

信用等级公告

联合[2013] 615 号

联合资信评估有限公司通过对武汉市城市建设投资开发集团有限公司及其拟发行的 2013 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定

武汉市城市建设投资开发集团有限公司
主体长期信用等级为

AA⁺

武汉市城市建设投资开发集团有限公司
2013 年度第一期中期票据的信用等级为

AA⁺

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一三年六月十八日



地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层
电话：(010) 85679696
传真：(010) 85679228
邮编：100022
网址：www.lhratings.com

武汉市城市建设投资开发集团有限公司

2013年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期中期票据信用等级: AA⁺

本期中期票据发行额度: 20 亿元

本期中期票据期限: 5+5 年

偿还方式: 按年付息, 到期一次还本

发行目的: 置换银行借款和补充营运资金

评级时间: 2013 年 6 月 18 日

财务数据

项目	2010 年	2011 年	2012 年	13 年 3 月
资产总额(亿元)	1216.35	1351.50	1529.86	1641.59
所有者权益(亿元)	262.62	329.97	360.82	364.53
长期债务(亿元)	773.41	773.21	854.03	924.63
全部债务(亿元)	842.06	872.74	1020.03	1132.90
营业收入(亿元)	52.53	66.22	72.06	20.13
利润总额(亿元)	7.17	9.70	11.40	3.07
EBITDA(亿元)	18.45	19.68	22.43	--
经营性净现金流(亿元)	5.33	4.73	16.99	4.28
营业利润率(%)	19.30	21.82	24.01	27.54
净资产收益率(%)	2.65	2.66	2.42	--
资产负债率(%)	78.41	75.58	76.41	77.79
全部债务资本化比率(%)	76.23	72.56	73.87	75.66
流动比率(%)	306.43	151.85	134.23	142.03
全部债务/EBITDA(倍)	45.63	44.35	45.48	--
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.92	0.98	1.12	--

注: 1. 公司 2013 年一季度财务数据未经审计;

2. 公司其他流动负债中的短期融资券已计入短期债务, 长期应付款及其他长期负债中的债权投资计划已计入长期债务。

分析师

田甜 盛东巍 唐静

lianhe@lhratings.com

电话: 010~85679696

传真: 010~85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

武汉市城市建设投资开发集团有限公司 (以下简称“武汉城投”或“公司”) 是武汉市国有资产监督管理委员会下属的国有独资公司, 承担着武汉市城市基础设施项目建设任务, 并负责城市基础设施资产的运营及相关开发。联合资信评估有限公司 (以下简称“联合资信”) 对公司的评级反映了其在外经营环境、政府支持、区域垄断经营及经营规模等方面的显著优势, 同时也关注到公司目前整体盈利能力弱、债务负担很重、未来投资规模大等因素对公司经营和偿债能力带来的不利影响。

近年来武汉市经济稳定发展, 财政实力不断增强, 考虑到公司在城市基础设施建设领域能够得到政府的大力支持, 以及 2013 年 2 月武汉市水价调整将对公司未来业绩产生的积极有效影响, 联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对武汉市地方政府财政实力、公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司本期中期票据到期不能偿还的风险低。

优势

1. 近年来武汉市区域经济持续快速增长, 财政实力不断增强, 为公司发展营造了良好的外部环境。
2. 公司作为武汉市城市基础设施建设及运营主体, 得到了政府的大力支持。
3. 公司经营规模大, 部分下属公司在各自服务领域的竞争力已经形成; 部分业务为特许经营, 在区域内具有行业垄断性。
4. 2013 年 2 月武汉市水价调整将给公司的未来业绩带来积极有效的影响。
5. 公司现金类资产对本期中期票据的保护能力强; 经营活动现金流入量对本期中期票

据覆盖程度较高。

关注

1. 公司从事的基础设施建设投资项目中公益类项目较多，建设周期长，资金需求量较大，市场化程度低，整体盈利能力弱。
2. 公司目前负债水平高，债务负担很重，加之未来城建类投资项目较多，外部融资压力持续加大。
3. 公司其他应收款金额大，加大了公司资金周转压力。
4. 公司对外担保金额大。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与武汉市城市建设投资开发集团有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与武汉市城市建设投资开发集团有限公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因武汉市城市建设投资开发集团有限公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由武汉市城市建设投资开发集团有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2013 年度第一期中期票据信用等级自本期中期票据发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

武汉市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“公司”或“武汉城投”）前身为武汉市城市建设投资开发总公司，是经武汉市人民政府武发字【1997】6号文件批准，由武汉市国有资产监督管理委员会（以下简称“武汉市国资委”）于1997年5月出资组建的国有独资公司，注册资金为7亿元人民币。2002年7月，原武汉市城市建设投资开发总公司实施重组，2004年1月，公司注册资金增加至35亿元人民币，2004年2月，公司更名为现名。2009年9月，武汉市国资委对公司现金增资4亿元。截至2012年底，公司注册资本为39亿元，武汉市国资委为公司实际控制人。

公司经武汉市国资委批准，行使授权范围内国有资产出资人权利，是代表政府进行大型城市基础设施建设及运营的企业法人，承担着市政府下达的城市基础设施项目的建设任务，负责城市基础设施资产的营运及相关开发，负责所属企业的运营管理及国有资产保值增值。其经营范围包括：城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、园林绿化等基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发零售；燃气热力设备及用具销售；房地产开发、商品房销售；环保设备、机械设备销售；物业管理；停产服务；城建工程项目总承包；为个人消费提供担保、为企业贷款提供担保。

截至2012年底，公司本部下设投资发展部、计划财务部、金融业务部、项目管理部、综合管理部、总工办、企业管理部、党委工作部、纪检监察审计室、工会、人力资源部和内控中心等职能部门；公司拥有9家全资子公司和10家控股子公司。

截至2012年底，公司资产总额1529.86亿元，所有者权益（含少数股东权益）360.82亿元。2012年公司实现营业收入72.06亿元，利润总额11.40亿元。

截至2013年3月底，公司资产总额1641.59亿元，所有者权益（含少数股东权益）364.53亿元。2013年1~3月公司实现营业收入20.13亿元，利润总额3.07亿元。

公司注册地址：武汉市汉阳区晴川街解放一村8号；法定代表人：雷德超。

二、本期中期票据概况

1. 本期中期票据概况

公司计划发行2013年度第一期中期票据，额度20亿元（以下简称“本期中期票据”），期限为5+5年（第5年末公司利率选择权和投资者回售权），本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期中期票据无担保。

2. 本期中期票据募集资金用途

公司本次发行中期票据所募集的资金中15亿元将用于补充流动资金、5亿元将用于偿还部分成本较高的银行借款。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观经济

2012年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速在连续三个季度下滑之后于四季度呈现温和回升态势。根据国家统计局数据初步核算，2012年，中国实现国内生产总值519322亿元，同比增长7.8%，GDP前三季度同比增速持续回落，一季度同比增长8.1%，二季度增长7.6%，三季度增长7.4%，但四季度以来，经济增长温和回升态势开始显现，四季度GDP增长为7.9%。2012年，中国规模以上工业增加值同比增长10.0%，增速同比回落3.9个百分点。分季度看，一季度同比增长11.6%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%，四季度增长10.0%。2012年，规模以上工业企业（年主营业务收入在2000万以上的企业，下同）实现主营业务收入915915亿元，同比增长11%；规模以上工业

企业实现利润 55578 亿元，同比增长 5.3%。

从拉动经济增长的三驾马车表现看，消费、投资两大需求基本保持平稳，对外贸易增速下滑明显。具体而言：①消费继续平稳增长。2012 年社会消费品零售总额为 210307 亿元，同比名义增长 14.3%，同比增速小幅回落 2.8 个百分点。②投资增速放缓，结构持续优化。2012 年固定资产投资（不含农户）364835 亿元，同比增长 20.6%，较 2011 年同期同比减少 3.9 个百分点。分地区来看，中西部投资增速快于东部；分产业来看，第一产业投资增速快于第二、第三产业。③对外贸易增速下滑明显，贸易顺差显著扩大。2012 年，全年进出口总额为 38667.60 亿美元，同比增长 6.2%，增速同比大幅下降 16.3 个百分点，其中出口金额同比增长 7.9%，增速同比下降 12.4 个百分点，进口金额同比增长 4.3%，增速同比下降 20.6 个百分点，全年贸易顺差达 2311.09 亿美元，较上年的 1551.4 亿美元显著扩大。

2012 年 CPI 全年同比增长 2.6%，整体维持低位。2012 年 3 月开始随食品价格涨幅持续回落、CPI 翘尾因素走弱，CPI 呈下降态势，10 月份为 1.7%，达年内低点。进入 11 月份由于低温、春节临近等因素影响，带动食品价格大幅上涨，12 月 CPI 回调至 2.5%。从 CPI 分类指数看，食品类价格走势对 CPI 影响明显。PPI 方面，2012 年全年 PPI 同比下降 1.7%。由于受国内外宏观经济增速放缓、翘尾因素持续下滑等因素影响，2012 年前三季度 PPI 不断下降，9 月达年内低点~-3.6%，10 月以来受投资恢复、企业去库存压力缓解以及季节因素等影响，PPI 降幅持续收窄，12 月达~-1.9%。

2. 政策环境

财政政策方面，继续实施积极的财政政策，通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，加快推进结构性减税，扩大“营改增”试点范围，同时进一步推动基础设施建设等多种措施，确保“稳增长”

目标实现。公共支出方面，2012 年全国教育支出 21165 亿元，同比增长 28.3%；医疗卫生支出 7199 亿元，同比增长 12.0%；社会保障和就业支出 12542 亿元，同比增长 12.9%；住房保障支出 4446 亿元，同比增长 16.4%。2012 年，全国财政累计收入为 117210 亿元，累计支出为 125712 亿元，分别同比增长 12.8%和 15.1%。结构性减税方面，2012 年 8 月 1 日起至年底，中央决定将交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点范围，由上海市分批扩大至北京、天津、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、广东和厦门、深圳 10 个省(直辖市、计划单列市)。据初步统计，截至 2012 年底，已纳入试点的企业户数约 71 万户，即将纳入试点的户数约 20 万户，“营改增”减负效果明显。此外，为进一步加强和改善关税调控作用，财政部发布通知，自 2013 年 1 月 1 日起，中国将对进出口关税进行部分调整，中国将对 780 多种进口商品实施低于最惠国税率的年度进口暂定税率。基础设施建设方面，国务院总理温家宝 5 月 23 日主持召开国务院常务会议，要求推进“十二五”规划重大项目按期实施，启动一批事关全局、带动性强的重大项目，已确定的铁路、节能环保、农村和西部地区基础设施、教育卫生、信息化等领域的项目。截至 12 月末，教育、医疗卫生、节能环保、社会保障和就业、城乡社区事务、农林水事务等的财政支出呈重点突破态势，均保持两位数以上的增速。

货币政策方面，央行继续实施稳健的货币政策，通过降息、降准、公开市场操作等数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，为“稳增长”目标实现营造了宽松的货币环境，取得了预期效果。2012 年在国内外需求同步放缓、外汇占款增长乏力的背景下，央行同时采取数量型和价格型货币政策工具向市场投放流动性，全年两次下调存款准备金率共 1 个百分点，公开市场操作净投放 1.44 万亿元，成为 2012 年基础货币投放的主要源头。此外央行年内两次下调一年期存贷款基准利率各 0.5 个和 0.56

个百分点，引导市场利率适当下行，促进货币信贷合理适度增长。从信贷数量来看，2012年全年人民币贷款增加 8.20 万亿元，同比多增 7320 亿元，货币信贷保持合理增长支持了实体经济。人民币汇率方面，截至 2012 年末，人民币兑美元汇率中间价仅升值 0.25%，同时考虑到外汇占款与贸易增速均转入低增长轨道，目前人民币汇率已经接近均衡水平。

产业政策方面，继续严格控制“两高”和产能过剩行业盲目扩张。进一步推进农业生产，落实和完善扶持政策，加大农业科技投入。推进产能过剩行业兼并重组、扶优汰劣，支持中小企业发展，发展生产性服务业，加强生态建设。房地产方面，坚持房地产调控不放松，一方面温家宝总理多次指出稳定和严格实施房地产调控政策，相关部委及地方政府相继辟谣否认政策放松。另一方面，支持自住性合理需求，国家发改委、住建部表示完善首套房优惠措施，央行指出满足首套房贷款需求，30 多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式微调楼市政策。

总体来看，2012 年中国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；通过公共开支逐步向有利于公共服务均等化和居民收入增长的领域倾斜，扩大“营改增”试点范围，继续推进基础设施建设等积极的财政政策实施，并搭配稳健的货币政策，包括通过数量型工具和价格型工具 搭配加强预调微调，基本实现预期政策效果。在产业政策方面，调整产业结构和转变经济增长方式仍是政策主线，房地产调控成果在持续的政策调控下得以巩固。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设

行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供

水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998 年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源

多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009 年 3 月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在 2009 年 4 万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010 年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010 年国务院出台《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》国发【2010】19 号文对融资平台债务进行全面清理（1）对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公司融资，应通过财政预算等渠道，或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。（2）融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务，要继续按协议提供贷款，推进项目建设。同时，国发【2010】19 号对资产质量提出进一步要求，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010 年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件，并建立了“名单制”，对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012 年，银监会出台《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范，按照不同的风险定性结果(全覆盖，基本

覆盖，半覆盖，无覆盖)，对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施，以降旧控新为重点，以提高现金流覆盖率为抓手，有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求，严格准入标准；严格把握贷款投向，优先保证重点在建项目需求；严格新增贷款条件，确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

2010 年国家发改委《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》发改办财金【2010】2881 号，凡是申请发行企业债券的投融资平台公司，其偿债资金来源 70% 以上（含 70%）必须来自公司自身收益，且公司资产构成等必须符合国发【2010】19 号文件的要求。经营收入主要来自承担政府公益性或准公益性项目建设，且占企业收入比重超过 30% 的投融资平台公司发行企业债券，除满足现行法律法规规定的企业债券发行条件外，还必须向债券发行核准机构提供本级政府债务余额和综合财力的完整信息，作为核准投融资平台公司发行企业债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过 100%，其发行企业债券的申请将不予受理。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预【2012】463 号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。（1）禁止地方政府公益性项目向影子银行举债（2）地方各级政府不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务（3）地方各级政府不得授权融资平台公司承担土地储备职能和进行土地储备融资，不得将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目（4）制止地方政府违规担保承诺行为。财预【2012】463 号文件的出台，化解了地方政府债务不断累积的长期担忧，长期来看，融资平台债务风险应将有所下降，但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债

务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。

中国基础设施建设发展展望

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。

2012 年全年，全国固定资产投资总额完成 36.48 万亿元，比上年名义增长 20.6%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资 1.65 万亿元，全年基础设施（不包括电力、燃气及水的生产与供应）投资 5.84 万亿，比上年增长 13.3%。2012 年全年新开工项目计划总投资 3.09 万亿元，比上年增长 28.6%；新开工项目 35.63 个，比上年增加 2.89 万个。

截至 2012 年，中国城镇化率为 52.57%，较上年提高 1.3 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的发展重点。而地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投资融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

2. 水务行业

行业概述

水务行业隶属于公共事业，地域性和垄断

性特点较强，具体包括原水生产、自来水生产、自来水供应、污水处理、中水生产等行业，形成了一条完成的产业链。从终端处理来看，行业主要包括三大业务：城市自来水供应、污水处理和再生水行业。目前再生水行业刚刚起步，污水再生利用率仅为 5%，目前收入占比较低。从人均水平来看，中国水资源较为稀缺，加之与国际水平相比，当前中国水价仍然处于较低水平，未来水价的持续上涨已是必然之势。另外，在节能减排转变经济发展方式的背景下，国家加大了对污水处理行业的投入力度，整体而言水务行业面临着较好的发展机遇。

(1) 行业经营垄断性强

除了自来水厂的工程建设以外，水务行业其他的各个环节都具有典型的自然垄断性质。水务行业是资本高度密集的行业，自来水管网等固定资产生命周期很长，给水处理设施的使用年限至少为 25 年，输配水管线管网的年限一般都是 50 年甚至更长，通常认为进行重复建设是不符合经济效率的原则的，因而只有一家公司在一定的区域内进行垄断性经营。

(2) 经营主体众多

水务行业主要竞争主体按公司性质以下几类，分别是国有水务公司、投资型水务公司、外资公司和民营水务公司，其中国有水务公司仍然占据水务行业大部分市场。

国有水务公司，主要包括自来水公司和排水公司，它们大多是原国有公用事业单位通过改制而形成的公司。改制后自来水公司和排水公司多是分开经营，目前国内大部分城市已经将自来水公司、排水公司统一纳入水务公司管理，在水务公司内部形成完整的上下游产业链，公司与政府部门有天然的公共关系优势，在区域范围内拥有资源优势 and 垄断优势。但在跨地域经营、规模经济方面与全国性的公司相比，有一定的差距。代表公司：重庆市水务控股(集团)有限公司、绍兴市水务集团有限公司。

投资型水务公司，该类公司多数为上市公司，综合实力相对雄厚，正在通过合资经营、

收购兼并等手段积极扩大水务市场份额，在许多大中型城市已经形成了相当的投资规模，形成了跨区域规模化经营的格局，市场绩效良好。如北京首创股份有限公司、天津创业环保股份有限公司等。

外资公司，外资公司拥有先进的水务技术，尤其在污水处理行业处于技术领先地位，但是整个行业内外资公司数量不多。目前，威立雅和苏伊士是中国市场上最具代表性的外资水务巨头。威立雅在中国已投资 21 个项目，服务人口超过 3000 万；苏伊士公司则在中国拥有 22 家合资公司，供水人口达到 1400 万，处理能力达到 550 万吨/日以上。

民营公司，由于水务行业涉及国计民生，对一国的经济社会稳定十分关键，因此，目前进入该行业的民营公司相对较少，所占市场份额也较为有限，主要集中在污水处理领域。代表公司为金州环境集团股份有限公司和北京桑德环保集团有限公司。

(3) 市场化水平低、行业盈利低微

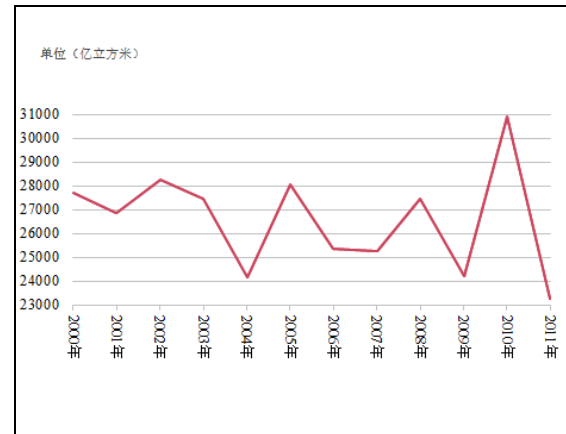
目前国内，水务行业特别是供水行业采取的是地方政府独家垄断经营的方式，行政色彩相对浓厚，供水公司的商业运作与管理创新受到较大的限制。由于水务行业市场化程度不高，水不被真正地视为商品，供水水价低于供水成本，造成供水管理单位长期亏损。城市水价构成中，主要只考虑了净水成本补偿，而对供排水管网建设和污水处理成本补偿不足。水价没有建立根据市场供求和成本变化及时调整的机制，供水价格普遍偏低，造成供水企业长期处于保本微利甚至亏损状态，严重阻碍了供水行业的发展。

供水子行业

(1) 中国水资源匮乏，且总量呈下降趋势

从水资源总量来看，由于受降雨量变动等自然条件的影响，水资源量波动性较大，自 2000 年以来在 24000 亿立方米和 31000 亿立方米区间波动。2011 年，中国水资源总量为 23258.50 亿立方米，较 2010 年减少 24.75%。

图 1 2000 年~2011 年中国水资源总量



资料来源：wind 资讯

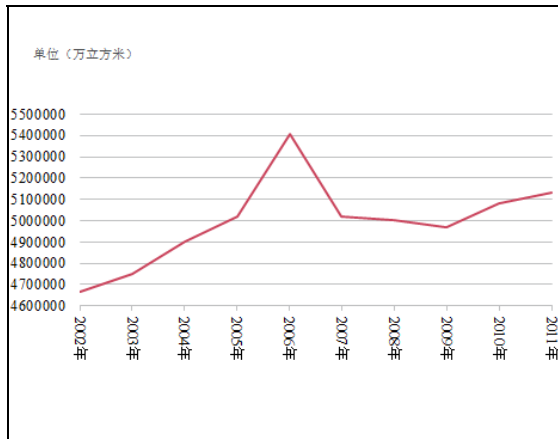
从人均水资源占有情况来看，中国水资源较为匮乏。按照第六次全国人口普查数据计算，人均水资源量为 2125 立方米，不足世界平均水平的三分之一。水资源短缺已成为制约中国经济和社会可持续发展的重要因素。

(2) 用水总量逐年提升

2003~2011 年，中国用水总量呈现出稳步上升的态势，2011 年用水总量为 608 亿立方米，较 2003 年增长了 14.27%，其中，生活用水增加 2.5%，工业用水增加 0.9%，农业用水增加 0.8%，生态补水减少 4.0%。从来源的角度来看，用水主要来源于地表水和地下水两部分，其中地表水是用水的主要来源，其供给量占用水总量的 80% 左右。从历年供水量看，中国供水总量平稳增长，生产用水波动不大，生活用水呈现上涨态势。根据中国工程院《中国可持续发展水资源战略研究报告》，随着人口增长，城市化和经济发展，中国供水行业将保持稳定增长，到 2030 年，中国国民经济用水需求量将达到 7000 亿至 8000 亿立方米。其中，城市供水需求增长将领先于其他用水需求量的增长。

(3) 近年自来水用量基本稳定

图2 2002~2011年城市用水量变动图



资料来源: wind资讯

自来水供应可分为居民生活用水和生产经营用水(包括工业用水、行政事业用水、经营服务用水和特种行业用水),其中工业用水是用水主体。2002年度,全国城市自来水用水总量为466.46亿吨,之后呈现逐年上升的态势,2006年达到峰值,2007~2009年,伴随着全国水价调整和阶梯式水价逐步实施,城市自来水用水量缓慢下降,但下降幅度较小,基本呈现稳定状态。2010年开始城市用水量开始逐步回升,2011年,全国城市自来水用水量为513.42亿吨,较上年同期上升1%。

(4) 自来水价格偏低,水价上调仍是必然

从定价模式来看,中国水价仍然由各地物价局举行价格听证会的方式决定,但是自来水价格正在逐步实现市场化调整。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升,中国自来水价格也不断上涨。据CEIC统计数据,中国居民用水价格从2001年1月的1.06元/吨上升到2013年1月的2.08元/吨,年上涨幅度为5.78%;工业用水价格从2001年1月的1.48元/吨上升到2011年的3.75元/吨,年上涨幅度为9.74%。为体现水资源的稀缺性,充分发挥水价的调节作用,国家正逐步推行工业和服务业用水超额累进加价制度,居民生活用水采用阶梯式水价制度。

从全球角度看,中国水价远远低于国际水平。水费支出占居民可支配收入的比重(以下简称水费收入比)是世界上最主要的水价衡量指标之一。全球范围内的水费收入比一般在2%~5%之间,原中国建设部在《城乡缺水问题研究》中明确指出,为促进公众节约用水,水费收入比达到2.5%~3%为宜。而从现状看,现行水价远未达到上述标准。以全国水价最高的北京市为例,其用水家庭支出占家庭收入的比重也仅为1.8%,全国平均水平仅在1%左右,基本没有体现自来水的稀缺资源价值。

从现行自来水价格来看,武汉市2013年2月份经过自来水价格调整后的居民自来水价格为1.52元/吨(不含污水处理费),在全国排名位于第30位,排名较为靠后,未来尚有进一步调价空间。

从长期来看,基于水资源的稀缺性和中国城市化水平的不断提升带来的自来水需求量的加大,自来水价格仍将长期处于上行通道。

表1 2013年全国重点城市居民自来水价格

(单位:元/吨)

排名	城市	自来水价	排名	城市	自来水价
1	天津	4.00	19	青岛	1.80
2	北京	2.96	20	沈阳	1.80
3	重庆	2.70	21	银川	1.80
4	石家庄	2.50	22	兰州	1.75
5	长春	2.50	23	福州	1.70
6	昆明	2.45	24	南京	1.68
7	宁波	2.40	25	上海	1.63
8	哈尔滨	2.40	26	郑州	1.60
9	呼和浩特	2.35	27	海口	1.60
10	太原	2.30	28	合肥	1.55
11	大连	2.30	29	长沙	1.53
12	深圳	2.30	30	南宁	1.48
13	济南	2.25	31	乌鲁木齐	1.36

14	西安	2.25	32	杭州	1.35
15	贵阳	2.00	33	西宁	1.30
16	广州	1.98	34	南昌	1.18
17	成都	1.95			
18	厦门	1.80			

资料来源：相应城市物价网、政府网及新闻门户网站。

注：该表自来水价格不含污水处理费。

排水子行业

污水处理分为工业废水处理和生活污水处理两大类，其中生活污水是污水处理的主体，占到全国污水排放总量的 60%。

在环保产业投资高速增长的带动下，全国城市污水处理行业快速发展，污水处理能力和污水处理率大幅提高。2007~2011 年，中国城市污水处理厂日处理能力从 10336.5 万立方米增加到 13304.1 万立方米，复合增长率为 6.51%；污水处理率从 59.0% 提高到 82.6%，提高了 23.6 个百分点。但是，污水配套管网建设相对滞后，导致污水处理厂运行负荷不高，污水处理能力大量闲置。同时，部分处理设施不能完全满足环保新要求，多数污泥尚未得到无害化处理。

为加快建设全国城镇污水处理设施，2012 年 4 月 19 日，国务院办公厅印发国家发改委、住建部、环保部编制的《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》。根据该规划，到 2015 年，城市污水处理率将达到 85%，污水处理率进一步提高。“十二五”期间，我国将新建污水管网 15.9 万公里，新增污水处理规模 4569 万立方米/日，升级改造污水处理规模 2611 万立方米/日。

在经历了大规模的污水处理厂建设后，设市城市现有的污水处理能力基本能够满足需求，但配套管网建设落后制约了处理能力的释放，污水排放标准偏低造成了水体水质的污染。因此，我国污水处理行业发展将突出配套管网建设、污水处理厂升级改造等，以提高污水收

集率和排放标准。

目前，污水处理行业正处于快速发展阶段，污水处理总量节节攀升，“十二五”规划对于污水处理又提出了进一步的要求，势必会带动大批行业投资。从污水处理价格来看，目前各地污水处理价格仍然由物价局决定，价格整体仍然处于低位，长期价格上涨已是必然之势。总体来说，污水处理行业长期看好。

武汉市水务发展概况

武汉市水资源丰富，境内以长江、汉江为主，40 多条河道与近 170 个湖泊构成庞大的水网，水面占国土面积比率居全国各大城市首位，城区供水水源主要来自长江、汉江，取水成本较低。武汉现有的供水企业主要有武汉市水务集团有限公司、武钢供水厂以及东西湖、江夏、新洲等区自来水公司和乡（镇）供水厂，几乎全部为政府投资，分属武汉市政府、武钢以及各区政府管理。由于行政区划和管辖的原因，武汉市部分地区供水能力不共享，资源浪费的现象还比较突出。目前，武汉供水企业的经营范围和经营内容也比较单一，与供水相关的产业和领域还未大规模涉及。破除行政壁垒，实现规模效益，大力拓展相关产业，实现水务一体化发展会成为武汉市水务业未来的发展方向。

3. 燃气业

行业概况

天然气与煤炭、石油能源相比，具有使用安全、热值高、洁净等优势，在环保要求日益提高、环保意识不断增强的背景下，天然气需求快速增长。同时由于目前国际上产生相同热值天然气价格相对汽油、柴油而言，低 30%~50%；而且，国内天然气价格比国际价格低，所以天然气具有明显的经济性。

中国作为能源需求大国，天然气行业在国民经济发展中意义重大。2011 年中国天然气产量首次突破千亿立方米，达到 1011.15 亿立方米，同比增长 7.3%。

近 20 年中国城市化率持续提高，中国城市化率不断提高，城镇人口持续增长，为燃气供应行业提供了可观的市场基础。发达国家的城市气化率 85%左右，北京、上海、深圳等国内发达城市气化率均已超过 90%，而中国城镇平均气化率约为 15%左右，燃气供应行业蕴藏着较大的市场空间。

从燃气供应上看，目前中国天然气气源供应不足，从能源储备来看，中国天然气资源量与煤炭相比较为缺乏，整体呈现供应不足的现象。目前中国探明地质储量为 53400 亿立方米，其中海气储量约占中国天然气探明储量的 22%左右，东海、南海天然气储量丰富。陆气主要集中在塔里木、准噶尔、鄂尔多斯、四川、以及松辽等几大盆地，约占中国陆上天然气储量的 75%，天然气的生产地主要位于西部，而消费地主要集中在经济发达东部地区。为解决这一矛盾，国家给予天然气生产和供应优惠政策和有效法律保障，通过建立全国天然气主管网确保天然气供应。

目前，中国燃气供应商的燃气采购定价受国家发改委限制，不是由供应商自己决定。国家发改委综合考虑燃气运营企业的生存等因素，允许燃气采购价与销售价之间存在价差，另外燃气运营情况直接关系人民群众生活、国家稳定等社会问题，所以国家发改委也会考虑百姓承受能力等综合因素确定燃气采购价。

中国石油天然气开采行业为垄断行业。行业内三个大型企业集团：中国石油天然气集团公司（以下简称“中石油”）、中国石油化工集团公司（以下简称“中石化”）和中国海洋石油集团公司（以下简称“中海油”）占据了绝大部分市场。其中中石化和中海油侧重于石油领域，中石油占据了国内天然气大部分市场，年产量占全国总量的 80%以上。天然气开采行业的行业垄断特性使得中国燃气分销商与上游气源供应商议价过程中处于相对弱势地位，对于燃气采购价格的影响能力有限。长期来看，随着国家节能减排政策实施和天然气发电、城

市燃气在天然气消费结构中的快速增长，预计到 2020 年，天然气在一次能源消费中所占比例将由目前的 3%~4%增加到 10%以上。根据中石化经济技术研究院预计，到 2015 年，中国天然气产量有望达到 1850 亿立方米，需求量达到 2600 亿立方米，供需缺口为 750 亿立方米。

4. 区域经济环境

武汉市位于中国中部，是湖北省省会和政治、经济及文化中心。世界第三大河流长江及其最大的支流汉水在此相汇，市区由隔江鼎立的武昌、汉口、汉阳三部分组成，通称武汉三镇。目前武汉全市辖 13 个区、3 个国家级开发区（武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、吴家山台商投资区），总面积 8494 平方公里，人口 1002 万人。

武汉历来被称为“九省通衢”之地，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽，距离北京、上海、广州、成都、西安等中国大城市都在 1000 公里左右，是中国经济地理的“心脏”，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。独特的区位优势造就了武汉得天独厚的交通优势，京广、京九、武九、汉丹 4 条铁路干线，京广高铁的开通，以及京珠、沪蓉等 6 条国道在此交汇，武汉正在成为全国四大铁路运输枢纽之一。水运已形成“干支一体，通江达海”的客货运网络，武汉港是中国长江流域重要的枢纽港和对外开放港口。华中地区最大的航空港武汉天河机场，是华中地区唯一可办理落地签证的出入境口岸，第二航站楼投入使用后，它将迈入全国四大枢纽机场的行列。巨大的区位优势推动了武汉现代物流业的快速发展。以建设国家级物流枢纽城市为目标，合理规划布局以现代物流园区、物流中心、配送中心为节点的现代物流体系，武汉作为联结国内外两个市场和促进中国东、中、西部互动的桥梁纽带功能逐步显现。

武汉是中国重要的工业基地。现已形成门类比较齐全、配套能力较强的工业体系。武汉

正在大力发展现代制造业，着力推进产业升级、集群发展；重点发展钢铁、汽车及机械装备、电子信息、石油化工、环保、烟草及食品、家电、纺织服装、医药、造纸及包装印刷十大主导产业；同时运用产业政策，引导企业向园区集中。一批年销售收入过百亿元的大型企业，以及一批拥有核心技术的“武汉制造”知名品牌正在涌现。

武汉一直是长江中游的商贸金融中心，目前，全市拥有商业网点 12 万余个，有 3 家商业企业跻身全国连锁经营企业 30 强行列，全市社会消费品零售总额突破千亿元大关。家乐福、麦德龙、沃尔玛等国际零售商业巨头相继进入武汉，推动了武汉商业贸易发展。武汉金融业同样活跃，多数国内金融机构在武汉建立了区域性的机构，法国兴业银行在汉设立了分行，10 多家外国银行和保险公司在武汉设立了办事机构。

武汉是国家重要的科教基地之一，科教综合实力居全国大城市第三位。武汉拥有包括武汉大学、华中科技大学等普通高等院校 79 所，118.33 万在校大学生，居全国 4 个直辖市和 15 个副省级城市前列。武汉拥有各类科研机构 104 所，国家实验室 1 个，国家级重点实验室 20 个，国家工程实验室 3 个，国家级工程技术研究中心 23 个，国家级企业技术中心 19 个，在汉中国科学院与工程院院士 58 名，智力资源和人力资源十分丰富。“武汉·中国光谷”所在地武汉东湖地区是中国第二大智力密集区，在光通讯、生物工程、激光、微电子技术和新型材料等领域的科技开发实力处于全国领先地位。

武汉是国家首批沿江对外开放的城市之一，一直是外商投资中西部的热点地区和首选城市之一。武汉坚持“开放先导”战略，一大批枢纽性、功能性基础设施相继建成并投入使用，极大地提升了城市综合服务功能。2008 年 9 月，国务院批准了“武汉城市圈”两型社会（“资源节约型和环境友好型社会”）试点的多项内容，在金融和财政方面给予了多项支持政

策，这将有利于打破行政壁垒，统筹区域规划，促进武汉市及周边地区的发展。

经济增长方面，2012 年，武汉市实现地区生产总值 8003.82 亿元，按可比价格计算，比上年增长 11.4%，其中，第一产业增加值 301.21 亿元，增长 4.5%；第二产业增加值 3869.56 亿元，增长 13.2%；第三产业增加值 3833.05 亿元，增长 10.0%；一、二、三产业比重调整为 3.8:48.3:47.9。在全市生产总值中，公有制经济实现增加值 4019.90 亿元，比上年增长 11.3%；非公有制经济增加值 3983.92 亿元，增长 11.5%。2012 年，武汉市规模以上工业增加值 2711.47 亿元，较上年增长 15.2%。

伴随着经济的持续发展，武汉市政府的财政实力也不断增强，2012 年全口径财政收入 2093.68 亿元，比上年增长 16.6%。地方财政收入 1397.74 亿元，增长 17.0%。公共财政预算收入 828.58 亿元，增长 23.1%。其中，税收收入 666.74 亿元，增长 21.7%；非税收入 161.84 亿元，增长 28.9%。财政收入持续快速的成长为城市建设奠定了良好的基础。

武汉市居民收入水平随经济发展稳步提高。据抽样调查，2012 年武汉市城市居民人均可支配收入和农村居民家庭人均纯收入分别为 27061 元和 11190.44 元，均比上年分别增长 14.0%。收入的增加有力的促进城市居民消费水平，2012 年，武汉市城市居民人均消费支出 18813.14 元，比上年增长 9.8%，社会消费品零售总额 3432.43 亿元，比上年增长 16.0%。

固定资产投资方面，2012 年武汉市全年全社会固定资产投资 5031.25 亿元，比上年增长 20.0%，其中，固定资产投资 5016.08 亿元，增长 20.1%。在固定资产投资中，第一产业投资 23.00 亿元，比上年下降 20.9%；第二产业投资 1720.46 亿元，增长 40.6%，其中，工业投资 1701.04 亿元，增长 41.5%；第三产业投资 3272.62 亿元，增长 9.8%，占全社会固定资产投资总额的比重达到 65.24%。在工业投资中，汽车及零部件投资 305.68 亿元，增长 171.4%；

生物医药投资 72.67 亿元，增长 140.6%；装备制造投资 444.32 亿元，增长 89.7%；电子信息投资 112.02 亿元，增长 15.8%；石油化工投资 166.28 亿元，增长 8.5%；钢铁及深加工投资 82.21 亿元，下降 20.2%。在基础设施投资中，电信和其他信息传输服务业投资 45.96 亿元，增长 11.0%；交通运输、仓储业投资 380.14 亿元，增长 4.1%；市政设施投资 569.84 亿元，下降 1.2%。全年固定资产投资新开工项目 597 个，比上年增长 226 个；完成投资 1427.01 亿元，增长 81.7%。全年市级重点建设项目 258 个，完成投资 1685 亿元，增长 22.0%。上海通用武汉分公司乘用车、鹦鹉洲长江大桥及两岸连接线、东沙湖水环境治理及配套工程加快推进。

房地产业方面，在不断深入的政策调控宏观背景下，武汉市的房地产投资仍然保持较快发展。全年房地产开发投资 1574.86 亿元，比上年增长 22.8%。其中，住宅开发投资 991.41 亿元，增长 32.6%；办公楼投资 126.47 亿元，增长 154.0%；商业营业用房投资 201.53 亿元，增长 23.1%；其他投资 255.46 亿元，下降 21.0%。房屋竣工面积 1052.13 万平方米，下降 1.1%，其中，住宅竣工面积 898.57 万平方米，下降 2.5%。

公共事业方面，截至 2012 年底共有自来水厂 21 个，日供水能力 467 万吨。全年自来水供水量 116587 万吨，比上年增长 6.4%，其中，居民生活用水 46121 万吨，增长 3.4%。中心城区和远城区自来水普及率均达 100%。全社会用电量 403.26 亿千瓦时，增长 5.1%。其中，生产经营用电 325.99 亿千瓦时，增长 3.3%；居民生活用电 77.27 亿千瓦时，增长 13.4%。全年燃气供应总量 13.65 亿立方米，其中，煤气 0.5 亿立方米，液化石油气 1.15 亿立方米，天然气 12 亿立方米。家庭用气量 3.55 亿立方米，其中，天然气 3 亿立方米，占 84.5%。年末家庭燃气用户 215 万户，增加 5.14 万户。其中，管道气用户 172 万户，增加 11.87 万户。全市气化率 92.2%，提高 0.2 个百分点。

从城市建设情况来看，截至 2012 年底武汉市建成区面积 520.3 平方公里，比上年增长 12.69 平方公里。轨道交通线路总长度 56.23 公里，比上年增长 27.73 公里。全市公交线路 7425 条，营运公共汽（电）车 15.05 万辆，出租汽车 16597 辆。建成区绿化覆盖率 38.19%，提高 0.6 个百分点。森林覆盖率 27.11%，提高 0.31 个百分点。

总体看，基础设施建设是国家产业政策重点支持的行业之一；深化投资体制改革为公司构建完整的城市基础设施建设及运营主体提供了政策支撑；武汉市地理位置重要，教育科研发达，工业基础较好，商贸活跃，经济发展状况较好，政府财政实力快速提升，并在中西部发展战略中得到国家重视，公司外部发展环境良好。

五、基础素质分析

1. 产权状况

公司是由武汉市国有资产监督管理委员会于 1997 年 5 月出资组建的国有独资公司，初始注册资金为 7 亿元人民币。2004 年 1 月，公司注册资金增加至 35 亿元人民币，2009 年 9 月，武汉市国资委对公司现金增资 4 亿元。截至 2012 年底，公司注册资本为 39 亿元，武汉市国资委为公司实际控制人。

2. 企业规模

公司是武汉市大型国有独资公司之一，是武汉市从事基础设施建设及运营的主体。截至 2012 年底，公司拥有武汉市水务集团有限公司、武汉市燃气热力集团有限公司、武汉桥建集团有限公司等 9 家全资子公司，以及武汉新区建设投资开发有限公司、武汉城投房地产开发公司、武汉新城国际博览中心有限公司和武汉天河机场路投资发展有限公司等 10 家控股子公司。公司业务范围涵盖武汉市城市道路、桥梁、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化

等基础设施的投资、建设与经营管理，以及市属公租房管理和商品房经营开发等。

随着武汉市 GDP 和财政收入的逐年增长，为进一步提升城市功能，改善人民群众生产、生活条件，改善经济社会发展基础，武汉市政府大力推进城市建设，每年投入大量资金用于城市基础设施建设。在地方政府支持下，公司先后完成了一大批城市道路、桥梁、隧道、轨道交通、铁路运输建设项目、供排水管网、污水处理设施、燃气管道等城市基础设施建设项目投资。

公司在武汉市基础设施建设领域内居垄断地位。武汉市区城市基础设施建设均主要以公司为主体进行，相应投资规模增长迅猛，有力促进了武汉市经济社会的发展，为加快“两型”社会建设奠定了坚实的基础。同时公司获得的财政资金规模也逐年增长，经营规模不断扩大。

从公司的经营性资产看，截至 2013 年 3 月底，公司下属的武汉市水务集团有限公司（以下简称“武水集团”）拥有 10 个水厂，日制水量 216 万立方米，承担着武汉城区 89% 以上的供水任务，在当地市场具有绝对主导地位，区域内规模优势和垄断优势显著。公司下属的武汉市燃气热力集团有限公司（以下简称“燃气热力集团”）在武汉城区居龙头地位，在液化气领域市场占有率约为 70%，在天然气领域市场占有率约为 90%。

3. 人员素质

目前公司本部高管人员包括董事长兼党委书记 1 名，董事兼总经理 1 名，副总经理 5 名，总经济师一名，全部拥有本科及以上学历。

公司董事长兼党委书记雷德超先生，1965 年生，大学学历，经济学硕士，曾任武汉市财政局预算处副处长，武汉市财政局财政监督处处长，武汉市政府办公厅综合一处处长，武汉市政府金融办一处处长、武汉市金融办二处处长，武汉市政府金融办副主任，武汉经济发展投资（集团）有限公司董事、总经理、党委会

员。

公司董事兼总经理金国发先生，1962 年 11 月出生，大学学历，中共党员。曾任武昌县纸坊镇团委书记，市建委政策法规处副处长、处长，市建委国资处处长，市建委计划处处长，黄陂区政府副区长，市东湖生态旅游风景区管理委员会副主任、工委委员。

截至 2012 年底，公司在职职工 11301 人，其中管理及技术人员 5173 人。管理及技术人员中具有本科及以上学历的 3484 人，占全部人数的 30.83%，大专及以上学历 7817 人，占 69.17%，公司员工的整体素质能适应公司发展的需要。

总体看，公司高级管理人员具有较为丰富的管理经验和较高的行业专业素质，公司员工的整体素质能适应公司发展的需要。

4. 政府支持

作为城市基础设施建设及运营主体，公司承担着城市基础设施项目的资金筹措和相关债务清偿任务。针对公司资产负债率过高的实际情况，为提高公司偿债能力，武汉市政府每年将财政预算内计划安排给公司的城建资金拨付给公司，用于建设和还贷；从每年污水处理费中提取一定比例，适当补充城市排水设施建设运行维护费的不足；将城市土地增值收益按一定比例注入公司，用于城市公益性基础设施建设。武汉市政府还将依据项目建设计划向公司注入资金和优良资产，给予政策扶持，用于功能型、公益性新建项目启动和滚动发展。

根据武汉市委办公厅“武办文【2003】56 号”文规定，武汉市政府每年将财政预算内计划安排给公司的城建资金将保证拨付给公司，2010~2012 年分别为 32.00 亿元、30.29 亿元和 16.86 亿元，公司将其计入“资本公积”。为进一步加大对公司基础设施建设及运营功能，武汉市专门设立了中长期的城市建设发展专项资金，同时加大对公司优良资产和资本金的注入力度。

2008年12月，根据武汉市人民政府办公厅文件《市人民政府办公厅关于印发武汉市城市建设发展专项资金管理暂行办法的通知》(武政办【2008】196号)，武汉市对城市建设发展专项资金的归集和支出作出了具体规定，城市建设发展专项资金的初始规模以2007年城建资金为基数逐步增长。

为支持公司发展，武汉市人民政府每年给予公司一定的财政补助，计入公司“营业外收入”中的“政府补助利得”，2010~2012年分别为2.06亿元、2.01亿元和2.50亿元。

公司目前从事房地产开发所使用的土地，大部分在封闭区内，开发成本相对较低。公司在发展过程中，一直得到来自政府财政资金和政策支持，并且由于公司的特殊性质，这些支持今后仍将得以继续。这对于公司正常、良性和可持续经营发展是一种有力的保障。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司出资人为武汉市国有资产监督管理委员会，公司是代表政府进行大型城市基础设施建设及运营的企业法人。公司按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建，实行公司决策层和执行层分离，并具有完善的法人治理结构的国有独资公司。公司设有董事会，未设监事会，由武汉市国有资产监督管理委员会实施监督。

董事会是公司决策机构，也是国有资产保值增值的责任主体。公司董事会由7名董事组成，董事长1人，为公司法定代表人。公司董事由武汉市国有资产监督管理委员会任命，董事长由武汉市国有资产监督管理委员会在董事中指定。

经理层是公司的执行机构，公司经理层由7名成员组成，其中总经理1名，副总经理5名，总经济师1名。公司总经理全面负责公司的经营管理工作，副总经理及其他高级管理人

员协助总经理工作。

2. 内部管理

截至2012年底，公司本部下设投资发展部、计划财务部、金融业务部、项目管理部、综合管理部、企业管理部、党委工作部、纪检监察审计室、工会、人力资源部和内控中心等职能部门。

为加强对非经营性政府投资城市建设项目的资金管理，2005年武汉市政府在公司内设立了城市建设资金结算中心（以下简称资金中心），负责以武汉城投为投资主体的城市建设计划内项目所需财政性资金、银行贷款、国债资金、利用外资资金等资金的收支结算和日常管理，提高了资金使用效率和安全性。

公司以资产为纽带建立母子公司管理体系，对所属企业行使国有资产出资人权益，下属子公司的经营活动相对独立，本部对其实施年度计划管理，对子公司高层管理者制定有明确的目标责任和考核激励制度，内部制度化管理水平较高。

财务管理方面，公司结合工作实际制定了《财务管理暂行办法》，实行集团总公司统一领导、分级管理、分级核算的内部财务管理体制。同时，针对城市建设资金来源与使用的特殊性，公司制定了《资金管理中心资金结算管理办法》，对凡列入武汉市《城市基础设施和重点改造维修项目建设计划》的以城建资金为资金来源的建设项目，纳入资金管理中心集中管理。

项目管理方面，公司制定了一系列的项目建设管理办法，对城市基础设施项目的前期、中期及后期工作管理做了详细的规范。

担保管理方面，公司制定了专项担保管理办法，根据办法的规定：（1）集团担保重大事项按规定程序提交公司董事会批准；（2）集团公司内部企业可相互担保，但须严格履行审批和担保手续；（3）集团对外提供担保及集团内企业之间提供担保，按照有偿原则办理；（4）为集团公司外单位提供担保的，且必须采用反

担保或提供抵押物等必要措施防范风险。

安全生产管理方面，公司本部制定了《武汉城投集团公司安全生产管理制度》，下属水务、燃气、大桥等各集团公司均制定了相应的安全生产管理制度，并层层签订安全生产责任状，责任直至于人，实行安全生产一票否决制度，安排了专项经费用于改善安全生产条件，采取定期、不定期、专业检查等各种形式进行安全检查。公司自成立以来，未发生重大安全生产事故。

武汉市建委、市财政局、市国资委、市水务局分别就各自的职责对武汉城投进行行业管理。

总的来看，武汉城投公司化运作程度不高，组织机构职能设定上偏重基建职能，轻经营业务管理，但内部制度化管理水平较高，整体管理风险较低。

七、经营分析

1. 经营现状

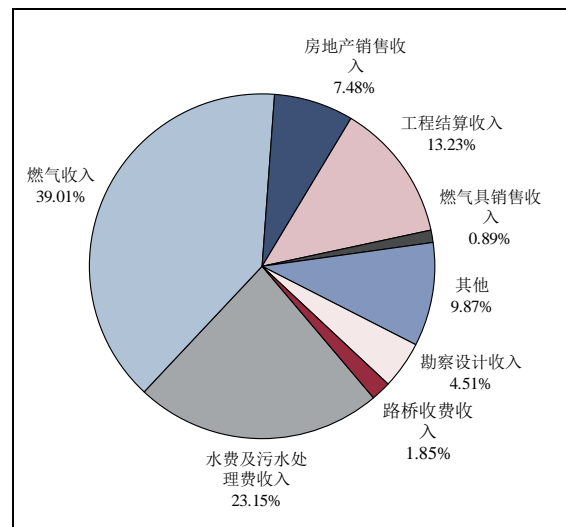
武汉城投是武汉市城市建设领域的骨干企业，是城市基础设施建设及运营主体，目前其业务主要集中在水务（供水、排水、污水处理）、燃气、路桥工程、房地产等方面。公司业务大多由下属子公司负责经营，总部主要行使投资管理职责。

2010~2012年，公司营业收入保持稳定增长态势，年复合增长17.12%，其中2012年公司实现营业收入72.06亿元，同比增长8.82%。2012年公司实现主营业务收入64.96亿元，较上年小幅增长2.37%。

从收入构成看，公司水费及污水处理费收入和燃气收入保持持续增长，2012年分别实现收入15.04亿元和25.34亿元，较上年同期分别增长23.69%和11.52%，分别占主营业务收入的23.15%和39.01%；工程结算收入和房地产销售收入分别呈波动增长和波动下降态势，2012年分别实现收入8.60亿元和4.86亿元，同比分别

增长45.67%和下降41.36%，收入分别占主营业务收入的13.23%和7.48%，2012年房地产销售收入下降主要是受房地产市场调控政策以及所属房地产企业楼盘开发周期的影响。公司2012年主营业务收入构成情况见图3。

图3 2012年公司主营业务收入构成



资料来源：公司提供

从毛利率看，公司毛利率保持稳定增长，三年分别为22.04%、24.49%和25.96%。

2013年1~3月，公司实现营业收入20.13亿元，为2012年全年的14.48%；毛利率为28.42%，较上年底提高2.47个百分点。

2. 水务板块

武水集团作为公司的全资子公司，主要从事自来水的生产、销售、给排水、污水处理的建设与运营，是公司水务板块的经营主体。2012年，公司水务板块共完成供水销售收入7.34亿元，供水总量86955万立方米，出厂水水质综合合格率达到100%，供水管网水质综合合格率平均值为100%，管网压力合格率平均值为99.57%；征收污水处理费7.70亿元，处理污水量38683万立方米，污水处理率平均值为87.32%，污水处理排放水质综合合格率达到98.7%。

表 2 2010~2012 年武水集团经营指标

项 目	2010 年	2011 年	2012 年
下属水厂数量 (个)	10	10	10
平均日供水量 (万立方米)	222	213	237
售水量 (万立方米)	63655	67382	68274
管网压力合格率平均值 (%)	99.3	99.23	99.57
管网水质综合合格率平均值 (%)	99.72	99.78	100.00
污水处理量 (万立方米)	38418	37962	38683
污水处理率平均值 (%)	87.3	87.32	87.32

资料来源: 公司提供

自来水制售

截至 2012 年底, 武水集团共拥有水厂 10 个, 日供水能力 327 万立方米, 供水管网达 7185 千米, 服务人口 570 多万, 承担着武汉城区 89% 以上的供水任务, 在当地市场具有绝对主导地位, 区域内规模优势和垄断优势显著。

表 3 公司下属水厂情况 (单位: 万立方米/日)

序数	水厂名称	供水能力	原水性质	开采河流
1	宗关	105	地表	汉江
2	白鹤咀	25	地表	汉江

表 4 2010~2012 年公司供水、售水情况

项目		2010 年	2011 年	2012 年
供水	1.供水能力 (万立方米/日)	327	327	327
	2.供水总量 (万立方米)	81160	86099	86955
	3.产销差率 (%)	21.57	21.74	21.48
	4.水质合格率 (%)	99.72	99.78	100
	5.供水管网长度 (公里)	6757	6972	7185
售水	1.售水量 (万立方米)	63655	67382	68274
	其中: 工业用水 (万立方米)	7129	6528	6580
	居民用水 (万立方米)	40624	45119	44796
	其他用水 (万立方米)	15902	15735	16898
	2.售水单价 (立方米/元)	1.350	1.352	1.348
	3.用水人口 (供水人口, 万人)	530	551	570

资料来源: 公司提供

污水处理

武水集团多次利用亚行贷款完成了多项污水处理项目建设, 加大对污水处理的投入。截

3	国棉	4	地表	汉江
4	琴断口	30	地表	长江
5	堤角	16	地表	长江
6	平湖门	20	地表	长江
7	白沙洲	72	地表	长江
8	余家头	30	地表	长江
9	沌口	20	地表	长江
10	阳逻	5	地表	长江
合计		327	--	--

资料来源: 公司提供

公司水源取自长江和汉江, 全部来源于地表水。根据《关于调整水资源费征收标准 (试行) 及有关问题的通知》(鄂价费【2006】96 号), 公司按照每立方米 0.05 元支付水资源费。

售水方面, 2010~2012 年, 公司售水量分别为 63655 万立方米、67382 万立方米和 68274 万立方米。从自来水销售构成情况来看, 2012 年, 公司售水工业用水占 9.64%, 居民用水占 65.61%, 其他占 24.75%, 构成较上年变化较小。从产销差率来看, 2012 年公司实现自来水产销率 21.48%, 较上年小幅回落 0.26 个百分点。

至 2012 年底, 公司拥有污水处理厂 9 座, 实际日处理能力 107.66 万立方米, 目前污水处理率平均值达到了 87.32%, 污水处理状况较好。

表 5 公司各下属污水处理厂生产能力

(单位: 万立方米)

水厂名称	最大日污水处理能力	日实际处理能力	2012 年污水处理量
黄浦路污水处理厂	10	5.86	2067.46
二郎庙污水处理厂	24	18.79	6731.52
龙王嘴污水处理厂	15	17.45	6030.48
汤逊湖污水处理厂	5	4.77	1689.73
南太子湖污水处理厂	20	10.44	3679.27
黄家湖污水处理厂	10	2.86	1056.08
三金潭污水处理厂	30	28.42	10002.61
落步嘴污水处理厂	12	5.89	2117.04
沙湖污水处理厂	15	14.73	5368.69
合计	141	107.66	38682.88

资料来源: 公司提供

收费标准

根据武汉市物价局武价商【2013】6号文, 自 2013 年 2 月 1 日起, 武汉市的供水价格进行调整, 其中用户用水类别由原五类用水改为三类, 调整后的价格为居民生活用水 1.52 元/立方米、非居民用水 2.35 元/立方米、特种行业用水 9 元/立方米。供水价格的调整和级差水价政策实施对公司未来的业绩将产生积极有效的影响。

表 6 武汉市水价变化状况

自来水价格 (元/吨)	居民用户 (第 1 级)	行政事业用户	工业用户	商业用户	特种用户
2013 年 2 月之前	1.10	1.50	1.65	2.35	4.80
2013 年 2 月之后	1.52	2.35			9.00

资料来源: 公司提供

注: 自 2006 年 5 月始, 武汉市污水处理费均为 0.8 元/吨。

根据武汉市人民政府《关于授予武汉市城市排水发展有限公司污水处理业务特许经营权的通知》, 武汉市政府授权市水务局与武汉市城市排水发展有限公司(以下简称“排水公司”)签署污水处理特许经营协议, 约定特许经营范围为排水公司名下的黄浦路等 9 处污水处理厂

污水处理服务区域及水行政主管部门确定的其他服务区域的污水处理服务业务; 特许经营期限为 30 年, 以协议签署日期起算。排水公司在特许经营区域范围内新收购、新建或改扩建的污水处理厂自动获得特许经营权, 市政府在上述范围内将不再批准其他企业、事业、单位、其他组织及个人提供污水处理服务。特许经营期内, 排水公司向市政府提供污水处理服务, 市财政局将按季度支付污水处理服务费, 包括污水处理业务的成本、税金、法定规费和合理利润, 其中投资回购率确定为 10%。经市财政局、水务局等单位核定, 公司污水处理服务费结算单价确定为 1.99 元/吨。

投资建设

2012 年, 公司共计完成工程建设投资 5.72 亿元, 其中, 供水项目完成投资 3.64 亿元, 污水项目完成 1.45 亿元, 代建项目完成 0.63 亿元。

供水项目方面, 金口水厂新建工程已于 2012 年 11 月正式开工, 项目前期手续基本完成, 配套管网高新段已开工建设; 余家头水厂扩建工程已获得市发改委核准, 目前正在进行施工图设计; 白沙洲水厂扩建工程净化系统已完工投入试运行, 厂区排污泵房、集水井和源水管正在施工; 阳逻水厂扩建工程已取得《建设工程规划许可证》; 配合市政道路新建改造供水管道 201.4 公里。

污水项目方面, 黄浦路污水处理厂升级改造深基坑和桩基工程已完工; 龙王嘴污水处理厂扩建工程已完成前期手续。

代建项目方面, 黄家湖东线截污干管工程已完成前期手续, 已实施 DN1800mm 污水管道安装 770 米; 南太子湖二期收集系统工程完成泵站土建及管网安装施工; 三金潭 D 线及建设渠泵站工程, 土建基本完工; 建十路(临江大道一中北路延长线)排水工程随道路同步实施; 石桥泵站工程已办理“一书一证”, 完成设计勘探工作, 正在编制初步设计; 塔子湖泵站工程已完成选址意见书。

未来，武汉市政府仍将着眼于经济和环境的协调发展，加大对水务行业发展的支持力度。随着武汉推进“两型社会”建设，以及2013年2月武汉市供排水价格的调整，公司的供排水和污水处理业务前景良好。

3. 燃气业

公司燃气热力供应销售业务经营主体主要为其全资子公司武汉市燃气热力集团有限公司。燃气热力集团成立于2001年12月，主营武汉城区的燃气热力供应销售、燃气热力工程设计、施工、安装等。燃气热力集团的管道天然气业务于2003年6月完成和中华煤气（HK0003）合资经营，其中燃气热力集团占股50%；2008年燃气热力集团完成了瓶装液化气业务的合资改制，与百江燃气（HK8132）合资成立了武汉武煤百江燃气公司，其中公司持股49%，目前运营情况良好。

从气源看，公司与上游天然气供应商中石油西南公司建立了稳固的供应关系，天然气由中石油的忠武线、淮武线两条气管供应，但供气量受制于中石油的产量及其分配计划，不时出现短缺状况。公司积极同中石化接触，利用中石化川气东送管道在武汉市通过的优势，2010年1月“川气东送”武汉安山接收站开始从上游中石化武汉分输站接收天然气，向下游武汉安山城市门站供气，正式进入投产试运行。预计试运行的逐步稳定，中石化川气东送管道将对公司提供稳定的供应，也将使公司规避单一气源经营风险。2012年，燃气热力集团子公司武汉市天然气高压管网有限公司（以下简称“天然气高压管网公司”）与湖北省天然气公司签订了《天然气销售及运输合同》，并与中石油签订了《2012年供用气确认书》，提高了上游气源供应的保障能力。

市场拓展销售方面，公司与武汉市经济开发区签署了合资框架协议，共同成立合资公司经营开发区天然气市场，以增强对该区域的战略控制力；子公司天然气高压管网公司重点对

大型工商业企业用户进行开发及跟踪，与新洲华润燃气、武汉葛华燃气等三家单位签订了《供气意向性协议》，并对通用汽车武汉生产基地燃气配套项目及其他新城区进行了跟踪发展。公司还加大发展城乡结合部和远城区用户，自建和发展加盟站，扩大服务覆盖面积和用户数量。截至2012年底，公司管道燃气用户数量增加至1283098户，灌装气用户增加至648544户；截至2013年3月底，公司管道燃气用户数量为1323061用户，灌装气用户数量652757户。

近年来，为更加完善燃气管网布局，燃气热力集团不断加大对管网工程的建设投入，加大管线和配套设施建设力度，其中2012年，公司完成投资3.63亿元，包括天然气外环线高压项目投资2.59亿元，以及LNG液化储气库项目投资1.04亿元等。截至2012年底，公司燃气管道长度增加至5564公里，较2011年年底净增加446公里，连续多年保持快速增长，截至2013年3月底，公司燃气管道长度5768公里，较上年底增加204公里。

燃气热力集团于2009年6月成立了武汉市天然气高压管网有限公司，全面负责武汉市天然气高压外环线项目建设和经营工作。2009年天然气高压管网公司成立以来，已完成安山门站-五里界高高压调压站及相关管线工程，全年项目完成投资1.48亿元，具备与中石化管线对接条件；2010年公司又完成五里界至左岭17公里高压管线、黄陂至平安铺33公里高压管线，横店高高压调压站和平安铺计量站各一座；2011年天然气高压外环线工程完成投资额2亿元；2012年完成江南、江北共44KM管线安装任务，并于2012年11月26日在葛店和新洲之间成功实现长江穿越，12月中旬完成穿越管线的连头试压等勘测工作，目前整体工程基本完成等待竣工验收。2012年，LNG主体工程共完成投资1.04亿元，其中罐体安装及工艺管道的安装完毕，待气化器及空温器到货安装完毕后工程将整体竣工。

2012年燃气热力集团实现天然气销售

10.58 亿立方米，新增管道天然气用户 12.36 万户；管道燃气热值合格率和管网灶前压力合格率均达 100%。

表7 2010~2013年3月燃气热力集团经营指标

项目	2010年	2011年	2012年	2013年1-3月
管道燃气生产量(万立方米)	73498	94206	128401	48912
管道燃气销售量(万立方米)	72362	92867	106476	34149
液化气销售量(吨)	78302	72542	73947	17549
管道燃气累计用户数(户)	1046811	1145717	1283098	1323061
累计罐装气居民用户数(户)	617718	638116	648544	652757
燃气管道长度(公里)	4610	5098	5564	5768
营业收入(万元)	238396	344853	348565	100976
利润总额(万元)	19177	46377	36477	12662

资料来源：公司提供

4. 城市基础设施建设

公司城市基础设施建设及运营主体主要有公司本部、武汉新区建设投资开发有限公司等（以下简称“新区公司”）。

近年来，公司投资建设的各项重点建设进展顺利。2012 年公司共筹集各项城建资金 271.44 亿元，完成投资 201 亿元，建设资金顺利到位保证了各项城市基础设施项目建设进展顺利。

从重点工程看，2012 年公司共实施项目 115 项，其中新开工项目 18 项，完工 20 项，完成投资 201 亿元。其中鹦鹉洲长江大桥三个主塔封顶，南北锚碇主体结构完工；武汉国际博览中心二期会议中心安装和装饰全面展开，洲际酒店抓紧主体结构施工，环球文化中心和假日酒店进入桩基施工阶段；杨泗港快速通道四新段、龙阳大道、京汉大道跨武胜路立交、李纸路等一批道路工程顺利推进；建成信息管网 1021 孔公里；天然气高压外环成功实现长江穿越，安山 LNG 储气库主体工程完工；二环线雄楚大道立交、珞狮南路改造及配套、梨园通道、红庙立交、水东段等一批城市环线、骨干道路完工；欢乐大道、中北东路维修、仁和路维修、解放大道下延线 3 公里快车道、三环南路、金桥大道三金潭左转匝道、沙湖大道 1.5

公里绿道等一批城市主干道和节点工程已投入使用；三环线硃口段排水工程完工，罗家路地区排水工程满足汛期通水条件，汪家墩、欢乐谷、紫阳东路等 8 座人行过街设施完工。

表8 截至2013年3月底公司主要在建和拟建工程情况
(单位：亿元)

项目	总投资	截至2013年3月底已投资额	2013年计划投资
在建工程			
鹦鹉洲长江大桥	50.29	35.56	6.20
武汉国际博览中心	73.10	72.04	2.62
汉口火车站周边道路及广场建设工程	29.37	28.94	0.50
武汉新区四新片区基础设施和环境整治项目	345.00	149.55	15.00
小计	497.76	286.09	24.32
拟建工程			
杨泗港长江大桥	81.28	0.30	5.58
江汉七桥	25.00	--	--
三环线北段综合改造	31.50	0.20	8.00
小计	137.78	0.50	13.58
合计	635.54	286.59	37.90

资料来源：公司提供

截至 2013 年 3 月底，公司主要在建工程中已完成投资 286.09 亿元，未来还需投资 211.67 亿元。公司拟建项目主要包括杨泗港长江大桥、

江汉七桥和三环线北段综合改造等项目，总投资 137.78 亿元。总体看，公司未来总计尚需投资 348.95 亿元，未来融资压力较大。

5. 房地产业

公司目前从事房地产开发业务的公司比较分散，主要有武汉桥建集团有限公司（以下简称“桥建集团”）、武汉城投房地产开发有限公司（以下简称“城投房开”）、武汉宏大置业发展有限公司（以下简称“宏大置业”）和武水务团控股的武汉三镇实业控股股份有限公司，上述地产公司业务涉及双竞双限房、中、高档小区等，各自经营，在武汉房地产市场具有一定知名度。

2010~2011 年，公司房地产销售收入分别为 8.28 亿元和 11.53 亿元。2012 年，受房地产市场调控政策以及所属房地产企业楼盘开发周期的影响，公司房地产销售项目有所减少（主要是晟蓝花园动迁房和天兴花园经适房项目），销售经营情况较上年有所下滑。2012 年公司实现房地产销售收入为 4.86 亿元，同比下降 57.85%；实现房地产销售面积 15.31 万平方米，较 2011 年下降约 37.80%。

6. 未来发展

国家实施“中部崛起”战略和两型社会的建设，给武汉市带来了历史性的发展机遇，有利于提升武汉在中国经济发展格局中的战略地位。“十二五”时期武汉市将重点加强交通基础设施建设，把武汉建成全国综合交通运输枢纽，这有利于推动武汉市基础设施建设的发展。

从经营与发展的角度看，武汉城投从事的是城市基础设施建设等经营活动，对水、燃气、污水处理等经营活动具有垄断优势。随着市场化改革步伐的加快，水费、燃气费价格的调整，公司的经营效益将得到提高。

未来，公司将围绕城建攻坚五年计划，大力推进城市基础设施建设，并采取积极争取银行贷款、大力开展融资创新、利用外资项目申

报、推动武汉控股再融资和燃气集团IPO进程等方式全方位筹措建设资金，满足城市建设和还本付息需要。同时，公司还将加快发展方式的转变，实行“投资、建设、经营”并举，大力推进城投集团的战略转型，包括加快城投集团置业板块、城市资源开发板块发展，实现资源经营的专业化、集约化和市场化；加大企业经营管理力度，提高企业经营效益；抢抓机遇，不断延伸产业链，培育新的经济增长点；在基础设施建设等传统领域、低碳环保等新兴产业领域、信息智能等高新技术领域，不断加大招商引资力度，引进战略合作者，提高企业经营水平。

八、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供的2010~2012年度财务报表已经众环海华会计师事务所有限公司审计，均出具标准无保留意见的审计结论。公司2013年一季度财务数据未经审计。

从报表合并范围看，2012年公司将新成立的全资子公司武汉立城建设发展有限公司（以下简称“武汉立城”）纳入合并范围。武汉立城注册资本为1亿元人民币，其经营范围为：经营土地一级开发、市政基础设施建设、物业管理经营、园区的建设、开发和管理、房地产开发、商品房销售等业务。公司近三年合并范围的变化对财务指标影响较小，可比性较强。

截至2012年底，公司资产总额1529.86亿元，所有者权益（含少数股东权益）360.82亿元。2012年公司实现营业收入72.06亿元，利润总额11.40亿元。

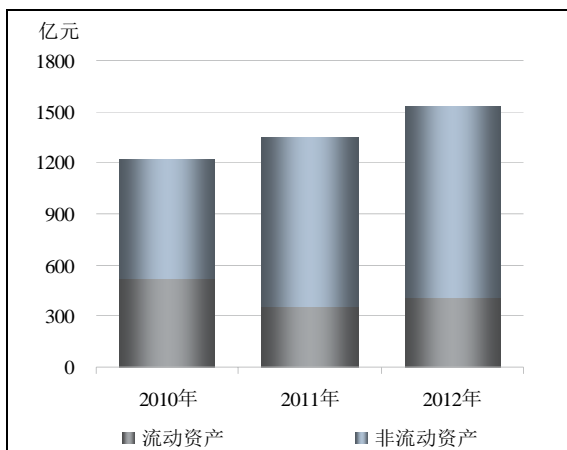
截至2013年3月底，公司资产总额1641.59亿元，所有者权益（含少数股东权益）364.53亿元。2013年1~3月公司实现营业收入20.13亿元，利润总额3.07亿元。

2. 资产质量

2010~2012 年，公司资产总额保持平稳增

长，年复合增长 12.15%，主要是其他应收款、存货、投资性房地产以及在建工程增加所致。截至 2012 年底，公司资产总额 1529.86 亿元，其中流动资产 412.18 亿元，占资产总额的比重为 26.94%，占比较上年变化较小，公司非流动资产占资产总额的比重为 73.06%。公司资产构成以非流动资产为主。

图 4 2010~2012 年公司资产构成情况

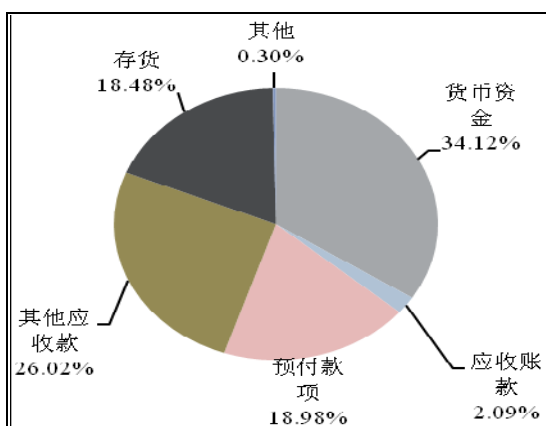


资料来源：公司审计报告

流动资产

2010~2012 年，公司流动资产呈波动下降态势，年复合增长率为-10.79%。截至 2012 年底，公司流动资产为 412.18 亿元，较 2011 年底增长 14.74%，主要来自货币资金、其他应收款和存货的增加。公司流动资产构成主要以货币资金（占 34.12%）、预付款项（占 18.98%）、其他应收款（占 26.02%）和存货（占 18.48%）为主。

图 5 2012 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司审计报告

2010~2012 年，公司货币资金波动较大，年均复合下降 16.14%。其中 2011 年由于公司保持较大的投资规模，同时受货币紧缩政策影响公司筹资活动获得现金规模大幅下降，导致该年货币资金比上年减少 104.03 亿元；2012 年底公司货币资金 140.65 亿元，同比增长 46.57%，主要来自银行借款及公司发行的中期票据等。公司货币资金构成主要是银行存款。

2010~2012 年，公司应收账款呈波动下降态势，年复合增长率为-15.89%。截至 2012 年底，公司应收账款余额 8.76 亿元，同比下降 45.05%。从账龄看，1 年以内的占 68.87%，1~3 年的占 11.06%，3 年以上的占 20.07%。2012 年，公司计提坏账准备 1237.85 万元，计提比例为 1.41%，计提充分性较弱。

2010~2012 年，公司预付款项呈下降趋势，年复合下降 31.18%。截至 2012 年底，公司预付账款 78.21 亿元，同比下降 18.69%，主要是预付工程款。从账龄看，1 年以内的占 19.09%，1~2 年的占 25.71%，2~3 年的占 5.27%，3 年以上的占 49.94%。由于公司主要从事建设周期较长的基本建设项目，并且主要项目还在建设期间尚未办理结算，因此存在账龄超过一年的预付工程款。

2010~2012 年，公司其他应收款年复合增长 18.93%，截至 2012 年底公司其他应收款余额为 107.42 亿元，较 2011 年底增长 20.25%，主要是公司往来款增加所致；其中 1 年以内的占 89.66%，1~3 年的占 15.08%，3 年以上的占 4.26%。2012 年，公司对其他应收款计提 1687.32 万元的坏账准备，计提比例为 0.16%。公司其他应收款中主要为武汉市人民政府城市建设基金管理办公室、城建委等政府单位欠款，发生坏账损失的风险较小，但受政府拨付效率的影响，回收周期具有一定不确定性，对公司资金周转的压力加大。

表 9 2012 年底公司其他应收款欠款金额前五名客户情况 (单位: 万元、%)

欠款单位	金额	占其他应收款总额的比例
武汉市人民政府城市建设基金管理办公室	702733.95	65.42
市城建委	76911.22	7.16
工银金融租赁有限公司	6043.44	0.56
交银金融租赁有限责任公司	3488.00	0.32
江岸区人民政府	5500.00	0.51
合计	794676.61	73.98

资料来源: 公司提供

2010~2012 年, 公司存货保持稳定增长, 年均复合增长 12.59%, 截至 2012 年底为 76.18 亿元, 同比增长 28.46%。公司存货构成中开发成本和在产品占 80.58%, 工程施工占 8.15%, 库存商品 (开发产品) 占 10.51%。

非流动资产

2010~2012 年, 受投资性房地产和在建工程的增长, 公司非流动资产保持稳定增长态势, 三年年复合增长 26.50%。截至 2012 年底, 公司非流动资产为 1117.68 亿元, 同比增长 12.64%。公司非流动资产构成主要以固定资产 (占 10.33%) 和在建工程 (占 82.99%) 为主。

2010~2012 年, 公司长期股权投资保持稳定增长, 年均复合增长 22.32%, 截至 2012 年底为 4.56 亿元, 同比增长 41.11%, 主要是由于公司增加对湖北公路客运 (集团) 有限公司和武汉临空经济区建设投资开发有限公司的股权投资所致。公司共计投资单位 40 余家, 分散在燃气热力、房地产、水务、基础设施建设和运输等领域。

2010~2012 年, 公司投资性房地产年均复合增长 95.98%, 主要系 2011 年公司将武汉市政府拟收储公司的土地 (武汉市江岸区后湖街 A~G、I、J、K 地块, 价值 33.60 亿元) 转为投资性房地产核算所致。截至 2012 年底, 公司投资性房地产 42.19 亿元, 较 2011 年下降

3.75%, 主要系公司处置武汉市江岸区后湖街组团的部分地块共计 3.61 亿元。2012 年底公司投资性房地产账面价值的主要构成是: 2012 年武汉市政府拟收储公司的土地 (武汉市江岸区后湖街组团 A~G 地块, 2012 年末公允价值估价 30.13 亿元) 以及房屋建筑物 12.06 亿元。

2010~2012 年, 公司固定资产变动较小, 三年年复合增长 2.80%。截至 2012 年底, 公司固定资产原值 159.94 亿元, 同比增长 5.62%, 构成主要以房屋、建筑物 (占 45.65%) 和机器设备 (占 52.04%) 为主。2012 年公司固定资产累计计提折旧 44.44 亿元, 累计计提减值准备 237.38 万元。

2010~2012 年, 公司在建工程保持较快增长, 年复合增长 28.44%。截至 2012 年底, 公司在建工程为 927.54 亿元, 较 2011 年底增长 15.42%, 主要是武汉国际博览中心、天兴洲道桥工程、武合客运等四个项目、二七长江大桥工程、二环线汉口段、汉口火车站周边道路及广场建设工程、武汉大道、武汉新区四新片区基础设施和环境整治项目、武汉火车站新建配套工程和鹦鹉洲长江大桥等。

截至 2013 年 3 月底, 公司总资产 1641.59 亿元, 较 2012 年底增长 3.07%, 主要来自货币资金、其他应收款和在建工程的增加。资产构成中, 流动资产占总资产的比重为 19.83%, 占比较上年上升 0.36 个百分点, 非流动资产占 70.17%。流动资产中, 货币资金较上年底增长 44.83%; 应收账款和其他应收款分别为 11.55 亿元和 118.25 亿元, 较上年底分别增长 33.78% 和 10.26%。非流动资产中, 在建工程 962.91 亿元, 较上年底增长 3.81%。

总体来看, 公司资产呈稳定增长态势, 构成以非流动资产为主。公司流动资产中货币资金较为充裕, 其他应收款占比较大, 回收周期具有一定不确定性; 非流动资产主要以固定资产和在建工程为主。公司整体资产质量尚可。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2010~2012 年，公司所有者权益（含少数股东权益）保持稳定增长，三年年复合增长 17.22%，主要源自资本公积的增长。截至 2012 年底，公司所有者权益（含少数股东权益）360.82 亿元，同比增长 9.35%，构成中资本公积占 72.93%，实收资本占 11.82%，未分配利润占 5.38%，少数股东权益占 9.43%，盈余公积占 0.44%，所有者权益中资本公积占比较大，主要是公司近年来收到的政府城建资金以及投资性房地产增值。

截至 2013 年 3 月底，公司所有者权益（含少数股东权益）364.53 亿元，较上年底增长 1.03%，构成较上年底变比变化较小。

总体看，公司所有者权益增长稳定，构成主要以实收资本和资本公积为主，稳定性较好。

负债

2010~2012 年，公司负债呈稳定增长态势，年复合增长 10.71%。截至 2012 年底，公司负债总额 1169.04 亿元，同比增长 14.44%。公司负债构成中，流动负债占 26.27%，非流动负债占 73.73%，公司负债以非流动负债为主，与公司基础设施建设项目周期长相吻合，公司债务结构合理。

截至 2012 年底，公司流动负债合计 307.07 亿元，同比增长 29.80%，主要来自短期借款和一年内到期的非流动负债增长。公司流动负债构成主要以短期借款（占 18.03%）、应付账款（占 11.44%）、预收款项（占 10.91%）、其他应付款（占 21.63%）和一年内到期的非流动负债（占 30.18%）为主。

截至 2012 年底，公司短期借款 55.36 亿元，同比增长 23.27%，构成包括信用借款（占 72.19%）和保证借款（27.81%）。

截至 2012 年底，公司应付账款 35.13 亿元，同比增长 10.14%，主要系应付尚未到结算期的工程款。

截至 2012 年底，公司预收款项 33.49 亿元，

同比增长 19.33%，主要系公司预收的尚未办理房屋移交的购房款。

截至 2012 年底，公司其他应付款 66.43 亿元，同比小幅下降 2.37%，主要为公司与武汉市土地整理储备中心建设分中心的往来款等。

截至 2012 年底，公司一年内到期的非流动负债 92.68 亿元，同比大幅增长 158.39%。构成包括一年内到期的应付债券（占 0.02%）、长期借款（占 95.77%）和长期应付款（占 4.21%）。

截至 2012 年底，公司其他流动负债 11.38 亿元，同比增长 4.76%，构成主要系公司子公司武水集团于 2012 年 10 月发行的额度为 10 亿元的短期融资券（“12 武水务 CP001”）。

截至 2012 年底，公司非流动负债合计 861.97 亿元，同比增长 9.81%。构成主要以长期借款（占 80.71%）、应付债券（占 8.46%）和长期应付款（占 7.57%）为主。

截至 2012 年底，公司长期借款 695.71 亿元，同比增长 5.71%，构成包括信用借款（占 39.99%）、保证借款（占 22.96%）、抵押借款（占 0.21%）和质押借款（占 36.83%）。

截至 2012 年底，公司应付债券 72.89 亿元，同比大幅增长 128.41%，主要是由于武汉市财政局将财政部代理地方政府发行的债券资金 1.00 亿元于 2012 年 7 月转贷给公司、以及公司分别为 2012 年 9 月和 12 月发行的非公开定向债务融资工具（“12 武汉城投 PPN001”，额度为 20 亿元，期限 3 年；“12 武汉城投 PPN001”，额度为 20 亿元，期限 3 年）。

截至 2012 年底，公司长期应付款 65.27 亿元，同比增长 3.28%，主要是工商银行融资租赁款、子公司燃气热力集团融资租入的固定资产以及子公司武汉新城国际博览中心有限公司的交银融资租赁款等。

截至 2012 年底，公司其他非流动负债 20.17 亿元，同比增长 0.85%，主要系 20.00 亿元的太平洋保险债权投资款。

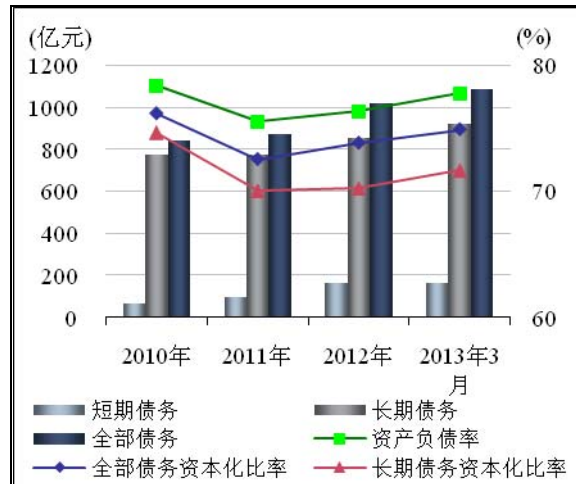
截至 2013 年 3 月底，公司负债合计 1277.06 亿元，较上年底增长 14.44%，其中流动负债

344.76 亿元（占 27.00%），非流动负债 932.30 亿元（占 73.00%），负债结构变化不大。公司流动负债中，短期借款较上年底增长 50.53%；一年内到期的长期负债较上年底下降 15.17%；其他流动负债较上年底增长 265.53%，主要是为公司于 2013 年 3 月 14 日发行的额度为 30.00 亿元的短期融资券（“13 汉城投 CP001”）。非流动负债中，应付债券较上年底增长 43.90%，主要是由于公司于 2013 年 3 月 8 日发行额度为 12 亿元的公司债所致（“13 武城投债”）。

由于近年公司投资规模大，公司债务负担处于高位，2010~2012 年，公司全部债务分别为 942.06 亿元、872.74 亿元和 1020.03 亿元，年均复合增长 10.06%。债务结构以长期债务为主，但短期债务的比重近年来有所上升。截至 2012 年底，公司短期债务 165.99 亿元，同比增长 66.78%，主要来自短期借款和一年内到期的非流动负债的增长。公司长期债务为 854.03 亿元，同比增长 10.45%，主要来自长期借款和应付债券的增长。2010~2012 年，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率均呈波动下降态势，三年加权平均值分别为 71.11%、73.95% 和 76.56%。截至 2012 年底，上述指标分别为 70.30%、73.87% 和 76.41%，同比分别增加 0.21、1.31 和 0.83 个百分点。

截至 2012 年 3 月底，公司有息债务负担进一步加重，全部债务为 1132.90 亿元，较上年底增长 11.07%，主要来自公司短期借款、其他流动负债、长期借款和应付债券的增加。公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率分别上升为 71.72%、75.66% 和 77.79%。

图 6 2010~2013 年 3 月底公司债务情况



资料来源：公司审计报告

近三年公司投资规模虽有所下降，但未来的建设资金需求仍然较大。由于以往项目资本金不能足额到位，公司债务负担重。有鉴于此，目前武汉市政府正在设立“中长期城建发展专项资金”，并将加大对公司优良资产和项目资本金注入力度、探索建立“城投投资、政府回购、权利质押”的新模式、加大财政支持力度，上述措施以及武汉市较强的财政实力为公司债务的偿还提供了良好的基础。

4. 盈利能力

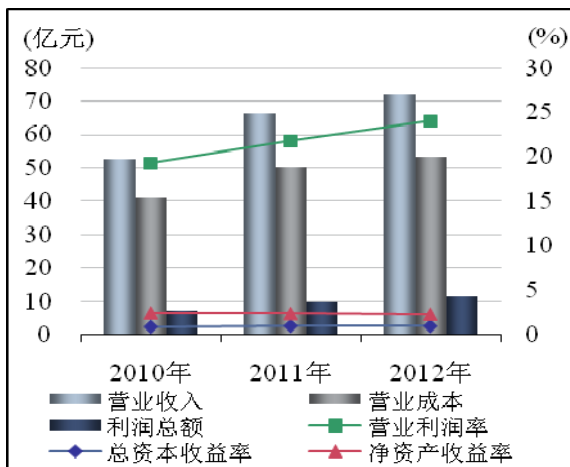
公司营业收入主要来自公用事业、房地产销售以及工程结算。近年来公司收入持续增长，近三年年复合增长 17.12%，其中 2012 年公司实现营业收入 72.06 亿元，较 2011 年增长 8.82%。同期公司营业成本为 53.35 亿元，同比增长 6.70%，增幅小于营业收入的增长。公司主营业务盈利能力较强，2012 年营业利润率进一步上升为 24.01%，较上年增长 2.19 个百分点。

从期间费用看，2010~2012 年公司期间费用（营业费用、财务费用和管理费用）年复合增长 17.85%，2012 年为 12.29 亿元，较上年同期增长 18.83%，占主营业务收入的比重为 17.05%，较上年同期增长 1.33 个百分点，主要系公司有息债务负担加重导致财务费用上升所致。公司期间费用控制能力有待提高。

由于公司主要从事公用事业以及地方政府基础设施建设，获得了政府在资金上的较大支持。2010~2012年，公司获得政府补助利得分别为2.06亿元、2.01亿元和2.50亿元；此外，公司还获得支铁项目补助、水务管线迁改收入等其他利得，分别共计为3.41亿元、3.65亿元和0.97亿元。公司营业外收入对公司利润总额有着重要补充作用，2010~2012年，公司实现利润总额分别为7.17亿元、9.70亿元和11.40亿元。

2010~2012年，公司净资产收益率分别为2.65%、2.66%和2.42%，公司整体盈利能力弱。

图7 2010~2012年公司盈利指标



资料来源：公司审计报告

2013年1~3月，公司实现营业收入20.13亿元，实现利润总额3.07亿元，分别占2012全年的27.94%和26.94%；公司营业利润率为27.54%，较上年增长3.53个百分点。

未来几年，公司公用事业经营规模可能进一步扩大，同时水费和污水处理费价格可能进一步上调，公司收入将随之保持稳定的增长，但公司经营业务的性质决定了公司整体盈利能力弱的特点短期内仍难以得到改善。

5. 现金流

经营活动方面，随着收入规模的增长，公司销售商品、提供劳务收到的现金增长较快，近三年年复合增长16.75%，2012年为82.32亿

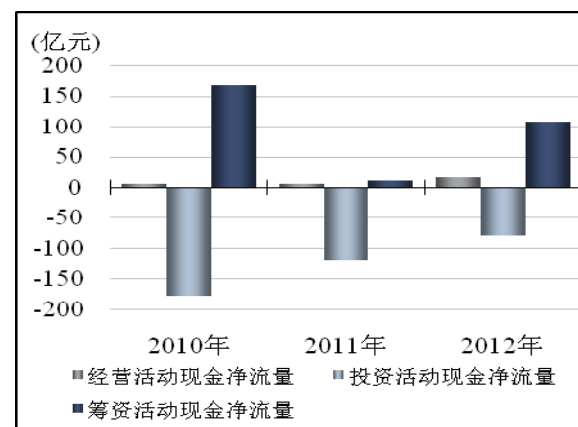
元，同比增长19.80%；公司收到其他与经营活动有关的现金年复合增长36.83%，2012年为13.00亿元，主要为往来款项；2010~2012年公司经营活动现金流入年均复合增长18.97%，2012年为95.32亿元，同比增长23.60%。近三年，公司经营活动现金流出年复合增长12.39%，其中2012年为78.34亿元，同比增长8.20%，增幅低于同期现金流入的增长。2010~2012年公司经营活动产生的现金流量净额分别为5.33亿元、4.73亿元和16.99亿元。

从收入实现质量来看，2010~2012年，公司现金收入比分别为114.98%、103.77%和114.24%，公司收现质量较好。

投资活动方面，2010~2012年，公司投资活动产生的现金流入年复合增长104.44%，其中2012年为38.01亿元，较2011年增长146.40%，主要系公司处置广电国博房地产子公司所收到的现金和收到的其他与投资活动有关的现金。近年来公司投资有所回落，但规模仍然较大，近三年公司投资活动现金流出和净额年复合增长率分别为-21.07%和-33.50%，其中2012年分别为117.08亿元和-79.07亿元，同比分别下降13.84%和34.36%。

筹资活动方面，公司筹资活动产生的现金流入主要是银行借款和财政投入，流出主要是偿还债务、偿付利息等。2010~2012年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为168.01亿元、11.71亿元和106.77亿元。

图8 2010~2012年公司现金流情况



资料来源：公司审计报告

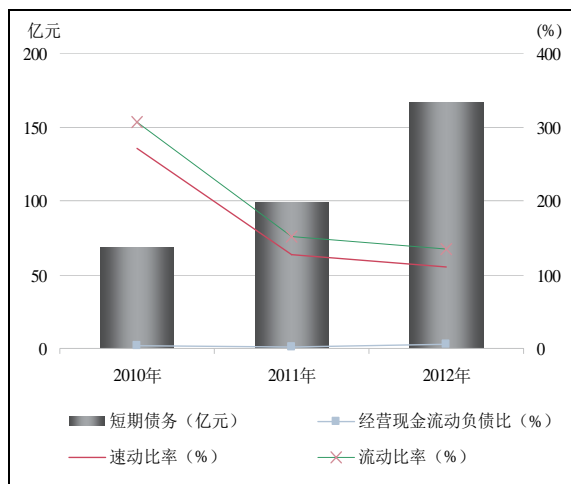
2013年1~3月,公司经营活动产生的现金流净额、投资活动产生的现金流净额和筹资活动产生的现金流净额分别为4.28亿元、-35.12亿元和93.90亿元。

近年来,公司投资规模有所回落,经营活动产生的现金流量净额有大幅增加,但仍然无法覆盖投资活动对资金的需求,公司对外部融资以及财政投入的依赖性强。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看,2010~2012年,公司流动比率和速动比率均呈下降趋势,三年加权平均值分别为173.96%和146.92%,截至2012年底分别为134.23%和109.42%,较2011年分别下降17.62和17.36个百分点,主要是受流动负债中短期借款和一年内到期的非流动负债大幅增加的影响。截至2013年3月底,公司流动比率和速动比率分别为142.03%和119.31%,较上年底分别增长7.79和9.88个百分点。近三年,公司经营现金流动负债比呈波动增长态势,2012年为5.53%,较上年同期提高3.53个百分点。总体看,公司经营活动产生的现金流量净额对流动负债的保护能力较弱,但考虑到公司货币资金持有量充裕,公司短期偿债能力尚可。

图9 2010~2012年公司短期债务指标



资料来源:公司审计报告

长期偿债能力方面,2010~2012年公司EBITDA保持稳定增长,三年分别为18.45亿

元、19.68亿元和22.43亿元。同期公司全部债务/EBITDA分别为45.63倍、44.35倍和45.48倍,EBITDA对全部债务的保护能力弱。公司作为政府基础设施建设及运营主体,公用事业业务市场地位突出,债务的偿还主要来自政府财力支持。另外考虑到公司有息债务以政府性债务为主,同时地方政府的财政实力强、对公司的支持力度大等因素,公司实际长期偿债能力高于指标。

截至2012年3月底,公司获得银行授信额度为1039.22亿元,其中尚未使用授信额度180.38亿元。公司间接融资渠道较为畅通。

截至2013年3月底,公司对外担保金额总计111.32亿元,对外担保比率为30.54%,被担保单位主要为政府基础设施建设及运营主体以及政府部门。总体看,公司对外担保金额较大,担保利率较高,存在一定或有负债风险。

表10 截至2013年3月底公司对外担保情况

(单位:亿元)

序号	被担保单位	担保金额
1	武汉市城市建设基金办公室	87.63
2	武汉中央商务区投资控股集团有限公司	9.99
3	武汉经济发展投资(集团)有限公司	7.70
4	武汉化工新城建设开发投资有限公司	6.00
合计		111.32

资料来源:公司提供

7. 过往债务履约情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告(报告编号为:B-201305272904),截至2013年5月28日,公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录,过往履约债务情况良好。

8. 抗风险能力

近年来,武汉市财政实力稳步增强,地方可支配财力保持较快增长,为公司经营发展提供良好外部环境。公司作为武汉市基础设施建设及运营主体,得到政府支持力度较大;公司经营规模大,部分下属公司在各自服务领域的

竞争力已经形成，部分业务为特许经营，在区域内具有行业垄断性，经营风险小。

总体看，公司整体抗风险能力较强。

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据20亿元占2013年3月底公司全部债务的1.77%，占公司长期债务的2.16%。本期中期票据的发行对公司整体债务结构影响较小。

截至2013年3月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为77.79%、75.66%和71.72%。以2013年3月底报表财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期中期票据发行后，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率将分别上升至78.06%、75.98%和72.16%，公司债务负担有所加重。

2. 本期中期票据偿债能力分析

2010~2012年，公司现金类资产分别为200.01亿元、95.99亿元和140.72亿元，分别为本期中期票据发行额度的10.00倍、4.80倍和7.04倍；截至2013年3月底，公司现金类资产为本期中期票据发行额度的10.19倍。公司现金类资产对本期中期票据的保护能力强。

2010~2012年，公司EBITDA分别为18.45亿元、19.68亿元和22.43亿元，分别为本期中期票据发行额的0.92倍、0.98倍和1.12倍。公司EBITDA对本期中期票据保障程度逐步增强。

2010~2012年，公司经营活动产生的现金流入量分别为67.34亿元、77.12亿元和95.32亿元，分别为本期中期票据发行额的3.37倍、3.86倍和4.77倍；同期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为5.33亿元、4.73亿元和16.99亿元，分别为本期中期票据发行额的0.27倍、0.24倍和0.85倍。公司经营活动现金流入量对本期中期

票据覆盖程度较高。

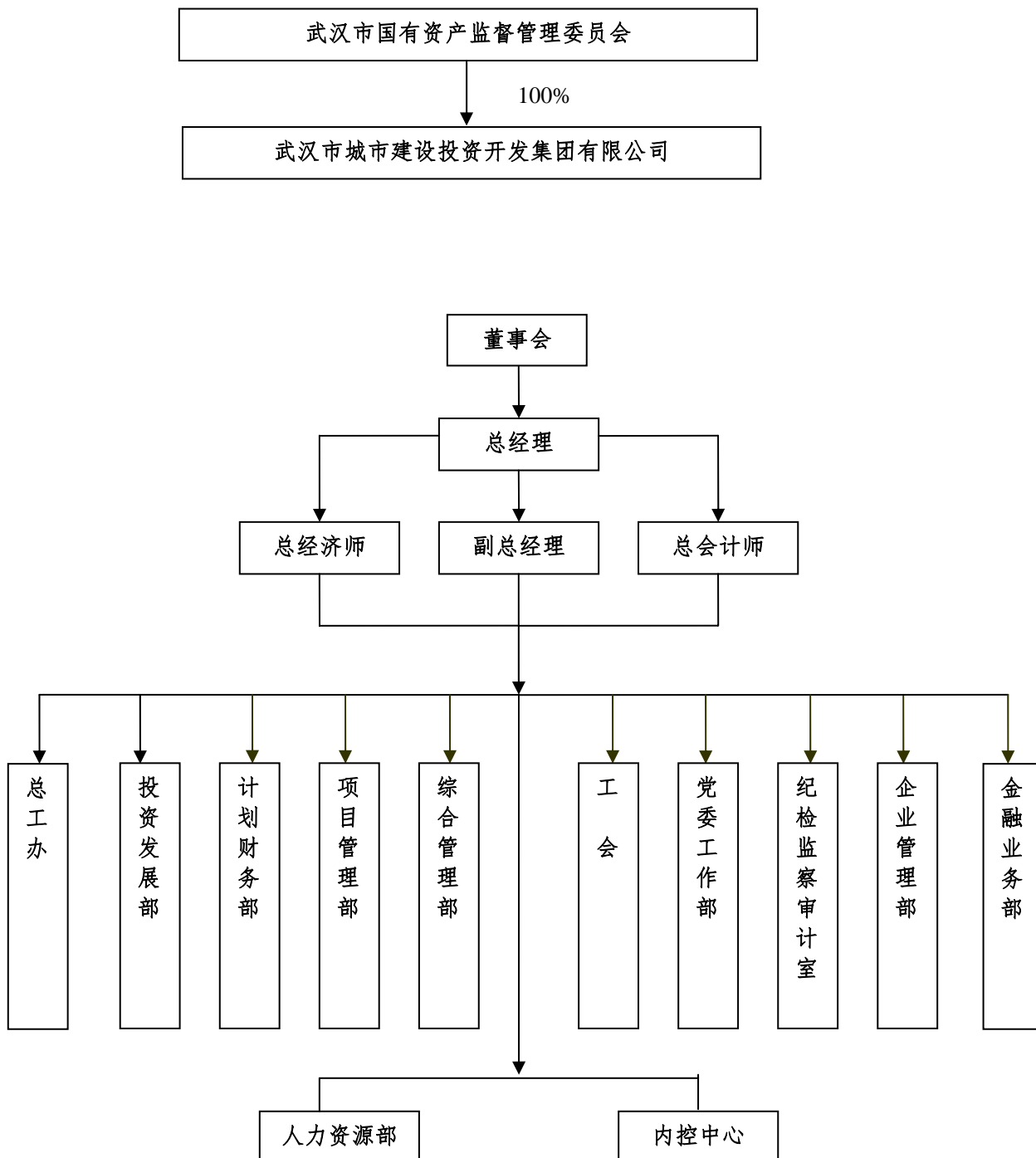
十、结论

公司是武汉市国有资产监督管理委员会下属的国有独资公司，是武汉市基础设施建设及运营主体，代表政府履行城市基础设施投资建设及运营管理等职能。

目前公司经营规模大，部分下属公司在各自服务领域的竞争力已经形成，部分业务为特许经营，在区域内具有行业垄断性，经营风险小，整体资产质量尚可，但公司盈利能力弱，债务负担重。考虑到公司在城市基础设施建设领域能够得到政府的大力支持，公司整体信用风险低。

基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期中期票据到期不能偿还的风险低，安全性高。

附件 1-1 公司股权结构图及组织结构图



附件 1-2 公司二级子公司（截至 2012 年底）

序号	企业名称	持股比例	享有表决权	注册资本 (万元)	投资额 (万元)
1	武汉城投房地产开发有限公司	70%	70%	5290.00	3703.00
2	武汉宏大置业发展有限公司	100%	100%	4000.00	4000.00
3	武汉大桥实业集团有限公司	100%	100%	5000.00	13382.51
4	武汉桥建集团有限公司	100%	100%	39550.00	39550.00
5	武汉市燃气热力集团有限公司	100%	100%	56935.00	56935.00
6	武汉市水务集团有限公司	100%	100%	80000.00	291128.08
7	武汉城投房产集团有限公司	62.03%	62.03%	3700.00	2295.26
8	武汉新区建设开发投资有限公司	60%	60%	15000.00	9000.00
9	武汉市信息管网投资有限公司	100%	100%	2000.00	2000.00
10	武汉新城国际博览中心有限公司	70%	70%	50000.00	35000.00
11	武汉建兴工程建设管理有限公司	90.73%	90.73%	2912.90	2642.90
12	武汉城投车站资产经营管理有限公司	100%	100%	1600.00	1600.00
13	武汉飞虹建设监理有限公司	63.49%	63.49%	315.00	200.00
14	武汉杨春湖客运换乘中心有限公司	51%	51%	6000.00	3060.00
15	武汉天河机场路投资发展有限公司	51%	51%	60000.00	30600.00
16	武汉机场路发展有限公司	51%	51%	6000	14264.20
17	武汉市政工程设计研究院有限责任公司	24%	24%	1712.89	2397.16
18	武汉城投停车场投资建设管理有限公司	100%	100%	5000	5000
19	武汉立城建设发展有限公司	100%	100%	10000	10000

附件 2-1 公司合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 3 月
流动资产：					
货币资金	1999938.18	959628.10	1406539.04	-16.14	2037150.45
交易性金融资产	2.85	72.06	80.79	432.42	512.87
应收票据	200.00	185.00	622.00	76.35	673.00
应收账款	122021.47	160696.27	86330.29	-15.89	115496.22
预付款项	1651613.55	961986.98	782145.44	-31.18	763400.33
应收利息					
应收股利					
其他应收款	758245.28	890067.78	1072463.61	18.93	1182544.36
存货	600950.28	593020.97	761802.33	12.59	783250.60
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	45995.08	26761.02	11839.22	-49.27	13509.95
流动资产合计	5178966.69	3592418.17	4121822.72	-10.79	4896537.78
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资	21450.00	12750.00	15310.00	-15.52	2050.00
长期应收款					
长期股权投资	30450.29	32288.70	45563.63	22.32	47975.41
投资性房地产	109833.42	438294.54	421861.41	95.98	399515.87
固定资产	1092743.84	1122326.81	1154711.25	2.80	1172150.94
在建工程	5622162.88	8036346.32	9275429.21	28.44	9629086.53
工程物资	3196.44	4082.27	4502.22	18.68	5498.62
固定资产清理	6086.07				0.09
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	64729.80	66806.22	100657.34	24.70	103249.44
开发支出	6.00	24.00	30.00	123.61	30.00
商誉	12257.84	11825.44	11825.44	-1.78	11825.44
合并价差					
长期待摊费用	4284.41	4216.71	3198.87	-13.59	4268.62
递延所得税资产	265.95	1056.28	622.12	52.95	638.30
其他非流动资产	17116.27	192603.79	143072.18	189.12	143092.55
非流动资产合计	6984583.22	9922621.08	11176783.69	26.50	11519381.80
资产总计	12163549.91	13515039.25	15298606.41	12.15	16415919.58

附件 2-2 公司合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 3 月
流动负债：					
短期借款	456873.62	449122.24	553628.95	10.08	833383.50
交易性金融负债					
应付票据	68149.97	78867.45	65710.75	-1.81	47107.56
应付账款	236640.69	318944.16	351285.22	21.84	337963.71
预收款项	298246.12	280647.99	334905.09	5.97	344865.41
应付职工薪酬	13551.05	18232.10	17148.07	12.49	16147.58
应交税费	12571.68	54167.40	6437.08	-28.44	1755.68
应付利息		56.93	1413.66		865.19
应付股利		17992.47	35231.77		35568.09
其他应付款	442576.77	680407.47	664298.67	22.51	627697.19
担保合同准备金					
一年内到期的非流动负债	49604.00	358674.00	926779.58	332.24	786229.58
其他流动负债	111881.09	108639.34	113814.01	0.86	416021.89
流动负债合计	1690094.98	2365751.56	3070652.86	34.79	3447605.38
非流动负债：					
长期借款	6539431.07	6581018.25	6957077.96	3.14	7347508.91
应付债券	365639.00	319125.00	728925.00	41.19	1048925.00
长期应付款	628987.45	631925.80	652656.10	1.86	648135.75
专项应付款	90099.25	96837.55	58330.86	-19.54	55725.13
预计负债		70.99	82.36		82.36
递延收益					
递延所得税负债	23066.78	20571.05	20959.06	-4.68	20959.06
其他非流动负债	200045.00	200000.00	201690.40	0.41	201690.40
非流动负债合计	7847268.56	7849548.63	8619721.74	4.81	9323026.62
负债合计	9537363.54	10215300.19	11690374.60	10.71	12770632.00
所有者权益：					
实收资本(或股本)	390000.00	390000.00	390000.00		390000.00
资本公积	1814088.75	2406400.64	2640819.31	20.65	2654191.38
专项储备					191.06
盈余公积	9717.06	14614.06	18992.85	39.81	18992.85
未分配利润	169607.19	177428.63	220665.83	14.06	240091.25
外币报表折算差额					
归属于母公司权益合计	2383413.00	2988443.32	3270477.99	17.14	3303466.55
少数股东权益	242773.37	311295.74	337753.82	17.95	341821.03
所有者权益合计	2626186.37	3299739.06	3608231.81	17.22	3645287.58
负债和所有者权益总计	12163549.91	13515039.25	15298606.41	12.15	16415919.58

附件 3 公司合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1~3 月
一、营业收入	525285.12	662201.62	720593.49	17.12	201304.45
减: 营业成本	409506.91	500049.94	533533.47	14.14	144083.81
营业税金及附加	14416.64	17686.40	14065.02	-1.23	1787.13
销售费用	17853.45	24578.16	27460.18	24.02	6077.90
管理费用	39553.68	47426.61	52605.41	15.32	13057.67
财务费用	29731.77	32113.83	42821.60	20.01	10912.17
资产减值损失	1261.41	1623.77	-1454.32		64.70
加: 公允价值变动收益	54.95	1847.63	4242.44	778.70	
投资收益	6862.11	3200.13	10218.98	22.03	123.14
其中: 对合营企业投资收益					
提取担保合同准备金净额以及手续费和佣金					
二、营业利润	19878.31	43770.67	66023.55	82.25	25444.22
加: 营业外收入	55073.68	56802.91	51994.18	-2.84	5512.20
减: 营业外支出	3243.22	3525.37	4013.06	11.24	238.96
其中: 非流动资产处置损失					
三、利润总额	71708.76	97048.21	114004.67	26.09	30717.46
减: 所得税费用	7319.56	18210.04	30514.37	104.18	5597.28
四、净利润	64389.21	78838.18	83490.30	13.87	25120.18
其中: 归属于母公司的净利润	43938.77	50318.24	57366.11	14.26	19425.42
少数股东损益	20450.43	28519.93	26124.19	13.02	5694.76

附件 4-1 公司合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)	2013 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金	603963.20	687159.93	823197.97	16.75	210669.13
收到的税费返还	0.20			-100.00	
收到其他与经营活动有关的现金	69451.12	84068.59	130021.43	36.83	90036.88
经营活动现金流入小计	673414.52	771228.51	953219.40	18.97	300706.01
购买商品、接受劳务支付的现金	434500.34	473283.86	438444.84	0.45	139857.33
支付给职工以及为职工支付的现金	82300.43	95099.20	113238.77	17.30	36897.84
支付的各项税费	39925.66	61767.58	119500.47	73.01	17703.28
支付其他与经营活动有关的现金	63389.64	93817.62	112176.03	33.03	63421.35
经营活动现金流出小计	620116.08	723968.26	783360.12	12.39	257879.79
经营活动产生的现金流量净额	53298.45	47260.25	169859.29	78.52	42826.22
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	9152.77	36741.59	21930.44	54.79	12350.03
取得投资收益收到的现金	4515.40	1843.60	1540.62	-41.59	443.94
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	15975.28	1385.77	29.67	-95.69	22.70
处置子公司及其他单位收到的现金净额	838.34	277.10	117758.89	1085.18	
收到其他与投资活动有关的现金	60456.06	114009.62	238833.27	98.76	60507.55
投资活动现金流入小计	90937.85	154257.68	380092.89	104.44	73324.23
购建固定资产、无形资产等支付的现金	1685990.96	1236262.90	1020520.04	-22.20	326952.21
投资支付的现金	28836.87	17191.00	33774.11	8.22	4936.00
取得子公司等支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	164257.06	105428.09	116466.41	-15.79	92664.52
投资活动现金流出小计	1879084.89	1358882.00	1170760.56	-21.07	424552.73
投资活动产生的现金流量净额	-1788147.04	-1204624.32	-790667.67		-351228.50
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	253816.09	20469.46	689.71	-94.79	
取得借款收到的现金	3272439.86	1629353.51	3711152.33	6.49	1104704.27
发行债券收到的现金					320000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	310640.07	337479.65	223404.59	-15.20	25584.37
筹资活动现金流入小计	3836896.02	1987302.62	3935246.62	1.27	1450288.64
偿还债务支付的现金	1751258.00	1348610.90	2266031.50	13.75	313140.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	393505.81	518527.33	579110.51	21.31	142,010.51
支付其他与筹资活动有关的现金	12010.85	3110.40	22385.30	36.52	56124.28
筹资活动现金流出小计	2156774.67	1870248.63	2867527.30	15.31	511274.94
筹资活动产生的现金流量净额	1680121.35	117053.99	1067719.32	-20.28	939013.70
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	-54727.24	-1040310.08	446910.94		630611.41
加: 期初现金及现金等价物余额	2054665.42	1999938.18	959628.10	-31.66	1406539.04
六、期末现金及现金等价物余额	1999938.18	959628.10	1406539.04	-16.14	2037150.45

附件 4-2 公司现金流量表补充资料

(单位：人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量：				
净利润	64389.21	78838.18	83490.30	13.87
加：资产减值准备	1261.41	1623.77	-1454.32	
固定资产折旧及其他	78824.48	59500.11	58757.69	-13.66
无形资产摊销	547.34	663.49	1435.02	61.92
长期待摊费用摊销	1200.75	1626.33	1963.84	27.89
处置固定资产、无形资产等损失	1638.52	1840.45	868.49	-27.20
固定资产报废损失				
公允价值变动损失	-54.95	-1847.63	-4242.44	
财务费用	29731.77	32113.83	42821.60	20.01
投资损失	-6862.11	-3200.13	-10218.98	
递延所得税资产减少	-35.07	-75.17	434.16	
递延所得税负债增加	21.25	491.04	388.02	327.29
待摊费用减少				
预提费用增加				
存货的减少	-53517.15	7782.86	-172836.44	
经营性应收项目的减少	66638.97	77550.45	58645.77	-6.19
经营性应付项目的增加	-130485.98	-201864.48	109806.58	
其他				
经营活动产生的现金流量净额	53298.45	47260.25	169859.29	78.52
2、无现金收支的重大投资筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	1999938.18	959628.10	1406539.04	-16.14
减：现金的期初余额	2054665.42	1999938.18	959628.10	-31.66
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	-54727.24	-1040310.08	446910.94	

附件 5 主要计算指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 3 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	5.03	4.68	5.82	--
存货周转次数(次)	0.84	0.84	0.79	--
总资产周转次数(次)	0.06	0.05	0.05	--
现金收入比(%)	114.98	103.77	114.24	104.65
盈利能力				
营业利润率(%)	19.30	21.82	24.01	27.54
总资本收益率(%)	1.46	1.01	1.02	--
净资产收益率(%)	2.65	2.66	2.42	--
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	74.65	70.09	70.30	71.72
全部债务资本化比率(%)	76.23	72.56	73.87	75.66
资产负债率(%)	78.41	75.58	76.41	77.79
偿债能力				
流动比率(%)	306.43	151.85	134.23	142.03
速动比率(%)	270.87	126.78	109.42	119.31
经营现金流流动负债比(%)	3.15	2.00	5.53	--
全部债务/EBITDA(倍)	45.63	44.35	45.48	--
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-53.77	-30.50	-12.90	--
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.21	-0.13	-0.06	--
本期中票偿债能力				
EBITDA/本期发债额度	0.92	0.98	1.12	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	3.37	3.86	4.77	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.27	0.24	0.85	--
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-8.67	-5.79	-3.10	--

注：1.公司 2013 年一季度财务数据未经审计；

2.公司其他流动负债中的短期融资券已计入短期债务，长期应付款及其他长期负债中的债权投资计划已计入长期债务。

附件 6 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期~上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年)^(1/(n-1)) - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出
本期中期票据偿债能力	
EBITDA/本期发债额度	EBITDA/本期发债额度
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期中期票据到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期中期票据到期偿还额
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/本期中期票据到期偿还额

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

企业执行新会计准则后,所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 7 中长期债券信用等级的定义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场中长期债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“~”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

主体长期信用等级的含义同中长期债券。

联合资信评估有限公司关于 武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2013 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期中期票据存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

武汉市城市建设投资开发集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。武汉市城市建设投资开发集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，武汉市城市建设投资开发集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注武汉市城市建设投资开发集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现武汉市城市建设投资开发集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如武汉市城市建设投资开发集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送武汉市城市建设投资开发集团有限公司、主管部门、交易机构等。

