

股票简称：武汉控股

股票代码：600168

上海证券交易所

武汉三镇实业控股股份有限公司  
重大资产置换及发行股份购买资产并募  
集配套资金暨关联交易报告书摘要  
(草案)

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

独立财务顾问（保荐机构）



二〇一二年五月

## 公司声明

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

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

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

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

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

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

中国证券监督管理委员会及其他政府机关对本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

## 特别提示

### 一、本次交易的方案概况

武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“本公司”、“武汉控股”）将其持有的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司（以下简称“三镇房地产”）98%股权及武汉三镇物业管理有限公司（以下简称“三镇物业”）40%股权（三镇物业另60%股权为三镇房地产持有）与武汉市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）持有的武汉市城市排水发展有限公司（以下简称“排水公司”）100%股权等值部分进行置换；差额部分由武汉控股向水务集团发行股份购买；同时拟采用询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额的25%。

### 二、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方为本公司控股股东水务集团，因此本次交易构成关联交易。

### 三、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入资产的交易金额为231,507.35万元，置出资产的交易金额为138,371.47万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### 四、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、第十八次会议审议通过，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，取得了湖北省国资委鄂国资产权[2012]134号《省国资委关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产重组方案的批复》及鄂国资产权[2012]131号《省国资委关于水务集团与武汉控股重大资产重组涉及国有股权协议转让的批复》，批准本次重组方案及所涉及的国有股权协议转让，并完成了湖北省国资委对本次交易标的资产评估结果的备案确认。但是本次交易尚待本公司股东大会审议批准以及中国证监会核准。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，存在可能无法获得批准或核准的风险。

### 五、盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，审计机构对置入资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。尽管盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设，但如果盈利预测期内出现若

干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。因此，提请广大投资者关注本次交易的盈利预测风险。

## **六、污水处理结算价格不能及时调整的风险**

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

## **七、质量控制风险**

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

## **八、无法持续取得特许经营权的风险**

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

## **九、行业技术标准提高的风险**

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

## **十、公司管理风险**

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

# 目 录

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

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

## 释 义

在本预案中，除非文义另有说明，以下简称具有如下含义：

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

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

注：本报告书所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。



## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易的背景

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

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

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

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

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

## 二、本次交易的目的

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

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

### （二）有利于消除同业竞争

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

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

## 三、本次交易方案概要

### （一）重大资产置换

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

### （二）发行股份购买资产

武汉控股以发行股份的方式购买置入资产价值大于置出资产价值的差额部分。

### **(三) 非公开发行股票募集配套资金**

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

## **四、本次交易方案决策过程**

### **(一) 本公司已履行的决策程序**

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

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

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

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

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

### **(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》。

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

### （三）本次交易尚需获得的批准程序

本公司已取得了湖北省国资委鄂国资产权[2012]134号《省国资委关于武汉三镇实业控股股份有限公司重大资产重组方案的批复》及鄂国资产权[2012]131号《省国资委关于水务集团与武汉控股重大资产重组涉及国有股权协议转让的批复》，批准本次重组方案及所涉及的国有股权协议转让，并通过了国有资产评估备案确认。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231,507.35万元，评估增值率为32.64%。经双方协商，拟置入资产交易价格为231,507.35万元。

## (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138,371.47万元，评估增值率为355.17%。经双方协商，拟置出资产交易价格为138,371.47万元。

## 七、本次交易属于关联交易

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

## 八、本次交易构成上市公司重大资产重组

本次交易武汉控股置入资产交易金额为231,507.35万元，置出资产交易金额为138,371.47万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组，具体交易比例测试情况如下：

单位：万元

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

单位：万元

置入资产比例测试				
	武汉控股	置入资产账面值	置入资产成交金额	置入资产比例
资产总额	318,882.99	422,574.24	231,507.35	132.52%
资产净额	165,280.22	174,540.01	231,507.35	140.07%
营业收入	27,725.36	46,628.01	-	168.18%

注：1、武汉控股资产总额为2011年末经审计合并报表资产总额，资产净额为2011年末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》。

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

## 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	黄炽恒	1,000,000	0.23
9	马元城	931,262	0.21
10	黄静	912,209	0.21

## 三、公司主营业务发展情况及主要财务数据

### (一) 主营业务发展情况

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

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

2009-2011年武汉控股营业收入按产品分类情况如下：

单位：万元

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

## （二）主要财务数据

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

单位：万元

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

## 四、公司近三年重大资产重组情况

本公司最近三年（2009年、2010年、2011年）未进行过重大资产重组。

## 五、公司控股股东及实际控制人情况

### （一）控股股东概况

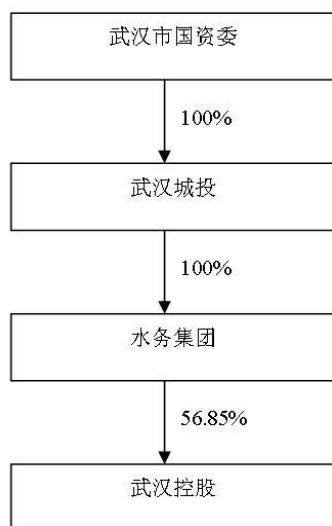
本公司控股股东为武汉市水务集团有限公司，持有本公司56.85%股份。水

务集团详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

## （二）实际控制人概况

公司实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

## （三）公司与实际控制人之间产权及控制关系



最近三年内，本公司控股权未发生变动。

### 第三节 交易对方情况

#### 一、基本情况

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

#### 二、历史沿革

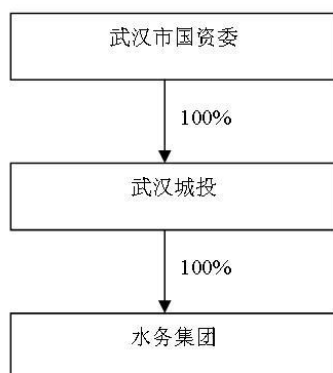
水务集团的前身是武汉三镇基建发展有限责任公司。1997年1月，经武汉市人民政府[武证（1996）154号文]同意以武汉市自来水公司下属的宗关水厂、余家头水厂和武汉市市政建设管理局下属的后湖泵站、常青泵站和罗家路泵站所有的国有资产组建武汉三镇基建发展有限责任公司，注册资本为8亿元。

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

截至本报告书签署日，水务集团的股东为武汉城投，持有水务集团100%股

权。

### 三、股权及控制关系



### 四、主要股东情况

武汉城投持有水务集团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

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

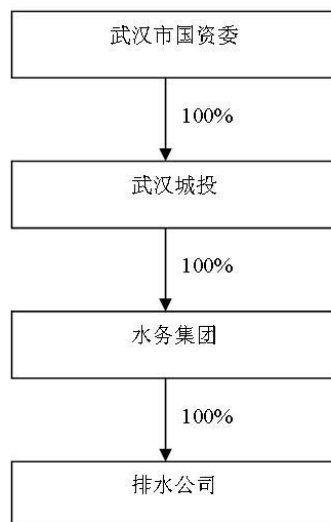
市建设投资开发总公司，持有排水公司100%股权。

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
<b>流动资产合计</b>	<b>74,855.03</b>
长期股权投资	3,200.00
固定资产	279,618.88
在建工程	29,283.91
无形资产	34,931.46
长期待摊费用	237.48
递延所得税资产	447.46
<b>非流动资产合计</b>	<b>347,719.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>422,574.24</b>

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

#### (1) 固定资产

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

单位：万元

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

#### (2) 房产情况

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### (3) 无形资产情况

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

序号	用途	使用证号	面积(m <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类型
1	二郎庙污水处理一期	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 <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类 型
5	汤逊湖污水处理厂南泥湾泵站	武新国用 (2012)第022号	1,207.43	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区天 恒路3号	出让
6	汤逊湖污水处理厂天际路污水泵站	武新国用 (2012)第019号	2,010.68	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区天 际路22号	出让
7	汤逊湖污水处理厂流芳	武新国用 (2012)第021号	3,238.56	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区光 谷大道200号	出让
8	沙湖污水处理厂一期	武国用(2012) 第46号	69,881.66	公共设施用 地	2062年2月 15日	武昌区中北路 391号	出让
9	沙湖污水处理厂二期	武国用(2012) 第67号	9,799.55	公共设施用 地	2062年3月 12日	武昌区中北路 391号	出让
10	沙湖污水处理厂八一路泵站	武国用(2012) 第50号	4,564.68	公共设施用 地	2062年2月 15日	洪山区八一路 350号	出让
11	沙湖污水处理厂东湖路泵站	武国用(2012) 第48号	2,336.18	公共设施用 地	2062年2月 15日	武昌区水果湖 街东湖路29号	出让
12	黄家湖污水处理厂	武新国用 (2012)第57号	89,361.89	公共设施用 地	2062年2月 18日	洪山区张家湾 街胜利路59号	出让
13	黄家湖污水处理厂武斌泵站	武新国用 (2012)第58号	1,560.23	公共设施用 地	2062年3月 12日	洪山区江盛路 118号	出让
14	黄家湖污水处理厂二#泵站	武国用(2012) 第52号	2,690.72	公共设施用 地	2062年2月 23日	洪山区叶家墩 126号	出让
15	落步嘴污水处理厂	武新国用 (2012)第56号	159,661.75	公共设施用 地	2062年3月 12日	洪山区团结大 道1899号	出让
16	南太子湖污水处理厂一期	武新国用 (2012)第60号	115,557.61	公共设施用 地	2062年3月 12日	汉阳区江堤街 南太子湖	出让
17	南太子湖污水处理厂二期	武新国用 (2012)第55号	89,000.11	公共设施用 地	2062年2月 18日	汉阳区江堤街	出让
18	南太子湖污水处理厂江堤中路泵站	武新国用 (2012)第62号	3,506.11	公共设施用 地	2062年3月 12日	汉阳区江堤街 江堤中路	出让
19	南太子湖污水处理厂南太子湖北路泵站	武开国用 (2012)第20号	2,075.09	公共设施用 地	2062年3月 20日	武汉经济技术 开发区211M 地块	出让
20	龙王嘴污水处理厂一期	武国用(2005) 字第0074号	71,542.35	公共基础设 施用地	2062年3月 22日	东湖开发区关 山村刘家嘴 555号	出让
21	龙王嘴污水处理厂二期	武新国用 (2012)第020号	48,242.6	公共设施用 地	2062年3月 22日	东湖开发区关 山村刘家嘴 555号	出让

序号	用途	使用证号	面积 (m <sup>2</sup> )	地类	终止日期	坐落地	使用权类 型
22	龙王嘴污水处理厂关东泵站	武新国用 (2011)第066号	3,098.33	市政设施	2062年3月 22日	东湖开发区佳 园三路2号	出让
23	龙王嘴污水处理厂鲁巷泵站	武新国用 (2011)第083号	6,536.23	市政设施	2062年3月 22日	鲁磨路以西、珞 瑜路以北	出让
24	龙王嘴污水处理厂南湖北路 泵站	武国用(2012) 第53号	3,697.51	公共设施用 地	2062年2月 15日	洪山区洪山乡 卓刀泉村	出让
25	龙王嘴污水处理厂桂花园 泵站	武国用(2012) 第51号	1,172.27	公共设施用 地	2062年2月 18日	洪山区新方家 嘴193号附1 号	出让
26	龙王嘴污水处理厂武工大泵 站	武国用(2012) 第47号	2,277.83	公共设施用 地	2062年2月 18日	洪山区出版城 东侧	出让
27	龙王嘴污水处理厂菜军泵站	武新国用 (2011)第067号	3,221.65	市政设施	2062年3月 22日	东湖开发区民 族大道180号 附1号	出让
28	龙王嘴污水处理厂虹景泵站	武新国用 (2012)第018号	2,945.46	公共设施用 地	2062年3月 22日	洪山区喻家湖 路10号	出让
29	三金潭污水处理厂(东西湖)	东国用(2012) 第030101548 号	130,341.19	公共设施用 地	2062年2月 27日	武汉市国营东 西湖水产养殖 场	出让
30	三金潭污水处理厂(江岸)	武新国用 (2012)第61号	99,969.19	公共设施用 地	2062年3月 17日	江岸区后湖街 金潭村	出让
31	三金潭污水处理厂张公堤泵 站	武新国用 (2012)第59号	5,502.34	公共设施用 地	2062年3月 12日	江岸区三金潭 326号	出让
32	办公	武国用(2004) 第503号	2,024.43	其他商服用 地	-	江汉区常青街 复兴一村18号	划拨
33	二郎庙污水处理二期	武国用(2004) 第1870号	8,845.17	公用设施用 地	-	洪山区和平乡 徐东村、团结 村、洪山乡渔牧 一场	划拨
	合计		1,341,085.31				

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

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

排水公司尚有正在使用但未取得土地使用权证具体情况如下：

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

上述10宗未取得《国有土地使用证》的土地具体情况如下：

1) 正在办理《国有土地使用证》的土地

排水公司目前正在办理上述第1-5宗土地的《国有土地使用证》，其中：

喻家湖泵站用地，《建设项目选址意见书》及《建设用地规划许可证》中记

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

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

建设渠泵站用地已完成征地报批手续，目前正在完善征地批后管理手续；

黄家湖1#泵站用地，排水公司现正申请办理征用该土地的报批手续；

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

## 2) 暂未能办理《国有土地使用证》的土地

上述第6-10宗土地暂未能办理《国有土地使用证》。其中：

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

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

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

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



站；

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

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

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

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

## 2、对外担保情况

截至本报告书出具之日，排水公司不存在对外担保情况。

## 3、主要负债情况

截至2012年3月31日，排水公司主要负债情况如下：

单位：万元

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

截至2012年3月31日，排水公司银行借款情况如下：

单位：万元

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

排水公司上述银行借款中的保证借款，均由水务集团提供保证担保。

### （五）排水公司最近三年主营业务发展情况及主要财务数据

#### 1、最近三年主营业务发展情况

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

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

#### 2、主要财务数据

排水公司最近两年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

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

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

#### （六）最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

排水公司的权益最近三年未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

#### （七）置入资产相关的人员安排

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

#### （八）债权债务转移情况

本次交易标的为排水公司股权，不涉及债权债务的转移。

## 二、置出资产的情况

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

#### （一）三镇房地产的情况

##### 1、三镇房地产基本信息

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

##### 2、历史沿革及股权控制关系

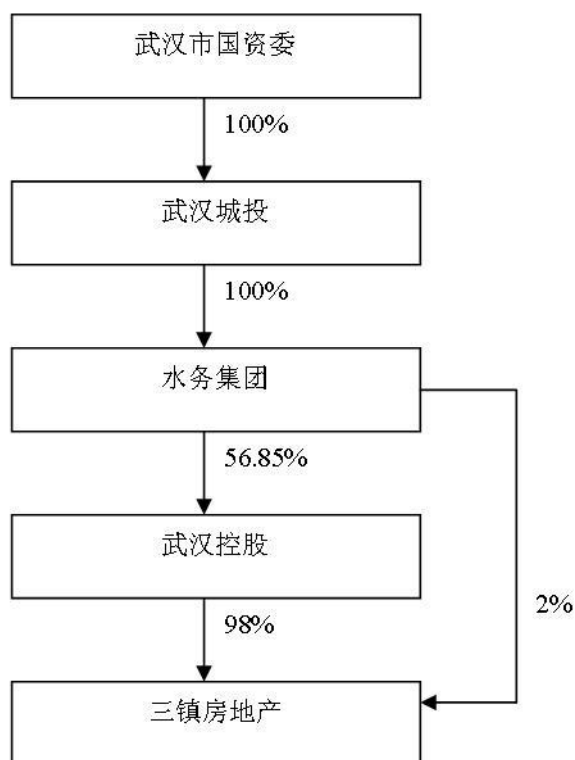
### (1) 历史沿革

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

2003年1月，三镇房地产股东三镇基建更名为武汉市水务集团有限公司。

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

### (2) 三镇房地产股权控制关系如下：



### 3、主营业务情况

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

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

#### 4、主要财务数据

报告期内，三镇房地产主要财务数据如下：

单位：万元

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

#### 5、本次交易涉及的股权转让情况

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

#### 6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

##### (1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要资产如下：

单位：万元

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

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

## (2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇房地产经审计主要负债情况如下：

单位：万元

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

## (3) 对外担保情况

截至本报告书出具日，三镇房地产不存在对外担保情况。

## 7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇房地产的权益最近三年内未曾进行资产评估、交易、增资或改制。

## 8、置入资产相关的人员安排

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

## 9、债权债务转移情况

本次交易标的为三镇房地产股权，不涉及债权债务的转移。

## (二) 三镇物业的情况

## 1、三镇物业基本信息

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

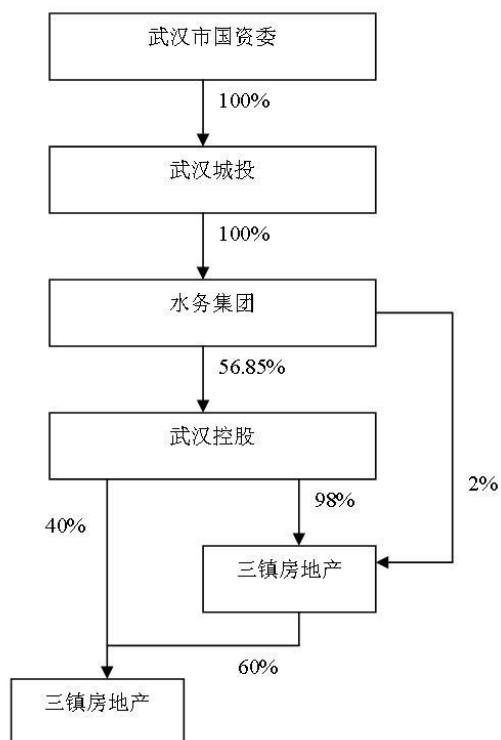
## 2、历史沿革及股权控制关系

### （1）历史沿革

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

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

### （2）股权控制关系



### 3、主营业务情况

三镇物业主营业务是物业管理，公司拥有建设部颁发的物业管理行业三级资质证书。

### 4、主要财务数据

最近两年及一期三镇物业经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

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

### 5、本次交易涉及的股权转移情况

截至本报告出具日，三镇物业股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他权



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

## 6、主要资产的权属、对外担保情况及主要负债情况

### (1) 主要资产情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要资产如下：

单位：万元

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

### (2) 主要负债情况

截至2012年3月31日，三镇物业主要负债情况如下：

单位：万元

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

### (3) 对外担保情况

截至本报告出具日，三镇物业不存在对外担保情况。

### 7、最近三年资产评估、交易、增资或改制的情况

三镇物业的权益最近三年内未曾进行过资产评估、交易、增资或改制。

### 8、置入资产相关的人员安排

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

### 9、债权债务转移情况

本次交易为三镇物业股权，不涉及债权债务的专业。

## 三、交易标的评估情况

### （一）置入资产评估情况

本次交易对置入资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为结论。根据京信评报字（2012）第057号《资产评估报告》，置入资产评估价值为231,507.35万元，评估增值率为32.64%，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	74,855.03	76,644.89	1,789.86	2.39
货币资金	54,484.62	54,484.62	0.00	0.00
应收账款	18,079.42	18,079.42	0.00	0.00
预付款项	561.72	561.72	0.00	0.00
其他应收款	1,729.27	3,519.13	1,789.86	103.50
非流动资产	347,719.20	402,896.68	55,177.48	15.87
长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47
固定资产	279,618.88	238,479.36	-41,139.52	-14.71
在建工程	29,283.91	29,692.57	408.66	1.40
无形资产	34,931.46	131,750.23	96,818.77	277.17
长期待摊费用	237.48	237.48	0.00	0.00
递延所得税资产	447.46	0.00	-447.46	-100.00
资产总计	422,574.24	479,541.57	56,967.34	13.48
流动负债	79,368.01	79,368.01	0.00	0.00
非流动负债	168,666.22	168,666.22	0.00	0.00

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	231,507.35	56,967.34	32.64

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

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

## （二）置出资产的评估情况

本次交易对置出资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为结论。根据京信评报字（2012）第058号《资产评估报告》，武汉控股拟置出资产对应的长期股权投资账面值为30,400.00万元，评估价值为138,371.47万元，评估增值率为355.17%。

其中，置出资产三镇房地产的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	52,389.27	144,684.71	92,295.44	176.17
货币资金	7,869.06	7,869.06	0.00	0.00
应收账款	2.52	75.42	72.90	2,895.54
预付款项	5.80	5.80	0.00	0.00
其他应收款	406.23	425.89	19.66	4.84
存货	44,105.66	136,308.54	92,202.88	209.05
非流动资产	1,340.34	2,127.25	786.91	58.71
长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
固定资产	1,223.64	2,063.69	840.05	68.65
递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
资产总计	53,729.61	146,811.95	93,082.34	173.24
流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
负债合计	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	48,113.04	141,195.38	93,082.34	193.47

三镇物业的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	121.47	121.62	0.15	0.13
货币资金	113.26	113.26	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.15	0.15	-
其他应收款	6.52	7.17	0.65	10.02
存货	1.69	1.04	-0.65	-38.66
非流动资产	3.04	5.21	2.17	71.18
固定资产	2.84	5.21	2.37	83.33
递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
资产总计	124.51	126.83	2.32	1.86
流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	-255.65	-253.33	2.32	0.91

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

## 第五节 置入资产的主营业务情况

### 一、主营业务概况

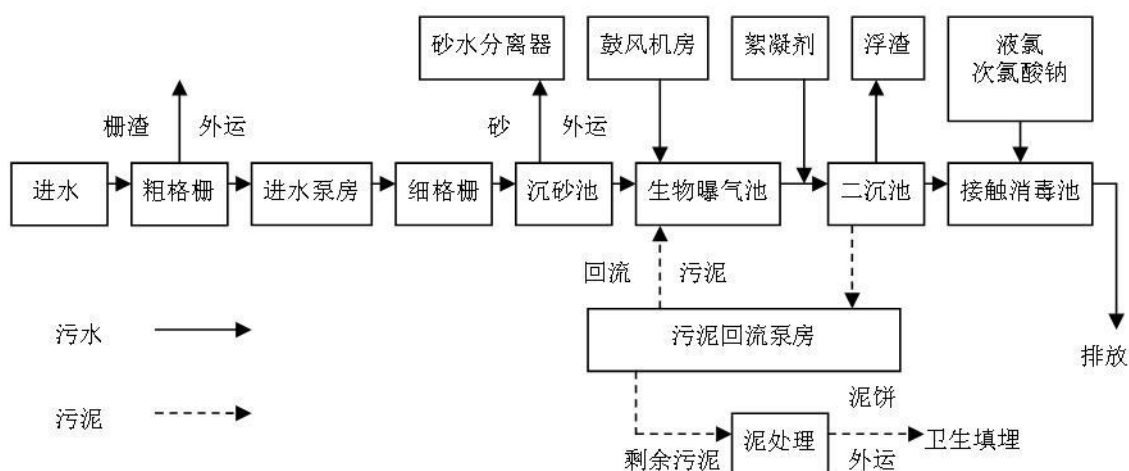
排水公司主营业务为从事排水设施及污水处理工程建设及维护，目前排水公司拥有8座污水处理厂、相应的配套污水提升泵站及污水收集管网等资产，污水日处理能力达到126万吨，2011年实际污水处理量达33,313万吨，服务范围涵盖了武汉市除汉西污水处理厂（排水公司参股20%）及沙湖污水处理厂（目前为武汉控股所有）以外的区域，服务人口超过350万，是武汉市最主要的污水处理企业。

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

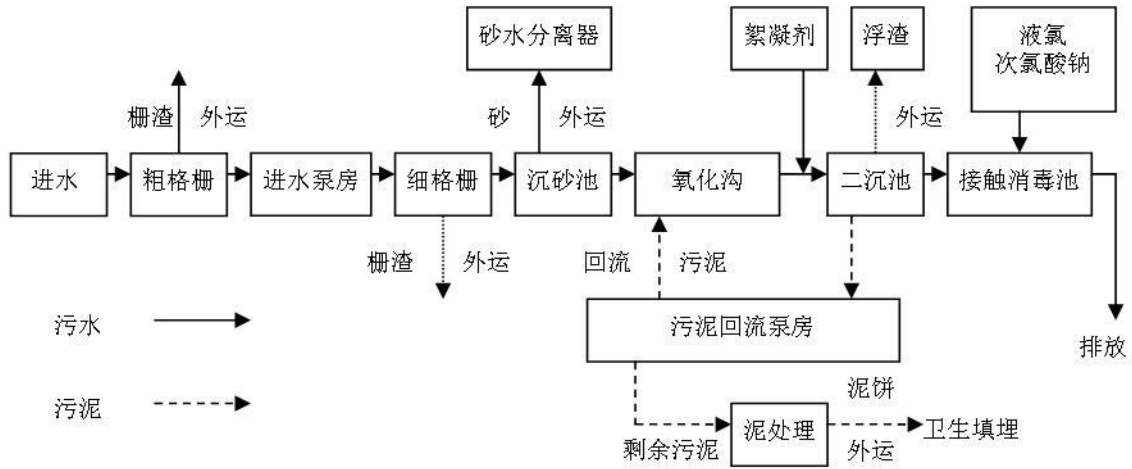
### 二、污水处理工艺流程图

目前排水公司主要采用两种工艺方法进行污水处理。

1、A2/O处理工艺流程图如下：



2、氧化沟处理工艺流程图如下：



### 三、主要经营模式

#### (一) 特许经营模式

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

#### (二) 采购模式

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

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

### （三）生产模式

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

### （四）销售模式

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

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

## 四、主要产品的产能、产量及服务区域情况

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

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

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

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
	<b>合计</b>		<b>433.6</b>	<b>355.6</b>

## 五、特许经营协议主要内容

2012年4月25日，武汉市水务局与排水公司签订《特许经营协议》，该协议



主要内容如下：

### 1、协议项下的重要定义

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

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

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

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

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

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

(7) 进水：“指各污水厂从污水接入点接收到的、未经处理的进厂污水”。

(8) 出水：“指经各污水厂处理后需排放至厂区外水体的污水尾水”。

### 2、特许经营权

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

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

### 3、特许经营期

该项目运营服务的特许经营期为：自2012年4月25日起30个周年止。

#### 4、排水公司的基本义务

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

#### 5、特许经营期满后的安排

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

#### 6、污水处理服务费及其支付和调整

##### （1）政府方支付污水处理服务费的义务

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

##### （2）污水处理服务费的计算和支付

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

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

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

### (3) 每季付款程序

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

### (4) 污水处理服务费支付单价的调整

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

## 7、进、出水量的确定

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

进水量应为进水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算参考依据。

出水量应为出水流量计读数当月或当季度增量值，并作为计算支付款项的依据。

## 8、进水供应不足

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

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

## 六、销售价格变动情况

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

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

## 七、前五名客户销售情况

最近两年一期，排水公司的唯一客户均为武汉市政府。

## 八、原材料和能源及其供应情况

### （一）原材料采购及供应情况

1、最近两年排水公司主要原材料采购情况如下：

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

2、最近两年排水公司主要原材料价格情况如下：

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

### 3、最近两年排水公司前五名原材料供应商情况如下：

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

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

#### (二) 能源采购情况

排水公司生产所需的主要能源为电力，最近两年的采购情况如下：

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

## 九、质量控制情况

#### (一) 质量控制措施

##### 1、水质处理标准

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

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

## 2、出水水质监测

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

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

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

(3) 水务集团中心化验室对各厂出水常规项目的监测工作频次为1次/每周；

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

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

## 2、设备管理及维护

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

## 3、安全生产管理

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

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

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

## （二）质量控制执行情况

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

## 第六节 本次交易发行股份的情况

### 一、本次交易发行股份的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

### 二、发行方式及发行对象

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

### 三、本次交易发行股份价格及定价依据

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

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

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

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

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

### 四、本次交易发行股份数量及占发行后总股本的比例

#### （一）本次交易发行股份数量



## 1、向水务集团发行股份数量

本次交易中向水务集团发行股份的数量=(置入资产交易价格-置出资产交易价格)/向水务集团发行股份价格,根据标的资产评估值计算,发行数量为14,005.39万股。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	14,005.39	19.77
不超过10名特定投资者	12,709.03	17.94

## 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	5.05	3.75	5.07
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	39,084.64	55.18
社会公众股：	19,035.75	43.15	31,744.78	44.82
其中：特定投资者	-		12,709.03	17.94
其他社会公众股	19,035.75	43.15	19,035.75	26.88
总股本	44,115.00	100.00	70,829.42	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39,084.64股股票，占公司股份比例为55.18%。本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变更。

## 第七节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

根据标的资产交易价格计算，本次募集的配套资金不超过76,000万元，为本次交易总金额的24.71%。募集配套资金拟通过向排水公司增资方式用于排水公司污水处理厂的改扩建项目，具体投资项目及投资金额情况如下：

单位：万元

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

上述项目已经武汉市发改委武发改城建[2010]136号文件批复立项。

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

## 第八节 财务会计信息

### 一、置入资产财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	544,846,204.79	209,054,541.33	246,421,871.44
应收账款	180,794,182.00	917,522,782.00	677,869,882.00
预付款项	5,617,199.11	16,014,497.67	35,189,835.68
其他应收款	17,292,747.23	195,578,349.83	235,718,836.33
流动资产合计	748,550,333.13	1,338,170,170.83	1,195,200,425.45
非流动资产：			
长期股权投资	32,000,000.00	32,000,000.00	32,150,000.00
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)	581,203,945.00	581,203,945.00
资本公积	269,348,233.67	345,518,361.83
盈余公积	667,512,805.41	667,512,805.41
未分配利润	1,418,692,273.88	1,352,037,767.82



	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	128,806,796.53
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	321,348,070.00
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	241,715,052.50

## 第九节 与本次交易有关的中介机构

### 一、独立财务顾问

公司名称：申银万国证券股份有限公司

地址：上海市常熟路 171 号

法定代表人：丁国荣

电话：021-54033888

传真：021-54047982

财务顾问主办人：肇睿、袁檣

项目协办人：张涛

项目经办人：陆剑伟、陈曦

### 二、财务审计机构

公司名称：众环海华会计师事务所有限公司

地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 3 号楼众环大厦

法定代表人：黄光松

电话：027-85424320

传真：027-85424329

注册会计师：王郁、闵超、王思环、朱烨

### 三、资产评估机构

公司名称：中京民信（北京）资产评估有限公司

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1506 室

法定代表人：周国章

电话：010-82961361

传真：010-82961376

资产评估师：李涛、田嫦娥

#### 四、法律顾问

公司名称：湖北黄鹤律师事务所

地址：武汉市武昌区中北路 117 号同成富苑 A2506 室

法定代表人：张才金

电话：027-87253211

传真：027-87253251

经办律师：朱兆雍、胡志雄

## 第十节 备查文件及备查地点

### 一、备查文件目录

- 1、武汉控股第五届董事会第十四次会议决议
- 2、武汉控股第五届董事会第十七次会议决议
- 3、武汉控股第五届董事会第十八次会议决议
- 4、武汉控股独立董事就本次交易发表的独立董事意见
- 5、交易对方内部决策文件
- 6、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
- 7、置入资产审计报告
- 8、置出资产审计报告
- 9、置入资产盈利预测审核报告
- 10、上市公司备考财务报表
- 11、上市公司盈利预测审核报告
- 12、置入资产评估报告
- 13、置出资产评估报告
- 14、法律意见书
- 15、独立财务顾问报告

### 二、备查文件地点

投资者可在下列地点查阅报告书和有关备查文件：

1、武汉三镇实业控股股份有限公司

地址：武汉市武昌区友谊大道特 8 号长江隧道公司管理大楼

电话：027-85725739

传真：027-85725739

联系人：李丹

2、申银万国证券股份有限公司

地址：上海市常熟路 239 号

电话：021-54033888

传真：021-54047982

联系人：张涛

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

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012年5月18日



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

二〇一二年四月二十六日

# 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.....	14
四、长期股权投资.....	14
五、负债.....	14
第二节 收益法.....	15
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.....	17
四、付息债务价值.....	17
第四章 评估程序及实施过程.....	17
一、进行前期调查.....	17
二、编制评估计划.....	18
三、开展现场工作.....	18
四、整理评估资料.....	19
五、进行评定估算.....	19
六、进行汇总分析.....	19
七、提交评估报告.....	19
第五章 评估假设.....	19
一、本次评估采用的假设.....	20
二、评估假设对评估结论的影响.....	20
第六章 评估结论.....	21
第七章 特别事项说明.....	23
第八章 评估报告的使用限制说明.....	24
第九章 评估报告日及其他.....	24

## 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。

经办注册资产评估师：\_\_\_\_\_

经办注册资产评估师：\_\_\_\_\_

# 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 138,371.47 万元，评估值比账面价值增值 107,971.47 万元，增值率 355.17%。

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	138,371.47	107,971.47	355.17
其中：武汉三镇实业房地产有限责任公司	30,380.00	138,371.47	107,991.47	355.47
武汉三镇物业管理有限公司	20.00	0.00	-20.00	-100.00
<b>资产总计</b>	30,400.00	138,371.47	107,971.47	355.17

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	144,684.71	92,295.44	176.17
2	非流动资产	1,340.34	2,127.25	786.91	58.71
3	长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
4	固定资产	1,223.64	2,063.69	840.05	68.65
5	递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
6	<b>资产总计</b>	53,729.61	146,811.95	93,082.34	173.24
7	流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
8	非流动负债				
9	<b>负债合计</b>	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
10	<b>净资产（所有者权益）</b>	48,113.04	141,195.38	93,082.34	193.47

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	5.21	2.17	71.18
3	固定资产	2.84	5.21	2.37	83.33
4	递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
5	资产总计	124.51	126.83	2.32	1.86
6	流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8	负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	-255.65	-253.33	2.32	0.91

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。

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26日

**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 1-3 月
营业收入	12,111.90	29,828.13	8,324.89	822.35
营业利润	2,843.74	8,752.89	2,436.51	222.45
利润总额	2,841.67	8,690.88	2,431.58	221.54
净利润	2,252.48	6,515.98	1,801.39	164.65

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。

该经济行为已经湖北省人民政府国有资产监督管理委员会和武汉市人民政府国有资产监督管理委员会批准。

## 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的长期投资为 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会第五次会议于 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

应收款项包括应收账款、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，再扣销售费用、销售税金及增值税和所得税，而确定评估价值。

评估值=销售收入-销售费用-营业税费及附加-增值税-所得税

##### 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，采用如下方法进行评估：

##### 1、待开发的土地采用基准地价修正系数计算确定其评估值

基准地价修正法是以评估对象所处区域的基准地价为依据，通过区域和个别因素等

的比较，进行必要的修正后调整得出估价对象宗地价值的方法。其计算公式为：

$$P = P_i \times (1 \pm \sum K) \times \Pi S$$

式中：P——待估宗地评估值

$P_i$ ——待估宗地对应的基准地价

$\sum K$ ——待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

$\Pi S$ ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

2、中北路及都市经典二期前期开发费中除“都市经典”二期项目土地有关的土地出让金、新菜地开发建设基金、土地挖填、线路改造、排水工程等前期费包含在土地评估值中按零值评估外，其他按账面值保留。

3、部分一期项目费用因一期项目已结转库存商品，本次评估按零值评估。

## 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<sub>i</sub>——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<sub>t</sub> 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<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R<sub>n</sub>：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<sub>i</sub>：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 - 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<sub>d</sub>：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

r<sub>d</sub>：债务资本成本；

W<sub>e</sub>：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re: 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 re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (k_e - r_f) + \varepsilon$$

式中: rf: 无风险报酬率;

ke: 股东期望报酬率;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

$\beta_t$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

### 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138,371.47万元，评估值比账面值增值107,971.47万元，增值率355.17%。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	138,371.47	107,971.47	355.17
其中：武汉三镇实业房地产有限责任公司	30,380.00	138,371.47	107,991.47	355.47
武汉三镇物业管理有限公司	20.00	0.00	-20.00	-100.00

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评估值，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。

武汉三镇实业房地产开发有限责任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 141,195.38 万元和 121,952.26 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 19,243.12 万元，差异率为 13.63 错误！链接无效。错误！链接无效。%。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	144,684.71	92,295.44	176.17
2	非流动资产	1,340.34	2,127.25	786.91	58.71
3	长期股权投资	30.00	0.00	-30.00	-100.00
4	固定资产	1,223.64	2,063.69	840.05	68.65
5	递延所得税资产	86.70	63.56	-23.14	-26.69
6	<b>资产总计</b>	53,729.61	146,811.95	93,082.34	173.24
7	流动负债	5,616.57	5,616.57	0.00	0.00
8	非流动负债				

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%	
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	141,195.38	93,082.34	193.47

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。

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。

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	5.21	2.17	71.18
3	固定资产	2.84	5.21	2.37	83.33
4	递延所得税资产	0.20	0.00	-0.20	-100.00
5	资产总计	124.51	126.83	2.32	1.86
6	流动负债	380.16	380.16	0.00	0.00
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8	负债合计	380.16	380.16	0.00	0.00
9	净资产(所有者权益)	-255.65	-253.33	2.32	0.91

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 26 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26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

二〇一二年四月二十六日

# 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.....	9
三、评估基准日.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、评估价值类型及定义.....	12
第二章 评估依据.....	12
一、经济行为依据.....	12
二、法律法规依据.....	12
三、评估准则依据.....	13
四、资产权属依据.....	13
五、取价依据.....	13
六、其他依据及参考资料.....	14
第三章 评估方法.....	14
第一节 成本法（资产基础法）.....	15
一、流动资产.....	15
二、长期投资.....	15
三、房屋建（构）筑物.....	15
四、设备.....	17
五、在建工程.....	20
六、土地使用权.....	21
七、递延所得税资产.....	22
八、负债.....	23
第二节 收益法.....	23
一、评估技术思路.....	23
二、企业自由净现金流量折现值.....	24
三、有息债务.....	25
四、非经营性资产.....	25
五、其他资产.....	25
六、溢余资产.....	26
第四章 评估程序及实施过程.....	26
一、进行前期调查.....	26
二、编制评估计划.....	26
三、开展现场工作.....	26
四、整理评估资料.....	27
五、进行评定估算.....	28
六、进行汇总分析.....	28
七、提交评估报告.....	28
第五章 评估假设.....	28

一、本次评估采用的假设.....	28
二、评估假设对评估结论的影响.....	29
第六章 评估结论.....	30
一、两种评估方法的评估结果.....	30
二、评估结果的分析与选择.....	30
三、评估结论.....	31
第七章 特别事项说明.....	31
第八章 评估报告的使用限制说明.....	33
第九章 评估报告日及其他.....	33
资产评估报告书附件：.....	35

## 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。

经办注册资产评估师：\_\_\_\_\_

经办注册资产评估师：\_\_\_\_\_

# 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，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 231,507.35 万元，评估值比账面净资产价值增值 56,967.34 万元，增值率 32.64%。

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	402,896.68	55,177.48	15.87
3 长期股权投资	3,200.00	2,737.04	-462.96	-14.47

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4	固定资产	279,618.88	238,479.36	-41,139.52	-14.71
5	在建工程	29,283.91	29,692.57	408.66	1.40
6	无形资产	34,931.46	131,750.23	96,818.77	277.17
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	479,541.57	56,967.34	13.48
10	流动负债	79,368.01	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	248,034.22	0.00	0.00
13	净资产（所有者权益）	174,540.01	231,507.35	56,967.34	32.64

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。

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26日

**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、蔡甸区谪山、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	133,029.92	148,899.49	79,368.01
非流动负债	214,556.85	203,558.69	176,593.12	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	10,366.54	7,352.73	7,761.24	8,997.30
利润总额	8,474.68	6,753.84	7,331.60	8,833.88
净利润	8,474.68	6,688.61	7,389.25	6,625.41

## 3、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）特许经营的内容

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。

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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。

#### （5）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×R) / (1-所得税率)) / (1-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。

### （6）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。

### （7）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。

#### 4、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

武汉市水务集团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。

该经济行为已经湖北省人民政府国有资产监督管理委员会和武汉市人民政府国有资产监督管理委员会批准。

## 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
		<b>A</b>
流动资产	1	74,855.03

项目		帐面价值
		<b>A</b>
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
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>422,574.24</b>
流动负债	10	79,368.00
非流动负债	11	168,666.22
<b>负债合计</b>	<b>12</b>	<b>248,034.22</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>13</b>	<b>174,540.01</b>

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号的无保留意见的审计报告。

(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。主要实物资产不涉及抵押担保事项。

#### 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。

### （七）列入评估范围的资产的其他事项

被评估单位的资产无抵押和担保的事项。

## 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：

工程勘察设计费、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：

$$\text{成新率}=1-(1-\text{残值率})\times(\text{已使用年限}/\text{耐用年限})$$

## 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：

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

### （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等费用。

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：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} = & \text{CIF 价（按基准日汇率换算为人民币价）} + \text{关税} + \text{增值税} \\ & + \text{外贸代理费} + \text{银行手续费} + \text{商检费} + \text{国内运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{合理资金成本} \end{aligned}$$

### 3、电子设备重置全价

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：

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{车辆的其他费用}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} = & (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \text{ 或} \\ \text{或：年限法成新率} = & \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \end{aligned}$$

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：

$$\text{现场勘察法成新率} = \sum \text{各部位得分} \times 100\%$$

$$\text{③综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察法成新率} \times 60\%$$

(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。对于逾龄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：

$$\text{设备成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

## 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。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率孰低值} \times \text{调整系数}$$

(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：

$$\text{行驶年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

(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 and 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<sub>i</sub>——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<sub>i</sub> 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<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R<sub>n</sub>：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<sub>i</sub>：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：Wd：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

rd：债务资本成本；

We：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re：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 re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (k_e - r_f) + \varepsilon$$

式中：rf：无风险报酬率；

ke：股东期望报酬率；

βe：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；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

βt：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进行现场清查核实：

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，并与资产管理人员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；进行电话咨询、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，或者对成本费用的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 231,507.35 万元和 220,593.85 错误！链接无效。错误！链接无效。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 10,913.50 万元，差异率为 4.71 错误！链接无效。%。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日所表现的公允市场价值为220,593.85万元，评估值比账面净资产价值增值56,967.34万元，增值率32.64%。

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	402,896.68	55,177.48	15.87
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	238,479.36	-41,139.52	-14.71
5	在建工程	29,283.91	29,692.57	408.66	1.40
6	无形资产	34,931.46	131,750.23	96,818.77	277.17
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	479,541.57	56,967.34	13.48
10	流动负债	79,368.01	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	248,034.22	0.00	0.00
13	净资产（所有者权益）	174,540.01	231,507.35	56,967.34	32.64

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、本次评估范围的房屋及土地绝大部分办理了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，对未办理权属证书的，被评估单位及国土局提供了情况说明。本次评估是在假定其能够办理权属证书的前提下进行的，评估值中不含以后办证所需发生的费用。

三、武汉市城市排水发展有限公司剩余尚未办取《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
----	---------------	------	------



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	武威泵站	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 26 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26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。