

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
(草案)

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

独立财务顾问（保荐机构）



二〇一二年四月

公司声明

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

四、本次交易存在的重大不确定性

本次交易已经本公司第五届董事会第十四次、第十七次会议审议通过，并已与武汉市水务集团有限公司签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议。但是本次交易尚待本公司股东大会审议批准、国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准或核准的风险。

五、盈利预测风险

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

六、污水处理结算价格不能及时调整的风险

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

七、质量控制风险

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

八、无法持续取得特许经营权的风险

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

九、行业技术标准提高的风险

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

十、公司管理风险

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

目 录

释 义.....	8
第一节 本次交易概述.....	10
一、本次交易的背景.....	10
二、本次交易的目的.....	11
三、本次交易方案概要.....	11
四、本次交易方案决策过程.....	12
五、本次交易对方.....	13
六、本次交易价格及溢价情况.....	13
七、本次交易属于关联交易.....	14
八、本次交易构成上市公司重大资产重组.....	14
九、公司表决情况.....	15
第二节 上市公司基本情况.....	16
一、公司概况.....	16
二、公司设立及历次股本变动情况.....	16
三、公司主营业务发展情况及主要财务数据.....	19
四、公司近三年重大资产重组情况.....	20
五、公司控股股东及实际控制人情况.....	20
第三节 交易对方情况.....	22
一、基本情况.....	22
二、历史沿革.....	22
三、股权及控制关系.....	23
四、主要股东情况.....	23
五、主要业务发展情况及简要财务报表.....	23
六、产业控制情况.....	24
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.....	25
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.....	25
第四节 交易标的情况.....	26
一、置入资产的情况.....	26
二、置出资产的情况.....	44
三、交易标的评估情况.....	51
第五节 置入资产的主营业务情况.....	54
一、主营业务概况.....	54
二、污水处理工艺流程图.....	54
三、主要经营模式.....	55
四、主要产品的产能、产量及服务区域情况.....	56
五、特许经营协议主要内容.....	57
六、销售价格变动情况.....	61
七、前五名客户销售情况.....	61
八、原材料和能源及其供应情况.....	61

九、质量控制情况.....	62
第六节 本次交易发行股份的情况.....	65
一、本次交易发行股份的种类和面值.....	65
二、发行方式及发行对象.....	65
三、本次交易发行股份价格及定价依据.....	65
四、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例.....	65
五、本次交易锁定期安排.....	66
六、本次发行前后公司财务数据对比.....	66
七、本次发行前后公司股本结构的变化.....	67
第七节 本次交易合同的主要内容.....	68
一、合同主体和签订时间.....	68
二、标的资产交易价格及定价依据.....	68
三、本次发行股票购买资产的股份发行价格和发行数量.....	68
四、资产交付或过户的时间安排.....	68
五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属.....	69
六、与资产相关的人员安排.....	69
七、合同的生效条件和生效时间.....	69
八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件.....	69
九、违约责任条款.....	70
第八节 本次交易的合规性分析.....	71
一、本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定.....	71
二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的有关规定.....	74
第九节 本次交易定价依据及公平合理性分析.....	75
一、本次交易的定价及依据.....	75
二、本次交易定价的公平合理性分析.....	75
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.....	78
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.....	78
第十节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	80
一、本次募集资金投资计划.....	80
二、本次募集资金投资项目的情况.....	80
第十一节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....	90
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析.....	90
二、拟置入资产的行业特点.....	95
三、拟置入资产的竞争优势.....	101
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.....	101
第十二节 财务会计信息.....	107
一、置入资产财务报表.....	107
二、置出资产财务报表.....	109
三、上市公司备考财务报表.....	110
四、置入资产盈利预测.....	113
五、上市公司盈利预测.....	113
第十三节 同业竞争与关联交易.....	115

一、同业竞争.....	115
二、关联交易.....	115
第十四节 本次交易对上市公司治理机制的影响.....	119
一、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施.....	119
二、本次交易对上市公司独立性的影响.....	120
第十五节 本次重大资产重组风险因素.....	121
一、本次重大资产重组的交易风险.....	121
二、本次重大资产重组完成后上市公司面临的风险.....	122
第十六节 其他重要事项.....	124
一、上市公司资金占用及担保情况.....	124
二、上市公司最近十二个月内资产交易情况.....	124
三、重大诉讼、仲裁事项.....	124
四、内幕交易自查情况.....	125
第十七节 独立董事、独立财务顾问和律师对本次交易出具的意见.....	130
一、独立董事对本次交易的意见.....	130
二、独立财务顾问对本次交易的意见.....	130
三、律师对本次交易的意见.....	130
第十八节 与本次交易有关的中介机构.....	132
一、独立财务顾问.....	132
二、财务审计机构.....	132
三、资产评估机构.....	132
四、法律顾问.....	133
第十九节 董事、交易对方及有关中介机构的声明.....	134
一、董事声明.....	134
二、交易对方声明.....	135
三、独立财务顾问声明.....	136
四、会计师事务所声明.....	137
五、资产评估机构声明.....	138
六、律师声明.....	139
第二十节 备查文件及备查地点.....	140
一、备查文件目录.....	140
二、备查文件地点.....	140

释 义

在本预案中，除非文义另有说明，以下简称具有如下含义：

本报告书/本重组报告书	指	武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书
本公司/公司/武汉控股/上市公司	指	武汉三镇实业控股股份有限公司
武汉城投	指	武汉市城市建设投资开发集团有限公司
水务集团/控股股东	指	武汉市水务集团有限公司
排水公司	指	武汉市城市排水发展有限公司
三镇房地产	指	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司
三镇物业	指	武汉三镇物业管理有限公司
三镇基建	指	武汉三镇基建发展有限责任公司
隧道公司	指	武汉市长江隧道建设有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组/本次发行/本次非公开发行	指	武汉控股将其持有的三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权与水务集团持有的排水公司 100%股权等值部分进行资产置换，差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买资产，同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金
置入资产	指	排水公司 100%股权
置出资产	指	三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权
重组企业	指	本次交易置入置出资产涉及的排水公司、三镇房地产、三镇物业
审计基准日、评估基准日	指	2012 年 3 月 31 日
重组协议	指	武汉控股与水务集团签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议
特许经营协议	指	武汉市主城区污水处理项目运营服务特许经营协议
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
湖北省国资委	指	湖北省国有资产监督管理委员会
武汉市国资委	指	武汉市国有资产监督管理委员会

武汉市发改委	指	武汉市发展和改革委员会
武汉市国土局	指	武汉市国土资源和规划局
独立财务顾问/申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
审计机构/众环海华	指	众环海华会计师事务所有限公司
武汉众环	指	武汉众环会计师事务所有限公司
评估机构/中京民信	指	中京民信（北京）资产评估有限公司
律师	指	湖北黄鹤律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
《若干问题的规定》/《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《通知》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年 9 月第六次修订）
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
元	指	人民币元
SS	指	悬浮物，水质检测指标之一
COD	指	化学需氧量，水质检测指标之一
BOD5	指	生化需氧量，水质检测指标之一
A/A/O 工艺	指	厌氧-缺氧-好氧法，一种同步脱氮除磷的污水处理工艺
pH	指	酸碱度，水质监测指标之一

注：本报告书所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景

武汉控股主要经营自来水供应、污水处理、房地产开发、物业管理、城市隧道建设运营业务。证监会行业分类为：电力、煤气及水的生产和供应业 / 自来水的生产和供应业；上交所行业分类为公用事业。目前除上市公司外，水务集团同时经营自来水供应业务、污水处理业务，水务集团的控股股东武汉城投还经营房地产业务。

根据2011年9月12日发布的《环境保护部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、水利部关于印发〈长江中下游流域水污染防治规划（2011-2015年）〉的通知》（环发[2011]100号）文件要求，长江中下游流域的水污染防治要以优化经济结构和产业布局为重点，以骨干工程为依托，以机制创新为保障，综合运用工程、技术、生态的方法，加大生态环境保护和建设力度，全面提升流域及近岸海域水污染治理水平和环境监管水平，重点保障饮用水水源地水质安全，解决突出的流域水环境问题，努力恢复江河湖泊的生机和活力，促进流域经济社会的可持续发展。为此在“十二五”期间，长江中下游流域将规划建设城镇污水处理设施优选项目（含管网完善及污泥处置）284个，新增污水日处理能力897.35万吨，投资207.46亿元（其中在建项目175个，新增污水处理能力628.65万吨，投资148.52亿元），另有78个城镇污水处理设施备选项目，累计新增污水日处理能力347.67万吨，投资96.68亿元。因此，作为关系到国计民生以及经济可持续发展的重要行业，污水处理行业发展前景十分广阔。

水务集团下属的排水公司主要担负武汉市主城区的污水处理任务，目前在武汉市主城区拥有8座污水处理厂及相应的配套设施，污水日处理能力达到126万吨。2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签署了《特许经营协议》，特许经营区域范围为排水公司名下黄浦路、三金潭、南太子湖、二郎庙、龙王嘴、黄家湖、落步嘴、汤逊湖等污水处理厂污水处理服务区域及政府方确定的其他服务区域。同时，在该特许经营区域范围内，武汉市政府不再批准其他企业或个人提供污水处理服务。首期三年的污水处理服务结算价格为1.99元/吨。《特许经营协议》的签署，使得排水公司的盈利能力大幅提升。

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

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

二、本次交易的目的

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

本次拟置入的排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网，污水日处理能力达到126万吨，加上武汉控股目前拥有的沙湖污水处理厂的15万吨日处理能力，合计污水处理能力将达到141万吨/日，占武汉市总体污水日处理能力的75.60%。目前排水公司已签署《特许经营协议》，排水公司盈利能力将进一步提升。本次交易完成后，公司主营业务将更加专注于城市污水处理及供水业务，有利于提升上市公司的资产规模、盈利能力、核心竞争力和可持续发展能力。

（二）有利于消除同业竞争

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

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

三、本次交易方案概要

（一）重大资产置换

武汉控股将其持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权（三镇物业另外60%股权为三镇房地产所有）与水务集团持有的排水公司100%股权中的等值部分进行资产置换。

（二）发行股份购买资产

武汉控股以发行股份的方式购买置入资产价值大于置出资产价值的差额部分。

(三) 非公开发行股票募集配套资金

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

四、本次交易方案决策过程

(一) 本公司已履行的决策程序

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

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

2012年3月16日，本公司第五届董事会第十四次会议审议通过了重组预案等相关议案。同日，本公司与水务集团签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。

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

(二) 交易对方已履行的决策程序

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

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

(三) 本次交易尚需获得的批准程序

4.2012年3月16日，武汉控股已取得湖北省国资委出具的鄂国资产权函(2012)37号《省国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函》，原则同意本次交易。本次交易尚需履行的批准

程序如下：

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

五、本次交易对方

本次交易对方为水务集团，其基本情况如下：

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

交易对方详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

六、本次交易价格及溢价情况

（一）置入资产交易价格及溢价情况

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

（二）置出资产交易作价及溢价情况

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

万元。

七、本次交易属于关联交易

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

八、本次交易构成上市公司重大资产重组

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

单位：万元

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

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

单位：万元

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

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

九、公司表决情况

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

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

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

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

二、公司设立及历次股本变动情况

（一）公司设立及上市情况

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

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

25%。

该次发行后，公司股本结构如下：

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

（二）公司历次股本变动情况

1、1999年资本公积转增股本

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

该次资本公积转增股本后，公司股本结构如下：

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

2、2000年配股

经中国证监会证监公司字（2000）104号文核准，公司于2000年8月16日至9月5日实施了2000年配股方案。此次配股按1999年末总股本40,800万股计算，

每10股配售2.5股，配股价格为每股人民币10元，配股总数为3,315万股，其中发起人股东武汉三镇基建发展有限责任公司认购765万股；向社会公众股配售2,550万股。此次配股获配新增的社会公众股2,250万股于2000年9月21日起上市流通。配股实施后，公司总股本增至44,115万股。其中，国有法人股31,365万股，占总股本的71.10%；流通A股12,750万股，占总股本的28.90%。

本次配股完成后，公司股本结构如下：

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

3、2006年股权分置改革

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

股权分置改革完成后，公司股本结构如下：

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

股份类别	股份数量(万股)	占股份总数比例
三、股份总数	44,115	100.00%

(三) 公司前十大股东

截至2012年3月31日，公司前十大股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	武汉市水务集团有限公司	250,792,500	56.85
2	中国光大银行股份有限公司-摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金	7,395,236	1.68
3	中国银行-景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	4,199,910	0.95
4	中国工商银行-诺安股票证券投资基金	3,234,131	0.73
5	中国银行股份有限公司-华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	2,408,287	0.55
6	招商银行股份有限公司-华富成长趋势股票型证券投资基金	1,044,391	0.24
7	许映惠	1,000,000	0.23
8	黄焯恒	1,000,000	0.23
9	马元城	931,262	0.21
10	黄静	912,209	0.21

三、公司主营业务发展情况及主要财务数据

(一) 主营业务发展情况

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

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

2009-2011年武汉控股营业收入按产品分类情况如下：

单位：万元

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
自来水供应	15,778.49	15,319.03	15,851.51
污水处理	3,190.64	3,674.26	3,645.15
隧道运营	-	-	-
房地产开发	8,307.14	29,822.80	12,103.90
物业管理	381.52	332.62	240.58
其他	67.57	46.01	56.96
合计	27,725.36	49,194.72	31,898.09

(二) 主要财务数据

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

单位：万元

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

四、公司近三年重大资产重组情况

本公司最近三年（2009年、2010年、2011年）未进行过重大资产重组。

五、公司控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东概况

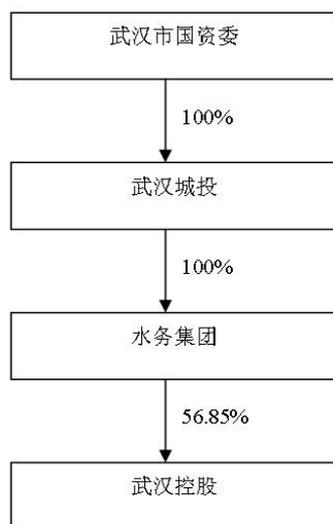
本公司控股股东为武汉市水务集团有限公司，持有本公司56.85%股份。水

务集团详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

（二）实际控制人概况

公司实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）公司与实际控制人之间产权及控制关系



最近三年内，本公司控股权未发生变动。

第三节 交易对方情况

一、基本情况

公司名称	武汉市水务集团有限公司
成立日期	2003年2月17日
注册资本	800,000,000 元
法定代表人	王贤兵
注册地址	武汉市硚口区解放大道 170 号
办公地址	武汉市江岸区建设大道 957 号
企业性质	有限责任公司（国有独资）
经营期限	自 1997 年 01 月 08 日至 2047 年 01 年 08 日
营业执照号	420100000245838
税务登记证号	鄂国地税武字 420104300245827 号
组织机构代码证号	30024582-7
经营范围	道路、桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；住宿及餐饮（仅限持证的分支机构经营）

二、历史沿革

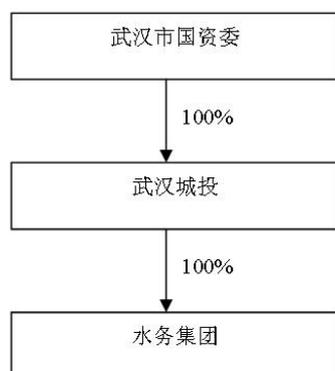
水务集团的前身是武汉三镇基建发展有限责任公司。1997年1月，经武汉市人民政府[武证（1996）154号文]同意以武汉市自来水公司下属的宗关水厂、余家头水厂和武汉市市政建设管理局下属的后湖泵站、常青泵站和罗家路泵站所有的国有资产组建武汉三镇基建发展有限公司，注册资本为8亿元。

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

截至本报告书签署日，水务集团的股东为武汉城投，持有水务集团100%股

权。

三、股权及控制关系



四、主要股东情况

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

五、主要业务发展情况及简要财务报表

（一）主要业务发展状况

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

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

污水处理方面，水务集团主要经营武汉市区的污水处理。目前，水务集团合计建成污水处理厂9座，污水处理能力达141万吨/日，污水处理服务面积约382

平方公里，污水处理率达到82.4%。

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

(二) 最近三年主要财务数据（经审计）

单位：万元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	1,355,972.79	1,272,504.79	1,229,643.99
负债总额	906,655.11	845,824.38	843,018.17
归属于母公司所有者权益合计	353,873.95	336,880.70	304,428.27
项目	2011年度	2010年度	2009年度
营业总收入	156,904.53	174,601.61	157,178.63
利润总额	-13,408.26	8,556.33	3,004.80
归属于母公司所有者的净利润	-17,796.27	572.83	-1,709.78

六、产业控制情况

水务集团控股子公司情况如下：

序号	企业名称	控股股东	持股比例	注册资本 (万元)	产业类别	主营业务
1	武汉三镇实业控股股份有限公司	水务集团	56.85%	44,115.00	自来水的生产与供应业	供水、污水处理、隧道运营、房地产开发
2	武汉长江供水实业股份有限公司	水务集团	71.01%	9,454.00	自来水的生产与供应业	供水及相关工程建设
3	武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	水务集团	89.6%	3613.50	自来水的生产与供应业	供水及配套管理服务
4	武汉市城市排水发展有限公司	水务集团	100%	4846.19	其他公共设施服务业	污水处理

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	武汉嘉源物业管理有限公司	水务集团	90%	100.00	房地产业	物业管理
8	武汉三镇物业管理有限公司	三镇房地产	60%	2,000.00	房地产业	城市集约化信息管道的建设、管理
9	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	武汉控股	98%	31,000.00	房地产开发与经营业	房地产开发与销售、建筑材料销售
10	武汉长江隧道建设有限公司	武汉控股	80%	80,000.00	其他公共设施服务业	隧道建设与运营

七、与本公司的关联关系及其向本公司推荐董事及高级管理人员情况

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

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

八、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政和刑事处罚、涉及诉讼或仲裁情况

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

第四节 交易标的情况

一、置入资产的情况

本次交易拟置入资产为排水公司100%股权，其具体情况如下：

（一）排水公司基本情况

公司名称	武汉市城市排水发展有限公司
成立日期	1995年9月6日
注册资本	4,846.19万元
法定代表人	严必刚
注册地址	武汉市洪山区团结大道1018号14栋
企业性质	有限责任公司（国有独资）
经营期限	自1995年9月6日至2025年9月6日
营业执照号	420100000072309
税务登记证号	鄂国地税武字420102300207919
组织机构代码证号	30020791-9
经营范围	从事排水设施及污水处理工程建设及维护；排水和污水处理的技术开发、转让、咨询和服务

（二）排水公司历史沿革及产权控制关系

1、公司设立

1995年9月，武汉市排水泵站管理处以实物出资600万元、武汉市市政设施有偿使用管理处以货币出资150万元、武汉市水质净化厂以货币出资50万元，设立排水公司，注册资本为800万元，排水公司设立时股权结构如下：

单位：万元

投资人	出资额	出资方式	出资比例（%）
武汉市排水泵站管理处	600.00	实物	75.00
武汉市市政设施有偿使用管理处	150.00	现金	18.75
武汉市水质净化厂	50.00	现金	6.25
合计	800.00		100.00

2、1997年增资

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

单位：万元

投资人	出资额	出资方式	出资比例（%）
武汉市排水泵站管理处	600.00	实物	72.29
武汉市市政设施有偿使用管理处	150.00	现金	18.07
武汉市水质净化厂	50.00	现金	6.02
武汉市市政工程设计研究院	30.00	现金	3.61
合计	830.00		100.00

3、2000年股权转让及增资

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

单位：万元

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

4、2003年股权划转

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

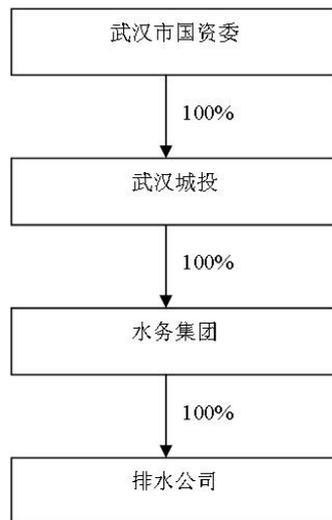
市建设投资开发总公司，持有排水公司100%股权。

根据《市委办公厅、市政府办公厅印发〈关于重组城建资产壮大市城市建设投资开发总公司实施方案〉的通知》（武办发[2002]15号文），2003年由武汉城市建设投资开发总公司重组城建资产。同年1月，武汉市城市建设投资开发总公司设立了以三镇基建公司作为核心企业的水务集团，并将排水公司划入水务集团。此后排水公司的实际运营、管理均归水务集团。上述股权划转后，排水公司股权结构如下：

单位：万元

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

5、排水公司产权控制关系如下：



（三）本次交易涉及股权转移的情况

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

（四）主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产情况

截至2012年3月31日排水公司经审计的主要资产帐面价值如下：

单位：万元

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

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

(1) 固定资产

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

单位：万元

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

(2) 房产情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 无形资产情况

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

序号	用途	使用证号	面积(m ²)	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、光顾大道以西	出让
4	汤逊湖污水处理厂关南泵站	武新国用(2005)第058号	3,108.18	公共基础设施用地	2062年3月7日	东湖开发区关南园一路11号	出让

序号	用途	使用证号	面积 (m ²)	地类	终止日期	坐落地	使用权类 型
5	汤逊湖污水处理厂南泥湾泵站	武新国用 (2012)第022号	1,207.43	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区天 恒路3号	出让
6	汤逊湖污水处理厂天际路污水泵站	武新国用 (2012)第019号	2,010.68	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区天 际路22号	出让
7	汤逊湖污水处理厂流芳	武新国用 (2012)第021号	3,238.56	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区光 谷大道200号	出让
8	沙湖污水处理厂一期	武国用(2012) 第46号	69,881.66	公共设施用 地	2062年2月 15日	武昌区中北路 391号	出让
9	沙湖污水处理厂二期	武国用(2012) 第67号	9,799.55	公共设施用 地	2062年3月 12日	武昌区中北路 391号	出让
10	沙湖污水处理厂八一一路泵站	武国用(2012) 第50号	4,564.68	公共设施用 地	2062年2月 15日	洪山区八一 路350号	出让
11	沙湖污水处理厂东湖路泵站	武国用(2012) 第48号	2,336.18	公共设施用 地	2062年2月 15日	武昌区水果湖 街东湖路29号	出让
12	黄家湖污水处理厂	武新国用 (2012)第57号	89,361.89	公共设施用 地	2062年2月 18日	洪山区张家湾 街胜利路59号	出让
13	黄家湖污水处理厂武成泵站	武新国用 (2012)第58号	1,560.23	公共设施用 地	2062年3月 12日	洪山区江盛路 118号	出让
14	黄家湖污水处理厂二#泵站	武国用(2012) 第52号	2,690.72	公共设施用 地	2062年2月 23日	洪山区叶家墩 126号	出让
15	落步嘴污水处理厂	武新国用 (2012)第56号	159,661.75	公共设施用 地	2062年3月 12日	洪山区团结大 道1899号	出让
16	南太子湖污水处理厂一期	武新国用 (2012)第60号	115,557.61	公共设施用 地	2062年3月 12日	汉阳区江堤街 南太子湖	出让
17	南太子湖污水处理厂二期	武新国用 (2012)第55号	89,000.11	公共设施用 地	2062年2月 18日	汉阳区江堤街	出让
18	南太子湖污水处理厂江堤中路泵站	武新国用 (2012)第62号	3,506.11	公共设施用 地	2062年3月 12日	汉阳区江堤街 江堤中路	出让
19	南太子湖污水处理厂南太子湖北路泵站	武开国用 (2012)第20号	2,075.09	公共设施用 地	2062年3月 20日	武汉经济技术 开发区211M 地块	出让
20	龙王嘴污水处理厂一期	武国用(2005) 字第0074号	71,542.35	公共基础设 施用地	2062年3月 22日	东湖开发区关 山村刘家嘴 555号	出让
21	龙王嘴污水处理厂二期	武新国用 (2012)第020号	48,242.6	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区关 山村刘家嘴 555号	出让

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

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

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

排水公司尚有正在使用但未取得土地使用权证具体情况如下：

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

上述10宗未取得《国有土地使用证》的土地具体情况如下：

1) 正在办理《国有土地使用证》的土地

排水公司目前正在办理上述第1-5宗土地的《国有土地使用证》，其中：

喻家湖泵站用地，《建设项目选址意见书》及《建设用地规划许可证》中记

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

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

建设渠泵站用地已完成征地报批手续，目前正在完善征地批后管理手续；

黄家湖1#泵站用地，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

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

2) 暂未能办理《国有土地使用证》的土地

上述第6-10宗土地暂未能办理《国有土地使用证》。其中：

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

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

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

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

站；

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

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

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

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

2、对外担保情况

截至本报告书出具之日，排水公司不存在对外担保情况。

3、主要负债情况

截至2012年3月31日，排水公司主要负债情况如下：

单位：万元

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

截至2012年3月31日，排水公司银行借款情况如下：

单位：万元

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

排水公司上述银行借款中的保证借款，均由水务集团提供保证担保。

(五) 排水公司最近三年主营业务发展情况及主要财务数据

1、最近三年主营业务发展情况

排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2011年实际污水处理量达33,313万吨，服务范围433.6平方公里，服务人口超过350万，是武汉市最主要的污水处理企业。

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

2、主要财务数据

排水公司最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

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

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

（六）最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

排水公司的权益最近三年未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

（七）置入资产相关的人员安排

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

（八）债权债务转移情况

本次交易标的为排水公司股权，不涉及债权债务的转移。

二、置出资产的情况

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

（一）三镇房地产的情况

1、三镇房地产基本信息

公司名称	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司
成立日期	2001年3月22日
注册资本	31,000万元
法定代表人	陈莉茜
注册地址	武汉经济技术开发区联发大厦
公司类型	有限责任公司
经营期限	自2001年3月22日至2031年3月21日
营业执照号	420100000071234
税务登记证号	鄂地税武字 420101725789862
组织机构代码证号	72578986-2
经营范围	房地产开发、销售（国家有规定的经审批后方可经营）；建筑材料销售

2、历史沿革及股权控制关系

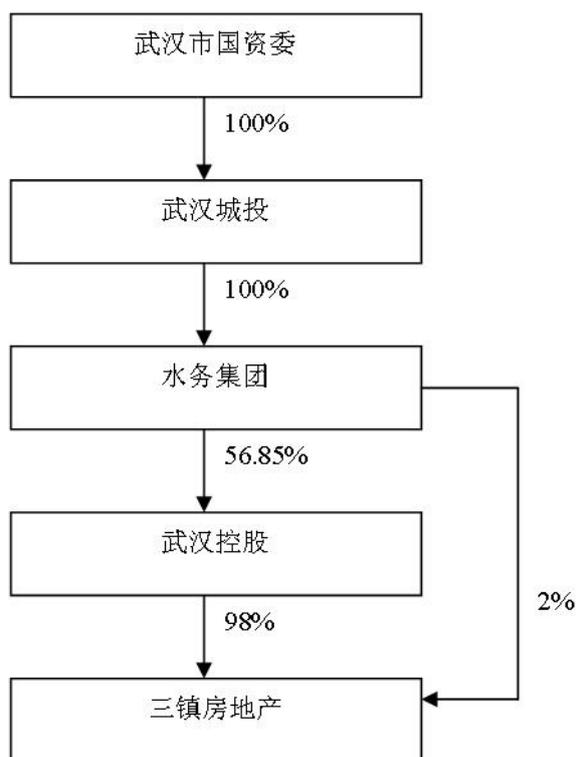
(1) 历史沿革

2001年3月22日三镇房地产设立。2001年3月，武汉控股与三镇基建共同出资5,000万元设立了三镇房地产，其中武汉控股以货币方式出资4,900万元，占注册资本的98%；三镇基建以货币方式出资100万元，占注册资本的2%。本次设立出资已经武汉众环武众会内（2002）016号《验资报告》审验。

2003年1月，三镇房地产股东三镇基建更名为武汉市水务集团有限公司。

2004年7月三镇房地产增资。2004年7月，经股东会同意，三镇房地产将注册资本增加至31,000万元，其中武汉控股以货币方式增资25,480万元，水务集团以货币方式增资520万元。本次增资已经武汉众环武众会（2004）485号《验资报告》审验。本次增资后，三镇房地产股权比例未发生变化。

(2) 三镇房地产股权控制关系如下：



3、主营业务情况

三镇房地产主营业务为房地产开发、销售以及建筑材料销售，取得了房地产开发经营二级资质。2011年，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，同时武汉市出台了《市房管局关于调整我市住房限购政策有关问题的通知》及《关于发布武汉市2011年度新建住房价格

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

4、主要财务数据

报告期内，三镇房地产主要财务数据如下：

单位：万元

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

5、本次交易涉及的股权转让情况

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

6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

(1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要资产如下：

单位：万元

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

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

(2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要负债情况如下：

单位：万元

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

(3) 对外担保情况

截至本报告书出具日，三镇房地产不存在对外担保情况。

7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇房地产的权益最近三年内未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

8、置入资产相关的人员安排

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

9、债权债务转移情况

本次交易标的为三镇房地产股权，不涉及债权债务的转移。

(二) 三镇物业的情况

1、三镇物业基本信息

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

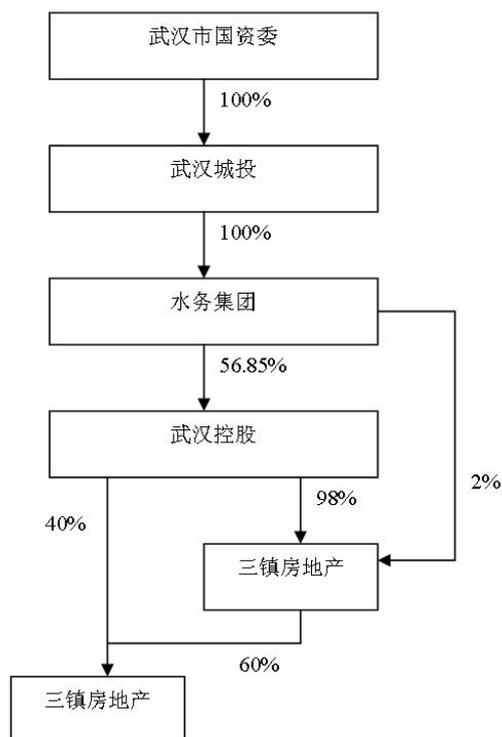
2、历史沿革及股权控制关系

（1）历史沿革

2002年4月，三镇房地产与武汉控股共同出资30万元设立了三镇物业，其中三镇房地产以货币出资18万元，占注册资本的60%；武汉控股以货币出资12万元，占注册资本的40%。本次设立出资已经武汉众环海华事务所有限责任公司武众会内（2002）006号《验资报告》审验。

2004年8月，经三镇物业股东会同意，将注册资本由30万元增加至50万元，其中三镇房地产以货币方式增资12万元，武汉控股以货币方式增资8万元。本次增资已经武汉众环海华事务所有限责任公司审验，并出具武众会（2004）639号验资报告。本次增资后，三镇物业股权比例未发生变化。

（2）股权控制关系



3、主营业务情况

三镇物业主营业务是物业管理，公司拥有建设部颁发的物业管理行业三级资质证书。

4、主要财务数据

最近两年及一期三镇物业经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

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

5、本次交易涉及的股权转移情况

截至本报告出具日，三镇物业股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他权

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

6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

(1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要资产如下：

单位：万元

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

(2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要负债情况如下：

单位：万元

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

(3) 对外担保情况

截至本报告出具日，三镇物业不存在对外担保情况。

7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇物业的权益最近三年内未曾进行过资产评估、交易、增资或改制。

8、置入资产相关的人员安排

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

9、债权债务转移情况

本次交易为三镇物业股权，不涉及债权债务的专业。

三、交易标的评估情况

（一）置入资产评估情况

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

单位：万元

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

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

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

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

（二）置出资产的评估情况

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

其中，置出资产三镇房地产的评估情况如下：

单位：万元

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

三镇物业的评估情况如下：

单位：万元

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

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

第五节 置入资产的主营业务情况

一、主营业务概况

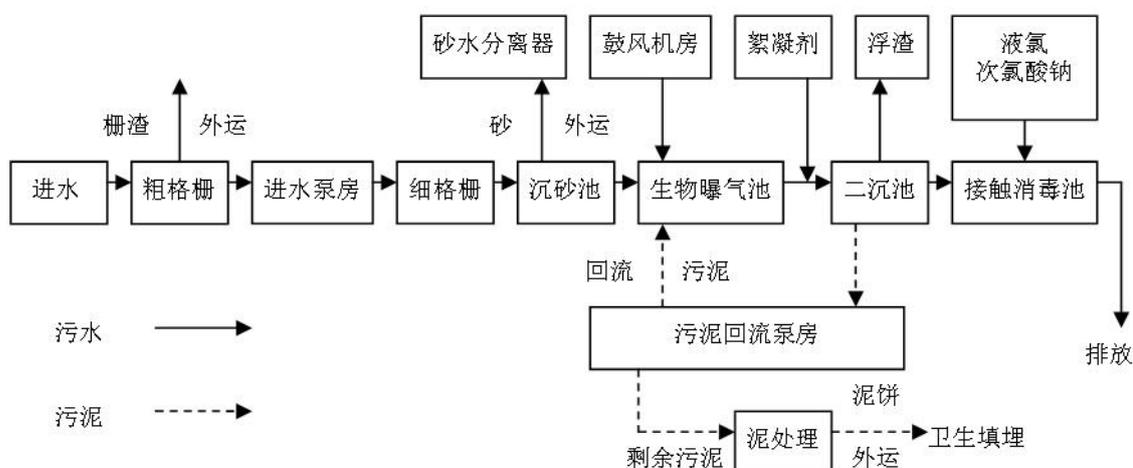
排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2011年实际污水处理量达33,313万吨，服务范围涵盖了武汉市区除汉西污水处理厂（排水公司参股20%）及沙湖污水处理厂（目前为武汉控股所有）以外的区域，服务人口超过350万，是武汉市最主要的污水处理企业。

2012年4月25日，排水公司与武汉市水务局签订了《特许经营协议》。根据该协议，排水公司自2012年4月25日起，获得30年污水处理服务特许经营权。根据2012年3月16日武汉市人民政府《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，2012年1月1日至《特许经营协议》签署日期间，排水公司污水处理业务比照《特许经营协议》执行。

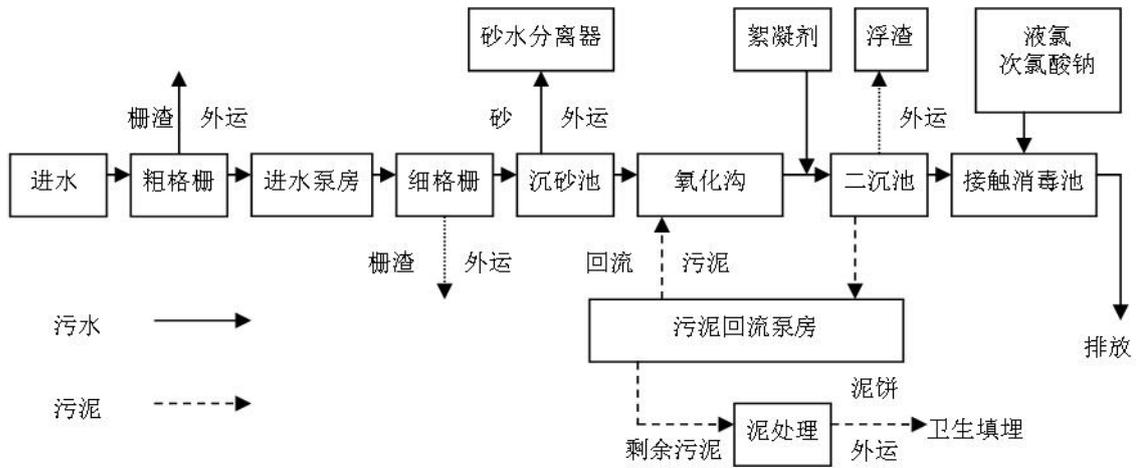
二、污水处理工艺流程图

目前排水公司主要采用两种工艺方法进行污水处理。

1、A2/O处理工艺流程图如下：



2、氧化沟处理工艺流程图如下：



三、主要经营模式

(一) 特许经营模式

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

(二) 采购模式

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

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

（三）生产模式

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

（四）销售模式

排水公司2011年以前的污水处理服务采取的是政府核拨运营资金的模式。在该模式下，政府向各污水排放主体收取排污费，排水公司每年向市财政局申报污水处理费使用计划，由市财政局组织审核并下达批复文件，并将污水处理费用下拨给排水公司。

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

四、主要产品的产能、产量及服务区域情况

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

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

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

排水公司各污水处理厂的服务范围及服务面积、人口情况如下：

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

五、特许经营协议主要内容

2012年4月25日，武汉市水务局与排水公司签订《特许经营协议》，该协议

主要内容如下：

1、协议项下的重要定义

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

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

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

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

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

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

(7) 进水：“指各污水厂从污水接入点接收到的、未经处理的进厂污水”。

(8) 出水：“指经各污水厂处理后需排放至厂区外水体的污水尾水”。

2、特许经营权

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

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

3、特许经营期

该项目运营服务的特许经营期为：自2012年4月25日起30个周年止。

4、排水公司的基本义务

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

5、特许经营期满后的安排

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

6、污水处理服务费及其支付和调整

（1）政府方支付污水处理服务费的义务

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

（2）污水处理服务费的计算和支付

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

根据2012年3月16日武汉市人民政府《市人民政府关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》，污水处理服务费原则上应覆盖排水公司污水处理业务的合理成本+税金和（或）法定规费+合理利润。依据上述定价原则，污水处理服务结算单价定价公式为：污水处理服务结算单价= $\{ (C + (I \times R) / (1 - \text{所得税率})) / (1 - \text{流转税率}) \} / Q$ ，其中：C为合理成本，I为武汉市

财政局核定的排水公司净资产值，Q为结算水量，R为净资产投资回报率，投资回报率确定为10%。武汉市政府相关部门参照上述原则最终确定对排水公司的污水处理服务政府采购价格首期为1.99元/立方米。

(3) 每季付款程序

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

(4) 污水处理服务费支付单价的调整

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

7、进、出水量的确定

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

进水量应为进水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算参考依据。

出水量应为出水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算支付款项的依据。

8、进水供应不足

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

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

六、销售价格变动情况

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

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

七、前五名客户销售情况

最近两年一期，排水公司的唯一客户均为武汉市政府。

八、原材料和能源及其供应情况

（一）原材料采购及供应情况

1、最近两年排水公司主要原材料采购情况如下：

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

2、最近两年排水公司主要原材料价格情况如下：

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

3、最近两年排水公司前五名原材料供应商情况如下：

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

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

(二) 能源采购情况

排水公司生产所需的主要能源为电力，最近两年的采购情况如下：

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

九、质量控制情况

(一) 质量控制措施

1、水质处理标准

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

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

2、出水水质监测

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

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

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

(3) 水务集团中心化验室对各厂出水常规项目的监测工作频次为1次/每周；

(4) 排水公司生产部不定期对各厂重要水质指标进行抽查，同时对生产工艺控制参数进行检查，各污水处理厂按公司水质管理文件要求对十二项指标进行自检，并针对各项水质监测指标制定了具体的监测频率，其中：悬浮物（SS）、化学需氧量（CODCr）、五日生化需氧量（BOD5）、色度、pH值等五项指标检测频率为7次/每周；氨氮（NH₃-N）指标检测频率为5次/每周；粪大肠菌群数指标检测频率为3次/每周；总氮（TN）指标检测频率为1次/每周；总磷（TP）指标检测频率为1次/每周；动植物油、石油类、阴离子合成洗涤剂（LAS）等三项指标检测频率为1次/每月。

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

2、设备管理及维护

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

3、安全生产管理

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

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

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

（二）质量控制执行情况

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

第六节 本次交易发行股份的情况

一、本次交易发行股份的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

二、发行方式及发行对象

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

三、本次交易发行股份价格及定价依据

本次交易发行股份的定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日，定价基准日前20个交易日公司股票交易均价为6.68元。

本次交易所涉及发行股票包括向水务集团发行股份购买资产及采取询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的两部分：

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

2、向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%，并根据2012年4月16日公司实施的2011年度利润分配方案（每10股派现金0.26元）调整后为5.98元/股，最终发行价格将在中国证监会核准后按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定询价确定。

上述发行价格及确定发行价格的原则尚需经本公司股东大会批准。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将作相应调整。

四、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例

（一）本次交易发行股份数量

1、向水务集团发行股份数量

本次交易中向水务集团发行股份的数量=(置入资产交易价格-置出资产交易价格)/向水务集团发行股份价格，根据标的资产评估值计算，发行数量为14,085.31万股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

2、向特定投资者非公开发行股票数量

本次交易中采取询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票数量不超过12,709.03万股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

(二) 本次发行股份占发行后总股本的比例

本次发行股份数量占发行后总股本比例如下：

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

五、本次交易锁定期安排

公司控股股东水务集团本次认购的股份自股份上市之日起三十六个月内不转让，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

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

六、本次发行前后公司财务数据对比

本次交易前后，本公司主要财务指标变化情况如下：

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

七、本次发行前后公司股本结构的变化

本次交易全部完成前后上市公司股权结构变化情况如下表所示：

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

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

第七节 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、标的资产交易价格及定价依据

根据本次重大资产重组的资产评估机构出具的资产评估报告载明的关于置出、置入资产股东权益价值的评估结果，以2012年3月31日为评估基准日，置出资产的评估值为137,128.98万元；置入资产的评估值为230,796.29万元，两者置换差额为93,667.31万元。据此，武汉控股与水务集团同意根据上述资产评估结果作为本次交易的价格。上述资产评估结果尚待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）调整后为6.65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=（置入资产交易价格-置出资产交易价格）/向水务集团发行股份价格，根据标的资产评估值计算，发行数量为14,085.31万股。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

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。

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》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》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26.85%。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收费，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2011年度财务报告出具了众环审字(2012)007号《审计报告》，发表的审计意见为标准无保留意见。

（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价值。置入资产的帐面价值为174,540.01万元，评估价值为230,796.29万元，评估增值率为30.23%。经双方协商，拟置入资产交易价格为230,796.29万元。

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137,128.98万元，评估增值率为351.08%。经双方协商，拟置出资产交易价格为137,128.98万元。

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）调整后为6.65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

最近两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	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	422,574.24	501,024.22	486,692.17
归属于母公司所有者权益合计	174,540.01	175,531.61	150,103.56
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	18,140.84	46,628.01	43,593.58
利润总额	8,833.88	7,331.60	6,753.84
净利润	6,625.41	7,389.25	6,688.61

根据置入资产的盈利预测报告，2012年、2013年排水公司盈利预测数据如下：

单位：万元

指标	2012年度	2013年度
营业收入	72,213.12	72,213.12
利润总额	28,127.00	22,910.84
净利润	21,095.25	17,183.13

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	3.80
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，每股收益为2011年报数，每股净资产为2012年3月31日数据。

置入资产按照交易价格与2011年度净利润计算市盈率为31.23倍，按照交易价格和2012年预测净利润计算市盈率为10.94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市净率为1.32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	数值
交易价格	230,796.29
2011 年度净利润	7,389.25
2012 年预测净利润	21,095.25
2012 年 3 月 31 日资产净额	174,540.01
市盈率（按 2011 年度净利润计算）	31.23
市盈率（按 2012 年预测净利润计算）	10.94
市净率	1.32

（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	2012-3-31	2011-12-31	2010-12-31
总资产	53,589.93	53,918.03	57,684.42
归属于母公司股东的所有者权益	46,868.80	46,738.32	44,972.45
指标	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	909.84	8,706.41	30,160.75
利润总额	190.31	2,433.05	8,686.70
净利润	133.40	1,801.90	6,512.41

2、置出资产可比公司估值比较

置出资产按照交易价格与2011年度净利润计算市盈率为76.10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	137,128.98
2011 年度净利润	1,801.90
市盈率	76.10

（三）股份定价分析

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。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）调整后为6.65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24.77%。募集配套资金拟通过向排水公司增资方式用于排水公司污水处理厂的改扩建项目，具体投资项目及投资金额情况如下：

单位：万元

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

上述项目已经武汉市发改委武发改城建[2010]136号文件批复立项。

上述项目总投资约121,455.25万元，本次发行募集资金不能满足上述项目资金需要量的部分由武汉控股自筹解决。

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+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，具体范围为北起武珞路，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，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，目前实际服务面积达32平方公里。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、A²O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，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）。

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2012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1-3月主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	314,011.74	318,882.99	328,529.08
负债总额	131,632.16	136,647.09	151,162.58
股东权益	182,379.58	182,235.89	177,366.49
归属于母公司所有者权益合计	165,420.99	165,280.22	160,446.85
项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	5,679.28	27,725.36	49,194.72
营业利润	-3,310.65	-12,687.08	-4,980.35
利润总额	1,506.40	7,298.45	14,057.21
净利润	1,290.68	6,148.73	11,225.61
归属于母公司所有者的净利润	1,287.76	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

公司最近两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	2012年3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(%)

项目	2012年3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(%)
流动资产合计	75,355.90	24.00	77,766.42	24.39	75,775.04	23.06
其中：货币资金	16,971.76	5.40	20,411.17	6.40	18,442.78	5.61
应收票据	6,000.00	1.91	6,000.00	1.88	6,000.00	1.83
应收账款	6,304.47	2.01	6,083.78	1.91	6,257.60	1.90
预付账款	30.32	0.01	42.14	0.01	6.30	0.00
其他应收款	1,926.48	0.61	1,125.50	0.35	229.20	0.07
存货	44,122.87	14.05	44,103.83	13.83	44,839.15	13.65
非流动资产合计	238,655.84	76.00	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	2,500.00	0.76
投资性房地产	1,059.09	0.34	1,059.09	0.33	965.77	0.29
固定资产	236,644.39	75.36	239,129.60	74.99	248,523.72	75.65
在建工程	115.88	0.04	90.03	0.03	390.90	0.12
工程物资	132.52	0.04	132.52	0.04	132.52	0.04
递延所得税资产	203.96	0.06	205.32	0.06	241.13	0.07
资产总计	314,011.74	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2012年3月31日，资产总额为314,011.74万元，流动资产为75,355.90万元，占比24.00%，非流动资产为238,655.84万元，占比76.00%。流动资产中存货占比较大，约占资产总额14.05%，非流动资产中固定资产占比较大，约占资产总额的75.36%。

2、负债结构分析

公司最近两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	2012年3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(%)
流动负债合计	40,441.06	30.72	42,757.87	31.29	44,604.21	29.51
其中：应付账款	24,947.16	18.95	25,094.81	18.36	30,271.42	20.03
预收款项	1,793.04	1.36	2,336.84	1.71	3,200.06	2.12
应付职工薪酬	215.42	0.16	529.15	0.39	526.74	0.35
应交税费	2,114.27	1.61	1,865.56	1.37	3,110.45	2.06
应付股利	1,146.99	0.87	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2012年3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(%)
其他应付款	10,224.18	7.77	12,931.50	9.46	7,495.54	4.96
非流动负债合计	91,191.10	69.28	93,889.22	68.71	106,558.37	70.49
其中：长期借款	91,000.00	69.13	93,700.00	68.57	106,400.00	70.39
递延所得税负债	191.10	0.15	189.22	0.14	158.37	0.10
负债合计	131,632.16	100.00	136,647.09	100.00	151,162.58	100.00

公司最近两年一期负债总额略有下降，负债结构相对稳定。截至2012年3月31日，负债总额为131,632.16万元，其中流动负债为40,441.06万元，占比30.72%，非流动负债为91,191.10，占比69.28%。流动负债中应付账款占比较高，占负债总额的18.95%，非流动负债中长期借款占比较高，占负债总额的69.13%。

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	2012年3月末	2011年12月31日	2010年12月31日
资产负债率(母公司)	2.03%	2.12%	2.49%
资产负债率(合并数)	41.92%	42.85%	46.01%
流动比率(次)	1.86	1.82	1.70
速动比率(次)	0.77	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

公司最近两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2012年3月末的41.92%。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，2012年3月末隧道公司长期借款余额为91,000万元。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2012年3月末，隧道公司有暂估的长江隧道工程款20,943.38万元因工程未决算，尚未支付。

4、资产周转能力分析

公司最近两年主要资产周转能力指标如下：

指标	2012年1-3月	2011年度	2010年度
应收账款周转率	0.92	4.49	8.53
存货周转率	0.15	0.67	0.96
流动资产周转率	0.07	0.36	0.61
总资产周转率	0.04	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。

（二）本次交易前经营成果分析

1、营业收入变动分析

公司最近两年及一期的营业收入分布情况如下：

单位：万元

项目	2012年1-3月		2011年度		2010年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
自来水生产与供应	3,915.80	68.95	15,778.49	56.91	15,319.03	31.14
城市污水处理	841.02	14.81	3,190.64	11.51	3,674.26	7.47
房地产开发	811.85	14.29	8,307.14	29.96	29,822.80	60.62
物业服务	87.49	1.54	381.52	1.38	332.62	0.68
其他业务收入	23.11	0.41	67.57	0.24	46.10	0.09
合计	5,679.28	100.00	27,725.36	100.00	49,194.72	100.00

公司2011年营业收入较2010年下降21,469.36万元，降幅达43.64%，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

公司最近两年及一期的盈利情况如下：

单位：万元

指标	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业总收入	5,679.28	27,725.36	49,194.72
营业利润	-3,310.65	-12,687.08	-4,980.35
利润总额	1,506.40	7,298.45	14,057.21
净利润	1,290.68	6,148.73	11,225.61
归属于母公司所有者的净利润	1,287.76	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	584.43	3,242.93	8,358.74

2011年公司营业收入与营业利润较2010年分别下降43.64%、61.20%，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。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年度及2012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、4,817.96万元。

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%以上的主营业务利润率情况如下：

项目	2011年度	2010年度
自来水生产与供应	14.03%	14.41%
城市污水处理	19.92%	31.56%
房地产开发	29.33%	29.35%

公司最近两年自来水生产与供应及房地产开发的利润率均相对稳定，2011年污水处理业务利润率较2010年下降11.64%，是因为报告期内公司下属沙湖污水处理厂受中北路楚河汉街及八一路延长线改造工程等影响，进水水量比上年同期大幅下降，同时由于来水含泥沙量增加，使公司清淤费等生产成本大幅上升。

(2) 每股收益、净资产收益率分析

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
基本每股收益（元）	0.03	0.14	0.25
加权平均净资产收益率（%）	0.78	3.74	7.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.01	0.07	0.19

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.35	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，扣非后的每股收益下降了0.12元，净资产收益率下滑3.48%。

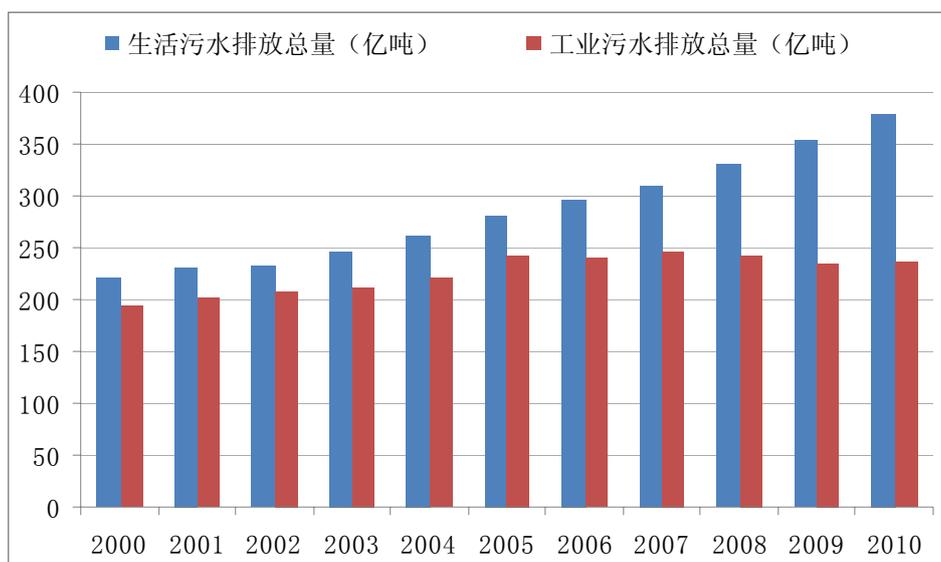
二、拟置入资产的行业特点

(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2.8万亿立方米，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%。

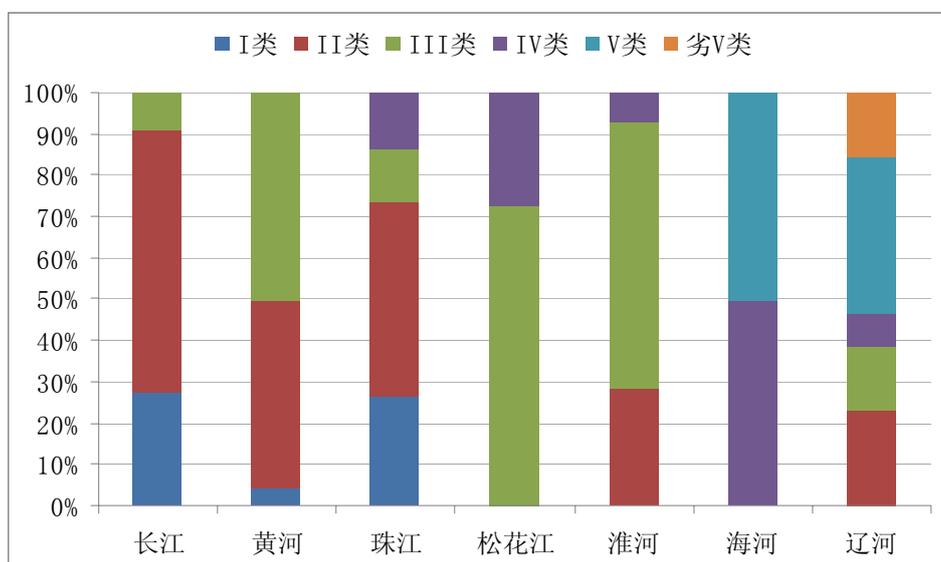
2000年至2010年中国污水排放情况



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。

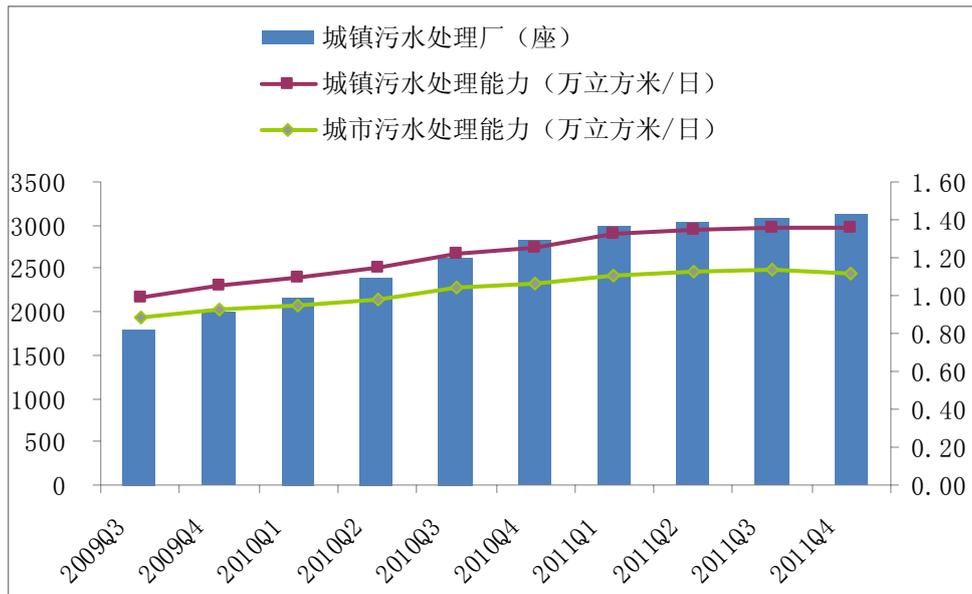
2010年中国主要流域水质情况



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2832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

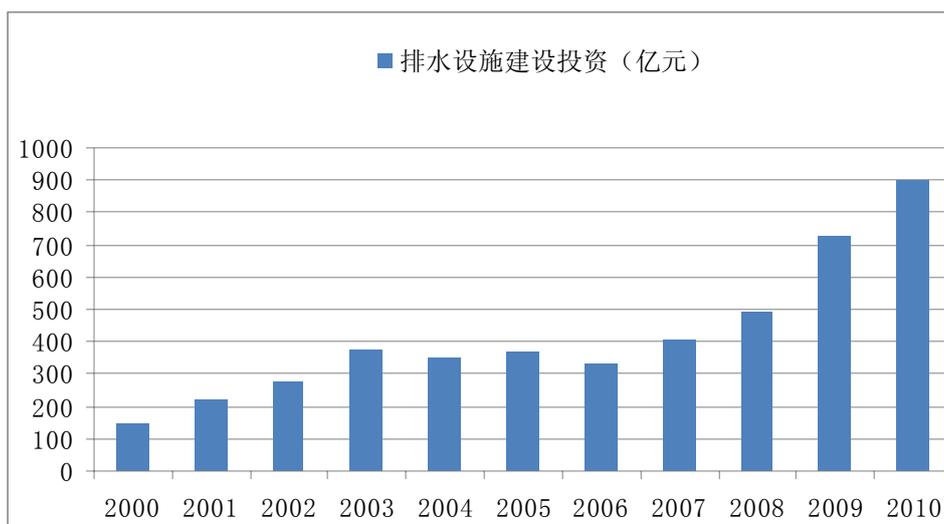
(1) 国家产业政策支持

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。目前排水公司的污水处理达到126万吨/日，占武汉市日污水处理能力的67.56%，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，占武汉市污水日处理能力的75.60%。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2012年1季度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	16,971.76	5.40%	63,474.06	9.30%
应收票据	6,000.00	1.91%	6,000.00	0.88%
应收账款	6,304.47	2.01%	24,381.37	3.57%
预付款项	30.32	0.01%	586.24	0.09%
其他应收款	1,926.48	0.61%	3,247.47	0.48%
存货	44,122.87	14.05%	15.52	0.00%
流动资产合计	75,355.90	24.00%	97,704.65	14.31%
非流动资产：				
长期股权投资	500.00	0.16%	3,700.00	0.54%
投资性房地产	1,059.09	0.34%	1,059.09	0.16%
固定资产	236,644.39	75.36%	515,036.79	75.45%
在建工程	115.88	0.04%	29,399.79	4.31%
工程物资	132.52	0.04%	132.52	0.02%
无形资产	-	0.00%	34,931.46	5.12%
长期待摊费用	-	0.00%	237.48	0.03%
递延所得税资产	203.96	0.06%	370.02	0.05%
非流动资产合计	238,655.84	76.00%	584,867.16	85.68%
资产总计	314,011.74	100.00%	682,578.81	100.00%

注：2012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314,011.74万元，本次交易后大幅提升至682,578.81万元。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24.00%和76.00%，本次交易后流动资产、非流动资产占总资产的比例分别为14.31%和85.68%，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2012年1季度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%	50,000.00	13.41%
应付账款	24,947.16	18.95%	30,083.54	8.07%
预收款项	1,793.04	1.36%	160.00	0.04%
应付职工薪酬	215.42	0.16%	1,051.29	0.28%
应交税费	2,114.27	1.61%	2,156.38	0.58%
应付股利	1,146.99	0.87%	1,146.99	0.31%
其他应付款	10,224.18	7.77%	28,440.56	7.63%
流动负债合计	40,441.06	30.72%	113,038.77	30.31%
非流动负债：				
长期借款	91,000.00	69.13%	259,666.22	69.64%
递延所得税负债	191.10	0.15%	191.10	0.05%
非流动负债合计	91,191.10	69.28%	259,857.31	69.69%
负债合计	131,632.16	100.00%	372,896.08	100.00%

注：2012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131,632.16万元，本次交易后负债合计为372,896.08万元，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30.72%和69.28%，本次交易后流动负债、非流动负债占总负债的比例分别为30.31%和69.69%，负债结构未发生重大变化。

3、偿债能力变化

根据武汉控股2012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	2.03%	1.13%
合并资产负债率	41.92%	54.65%
流动比率	1.86	0.86
速动比率	0.72	0.86

注：2011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2.03%下降至1.13%，合并资产负债率由41.92%上升至54.65%，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1.86下降至0.86，但速动比率由0.72上升至0.86，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	2012-3-31		2011-12-31	
	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	165,420.99	293,675.73	165,280.22	294,627.29
每股净资产	3.75	5.04	3.75	5.06

注：2011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2011年经审计财务报表及2011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	15,778.49	56.91%	15,778.49	24.04%
2	污水处理	3,190.64	11.51%	49,317.64	75.13%
3	房地产销售	8,307.14	29.96%	-	-
4	物业管理	381.52	1.38%	-	-
5	其他	67.57	0.24%	550.83	0.84%
	合计	27,725.36	100.00%	65,646.96	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56.91%、11.51%、29.96%、1.38%。

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24.04%、75.13%。

本次交易后，武汉控股营业收入由27,725.36万元增加至65,636.96万元，其中污水处理业务收入由3190.64万元增加至49317.64万元。

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

序号	项目	2012年1-3月			2011年度		
		实际数	备考数	增比	实际数	备考数	增比
1	营业收入	5,679.28	22,910.27	303.40%	27,725.36	65,646.96	136.78%
2	利润总额	1,506.40	10,189.64	576.42%	7,298.45	12,227.10	67.53%
3	净利润	1,290.68	7,812.44	505.30%	6,148.73	11,758.67	91.24%

1) 根据武汉控股2011年度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2011年度营业收入同比增长136.78%，净利润同比增加91.24%。

2) 根据武汉控股2012年1季度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2012年1-3月营业收入同比增长303.40%，净利润同比增加505.30%。

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

注：2012年1-3月实际数未经审计。

1) 根据武汉控股2011年经审计财务报表及2011年备考财务报表，本次交易后武汉控股2011年度基本每股收益由0.14元提高至0.20元，加权平均净资产收益率由3.74%提高至4.08%。

2) 根据武汉控股2012年1季度财务报表及2012年1季度经审计备考财务报表，本次交易后武汉控股2012年1季度基本每股收益由0.03元提高至0.13元，加

权平均净资产收益率由0.78%提高至2.48%。置入资产排水公司2012年获得特许经营权后，盈利能力进一步提升，带动武汉控股盈利能力显著提升。

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

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
应收账款	180,794,182.00	917,522,782.00	677,869,882.00
预付款项	5,617,199.11	16,014,497.67	35,189,835.68
其他应收款	17,292,747.23	195,578,349.83	235,718,836.33
流动资产合计	748,550,333.13	1,338,170,170.83	1,195,200,425.45
非流动资产：			
长期股权投资	32,000,000.00	32,000,000.00	32,150,000.00
固定资产	2,796,188,806.73	2,763,410,046.53	2,675,627,206.14
在建工程	292,839,117.70	858,270,454.45	946,128,993.70
无形资产	349,314,638.33	10,663,389.00	10,663,389.00
长期待摊费用	2,374,815.03	0.00	0.00
递延所得税资产	4,474,642.37	7,728,130.00	7,151,640.33
非流动资产合计	3,477,192,020.16	3,672,072,019.98	3,671,721,229.17
资产总计	4,225,742,353.29	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
短期借款	500,000,000.00	570,000,000.00	545,000,000.00
应付账款	57,561,217.31	84,159,619.30	3,788,539.19
预收款项	1,600,000.00	1,600,000.00	0.00
应付职工薪酬	8,790,833.75	6,065,714.75	3,987,615.45
应交税费	18,999,681.79	240,543,620.41	233,164,937.00
其他应付款	206,728,351.20	586,625,967.40	544,358,108.94
流动负债合计	793,680,084.05	1,488,994,921.86	1,330,299,200.58

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

(二) 合并利润表

单位：元

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
一、营业总收入	181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
其中：营业收入	181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
二、营业总成本	91,435,403.17	388,709,983.07	362,408,511.42
其中：营业成本	76,295,662.49	295,920,928.37	276,842,229.94
销售费用	15,142.00	952,802.20	925,750.00
管理费用	3,796,659.17	22,581,707.49	21,185,269.72
财务费用	24,341,890.01	66,948,586.34	64,002,241.50
资产减值损失	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	42,215.87	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	89,972,950.83	77,612,354.05	73,527,277.23
减：营业外支出	1,634,111.11	4,296,373.77	5,988,873.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,338,839.72	73,315,980.28	67,538,404.20
减：所得税费用	22,084,709.84	-576,489.67	652,288.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
归属于母公司所有者的净利润	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57

二、置出资产财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
应收账款	25,177.70	25,176.75	89,280.15
预付款项	58,028.33	58,028.33	58,028.33
其他应收款	1,785,534.34	1,560,223.00	2,234,152.97
存货	441,073,523.04	440,796,137.57	448,177,063.59
流动资产合计	522,765,486.32	525,616,271.08	562,261,181.46
非流动资产：			
固定资产	12,264,820.37	12,484,139.60	13,056,388.84
递延所得税资产	869,002.74	1,079,866.35	1,526,588.14
非流动资产合计	13,133,823.11	13,564,005.95	14,582,976.98
资产总计	535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44
负债和所有者权益（或股东权益）			
流动负债：			
应付账款	6,197,374.17	6,580,413.16	43,563,865.75
预收款项	17,930,420.16	23,368,431.54	32,000,581.45
应付职工薪酬	432,184.13	337,665.60	438,361.28
应交税费	18,578,591.55	17,758,706.60	27,674,153.62
其他应付款	14,486,852.93	14,195,144.91	14,246,236.20
流动负债合计	57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
非流动负债：			
非流动负债合计			
负债合计	57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
净资产：			
归属于母公司的股东权益合计	468,687,956.91	467,383,164.91	449,724,548.81
归属于少数股东的净资产	9,585,929.58	9,556,750.31	9,196,411.33
所有者权益合计	478,273,886.49	476,939,915.22	458,920,960.14
负债和所有者权益总计	535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44

(二) 合并利润表

单位：元

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

三、上市公司备考财务报表

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2012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

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

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

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

(二) 备考利润表

单位：元

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

四、置入资产盈利预测

单位：元

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

五、上市公司盈利预测

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 1 月 1 日完成本次重大资产置换交易，即 2012 年数据为武汉控股置出资产与存续资产盈利预测数之合计，2013 年数据为武汉控股存续资产与排水公司盈利预测数之合计；本盈利预测报告不考虑本次重大资产置换资产交易产生的损益。

单位：元

项 目	2012 年度预测数			2013 年度 预测数
	1 月至 3 月 已审数	4 月至 12 月 预测数	全年预测数	
一、营业收入	56,792,762.04	190,522,686.98	247,315,449.02	976,358,827.36

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

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。鉴于水务集团供水业务因盈利能力有限暂时不具备注入上市公司的条件，且本公司与水务集团在自来水业务服务区域方面可明显划分，因此不构成实质性同业竞争。2012 年 4 月 26 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，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。如未来本公司自来水业务盈利能力提高后具备注入上市公司的条件，武汉控股有权按合理价格优先收购该等业务资产”。

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

1、本次交易的关联交易发生额

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	2012 年 1-3 月		2011 年度	
			实际数	备考数	实际数	备考数

序号	关联交易类型	关联方	2012年1-3月		2011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	3,915.80	3,915.80	15,778.49	15,778.49
2	接受劳务	水务集团	156.63	156.63	631.14	631.14
3	土地租赁	水务集团	121.00	121.00	484.00	484.00
4	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，2011 年度、2012 年 1-3 月，本公司向水务集团销售自来水交易金额为 15,778.49 万元和 3,915.80 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，2011 年度、2012 年 1-3 月，本公司应支付代销费分别为 631.14 万元和 156.63 万元，本次交易前后无变化。

3、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，2011 年度、2012 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。

4、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，2011 年度、2012 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，该项关联交易不再发生。

(二) 本次交易后关联交易余额变化

截至 2012 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	关联方	实际数	备考数
----	--------	-----	-----	-----

序号	关联交易类型	关联方	实际数	备考数
1	关联担保	武汉城投	19,200.00	19,200.00
2	关联担保	水务集团		38,000.00
3	长期借款	武汉城投	71,800.00	71,800.00
4	应收票据	水务集团	6,000.00	6,000.00
5	应收账款	水务集团	3,020.49	3,020.49
6	其他应收款	武汉城投		569.90
7	其他应付款	水务集团	-	2,300.00

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2012年3月31日借款余额为19,200万元，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2012年3月末，水务集团为排水公司长短期借款38,000万元提供担保。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38,000万元。

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101,800万元，借款期限为2005年10月1日至2019年9月26日。截至2012年3月31日借款余额为71,800.00万元。该项关联交易余额本次交易前后无变化。

4、本次交易前，本公司应收水务集团票据余额为6,000.00万元，该项关联交易余额本次交易前后无变化。

5、本次交易前，本公司对水务集团应收账款余额为3,020.49万元，该项关联交易余额本次交易前后无变化。

6、本次交易后，本公司新增对武汉城投其他应收款569.90万元，主要系排水公司与武汉城投划转相互代建污水处理设施尚未结清的应收款余额。

7、本次交易后，本公司新增对水务集团其他应付款2,300.00万元，主要系排水公司与水务集团往来款余额。

综上，本次交易后，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有所减少。除武汉城投为本公司及下属子公司提供担保及少量尚未结清的应收应付款外，不存在本次交易导致关联交易增加的情况。

（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 32.23%，置出资产评估增值率为 351.08%。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。此外本次交易标的的资产评估报告尚需经国有资产管理部门备案确认。

（二）审批风险

本次交易已经本公司第五届董事会第十四次、第十七次会议审议通过，并已与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》及其补充协议。但是本次交易尚需本公司股东大会审议批准，尚需湖北省国资委批准及中国证监会核准后方可实施。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准的风险。

（三）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。

（四）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，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。

（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。

（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

2011年1月14日，本公司的控股子公司武汉长江隧道建设有限公司（以下简称“长江隧道公司”）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]，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——武汉市市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”，联合体成员）已对其与长江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。

2004年11月26日，联合体与长江隧道公司签订了《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。市政集团作为联合体成员之一，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。申请（1）判令长江隧道公司向市政集团增加支付工程款9137.145209万元；（2）由长江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。隧道公司现正向武汉市中级人民法院申请不予执行。

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 1 月 19 日（以下简称“自查期间”）内上市公司、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报告。

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

（一）武汉控股及其董事、监事、高级管理人员买卖武汉控股股票的情况

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

（二）交易对方武汉市水务集团有限公司及其董事、监事、高级管理人员买卖

武汉控股股票的情况

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

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）	证券余额（股）
1	2011.08.15	买入	1,000	8.38	1,000
2	2011.08.15	买入	2,500	8.33	3,500
3	2011.08.15	买入	2,500	8.34	6,000
4	2011.08.15	买入	2,500	8.30	8,500
5	2011.08.15	买入	1,660	8.40	10,160
6	2011.08.15	买入	2,500	8.29	12,660
7	2011.08.15	买入	2,000	8.42	14,660
8	2011.08.15	买入	2,000	8.36	16,660
9	2011.08.15	买入	2,000	8.44	18,660
10	2011.08.15	买入	1,000	8.40	19,660
11	2011.08.15	买入	340	8.40	20,000
12	2011.08.16	卖出	500	8.72	19,500
13	2011.08.16	卖出	100	8.72	19,400
14	2011.08.16	卖出	5,000	8.68	14,400
15	2011.08.16	卖出	800	8.72	13,600
16	2011.08.16	卖出	400	8.66	13,200
17	2011.08.16	卖出	2,000	8.72	11,200
18	2011.08.16	卖出	2,500	8.70	8,700
19	2011.08.16	卖出	100	8.72	8,600
20	2011.08.16	卖出	1,500	8.72	7,100
21	2011.08.16	卖出	700	8.68	6,400
22	2011.08.16	卖出	1,600	8.66	4,800
23	2011.08.16	卖出	700	8.68	4,100
24	2011.08.16	卖出	1,100	8.68	3,000
25	2011.08.16	卖出	2,000	8.66	1,000
26	2011.08.16	卖出	1,000	8.66	0
27	2011.08.17	买入	1,000	8.20	1,000

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）	证券余额（股）
28	2011.08.17	买入	1,000	8.26	2,000
29	2011.08.17	买入	500	8.22	2,500
30	2011.08.17	买入	60	8.24	2,560
31	2011.08.17	买入	440	8.24	3,000
32	2011.08.18	买入	171	8.20	3,171
33	2011.08.18	买入	1,000	8.18	4,171
34	2011.08.18	买入	829	8.20	5,000
35	2011.08.19	买入	500	8.16	5,500
36	2011.08.19	买入	500	8.18	6,000
37	2011.08.19	买入	1,000	8.13	7,000
38	2011.08.22	卖出	7,000	8.35	0
39	2011.08.31	买入	1,167	8.14	1,167
40	2011.08.31	买入	233	8.14	1,400
41	2011.08.31	买入	2,000	8.14	3,400
42	2011.08.31	买入	1,600	8.14	5,000
43	2011.09.05	卖出	800	8.16	4,200
44	2011.09.05	卖出	1,100	8.16	3,100
45	2011.09.05	卖出	1,300	8.16	1,800
46	2011.09.05	卖出	1,300	8.16	500
47	2011.09.05	卖出	500	8.16	0
48	2011.09.06	买入	1,000	8.00	1,000
49	2011.09.06	买入	2,000	7.95	3,000
50	2011.09.06	买入	1,000	8.06	4,000
51	2011.09.06	买入	1,000	8.02	5,000
52	2011.09.07	卖出	5,000	8.22	0

上述交易完成后，曹明不再持有武汉控股股票。

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

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）	证券余额（股）
1	2011.08.15	买入	2,000	8.70	2,000

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）	证券余额（股）
2	2011.08.15	买入	1,898	8.55	3,898
3	2011.08.15	买入	2,000	8.50	5,898
4	2011.08.15	买入	2,000	8.38	7,898
5	2011.08.15	买入	102	8.59	8,000
6	2011.08.15	买入	1,000	8.68	9,000
7	2011.08.15	买入	2,400	8.59	11,400
8	2011.08.15	买入	600	8.58	12,000
9	2011.09.13	买入	100	8.24	12,100
10	2011.09.15	卖出	2,000	8.74	10,100
11	2011.09.15	卖出	900	8.74	9,200
12	2011.09.15	卖出	8,000	8.74	1,200
13	2011.09.15	卖出	100	8.74	1,100
14	2011.09.16	卖出	1,100	8.79	0
15	2011.10.19	买入	1,000	7.80	1,000
16	2011.10.19	买入	1,000	7.80	2,000
17	2011.10.19	买入	1,000	7.76	3,000
18	2011.10.20	买入	1,000	7.64	4,000
19	2011.10.20	买入	1,000	7.15	5,000
20	2011.10.20	买入	1,000	7.14	6,000
21	2011.11.03	卖出	6,000	8.09	0
22	2011.12.05	买入	71	7.59	71
23	2011.12.05	买入	1,600	7.60	1,671
24	2011.12.05	买入	3,400	7.60	5,071
25	2011.12.05	买入	1,000	7.60	6,071
26	2011.12.05	买入	429	7.59	6,500
27	2011.12.07	买入	200	7.43	6,700

上述交易完成后，曹志强仍持有武汉控股股票 6,700 股。

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

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的信息披露义务人持

股及股份变更查询证明，参与本次资产重组的中介机构内幕信息知情人及其直系亲属在本次武汉控股股票停牌日前六个月内无交易及持有武汉控股流通股的行为。

（四）相关股票买卖人员买卖上市公司股票行为的声明和承诺

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

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

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

第十七节 独立董事、独立财务顾问和律师对本次交易出具的意见

一、独立董事对本次交易的意见

1、本次交易构成关联交易。公司关联董事回避表决，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、本次交易的实施将有利于公司增强持续经营能力和发展潜力，避免同业竞争，减少和规范关联交易，保持上市公司独立性，符合公司及全体股东的利益。

3、本次交易以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次重组方案具备可操作性。

4、同意公司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方案，并同意将相关议案提交公司董事会审议。

二、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。

三、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均及工作人员具有为本次重大资产重组提供服务的资质；

8. 本次重大资产重组尚待取得武汉控股股东大会、湖北省国资委的批准，以及中国证监会的核准并豁免水务集团因本次重大资产重组增持武汉控股股份而需履行的要约收购义务后方可实施。

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：丁国荣

电话：021-54033888

传真：021-54047982

财务顾问主办人：肇睿、袁檣

项目协办人：张涛

项目经办人：陆剑伟、陈曦

二、财务审计机构

公司名称：众环海华会计师事务所有限公司

地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 3 号楼众环大厦

法定代表人：黄光松

电话：027-85424320

传真：027-85424329

注册会计师：王郁、闵超、王思环、朱烨

三、资产评估机构

公司名称：中京民信（北京）资产评估有限公司

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1506 室

法定代表人：周国章

电话：010-82961361

传真：010-82961376

资产评估师：李涛、田嫦娥

四、法律顾问

公司名称：湖北黄鹤律师事务所

地址：武汉市武昌区中北路 117 号同成富苑 A2506 室

法定代表人：张才金

电话：027-87253211

传真：027-87253251

经办律师：朱兆雍、胡志雄

第十九节 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

龚必安

陈玮

严连喜

叶方明

黄泰岩

唐建新

韩世坤

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年4月26日

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

武汉市水务集团有限公司

2012年4月26日

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

袁橹

项目协办人：_____

张涛

申银万国证券股份有限公司

2012年4月26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

王思环

朱烨

众环海华会计师事务所有限公司

2012年4月26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

2012年4月26日

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

经办律师: _____

朱兆雍

胡志雄

湖北黄鹤律师事务所

2012年4月26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、武汉控股独立董事就本次交易发表的独立董事意见
- 4、交易对方内部决策文件
- 5、武汉控股与水务集团签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议
- 6、置入资产审计报告
- 7、置出资产审计报告
- 8、置入资产盈利预测审核报告
- 9、上市公司备考财务报表
- 10、上市公司盈利预测审核报告
- 11、置入资产评估报告
- 12、置出资产评估报告
- 13、法律意见书
- 14、独立财务顾问报告

二、备查文件地点

投资者可在下列地点查阅报告书和有关备查文件：

- 1、武汉三镇实业控股股份有限公司

地址：武汉市武昌区友谊大道特 8 号长江隧道公司管理大楼

电话：027-85725739

传真：027-85725739

联系人：李丹

2、申银万国证券股份有限公司

地址：上海市常熟路 239 号

电话：021-54033888

传真：021-54047982

联系人：张涛

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

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年4月26日

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

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问（保荐机构）：申银万国证券股份有限公司



重大事项提示

一、本次交易构成关联交易

武汉控股本次重组的交易对方为其控股股东水务集团，因此本次交易构成关联交易。

二、本次交易构成重大资产重组

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

三、本次交易的不确定性

本次交易构成重大资产重组，已经武汉控股第五届董事会第十四次及第十七次会议审议通过，尚待武汉控股股东大会审议批准、国有资产监督管理部门批准以及中国证监会核准后方可实施。本次交易能否取得上述批准或核准以及取得上述批准或核准的时间存在不确定性。

四、重大经营风险

1、单个核价期内污水处理成本上升，但污水处理费不能及时调整的风险

根据武汉市人民政府出具的《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》及排水公司与武汉市水务局签署的《特许经营权协议》，排水公司污水处理服务结算价格每3年核定一次，首期价格为1.99元/吨。虽然《特许经营权协议》已针对排水公司新建或改扩建项目、原材料价格及电力价格波动或其他不确定因素造成的污水处理成本上升，建立了相应的污水处理服务价格临时性调整机制。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，将对排水公司的盈利能力造成不利影响。

2、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），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。

3、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享有为期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。

4、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面临增加技术改造投资支出，如污水处理结算价格不能及时调整，排水公司存在净资产收益率下降的风险。

5、公司管理风险

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

目 录

第一节 释 义	1
第二节 声明与承诺	3
一、独立财务顾问声明	3
二、独立财务顾问承诺	4
第三节 本次交易的基本情况	5
一、交易概述	5
二、具体交易内容	5
三、本次交易构成关联交易	8
四、本次交易构成重大资产重组	8
五、决策过程	8
第四节 独立财务顾问意见	10
一、基本假设	10
二、交易合规性分析	10
(一) 本次重组符合《重组办法》第十条的规定	10
(二) 本次重组符合《重组办法》第四十二条的规定	11
三、本次交易资产定价合理性分析	11
(一) 资产定价分析	11
(二) 股份定价分析	13
四、本次交易对上市公司的影响分析	14
(一) 本次交易对上市公司市场地位和持续发展能力的影响	14
(二) 本次交易对上市公司财务状况的影响	14
(三) 本次交易对上市公司盈利能力的影响	17
(四) 本次交易对上市公司治理机制的影响	18
五、资产交付安排分析	19
六、关联交易分析	19
(一) 对是否构成关联交易的核查	19
(二) 本次交易的必要性分析	19
(三) 对非关联股东权益保护的制度安排	19
七、独立财务顾问结论性意见	20
第五节 独立财务顾问内核程序及内核意见	21
一、内核程序	21
二、内核结论意见	21

第一节 释 义

除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本报告/本独立财务顾问报告	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之独立财务顾问报告
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/公司	指	武汉三镇实业控股股份有限公司
武汉城投	指	武汉市城市建设投资开发集团有限公司
水务集团/控股股东	指	武汉市水务集团有限公司
排水公司	指	武汉市城市排水发展有限公司
三镇房地产	指	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司
三镇物业	指	武汉三镇物业管理有限公司
三镇基建	指	武汉三镇基建发展有限责任公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组/本次发行/本次非公开发行	指	武汉控股将其持有的三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权与水务集团持有的排水公司 100%股权等值部分进行资产置换，差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买资产，同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金
置入资产	指	排水公司 100%股权
置出资产	指	三镇房地产 98%股权及三镇物业 40%股权
预案/本预案/重组预案	指	武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案
审计基准日、评估基准日	指	2012 年 3 月 31 日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
《若干问题的规定》/《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《通知》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年 9 月第六次修订）
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
元	指	人民币元

第二节 声明与承诺

申银万国接受武汉控股委托，担任其重大资产重组独立财务顾问，并出具本独立财务顾问报告。

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《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《规定》、《准则第26号》、《财务顾问业务指引》和《上市规则》等有关法律、法规及规定的要求，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报告，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，本独立财务顾问报告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刊载的信息或对本独立财务顾问报告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、本独立财务顾问报告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。

第三节 本次交易的基本情况

一、交易概述

1、重大资产置换

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（置出资产）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（置入资产）中的等值部分进行资产置换。

2、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。

3、非公开发行股票募集配套资金

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

二、具体交易内容

（一）本次重大资产置换方案

1、交易对方

本次交易的对方为武汉控股的控股股东水务集团。

2、交易标的

- 1) 置入资产：水务集团持有的排水公司100%股权。
- 2) 置出资产：武汉控股其持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权。

3、交易价格

以具有证券从业资格的评估机构出具的，并经国有资产监督管理部门备案确认的评估结果为基础协商确定。本次交易的评估基准日为2012年3月31日。置入

资产交易价格根据资产评估结果确定为230,796.29万元，置出资产交易价格根据资产评估结果确定为137,128.98万元。上述资产评估结果尚待湖北省国有资产监督管理委员会备案确认。

4、期间损益归属

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。

5、相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任

在中国证监会核准武汉控股本次重大资产重组后，武汉控股与水务集团根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》确定的约定交割日开始办理交易标的资产的交割手续。任何一方违反其在协议中的任何声明、保证和承诺，或该协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

（三）本次非公开发行股票发行方案

1、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。

2、发行股票的种类和面值

发行股票的种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

3、发行价格

本次交易所涉及发行股票包括向水务集团发行股份购买资产及采取询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的两部分，定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日，其中向水务集团发行股份购买资产发行价格为定价基准日前20个交易日股票交易均价，并根据2012年4月16日公司实施的2011年度利润分配方案（每10股派现金0.26元）调整后为6.65元/股；向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%，并根

据2012年4月16日公司实施的2011年度利润分配方案（每10股派现金0.26元）调整后为5.98元/股，最终发行价格将在中国证监会核准后按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定询价确定。上述发行价格及确定发行价格的原则尚需经武汉控股股东大会批准。若武汉控股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。

4、发行数量

1) 向水务集团发行股份数量

本次交易中向水务集团发行股份的数量=(置入资产交易价格-置出资产交易价格)/向水务集团发行股份价格，根据标的资产评估值计算，发行数量为14,085.31万股。若武汉控股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份数量

本次交易中采取询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票数量不超过12,709.03万股。若武汉控股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。

5、募集资金及用途

根据标的资产评估值计算，本次募集的配套资金不超过76,000万元，为本次交易总金额的24.77%。募集配套资金拟通过向排水公司增资方式用于排水公司污水处理厂的改扩建项目，具体投资项目及投资金额情况如下：

单位：万元

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

上述项目总投资为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。

6、认购方式

水务集团以置入资产与置出资产交易价格的差额部分认购公司拟发行的股

份。不超过10名符合条件的特定对象以现金认购。

7、本次发行股份的锁定期

公司控股股东水务集团本次认购的股份自股份上市之日起三十六个月内不转让，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

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

8、上市地点

本次拟发行的股份在上海证券交易所上市。

9、滚存未分配利润归属

本次非公开发行前武汉控股滚存未分配利润新老股东共同享有。

三、本次交易构成关联交易

武汉控股本次重组的交易对方为其控股股东水务集团，因此本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易武汉控股置入资产交易金额为230,796.29万元，置出资产交易金额为137,128.98万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

五、决策过程

2012年1月19日，武汉城投开始酝酿武汉控股与水务集团的重大资产重组事项，当日通知武汉控股向上交所申请临时停牌，公司股票于2012年1月20日起停牌。

2012年2月2日，武汉控股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，武汉控股第五届董事会第十四次会议审议通过了重组预案。同日，水务集团2012年第五次董事会会议审议批准与武汉控股进行上述交易，武汉控股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，武汉控股第五届董事会第十七次会议审议通过了重组方案，同日，水务集团2012年第六次董事会会议审议批准与武汉控股进行上述交易，武汉控股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之补充协议》。

第四节 独立财务顾问意见

一、基本假设

本独立财务顾问就本次交易发表的意见，主要基于以下假设条件：

1、国家现行的法律、法规及政策无重大变化，国家宏观经济形势和交易标的资产的行业政策及市场环境无重大不利变化；

2、本次交易各方所提供的信息和资料真实、准确、完整；

3、本次交易各方能够遵循诚实信用的原则，按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；

4、有关中介机构对本次交易出具的法律意见书、审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告等文件真实、准确、完整；

5、无其他不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、交易合规性分析

（一）本次重组符合《重组办法》第十条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

2、本次交易不会导致武汉控股不符合股票上市条件。

3、本次交易标的资产的最终交易价格以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门备案确认的资产评估结果为基础，由武汉控股与交易对方协商确定。上述定价原则公允，定价方式不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。武汉控股独立董事按照相关规定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了独立意见，武汉控股董事会也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了明确意见。因此本次重组不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次交易标的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，不涉及债权债务转移，相关债权债务处理合法。

5、本次交易完成后，武汉控股主营业务将由目前的供水、污水处理、房地隧道运营转变为以城市污水处理为核心业务，该等业务变化有利于武汉控股增强持续经营能力，不存在可能导致武汉控股重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于武汉控股在业务、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。

7、本次交易有利于武汉控股形成或者保持健全有效的法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为：武汉控股本次交易符合《重组办法》第十条的相关规定。

（二）本次重组符合《重组办法》第四十二条的规定

1、本次交易有利于提高武汉控股资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于武汉控股减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

2、武汉控股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，不存在被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。

3、武汉控股发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

4、本次交易符合中国证监会规定的其他条件。

综上，本独立财务顾问认为：武汉控股本次交易符合《重组办法》第四十二条的相关规定。

三、本次交易资产定价合理性分析

（一）资产定价分析

本次交易标的资产的交易价格根据具有证券业务资格的资产评估机构评估并经国有资产监督管理部门备案确认的资产评估结果确定，置入资产的交易价格为 230,796.29 万元，置出资产的交易价格为 137,128.98 万元。

对置入置出资产，评估机构分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估，最终选取资产基础法的评估结果作为评估结论。

1、置入资产定价分析

1) 置入资产的财务状况与盈利能力

根据置入资产的审计报告，排水公司合并的主要财务数据如下：

单位：万元

指标	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	422,574.24	501,024.22	486,692.17
归属于母公司股东的所有者权益	174,540.01	175,531.61	150,103.56
指标	2012年1-3月	2011年度	2010年度
营业收入	18,140.84	46,628.01	43,593.58
利润总额	8,833.88	7,331.60	6,753.84
净利润	6,625.41	7,389.25	6,688.61

根据置入资产的盈利预测报告，2012年、2013年排水公司盈利预测数据如下：

单位：万元

指标	2012年度	2013年度
营业收入	72,213.12	72,213.12
利润总额	28,127.00	22,910.84
净利润	21,095.25	17,183.13

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年度或年末数。

置入资产按照交易价格与 2011 年度净利润计算市盈率为 31.23 倍，按照交易价格和 2012 年预测净利润计算市盈率为 10.94 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市净率为 1.32 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	数值
交易价格	230,796.29
2011 年度净利润	7,389.25
2012 年预测净利润	21,095.25
2012 年 3 月 31 日资产净额	174,540.01
市盈率（按 2011 年度净利润计算）	31.23
市盈率（按 2012 年预测净利润计算）	10.94
市净率	1.32

2、置出资产定价分析

1) 置出资产的财务状况与盈利能力

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	2012-3-31	2011-12-31	2010-12-31
总资产	53,589.93	53,918.03	57,684.42
归属于母公司股东的所有者权益	46,868.80	46,738.32	44,972.45
指标	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	909.84	8,706.41	30,160.75
利润总额	190.31	2,433.05	8,686.70
净利润	133.40	1,801.90	6,512.41

2) 置出资产可比公司估值比较

置出资产按照交易价格与 2011 年度净利润计算市盈率为 76.10 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	137,128.98
2011 年度净利润	1,801.90
市盈率	76.10

（二）股份定价分析

武汉控股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。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）调整后为6.65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。

综上，本独立财务顾问认为：本次重组资产定价和发行股份定价公平、合理，不存在损害武汉控股及其股东合法权益的情形。

四、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司市场地位和持续发展能力的影响

本次交易置入的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，目前排水公司拥有武汉市黄浦路、三金潭、南太子湖、二郎庙、龙王嘴、黄家湖、落步嘴、汤逊湖8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2011年实际污水处理量达33,313万吨，服务范围涵盖了武汉市除汉西污水处理厂（排水公司参股20%）及沙湖污水处理厂（目前为武汉控股下属企业）以外的主要城区，服务面积为433.6平方公里，服务人口为355.6万人，是武汉市最主要的污水处理企业。

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。目前排水公司的污水处理达到126万吨/日，占武汉市日污水处理能力的67.56%，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，占武汉市污水日处理能力的75.60%。排水公司在武汉市污水处理行业规模优势明显。

排水公司2012年获取特许经营权后，经营业绩有望进一步提升。本次交易后，武汉控股将拥有覆盖武汉市主要城区的9座污水处理厂，形成以污水处理为核心的主业突出的经营模式，公司经营业绩、核心竞争力和可持续发展能力大幅提升。

（二）本次交易对上市公司财务状况的影响

1、资产结构分析

根据武汉控股2012年1季度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	16,971.76	5.40%	63,474.06	9.30%
应收票据	6,000.00	1.91%	6,000.00	0.88%
应收账款	6,304.47	2.01%	24,381.37	3.57%
预付款项	30.32	0.01%	586.24	0.09%
其他应收款	1,926.48	0.61%	3,247.47	0.48%
存货	44,122.87	14.05%	15.52	0.00%
流动资产合计	75,355.90	24.00%	97,704.65	14.31%
非流动资产：				
长期股权投资	500.00	0.16%	3,700.00	0.54%
投资性房地产	1,059.09	0.34%	1,059.09	0.16%
固定资产	236,644.39	75.36%	515,036.79	75.45%
在建工程	115.88	0.04%	29,399.79	4.31%
工程物资	132.52	0.04%	132.52	0.02%
无形资产	-	0.00%	34,931.46	5.12%
长期待摊费用	-	0.00%	237.48	0.03%
递延所得税资产	203.96	0.06%	370.02	0.05%
非流动资产合计	238,655.84	76.00%	584,867.16	85.68%
资产总计	314,011.74	100.00%	682,578.81	100.00%

注：2012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314,011.74万元，本次交易后大幅提升至682,578.81万元。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24.00%和76.00%，本次交易后流动资产、非流动资产占总资产的比例分别为14.31%和85.68%，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2012年1季度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：				

负债项目	实际数		备考数	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	0.00%	50,000.00	13.41%
应付账款	24,947.16	18.95%	30,083.54	8.07%
预收款项	1,793.04	1.36%	160.00	0.04%
应付职工薪酬	215.42	0.16%	1,051.29	0.28%
应交税费	2,114.27	1.61%	2,156.38	0.58%
应付股利	1,146.99	0.87%	1,146.99	0.31%
其他应付款	10,224.18	7.77%	28,440.56	7.63%
流动负债合计	40,441.06	30.72%	113,038.77	30.31%
非流动负债：				
长期借款	91,000.00	69.13%	259,666.22	69.64%
专项应付款	-	0.00%	191.10	0.05%
递延所得税负债	191.10	0.15%	259,857.31	69.69%
非流动负债合计	91,191.10	69.28%	372,896.08	100.00%
负债合计	131,632.16	100.00%	50,000.00	13.41%

注：2012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131,632.16万元，本次交易后负债合计为372,896.08万元，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30.72%和69.28%，本次交易后流动负债、非流动负债占总负债的比例分别为30.31%和69.69%，负债结构未发生重大变化。

3、偿债能力变化

根据武汉控股2012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	2.03%	1.13%
合并资产负债率	41.92%	54.65%
流动比率	1.86	0.86
速动比率	0.72	0.86

注：2011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2.03%下降至1.13%，合并资产负债率由41.92%上升至54.65%，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1.86下降至0.86，但速动比率由0.72上升至0.86，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	2012-3-31		2011-12-31	
	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	165,420.99	293,675.73	165,280.22	294,627.29
每股净资产	3.75	5.04	3.75	5.06

注：2011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。

（三）本次交易对上市公司盈利能力的影响

1、收入结构变化

根据武汉控股2011年经审计财务报表及2011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	15,778.49	56.91%	15,778.49	24.04%
2	污水处理	3,190.64	11.51%	49,317.64	75.13%
3	房地产销售	8,307.14	29.96%	-	-
4	物业管理	381.52	1.38%	-	-
5	其他	67.57	0.24%	550.83	0.84%
	合计	27,725.36	100.00%	65,646.96	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56.91%、11.51%、29.96%、1.38%。

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24.04%、75.13%。

本次交易后，武汉控股营业收入由27,725.36万元增加至65,636.96万元，其中污水处理业务收入由3190.64万元增加至49317.64万元。

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

序号	项目	2012年1-3月			2011年度		
		实际数	备考数	增比	实际数	备考数	增比
1	营业收入	5,679.28	22,910.27	303.40%	27,725.36	65,646.96	136.78%
2	利润总额	1,506.40	10,189.64	576.42%	7,298.45	12,227.10	67.53%
3	净利润	1,290.68	7,812.44	505.30%	6,148.73	11,758.67	91.24%

1) 根据武汉控股2011年度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2011年度营业收入同比增长136.78%，净利润同比增加91.24%。

2) 根据武汉控股2012年1季度审计报告和备考报表数据，本次交易后，武汉控股2012年1-3月营业收入同比增长303.40%，净利润同比增加505.30%。

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

注：2012年1-3月实际数未经审计。

1) 根据武汉控股2011年经审计财务报表及2011年备考财务报表，本次交易后武汉控股2011年度基本每股收益由0.14元提高至0.20元，加权平均净资产收益率由3.74%提高至4.08%。

2) 根据武汉控股2012年1季度财务报表及2012年1季度净审计备考财务报表，本次交易后武汉控股2012年1季度基本每股收益由0.03元提高至0.13元，加权平均净资产收益率由0.78%提高至2.48%。置入资产排水公司2012年获得特许经营权后，盈利能力进一步提升，带动武汉控股盈利能力显著提升。

（四）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前后，武汉控股的控股股东均为水务集团，本次交易对武汉控股的治理机制无重大影响。本次交易完成后，武汉控股将依据相关法律法规和公司章程的要求继续完善公司法人治理结构及独立运营的公司管理体制，继续保持业务、资产、财务、人员、机构的独立性，切实保护全体股东的利益。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易后，武汉控股将形成以污水处理为核心的主体突出的经营模式，公司资产规模得以壮大，经营业绩和盈利能力显著提升，有利于公司突出主业、提高核心竞争力和可持续发展能力。本次交易

对公司法人治理无重大影响，不存在损害公司股东合法权益的情形。

五、资产交付安排分析

根据武汉控股与水务集团签订的附条件生效的重组协议及补充协议，在中国证监会核准武汉控股本次重大资产重组后，武汉控股与水务集团根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》确定的约定交割日开始办理交易标的资产的交割手续。任何一方违反其在协议中的任何声明、保证和承诺，或该协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

综上，本独立财务顾问认为：交易合同约定的资产交付安排不会导致武汉控股交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效。

六、关联交易分析

（一）对是否构成关联交易的核查

武汉控股本次交易对方为其控股股东水务集团，因此构成关联交易。

（二）本次交易的必要性分析

1、本次交易将解决武汉控股与其控股股东水务集团在污水处理业务方面的同业竞争。目前武汉控股仅拥有沙湖1座污水处理厂，而水务集团所属排水公司则拥有覆盖武汉市主要城区的8座污水处理厂，污水处理业务规模远大于武汉控股，尽管沙湖污水处理厂与排水公司所属污水处理厂在服务区域方面可以明显划分，但排水公司置入武汉控股，可避免武汉控股与其控股股东同时进行污水处理业务。

2、排水公司污水处理业务资产规模较大，在获取武汉市授予的特许经营权后，经营业绩进一步大幅提升。排水公司置入武汉控股，有利于提高武汉控股的经营业绩，为上市公司股东带来更高回报。同时，本次交易有利于武汉控股形成以污水处理为核心的主业突出的经营模式。

（三）对非关联股东权益保护的制度安排

由于本次交易构成关联交易，为保护非关联股东的权益，武汉控股依据有关

法律法规和《公司章程》的规定履行了决策程序。武汉控股董事会审议相关议案时，关联董事回避表决。召集股东大会审议相关议案时，董事会将提请关联股东回避表决。独立董事对本次交易发表了专项意见。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易有利于武汉控股避免同业竞争、规范和减少关联交易，有利于整合资源，提高武汉控股的可持续经营能力和成长性，不存在损害上市公司及其非关联股东利益的情形。

七、独立财务顾问结论性意见

经核查，本独立财务顾问认为：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。

第五节 独立财务顾问内核程序及内核意见

一、内核程序

作为武汉控股本次重大资产重组之独立财务顾问，申银万国证券发行内核小组按照《财务顾问业务指引》等相关规定的要求，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序。属于重大资产重组项目出具独立财务顾问报告的，由内核小组根据项目进展实际情况召开内核会议履行内核职责，并出具书面内核意见。经2012年4月26日内核工作小组会议通过后，出具独立财务顾问专业意见或报告。

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

二、内核结论意见

申银万国内核小组关于武汉控股本次重大资产重组的内核意见如下：

1、同意出具《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之独立财务顾问报告》；

2、本次交易符合《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；

3、本次交易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，具有良好的发展前景，有利于保护上市公司和中小股东的利益。

（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之独立财务顾问报告》签署页）

法定代表人（或授权代表）： _____

储晓明

投资银行业务部门负责人： _____

薛 军

内核负责人： _____

李 杨

财务顾问主办人： _____

肇 睿

袁 檣

财务顾问协办人： _____

张 涛

申银万国证券股份有限公司

2012年4月26日

湖北黄鹤律师事务所
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的法律意见书

鄂黄鹤律证字[2012]第15号

二〇一二年四月

目 录

释 义	3
一、本次交易方案	6
二、本次交易相关各方的主体资格	8
三、本次交易的批准和授权	10
四、本次交易相关的协议	11
五、本次交易拟置出资产	12
六、本次交易拟置入的资产	14
七、关联交易及同业竞争	26
八、本次交易的信息披露	27
九、本次交易的实质条件	28
十、本次交易涉及的中介服务机构	29
十一、结论意见	29

释 义

在本法律意见书中，除非文义另有说明，以下简称含义如下：

武汉控股	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	指武汉市水务集团有限公司
排水公司	指武汉市城市排水发展有限公司
三镇房地产	指武汉三镇实业房地产开发有限责任公司
三镇物业	指武汉三镇物业管理有限公司
三镇基建	指武汉三镇基建发展有限责任公司
本次交易/本次重组 /本次发行	指武汉控股将其持有的三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权与水务集团持有的排水公司100%股权等值部分进行资产置换，差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买资产，同时采用询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金
置入资产	指排水公司100%股权
置出资产	指三镇房地产98%股权及三镇物业40%股权
预案/本预案	指武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案
审计基准日/评估基准日	指2012年3月31日
证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
湖北省国资委	指湖北省国有资产监督管理委员会
武汉市国资委	指武汉市国有资产监督管理委员会
独立财务顾问/申银万国	指申银万国证券股份有限公司
评估机构	指中京民信（北京）资产评估有限公司

审计机构	指众环海华会计师事务所有限公司
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行管理办法》	指《上市公司证券发行管理办法》
元	指人民币

湖北黄鹤律师事务所
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的
法律意见书

鄂黄鹤律证字[2012]第15号

致：武汉三镇实业控股股份有限公司

湖北黄鹤律师事务所（以下简称“本所”）接受武汉三镇实业控股股份有限公司的委托，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专项法律顾问。本所根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《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》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

对本法律意见书，本所及本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据本法律意见书签署日前已经存在的事实，及对我国现行法律法规规定的理解发表法律意见；

2. 武汉控股保证已向本所律师提供了为出具本法律意见书所需要的法律文件，且均是真实、完整的，有关副本材料或复印件与原件一致；

3. 本所律师对本次交易所涉及的有关事项进行了审查，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所必需查阅的文件，并对有关问题进行了必要的核查；

4. 本所律师仅就本次交易所涉法律问题发表意见，对与本次交易有关的评估、审计、财务顾问等专业性报告仅作参考，并不发表意见；

5. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于相关政府部门、本次交易各方、或其他有关单位提供的证明文件作出判断；

6. 本法律意见书仅供本次交易使用，不用于其他任何目的。本所同意将本法律

意见书作为本次交易的必备文件，随同其他材料一起申报或予以披露，并对本法律意见书的法律意见承担法律责任。

本所律师根据现行法律法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

一、本次交易方案

根据武汉控股第五届董事会第14次会议、第17次会议分别审议通过并拟提交股东大会审议的《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》、《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》，本次重组的方案如下：

（一）本次交易方案概述

1. 重大资产置换

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

2. 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。

3. 非公开发行股票募集配套资金

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

（二）本次交易方案主要内容

1. 重大资产置换的主要内容

本次交易对方为武汉控股的控股股东水务集团。置入资产为水务集团持有的排水公司100%股权。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。根据评估机构对本次资产重组中置入资产及置出资产所作的《评估报告》（以下简称《评估报告》），本次重组置入资产的评估值为2,307,962,949.23元，置出资产

的评估值为1,371,289,821.84元,资产评估值差额为936,673,127.39元。该《评估报告》尚需湖北省国资委备案确认。自评估基准日至资产交割日,置出资产运营所产生的盈利或亏损均由武汉控股享有或承担;置入资产运营所产生的盈利或亏损均由水务集团享有或承担。如置入资产在过渡期间发生亏损,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。

2. 发行股份购买资产并非公开发行股票募集配套资金

武汉控股以向水务集团发行股份的方式购买置入资产评估值大于置出资产评估值的差额部分。武汉控股同时向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金,用于排水公司污水处理厂改扩建项目。发行的股份为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值1.00元。定价基准日为武汉控股第五届董事会第14次会议决议公告日,其中向水务集团发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前20个交易日股票交易均价,经实施完2011年度利润分配方案后,调整为6.65元/股;向不超过10名的特定对象募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%,经实施完2011年度利润分配方案后,调整为5.98元/股。发行数量根据经评估及审计确认的交易金额计算确定。最终发行数量、价格及确定发行价格的原则尚需武汉控股的股东大会批准。若武汉控股的股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的,发行价格及数量也将随之调整。本次发行的股票自上市之日起,水务集团在36个月内、其他特定对象在12个月内不转让。

(三) 本次交易构成重大资产重组

根据评估机构出具的《评估报告》和审计机构出具的《审计报告》,截止评估及审计基准日,武汉控股本次所置换资产的总额占其会计报告资产总额的比例达到50%以上,且超过5000万元,已构成《重组管理办法》第十一条规定的上市公司重大资产重组行为。

综上所述,本所律师认为,武汉控股本次重组的方案已经董事会审议通过,重组方案内容符合相关法律法规的规定,合法有效。

二、本次交易相关各方的主体资格

(一) 武汉控股

1. 基本情况

武汉控股现持有武汉市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为420100000071259，注册资本为44115万元，注册地址为武汉经济技术开发区联发大厦，办公地址为武汉市武昌区友谊大道特8号长江隧道公司管理大楼2楼。法定代表人：陈莉茜。公司经营范围为：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。武汉控股成立日期为1998年4月17日，经营期限至2048年4月16日。经核查，武汉控股已经通过2011年度工商企业年检。

截至2011年12月31日，武汉控股股份总数44,115万股，全部为无限售条件的流通股股份。

2. 历史沿革

(1) 1998年4月成立

武汉控股系经武汉市人民政府（1997）75号文件《武汉市人民政府关于设立武汉三镇实业股份有限公司的批复》批准，由武汉三镇基建发展有限责任公司独家发起，用所属的宗关水厂和后湖泵站的全部经营资产投资，以募集方式设立的股份有限公司。公司于1998年4月17日在武汉市工商局注册登记。公司注册前经中国证监会证监发字（1998）31号和32号文件批准，在1998年4月2日首次向社会公众公开发行境内上市的人民币普通股股票（A股）8500万股（其中向公司职工发行779万股）。公司流通股股票于1998年4月27日在上海证券交易所挂牌交易，股票简称为“武汉控股”，股票代码为600168。设立后的公司总股本为34000万股，其中有法人股25500万股，社会公众股8500万股。

(2) 1999年资本公积金转增股本

1999年7月，武汉控股实施1998年度的利润分配方案，以1998年末总股本34000万股为基数，向全体股东按照10:2的比例，以1998年末资本公积金转增股份。转

增后，武汉控股股本总额增至为 40800 万股，其中国有法人股股份 30600 万股，社会公众股股份为 10200 万股。

(3) 2000 年配股

2000 年 8 月 16 日至 9 月 5 日，经证监会证监公司字（2000）104 号文批准，武汉控股实施了 2000 年配股方案。以 1999 年末总股本 40800 万股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.5 股。其中发起人股东三镇基建公司认购了 765 万股，社会公众配股 2550 万股。配股实施后，武汉控股总股本增至 44115 万股，其中国有法人股 31365 万股，社会公众流通股 12750 万股。

(4) 2006 年股权分置改革

2006 年 4 月 3 日，湖北省国资委以《关于武汉三镇实业控股股份有限公司股权分置改革方案涉及的国有股权管理事项的批复》（鄂国资产权〔2006〕72 号）文件，同意武汉控股股权分置改革方案，即公司非流通股股东水务集团，以其持有的 4080 万股股份作为对价，支付给流通股股东，以获得其所持非流通股份的流通权，流通股股东每持有 10 股流通股获得 3.20 股股份。股改完成后，武汉控股总股本不变。2006 年 4 月 10 日，武汉控股股东大会审议通过《武汉三镇实业控股股份有限公司股权分置改革方案》。此次股改完成后，水务集团持有 272,85 万股，其他无限售条件流通股合计 16,830 万股。

武汉控股上述股本变动均履行了必要的法律程序，合法有效。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书签署日，武汉控股为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在根据法律、法规及其公司章程规定的应予终止的情形，具有本次重大资产重组的主体资格。

(二) 水务集团

1. 基本情况

水务集团现持有武汉市工商行政管理局核发的注册号420100000245838的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币捌亿元，注册地址为湖北省武汉硚口区解放大道170号。法定代表人：王贤兵。公司经营范围：道路桥梁、给排水基础设施的投资；建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；住宿及餐饮（仅限持证

分支机构经营)。经营期限自1997年01月08日至2047年1月8日。经核查,水务集团已经通过2011年度工商企业年检。

截至2011年12月31日,水务集团持有武汉控股250,792,500股份,占武汉控股股份总数的56.85%,为武汉控股的控股股东;武汉市城市建设投资开发集团有限公司持有水务集团100%的股权;武汉市人民政府国有资产监督管理委员会持有武汉市城市建设投资开发集团有限公司100%的股权,为公司的实际控制人。

2. 历史沿革

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

2003年,根据中共武汉市委办公厅武办发[2002]15号文件《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》,水务集团国有资产整体划入武汉城市建设投资开发总公司,公司名称由武汉三镇基建发展有限责任公司变更为武汉市水务集团有限公司。

经核查,水务集团的设立及变更已办理了工商变更登记手续,符合法律、法规及规范性文件的规定。

综上,本所律师认为,水务集团为依法设立并有效存续的国有独资有限责任公司,依法具备本次交易的主体资格。

三、本次交易的批准和授权

(一) 本次交易已经取得的批准和授权

1. 2012年3月16日,武汉控股召开第五届董事会第14次会议,经关联董事回避表决,逐项审议通过了与本次重组相关的有关议案和武汉控股与水务集团签署的附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》等议案。武汉控股独立董事就本次重组涉及的重大关联交易发表了独立意见;

2. 2012年4月26日,武汉控股召开第五届董事会第17次会议,经关联董事回避表决,逐项审议并通过了《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》等与

本次重组相关的议案；

3. 2012年3月16日，水务集团召开董事会，审议通过本次交易的具体方案，同意签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议》以及其他与本次重组相关的文件并履行相关程序；

4. 2012年3月16日，武汉控股已取得湖北省国资委出具的鄂国资产权函（2012）37号《省国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函》，原则同意本次交易；

本所律师认为，本次重组已取得的上述批准或授权合法、有效。

（二）尚需获得的批准和授权

根据《重组管理办法》等法律法规的规定及《重大资产置换及发行股份购买资产协议》的约定，本次交易尚需履行以下授权或批准程序：

1. 本次资产重组尚需取得湖北省国资委批准；
2. 本次重组尚需取得武汉控股股东大会批准；
3. 本次重组尚需取得证监会核准；

综上，本所律师认为，截至本法律意见书签署日，除上述尚需获得的批准事项外，本次交易的相关方已就本次交易履行了截至目前所必要的授权和批准程序，已经取得的该等批准和授权合法有效。

四、本次交易相关的协议

《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》

2012年3月16日及2012年4月26日，武汉控股和水务集团签订附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》。协议对本次交易的资产置换方式、发行股份购买资产方式、基准日后损益安排、各方的承诺与保证等重要内容予以约定。

本所律师认为，根据相关方之陈述，上述协议是双方协商一致达成的，约定的

权利义务明确，内容合法有效，对交易双方有约束力。

五、本次交易拟置出的资产

本次交易拟置出的资产为武汉控股所持有的三镇房地产98%的股权和三镇物业40%的股权。根据评估机构的《评估报告》，截至评估基准日，上述两公司拟置出的资产的评估值为1,371,289,821.84元。

（一）三镇房地产98%的股权

1. 三镇房地产的基本情况

公司名称	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司
成立日期	2001年3月22日
注册资本	31,000万元
法定代表人	陈莉茜
注册地址	武汉经济技术开发区联发大厦
公司类型	有限责任公司
经营期限	自2001年3月22日至2031年3月21日
营业执照号	420100000071234
税务登记证号	鄂地税武字 420101725789862
组织机构代码证号	72578986-2
经营范围	房地产开发、销售（国家有规定的经审批后方可经营）；建筑材料销售

三镇房地产的股权结构

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

2. 三镇房地产的主要历史沿革

2001年3月三镇房地产由武汉控股与三镇基建共同出资5000万元设立，其中武汉控股出资4900万元，占注册资本的98%；三镇基建出资100万元，占注册资本的2%。2003年1月三镇基建更名为武汉市水务集团有限公司。2004年7月三镇房地产注册资本增加至31,000万元，其中武汉控股出资25,400万元，水务集团出资520万元。本次增资后，三镇房地产股权比例未发生变化。三镇房地产的设立出资和增资均已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验，并出具验资报告。

（二）三镇物业40%的股权

1. 三镇物业的基本情况

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

三镇物业的股权结构

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

2. 三镇物业的主要历史沿革

2002年4月三镇物业由三镇房地产与武汉控股共同出资30万元设立，其中三镇房地产出资18万元，占注册资本的60%；武汉控股出资12万元，占注册资本的40%。2004年8月三镇物业注册资本变更至50万元，其中三镇房地产出资12万元，武汉控股出资8万元。本次增资后，三镇物业股权比例未发生变化。三镇物业的设立出资和增资均已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验，并出具验资报告。

（三）长期股权投资出售涉及的第三方同意

武汉控股本次拟置出的三镇房地产98%的股权和三镇物业40%的股权为长期股权投资，根据《公司法》的规定，该等股权转让需要获得公司其他股东的同意并由其他股东放弃优先购买权。

鉴于三镇房地产的其他股东及股权受让方均为水务集团，武汉控股转让其持有的三镇房地产股权不涉及其他股东的同意及放弃优先购买权。

截至本法律意见书签署日，三镇物业的其他股东三镇房地产已经出具股东声明

书，同意武汉控股持有的三镇物业 40%的股权转让给水务集团，并同意放弃优先购买权。

（四）置出资产所涉债权债务的处理及人员安置

经核查，三镇房地产、三镇物业均系依法设立的独立经营、自负盈亏并以全部资产为限对债务承担责任之有限责任公司，具有独立的法人主体资格。本次交易拟置出的资产为股权，交易完成后，债权债务仍由三镇房地产、三镇物业享有和承担，水务集团作为三镇房地产、三镇物业的股东，以其认缴的出资额为限对三镇房地产、三镇物业承担有限责任。根据水务集团陈述并经查验，本次重组完成后，三镇房地产、三镇物业仍将独立、完整地履行其与员工的劳动合同，不因本次重组产生人员转移问题。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书签署日，三镇房地产和三镇物业的设立及历次变更已办理了工商变更登记手续，为依法设立并有效存续的企业法人。武汉控股合法持有其股权，权属清晰，不存在质押及资产查封等权利受到限制的情况，拟出售资产的转让过户不存在实质性法律障碍。

六、本次交易拟置入的资产

本次交易拟置入的资产为水务集团所持有的排水公司 100%的股权。根据评估机构的《评估报告》，截至评估基准日，拟置入的资产评估价值为 2,307,962,949.23 元。

1. 排水公司的基本情况

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	武汉市江岸区胜利街 305 号
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营期限	自 1995 年 9 月 6 日至 2025 年 9 月 6 日
营业执照号	420100000072309
税务登记证号	鄂国地税武字 420102300207919
组织机构代码证号	30020791-9

经营范围	从事排水设施及污水处理工程建设及维护；排水和污水处理的技术开发、转让、咨询和服务
------	--

排水公司的股权结构

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

2. 排水公司的主要历史沿革

（1）1995年9月设立

1995年9月，武汉市城市排水发展有限公司成立，注册资本为800万元。其中，武汉市排水泵站管理处以实物出资600万元，占注册资本的75%、武汉市市政设施有偿使用管理处以货币出资150万元，占注册资本的18.75%、武汉市水质净化厂以货币出资50万元，占注册资本的6.25%。武汉城建会计师事务所出具武城会验字95011号《验资报告》，对各方出资已审验。

（2）1997年12月增加注册资本

1997年5月，排水公司股东会决议，同意武汉市市政工程设计研究院投资30万元，将公司注册资本增加至830万元。湖北大信会计师事务所出具鄂信业字（1997）第592号《验资报告》，对出资予以审验。本次增资后，股权结构如下：

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1月股东变更及增加注册资本

根据武汉市人民政府《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），及排水公司股东会决议，1999年10月18日，武汉市市政建设管理局分别与武汉市排水泵站管理处、武汉市市政设施有偿使用管理处、武汉市水质净化厂、武汉市市政工程设计研究院签署了股权转让协议，受让其各自持有的排水公司全部股权。武汉市市政建设管理局以实物资产出资3,204.20万元，以土地使用权出资811.99万元，共计4,016.19万元。本次

变更后，武汉市市政建设管理局持有排水公司100%股权，排水公司注册资本增加至4,846.19万元。湖北大信有限责任会计师事务所出具鄂信业字（1999）第232号验资报告，对本次增资予以审验。

（4）2003年3月股东变更

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

2003年，又根据《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），武汉城市建设投资开发总公司重组城建资产，设立了以三镇基建公司作为核心企业的水务集团，并将排水公司划入水务集团。此后排水公司的实际运营、管理均归水务集团，但相关工商变更登记手续一直未办理。直到2012年2月17日，排水公司据武汉市国资委武国资产权[2012]11号文件《关于武汉市城市排水发展有限公司资产划转的回复意见》补充办理了股东变为水务集团的相关手续。本次变更后，水务集团持有排水公司100%股权，注册资金为4846.19万元。

排水公司已办理2011年工商年检。

经核查，排水公司的设立及历次变更已办理了工商变更登记手续，符合当时的法律、法规及规范性文件的规定。本所律师认为，排水公司为依法设立并有效存续的企业法人，不存在法律、法规、规范性文件及其公司章程规定的应予终止的情形；排水公司自设立以来的历次股权变动均合法、有效。

3. 排水公司的主要资产

根据评估机构的《评估报告》，经本所律师必要的核查，截至评估基准日，排水公司拥有的主要资产如下：

（1）已取得《国有土地使用证》的土地及取得《房屋所有权证》的房产

根据排水公司提供的资料及本所律师核查，排水公司现实际使用的土地总计43宗，总面积为2063.01亩。其中33宗土地已取得《国有土地使用证》，面积合计为

2011.63 亩。该 33 宗中，有 31 宗土地（面积合计 1995.31 亩）已取得出让性质的《国有土地使用证》，另 2 宗取得的是划拨土地的《国有土地使用证》。33 宗土地具体情况如下：

序号	用途	使用证号	面积 (m ²)	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
1	二郎庙污水处理厂一期	武国用(2012)第49号	128,405.71	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区和平乡徐东村、团结村	出让
2	二郎庙污水处理厂二期	武国用(2012)第54号	157,095.32	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区团结大道1018号	出让
3	汤逊湖污水处理厂	武新国用(2012)第023号	106,607.3	公共设施用地	2062年3月22日	滨湖路以南、光顾大道以西	出让
4	汤逊湖污水处理厂关南泵站	武新国用(2005)第058号	3,108.18	公共基础设施用地	2062年3月7日	东湖开发区关南园一路11号	出让
5	汤逊湖污水处理厂南居湾泵站	武新国用(2012)第022号	1,207.43	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区天恒路3号	出让
6	汤逊湖污水处理厂天际路污水泵站	武新国用(2012)第019号	2,010.68	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区天际路22号	出让
7	汤逊湖污水处理厂流芳	武新国用(2012)第021号	3,238.56	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区光谷大道200号	出让
8	沙湖污水处理厂一期	武国用(2012)第46号	69,881.66	公共设施用地	2062年2月15日	武昌区中北路391号	出让
9	沙湖污水处理厂二期	武国用(2012)第67号	9,799.55	公共设施用地	2062年3月12日	武昌区中北路391号	出让
10	沙湖污水处理厂八一一路泵站	武国用(2012)第50号	4,564.68	公共设施用地	2062年2月15日	洪山区八一一路350号	出让
11	沙湖污水处理厂东湖路泵站	武国用(2012)第48号	2,336.18	公共设施用地	2062年2月15日	武昌区水果湖街东湖路29号	出让
12	黄家湖污水处理厂	武新国用(2012)第57号	89,361.89	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区张家湾街翻鞋路59号	出让
13	黄家湖污水处理厂武成泵站	武新国用(2012)第58号	1,560.23	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区江盛路118号	出让
14	黄家湖污水处理厂二#泵站	武国用(2012)第52号	2,690.72	公共设施用地	2062年2月23日	洪山区叶家墩126号	出让
15	落步嘴污水处理厂	武新国用(2012)第56号	159,661.75	公共设施用地	2062年3月12日	洪山区团结大道1899号	出让
16	南太子湖污水处理厂一期	武新国用(2012)第60号	115,557.61	公共设施用地	2062年3月12日	汉阳区江堤街南太子湖	出让
17	南太子湖污水处理厂二期	武新国用(2012)第55号	89,000.11	公共设施用地	2062年2月18日	汉阳区江堤街	出让
18	南太子湖污水处理厂江堤中路泵站	武新国用(2012)第62号	3,506.11	公共设施用地	2062年3月12日	汉阳区江堤街江堤中路	出让
19	南太子湖污水处理厂南太子湖北路泵站	武开国用(2012)第20号	2,075.09	公共设施用地	2062年3月20日	武汉经济技术开发区211M地块	出让

序号	用途	使用证号	面积 (m ²)	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
20	龙王嘴污水处理厂一期	武国用(2005)字第0074号	71,542.35	公共基础设施用地	2062年3月22日	东湖开发区关山村刘家嘴555号	出让
21	龙王嘴污水处理厂二期	武新国用(2012)第020号	48,242.6	公共设施用地	2062年3月22日	东湖开发区关山村刘家嘴555号	出让
22	龙王嘴污水处理厂关东泵站	武新国用(2011)第066号	3,098.33	市政设施	2062年3月22日	东湖开发区佳园三路2号	出让
23	龙王嘴污水处理厂鲁巷泵站	武新国用(2011)第083号	6,536.23	市政设施	2062年3月22日	鲁磨路以西、珞瑜路以北	出让
24	龙王嘴污水处理厂南湖北路泵站	武国用(2012)第53号	3,697.51	公共设施用地	2062年2月15日	洪山区洪山乡卓刀泉村	出让
25	龙王嘴污水处理厂桂花园泵站	武国用(2012)第51号	1,172.27	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区新方家嘴193号附1号	出让
26	龙王嘴污水处理厂武工大泵站	武国用(2012)第47号	2,277.83	公共设施用地	2062年2月18日	洪山区出版城东侧	出让
27	龙王嘴污水处理厂菜军泵站	武新国用(2011)第067号	3,221.65	市政设施	2062年3月22日	东湖开发区民族大道180号附1号	出让
28	龙王嘴污水处理厂虹景泵站	武新国用(2012)第018号	2,945.46	公共设施用地	2062年3月22日	洪山区喻家湖路10号	出让
29	三金潭污水处理厂(东西湖)	东国用(2012)第030101548号	130,341.19	公共设施用地	2062年2月27日	武汉市国营东西湖水产养殖场	出让
30	三金潭污水处理厂(江岸)	武新国用(2012)第61号	99,969.19	公共设施用地	2062年3月17日	江岸区后湖街金潭村	出让
31	三金潭污水处理厂张公堤泵站	武新国用(2012)第59号	5,502.34	公共设施用地	2062年3月12日	江岸区三金潭326号	出让
32	办公	武国用(2004)第503号	2,024.43	其他商服用地	-	江汉区常青街复兴一村18号	划拨
33	二郎庙污水处理厂二期	武国用(2004)第1870号	8,845.17	公用设施用地	-	洪山区和平乡徐东村、团结村、洪山乡渔牧一场	划拨
	合计		1,341,085.31				

排水公司已取得《房屋所有权证》的房屋建筑物共计153栋，面积74,499.29平方米。

经核查，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，排水公司已完全取得上述31宗出让性质的《国有土地使用证》、2宗划拨性质的《国有土地使用证》及地上153栋房产的《房屋所有权证》，且该土地及房产不存在设定抵押权、质押权或任何其他其

他第三方权益的情形，不存在司法查封、冻结或其他权利受到限制的情形，亦不存在任何权属争议、纠纷或诉讼的情形。

（2）尚未取得《国有土地使用证》的土地及《房屋所有权证》的房产

根据排水公司提供的资料及本所律师核查，排水公司现实际使用的43宗土地中，仍有10宗土地尚未取得《国有土地使用证》（面积合计为51.38亩），以及13栋未取得《房屋所有权证》的房产（面积合计为3,482.21平方米）。

上述10宗土地分为以下二类：

第一类，排水公司正在办理及将要办理相关征地审批手续的土地共5宗：

（1）喻家湖泵站现使用的土地1宗，该土地现规划使用人为水务集团，水务集团正在办理相关土地征地手续，待水务集团取得《国有土地使用证》后，再办理土地更名手续，将使用权人变更为排水公司；

（2）铁路桥泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》（以下简称“一书一证”），排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

（3）黄家湖1#泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的《建设项目选址意见书》，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

（4）民院路泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的“一书一证”，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

（5）建设渠泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”，该地已完成征地的报批手续，正在完善征地批后管理手续。

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

第二类，暂未能办理《国有土地使用证》的土地5宗：

（1）水果湖泵站现使用的土地1宗，该泵站占用了部分陆地面积和水果湖的部分湖面面积，无法办理《国有土地使用证》。对所占用的湖面部分面积，武汉市水务

局已下达武水法（2002）19号文《关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》，同意排水公司占用300平方米建设泵站；

（2）湖滨花园泵站现使用的土地1宗，该泵站由武汉市东湖新技术开发区投资建设，东湖新技术开发区管委会已根据武汉市政府专题会议要求，下达《关于正式移交湖滨泵站及其管网资产的函》，同意将湖滨泵站及配套管网资产移交给排水公司。据此，东湖新技术开发区水务局与排水公司在2012年3月31日签订了《湖滨花园泵站移交协议书》，将东湖开发区管委会投资建设的湖滨花园泵站所有权属（土地、建筑物、设备、管道）无偿移交给排水公司。武汉市水务局对该协议书予以见证。但由于该泵站压占湖泊保护线，暂无法办理《国有土地使用证》；

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

（4）月湖泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。该土地现为市国土局的土地整理储备中心的储备用地。目前，排水公司与市国土局土地整理储备中心正协商用地协议，待协议确定后，排水公司即申请办理相关土地办证手续；

（5）新生路泵站现使用的土地1宗，该泵站是根据湖北省发展和改革委员会鄂发改重点（2005）327号文进行投资建设于武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，所使用的土地也处于新生路雨水泵站内。待新生路雨水泵站办理了土地证后，排水公司再从中分割办理自己所使用土地的土地证。

根据评估机构的《评估报告》，上述5宗暂未能办理《国有土地使用证》的土地，按照经核实未发生土地征用和拆迁成本的，其评估值为零。

对于以上土地中，涉及的需继续办理出让性质的《国有土地使用证》申请审批手续的地块，排水公司得到市国土局书面确认，同意待条件具备后，为排水公司办

理相关的出让性质的《国有土地使用证》。

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

据此，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，排水公司虽未取得上述10宗地块的《国有土地使用证》，但已取得合法使用上述土地的法律文件。排水公司根据法律文件的授权，可以在其经营范围内，合法正常使用该土地。同时，根据评估机构的《评估报告》，上述10宗土地及地上房产作为本次置入资产，也并未按照出让性质的土地价值进行评估，而是按照土地的现有性质及土地、房产现状进行评估。所评估的价值真实反映了该10宗土地及地上房产的现有价值。此外，上述10宗未取得《国有土地使用证》的土地占排水公司现实使用的土地总面积的比例为2.49%，未能取得《房屋所有权证》的13栋房产占排水公司房产总面积的比例为4.47%，对排水公司业务经营不构成重大不利影响。另经核查，除上述情况之外，该10宗土地及地上房产不存在设定抵押权、质押权或任何其他第三方权益的情形，不存在司法查封、冻结或其他权利受到限制的情形，亦不存在其他权属争议、纠纷或诉讼的情形。

综上，本所律师认为：排水公司上述10宗尚未取得《国有土地使用证》的土地，及尚未取得《房屋所有权证》的13栋房产，作为本次重组的部分资产置入武汉控股，并不存在实质性的法律障碍，评估机构的评估方法和评估价值合理，真实。

（3）在建工程、机器设备及车辆

根据排水公司提供的资料及评估机构出具的《评估报告》，列入本次置入资产范围内的在建工程、机器设备、车辆等资产，均为排水公司施工及实际长期占用、使用，并独立登记、记账、管理。截至本法律意见书出具之日，排水公司对《评估报告》中所列的机器设备、车辆等资产的所有权清晰，在建工程明确，未发现有设置抵押权、质押权或任何其他第三方权益的情形，及司法查封、冻结或其他权利受到限制的情形。

（4）长期股权投资

根据排水公司提供的资料及本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，排水

公司共拥有二家参股公司，均为非控股股权投资。

1. 武汉汉西污水处理有限公司（以下简称“汉西公司”）

经核查，汉西公司成立于2004年6月21日，现为排水公司之参股子公司。截至本法律意见书出具之日，排水公司持有汉西公司20%股权。

汉西公司现持有的注册号为420100400011829之《企业法人营业执照》，汉西公司住所为武汉市东西湖区金银湖生态园管委会马池公司七队，法定代表人为王培刚，注册资本与实收资本均为人民币10000.0万元，其中，排水公司出资人民币2000万元，占汉西公司注册资本的20%；经营范围为污水处理。经营期限至2029年06月21日止。汉西公司已于通过了2011年度工商年检。

经合理查验，截至本法律意见书出具之日，汉西公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据相关法律法规以及公司章程规定需要终止的情形；排水公司合法持有汉西公司20%股权，该等股权之上不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制的情形，亦不存在任何权属争议、纠纷或诉讼的情形

2. 武汉碧水科技有限责任公司（以下简称“碧水公司”）

经核查，碧水公司成立于2002年9月23日，现为排水公司之参股子公司。截至本法律意见书出具之日，排水公司持有汉西公司30%股权。

碧水公司现持有的注册号为420100000001733之《企业法人营业执照》，碧水公司住所为汉阳区晴川街解放1村8号，法定代表人为程建军，注册资本与实收资本均为人民币4000.0万元，其中，排水公司出资人民币1200万元，占碧水公司注册资本的30%；经营范围为投资、研究、开发城市水体修复、水环境改善新技术；建设水环境改善示范工程；管理、维护城市水环境；开发水环境保护新产品，对外提供给排水、污水处理和湖泊治理专项技术咨询服务。经营期限至2032年09月23日止。碧水公司已通过了2011年度工商年检。

经合理查验，截至本法律意见书出具之日，碧水公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据相关法律法规以及公司章程规定需要终止的情形；排水公司合法持有碧水公司30%股权，该等股权之上不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制的情形，亦不存在任何权属争议、纠纷或诉讼的情形

4. 排水公司的重大借款合同

根据排水公司提供的资料及审计机构、评估机构提供的《审计报告》、《评估报告》，并经本所律师核查，截至本法律意见书签署日，排水公司尚未履行完毕的重大金融贷款合同情况如下：

序号	合同编号	债权人	合同余额元	到期日
1	B0120011006W	汉口银行江汉支行	30000000	2012-6-3
2	B01200120024	汉口银行江汉支行	40000000	2013-3-28
3	B0120012001W	汉口银行江汉支行	30000000	2013-2-21
4	B0120012002C	汉口银行江汉支行	35000000	2013-2-27
5	B012001100E9	汉口银行江汉支行	40000000	2012-9-30
6	B01200120028	汉口银行江汉支行	25000000	2013-3-23
7	2011年硚借字第1229号	招行硚口支行	35000000	2012-12-20
8	2011年硚借字第1233号	招行硚口支行	35000000	2012-12-23
9	兴银鄂赤道原则字1004第7001号	兴业银行武汉分行	50000000	2014-4-20
10	兴银鄂赤道原则字1006第7001号	兴业银行武汉分行	50000000	2014-6-8
11	兴银鄂赤道原则字1009第7001号	兴业银行武汉分行	50000000	2014-9-16
12	2012鄂银贷第437号	中信银行武汉分行	50000000	2013-3-27
13	2011鄂银贷第1391号	中信银行武汉分行	30000000	2012-8-10
14	2011鄂银贷字第1655号	中信银行武汉分行	20000000	2012-9-25
15	2012鄂银贷第197号	中信银行武汉分行	50000000	2013-2-17

16	70012011280459	浦发银行武汉分行	80000000	2012-5-26
17		国家开发银行	744438854.46	2018.08.15
18		波兰政府	20846839.43	2021-5-15
19		国际复兴开发银行 (世行项目)	93938096.67	2016-1-1
20		亚洲开发银行(亚行 一期项目)	479404682.92	2028-04-01
21		亚洲开发银行(亚行 二期项目)	196033683	2031.6.15
22		兴业银行赤道原则贷 款	50,000,000	2014.04.21

经核查，上述贷款合同现处于正常履行之中。排水公司已就本次重组事项书面通知各贷款银行，贷款银行对本次排水公司的重组不持异议。

本所律师认为，截至本法律意见书出具日，排水公司与各贷款银行的重大借款合同履行正常。排水公司为具有独立法人地位的借款人，本次重组未导致借款合同的主体变更及债权债务的转移，贷款银行的利益不因本次重组而损害。排水公司与各贷款银行的借款合同不构成本次重组的法律障碍。

5. 排水公司的特许经营协议

根据排水公司营业执照记载，其主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护。目前排水公司的拟置入资产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，服务范围涵盖了武汉市区除汉西污水处理厂及沙湖污水处理厂以外的区域。本此重组之前，排水公司一直由武汉市财政局根据其申报的污水处理费计划下拨费用，作为其营业收入。为规范排水公司的经营模式，保障排水公司的主营业务合法性及收入的稳定性，根据2012年3月16日武汉市人民政府出具《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实施意见》及《武汉市市政公用事业特许经营管理办法》的规定，武汉市水务局经授权，与排水公司签定了《特许经营协议》，授予排水公司污水处理业务特许经营权。该《特许经营协议》主要包括：

- (1) 特许经营的内容、范围；
- (2) 特许经营的期限（30年）及产权归属；
- (3) 污水污泥处理的检测、计量及环保标准；
- (4) 污水处理服务费的计算、计算及调整原则、支付方式；
- (5) 不可抗力、违约处理、合理补偿等。

该《特许经营协议》确定排水公司的经营模式为：排水公司提供污水处理服务，政府特许、政府采购、财政支付污水处理费用。《特许经营协议》以法律的形式保障了排水公司的特殊经营权利和经营收益。

本所律师认为，上述《特许经营协议》是排水公司的重大经营合同，武汉市水务局经授权与排水公司签订该协议，具备法律授权文件，合同签订主体合格。协议内容包括了作为一般性经济合同及特许经营协议应该包括的主要条款，保证了排水公司的合法经营权利和合理的营业收入。《特许经营协议》合法有效。

6. 排水公司其他重大事项

(1) 近三年守法及重大诉讼、仲裁

根据水务集团及排水公司的承诺，并经本所律师适当核查，排水公司最近三年内各项业务的运营均符合相关法律法规的规定，不存在因违法法律法规受到行政处罚的情形。截至本法律意见书签署日，排水公司不存在尚未了结的，或可预见的重大诉讼、仲裁事项。

(2) 人员安置

本次交易完成后，武汉控股成为排水公司的唯一股东，排水公司依然具有并保持独立的法人主体资格，武汉控股及排水公司承诺，将继续完整地履行其与员工的劳动合同，不因本次重组产生人员转移问题。

综上，本所律师认为：

(1) 排水公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，自设立以来的历次股权变动合法、有效，不存在股权纠纷；

(2) 排水公司的主要资产权属清晰，排水公司对其资产拥有合法的所有权或使用权，不存在产权纠纷；

(3) 水务集团合法持有排水公司100%的股权，股权清晰，且不存在质押、冻结、查封或其他权利受限制的情形，本次交易获得批准后，武汉控股受让水务集团所持排水公司100%的股权不存在法律障碍。

七、关联交易及同业竞争

(一) 关联交易

本次重大资产置换及发行股份购买资产是武汉控股与其控股股东水务集团之间发生的交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次重组已构成关联交易，在武汉控股为本次重组召开的董事会上，关联董事已回避表决，在武汉控股本次重组召开的股东大会上，水务集团将回避表决。

为保证本次关联交易的公允性，相关方已聘请了中介机构对拟出售及购买的资产分别进行了审计、评估和盈利预测审核，中介机构并出具了无保留意见的《审计报告》和《评估报告》，武汉控股聘请了独立财务顾问发表了独立财务顾问意见，认为本次交易定价公允，有利于武汉控股增强上市公司盈利能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

武汉控股的独立董事已就本次交易发表了独立意见，认为关联交易行为符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，有利于公司的持续稳定发展，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

本次交易完成后，排水公司置入武汉控股，武汉控股原协议租赁排水公司的沙湖污水处理厂所在土地的关联交易将消除。本次交易不产生新的关联交易。

据此，本所律师认为，有关本次交易的关联交易事项，相关方已经履行了应当履行的程序，本次交易不存在损害武汉控股及全体股东利益的情形。

(二) 同业竞争

本次交易前，武汉控股拥有污水处理业务和房地产业务，而水务集团下属的排水公司拥有8座污水处理厂及配套设施，此外，水务集团的控股股东武汉城投也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，武汉控股与水务集团的污水处理业务方面的同业竞争将消除。而武汉控股将三镇房地产及三镇物业置出，将不再拥有房地产业务，因此，武汉控股与水务集团、武汉城投之间的房地产业务方面的同业竞争也消除。

因此，本所律师认为，本次交易彻底解决了武汉控股与其控股股东及公司实际控制人之间在污水处理业务、房地产开发业务的同时竞争问题，有利于武汉控股的持续发展。

八、本次交易的信息披露

经本所律师核查，截至本法律意见书签署日，武汉控股已经履行了如下信息披露义务：

2012年1月20日，武汉控股因接到水务集团关于筹划的与其相关的重大事项通知，发布停牌公告；

2012年2月3日，武汉控股正式就水务集团筹划的重大资产重组事项发布停牌公告；此后，武汉控股每周发布一次重大资产重组进展情况公告，直至公告本次重组的预案；

2012年3月16日，武汉控股召开了第五届董事会第14次会议，审议通过了《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议》，并于3月20日发布了董事会决议公告；

2012年4月20日，武汉控股继续发布重大资产重组进展情况公告；

2012年4月26日，武汉控股召开了第五届董事会第17次会议，审议通过了《重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》，并将随后进行董事会决议公告。

本所律师认为，截止本法律意见书签署之日，武汉控股关于本次重组履行的信息披露程序，符合相关法律法规及规范性文件的规定，信息披露及时、完整，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

九、本次交易的实质条件

根据《重组管理办法》的规定，本所律师对本次重大资产重组的实质条件逐项进行了审查。

（一）武汉控股本次重组符合《重组管理办法》第十条的要求

1. 经核查，本次重组完成后，武汉控股的生产经营符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；

2. 按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件规定，本所律师对本次重组后武汉控股是否满足上市条件进行了核查，认为武汉控股的社会公众股的比例超过发行股份后总股本的10%，股权结构和股权分布符合《证券法》关于公司上市的条件；

3. 根据本次重组的方案，置入资产和置出资产的转让价格均以截止评估基准日的评估备案值为准，交易定价公允，不存在损害武汉控股及股东权益的情形；

4. 本次重组拟置出的资产为武汉控股合法拥有，拟置入的资产为水务集团合法拥有，股权及资产权属清晰，股权过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；

5. 依据本次重组方案，本次重组完成后，有利于武汉控股增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形；

6. 根据武汉控股提供的资料及本所律师适当核查，本次重组前，武汉控股已经能够在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其实际控制人保持独立，本次重组后，根据重组方案，武汉控股能继续保持其独立性；

7. 依据武汉控股披露的法人治理制度文件及本次重组方案、武汉控股的董事会决议，本次重组完成后，武汉控股将保持健全有效的法人治理结构。

（二）武汉控股本次非公开发行股份购买资产符合《重组管理办法》其他规定及《上市公司收购管理办法》的规定

1. 依据本次重组方案，本次重组后，武汉控股的资产质量、公司财务状况和增强持续盈利能力将得到提高，关联交易大幅减少，同业竞争得以避免，武汉控股的独立性增强；

2. 武汉众环海华会计师事务所有限公司为武汉控股2011年度财务报告出具的(2012)007号《审计报告》，发表了无保留意见；

3. 武汉控股本次发行股份购买的标的资产，为水务集团持有的排水公司100%的股权，该等股权为权属清晰的经营性资产，不存在设定抵押、质押或其他任何第三方权利的情形，在约定期限内办理完毕资产转移手续不存在实质性法律障碍；

4. 武汉控股本次非公开发行股份的发行价格为6.65元每股，未低于决定本次重组方案的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价；

5. 水务集团已作出承诺函，本次非公开发行完成之日起三十六个月内不转让其通过本次非公开发行所获得的武汉控股的股票；

6. 根据本次重组方案，本次交易完成后，水务集团因认购武汉控股发行的股份，导致其持有的股份比例超过已发行股份的30%，因此，武汉控股股东大会非关联股东将投票批准是否同意其免于发出要约收购。

十、本次交易涉及的中介服务机构

为完成本次重组，武汉控股聘请了申银万国证券股份有限公司为独立财务顾问，武汉众环海华会计师事务所有限公司为审计机构，中京民信(北京)资产评估有限公司为资产评估机构，湖北黄鹤律师事务所为专项法律顾问。经本所律师核查，参与本次重组的相关中介机构及工作人员，均具备法律规定的从业资格和条件，符合相关法律法规的规定。

十一、结论意见

综上所述，本所律师认为：

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均及工作人员具有为本次重大资产重组提供服务的资质；

8. 本次重大资产重组尚待取得武汉控股股东大会、湖北省国资委的批准，以及中国证监会的核准。

（此页无正文，此页系《湖北黄鹤律师事务所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的法律意见书》之签署页）

湖北黄鹤律师事务所(盖章)

经办律师：_____

朱兆雍（签字）

胡志雄（签字）

二〇一二年四月二十六日

审 计 报 告

众环审字(2012)974 号

武汉三镇实业控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇公司”）拟置出资产模拟财务报表，包括 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表，2012 年 1-3 月、2011 年度、2010 年度的模拟合并利润表、模拟合并现金流量表以及模拟财务报表附注（以下统称“模拟财务报表”）。

一、管理层对财务报表的责任

按照模拟财务报表附注三所披露的的编制基础编制模拟财务报表是三镇公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对模拟财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对模拟财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与模拟财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，三镇公司拟置出资产的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则及模拟财务报表附注三所披露的编制基础编制，公允反映了贵公司拟置出资产 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的模拟合并财务状况以及 2012 年 1-3 月、2011 年度、2010 年度的模拟合并经营成果和现金流量。

本审计报告仅供三镇公司拟实施 2012 年度重大资产置换暨非公开发行事宜申报材料之行为使用，不得用与其他用途，因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2012 年 4 月 26 日

模拟合并资产负债表(资产)

会合 01 表
单位：人民币元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

资 产	附注	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	(七) 1	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	(七) 2	25,177.70	25,176.75	89,280.15
预付款项	(七) 3	58,028.33	58,028.33	58,028.33
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	(七) 4	1,785,534.34	1,560,223.00	2,234,152.97
买入返售金融资产				
存货	(七) 5	441,073,523.04	440,796,137.57	448,177,063.59
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		522,765,486.32	525,616,271.08	562,261,181.46
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	(七) 6	12,264,820.37	12,484,139.60	13,056,388.84
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	(七) 7	869,002.74	1,079,866.35	1,526,588.14
其他非流动资产				
非流动资产合计		13,133,823.11	13,564,005.95	14,582,976.98
资产总计		535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

模拟合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 武汉三镇实业控股股份有限公司

会合 01 表
单位: 人民币元

负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债:				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	(七) 9	6,197,374.17	6,580,413.16	43,563,865.75
预收款项	(七) 10	17,930,420.16	23,368,431.54	32,000,581.45
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	(七) 11	432,184.13	337,665.60	438,361.28
应交税费	(七) 12	18,578,591.55	17,758,706.60	27,674,153.62
应付利息				
其他应付款	(七) 13	14,486,852.93	14,195,144.91	14,246,236.20
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		57,625,422.94	62,240,361.81	117,923,198.30
净资产:				
归属于母公司的股东权益合计		468,687,956.91	467,383,164.91	449,724,548.81
归属于少数股东的净资产		9,585,929.58	9,556,750.31	9,196,411.33
所有者权益合计		478,273,886.49	476,939,915.22	458,920,960.14
负债和所有者权益总计		535,899,309.43	539,180,277.03	576,844,158.44

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

模拟合并利润表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

会合 02 表
单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1—3 月	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入		9,098,394.80	87,064,123.69	301,607,524.94
其中：营业收入	(七) 14	9,098,394.80	87,064,123.69	301,607,524.94
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		7,186,191.47	62,683,953.30	214,120,452.05
其中：营业成本	(七) 14	4,207,394.36	41,105,600.91	177,557,296.34
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	(七) 15	1,845,295.19	17,590,847.94	32,384,155.43
销售费用		400,099.06	2,335,533.51	3,650,610.25
管理费用		985,718.61	3,434,926.78	3,192,348.35
财务费用		-263,505.95	-1,315,853.40	-80,404.97
资产减值损失	(七) 16	11,190.20	-467,102.44	-2,583,553.35
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,912,203.33	24,380,170.39	87,487,072.89
加：营业外收入				
减：营业外支出	(七) 17	9,123.86	49,629.90	620,120.52
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,903,079.47	24,330,540.49	86,866,952.37
减：所得税费用	(七) 18	569,108.20	6,311,585.41	21,742,901.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,333,971.27	18,018,955.08	65,124,050.99
归属于母公司所有者的净利润		1,307,291.84	17,658,575.98	63,821,569.97
少数股东损益		26,679.43	360,379.10	1,302,481.02
六、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		1,333,971.27	18,018,955.08	65,124,050.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,307,291.84	17,658,575.98	63,821,569.97
归属于少数股东的综合收益总额		26,679.43	360,379.10	1,302,481.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

模拟合并现金流量表

会合 03 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		3,660,382.42	78,213,721.78	126,024,670.22
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 19	445,147.44	2,450,572.05	36,618,474.05
经营活动现金流入小计		4,105,529.86	80,664,293.83	162,643,144.27
购买商品、接受劳务支付的现金		3,529,922.97	62,392,768.95	140,331,375.94
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		1,601,054.92	4,122,968.13	4,724,855.34
支付的各项税费		2,081,737.60	40,302,362.38	22,641,066.50
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 19	246,296.89	2,074,013.36	3,254,107.38
经营活动现金流出小计		7,459,012.38	108,892,112.82	170,951,405.16
经营活动产生的现金流量净额		-3,353,482.52	-28,227,818.99	-8,308,260.89
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			306.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			306.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			298,438.00	14,225.00
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计			298,438.00	14,225.00
投资活动产生的现金流量净额			-298,132.00	-14,225.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				500,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额				-500,000.00
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-3,353,482.52	-28,525,950.99	-8,822,485.89
加：期初现金及现金等价物余额		83,176,705.43	111,702,656.42	120,525,142.31
六、期末现金及现金等价物余额		79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

武汉三镇实业控股股份有限公司

拟置出资产模拟财务报表附注

(2012年3月31日)

一、公司基本情况

武汉三镇实业控股股份有限公司(以下简称“公司”)是1997年经武汉市人民政府武政(1997)75号文批准筹建,由武汉三镇基建发展有限责任公司(后改制为武汉市水务集团有限公司)独家发起,以其所属的宗关水厂和后湖泵站的全部经营性资产投资,于1998年3月经中国证监会证监发字(1998)31号、证监发字(1998)32号文批准,向社会公开发行A股股票8,500万股,1998年4月17日,股票发行成功公司正式设立,设立时的总股本为34,000万股。

1999年5月26日公司根据股东大会决议,以1998年末总股本34,000万股为基数,按每10股转增2股的比例以资本公积转增股本,转增后公司总股本增至40,800万股。

2000年7月26日经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]104号文批准同意,公司以1998年末总股本34,000万股为基数,按每10股配3股的比例向全体股东配股,其中公司国有法人股东武汉三镇基建发展有限责任公司可配7,650万股,实配765万股,配股后公司总股本增至44,115万股。

公司注册地:中国湖北省武汉市;公司企业法人营业执照注册号:4201141160195-01;公司法人代表:陈莉茜;总部地址:武汉市武昌区友谊大道特8号长江隧道公司管理大楼2楼。

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

二、拟置出资产的基本情况

根据武汉三镇实业控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)拟实施的重大资产重组工作安排,本公司拟将与房地产相关的资产与武汉市水务集团有限公司(以下简称“水务集团”)持有的武汉市城市排水发展有限公司100%股权进行置换,拟置出公司资产的范围包括:

1、拟置出资产股权包括:

公司名称	注册资本 (单位:万元)	持股 比例	主营业务
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	31,000	98%	房地产开发、销售;建筑材料销售。
武汉三镇物业管理有限公司	50	40%	物业管理

注：武汉三镇实业房地产开发有限责任公司持有武汉三镇物业管理有限公司另外60%的股权。

2、拟置出资产股权的基本情况：

(1) 武汉三镇实业房地产开发有限责任公司

武汉三镇实业房地产开发有限责任公司(以下简称“房地产公司”)于2001年3月22日由公司和武汉三镇基建发展有限公司(后改制为武汉市水务集团有限公司)投资组建,公司注册资本为31,000万元。其中:公司持有30,380万股,武汉三镇基建发展有限公司持有620万股。公司经营范围包括:房地产开发、销售;建筑材料销售。

公司企业法人代表:陈莉茜;营业执照注册号为:420100000071234;公司注册地:武汉经济技术开发区联发大厦。

(2) 武汉三镇物业管理有限公司

武汉三镇物业管理有限公司(以下简称“物业公司”)于2002年4月12日由武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和公司投资组建。公司注册资本为50万元,其中:武汉三镇实业房地产开发有限责任公司持有30万股,公司持有20万股。公司经营范围包括:物业管理。

公司企业法人代表:余露霞;营业执照注册号为:420100000071200;公司注册地:武汉市武昌区徐东大街158号都市经典A栋。

三、模拟财务报表编制基础

如本报表附注二所述,本公司拟将持有的房地产公司与物业公司股权出售给水务集团。为独立反映拟置出资产的模拟财务状况与模拟经营成果,本公司模拟自2010年1月1日起上述两家公司(拟置出资产)一并作为独立会计报告主体存在至2012年3月31日。本模拟财务报表系根据上述假设对本公司的合并财务报表进行了模拟调整。在本模拟财务报表及附注中,除特别指明外,下述的“本公司”或“公司”指上述假设自2010年1月1日起作为独立会计报告主体存续的拟置出资产。

本模拟财务报表是以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量。

四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的模拟财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的拟置出资产的模拟财务状况、模拟经营成果、和模拟现金流量等有关信息。

五、采用的主要会计估计和会计政策

1、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

7、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

8、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金

融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

- ①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- ②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- ①所转移金融资产的账面价值；
- ②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①终止确认部分的账面价值；
- ②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

9、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额1,000万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：

组合名称	依 据
组合1	已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
组合1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	70	70
5年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

10、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五

五摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

11、 长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。但不包括本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号--非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控

制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事

会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、 投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司的投资性房地产采用公允价值模式计量。对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，期末以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

13、 固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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	5 - 10	5	9.5 – 19
固定资产装修	5	5	19
其他设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14、 在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的

利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、 股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后

立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值，应当按照本公司制定的“金融工具确认和计量”的会计政策执行。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

18、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

19、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

20、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

① 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

② 资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣

暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

21、 资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、主要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

公司本期间无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

公司本期间无会计估计变更事项。

23、前期会计差错更正

公司本期间无会计差错更正事项。

六、税项

- 1、 营业税为房产销售收入及物业管理收入的 5%；
- 2、 城市维护建设税为应纳流转税额的 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、 地方教育附加为应纳流转税额的 2%；
- 6、 土地增值税采用超额累进税率计算；
- 7、 房产税：自用房产按房产原值一次扣减 30%后的余值的 1.2% 计算；出租房产按房产租金收入的 12% 计算；
- 8、 所得税：公司及子公司所得税率为 25%。

七、合并会计报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
银行存款	79,823,222.91	83,176,705.43
合 计	79,823,222.91	83,176,705.43

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合1：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	755,740.80	100.00%	730,563.10	96.67%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	755,740.80	100.00%	730,563.10	96.67%

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合1：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	755,739.80	100.00%	730,563.05	96.67%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	755,739.80	100.00%	730,563.05	96.67%

应收账款中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2012年3月31日		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	334.00	0.04%	16.70
1-2年（含2年）	23,320.00	3.09%	2,332.00
2-3年（含3年）	3,402.00	0.45%	1,020.60
3-4年（含4年）	2,982.00	0.39%	1,491.00
5年以上	725,702.80	96.03%	725,702.80
合 计	755,740.80	100.00%	730,563.10

账 龄	2011年12月31日		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	333.00	0.04%	16.65
1-2年（含2年）	23,320.00	3.09%	2,332.00
2-3年（含3年）	3,402.00	0.45%	1,020.60
4-5年（含4年）	2,982.00	0.39%	1,491.00
5年以上	725,702.80	96.03%	725,702.80
合计	755,739.80	100.00%	730,563.05

(2) 应收账款 2012 年 3 月 31 日余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款；

(3) 应收账款金额前 5 名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例	欠款时间
应收个人按揭款	无关联	200,000.00	26.46%	5 年以上
应收个人按揭款	无关联	188,811.00	24.98%	5 年以上
应收个人按揭款	无关联	175,230.00	23.19%	5 年以上
应收个人按揭款	无关联	151,863.00	20.09%	5 年以上
应收个人按揭款	无关联	20,000.00	2.65%	1-2 年
合 计		735,904.00	97.37%	

3、预付账款

账 龄	2012年3月31日		2011年12月31日	
	金额	占总额的比例	金额	占总额的比例
1年以内（含1年）			58,028.33	100.00%
1年至2年（含2年）	58,028.33	100.00%		
合计	58,028.33	100.00%	58,028.33	100.00%

注：预付款项中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	-			
组合1: 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	488,657.08	24.57%	128,122.74	26.22%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,500,000.00	75.43%	75,000.00	5.00%
合 计	1,988,657.08	100.00%	203,122.74	10.21%

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比 例	金 额	比 例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合1: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	252,155.59	14.39%	116,932.59	46.37%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,500,000.00	85.61%	75,000.00	5.00%
合 计	1,752,155.59	100.00%	191,932.59	10.95%

期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2012年3月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比 例	
1年以内(含1年)	330,867.79	67.71%	16,543.39
1-2年(含2年)	36,700.05	7.51%	3,670.01
2-3年(含3年)	9,243.00	1.89%	2,772.90
3-4年(含4年)	4,640.81	0.95%	2,320.41
4-5年(含5年)	14,631.33	2.99%	10,241.93
5年以上	92,574.10	18.95%	92,574.10
合 计	488,657.08	100.00%	128,122.74

账 龄	2011年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	占总额的比例	
1年以内（含1年）	87,389.30	34.66%	4,369.46
1-2年（含2年）	42,246.65	16.75%	4,224.67
2-3年（含3年）	10,673.40	4.23%	3,202.02
3-4年（含4年）	4,640.81	1.84%	2,320.41
4-5年（含5年）	14,631.33	5.80%	10,241.93
5年以上	92,574.10	36.72%	92,574.10
合 计	252,155.59	100.00%	116,932.59

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

款项内容	期末账面余额	坏账金额	计提比例	理由
洪山区教委	1,500,000.00	75,000.00	5%	支付教育配套费押金，待配套设施验收后可收回
合 计	1,500,000.00	75,000.00		

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(3) 金额较大的其他应收款详细情况

欠款单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例	欠款时间
洪山区教委	无关联	1,500,000.00	75.43%	5 年以上
中建一局	无关联	48,297.90	2.43%	5 年以上
合 计		1,548,297.90	77.86%	

5、存货

存货种类	2011年12月31日	本年增加额	本年减少额	2012年3月31日	其中：含有借款费用资本化的金额	本年转回跌价准备金额占期末余额的比例
开发产品	133,198,504.74	274,754.39	3,118,115.46	130,355,143.67		
开发成本	307,580,722.83	3,395,500.93	274,754.39	310,701,469.37		
低值易耗品	16,910.00			16,910.00		
合 计	440,796,137.57	3,670,255.32	3,392,869.85	441,073,523.04		

注：报告年末存货未发生减值，故未计提存货减值准备。

6、固定资产

项目	2011年12月31日	本年增加额	本年减少额	2012年3月31日
一、原价合计	18,025,754.03			18,025,754.03
其中：房屋、建筑物	16,430,458.03			16,430,458.03
运输工具	898,051.00			898,051.00
其他设备	697,245.00			697,245.00
二、累计折旧合计	5,541,614.43	219,319.23		5,760,933.66
其中：房屋、建筑物	4,365,946.29	195,111.69		4,561,057.98
运输工具	614,798.19	12,544.74		627,342.93
其他设备	560,869.95	11,662.80		572,532.75
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	12,484,139.60			12,264,820.37
其中：房屋、建筑物	12,064,511.74			11,869,400.05
运输工具	283,252.81			270,708.07
其他设备	136,375.05			124,712.25

7、递延所得税资产

(1) 引起暂时性差异的资产项目

项 目	暂时性差异金额	
	2012年3月31日	2011年12月31日
产生递延所得税资产的可抵扣暂时性差异项目：		
应收款项坏账准备	933,685.84	922,495.64
预计销售利润	2,542,325.07	3,396,969.77
合 计	3,476,010.91	4,319,465.41

(2) 已确认递延所得税资产:

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
递延所得税资产:		
应收款项坏账准备	233,421.47	230,623.91
预计销售利润	635,581.27	849,242.44
合 计	869,002.74	1,079,866.35

8、资产减值准备

项 目	2011年12月31日	本年计提额	本年减少额		2012年3月31日
			转回	转销	
坏账准备	922,495.64	11,190.20			933,685.84
其中:					
1. 应收账款坏账准备	730,563.05	0.05			730,563.10
2. 其他应收账款坏账准备	191,932.59	11,190.15			203,122.74
合 计	922,495.64	11,190.20			933,685.84

9、应付账款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
金 额	6,197,374.17	6,580,413.16

注：应付账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

10、预收账款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
金 额	17,930,420.16	23,368,431.54

注：预收账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

11、应付职工薪酬

项 目	2011年12月31日	本年增加额	本年支付额	2012年3月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,063,245.95	1,063,245.95	-
二、职工福利费		134,855.86	134,855.86	

项 目	2011年12月31日	本年增加额	本年支付额	2012年3月31日
三、社会保险费	868.23	296,417.49	275,839.11	21,446.61
其中：1. 医疗保险费	181.72	88,092.69	67,514.31	20,760.10
2. 基本养老保险费	628.88	186,888.90	186,888.90	628.88
3. 失业保险费	57.63	19,913.94	19,913.94	57.63
4. 工伤保险费		634.26	634.26	
5. 生育保险费		887.70	887.70	
四、住房公积金	18,953.00	165,978.00	127,114.00	57,817.00
五、工会经费和职工教育经费	317,844.37	35,076.15		352,920.52
合 计	337,665.60	1,695,573.45	1,601,054.92	432,184.13

12、应交税费

税 种	2012年3月31日	2011年12月31日
营业税	-1,069,902.04	-1,309,365.06
城市维护建设税	-74,893.22	-91,655.64
个人所得税	-124,254.21	-70,269.20
所得税	-637,955.79	-807,342.96
土地增值税	20,523,940.74	19,298,894.34
教育费附加	-34,515.55	-41,571.95
堤防维护费	-23,685.18	-28,534.44
平抑副食品价格调节基金	31,486.15	31,486.15
地方教育附加	-16,125.22	-21,563.49
土地使用税		659,879.09
房产税	4,495.87	138,749.76
合 计	18,578,591.55	17,758,706.60

13、其他应付款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
其他应付款	14,486,852.93	14,195,144.91

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

14、营业收入

(1) 营业收入明细

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
1. 主营业务收入	8,993,394.80	86,886,623.69	301,554,191.94
2. 其他业务收入	105,000.00	177,500.00	53,333.00
合 计	9,098,394.80	87,064,123.69	301,607,524.94

(2) 按产品或业务类别列示

产品或业务种类	2012年1-3月		2011年度		2010年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1. 房地产销售收入	8,118,459.00	3,118,115.46	83,071,413.27	37,681,576.42	298,228,000.00	174,582,398.11
2. 物业管理收入	874,935.80	1,089,278.90	3,815,210.42	3,424,024.49	3,326,191.94	2,974,898.23
3. 其他业务收入	105,000.00		177,500.00		53,333.00	
合 计	9,098,394.80	4,207,394.36	87,064,123.69	41,105,600.91	301,607,524.94	177,557,296.34

15、营业税金及附加

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度	计缴标准
1. 营业税	454,919.74	4,353,206.18	15,080,376.26	见附注(六)税项
2. 城市维护建设税	31,844.39	304,724.43	1,055,626.35	见附注(六)税项
3. 教育费附加	13,647.59	130,596.21	452,411.29	见附注(六)税项
4. 城市堤防费	8,993.40	86,886.63	301,607.52	见附注(六)税项
5. 平抑副食品价格调节基金		86,886.63	301,607.52	见附注(六)税项
6. 地方教育附加	9,098.40	87,028.63	226,205.64	见附注(六)税项
7. 土地增值税	1,318,391.67	12,527,319.23	14,966,320.85	见附注(六)税项
8. 房产税	8,400.00	14,200.00		见附注(六)税项
合 计	1,845,295.19	17,590,847.94	32,384,155.43	

16、资产减值损失

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
坏账损失	11,190.20	-467,102.44	-2,583,553.35
合 计	11,190.20	-467,102.44	-2,583,553.35

17、营业外支出

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
1. 违约金支出		30,003.05	617,864.50
2. 固定资产处置损失		19,626.85	2,256.02
3. 罚款支出	9,123.86		
合 计	9,123.86	49,629.90	620,120.52

18、所得税费用

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
当期所得税	358,244.59	5,864,863.62	22,276,201.67
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	210,863.61	446,721.79	-533,300.29
所得税费用	569,108.20	6,311,585.41	21,742,901.38

19、现金流量表补充资料

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
收到的其他与经营活动有关的现金	445,147.44	2,450,572.05	36,618,474.05
其中：利息收入	262,303.45	1,308,672.74	580,793.05
大额往来款	90,000.00	1,006,864.00	35,000,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
支付的其他与经营活动有关的现金	246,296.89	2,074,013.36	3,254,107.38
其中：销售费用	90,906.29	1,076,358.54	2,076,998.98

20、现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-3月	2011 年度	2010 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,333,971.27	18,018,955.08	65,124,050.99
加：资产减值准备	11,190.20	-467,102.44	-2,583,553.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	219,319.23	850,754.39	865,359.79
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		19,626.85	2,256.02
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）			500,000.00
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	210,863.61	446,721.78	-533,300.29
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			
存货的减少（增加以“－”号填列）	-277,385.47	7,380,926.26	-25,238,924.30
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-695,443.60	1,208,143.81	89,970,621.42
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,155,997.76	-55,685,844.72	-136,414,771.1
其他			7
经营活动产生的现金流量净额	-3,353,482.52	-28,227,818.99	-8,308,260.89
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			

补充资料	2012年1-3月	2011 年度	2010 年度
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
减：现金的期初余额	83,176,705.43	111,702,656.42	120,525,142.31
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-3,353,482.52	-28,525,950.99	-8,822,485.89

项 目	2012年1-3月	2011 年度	2010 年度
一、现金	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42
二、期末现金及现金等价物余额	79,823,222.91	83,176,705.43	111,702,656.42

八、关联方关系及其交易

1. 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 本企业的母公司有关信息：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
武汉市水务集团有限公司	控股股东	有限责任公司	武汉市解放大道240号	王贤兵	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）	80,000.00

母公司名称	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
武汉市水务集团有限公司	56.85	56.85	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	30024582-7

3. 本企业的子公司有关信息披露:

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业合计持股比例 (%)	本企业合计享有的表决权比例 (%)	组织机构代码
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	武汉经济技术开发区联发大厦	陈莉茜	房地产开发及销售	31,000.00	98	98	725789862
武汉三镇物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市武昌区徐东大街158号都市经典A栋	余露霞	物业管理	50.00	100	100	73751759-X

4. 关联方交易

本模拟报表主体在报告期内无关联方交易事项

九、或有事项

本期无需披露的或有事项。

十、承诺事项

本期无需披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

本期无重大应披露的资产负债表日后事项。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

武汉三镇实业控股股份有限公司资产置换项目
武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资价值
资产评估报告

京信评报字（2012）第 058 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一二年四月二十五日

总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况.....	5
一、委托方、被投资单位概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估基准日.....	8
四、评估对象和评估范围.....	9
五、评估价值类型及定义.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、经济行为依据.....	9
二、法律法规依据.....	10
三、评估准则依据.....	10
四、资产权属依据.....	10
五、其他依据及参考资料.....	11
第三章 评估方法.....	11
第一节 成本法（资产基础法）.....	12
一、流动资产.....	12
二、设备.....	13
三、递延所得税资产.....	13
四、长期股权投资.....	14
五、负债.....	14
第二节 收益法.....	14
一、评估技术思路.....	15
二、企业自由净现金流量折现值.....	15
三、非经营与溢余性资产价值估算.....	16
四、付息债务价值.....	16
第四章 评估程序及实施过程.....	16
一、进行前期调查.....	16
二、编制评估计划.....	17
三、开展现场工作.....	17
四、整理评估资料.....	18
五、进行评定估算.....	18
六、进行汇总分析.....	18
七、提交评估报告.....	18
第五章 评估假设.....	18
一、本次评估采用的假设.....	19
二、评估假设对评估结论的影响.....	19
第六章 评估结论.....	20
第七章 特别事项说明.....	22
第八章 评估报告的使用限制说明.....	23
第九章 评估报告日及其他.....	23

第二册 资产评估说明

- 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
- 说明三、评估对象与评估范围说明
- 说明四、资产核实总体情况说明
- 说明五、评估技术说明
- 说明六、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方暨被投资单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但无法对其法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

武汉三镇实业控股股份有限公司资产置换项目
武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资价值

资产评估报告

京信评报字（2012）第 058 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产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，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为武汉三镇实业控股股份有限公司拟以其部分长期股权投资对外进行资产置换事宜，而对所涉及的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定武汉三镇实业控股股份有限公司该部分长期投资的价值。

此次资产评估的评估对象为武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资价值，评估范围为其对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和武汉三镇物业管理有限公司的长期股权投资。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对武汉三镇实业控股股份有限公司、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和武汉三镇物业管理有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在持续经营等假设条件下，武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资于评估基准日 2012 年 3 月 31 日所表现的公允市场价值为 137,128.98 万元，评估值比账面价值增值 106,728.98 万元，增值率 351.08 %。

评估结果汇总表如下：（单位：万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期股权投资	30,400.00	137,128.98	106,728.98	351.08
其中：武汉三镇实业房地产有限责任公司	30,380.00	137,128.98	106,728.98	351.31
武汉三镇物业管理有限公司	20.00	0.00	-20.00	-100.00
资产总计	30,400.00	137,128.98	106,728.98	351.08

评估结果汇总表中列示对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司长期投资评估值，系以从两种评估方法之评估结果中选取的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司股东全部权益之成本法（资产基础法）评估结果乘以武汉三镇实业控股股份有限公司的持股比例（98%）而得出。

武汉三镇实业房地产开发有限责任公司股东全部权益评估结果计算过程如下表（单位：万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	52,389.27	143,417.36	91,028.09	173.75
2 非流动资产	1,340.34	2,126.75	786.41	58.67
3 长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
4 固定资产	1,223.64	2,063.19	839.55	68.61
5 递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
6 资产总计	53,729.61	145,544.10	91,814.50	170.88
7 流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
8 非流动负债				
9 负债合计	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	48,113.04	139,927.53	91,814.50	190.83

评估结果汇总表中列示对武汉三镇物业管理有限公司长期投资评估值，系以武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益之成本法（资产基础法）评估结果乘以武汉三镇实业控股股份有限公司的持股比例（40%）而得出。

武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益评估结果计算过程如下表（单位：万元）：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	121.47	121.62	0.15	0.13
2	非流动资产	3.04	5.11	2.06	67.77
3	固定资产	2.84	5.11	2.26	79.67
4	递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
5	资产总计	124.51	126.73	2.21	1.78
6	流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
7	非流动负债				
8	负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	-255.65	-253.43	2.21	0.87

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一二年三月三十一日起至二〇一三年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

武汉三镇实业控股股份有限公司资产置换项目
武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资价值
资产评估报告

京信评报字（2012）第 058 号

中京民信（北京）资产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，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为武汉三镇实业控股股份有限公司拟以其部分长期股权投资对外进行资产置换事宜，而对所涉及的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定武汉三镇实业控股股份有限公司部分长期投资在评估基准日 2012 年 3 月 31 日的市场价值。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被投资单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

法定住所及经营场所：湖北省武汉市经济技术开发区联发大厦

法定代表人：陈莉茜

注册资本：44115 万元人民币

企业性质：股份有限公司

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。

武汉三镇实业控股股份有限公司是武汉市城建系统进行股份制改造的第一家上市公司，是由武汉市水务集团有限公司（原名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，以募集方式设立的股份有限公司。

公司经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]31号和32号文批准，于1998年4月2日利用上海证券交易所交易网络，上网定价发行人民币普通股7,721万股，向公司职工定向发行779万股，发行价格均为每股6.91元。社会公众股7721万股于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。公司于2006年2月13日正式启动股权分置改革工作，由非流通股股东武汉市水务集团有限公司以所持有的武汉控股股票向流通股股东每10股送3.2股；4月10日，公司股权分置改革方案获得相关股东会议通过；4月20日，公司股权分置改革完成后，原非流通股股东水务集团持有公司股票27285万股，社会公众持有16830万股。

（二）被投资单位概况

被投资单位一：武汉三镇实业房地产开发有限责任公司

住所：武汉经济技术开发区联发大厦

法定代表人：陈莉茜

注册资本：叁亿壹仟万元整

实收资本：叁亿壹仟万元整

企业性质：有限责任公司

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。

企业简介：武汉三镇实业房地产有限责任公司成立于2001年3月，注册资本5000万元，由武汉三镇实业控股股份有限公司出资4900万元，占注册资本的比例为98%；武汉三镇基建发展有限责任公司出资100万元，占注册资本的比例为2%；上述出资业经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验并出具武众会内[2001]016号验资报告注册审验。2004年5月9日，公司注册资本增至31000万元，由武汉三镇实业控股股份有限公司增资25480万元，武汉三镇基建发展有限责任公司增资520万元上述增资业经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验并出具武众会[2004]485号验资报告审验。

项目情况：公司从成立伊始就确立了以高尚精品住宅小区（生态小区）开发为核心的发展战略。2001年4月，结合武汉市房地产市场的实际特点，公司与武汉三镇实业控股股份有限公司、武汉城市建设投资开发总公司合作，邀请深圳国际企业服务有限公司、新加坡雅科本设计管理服务有限公司、新加坡都市园林环境公司、武汉建筑设计院、深圳市中海外承物业管理有限公司等国内外资深机构，在武昌徐东路沙湖北岸协手开发了武汉市内环线内最大的规模生态小区——都市经典。项目总占地460亩，规划总建筑面积约45万平方米，总户数约为3000户，规划居住人口约1.2万人，分二期开发，第一期为198亩，第二期为260亩。都市经典第一期包括15栋住宅楼（其中有7栋条式和8栋点式住宅楼），2栋会所和1栋幼儿园。第二期3、4组团卓锦园，于2008年初面向市场。

2005年，公司倾力打造金银湖十万平米大型休闲生活社区——都市假日，项目位于

武汉生态旅游度假区——金银湖片区，占地120亩，规划总用地面积88965.66平方米，总建筑面积94295平方米，总户数744户，其中花园洋房680户，联排别墅64套。

公司近年的资产、负债及经营状况（单位：人民币万元）

资产负债表

项 目	2009 年末	2010 年末	2011 年末	2012 年 3 月 31 日
流动资产合计	63,432.79	56,359.46	52,689.43	52,389.27
长期投资	30.00	30.00	30.00	30.00
固定资产净值	1,384.44	1,301.74	1,245.33	1,223.64
递延资产	98.75	151.47	107.77	86.70
资 产 总 计	64,945.98	57,842.66	54,072.54	53,729.61
流动负债合计	25,314.96	11,695.66	6,124.14	5,616.57
长期负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负 债 合 计	25,314.96	11,695.66	6,124.14	5,616.57
所有者权益合计	39,631.02	46,147.00	47,948.39	48,113.04

利润表

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 3 月 31 日
营业收入	12,111.90	29,828.13	8,324.89	8,223.46
营业利润	2,843.74	8,752.89	2,436.51	2,224.54
利润	2,841.67	8,690.88	2,431.58	2,215.41
净利润	2,252.48	6,515.98	1,801.39	1,646.45

被投资单位二：武汉三镇物业管理有限公司

住所：武昌区徐东大街 158 号都市经典 A 栋

法定代表人：余露霞

注册资本：人民币伍拾万元整

实收资本：人民币伍拾万元整

企业性质：有限责任公司

营业执照注册号：420100000071200

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）

企业简介：公司系 2002 年 3 月 21 日组建的有限责任公司，注册资本 30 万元。由武汉三镇实业开发有限责任公司出资 18 万元，占注册资本的比例为 60%；武汉三镇实业控股股份有限公司出资 12 万元，占注册资本的比例为 40%。上述出资业经武汉众环

会计师事务所有限责任公司审验并出具武众会内[2002]006号验资报告审验。2004年8月26日，公司进行增资，武汉三镇实业开发有限责任公司增资12万元，武汉三镇实业控股股份有限公司增资8万元，注册资本增至50万元，上述增资业经武汉众环会计师事务所有限责任公司审验并出具武众会[2004]639号验资报告。

公司近年的资产、负债及经营状况（单位：人民币万元）

资产负债表

项 目	2009 年末	2010 年末	2011 年末	2012 年 3 月 31 日
流动资产	101.26	77.53	82.92	121.47
固定资产	6.53	3.90	3.08	2.84
递延所得税资产	0.58	1.19	0.22	0.20
资产总计	108.37	82.62	86.22	124.51
流动负债	329.70	307.52	310.62	380.16
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	329.70	307.52	310.62	380.16
净 资 产	-221.33	-224.90	-224.40	-255.64

利润表

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 3 月 31 日
营业收入	240.58	332.62	381.52	87.49
营业利润	-127.21	-4.19	1.50	-31.23
利润	-127.21	-4.19	1.48	-31.23
净利润	-126.93	-3.57	0.50	-31.24

（三）约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书未约定委托方以为的其他评估报告使用者。

二、评估目的

武汉三镇实业控股股份有限公司拟进行资产置换。为此，武汉三镇实业控股股份有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对武汉三镇实业控股股份有限公司的部分长期投资进行评估，为其提供资产置换的价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为2012年3月31日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为为武汉三镇实业控股股份有限公司的部分长期投资价值。

(二) 评估范围为武汉三镇实业控股股份有限公司对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司和武汉三镇物业管理有限公司的长期股权投资，长期投资的账面金额为 30,400.00 万元，其中对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的长期投资为 30,380.00 万元，对武汉三镇物业管理有限公司待长期投资为 20.00 万元。

具体的评估范围为武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、递延所得税资产和流动负债，账面资产总额为 53,729.61 万元，负债总额为 5,616.57 万元，净资产为 48,113.04 万元；武汉三镇物业管理有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、递延所得税资产及流动负债，账面资产总额为 124.51 万元，负债总额为 380.16 万元，净资产为-255.65 万元。

列入评估范围的被投资单位的资产及负债业经众环海华会计师事务所有限公司审计并出具众环审字[2012]976 号和众环审字 977 号审计报告。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被投资单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(五) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被投资单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

(一) 武汉市人民政府国有资产监督管理委员会文件：武国资发展【2012】3 号《关于<市城投集团关于所属水务集团与武汉控股进行重大资产重组有关事项的请示>的批复》。

(二) 湖北省人民政府国有资产监督管理委员会文件：鄂国资产权函【2012】37号《省国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函》。

二、法律法规依据

- (一) 中华人民共和国国务院令 第 91 号 (1991 年)《国有资产评估管理办法》;
- (二) 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (三) 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令 (2005 年)《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- (四) 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- (五) 第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过的《中华人民共和国企业国有资产法》;
- (六) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 财政部发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估价值类型指导意见》;
- (二) 财政部发布的《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (三) 中评协发布的《资产评估操作规范意见 (试行)》、《企业价值评估指导意见 (试行)》、《企业国有资产评估报告指南》;
- (四) 中注协发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (五) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 委托方提供的出资证明;
- (二) 被投资单位提供的房产证、土地证、车辆行驶证;
- (三) 被投资单位提供的会计账簿、凭证;
- (四) 被投资单位提供的其他权属证明文件等。

五、其他依据及参考资料

- (一) 被投资单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表；
- (二) 被投资单位最近三年审计报告、财务报表；
- (三) 评估人员收集的其他评估资料。

第三章 评估方法

长期股权投资评估首先对被投资企业的股东全部权益价值进行评估，以评估基准日被投资企业股东全部权益价值评估值乘以持股比例确定其评估价值。

被投资企业的股东全部权益价值评估通常采用的评估方法有市场法、成本法（资产基础法）和收益法。按照《企业价值评估指导意见（试行）》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。被投资单位均能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。被投资单位中的武汉三镇房地产开发有限责任公司具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量；被投资单位中的武汉三镇物业管理有限由于长期处于亏损状态，不能持续盈利，净资产为负数，不具备了应用收益法评估的前提条件。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估，采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结果，对武汉三镇物

业管理有限公司则仅采用成本法（资产基础法）。

第一节 成本法（资产基础法）

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

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

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

（二）应收款项

应收款项包括应收帐款、预付账款、其他应收款。

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

（三）存货

此次评估的存货为产成品和在产品。

1、产成品

产成品为库存商品房。根据资产的特点和评估目的，拟采用市场售价确定销售收入。在此基础上，再扣除销售成本、销售费用、销售税金，而确定评估价值。

评估值=销售收入-销售成本-销售费用-销售税金

2、在产品

在产品为土地使用权。评估人员认真分析所掌握的资料，依据武汉市发布的 2011 年基准地价更新成果，结合评估对象的特点及本次评估目的，拟采用基准地价法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对

照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日出让价格的方法。其计算公式为：

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

二、设备

本次评估的设备为电子设备和车辆。拟采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

(一) 重置全价的确定

1、电子设备

评估的电子设备为一般电子设备，由于其易于从市场购置，不用支付运输费用，不发生基础费，也不需安装调试或不用支付安装调试费用，故其重置全价直接以市场购置价格确定。

2、车辆

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

(二) 成新率的确定

1、电子设备

电子设备，采用使用年限法确定使用年限成新率。

年限法成新率公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%或

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2、车辆

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

年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)÷规定使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行使里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

三、递延所得税资产

递延所得税资产是被投资单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于

时间性差异产生的影响所得税的金额。

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

四、长期股权投资

长期股权投资为控股的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，采用成本法（资产基础法）对控股子公司（三级单位）的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与被对投资单位（二级单位）的评估基本相同），以评估基准日控股子公司股东全部权益价值评估值乘以被投资单位持股比例确定其评估价值。

五、负债

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

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

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法的基本计算式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_t——第 i 年的预期收益

r——折现率

一、评估技术思路

本次评估采用的具体估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + C - D$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：截止评估基准日非经营性资产和溢余资产；

D：截止评估基准日付息债务；

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产或未纳入收益法测算范围内的其他资产。

二、企业自由净现金流量折现值

企业自由净现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量现值和明确的预测期之后的自由净现金流量折现值。

（一）企业自由净现金流量

本次评估采用企业自由净现金流，现金流量的计算公式如下：

企业自由净现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营

运营资金追加额=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用+投资收益+营业外收支-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（二）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式：} WACC = r_e \times E / (D+E) + r_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

r_e 为权益资本成本；

r_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

三、非经营与溢余性资产价值

（一）非经营性资产、负债价值

非经营性资产是与企业生产经营活动无直接关系的资产，采用成本法进行评估；非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债，按核实后的账面值确认。

（二）溢余资产价值

溢余资产是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的或未纳入收益法测算范围内的多余资产，采用成本法进行评估。

（三）其他资产

其他资产为收益法结论未包含的长期投资，此类资产取被投资企业（三级单位）股东全部权益之资产基础法（成本法）评估结果与持股比例的乘积作为评估值。

四、付息债务价值

付息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，按核实后账面值确认。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被投资单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、

范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

(一) 向委托方及被投资单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表和收益法预测表。

(二) 委托方及被投资单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近几年审计报告、投资项目可行性论证等。

(三) 根据评估操作规范要求进行现场清查核实：

1、检查委托方及被投资单位填报的资产清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产清查评估明细表，逐类与财务总帐进行比对；做到帐、表一致；

2、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被投资单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五) 对被投资单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

(六) 开展被投资单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业

产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要将评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评估测算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后对两种评估方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估值为评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告书初稿。就报告书初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告书的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告书。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约

束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被投资单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产属被投资单位所有，不存在权属纠纷；
- 3、委托方、被投资单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；
- 2、被投资单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 5、被投资单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托方、被投资单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被投资单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被投资单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被投资单位未来将采取的的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 10 被投资单位能够稳健发展，计划、规划中的有关指标与市场需求基本吻合，预期的经营目标能够实现；
- 11、被投资单位对的控制能够按所制定的计划、规划实现；
- 12、被投资单位在收益年限内不会遇到重大的销售款回收方面的问题（即坏账情况）。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被投资单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价

依据的选择不当；

若被投资单位的评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方、被投资单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1—4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被投资单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方、被投资单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被投资单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被投资单位采用与现会计政策在重要方面不一致的的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被投资单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用的控制不能按所制定的计划、规划实现，或者被投资单位在收益年限内遇到重大的销售款回收方面的问题（即坏账情况），将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，武汉三镇实业控股股份有限公司的部分长期投资于评估基准日在约定的评估目的下，2012年3月31日所表现的公允价值为137,128.98万元，评估值比账面值增值106,728.98万元，增值率351.08%。

评估结果汇总表如下：（单位：万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期股权投资	30,400.00	137,128.98	106,728.98	351.08
其中：武汉三镇实业房地产有限责任公司	30,380.00	137,128.98	106,728.98	351.31
武汉三镇物业管理有限公司	20.00	0.00	-20.00	-100.00

武汉三镇实业控股股份有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 139,927.53 万元和 132,079.58 万元。

成本法得到的股东全部权益价值与收益法相比，差异金额为 7,847.95 万元，差异率为 5.61%。资产基础法评估是以企业的会计报表—资产负债表作为导向，将企业各项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准进行评估；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（预期获利能力）的大小，在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

企业未来经营可能会受到来自于发展规模、抗风险能力以及房地产市场发生变化，特别是受房地产宏观调控的影响。收益法评估中作出的对企业未来收入、成本、利润等的预测，受获取的相关资料 and 了解的相关情况所限，尚不能确定已经充分地体现了这些可能的影响。考虑此等因素及评估目的，我们认为资产基础法的评估结果能更合理反映该公司股东全部权益的价值，因此以资产基础法的评估结果作为最后的评估结论。

评估结果计算过程如下表（单位：万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	52,389.27	143,417.36	91,028.09	173.75
2 非流动资产	1,340.34	2,126.75	786.41	58.67
3 长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
4 固定资产	1,223.64	2,063.19	839.55	68.61
5 递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
6 资产总计	53,729.61	145,544.10	91,814.50	170.88
7 流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
8 非流动负债				
9 负债合计	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	48,113.04	139,927.53	91,814.50	190.83

以上评估结果汇总表中列示对武汉三镇实业房地产开发有限责任公司长期投资价值评估，系以武汉三镇实业房地产开发有限责任公司股东全部权益之成本法（资产基础法）

评估结果乘以武汉三镇实业控股股份有限公司的持股比例（98%）而得出。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况及收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算表。

武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益评估结果计算过程如下表（单位：万元）：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	121.47	121.62	0.15	0.13
2	非流动资产	3.04	5.11	2.06	67.77
3	固定资产	2.84	5.11	2.26	79.67
4	递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
5	资产总计	124.51	126.73	2.21	1.78
6	流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
7	非流动负债				
8	负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	-255.65	-253.43	2.21	0.87

以上评估结果汇总表中列示对武汉三镇实业物业管理有限公司长期投资评估值，系以武汉三镇物业管理有限公司股东全部权益之成本法（资产基础法）评估结果乘以武汉三镇物业管理有限公司的持股比例（40%）而得出。

评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对被投资单位范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本评估目的的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、武汉三镇实业房地产开发有限责任公司与武汉市城市建设投资开发集团有限公司于2001年3月起共同合作开发“桥莎小区”（“都市经典”项目），双方已先后签署了《合作开发桥莎小区合同》及其《补充协议》、《桥莎小区收益权转让协议》和《补充协议二》。“都市经典”项目是以城投公司名义开发，相关手续均以城投公司名义办理，项目土地使用权证也登记在城投公司名下，但依据三镇地产与城投公司签订的项目收益权转让协议，项目的实际开发及收益权已转移给三镇地产。因此，城投公司仅仅是“都市经典”项目资产名义上的所有权人，该资产实质上应归属于三镇地产所有。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在有效期自二〇一二年三月三十一日起至二〇一三年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场已发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告书提出日期为 2012 年 4 月 25 日。

二、本报告书含有若干附件（见附件目录），附件是本报告书的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师：_____

经办注册资产评估师：_____

法 定 代 表 人：_____

中京民信（北京）资产评估有限公司

2012年4月25日

资产评估报告书附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 长期投资单位的审计报告；
- 三、 委托方和长期投资单位法人营业执照；
- 四、 长期投资评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十、 其他重要文件。

武汉市水务集团有限公司资产置换项目
武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2012）第 057 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一二年四月二十五日

总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	9
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	10
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	10
五、取价依据	11
六、其他依据及参考资料	11
第三章 评估方法	11
第一节 成本法（资产基础法）	12
一、流动资产	12
二、长期投资	13
三、房屋建（构）筑物	13
四、设备	15
五、在建工程	18
六、土地使用权	19
七、递延所得税资产	20
八、负债	20
第二节 收益法	20
一、评估技术思路	21
二、企业自由净现金流量折现值	21
三、有息债务	23
四、非经营性资产	23
五、其他资产	23
六、溢余资产	23
第四章 评估程序及实施过程	23
一、进行前期调查	23
二、编制评估计划	23
三、开展现场工作	24
四、整理评估资料	25
五、进行评定估算	25
六、进行汇总分析	25
七、提交评估报告	25
第五章 评估假设	26

一、本次评估采用的假设.....	26
二、评估假设对评估结论的影响.....	27
第六章 评估结论.....	27
一、两种评估方法的评估结果.....	27
二、评估结果的分析与选择.....	28
三、评估结论.....	28
第七章 特别事项说明.....	29
第八章 评估报告的使用限制说明.....	31
第九章 评估报告日及其他.....	31
资产评估报告书附件：.....	33

第二册 资产评估说明

- 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
- 说明三、评估对象与评估范围说明
- 说明四、资产核实总体情况说明
- 说明五、评估技术说明
- 说明六、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

武汉市水务集团有限公司资产置换项目

武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2012）第 057 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受武汉市水务集团份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为武汉三镇实业控股股份有限公司拟进行资产置换事宜，而对其全资子公司武汉市城市排水发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对武汉市城市排水发展有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法评估结果作为评估结论。

经评估，在持续经营等假设条件下，武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益于评估基准日 2012 年 3 月 31 日所表现的公允市场价值为 230,796.29 万元，评估值比账面净资产价值增值 56,256.28 万元，增值率 32.23 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	74,855.03	76,644.89	1,789.86	2.39
2	非流动资产	347,719.20	402,185.63	54,466.43	15.66
3	长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47
4	固定资产	279,618.88	236,954.14	-42,664.74	-15.26
5	在建工程	29,283.91	30,287.95	1,004.04	3.43
6	无形资产	34,931.46	131,969.02	97,037.55	277.79
7	长期待摊费用	237.48	237.48	0.00	0.00
8	递延所得税资产	447.46	0.00	-447.46	-100.00
9	资产总计	422,574.24	478,830.52	56,256.28	13.31
10	流动负债	79,368.00	79,368.01	0.00	0.00
11	非流动负债	168,666.22	168,666.22	0.00	0.00
12	负债合计	248,034.22	248,034.23	0.00	0.00
13	净资产（所有者权益）	174,540.01	230,796.29	56,256.28	32.23

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一二年三月三十一日起至二〇一三年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

武汉市水务集团有限公司资产置换项目
武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2012）第 057 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受武汉市水务集团有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为武汉市水务集团有限公司拟进行资产置换事宜，而对其全资子公司武汉市城市排水发展有限公司的股东全部权益在 2012 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：武汉市水务集团有限公司

注册地址：武汉市硚口区解放大道 170 号

法定代表人：王贤兵

注册资本：捌亿元整

实收资本：捌亿元整

企业性质：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）

企业简介：武汉市水务集团有限公司（以下简称市水务集团）系根据武汉市委、市政府《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》的要求，于 2002 年 10 月由原武汉三镇基建发展有限责任公司及其所属的武汉市自来水公司、武汉市自来水工程公司、武汉三镇实业控股股份有限公司和武汉市城市排水发展有限公司等单位组建而成的特大型国有企业，负责武汉市主城区城市供水（青山区除外）和污水处理设施的建设及运营管理。

目前，水务集团下设制水部（负责水厂及大型区域转压站的日常运营管理）、汉口供水部、汉阳供水部、武昌供水部（负责营业抄收、管网维修、泵站管理等供水管理工作）4个事业部；水质监测中心（负责对源水、出厂水和管网水及污水处理厂净化水的水质监测工作）、报装办公室（负责受理用户新建、扩建、改建工程项目和独立私宅用户的用水报装、勘查、设计测量等）、基建办公室（负责水务集团供、排水工程建设任务）、物资管理中心（负责生产经营所需物资的采购、提运、仓储等工作）、稽查大队（负责违规违章用水及内部员工违纪的调查处理工作）、行管中心（负责集团后勤管理工作）等6个直属单位；还有武汉市城市排水发展有限公司（负责城市污水处理、工程建设、运行维护及管理）、水务建设工程公司（具有国家市政公用工程施工总承包一级、通过了国家 ISO9000 质量管理体系认证和 ISO14000 环境管理体系认证的施工单位）、水表厂（负责水表的生产销售及售后服务）3个全资子公司；另外，还有武汉三镇实业控股股份有限公司（上市公司）、武汉长江供水实业股份有限公司（负责开发区全境、蔡甸区菱山、大集二街及汉阳区江堤街一部分地区的供水）、武汉新洲区阳逻供水实业有限公司（负责新洲阳逻地区供水）3个控股子公司。

（二）被评估单位概况

名称：武汉市城市排水发展有限公司

住所：洪山区团结大道 1018 号 14 栋

法定代表人：严必刚

注册资本：肆仟捌佰肆拾陆万壹仟玖佰元整

实收资本：肆仟捌佰肆拾陆万壹仟玖佰元整

企业性质：国有独资

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。

1、企业简介

武汉市城市排水发展有限公司于 1995 年 9 月经市政府批准成立，主要负责城市污水处理、排水工程建设、运行维护、咨询服务等，根据武政〔2001〕58 号文件精神，还承担全市污水处理费收费职能。

排水公司成立 16 年来，先后利用世行、亚行、波兰政府贷款、污水处理费、国内融资等多渠道筹措资金 41 亿元，投资新建扩建了二郎庙、龙王嘴等 7 座污水处理厂及其配套泵站、管网，划拨、收购了黄浦路、汤逊湖污水处理厂，与凯迪电力、亚洲水务

等公司合资建设了汉西污水处理厂（占 20%股份），参股碧水科技公司（占 30 %股份）实施了汉阳“六湖连通”工程，并代政府实施了一大批市政道路排水项目。特别是 2002 年城投公司重组以来，加大了污水处理工程建设力度，使武汉市污水处理工程建设实现了跨越式发展，污水处理率从 6.4%提高到了现在的 87%。

目前，排水公司下辖 8 座污水处理厂（不含沙湖厂）、28 座泵站、182 余公里管网，污水处理规模达 126 万吨/日。

2、近几年的资产、负债及经营状况：（单位：万元）

资产负债表

项 目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 3 月 31 日
流动资产	106,413.27	119,520.04	133,817.02	74,855.03
长期投资	3,215.00	3,215.00	3,200.00	3,200.00
固定资产	228,537.07	267,562.72	276,341.00	279,618.88
在建工程	131,202.88	94,612.90	85,827.05	29,283.91
工程物资	-	-	-	-
无形资产	254.35	1,066.34	1,066.34	34,931.46
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	237.48
递延所得税资产	-	715.16	772.81	447.46
其他非流动资产	451.18	-	-	-
资产总计	470,073.73	486,692.17	501,024.22	422,574.24
流动负债	90,746.40	96,814.22	108,536.50	79,368.01
非流动负债	214,556.85	239,774.39	216,956.10	168,666.22
负债总计	305,303.26	336,588.61	325,492.61	248,034.22
净 资 产	164,770.48	150,103.56	175,531.61	174,540.01

利润表

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 1-3 月
营业收入	39,935.28	43,593.58	46,628.01	18,140.84
营业利润	16,733.58	7,352.73	7,761.24	8,997.30
利润总额	16,610.48	6,753.84	7,331.60	8,833.88
净利润	16,610.48	6,688.61	7,389.25	6,625.41

3、委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

（三）约定的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书中未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

武汉三镇实业控股股份有限公司拟进行资产置换。为此，武汉市水务集团有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其全资子公司武汉市城市排水发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其提供资产置换的价值参考依据。

三、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。
- （二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- （一）评估对象为武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值。
- （二）评估范围为武汉市城市排水发展有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和长期负债。截至评估基准日，账面资产总额为 422,574.24 万元，负债总额为 248,034.22 万元，净资产为 174,540.01 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目		帐面价值
		A
流动资产	1	74,855.03
非流动资产	2	347,719.20
长期股权投资	3	3,200.00
固定资产	4	279,618.88
在建工程	5	29,283.91
无形资产	6	34,931.46
长期待摊费用	7	237.48
递延所得税资产	8	447.46
资产总计	9	422,574.24
流动负债	10	79,368.00
非流动负债	11	168,666.22
负债合计	12	248,034.22
净资产（所有者权益）	13	174,540.01

列入评估范围的资产及负债业经众环海华会计师事务所有限公司审计并出具众环审字[2012]964号审计报告。

- （三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的实物资产为固定资产和在建工程。固定资产包括房屋建（构）筑物、管道沟槽和设备（包括机器设备、电子设备、车辆），在建工程为土建工程和设备安装工程。

1、房屋建（构）筑物、管道沟槽

房屋建筑物 160 项，建筑面积 83,715.35 平方米，构筑物及附属设施 222 项，管道沟槽 153 项，管道总长约 195.7 公里，申报账面原值 2,750,474,158.86 元，账面净值 2,354,296,643.48 元。分布在下辖的“八个污水处理厂、一个管网管理所”和 27 座泵站以及遍布武汉城区的 182.00 余公里污水收集管网系统。

污水处理厂的主要生产建（构）筑物包括进水泵房、粗格栅、细格栅、沉砂池、氧化沟（厌氧池、缺氧池、曝气池），二沉池，污泥泵房，污泥调节池及污泥浓缩脱水机房、配水井、加药加氯房等；各厂区为生产配套的其他建（构）筑物还包括：行政办公楼、高低压配电房、维修车间、仓库、厂区道路、绿化、给排水系统、围墙、保安门卫等设施。

各泵站涉及的房屋建（构）筑物设施包括：管理站房、进水泵房及格栅井、配电间、仓库车库门卫等辅助用房、地面硬化、围墙等构筑物设施。

管道沟槽为全长 182 余公里的主干污水管网系统，污水收集管道主要为钢筋砼管，少量碳钢钢管和球磨铸铁，182 公里主干管道有检查井 3281 座、雨水篦子 600 座和 6 座闸阀。

2、设备

设备为机器设备、电子设备和车辆，共 41,082 台（套）。账面原值共计 668,109,827.96 元，账面净值共计 441,892,163.25 元。

机器设备共计 3314 项 37743 台（套）为排污用泵站设备、污水处理设备、水质监控仪表及系统、排污工具器具等；

电子设备共计 1045 项 3262 台（套）主要为生产办公用电脑、打印机、复印机及空调器等；

车辆为 77 台乘用车，其中 1 台牌照为鄂 A03969 的富康轿车已经报废。

机器设备分布在各个集水泵站、污水处理厂以及监控中心，电子设备分布在各职能部门及办公室，乘用车和 3 台工程抢险车为公司生产经营以及办公调用。

3、在建工程

在建工程为土建工程和设备安装工程，账面值为 292,839,117.70 元。

土建工程主要为（1）三金潭污水收集系统--建设渠污水管道工程及建设渠泵站工程；（2）黄家湖污水处理厂新建工程-- 10KV 线路迁移工程；（3）落步嘴污水收集系统--105 泵站工程和 10KV 配电及线路工程；（4）污水管理培训中心大楼工程；（5）南车集团（污水）工程项目；（6）建设十路排水工程；（7）黄浦路污水处理厂扩建工程；（8）南太子湖污水处理厂管道一标工程。

设备安装工程主要为（1）青山 105 泵站和落步嘴尾水泵站设备供货和服务；（2）污水管理培训中心大楼设备；（3）黄家湖泵站和黄家湖 2#泵站货物和服务采购；（4）水质模型工程；（5）二郎庙厂新化验室设施购置；（6）培训中心生产调度显示屏增加及安装调试；（7）虹景泵站 1 台潜水泵及完善改造配套；（8）南太子湖厂厂区电子围栏改造工程等。

（五）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（六）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

1、武汉市人民政府国有资产监督管理委员会文件：武国资发展【2012】3 号《关于〈市城投集团关于所属水务集团与武汉控股进行重大资产重组有关事项〉的请示》的批复》；

2、湖北省人民政府国有资产监督管理委员会文件：鄂国资产权函【2012】37 号“省

国资委关于武汉市水务集团与武汉控股进行重大资产重组可行性分析报告预审核意见的函”。

二、法律法规依据

- (一)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二)《中华人民共和国土地管理法》；
- (三)《中华人民共和国物权法》；
- (四) 中华人民共和国国务院令 第 91 号（1991 年）《国有资产评估管理办法》；
- (五) 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- (六) 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令（2005 年）《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- (七) 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- (八) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 财政部发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估价值类型指导意见》；
- (二) 财政部发布的《资产评估准则—无形资产》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》；
- (三) 财政部发布的《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- (四) 中评协发布的《资产评估操作规范意见（试行）》、《企业价值评估指导意见（试行）》、《企业国有资产评估报告指南》；
- (五) 中注协发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- (六) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)《房屋使用权证》、《国有土地使用证》、车辆行驶证；
- (二) 对外投资产权证明资料；

(三) 会计账簿、凭证、重大工程合同;

(四) 其他权属证明文件等。

五、取价依据

(一) 《资产评估常用数据与参数手册(2012)》(中国经济科学出版社编制出版);

(二) 《机电产品报价手册》2011版;

(三) 关于发布《汽车报废标准》的通知(国经贸经[1997]456号文);

(四) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

(五) 中华人民共和国国务院[2000](第294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(六) 国经贸经[1998]407号文《关于调整轻型载货汽车报废标准》;

(七) 机械工业部发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计(1995)1041号文);

(八) 评估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料、参数资料,评估人员现场查勘记录及搜集到的有关资料;

(九) 企业提供的财务会计、经营方面的资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表;

(二) 被评估单位提供的最近三年审计报告、财务报表;

(三) 被评估单位提供的银行对账单、有关说明、借款合同、有关财务凭证等资料;

(四) 评估人员收集的其他评估资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、成本法(资产基础法)和收益法。按照《企业价值评估指导意见(试行)》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。国资委【2006】274号文件规定:“涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。武汉市城市排水发展有限公司能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

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

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收帐款、预付账款、其他应收款。

（一）货币资金

货币资金为银行存款。

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

（二）应收款项

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实

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

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

二、长期投资

长期投资为非控股股权投资。

对非控股的股权投资，收集评估基准日被投资企业的审计报告或会计报表，以评估基准日被投资企业审计报告或会计报表的净资产额乘以持股比例确定其评估价值。

三、房屋建（构）筑物

对房屋建（构）筑物，根据本次评估的目的和资产特点，拟采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值 = 重置全价 × 成新率

（一）重置全价的确定

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

1、综合造价

主要房屋建（构）筑物和管道沟槽的综合造价的测算采用指数调整的方法。即以被评估单位提供的审定工程造价为基础，对工程施工日至评估基准日期间因建筑人工、建筑材料价格变动对工程造价的影响利用相关造价指数进行调整修正，从而测算评估基准日委估对象的综合造价。

其他生产辅助用房屋建（构）筑物（如：办公楼等）可采用类比法测算综合造价，即参考我们收集到的近期与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的典型工程或武汉市现行房屋重置价格标准中的同类建筑物的建安工程单方造价，进行类比调整修正差异因素求取综合造价。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版（吕发钦主编）中的有关参数来确定。

2、前期费用及其他费用：

依据国家及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取房屋建（构）筑物和管道沟槽的前期费用及其他费用。

房屋建筑物的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成；构筑物 and 管道沟槽的前期费用及其他费用为按工程比例计取的费用部分。

前期费用及其他费用包括如下项目。

（1）按工程比例收取的费用：

工程勘察费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境评价咨询费、招投标代理服务费、建设工程造价咨询服务费、施工图设计审查费、建设单位管理费。

（2）按建筑面积计取的费用：

白蚁防治费、散装水泥专项基金、新型墙体材料专项用费。

3、资金成本

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

（二）成新率的确定

对房屋建筑物成新率，首先采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率为房屋建筑物的成新率。对构筑物、管道沟槽直接采用年限法测算成新率。

1、打分法：

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

其计算公式为：成新率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

2、年限法：

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

成新率 = 1 - (1 - 残值率) × (已使用年限 / 耐用年限)

四、设备

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

评估值=重置全价×成新率

(一) 重置全价的确定

1、国产机器设备的重置全价

通常的计算公式：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期其他费用+资金成本
(设备价值大订货合同在半年以上的)

设备的购置价格：通过向制造厂家询价，或参照近期同类设备订货采购合同，或查阅机电设备报价手册而取定。对于无法查阅价格的设备，或厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异而确定购置价。

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

基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费等。根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

其计算公式为：基础费=设备购置价×基础费率。

安装调试费是指设备安装调试过程中发生的人工费、材料费、机械费等。根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，以及《广东省涉案财产价格鉴定相关技术参数参照标准》(2008)，选用适宜的费率计取。

其计算公式为：安装调试费=设备购置价×安装调试费率。

前期及其他费用：机器设备重置成本中应计取的前期及其他费用，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取，包含建设单位管理费、勘察设计费、环境评价费、工程监理费、招投标代理费、可研费及联合试车费费用。

其计算公式为：前期及其他费用=设备购置价×其他费率

资金成本：资金成本是根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按资金在合理工期内均匀投入进行计算。计算方法为以设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费

及其他费用等费用总和为基数乘以合理工期计取。中小设备或合理工期在半年以内者，不计资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+基础费+安装费+前期及其他费用）×贷款利率×合理工期/2

2、进口机器设备的重置全价

进口机器设备的重置全价由设备到岸价、从属税费和国内运杂费、基础费、安装调试费、资金成本构成。

设备到岸价的确定按进口时日与评估基准日的远近而有所不同。对近期进口的设备，按评估基准日外汇牌价，将进口合同中的 CIF（到岸）价折为人民币价即为设备到岸价；对虽为以前进口但能询到现 CIF 价的设备，按评估基准日外汇牌价，将询到的合理的 CIF 价折为人民币价得到设备到岸价；而对以前进口而又难以询到现 CIF 价的设备，根据国际市场机电产品价格变动趋势和同类设备价格变动指数，对原购置合同中的 CIF 价进行调整修正后确定设备的 CIF 价。

若合同价或查询的价格为 FOB（离岸）价，加计国外海运费和国外运输费而转换为 CIF（到岸）价。

从属税费包括关税、增值税、外贸代理费、银行手续费、商检费等，按照国家的相关规定计取。

对于进口设备制造或销售商在中国设有分销点，其分销点所报设备价格中已含有进口税费的，不计进口设备从属税费。

对于国内已能生产的进口设备，在确认设备制造质量、性能、用途等基本相同的情况下，直接以国产设备购置价替代进口设备到岸价和从属税费；若用途相同，但制造质量或性能有较小差别，在不影响正常使用的前提下，对国产设备购置价作出适当修正后替代进口设备到岸价和从属税费。

进口设备的国内运杂费、基础费、安装调试费、资金成本的确定方法和适用条件与国产机器设备基本相同。

进口机器设备重置全价通常的计算公式：

重置全价=CIF 价（按基准日汇率换算为人民币价）+关税+增值税
+外贸代理费+银行手续费+商检费+国内运杂费+基础费+安装调试费+合理资金成本

3、电子设备的重置全价

对电子设备，首先通过查阅《2012 年中国机电产品报价手册》及“太平洋电脑网”等行情的价格确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都

无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

4、车辆重置成本的确定

对于车辆以经过比较后合理的评估基准日的市场购置价加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置全价。

其基本计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

式中：车辆购置税按现行税法税率为 10%。

（二）成新率的确定

1、机器设备成新率

（1）对主要生产设备、关键重要设备，分别采用年限法和现场勘察法（分析打分法）进行测算，然后根据实际情况将两种方法的测算结果取适当权重测定综合成新率来确定委估对象的成新率。

①年限法成新率公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100%或

或：年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②现场勘察法，是综合分析设备各部分在设备中所占的权重，确定设备各部分的标准分，再根据各部分实际技术状况确定设备各部分的评估分。最后加总，确定设备的勘察成新率。现场勘察法成新率公式如下：

现场勘察法成新率=∑各部位得分×100%

③综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

（2）对一般价值量小的通用设备，以年限法为基础，结合现场勘查情况综合确定成新率。对于逾期设备根据设备继续使用原则，测算其尚可使用年限，计算成新率。

通常计算公式为：

设备成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

2、电子设备成新率

电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率。其计算公式同机器设备年限法成新率计算的公式。

3、车辆成新率

采用综合成新率。

综合成新率=理论成新率孰低值×调整系数

(1) 理论成新率，分为行驶年限法和行驶里程法，根据国家有关规定，采用以下公式计算：

行驶年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

(2) 调整系数；调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况等统计资料，结合评估人员了解的车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。一般情况下调整系数为1。

五、在建工程

在建工程分为土建工程和设备安装工程

(一) 土建工程

在建土建工程的账面支出主要分为建安投资、待摊投资、资金成本。分别按照如下评估方法进行评估。

1、建安投资

(1) 开工时间距基准日一年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经帐实核对，剔除其中不合理的支出后，按照核实后的账面价值确定评估价值。

评估价值=核实后帐面价值=（申报帐面价值-不合理费用）

(2) 开工时间距基准日一年以上的在建项目，根据其在建工程申报金额，经帐实核对，剔除其中不合理的支出后，加计资金成本计算在建工程评估值。当账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

评估价值=（申报帐面价值-不合理费用）+价格差异调整金额+资金成本

资金成本=（申报帐面价值-不合理费用+价格差异调整金额）×工期×利率

其中：利率按 2011 年 7 月 7 日中国人民银行公布的现行贷款利率进行计算；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

2、纯费用类在建项目

纯费用类在建项目为包括工程前期勘查设计监理费、招投标费、审计咨询费、可行性研究费、质量监测费、负荷联合试车费、征地拆迁费等工程待摊投资，以及建设单位的管理费用。

纯费用类项目无物质实体，经核实所发生的支付对在建的或未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价

的情况下，以核实后帐面价值作为评估值，否则按零值处理。

3、资金成本

资金成本分二部分，一部分是为本工程建设发生的借款利息，由于在计算上述建安投资的评估值中已经计算了合理的资金成本，故本处不再重复计算，其评估值为零值；另一部分是贷款资金的汇兑收益和存款利息等，为红字。由于这部分资金属于利息收入，不能直接冲减工程建设发生的资金利息，因此按照零值确定评估值。

六、土地使用权

对土地使用权拟采用基准地价系数修正法进行评估。

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

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

(一) 已经办取《国有土地使用证》，且土地性质为国有出让的，依照计算公式直接测算出出让土地价值。

(二) 已经办取《国有土地使用证》，且土地性质为划拨的，依照计算公式测算出的出让土地价值中，还要扣除土地出让金价值，最后求得待估划拨土地的评估价值。

划拨土地评估价值=出让出让宗地价值-土地出让金

土地出让金的扣除标准依据“武汉市人民政府转发市国土房产局关于完善供地管理政策促进经济发展意见的通知”(武政规〔2009〕9号)的相关规定：工业用地按公开成交地价的20%计算政府土地收益；其他用地按公开成交地价的50%计算政府土地收益。

(三) 待估宗地已经取得了“一书一证”(《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》)，目前虽未取得《国有土地使用证》，但具有审批权的国土部门出具证明，证明相关《国有土地使用证》，目前正在办理当中的，其土地的评估价值依照计算公式测算出的出让土地价值，扣除土地出让金价值，再扣除估算预计缴纳的政府税费和欠付的土地征地拆迁费用。

土地评估价值=出让出让宗地价值-土地出让金-预计缴纳的政府税费-欠付的土地征地拆迁费用。

(四) 剩余四宗目前未进入办证程序的土地是水果湖泵站、黄浦路污水处理厂、新生路

泵站、湖滨花园泵站。其中：（1）取得“一书一证”（《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》）的有水果湖泵站、黄浦路污水处理厂二宗土地，但经了解：水果湖泵站因占用部分水果湖湖面；黄浦路污水处理厂建于江滩三期范围内，被评估单位反映该二宗土地只能使用，不能办证。（2）未取得“一书一证”（《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》）的有新生路泵站、湖滨花园泵站二宗土地，但经了解：新生路泵站建于外单位所有的新生路雨水泵站内，今后待新生路雨水泵站土地证办回后，能否办理土地分割目前尚不确定；湖滨花园泵站用地属绿化用地，位于官桥湖边，部分压占湖泊保护线，被评估单位反映该宗土地目前不能办证。对这四宗土地的评估按照经核实已发生的土地征用和拆迁成本确定评估值。由于该四宗土地经核实未发生土地征用和拆迁成本，其账面无价值，其评估值为零。

七、递延所得税资产

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

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

八、负债

负债为短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款和专项应付款。对于负债的评估，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为其评估值。

第二节 收益法

收益现值法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^n}$$

式中：

P——评估价值

n——收益变动期年数

R_i——收益变动期第 i 年的预期收益

r——折现率

A——收益稳定期的预期收益

即将资产收益期分为前后两段，在前段时间预期收益发生变化，后段时间内假设每年收益保持不变。

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_t 是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值和其他资产价值减去有息债务及非经营性负债得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产＋其他资产

二、企业自由净现金流量折现值

企业自由净现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由净现金流量折现值和明确的预测期之后的自由净现金流量折现值。

本次评估采用的具体估算公式为：

$$E = B - D$$

式中：

E：股东全部权益价值；

D：评估对象的有息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

R_n : 评估对象永续期的预期收益 (自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期。

C_i : 评估基准日存在的非经营与溢余性资产的价值。

(一) 企业自由净现金流量

本次评估采用企业自由净现金流, 现金流量的计算公式如下:

企业自由现金流 = 税后净利润 + 税后财务费用 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动

(二) 折现率

采用加权平均资本成本 (WACC) 测算折现率, 公式如下:

$$\text{折现率 } r = r_d \times w_d \times (1-T) + r_e \times w_e$$

式中: W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

r_d : 债务资本成本;

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (k_e - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

k_e : 股东期望报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

β_i : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等，本次评估为短期借款和长期借款。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

五、其他资产

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产（如长期投资等）。此类资产一般按成本法进行评估。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组

成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

(一) 向企业布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表和收益法预测表。

(二) 提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、近几年审计报告、投资或技改项目可行性论证等。

(三) 根据评估操作规范要求对资产清查核实：

1、检查企业填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总帐进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细帐记录的数据进行核对；做到帐、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式分类进行清查，核实各类实物资产的数量，做到帐、表、实物一致；同时，对房屋建（构）筑物、重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；

4、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例。

5、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

6、对企业提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五) 对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、

能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访建设管理部门和房地产市场，掌握房地产、土地价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、长期投资、固定资产、负债等类别，将评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经过本评估机构内部三级复核后，形成

报告书初稿。就报告书初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告书的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告书。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 1、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、企业的生产经营符合国家有关规定，能够稳定持续经营；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、武汉市城市排水发展有限公司会计政策与核算方法无重大变化；
- 5、武汉市城市排水发展有限公司管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；
- 6、武汉市城市排水发展有限公司完全遵守现行的国家及地方相关的法律、法规；
- 7、武汉市城市排水发展有限公司按照评估基准日可确认或可预测的规模和主营业务持续经营；
- 8、武汉市城市排水发展有限公司的成本、费用控制能按相关计划实现；
- 9、假设经营期限内每年的收入支出均发生在年末；
- 10、企业提供的资料和评估人员收集到的资料真实可信的假设；
- 11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方及被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用控制不能按所制定的计划、规划实现或者被评估单位在收益年限内遇到重大的收入款项回收方面的问题，将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告书和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益

法的评估值分别为 230,796.29 万元和 220,593.85 万元。

二、评估结果的分析与选择

成本法得到的股东全部权益价值与收益法相比，差异金额为-10,202.44 万元，差异率为 4.42 %。资产基础法评估是以企业的会计报表——资产负债表作为导向，将企业各项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准进行评估；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（预期获利能力）的大小，在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

武汉市城市排水发展有限公司未来经营可能会受到来自于发展规模、抗风险能力以及水务市场发生变化等的影响。收益法评估中作出的对企业未来收入、成本、利润等的预测，受获取的相关资料 and 了解的相关情况所限，尚不能确定已经充分地体现了这些可能的影响。考虑此等因素及评估目的，我们认为以成本法（资产基础法）的评估结果能更合理反映该公司股东全部权益的价值，因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在持续经营等假设条件下，武汉市城市排水发展有限公司股东全部权益于评估基准日 2012 年 3 月 31 日所表现的公允价值为 230,796.29 万元，评估值比账面净资产增值 56,256.28 万元，增值率 32.23 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：（单位：万元）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	74,855.03	76,644.89	1,789.86	2.39
2	非流动资产	347,719.20	402,185.63	54,466.43	15.66
3	长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47
4	固定资产	279,618.88	236,954.14	-42,664.74	-15.26
5	在建工程	29,283.91	30,287.95	1,004.04	3.43
6	无形资产	34,931.46	131,969.02	97,037.55	277.79
7	长期待摊费用	237.48	237.48	0.00	0.00
8	递延所得税资产	447.46	0.00	-447.46	-100.00
9	资产总计	422,574.24	478,830.52	56,256.28	13.31
10	流动负债	79,368.00	79,368.01	0.00	0.00
11	非流动负债	168,666.22	168,666.22	0.00	0.00
12	负债合计	248,034.22	248,034.23	0.00	0.00
13	净资产（所有者权益）	174,540.01	230,796.29	56,256.28	32.23

成本法（资产基础法）及收益法的评估结果详细情况见资产及负债评估明细表和收益预测表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、本次评估范围内的房屋建筑物绝大部分都已经办取了《房屋所有权证》，对未办取《房屋所有权证》的房屋，被评估单位提供了相关情况的说明。本次评估是在假定其产权归属资产占有方的前提下进行的，评估值中未考虑今后办证所需发生的费用。

三、武汉市城市排水发展有线公司剩余尚未办取《国有土地使用证》的土地有十宗（表中序号 33-42 项）。其中：（1）喻家湖泵站、铁路桥泵站、黄家湖泵站、民院路泵站、建设渠泵站、月湖泵站六处泵站，武汉市国土规划局出具书面文件：证明相关国有土地出让手续目前正在办理之中。因此，本次这六宗土地的评估值是在假定评估基准日 2012 年 3 月 31 日已经取得《国有土地使用证》、土地使用者登记为武汉市城市排水有限公司，登记土地用途与现状一致为公共设施用地、土地使用期限按照 50 年，土地开发程度为宗地红线外“五

通“”及红线内“场地平整”的条件下进行的测算。六宗土地的评估值为按照正常市场价格测算的国有出让土地使用权出让价格再扣除土地出让金、预计应缴政府的税费和欠付的土地征用拆迁费用；(2) 湖滨花园泵站、水果湖泵站、黄浦路污水处理厂、新生路泵站四宗土地至今未进入办证程序，被评估单位反映是因为不能办证或不具备分割办证的条件。由于该四宗土地的账面价值均未发生任何土地征用和拆迁成本，故其评估值均为零。但若在本评估报告有效期内，其中任何一宗土地由于办证条件等的变化而可以办证的，则需重新聘请评估机构进行评估。在此提请报告使用者予以关注。

四、原排水公司办公楼土地（无形资产评估明细表中序号第 8 项）性质为划拨，土地用途其他商服，现因原土地证审批土地类型与现规划用地类型不符，造成无法办理土地出让手续，本次评估按照划拨土地性质测算评估值。

五、二郎庙厂二期土地（无形资产评估明细表中序号第 7 项）中，有 8845.17 平方米土地因目前城市规划为代征道路，因此办取出让手续的土地面积只有 157095.31 平方米。本次对这部分未取得出让性质的土地按照划拨性质测算评估值。

5、三金潭污水处理厂（东西湖区）的土地出让总面积 137630.77 平方米中还有 7289.58 平方米土地因上面的拆迁尚未完成，这部分面积的土地目前还未取得《国有土地使用证》。但土地出让金以及相关税费已经全部缴清，本次也按照出让土地进行评估。

五、沙湖污水处理厂土地（一期、二期），其土地权属归武汉市城市排水发展有限公司，宗地已建成，房屋建（构）筑物的权属目前属于武汉三镇实业控股股份有限公司。

六、截止出报告日，按照土地审批程序被评估单位尚有八宗土地正在公告期内，公告截止期至 2012 年 5 月 12 日，目前提供给我们的土地证为临时土地证，有待公告期结束后换取正式版的《国有土地使用证》。这八宗土地列表如下：

序号	国有土地使用权出让合同编号	土地名称	土地位置
1	合同编号 WH-2012-B014	南太子湖污水处理厂（一期）	汉阳区江堤街南太子湖
2	合同编号 WH-2012-B016	南太子湖污水处理（厂二期）	汉阳区江堤街
3	合同编号 WH-2012-B017	黄家湖厂污水处理厂（一期）	洪山区张家湾街烽胜路 49 号
4	合同编号 WH-2012-B024	落步嘴污水处理厂	洪山区和平乡厂前村
5	合同编号 WH-2012-B021	江堤中路泵站	汉阳区江堤街江堤中路
6	合同编号 WH-2012-B020	武咸泵站	洪山区江盛路 118 号
7	合同编号 WH-2012-B027	三金潭污水处理厂（江岸区）	江岸区后湖街金潭村
8	合同编号 WH-2012-B022	张公堤泵房	江岸区后湖乡三金潭 326 号

我们未考虑上述事项对评估结论的影响。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化和市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告书未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告书提出日期为 2012 年 4 月 25 日。

二、本报告书含有若干附件（见附件目录），附件是本报告书的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师：_____

经办注册资产评估师：_____

法 定 代 表 人：_____

中京民信（北京）资产评估有限公司

2012年4月25日

资产评估报告书附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位的审计报告；
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构资格证书；
- 八、 资产评估机构法人营业执照；
- 九、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十、 其他重要文件。

审 计 报 告

众环审字（2012）964 号

武汉市城市排水发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉市城市排水发展有限公司（以下简称排水公司）财务报表，包括 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2012 年 1-3 月、2011 年度、2010 年度的利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对合并财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是排水公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

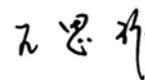
我们认为，排水公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年 1-3 月、2011 年度、2010 年度的经营成果和现金流量。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师



中国注册会计师



中国

武汉

2012 年 4 月 26 日

资产负债表(资产)

编制单位:武汉市城市排水发展有限公司

会合 01 表
单位:人民币元

资 产	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	四 (1)	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	四 (2)	180,794,182.00	917,522,782.00	677,869,882.00
预付款项	四 (4)	5,617,199.11	16,014,497.67	35,189,835.68
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	四 (3)	17,292,747.23	195,578,349.83	235,718,836.33
买入返售金融资产				
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		748,550,333.13	1,338,170,170.83	1,195,200,425.45
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	四 (5)	32,000,000.00	32,000,000.00	32,150,000.00
投资性房地产				
固定资产	四 (6)	2,796,188,806.73	2,763,410,046.53	2,675,627,206.14
在建工程	四 (7)	292,839,117.70	858,270,454.45	946,128,993.70
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	四 (8)	349,314,638.33	10,663,389.00	10,663,389.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	四 (9)	2,374,815.03		
递延所得税资产	四 (10)	4,474,642.37	7,728,130.00	7,151,640.33
其他非流动资产				
非流动资产合计		3,477,192,020.16	3,672,072,019.98	3,671,721,229.17
资产总计		4,225,742,353.29	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62

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(负债及所有者权益)

编制单位:武汉市城市排水发展有限公司

会合 01 表
单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债:				
短期借款	四(12)	500,000,000.00	570,000,000.00	545,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	四(13)	57,561,217.31	84,159,619.30	3,788,539.19
预收款项	四(14)	1,600,000.00	1,600,000.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	四(15)	8,790,833.75	6,065,714.75	3,987,615.45
应交税费	四(16)	18,999,681.79	240,543,620.41	233,164,937.00
应付利息				
其他应付款	四(17)	206,728,351.20	586,625,967.40	544,358,108.94
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		793,680,084.05	1,488,994,921.86	1,330,299,200.58
非流动负债:				
长期借款	四(18)	1,686,662,156.48	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		1,686,662,156.48	1,765,931,157.91	2,035,586,896.07
负债合计		2,480,342,240.53	3,254,926,079.77	3,365,886,096.65
股东权益:				
实收资本(或股本)	四(19)	48,461,893.66	48,461,893.66	48,461,893.66
资本公积	四(20)	996,129,987.87	1,072,300,116.03	891,912,032.91
减:库存股				
盈余公积	四(21)	527,300,541.10	527,300,541.10	527,300,541.10
一般风险准备				
未分配利润	四(22)	173,507,690.14	107,253,560.25	33,361,090.30
外币报表折算差额				
归属于母公司的股东权益合计		1,745,400,112.77	1,755,316,111.04	1,501,035,557.97
少数股东权益				
所有者权益合计		1,745,400,112.77	1,755,316,111.04	1,501,035,557.97
负债和所有者权益总计		4,225,742,353.29	5,010,242,190.81	4,866,921,654.62

利润表

会合 02 表

编制单位:武汉市城市排水发展有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入		181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
其中:营业收入	五(23)	181,408,354.00	466,280,121.25	435,935,788.65
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		91,435,403.17	388,709,983.07	362,408,511.42
其中:营业成本	五(23)	76,295,662.49	295,920,928.37	276,842,229.94
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加				
销售费用	五(24)	15,142.00	952,802.20	925,750.00
管理费用	五(25)	3,796,659.17	22,581,707.49	21,185,269.72
财务费用	五(26)	24,341,890.01	66,948,586.34	64,002,241.50
资产减值损失	五(27)	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74
加:公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	五(28)		42,215.87	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		89,972,950.83	77,612,354.05	73,527,277.23
加:营业外收入				
减:营业外支出	五(29)	1,634,111.11	4,296,373.77	5,988,873.03
其中:非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		88,338,839.72	73,315,980.28	67,538,404.20
减:所得税费用	五(30)	22,084,709.84	-576,489.67	652,288.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
归属于母公司所有者的净利润		66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
少数股东损益				
六、每股收益:				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额				
其中:归属于母公司所有者的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

会合 03 表
单位：元

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		917,261,400.00	221,617,100.00	214,047,500.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五 (31)	332,127,787.58	96,482,979.18	139,544,684.04
经营活动现金流入小计		1,249,389,187.58	318,100,079.18	353,592,184.04
购买商品、接受劳务支付的现金		27,894,576.77	112,237,999.65	117,909,231.45
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		21,622,404.13	59,423,455.35	48,351,015.01
支付的各项税费		240,375,160.93	1,402,987.96	855,688.69
支付其他与经营活动有关的现金	五 (31)	1,112,616.22	7,315,330.06	15,261,104.02
经营活动现金流出小计		291,004,758.05	180,379,773.02	182,377,039.17
经营活动产生的现金流量净额		958,384,429.53	137,720,306.16	171,215,144.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			150,000.00	
取得投资收益收到的现金			7,914.37	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			157,914.37	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		461,903,252.60	136,354,728.39	258,379,110.11
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		461,903,252.60	136,354,728.39	258,379,110.11
投资活动产生的现金流量净额		-461,903,252.60	-136,196,814.02	-258,379,110.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			18,842,625.12	66,705,085.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		246,666,018.08	100,841,832.52	235,522,554.77
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		246,666,018.08	119,684,457.64	302,227,639.87
偿还债务支付的现金		395,935,019.51	69,595,485.72	83,586,276.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,420,512.04	88,979,794.17	102,253,315.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		407,355,531.55	158,575,279.89	185,839,592.19
筹资活动产生的现金流量净额		-160,689,513.47	-38,890,822.25	116,388,047.68
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		335,791,663.46	-37,367,330.11	29,224,082.44
加：期初现金及现金等价物余额		209,054,541.33	246,421,871.44	217,197,789.00
六、期末现金及现金等价物余额				
		544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

项 目	2012 年 1-3 月						所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本 (或 股本)	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	
一、上年年末余额	48,461,893.66	1,072,300,116.03		527,300,541.10		107,253,560.25	1,755,316,111.04
加： 1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
二、本年初余额	48,461,893.66	1,072,300,116.03		527,300,541.10		107,253,560.25	1,755,316,111.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-76,170,128.16				66,254,129.89	-9,915,998.27
（一）净利润						66,254,129.89	66,254,129.89
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		38,422,574.96					38,422,574.96
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响							
4.其他		38,422,574.96					38,422,574.96
上述(一)和(二)小计		38,422,574.96				66,254,129.89	104,676,704.85
（三）所有者投入和减少资本		-114,592,703.12					-114,592,703.12
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他		-114,592,703.12					-114,592,703.12
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	48,461,893.66	996,129,987.87		527,300,541.10		173,507,690.14	1,745,400,112.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

项 目	2011 年度						小计
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本 (或 股本)	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	
一、上年年末余额	48,461,893.66	891,912,032.91		527,300,541.10		33,361,090.30	1,501,035,557.97
加： 1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
二、本年初余额	48,461,893.66	891,912,032.91		527,300,541.10		33,361,090.30	1,501,035,557.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		180,388,083.12				73,892,469.95	254,280,553.07
（一）净利润						73,892,469.95	73,892,469.95
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		180,388,083.12					180,388,083.12
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响							
4.其他		180,388,083.12					180,388,083.12
上述(一)和(二)小计		180,388,083.12				73,892,469.95	254,280,553.07
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	48,461,893.66	1,072,300,116.03		527,300,541.10		107,253,560.25	1,755,316,111.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

项 目	2010 年度						小计
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本 (或 股本)	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	
一、上年年末余额	48,461,893.66	818,091,325.76		527,300,541.10		-33,525,025.27	1,360,328,735.25
加： 1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
二、本年初余额	48,461,893.66	818,091,325.76		527,300,541.10		-33,525,025.27	1,360,328,735.25
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		73,820,707.15				66,886,115.57	140,706,822.72
（一）净利润						66,886,115.57	66,886,115.57
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		73,820,707.15					73,820,707.15
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响							
4.其他		73,820,707.15					73,820,707.15
上述(一)和(二)小计		73,820,707.15				66,886,115.57	140,706,822.72
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	48,461,893.66	891,912,032.91		527,300,541.10		33,361,090.30	1,501,035,557.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

2010年1月1日—2012年3月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

(一) 公司的基本情况

武汉市城市排水发展有限公司(以下简称“公司”)成立于1995年9月6日, 为武汉市市政建设管理局独家投资国有独资公司。2001年9月, 武汉市政府机构调整, 将排水公司成建制划转给武汉市水务局。2002年9月4日武汉市水务集团有限公司成立时, 根据中共武汉市建设投资开发总公司委员会武城投党【2002】3号文, 排水公司又划转至武汉市水务集团有限公司。

企业法人营业执照注册号 420100000072309

法定代表人: 严必刚

公司地址: 洪山区团结大道1018号14栋

公司注册资本: 人民币肆仟捌佰肆拾陆万壹仟玖佰元整

公司类型: 国有独资公司

公司经营范围: 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。

本公司以及集团最终母公司: 武汉市城市建设投资开发集团有限公司。

(二) 公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：**A**、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。**B**、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发

生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

8、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊

销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资

产的确认为。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额1,000万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

组合名称	依 据
组合1	向市级及以上财政收取的应收款项，信用风险特征类似，单独测试减值损失；单独测试未发生减值的应收款项，不再列入组合2中进行减值测试
组合2	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
组合1	个别认定法
组合2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	70	70
5年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

11、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。但不包括本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份

时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、 投资性房地产的确认和计量

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用公允价值模式计量。对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，期末以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

14、 固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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
管道及沟槽	30	5	3.16
机器设备	5 - 25	5	3.8 -19
运输工具	5-10	5	9.5-19
其他设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 固定资产的后续计量

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

(4) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、 在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

18、 股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职

工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值，应当按照本公司制定的“金融工具确认和计量”的会计政策执行。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

19、 收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

20、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本期间无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

公司本期间无会计估计变更事项。

23、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当

难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

24、公司年金计划的主要内容及重大变化

本公司尚无年金计划。

（三）税项

1、营业税：（1）根据国家税务总局《关于污水处理费不征收营业税的批复》国税[2004]1366号文。公司取得的污水处理费收入，不征收营业税；（2）房产出租按收入的 5% 缴纳营业税。

2、城市维护建设税为应纳流转税额的 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、地方教育附加为流转税额的 2%；

6、平抑副食品价格基金为出租收入的 1%；

7、房产税：出租房产按房产租金收入的 12% 计算；

8、企业所得税税率为 25%。

公司下属各家污水处理厂，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条的规定，其公共污水处理形成的利润，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本报告期内各下属单位所享受的所得税减免，均需由主管税务机关认定确认。

（四）会计报表项目附注

1. 货币资金

外币金额和折算汇率

项 目	2012年3月31日			
	币种	原币	汇率	人民币
银行存款	RMB	544,361,685.69	1.00	544,361,685.69
	USD	76,977.44	6.2943	484,519.10
	小计	——	——	544,846,204.79
合 计		——	——	544,846,204.79

项 目	2011年12月31日			
	币种	原币	汇率	人民币
现 金	RMB			2.00
	小计	——	——	2.00
银行存款	RMB	208,569,512.18	1.00	208,569,512.18
	USD	76,977.44	6.3009	485,027.15
	小计	——	——	209,054,539.33
合 计		——	——	209,054,541.33

注：2012年3月31日货币资金余额相比2011年12月31日增加160.62%，主要系2012年初收回了对武汉财政局应收的污水处理款所致。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	180,794,182.00	100		
组合小计	180,794,182.00	100		
合 计	180,794,182.00	100		

种类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	917,522,782.00	100		
组合小计	917,522,782.00	100		
合计	917,522,782.00	100		

(2) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
武汉市财政局	非关联方	180,794,182.00	100	100%
合计	--	180,794,182.00	100	100%

注：2012年3月31日的应收账款余额相比2011年12月31日减少80.30%，主要系2012年初收回应收武汉财政局污水处理费所致。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合2	29,492,273.23	83.81	17,613,617.31	59.72
组合小计	29,492,273.23	83.81	17,613,617.31	59.72
单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,699,043.48	16.19	284,952.17	5
合计	35,191,316.71	100	17,898,569.48	50.86

种类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	193,875,200.25	85.60	9,693,760.02	5

种类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合2	32,615,669.56	14.40	21,218,759.96	65.06
组合小计	32,615,669.56	14.40	21,218,759.96	65.06
合计	226,490,869.81	100.00	30,912,519.98	13.65

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2012年3月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	7,497,307.54	25.42	374,865.38
1年至2年(含2年)	2,158,629.07	7.32	215,862.91
2年至3年(含3年)	3,024,800.00	10.26	907,440.00
3年至4年(含4年)	507,604.20	1.72	253,802.10
4年至5年(含5年)	1,474,284.99	5.00	1,031,999.49
5年以上	14,829,647.43	50.28	14,829,647.43
合计	29,492,273.23	100	17,613,617.31

账龄	2011年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	2,379,864.36	7.23	118,993.22
1年至2年(含2年)	6,608,768.00	20.28	660,876.80
2年至3年(含3年)	507,604.20	1.56	152,281.26
3年至4年(含4年)	1,474,284.99	4.52	737,142.50
4年至5年(含5年)	6,985,606.06	21.43	4,889,924.23
5年以上	14,659,541.95	44.98	14,659,541.95
合计	32,615,669.56	100.00	21,218,759.96

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	关联方	5,699,043.48	1-5年	16.19
合计	--	5,699,043.48		16.19

(3) 其他金额较大的其他应收款详细情况:

项目	金额	年限	性质或内容
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	5,699,043.48	1-5年	关联方
武汉三镇实业控股股份有限公司	10,077,632.80	1-5年	关联方
武汉市规划局	3,554,168.00	5年以上	原定厂址已付规费
武汉市洪山区和平乡北洋桥村	3,000,000.00	2-3年以上	征地费
武汉市国营东西湖水产养殖场	1,070,000.00	5年以上	征地费

4. 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	2012年3月31日		2011年12月31日	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	4,774,119.11	84.99	13,571,417.67	84.75
1年至2年(含2年)	843,080.00	15.01	843,080.00	5.26
3年以上			1,600,000.00	9.99
合计	5,617,199.11	100.00	16,014,497.67	100.00

(2) 预付账款金额较大的详细情况:

单位名称	与本公司关系	金额	性质或内容
武汉市水务建设工程公司	无关联	3,640,625.11	工程款
武汉市华创基础建设工程有限公司	无关联	1,660,000.00	工程款
湖北贝塔尼服饰有限公司	无关联	114,021.00	工作服款
武汉优尚创新科技有限公司	无关联	91,873.00	工程款
武汉市天然气有限公司	无关联	43,080.00	天然气款

5、长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	2011年12月31日	增减变动	2012年3月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
成本法核算的长期股权投资：						
武汉汉西污水处理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	20	20
武汉碧水科技有限责任公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	30	0
合计	32,000,000.00	32,000,000.00		32,000,000.00		

注：由于本公司虽然对武汉汉西污水处理有限公司和武汉碧水科技有限责任公司分别占 20% 和 30% 比例投资，但对其并无重大影响，所以按成本法对其核算。

6. 固定资产

项目	2011年12月31日	本期增加额	本期减少额	2012年3月31日
一、原价合计	3,358,844,249.74	73,090,414.11	13,350,677.03	3,418,583,986.82
其中：管道及沟槽	1,109,147,755.58	33,082,114.59	5,172,801.83	1,137,057,068.34
房屋、建筑物	1,628,081,721.38			1,628,081,721.38
机器设备	587,179,241.03	37,005,388.42	8,177,875.20	616,006,754.25
运输工具	9,813,010.75	3,002,911.10		12,815,921.85
其他设备	24,622,521.00			24,622,521.00
二、累计折旧合计	595,434,203.21	34,486,022.44	7,525,045.56	622,395,180.09
其中：管道及沟槽	197,919,678.02	8,977,622.26	1,379,844.89	205,517,455.39
房屋、建筑物	180,037,738.00	13,142,807.86		193,180,545.86
机器设备	191,312,958.97	11,142,865.97	6,145,200.67	196,310,624.27
运输工具	7,997,186.91	281,814.29		8,279,001.20
其他设备	18,166,641.31	940,912.06		19,107,553.37
三、固定资产账面净值合计	2,763,410,046.53	38,604,391.67	5,825,631.47	2,796,188,806.73
其中：管道及沟槽	911,228,077.56	24,104,492.33	3,792,956.94	931,539,612.95
房屋、建筑物	1,448,043,983.38	-13,142,807.86		1,434,901,175.52
机器设备	395,866,282.06	25,862,522.45	2,032,674.53	419,696,129.98

项目	2011年12月31日	本期增加额	本期减少额	2012年3月31日
运输工具	1,815,823.84	2,721,096.81		4,536,920.65
其他设备	6,455,879.69	-940,912.06		5,514,967.63
四、固定资产账面减值准备累计金额合计				-
其中:管道及沟槽				
房屋、建筑物				
机器设备				-
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	2,763,410,046.53	38,604,391.67	5,825,631.47	2,796,188,806.73
其中:管道及沟槽	911,228,077.56	24,104,492.33	3,792,956.94	931,539,612.95
房屋、建筑物	1,448,043,983.38	-13,142,807.86		1,434,901,175.52
机器设备	395,866,282.06	25,862,522.45	2,032,674.53	419,696,129.98
运输工具	1,815,823.84	2,721,096.81		4,536,920.65
其他设备	6,455,879.69	-940,912.06		5,514,967.63

注 1: 本期计提折旧额 33,620,488.84 元, 另外武汉东湖新技术开发区水务局调拨湖滨泵站转入原值 36,954,153.25 元折旧 865,533.60 元。

注 2: 本期固定资产原值增加数由在建工程转入 36,136,260.86 元。

注 3: 未办房产证的明细见附注九 (1)

7. 在建工程

工程项目名称	2011年12月31日	本期增加额	本期转入固定资产额	本期其他减少额	2012年3月31日	利息资本化金额
亚行贷款一期项目	187,444,487.90	40,001,875.36	6,590,313.19		220,856,050.07	220,034.60
亚行贷款二期项目	110,255,670.86		13,572,860.72	28,878,187.96	67,804,622.18	222,120.40
其他项目	560,570,295.69	21,237,538.71	15,973,086.95	561,656,302.00	4,178,445.45	
合计	858,270,454.45	61,239,414.07	36,136,260.86	590,534,489.96	292,839,117.70	442,155.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	资金来源	预算数	2012年3月31日工程投入款	工程投入占预算的比例	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
亚行贷款一期项目	自筹	226,263,806.19	220,856,050.07	97.61%	11,728,924.20	220,034.60
亚行贷款二期项目	自筹	110,761,992.04	67,804,622.18	61.22%	1,764,342.40	222,120.40
南太子湖污水处理厂管道工程	自筹	8,939,658.46	2,180,326.00	24.39%		
五厂改扩建	自筹	1,074,266,300.00	1,998,119.45	0.19%		
合计		1,420,231,756.69	292,839,117.70		13,493,266.60	442,155.00

本期的其他减少主要原因:

注 1: 依据市城投集团公司对武水(2012)18号的请示的批示意见代建项目转出额为409,467,143.99元。

注: 2、依据武国资产权(2012)14号将下属东西湖污水处理厂资产无偿划转给武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司, 导致在建工程转出99,367,371.82元。

注: 3、依据武国资产权(2012)14号将下属蔡甸污水处理厂资产无偿划转给武汉市蔡甸城建投资发展有限公司, 导致在建工程转出81,699,974.15元。

注: 4、在建工程期末未发生减值迹象。

8. 无形资产

各类无形资产的披露如下:

项目	2011年 12月31日	本期增加额	本期 减少额	2012年 3月31日
一、原价合计	10,663,389.00	339,230,166.14		349,893,555.14
其中: 土地使用权	10,663,389.00	339,230,166.14		349,893,555.14
二、累计摊销额合计		578,916.81		578,916.81
其中: 土地使用权		578,916.81		578,916.81
三、无形资产账面净值合计	10,663,389.00	338,651,249.33	-	349,314,638.33
其中: 土地使用权	10,663,389.00	338,651,249.33	-	349,314,638.33

项目	2011年 12月31日	本期增加额	本期 减少额	2012年 3月31日
四、无形资产减值准备累计金额合计				
其中：土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	10,663,389.00	338,651,249.33	-	349,314,638.33
其中：土地使用权	10,663,389.00	338,651,249.33	-	349,314,638.33

注1：本期无形资产摊销额为578,916.81元。

注2：期初无形资产余额系公司下属污水处理厂及泵站的土地使用权，划拨入本公司时的入账价值。本期无形资产增加主要系为公司在本期对各宗土地办理了土地所有权证，将其性质由划拨土地转变为出让土地，补缴了相应的土地出让金、契税及印花税所致。

注3：土地使用权未办使用权证的明细见附注九（2）

9. 长期待摊费用

项目	2011年 12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他 减少额	2012年 3月31日	其他减少 的原因
落步嘴105泵站门面改造费		2,415,066.13	40,251.10		2,374,815.03	
合计		2,415,066.13	40,251.10		2,374,815.03	

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2012年3月31日	2011年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,474,642.37	7,728,130.00
小计	4,474,642.37	7,728,130.00

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	2012年3月31日	2011年12月31日
应纳税差异项目		
坏账准备	17,898,569.48	30,912,519.98
小计	17,898,569.48	30,912,519.98

11. 资产减值准备

项目	2011年 12月31日	本年 计提额	本期减少额		2012年 3月31日
			转回	转销	
一、坏账准备					
其中：1. 应收账款坏账准备					
2. 其他应收账款坏账准备	30,912,519.98		13,013,950.50		17,898,569.48
合计	30,912,519.98		13,013,950.50		17,898,569.48

12. 短期借款

借款条件	2012年3月31日	2011年12月31日
信用借款	270,000,000.00	175,000,000.00
保证借款	230,000,000.00	395,000,000.00
合计	500,000,000.00	570,000,000.00

注：保证借款明细情况详见附注（五）

13. 应付账款

项目	2012年3月31日	2011年12月31日
合计	57,561,217.31	84,159,619.30

注：2012年3月31日的应付账款余额相比2011年12月31日减少31.6%，主要系2012年支付工程款所致。

14. 预收账款

项目	2012年3月31日	2011年12月31日
合计	1,600,000.00	1,600,000.00

15. 职工薪酬

项目	2011年 12月31日	本期增加额	本期支付额	2012年 3月31日
工资、奖金、津贴和补贴		13,265,923.34	12,368,901.55	897,021.79

项 目	2011年 12月31日	本期增加额	本期支付额	2012年 3月31日
职工福利费		1,549,067.75	1,549,067.75	
社会保险费	3,326,642.72	3,048,188.86	2,386,509.15	3,988,322.43
其中：1、基本医疗保险费	-	721,442.68	569,491.19	151,951.49
2、补充医疗保险费	3,116,338.76	465,058.23	55,070.60	3,526,326.39
3、基本养老保险费		1,422,216.55	1,336,243.46	85,973.09
4、年金缴费（补充养老金）				
5、失业保险费	210,303.96	354,181.30	345,596.30	218,888.96
6、工伤保险费		35,536.06	33,376.69	2,159.37
7、生育保险费		49,754.04	46,730.91	3,023.13
住房公积金	507,423.80	1,439,051.29	811,898.45	1,134,576.64
工会经费和职工教育经费	2,231,648.23	556,601.56	17,336.90	2,770,912.89
非货币性福利		6,895.05	6,895.05	
合 计	6,065,714.75	19,865,727.85	17,140,608.85	8,790,833.75

16. 应交税费

税费项目	2012年3月31日	2011年12月31日
个人所得税	168,459.48	31,220.97
企业所得税	18,831,222.31	209,820,145.07
房产税		4,364,925.48
土地使用税		19,890,502.51
营业税		5,196,078.00
城建税		363,725.46
教育费附加		155,882.34
平抑基金		103,921.56
堤防费		103,921.56
地方教育费		103,921.56
印花税		409,375.90
合 计	18,999,681.79	240,543,620.41

注：2012年3月31日的应交税费余额相比2011年12月31日减少92.10%，主要系2012年支付以前年度税款。

17. 其他应付款

(1) 其他应付款情况

项 目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合 计	206,728,351.20	586,625,967.40

注：账龄超过 3 年以上的应付款项为 11,743,266.28 元。

(2) 金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
武汉市财政局	107,070,053.20	财政局转贷贷款本息
武汉市水务集团有限公司	23,000,000.00	往来款
武汉市城市建设利用外资项目管理办公室	9,935,808.25	前期研发、咨询管理费
武汉钢铁公司	6,417,609.46	代收污水费
湖北博大成套设备有限公司	4,809,986.00	工程款

18. 长期借款

(1) 长期借款明细：

项 目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信用借款	1,536,662,156.48	1,615,931,157.91
保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00
合 计	1,686,662,156.48	1,765,931,157.91

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国际复兴开发银行	1996.1.31	2016.1.1	美元	伦敦拆借浮动利率	14,924,311.94	93,938,096.67	16,510,773.65	104,032,733.71
亚洲开发银行	2003.12.11	2028.4.1	美元	伦敦拆借浮动利率	76,164,892.51	479,404,682.92	76,164,892.51	479,907,371.21
亚洲开发银行	2006.10.24	2031.6.15	美元	伦敦拆借浮动利率	31,144,636.10	196,033,683.00	42,672,237.26	268,873,499.78
国家开发银行	2004.8.16	2018.8.15	人民币	浮动利率		746,438,854.46		742,248,854.46
兴业银行	2010.04.22	2014.4.20	人民币	6.900%		50,000,000.00		50,000,000.00
合计					122,233,840.55	1,565,815,317.05	135,347,903.42	1,645,062,459.16

注：保证借款明细情况详见附注（五）

19. 实收资本

投资者名称	2009年12月31日		本期增加	本期减少	2010年12月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00
武汉市水务集团有限公司	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00

投资者名称	2010年12月31日		本期增加	本期减少	2011年12月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00
武汉市水务集团有限公司	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00

投资者名称	2011年12月31日		本期增加	本期减少	2012年3月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00
武汉市水务集团有限公司	48,461,893.66	100.00			48,461,893.66	100.00

20. 资本公积

项目	2009年12月31日	本期增加额	本期减少额	2010年12月31日
股本溢价	22,330,045.75			22,330,045.75
其他资本公积	795,761,280.01	73,820,707.15		869,581,987.16
其中：其他	795,761,280.01	73,820,707.15		869,581,987.16
合计	818,091,325.76	73,820,707.15		891,912,032.91

项目	2010年12月31日	本期增加额	本期减少额	2011年12月31日
股本溢价	22,330,045.75			22,330,045.75
其他资本公积	869,581,987.16	180,388,083.12		1,049,970,070.28
其中：其他	869,581,987.16	180,388,083.12		1,049,970,070.28
合计	891,912,032.91	180,388,083.12		1,072,300,116.03

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 3 月 31 日
股本溢价	22,330,045.75			22,330,045.75
其他资本公积	1,049,970,070.28	38,422,574.96	114,592,703.12	973,799,942.12
其中：其他	1,049,970,070.28	38,422,574.96	114,592,703.12	973,799,942.12
合 计	1,072,300,116.03	38,422,574.96	114,592,703.12	996,129,987.87

注 1：2012 年 1-3 月其他资本公积增加其中 36,179,204.96 元系依据 2012 年 3 月 31 日武汉东湖新技术开发区水务局与我公司签订的关于湖滨花园泵站移交协议书转入；另外 2,243,370.00 元依据华中科技大学与我公司签订的关于喻家湖泵站移交协议书转入。

注 2：2012 年 1-3 月其他资本公积减少系依据武国资产权（2012）14 号将下属东西湖污水处理厂资产 99,439,540.50 元无偿划转给武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司，将下属蔡甸污水处理厂资产 91,464,520.10 元无偿划转给武汉市蔡甸城建投资发展有限公司所致。

21. 盈余公积

项 目	2009 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积	24,230,946.83			24,230,946.83
任意盈余公积	503,069,594.27			503,069,594.27
合 计	527,300,541.10			527,300,541.10

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积	24,230,946.83			24,230,946.83
任意盈余公积	503,069,594.27			503,069,594.27
合 计	527,300,541.10			527,300,541.10

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 3 月 31 日
法定盈余公积	24,230,946.83			24,230,946.83
任意盈余公积	503,069,594.27			503,069,594.27
合 计	527,300,541.10			527,300,541.10

注：本公司法定盈余公积金已超过其注册资本金总额的50%，不再提取。

22. 未分配利润

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
调整前年初未分配利润	107,253,560.25	33,361,090.30	-33,525,025.27
加：年初未分配利润调整数			
调整后年初未分配利润	107,253,560.25	33,361,090.30	-33,525,025.27
加：本年净利润	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付优先股股利			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	173,507,690.14	107,253,560.25	33,361,090.30

23. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	180,532,800.00	461,270,000.00	431,716,000.00
其他业务收入	875,554.00	5,010,121.25	4,219,788.65
主营业务成本	75,183,046.27	291,498,984.12	273,628,742.08
其他业务成本	1,112,616.22	4,421,944.25	3,213,487.86

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
污水处理 费收入	180,532,800.00	75,183,046.27	461,270,000.00	291,498,984.12	431,716,000.00	273,628,742.08
合计	180,532,800.00	75,183,046.27	461,270,000.00	291,498,984.12	431,716,000.00	273,628,742.08

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2012年1-3月	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉市财政局	18053.28 万元	100%

24. 销售费用

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
业务招待费	1,941.00	21,308.20	71,377.00
代理费		914,236.00	687,276.00
会务费			167,097.00
其他	13,201.00	17,258.00	
合计	15,142.00	952,802.20	925,750.00

25. 管理费用

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
工资	1,353,628.28	3,591,477.42	3,218,918.92
福利费	189,507.97	807,897.87	557,893.02
公积金	90,178.55	379,625.20	387,626.98
社会保险费	213,437.83	759,800.69	530,780.55
折旧	1,002,265.11	3,850,843.33	3,829,227.94
业务招待费	52,009.00	102,245.50	94,023.80
土地税		5,927,116.30	5,660,114.97
房产税		1,428,520.47	1,460,379.66
购水成本		266,829.00	108,037.80
运输费	222,378.25	778,539.74	799,554.76
安全生产费	470.00	366,437.30	380,431.60
其他	672,784.18	4,322,374.67	4,158,279.72
合计	3,796,659.17	22,581,707.49	21,185,269.72

26. 财务费用

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
利息支出	25,049,517.66	73,498,333.14	65,848,830.01
减：已资本化的利息费用			
减：利息收入	216,431.14	157,316.73	52,642.33
减：汇兑收益	495,208.41	6,401,738.69	1,799,264.68
汇兑损失			

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
手续费及其他	4,011.90	9,308.62	5,318.50
合计	24,341,890.01	66,948,586.34	64,002,241.50

27. 资产减值损失

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
一、坏账损失	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74
合计	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74

28. 投资收益

产生投资收益的来源	2012年1-3月	2011年度	2010年度
处置长期股权投资损益（损失“-”）		42,215.87	
合计		42,215.87	

29. 营业外支出

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,634,111.11	49,639.72	223,511.33	
其中：固定资产报废损失	1,634,111.11			
固定资产处置损失		49,639.72	223,511.33	
支付民政局低保户污水补贴		4,146,393.74	5,765,361.70	
其他		100,340.31		
合计	1,634,111.11	4,296,373.77	5,988,873.03	

30. 所得税费用

项目	2012年1-3月	2011年度	2010年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,831,222.21		515,543.70
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	3,253,487.63	-576,489.67	136,744.93
所得税费用	22,084,709.84	-576,489.67	652,288.63

31. 现金流量表补充资料

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	332,127,787.58	96,482,979.18	139,544,684.04
其中：价值较大的项目			
往来款	332,127,787.58	96,482,979.18	139,544,684.04

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	1,112,616.22	7,315,330.06	15,261,104.02
其中：价值较大的项目			
费用	1,112,616.22	7,315,330.06	15,261,104.02
往来款			

补充资料	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	66,254,129.89	73,892,469.95	66,886,115.57
加：资产减值准备	-13,013,950.50	2,305,958.67	-546,979.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,620,488.84	130,864,140.06	123,812,548.97
无形资产摊销	578,916.81		
长期待摊费用摊销	40,251.10		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		49,639.72	223,511.33
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,634,111.11		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）			

补充资料	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
财务费用（收益以“-”号填列）	25,049,517.66	73,498,333.14	65,848,830.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-42,215.87	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,253,487.63	-576,489.67	136,744.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	917,261,400.00	-184,920,368.00	-217,668,500.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-76,293,923.01	42,648,838.16	132,522,873.80
其他			
经营活动产生的现金流量净额	958,384,429.53	137,720,306.16	171,215,144.87
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
减：现金的期初余额	209,054,541.33	246,421,871.44	217,197,789.00
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	335,791,663.46	-37,367,330.11	29,224,082.44

现金和现金等价物：

项目	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
一、现金	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
其中：库存现金		2.00	892.00
可随时用于支付的银行存款	544,846,204.79	209,054,539.33	246,420,979.44
可随时用于支付的其他货币资金			

项目	2012年 3月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44

（五）关联方关系及其交易

1. 本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2. 母公司及最终控制方情况

公司名称	与本公司关系	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本（万元）	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
武汉市水务集团有限公司	母公司	国有	桥口区解放大道170号	王贤兵	300245827	从事道路桥梁、给排水基础设施的投资建设及经营管理、房地产开发、物业管理、建筑装饰材料、建筑机械批发兼经营	80,000	100%	100%
武汉市城市建设投资集团有限公司	最终控制方	国有	武汉市江岸区台北路106号	雷德超	271903658	城市投资建设、承包、房地产开发、物业管理	390,000	100%	100%

3. 合营及联营企业情况说明

截止报告日公司无合营及联营情况。

4. 其他关联方

公司名称	组织机构代码	与本公司的关系
武汉三镇实业控股股份有限公司	707116306	同一母公司控制

5. 未结算项目款项

关联方名称	2012年3月31日		
	金额	占该项目的比例(%)	坏账准备
其他应收款：			
武汉三镇实业控股股份有限公司	10,077,632.80	26.67	7,780,314.72
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	5,699,043.48	16.19	284,952.17
其他应付款：			
武汉市水务集团有限公司	23,000,000.00	11.08	

关联方名称	2011年12月31日		
	金额	占该项目的比例(%)	坏账准备
其他应收款：			
武汉三镇实业控股股份有限公司	9,946,257.80	4.09	7,365,493.64
其他应付款：			
武汉市水务集团有限公司	76,028,763.23	35.29	

关联方名称	2010年12月31日		
	金额	占该项目的比例(%)	坏账准备
其他应收款：			
武汉三镇实业控股股份有限公司	9,680,701.86	3.48	7,393,015.76
其他应付款：			
武汉市水务集团有限公司	14,858,885.01	6.92	

7. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	中信银行	30,000,000.00	2011.08.11	2012.08.10	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	中信银行	20,000,000.00	2011.09.23	2012.09.22	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	中信银行	50,000,000.00	2012.03.28	2013.03.27	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	中信银行	50,000,000.00	2012.02.18	2013.02.17	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	浦发银行	80,000,000.00	2011.05.27	2012.05.26	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	兴业银行	50,000,000.00	2010.04.22	2014.4.20	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	兴业银行	50,000,000.00	2010.06.8	2014.6.8	未完毕
武汉水务集团	武汉市城市排水发展有限公司	兴业银行	50,000,000.00	2010.09.16	2014.9.16	未完毕

8. 关联方交易

2010至2012年3月期间城投集团委托排水公司代建部份工程项目，其中2010年发生额为30,206,591.00元，2011年发生额为40,415,661.11元，2012年1-3月发生额为16,271,287.00元。截止2012年3月31日代建项目均已划给城投集团，排水公司代建期间未产生收益。

(六) 或有事项

截止报告日公司无重大或有事项。

(七) 承诺事项

截止报告日公司无重大承诺事项。

(八) 资产负债表日后事项

排水公司同武汉水务局于2012年4月签订武汉市主城区污水处理项目运营服务特许经营权，特许经营权的期限为三十年，协议约定该项目在特许经营期内首三个运营周年的污水处理费初始支付单价为1.99元/立方米。

(九) 其他重大事项

1、未办妥房产证公司需要披露的其他重大事项。

序号	厂区所属污水处理厂	房产所属厂区	房屋栋数	面积(m ²)	坐落地	用途
1	二郎庙污水处理厂	新生路泵站		180.00	武昌友谊大道	泵站
2	沙湖污水处理厂	水果湖泵站	2	89.07	武昌区水果湖东湖路106号	泵站
3	黄家湖污水处理厂	黄家湖污水处理厂	1	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)	污水处理厂区
4	黄家湖污水处理厂	黄家湖1#泵站		300.00	江夏区大桥新区一号路特1号	泵站
5	南太子湖污水处理厂	月湖泵站	2	264.72	汉阳区琴台大道25号	泵站
6	龙王嘴污水处理厂	鲁巷泵站	1	103.11	东湖新技术开发区珞瑜路881附1号5栋	泵站
7	龙王嘴污水处理厂	荣军泵站	1	31.95	东湖新技术开发区民族大道180号附1号6栋	泵站
8	龙王嘴污水处理厂	喻家湖泵站	3	114.79	东湖开发区珞喻东路619号附6-1号	泵站
9	龙王嘴污水处理厂	湖滨花园泵站	1	234.36	东湖开发区珞喻路539号	泵站
10	龙王嘴污水处理厂	民院路泵站	1	137.97	东湖开发区民院路708号附1号	泵站
11	三金潭污水处理厂	铁路桥泵站	3	725.16	江岸区石桥村石桥一路21号附1号	泵站
12	三金潭污水处理厂	建设渠泵站		220.00	江岸区后湖乡	泵站
13	黄浦路污水处理厂	黄浦路污水处理厂		850.00	黄浦路江边	污水处理厂区

13宗未取得房产证的房产占排水公司现实使用的房产面积的比例为4.47%。

2、无形资产中公司需要披露的其他重大事项。

序号	土地用途	坐落地	面积(m ²)	已取得的相关证明文件
1	原排水公司办公楼	复兴一村	2024.43	已取得划拨土地证

序号	土地用途	坐落地	面积 (m ²)	已取得的相关证明文件
1	喻家湖泵站	华工城建校区, 马鞍山苗圃	660.00	1、武规工选字[2006]071 号建设项目选址意见书 2、武规工地字[2006]071 号建设用地规划许可证
2	铁路桥泵站	江岸后湖大道	4,000.02	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	2,213.34	1、鄂计外经[2002]723 号项目建议书批复 2、武规选(工)字[2003]145 号建设项目选址意见书 3、武规(工)地字(2003)145 号建设用地规划许可证
4	建设渠泵站	江岸后湖乡	3,180.02	1、计投资[2002]695 号项目建议书批复 2、《建设渠泵站工程项目征地协议》 3、武规(工)选字[2007]247 号建设项目选址意见书 4、武规(工)地字[2007]247 号建设用地规划许可证
5	月湖泵站	汉阳琴台路	1,206.67	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
6	黄家湖 1#泵站	江夏区大桥新村	8,400.04	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》
7	新生路泵站	武昌友谊大道	1,333.34	1、鄂计外经[2002]724 号项目建议书批复 2、鄂发改重点[2005]327 号工程初步设计批复
8	湖滨花园泵站	东湖高新珞瑜路	1,333.34	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》

序号	土地用途	坐落地	面积 (m ²)	已取得的相关证明文件
9	水果湖泵站	武昌水果湖路	753.34	1、武水法[2002]19号《武汉市水务局关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》 2、武规选(工)字[2002]176号建设项目选址意见书 3、武规地(工)字(2002)176号建设用地规划许可证
10	黄浦路厂	黄浦路江边	12,000.06	1、水利部长江水利委员会出具的长许可[2010]109号建设方案批复 2、武规选[2011]245号建设项目选址意见书 3、武规地[2011]245号建设用地规划许可证

根据排水公司提供的资料核查，排水公司现实际使用的42宗土地中，仍有11宗土地尚未取得出让性质的《国有土地使用证》（面积合计55.66亩）。该11宗土地上现有的13宗房产（面积合计3482.21平方米），因所占用的土地尚未取得出让性质的《国有土地使用证》，因此也尚不能取得《房屋所有权证》，另有一宗地上房产取得了划拨土地性质的《房屋所有权证》。上述11宗土地占排水公司现实际使用的土地总面积的比例为2.57%

上述11宗土地分为以下三类：

第一类：已取得划拨性质的《国有土地使用证》的土地1宗。该土地位于汉口复兴一村，土地面积3.04亩，证号：武国用（2004）第503号。土地用途现为商服用地，因与规划的住宅用地不符，该土地现尚不能办理出让性质的《国有土地使用证》。该土地上有房产面积为2156.02m²。该房屋已取得土地为划拨性质的《房屋所有权证》，证号：武房权证江字第200400152号。

第二类：尚未取得出让土地性质的《国有土地使用证》，排水公司正在办理及将要办理相关征地审批手续、土地使用权转移手续和土地分割手续的土地共7宗：

（1）喻家湖泵站现使用的土地1宗，现使用权人为水务集团，水务集团已书面同意办理更名手续，排水公司现正完善该土地征地批后手续；

（2）铁路桥泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》（以下简称“一书一证”），排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

（3）黄家湖1#泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的“一书一证”，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

（4）民院路泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的“一书一证”，

排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

(5) 建设渠泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。该地已完成征地的报批手续，正在完善征地批后管理手续；

(6) 湖滨花园泵站现使用的土地1宗，该泵站由武汉市东湖新技术开发区投资建设，东湖新技术开发区管委会已根据武汉市政府专题会议要求，下达《关于正式移交湖滨泵站及其管网资产的函》，同意将湖滨泵站及配套管网资产移交给排水公司。排水公司现正办理该泵站的资产转移手续及所占用土地使用权的相关审批手续；

(7) 新生路泵站现使用的土地1宗，该泵站是根据湖北省发展和改革委员会鄂发改重点(2005)327号文进行投资建设于武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，所使用的土地也处于新生路雨水泵站内。排水公司所使用的地块，须待新生路雨水泵站办理了土地证后，从中分割办理排水公司的土地证；

第三类：不能办理《国有土地使用证》的土地3宗：

(1) 月湖泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。该土地现为市国土局的土地整理储备中心的储备用地。目前，排水公司与市国土局土地整理储备中心正协商用地协议，在协议确定前，排水公司尚不能申请办理相关土地办证手续；

(2) 水果湖泵站现使用的土地1宗,该泵站占用了部分陆地面积和水果湖的部分湖面面积。对陆地面积部分，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”，对所占用的湖面部分面积，武汉市水务局已下达武水法(2002)19号文《关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》，同意排水公司占用300平方米建设泵站；

(3) 黄浦路污水处理厂现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。但因该地占用的土地位于武汉市江滩三期工程范围内，工程涉及滩地及河道的水利工程用地，不能办理土地证，水利部长江委员会为此作出长许可(2010)109号行政许可文《关于汉口黄浦路污水处理厂二期改建工程设河建设方案的批复》，同意排水公司按照规划使用泵站工程所涉的滩地及河道。

对于以上11宗土地中，涉及的需继续办理出让性质的《国有土地使用证》申请审批手续的地块，排水公司得到市国土局书面确认，同意待条件具备后，为排水公司办理相关的出让性质的《国有土地使用证》。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

审 核 报 告

众环专字（2012）395 号

武汉市城市排水发展有限公司董事会：

我们审核了后附的武汉市城市排水发展有限公司（以下简称“排水公司”）编制的 2012 年度-2014 年度盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。排水公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测报告“二”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

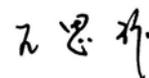
本报告仅限于贵公司本次向中国证券监督管理委员会报送重大资产重组材料之用。未经书面允许，不得用于其他目的。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师



中国注册会计师



武汉市城市排水发展有限公司

2012 年度-2014 年盈利预测报告

重要提示：本公司盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资时不应过分依赖该项资料。

一、盈利预测的编制基础

本盈利预测报告以业经众环海华会计师事务所有限公司审计的武汉市城市排水发展有限公司(以下简称公司、本公司、排水公司)2011 年度、2012 年 1-3 月经营业绩为基础，以排水公司下属各污水业务分部并考虑 2012 年度、2013 年度、2014 年度的经营计划、投资计划、费用预算等，并合理预计污水处理业务分部计划投资项目能够如期完工并投入运营，本着谨慎性原则编制而成。未考虑不确定性的非经常性项目对公司盈利能力产生的影响，以污水处理水量报告为主要依据。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规及财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际所采用的会计政策及会计估计一致。

二、盈利预测基本假设

(一) 一般假设

- 1、国家现行的法律、法规、方针政策无重大变化。
- 2、国家现行的信贷政策、利率、汇率等无重大变化。
- 3、本公司所在地区的社会经济环境无重大改变。
- 4、本公司目前执行的税赋、税率政策不变。
- 5、各项生产经营计划能按预定目标实现。
- 6、2012 年至 2014 年，主要原材料、能源、动力的供应及价格不发生重大的变化。
- 7、2012 年至 2014 年，生产经营将不会因劳资争议及其他董事会不能控制的原因而蒙受不利影响。
- 8、2012 年至 2014 年，生产经营将不会因主要机器设备的生产能力不能正常发挥而受到严重影响。
- 9、计划投资项目能够如期完工并投入运营。
- 10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。
- 11、2012 年至 2014 年，不考虑汇率变动对财务费用的影响，所有借款本金的归还均按现有

借款合同约定还款计划执行。

(二) 特定假设

1、募集配套资金于 2013 年 1 月 1 日募集到位，并陆续投入排水公司募投项目使用。

2、排水公司主要业务架构自 2012 年 3 月 31 日起延续至 2014 年 12 月 31 日，中间未发现重大变动。

3、排水公司下属各家污水处理厂，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条的规定，其公共污水处理形成的利润，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税；排水公司各下属单位所享受的所得税减免，均需由主管税务机关认定后才能享有；由于上述事项存在不确定性，盈利预测不考虑排水公司可能享有的所得税减免。

三、盈利预测表

单位：人民币元

项 目	2011 年度已审 实现数	2012 年度			2013 年度预 测数	2014 年度预 测数
		2012 年 1-3 月 已审实现数	2012 年 4-12 月预测数	2012 年合计 预测数		
一、主营业务收入	461,269,999.70	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00	808,099,200.00
其他业务收入	5,010,121.55	875,554.00		875,554.00		
减：主营业务成本	291,498,984.12	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85	434,047,664.29
其他业务成本	4,421,944.25	1,112,616.22		1,112,616.22		
营业税金及附加						
销售费用	952,802.20	15,142.00		15,142.00		
管理费用	22,581,707.49	3,796,659.17	20,914,246.91	24,710,906.08	28,938,826.43	31,830,854.89
财务费用	66,948,586.34	24,341,890.01	67,720,592.04	92,062,482.05	88,661,755.41	78,706,339.65
资产减值损失	2,305,958.67	-13,013,950.50		-13,013,950.50		
加：公允价值变动净收益 (损失以“-”号填列)						
投资收益 (损失以“-”号填列)	42,215.87					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						

项 目	2011 年度已审 实现数	2012 年度			2013 年度预 测数	2014 年度预 测数
		2012 年 1-3 月	2012 年 4-12	2012 年合计		
		已审实现数	月预测数	预测数		
二、营业利润	77,612,354.05	89,972,950.83	192,931,193.35	282,904,144.18	229,108,386.31	263,514,341.16
加：营业外收入						
减：营业外支出	4,296,373.77	1,634,111.11		1,634,111.11		
其中：非流动资产处置损失						
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,315,980.28	88,338,839.72	192,931,193.35	281,270,033.07	229,108,386.31	263,514,341.16
减：所得税费用	-576,489.67	22,084,709.84	48,232,798.43	70,317,508.27	57,277,096.58	65,878,585.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,892,469.95	66,254,129.89	144,698,394.92	210,952,524.80	171,831,289.73	197,635,755.87

四、盈利预测说明

（一）公司的基本情况

武汉市城市排水发展有限公司成立于 1995 年 9 月 6 日，为武汉市市政建设管理局独家投资国有独资公司。2001 年 9 月，武汉市政府进行机构调整，将排水公司成建制划转给武汉市水务局。2002 年 9 月 4 日武汉市水务集团有限公司成立时，根据中共武汉市建设投资开发总公司委员会武城投党[2002]3 号文，排水公司又划转至武汉市水务集团有限公司。

企业法人营业执照注册号 420100000072309

法定代表人：严必刚

公司地址：洪山区团结大道 1018 号 14 栋

公司注册资本：人民币肆仟捌佰肆拾陆万壹仟玖佰元整

公司类型：国有独资公司

公司经营范围：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。

根据市委、市政府关于恢复武汉控股再融资功能的指示精神，依据武汉市城市排水发展有限公司关于申请审核特许经营权结算价格等事项的请示及武汉市人民政府国有资产监督管理委员会《关于武汉市排水发展有限公司东西湖分公司和蔡甸分公司资产划转的批复》（武国资产权[2012]14 号）文件，排水公司 2012-2014 年污水处理预测范围如下：

1. 武汉市城市排水发展有限公司所属负责污水的生产、供应、维修及服务部门。所属二郎庙、

龙王嘴、黄浦路、汤逊湖、南太子湖、黄家湖、三金潭、落步嘴 8 个污水处理厂，1 个管网所及公司机关（东西湖分公司和蔡甸分公司除外的所有排水公司资产）。

以上预测范围合称为污水业务分部。

（二）公司 2012 年度-2014 年度生产计划和技改计划

1. 生产计划

依据 2011 年实际处理水量和新增污水收集管网来水情况预测未来三年水量生产计划

2. 技改计划

厂改扩建：

（1）黄浦路污水处理厂预计于 2013 年改建，将原 10 万吨/日的预处理工艺升级为 10 万吨/日（执行一级 B 排放标准）。

（2）龙王嘴污水处理厂预计于 2014 年改扩建，将原 15 万吨/日的处理规模升级为 30 万吨/日（执行一级 A 排放标准）。

新增泵站、管网：

（1）古田二路和常青路泵站预计于 2012 年 10 月投入运行

（2）南太子湖北路泵站预计于 2012 年 10 月投入运行

（3）105 泵站、北洋桥泵站预计于 2012 年 7 月投入运行

（4）黄家湖 1#、2#泵站预计于 2013 年元月份投入运行

（5）建设渠、石桥、塔子湖泵站预计于 2013 年 7 月份投入运行

（6）板桥、南湖花园泵站预计于 2014 年元月份投入运行

（7）黄家大湾、青山镇、121 三座泵站预计于 2014 年元月投入运行

（8）2012-2014 年新增三金潭、落步嘴、黄家湖、南太子湖等污水收集管网 42.2 公里；

（三）公司采用的主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

4、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

5、 固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

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
管道及沟槽	30	5	3.16
机器设备	5-25	5	3.8-19
运输工具	5-10	5	9.5-19
其他设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 固定资产的后续计量

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

(4) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

6、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

7、 收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能

够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

五、税项

1、营业税：（1）根据国家税务总局《关于污水处理费不征收营业税的批复》国税[2004]1366号文。公司取得的污水处理费收入，不征收营业税；（2）房产出租按收入的5%缴纳营业税。

2、城市维护建设税为应纳流转税额的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、地方教育附加为流转税额的2%；

6、平抑副食品价格基金为出租收入的1‰；

7、房产税：出租房产按房产租金收入的12%计算；

8、企业所得税税率为25%。

六、主要预测项目编制说明

（以下编制说明未经特别说明，金额单位为人民币元）

（一）主营业务收入

项 目	2012 年度			2013 年度预测数	2014 年度预测数
	2012 年 1-3 月已 审实现数	2012 年 4-12 月 预测数	合 计		
污水处理收入	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00	808,099,200.00
合 计	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00	808,099,200.00

主营业务收入预测以排水公司的设计污水日处理量 and 生产计划为基础，按照污水处理量和经过财政核准的污水处理单价，本着谨慎性原则进行预测。

其中结算水量预测是以根据《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》精神，以排水公司设计污水处理量的 80% 为保底结算水量。在进行测算时，若实际水量超过设计水量的 80%，则按实际水量结算。若实际水量未达到设计水量的 80%，则按设计水量 80% 结算。根据排水公司的生产计划，2012-2014 年污水处理量均未达到设计水量的 80%。因此营业总收入即为 2012-2014 年设计污水日处理量的 80% 乘以财政核准污水处理单价 1.99 元/立方米计算得出。

(二) 主营业务成本

项 目	2011 年已审实 现数	2012 年度			2013 年度预测 数	2014 年度预测数
		2012 年 1-3 月 已审实现数	2012 年 4-12 月 预测数	合计		
直接成本	166,185,933.40	41,945,654.63	153,425,107.99	195,370,762.62	227,229,634.49	272,015,447.29
生产用固定资产折旧	125,313,050.72	32,658,474.83	94,946,625.17	127,605,100.00	128,043,200.00	140,304,500.00
土地摊销		578,916.81	5,252,642.44	5,831,559.25	6,997,871.10	6,997,871.10
财产保险费			3,247,992.11	3,247,992.11	3,671,526.26	4,361,845.90
污泥处置费			3,160,000.00	3,160,000.00	9,480,000.00	10,368,000.00
合 计	291,498,984.12	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85	434,047,664.29

营业成本预测主要是根据公司单位产品生产成本和预测污水处理量，以 2011 年实际生产成本费用为基础，并参照污水生产成本水平确定。主要估算依据如下：

1、 直接运营成本

1.1、变动成本

该项主要涉及到五个生产能耗要素的费用：动力费、药剂费、消毒费、污泥处置费及购水成本。

各能耗费用的测算依据主要根据公式：

能耗费用=当年计划处理水量*当年计划单耗*预测单位水电及消毒、药剂价格

① 当年计划处理水量：与水量情况相统一。

② 当年计划单耗：其中动力单耗（更新改造的厂根据 2012 年 1 月、2 月单耗情况进行估算，无更新改造的厂考虑机器老化因素）在上年基础上涨 3% 预测；药剂、购水和消毒单耗按 2011 年执行；

产泥率：公司结合前五年单耗的增长趋势，同时考虑各厂扩建后新工艺运行的设计参数，随市政管网完善污水浓度将会逐年提高，公司预测产泥率将逐年按 2% 增长。

③ 预测单位水电及消毒、药剂价格：动力方面，2012 年电价与 2011 年 12 月单价一致，考虑到电价增长因素，2013-2014 年电价均按上一年增长 0.03 元/度进行预测；

购水单价：2012 年按 2011 年标准 2.45 元进行预测，鉴于水价即将上调的政策，2013 年-2014 年该单价暂按 3.45 元进行预测（预计调价）；

不考虑物价增长因素，消毒、药剂单价取 2011 年实际单价。

④ 污泥处置费由污泥转运、垃圾清运费及构筑物清淤费三方面构成，除污泥转运费按上述测算公式进行预测外，其他费用均按照 2011 年标准进行预测；

污泥转运：随油费上涨及运距加大，公司预测污泥转运单价按 2% 逐年递增；

由于各污水厂处理工艺、设备和运行时间上的较大差异，各能耗费用在总量、单价及单耗上都进行分别独立预测。

1.2、综合成本

综合成本中管理费用预计逐年按 4% 递增（2011 年 CPI 指数 5.4%）；涉及生产类成本项目主要是考虑设备运行年限、维修量将逐步加大和处理水量增加，预测逐年按 10% 递增。

1.3、人工成本

人工成本增长依据是以根据国务院发布《关于批转促进就业规划（2011—2015 年）的通知》，“十二五”期间，我国最低工资标准年均增长 13% 以上进行预测；

① 2012 年-2014 年工资、奖金、津贴、加班工资、职工补贴、内退人员工资、社会保险费、公积金、住房补贴是根据 2011 年平均水平按每年 4% 递增预测，新增人员费用按上述标准据实列支；

② 2012 年临时工工资按集团公司要求，服务协议人员将逐步清退，转为劳务派遣，导致用工成本增加；同时新增 16 名临时工，2012 年临时工工资较 2011 年大幅增加；2013 年-2014 年暂不新增临时工，工资增长水平按年 4% 递增预测；

③ 福利费用（14%）、工会经费（2%）、职工教育费（2.5%）、补充医疗保险（4%）按相应比例预测。

2、折旧成本

固定资产折旧成本在 2011 年末折旧基础上，同时考虑建成投产新增资产折旧按平均年限法进行测算。

3、土地摊销按实际办理土地证的起始日期 2012 年 3 月办证日，按土地使用年限摊销测算。

4、财产保险费按 2012 年 3 月末房产和机器设备总价值的 0.10%测算一切险，按机器设备价值的 0.15%测算法机损险。2013 年和 2014 年考虑了部分新增因素进行调整。

5、污泥处置费按处理后的污泥再进一步的处理，龙王嘴 2012 年 9 月投产后按 0.15 元/吨×日处理水量×当年投产时间测算。

综上， 预计 2012 年 4-12 月营业成本合计 260,032,367.70 元，2013 年营业成本合计 375,422,231.85 元，2014 年营业成本合计 434,047,664.29 元，全部系污水生产成本。

（三）管理费用

管理费用中各费用项目根据预测期间的变动趋势及经营业务需求进行测算：

项 目	2011 年已审 实现数	2012 年度			2013 年度预测 数	2014 年度预 测数
		2012 年 1-3 月已审实现 数	2012 年 4-12 月预测数	合计		
工资	3,591,477.42	1,353,628.28	2,973,441.20	4,327,069.48	5,154,162.99	5,824,204.18
职工福利费	807,897.87	189,507.97	378,663.76	568,171.73	679,074.48	767,354.16
差旅费	115,711.70	5,780.00	114,560.17	120,340.17	125,153.77	137,669.15
社会保险费用	759,800.69	213,437.83	645,136.95	858,574.78	1,026,161.97	1,159,563.03
业务招待费	102,245.50	52,009.00	54,326.32	106,335.32	110,588.73	121,647.61
运杂费	778,539.74	222,378.25	634,015.46	856,393.71	942,033.09	1,036,236.39
折旧费	3,850,843.33	1,002,265.11	4,595,134.89	5,597,400.00	5,264,700.00	4,984,300.00
工会经费	71,517.55	27,072.57	54,094.82	81,167.39	97,010.64	109,622.02
教育经费	89,396.95	33,840.71	67,618.53	101,459.24	121,263.30	137,027.53
办公性费用	160,833.28	10,306.60	156,960.01	167,266.61	173,957.28	191,353.00
税金	7,355,636.77		7,836,168.90	7,836,168.90	8,827,648.50	10,419,970.12
劳动保护费	46,236.20	3,285.20	48,961.71	52,246.91	59,039.00	76,750.70
安全生产费	366,437.30	470.00	862,938.00	863,408.00	935,247.88	1,010,030.10
保险费	143,035.10	54,145.14	108,189.64	162,334.78	194,021.28	219,244.05
其他	4,342,098.09	628,532.51	2,384,036.56	3,012,569.07	5,228,763.52	5,635,882.84
合 计	22,581,707.49	3,796,659.17	20,914,246.91	24,710,906.08	28,938,826.43	31,830,854.89

公司管理费用增加主要是由于污水厂新增 15 座污水泵站、42.2 公里管网，由于设施量的增大，相应的人员、办公管理费用提升。

（四）财务费用

财务费用利息支出在 2011 年期末贷款基础上进行测算，利率按贷款合同约定利率为依据测算，同时考虑贷款到期偿还及项目建成投产后利息费用化的情况。

（五）所得税费用

项 目	2012 年度			2013 年度 预测数	2014 年度预 测数
	2012 年 1-3 月 已审实现数	2012 年 4-12 月预测数	合计		
当期所得税费用	18,831,222.21	48,232,798.43	67,064,020.64	57,277,096.58	65,878,585.29
递延所得税费用	3,253,487.63		3,253,487.63		
合 计	22,084,709.84	48,232,798.43	70,317,508.27	57,277,096.58	65,878,585.29

七、影响盈利预测结果实现的主要问题和准备采取的措施

政策风险：本公司盈利预测系建立在盈利预测基本假设基础之上，基本假设的任何重大改变均将对盈利预测结果产生影响。本公司将注重对政府有关政策信息的收集，加强对政府有关方针、政策的研究，特别是对本公司有重大影响地方政策，及时作出相应的经营决策，以减少政策改变对盈利预测结果的影响。

产能风险：武汉市城市建设处目前于高速发展期，管网破损、淤塞现象时有发生，将会对污水厂进水水量、水质、工艺产生影响，由于存在上述未知的不确定性因素，公司污水处理规模及出水能否达标对盈利预测将会产生一定影响。

附件一：盈利预测表

附件二：武汉市城市排水发展有限公司董事会成员关于盈利预测报告的声明

武汉市城市排水发展有限公司

2012 年 4 月 26 日

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件一：盈利预测表

盈利预测表

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项 目	2011年度已审实现数	2012年			2013年度预测数	2014年度预测数
		2012年1-3月已审实现数	2012年4-12月预测数	2012年合计预测数		
一、营业总收入	461,269,999.70	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00	808,099,200.00
其他业务收入	5,010,121.55	875,554.00		875,554.00		
减：主营业务成本	291,498,984.12	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85	434,047,664.29
其他业务成本	4,421,944.25	1,112,616.22		1,112,616.22		
营业税金及附加						
销售费用	952,802.20	15,142.00		15,142.00		
管理费用	22,581,707.49	3,796,659.17	20,914,246.91	24,710,906.08	28,938,826.43	31,830,854.89
财务费用	66,948,586.34	24,341,890.01	67,720,592.04	92,062,482.05	88,661,755.41	78,706,339.65
资产减值损失	2,305,958.67	(13,013,950.50)		(13,013,950.50)		
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）						
投资收益（损失以“-”号填列）	42,215.87					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润	77,612,354.05	89,972,950.83	192,931,193.35	282,904,144.18	229,108,386.31	263,514,341.16
加：营业外收入						
减：营业外支出	4,296,373.77	1,634,111.11		1,634,111.11		
其中：非流动资产处置损失						
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,315,980.28	88,338,839.72	192,931,193.35	281,270,033.07	229,108,386.31	263,514,341.16
减：所得税费用	(576,489.67)	22,084,709.84	48,232,798.43	70,317,508.27	57,277,096.58	65,878,585.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,892,469.95	66,254,129.89	144,698,394.92	210,952,524.80	171,831,289.73	197,635,755.87
五、每股收益						
（一）基本每股收益						
（二）稀释每股收益						

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(A)

主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利率预测表

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项目	计量单位	2011 年已审实现数	2012 年			2013 年预测数	2014 年预测数
			2012 年 1-3 月已审实现数	2012 年 4-12 月预测数	小计		
结算水量	万吨	33,314.00	9,072.00	27,216.00	36,288.00	36,288.00	40,608.00
结算单价	元/吨	1.38	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99
主营业务收入	元	461,270,000.00	180,532,800.00	541,598,400.00	722,131,200.00	722,131,200.00	808,099,200.00
单位成本	元/吨	0.88	0.83	0.96	0.92	1.03	1.07
主营业务成本	元	291,498,984.12	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85	434,047,664.29
单位毛利	元	0.51	1.16	1.03	1.07	0.96	0.92
主营业务利润	元	169,771,015.88	105,349,753.73	281,566,032.30	386,915,786.03	346,708,968.15	374,051,535.71
毛利率		36.81%	58.35%	51.99%	53.58%	48.01%	46.29%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(A-1)

主营业务成本预测表

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项 目	标 准	2011 年已审实 现数	2012 年			2013 年度预测 数	2014 年度预测 数	增减变 动的主 要原因	数据来源
			2012 年 1-3 月已 审实现数	2012 年 4-12 月 预测数	合计				
直接成本		166,185,933.40	41,945,654.63	153,425,107.99	195,370,762.62	227,229,634.49	272,015,447.29		附表一(A-1-1)
生产用固定资产折旧		125,313,050.72	32,658,474.83	94,946,625.17	127,605,100.00	128,043,200.00	140,304,500.00		附表一(A-1-2)
土地摊销			578,916.81	5,252,642.44	5,831,559.25	6,997,871.10	6,997,871.10		
财产保险费				3,247,992.11	3,247,992.11	3,671,526.26	4,361,845.90		附表一(A-1-3)
污泥处置费				3,160,000.00	3,160,000.00	9,480,000.00	10,368,000.00		
合 计		291,498,984.12	75,183,046.27	260,032,367.70	335,215,413.97	375,422,231.85	434,047,664.29		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(A-1-1)

排水公司 2012-2014 年污水处理直接运营成本预测

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

成本项目	合计			平均	2012 年 1-3 月	2012 年 4-12 月	2011 年
	2012	2013	2014				
职工人数	534.00	654.00	734.00	640.67			
污水处理量	33,096.00	40,210.00	43,322.00	38,876.00			
平均日处理量	91.93	111.69	120.34	107.99			
运行天数	360.00	360.00	360.00	360.00			
一、变动成本	95,245,693.71	108,452,209.84	128,722,571.00	110,806,824.85	21,880,735.50	73,364,958.21	79,354,959.54
动力	67,058,866.32	76,654,251.06	92,117,783.68	78,610,300.35	16,560,186.07	50,498,680.25	58,011,673.75
药剂	8,518,084.75	9,279,798.14	11,077,689.98	9,625,190.96	1,491,940.00	7,026,144.75	6,163,841.60
消毒费	5,607,836.80	6,214,224.80	7,470,470.88	6,430,844.16	896,380.00	4,711,456.80	3,244,549.40
购水成本	2,749,571.30	4,226,698.50	4,730,467.50	3,902,245.77	2,222,524.00	527,047.30	2,273,617.50
污泥处置费	11,311,334.55	12,077,237.33	13,326,158.96	12,238,243.61	709,705.43	10,601,629.12	9,661,277.29
二、综合成本	43,714,154.40	49,130,028.01	55,613,489.88	49,485,890.76	4,133,165.43	39,580,988.97	39,494,042.82
办公费	566,467.20	654,216.58	760,776.18	660,486.65	255,603.30	310,863.90	554,322.98
邮电费	560,913.60	647,802.69	753,317.59	654,011.29	135,205.26	425,708.34	529,721.26
差旅费	138,840.00	160,347.20	186,464.75	161,883.98	3,453.00	135,387.00	111,402.00
科技投入费							
业务招待费	427,627.20	493,869.38	574,311.43	498,602.67	110,623.00	317,004.20	416,179.34
运输费	2,320,530.33	2,552,583.36	2,801,818.47	2,558,310.72	485,383.11	1,835,147.22	2,088,294.38
辅助材料	1,237,679.76	1,361,447.73	1,497,181.86	1,365,436.45	269,991.45	967,688.31	1,124,034.87
中小修	6,339,474.02	6,973,421.43	7,632,024.37	6,981,639.94	897,796.63	5,441,677.39	5,604,255.08
误餐	1,086,156.00	1,362,963.06	1,722,124.52	1,390,414.53	230,125.10	856,030.90	899,019.20
劳动保护费	781,722.75	904,748.11	1,064,129.03	916,866.63		781,722.75	580,906.00
绿化物业费	4,393,132.37	4,568,857.66	4,750,855.87	4,570,948.63	154,754.00	4,238,378.37	3,850,474.98
安全生产	4,900,068.92	5,977,504.18	7,453,148.85	6,110,240.65	688,510.00	4,211,558.92	3,790,357.00
检测费	1,362,863.87	1,459,256.26	1,560,986.24	1,461,035.46	122,415.30	1,240,448.57	1,312,791.14
大修费	7,589,647.79	8,348,612.56	9,136,890.95	8,358,383.77		7,589,647.79	7,013,018.00
折旧							
管网维护费	11,216,917.47	12,785,609.22	14,750,858.86	12,917,795.18	122,879.60	11,094,037.87	7,718,807.53
保险费							

成本项目	合计			平均	2012年1-3月	2012年4-12月	2011年
	2012	2013	2014				
土地租金+房产税							
其他	792,113.13	878,788.60	968,600.90	879,834.21	656,425.68	135,687.45	3,900,459.06
三、人工	56,410,914.51	69,647,396.64	87,679,386.41	71,245,899.18	15,931,753.70	40,479,160.81	47,336,931.04
工资	18,604,560.00	23,345,935.60	29,583,985.34	23,844,826.98	10,272,807.77	8,331,752.23	17,281,464.65
奖金	7,130,822.40	8,948,113.82	11,339,055.87	9,139,330.70		7,130,822.40	6,619,178.70
津贴	1,599,436.80	2,007,053.57	2,543,339.64	2,049,943.33		1,599,436.80	1,252,209.80
加班工资	905,236.80	1,135,936.57	1,439,459.59	1,160,210.98		905,236.80	810,263.72
职工补贴	2,077,046.40	2,606,382.06	3,302,809.11	2,662,079.19		2,077,046.40	2,097,974.00
内退\退养人员工资及补贴	744,182.40	933,837.42	1,183,359.41	953,793.08		744,182.40	709,582.50
临时工工资	3,598,891.23	4,066,747.08	4,575,543.05	4,080,393.79		3,598,891.23	
福利费	4,348,579.87	5,456,816.27	6,914,881.25	5,573,425.80	1,438,195.84	2,910,384.03	3,318,430.99
工会经费	621,225.70	779,545.18	987,840.18	796,203.69	205,456.56	415,769.14	575,413.47
职工教育费	776,532.12	974,431.48	1,234,800.22	995,254.61	256,820.77	519,711.35	719,267.07
社会保险费	7,852,790.40	9,854,075.50	12,487,091.13	10,064,652.34	1,907,696.76	5,945,093.64	6,897,837.73
补充医疗保险	1,242,451.39	1,559,090.36	1,975,680.36	1,592,407.37	410,913.09	831,538.30	1,150,826.97
公积金	3,620,520.00	4,181,361.60	5,298,624.24	4,366,835.28	774,367.35	2,846,152.65	3,097,984.92
住房补贴	3,288,639.00	3,798,070.12	4,812,917.02	3,966,542.05	665,495.56	2,623,143.44	2,806,496.52
运营成本合计	195,370,762.62	227,229,634.49	272,015,447.29	231,538,614.80	41,945,654.63	153,425,107.99	166,185,933.40

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(A-1-2)

折旧费用预测表（不含沙湖厂）

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

年度	资产提折旧范围	资产内容	生产用固定资产					小计
			房屋建筑物	机器设备	运输设备	管网	电子设备	
2011 年度	排水公司帐面基础折旧数	二郎庙、龙王嘴、汤逊湖、南太子湖、黄浦路厂泵及收集管网和管网所、机关资产	42,369,791.35	39,899,059.37	605,600.00	34,788,600.00	1,137,100.00	118,800,150.72
	沙湖污水处理厂		2,919,300.00	2,158,300.00	85,000.00		1,350,300.00	6,512,900.00
	小计		45,289,091.35	42,057,359.37	690,600.00	34,788,600.00	2,487,400.00	125,313,050.72
2012 年	原有的		47,620,600.00	44,157,100.00	391,100.00	34,538,200.00	898,100.00	127,605,100.00
	本期增减变化	培训中心						
	小计		47,620,600.00	44,157,100.00	391,100.00	34,538,200.00	898,100.00	127,605,100.00
2013 年	原有的		47,550,476.78	43,837,583.28	205,100.00	34,538,200.00	7,300.00	126,138,660.06
	12 年增减变化的	培训中心						
	13 年增减变化的	黄浦路水厂升级	581,423.22	1,323,116.72				1,904,539.94
	小计		48,131,900.00	45,160,700.00	205,100.00	34,538,200.00	7,300.00	128,043,200.00
2014 年	原有的		47,544,100.00	43,544,731.82	145,400.00	34,538,200.00	3,400.00	125,775,831.82
	12 年增减变化的	培训中心						
	13 年增减变化的	黄浦路水厂升级	3,488,500.00	7,938,700.33				11,427,200.33
	14 年增减变化	龙王嘴水厂升级	933,800.00	2,167,667.85				3,101,467.85
	小计		51,966,400.00	53,651,100.00	145,400.00	34,538,200.00	3,400.00	140,304,500.00

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(A-1-3)

预测 2012-2014 年财产保险税

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

类别	2012 年	2013 年	2014 年
房屋购置物	1,338,631,695.52	110,164,400.00	176,924,625.29
机器设备	763,744,164.12	125,347,900.00	205,358,006.41
合计	2,102,375,859.64	235,512,300.00	382,282,631.70
一切险	2,102,375.86	235,512.30	382,282.63
机损险	1,145,616.25	188,021.85	308,037.01
小计	3,247,992.11	423,534.15	690,319.64
合计	3,247,992.11	3,671,526.26	4,361,845.90

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(B)

管理费用预测表

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项 目	标 准	2011 年已审实现数	2012 年			2013 年度预测数	2014 年度预测数	增减变动的主要原因	数据来源
			2012 年 1-3 月已审实现数	2012 年 4-12 月预测数	合计				
工资		3,591,477.42	1,353,628.28	2,973,441.20	4,327,069.48	5,154,162.99	5,824,204.18		
职工福利费		807,897.87	189,507.97	378,663.76	568,171.73	679,074.48	767,354.16		
差旅费		115,711.70	5,780.00	114,560.17	120,340.17	125,153.77	137,669.15		
社会保险费用		759,800.69	213,437.83	645,136.95	858,574.78	1,026,161.97	1,159,563.03		
业务招待费		102,245.50	52,009.00	54,326.32	106,335.32	110,588.73	121,647.61		
运杂费		778,539.74	222,378.25	634,015.46	856,393.71	942,033.09	1,036,236.39		
折旧费		3,850,843.33	1,002,265.11	4,595,134.89	5,597,400.00	5,264,700.00	4,984,300.00		附表一 (B-1)
中介机构费用									
信息披露费									
工会经费		71,517.55	27,072.57	54,094.82	81,167.39	97,010.64	109,622.02		
教育经费		89,396.95	33,840.71	67,618.53	101,459.24	121,263.30	137,027.53		
办公性费用		160,833.28	10,306.60	156,960.01	167,266.61	173,957.28	191,353.00		
税金		7,355,636.77		7,836,168.90	7,836,168.90	8,827,648.50	10,419,970.12		附表一 (B-2)
董事会费									
劳动保护费		46,236.20	3,285.20	48,961.71	52,246.91	59,039.00	76,750.70		
安全生产费		366,437.30	470.00	862,938.00	863,408.00	935,247.88	1,010,030.10		
租赁费									
党办经费									
保险费		143,035.10	54,145.14	108,189.64	162,334.78	194,021.28	219,244.05		
其他		4,342,098.09	628,532.51	2,384,036.56	3,012,569.07	5,228,763.52	5,635,882.84		
合计		22,581,707.49	3,796,659.17	20,914,246.91	24,710,906.08	28,938,826.43	31,830,854.89		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(B-1)

折旧费用预测表（不含沙湖厂）

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

年度	资产提折旧范围	资产内容	管理用固定资产				
			房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	小计
2011 年度	排水公司帐面基础折旧数	二郎庙、龙王嘴、汤逊湖、南太子湖、黄浦路厂泵及收集管网和管网所、机关资产	119,700.00	1,387,643.33	295,600.00	2,047,900.00	3,850,843.33
	沙湖污水处理厂						
	小计		119,700.00	1,387,643.33	295,600.00	2,047,900.00	3,850,843.33
2012 年	原有的		103,900.00	1,444,000.00	306,100.00	2,122,000.00	3,976,000.00
	本期增减变化	培训中心	730,400.00	891,000.00			1,621,400.00
	小计		834,300.00	2,335,000.00	306,100.00	2,122,000.00	5,597,400.00
2013 年	原有的		103,900.00	1,439,000.00	176,500.00	302,600.00	2,022,000.00
	12 年增减变化的	培训中心	1,460,800.00	1,781,900.00			3,242,700.00
	13 年增减变化的	黄浦路水厂升级					
	小计		1,564,700.00	3,220,900.00	176,500.00	302,600.00	5,264,700.00
2014 年	原有的		103,900.00	1,427,486.24	93,600.00	116,600.00	1,741,586.24
	12 年增减变化的	培训中心	1,460,800.00	1,781,913.76			3,242,713.76
	13 年增减变化的	黄浦路水厂升级					
	14 年增减变化	龙王嘴水厂升级					
	小计		1,564,700.00	3,209,400.00	93,600.00	116,600.00	4,984,300.00

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(B-2-1)

预测 2012-2014 年房产税

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

年度	名称	原币原值/摊后金额	应缴税费	房产税	印花税
2012	二郎庙 2 号公寓楼	6,161,244.36	55,451.20	1,409,052.59	500,000.00
	管网所办公楼	549,217.79	4,942.96		
	黄浦路综合楼	2,094,706.89	18,852.36		
	黄浦路附属楼	3,362,729.75	30,264.57		
	龙王嘴南湖北路泵站管理楼	211,773.13	1,905.96		
	龙王嘴荣军泵站管理楼	562,496.89	5,062.47		
	龙王嘴鲁巷泵站泵房	2,245,369.79	20,208.33		
	龙王嘴鲁巷泵站管理楼	490,427.27	4,413.85		
	龙王嘴鲁巷泵站住宅	126,104.29	1,134.94		
	龙王嘴录像泵站公寓楼	2,255,291.86	20,297.63		
	龙王嘴虹景泵站管理楼	458,425.20	4,125.83		
	龙王嘴虹景泵站住宅	908,777.35	8,179.00		
	龙王嘴关东泵站管理楼	314,729.61	2,832.57		
	龙王嘴厂综合楼	12,222,356.50	110,001.21		
	龙王嘴厂公寓楼	10,675,722.78	96,081.51		
	排水机关办公楼	3,432,832.00	30,895.49		
	沙湖二期东泵管理楼	462,652.56	4,163.87		
	沙湖二期八一路办公楼	659,823.29	5,938.41		
	汤逊湖厂食堂	67,155.00	604.40		
	汤逊湖厂综合办公楼	7,399,200.00	66,592.80		
	南太子湖厂新增值班室	35,070.00	315.63		
	南太子湖厂综合楼、值班宿舍、门房	9,270,882.88	83,437.95		
	黄家湖厂综合楼	3,355.20	30.20		
	黄家湖食堂	317,962.23	2,861.66		
	黄家湖综合楼、传达室、大门及侧面	7,370,905.03	66,338.15		
	三金潭综合楼	8,591,618.98	77,324.57		
	三金潭消化控制室及塔楼	5,419,096.65	48,771.87		
	三金潭办公楼	97,483.00	877.35		
	落步嘴综合楼	24,482,190.65	220,339.72		
	落步嘴警卫室	55,823.24	502.41		
落步嘴传达室	125,755.65	1,131.80			
培训中心	46,130,219.54	415,171.98			
2013 年新增	黄浦路二期扩建污水厂	110,164,400.00	991,479.60	2,400,532.19	500,000.00
2014 年新增	龙王嘴	176,924,625.29	1,592,321.63	3,992,853.82	500,000.00

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(B-2-2)

预测 2012-2014 年土地税

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项目	地址	面积	2011 年		2012 年		2013 年		2014 年	
			税额	税款	税额	税款	税额	税款	税额	税款
沙湖污水处理厂 (一期)	武昌中北路	70033.6835	12.00	840,404.20	12.00	840,404.20	12.00	840,404.20	12.00	840,404.20
沙湖污水处理厂 (二期)	武昌中北路	9646.7149	12.00	115,760.58	12.00	115,760.58	12.00	115,760.58	12.00	115,760.58
二郎庙污水处理厂 (一期)	团结大道 18 号	128407.3087	5.00	642,036.54	5.00	642,036.54	5.00	642,036.54	5.00	642,036.54
水果湖泵站	武昌水果湖 路	753.3371	16.00	12,053.39	16.00	12,053.39	16.00	12,053.39	16.00	12,053.39
八一路泵站	武昌八一路	4566.6895	8.00	36,533.52	8.00	36,533.52	8.00	36,533.52	8.00	36,533.52
东湖路泵站	武昌东湖路	2333.345	16.00	37,333.52	16.00	37,333.52	16.00	37,333.52	16.00	37,333.52
黄浦路污水处理厂	黄浦路江边	12000.06		-		-		-		-
原排水公司办公楼	复兴一村	2026.6768	8.00	16,213.41	8.00	16,213.41	8.00	16,213.41	8.00	16,213.41
龙王嘴污水处理厂 (一期)	东湖高新楚 平路	71540.3577	4.00	286,161.43	4.00	286,161.43	4.00	286,161.43	4.00	286,161.43
关东泵站	东湖高新关 山村	3100.0155	3.50	10,850.05	3.50	10,850.05	3.50	10,850.05	3.50	10,850.05
荣军泵站	东湖高新楚 雄大道	3220.0161	3.50	11,270.06	3.50	11,270.06	3.50	11,270.06	3.50	11,270.06
南湖北路泵站	南湖北路	3700.0185	4.00	14,800.07	4.00	14,800.07	4.00	14,800.07	4.00	14,800.07
鲁巷泵站	东湖高新鲁 巷	6533.366	8.00	52,266.93	8.00	52,266.93	8.00	52,266.93	8.00	52,266.93
虹景泵站	东新光谷大 道	2946.6814	4.00	11,786.73	4.00	11,786.73	4.00	11,786.73	4.00	11,786.73
汤逊湖污水处理厂	东新光谷大	106607.1997	3.00	319,821.60	3.00	319,821.60	3.00	319,821.60	3.00	319,821.60

预测 2012-2014 年土地税

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项目	地址	面积	2011 年		2012 年		2013 年		2014 年	
			税额	税款	税额	税款	税额	税款	税额	税款
	道									
南太子湖污水处理厂(一期)	汉阳长江中路	115560.5778	3.00	346,681.73	3.00	346,681.73	3.00	346,681.73	3.00	346,681.73
江堤中路泵站(墨水湖)	汉阳江堤中路	4640.0232	4.00	18,560.09	4.00	18,560.09	4.00	18,560.09	4.00	18,560.09
龙王嘴污水处理厂(二期)	东湖高新楚平路	48240.2412	4.00	192,960.96	4.00	192,960.96	4.00	192,960.96	4.00	192,960.96
关南泵站	东新光谷大道	3106.6822	3.00	9,320.05	3.00	9,320.05	3.00	9,320.05	3.00	9,320.05
南泥湾泵站	东湖开发区长城科技园	1200.006	3.00	3,600.02	3.00	3,600.02	3.00	3,600.02	3.00	3,600.02
黄家湖污水处理厂(一期)	洪山青菱乡	120733.937	3.50	422,568.78	3.50	422,568.78	3.50	422,568.78	3.50	422,568.78
武咸泵站	洪山青菱乡	2146.6774	4.00	8,586.71	4.00	8,586.71	4.00	8,586.71	4.00	8,586.71
桂子花园泵站	洪山区方家嘴村	1173.3392	5.00	5,866.70	5.00	5,866.70	5.00	5,866.70	5.00	5,866.70
工大泵站	洪山区出版城路	2280.0114	5.00	11,400.06	5.00	11,400.06	5.00	11,400.06	5.00	11,400.06
民院路泵站	东湖高新南湖北路	2213.3444	3.50	7,746.71	3.50	7,746.71	3.50	7,746.71	3.50	7,746.71
月湖泵站	汉阳琴台路	1206.6727	8.00	9,653.38	8.00	9,653.38	8.00	9,653.38	8.00	9,653.38
三金潭污水处理厂(东西湖区)	东西湖养殖场	137634.0215	2.00	275,268.04	2.00	275,268.04	2.00	275,268.04	2.00	275,268.04
三金潭污水处理厂(江岸区)	江岸后湖乡	100000.5	3.50	350,001.75	3.50	350,001.75	3.50	350,001.75	3.50	350,001.75

预测 2012-2014 年土地税

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项目	地址	面积	2011 年		2012 年		2013 年		2014 年	
			税额	税款	税额	税款	税额	税款	税额	税款
铁路桥泵站	江岸后湖大道	4000.02	5.00	20,000.10	5.00	20,000.10	5.00	20,000.10	5.00	20,000.10
张公堤泵站	江岸后湖大道	5586.6946	4.00	22,346.78	4.00	22,346.78	4.00	22,346.78	4.00	22,346.78
新生路泵站	武昌友谊大道	1333.34	12.00	16,000.08	12.00	16,000.08	12.00	16,000.08	12.00	16,000.08
落步嘴污水处理厂	洪山厂前村	207201.036	3.50	725,203.63	3.50	725,203.63	3.50	725,203.63	3.50	725,203.63
天际路泵站	天际路	2013.3434	3.00	6,040.03	3.00	6,040.03	3.00	6,040.03	3.00	6,040.03
流芳泵站	关凤路	3240.0162	2.00	6,480.03	2.00	6,480.03	2.00	6,480.03	2.00	6,480.03
二郎庙污水处理厂 (二期)	团结大道 18 号	158247.4579	5.00	791,237.29	5.00	791,237.29	5.00	791,237.29	5.00	791,237.29
湖滨花园泵站	东湖高新珞 瑜路	660.0033	5.00	3,300.02	5.00	3,300.02	5.00	3,300.02	5.00	3,300.02
南太子湖污水处理 厂(二期)	汉阳长江中 路	89000.445	3.00	267,001.34	3.00	267,001.34	3.00	267,001.34	3.00	267,001.34
合计				5,927,116.30		5,927,116.30		5,927,116.30		5,927,116.30

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附表一(C)

财务费用预测表

预测期间：2012-2014 年度

编制单位：武汉市城市排水发展有限公司

单位：人民币元

项 目	标准	2011 年已审实 现数	2012 年			2013 年度预测 数	2014 年度预测 数	增减变动的主要 原因	数据来源
			2012 年 1-3 月已审实 现数	2012 年 4-12 月预 测数	合计				
利息支出		73,498,333.14	25,049,517.66	67,012,964.39	92,062,482.05	88,661,755.41	78,706,339.65		附表一(C-1)
减：利息收 入		157,316.73	216,431.14		216,431.14				
利息净支出		73,341,016.41	24,833,086.52	67,012,964.39	91,846,050.91	88,661,755.41	78,706,339.65		
汇兑损失				707,627.65	707,627.65				
减：汇兑收益		6,401,738.69	495,208.41		495,208.41				
汇兑净损失		-6,401,738.69	-495,208.41	707,627.65	212,419.24				
银行手续费		9,308.62	4,011.90		4,011.90				
其他									
合计		66,948,586.34	24,341,890.01	67,720,592.04	92,062,482.05	88,661,755.41	78,706,339.65		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件二

武汉市城市排水发展有限公司 董事会全体成员关于盈利预测报告的声明

本公司董事会全体董事承诺本盈利预测报告及其附件不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,在正常生产经营情况下,本公司能完成相应的盈利预测,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事会全体董事签字:

武汉市城市排水发展有限公司

2012年4月26日

审 计 报 告

众环审字（2012）975 号

武汉三镇实业控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇公司”）按照备考财务报表附注（二）中所示编制基础编制的备考财务报表（以下简称“备考财务报表”），包括 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2012 年 1-3 月、2011 年度的备考合并利润表、备考合并股东权益变动表、备考合并现金流量表，以及备考财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定和备考财务报表附注（二）所示编制基础编制和公允列报备考财务报表是三镇公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制备考财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与备考财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，三镇公司备考财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了三镇公司 2012 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2012 年 3 月 31 日备考的经营成果和现金流量。

本报告仅限于 2012 年三镇公司向中国证券监督管理委员会申请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之特定目的使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他用途。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2012 年 4 月 26 日

备考合并资产负债表(资产)

会合 01 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	634,740,572.70	329,989,516.74
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(七) 2	60,000,000.00	60,000,000.00
应收账款	(七) 3	243,813,662.00	978,335,411.38
预付款项	(七) 5	5,862,420.11	16,377,868.07
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 4	32,474,699.10	202,710,510.30
买入返售金融资产			
存货	(七) 6	155,151.40	242,150.70
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		977,046,505.31	1,587,655,457.19
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 7	37,000,000.00	37,000,000.00
投资性房地产	(七) 8	10,590,930.00	10,590,930.00
固定资产	(七) 9	5,150,367,928.45	5,142,221,933.48
在建工程	(七) 10	293,997,868.91	859,170,777.45
工程物资	(七) 11	1,325,197.03	1,325,197.03
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七) 12	349,314,638.33	10,663,389.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(七) 13	2,374,815.03	
递延所得税资产	(七) 14	3,700,173.26	6,855,589.15
其他非流动资产			-
非流动资产合计		5,848,671,551.01	6,067,827,816.12
资产总计		6,825,718,056.32	7,655,483,273.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

会合 01 表
单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2012年3月31日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款	(七) 16	500,000,000.00	570,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 17	300,835,436.09	328,527,352.64
预收款项	(七) 18	1,600,000.00	1,600,000.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七) 19	10,512,850.92	11,019,546.26
应交税费	(七) 20	21,563,832.23	241,440,560.25
应付利息			
应付股利	(七) 21	11,469,900.00	
其他应付款	(七) 22	284,405,634.71	691,799,576.91
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,130,387,653.95	1,844,387,036.06
非流动负债：			
长期借款	(七) 23	2,596,662,156.48	2,702,931,157.91
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		-	-
预计负债			
递延所得税负债	(七) 14	1,910,987.93	1,892,199.28
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,598,573,144.41	2,704,823,357.19
负债合计		3,728,960,798.36	4,549,210,393.25
股东权益：			
实收资本(或股本)	(七) 24	582,003,101.00	582,003,101.00
资本公积	(七) 25	280,973,991.63	357,144,119.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(七) 26	667,512,805.41	667,512,805.41
一般风险准备			
未分配利润	(七) 27	1,406,267,359.92	1,339,612,853.86
外币报表折算差额			
归属于母公司的股东权益合计		2,936,757,257.96	2,946,272,880.06
少数股东权益		160,000,000.00	160,000,000.00
所有者权益合计		3,096,757,257.96	3,106,272,880.06
负债和所有者权益总计		6,825,718,056.32	7,655,483,273.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并利润表

会合 02 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年 1-12 月
一、营业总收入		229,102,721.24	656,469,599.12
其中：营业收入	(七) 28	229,102,721.24	656,469,599.12
利息收入			-
已赚保费			-
手续费及佣金收入			-
二、营业总成本		173,751,829.39	730,782,568.50
其中：营业成本	(七) 28	136,985,654.18	550,793,789.97
利息支出			-
手续费及佣金支出			-
退保金			-
赔付支出净额			-
提取保险合同准备金净额			-
保单红利支出			-
分保费用			-
营业税金及附加	(七) 29	335,990.05	1,552,170.05
销售费用		1,581,463.46	7,264,198.40
管理费用		6,900,739.37	32,221,594.13
财务费用	(七) 30	40,569,045.89	136,525,344.70
资产减值损失	(七) 31	-12,621,063.56	2,425,471.25
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		-	933,212.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 32		42,215.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		55,350,891.85	-73,337,541.51
加：营业外收入	(七) 33	48,179,629.51	200,072,617.32
减：营业外支出		1,634,111.11	4,464,033.14
其中：非流动资产处置损失			153,053.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		101,896,410.25	122,271,042.67
减：所得税费用	(七) 34	23,772,004.19	4,684,379.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,124,406.06	117,586,663.03
被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		78,124,406.06	117,586,663.03
少数股东损益			-
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	(七) 35	0.13	0.20
（二）稀释每股收益（元/股）	(七) 35	0.13	0.20
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		78,124,406.06	117,586,663.03
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		78,124,406.06	117,586,663.03
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并现金流量表

会合 03 表
单位：元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		948,906,800.00	423,051,370.99
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 36	345,255,089.87	199,428,907.69
经营活动现金流入小计		1,294,161,889.87	622,480,278.68
购买商品、接受劳务支付的现金		51,648,840.82	225,917,689.47
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		34,565,092.11	109,515,769.00
支付的各项税费		243,419,084.82	19,919,607.88
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 36	2,627,330.31	11,142,758.74
经营活动现金流出小计		332,260,348.06	366,495,825.09
经营活动产生的现金流量净额		961,901,541.81	255,984,453.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,150,000.00
取得投资收益收到的现金			7,914.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			90,612.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	10,248,526.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		464,560,972.38	160,489,349.32
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		464,560,972.38	160,489,349.32
投资活动产生的现金流量净额		-464,560,972.38	-150,240,822.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			18,842,625.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		246,666,018.08	100,841,832.52
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		246,666,018.08	119,684,457.64
偿还债务支付的现金		422,935,019.51	96,595,485.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,180,512.04	117,990,108.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 36	1,140,000.00	
筹资活动现金流出小计		439,255,531.55	214,585,594.48
筹资活动产生的现金流量净额		-192,589,513.47	-94,901,136.84
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		304,751,055.96	10,842,493.80
加：期初现金及现金等价物余额		329,989,516.74	319,147,022.94
六、期末现金及现金等价物余额		634,740,572.70	329,989,516.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并所有者权益变动表

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

项 目	2012 年 1-3 月								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	582,003,101.00	357,144,119.79	-	-	667,512,805.41	-	1,339,612,853.86	-	160,000,000.00	3,106,272,880.06
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	582,003,101.00	357,144,119.79	-	-	667,512,805.41	-	1,339,612,853.86	-	160,000,000.00	3,106,272,880.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-76,170,128.16	-	-	-	-	66,654,506.06	-	-	-9,515,622.10
（一）净利润							78,124,406.06			78,124,406.06
（二）其他综合收益							-	-		-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额										-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										-
3.其他										-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	78,124,406.06	-	-	78,124,406.06
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本										-
2.股份支付计入股东权益的金额										-
3.其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-11,469,900.00	-	-	-11,469,900.00
1.提取盈余公积							-	-		-
2.提取一般风险准备										-
3.对所有者(或股东)的分配							-11,469,900.00			-11,469,900.00
4.其他										-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)										-
2.盈余公积转增资本(或股本)										-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.其他										-
（六）专项储备										-
1.本期提取										-
2.本期使用										-
（七）其他		-76,170,128.16								-76,170,128.16
四、本年年末余额	582,003,101.00	280,973,991.63	-	-	667,512,805.41	-	1,406,267,359.92	-	160,000,000.00	3,096,757,257.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并所有者权益变动表

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

项 目	2011 年 1-12 月									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	582,003,101.00	176,756,036.67	-		663,165,966.78		1,239,166,379.46		160,000,000.00	2,821,091,483.91
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	582,003,101.00	176,756,036.67	-		663,165,966.78	-	1,239,166,379.46	-	160,000,000.00	2,821,091,483.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	180,388,083.12	-		4,346,838.63		100,446,474.40		-	285,181,396.15
（一）净利润							117,586,663.03			117,586,663.03
（二）其他综合收益										-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额										-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										-
3.其他										-
上述(一)和(二)小计							117,586,663.03			117,586,663.03
（三）所有者投入和减少资本										-
1.所有者投入资本										-
2.股份支付计入股东权益的金额										-
3.其他										-
（四）利润分配					4,346,838.63		-17,140,188.63			-12,793,350.00
1.提取盈余公积					4,346,838.63		-4,346,838.63			-
2.提取一般风险准备										-
3.对所有者(或股东)的分配							-12,793,350.00			-12,793,350.00
4.其他										-
（五）股东权益内部结转										-
1.资本公积转增资本(或股本)										-
2.盈余公积转增资本(或股本)										-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.其他										-
（六）专项储备										-
1.本期提取										-
2.本期使用										-
（七）其他		180,388,083.12								-
四、本年年末余额	582,003,101.00	357,144,119.79	-		667,512,805.41		1,339,612,853.86		160,000,000.00	3,106,272,880.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考资产负债表(资产)

会企 01 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		84,572,344.26	88,664,710.97
交易性金融资产			
应收票据		60,000,000.00	60,000,000.00
应收账款	(十三) 1	63,019,480.00	60,812,629.38
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十三) 2	17,467,869.95	9,694,755.00
存货		152,786.40	239,785.70
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		225,212,480.61	219,411,881.05
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十三) 3	2,146,035,557.98	2,146,035,557.98
投资性房地产		10,590,930.00	10,590,930.00
固定资产		331,891,915.97	339,440,467.13
在建工程		1,158,751.21	900,323.00
工程物资		1,325,197.03	1,325,197.03
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,170,609.57	973,374.97
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,492,172,961.76	1,302,230,292.13
资产总计		2,717,385,442.37	1,521,642,173.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考资产负债表(负债及股东权益)

会企 01 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2012年3月31日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		8,006,642.79	8,006,642.79
预收款项			
应付职工薪酬		1,645,739.92	4,521,764.75
应交税费		2,553,119.38	883,777.67
应付利息			
应付股利		11,469,900.00	
其他应付款		5,241,585.21	16,918,767.13
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		28,916,987.30	30,330,952.34
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,910,987.93	1,892,199.28
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,910,987.93	1,892,199.28
负债合计		30,827,975.23	32,223,151.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		582,003,101.00	582,003,101.00
资本公积		737,417,668.08	737,417,668.08
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		140,212,264.31	140,212,264.31
一般风险准备			
未分配利润		1,226,924,433.75	1,226,821,546.15
所有者权益（或股东权益）合计		2,686,557,467.14	2,686,454,579.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,717,385,442.37	1,521,642,173.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考利润表

会企 02 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年 1-12 月
一、营业总收入	(十三) 4	47,694,367.24	190,189,477.87
减：营业成本	(十三) 4	36,106,437.78	153,418,122.02
营业税金及附加		335,990.05	1,552,170.05
销售费用		1,566,321.46	6,311,396.20
管理费用		3,028,785.86	9,455,242.44
财务费用		-253,025.39	-696,475.18
资产减值损失		788,938.39	420,588.28
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			933,212.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,120,919.09	20,661,646.06
加：营业外收入		7,040,000.00	28,160,000.00
减：营业外支出			167,659.37
其中：非流动资产处置损失			133,426.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,160,919.09	48,653,986.69
减：所得税费用		1,588,131.49	5,185,600.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,572,787.60	43,468,386.30
五、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		11,572,787.60	43,468,386.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考现金流量表

会企 03 表

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,645,400.00	201,434,270.99
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		378,793.73	28,881,023.56
经营活动现金流入小计		32,024,193.73	230,315,294.55
购买商品、接受劳务支付的现金		18,775,922.21	90,136,316.87
支付给职工以及为职工支付的现金		11,103,302.23	44,781,196.20
支付的各项税费		2,939,245.68	18,352,142.36
支付的其他与经营活动有关的现金		1,513,137.46	3,782,146.49
经营活动现金流出小计		34,331,607.58	157,051,801.92
经营活动产生的现金流量净额		-2,307,413.85	73,263,492.63
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			90,612.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			10,090,612.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		644,952.86	7,943,856.09
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		644,952.86	7,943,856.09
投资活动产生的现金流量净额		-644,952.86	2,146,755.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			12,793,350.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,140,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,140,000.00	12,793,350.00
筹资活动产生的现金流量净额		-1,140,000.00	-12,793,350.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		88,664,710.97	26,047,812.43
六、期末现金及现金等价物余额		84,572,344.26	88,664,710.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考所有者权益变动表

会企 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

项 目	2012 年 1-3 月							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	582,003,101.00	787,829,289.92			140,212,264.31		1,176,409,924.31	2,686,454,579.54
加：会计政策变更								
2.前期差错更正								
3.其他								
二、本年年初余额	582,003,101.00	787,829,289.92			140,212,264.31		1,176,409,924.31	2,686,454,579.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							102,887.60	102,887.60
（一）净利润							11,572,787.60	11,572,787.60
（二）其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							11,572,787.60	11,572,787.60
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配							-11,469,900.00	-11,469,900.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-11,469,900.00	-11,469,900.00
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	582,003,101.00	787,829,289.92			140,212,264.31		1,176,512,811.91	2,686,557,467.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考所有者权益变动表

会企 04 表
单位：人民币元

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

项 目	2011 年 1-12 月							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	582,003,101.00	787,829,289.92	-		135,865,425.68		1,150,081,726.64	2,655,779,543.24
加：会计政策变更								-
2.前期差错更正								-
3.其他								-
二、本年年初余额	582,003,101.00	787,829,289.92	-		135,865,425.68		1,150,081,726.64	2,655,779,543.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-		4,346,838.63		26,328,197.67	30,675,036.30
（一）净利润							43,468,386.30	43,468,386.30
（二）其他综合收益		-	-		-		-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-		-		43,468,386.30	43,468,386.30
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-		-		-	-
1.所有者投入资本								-
2.股份支付计入股东权益的金额								-
3.其他								-
（四）利润分配	-	-	-		4,346,838.63		-17,140,188.63	-12,793,350.00
1.提取盈余公积					4,346,838.63		-4,346,838.63	-
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配							-12,793,350.00	-12,793,350.00
4.其他								-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-		-		-	-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-							-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								-
四、本年年末余额	582,003,101.00	787,829,289.92	-		140,212,264.31		1,176,409,924.31	2,686,454,579.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考财务报表附注

(2012年3月31日)

(一) 基本情况

1、武汉三镇实业控股股份有限公司基本情况

武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇公司”或“本公司”、“公司”）是1997年经武汉市人民政府武政（1997）75号文批准筹建，由武汉三镇基建发展有限责任公司（后改制为武汉市水务集团有限公司）独家发起，以其所属的宗关水厂和后湖泵站的全部经营性资产投资，于1998年3月经中国证监会证监发字（1998）31号、证监发字（1998）32号文批准，向社会公开发行A股股票8,500万股，1998年4月17日，股票发行成功公司正式设立，设立时的总股本为34,000万股。

根据1999年5月26日公司股东大会决议，三镇公司以1998年末总股本34,000万股为基数，按每10股转增2股的比例以资本公积转增股本，转增后公司总股本增至40,800万股。

2000年7月26日经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]104号文批准同意，三镇公司以1998年末总股本34,000万股为基数，按每10股配3股的比例向全体股东配股，其中三镇公司国有法人股东武汉水务集团有限公司可配7,650万股，实配765万股，配股后三镇公司总股本增至44,115万股。

公司企业法人营业执照注册号：4201141160195-01。

公司法定代表人：陈莉茜

公司注册地：中国湖北省武汉市。

总部地址：武汉市武昌区友谊大道特8号长江隧道公司管理大楼2楼。

公司组织形式：股份有限公司。

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

2、武汉市城市排水发展有限公司基本情况

武汉市城市排水发展有限公司（以下简称“排水公司”）成立于1995年9月6日，为武汉市市政建设管理局独家投资国有独资公司。2001年9月，武汉市政府机构调整，将排水公司成建制划转给武汉市水务局。2002年9月4日武汉市水务集团有限公司成立时，根据中共武汉市建设投资开发总公司委员会武城投党【2002】3号文，排水公司又划转至武汉市水务集团有限公

司。

企业法人营业执照注册号 420100000072309

公司法定代表人：严必刚

公司地址：武汉市江岸区胜利街 305 号

公司注册资本：人民币 4,846.19 万元

公司组织形式：国有独资公司

公司经营范围：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。

3、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基本情况

武汉三镇实业控股股份有限公司拟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“三镇物管”）40%股权与武汉市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）持有的武汉市城市排水发展有限公司 100%股权等值部分进行置换；差额部分由本公司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%。

本次重大资产重组的审计、评估基准日拟定为 2012 年 3 月 31 日。本公司置入资产评估值为 2,307,962,949.23 元，置出资产评估值为 1,371,289,821.84 元，置入置出资产交易价格差额为 936,673,127.39 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，定价基准日均为武汉控股第五届董事会第十四次会议决议公告日，其中向水务集团发行股份购买资产发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价，并根据 2012 年 4 月 16 日公司实施的 2011 年度利润分配方案（每 10 股派现金 0.26 元）调整后为 6.65 元/股；向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，并根据 2012 年 4 月 16 日公司实施的 2011 年度利润分配方案（每 10 股派现金 0.26 元）调整后为 5.98 元/股，最终发行价格将在中国证监会核准后按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定询价确定。上述发行价格及确定发行价格的原则尚需经本公司股东大会批准。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格

将作相应调整。

(二) 备考财务报表的编制基础

1、如附注（一）3所述，本公司拟实施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（以下简称“本次交易”）。为模拟本公司本次交易的财务状况、经营成果和现金流量，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，即：以1,371,289,821.84元置出本公司持有的三镇房地产98%股权及三镇物管40%股权；以2,307,962,949.23元置入水务集团持有的排水公司100%股权；置出资产与置入资产的差额936,673,127.39元由本公司向水务集团以6.65元/股发行股份，共计发行140,853,101股（不考虑发行费用）；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2012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。

2、本备考财务报表的各项主要会计政策、会计估计和本公司财务报表现行执行的重要会计政策和会计估计一致，并已追溯调整，在所有重大方面均符合企业会计准则的有关规定和本编制基础及基本假设，真实、公允地反映了公司在有关期间的备考财务状况和备考经营成果。

3、在本备考财务报表及附注中，除特别指明外，下述的“本公司”或“公司”指上述假设在2011年1月1日收购目标资产后的存续的武汉三镇实业控股股份有限公司。

本备考财务报表主要为武汉三镇实业控股股份有限公司2012年向中国证券监督管理委员会申请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之事宜，按中国证监会有关要求而编制，仅供本次交易之事宜使用。

(三) 本公司编制的备考财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的备考财务状况、备考经营成果和备考现金流量等有关信息。

(四) 公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：**A**、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。**B**、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；

购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

8、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单

独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

- ①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。
- ②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- ①所转移金融资产的账面价值；
- ②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ①终止确认部分的账面价值；
- ②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额1,000万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

组合名称	依据
------	----

组合1	向市级及以上财政收取的应收款项，信用风险特征类似，单独测试减值损失；单独测试未发生减值的应收款项，不在列入组合2中再进行减值测试
组合2	已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
组合1	个别认定法
组合2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	70	70
5年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

11、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平

均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调

整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。但不包括本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、 投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司的投资性房地产采用公允价值模式计量。对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，期末以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

14、 固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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	5 - 10	5	9.5 – 19
固定资产装修	5	5	19
其他设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、 在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门

借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

18、 股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计

入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值，应当按照本公司制定的“金融工具确认和计量”的会计政策执行。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

19、 收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

20、政府补助的确认和计量

（1）政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本期间无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

公司本期间无会计估计变更事项。

24、前期会计差错更正

公司本期间无前期会计差错更正事项。

(五) 税项

1、供水收入计征增值税，销项税率为 6%，不作进项税额扣除；根据财政部、国家税务总局财税[2001]97 号文的规定，污水处理收入免征增值税；

2、营业税为房屋出租收入的 5%；

3、城市维护建设税为应纳流转税额的 7%；

4、教育费附加为应纳流转税额的 3%；

5、城市堤防费为应纳流转税额的 2%；

6、地方教育附加为流转税额的 2%；

7、平抑副食品价格调节基金为流转税额的 2%（已于 2011 年 10 月停征）；

8、房产税：自用房产按房产原值一次扣减 30%后的余值的 1.2%计算；出租房产按房产租金收入的 12%计算；

9、所得税：公司及子公司所得税率为 25%。

公司下属各家污水处理厂，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条的规定，其公共污水处理形成的利润，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本报告期内各下属单位所享受的所得税减免，均需由主管税务机关认定确认。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
武汉长江隧道建设有限公司	有限责任公司	武汉	市政建设	80,000.00	公路、桥梁、隧道的投资、建设和经营管理及其拆迁还建相关的房地产开发。(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中本期用于冲减少数股东损益的金额
武汉长江隧道建设有限公司	64,000.00		80	80	是	160,000,000.00	

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
武汉市城市排水发展有限公司	有限责任公司	武汉	污水处理	4,846.19	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

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中本期用于冲减少数股东损益的金额
武汉市城市排水发展有限公司	150,103.56		100	100	是		

(七) 财务报表主要项目注释

(以下附注未经特别说明, 金额单位为人民币元)

1. 货币资金

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
现金		2.00
银行存款	634,740,572.70	329,989,514.74
合 计	634,740,572.70	329,989,516.74

外币金额和折算汇率

项 目	2012年3月31日			
	币种	原币	汇率	人民币
银行存款	RMB	634,256,053.60	1.00	634,256,053.60
	USD	76,977.44	6.2943	484,519.10
	小计	——	——	634,740,572.70
合 计		——	——	634,740,572.70

项 目	2011年12月31日			
	币种	原币	汇率	人民币
现 金	RMB			2.00
	小计	——	——	2.00
银行存款	RMB	329,504,487.59	1.00	329,504,487.59
	USD	76,977.44	6.3009	485,027.15
	小计	——	——	329,989,514.74
合 计		——	——	329,989,516.74

2. 应收票据

票据种类	2012年3月31日	2011年12月31日
银行承兑汇票	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00

注：应收票据期末余额中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款共计 60,000,000.00 元，占应收票据余额的 100%，详见本报告附注（八）6。

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款:				
组合1	180,794,182.00	73.08		
组合2	66,592,677.04	26.92	3,573,197.04	5.37
组合小计	247,386,859.04	100.00	3,573,197.04	1.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	247,386,859.04	100.00	3,573,197.04	1.44

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款:				
组合1	917,522,782.00	93.48		
组合2	64,013,294.08	6.52	3,200,664.70	5.00
组合小计	981,536,076.08	100.00	3,200,664.70	0.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	981,536,076.08	100.00	3,200,664.70	0.33

组合 1: 期末按个别认定法计提坏账准备的应收账款

单位名称	与本公司 关系	金额	坏账准备	年限	占应收账款总额 的比例(%)

武汉市财政局	非关联方	180,794,182.00		1年以内	73.08
合 计	--	180,794,182.00	--		73.08

组合 2：应收账款中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2012 年 3 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	61,721,413.22	92.68	3,086,070.66
1年至2年（含2年）	4,871,263.82	7.32	487,126.38
合 计	66,592,677.04	100.00	3,573,197.04

账 龄	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	64,013,294.08	100.00	3,200,664.70
合 计	64,013,294.08	100.00	3,200,664.70

(2) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
武汉市财政局	无关联	180,794,182.00	1年以内	73.08%
武汉市城市建设基金管理办公室	无关联	36,387,729.84	1年以内、 1-2年	14.71%
武汉市水务集团有限公司	母公司	30,204,947.20	1年以内	12.21%
合 计		247,386,859.04		100.00%

(3) 应收账款期末余额中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款：

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
武汉市水务集团有限公司	母公司	30,204,947.20	12.21
合 计		30,204,947.20	12.21

注：详见本报告附注（八）6。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合2	37,880,851.08	86.92	10,820,243.29	28.56
组合小计	37,880,851.08	86.92	10,820,243.29	28.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,699,043.48	13.08	284,952.17	5.00
合 计	43,579,894.56	100.00	11,105,195.47	25.48

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	193,875,200.25	85.48	9,693,760.02	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款：				
组合2	32,934,101.41	14.52	14,405,031.34	43.74
组合小计	32,934,101.41	14.52	14,405,031.34	43.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	226,809,301.66	100.00	24,098,791.36	10.63

期末按单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	与本公 司关系	金 额	坏账准备	年限	占其他应收款总额 的比例(%)
武汉市城市建设投资开 发集团有限公司	关联方	5,699,043.48	284,952.17	1-5年	13.08
合 计	--	5,699,043.480	284,952.17		13.08

组合 2：其他应收款中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2012 年 3 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	25,712,544.36	67.88	1,285,627.22
1年至2年（含2年）	279,933.24	0.74	27,993.33
2年至3年（含3年）	3,024,800.00	7.99	907,440.00
3年至4年（含4年）	507,604.20	1.34	253,802.10
4年至5年（含5年）	35,295.45	0.09	24,706.81
5年以上	8,320,673.83	21.96	8,320,673.83
合 计	37,880,851.08	100.00	10,820,243.29

账 龄	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	10,617,859.35	32.24	530,892.97
1年至2年（含2年）	6,637,168.00	20.15	663,716.80
2年至3年（含3年）	507,604.20	1.54	152,281.26
3年至4年（含4年）	35,295.45	0.11	17,647.73
4年至5年（含5年）	6,985,606.06	21.21	4,889,924.23
5年以上	8,150,568.35	24.75	8,150,568.35
合 计	32,934,101.41	100.00	14,405,031.34

(1) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况；

(2) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	本企业最终控制方	5,699,043.48	1-5 年	13.08
合 计		5,699,043.48		13.08

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉经济技术开发区国有资产管理办公室	无关联	10,000,000.00	1年以内	22.95
武汉市城市建设基金管理办公室	无关联	7,040,000.00	1年以内	16.15
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	本企业最终控制方	6,549,680.10	1-5年	15.03
武汉市规划局	无关联	3,554,168.00	5年以上	8.16
武汉市洪山区和平乡北洋桥村	无关联	3,000,000.00	2-3年以上	6.88
合计		30,143,848.10		69.17

5. 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	2012年3月31日		2011年12月31日	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	5,019,340.11	85.62	13,934,788.07	85.08
1年至2年(含2年)	843,080.00	14.38	843,080.00	5.15
3年以上			1,600,000.00	9.77
合计	5,862,420.11	100.00	16,377,868.07	100.00

(2) 金额较大的预付款项单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉市水务建设工程公司	无关联	3,640,625.11	2011、2012年	未到结算期
武汉市华创基础建设工程有限公司	无关联	1,660,000.00	2012年	未到结算期
武汉市给排水工程设计院有限公司	无关联	200,000.00	2012年	未到结算期
合计		5,500,625.11		

注：预付账款期末余额中无欠持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款。

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2012年3月31日			2011年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	275,686.90	122,900.50	152,786.40	362,686.20	122,900.50	239,785.70
低值易耗品	2,365.00		2,365.00	2,365.00		2,365.00
合 计	278,051.90	122,900.50	155,151.40	365,051.20	122,900.50	242,150.70

(2) 存货跌价准备

存货种类	2011年12月 31日	本期计提额	本期减少		2012年3月31日
			转回	转销	
原材料	122,900.50				122,900.50
合 计	122,900.50				122,900.50

(3) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价 准备的原因	本期转回金额占该项存货期 末余额的比例(%)
原材料	部分材料贬值		

7. 长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	2011年12月31 日	增减 变动	2012年3月31日	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)
一、权益法核算的长期股权投资						
无						
二、成本法核算的长期股权投资						
武汉汉西污水厂	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	20.00	20.00
武汉碧水科技有限责任公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	30.00	
武汉远大弘元股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	10.00	10.00
合 计	37,000,000.00	37,000,000.00		37,000,000.00		

注：由于本公司虽然对武汉汉西污水处理有限公司和武汉碧水科技有限责任公司分别占20%和30%比例投资，但对其并无重大影响，所以按成本法对其核算。

8. 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项 目	2011年12月 31日	本期增加			本期减少		2012年3月31 日
		购 置	自用房地产或 存货转入	公允价值 变动损益	处 置	转为自用 房地产	
1. 成本合计							
(1) 房屋、建筑物	4,525,225.12						4,525,225.12
2. 公允价值变动合计							
(1) 房屋、建筑物	6,065,704.88						6,065,704.88
3. 投资性房地产账面 价值合计							
(1) 房屋、建筑物	10,590,930.00						10,590,930.00

注：公司选取了与该处房产所处地区相近，结构及用途相同的三处房地产，参照武汉市房地产交易市场上2011年12月的平均销售价格。

9. 固定资产

(1) 固定资产明细

项 目	2011年12月31日	本期增加额	本期减少额	2012年3月31日
一、原价合计	6,330,490,931.62	74,238,335.87	13,350,677.03	6,391,378,590.46
其中：房屋、建筑物	4,231,077,755.31	996,051.76		4,232,073,807.07
机器设备	911,968,982.40	37,040,888.42	8,177,875.20	940,831,995.62
运输工具	22,360,167.55	3,002,911.10		25,363,078.65
固定资产装修	2,822,056.19			2,822,056.19
管道及沟槽	1,109,147,755.58	33,082,114.59	5,172,801.83	1,137,057,068.34
其他设备	53,114,214.59	116,370.00		53,230,584.59
二、累计折旧合计	1,187,457,244.98	60,266,709.43	7,525,045.56	1,240,198,908.85
其中：房屋、建筑物	552,150,605.34	34,688,583.68		586,839,189.02
机器设备	380,840,014.81	14,562,697.24	6,145,200.67	389,257,511.38
运输工具	14,918,819.01	635,023.06		15,553,842.07
固定资产装修	2,680,953.38			2,680,953.38

项 目	2011年12月31日	本期增加额	本期减少额	2012年3月31日
管道及沟槽	197,919,678.02	8,977,622.26	1,379,844.89	205,517,455.39
其他设备	38,947,174.42	1,402,783.19		40,349,957.61
三、固定资产账面减值准备累 计金额合计	811,753.16			811,753.16
其中：房屋、建筑物	233,843.29			233,843.29
机器设备	577,909.87			577,909.87
运输工具				
固定资产装修				
管道及沟槽				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	5,142,221,933.48			5,150,367,928.45
其中：房屋、建筑物	3,678,693,306.68			3,645,000,774.76
机器设备	530,551,057.72			550,996,574.37
运输工具	7,441,348.54			9,809,236.58
固定资产装修	141,102.81			141,102.81
管道及沟槽	911,228,077.56			931,539,612.95
其他设备	14,167,040.17			12,880,626.98

注 1：本期折旧额 59,401,175.83 元；另外武汉东湖新技术开发区水务局调拨湖滨泵站转入原值 36,954,153.25 元、折旧 865,533.60 元。

注 2：本期由在建工程转入的固定资产为 36,136,260.86 元；

注 3：期末无准备处置的固定资产。

(2) 期末尚未办妥产权证书的固定资产情况

序号	厂区所属污水处理厂	房产所属厂区	面积(m ²)	坐落地	用途
1	二郎庙污水处理厂	新生路泵站	180.00	武昌友谊大道	泵站
2	沙湖污水处理厂	水果湖泵站	89.07	武昌区水果湖东湖路 106 号	泵站
3	黄家湖污水处理厂	黄家湖污水处理厂	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)	污水处理厂区
4	黄家湖污水处理厂	黄家湖 1#泵站	300.00	江夏区大桥新区一号路特 1 号	泵站
5	南太子湖污水处理厂	月湖泵站	264.72	汉阳区琴台大道 25 号	泵站

序号	厂区所属污水处理厂	房产所属厂区	面积(m ²)	坐落地	用途
6	龙王嘴污水处理厂	鲁巷泵站	103.11	东湖新技术开发区珞瑜路 881 附 1 号 5 栋	泵站
7	龙王嘴污水处理厂	荣军泵站	31.95	东湖新技术开发区民族大道 180 号附 1 号 6 栋	泵站
8	龙王嘴污水处理厂	喻家湖泵站	114.79	东湖开发区珞瑜东路 619 号附 6-1 号	泵站
9	龙王嘴污水处理厂	湖滨花园泵站	234.36	东湖开发区珞瑜路 539 号	泵站
10	龙王嘴污水处理厂	民院路泵站	137.97	东湖开发区民院路 708 号附 1 号	泵站
11	三金潭污水处理厂	铁路桥泵站	725.16	江岸区石桥村石桥一路 21 号附 1 号	泵站
12	三金潭污水处理厂	建设渠泵站	220.00	江岸区后湖乡	泵站
13	黄浦路污水处理厂	黄浦路污水处理厂	850.00	黄浦路江边	污水处理厂区

注：13宗未取得房产证的房产占排水公司现实际使用的房产面积的比例为4.47%。

10. 在建工程

项 目	2012年3月31日			2011年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
水厂设备改造	1,158,751.21		1,158,751.21	900,323.00		900,323.00
亚行贷款一期项目	220,856,050.07		220,856,050.07	187,444,487.90		187,444,487.90
亚行贷款二期项目	67,804,622.18		67,804,622.18	110,255,670.86		110,255,670.86
南太子湖污水处理 厂管道工程	2,180,326.00		2,180,326.00			
五厂改扩建	1,998,119.45		1,998,119.45			
代建项目				560,570,295.69		560,570,295.69
合 计	293,997,868.91		293,997,868.91	859,170,777.45		859,170,777.45

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	资金来源	预算数	2012年3月31日工程投入款	工程投入占预算的比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
亚行贷款一期项目	自筹	226,263,806.19	220,856,050.07	97.61%	11,728,924.20	220,034.60
亚行贷款二期项目	自筹	110,761,992.04	67,804,622.18	61.22%	1,764,342.40	222,120.40
南太子湖污	自筹	8,939,658.46	2,180,326.00	24.39%		

水处理厂管道工程						
五厂改扩建	自筹	1,074,266,300.00	1,998,119.45	0.19%		
合计		1,420,231,756.69	292,839,117.70	20.62%	13,493,266.60	442,155.00

注 1：期末较期初减少的原因系①依据武汉市城市建设投资开发集团有限公司对武水（2012）18 号的请示的批示意见代建项目转出 409,467,143.99 元；②依据武国资产权（2012）14 号将东西湖资产无偿划转给武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司，本次转出在建工程 99,367,371.82 元；③依据武国资产权（2012）14 号将蔡甸资产无偿划转给武汉市蔡甸城建投资发展有限公司，本次转出在建工程 81,699,974.15 元。

注 2：在建工程期末未发生减值迹象。

11. 工程物资

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 3 月 31 日
专用材料	1,325,197.03			1,325,197.03
合 计	1,325,197.03			1,325,197.03

12. 无形资产

项 目	2011 年 12月31日	本期增加额	本期 减少额	2012 年 3月31日
一、原价合计	10,663,389.00	339,230,166.14		349,893,555.14
其中：土地使用权	10,663,389.00	339,230,166.14		349,893,555.14
二、累计摊销额合计		578,916.81		578,916.81
其中：土地使用权		578,916.81		578,916.81
三、无形资产账面净值合计	10,663,389.00	338,651,249.33		349,314,638.33
其中：土地使用权	10,663,389.00	338,651,249.33		349,314,638.33
四、无形资产减值准备累计金额合计				
其中：土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	10,663,389.00	338,651,249.33		349,314,638.33
其中：土地使用权	10,663,389.00	338,651,249.33		349,314,638.33

注 1：本期无形资产摊销额为 578,916.81 元。

注 2：期初无形资产余额系公司下属污水处理厂及泵站的土地使用权，划拨入本公司时的入

账价值。本期无形资产增加主要系为公司在本期对各宗土地均办理国有土地使用权证，将其性质由划拨土地转变为出让土地，补缴了相应的土地出让金、契税及印花税所致。

注 3：未办证的明细见附注十二（3）。

13. 长期待摊费用

项 目	2011年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2012年3月31日	其他减少的原因
落步嘴105泵站门面改造费		2,415,066.13	40,251.10		2,374,815.03	
合 计		2,415,066.13	40,251.10		2,374,815.03	

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
递延所得税资产：		
应收款项坏账准备的计提	3,669,448.13	6,824,864.02
存货跌价准备计提	30,725.13	30,725.13
小 计	3,700,173.26	6,855,589.15
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动损益	1,910,987.93	1,892,199.28
小 计	1,910,987.93	1,892,199.28

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
一、应纳税差异项目	
应收款项坏账准备的计提	14,677,792.50
存货跌价准备计提	122,900.50

项 目	金 额
小 计	14,800,693.00
二、可抵扣差异项目	
投资性房地产公允价值变动损益	7,643,951.72
小 计	7,643,951.72

15. 资产减值准备

项 目	2011年12月31日	本年计提额	本期减少额		2012年3月31日
			转回	转销	
一、坏账准备	27,299,456.06	-12,621,063.56			14,678,392.50
其中：1. 应收账款坏账准备	3,200,664.70	372,532.34			3,573,197.04
2. 其他应收款坏账准备	24,098,791.36	-12,993,595.90			11,105,195.46
二、存货跌价准备	122,900.50				122,900.50
三、固定资产减值准备	811,753.16				811,753.16
合 计	28,234,109.72	-12,621,063.56			15,613,046.16

16. 短期借款

借款条件	2012年3月31日	2011年12月31日
信用借款	200,000,000.00	175,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	395,000,000.00
合 计	500,000,000.00	570,000,000.00

注：保证借款明细情况详见附注（八）

17. 应付账款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
合 计	300,835,436.09	328,527,352.64

注 1：应付账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款。

注 2：期末余额中账龄超过一年的大额应付账款为 209,433,757.87 元，主要是子公司武汉长江隧道建设有限公司暂估的长江隧道工程款，因工程未决算尚未支付。

18. 预收账款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
合 计	1,600,000.00	1,600,000.00

注：预收账款期末余额中无预收本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

19. 应付职工薪酬

项 目	2011年12月31日	本期增加额	本年支付额	2012年3月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,748,307.44	19,631,574.35	22,459,670.38	920,211.41
二、职工福利费		2,758,760.37	2,758,760.37	
三、社会保险费	3,646,139.00	3,912,519.31	2,833,398.09	4,725,260.22
其中：1. 医疗保险费	3,422,326.27	1,371,523.46	663,794.00	4,130,055.73
2. 基本养老保险费	12,806.75	2,049,987.40	1,724,583.78	338,210.37
3. 失业保险费	211,005.98	380,401.73	349,089.84	242,317.87
4. 工伤保险费		47,402.70	41,287.60	6,115.10
5. 生育保险费		63,204.02	54,642.87	8,561.15
四、住房公积金	506,244.80	2,405,676.19	1,710,342.67	1,201,578.32
五、工会经费和职工教育经费	3,118,855.02	861,176.22	314,230.27	3,665,800.97
六、非货币性福利		6,895.05	6,895.05	
合 计	11,019,546.26	29,576,601.49	30,083,296.83	10,512,850.92

注：应付职工薪酬期末余额中无拖欠性质以及工效挂钩的未付工资。

20. 应交税费

税费项目	2012年3月31日	2011年12月31日
1. 增值税	801,238.91	754,706.09
2. 营业税	9,023.89	5,198,796.05
3. 所得税	19,921,097.49	209,143,442.81
4. 个人所得税	942,303.79	686,001.17
5. 城市维护建设税	57,376.38	417,403.13
6. 教育费附加	24,589.86	178,887.02

税费项目	2012年3月31日	2011年12月31日
7. 房产税	-233,463.32	4,423,478.98
8. 堤防维护费	16,395.46	119,386.36
9. 平抑副食品价格基金	370.68	104,292.24
10. 地方教育附加	16,649.09	119,513.87
11. 土地使用税	8,250.00	19,885,276.63
12. 印花税	0	409,375.90
合 计	21,563,832.23	241,440,560.25

注：2012年3月31日的应交税费余额相比2011年12月31日减少91.07%，主要系排水公司缴纳前期税款所致。

21. 应付股利

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
合 计	11,469,900.00	

注：详见附注七（28）。

22. 其他应付款

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
合 计	284,405,634.71	691,799,576.91

（1）其他应付款期末余额中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位名称	2012年3月31日	2011年12月31日
武汉市水务集团有限公司	23,000,000.00	87,180,159.43
合 计	23,000,000.00	87,180,159.43

（2）金额较大的其他应付款详细情况

项 目	金 额	性质或内容
武汉市财政局	107,070,053.20	财政局转贷开行贷款本息
武汉市城市建设基金管理办公室	81,782,964.10	代付款
武汉市水务集团有限公司	23,000,000.00	往来款
武汉市城市建设利用外资项目管理办公室	9,935,808.25	前期研发、咨询管理费
武汉钢铁公司（水务集团）	6,417,609.46	代收污水费

23. 长期借款

(1) 借款分类

项 目	2012年3月31日	2011年12月31日
信用借款	2,254,662,156.48	2,333,931,157.91
保证借款	342,000,000.00	369,000,000.00
合 计	2,596,662,156.48	2,702,931,157.91

(2) 金额前五名的长期借款

贷款 单位	借款起 始日	借款终止 日	币 种	利率 (%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农 业银行 武汉江 汉支行 (注1)	2008.1 1.19	2020.11.18	人 民 币	同期 银行 贷款 利率		192,000,000.00		219,000,000.00
武汉市 城市建 设投资 开发集 团有限 公司 (注1)	2005.1 0.1	2019.9.26	人 民 币	同期 银行 贷款 利率		718,000,000.00		718,000,000.00
亚洲开 发银行	2003.1 2.11	2028.4.1	美 元	伦敦 拆借 浮动 利率	76,164,892.51	479,404,682.92	76,164,892.51	479,907,371.21
亚洲开 发银行	2006.1 0.24	2031.6.15	美 元	伦敦 拆借 浮动 利率	31,144,636.10	196,033,683.00	42,672,237.26	268,873,499.78

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国家开发银行	2004.8.16	2018.8.15	人民币	浮动利率		746,438,854.46		742,248,854.46
合计						1,538,220,373.38		1,617,657,254.97

注1：详见本报告附注（八）5（4）和附注（八）5（5）。

注2：长期借款本金期末余额较期初余额减少，主要是本期偿还借款所致。

24. 股本

股份变动情况表

单位：万股

项目	2011年12月31日		变动增减(+,-)					2012年3月31日	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,085.31	24.20%						14,085.31	24.20%
1、国家持股									
2、国有法人持股	14,085.31	24.20%						14,085.31	24.20%
3、其他内资持股									
其中：									
境内法人持股	14,085.31	24.20%						14,085.31	24.20%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	44,115.00	75.80%						44,115.00	75.80%
1、人民币普通股	44,115.00	75.80%						44,115.00	75.80%

项 目	2011 年 12 月 31 日		变动增减 (+,-)					2012 年 3 月 31 日	
	数量	比例	发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小计	数量	比例
2、境内上市的外 资股									
3、境外上市的外 资股									
4、其他									
三、股份总数	58,200.31	100.00%						58,200.31	100.00%

25. 资本公积

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 3 月 31 日
股本溢价	176,756,036.67			176,756,036.67
其他资本公积	180,388,083.12	38,422,574.96	114,592,703.12	104,217,954.96
合 计	357,144,119.79	38,422,574.96	114,592,703.12	280,973,991.63

注 1：2012 年 1-3 月其他资本公积增加其中 36,179,204.96 元系依据 2012 年 3 月 31 日武汉东湖新技术开发区水务局与我公司签订的关于湖滨花园泵站移交协议书转入；另外 2,243,370.00 元依据华中科技大学与我公司签订的关于喻家湖泵站移交协议书转入。

注 2：2012 年 1-3 月其他资本公积减少系依据武国资产权（2012）14 号将东西湖污水厂资产 99,439,540.50 元无偿划转给武汉市东西湖城市建设投资发展有限公司，蔡甸污水厂资产 91,464,520.10 元无偿划转给武汉市蔡甸城建投资发展有限公司。

26. 盈余公积

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 3 月 31 日
任意盈余公积	503,069,594.27			503,069,594.27
法定盈余公积	164,443,211.14			164,443,211.14
合 计	667,512,805.41			667,512,805.41

27. 未分配利润

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
调整前年初未分配利润	1,339,612,853.86	1,188,754,757.62
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	1,339,612,853.86	1,188,754,757.62
加：本年归属于母公司所有者的净利润	78,124,406.06	117,586,663.03
减：提取法定盈余公积		4,346,838.63
对所有者（或股东）的分配	11,469,900.00	12,793,350.00
期末未分配利润	1,406,267,359.92	1,289,201,232.02

注：2012年2月20日，公司2011年度股东大会通过的利润分配方案：以2011年12月31日总股本441,150,000股为基数，向全体股东按每10股派送现金股利人民币0.26元（含税），共计11,469,900元。截至报告期末，上述应付股利尚未支付。

28. 营业收入和营业成本

（1）营业收入

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
主营业务收入	228,101,050.51	650,961,271.42
其他业务收入	1,001,670.73	5,508,327.70
营业成本	136,985,654.18	550,793,789.97

（2）按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	2012年1-3月		2011年1-12月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 供水收入	39,158,036.62	30,491,065.09	157,784,904.98	127,890,607.51
2. 污水处理收入	188,943,013.89	81,594,239.46	493,176,366.44	317,026,498.63
3. 出租收入	496,616.73		2,219,166.45	1,861,708.53
4. 垃圾渗滤液等	505,054.00	316,795.72	3,289,161.25	2,560,235.72
5. 长江隧道		24,583,553.91		101,454,739.58
合 计	229,102,721.24	136,985,654.18	656,469,599.12	550,793,789.97

（3）公司较大客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉市财政局	180,532,800.00	78.80
武汉市水务集团有限公司	39,158,036.62	17.09
武汉市城市建设基金管理办公室	8,410,213.89	3.67
合 计	228,101,050.51	99.56

29. 营业税金及附加

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
1. 营业税	6,305.84	24,910.32
2. 城市建设维护税	164,905.16	664,440.33
3. 教育费附加	70,673.65	284,760.10
4. 城市堤防费	46,989.64	189,712.57
5. 地方教育附加	47,115.76	185,920.40
7. 平抑物价基金		142,641.56
6. 其他		59,784.77
合 计	335,990.05	1,552,170.05

30. 财务费用

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
利息支出	41,604,875.99	144,248,414.51
减：利息收入	548,706.76	1,343,719.74
汇总损益	-495,208.41	-6,401,738.69
手续费	8,085.07	22,388.62
合 计	40,569,045.89	136,525,344.70

31. 资产减值损失

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
坏账损失	-12,621,063.56	2,425,471.25
合 计	-12,621,063.56	2,425,471.25

32. 投资收益

产生投资收益的来源	2012年1-3月	2011年1-12月
处置长期股权投资损益（损失“-”）		42,215.87
合 计		42,215.87

33. 营业外收入

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	48,179,629.51	200,072,617.32	7,040,000.00
合 计	48,179,629.51	200,072,617.32	7,040,000.00

政府补助明细

政府补助的种类		2012年1-3月
与收益相关的政府补助	1. 隧道公司资本投入补贴	7,040,000.00
	2. 隧道公司营运成本费用补贴	41,139,629.51
合 计		48,179,629.51

注1：根据武汉市人民政府“武政〔2005〕23号”“市人民政府关于投资建设武汉长江隧道工程有关问题的批复”文件，本期确认政府补助收入7,040,000.00元。

注2：根据武汉市人民政府城市建设基金管理办公室“关于给予武汉长江隧道建设有限公司及其股东单位补贴的通知”，本期确认隧道营运补贴收入41,139,629.51元。

34. 所得税费用

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
按税法及相关规定计算的当期所得税	20,597,799.65	5,040,869.31
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	3,174,204.54	-356,489.67
所得税费用	23,772,004.19	4,684,379.64

35. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	2012年1-3月	2011年1-12月
基本每股收益	0.13	0.20
稀释每股收益	0.13	0.20

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益= $P \div S = 78,124,406.06 \div 582,003,101.00 = 0.13$ 元

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div MO - S_j \times M_j \div MO - S_k$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；MO报告期月份数；M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

B. 稀释每股收益= $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (\text{S}_0 + \text{S}_1 + \text{S}_i \times \text{M}_i \div \text{MO} - \text{S}_j \times \text{M}_j \div \text{MO} - \text{S}_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数}) = 78,124,406.06 \div 582,003,101.00 = 0.13$ 元

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理（按权重为1进行加权平均）。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算（权重为零）。

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市且构成反向购买的，计算报告期的每股收益时：

报告期的普通股加权平均股数 = 报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 + 购买日起次月至报告期期末的加权平均股数

报告期期初至购买日所处当月的加权平均股数 = 购买方（法律上子公司）加权平均股数 × 收购协议中的换股比例 × 期初至购买日所处当月的累计月数 ÷ 报告期月份数

购买日起次月至报告期期末的加权平均股数 = 被购买方（法律上母公司）加权平均股数 × 购买日起次月到报告期期末的累计月数 ÷ 报告期月份数

报告期公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司间接上市的，计算比较期间的每股收益时：

比较期间的普通股加权平均股数=购买方（法律上子公司）加权平均股数×收购协议中的换股比例

36. 现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-3月	2011年度
收到的其他与经营活动有关的现金	345,255,089.87	199,428,907.69
其中：长江隧道资本补贴款		28,160,000.00
长江隧道营运补贴款	12,660,000.00	73,583,900.00
大额往来款	332,127,787.58	96,482,979.18

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012年1-3月	2011年度
支付的其他与经营活动有关的现金	2,627,330.31	11,142,758.74
其中：排水公司费用	1,112,616.22	7,315,330.06
中介机构费用	500,000.00	760,000.00

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2012年1-3月	2011年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,140,000.00	
其中：支付中介机构重组事项费用	1,140,000.00	

37. 现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-3月	2011年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	78,124,406.06	117,586,663.03
加：资产减值准备	-12,621,063.56	2,425,471.25

补充资料	2012年1-3月	2011年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	59,401,175.83	234,563,156.66
无形资产摊销	578,916.81	
长期待摊费用摊销	40,251.10	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		183,066.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,634,111.11	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-933,212.00
财务费用（收益以“-”号填列）	41,604,875.99	144,248,414.51
投资损失（收益以“-”号填列）		-42,215.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,155,415.89	-665,321.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	18,788.65	308,457.61
存货的减少（增加以“-”号填列）	86,999.30	-14,384.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	908,409,434.45	-183,163,133.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-118,531,769.82	-58,512,509.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	961,901,541.81	255,984,453.59
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	634,740,572.70	329,989,516.74
减：现金的期初余额	329,989,516.74	319,147,022.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	304,751,055.96	10,842,493.80

项 目	2012年1-3月	2012年1-12月
一、现金	634,740,572.70	329,989,516.74
其中：库存现金		2.00

项 目	2012年1-3月	2012年1-12月
可随时用于支付的银行存款	634,740,572.70	329,989,514.74
二、期末现金及现金等价物余额	634,740,572.70	329,989,516.74

(八) 关联方关系及其交易

1. 本公司关联方的认定标准:

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定, 确定关联方的认定标准为: 一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的, 构成关联方。

2. 本公司的母公司有关信息:

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
武汉市水务集团有限公司	控股股东	有限责任公司	武汉市解放大道 240 号	王贤兵	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)	80,000.00

母公司名称	对本企业的持股比例 (%)	对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
武汉市水务集团有限公司	67.29	67.29	武汉市城市建设投资开发集团有限公司	30024582-7

3. 本公司的子公司有关信息披露:

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例 (%)	本企业合计享有的表决权比例 (%)	组织机构代码
武汉长江隧道建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市江汉区天门墩路 68 号	陈莉茜	隧道建设	80,000.00	80	80	77818999-1

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业合计持股比例 (%)	本企业合计享有的表决权比例 (%)	组织机构代码
武汉市城市排水发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	洪山区团结大道1018号14栋	严必刚	污水处理	4,846.18	100	100	30020791-9

5. 关联方交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2012年1-3月	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)
武汉市水务集团有限公司	购销商品交易	注	根据《自来水代销合同》的协议价格	39,158,036.62	100

注：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武汉市水务集团有限公司承继，故公司与原武汉市自来水公司之间的业务变更为公司与大股东武汉市水务集团有限公司之间的业务，截至2012年3月31日公司销售给武汉市水务集团有限公司供水收入尚未结算的金额为30,204,947.20元。

(2) 接受劳务

根据公司与武汉市自来水公司签订的自来水代销协议，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武汉市水务集团有限公司承继，故公司与原武汉市自来水公司之间的业务变更为公司与大股东武汉市水务集团有限公司之间的业务，2012年1-3月公司应向武汉市水务集团有限公司支付自来水代销费1,566,321.46元，截至2012年3月31日公司应付代销费为0元。

(3) 关联租赁情况

公司与武汉市水务集团有限公司签订土地租赁协议，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1-3月租赁费为1,210,000.00元，截至2012年3月31日公司应付土地租金为0元。

(4) 关联担保情况

由武汉市水务集团有限公司为公司子公司武汉市排水发展有限公司提供担保明细如下：

担保方	被担保方	担保权人	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉市水务集团有限公司	武汉市城市排水发展有限公司	中信银行	30,000,000.00	2011.08.11	2012.08.10	未完毕
		中信银行	20,000,000.00	2011.09.23	2012.09.22	未完毕
		中信银行	50,000,000.00	2012.03.28	2013.03.27	未完毕
		中信银行	50,000,000.00	2012.02.18	2013.02.17	未完毕
		浦发银行	80,000,000.00	2011.05.27	2012.05.26	未完毕
		兴业银行	50,000,000.00	2010.04.22	2014.4.20	未完毕
		兴业银行	50,000,000.00	2010.06.8	2014.6.8	未完毕
		兴业银行	50,000,000.00	2010.09.16	2014.9.16	未完毕
合 计			380,000,000.00			

由武汉市城市建设投资开发集团有限公司为公司子公司武汉长江隧道建设有限公司担保明细如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	武汉长江隧道建设有限公司	192,000,000.00	2008年11月19日	2020年11月18日	未履行完毕

(5) 关联方资金拆借

根据武汉市人民政府武政（2005）23号文的批准，公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司与武汉市城市建设投资开发集团有限公司签订了《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101,800万元，借款期限为2005年10月1日至2019年9月26日。截止2012年3月31日，借款余额为71,800万元，无未付利息。

(6) 其他关联方交易

排水公司为城投集团代建项目，其中2010年30,206,591.00元；2011年40,415,661.11元；2012年1-3月16,271,287.00元，截止2012年3月31日代建项目均已划给城投集团，排水公司代建期间未产生收益。

6. 关联方应收应付款：

上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2012年3月31日		2011年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	武汉市水务集团有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00	
应收账款	武汉市水务集团有限公司	30,204,947.20	1,510,247.36	30,390,378.13	1,519,518.91
其他应收款	武汉市城市建设投资开发有限公司	5,699,043.48	284,952.17		

上市公司应付关联方款项

项目	关联方	2012年3月31日	2011年12月31日
其他应付款	武汉市水务集团有限公司	23,000,000.00	87,180,159.43
长期借款	武汉市城市建设投资开发有限公司	718,000,000.00	718,000,000.00

(九) 或有事项

截止报告日公司无重大或有事项。

(十) 承诺事项

截止报告日公司无重大承诺事项。

(十一) 资产负债表日后事项

1、2012年4月26日，公司第五次董事会第十七次会议审议通过《关于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方案的议案》，公司将其持有的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司98%股权及武汉三镇物业管理有限公司40%股权（以下简称置出资产）与武汉市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）持有的武汉市城市排水发展有限公司100%股权（以下简称“置入资产”）等值部分进行置换；差额部分由公司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%。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。

本次交易的评估基准日为2012年3月31日。置入资产交易价格根据资产评估结果确定为2,307,962,949.23元，置出资产交易价格根据资产评估结果确定为1,371,289,821.84元，置入置出资产交易价格差额为936,673,127.39元。上述资产评估结果尚待湖北省国有资产监督管理委员会备案确认。

2、排水公司与武汉市水务局于 2012 年 4 月签订武汉市主城区污水处理项目运营服务特许经营权，特许经营权的期限为三十年，协议约定该项目在特许经营期内首三个运营周年的污水处理费初始支付单价为 1.99 元/立方米。

（十二）其他重大事项

1、2011 年 1 月 14 日，公司的控股子公司武汉长江隧道建设有限公司（以下简称“长江隧道公司”）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]》，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——武汉市市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”，联合体成员）已对其与长江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。

2004 年 11 月 26 日，联合体与长江隧道公司签订了《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。市政集团作为联合体成员之一，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要素，导致工程费用大幅增加，远超过其承受能力，因此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。申请（1）判令长江隧道公司向市政集团增加支付工程款 9,137.15 万元；（2）由长江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。

2、无形资产中公司尚未办理产权证的情况：

序号	土地用途	坐落地	面积 (m ²)	已取得的相关证明文件
1	原排水公司办公楼	复兴一村	2024.43	已取得划拨土地证
2	喻家湖泵站	华工城建校区， 马鞍山苗圃	660.00	1、武规工选字[2006]071 号建设项目选址意见书 2、武规工地字[2006]071 号建设用地规划许可证
3	铁路桥泵站	江岸后湖大道	4,000.02	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

序号	土地用途	坐落地	面积 (m ²)	已取得的相关证明文件
1	原排水公司办公楼	复兴一村	2024.43	已取得划拨土地证
4	民院路泵站	东湖高新南湖北 路	2,213.34	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
5	建设渠泵站	江岸后湖乡	3,180.02	1、计投资[2002]695 号项目建议书批复 2、《建设渠泵站工程项目征地协议》 3、武规(工)选字[2007]247 号建设项目选址意见书 4、武规(工)地字[2007]247 号建设用地规划许可证
6	月湖泵站	汉阳琴台路	1,206.67	1、鄂计外经[2002]726 号项目建议书批复 2、武规阳选字[2006]006 号建设项目选址意见书 3、武规阳地字(2006)006 号建设用地规划许可证
7	黄家湖 1#泵站	江夏区大桥新村	8,400.04	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》
8	新生路泵站	武昌友谊大道	1,333.34	1、鄂计外经[2002]724 号项目建议书批复 2、鄂发改重点[2005]327 号工程初步设计批复
9	湖滨花园泵站	东湖高新珞瑜路	1,333.34	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》
10	水果湖泵站	武昌水果湖路	753.34	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
11	黄浦路厂	黄浦路江边	12,000.06	1、水利部长江水利委员会出具的长许可[2010]109 号建设方案批复 2、武规选[2011]245 号建设项目选址意见书 3、武规地[2011]245 号建设用地规划许可证

根据排水公司提供的资料及本所律师核查，排水公司现实际使用的42宗土地中，仍有11宗

土地尚未取得出让性质的《国有土地使用证》（面积合计55.66亩）。该11宗土地上现有的13宗房产（面积合计3482.21平方米），因所占用的土地尚未取得出让性质的《国有土地使用证》，因此也尚不能取得《房屋所有权证》，另有一宗地上房产取得了划拨土地性质的《房屋所有权证》。上述11宗土地占排水公司现实使用的土地总面积的比例为2.57%

上述11宗土地分为以下三类：

第一类：已取得划拨性质的《国有土地使用证》的土地1宗。该土地位于汉口复兴一村，土地面积3.04亩，证号：武国用（2004）第503号。土地用途现为商服用地，因与规划的住宅用地不符，该土地现尚不能办理出让性质的《国有土地使用证》。该土地上有房产面积为2156.02m²。该房屋已取得土地为划拨性质的《房屋所有权证》，证号：武房权证江字第200400152号。

第二类：尚未取得出让土地性质的《国有土地使用证》，排水公司正在办理及将要办理相关征地审批手续、土地使用权转移手续和土地分割手续的土地共7宗：

(1) 喻家湖泵站现使用的土地1宗，现使用权人为水务集团，水务集团已书面同意办理更名手续，排水公司现正完善该土地征地批后手续；

(2) 铁路桥泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的《建设项目选址意见书》和《建设用地规划许可证》（以下简称“一书一证”），排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

(3) 黄家湖1#泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的“一书一证”，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

(4) 民院路泵站现使用的土地1宗，排水公司已取得市国土局的“一书一证”，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

(5) 建设渠泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。该地已完成征地的报批手续，正在完善征地批后管理手续；

(6) 湖滨花园泵站现使用的土地1宗，该泵站由武汉市东湖新技术开发区投资建设，东湖新技术开发区管委会已根据武汉市政府专题会议要求，下达《关于正式移交湖滨泵站及其管网资产的函》，同意将湖滨泵站及配套管网资产移交给排水公司。排水公司现正办理该泵站的资产转移手续及所占用土地使用权的相关审批手续；

(7) 新生路泵站现使用的土地1宗，该泵站是根据湖北省发展和改革委员会鄂发改重点（2005）327号文进行投资建设于武汉市水务局管辖的新生路雨水泵站内，所使用的土地也处于新生路雨水泵站内。排水公司所使用的地块，须待新生路雨水泵站办理了土地证后，从中分割

办理排水公司的土地证；

第三类：不能办理《国有土地使用证》的土地3宗：

(1) 月湖泵站现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。该土地现为市国土局的土地整理储备中心的储备用地。目前，排水公司与市国土局土地整理储备中心正协商用地协议，在协议确定前，排水公司尚不能申请办理相关土地办证手续；

(2) 水果湖泵站现使用的土地1宗,该泵站占用了部分陆地面积和水果湖的部分湖面面积。对陆地面积部分，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”，对所占用的湖面部分面积，武汉市水务局已下达武水法（2002）19号文《关于武汉市城市排水发展有限公司申请占用水果湖部分水面建设排水泵站的批复》，同意排水公司占用300平方米建设泵站；

(3) 黄浦路污水处理厂现使用的土地1宗，排水公司现已取得市国土局的“一书一证”。但因该地占用的土地位于武汉市江滩三期工程范围内，工程涉及滩地及河道的水利工程用地，不能办理土地证，水利部长江委员会为此作出长许可（2010）109号行政许可文《关于汉口黄浦路污水处理厂二期改建工程设河建设方案的批复》，同意排水公司按照规划使用泵站工程所涉的滩地及河道。

对于以上 11 宗土地中，涉及的需继续办理出让性质的《国有土地使用证》申请审批手续的地块，排水公司得到市国土局书面确认，同意待条件具备后，为排水公司办理相关的出让性质的《国有土地使用证》。

（十三）母公司财务报表主要项目附注

1. 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合2：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	66,592,677.04	100.00	3,573,197.04	5.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	66,592,677.04	100.00	3,573,197.04	5.37

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
组合2：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	64,013,294.08	100	3,200,664.70	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	64,013,294.08	100	3,200,664.70	5.00

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2012年3月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	61,721,413.22	92.68	3,086,070.66
1-2年	4,871,263.82	7.32	487,126.38
合 计	66,592,677.04	100.00	3,573,197.04

账 龄	2011年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	64,013,294.08	100.00	3,200,664.70
合 计	64,013,294.08	100.00	3,200,664.70

(2) 本报告期无核销的应收账款情况

(3) 本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	2012年3月31日		2011年12月31日	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
武汉市水务集团有限公司	30,204,947.20	1,510,247.36	30,390,378.13	1,519,518.91
合 计	30,204,947.20	1,510,247.36	30,390,378.13	1,519,518.91

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
武汉市水务集团有限公司	母公司	30,204,947.20	1年内	45.36
武汉市城市建设基金管理办公室	无关联	36,387,729.84	1年内和1-2年	54.64
合 计		66,592,677.04		100.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	2012年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
组合2：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	18,454,210.65	100.00	986,340.70	5.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	18,454,210.65	100.00	986,340.70	5.34

种 类	2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
组合2：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	10,264,689.65	100	569,934.65	5.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	10,264,689.65	100	569,934.65	5.55

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2012年3月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	18,229,021.00	98.78	911,451.05
1年至2年（含2年）	167,000.00	0.90	16,700.00
5年以上	58,189.65	0.32	58,189.65
合 计	18,454,210.65	100.00	986,340.70

账 龄	2011年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内(含1年)	10,178,100.00	99.16	508,905.00
1年至2年(含2年)	28,400.00	0.28	2,840.00
5年以上	58,189.65	0.56	58,189.65
合 计	10,264,689.65	100.00	569,934.65

(2) 本报告期无核销的其他应收款情况

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额的 比例(%)
武汉经济技术开发区国有资产管理办公室	10,000,000.00	1年以内	54.19
武汉市城市建设基金管理办公室	7,040,000.00	1年以内	38.15
北京德加美华环保技术有限公司	198,000.00	1年以内、1年至2年	1.07
合 计	17,238,000.00		93.41

3. 长期股权投资

被投资单位 名称	投资成本	2011年12月31日	增减变动	2012年3月31日	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资单 位表决权比 例(%)
一、权益法核 算的长期股 权投资						
二、成本法核 算的长期股 权投资	2,146,035,557.98	2,146,035,557.98		2,146,035,557.98		

被投资单位名称	投资成本	2011年12月31日	增减变动	2012年3月31日	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
武汉市城市排水发展有限公司	1,501,035,557.98	1,501,035,557.98		1,501,035,557.98	100.00	100.00
武汉长江隧道建设有限公司	640,000,000.00	640,000,000.00		640,000,000.00	80.00	80.00
武汉远大弘元股份有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	10.00	10.00
合 计	2,146,035,557.98	2,146,035,557.98		2,146,035,557.98		

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项 目	2012年1-3月	2011年度
主营业务收入	47,568,250.51	189,691,271.42
其他业务收入	126,116.73	498,206.45
营业成本	36,106,437.78	153,418,122.02

(2) 按行业、产品或地区类别列示:

行业、产品或地区类别	2012年1-3月	
	营业收入	营业成本
供水收入	39,158,036.62	30,491,065.09
污水处理收入	8,410,213.89	5,615,372.69
其他业务收入	126,116.73	
合 计	47,694,367.24	36,106,437.78

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉市水务集团有限公司	39,158,036.62	82.10
武汉市城市建设基金管理办公室	8,410,213.89	17.63
湖北仁和宇医药有限公司	126,116.73	0.27
合 计	47,694,367.24	100.00

5. 现金流量表补充资料

补充资料	2012年1-3月	2011年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,572,787.60	43,468,386.30
加: 资产减值准备	788,938.39	420,588.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销等	7,659,071.16	31,435,959.85
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		133,426.76
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		-933,212.00
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-197,234.60	-88,644.54
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	18,788.65	308,457.61
存货的减少(增加以“—”号填列)	86,999.30	-14,384.08
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-8,839,965.57	1,757,234.39
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-13,396,798.78	-3,224,319.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,307,413.85	73,263,492.63
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

补充资料	2012年1-3月	2011年度
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	84,572,344.26	88,664,710.97
减：现金的期初余额	88,664,710.97	26,047,812.43
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,092,366.71	62,616,898.54

（十四）补充资料

1. 非经常性损益

（1）根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	2012年1-3月
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,634,111.11
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,040,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	

项 目	2012 年 1-3 月
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	5,405,888.89
减：非经常性损益的所得税影响数	-408,527.78
少数股东损益的影响数	
合 计	5,814,416.67

2. 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

2012 年 3 月 31 日	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.48	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.30	0.12	0.12

2011年12月31日	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.08	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.09	0.15	0.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



ZHONGHUAN HAIHUA
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦 2-9 层
邮编：430077 电话：027 85826771 传真：027 85424329

审 核 报 告

众环专字（2012）396 号

武汉三镇实业控股股份有限公司董事会：

我们审核了后附的武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇公司”）编制的 2012 年度-2013 年度备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。三镇公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在备考合并盈利预测报告“三、基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅限于 2012 年三镇公司向中国证券监督管理委员会申请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之特定目的使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他用途。

众环海华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2012 年 4 月 26 日

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012 -2013 年度备考合并盈利预测报告

重要提示：武汉三镇实业控股股份有限公司盈利预测报告在最佳估计假设的基础上编制的，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资时不应过分依赖该项资料。

一、备考合并盈利预测基本情况

1、武汉三镇实业控股股份有限公司基本情况

武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇公司”或“本公司”、“公司”）是 1997 年经武汉市人民政府武政（1997）75 号文批准筹建，由武汉三镇基建发展有限责任公司（后改制为武汉市水务集团有限公司）独家发起，以其所属的宗关水厂和后湖泵站的全部经营性资产投资，于 1998 年 3 月经中国证监会证监发字（1998）31 号、证监发字（1998）32 号文批准，向社会公开发行 A 股股票 8,500 万股，1998 年 4 月 17 日，股票发行成功公司正式设立，设立时的总股本为 34,000 万股。

根据 1999 年 5 月 26 日公司股东大会决议，三镇公司以 1998 年末总股本 34,000 万股为基数，按每 10 股转增 2 股的比例以资本公积转增股本，转增后公司总股本增至 40,800 万股。

2000 年 7 月 26 日经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]104 号文批准同意，三镇公司以 1998 年末总股本 34,000 万股为基数，按每 10 股配 3 股的比例向全体股东配股，其中三镇公司国有法人股东武汉水务集团有限公司可配 7,650 万股，实配 765 万股，配股后三镇公司总股本增至 44,115 万股。

公司企业法人营业执照注册号：4201141160195-01。

公司法定代表人：陈莉茜

公司注册地：中国湖北省武汉市。

总部地址：武汉市武昌区友谊大道特 8 号长江隧道公司管理大楼 2 楼。

公司组织形式：股份有限公司。

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

2、武汉市城市排水发展有限公司基本情况

武汉市城市排水发展有限公司（以下简称“排水公司”）成立于 1995 年 9 月 6 日，为武汉市市政建设管理局独家投资国有独资公司。2001 年 9 月，武汉市政府机构调整，将排水公司承建

制划转给武汉市水务局。2002年9月4日武汉市水务集团有限公司成立时，根据中共武汉市建设投资开发总公司委员会武城投党【2002】3号文，排水公司又划转至武汉市水务集团有限公司。

企业法人营业执照注册号 420100000072309

公司法定代表人：严必刚

公司地址：武汉市江岸区胜利街 305 号

公司注册资本：人民币 4,846.19 万元

公司组织形式：国有独资公司

公司经营范围：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。

3、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基本情况

本公司董事会决议拟实施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(以下简称“本次交易”)，主要内容系：将其持有的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司 98%股权及武汉三镇物业管理有限公司 40%股权与武汉市水务集团有限公司(以下简称“水务集团”)持有的武汉市城市排水发展有限公司 100%股权等值部分进行置换；差额部分由本公司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、备考合并盈利预测的编制基础

本备考合并盈利预测报告以经众环海华会计师事务所有限公司审计的三镇公司、排水公司 2011 年度、2012 年 1-3 月经营业绩，并考虑三镇公司、排水公司 2012 年度及 2013 年度的经营计划、投资计划、融资计划、资产重组方案和费用预算等其他相关资料，并合理预计排水公司计划投资项目能够如期完工并投入运营，本着谨慎性原则编制而成，未考虑不确定性的非经常性项目对公司盈利能力产生的影响。其中，排水公司 2012 年度、2013 年度盈利预测报告业经众环海华会计师事务所有限公司审核并出具了众环专字(2012)395 号审核报告。

编制备考合并盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规及财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际所采用的会计政策及会计估计一致。

三、基本假设

(一) 一般假设

- 1、国家现行的法律、法规、方针政策无重大变化。
- 2、国家现行的信贷政策、利率、汇率等无重大变化。
- 3、本公司所在地区的社会经济环境无重大改变。
- 4、本公司目前执行的税赋、税率政策不变。
- 5、各项生产经营计划能按预定目标实现。
- 6、2012年至2013年，主要原材料、能源、动力的供应及价格不发生重大的变化。
- 7、2012年至2013年，生产经营将不会因劳资争议及其他董事会不能控制的原因而蒙受不利影响。
- 8、2012年至2013年，生产经营将不会因主要机器设备的生产能力不能正常发挥而受到严重影响。
- 9、计划投资项目能够如期完工并投入运营。
- 10、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。
- 11、2012年至2013年，不考虑汇率变动对财务费用的影响，所有借款本金的归还均按现有借款合同约定还款计划执行。

(二) 特定假设

- 1、本次交易系同一控制下企业合并，假设三镇公司于2013年1月1日完成本次交易，即将三镇公司现有架构2012年度的预测经营成果及合并完成后的公司架构2013年度的预测经营成果纳入本备考合并盈利预测报告；本备考合并盈利预测报告不考虑本次交易本身产生的股权转让收益等的影响；本备考合并盈利预测报告不考虑同一控制下企业合并对比较报表的重述。
- 2、募集配套资金于2013年1月1日募集到位，并陆续投入排水公司募投项目使用。
- 3、三镇公司沙湖污水处理厂于2013年1月1日起并入排水公司；除上述并购外，排水公司主要业务架构自2012年3月31日起延续至2013年12月31日，中间未发现重大变动。

4、排水公司下属各家污水处理厂，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条的规定，其公共污水处理形成的利润，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税；排水公司各下属单位所享受的所得税减免，均需由主管税务机关认定后才能享有；由于上述事项存在不确定性，本备考合并盈利预测不考虑排水公司可能享有的所得税减免。

5、三镇公司自来水供水与水务集团的关联交易按现有持续关联交易协议条款确定关联交易价格，不发生变化。

6、武汉市人民政府对武汉长江隧道的政府补助标准延续原有政策，不发生变化。

四、备考合并盈利预测表

(一) 武汉三镇实业控股股份有限公司 2012 年度、2013 年度备考合并盈利预测表，详见附表一

(二) 武汉三镇实业控股股份有限公司 2012 年度、2013 年度备考合并盈利预测表附表：

- 1、合并营业收入、营业成本和营业毛利预测表
- 2、合并营业税金及附加预测表
- 3、合并销售费用预测表
- 4、合并管理费用预测表
- 5、合并财务费用预测表
- 6、合并营业外收入预测表
- 7、合并所得税费用预测表

以上详见附表二

五、备考合并盈利预测说明

(一) 公司重要会计政策、会计估计

- 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

- 2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：**A**、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。**B**、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前

持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

8、 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1） 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2） 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、 金融工具的确认和计量

（1） 金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2） 金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③ 金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金

融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额1,000万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：

组合名称	依据
组合1	已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
组合1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	70	70
5年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

11、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初

始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。但不包括本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同

意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司的投资性房地产采用公允价值模式计量。对投资性房地产不计提折旧或进行摊销，期末以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间

的差额计入当期损益。

14、 固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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	5 -10	5	9.5 – 19
固定资产装修	5	5	19
其他设备	5	5	19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届

满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、 在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后

的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

18、 股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权

益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值，应当按照本公司制定的“金融工具确认和计量”的会计政策执行。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

19、 收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

20、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

21、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的

用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、 资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本期间无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

公司本期间无会计估计变更事项。

24、前期会计差错更正

公司本期间无前期会计差错更正事项。

(二) 税项

1、供水收入计征增值税，销项税率为 6%，不作进项税额扣除；根据财政部、国税总局财税[2001]97 号文的规定，污水处理收入免征增值税；

2、营业税为房屋出租收入的 5%；

3、城市维护建设税为应纳流转税额的 7%；

4、教育费附加为应纳流转税额的 3%；

5、城市堤防费为应纳流转税额的 2%；

6、地方教育附加为流转税额的 2%；

7、土地增值税采用超率累进税率计算；

8、房产税：自用房产按房产原值一次扣减 30%后的余值的 1.2% 计算；出租房产按房产租金收入的 12% 计算；

9、所得税：公司及子公司所得税率为 25%。

(三) 备考合并盈利预测表项目说明

(以下附注未经特别说明的, 金额单位为人民币万元)

1、营业收入

营业收入主要是根据预计销售量和销售价格预测的。2012、2013 年度的销售量是在 2011 年度及 2012 年 1-3 月实现数的基础上结合年度生产能力、生产经营计划和已实现销售量, 同时考虑到预测期间销售量的变动趋势进行的预测; 销售价格是依据以前实际销售价格的历史资料, 结合已确定的特许经营协议、销售协议签订情况、市场价格水平变动趋势以及公司的定价策略等进行的预测。

(1) 供水收入

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1-3 月已审数	4-12 月预测数	合计	
供水量 (万吨)	30,409.45	7,546.82	22,253.18	29,800.00	30,000.00
结算单价 (元/吨)	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
营业收入 (含税)	16,725.20	4,150.75	12,239.25	16,390.00	16,500.00
营业收入 (不含税)	15,778.49	3,915.80	11,546.46	15,462.26	15,566.04

供水收入 2012 年度预测数较 2011 年度下降 2.00%, 2013 年度预测数较 2012 年度上升 0.67%, 变动主要原因系预测供水量的变化。供水结算单价系依据与武汉市自来水公司 (现变更为武汉市水务集团) 签订的自来水代销协议, 预测在 2012 年、2013 年结算单价不会进行调整。2012 年预测供水量有小幅下降, 主要是由于 2011 年度供水量较以前年度相比处于历史最高水平, 供水区域内有工业大户, 预期其消费水平将有所下降。2013 年预测供水量基本与 2012 年持平 (略有增长), 系考虑宏观经济增长导致用水消费水平的自然增长。

(2) 污水处理收入

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1-3 月已审数	4-12 月预测数	合计	
1、排水公司					
结算水量 (万吨)					36,288.00
结算单价 (元/吨)					1.99
排水公司收入小计					72,213.12

项目	2011 年已 审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1-3 月已审数	4-12 月预测数	合计	
2、沙湖污水处理厂					
结算水量(万吨)	4,939.61	1,303.94	3,712.50	4,941.00	4,927.50
结算单价(元/吨)	0.65	0.65	0.65	0.65	1.99
沙湖污水处理收入小计	3,190.64	841.02	2413.13	3,254.15	9,805.73
营业收入合计	3,190.64	841.02	2413.13	3,254.15	82,018.85

注 1: 根据排水公司与武汉市水务局签订的《特许经营协议》，排水公司的污水处理服务费为 1.99 元/吨。

注 2: 沙湖污水处理厂 2012 年结算价格为 0.65 元/吨，2013 年度为 1.99 元/吨。

污水处理收入 2012 年度预测数较 2011 年度上升 1.99%，主要原因系预测沙湖周边污水处理量略有增长所致。2013 年度预测数较 2012 年度上升 2,420.44%，主要原因是自该年度起排水公司污水处理收入并入本合并备考盈利预测报告。

(3) 房地产销售收入

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1-3 月已审数	4-12 月预测数	合计	
销售面积(平方米)	9,738.86	832.74	5,367.26	6,200.00	
销售单价(万元/平方米)	0.85	0.97	0.89	0.90	
营业收入	8,307.14	811.85	4,768.15	5,580.00	

房地产销售收入 2012 年度预测数较 2011 年度下降 32.83%，主要原因系公司房地产开发项目都市经典三、四组团已进入尾盘销售，可供销售面积及预计销售面积均大幅下降；同时考虑房地产市场仍处于宏观调控及项目尾盘销售因素，预测销售单价也有所下降（2011 年销售收入含都市假日项目，该项目地理位置较偏而销售均价较低，因此拉低了 2011 年平均销售单价）。2013 年度预测数较 2012 年度下降 100.00%，系自该年度起武汉三镇实业房地产开发有限责任公司不再并入本备考合并盈利预测报告。

(4) 物业管理收入、其他业务收入

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1-3 月已审数	4-12 月预测数	合计	
物业管理收入	381.52	87.49	286.14	373.63	
其他业务收入	67.57	23.11	38.39	61.50	51.00

物业管理收入、其他业务收入各年发生数占营业收入总额的比重均低于 2%。销售量的预测依据历史资料，结合预测期间物业管理范围、经营计划和已实现的销售量，同时考虑预测期间销售量的变动趋势进行的预测；销售价格是依据以前实际销售价格的历史资料，谨慎按照前期销售单价进行的预测。物业管理收入 2013 年预测数为零，系自该年度起武汉三镇物业管理有限公司不再并入本备考合并盈利预测报告。

2、营业成本

营业成本是依据单位生产成本和预测销售量预测的。单位生产成本的预测是根据以前年度实际成本水平，考虑预测期间材料成本、人工成本、摊销成本、其他成本等的变化趋势，进行分析后加以确定的。其中材料成本主要依据生产所需历史材料消耗数量及材料市场价格变动进行预测；人工成本主要依据生产人员编制计划和工薪、福利水平变动计划进行预测；摊销成本根据历史固定资产、无形资产余额和预测期间固定资产投入增减情况以及采用的折旧、摊销计提政策等进行预测；其他成本主要根据历史资料、预计设备运行情况、物价水平及其变动趋势进行预测。

供水成本 2012 年度预测数较 2011 年度上升 8.17%，2013 年度预测数较 2012 年度上升 3.94%，主要原因是考虑人工薪酬成本的上升、预计材料采购价格、能耗价格的变动以及供水量的变化所致。

污水处理成本 2012 年度预测数较 2011 年度上升 8.94%，主要原因是考虑人工薪酬成本的上升以及预计材料采购价格、能耗价格的变动以及污水处理量的变化所致。2013 年度预测数较 2012 年度上升 31,351.90%，主要原因是自该年度起排水公司污水处理收入并入本合并备考盈利预测报告。

房地产销售成本变动的主要原因是销售量的变动所致；由于都市经典三、四组团已进入尾盘销售，其单位成本预计不会发生变化，仍以 2012 年 1-3 月结转单位成本测算。

3、营业税金及附加

营业税金及附加是依据营业收入预测数及相应的税率、费率计算预测的。

营业税金及附加 2012 年度预测数较 2011 年度下降 43.19%，主要原因是房地产销售收入下降导致应交流转税、土地增值税下降。2013 年度预测数较 2012 年度下降 87.71%，主要原因是自该年度起武汉三镇实业房地产开发有限责任公司不再并入本备考合并盈利预测报告，且公司主营业务污水处理费收入按照国税[2004]1366 号文免征营业税。

4、销售费用

销售费用是依据公司历史销售费用水平、销售量变动等情况进行预测的，其中水量代销费按照与水务集团签订的自来水代销协议，按自来水销售收入的 4% 计算。

销售费用 2012 年度预测数较 2011 年度下降 0.58%，主要原因是供应量下降导致水量供销量及根据历史水平预测其他销售费用略有上升。2013 年度预测数较 2012 年度下降 27.57%，主要原因是自该年度起武汉三镇实业房地产开发有限责任公司不再并入本备考合并盈利预测报告，即不再需预测房地产销售费用。

5、管理费用

管理费用是依据各单位近两年费用水平及预测期间的经营变动趋势预测的，主要包括职工薪酬、修理费、税金、保险费、技术开发费、办公差旅费、资产摊销费等项目。职工薪酬根据公司人员编制和工资增长计划进行预测；修理费根据各自修理计划进行预测；折旧费根据上年末固定资产的账面原值和预测期间主要固定资产增减变动以及采用的折旧政策等进行预测；无形资产摊销根据无形资产的原值和摊销标准进行预测；土地使用税及相关税费按税法规定的相关税费率进行预测。

管理费用 2012 年度预测数较 2011 年度上升 91.89%，主要原因是预期 2012 年重组中介机构费用增加。2013 年度预测数较 2012 年度上升 59.10%，主要原因是自该年度起排水公司污水处理收入并入本合并备考盈利预测报告。

6、财务费用

财务费用的预测主要以 2011 年期末银行借款及实际利率为计算基数，同时考虑新增借款计划、借款偿还计划及利息费用化期间变动等因素进行预测。

财务费用 2012 年度预测数较 2011 年度下降 7.35%，主要原因是预计 2012 年度偿还部分银行借款。2013 年度预测数较 2012 年度上升 126.84%，主要原因是自该年度起排水公司污水处理收入并入本合并备考盈利预测报告。

7、营业外收入

营业外收入系长江隧道政府补助收入，分别根据武汉市人民政府“武政〔2005〕23号”“市人民政府关于投资建设武汉长江隧道工程有关问题的批复”文件确认长江隧道资本投资补贴；武汉市人民政府城市建设基金管理办公室“关于给予武汉长江隧道建设有限公司及其股东单位补贴的

通知”确认长江隧道营运补贴。

8、所得税费用

所得税费用是根据预测期的应纳税所得额、递延所得税资产或负债的变动为计算基数，乘以公司适用所得税率确定的。

所得税费用 2012 年度预测数较 2011 年度下降 48.79%，主要原因是利润总额减少导致应纳税所得额同时减少。2013 年度预测数较 2012 年度上升 1,015.20%，主要原因是自该年度起排水公司污水处理收入并入本合并备考盈利预测报告。

六、影响备考合并盈利预测结果实现的主要问题

本公司所作备考合并盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于备考合并盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

政策风险：本公司备考合并盈利预测系建立在备考合并盈利预测基本假设基础之上，基本假设的任何重大改变均将对备考合并盈利预测结果产生影响。本公司将注重对政府有关政策信息的收集，加强对政府有关方针、政策的研究，特别是对本公司有重大影响地方政策，及时作出相应的经营决策，以减少政策改变对备考合并盈利预测结果的影响。

产能风险：武汉市城市建设处目前于高速发展期，管网破损、淤塞现象时有发生，将会对污水厂进水水量、水质、工艺产生影响，由于存在上述未知的不确定性因素，公司污水处理规模及出水能否达标对备考合并盈利预测将会产生一定影响。

附表：备考合并盈利预测表

附件：武汉三镇实业控股股份有限公司管理层关于备考合并盈利预测报告的声明

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012 年 4 月 26 日

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并盈利预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计	
一、营业收入	277,253,601.56	56,792,762.04	190,522,686.98	247,315,449.02	976,358,827.36
减：营业成本	295,978,462.51	64,897,386.05	235,682,414.70	300,579,800.75	656,351,393.09
营业税金及附加	19,143,017.99	2,181,285.24	8,693,814.52	10,875,099.76	1,336,617.17
销售费用	8,646,929.71	1,966,420.52	6,635,910.93	8,602,331.45	6,226,415.09
管理费用	13,074,813.42	4,089,798.80	20,999,415.90	25,089,214.70	40,188,537.57
财务费用	68,260,904.96	15,963,649.93	47,279,641.67	63,243,291.60	143,449,067.91
资产减值损失	-46,514.16	800,728.59		800,728.59	
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	933,212.00				
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-126,870,800.87	-33,106,507.09	-128,768,510.74	-161,875,017.83	128,810,173.42
加：营业外收入	200,072,617.32	48,179,629.51	151,519,999.19	199,699,628.70	192,541,273.47
减：营业外支出	217,289.27	9,123.86		9,123.86	
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	72,984,527.18	15,063,998.56	22,751,488.45	37,815,487.01	321,351,446.89
减：所得税费用	11,497,185.80	2,157,239.69	3,862,051.10	6,019,290.79	79,633,017.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	61,487,341.38	12,906,758.87	18,889,437.35	31,796,196.22	264,308,736.55

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并营业收入、营业成本和营业毛利预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
营业收入：							
供水	157,784,904.98	39,158,036.62	115,464,604.89	154,622,641.51	155,660,377.36	-2.00%	0.67%
污水处理	31,906,366.44	8,410,213.89	24,131,250.00	32,541,463.89	820,188,450.00	1.99%	2420.44%
房地产销售	83,071,413.27	8,118,459.00	47,681,541.00	55,800,000.00		-32.83%	-100.00%
物业管理	3,815,210.42	874,935.80	2,861,407.82	3,736,343.62		-2.07%	-100.00%
长江隧道							
其他业务	675,706.45	231,116.73	383,883.27	615,000.00	510,000.00	-8.98%	-17.07%
营业收入合计	277,253,601.56	56,792,762.04	190,522,686.98	247,315,449.02	976,358,827.36	-10.80%	294.78%
营业成本：							
供水	127,890,607.51	30,491,065.09	107,842,899.95	138,333,965.04	143,779,321.41	8.17%	3.94%
污水处理	25,527,514.51	5,615,372.69	22,195,217.31	27,810,590.00	403,232,821.85	8.94%	1349.93%
房地产销售	37,681,576.42	3,118,115.46	20,100,884.54	23,219,000.00		-38.38%	-100.00%
物业管理	3,424,024.49	1,089,278.90	2,568,018.37	3,657,297.27		6.81%	-100.00%
长江隧道	101,454,739.58	24,583,553.91	82,975,394.53	107,558,948.44	109,339,249.82	6.02%	1.66%
其他业务							
营业成本合计	295,978,462.51	64,897,386.05	235,682,414.70	300,579,800.75	656,351,393.09	1.55%	118.36%
营业毛利：							
供水	29,894,297.47	8,666,971.53	7,621,704.94	16,288,676.47	11,881,055.95	-45.51%	-27.06%
污水处理	6,378,851.93	2,794,841.20	1,936,032.69	4,730,873.89	416,955,628.15	-25.84%	8713.50%
房地产销售	45,389,836.85	5,000,343.54	27,580,656.46	32,581,000.00		-28.22%	-100.00%
物业管理	391,185.93	-214,343.10	293,389.45	79,046.35		-79.79%	-100.00%
长江隧道	-101,454,739.58	-24,583,553.91	-82,975,394.53	-107,558,948.44	-109,339,249.82	-6.02%	-1.66%
其他业务	675,706.45	231,116.73	383,883.27	615,000.00	510,000.00	-8.98%	-17.07%
营业毛利合计	-18,724,860.95	-8,104,624.01	-45,159,727.72	-53,264,351.73	320,007,434.27	-184.46%	700.79%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并营业税金及附加预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
营业税	4,378,116.50	461,225.58	2,546,341.60	3,007,567.18	25,500.00	-31.30%	-99.15%
城市维护建设税	969,164.76	196,749.55	663,195.25	859,944.80	655,558.58	-11.27%	-23.77%
地方教育附加	272,949.03	56,214.16	189,484.36	245,698.52	187,302.45	-9.98%	-23.77%
教育费附加	415,356.31	84,321.24	284,226.54	368,547.78	280,953.68	-11.27%	-23.77%
城市堤防费	276,599.20	55,983.04	189,484.36	245,467.40	187,302.45	-11.26%	-23.70%
平抑副食品基金	229,528.19					-100.00%	
土地增值税	12,527,319.23	1,318,391.67	4,821,082.41	6,139,474.08		-50.99%	-100.00%
其他	73,984.77	8,400.00		8,400.00		-88.65%	-100.00%
合 计	19,143,017.99	2,181,285.24	8,693,814.52	10,875,099.76	1,336,617.17	-43.19%	-87.71%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并销售费用预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
水量代销费	6,311,396.20	1,566,321.46	4,618,584.20	6,184,905.66	6,226,415.09	-2.00%	0.67%
工资	931,617.98	191,552.73	786,646.15	978,198.88		5.00%	-100.00%
福利费	12,098.33	25,088.38	111,859.46	136,947.84		1031.96%	-100.00%
工会经费	12,167.88	3,584.06	15,979.92	19,563.98		60.78%	-100.00%
教育经费	9,125.90	4,480.08	19,974.89	24,454.97		167.97%	-100.00%
社会保险费用	252,608.42	65,549.55	189,456.32	255,005.87		0.95%	-100.00%
折旧费	35,369.82	17,879.97	26,527.37	44,407.34		25.55%	-100.00%
广告宣传费	260,035.00		250,000.00	250,000.00		-3.86%	-100.00%
办公性费用	26,115.18	15,153.87	19,586.39	34,740.26		33.03%	-100.00%
保洁绿化费	113,700.00	13,920.00	85,275.00	99,195.00		-12.76%	-100.00%
低值易耗品	23,700.00	4,519.00	17,775.00	22,294.00		-5.93%	-100.00%
运输费	60,398.50	17,807.05	45,298.88	63,105.93		4.48%	-100.00%
水电费	69,991.45	202.37	52,493.59	52,695.96		-24.71%	-100.00%
修理费	45,246.00	1,600.00	33,934.50	35,534.50		-21.46%	-100.00%
其他	483,359.05	33,282.00	362,519.29	395,801.29		-18.11%	-100.00%
合 计	8,646,929.71	1,960,940.52	6,635,910.93	8,596,851.46	6,226,415.09	-0.58%	-27.57%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并管理费用预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
工资	3,020,185.06	632,524.73	2,397,179.35	3,029,704.08	8,154,162.99	0.32%	169.14%
职工福利费	201,512.27	497,100.23		497,100.23	1,099,074.48	146.68%	121.10%
差旅费	524,054.93	53,131.60	446,868.40	500,000.00	625,153.77	-4.59%	25.03%
社会保险费用	1,010,711.66	245,532.66	827,229.15	1,072,761.81	2,813,809.80	6.14%	162.30%
业务招待费	252,146.80	53,395.00	196,605.00	250,000.00	370,588.73	-0.85%	48.24%
运杂费	248,142.90	59,222.00	191,518.00	250,740.00	1,192,033.09	1.05%	375.41%
折旧费	2,180,881.86	548,378.36	1,703,208.40	2,251,586.76	6,768,300.00	3.24%	200.60%
中介机构费用	769,000.00	505,000.00	11,105,000.00	11,610,000.00	1,410,000.00	1409.75%	-87.86%
信息披露费	120,000.00		200,000.00	200,000.00	200,000.00	66.67%	
工会经费	60,403.70	12,650.49	47,943.58	60,594.07	157,010.64	0.32%	159.12%
教育经费	74,248.57	15,813.13	58,987.43	74,800.56	196,263.30	0.74%	162.38%
办公性费用	591,173.87	385,200.22	243,038.08	628,238.30	763,957.28	6.27%	21.60%
税金	2,813,207.81	787,698.77	2,500,539.69	3,288,238.46	9,133,648.50	16.89%	177.77%
董事会费	152,280.00	78,928.00	121,072.00	200,000.00	210,000.00	31.34%	5.00%
劳动保护费	410,608.11	18,766.00	481,234.00	500,000.00	559,039.00	21.77%	11.81%
安全生产费	84,278.00	40,800.00	49,200.00	90,000.00	1,025,247.88	6.79%	1039.16%
租赁费	47,200.00		50,000.00	50,000.00	50,000.00	5.93%	
党办经费	88,730.30		100,000.00	100,000.00	100,000.00	12.70%	
保险费	114,739.73	44,725.61	70,880.40	115,606.01	81,000.00	0.75%	-29.93%
科研与技术服务费					1,340,677.27		
其他	233,532.85	88,236.00	114,170.92	202,406.92	1,915,089.28	-13.33%	846.16%
修理费	77,775.00	22,696.00	94,741.50	117,437.50	318,055.31	51.00%	170.83%
绿化费					468,000.00		
邮电费					257,087.07		
检测费					420,000.00		
住房补贴					289,228.04		
合 计	13,074,813.42	4,089,798.80	20,999,415.90	25,089,214.70	39,917,426.43	91.89%	59.10%

公司法定代表人：

会计机构负责人：

合并财务费用预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
利息支出	70,750,081.37	16,555,358.33	47,264,641.67	63,820,000.00	143,449,067.91	-9.80%	124.77%
减：利息收入	2,509,110.69	596,935.06		596,935.06		-76.21%	-100.00%
汇兑损失							
减：汇兑收益							
银行手续费	19,934.28	5,226.66	15,000.00	20,226.66	15,000.00	1.47%	-25.84%
合 计	68,260,904.96	15,963,649.93	47,279,641.67	63,243,291.60	143,464,067.91	-7.35%	126.84%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并营业外收入预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
长江隧道资本补贴	28,160,000.00	7,040,000.00	21,120,000.00	28,160,000.00	28,160,000.00		
长江隧道营运补贴	171,912,617.32	41,139,629.51	130,399,999.19	171,539,628.70	164,381,273.47	-0.22%	-4.17%
合 计	200,072,617.32	48,179,629.51	151,519,999.19	199,699,628.70	192,541,273.47	-0.19%	-3.58%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所得税费用预测表

预测期间：2012 年度、2013 年度

公司名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2011 年已审数	2012 年预测数			2013 年预测数	增减变动率	
		1 月至 3 月已审数	4 月至 12 月预测数	合计		2012 年	2013 年
当期所得税费用	10,830,650.94	2,124,822.03	3,862,051.10	5,986,873.13	79,633,017.50	-44.72%	996.69%
递延所得税费用	666,534.86	32,417.66		32,417.66		-95.14%	-100.00%
合计	11,497,185.80	2,157,239.69		6,019,290.79	79,633,017.50	-47.65%	990.78%

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

管理层关于备考合并盈利预测报告的声明

武汉三镇实业控股股份有限公司管理层就本公司2012年度、2013年度备考合并盈利预测事宜特作声明如下：

一、本公司2012 年度、2013年度备考合并盈利预测报告是根据公司现实经营情况和企业会计准则，结合新纳入业务的特性和条件，本着谨慎性、一贯性原则，按新纳入业务稳健、连续性经营的假设，选用客观合理备考合并盈利预测方法，进行企业备考合并盈利预测。不存在任何虚假和误导性内容。

二、本公司编制备考合并盈利预测所依据的假设是合理的，并且假设已充分披露。

三、本公司编制备考合并盈利预测是在确定的假设基础上编制的，且已充分预计可能发生的费用和损失。

四、本公司编制备考合并盈利预测所选用的会计政策与历史期间实际采用的相关会计政策相一致。

五、本公司编制备考合并盈利预测的编制基础是恰当的，且已得到有效的遵循。

武汉三镇实业控股股份有限公司管理层

2012 年 4 月 26 日