

申银万国证券股份有限公司  
关于武汉三镇实业控股股份有限公司  
重大资产置换及发行股份购买资产并募集  
配套资金暨关联交易实施情况  
之  
核查意见

独立财务顾问：申银万国证券股份有限公司



## 声明和承诺

申银万国证券股份有限公司（以下简称“申银万国”或“独立财务顾问”）接受武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“武汉控股”、“上市公司”或“公司”）的委托，担任武汉控股本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问。

### 一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问与武汉控股及其交易对方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见具有独立性。

2、本独立财务顾问依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，以及中国证监会的相关要求，按照行业公认的业务规范，本着诚实守信、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料并充分了解本次交易行为的基础上，对本次重组出具独立财务顾问核查意见，旨在对本次重组做出独立、客观、公正的评价，以供武汉控股全体股东及公众投资者参考。

3、本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本独立财务顾问报告所必需的资料，并且承诺保证所提供的信息和资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并为此承担个别和连带的法律责任。

4、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问核查意见不构成对武汉控股的任何投资建议，对于投资者根据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问特别提请武汉控股的全体股东和公众投资者认真阅读武汉控股董事会就本次交易披露的相关决议、公告以及与本次交易有关的审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告、法律意见书等中介机构专业报告全文。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，相关审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告、法律意见书等分别由具备相关资质的机构按照各自的执业标准出具，并各自对其出具的报告内容承担相应的法律责任，本独立财务顾问不承担由此引致的任何责任。

6、本独立财务顾问未委托和授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务

---

顾问报告中列载的信息或对本独立财务顾问核查意见做出任何解释或者说明。

## 二、独立财务顾问承诺

作为武汉控股本次重组的独立财务顾问，本独立财务顾问承诺如下：

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

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

3、本独立财务顾问有充分理由确信武汉控股本次重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问核查意见已经提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

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

## 释 义

除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

|                     |   |                                                                                                                                      |
|---------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本核查意见               | 指 | 申银万国证券股份有限公司关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之核查意见                                                                     |
| 独立财务顾问/本独立财务顾问/申银万国 | 指 | 申银万国证券股份有限公司                                                                                                                         |
| 武汉控股/上市公司           | 指 | 武汉三镇实业控股股份有限公司                                                                                                                       |
| 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                                                                                                                         |
| 本次交易/本次重组/本次重大资产重组  | 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及相关补充交易事项 |
| 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                                                                                                               |
| 证监会                 | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                                                                          |
| 《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》                                                                                                                     |
| 元                   | 指 | 人民币元                                                                                                                                 |

## 一 本次交易的基本情况

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 60%股权为三镇房地产持有）与水务集团持有的排水公司 100%股权等值部分进行置换；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；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%。

### （一）本次交易标的价格

#### 1、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。

#### 2、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，本次置出资产为上市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。

### （二）本次发行股份定价依据

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上市公司股东大会批准。若上市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。

### （三）本次发行股份种类、数量及锁定期

本次发行的股份为人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

本次向标的资产出让方水务集团非公开发行的股份数量为140,688,600股股份。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。

本次非公开发行股票募集配套资金部分发行股份不超过127,731,100股股份。公司控股股东及其关联人之外的特定投资者认购的该部分股份自股份上市之日起十二个月内不转让。

## 二、本次交易履行的程序

### （一）上市公司已履行的决策程序

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

---

2012年2月2日，上市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，上市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，上市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，上市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，上市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，上市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》，同日上市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，上市公司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《上市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，审议通过了与上市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，审议通过了与上市公司签署《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，并与上市公司签署《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，上市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》。

2013年6月14日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会2013年第13次并购重组委工作会议审核，上市公司重大资产重组暨关联交易事项获得通过。

2013年7月25日，上市公司收到证监会《关于核准武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产重组及向武汉市水务集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。

### （四）独立财务顾问关于本次交易的核查意见

本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具之日，本次发行股份购买资产过程符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的规定，并履行了法定的授权及批准程序。

## 三、本次交易的实施情况

### （一）资产交付及过户

截至本核查意见出具之日，置入资产排水公司100%股权已完成工商变更登记手续，水务集团持有的排水公司股权已全部变更登记至上市公司名下。

置出资产三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权已完成工商变更登记手续，上市公司持有的三镇房地产及三镇物业股权已全部变更登记至水务集团名下。

### （二）发行股份

#### 1、验资情况

众环海华会计师事务所对本次重大资产重组及发行股份购买资产的事项进行了验资，于2013年8月8日出具了众环验字【2013】010070号验资报告，经众环海华审验，截至2013年8月8日武汉控股已收到水务集团缴纳的新增注册资本合计人民币140,688,600元，变更后的注册资本为581,838,600元。

## 2、股份发行登记事项的办理状况

2013年8月13日，本次发行股份购买资产所新增的股份完成登记，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。

### （三）现金对价支付

2013年8月8日，武汉控股已向水务集团支付本次交易中的现金对价部分，共计183.46万元。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易置入、置出资产均已按协议分别登记至上市公司及水务集团名下，上市公司与水务集团已分别合法取得标的资产的所有权。武汉控股已向水务集团支付本次交易的现金对价，同时本次发行股份购买资产新增的股份已在中国登记结算有限责任公司上海分公司登记。武汉控股尚需就本次发行股份购买资产事宜办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。该等后续事项办理不存在法律障碍。

## 四、独立财务顾问结论意见

综上所述，本独立财务顾问认为：截止本核查意见出具之日，武汉控股本次重组的实施过程操作规范，符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规及规范性文件的规定。目前，相关资产已办理完毕过户手续，上市公司已合法取得标的资产的所有权。武汉控股已向水务集团支付本次交易现金对价183.46万元，同时本次发行股份购买资产新增的140,688,600股股份已在中国登记结算有限责任公司上海分公司登记。武汉控股尚需就本次发行股份购买资产事宜办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。该等后续事项办理不存在实质性的法律障碍。

---

（本页无正文，为《申银万国证券股份有限公司关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之核查意见》签署页）

