

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让
股权所涉及的武汉市水务建设工程有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0162 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实



国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月三十日

中国·深圳

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007202102510

资产评估报告名称： 武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权
所涉及的武汉市水务建设工程有限公司股东全部
权益价值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2021）第3-0162号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 杨炎坤(资产评估师)、郭冬梅(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	10
一、绪言.....	10
二、委托人及其他评估报告使用人.....	10
三、评估目的.....	37
四、评估对象和评估范围.....	38
五、价值类型.....	45
六、评估基准日.....	45
七、评估依据.....	46
八、评估方法.....	48
九、评估程序实施过程和情况.....	62
十、评估假设.....	64
十一、评估结论.....	65
十二、特别事项说明.....	68
十三、资产评估报告使用限制说明.....	70
十四、资产评估报告日.....	71
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	71

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权所涉及的 武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值评估 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2021)第3-0162号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受武汉三镇实业控股股份有限公司和武汉市水务集团有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对武汉市水务集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权所涉及的武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益在2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人及被评估单位

委托人一:武汉三镇实业控股股份有限公司(以下简称“武汉控股”)

地址:湖北省武汉市武昌区中北路263号武汉控股大厦

委托人二:武汉市水务集团有限公司(以下简称“市水务集团”)

地址:硚口区解放大道170号

被评估单位:武汉市水务建设工程有限公司(以下简称“工程公司”)

地址:江岸区花桥街园丰村510号1栋

三、评估目的

根据武汉市城市建设投资开发集团有限公司综合管理部于2021年5月15日出具“武汉市城市建设投资开发集团有限公司专题会议纪要(17)《关于研究水务集团有

关问题的专题会会议纪要》”，会议原则同意市水务集团以非公开协议方式将其持有的工程公司 100%股权转让给武汉控股。本次评估系对工程公司股东全部权益发表意见，为市水务集团拟股权转让的经济行为提供价值参考。（武汉市城市建设投资开发集团有限公司为武汉市水务集团有限公司股东。）

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为工程公司于评估基准日的股东全部权益。股东全部权益账面金额人民币 25,371.04 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为工程公司于评估基准日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 143,609.25 万元，负债总额账面值为 118,238.21 万元，所有者权益账面值 25,371.04 万元，评估前财务报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，具体以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与武汉控股、市水务集团签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

（一）资产基础法评估结论

此次评估采用资产基础法，对工程公司于评估基准日2021年6月30日全部资产和负债进行评估得出的评估结论如下：

资产账面值143,609.25万元，评估值160,608.24万元，增值16,998.99万元，增值率11.84%；负债账面值118,238.21万元，评估值118,238.21万元。净资产账面值25,371.04万元，评估值42,370.03万元，评估增值16,998.99万元，增值率67.00%。评估结论详见下表。

资产评估结果汇总

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	132,123.32	147,753.14	15,629.82	11.83
非流动资产	2	11,485.93	12,855.10	1,369.17	11.92
其中：长期股权投资	3	666.93	666.93	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	1,442.11	2,403.73	961.62	66.68
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	4,352.69	8,743.59	4,390.90	100.88
其中：土地使用权	9	4,351.47	8,102.13	3,559.95	78.38
递延所得税资产	10	5,024.20	1,040.85	-3,983.35	-79.28
资产总计	11	143,609.25	160,608.24	16,998.99	11.84
流动负债	12	118,238.21	118,238.21	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	118,238.21	118,238.21	0.00	0.00
净资产	15	25,371.04	42,370.03	16,998.99	67.00

（二）收益法评估结果

截止评估基准日2021年6月30日，工程公司经审计的账面总资产为143,609.25万元，负债为118,238.21万元，净资产为25,371.04万元；采用收益法评估后的股东全部权益价值为77,210.00万元，增值51,838.96万元，增值率204.32%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1、两种评估方法的评估结论分析：本次评估采用资产基础法（成本法）与收益法进行评估分析，评估结果以及差异情况如下：

评估方法	股东权益账面值（万元）	股东权益评估值（万元）	增值额	增值率%
资产基础法	25,371.04	42,370.03	16,998.99	67.00
收益法		77,210.00	51,838.96	204.32
差异额			34,839.97	82.23

资产基础法（成本法）和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是指通过估算被评估单位的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估单位价值的一种资产评估方法。收益法是从企业预期获利能力的角度评估企业价值，该方法评估的企业价值更多的体现了被评估单位未来的获利情况。

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。由于被评估单位资产获利能力较强，业绩增长潜力较好，未来预期收益较好，从未来预期收益折现角度所得到的评估结论较高，导致收益法评估结论高于资产基础法。

收益法是在分析考虑了被评估单位竞争实力、盈利能力、未来发展潜力等各项因素的基础上将其未来预期收益折现后得到被评估单位的股东权益价值。而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供参考。因此，经综合分析认为收益法的评估结果更加适用，故此次评估取收益法评估值作为最终的评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，工程公司股东全部权益价值评估结果为 77,210.00 万元，人民币大写金额为柒亿柒仟贰佰壹拾万元整。

本次评估未考虑股权溢价与折价、少数股东权益以及股权流动性对评估结果的影响。

十、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其

他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（二）重大期后事项

1. 本次评估，应交税费依据评估准则进行评估，若期后公司主管税务部门对水务工程公司税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应作相应调整。

2. 武汉经济技术开发区 1C1 地块（不动产权证号：鄂（2017）武汉市经开不动产权第 0025903 号），由被评估单位于 2016 年申请变更土地使用权类型并于 2017 年取得不动产权证，使用年限为 2017 年 10 月 12 日至 2057 年 10 月 12 日止，土地性质为出让用地，土地用途为公共设施用地，证载面积为 8,698.47 平方米。自土地出让合同签订后，因当地政府区位规划调整等原因截止评估基准日仍未开工建设；经水务工程公司相关负责人介绍，评估人员现场查勘走访核实该土地有被国土资源管理部门认定为非土地使用权人原因闲置土地，有被收储的可能，存在报告期后事项；目前该地块估值 3,058.28 万元，因政府收储事项尚未开始且收储价格无法确定，经与委托人沟通该地块评估价值与政府收储价值的差异由本次股权转让涉及双方武汉控股和市水务集团另行协商约定，本次评估不考虑该报告期后事项对评估值的影响。

3. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性和完整性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是

在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

5. 本次评估对象的为市水务集团所持有的工程公司股东全部权益价值，评估结果未考虑控股权溢价、少数股权折价和股权流动性的影响。

（三）其他特别事项说明

1. 关于水务工程公司房地产权属瑕疵的说明，提请报告使用者予以关注：

1) 截止评估基准日水务工程公司名下的冯家畈地块、红桥村地块及贺家墩地块（详见房地产说明）登记的权属人为改制前水务工程公司，且冯家畈地块及红桥村地块上房产仍登记在水务集团名下等权属瑕疵问题，水务集团已经做出将上述土地房产转移给工程公司的决议并已办理了移交手续，目前工程公司已实际控制并使用上述不动产多年，水务集团与水务工程公司之间就上述不动产的所有权不存在争议，本次评估假设工程公司能够取得该不动产权证，不考虑该事项对评估结果的影响。

2) 截止评估基准日冯家畈地块、红桥村地块、贺家墩村地块用地性质属于划拨用地，尚需根据相关法律法规规定明确用途。

相关法律法规规定：（1）符合划拨用地目录的地块，取得主管部门同意继续由改制后工程公司以划拨方式使用的批复意见；（2）不符合划拨用地目录的地块，依法办理有偿使用。

截止评估基准日被评估单位尚未办理该事项，最终使用方式尚不明确，本次评估该资产价值以被评估单位提供的权属证明文件及评估人员现场查勘核实的法定用途进行评估；最终使用方式须以规划部门意见为准如与评估基准日设定用途不一致，本次针对该部分资产的评估结论失效须重新进行评估。

2、评估结论是根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立；

3. 委托人及被评估单位提供的资料是编制本报告的基础，委托人及被评估单位对

各自提供资料的真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应责任；

4. 评估师及评估机构对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属状况予以必要的关注，但不评估对象法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

5. 对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2021 年 6 月 30 日起至 2022 年 6 月 29 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权所涉及的 武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值评估 资产评估报告

(正文)

国众联评报字(2021)第3-0162号

一、绪言

武汉三镇实业控股股份有限公司：

武汉市水务集团有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对市水务集团拟以非公开协议方式转让股权所涉及的工程公司股东全部权益在2021年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人及其他评估报告使用人

(一) 委托人一概况

企业名称：武汉三镇实业控股股份有限公司

统一社会信用代码：914201007071163060

注册地址：武汉经济技术开发区联发大厦

法定代表人：黄思

注册资本：709569692元人民币

经济性质：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998-04-17

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；供电业务；燃气经营；公路管理与养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：城市绿化管理；通讯设备销售；水利相关咨询服务；环境保护监测；水环境污染防治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；污水处理及其再生利用；生物质能技术服务；承接

总公司工程建设业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司简介：武汉三镇实业控股股份有限公司是上海证券交易所上市公司，股票代码：600168。武汉三镇实业控股股份有限公司是1997年经武汉市人民政府武政（1997）75号文批准筹建，由武汉三镇基建发展有限责任公司独家发起，以其所属的宗关水厂和后湖泵站的全部经营性资产投资，于1998年3月经中国证监会证监发字（1998）31号、证监发字（1998）32号文批准，向社会公开发行A股股票8,500万股，1998年4月17日，股票发行成功公司正式设立。

（二）委托人二概况

企业名称：武汉市水务集团有限公司

统一社会信用代码：91420100300245827B

注册地址：硚口区解放大道170号

法定代表人：黄思

注册资本：127000万人民币

经济性质：有限责任公司（国有独资）

营业期限：1997-01-08至2047-01-08

经营范围：从事给排水行业的投资、建设、设计、施工、运营管理、测绘、物探、技术开发咨询；给排水、节水、环保相关设备及物资的生产、销售和维修；水质监测；水表生产、销售及计量检测；抄表营销代理服务；房地产开发及经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；信息技术的研究和服务；住宿和餐饮（仅限持证分支机构经营）。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）

简介：武汉市水务集团有限公司前身为“商办汉镇既济水电股份有限公司”，创办于1906年。1953年1月30日成立“武汉市自来水公司”。2002年10月，根据武汉市委、市政府要求，正式组建武汉市水务集团有限公司，属国有独资企业。武汉市水务集团有限公司是一家具有一百多年历史的国有特大型企业。2002年10月，根据市委、市政府决定，由原市自来水公司、市城市排水发展有限公司等单位，组建成武汉市水务集团有限公司，主要负责武汉市主城区（除青山区）供水和污水处理的建设和运营管理。

（三）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：武汉市水务建设工程有限公司

统一社会信用代码：914201003000243462

注册地址：江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋

法定代表人：王江平

注册资本：10000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：1992 年 12 月 11 日至无固定期限

经营范围：市政公用工程施工总承包壹级；建筑机电安装工程专业承包壹级；建筑工程施工总承包贰级；电子与智能化工程专业承包贰级；消防设施工程专业承包贰级；公路工程施工总承包叁级；城市园林绿化叁级；对市政基础设施投资、建设和经营管理；市政工程供水设施勘察设计施工；机电设备安装、维修保养服务；给排水设施检修；智能化控制系统、软件产品的开发、生产、销售及技术服务、技术转让；自动化控制系统及计算机信息系统集成；承包境外市政建设工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外项目所需劳务人员；机电产品、计算机及配件、仪器仪表、环保设备、给排水管道及零部件、水暖器材、建筑材料、装饰材料销售；办公场地租赁；通勤车租赁服务。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 设立及历史沿革

1) 设立

水务工程公司前身为“武汉市自来水工程公司”，原系水务集团前身武汉市自来水公司下属的基建施工处。1992 年 12 月 4 日，经武汉市公用事业管理局批准，同意武汉市自来水公司投资成立武汉市自来水工程公司，经济性质为全民所有制，注册资金 988.1 万元（其中流动资金 80 万，固定资金 908.1 万元）。1992 年 12 月 11 日，武汉市自来水工程公司经武汉市工商局准予核准登记。

2) 历史沿革

①1995 年增资

1995 年 5 月，武汉市自来水工程公司注册资金变更为 2413.4 万元（其中固定资金 1877.2 万元，流动资金 536.2 万元），增加的注册资金均由武汉市自来水公司拨入，

并经武汉洪山会计师事务所审验。

②1998年投资主体变更为三镇基建公司

1998年3月3日，武汉市人民政府下发《市人民政府关于武汉三镇基建发展有限责任公司资产重组的决定》（武政[1998]17号），决定将市公用局下属自来水公司建制划入三镇基建公司。1999年1月25日，武汉三镇基建发展有限公司下发“武基（1999）010号文”，决定将武汉市自来水工程公司从武汉市自来水公司划出，投资主体变更为三镇基建公司。

③2001年增资

根据1999年12月18日“武基[1999]076号文”，三镇基建公司决定将中法大厦办公楼一栋（座落于武汉市江汉区天门墩44号）作为长期投资注入自来水工程公司，产权变更手续由自来水工程公司与武汉控股公司办理。根据1999年9月28日“武基[1999]057号文”，三镇基建公司决定将价值12,747,109.80元土地四宗作为长期投资由武汉市自来水公司划拨到自来水工程公司。另根据2000年12月21日武基[2000]87号文，依据武汉竞江会计事务有限公司对自来水工程公司固定资产清查报告结果，截至2000年6月30日，自来水工程公司在用固定资产净值25,935,928.73元，现将上述在用固定资产净值作为对自来水工程公司的长期投资。

即三镇基建公司向武汉市自来水工程公司追加投资28,068,934.96元，注册资金由2413.4万元增加至52,202,934.96元。注册资金由三部分组成：（1）武汉竞江会计师事务所确认的自来水工程公司在用固定资产净价值16,554,121.16元；（2）武汉三镇基建发展有限公司投入价值22,901,704.00元中法大厦办公楼一栋（座落于武汉市江汉区天门墩44号）；（3）武汉三镇基建发展有限公司投入价值12,747,109.80元土地四宗，具体包括：

1	武汉市洪山区民院路（安装公司防腐基地）	武国用（2011）第452、459号	16.43亩	1,314,400元
2	武汉市武昌区付家坡（安装公司目前办公）	武昌区中南路街武珞路洪山二巷1号	13.65亩	8,370,109.80元
3	武汉市汉阳区郭茨口	国用（2015）第7号	7.89亩	2,682,600元
4	武汉市汉阳区沌口街新民村	武开国用（2007）第32号	15亩	380,000元

以上经武汉竞江会计师事务所有限公司审验，并出具武竞验字[2001]第23号《验资报告》，于2001年6月14日经武汉市工商局核准变更登记。

④2002年公司名称变更

2002年11月21日，经武汉三镇基建发展有限责任公司批复并经武汉市工商局核准武汉市自来水工程公司名称变更为“武汉市水务建设工程公司”。

⑤2003年投资主体变更为市水务集团

2003年2月17日，经武汉市工商局核准，武汉三镇基建发展有限责任公司名称变更为“武汉市水务集团有限公司”，即武汉市水务建设工程公司投资主体变更为武汉市水务集团有限公司。

⑥2004年变更实收资本

2004年12月，市水务集团召开董事会决议将复兴村基建地投入工程公司以增资241.74万元。目前，工程公司已拥有复兴村基建地及地上建筑物（含后续新建）的权属，土地及房屋权属证书如下：

A. 土地权属证书

土地坐落	面积 (m ²)	土地性质	用途	土地使用权证号
江汉区贺家墩村	9,473.37	划拨	仓库、货场	武国用(2008)第845号

B. 房屋权属证书

土地证	房产证	座落	面积 m ²	用途	备注
武国用(2008)第845号	武房权证市字第 2012001141 号	江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号 1 栋	809.85	办公自用	房产证权属人为水务工程公司
	武房权证市字第 2012001142 号	江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号 2 栋	383.96	办公自用	
	武房权证市字第 2012001143 号	江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号 3 栋	493.53	办公自用	
	武房权证市字第 2012001144 号	江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号 4 栋	103.35	办公自用	
	武房权证市字第 2012001145 号	江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号 5 栋	30.39	办公自用	

⑦2005年变更实收资本

2005年3月，市水务集团召开董事会决议将江岸区后湖乡红桥村、江岸区花桥街园丰村 510 号 1-3、6-7 栋及洪山区雄楚大街 358 号等土地及房屋投入工程公司，土地及房屋基本情况如下：

房产证/土地证号	座落	面积 m ²	账面价值 (万元)
岸国用(2015)第26号	江岸区后湖乡红桥村	13519.15	208.00
武房权证市 2012001134-2012001138 号	江岸区花桥街园丰村 510 号 1-3、6-7 栋	2735.54	854.11
武国用(2011)第458号	洪山区雄楚大街 358 号	13689.50	136.00
合计			1189.11

经过 2004 年及 2005 年增加实收资本后，工程公司股东投入实收资本变更为 6,651.15 万元。

③2012-2014 年资产置换

2012 年置换中法大厦办公楼

1999 年 12 月 28 日，根据武基[1999]076 号文，三镇基建公司决定将中法大厦办公楼一栋作为长期投资注入自来水工程公司后，鉴于当时中法大厦办公楼属于武汉控股公司所有，自来水工程公司将中法大厦作为固定资产入账、同时增加实收资本，三镇基建则增加对水务工程公司的长期股权投资、同时增加对武汉控股的其他应付款。但三镇基建将其注入工程公司既未经武汉控股公司股东大会审议通过，也未向武汉控股支付房产价款并履行相应信息披露义务，因此武汉控股公司未作账务处理，也未办理相关权属变更手续。

为理顺产权关系，避免中法大厦重复挂账，经市水务集团董事会 2012 年 12 月 20 日会议讨论通过，以货币资金 2,290.17 万元补足工程公司的注册资本，同时工程公司在财务上进行相应调整，将中法大厦下账。

2014 年置换

2014 年 7 月 1 日，市水务集团做出董事会决议，审议通过了《关于理顺工程公司房地产权属关系的请示》，其中载明：

A 同意将汉阳区琴断口冯家畈土地及房产、江岸区后湖乡红桥村土地及房产由水务集团名下过户至工程公司名下。

B 同意将洪山区民院路 16.43 亩土地、武昌区中南路街武珞路洪山二巷土地等资产从工程公司账上调整至市水务集团账上，由市水务集团向工程公司支付 9,684,509.80 元作为注册资本。

C 同意将洪山区雄楚大街 358 号土地从工程公司账上调整至市水务集团账上，调减工程公司实收资本 1,360,000.00 元。

D 同意将洪山区雄楚大街 358 号房产、武昌区中南路街武珞路洪山二巷房产、武昌区武泰闸特 1 号房产、硚口区长丰街常码头发展三村 98 号房产等资产从工程公司账上调整至市水务集团账上，由市水务集团向工程公司支付 6,321,135.19 元。

2014 年 7 月 18 日，市水务集团向工程公司支付 500 万元。2015 年 6 月 30 日，市

水务集团和工程公司签订《债权债务抵消协议书》，工程公司向市水务集团支付 109.27 万元。本次置换及变更完成后，工程公司的实收资本变更为 6,515.15 万元。

⑨改制

2014 年 8 月 8 日，市城投公司下发《市城投集团公司关于同意水务集团无偿划转土地至水务工程公司的批复》，其中载明为推进工程公司改制工作，理顺资产权属，同意市水务集团公司将汉阳区琴断口、冯家畈土地及房产、江岸区后湖红桥村土地及房产无偿划转给工程公司。

2015 年 11 月，工程公司职工代表大会审议通过《武汉市水务建设工程有限公司公司制改制方案》及《武汉市水务建设工程有限公司职工安置方案》。市水务集团公司根据《市城投集团公司关于武汉市水务建设工程有限公司实施公司制改制的批复》（武城投〔2013〕95 号）及《市城投集团公司关于武汉市水务建设工程有限公司公司制改制方案和职工安置方案的批复》（武城投〔2015〕110 号）作出决定（武水〔2015〕160 号），将武汉市水务建设工程有限公司的公司类型由全民所有制整体改制有限责任公司（法人独资），公司名称变更为武汉市水务建设工程有限公司。

3. 工程公司组织机构

工程公司机关共设置 7 个主要职能部门，分别为：综合办公室、计划部、财务部、安全生产部、人力资源部、风险控制部、总工程师办公室。

根据承接业务的专业化细分，现在已下设 6 个分公司：

武汉市水务建设工程有限公司管道工程公司主要从事专业大型管道施工；

武汉市水务建设工程有限公司二次供水工程公司主要从事二次供水工程、用户工程等自来水用户服务类工程施工；

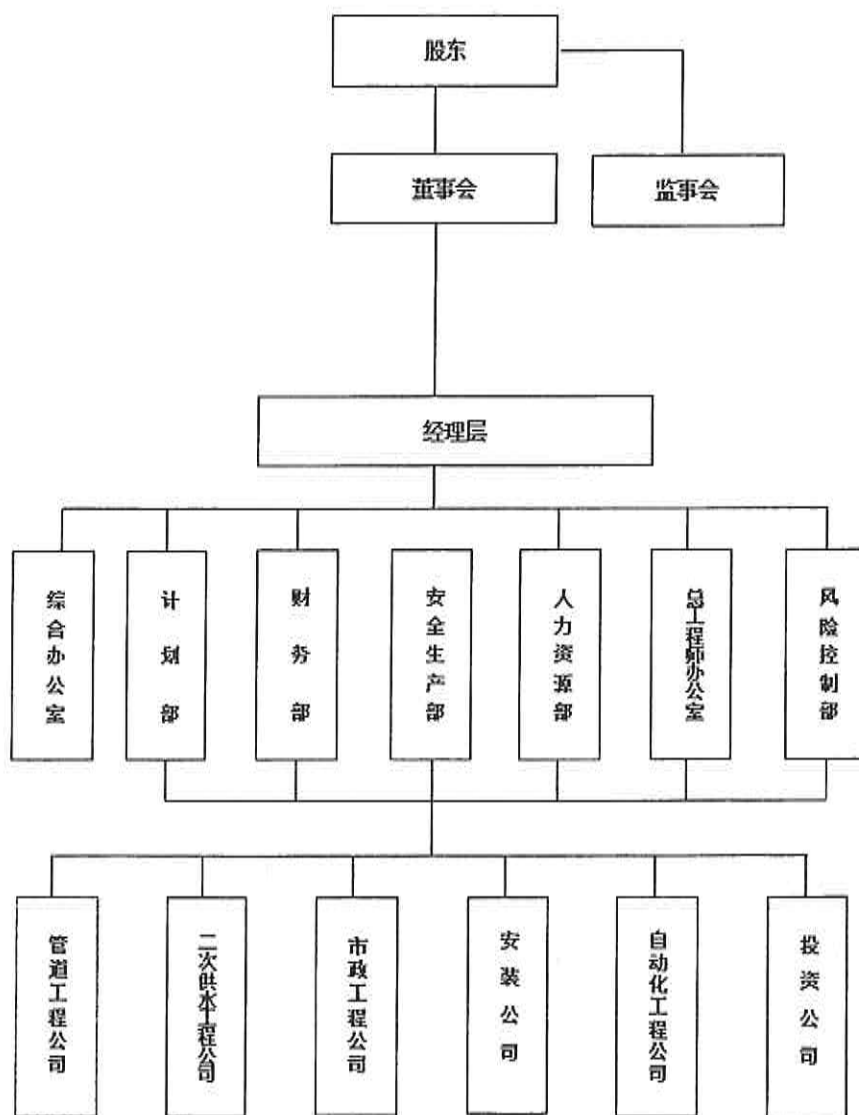
武汉市水务建设工程有限公司市政工程公司主要从事自来水厂、污水厂等大型场站及路桥土木工程施工；

武汉市水务建设工程有限公司安装公司主要从事各类市政设施设备、机电设备安装工程施工；

武汉市水务建设工程有限公司自动化工程公司主要从事自来水厂、污水厂等行业智能化系统的设计、施工及运维服务；

武汉市水务建设工程有限公司投资公司主要从事工程项目的投融资工作、对外市场开发、业务承接以及物资管理工作；

工程公司整体的组织结构如下图：



4. 工程公司股权组成

截至评估基准日被评估单位股东持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额	实缴
1	武汉市水务集团有限公司	100%	10000.00	10000.00

5. 近年资产、损益状况

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权所涉及的
武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值评估资产评估报告书

工程公司近年资产状况如下所示：

(1) 资产负债现状：

项 目	2021.6.30	2020.12.31	2019.12.31
流动资产：			
货币资金	116,246,839.56	118,368,763.77	220,950,504.80
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	957,373,973.47	924,226,399.97	921,408,153.90
应收款项融资			
预付款项	11,300,581.88	5,356,788.47	10,876,731.96
其他应收款	6,947,903.05	6,573,941.08	7,019,116.60
其中：应收利息			
存货	3,586,141.05	10,332,324.42	209,611,159.39
合同资产	225,686,631.58	192,065,926.35	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	91,150.83	469,757.20	6,145,152.98
流动资产合计	1,321,233,221.42	1,257,393,901.26	1,376,010,819.63
非流动资产：			
长期股权投资	6,669,271.38	6,995,283.19	6,995,168.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	14,433,356.02	14,284,027.15	14,618,576.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	43,514,664.98	43,807,564.92	44,394,383.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	50,241,980.35	49,265,684.37	41,757,157.94
其他非流动资产			
非流动资产合计	114,859,272.73	114,352,559.63	107,765,285.72
资产总计	1,436,092,494.15	1,371,746,460.89	1,483,776,105.35

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权所涉及的
武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值评估资产评估报告书

负债表

金额单位：人民币元

项 目	2021.6.30	2020.12.31	2019.12.31
流动负债：			
短期借款	60,000,000.00	60,000,000.00	77,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4,000,000.00		4,037,595.23
应付账款	935,150,638.02	870,839,030.92	983,450,077.83
预收款项			112,835,082.38
合同负债	93,467,238.79	124,133,292.25	
应付职工薪酬	8,202,660.38	10,921,521.02	12,113,514.23
应交税费	32,902,482.93	26,273,118.27	26,546,776.26
其他应付款	31,132,787.90	46,693,749.33	55,143,815.32
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	17,526,279.77	5,653,989.26	
流动负债合计	1,182,382,087.79	1,144,514,701.05	1,271,126,861.25
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	1,182,382,087.79	1,144,514,701.05	1,271,126,861.25
所有者权益：			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	27,650,437.15	27,650,437.15	27,650,437.15
减：库存股			

武汉市水务集团有限公司拟非公开协议转让股权所涉及的
武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值评估资产评估报告书

项 目	2021.6.30	2020.12.31	2019.12.31
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	9,958,132.27	9,958,132.27	8,499,880.70
未分配利润	116,101,836.94	89,623,190.42	76,498,926.25
所有者权益合计	253,710,406.36	227,231,759.84	212,649,244.10
负债和所有者权益总计	1,436,092,494.15	1,371,746,460.89	1,483,776,105.35

(2) 效益现状:

利润表

金额单位: 人民币元

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
一、营业收入	531,063,489.65	710,640,730.68	1,280,010,413.75
减: 营业成本	470,203,173.58	637,355,868.77	1,181,360,573.66
税金及附加	1,174,620.49	1,555,614.42	1,602,810.28
销售费用	1,222,379.03	2,667,533.67	2,137,856.70
管理费用	9,727,530.65	17,990,118.92	18,323,996.62
研发费用			
财务费用	926,930.15	2,066,846.57	3,522,322.53
其中: 利息费用	1,018,138.85	2,847,118.49	4,142,785.09
利息收入	162,129.37	882,799.48	883,554.33
加: 其他收益	148,366.62	624,700.95	13,315.68
投资收益(损失以“-”号填列)	-326,011.81	115.05	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-326,011.81		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,370,644.02	-20,696,619.20	-14,954,630.31
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-534,539.88	3,991,825.19	
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	43,726,026.66	32,924,770.32	58,121,539.33
加: 营业外收入	5,462.15	1,000.44	22,000.77
减: 营业外支出	18,412.98	103,576.87	1,160,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	43,713,075.83	32,822,193.89	56,983,540.10
减: 所得税费用	11,024,931.20	8,242,694.38	14,656,583.93
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额	32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17

注：上表中财务数据经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了众环审字(2021)0102971号审计报告。

5. 工程公司会计制度

工程公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其有关规定。

(1) 会计期间

工程公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。工程公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期是指工程公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。工程公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

人民币为工程公司经营所处的主要经济环境中的货币，工程公司以人民币为记账本位币。

(4) 现金及现金等价物的确定标准

工程公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及工程公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(5) 金融工具

在工程公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1) 金融资产的分类、确认和计量

工程公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，工程公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，工程公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。工程公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。工程公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，工程公司将其账面价值与支付的对价（包

括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

5) 金融资产和金融负债的抵销

当工程公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时工程公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,工程公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,工程公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,工程公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(6) 金融资产减值

工程公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产(2020年度及以后适用)及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1) 减值准备的确认方法

工程公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指工程公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金

流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，工程公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，工程公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，工程公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

工程公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，工程公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，工程公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

工程公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，工程公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，工程公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合-账龄为基础的款项	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征。
合同资产（2020年度及以后适用）：	
组合 1	已完工未结算资产。
组合 2	合同质保金。

③其他应收款

工程公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	投标保证金及农民工保证金。
组合 2	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征

（7）存货

1) 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、合同履约成本等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

工程公司的建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足

上述条件的，则计入当期损益。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(8) 合同资产

合同资产会计政策适用于 2020 年度及以后。

工程公司将客户尚未支付合同对价，但工程公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(9) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入工程公司，

且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30-35	4	3.10-3.20
机器设备	5-25	4	3.84-19.20
运输设备	5-10	4	9.60-19.20
其他	5	4	19.20

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，工程公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(10) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(11) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

(12) 无形资产

1) 无形资产

无形资产是指工程公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入工程公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项

目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2) 研究与开发支出

工程公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(13) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产（适用于执行新租赁准则的年度）、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，工程公司于资产负债表日判断是否存在减

值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（14）合同负债

合同负债会计政策适用于 2020 年度及以后。

合同负债，是指工程公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在工程公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或工程公司已经取得了无条件收款权，工程公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（15）职工薪酬

工程公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。工程公司在职工为工程公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等，工程公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在工程公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和工程公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。

（16）收入

以下收入会计政策适用于 2020 年度及以后：

收入，是工程公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资

本无关的经济利益的总流入。工程公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变工程公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；工程公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

工程公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 工程施工收入

工程公司向客户提供工程建造服务，客户能够控制工程公司履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

2) 设备销售收入

工程公司销售设备的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，工程公司在该时点确认收入实现。

以下收入会计政策适用于 2019 年度：

1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

工程公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

5) 利息收入

按照他人使用工程公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(17) 合同成本

合同成本会计政策适用于 2020 年度及以后。

工程公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了工程公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(18) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，工程公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

(19) 重要会计政策和会计估计的变更

1) 会计政策变更

A、金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），工程公司假定本财务报表于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以工程公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，工程公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

工程公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较

财务报表数据与新金融工具准则不一致的，工程公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，工程公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对工程公司的主要变化和影响如下：

工程公司自 2019 年 1 月 1 日起，根据新金融工具准则，将坏账准备计提方式由已损失法变更为预计损失法，同时调整 2019 年年初留存收益，列报科目由资产减值损失变更为信用减值损失。

B、新收入准则

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。工程公司假定财务报表于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，工程公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

工程公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

工程公司的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，工程公司将其重分类列报为合同资产；工程公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产列报。

对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额	2020 年 1 月 1 日（变更后）金额
应收账款	921,408,153.90	920,414,085.65
合同资产		246,941,697.04

报表项目	2019年12月31日(变更前)金额	2020年1月1日(变更后)金额
存货	209,611,159.39	15,698,875.87
递延所得税资产	41,757,157.94	45,089,485.86
预收账款	112,835,082.38	
合同负债		178,199,739.34
未分配利润	76,498,926.25	67,501,640.86
盈余公积	8,499,880.70	7,500,182.32

(2) 会计估计变更

工程公司本报告期无会计估计变更事项。

(20) 重大会计判断和估计

工程公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于工程公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与工程公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

工程公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，工程公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1) 收入确认

以下与收入确认相关的重大会计判断和估计适用于2020年度及以后：

工程公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

工程公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能

对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

以下与收入确认相关的重大会计判断和估计适用于 2019 年度：

在建造合同结果可以可靠估计时，工程公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

2) 金融资产减值

工程公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，工程公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

3) 折旧和摊销

工程公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。工程公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是工程公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

4) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，工程公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要工程公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

5) 所得税

工程公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的

不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(21) 税项

1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	①商品销售：应税收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； ②工程施工服务：应税收入按 9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许扣除的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。

工程公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人市水务集团拟转让其持有的工程公司 100% 股权于另一委托人武汉控股。

委托人市水务集团持有另一委托人武汉控股 40.18% 股份比例，为其控股股东；被评估单位工程公司为市水务集团全资子公司。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用人

根据委托人的介绍，评估报告的其他使用人包括委托人；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的

根据武汉市城市建设投资开发集团有限公司综合管理部于 2021 年 5 月 15 日出具“武汉市城市建设投资开发集团有限公司专题会议纪要（17）《关于研究水务集团有关问题的专题会会议纪要》”，会议原则同意市水务集团以非公开协议方式转让其持有的工程公司 100% 股权于武汉控股。本次评估系对工程公司股东全部权益发表意见，

为市水务集团拟股权转让的经济行为提供价值参考。（武汉市城市建设投资开发集团有限公司为武汉市水务集团有限公司控股母公司。）

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为工程公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额人民币 25,371.04 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为工程公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 143,609.25 万元，负债总额账面值为 118,238.21 万元，所有者权益账面值 25,371.04 万元，评估前财务报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了众环审字(2021)0102971号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	132,123.32
非流动资产	2	11,485.93
其中：长期股权投资	3	666.93
固定资产	4	1,442.11
无形资产	5	4,352.69
递延所得税资产	6	5,024.20
资产总计	7	143,609.25
流动负债	8	118,238.21
非流动负债	9	0.00
负债总计	10	118,238.21
所有者权益（净资产）	11	25,371.04

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

纳入本次评估范围的主要资产为存货类资产以及固定资产，具体特点如下：

1. 存货类资产

工程公司的存货类资产包括：原材料、产成品资产。

纳入本次评估的存货-原材料共计 833 项，账面值为 3,178,705.74 元，计提减值准备 380,741.75 元，账面净值 2,797,963.99 元，主要为工程施工过程中使用的材料，

包括 PPR 管及管件、UPVC 排水管件、UPVC 球阀、按钮开关、不锈钢管件、电气清洗剂、防腐涂料 IPN8710、钢制成品管件等，保存较好，部分能正常使用；部分原材料属于定制材料配件因工程项目终止已无法再使用，企业已在走申请报废流程尚未下账。

纳入本次评估的存货-产成品共计 14 项，账面价值为 788,177.06 元，主要为工程施工过程中使用的产成品，包括 NVR 视频服务器及存储器、LCD 监视屏、高清网络球型摄像机等，保存较好均能正常使用。

2. 固定资产

公司的固定资产包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子设备。

①纳入本次评估的固定资产-房屋建筑物实际共计 26 项，账面原值 15,241,526.50 元，账面净值 6,726,231.71 元（包含改制时评估增值金额），分布在武汉市汉阳区十里铺冯家畈 500 号、江岸区花桥街园丰村 510 号、江汉区常青街贺家墩村常腾街 76 号等位置，其中 21 处已办理房屋所有权证（因企业改制历史遗留问题，房屋所有权人为市水务集团，所在土地使用权人为工程公司），5 处房屋未办理房屋所有权证，房屋主要包括材料仓库、办公楼、休息室、维修车间、食堂、门卫等，分别建成于 1989 年至 2010 年之间，截至评估基准日，全部房屋建筑物都能正常使用，日常维护良好，房屋建筑物具体情况如下

序号	房产证号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	层高	资产状况	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	武房权证市字第 2011031071 号	设备仓库	材料仓库	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 1 栋	混合	1	3.00	在用	113.00	1989 年
2	武房权证市字第 2011031072 号	设备仓库	材料仓库	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 2 栋	混合	1	3.00	在用	128.82	1989 年
3	武房权证市字第 2011031073 号	材料仓库	设备仓库	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 3 栋	混合	1-2	3.20	在用	430.78	1989 年
4	武房权证市字第 2011031074 号	办公楼	办公楼	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 4 栋	钢筋混凝土	1-3	3.30	在用	976.80	1989 年
5	武房权证市字第 2011031063 号	办公楼	食堂	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 5 栋	钢筋混凝土	1	3.00	在用	102.82	1989 年
6	武房权证市字第 2011031075 号	休息室	办公楼	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 6 栋	混合	1-2	3.20	在用	119.73	1989 年
7	武房权证市字第 2011031064 号	休息室	休息室	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 7 栋	混合	1	3.00	在用	19.89	1989 年
8	武房权证市字第 2011031065 号	维修车间	休息室	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 8 栋	钢筋混凝土	1-2	3	在用	88.34	1989 年
9	武房权证市字第 2011031076 号	办公楼	维修车间	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 9 栋	排架	1	9.00	在用	654.16	1989 年
10	武房权证市字第 2011031077 号	食堂	食堂	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 10 栋	混合	1-2	3.00	在用	586.74	1989 年
11	武房权证市字第 2011031066 号	门卫	门卫	汉阳区十里铺冯家坂 500 号 11 栋	混合	1	3.00	在用	111.36	1989 年
12	武房权证市字第 2012001134 号	仓库	仓库	江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋	混合	1	3.00	在用	188.10	2003 年 2 月
13	武房权证市字第 2012001135 号	食堂	食堂	江岸区花桥街园丰村 510 号 2 栋	钢筋混凝土	1	4.00	在用	333.64	2003 年 2 月
14	武房权证市字第 2012001136 号	办公楼	办公楼	江岸区花桥街园丰村 510 号 3 栋	钢筋混凝土	1-3	4.00	在用	1753.47	2003 年 2 月
15	武房权证市字第 2012001137 号	材料仓库	材料仓库	江岸区花桥街园丰村 510 号 6 栋	混合	1	7.00	在用	308.27	2003 年 2 月
16	武房权证市字第 2012001138 号	设备仓库	设备仓库	江岸区花桥街园丰村 510 号 7 栋	混合	1	5.00	在用	152.06	2003 年 2 月
17	无证	门卫	门卫	江岸区花桥街园丰村 510 号	混合	1	3.00	在用	13.00	2005 年 2 月
18	无证	门卫	门卫	江岸区花桥街园丰村 510 号	混合	1	6.00	在用	21	2005 年 2 月

序号	房产证号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	层高	资产状况	建筑面积 (m ²)	建成年月
19	武房权证市字第2012001141号	办公楼	办公楼	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号1栋	混合	3	3.3	在用	809.85	1992年5月
20	武房权证市字第2012001142号	食堂、仓库、卫生间	食堂、仓库、卫生间	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号2栋	混合	1	4.00	在用	383.96	1992年5月
21	武房权证市字第2012001143号	仓库	仓库	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号3栋	混合	1	4.00	在用	493.53	1992年5月
22	武房权证市字第2012001144号	仓库	仓库	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号4栋	砖木	1.00	3.00	在用	103.35	1992年5月
23	武房权证市字第2012001145号	仓库	仓库	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号5栋	混合	1.00	3.00	在用	30.39	1992年5月
24	无证	复兴村基地(食堂改造)	食堂	江汉区常青街贺家墩村常腾街76	混合	1	4.2	在用	34.65	2010年7月
25	无证	钢板活动房	仓库、办公	江汉区常青街贺家墩村常腾街76	轻钢	1.00	3.00	在用	120.00	2005年12月
26	无证	喷漆烤漆房	车间	江汉区常青街贺家墩村常腾街76	轻钢	1.00	4.20	在用	21.00	2000年9月

②纳入本次评估的固定资产-构筑物及其他辅助设施共计13项，账面原值2,192,439.38元，账面净值1,613,501.21元，主要包括位于集装箱及瞭望台、功法展示及样板间、装配式活动板房、绿化工程、厂区道路等；截至评估基准日，一公司绿化工程为香樟树381株、广玉兰17株、桂花47株，合计445株，其中香樟树217株、广玉兰17株、桂花47株，合计281株已转让武汉市城建工程有限公司，余164香樟树株移栽至花山，其它构筑物均能正常使用，日常维护良好，具体明细如下表所示：

序号	资产编号	名称	详细地址	材质或结构	规格尺寸	计量单位	数量	资产状况	建成年月
1	202106300001	集装箱及瞭望台	蔡甸净水厂项目部	轻钢装配式集装箱	2990*6055*2896mm	座	1.00	在用	2021-06-30
2	202106300002	功法展示及样板间	蔡甸净水厂项目部	轻钢装配式集装箱	2990*6055*2896mm	间	1.00	在用	2021-06-30
3	202106300003	装配式活动板房	蔡甸净水厂项目部	轻钢装配式集装箱	2990*6055*2896mm	间	1.00	在用	2021-06-30
4		露天堆场	二公司	水泥		平方米	3,188.00	在用	2003年2月
5		停车场	二公司	砼		平方米	1,595.00	在用	2003年2月
6		厂内道路	二公司	砼		平方米	1,968.00	在用	2003年2月

序号	资产编号	名称	详细地址	材质或结构	规格尺寸	计量单位	数量	资产状况	建成年月
7		厂外道路	二公司	砼		平方米	1,600.00	在用	2003年2月
8		砖砌围墙	二公司	砖混		平方米	1,815.00	在用	2003年2月
9		停车场地坪	三公司	砼		平方米	1,312.00	在用	1992年5月
10	2017093000066	绿化工程	一公司		樟树 164 株、部分苗木转让未见实物	项	1.00	部分实物	2013-12-31
11	201709290176	绿化工程	二公司		栽植桂花 5 株、海桐球 5 株	项	1.00	在用	2013-12-31
12	2017093000036	绿化工程	三公司		杉树 32 株、樟树 38 株、桂花 49 株	项	1.00	在用	2013-5-31
13	201712060142	绿化工程	安装公司		300 m ² 樟树 28 株、栗树 1 株、桂花树 7 株(防原基地)	项	1.00	在用	2013-12-31

③纳入本次评估的固定资产-机器设备共计 722 项,账面原值 21,859,000.13 元,账面价值 4,662,312.24 元,减值准备 3,029,543.69 元,账面净值 1,632,768.55 元,主要包括美的空调、格力 3 匹柜机、二氧化碳气保焊机、移动式焊烟净化器、汽油机污水排水泵、柜式空调等,截至评估基准日,两台潍柴 SDF-50 发电机已停止使用,其他机器设备均能正常使用;

④纳入本次评估的固定资产-车辆共计 40 项,账面原值 9,808,444.30 元,账面净值 2,882,789.85 元,主要包括丰田凯美瑞车、丰田商务车、厢式运输车、尼桑皮卡汽车、工程车、别克小轿车等,截至评估基准日,别克小轿车鄂 AN8G30、别克牌 SGM6512GL8 鄂 AF8D53 两辆车待报废不能正常启动,其他车辆均能正常行驶;

⑤纳入本次评估的固定资产-电子设备共计 445 项,账面原值 4,360,369.68 元,账面净值 1,565,828.17 元,主要包括联想笔记本电脑、台式电脑、AOC 兼容电脑、餐桌圆凳、彩色复印机等,截至评估基准日,电子设备均能正常使用。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录或未记录的无形资产为土地使用权、其他无形资产以及专利资产,具体情况如下:

(1) 企业申报的账面记录的无形资产情况

1. 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 4 宗，土地的具体情况如下表所示：

土地使用权明细表

金额单位：人民币元

序号	证载权利人	土地权证编号	土地位置	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	审定前账面价值	账面价值
1	武汉市水务建设工程有限公司	阳国用(2015)第7号	汉阳区琴断口街冯家坂	公共设施用地	六通一平	5,158.19	5,645,123.00	5,645,123.00	5,645,123.00
2		岸国用(2015)第26号	江岸区后湖乡红桥村	公共设施用地	六通一平	13,519.39	10,970,484.00	10,970,484.00	8,760,484.00
3		武国用(2008)第845号	江岸区贺家墩村	仓库、货场	五通一平	9,473.37	7,836,372.00	7,836,372.00	7,836,372.00
4	武汉市水务建设工程有限公司	鄂(2017)武汉市经开不动产权第0025903号	武汉市经济技术开发区1C1地块	公共设施用地	六通一平	8,698.47	23,472,746.60	23,179,846.66	23,179,846.66

2. 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产共 13 项，主要为企业外购的办公软件，具体情况如下表所示：

其他无形资产明细表

金额单位：人民币元

序号	资产编号	使用部门	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	审定前账面价值	账面价值
1	201709290080	机关	广联达预算软件	2015-07-31	10.00	6,800.00	362.66	362.66
2	202101260002	机关	欧特克系统 CAD 软件	2020-12-31	10.00	7,964.62	2,654.86	-
3	202101270001	一公司	欧特克 CAD 软件	2020-12-31	10.00	23,893.80	7,964.60	-
4	202101270001	二公司	欧特克 CAD 软件	2020-12-31	10.00	23,893.80	7,964.60	-
5	201709300035	三公司	广联达软件	2013-12-31	10.00	5,000.00	200.00	200.00
6	201709300041	三公司	广联达软件	2014-12-31	10.00	6,800.00	272.00	272.00
7	201709300075	三公司	广联达软件	2015-07-21	10.00	13,600.00	3,218.72	3,218.72
8	201709300092	三公司	广联达软件	2017-09-18	10.00	20,000.00	7,999.95	7,999.95
9	202101270002	三公司	欧特克 CAD 软件	2020-12-31	10.00	15,929.20	4,573.54	-

序号	资产编号	使用部门	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	审定前账面价值	账面价值
10	202101270001	安装公司	欧特克 CAD 软件	2020-12-31	10.00	23,893.80	7,964.60	-
11	201709300016	自动化公司	必嘉软件	2011-07-25	10.00	4,580.00	183.20	183.20
12	202101270001	自动化公司	欧特克 CAD 软件	2020-12-31	10.00	15,929.20	5,309.74	-
13	202101270002	自动化公司	Maximo 二次供水试点虚拟机	2015年11月	10.00	559,245.00	-	-

(2) 企业申报表外无形资产情况

工程公司申报表外资产为 13 项无形资产—知识产权，如下表所示：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	取得日期
1	一种二次供水智能控制箱	实用新型专利	证书号第 7531251 号	武汉市水务建设工程有限公司	2017年12月
2	一种滤池处理系统	实用新型专利	证书号第 9949119 号		2019年4月
3	一种二次供水数据采集智能立柱	实用新型专利	证书号第 12795827 号		2020年9月
4	二次供水综合管理平台[V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2120847 号		2017年6月
5	二次供水移动巡检管理系统[简称：移动巡检管理系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2121239 号		2017年6月
6	二次供水工单管理系统[简称：工单管理系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2120641 号		2017年6月
7	二次供水泵房项目管理系统[简称：泵房项目管理系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2122381 号		2017年6月
8	工程项目管理系统[简称：项目管理系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2121243 号		2017年6月
9	污水处理厂报表管理系统[简称：报表管理系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2122399 号		2017年6月
10	供水监测系统[简称：供水监测系统][V1.0]	软件著作权登记证书	软著登字第 2122392 号		2017年6月
11	净水厂、污水厂生产管理报表系统 V1.0	软件著作权登记证书	软著登字第 6318021 号		2019年12月
12	二次供水远程监控管理平台 V1.0	软件著作权登记证书	软著登字第 6318022 号		2020年6月
13	采用灰口连接供水管道安装工程停水施工工法（一）	专有技术	弯管部分		2020年12月

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构结论。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，存在表外无形资产（详见企业无形资产-知识产权明细表）。委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，不重不漏，不存在影响评估价值的任何限制。

五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估工程公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估目的是为委托人及相关人进行股权交易提供参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本次评估的评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值；

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估

基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的；

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正，2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号公布）；
4. 中华人民共和国证券法（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订自2020年3月1日起施行，中华人民共和国主席令第三十七号公布）
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管

理委员会、财政部令第 32 号公布)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令)；

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

12. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年)；

13. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；

16. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》

17. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为文件

根据武汉市城市建设投资开发集团有限公司综合管理部于 2021 年 5 月 15 日出具

“武汉市城市建设投资开发集团有限公司专题会议纪要（17）《关于研究水务集团有关问题的专题会会议纪要》”，会议原则同意市水务集团以非公开协议转让方式转让其持有的工程公司 100%股权于武汉控股。本次评估系对工程公司股东全部权益发表意见，为市水务集团拟股权转让的经济行为提供价值参考。（武汉市城市建设投资开发集团有限公司为武汉市水务集团有限公司控股母公司。）

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程等；
2. 主要工程施工合同、设备采购合同订单及其购置发票；
3. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 与被评估单位所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料；（国家有关部门发布）
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；（国家有关部门发布）
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；（国家有关部门发布）
4. 网络经销商市场报价资料；（评估机构收集）
5. 评估人员现场勘察记录、访谈记录及收集的其他相关估价信息资料；（评估机构收集）
6. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料及中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；（被评估单位提供）
7. 评估公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。（评估机构收集）

（六）参考资料及其他

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日资产清查评估明细表；
3. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的

评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估企业的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估中主要采用的评估方法

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 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评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法适用条件前提是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币测量，被评估对象预期获利年限可以预测。

资产基础法的适用前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力，具备可利用的历史资料。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。因在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司或股权交易案例很困难，且工程公司在工程项目类别、提供服务类别较多，选取同类型市场参照物的难度极大，由于难以收集与评估对象可比的上市公司或交易案例进行市场法比较修正的充分数据，因此本次评估不适合选择

市场法进行评估。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可
选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能
够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济
利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益
能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经
营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟股权投资提供价值参考，要对工程公司全部股东权益
的市场价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还
要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业
作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经
过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关行业上市公司也比较多，相关贝塔
系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的
外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以
采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资

产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法的介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

（1）关于流动资产的评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产。

1) 对于货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金包括银行存款和其他货币资金。评估人员对银行存款和其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2) 对于应收账款与相关坏账准备的评估

纳入本次评估范围的应收账款主要内容为：工程款，评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、

款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

3) 对于预付款项的评估

纳入本次评估范围的预付账款主要内容为：工程款、预缴费用等，评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，以核实后的账面值确认评估值。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

4) 对于其他应收款的评估

纳入本次评估范围的其他应收款主要内容为：押金及保证金、往来款等，评估人员对于其他应收款采用与应收账款评估相同的评估方法。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

5) 对于存货的评估

纳入本次评估范围的存货包括：原材料、产成品。

①原材料

经核实，评估范围内的原材料一部分是近期购进而另一部分购进批次间隔时间长，对于近期购进的原材料，由于库存时间短，市场价格变化不大，账面单价基本接近评估基准日时的市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于购进批次间隔时间长、价格变化大的这类原材料采用最接近评估基准日时的市场价格（或直接以评估基准日时的市场价格）作为其评估单价，以实际数量乘以评估单价确定评估值。

②产成品

对产成品采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

- a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；
- b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；
- c. 销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；
- d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；
 主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用
- e. 所得税率按企业现实执行的税率；
- f. r 为一定的风险率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

6) 合同资产

经核实，评估范围内的合同资产为企业已经向委托方交付委托的施工项目而应收取的对价工程款，评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项合同资产进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值。

7) 其他流动资产

其他流动资产为主要为重分类的暂估税金与留抵税额，依据被评估企业提供的评估申报明细表，在对有关财务资料核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，采用审计核定的数据作为评估值。

(2) 长期股权投资评估

长期投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期投资评估主要是对长期投资所代表的权益进行评估。

评估人员对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上依据被投资单位的情况合理选择评估方法。因被投资单位黄梅济泽水务环境科技为污水处理厂，2020年12月通过竣工验收，运营期较短，无法对未来收益及成本费用作较准确预估不具备收益法运用的前提，本次长投单位企

业价值评估选择资产基础法进行评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

(3) 关于建筑（构）物类固定资产的评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

1、评估方法的选择

未选取市场法、收益法理由

由于评估对象周边近期同类房地产交易案例较少，故未选取市场法。

由于评估对象近期周边同类房地产租赁案例较少，难以确定其租赁收入，故未选取收益法。

选取成本法理由

评估对象为已建设完成项目，项目开发过程中所发生的各项建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。

本次对于自建房屋建筑物采用成本法评估。

2、成本法：

成本法是测算估价对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

建筑物计算公式：建筑物重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

构筑物计算公式=重置全价×成新率

(4)关于设备类固定资产的评估

①清查核实阶段

根据待评估资产的构成特点，按照本公司评估规范化的要求指导企业填写《机器设备清查评估明细表》《电子设备清查评估明细表》和《运输车辆清查评估明细表》并根据申报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

②现场调查阶段

深入现场，根据提供的明细表所列示的内容进行现场勘察，认真清查核实，做到账物相符。在现场勘察中，评估人员对设备的型号规格，生产厂家，存放地点，数量等进行清查，同时查阅运行记录，技术档案，记账凭证等资料；并与资产占有单位的设备管理人员和现场使用和维护人员就设备的使用维护、检修、技术改造及设备现实技术状况进行详细调查；对重点设备的历史与现状作更全面的了解，与主管设备的技术人员一起进行技术鉴定，填写设备技术鉴定表，综合评定设备的技术水平，为确定成新率作好基础准备。

③ 评定估算

首先，利用本公司建立的价格信息库和市场价格查询，确定评估对象的购置价，并根据不同设备的类别，恰当的考虑运输费、安装调试费和其他费用，确定重置全价；其次，分析确定设备的经济使用年限，统一成新率的测算方法；随后，评估人员对主要设备进行认真研究，复核，审定重置全价与成新率，使其真实的反映客观实际。

④ 评估汇总、撰写评估技术说明。

4、评估方法

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内机器设备及电子设备二手市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故机器设备及电子设备不适合采用市场法评估。车辆二手市场较为活跃，故车辆可采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法主要为重置成本法。

(1) 成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×综合成新率

机器设备重置成本的确定

重置成本=购置价格（不含税）+运杂安装费+其它合理费用

或=购置价格（不含税）+建筑工程改造费*价格指数

购置价格一般通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等资料或直接向生产制造厂家询价取得。

对无法直接询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经修正后加以确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本。由于本企业建设周期较短，设备价值量不大，其资金成本不计。

车辆重置全价的确定：

重置价值=车辆购置价+购置税+其它费用

A、车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（不含税价）。

B、购置税：购置税为不含税价的10%。

C、其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现行收费标准计取，本次评估，该费用项取500元。

电子设备重置成本的确定：

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置成本。

根据财税[2008]170号文，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额可抵扣。

因委估企业属增值税一般纳税人企业，所以在计算设备重置成本时，购置的机器设备、电子设备的购置价格都采用不含税购置价。

(2) 市场法

市场比较法定义：根据替代原则，将评估对象与在近期已经发生了交易的同型车辆加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、车辆外观、功能及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估时点的正常市场价格的一种评估方法。

$$\text{待估车辆价格} = \text{比较实例车辆价格} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

式中：K1：交易情况修正

K2：交易期日修正

K3：外观及功能条件修正

K4：使用状况条件修正

评估时，按照车辆型号规格，通过二手车市场询价和查阅有关价格资料，取得三个及以上同型车辆现时交易价格，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、车辆外观、功能以及评估对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到评估对象在评估时点的正常市场价格

(3) 成新率确定

①机器设备的成新率以年限法和观察法综合而定，其中：

A、年限法成新率公式：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

式中已使用年限是指设备购置使用的日历年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限。

B、观察法成新率一般是按机器设备不同部件的实测现状进行分析打分，最后加权重后算出成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

$$\text{②车辆综合成新率} = \text{基础成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：基础成新率即为里程成新率。

基础成新率：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部发《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起施行）及结合车辆工作环境，确定车辆最大行驶里程为60万公里，取消对小型普通客车使用年限的限制。

行驶里程法成新率=（规定行驶里程数-已行驶里程数）÷规定行驶里程数×100%
观察法成新率一般是按车辆不同部件的实测现状进行分析打分，最后加权重后算出成新率。

③电子设备的成新率以年限法确定。

年限法成新率公式：

年限法成新率=（1-已使用年限÷规定使用年限）×100%

（5）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围内的无形资产包括土地使用权、其他无形资产

1) 无形资产-土地使用权

土地使用权为公共设施用地、仓库、货场，经评估人员现场查勘与收集相关资料，了解到评估对象所在区域内，近3年同级别的类似成交案例稀少，故市场法不适用；评估对象均为被评估单位自持自用，不对外出售出租，无收益来源，故收益法不适用；评估对象位于武汉市城区，属于基准地价范围内，故基准地价系数修正法适用。

综上所述，本次评估根据评估对象的类型、评估目的，结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，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指利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。以基准地价系数修正法评估土地价格的公式为：

$$P=P1b \times (1 + \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P 一待估宗地价格

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum Ki$ —宗地地价区域修正系数

Kj—估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数

D 一土地开发程度修正值

2) 无形资产-其他无形资产以及知识产权类无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产-其他无形资产为企业外购的软件，无形资产-专利资产为企业自行研发的实用新型专利和软件著作权。

对无形资产-其他无形资产（企业外购的软件），评估人员在对软件目前的用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，对于通用类软件，了解被评估单位对该类资产的预计受益期确定的合理性，对摊销的正确性进行测算，按合理的摊余价值确定评估值。

对技术类无形资产的评估，最常用的方法为收益现值法。因为技术的开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定委估技术所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和营业收入分成法。本次评估经综合分析决定对工程公司的技术采用营业收入分成法来进行对评估对象的评估值的计算。

(7) 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产包括被评估单位计提坏账准备、各类资产减值损失产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。本次评估根据各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的影响价值为评估值。

(8) 关于负债的评估

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（工程公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

收益法公式为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

其中 B：评估对象的企业价值的模型为

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P：评估对象经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

P：自由现金流量

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

R_{i+1} ：永续期预期自由现金流量

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量其计算公式为：

企业自由净现金流量=税后净利润+折旧与摊销+借款利息（税后）-资本性支出-净营运资金变动的折现值

或企业自由净现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧与摊销-资本性支出-营运资金-追加额

非经营性资产指与主营业务无关或未来现金流预测未包含其收益的资产，此类资产不产生利润或产生利润方式与主营业务有较大区别，会增大资产规模，降低企业利润率，一般包括与主营业务无关的应收款、闲置资产以及企业自由现金流量预测不涉

及的长期股权投资等。

非经营性负债是指与企业经营活动无直接关系的负债，一般包括应付股利、应付利息和其他与主营业务无关的负债等。

溢余资产是指超过企业经营所需的多余资产。

有息债务是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人借入款项及相关利息。

2、收益期和预测期的确定

(1) 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2026 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2026 年底。

(2) 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

3、折现率的确定

折现率又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是收益现值法确定评估价值的重要参数。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本 (WACC)

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

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

W_e ：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;

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

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

βe: 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

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

βu: 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

βt: 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定, 按照我公司与武汉控股、市水务集团签订的资产评估委托合同, 我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 对资产的实地察看与核对, 并取得了相关的产权证明文件, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 评估准备阶段

1. 接受武汉控股、市水务集团的委托后, 我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估范围内资产的具体特点, 制定评估综合计划和程序计划, 确定重要的

评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产负债评估组、非流动资产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

3. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

4. 深入了解企业的管理和经营情况，如人力配备、业务来源、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，采取抽样勘察的方式，随机抽取部分实物所在项目现场对各项实物资产进行勘察和清点。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，确定最终评估结论。

按照资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和

评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在未来无重大变化。
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，无其他重大变化。

3. 国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化。
7. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设武汉市水务建设工程有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对水务工程公司的股东全部权益价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2021 年 6 月 30 日持续经营前提下，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计（审计报告编号：众环审字（2021）0102971 号），资产账面总资产为 143,609.25 万元，负债为 118,238.21 万元，净资产为 25,371.04 万元，采用资产基础法评估后的总资产为 160,608.24 万元，增值 16,998.99 万元，增值率 11.84%；总负债评估值 118,238.21 万元，无增减值；股东全部权益价值为 42,370.03 万元，增值 16,998.99 万元，增值率 67.00%。具体评估汇总情况详见下表（金额单位：人民币万元）：详细内容见下表：

水务工程公司评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	132,123.32	147,753.14	15,629.82	11.83
非流动资产	2	11,485.93	12,855.10	1,369.17	11.92
其中：长期股权投资	3	666.93	666.93	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	1,442.11	2,403.73	961.62	66.68
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	4,352.69	8,743.59	4,390.90	100.88
其中：土地使用权	9	4,351.47	8,102.13	3,559.95	78.38
递延所得税资产	10	5,024.20	1,040.85	-3,983.35	-79.28
资产总计	11	143,609.25	160,608.24	16,998.99	11.84
流动负债	12	118,238.21	118,238.21	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	118,238.21	118,238.21	0.00	0.00
净资产	15	25,371.04	42,370.03	16,998.99	67.00

（二）收益法评估结果

截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日，工程公司经审计的账面总资产为 143,609.25 万元，负债为 118,238.21 万元，净资产为 25,371.04 万元；采用收益法评估后的股东全部权益价值为 77,210.00 万元，增值 51,838.96 万元，增值率 204.32%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1、两种评估方法的评估结论分析：本次评估采用资产基础法（成本法）与收益法

进行评估分析，评估结果以及差异情况如下：

评估方法	股东权益账面值（万元）	股东权益评估值（万元）	增值额	增值率%
资产基础法	25,371.04	42,370.03	16,998.99	67.00
收益法		77,210.00	51,838.96	204.32
差异额			34,839.97	82.23

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；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（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

2、评估结果的选取

本次评估结论采用收益法的评估结果，具体原因如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有的资产的重置价值，收益法是在企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股权全部权益价值的影响。根据被评估单位所处于行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。资产基础法仅对各单项资产进行了评估加和，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能全部衡量各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次评估的目的，收益法能更加完整合理地体现水务工程公司的企业价值。

根据综合分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:工程公司股东全部权益价值评估结果为 77,210.00 万元,人民币大写金额为柒亿柒仟贰佰壹拾万元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本评估报告使用者对此应特别引起注意:

(一) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

(1) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(2) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑未来国家宏观经济政策变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(3) 关于工程公司房地产权属瑕疵的说明,提请报告使用者予以关注:

1. 截止评估基准日工程公司名下的冯家畈地块、红桥村地块及贺家墩地块(详见房屋建筑物评估说明)登记的权属人为改制前工程公司,且冯家畈地块及红桥村地块上房产仍登记在市水务集团名下等权属瑕疵问题,市水务集团已经做出将上述土地房产转移给工程公司的决议并已办理了移交手续,目前工程公司已实际控制并使用上述不动产多年,市水务集团与工程公司之间就上述不动产的所有权不存在争议,本次评估假设工程公司能顺利取得该不动产权证,不考虑该事项对评估结果的影响。

2. 截止评估基准日冯家畈地块、红桥村地块、贺家墩村地块用地性质属于划拨用地,尚需根据相关法律法规规定明确用途。

相关法律法规规定:(1)符合划拨用地目录的地块,取得主管部门同意继续由改制后工程公司以划拨方式使用的批复意见;(2)不符合划拨用地目录的地块,依法办理有偿使用。

截止评估基准日被评估单位尚未办理该事项,最终使用方式尚不明确,本次评估该资产价值以被评估单位提供的权属证明文件及评估人员现场查勘核实的法定用途进行评估;最终使用方式须以规划部门意见为准如与评估基准日设定用途不一致,本次

针对该部分资产的评估结论失效须重新进行评估。

3. 武汉经济技术开发区 1C1 地块（不动产权证号：鄂（2017）武汉市经开不动产权第 0025903 号），由被评估单位于 2016 年申请变更土地使用权类型并于 2017 年取得不动产权证，使用年限为 2017 年 10 月 12 日至 2057 年 10 月 12 日止，土地性质为出让用地，土地用途为公共设施用地，证载面积为 8,698.47 平方米。自土地出让合同签订后，因当地政府区位规划调整等原因截止评估基准日仍未开工建设；经水务工程公司相关负责人介绍，评估人员现场查勘走访核实该土地有被国土资源管理部门认定为非土地使用权人原因闲置土地，有被收储的可能，存在报告期后事项；目前该地块估值 3,058.28 万元，因政府收储事项尚未开始且收储价格无法确定，经与委托人沟通该地块评估价值与政府收储价值的差异由本次股权转让涉及双方武汉控股和市水务集团另行协商约定，本次评估不考虑该报告期后事项对评估值的影响。

（二）重大期后事项

（1）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（2）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应当及时聘请评估机构重新确定评估值。

（3）本次评估结论未考虑控股权溢价、少数股权折价、流动性折扣等因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

（三）其他需要说明的事项

（1）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、

产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(2) 中国资产评估协会颁布的《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(3) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

(4) 本次评估报告中所披露的企业财务数据经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的众环审字(2021)0102971号审计报告。

本次评估结论未考虑控股权溢价、少数股权折价、流动性折扣等因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(四) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(七) 本评估报告有效期一年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起计算，至 2022 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估项目的评估报告日为 2021 年 10 月 30 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

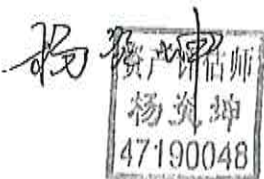
国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十月三十日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件复印件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照及资质证书复印件
- 四、被评估单位权属证明复印件（部分）
- 五、被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 六、委托人承诺函复印件
- 七、被评估单位承诺函复印件
- 八、资产评估师承诺函复印件
- 九、资产评估机构营业执照复印件
- 十、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件
- 十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 十二、《资产评估委托合同》复印件

武汉市城市建设投资开发集团有限公司 专题会议纪要

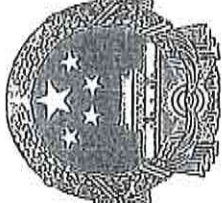
(17)

市城投集团公司综合管理部

2021年5月15日

关于研究水务集团有关问题的专题会会议纪要

4月27日上午，集团公司党委书记、董事长李兵召开研究水务集团有关问题专题会议，集团领导余新民、余靖玲、王贤兵，集团企业管理部、投资发展部、计划财务部、督办组，水务集团、武汉控股负责人参加了会议。会议听取了水务集团《关于市水务集团及武汉控股需协调解决问题的汇报》，就下步工作进行了研究。现就议定事项纪要如下：



营业执照

(副本)

扫描二维码
· 国家企业信用
· 信息公示系统
· 了解更多登记
· 备案、许可、监
· 管信息。



统一社会信用代码
914201007071163060



名称 武汉实业界股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 黄思
经营范围
注册资本 柒亿零玖佰伍拾陆万玖仟陆佰玖拾玖贰圆整
成立日期 1998年04月17日
营业期限 1998年04月17日至2048年04月16日
住所 武汉经济技术开发区联发大厦

许可项目：自来水生产与供应；供电业务；燃气经营；公路管理与养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：城市绿化管理；通讯设备销售；水利相关咨询服务；环境保护监测；水环境污染防治服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；污水处理及其再生利用；生物质能技术服务；承接总公司工程承包业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

此件仅供
资产评估
使用
再次复印无效



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)¹⁻¹

统一社会信用代码 91420100300245827B



名称 武汉市水务集团有限公司
 类型 有限责任公司(国有独资)
 住所 硚口区解放大道170号
 法定代表人 黄思
 注册资本 壹拾贰亿柒仟万元整
 成立日期 1997年01月10日
 营业期限 1997年01月08日至2047年01月08日

经营范围 从事给排水行业的投资、建设、设计、施工、运营管理、测绘、物探、技术开发咨询；给排水、节水、环保相关设备及物资的生产、销售和维修；水质监测；水表生产、销售及计量检测；抄表营销代理服务；房地产开发及经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；信息技术的研发和服务；住宿和餐饮（仅限持证分支机构经营）。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营）



登记机关



重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。



建筑业企业资质证书

企业名称：武汉市水务建设工程有限公司

详细地址：江岸区花桥街园建村530号1栋

统一社会信用代码：914201063000243462

注册资本：10000万元

证书编号：D242030726

法定代表人：王江平

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期至：2021年12月31日

资质类别及等级：
建筑工程施工总承包贰级
电子与智能化工程专业承包贰级
消防设施工程专业承包贰级
建筑机电安装工程专业承包壹级
环保工程专业承包贰级
建筑装修装饰工程专业承包贰级



请使用微信小程序
"鄂建通" 扫描二维码



湖北省住房和城乡建设厅制



建筑业企业资质证书

企业名称：武汉市水务建设工程有限公司

详细地址：江岸区北桥路1510号1栋

统一社会信用代码：91420100300243482

注册资本：10000万元

证书编号：D342023127

法定代表人：王江平

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期至：2021年12月31日

资质类别及等级：公路工程施工总承包叁级
机电工程施工总承包叁级
公路路面工程专业承包叁级



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



湖北省住房和城乡建设厅制



安全生产许可证

证书编号：(鄂)JZ安许证字[2005]001303

单位名称：武汉市水务建设工程集团有限公司

主要负责人：王江平

单位地址：江岸区花桥街园丰村510号1栋

经济类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

许可范围：建筑施工

有效期至：2023年06月23日



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码



发证机关

2021年01月28日

湖北省住房和城乡建设厅制

中质协质量保证中心
环境管理体系认证证书

注册号: 00621E31090R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

统一社会信用代码: 914201003000249462

注册地址: 中国·湖北省·江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋

审核地址: 中国·湖北省·武汉市江汉区天门墩路 44 号

环境管理体系符合

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

市政公用工程施工总承包、建筑工程施工总承包、
建筑机电安装工程专业承包、电子与智能化工程专业承包

该组织常设场所信息: "见附表"

本证书有效期: 2021 年 09 月 23 日至 2024 年 09 月 27 日

再认证审核时间: 2021 年 08 月 31 日至 2021 年 09 月 03 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn;

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询

中质协质量保证中心



代表签字:

颁证日期: 2021 年 09 月 23 日



中质协质量保证中心
统一社会信用代码: 914201003000249462
地址: 武汉市江汉区天门墩路 44 号
电话: 027-82511111



中质协可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥西社村 6 号: 100048

Quality Assurance Centre of China Association for Quality

CERTIFICATE OF ENVIRONMENTAL MANAGEMENT SYSTEM

Certificate No. 00621E31090R5M

This is to certify that the Environmental Management System of

Wuhan Water Construction Engineering Company

Unified social credit code: 914201003000243462

Registered Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

Audit Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

is in conformity with

GB/T-24001-2016/ISO-14001-2015

The Environmental Management System applies in the following area:

General contracting of municipal public works construction, general contracting of construction engineering construction, professional contracting of building electromechanical installation engineering, professional contracting of electronic and intelligent engineering construction

Standing Branch Information: See the Appendix

Term of validity of this certificate from: 23rd.Sep.2021 to 27th.Sep.2024

Recertification time: 31st.Aug.2021 to 3rd.Sep.2021

Certificate Validity Information can be inquired on (www.qac.com.cn) and (www.cuqa.gov.cn)

Quality Assurance Centre

of China Association

for Quality

(QAC)

Representative:

Yao Qin

General Manager

Issue Date: 23rd.Sep.2021



中国合格
国家认证
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

中质协质量保证中心
环境管理体系认证证书附页

注册号: 00621E31090R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

认证范围如下列建设分场所

序号	分场所名称	审核地址	认证范围
1	管道工程公司	武汉市汉阳区十里铺王家湾500号	市政公用工程施工总承包
2	二次供水工程公司	武汉市江岸区花桥街园丰村510号	市政公用工程施工总承包
3	市政工程公司	武汉市江汉区常路街78号	市政公用工程施工总承包
4	安装公司	武汉市武昌区洪山二巷1号	市政公用工程施工总承包
5	自动化公司	武汉市江汉区天门桥路44号	市政公用工程施工总承包

本附页须与认证证书同时使用

中质协质量保证中心



代表签字:

(Handwritten Signature)

颁证日期: 2021年09月23日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C000-M

北京市海淀区三虎桥百胜村6号 100048



建筑业企业资质证书

(副本)

企业名称: 武汉市水务建设工程有限公司

详细地址: 江岸区花桥街园丰村510号

统一社会信用代码
(或营业执照注册号): 914201003000243462

注册资本: 10000万元人民币

证书编号: D142026827

资质类别及等级:

市政公用工程施工总承包壹级。



江平

有限责任公司 (非自然人投资或控股的
法人独资)

2021年12月31日



发证机关



2021年1月14日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

中质协质量保证中心

职业健康安全管理体系认证证书

注册号: 00621S30984R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

统一社会信用代码: 914201009000243462

注册地址: 中国·湖北省·江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋

审核地址: 中国·湖北省·武汉市江汉区天门墩路 44 号

职业健康安全管理体系符合

GB/T 45001-2020/ ISO 45001:2018

市政公用工程施工总承包、建筑工程施工总承包、
建筑机电安装工程专业承包、电子与智能化工程专业承包

该组织常说场所信息: "见附图"

本证书有效期: 2021 年 09 月 23 日至 2024 年 09 月 27 日

再认证审核时间: 2021 年 08 月 31 日至 2021 年 09 月 03 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登录 www.qac.com.cn;

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询

中质协质量保证中心



代表签字:

颁证日期: 2021 年 09 月 23 日



本证书二维码信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站
第一次监督审核在 2022 年 09 月 22 日进行
第二次监督审核在 2023 年 09 月 22 日进行



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百胜村 6 号, 100048

Quality Assurance Centre of China Association for Quality
**CERTIFICATE OF OCCUPATION HEALTH & SAFETY
MANAGEMENT SYSTEM**

Certificate No. 00621S30984R5M

This is to certify that the OHSMS of

Wuhan Water Construction Engineering Company

Unified social credit code: 914201003000243462

Registered Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

Audit Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

is in conformity with

GB/T 45001-2020/ ISO 45001:2018

The OHSMS applies in the following area:

General contracting of municipal public works construction, general contracting of construction engineering construction, professional contracting of building electromechanical installation engineering, professional contracting of electronic and intelligent engineering construction

Standing Branch Information: "See the Appendix"

Term of validity of this certificate from: 23rd.Sep.2021 to 27th.Sep.2024

Recertification time: 31st. Aug. 2021 to 31st. Sep. 2021

Certificate Validity Information can be inquired on (www.qac.com.cn) and (www.cnca.gov.cn)

Quality Assurance Centre

of China Association

for Quality

(QAC)

Representative:

Yao Qin

General Manager

Issue Date: 23rd.Sep.2021



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

中质协质量保证中心
职业健康安全管理体系认证证书附页

注册号：00621S30984R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

认证范围含下列常设分场所

序号	分场所名称	审核地址	认证范围
1	管道工程公司	武汉市汉阳区十里铺冯家畈500号	市政公用工程施工总承包
2	二次供水工程公司	武汉市江岸区花桥街四丰村510号	市政公用工程施工总承包
3	市政工程公司	武汉市江岸区塔子湖街100号	市政公用工程施工总承包
4	安装公司	武汉市武昌区洪山嘴15号	市政公用工程施工总承包
5	自动化公司	武汉市江岸区天门桥路44号	市政公用工程施工总承包

本附页须与认证证书同时使用

中质协质量保证中心



代表签字：

(Handwritten Signature)

颁证日期：2021年09月23日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百旺村6号 100040

中质协质量保证中心

质量管理体系认证证书

注册号: 00621Q31511R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

统一社会信用代码: 914201005000249462

注册地址: 中国·湖北省·江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋

审核地址: 中国·湖北省·武汉市江汉区天门墩路 44 号

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 和 GB/T 50430-2017

认证范围

市政公用工程施工总承包、建筑工程施工总承包、
建筑机电安装工程专业承包、电子与智能化工程施工专业承包
(GB/T19001-2016 标准 8.3 不适用, GB/T50430-2017 标准 10.3 不适用)

该组织办公场所信息: 见附页

本证书有效期: 2021 年 09 月 23 日至 2024 年 09 月 27 日

再认证审核时间: 2021 年 08 月 31 日至 2021 年 09 月 03 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.gac.com.cn;

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询

中质协质量保证中心



代表签字:

颁证日期: 2021 年 09 月 23 日



该二维码可在证书有效期内用于证书有效性查询
第一次监督审核在 2022 年 09 月 22 日至 11 月 11 日
第二次监督审核在 2023 年 09 月 22 日至 11 月 11 日



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS G006-M

北京市海淀区三虎桥百颐村 6 号, 100048

Quality Assurance Centre of China Association for Quality
CERTIFICATE OF QUALITY MANAGEMENT SYSTEM

Certificate No. 00621Q31511R5M

This is to certify that the Quality Management System of

Wuhan Water Construction Engineering Company

Unified social credit code: 914201003000243462

Registered Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

Audit Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

is in conformity with

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015 and GB/T 50430-2017

This certificate is valid to the following scope:

General contracting of municipal public works construction, general contracting of construction engineering construction, professional contracting of building electromechanical installation engineering, professional contracting of electronic and intelligent engineering construction

(Standard GB/T 19001-2016 Item 8.3 Not Applicable, Standard GB/T 50430-2017 Item 10.3 Not Applicable)

Standing Branch Information: See the Appendix

Term of validity of this certificate from: 23rd Sep.2021 to 27th.Sep.2024

Recertification time: 31st Aug.2021 to 31st Sep.2021

Certificate Validity Information can be queried on (www.cqc.com.cn) and (www.cuqa.gov.cn)

Quality Assurance Centre

of China Association

for Quality

(QAC)

Representative:

Yao Qin

General Manager

Issue Date: 23rd.Sep.2021



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C000-11

中质协质量保证中心
质量管理体系认证证书附页

注册号: 00621Q31511R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

认证范围含下列常设分场所

序号	分场所名称	审核地址	认证范围
1	管道工程公司	武汉市汉阳区十里铺冯家畈 600 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的 8.3 不适用和 GB/T50430-2017 中的 10.3 不适用)
2	二次供水工程公司	武汉市江岸区花桥街园丰村 510 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的 8.3 不适用和 GB/T50430-2017 中的 10.3 不适用)
3	市政工程公司	武汉市江岸区塔子湖街 16 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的 8.3 不适用和 GB/T50430-2017 中的 10.3 不适用)
4	安装公司	武汉市武昌区洪山二巷 1 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的 8.3 不适用和 GB/T50430-2017 中的 10.3 不适用)
5	自动化公司	武汉市江岸区天门轿路 44 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的 8.3 不适用和 GB/T50430-2017 中的 10.3 不适用)

本附页须与认证证书同时使用

中质协质量保证中心



代表签字:

如 琴

颁证日期: 2021 年 09 月 23 日



北京市海淀区三虎桥百社村 6 号 100048

中质协质量保证中心
质量管理体系认证证书

注册号: 00621Q31511R5M

兹证明

武汉市水务建设工程有限公司

统一社会信用代码: 914201003000243462

注册地址: 中国·湖北省·江岸区花桥街园丰村 510 号 1 栋

审核地址: 中国·湖北省·武汉市江汉区天门墩路 44 号

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015

市政公用工程施工总承包、
建筑机电安装工程专业承包、
电子与智能化工程专业承包
(GB/T 19001-2016 标准 8.3 不适用)

该组织常设场所信息: "见附件"

本证书有效期: 2021 年 09 月 23 日至 2024 年 09 月 27 日

再认证审核时间: 2021 年 08 月 31 日至 2021 年 09 月 03 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn;

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询

中质协质量保证中心



代表签字:

如琴

颁证日期: 2021 年 09 月 23 日



该证书二维码可在国家认证认可监督管理委员会官方网站
第一次证书颁发在 2021 年 09 月 23 日
第二次证书颁发在 2021 年 09 月 23 日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百胜村 6 号, 100048.

Quality Assurance Centre of China Association for Quality
CERTIFICATE OF QUALITY MANAGEMENT SYSTEM

Certificate No. 00621Q31511R5M

This is to certify that the Quality Management System of

Wuhan Water Construction Engineering Company

Unified social credit code: 914201003000243462

Registered Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

Audit Address: No.68 Tianmendun Road, Jianghan District, Wuhan City, Hubei Province, People's Republic of China

is in conformity with

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015

This certificate is valid to the following scope:

General contracting of municipal public works construction, general contracting of construction engineering construction, professional contracting of building electromechanical installation engineering, professional contracting of electronic and intelligent engineering construction

(Standard GB/T 19001-2016 Item 8.3 Not Applicable)

Standing Branch Information: See the Appendix

Term of validity of this certificate from 23rd Sep. 2021 to 27th Sep. 2024

Recertification time: 31st Aug. 2022 to 3rd Sep. 2022

Certificate Validity Information can be inquired on (www.gbv.com.cn) and (www.cqca.gov.cn)

Quality Assurance Centre



Representatives:

Yao Qin

General Manager

Issue Date: 23rd Sep. 2021



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

中质协质量保证中心
质量管理体系认证证书附页

注册号: 00621Q31511R5M

兹证明
武汉市水务建设工程有限公司

认证范围含下列常设分场所

序号	分场所名称	审核地址	认证范围
1	管道工程公司	武汉市汉阳区十里铺冯家板100号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的B.3不适用)
2	二次供水工程公司	武汉市江岸区花桥街四丰村 610 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的B.3不适用)
3	市政工程公司	武汉市江汉区常隆街 16 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的B.3不适用)
4	安装公司	武汉市武昌区洪山二巷 1 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的B.3不适用)
5	自动化公司	武汉市江汉区天门顿路 44 号	市政公用工程施工总承包 (GB/T19001-2016 中的B.3不适用)

本附页须与认证证书同时使用

中质协质量保证中心



代表签字:

(Handwritten signature)

颁证日期: 2021年09月23日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百旺村 6 号 100048

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鄂AC1K79 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 武汉市水务建设工程有限公司

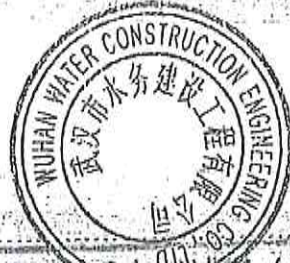
住址 Address 湖北省武汉市江岸区花桥街园李村510号1栋

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 尼桑牌ZN6493H2G3

湖北省武汉 车辆识别代号 VIN LJNMEE2G98N045437

市公安局 发动机号码 Engine No. 960676Y

交通管理局 注册日期 Register Date 2009-01-16 发证日期 Issue Date 2017-12-08



鄂AC1K79 检验有效期至2020年01月鄂A(99)

鄂AC1K79 检验有效期至2022年01月鄂A

鄂AC1K79 检验有效期至2021年01月鄂A(99)

鄂AC1K79 检验有效期至2019年01月鄂A(99)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鄂A28H01 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 武汉市水务建设工程有限公司

住址 Address 湖北省武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 明锐牌 SVW7146BRD

湖北省武汉 车辆识别代号 VIN LSVNR0

市公安局 发动机号码 Engine No. 050120

交通管理局 注册日期 Register Date 2010-07-27



鄂A28H01 检验有效期至 2015年07月鄂A(99)

鄂A28H01 检验有效期至 2020年07月鄂A(99)

鄂A28H01 检验有效期至 2021年07月鄂A(99)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鄂AF2037 车辆类型 Vehicle Type 重型普通货车

所有人 Owner 武汉市水务建设工程有限公司

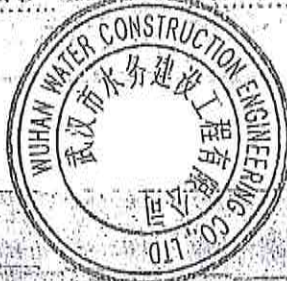
住址 Address 湖北省武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 东风牌DFL1120B

湖北省武汉 车辆识别代号 VIN LGAX2A13791025960

市公安局 发动机号码 Engine No. 87024135

交通管理局 注册日期 Register Date 2009-12-28 发证日期 Issue Date 2017-12-08



鄂AF2037 检验有效期至 2019年12月鄂A(99)

鄂AF2037 检验有效期至 2020年06月鄂A(99)

鄂AF2037 检验有效期至 2020年12月鄂A(99)

鄂AF2037 检验有效期至 2021年06月鄂A(99)

鄂AF2037 检验有效期至 2021年12月鄂A

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鄂AH3B17 车辆类型 Vehicle Type 轻型普通货车
所有人 Owner 武汉市水务建设工程有限公司
住址 Address 湖北省武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 五十铃牌NKR77LLCWCJA
湖北省武汉 车辆识别代号 VIN LVLNKRHH2AL034344
市公安局 发动机号码 Engine No. 30052186
交通管理局 注册日期 Register Date 2010-04-01 发证日期 Issue Date 2017-12-08



鄂AH3B17 检验有效期至2019年04月鄂A(99)

鄂AH3B17 检验有效期至2020年04月鄂A(99)

鄂AH3B17 检验有效期至2021年10月鄂A

鄂AH3B17 检验有效期至2021年04月鄂A(99)

鄂AH3B17 检验有效期至2020年10月鄂A(99)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鄂AH3551 车辆类型 Vehicle Type 中型普通客车

所有人 Owner 武汉市水务建设工程有限公司

住址 Address 湖北省武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 依维柯牌NJ6493AT6

湖北省武汉 车辆识别代号 VIN LNVU1CA39AVN00175

市公安局 发动机号码 Engine No. 10K2498

交管局 注册日期 Register Date 2010-11-11 发证日期 Issue Date 2017-12-08



鄂AH3551 检验有效期至2020年11月鄂A(99)

鄂AH3551 检验有效期至2021年11月鄂A

鄂AH3551 检验有效期至2021年05月鄂A(99)

鄂AH3551 检验有效期至2019年11月鄂A(99)

鄂ACQ227 检验有效期至2019年04月鄂A(99)

鄂ACQ227 检验有效期至2020年04月鄂A(99)

鄂ACQ227 检验有效期至2021年04月鄂A(99)

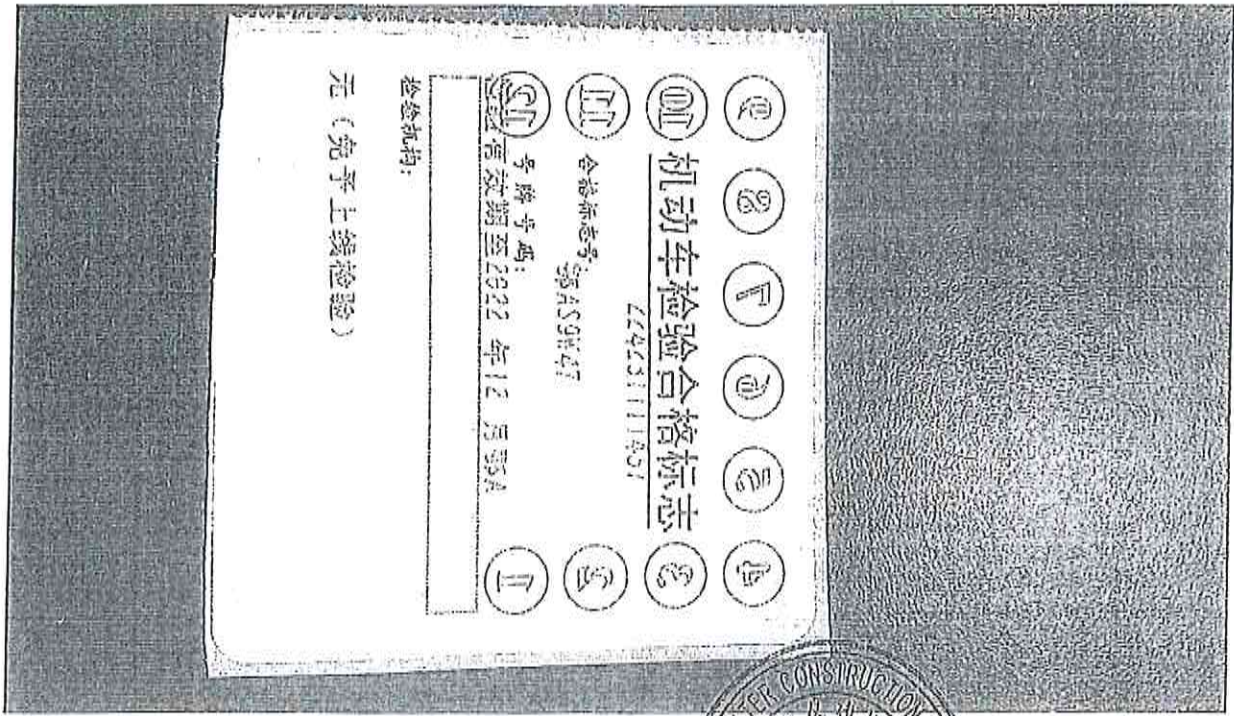
鄂ACQ227 检验有效期至2021年10月鄂A

鄂ACQ227 检验有效期至2020年10月鄂A(99)



号牌号码	鄂ACQ227
车辆类型	小型普通客车
所有人	武汉市水务建设工程有限公司
地址	湖北省武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋
使用性质	非营运
品牌型号	尼桑牌ZN6491E2G
车辆识别代号	LJMMFE2G85N000839
发动机号码	853857X
注册日期	2005-04-13
发证日期	2017-12-11

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No.	鄂A593A	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	武汉水务建设工程有限公司		
住址 Address	武汉市汉阳区花桥街园丰村510号1栋		
使用性质 Use Character	品牌型号 Model	尼桑牌J164型客车	
登记机关 Reg. Authority	车辆识别代号 VIN	LJNMFE264GN109877	
市公安局 Public Security Bureau	发动机号码 Engine No.	572150X	
交通管理局 Traffic Management Bureau	注册日期 Register Date	2016-12-26	发证日期 Issue Date
			2016-12-26

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂A28H00 车辆类型 小型普通客车

所有人 武汉水务建设工程有限公司

住址 湖北省武汉市江夏区江夏大道19号1栋

使用性质 营运 品牌型号 比亚迪BYD64591L2

湖北省武汉 车辆识别代号 鄂A28H00

公安 发动机号 3921062

注册日期 2017-12-27 发证日期 2017-12-27

鄂A28H00 检验有效期至 2021年05月鄂A(99)

鄂A28H00 检验有效期至 2022年05月鄂A



鄂A28H00 检验有效期至 2021年05月鄂A(99)

中华人民共和国机动车行驶证
 (Vehicle License of the Peoples Republic of China)

号牌号码
 Plate No.

所有人
 Owner

住址
 Address

使用性质
 Use Nature

品牌型号
 Brand Model

发动机号
 Engine No.

车架号
 Chassis No.

车辆类型
 Vehicle Type

准驾车型
 License Category

84-B1B1C1D1E1

20190304

鄂AF8D53



鄂AF8D53 检验有效期至2021年03月鄂A(99)

鄂AF8D53 检验有效期至2019年03月鄂A(99)

鄂AF8D53 检验有效期至2020年03月鄂A(99)

鄂AF8D53 检验有效期至2021年03月鄂A

牌号码 鄂AE6132 档案编号

鄂AE6132 检验有效期至 2018 年 08 月 鄂A(99)

鄂AE6132 检验有效期至 2018 年 08 月 鄂A(99)

鄂AE6132 检验有效期至 2018 年 08 月 鄂A(99)

鄂AE6132 检验有效期至 2021 年 08 月 鄂A(99)

检验有效期至 2010 年 08 月 鄂A(01)

验记录



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂AE6132 车辆类型 重型专项作业车

所有人 武汉市水务集团有限公司

住址 湖北省武汉市硚口区解放大道179号

使用性质 非营运

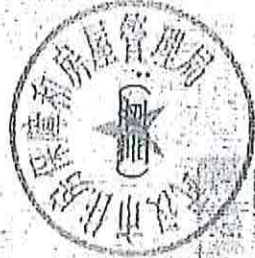
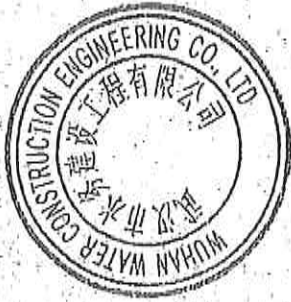
品牌型号 徐工牌XZJ5164J0Z12

车辆识别代号 LXCBCA16X9A006777

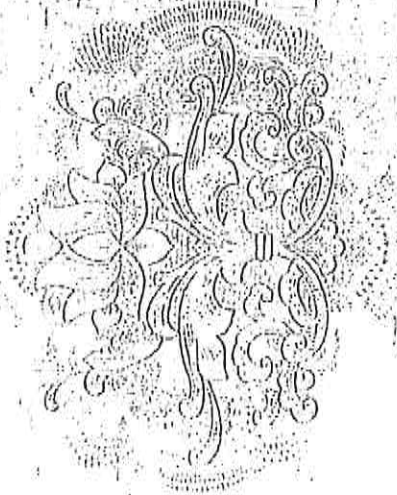
发动机号码 B409020880

注册日期 2009-08-12 发证日期 2009-08-12

根据《中华人民共和国物权法》、房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



CHINA JINGJIE



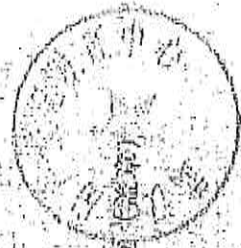
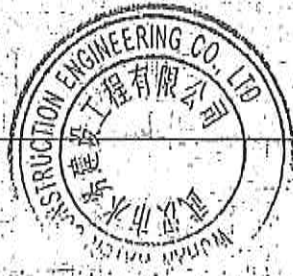
中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 42001

武汉市房权证 字第2012001141号

房屋所有人		武汉市水务建设工程公司			
共有情况		/			
房屋坐落		江汉区常青街贺家墩村常腾街76号 I栋			
登记时间		2012-01-11			
房屋性质		/			
规划用途		其它			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	/	809.85	/	/	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	/	/	/	/	至 / / 止

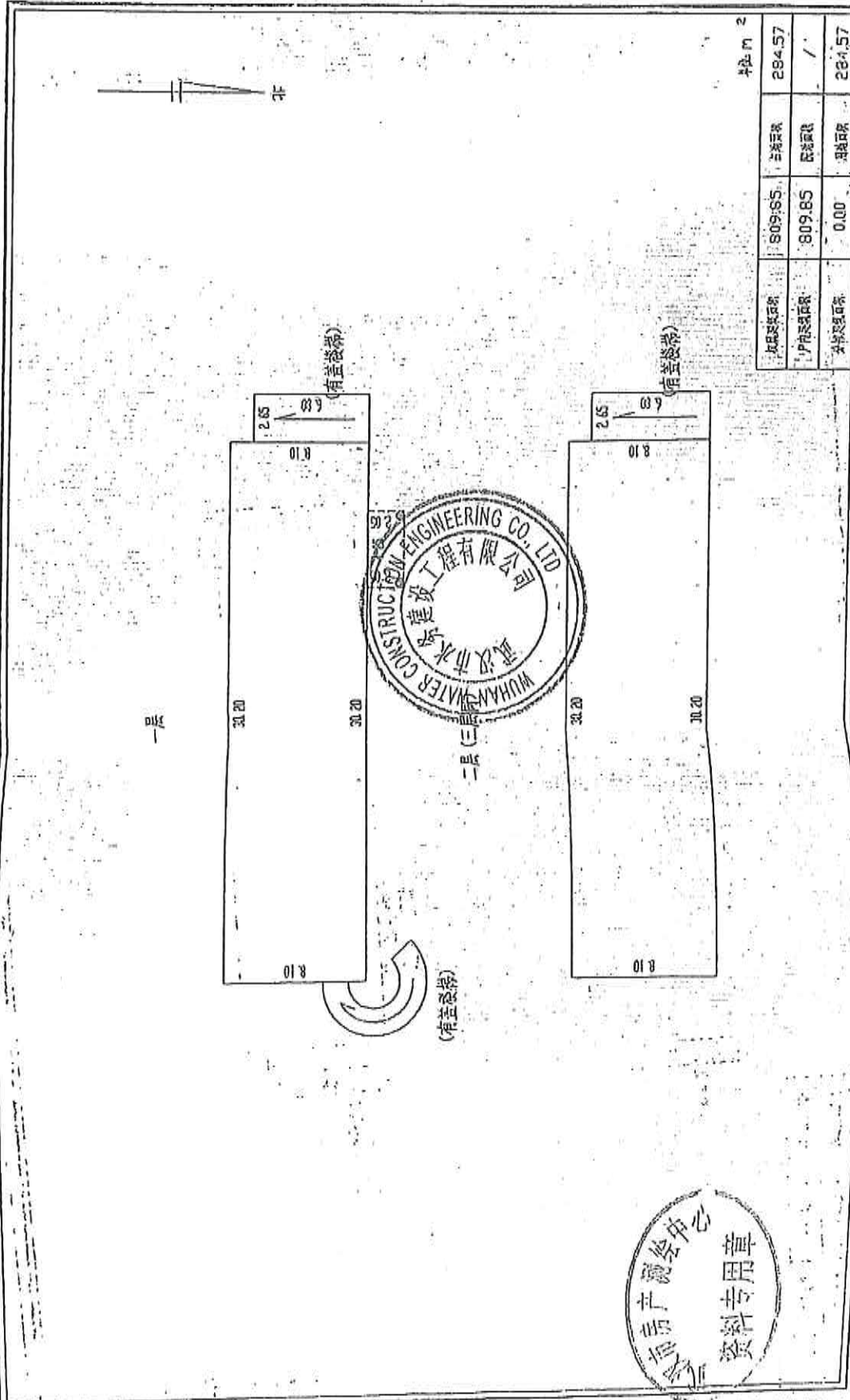
附 记	
--------	--



填发单位(盖章)

武汉市房产权证附图

区 第五 街(乡、镇) 房地产编码
 房屋坐落 76 号 幢 建筑物名称 单元 1-3 层 室 分幅图编号

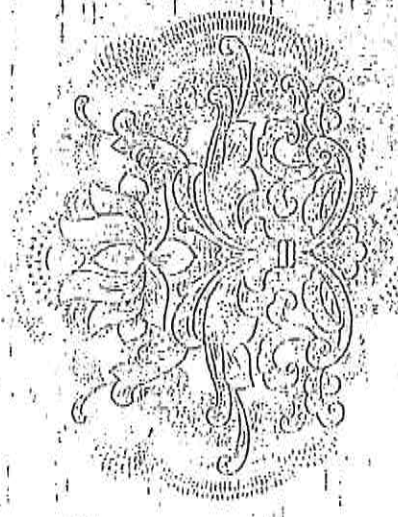
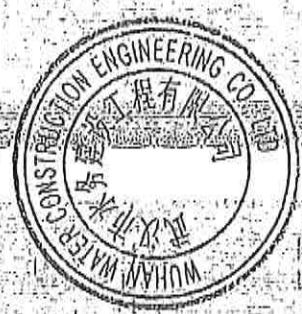


房屋面积	809.55	分摊面积	284.57
产权证面积	809.85	分摊面积	/
分摊系数	0.00	分摊面积	284.57

武汉市房产权证
 资料专用章

测绘日期: 2011 年 06 月 22 日
 比例尺: 1:300
 制图人: 郑海斌 审核人: 郑海斌

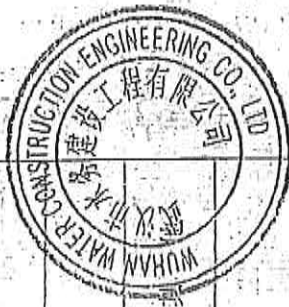
根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)
建房注册号: 42001

武汉市房权证 字第2012001142号

房屋所有权人	武汉市水务建设工程公司		
共有情况	/		
房屋坐落	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号 2栋		
登记时间	2012-01-11		
房屋性质	/		
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	/	383.96	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	/	/ / / 至 / / / 止

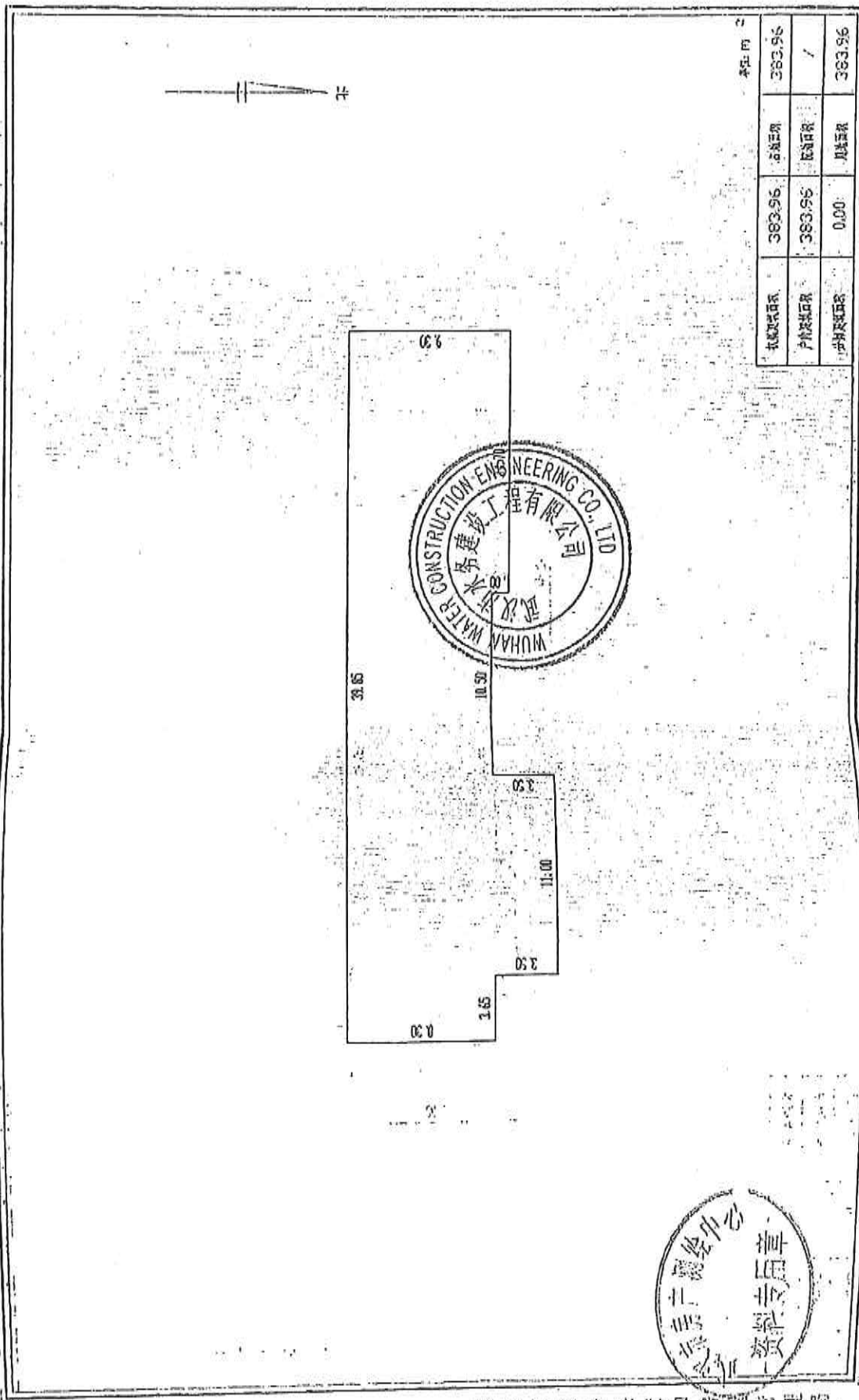


附 记



武汉市房产权证附图

项 目 新 街 (2、3、4) 栋
 地址 新街 76 号 (2、3、4) 栋 建筑物名称 综合楼
 单元 1 层
 房地产编码
 分幅图编号



单位: m²

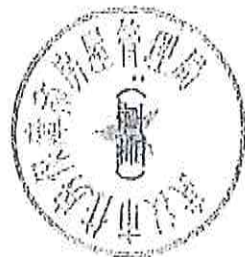
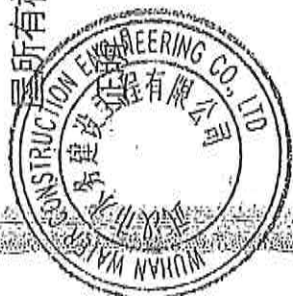
占地面积	383.96	容积率	383.96
产权证面积	383.96	层数	7
分摊面积	0.00	层数	383.96

测绘日期: 2011 年 08 月 22 日
 比例尺: 1:300
 制图人: 郭磊
 审核人: 郭磊



根据《中华人民共和国物权法》，房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的



CHINA 中国印在税票



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号: 42001

武 房权证 市 字第2012001143号

房屋所有权人	武汉市水务建设工程公司		
共有情况	/		
房屋坐落	江汉区常青街武汉水务建设工程公司76号3栋		
登记时间	2012-01-11		
房屋性质	/		
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	/	492.53	/ /
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	/	/ / / 至 / / / 止

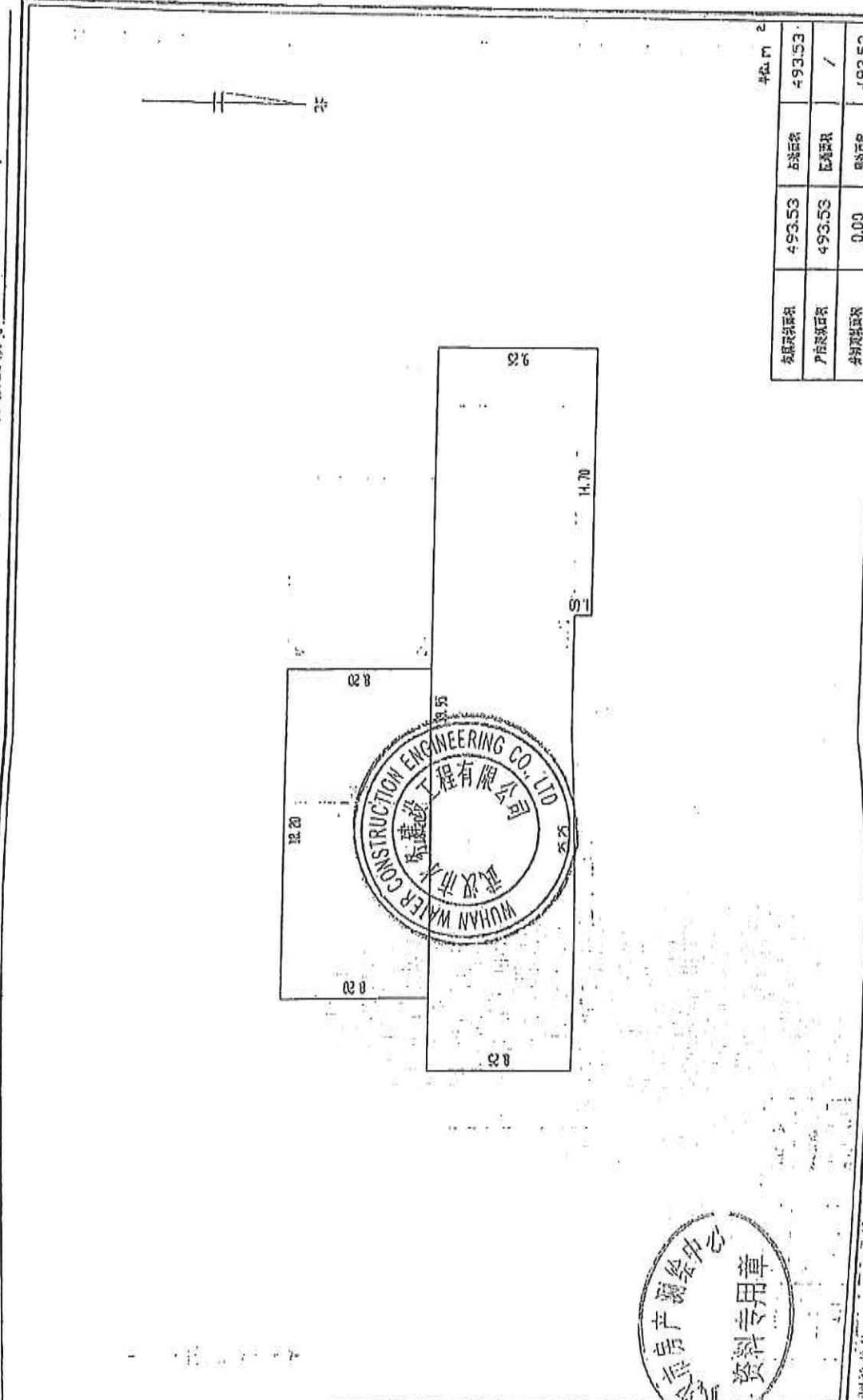
附 记
/



填发单位

武汉市房产权证附图

区 市 街(支、路) 房产编号
 经路 房屋坐落 76号(3)栋(1)层 单元 1 层 室 附图编号



房屋面积	493.53	占地面积	493.53
产权证面积	493.53	建筑面积	/
分摊面积	0.00	容积率	493.53

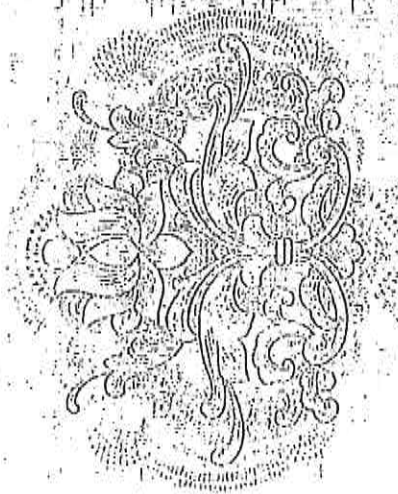
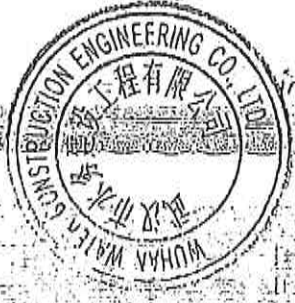
房产测绘中心
 资料专用章

测绘单位: 房产测绘中心 测绘人: 郭强 制图人: 郭强 比例尺: 1:300 测绘日期: 2011年08月22日

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



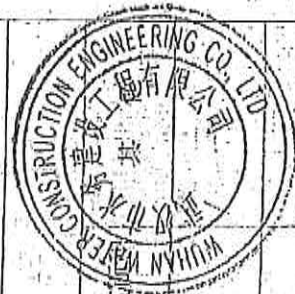
WUHAN CITY HOUSING MANAGEMENT OFFICE
CHINA 中国武汉市



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)
建房注册号: 42001

武 房权证 市 字第2012001144号

房屋所有权人	武汉市水务建设工程公司		
共有情况	/		
房屋坐落	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号 4栋		
登记时间	2012-01-11		
房屋性质	/		
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	/	103.35	/
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	/	/ / / 至 / / / 止



附 记



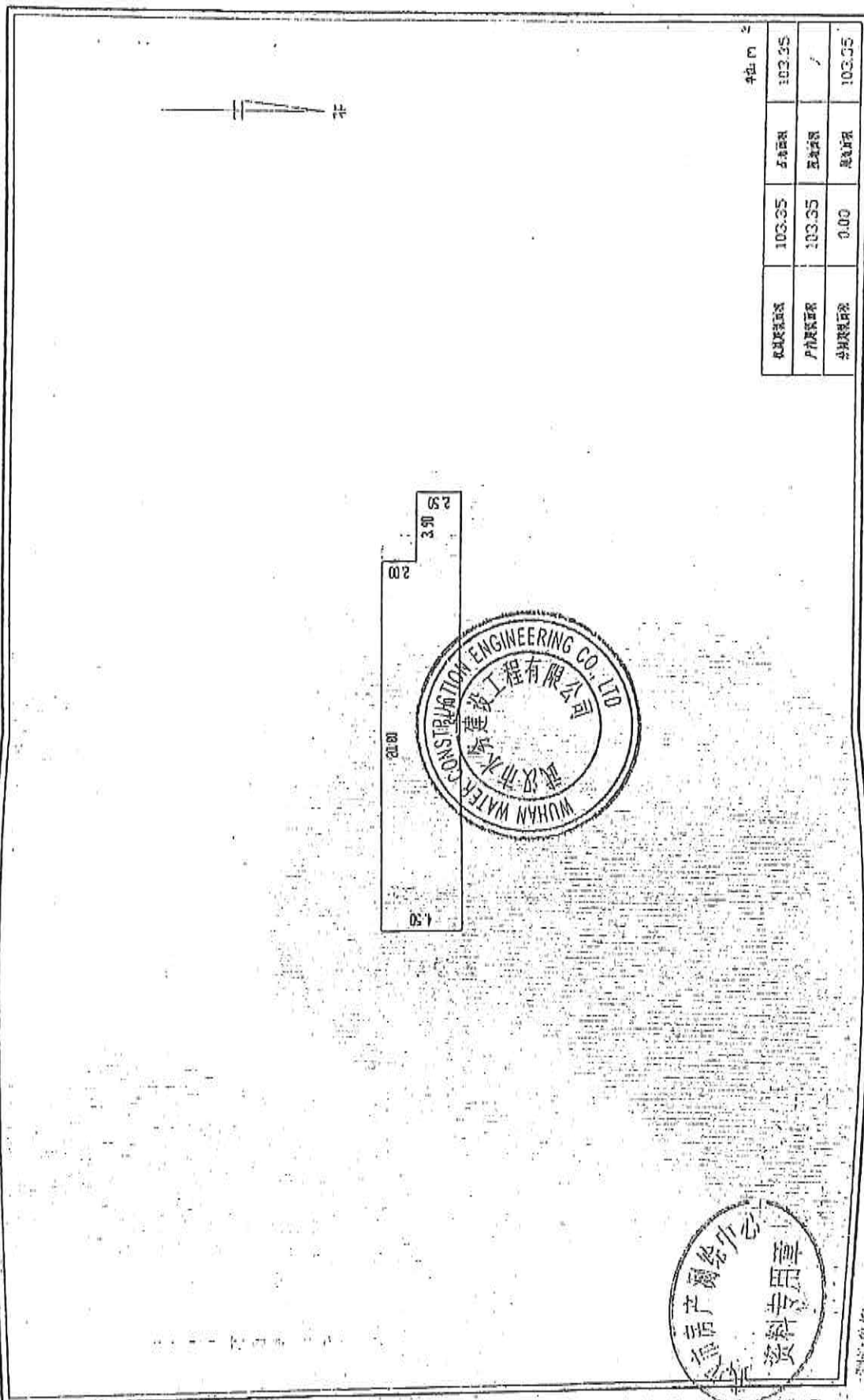
填发单位

武汉市房产权证附图

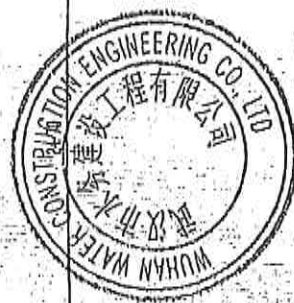
房地产权证
分幅图编号

单元 1 层 室

地址：青山区 青山区 76 号 (原 4 号) 建筑物名称：5 号



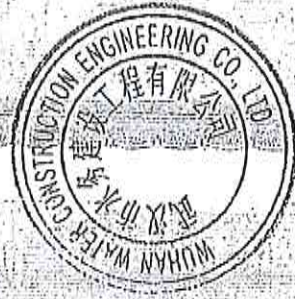
房屋高度	103.35	层数	103.35
产权高度	103.35	层数	103.35
产权层数	0.00	层数	103.35



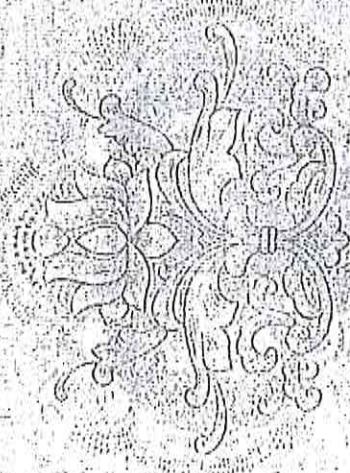
武汉市住房保障和房屋管理局

测绘单位：武汉市测绘中心 测绘人：胡静 制图人：胡静 比例尺：1:300 测绘日期：2011 年 08 月 22 日

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



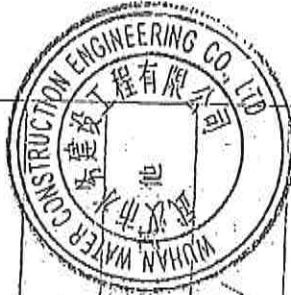
CHINA (100) 1001001001



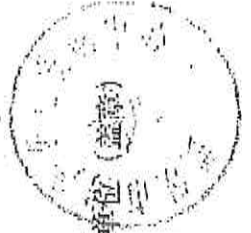
中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)
建房注册号: 4251

武汉市房权证字第2012001145号

房屋所有权人	武汉市水务建设工程有限公司		
共有情况	/		
房屋坐落	江汉区常青街贺家墩村常腾街76号5栋		
登记时间	2012-01-11		
房屋性质	/		
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	/	30.39	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	/	至 / / 止



附 记



颁发单位 (盖章)

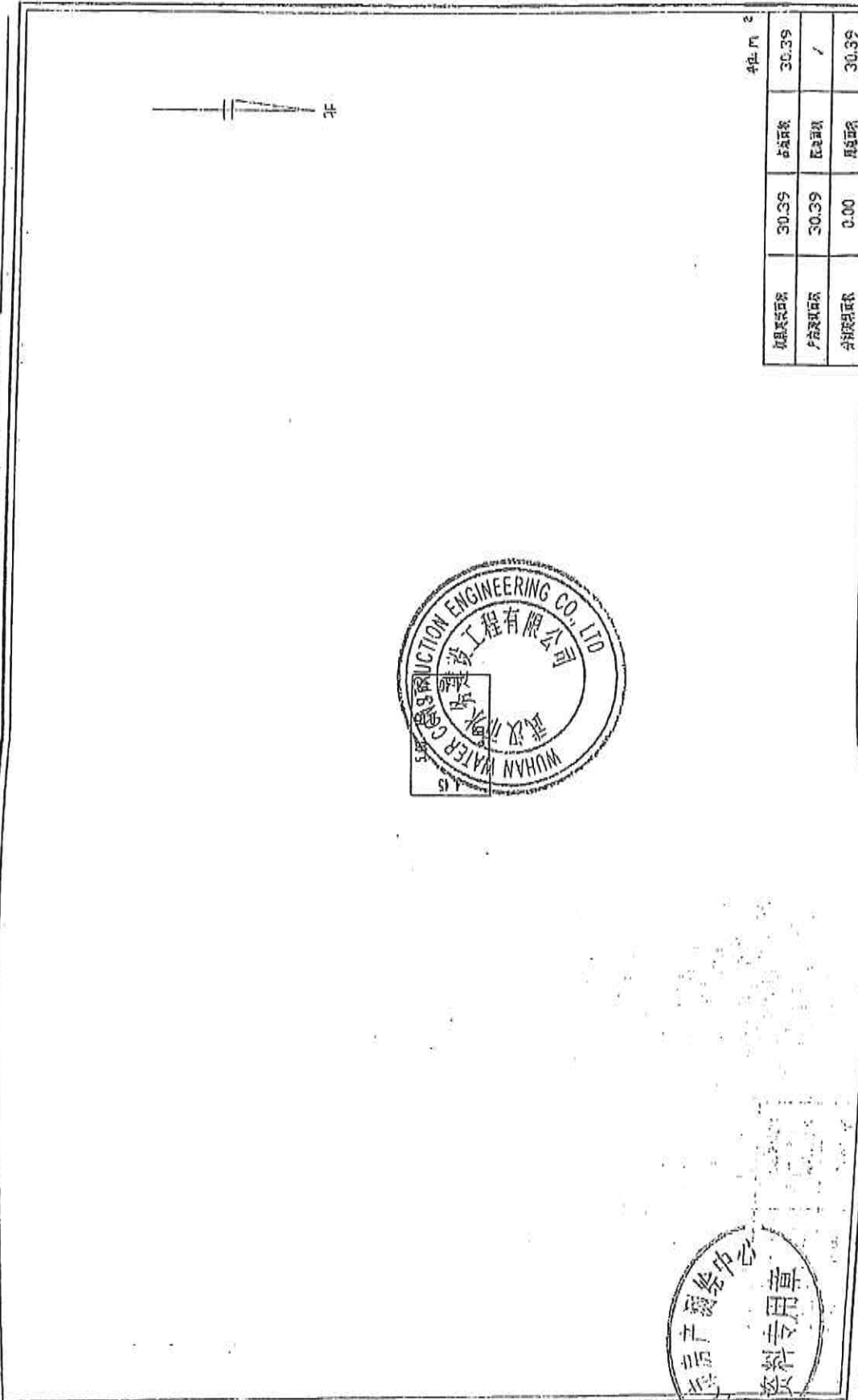
武汉市房地产权证附图

区 街(次街)

座落 房屋座落图76.5(55)号 建筑物名称 房

单元 1 层 室

房地产权证
分幅图编号



房屋面积	30.39	占地面积	30.39
房产面积	30.39	建筑面积	/
分摊面积	0.00	分摊面积	30.39

武汉市房产交易中心
资料专用章

武汉市住房保障和房产管理局

测绘单位: 武汉市房产测绘中心 制图人: 胡芳菲 比例尺: 1:300 测绘日期: 2011 年 08 月 22 日

武汉市房产权证附图

区 名称 (多、部)

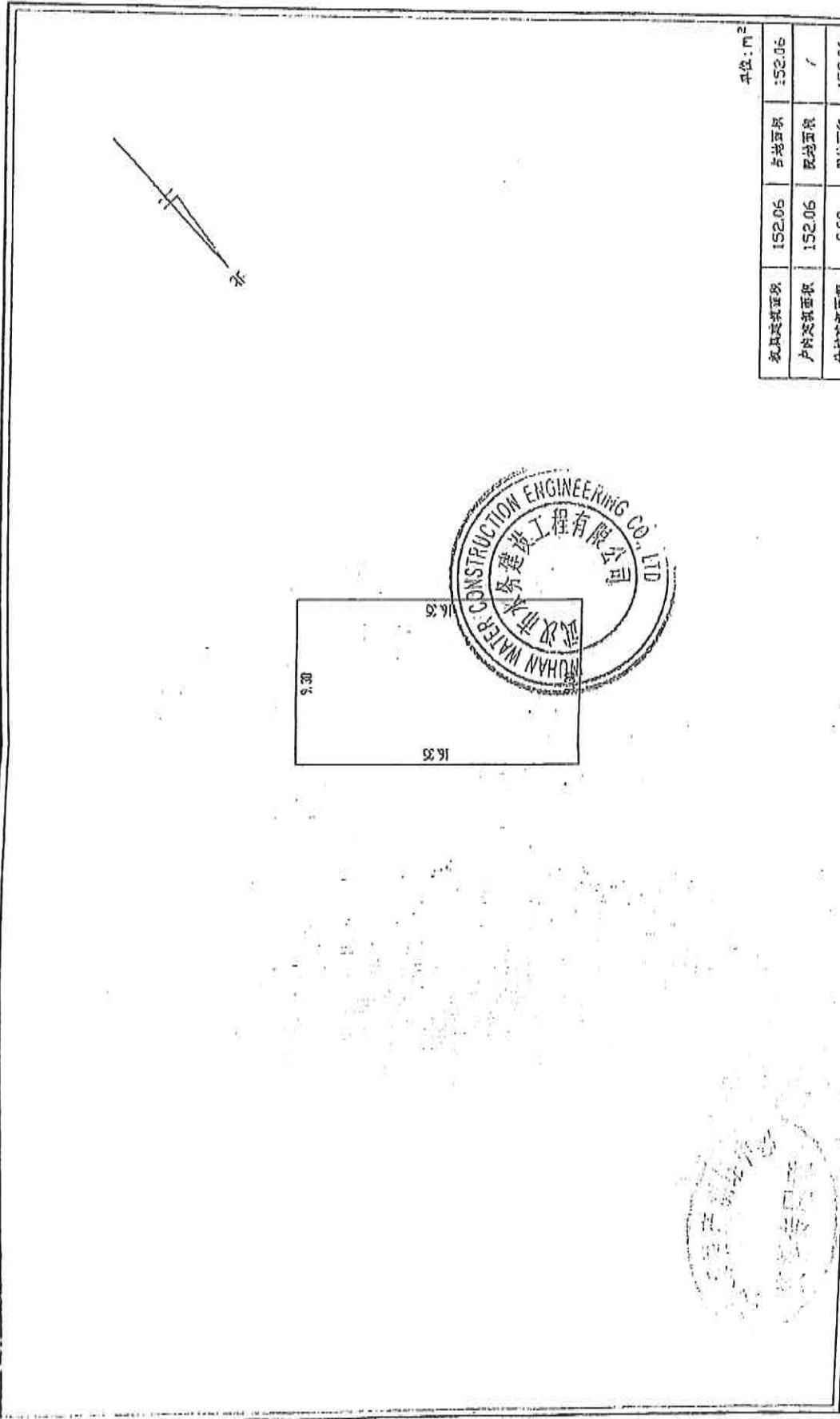
房屋 座落 (第几层)

建筑物名称

单元 1 层 室

房地产编码

分幅图编号



单位: m²

占地面积	152.06	占地面积	152.06
分摊面积	152.06	分摊面积	/
分摊面积	0.00	分摊面积	152.06

测绘日期: 2011 年 08 月 19 日

比例尺: 1:300

制图人: 郭强

测丈人: 徐勇 云兵

测绘单位: 武汉市房产测绘中心

阳 国用 (2015



土地使用权人	武汉市水务建设工程公司		
座落	武汉市洪山区洪家嘴		
地号	20103000000000000000	宗地号	S17
地类 (用途)	公共设施用地	取得价格	/
使用权类型	划拨	终止日期	/
使用权面积	5158.19 M ²	其中: 使用面积	5158.19 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

武汉市人民政府 (章)

2015年1月16日

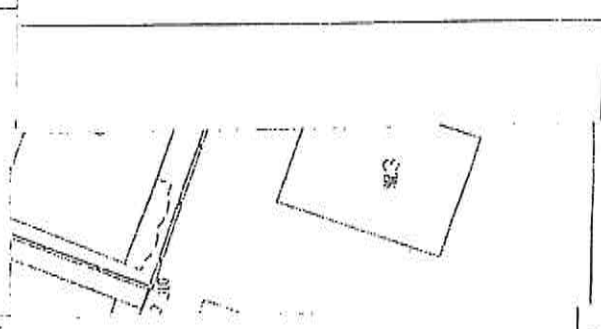
工程公司

宗地图

917-8.12

9GB00041

N



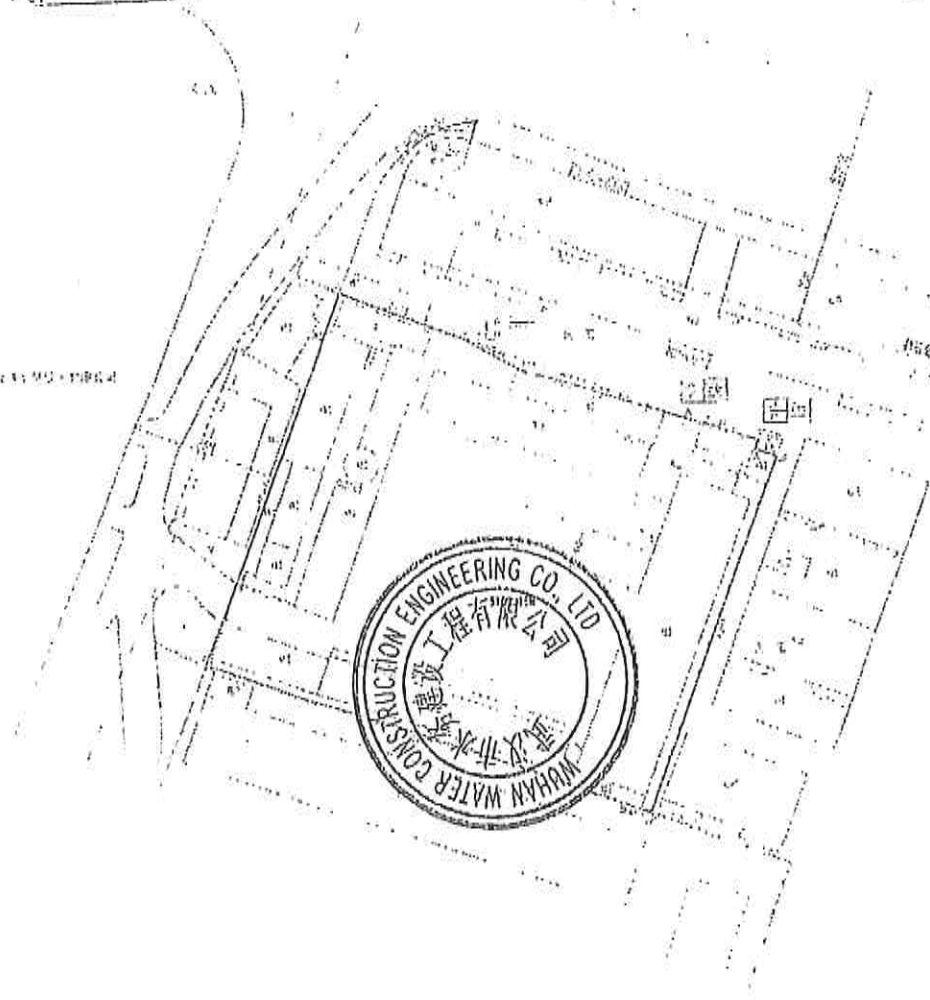
宗地编号

2015年01月

武汉市水务建设工程公司

02.25-10.75-420105010005GB00041

图号	02.25-10.75-420105010005GB00041
比例尺	1:500
日期	2005.10.25
设计	张明
审核	李强
制图	王芳
校对	赵刚



1:500

武国用(2008)第845号

土地使用权人	武汉水务工程公司		
座落	武汉市武昌区		
地号	B0301	图号	95
地类(用途)	合牌、负责	取得日期	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	9473.37 M ²	其中	9473.37 M ²
		独用面积	
		分摊面积	



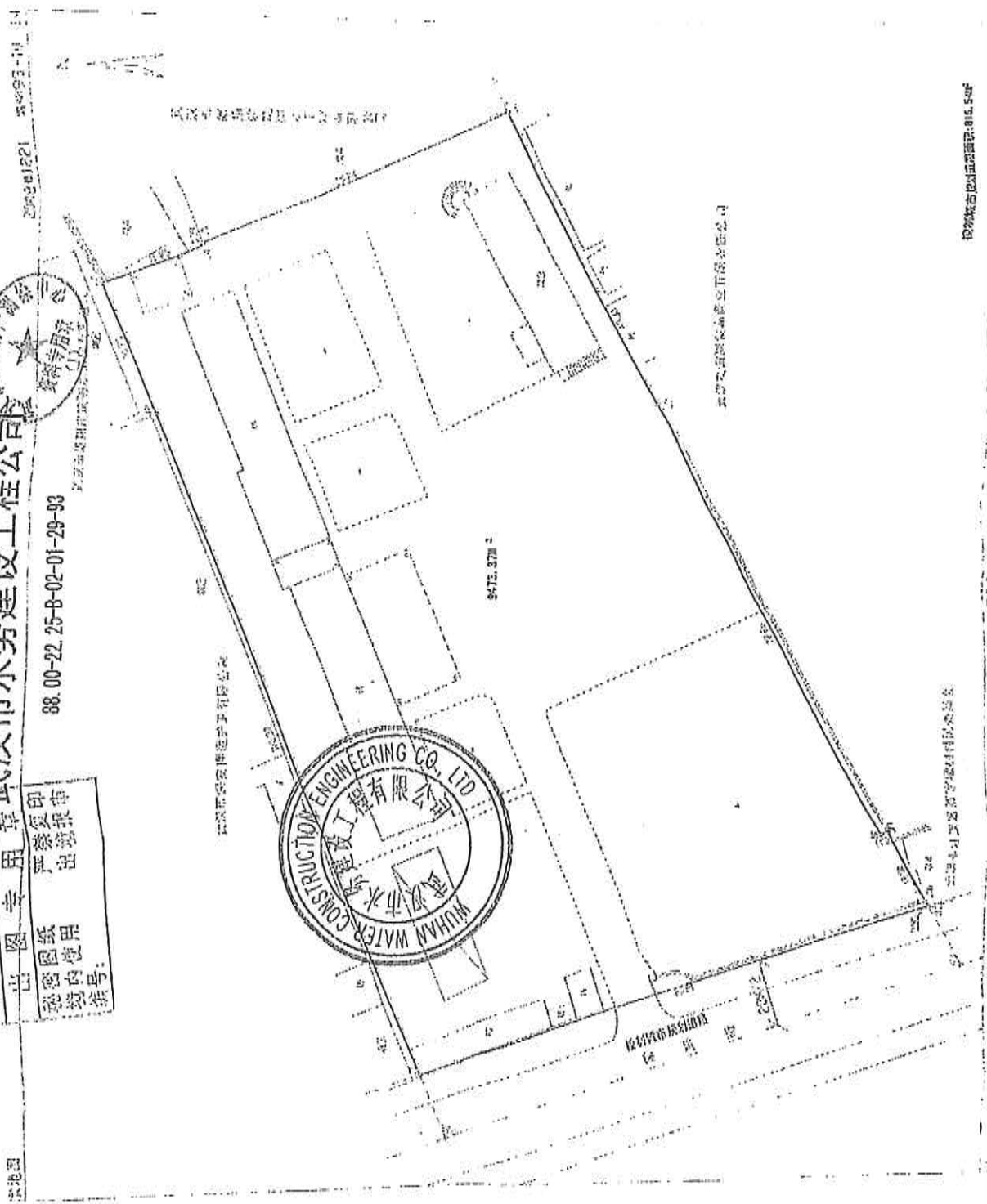
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国城市土地使用权人合法权益保护条例》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



武汉市国土房产测绘中心
 出图专用章
 严禁复印
 严禁翻印
 严禁涂改
 严禁使用
 编号:

武汉市水务建设工程有限公司

88.00-22.25-B-02-01-29-93



1:500

武汉市房产测绘中心

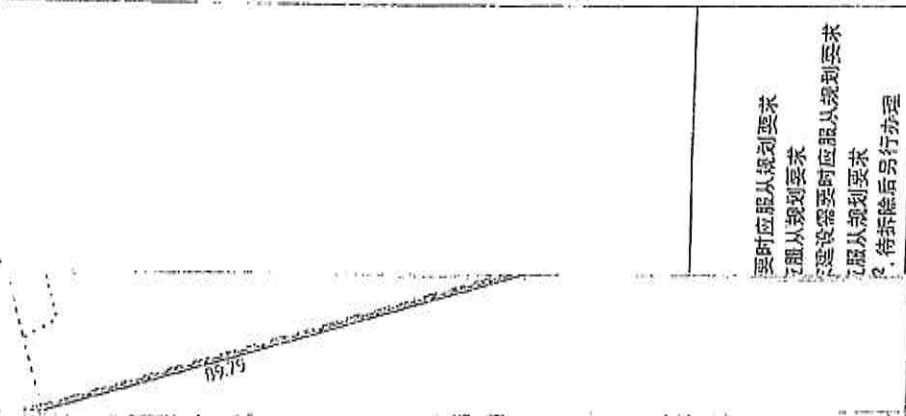
武汉市房产测绘中心

国用(2015)第 号

土地使用权人	武汉城市圈水务建设工程有限公司		
座落	武汉市江夏区江夏大道		
地号	宗地号	宗地号	802-2-03-7
地类(用途)	宗地用途	取得价格	
使用权类型	期限	终止日期	
使用权面积	宗地面积	其中	15576.13 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

武汉市人民政府 (章)
 年 月 日



要时服从规划要求
 注册从规划要求
 建设需要时服从规划要求
 服从规划要求
 ? 待拆除后另行办理

1:500

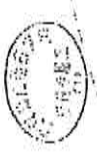
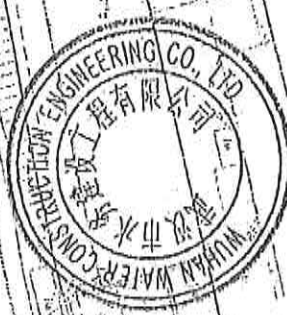
2015年01月



武汉市水务建设工程有限公司

89.30.26.25-10010010012

比例尺	1:500
图例	见说明
设计	见说明
审核	见说明
批准	见说明
日期	见说明
地点	见说明
工程名称	见说明
设计单位	武汉市水务建设工程有限公司
设计人员	见说明
审核人员	见说明
批准人员	见说明



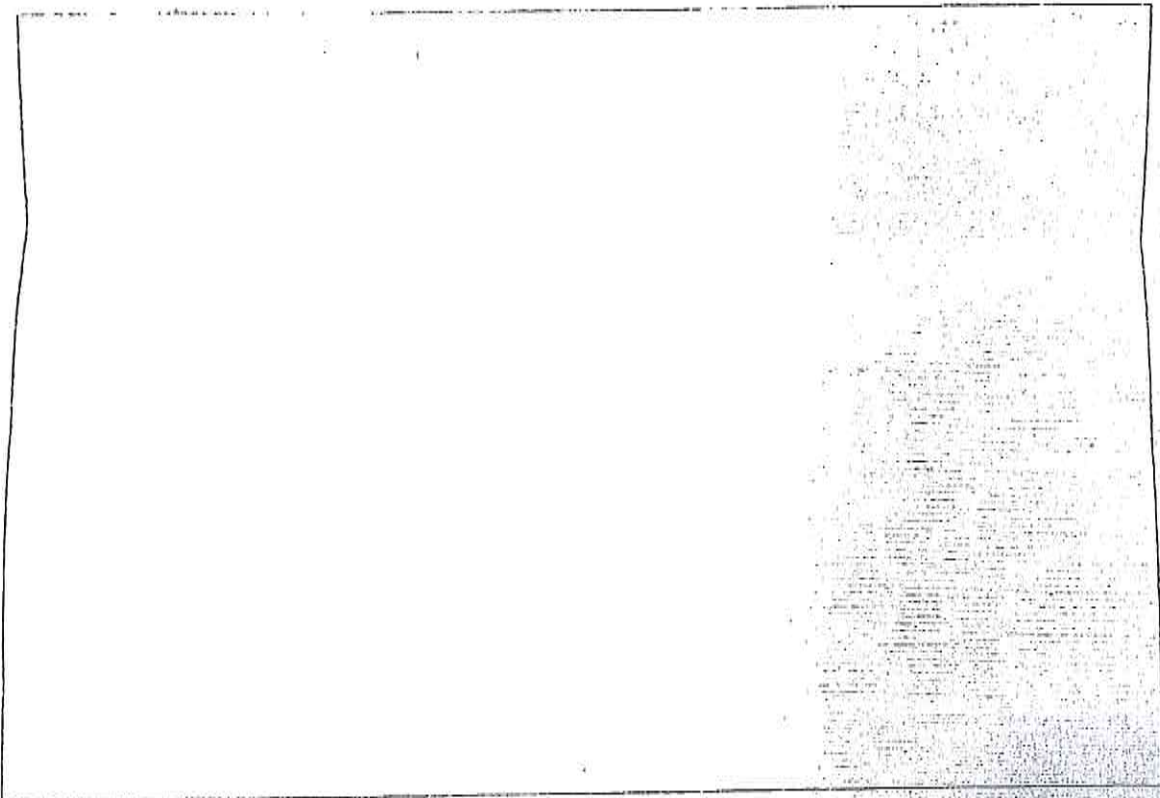
1. 本图是根据设计单位提供的资料编制的。
2. 本图仅供参考，不作为法律依据。
3. 本图如有变更，请及时通知设计单位。
4. 本图如有错误，请及时通知设计单位。
5. 本图如有遗漏，请及时通知设计单位。

1:500

第 (2017) 武汉市经开 不动产第 0025903 号

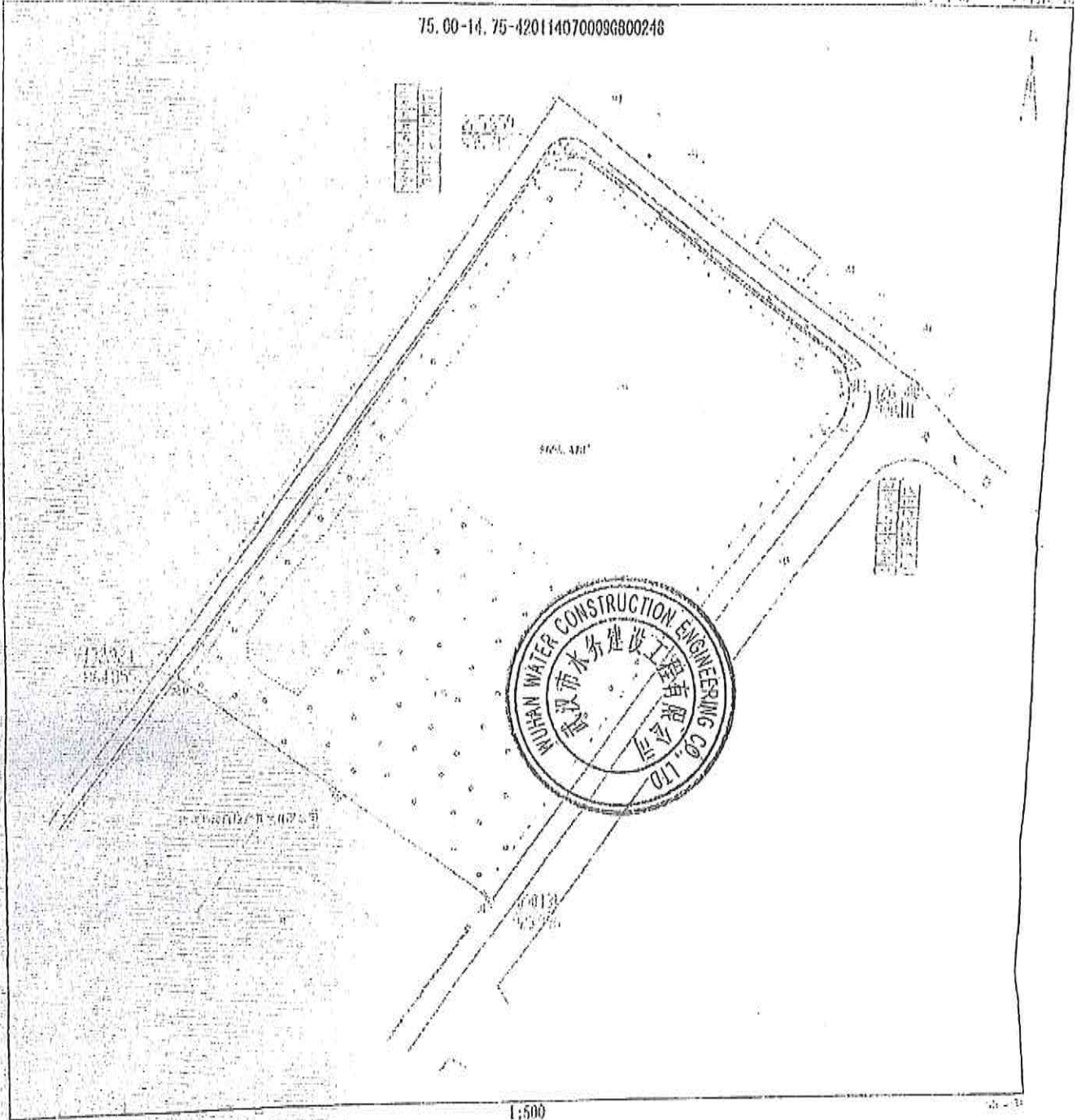
附 记

权利人	武汉市水务建设工程有限公司 WUHAN WATER CONSTRUCTION ENGINEERING CO., LTD		
共有情况	/		
坐落	武汉市经开片区IC1地块		
不动产单元号	42011407001G3C0024380000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	公共设施用地		
面积	土地使用权面积3699.47平方米		
使用期限	国有建设用地使用权公共设施用地2017年10月12日起至2057年10月12日止		
权利其他状况			



宗地平面界限图

75.00-14.75-4201140700096800248



1:500

武汉市水务建设工程有限公司
审 计 报 告

众环审字[2021]0102971号

目 录

一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
1、	资产负债表	1-2
2、	利润表	3
3、	现金流量表	4
4、	股东权益变动表	5-7
5、	财务报表附注	8-66





审计报告

众环审字(2021)0102971号

武汉市水务建设工程有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了武汉市水务建设工程有限公司(以下简称“水务工程公司”)按照后附财务报表附注二所述编制基础编制的财务报表,包括2021年6月30日、2020年12月31日、2019年12月31日的资产负债表,2021年1-6月、2020年度、2019年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制,公允反映了水务工程公司2021年6月30日、2020年12月31日、2019年12月31日的财务状况以及2021年1-6月、2020年度、2019年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于水务工程公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。同时,如该附注所述,后附的水务工程公司财务报表系仅供水务工程公司用于资产重组之目的,不做其他用途。相应地,本报告仅供水务工程公司向有关监管部门报送申请文件时使用,不做其他用途。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

水务工程公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估水务工程公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算水务工程公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督水务工程公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对水务工程公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致水务工程公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

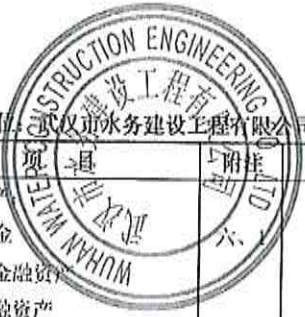


中国注册会计师： 
杨红青

中国注册会计师： 
王涛

中国·武汉

2021年10月15日



资产负债表

编制单位: 武汉市水务建设工程有限公司

金额单位: 人民币元

		2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31	2020.1.1	2019.12.31
流动资产						
货币资金		116,246,839.56	118,368,763.77	118,368,763.77	220,950,504.80	220,950,504.80
交易性金融资产						
衍生金融资产						
应收票据						
应收账款	六、2	957,373,973.47	924,226,399.97	924,226,399.97	920,414,085.65	921,408,153.90
应收款项融资						
预付款项	六、3	11,300,581.88	5,356,788.47	5,356,788.47	10,876,731.96	10,876,731.96
其他应收款	六、4	6,947,903.05	6,573,941.08	6,573,941.08	7,019,116.60	7,019,116.60
其中: 应收利息						
应收股利						
存货	六、5	3,586,141.05	10,332,324.42	10,332,324.42	15,698,875.87	209,611,159.39
合同资产	六、6	225,686,631.58	192,065,926.35	192,065,926.35	246,941,697.04	
持有待售资产						
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产	六、7	91,150.83	469,757.20	469,757.20	6,145,152.98	6,145,152.98
流动资产合计		1,321,233,221.42	1,257,393,901.26	1,257,393,901.26	1,428,046,164.90	1,376,010,819.63
非流动资产:						
债权投资						
其他债权投资						
长期应收款						
长期股权投资	六、8	6,669,271.38	6,995,283.19	6,995,283.19	6,995,168.14	6,995,168.14
其他权益工具投资						
其他非流动金融资产						
投资性房地产						
固定资产	六、9	14,433,356.02	14,284,027.15	14,284,027.15	14,618,576.05	14,618,576.05
在建工程						
生产性生物资产						
油气资产						
使用权资产						
无形资产	六、10	43,514,664.98	43,807,564.92	43,807,564.92	44,394,383.59	44,394,383.59
开发支出						
商誉						
长期待摊费用						
递延所得税资产	六、11	50,241,980.35	49,265,684.37	49,265,684.37	45,089,485.86	41,757,157.94
其他非流动资产						
非流动资产合计		114,859,272.73	114,352,559.63	114,352,559.63	111,097,613.64	107,765,285.72
资产总计		1,436,092,494.15	1,371,746,460.89	1,371,746,460.89	1,539,143,778.54	1,483,776,105.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表 (续)

编制单位: 武汉水务建设工程有限公司

金额单位: 人民币元

		2021.6.30	2021.1.1	2020.12.31	2020.1.1	2019.12.31
流动负债:						
短期借款	12	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	77,000,000.00	77,000,000.00
交易性金融负债						
衍生金融负债						
应付票据	六、13	4,000,000.00			4,037,595.23	4,037,595.23
应付账款	六、14	935,150,638.02	870,839,030.92	870,839,030.92	983,450,077.83	983,450,077.83
预收款项						112,835,082.38
合同负债	六、15	93,467,238.79	124,133,292.25	124,133,292.25	178,199,739.34	
应付职工薪酬	六、16	8,202,660.38	10,921,521.02	10,921,521.02	12,113,514.23	12,113,514.23
应交税费	六、17	32,902,482.93	26,273,118.27	26,273,118.27	26,546,776.26	26,546,776.26
其他应付款	六、18	31,132,787.90	46,693,749.33	46,693,749.33	55,143,815.32	55,143,815.32
其中: 应付利息						
应付股利						
持有待售负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债	六、19	17,526,279.77	5,653,989.26	5,653,989.26		
流动负债合计		1,182,382,087.79	1,144,514,701.05	1,144,514,701.05	1,336,491,518.21	1,271,126,861.25
非流动负债:						
长期借款						
应付债券						
其中: 优先股						
永续债						
租赁负债						
长期应付款						
长期应付职工薪酬						
预计负债						
递延收益						
递延所得税负债						
其他非流动负债						
非流动负债合计						
负债合计		1,182,382,087.79	1,144,514,701.05	1,144,514,701.05	1,336,491,518.21	1,271,126,861.25
所有者权益:						
实收资本	六、20	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具						
其中: 优先股						
永续债						
资本公积	六、21	27,650,437.15	27,650,437.15	27,650,437.15	27,650,437.15	27,650,437.15
减: 库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积	六、22	9,958,132.27	9,958,132.27	9,958,132.27	7,500,182.32	8,499,880.70
未分配利润	六、23	116,101,836.94	89,623,190.42	89,623,190.42	67,501,640.86	76,498,926.25
所有者权益合计		253,710,406.36	227,231,759.84	227,231,759.84	202,652,260.33	212,649,244.10
负债和所有者权益总计		1,436,092,494.15	1,371,746,460.89	1,371,746,460.89	1,539,143,778.54	1,483,776,105.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

编制单位：武汉市水务建设工程有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年度	2019年度
一、营业收入	六、24	531,063,489.65	710,640,730.68	1,280,010,413.75
减：营业成本	六、24	470,203,173.58	637,355,868.77	1,181,360,573.66
税金及附加	六、25	1,174,620.49	1,555,614.42	1,602,810.28
销售费用	六、26	1,222,379.03	2,667,533.67	2,137,856.70
管理费用	六、27	9,727,530.65	17,990,118.92	18,323,996.62
研发费用				
财务费用	六、28	926,930.15	2,066,846.57	3,522,322.53
其中：利息费用		1,018,138.85	2,847,118.49	4,142,785.09
利息收入		162,129.37	882,799.48	883,554.33
加：其他收益	六、29	148,366.62	624,700.95	13,315.68
投资收益（损失以“-”号填列）	六、30	-326,011.81	115.05	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-326,011.81	115.05	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、31	-3,370,644.02	-20,696,619.20	-14,954,630.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、32	-534,539.88	3,991,825.19	
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,726,026.66	32,924,770.32	58,121,539.33
加：营业外收入	六、33	5,462.15	1,000.44	22,000.77
减：营业外支出	六、34	18,412.98	103,576.87	1,160,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,713,075.83	32,822,193.89	56,983,540.10
减：所得税费用	六、35	11,024,931.20	8,242,694.38	14,656,583.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划变动额				
2、权益法下不能转损益的其他综合收益				
3、其他权益工具投资公允价值变动				
4、企业自身信用风险公允价值变动				
5、其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下可转损益的其他综合收益				
2、其他债权投资公允价值变动				
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4、其他债权投资信用减值准备				
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6、外币财务报表折算差额				
7、其他				
六、综合收益总额		32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17

法定代表人：

王江平

主管会计工作负责人：

刘

会计机构负责人：

朱鸿

现金流量表

编制单位：武汉水务建设工程有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		458,344,633.76	757,359,527.88	971,829,532.77
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	六、36（1）	6,883,142.17	27,208,202.20	44,720,635.46
经营活动现金流入小计		465,227,775.93	784,567,730.08	1,016,550,168.23
购买商品、接受劳务支付的现金		402,499,487.71	755,776,421.35	876,564,340.98
支付给职工以及为职工支付的现金		35,131,171.76	63,491,881.27	75,995,020.29
支付的各项税费		18,336,333.75	13,867,984.72	43,966,522.43
支付其他与经营活动有关的现金	六、36（2）	10,814,301.43	17,637,473.82	25,237,657.26
经营活动现金流出小计		466,781,294.65	850,773,761.16	1,021,763,540.96
经营活动产生的现金流量净额		-1,553,518.72	-66,206,031.08	-5,213,372.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	六、36（3）			2,864,941.33
投资活动现金流入小计			6,000.00	2,864,941.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		351,300.00	1,872,217.00	1,000,527.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		351,300.00	1,872,217.00	1,000,527.00
投资活动产生的现金流量净额		-351,300.00	-1,866,217.00	1,864,414.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金		60,000,000.00	40,000,000.00	127,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、36（4）			5,000,000.00
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	40,000,000.00	132,000,000.00
偿还债务支付的现金		60,000,000.00	57,000,000.00	140,263,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,018,138.85	2,847,118.49	4,142,785.09
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		61,018,138.85	59,847,118.49	144,406,035.09
筹资活动产生的现金流量净额		-1,018,138.85	-19,847,118.49	-12,406,035.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		113,756,702.87	201,676,069.44	217,431,062.93
六、期末现金及现金等价物余额		110,833,745.30	113,756,702.87	201,676,069.44

法定代表人：王三平

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：朱鸿



所有者权益变动表

编制单位：武汉市水务建设工程有限公司

金额单位：人民币元

	2021年1-6月				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积					
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	100,000,000.00						9,958,132.27	89,623,190.42	227,231,759.84
二、本年期初余额	100,000,000.00						9,958,132.27	89,623,190.42	227,231,759.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对所有者的分配									
3、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	100,000,000.00					27,650,437.15	9,958,132.27	116,101,836.94	253,710,406.36

法定代表人：王江平

主管会计工作负责人：刘

会计机构负责人：朱海

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：武汉中泰建设股份有限公司



	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	100,000,000.00				27,650,437.15				8,499,880.70	76,498,926.25	212,649,244.10
加：会计政策变更									-999,698.38	-8,997,285.39	-9,996,983.77
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00				27,650,437.15				7,500,182.32	67,501,640.86	202,652,260.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,457,949.95	22,121,549.56	24,579,499.51
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									2,457,949.95	-2,457,949.95	
2、对所有者分配的分配									2,457,949.95	-2,457,949.95	
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	100,000,000.00				27,650,437.15				9,958,132.27	89,623,190.42	227,231,759.84

法定代表人：王三叶

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：朱涛



所有者权益变动表

编制单位：武汉市水务建设工程有限公司

金额单位：人民币元

	2019年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	100,000,000.00			27,650,437.15			241,250,854.51
加：会计政策变更							-63,833,709.92
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	100,000,000.00			27,650,437.15			170,322,287.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							42,326,956.17
（一）综合收益总额							38,404,665.70
（二）所有者投入和减少资本							38,094,260.55
1、所有者投入的普通股							42,326,956.17
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							42,326,956.17
（三）利润分配							-4,232,695.62
1、提取盈余公积							-4,232,695.62
2、对所有者的分配							
3、其他							0.00
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	100,000,000.00			27,650,437.15			212,649,244.10

会计机构负责人：朱海

主管会计工作负责人：[Signature]

法定代表人：王江平

武汉市水务建设工程有限公司 财务报表附注 2021年1-6月、2020年度、2019年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 基本情况

武汉市水务建设工程有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系于2016年1月5日由全民所有制转为有限责任公司,并办理了工商变更手续,公司注册资本为10,000.00万元。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址。

本公司注册地:中国湖北省武汉市。

组织形式:有限责任公司。

注册地址:武汉市江岸区花桥街园丰村510号1栋。

2、 本公司的业务性质和主要经营活动。

本公司的主要经营活动为大中型给排水管道、水厂污水厂工程建设、市政基础设施建设、各类用户工程及建筑工程。

3、 本公司以及集团最终母公司的名称。

本公司的母公司为武汉市水务集团有限公司,本公司的最终控制人为武汉市城市建设投资开发集团有限公司。

(二) 资产重组情况概述

武汉三镇实业控股股份有限公司(以下简称“武汉控股”)拟通过支付现金方式购买本公司股东持有的本公司100.00%股权(以下简称“本次重组”)。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表系仅为上述“一、公司基本情况”中所述的拟实施的资产重组交易之参考目的编制,仅供本公司向有关监管机构报送材料之用,不做其他用途。

本公司之分公司武汉市水务建设工程有限公司居民住宅供水设施改造分公司(以下简称“改造分公司”)系于2019年3月11日经武汉市硚口区市场监督管理局批准设立。2021年6月29日,经武汉市水务集团有限公司出具的《市水务集团关于武汉市水务建设工程有限公司居民住宅供水设施改造分公司相关业务转移至武汉市自来水有限公司居民住宅供水设施改造分公司的决定》(武水通[2021]44号),武汉市水务集团有限公司将改造分公司整体业

务划转至武汉市自来水有限公司。鉴于本次重组之目的，编制本次重组财务报表时假设改造分公司系成立之初既是武汉市自来水有限公司的分公司。

基于资产重组之目的，故假定本公司所有会计政策及报告期内实施的新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则的时间与武汉控股保持一致。

除上述特定事项外，本财务报表系根据实际发生的交易和事项，以持续经营假设为基础，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、 遵循附注二所述编制基础的声明

本财务报表按照财务报表附注二所述编制基础编制，真实、完整地反映了本公司在此编制基础上的 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年 1-6 月、2020 年度、2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动

风险很小的投资。

5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市

场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

6、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产【含合同资产等其他适用项目，下同】的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合-账龄为基础的款项	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
合同资产：	
组合 1	已完工未结算资产。
组合 2	合同质保金。

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	投标保证金及农民工保证金。
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

7、 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、合同履约成本等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

本公司从事施工合同业务形成的存货的相关会计政策请参阅本附注四、22“合同成本”。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，

提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

8、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、6“金融资产减值”。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、5“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在

合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投

资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期

间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他股东权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他股东权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与

账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-35	4	3.10-3.20
机器设备	5-25	4	3.84-19.20
运输设备	5-10	4	9.60-19.20
其他	5	4	19.20

预计净残值是指假定固定资产使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

12、 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

13、 使用权资产

2021 年使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、25“租赁”。

14、 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

15、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

16、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

18、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等，本公司的离职后福利计划为设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

19、 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、25“租赁”。

20、 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计

量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

21、 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，

当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）工程施工收入

本公司向客户提供工程建造服务，客户能够控制本公司履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

（2）设备销售收入

本公司销售设备的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

22、 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

23、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;属于其他情况的,直接计入当期损益。

24、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足

够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4） 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、10“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产

所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

26、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②

该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

27、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

A、金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司假定本财务报表于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司自 2019 年 1 月 1 日起，根据新金融工具准则，将坏账准备计提方式由已损失法变更为预计损失法，同时调整 2019 年年初留存收益，列报科目由资产减值损失变更为信用减值损失。

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	265,822,306.25	货币资金	摊余成本	265,822,306.25
应收账款	摊余成本	683,672,236.08	应收账款	摊余成本	588,098,478.42
其他应收款	摊余成本	4,761,586.61	其他应收款	摊余成本	5,763,922.16

②首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	683,672,236.08			
加：执行新金融工具准则的调整				
重新计量：预计信用损失准备			-95,573,757.66	
按新金融工具准则列示的余额				588,098,478.42
其他应收款	4,761,586.61			
重新计量：预计信用损失准备			1,002,335.55	
按新金融工具准则列示的余额				5,763,922.16

③首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	38,586,651.08		95,573,757.66	134,160,408.74
其他应收款减值准备	16,288,506.06		-1,002,335.55	15,286,170.51

④对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	未分配利润	盈余公积
2018年12月31日	102,240,375.62	11,360,041.74

项目	未分配利润	盈余公积
应收款项减值的重新计量	-63,835,709.92	-7,092,856.66
2019年1月1日	38,404,665.70	4,267,185.08

B、新收入准则

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司假定本财务报表于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本公司的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本公司将其重分类列报为合同资产；本公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产列报。

对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额	2020年1月1日（变更后）金额
应收账款	921,408,153.90	920,414,085.65
合同资产		246,941,697.04
存货	209,611,159.39	15,698,875.87
递延所得税资产	41,757,157.94	45,089,485.86
预收账款	112,835,082.38	
合同负债		178,199,739.34
未分配利润	76,498,926.25	67,501,640.86

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额	2020年1月1日（变更后）金额
盈余公积	8,499,880.70	7,500,182.32

C、新租赁准则

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司假定本财务报表于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

本公司作为承租人

对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表无影响。

（2）会计估计变更

本公司本报告期无会计估计变更事项。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影

响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 收入确认

如本附注四、21“收入”所述,本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计:识别客户合同;估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性;识别合同中的履约义务;估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额;合同中是否存在重大融资成分;估计合同中单项履约义务的单独售价;确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行;履约进度的确定,等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断,这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本,以及期间损益产生影响,且可能构成重大影响。

(2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(5) 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	①商品销售：应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； ②工程施工服务：应税收入按 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许扣除的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

六、 财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 6 月 30 日，“上年年末”指 2020 年 12 月 31 日，“本期”指 2021 年 1-6 月，“上年”指 2020 年全年。

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
银行存款	110,833,745.30	117,522,279.77
其他货币资金	5,413,094.26	846,484.00
合 计	116,246,839.56	118,368,763.77

(1) 本公司截止至 2021 年 6 月 30 日货币资金期末余额中所有权受到限制的货币资金为人民币 5,413,094.26 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 4,612,060.90 元），系工程施工履约保函保证金 5,013,094.26 元，票据保证金 400,000.00 元。

(2) 其他货币资金期末余额 5,413,094.26 元（2020 年 12 月 31 日：846,484.00 元）主要系工程施工履约保函保证金 5,013,094.26 元，票据保证金 400,000.00 元。

2、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	598,345,037.92
1 至 2 年	144,763,007.12

账 龄	期末余额
2 至 3 年	187,912,049.09
3 至 4 年	71,520,628.12
4 至 5 年	36,304,206.79
5 年以上	89,280,167.37
小 计	1,128,125,096.41
减：坏账准备	170,751,122.94
合 计	957,373,973.47

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
其中：					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,128,125,096.41	100.00	170,751,122.94	15.14	957,373,973.47
其中：					
账龄组合	1,128,125,096.41	100.00	170,751,122.94	15.14	957,373,973.47
合 计	1,128,125,096.41	—	170,751,122.94	—	957,373,973.47

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,091,236,496.47	100.00	167,010,096.50	15.30	924,226,399.97
其中:					
账龄组合	1,091,236,496.47	100.00	167,010,096.50	15.30	924,226,399.97
合计	1,091,236,496.47	—	167,010,096.50	—	924,226,399.97

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	598,345,037.92	26,446,850.68	4.42
1至2年	144,763,007.12	20,918,254.53	14.45
2至3年	187,912,049.09	39,405,156.69	20.97
3至4年	71,520,628.12	17,937,373.53	25.08
4至5年	36,304,206.79	13,577,773.34	37.40
5年以上	89,280,167.37	52,465,714.17	58.77
合计	1,128,125,096.41	170,751,122.94	15.14

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	167,010,096.50	3,741,026.44				170,751,122.94
合计	167,010,096.50	3,741,026.44				170,751,122.94

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 924,323,175.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 81.93%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 131,428,119.46 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,861,383.31	96.12	3,713,384.42	69.32
1 至 2 年	198,165.77	1.75	1,593,404.05	29.75
2 至 3 年	191,032.80	1.69		
3 年以上	50,000.00	0.44	50,000.00	0.93
合 计	11,300,581.88	—	5,356,788.47	—

(2) 预付账款期末余额较年初余额增长了 110.96%，主要系预付的工程款增加所致。

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

截至期末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 8,941,039.66 元，占预付款项期末余额合计数的比例 79.12 %。

4、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,947,903.05	6,573,941.08
合 计	6,947,903.05	6,573,941.08

以下为其他应收款的附注

①按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	1,863,469.20
1 至 2 年	163,599.97

账 龄	期末余额
2 至 3 年	5,329,393.79
3 至 4 年	510,649.73
4 至 5 年	357,180.39
5 年以上	15,093,473.95
小 计	23,317,767.03
减：坏账准备	16,369,863.98
合 计	6,947,903.05

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	8,253,712.57	9,068,178.51
备用金借支	625,160.13	734,435.86
对关联方的应收款	670,910.88	645,729.02
对非关联方的应收款	13,177,025.63	12,274,886.27
其他	590,957.82	590,957.82
小 计	23,317,767.03	23,314,187.48
减：坏账准备	16,369,863.98	16,740,246.40
合 计	6,947,903.05	6,573,941.08

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	857,682.80		15,882,563.60	16,740,246.40
2021 年 1 月 1 日余额在 本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转回第一阶段				
本期计提	377,973.17		-748,355.59	-370,382.42
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	1,235,655.97		15,134,208.01	16,369,863.98

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段	857,682.80	377,973.17				1,235,655.97
第三阶段	15,882,563.60	-748,355.59				15,134,208.01
合计	16,740,246.40	-370,382.42				16,369,863.98

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
澄迈县人力资源和社会保障局	保证金及押金	5,238,725.97	2至3年	22.47	261,936.30
孙智慧	对非关联方的应收款	5,191,365.69	5年以上	22.26	5,191,365.69
武汉市青山区市政工程总公司	保证金及押金	1,269,406.00	5年以上	5.44	1,269,406.00
武汉市城诚路桥发展有限公司	保证金及押金	500,000.00	5年以上	2.14	500,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
瑞安市住房和 城市建设局	保证金及押 金	500,000.00	5年以上	2.14	25,000.00
合 计	—	12,699,497.66	—	54.45	7,247,707.99

5、 存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	3,178,705.75	380,741.75	2,797,964.00
库存商品	788,177.05		788,177.05
合 计	3,966,882.80	380,741.75	3,586,141.05

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	5,113,723.72	380,741.75	4,732,981.97
库存商品	5,599,342.45		5,599,342.45
合 计	10,713,066.17	380,741.75	10,332,324.42

(2) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	380,741.75					380,741.75
合 计	380,741.75					380,741.75

6、 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	213,792,861.56	9,449,644.50	204,343,217.06	178,197,473.87	9,391,006.87	168,806,467.00
合同质保金	22,330,419.04	987,004.52	21,343,414.52	24,553,424.84	1,293,965.49	23,259,459.35
合计	236,123,280.60	10,436,649.02	225,686,631.58	202,750,898.71	10,684,972.36	192,065,926.35

(2) 本期合同资产计提减值准备情况

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	58,637.63			
合同质保金	-306,960.97			
合计	-248,323.34			---

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	44,395.73	145,200.72
预缴增值税	46,755.10	324,556.48
合计	91,150.83	469,757.20

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业										

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
黄梅济泽水务环境科技有限公司	6,995,283.19			-326,011.81					6,669,271.38	
合计	6,995,283.19			-326,011.81					6,669,271.38	

9、 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产	14,433,356.02	14,284,027.15
固定资产清理		
合计	14,433,356.02	14,284,027.15

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	15,241,526.50	23,058,868.82	9,285,933.30	4,029,959.38	51,616,288.00
2、本期增加金额		173,070.20		1,729,201.79	1,902,271.99
购置		173,070.20		1,729,201.79	1,902,271.99
3、本期减少金额					
4、期末余额	15,241,526.50	23,231,939.02	9,285,933.30	5,759,161.17	53,518,559.99
二、累计折旧					
1、年初余额	8,402,043.64	17,745,093.26	6,213,510.27	2,724,933.21	35,085,580.38
2、本期增加金额	113,251.15	369,678.27	239,538.78	247,611.70	970,079.90
计提	113,251.15	369,678.27	239,538.78	247,611.70	970,079.90
3、本期减少金额					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合 计
4、期末余额	8,515,294.79	18,114,771.53	6,453,049.05	2,972,544.91	36,055,660.28
三、减值准备					
1、年初余额	1,926,012.48	256,579.84	64,088.15		2,246,680.47
2、本期增加金额		534,611.42		248,251.80	782,863.22
3、本期减少金额					
4、期末余额	1,926,012.48	791,191.26	64,088.15	248,251.80	3,029,543.69
四、账面价值					
1、期末账面价值	4,800,219.23	4,325,976.23	2,768,796.10	2,538,364.46	14,433,356.02
2、年初账面价值	4,913,470.38	5,057,195.72	3,008,334.88	1,305,026.17	14,284,027.15

(2) 所有权存在瑕疵的固定资产情况

项 目	房屋面积（平方米）	期末账面价值	所有权存在瑕疵的原因
管道办公楼房产	3,332.44		产权所有权人为水务集团
二公司蔡家田基地房产	2,735.54	3,824,100.72	产权所有权人为水务集团

注 1：管道办公楼房屋系武汉市水务集团有限公司于 2001 年 6 月 14 日经武汉市工商行政管理局批准以该房产对本公司增资，截至 2021 年 6 月 30 日尚未办理完成过户手续。

注 2：二公司蔡家田基地房产系武汉市水务集团有限公司于 2005 年 3 月经董事会决议以该房产对本公司增资，截至 2021 年 6 月 30 日尚未办理完过户手续。

10、 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	45,714,725.60	559,245.00	46,273,970.60
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额	45,714,725.60	559,245.00	46,273,970.60
二、累计摊销			
1、年初余额	1,907,160.68	559,245.00	2,466,405.68

项 目	土地使用权	软件	合 计
2、本期增加金额	292,899.94		292,899.94
计提	292,899.94		292,899.94
3、本期减少金额			
4、期末余额	2,200,060.62	559,245.00	2,759,305.62
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	43,514,664.98		43,514,664.98
2、年初账面价值	43,807,564.92		43,807,564.92

(2) 未办妥出让土地证书的土地使用权情况

本公司有三宗划拨土地尚未办理出让土地证。

项 目	坐落地	面积 (m ²)	账面价值	未办妥产权证书的原因
一公司汉阳区冯家畈土地	汉阳区琴断口街冯家畈	5,158.19	5,645,123.00	注
二公司蔡家田基地土地	江岸区后湖乡红桥村	13,519.15	8,760,484.00	注
三公司复兴村基地土地	江汉区贺家墩村	9,473.37	7,836,372.00	注

注：上述划拨土地的使用权人名称为武汉市水务建设工程公司，公司尚未将其更名为武汉市水务建设工程有限公司，公司正在办理更名中。

(3) 暂时闲置的无形资产情况

项 目	期末账面价值	闲置原因
沌口开发区 ICI 地块	21,272,685.98	规划变更

注：本公司共四块土地，其中三块为划拨用地，一块地为闲置用地。

11、 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	200,967,921.38	50,241,980.35	197,062,737.48	49,265,684.37
合 计	200,967,921.38	50,241,980.35	197,062,737.48	49,265,684.37

12、 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末无已逾期未偿还的短期借款。

13、 应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,000,000.00	
合 计	4,000,000.00	

注：截止至 2021 年 6 月 30 日公司无已到期未支付的应付票据。

14、 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	370,035,597.37	460,383,971.05
1 年至 2 年（含 2 年）	264,489,751.20	267,820,170.34
2 年至 3 年（含 3 年）	185,198,549.90	89,237,505.28

项 目	期末余额	年初余额
3年以上	115,426,739.55	53,397,384.25
合 计	935,150,638.02	870,839,030.92

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北国威建设工程有限公司	27,247,262.34	尚未结算
武汉鹏威机电安装工程有限公司	43,721,162.83	尚未结算
商城县博爱建设工程有限公司武汉分公司	23,726,238.16	尚未结算
海南谦跃工程有限公司	19,623,258.91	尚未结算
中博投(北京)环境技术有限公司	16,090,610.58	尚未结算
合 计	130,408,532.82	——

15、 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	年初余额
预收工程款	19,998,579.97	57,078,147.45
已结算未完工工程	73,468,658.82	67,055,144.80
合 计	93,467,238.79	124,133,292.25

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
预收工程款	-37,079,567.48	预收工程款结转
合 计	-37,079,567.48	——

16、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,921,521.02	30,225,164.60	32,945,042.68	8,201,642.94
二、离职后福利-设定提存计划		3,546,182.90	3,545,165.46	1,017.44
合 计	10,921,521.02	33,771,347.50	36,490,208.14	8,202,660.38

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	10,582,148.50	21,904,601.01	25,238,042.73	7,248,706.78
2、职工福利费		2,591,864.51	2,591,864.51	
3、社会保险费		2,552,982.71	2,333,766.94	219,215.77
其中：医疗保险费		2,296,702.87	2,077,487.10	219,215.77
工伤保险费		113,817.23	113,817.23	
生育保险费		142,462.61	142,462.61	
4、住房公积金		2,372,753.00	2,372,753.00	
5、工会经费和职工教育经费	339,372.52	802,963.37	408,615.50	733,720.39
合 计	10,921,521.02	30,225,164.60	32,945,042.68	8,201,642.94

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,400,417.56	3,399,436.44	981.12
2、失业保险费		145,765.34	145,729.02	36.32
合 计		3,546,182.90	3,545,165.46	1,017.44

17、 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	27,229,917.47	22,935,184.84
企业所得税	5,125,579.70	2,366,448.89
城市维护建设税	241,073.31	211,955.34
教育费附加	103,317.14	90,838.00
地方教育费附加	57,430.05	45,419.00
房产税	28,495.97	27,953.11
印花税		478,552.25
土地使用税	80,693.66	80,693.66
个人所得税	35,975.63	36,073.18
合 计	32,902,482.93	26,273,118.27

18、其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	31,132,787.90	46,693,749.33
合 计	31,132,787.90	46,693,749.33

以下为其他应付款的注释

①按款项性质列示

项 目	期末余额	年初余额
保证金及押金	7,120,524.08	9,074,274.08
对关联方的其他应付款	19,995,751.20	33,822,461.78
对非关联方的其他应付款	4,016,512.62	3,797,013.47
合 计	31,132,787.90	46,693,749.33

②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	14,847,100.00	暂未付
红安既济水务环境科技有限公司	5,000,000.00	暂未付
武汉市水务集团有限公司	143,833.20	暂未付
合 计	19,990,933.20	—

19、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
待转销项税	17,526,279.77	5,653,989.26
合 计	17,526,279.77	5,653,989.26

20、实收资本

(1) 2021年1-6月实收资本变动情况

投资者名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例%
武汉市水务集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

(2) 2020 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例%
武汉市水务集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

(3) 2019 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例%
武汉市水务集团有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

注：2015 年 11 月 27 日，经武汉市城市建设投资开发集团有限公司《市城投集团关于武汉市水务建设工程公司公司制改制方案和职工安置方案的批复》（武城投[2015]110 号），公司以 2015 年 6 月 30 日为基准日由全民所有制企业改制为有限责任公司，同时以经中京民信北京资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（京信评报字[2015]第 453 号）评估的净资产为基准将注册资本变更为 10,000.00 万元，并于 2016 年 1 月 5 日办理了工商变更手续。

21、 资本公积

(1) 2021 年 1-6 月资本公积变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本（资本）溢价	27,650,437.15			27,650,437.15
其他资本公积				
合计	27,650,437.15			27,650,437.15

(2) 2020 年度资本公积变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本(资本)溢价	27,650,437.15			27,650,437.15
其他资本公积				
合计	27,650,437.15			27,650,437.15

(3) 2019年度资本公积变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本(资本)溢价	27,650,437.15			27,650,437.15
其他资本公积				
合计	27,650,437.15			27,650,437.15

注:资本公积期末余额系于2015年11月公司由全民所有制企业改制为有限责任公司评估增值所形成,本次改制时的净资产经中京民信北京资产评估有限公司(京信评报字[2015]第453号)《资产评估报告》评估,并经武汉市城市建设投资开发集团有限公司《市城投集团关于武汉市水务建设工程有限公司公司制改制方案和职工安置方案的批复》(武城投[2015]110号)。

22、 盈余公积

(1) 2021年1-6月盈余公积变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	9,958,132.27			9,958,132.27
任意盈余公积				
合计	9,958,132.27			9,958,132.27

(2) 2020年度盈余公积变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	7,500,182.32	2,457,949.95		9,958,132.27
任意盈余公积				
合计	7,500,182.32	2,457,949.95		9,958,132.27

(3) 2019年度盈余公积变动情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,267,185.08	4,232,695.62		8,499,880.70

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
任意盈余公积				
合 计	4,267,185.08	4,232,695.62	-	8,499,880.70

注：1、上述各表中所列盈余公积上年年末余额与年初余额之间的差异原因和调节表，详见附注四、27“会计政策变更”。

2、根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

23、 未分配利润

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
调整前上年末未分配利润	89,623,190.42	76,498,926.25	102,240,375.62
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-8,997,285.39	-63,835,709.92
调整后年初未分配利润	89,623,190.42	67,501,640.86	38,404,665.70
加：本年（期）归属于母公司股东的净利润	32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
减：提取法定盈余公积		2,457,949.95	4,232,695.62
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	6,209,498.11		
转作股本的普通股股利			
年（期）末未分配利润	116,101,836.94	89,623,190.42	76,498,926.25

注：上表中所列未分配利润上年末余额与年初余额之间的差异原因和调节表，详见附注四、27“会计政策变更”。

24、 营业收入和营业成本

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
-----	-----------	--------	--------

	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	530,139,474.15	469,494,439.68	710,310,666.79	637,355,868.77	1,279,429,423.44	1,180,969,359.72
其他业务	924,015.50	708,733.90	330,063.89		580,990.31	391,213.94
合计	531,063,489.65	470,203,173.58	710,640,730.68	637,355,868.77	1,280,010,413.75	1,181,360,573.66

合同产生的收入情况:

合同分类	2021年1-6月	2020年度
按收入类型分类:		
设备销售	70,045,173.48	27,090,879.30
工程施工	460,094,300.67	683,219,787.49
合计	530,139,474.15	710,310,666.79

25、税金及附加

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
城市维护建设税	548,381.37	476,438.97	318,333.99
教育费附加	237,394.12	216,884.57	186,198.15
地方教育附加费	146,814.70	108,839.51	107,615.21
房产税	67,471.96	66,551.94	150,547.44
土地使用税	162,259.09	161,910.40	324,695.50
印花税	12,299.25	524,989.03	515,419.99
合计	1,174,620.49	1,555,614.42	1,602,810.28

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

26、销售费用

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
职工薪酬	929,234.03	2,105,802.31	1,441,595.50
办公费	91,059.18	97,734.88	102,258.51
差旅费		10,456.00	18,940.00
市场开发费	86,851.52	204,939.20	408,471.85
运输费	4,627.82	4,486.35	15,622.64

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
邮电费	13,203.76	17,730.94	7,709.07
水电费	21,877.22	40,277.39	54,729.63
其他	75,525.50	186,106.60	88,529.50
合 计	1,222,379.03	2,667,533.67	2,137,856.70

27、 管理费用

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
职工薪酬	8,187,808.17	14,215,365.27	14,076,118.02
办公费	62,274.38	358,510.73	571,423.80
中介费用	249,999.99	850,162.78	346,183.00
劳动保护费	128,180.00	212,081.75	300,364.21
无形资产摊销	292,899.94	586,818.67	586,818.67
固定资产折旧	231,022.51	462,303.37	448,431.89
修理费	8,565.47	245,078.15	306,255.00
水电费	37,773.87	68,617.43	86,306.64
运输费	118,610.93	83,594.22	196,004.98
其他	410,395.39	907,586.55	1,406,090.41
合 计	9,727,530.65	17,990,118.92	18,323,996.62

28、 财务费用

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
利息费用	1,018,138.85	2,847,118.49	4,142,785.09
减：利息收入	162,129.37	882,799.48	883,554.33
手续费及其他	70,920.67	102,527.56	263,091.77
合 计	926,930.15	2,066,846.57	3,522,322.53

29、 其他收益

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
-----	-----------	--------	--------

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
稳岗补贴	135,598.00	609,952.00	13,315.68
个税返还	12,768.62	14,748.95	
合 计	148,366.62	624,700.95	13,315.68

30、 投资收益

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
权益法核算的长期股权投资收益	-326,011.81	115.05	
合 计	-326,011.81	115.05	

31、 信用减值损失

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
应收账款坏账损失	-3,741,026.44	-20,984,838.76	-13,212,334.86
其他应收款坏账损失	370,382.42	288,219.56	-1,742,295.45
合 计	-3,370,644.02	-20,696,619.20	-14,954,630.31

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

32、 资产减值损失

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
固定资产减值损失	-782,863.22		
合同资产减值损失	248,323.34	3,991,825.19	—
合 计	-534,539.88	3,991,825.19	

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

33、 营业外收入

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
其他	5,462.15	1,000.44	22,000.77
合 计	5,462.15	1,000.44	22,000.77

34、 营业外支出

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
非流动资产毁损报废损失		39,003.87	
其中：固定资产		39,003.87	
项目违约罚款			1,160,000.00
其他	18,412.98	64,573.00	
合 计	18,412.98	103,576.87	1,160,000.00

注：项目违约罚款系公司工程项目现场项目经理与投标时使用项目经理不一致所产生的违约罚款。

35、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
当期所得税费用	12,001,227.18	12,418,892.89	18,395,241.50
递延所得税费用	-976,295.98	-4,176,198.51	-3,738,657.57
合 计	11,024,931.20	8,242,694.38	14,656,583.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
利润总额	43,713,075.83	32,822,193.89	56,983,540.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,928,268.96	8,205,548.47	14,245,885.03
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响	81,502.95	-28.76	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,159.29	37,174.67	410,698.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
年度(期间)内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响			
所得税费用	11,024,931.20	8,242,694.38	14,656,583.93

36、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
利息收入	162,129.37	882,799.48	883,554.33
保证金及备用金等	1,864,250.00	24,454,713.43	40,238,089.59
诉讼冻结款	3,765,576.90		
其他	1,091,185.90	1,870,689.29	3,598,991.54
合 计	6,883,142.17	27,208,202.20	44,720,635.46

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
管理费用及财务费用	1,432,371.80	3,292,471.53	4,758,077.08
保证金及备用金等	8,520,829.48	5,720,926.32	15,452,636.94
诉讼冻结款		3,765,576.90	
项目违约罚款			1,160,000.00
其他	861,100.15	4,858,499.07	3,866,943.24
合 计	10,814,301.43	17,637,473.82	25,237,657.26

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2021年 1-6月	2020年度	2019年度
黄梅济泽水务环境科技有限公司归还借款及利息			2,864,941.33
合 计			2,864,941.33

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
红安既济水务环境科技有限公司借款			5,000,000.00
合 计			5,000,000.00

37、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2021年1-6月	2020年度	2019年度

补充资料	2021年1-6月	2020年度	2019年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	32,688,144.63	24,579,499.51	42,326,956.17
加：资产减值准备	534,539.88	-3,991,825.19	
信用减值损失	3,370,644.02	20,696,619.20	14,954,630.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	970,079.90	1,955,908.32	1,942,454.44
使用权资产折旧		---	---
无形资产摊销	292,899.94	586,818.67	586,818.67
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		39,003.87	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	1,018,138.85	2,847,118.49	4,142,785.09
投资损失（收益以“-”号填列）	326,011.81	-115.05	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-976,295.98	-4,176,198.51	-3,738,657.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,746,183.37	5,366,551.45	-12,388,230.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-80,396,358.68	42,233,600.25	-363,774,722.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,106,916.64	-174,770,963.45	276,876,354.99
其他	3,765,576.90	18,427,951.36	33,858,238.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,553,518.72	-66,206,031.08	-5,213,372.73
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资			

补充资料	2021年1-6月	2020年度	2019年度
活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况:			
现金的(年)期末余额	110,833,745.30	113,756,702.87	201,676,069.44
减: 现金的年初余额	113,756,702.87	201,676,069.44	217,431,062.93
加: 现金等价物的(年)期末余额			
减: 现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	-2,922,957.57	-87,919,366.57	-15,754,993.49

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
一、现金	110,833,745.30	113,756,702.87	201,676,069.44
其中: 库存现金			
可随时用于支付的银行存款	110,833,745.30	113,756,702.87	201,676,069.44
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
二、现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	110,833,745.30	113,756,702.87	201,676,069.44

38、 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,413,094.26	工程施工履约保函保证金及票据保证金
合 计	5,413,094.26	

七、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对 本公司的 持股比例 (%)	母公司对 本公司的 表决权比 例 (%)
武汉市水务集团有限公司	武汉市硚口区解放大道170号	从事给排水行业的投资、建设、设计、施工、运营管理、测绘、物探、技术开发咨询；给排水、节水、环保相关设备及物资的生产、销售和维修；水质监测；水表生产、销售及计量检测；抄表营销代理服务；房地产开发及经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售；信息技术的研发和服务；住宿和餐饮（仅限持证分支机构经营）	127,000.00	100.00	100.00

注：武汉市城市建设投资开发集团有限公司为武汉市水务集团有限公司控股母公司，故本公司的最终控制人为武汉市城市建设投资开发集团有限公司。

2、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉市自来水有限公司	同受一方控制
武汉市水务集团蔡甸区自来水公司	同受一方控制
武汉三镇实业控股股份有限公司	同受一方控制
武汉市城市排水发展有限公司	同受一方控制
武汉市济泽污水处理有限公司	同受一方控制
黄梅济泽水务环境科技有限公司	同受一方控制
武汉城排天源环保有限公司	同受一方控制
武汉市济泽污水处理有限公司	同受一方控制
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	同受一方控制
武汉市天然气有限公司	同受一方控制
武汉誉城千里建工有限公司	同受一方控制
武汉市信息管网投资有限公司	同受一方控制
武汉桥建集团有限公司	同受一方控制
武汉宏大置业发展有限公司	同受一方控制
武汉长江供水实业股份有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	同受一方控制
红安既济水务环境科技有限公司	同受一方控制
武汉市汉水计量科技有限公司	同受一方控制

3、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2021年1-6月	2020年度	2019年度
武汉市汉水计量科技有限公司	采购商品	10,790.00	333,048.00	418,240.00

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2021年1-6月	2020年度	2019年度
武汉市水务集团有限公司	班车管理费			195,094.35
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	工程施工	191,825.50	441,235.54	127,161.11
武汉市自来水有限公司	工程施工	289,618,305.18	426,261,999.13	603,465,802.51
红安既济水务环境科技有限公司	工程施工			26,700,638.45
武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	工程施工	21,779,879.94	62,703.29	
武汉市水务集团蔡甸区自来水公司	工程施工	89,264,778.40	104,674,984.30	9,364,487.89
武汉长江供水实业股份有限公司	工程施工	275,717.47	638,115.50	1,180,119.48
武汉市天然气有限公司	工程施工	1,034,927.97		
武汉宏大置业发展有限公司	工程施工			12,191.33
武汉三镇实业控股股份有限公司	工程施工		319,252.81	34,858,278.38
武汉市城市排水发展有限公	工程施工	102,552,551.77	46,097,229.24	201,957,357.22

关联方	关联交易内容	2021年1-6月	2020年度	2019年度
司				
武汉市济泽污水处理有限公司	工程施工		1,783,007.29	344,815.71
黄梅济泽水务环境科技有限公司	工程施工	1,641,262.20	58,845,047.52	82,840,124.07
武汉城排天源环保有限公司	工程施工		40,974.31	53.24

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
红安既济水务环境科技有限公司	5,000,000.00	2019/8/26	2020/2/25	
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	14,847,100.00	2017/9/26	至今	期后已归还

(3) 关键管理人员报酬

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度
关键管理人员报酬	520,228.00	1,577,842.00	1,444,034.00

4、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:						
武汉市水务集团有限公司	3,148,218.07	139,151.27	3,148,218.07	165,911.11	3,148,218.07	176,615.03
武汉市自来水有限公司	581,408,151.68	91,656,914.65	573,079,476.96	90,378,980.60	471,006,276.92	74,837,546.79
武汉市水务集团蔡甸区自来水公司	110,359,225.01	4,877,877.75	89,346,791.32	4,708,575.90	8,099,523.34	454,383.26
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	12,782,447.23	6,674,950.93	12,782,447.23	3,512,433.66	13,562,282.84	3,269,484.83
武汉长江供水实业股份有限公司	73,147.03	3,233.10	269,285.64	41,604.63	269,285.64	15,106.92

项目名称	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
红安仰济水务环境科技有限公司	51,703,517.23	11,041,149.36	58,703,517.23	9,981,369.29	59,503,517.23	4,616,045.91
武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	24,087,838.19	1,064,682.45				
黄梅济泽水务环境科技有限公司	23,547,083.07	1,040,781.07	32,862,998.85	1,731,880.04	34,582,552.43	1,940,081.19
武汉三镇实业控股股份有限公司	772,609.69	34,149.35	800,268.60	42,174.16	45,958,746.54	4,694,420.73
武汉市城市排水发展有限公司	129,064,290.27	13,958,443.67	85,810,957.08	11,648,132.32	110,060,298.27	8,341,282.96
武汉城排天源环保有限公司	21,744.00	4,559.72	21,744.00	3,359.45	87,253.00	4,894.89
武汉市天然气有限公司	854,544.78	502,175.38	854,544.78	466,932.70	854,544.78	727,918.78
武汉誉城千里建工有限公司	2,899,981.95	1,704,181.66	2,899,981.95	1,584,582.13	2,899,981.95	2,203,332.19
武汉市信息管网投资有限公司	106,928.56	62,836.84	106,928.56	58,426.94	106,928.56	65,985.61
武汉桥建集团有限公司	1,704,168.06	713,063.17	6,704,168.06	2,943,090.14	9,936,423.09	3,466,925.05
武汉宏大置业发展有限公司					28,120.00	1,577.53
合计	942,533,894.82	133,478,150.37	867,391,328.33	127,267,453.07	760,103,952.66	104,815,601.67
其他应收款:						
黄梅济泽水务环境科技有限公司	130,000.00	89,674.00	130,000.00	64,038.00	130,000.00	57,031.00
武汉三镇实业控股股份有限公司	242,500.00	162,596.50	242,500.00	101,190.00	212,500.00	93,223.75
武汉桥建集团有限公司	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
武汉市自来水有限公司	209,402.30	124,384.16	184,220.44	96,176.17	184,220.44	86,823.42
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	63,742.64	55,356.03	63,742.64	34,192.27	63,742.64	56,277.46
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	9,265.94	9,265.94	9,265.94	9,265.94	9,265.94	9,265.94
合计	670,910.88	457,276.63	645,729.02	320,862.38	615,729.02	318,621.57
合同资产:						

项目名称	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
武汉市自来水有限公司	158,883,325.50	7,022,642.99	125,879,642.03	6,633,857.13		
武汉长江供水实业股份有限公司	46,418.73	2,051.71	26,692.80	1,406.71		
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	4,021,852.46	177,765.88	4,021,852.46	211,951.62		
武汉市水务集团蔡甸区自来水公司	8,694,068.50	384,277.83	5,790,113.89	305,139.00		
黄柏济洋水务环境科技有限公司	12,427,036.61	549,275.02	12,959,660.48	682,974.11		
武汉三镇实业控股股份有限公司	7,717,195.20	341,100.03	7,761,315.19	409,021.31		
武汉市城市排水发展有限公司	17,976,638.46	794,567.42	13,513,328.41	712,152.41		
武汉城排天源环保有限公司			58.53	3.08		
武汉市济泽污水处理有限公司			2,576,074.28	135,759.11		
武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司			62,703.29	3,304.46		
武汉宏大置业发展有限公司	28,120.00	1,242.90	28,120.00	1,481.92		
合计	206,338,546.63	9,120,163.77	172,619,561.36	9,097,050.86		

(2) 应付项目

项目名称	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31
应付账款:			
武汉市自来水有限公司	2,305,750.91	6,471,382.41	6,383,382.41
武汉汉水计量科技有限公司	2,400.00		13,320.00
合计	2,308,150.91	6,471,382.41	6,396,702.41
预收款项:			
武汉市自来水有限公司			86,778,463.77
武汉城市排水发展有限公司			411,613.00
武汉市济泽污水处理有限公司			779,290.91


项目名称	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31
武汉三镇实业控股股份有限公司			191,825.50
武汉市城市建设投资开发集团有限公司			205,334.95
合计			88,366,528.13
其他应付款:			
武汉市水务集团有限公司	143,833.20	13,975,361.78	21,598,790.55
红安既济水务环境科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	14,847,100.00	14,847,100.00	14,847,100.00
武汉市自来水有限公司	4,818.00		
合计	19,995,751.20	33,822,461.78	41,445,890.55
合同负债:			
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	225,815.65	417,326.90	
武汉市自来水有限公司	66,739,893.16	65,074,532.40	
武汉长江供水实业股份有限公司		260,601.75	
武汉市水务集团蔡甸区自来水公司	2,870,743.00	12,620,980.35	
武汉三镇实业控股股份有限公司	206,853.46	234,430.40	
武汉市城市排水发展有限公司	86,328.70	24,240.60	
武汉市济泽污水处理有限公司	3,958.54	2,568,761.08	
武汉市新洲区阳逻供水实业有限公司	256,350.90		
武汉誉城千里建工有限公司	1,406,328.00	1,406,328.00	
武汉宏大置业发展有限公司	40,084.25	18,927.49	
合计	71,836,355.66	82,626,128.97	


八、 承诺及或有事项


本公司无需要披露的重大或有事项。

九、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的重要资产负债表日后事项。

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



营业执照

(副本)

1-5

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 王文先; 管云鹤; 杨荣华;

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、审计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



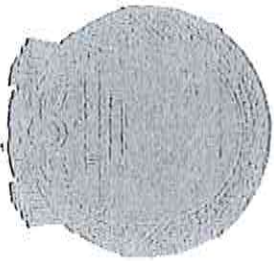
登记机关

2020年12月

证书序号: 0002385

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书

名称: 恒审众新会计师事务所(特殊普通

首席合伙人:

石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 420100005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日

发证机关:



二〇一三年九月三日

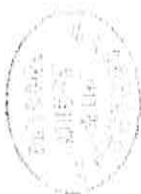
中华人民共和国财政部制



姓 名 杨红妍
 Full name
 性 别 女
 Sex
 出生日期 1972-04-17
 Date of birth
 工作单位 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
 Working unit
 身份证号码 420102720417402
 Identity card No.



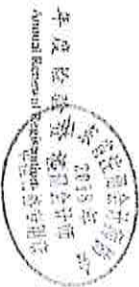
证书编号: 42010002981
 No. of Certificate
 批准注册机构: 山东注册会计师协会
 Authorised Institute of CPAs
 发证日期: 1987 年 08 月 16 日
 Date of issue



2013年10月20日



本证书自颁发之日起, 有效期为一年。
 This certificate is valid for another year after
 first renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

姓名:

中国众环会计师事务所
China

(特普) 山东分所

转出注册会计师
Share of the transfer-out holder of CPA

2019 年 4 月 21 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

李务娟
CPA

转入注册会计师
Share of the transfer-in holder of CPA

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

李务娟
CPA

转出注册会计师
Share of the transfer-out holder of CPA

年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

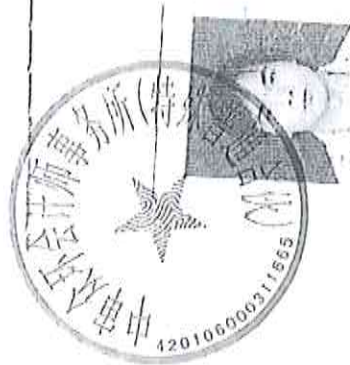
李务娟
CPA

转入注册会计师
Share of the transfer-in holder of CPA

年 月 日



姓名	Full name	男
性别	Sex	男
出生日期	Date of birth	
工作单位	Working unit	
身份证号	Identification No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

王涛(420100050393)

2020年已通过



证书编号:
No. of Certificate

批准注册会计师协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日

日

委托人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因我司以非公开协议方式转让我司持有的工程公司 100%股权于武汉三镇实业控股股份有限公司，特委托贵公司对该经济行为所涉及的武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估的全部材料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示（重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况）；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人（盖章）：武汉市水务集团有限公司



法定代表人签章：



年 月 日


委托人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因武汉市水务集团有限公司拟以非公开协议方式转让其持有的工程公司 100%股权于我司，特委托贵公司对该经济行为所涉及的武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估的全部材料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示（重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况）；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人（盖章）： 武汉三镇实业控股股份有限公司

法定代表人签章：

年 月 日

被评估单位承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因武汉市水务集团有限公司拟以非公开协议方式转让其持有的我司 100%股权于武汉三镇实业控股股份有限公司，特委托贵公司对该经济行为所涉及的我司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估的全部材料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示（重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况）；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

被评估单位（盖章）



法定代表人签章：



年 月 日

资产评估师承诺函

武汉三镇实业控股股份有限公司、武汉市水务集团有限公司：

因武汉市水务集团有限公司以非公开协议方式转让其持有的武汉市水务建设工程有限公司 100%股权于武汉三镇实业控股股份有限公司，受贵司的委托我们对该经济行为所涉及的武汉市水务建设工程有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，出具了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



年 月 日



营业执照

统一社会信用代码
91440300674802843P



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 黄西勤

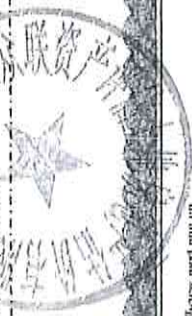
成立日期 2008年05月26日
住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

重要提示
1. 国家主体信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
2. 国家主体信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
3. 国家主体信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



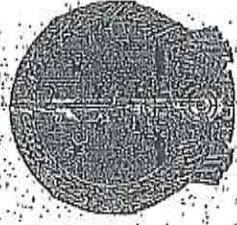
登记机关

2020年03月08日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

此证仅供用于报告附件



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0200028002
变更文号：财办资[2015]61号
序列号：000141



发证时间： 年 月 日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地 房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕011号)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。



三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020007，序列号：00010821，发证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月6日印发





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨炎坤

性别：男

登记编号：47190048

单位名称：国联资产评估土地房地
产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-06-14

年检信息：通过 (2021-04-27)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-06-03



(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭冬梅

性别：女

登记编号：42160028

单位名称：国众联资产评估土地房地产估
价有限公司湖北分公司

初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过（2021-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

郭冬梅

本人印鉴：



打印日期：2021-11-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>