

武汉三镇实业控股股份有限公司

收购、出售资产备查

武汉三镇实业控股股份有限公司

拟转让后湖泵站资产评估项目

资产评估报告书

鄂众联评报字[2002]第 115 号

湖北众联咨询评估有限公司接受武汉三镇实业控股股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范要求，对武汉三镇实业控股股份有限公司拟转让的后湖泵站资产进行了评估。本公司评估人员按照规范化的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查，在资产持续经营的条件下，对委托评估资产在 2002 年 9 月 30 日这一基准日所表现的现行市场价值作出反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方概况

(一) 委托方概况：

企业名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

注册地址：武汉经济技术开发区联发大厦

注册资本：(人民币)肆亿肆仟壹佰壹拾伍万

经济性质：上市股份有限公司

营业执照号码：4201141160195-01

法定代表人：陈春保

成立日期：1998 年 4 月 17 日经武汉市工商行政管理局批准正式成立

经营范围：城市给排水、污水综合处理、道路、桥梁、供气、供电、通讯基础设施的投资、经营管理。

武汉三镇实业控股股份有限公司是 1997 年 3 月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责任公司独家发起，以其下属的宗关水厂和后湖泵站之全部经营性资产投入，采用募集方式设立的股份有限公司，1998 年 4 月 17 日经武汉市工商行政管理局批准正式成立。

1998年3月经中国证监会证监发字[1998]31号和32号批准，于1998年4月27日在上海证券交易所上网定价方式发行社会公众股7721万股，向公司职工定向发行779万股（公司职工股获准于1998年10月28日起上市交易）。股票发行后总股本为34000万股，注册资本为34000万元。

根据1999年5月公司股东大会决议，公司以1998年末总股本34000万股为基数，以1998年资本公积按每10股转增2股。实施转增股后，公司总股本为40800万元。

2000年7月经中国证监会证监公司字[2000]104号批准，公司以1998年末总股本34000万股为基数，每10股配售3股。实施配股后，公司总股本为44115万元。

武汉三镇实业控股股份有限公司拥有武汉三镇实业房地产开发有限责任公司一家控股子公司，控股比例为98%；并对武汉桥梁建设股份有限公司和武汉体育中心发展有限公司参股，持股比例分别为25.41%和13.3%。

武汉三镇实业控股股份有限公司所处的行业是基础设施建设、经营及管理行业。自来水的生产和城市排水业务是公司主营业务。公司所属两座水厂（宗关水厂和白鹤嘴水厂）供水量占武汉市汉口地区供水量的92%，占武汉市供水量的1/3，后湖泵站是武汉市最大的排水泵站。

武汉三镇实业控股股份有限公司后湖泵站始建于1931年，是武汉市最大的排水泵站，也是全国城市排渍泵站中的最大泵站，泵站由一、二、三期泵站组成。一期泵站于1959年建成，装机12台，单机容量200千瓦；二期泵站于1975年建成，装机5台，单机容量800千瓦；三期泵站于1989年建成，装机12台，单机容量900千瓦。目前泵站拥有17台机组，分别为二期和三期泵站机组。

泵站抽排能力为147立方米/秒，负担着汉口新华路以北48.5平方公里汇流区域的排水任务。

由于湖北省人民政府发布了关于开征污水处理费，停止征收污水排污费的通知，武汉三镇实业控股股份有限公司为了降低和回避跨投资和经营风险，公司拟将城市排水的投资和经营业务进行转让，本次评估拟转让的资产即为公司所属后湖泵站排水业务的相关资产。

公司（合并）前三年销售总额和利润总额如下所示：（单位：元）

项 目	2002 年 (1-9 月)	2001 年度	2000 年度
主营业务收入	168,541,578.58	231,474,536.01	235,110,058.22
主营业务利润	83,034,062.88	124,107,428.90	124,450,207.43
利 润 总 额	88,253,913.14	156,424,038.61	167,388,216.66
净 利 润	63,064,821.19	132,746,876.53	146,899,671.64

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记帐本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以实际成本为计价基础。

(二) 资产占有方概况

同委托方

二、评估目的

本次资产评估目的为武汉三镇实业控股股份有限公司拟转让的后湖泵站资产及相关负债在 2002 年 9 月 30 日这一基准日所表现的资产持续经营的价值提供参考依据。

委托方拟转让资产工作的相关经济文件如下：

武汉三镇实业控股股份有限公司与武汉市城市排水发展有限公司签订的《收购意向书》；

三、评估范围和对象

纳入本次评估范围的资产为武汉三镇实业控股股份有限公司后湖泵站 2002 年 9 月 30 日资产评估申报表所列示的资产，包括：资产总计 100,184,091.24 元，其中：流动资产 22,723,268.22 元；固定资产原值 194,820,585.30 元，净值 77,460,823.02 元；负债总额 15,676,982.39 元；净资产 84,507,108.85 元。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和资产占有方提供的“各类资产评估申报明细表”为准，且经过了武汉众环会计师事务所的审计。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估委托合同书）中确定的范围一致。

四、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2002 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、资产占有方与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

(一) 与企业财务报告期相衔接，与武汉众环会计师事务所有限责任公司的审

计报告日相一致。

(二) 与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

五、评估原则

依据国家有关资产评估法律、法规及规范化要求，本次资产评估严格遵循了独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、公开市场、替代性等原则以及行业公认的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；公正、客观、科学地反映评估对象在评估基准日之现行市场价值。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、武汉三镇实业控股股份有限公司与武汉市城市排水发展有限公司签订的《收购意向书》；

2、资产评估委托合同书。

(二) 法规依据

1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号“关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知”；

4、财政部财评字[1999]91 号“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”；

5、《中华人民共和国公司法》。

6、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》

7、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；

(三) 产权依据

1、企业营业执照；

2、房屋产权证；

3、车辆行驶证；

（四）取价依据

- 1、国家有关部门公布的物价指数；
- 2、机械工业部信息研究院、机电价格信息中心汇编的《2001 机电产品价格报价手册》；
- 3、2002 年出版的中国汽车联合销售信息中心《全国汽贸商情》、全国机动车价格信息中心《全国汽车报价及评估》；
- 4、有关设备厂家提供的价格信息；
- 5、国务院[2000]第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6、国经贸经字[1997]456 号文“国家经贸委等六部局联合发布的《汽车报废标准》”及 2000 年由国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合颁布的国经贸资源[2000]1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 7、湖北省政府鄂政发[1998]61 号文《关于公布保留的汽车收费项目和标准的通知》；
- 8、《全国统一建筑工程基础定额湖北省统一基价表》（2000 年）；
- 9、《湖北省建筑工程概算定额》（2000 年）；
- 10、武汉市物价局、武汉市房地产管理局武价房字[1996]145号文公布的房屋重置价格标准；
- 11、《关于调整建筑安装人工费的通知》鄂建[1998]244 号文；
- 12、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 13、近期竣工类似工程综合经济指标；
- 14、湖北省武汉市建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 15、湖北省统计局有关房地产统计资料；
- 16、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 17、《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社 98 年 8 月）；

（五）参考资料及其他

- 1、资产委托方和资产占有方提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 2、资产占有方提供的《资产评估申报明细表》；
- 3、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；
- 4、企业提供的其他法律凭证资料；

- 5、评估人员现场勘察、市场调查所掌握的资料。
- 6、资产占有方提供的厂区平面图、相关房屋工程图纸、结算资料；
- 7、近期竣工类似工程综合经济指标；
- 8、评估人员现场勘察、市场调查所掌握的资料。
- 9、委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；

七、评估方法

根据国有资产评估管理办法及其实施细则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的方法有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，待估资产的价值类型，本次资产评估主要采用重置成本法。该方法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

各项资产的具体评估方法为：

1、关于机器设备的评估

(1) 重置全价的确定

对国产机器设备，向制造厂商或经销商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整；难以询到市场价格且找不到替代设备市场价格的设备，用（分类）指数法确定设备价。在取得设备价格的基础上，加上相应的运杂费、安装费，最后确定重置全价。

对于运输设备，以查询到的现行市价为基础，加上购置附加税、牌照费和检测费等因素确定重置全价。

(2) 成新率的确定

一般设备采用使用年限法，结合实际技术状态确定；超龄多年仍正常使用的设备成新率不低于 15%。

机器设备成新率是依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑由于该公司设备使用时间不长，采用年限法确定。

车辆的成新率主要依据国家经贸委等六部委联合发布的《汽车报废标准》（国经贸经字[1997]456号文）及 2000 年四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》

规定的寿命年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

(3) 根据确定的重置全价和成新率计算设备的评估值，分析、修正、汇总，确定其评估结果。

2、关于房屋建筑物的评估

(1) 重置全价的确定

房屋建物的工程造价，以武汉市物价局、武汉市房地产管理局武价房字[1996]145号文公布的房屋重置价格标准为依据，进行必要的调整得出。

对构筑物工程造价的确定，采用（预）结算调整法。即根据工程（预）结算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额计算出定额直接费，加上依据评估基准日当地建筑材料市场价格和有关文件计算出主要材料价差和人工费调增数，按规定费用标准依次计取其他直接费、间接费、计划利润和税金，最后得到含税建安工程造价。

(2) 成新率的确定

本次评估中，房屋建筑物的成新率按年限法计算得出；构筑物成新率按已使用年限和根据评估人员现场勘察确定的尚可使用年限计算得出。

各单项房屋建筑物的评估值是根据按上述方法确定的重置全价和成新率计算得出，经评估人员分析、修正、汇总后，确定房屋类资产的评估结果。

3、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的帐面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其帐龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

4、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后产权持有者需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估过程

根据国家有关资产评估法律规定和操作规程要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及

相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段（2002年10月28日—2002年10月29日）

我公司于2002年11月5日接受武汉三镇实业控股股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的以及上级部门的批准手续等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由资产占有方作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四个小组，包括财务组、机器设备组、房屋建筑物组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段（2002年10月30日—2002年11月8日）

在资产占有方资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对帐单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在依据武汉众环会计师事务所有限公司审定的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对帐面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损

耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和产权的合法性。经过核实，基于基准日这一时点，资产占有方合法拥有纳入评估范围内的资产产权。

(三) 评定估算及综合处理阶段 (2002年11月9日—2002年11月13日)

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

(四) 评估结果的分析和评估报告的撰写阶段 (2002年11月14日—2002年11月15日)

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，对武汉三镇实业控股股份有限公司后湖泵站于2002年9月30日这一基准日，在各类资产评估申报表中所列示的全部资产及相关负债所表现的资产持续经营的现行市场价值反映如下 (金额单位：人民币万元)：

项目名称		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1	2,272.33	2,271.92	2,399.62	127.70	5.62
固定资产	3	7,746.08	7,703.86	7,926.14	222.28	2.89
其中：建筑物	5	6,612.17	6,612.17	6,970.32	358.15	5.42
设备	6	1,133.91	1,091.69	955.82	-135.87	-12.45
资产总计	10	10,018.41	9,975.78	10,325.76	349.98	3.51
流动负债	11	1,567.70	1,567.70	1,567.70	-	-
负债总计	13	1,567.70	1,567.70	1,567.70	-	-
净资产	14	8,450.71	8,408.08	8,758.06	349.98	4.16

由上表表明，资产占有方纳入评估范围的资产及相关负债在2002年9月30日的评估结果为：总资产10,325.76万元，增值349.98万元，增值率3.51%；总负债1,567.70万元；净资产8,758.06万元，增值349.98万元，增值率4.16%。

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见评估明细表。

十、特别事项说明

根据委托方和资产占有方提供情况，武汉三镇实业控股股份有限公司尚不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

对于本次评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏帐等原因造成的资产价值变化，评估结果中已作增减值处理，企业应按现行有关规定报批后才能进行相应会计处理。

本次评估没有考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

十一、评估基准日期后重大事项

1、在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

2、在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告法律效力

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营和公开市场条件下确定的现行市价，本评估结果是对 2002 年 9 月 30 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

3、根据国家有关部门的规定，评估结果有效期为一年（2002 年 9 月 30 日至 2003 年 9 月 29 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

4、这次评估没有考虑基准后将可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生或评估目的改变，评估结果无效。

5、本报告是在委托方和资产占有方提供资料、数据的基础上所作，委托方和资产占有方对所提供的会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应法律责任；我公司对评

估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担法律责任。

6、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

7、本评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

8、本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二 二 年十一月十五日。

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联咨询评估有限公司

二 二 年十一月十五日

审 计 报 告

武众会(2002) 407 号

武汉三镇实业控股股份有限公司

我们接受委托，审计了贵公司后湖泵站 2002 年 9 月 30 日的资产负债表，2002 年 1-9 月利润表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司后湖泵站 2002 年 9 月 30 日的财务状况及 2002 年 1-9 月的经营成果，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 武汉国际大厦 B 座 16 楼

2002 年 11 月 12 日

会计报表附注

(2002年9月30日)

(一) 公司的基本情况

武汉三镇实业控股股份有限公司后湖泵站(以下简称后湖泵站)系武汉三镇实业控股股份有限公司所属生产部门。主要负责城市排水、污水综合治理。

(二) 财务报表的编制基准

后湖泵站系武汉三镇实业控股股份有限公司所属生产部门,2002年1-9月份的财务报表是以武汉三镇实业控股股份有限公司的财务报表为基础,将其与后湖泵站相关的经营业务作为会计核算主体编制。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度

公司执行《企业会计制度》及有关补充规定。

2、会计年度

公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、记帐本位币

公司记账本位币为人民币。

4、记帐基础和计价原则

公司以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

公司发生涉及外币的业务,按发生的当日外汇市场汇率的中间价折合本位币记账,期末将货币性外币账户的余额按期末外汇市场汇率中间价调整折合人民币金额,调整后折合的人民币余额与原账面余额之差作为汇兑损益,并按规定计入“财务费用”、“在建工程”等科目。

6、外币会计报表的折算方法

纳入合并会计报表范围的子公司以外币编制的会计报表，按财政部财会字（1995）11号文发部的《合并会计报表暂行规定》的方法折算为人民币表示的会计报表。

7、现金等价物的确定标准

公司将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

8、坏帐核算方法

（1） 坏帐的确认标准：

公司对因债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项确认为坏帐。

（2） 坏帐损失的核算方法，以及坏帐准备的确认标准、计提方法和计提比例：

公司采用备抵法核算坏账损失，除合并报表范围内各公司之间往来不计提坏帐准备外，年末按应收帐款及其他应收款科目余额的 6 %计提坏帐准备，并记入当年度损益。

9、存货核算方法

（1） 公司存货分为：原材料、低值易耗品。

（2） 取得时的计价方法：按实际成本计价。

（3） 发出的计价方法：按加权平均法计价。

（4） 存货的盘点制度：永续盘存制。

（5） 低值易耗品采用“五五摊销法”摊销。

（6） 存货跌价准备的确认标准、计提方法：期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

10、 固定资产计价和折旧方法

（1） 固定资产的标准为：使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、

运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备，单位价值在 2,000 元以上，并且使用期限超过两年的物品。

(2) 固定资产按实际成本或确定的公允价值计价。

(3) 固定资产折旧采用平均年限法计提。

(4) 固定资产分类、预计经济使用年限，预计残值率和折旧年限如下：

类 别	使用年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20 - 35	5	2.71 - 4.75
机器设备	5 - 25	5	3.8 - 19
运输设备	6 - 10	5	9.5 - 15.83
其他设备	5	5	19

(5) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原帐面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入帐价值(如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入帐价值。

(6) 期末由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于帐面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产帐面价值的差额，提取固定资产减值准备。

11、 收入确认原则

(1) 商品销售收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

(2) 提供劳务收入确认原则：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠地计量；与交易相关的经济利益能够流入企业；劳务的完成程度能够可靠地确定时，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 他人使用公司资产收入确认原则：他人使用公司资产在与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按他人使用公司现金的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

12、 所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法进行所得税的会计处理。

(四) 税项

- 1、 排水收入计征营业税，税率为营业额的 5%。
- 2、 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。
- 3、 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、 城市堤防费为应纳流转税额的 2%。
- 5、 地方教育发展费为销售收入的 1‰。
- 6、 平抑副食品价格基金为销售收入的 1‰。
- 7、 所得税：企业所得税税率为 33%。

(五) 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

项 目	期初数	期末数
现 金	80.50	188.90
银行存款	802.72	287,537.23
合 计	883.22	287,726.13

2、应收款项（含应收账款和其他应收款）

(1) 应收账款按账龄列示如下：

帐 龄	期初数				期末数			
	金 额	占总额的 比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备	金 额	占总额的 比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备
1年以内	7,632,061.46	100%	6%	457,923.69	21,392,643.25	100%	6%	1,283,558.60
合 计	7,632,061.46	100%	6%	457,923.69	21,392,643.25	100%	6%	1,283,558.60

(2) 其它应收款按账龄列示如下：

帐 龄	期初数				期末数			
	金 额	占总额的 比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备	金 额	占总额的 比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备
1年以内	2,778.50	29.54%	6%	166.71	3,275.40	32.64%	6%	196.53
1-2年	2,559.40	27.21%	6%	153.57	1,030.20	10.27%	6%	61.81
2-3年	3,167.89	33.68%	6%	190.07	2,059.40	20.53%	6%	123.56
3年以上	900.00	9.57%	6%	54.00	3,667.89	36.56%		220.07
合 计	9,405.79	100%	6%	564.35	10,032.89	100%	6%	601.97

(3) 应收账款说明事项

A 本公司应收帐款中无持本公司 5%以上股份的股东单位款项。

B 金额较大的其他应收款详细情况：

欠款单位名称	欠款金额	欠款时间	性质或内容
武汉市政建设管理局监察大队	5,257.49	98 年	暂垫养老统筹费

C 应收款项欠款金额前五名情况

项 目	累计总欠款金额	占该项目总额比例
应收账款项目欠款金额前五名	21,392,643.25	100
其他应收款项目欠款金额前五名	10,032.89	100

3、应收补贴款

项 目	金 额	性质或内容
税收返还款	1,718,979.98	应收 98-99 年度营业税返还款
税收返还款	401,095.33	应收 98-99 年度城建税返还款
税收返还款	171,898.01	应收 98-99 年度教育费附加返还款
合 计	2,291,973.32	

4、存货

类 别	期初数		期末数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
低值易耗品	22,438.20		25,053.20	
合 计	22,438.20		25,053.20	

5、固定资产

(1) 固定资产原值

分 类	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	157,483,793.30			157,483,793.30
机器设备	35,590,762.00	1,039,420.00		36,630,182.00
运输设备	170,980.00	271,913.00	155,980.00	286,913.00
其他设备	25,329.00	394,368.00		419,697.00
合 计	193,270,864.30	1,705,701.00	155,980.00	194,820,585.30

(2) 累计折旧

固定资产分类	期初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物	81,690,028.06	4,984,875.65		86,674,903.71
机器设备	28,373,799.42	2,282,465.65		30,656,265.07
运输设备	136,615.18	18,219.78	130,145.95	24,689.01
其他设备	3,551.41	353.08		3,904.49
合 计	110,203,994.07	7,285,914.16	130,145.95	117,359,762.28

6、应交税金

税 种	期初余额	期末余额	执行的法定税率
营业税	10,900,904.61	12,955,365.73	5%
城市维护建设税	763,062.50	906,874.78	7%
合 计	11,663,967.11	13,862,240.51	

注:经武汉市地方税务局武汉经济技术开发区分局征收局批准同意延期缴纳。

7、其他应交款

项 目	期初余额	期末余额	计缴标准	性 质
教育费附加	51,520.00	92,609.23	按流转税的 3%	
平抑副食品价格基金	217,469.52	258,558.75	按收入的 1‰	
堤防维护费	51,520.00	92,609.23	按流转税的 2%	
地方教育发展基金	327,027.10	388,660.92	按收入的 1‰	
合 计	647,536.62	832,438.13		

8、其他应付款

项 目	期初余额	期末余额
金 额	46,528.72	748,404.14

注:其他应付款期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

9、上级拨入款

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
金 额	80,022,751.33	15,466,282.79	10,981,925.27	84,507,108.85
合 计	80,022,751.33	15,466,282.79	10,981,925.27	84,507,108.85

注： 本期增加额 15,466,282.79 元

其中:增加固定资产 1,705,701.00 元;

增加应收帐款 13,760,581.79 元;

本期减少额 10,981,925.27 元

其中: 固定资产报废损失 25,834.05 元;

计提折旧 7,285,914.16 元;

应交税金 2,198,273.40 元;

其他应交款 184,901.51 元;

计提坏帐准备 825,672.53 元

(六) 关联方关系及其交易

1、 关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业 关系	经济性质 或类型	法定代表人
武汉三镇基建发展有限责任公司	武汉市江岸区台北路106号	道路桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理、房地产开发、商品房销售等	最大股东	国有独资	谢连和

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期 初 数	本年增加数	本年减少数	期末数
武汉三镇基建发展有限责任公司	80,000 万元			80,000 万元

(3) 存在控制关系的关联方所持股份 (或权益) 及其变化

企业名称	年初数		本期增加		本期减少		年末数	
	金额(万股)	%	金额(万股)	%	金额(万股)	%	金额 (万股)	%
武汉三镇基建发展有限责任公司	31,365	71.10					31,365	71.10

2、本期末与其发生关联交易。

(七) 或有事项

本报告期内没有需要披露的或有事项。

(八) 承诺事项

本公司无对外承诺事项。

(九) 资产负债表日后事项

2002年11月11日，武汉三镇实业控股股份有限公司与武汉市城市排水发展有限公司就整体收购后湖泵站一事签订了收购意向书。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

会股01表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司（后湖泵站）

单位:人民币元

资 产	附注	2002年9月30日	2001年12月31日
流动资产:			
货币资金	(五)1	287,726.13	883.22
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(五)2(1)	20,109,084.65	7,174,137.77
其他应收款	(五)2(2)	9,430.92	8,841.44
预付账款			
应收补贴款	(五)3	2,291,973.32	2,291,973.32
存 货	(五)4	25,053.20	22,438.20
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		22,723,268.22	9,498,273.95
长期投资:			
长期股权投资			
长期债权投资			
长期投资合计			
固定资产:			
固定资产原价	(五)5(1)	194,820,585.30	193,270,864.30
减:累计折旧	(五)5(2)	117,359,762.28	110,203,994.07
固定资产净值		77,460,823.02	83,066,870.23
减:固定资产减值准备			
固定资产净额		77,460,823.02	83,066,870.23
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		77,460,823.02	83,066,870.23
无形资产及其他资产:			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项:			
递延税款借项			
资产总计		100,184,091.24	92,565,144.18

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续表)

会股01表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司（后湖泵站）

单位:人民币元

负债与股东权益	附注	2002年9月30日	2001年12月31日
流动负债:			
短期借款			
应付票据			
应付账款			
预收账款			
应付工资			
应付福利费		233,899.61	184,360.40
应付股利			
应交税金	(五)6	13,862,240.51	11,663,967.11
其他应交款	(五)7	832,438.13	647,536.62
其他应付款	(五)8	748,404.14	46,528.72
预提费用			
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,676,982.39	12,542,392.85
长期负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		15,676,982.39	12,542,392.85
股东权益:			
上级拨入款	(五)9	84,507,108.85	80,022,751.33
所有者权益合计		84,507,108.85	80,022,751.33
负债与股东权益总计		100,184,091.24	92,565,144.18

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

会股02表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司（后湖泵站）

单位：人民币元

项 目	2002年1-9月	2001年度
一、主营业务收入	41,089,222.44	51,519,999.16
减：主营业务成本	15,371,056.85	20,094,636.00
主营业务税金及附加	2,259,907.22	2,833,599.86
二、主营业务利润	23,458,258.37	28,591,763.30
加：其他业务利润		
减：营业费用	375,000.00	500,000.00
管理费用	1,878,530.88	93,934.16
财务费用	-873.42	61.68
三、营业利润	21,205,600.91	27,997,767.46
加：投资收益		
补贴收入		
营业外收入		4,000.00
减：营业外支出	149,101.74	154,560.00
四、利润总额	21,056,499.17	27,847,207.46
减：所得税	7,221,116.99	8,892,590.36
五、净利润	13,835,382.18	18,954,617.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润分配表

会股02表附表1

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司（后湖泵站）

单位：人民币元

项 目	2002年1-9月	2001年度
一、净利润	13,835,382.18	18,954,617.10
加：年初未分配利润		
其他转入数		
二、可供分配的利润	13,835,382.18	18,954,617.10
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	13,835,382.18	18,954,617.10
减：应付优先股股利	13,835,382.18	18,954,617.10
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：