,113.14
2	接受劳务	水务集团	155.22	155.22	644.53	644.53
3	接受劳务	水务集团	0.98	0.98	123.11	123.11
4	接受劳务	武汉水务集团建设工程公司	--	216.74	--	536.49
5	土地租赁	水务集团	121.00	121.00	484.00	484.00
6	土地租赁	排水公司	13.14	--	52.55	--

1、根据本公司与武汉市自来水公司签订协议，按协议价格将所生产自来水全部销售给武汉市自来水公司，合同有效期为 1997 年 12 月 29 日至 2047 年 12 月 28 日。2003 年 2 月，武汉市自来水公司注销，其原有的经营业务全部由水务集团承继，故本公司与原武汉市自来水公司之间的业务变更为公司与控股股东水务集团之间的业务，2012 年度、2013 年 1-3 月，本公司向水务集团销售自来水交易金额为 16,113.14 万元和 3,880.62 万元，本次交易前后无变化。

2、根据本公司与武汉市自来水公司签订的自来水代销协议，本公司按自来水销售收入的 4%向武汉市自来水公司支付自来水代销费。2003 年 2 月，武汉市自来水公司注销，其原有的经营业务全部由水务集团承继，故本公司与原武汉市自来水公司之间的业务变更为公司与控股股东水务集团之间的业务，2012 年度、2013 年 1-3 月，本公司应支付代销费分别为 644.53 万元和 155.22 万元，本次交易前后无变化。

3、2012 年度、2013 年 1-3 月公司部分固定资产更新改造以及设备工程修理由武汉市水务集团有限公司提供的劳务费用为 123.11 万元、0.98 万元，本次交易前后无变化。

4、2012 年度、2013 年 1-3 月武汉水务集团建设工程公司为排水公司提供工程建设与管网维修服务形成的接受劳务发生额分别为 536.49 万元、216.74 万元。本项交易为本次交易后增加的关联交易。

5、根据本公司与水务集团签订的土地租赁协议，自 2003 年起按协议价格租赁宗关水厂、白鹤嘴水厂所在土地，租赁期为 20 年，2012 年度、2013 年 1-3 月租赁费分别为 484.00 万元和 121.00 万元，本次交易前后无变化。

6、根据本公司 2003 年 12 月 31 日与排水公司签订的土地租赁协议，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。2012 年度、2013 年 1-3 月，租赁费分别为 52.55 万元和 13.14 万元。本次交易后，排水公司置入本公司，该项关联交易抵销后不再发生。

上述关联交易中本公司与水务集团签订的《自来水代销合同》，已按《上海证券交易所股票上市规则》对日常关联交易的有关规定，于 2011 年 12 月 13 日五届十二次董事会及 2011 年第一次临时股东大会审议通过，相关关联方董事及股东均履行了回避表决程序；上述与水务集团发生的固定资产更新改造以及设备工程修理与排水公司及水务集团签署的土地租赁协议由于交易金额低于公司最近经审计净资产值的 0.5%，根据《武汉控股关联交易公允决策制度》规定，仅需公司总经理或总经理办公会议对该关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，无需履行董事或股东回避表决程序。

## （二）本次交易前后关联交易余额变化

截至 2013 年 3 月末，本次交易前后本公司与控股股东、实际控制人及其关联方关联交易余额变化情况如下：

单位：万元

序号	关联交易类型	交易方	关联方	实际数	备考数
1	关联担保	隧道公司	武汉城投	18,400.00	18,400.00
2	关联担保	排水公司	水务集团	--	37,000.00
3	长期借款	隧道公司	武汉城投	51,800.00	51,800.00
4	一年内到期的长期借款	隧道公司	武汉城投	10,000.00	10,000.00

序号	关联交易类型	交易方	关联方	实际数	备考数
5	应收票据	武汉控股	水务集团	4,500.00	4,500.00
6	应收账款	武汉控股	水务集团	798.35	798.35
7	预付账款	排水公司	武汉市水务建设工程公司	--	354.42

1、本次交易前，2008年11月19日，本公司取得中国农业银行武汉江汉支行贷款30,000.00万元，借款期限为12年，以武汉长江隧道通行费收费权质押，并由武汉城投为其提供保证。截至2013年3月31日借款余额为18,400.00万元，无未付利息。该项关联交易余额本次交易前后无变化。

2、截至2013年3月末，水务集团为排水公司长短期借款37,000.00万元提供担保。因此本次交易后，水务集团为本公司及下属子公司的担保余额增加37,000.00万元。

3、本次交易前，根据武汉市人民政府武政（2005）23号文的批准，本公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司与武汉城投签订了《关于国家开发银行贷款转借管理的协议》，根据协议规定，武汉市城市建设投资开发集团有限公司将其为建设武汉长江隧道项目而向国家开发银行取得的贷款转借给公司，转借总额为人民币101,800.00万元，借款期限为2005年10月1日至2019年9月26日。截至2013年3月31日借款余额为61,800.00万元，其中长期借款为51,800.00万元。该项关联交易余额本次交易前后无变化。

4、前述武汉市城市建设投资开发集团有限公司将其为建设武汉长江隧道项目而向国家开发银行取得的贷款转借给公司的借款余额中的10,000.00万元为一年内到期的长期借款。该项关联交易余额本次交易前后无变化。

5、本次交易前，本公司应收水务集团票据余额为4,500.00万元，该项关联交易余额本次交易前后无变化。

6、本次交易前，本公司对水务集团应收账款余额为798.35万元，该项关联交易余额本次交易前后无变化。

7、根据排水公司与武汉市水务建设工程公司签署的《黄家湖及汤逊湖污水处理厂远期扩建用地绿化工程施工合同》及《黄浦路污水处理厂二期改建土建工程施工合同》，截至2013年3月末，排水公司对武汉市水务建设工程公司预付账款余额为354.42万元，本次交易后，本公司该项关联交易余额增加354.42

万元。上述交易系武汉市水务建设工程公司参与排水公司项目招标中标项目，属于公平市场交易行为。

综上，本次交易后，除武汉城投为本公司及下属公司提供担保及少量未结清的应收应付款外，本公司与控股股东、实际控制人及其关联方的日常关联交易未发生较大变化。

### **（三）解决和规范关联交易的措施**

2012年4月26日，水务集团出具承诺：“本公司及本公司下属企业将采取有效措施，尽量避免或减少与武汉控股及其下属企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将与武汉控股依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，并保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务，以确保不发生有损于武汉控股及其股东利益的关联交易”。

2012年4月26日，武汉城投出具承诺：“本公司及本公司下属企业将采取有效措施，尽量避免或减少与武汉控股及其下属企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将与武汉控股依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，并保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务，以确保不发生有损于武汉控股及其股东利益的关联交易”。



## 第十四节 本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，本公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度。本公司已制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间全责明确，运作规范。

### 一、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施

本次置入资产排水公司污水处理业务已取得特许经营权，鉴于特许经营权的特殊性，本次交易后，将继续保留排水公司的法人主体资格。本次交易完成后公司控股股东及实际控制人均不发生变化，也不会导致公司治理结构发生重大变化。本次交易后，本公司将继续按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

#### 1、股东与股东大会

公司坚持以股东利益最大化为核心目标，公平对待全体股东，保障股东权益不受侵犯。本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，为全体股东行使其合法权利提供必要的保障。

#### 2、控股股东与上市公司

本次交易后，本公司与控股股东将继续在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开。公司董事会、监事会、经理层按照各自的职责独立运作。控股股东通过股东大会行使股东权利，不直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产、经营活动，不损害其他股东的利益。

#### 3、董事与董事会

本次交易完成后，公司董事会将继续按公司章程等规章制度，严格按照股东大会会议决议内容认真执行股东大会的授权事项，对公司重大事项进行科学决策。董事会下设的战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会按照各自的工作细则开展工作。

#### 4、监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续按照法律法规的要求，积极履行监督审查职能，对公司财务状况、经营管理、重大事项、关联交易及人事聘任等方面进行监督，维护公司及股东的合法权益。

## 二、本次交易对上市公司独立性的影响

本次重组完成后，为保证上市公司的独立运作，本公司的控股股东水务集团出具承诺：保证不会因本次重组完成后改变所持武汉控股的股份比例而损害武汉控股的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上继续与武汉控股保持分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用武汉控股提供担保，不非法占用武汉控股资金，保持并维护武汉控股的独立性。

## 第十五节 本次重大资产重组风险因素

### 一、本次重大资产重组的交易风险

#### （一）标的资产估值风险

本次交易标的资产已经具有证券期货业务资格的资产评估机构出具评估报告。本次置入资产评估增值率为 32.64%，置出资产评估增值率为 355.17%。有关帐面价值与评估值的差异原因已在本报告书“第四节 交易标的情况”详细说明，请投资者仔细阅读。

#### （二）盈利预测风险

审计机构已就本次重组的置入资产及本公司的盈利预测报告出具了审核报告。提请投资者在阅读盈利预测审核报告时关注其编制基础和假设，由于报告所依据的相关假设具有不确定性，同时公司的实际经营会受到多方面不确定性因素的影响，因此尽管在编制过程中遵循了谨慎性原则，但未来仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

#### （三）股票价格波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，公司基本面的变化可能影响公司股票的价格。此外，股票价格还受到经济周期、国家政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响。公司将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整的向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者作出投资判断。

### 二、本次重大资产重组完成后上市公司面临的风险

#### （一）宏观经济波动风险

本次重组后公司的主营业务将变为污水处理，虽然污水处理属于公用事业行业，受宏观经济波动的影响较小，且本次置入的排水公司已与武汉市政府签订了为期 30 年的污水处理特许经营权合同，但目前全球经济前景及国内宏观政

策方面均存在较大的不确定性，重组后如宏观经济方面出现严重恶化，本公司的主营业务仍会存在波动风险。

## **（二）污水处理结束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。

## **（三）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。

## **（四）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价格和服务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。

## **（五）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。

## **（六）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。

## 第十六节 其他重要事项

### 一、上市公司资金占用及担保情况

本次交易完成后，本公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，本公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

### 二、上市公司最近十二个月内资产交易情况

截至本报告书签署日，除本次交易外，本公司最近十二个月内没有发生其他重大购买、出售、置换资产的交易行为。

### 三、重大诉讼、仲裁事项

2004年11月26日，长江隧道工程项目设计采购施工总承包单位中铁隧道集团有限公司联合体（以下简称“联合体”）与隧道公司签订了《武汉长江隧道工程设计采购施工总承包合同书》，承担武汉长江隧道工程设计采购施工总承包工作。作为联合体成员的武汉市市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”）与中铁隧道集团有限公司（以下简称“中隧集团”），认为其在实施武汉长江隧道工程过程中，由于市场的异常波动，出现了材料、人工等生产要素大幅涨价以及其它一些双方人力不可控制的因素，导致工程费用大幅增加，远超过其承受能力，因此各自就其自身分劈部分工程款的结算事宜独立向武汉仲裁委员会提出仲裁申请。

2011年1月14日，本公司的控股子公司隧道公司收到武汉仲裁委员会《仲裁申请书》和《仲裁通知书[（2011）武仲受字第00032号]》，联合体成员之一——市政集团已对其与隧道公司建设工程施工合同纠纷一案向武汉仲裁委员会提出仲裁申请。申请（1）判令隧道公司向市政集团增加支付工程款9,137.15万元；（2）由隧道公司承担本案的全部仲裁费用。

2011年11月30日公司收到武汉市仲裁委员会裁决书[（2011）武仲裁字第00750号]：裁决（一）隧道公司向市政集团支付工程款65,058,210.46元；（二）驳回市政集团其他仲裁请求；（三）本案仲裁费人民币435,690元，由市政集团承担87,138元，隧道公司承担348,552元。由于仲裁费已由市政集团

预交，隧道公司应将其所承担的仲裁费连同上述裁决第（一）项的款项共计 65,406,762.46 元，于裁决书送达次日起 15 日内一并支付给市政集团。隧道公司于 2012 年 1 月 28 日向武汉市中级人民法院递交了《撤销仲裁裁决申请书》，申请撤销前述裁决书，武汉市中级人民法院已受理。

2012 年 4 月 23 日，隧道公司收到武汉市中级人民法院《民事裁定书》[（2012）鄂武汉中仲监字第 00033 号]、《执行通知书》[（2012）鄂武汉中执恢字第 00032 号]。《民事裁定书》裁定：驳回隧道公司请求撤销武汉仲裁委员会（2011）武仲裁字第 00750 号裁决书的申请；该裁定为终审裁定。《执行通知书》责令隧道公司自《执行通知书》送达之日起五日内履行如下义务：1、隧道公司向武汉市市政建设集团有限公司支付本金人民币 65,085,210.46 元；2、支付迟延履行期间的债务利息；3、承担本案仲裁受理费及申请执行费。隧道公司向武汉市中级人民法院申请不予执行。2012 年 7 月 19 日，隧道公司已收到武汉市中级人民法院《执行裁定书》[（2012）鄂武汉中执裁字第 00028 号]：驳回隧道公司不予执行仲裁裁决的申请。

2012 年 10 月 23 日，公司的控股子公司隧道公司收到武汉仲裁委员会《仲裁通知书》[（2012）武仲受字第 00899 号]和《仲裁申请书》：长江隧道工程项目设计采购施工总承包单位中铁隧道集团有限公司联合体（以下简称“联合体”）成员之一——中隧集团已将其与隧道公司建设工程施工合同的纠纷事项向武汉仲裁委员会提出仲裁申请。申请事项：（1）判令隧道公司向中隧集团支付拖欠工程款 17,604.99 万元；（2）由隧道公司承担本案的仲裁费用。截止报告日，本案尚未正式开庭仲裁。

截至本报告出具之日，武汉长江隧道项目尚未完成竣工决算。本公司根据按照亚洲会计师事务所有限公司出具的《武汉长江隧道工程预计投资成本咨询报告》[亚鄂咨字（2008）第 032 号]审核确定的预计投资总成本 224,819.39 万元暂估固定资产，扣除当时账面已发生在建工程款项后余额 27,491.54 万元，计入应付账款—隧道工程尾款暂估款项中，上述暂估值已考虑了项目建设各项支出。

截至 2013 年 3 月 31 日，应付账款—隧道工程尾款暂估款项余额为 20,134.87 万元（经审计），根据最新工程投资资料（包括上述工程施工合同纠纷的仲裁结果），已暂估的固定资产原值及应付账款余额已经覆盖了预计尚需支付的工程款项。因此，隧道公司与市政集团工程施工合同纠纷的最终结果不会对本公司财务情况产生重大不利影响，隧道公司并非本次重组交易标的资产，

因此亦不构成对本次重组的实质性影响。

截至本报告书签署日，除上述诉讼仲裁事项外，本公司及置入资产不存在其他诉讼、仲裁事项。

#### 四、内幕交易自查情况

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 4 月 28 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：

水务集团总经理助理曹明买卖武汉控股股票情况如下：2011 年 8 月 15 日，买入 20000 股；2011 年 8 月 16 日，卖出 20000 股；2011 年 8 月 17 日，买入 3000 股；2011 年 8 月 18 日，买入 2000 股；2011 年 8 月 19 日，买入 2000 股；2011 年 8 月 22 日，卖出 7000 股；2011 年 8 月 31 日，买入 5000 股；2011 年 9 月 5 日，卖出 5000 股；2011 年 9 月 6 日，买入 5000 股；2011 年 9 月 7 日，卖出 5000 股。

水务集团总经理助理曹明之父亲曹志强买卖武汉控股股票情况如下：2011 年 8 月 15 日，买入 12000 股；2011 年 9 月 13 日，买入 100 股；2011 年 9 月 15 日，卖出 11000 股；2011 年 9 月 16 日，卖出 1100 股；2011 年 10 月 19 日，买入 3000 股；2011 年 10 月 20 日，买入 3000 股；2011 年 11 月 3 日，卖出 6000 股；2011 年 12 月 5 日，买入 6500 股；2011 年 12 月 7 日，买入 200 股；2012 年 3 月 20 日，卖出 6700 股。

根据曹明及水务集团出具的相关说明，曹明在本次重组首次停牌公告日（2012 年 1 月 20 日）之前并未获知本次重组事宜，也并未参与本次重组相关事宜的筹划。曹明之父亲曹志强于本次重组首次停牌日前所持有的 6700 股武汉控股股票也于武汉控股股票复牌后立即售出。曹明及曹明父亲买卖武汉控股股票的行为未利用内幕信息。

湖北黄鹤律师事务所出具的法律意见认为上述相关当事人买卖本公司股票

行为不涉及内幕交易，对本公司本次重组不构成法律障碍。

## 五、上市公司现金分红政策

根据武汉控股《公司章程》，上市公司利润分配政策具体如下：

### （一）利润分配原则

公司的利润分配应兼顾对投资者的合理投资回报以及公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性；利润分配不得超过公司累计可分配利润的范围。

### （二）利润分配政策

1、公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、在公司当年盈利且当年末累计未分配利润为正数，且现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，将采取现金方式分配股利，重视对股东的投资回报。公司未来三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司当年盈利状况和公司发展需要提出分配预案，报经公司股东大会审议决定。

3、公司在经营情况良好，发放股票股利有利于公司全体股东的整体利益时，可以在满足上述现金分红条件之余，提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

### （三）利润分配政策制定及调整的决策机制

公司董事会应就制定或修改利润分配政策做出提案，经董事会审议通过且独立董事半数以上表决通过后，方可提交股东大会审议。独立董事应对利润分配政策的制定或修改发表独立意见。股东大会审议制定或修改利润分配政策时，须以特别决议的方式进行表决。

公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化，或遇战争、自然灾害等不可抗力影响，而需调整已制订好的利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，由董事会做出专题论述，详细论证和说明原因，形成书面论证报告并经独立董事发表意见后由董事会、股东大会审议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。



#### （四）利润分配方案的制定

1、公司董事会根据既定的利润分配政策制定利润分配方案。其过程中，应广泛听取公司股东、独立董事及监事的意见，结合公司盈利情况、现金流状态、资金需求计划等因素，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上形成利润分配方案，独立董事应对利润分配方案的合理性发表独立意见。董事会就利润分配预案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。

公司当年符合现金分红条件，董事会应提出科学、合理的现金分红预案。

董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

2、股东大会对现金分红具体方案进行审议表决。公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于电话、传真、邮件沟通或邀请中小股东参会等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

3、公司监事会对董事会和管理层执行公司利润分配政策的情况及决策程序进行监督。

#### （五）利润分配方案的实施

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司股东存在违规占用公司资金情形的，公司在利润分配时，应当先从该股东应分配的现金红利中扣减其占用的资金。

公司年度盈利但未提出现金利润分配预案，或因特殊原因最近三年以现金方式的累计分配的利润低于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，公司应在董事会决议公告和年度报告全文中披露未进行现金分红或现金分配比例低于百分之三十的原因、以及未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对此发表独立意见。

## 第十七节 独立财务顾问和律师对本次交易出具的意见

### 一、独立财务顾问对本次交易的意见

独立财务顾问认为：武汉控股本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等相关法律、法规、规范性文件关于重大资产重组的相关规定。本次重组具有合理的重组目的，重组方案内容完备、切实可行，交易标的资产权属清晰、完整，资产定价和发行股份定价公允、合理，重组后具备持续经营能力和持续盈利能力，相关盈利预测具有可实现性，公司经营保持独立，重组方不存在利用资产重组侵害上市公司利益的问题。本次重组有利于突出武汉控股污水处理主营业务，提高资产规模、经营业绩和盈利能力，有利于保护上市公司和中小股东的利益。

### 二、律师对本次交易的意见

1. 本次重大资产重组方案符合相关法律法规的规定；
2. 本次重大资产重组的交易各方依法设立并有效存续，具备进行并完成本次重大资产重组的主体资格；
3. 本次重大资产重组的标的资产，未发现存在抵押、担保及其他权利受限制的情形，少量土地房产正在办理或未能办理相关权属手续的情况对本次重大资产重组不构成实质性法律障碍；标的资产注入武汉控股不存在实质性法律障碍；
4. 本次重大资产重组涉及的债权债务处理合法，不会对本次重大资产重组构成实质性法律障碍；
5. 水务集团与武汉控股就本次重大资产重组签署的相关协议符合法律法规的相关规定，对交易双方均有法律约束力；
6. 截至本法律意见书签署之日，武汉控股就本次重大资产重组已进行的信息披露符合有关法律法规的规定；
7. 参与本次重大资产重组的中介机构及工作人员均具有为本次重大资产重组提供服务的资质；

## 第十八节 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：储晓明

电话：021-33389888

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

### 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

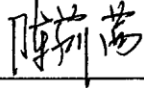
经办律师：朱兆雍、胡志雄

## 第十九节 董事、交易对方及有关中介机构的声明

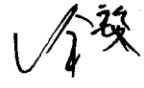
### 一、董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

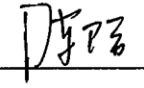
公司全体董事



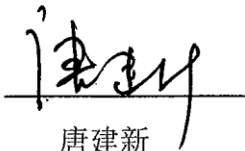
陈莉茜



涂立俊



陈玮



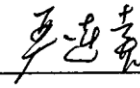
唐建新



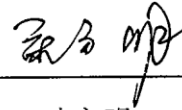
韩世坤



严必刚



严连喜



叶方明



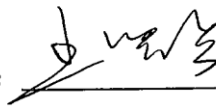
汪胜



## 二、交易对方声明

本公司保证由本公司同意武汉三镇实业控股股份有限公司在《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》及其摘要中引用的本公司的内容已经本公司审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

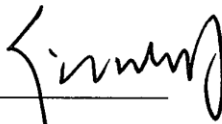


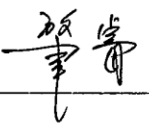
王贤兵



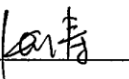
### 三、独立财务顾问声明

本公司保证武汉三镇实业控股股份有限公司在《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》及其摘要中引用的独立财务顾问报告内容已经本公司审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。


法定代表人（或授权代表）：   
储晓明

项目主办人：   
肇睿

  
袁樯

项目协办人：   
张涛

申银万国证券股份有限公司  
2013年9月24日



#### 四、会计师事务所声明

本公司及经办注册会计师保证武汉三镇实业控股股份有限公司在《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》及其摘要中引用的本公司出具的相关审计报告、盈利预测审核报告（众环审字（2013）011174号、众环审字（2013）011175号、众环审字（2013）011176号、众环审字（2013）011177号、众环审字（2013）011208号、众环审字（2013）011170、众环专字（2013）010460号、众环专字（2013）010461号）的内容已经本公司审阅，确认《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》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

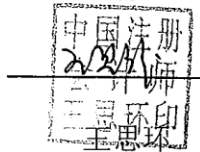


黄光松

签字注册会计师：



王郁



闵超



众环海华会计师事务所有限公司

2013年7月24日

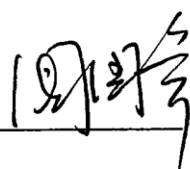




## 五、资产评估机构声明

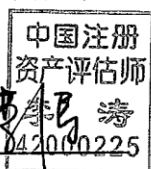
本公司保证由本公司同意武汉三镇实业控股股份有限公司在《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中应用的本公司出具的资产评估报告的内容已经本公司审阅，确认《武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：



周国章

经办注册资产评估师：



李涛



田嫦娥

中京民信（北京）资产评估有限公司



## 六、律师声明

本律所及经办律师保证由本所同意武汉三镇实业控股股份有限公司在《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》及其摘要中引用的法律意见书内容已经本所审阅,确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人(或授权代表): 张才金

张才金

经办律师: 朱兆雍

朱兆雍

胡志雄

胡志雄

湖北黄鹤律师事务所

2013年7月24日

## 第二十章 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、武汉控股第五届董事会第十八次会议决议
- 4、武汉控股第六届董事会第三次会议决议
- 5、武汉控股第六届董事会第四次会议决议
- 6、武汉控股独立董事就本次交易发表的独立董事意见
- 7、武汉控股 2012 年第一次临时股东大会会议决议
- 8、武汉控股 2013 年第三次临时股东大会会议决议
- 9、交易对方内部决策文件
- 10、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》  
及相关补充协议
- 11、置入资产审计报告
- 12、置出资产审计报告
- 13、置入资产盈利预测审核报告
- 14、上市公司备考财务报表
- 15、上市公司盈利预测审核报告
- 16、置入资产评估报告
- 17、置出资产评估报告
- 18、法律意见书
- 19、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：021-33389888

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（修订稿）》之签章页)

