(上接D10版)

(五)主要业务情况

湖北能源是湖北省国资委下属的国有控股企业，是目前湖北省属控股最大的电力能源企业。按照“以电为主，相关多元”的经营思路，目前基本形成了电力、房地产、投资等三大业务板块。湖北能源将围绕“打造以电力为核心的一流区域清洁能源集团”的愿景目标，实施大能源及适度多元化战略，坚持实体运营与资本运作相结合、内涵式发展与外延式扩张相结合的双驱动发展模式，立足湖北，点拓全国，优化发展水电，大力发展核电和天然气中游管输，稳健发展房地产、火电，适度发展风电、金融等业务，形成以电力为核心的能源板块和以房地产为代表的适度多元化板块间的有效战略协同。

湖北能源目前的主要业务为电力生产及房地产开发业务等，基本情况如下：

1、电力生产业务

目前湖北能源主要拥有清江流域水电资源和鄂州火力发电站两大发电基地，另外还投资了其他中型水电、风电、核电等多种清洁能源，是华中地区电源配置齐全的大型综合性能源企业。湖北能源全资子公司清江公司所属的清江流域梯级电站具有优良的调峰调频性能，共分三期建设，分别为隔河岩、高坝洲、水布垭电站，装机容量共332.2万千瓦。湖北能源全资子公司鄂州发电所属的鄂州电厂处于华中电网的负荷中心，计划分三期建设，一期60万千瓦已投产，二期120万千瓦于2006年投入建设，计划于2009年投产，三期规划200万千瓦的装机容量，将建成共计380万千瓦的大火电基地。

截至本预案出具日，湖北能源可控装机容量为555.12万千瓦（含在建），湖北能源已投产可控装机容量为423.19万千瓦，权益装机容量为467.03万千瓦，其中：水电可控装机容量为361.83万千瓦，约占85.50%；火电可控装机容量为60万千瓦，约占14.18%；风电可控装机容量为1.36万千瓦，约占0.32%。湖北能源在建发电机组可控装机容量为131.93万千瓦，包括鄂州电厂二期工程2台60万千瓦超临界燃煤发电机组、房县三里坪水利水电枢纽工程两台3.5万千瓦水电机组和利川齐岳山风电项目一期工程装机规模4.93万千瓦的风电机组。2008年度湖北能源完成发电量128.4亿千瓦时，其中水电98.2亿千瓦时、火电30.2亿千瓦时。

截至本预案出具日，湖北能源所属主要电厂情况如下：

一、已投产电厂情况

项目公司	运营电厂	全部机组投产日期	电厂类型	装机容量（万千瓦）	湖北能源持股比例
清江公司	隔河岩水电站	1994年	水电	121.2	100%
	高坝洲水电站	2000年	水电	27	100%
	水布垭水电站	2008年	水电	184	100%
鄂州发电	鄂州电厂	1999年	火电	60	100%
洞坪水电	洞坪水电站	2005年	水电	11	50%
芭蕉河公司	芭蕉河水电站	2005年	水电	5.1	66%
锁金山电业	锁金山水电站	1997年	水电	4.5	57.97%
银隆电业	白水峪电站	1998年	水电	5.0	42.1%
清能水电	晒谷坪保安电站	1995年	水电	1.1	100%
	高坝洲保安电站	2000年	水电	0.6	100%
	西寺坪保安电站	1995年	水电	0.33	100%
柳树坪发电	水布垭保安电站	2008年	水电	2.0	100%
九宫山风电	九宫山风电站一期	2007年	风电	1.36	48%
已建可控装机容量合计				423.19	

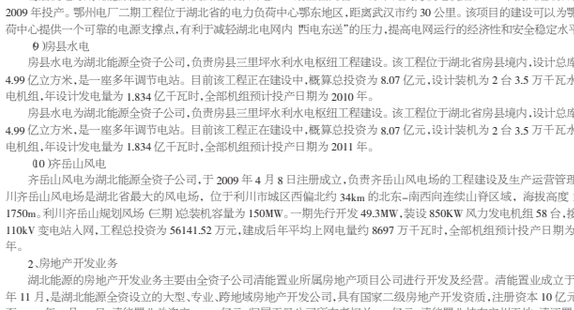
二、在建电厂情况

项目公司	运营电厂	预计投产日期	电厂类型	计划装机容量（万千瓦）	公司持股比例
葛店发电	鄂州电厂二期工程	2009年	火电	120	100%
房县水电	房县三里坪水利水电枢纽工程	2010年	水电	7	100%
齐岳山风电	利川齐岳山风电	2010年	风电	4.93	100%
在建可控装机容量合计				131.93	

①）清江公司所属电站

清江公司为湖北能源的全资子公司，是负责清江流域水电梯级滚动开发的授权投资主体，全国512家国家经贸委重点扶持的大型企业之一。清江公司成立之初，即作出了“昔战隔河岩、再战高坝洲、决战水布垭”战略部署，其所属的隔河岩电站与五强溪、漫湾、岩滩等5座百万级大型水电站并称为水电业的“五朵金花”。

清江公司目前拥有高坝洲、隔河岩、水布垭三级水电站，全资子公司清能水电拥有晒谷坪、高坝洲、西寺坪保安电站，全资子公司柳树坪发电拥有水布垭保安电站，总装机容量为336.23万千瓦，均位于清江流域，是全国第一个实现全流域开发的水电公司。清江发源于湖北省利川市齐岳山的龙洞沟，自西向东横贯鄂西南，流经恩施、长阳等县市，干流全长423公里，总落差1,430米，流域面积17,000平方公里，全部位于湖北省内。清江多年平均径流量约为141.1亿立方米，多年平均降水量约为1,460毫米，具有丰富的可开发水力资源。同时，清江流域水质清澈，减少了清江流域各发电机组受砂石磨损的程度，较其他机组具有更长的使用寿命。清江流域主要电站分布图如下：



①高坝洲水电站

高坝洲水电站是清江三级电站中最下游的电站，总库容为4.3亿立方米，河流多年平均径流量为138亿立方米，为日调节电站，也是上游隔河岩水电站的反调节电站。高坝洲水电站共拥有3台9万千瓦水力发电机组，总装机容量为27万千瓦，全部机组投产日期为2000年7月，年设计发电量为8.98亿千瓦时。该电站生产的电力全部销售给湖北省电力公司。

②隔河岩水电站

隔河岩水电站位于湖北省长阳县境内，是清江三级电站中位于中游的电站，总库容为34亿立方米，河流多年平均径流量为127亿立方米，为年调节电站。隔河岩水电站拥有2台30.6万千瓦和2台30万千瓦水力发电机组，总装机容量为121.2万千瓦，全部机组投产日期为1994年12月，年设计发电量为30.4亿千瓦时，是华中电网内的骨干调峰调频电站。该电站生产的电力全部销售给华中电网有限公司。

③水布垭水电站

水布垭水电站位于湖北省巴东县境内的清江干流，是清江三级电站最上游电站，总库容为45.80亿立方米，河流多年平均径流量为94.4亿立方米，是具有多年调节能力的水力发电站。该电站拥有4台46万千瓦水力发电机组，总装机容量为184万千瓦，年设计发电量为39.84亿千瓦时，已于2008年全部投产。该电站是目前华中电网范围内除三峡外单机容量最大的水电站，也是最主要的调峰调频电厂之一。该电站生产的电力全部销售给华中电网有限公司。

④清能水电

清能水电所属的晒谷坪、西寺坪、高坝洲保安电站，系保证隔河岩、高坝洲水电站厂用电及泄洪设施供电连续性和可靠性的保安电站，合计装机容量2.03万千瓦。其中晒谷坪（装机2×0.55万千瓦）、西寺坪（装机6×0.055万千瓦）保安电站于1995年投产发电，保证隔河岩水电站可靠运行；高坝洲保安电站（装机2×0.3万千瓦）于2000年投产发电，保证高坝洲水电站可靠运行。

⑤柳树坪发电

柳树坪发电所属的水布垭保安电站系保证水布垭水电站厂用电及泄洪设施供电连续性和可靠性的保安电站，装机容量为1台2万千瓦水力发电机组。

②）鄂州发电

鄂州发电为湖北能源全资子公司，主要负责鄂州电厂的运营。鄂州电厂位于湖北省鄂州市葛店镇，地处湖北省鄂东电力负荷中心。该电厂目前拥有两台30万千瓦火力发电机组，总装机容量为60万千瓦，全部机组投产日期为1999年4月，年设计发电量为36亿千瓦时，生产的电力全部销售给湖北省电力公司。

③）洞坪水电

洞坪水电为湖北能源控股子公司，主要负责洞坪水电站的开发及运营。洞坪水电站位于湖北省宜恩县、清江支流忠建河下游，总库容为3.43亿立方米，河流多年平均径流量为14.62亿立方米，为年调节电站。洞坪水电站拥有2台5.5万千瓦水力发电机组，总装机容量为11万千瓦，全部机组投产日期为2005年12月，年设计发电量为3.22亿千瓦时。该电站生产的电力全部出售给湖北省电力公司。

④）芭蕉河水电

芭蕉河水电为湖北能源控股子公司，主要负责芭蕉河水电站的开发及运营。芭蕉河水电站分为两级，均位于湖北省恩施州鹤峰县境内的芭蕉河流域，总库容分别为0.96亿立方米和0.2428亿立方米，河流多年平均径流量分别为3.97亿立方米和4.55亿立方米，两电站均具有年调节能力。

芭蕉河一级水电站装机为2台1.7万千瓦水电机组及1台0.1万千瓦保安水电机组，设计发电量为0.96亿千瓦时，全部机组投产日期为2005年。芭蕉河二级水电站装机为2台0.8万千瓦水电机组，设计发电量为0.53亿千瓦时，全部机组投产日期为2002年。两级水电站所生产的电力全部销售给恩施州电力总公司。

⑤）锁金山电业

锁金山电业为湖北能源控股子公司，主要负责锁金山水电站运营。锁金山水电站位于湖北省五峰土家族自治县，总库容为0.11亿立方米，河流多年平均径流量为2.34亿立方米，为日调节电站。锁金山水电站拥有3台1.5万千瓦水力发电机组，总装机容量为4.5万千瓦，全部机组投产日期为1997年6月，年设计发电量为1.91亿千瓦时。该电站生产的电力全部出售给湖北省电力公司。

⑥）银隆电业

银隆电业公司为湖北能源控股子公司，主要负责白水峪水电站的运营。白水峪水电站位于湖北省谷城县，总库容为1.48亿立方米，河流多年平均径流量为23.4亿立方米，为季度调节电站。白水峪水电站拥有3台1.5万千瓦和1台0.5万千瓦水力发电机组，总装机容量为5万千瓦，全部机组投产日期为1998年4月，年设计发电量为1.76亿千瓦时。

⑦）九宫山风电

九宫山风电为湖北能源控股子公司，目前主要负责九宫山风电站一期的运营。九宫山风电站一期是内陆地区第一座风电场，也是湖北省重点工程和断能源示范项目。该电站位于湖北省咸宁市通山县九宫山，处华北平原和鄱阳湖平原之间的季风通道上，具有较好的风能资源。该电站全部机组投产日期为2007年10月，总装机容量1.36万千瓦，由16台850千瓦的风力发电机组组成，设计年发电量为0.28亿千瓦时。2008年1–6月，该电站发电量为875万千瓦时，上网电量为851万千瓦时，发电设备平均利用小时数为643小时。

⑧）葛店发电

葛店发电为湖北能源控股子公司，负责建设鄂州电厂二期工程两台60万千瓦火力发电机组，2006年投入建设，计划于2009年投产。鄂州电厂二期工程位于湖北省的电力负荷中心鄂东地区，距离武汉市约30公里。该项目的建设可以为鄂东负荷中心提供一个可靠的电源支撑点，有利于减轻湖北电网内“西电东送”的压力，提高电网运行的经济性和安全稳定水平。

⑨）房县水电

房县水电为湖北能源全资子公司，负责房县三里坪水利水电枢纽工程建设。该工程位于湖北省房县境内，设计总库容为4.99亿立方米，是一座多年调节电站。目前该工程正在建设中，概算总投资为8.07亿元，设计装机为2台3.5万千瓦水力发电机组，年设计发电量为1.834亿千瓦时，全部机组预计投产日期为2010年。

房县水电为湖北能源全资子公司，负责房县三里坪水利水电枢纽工程建设。该工程位于湖北省房县境内，设计总库容为4.99亿立方米，是一座多年调节电站。目前该工程正在建设中，概算总投资为8.07亿元，设计装机为2台3.5万千瓦水力发电机组，年设计发电量为1.834亿千瓦时，全部机组预计投产日期为2011年。

⑩）齐岳山风电

齐岳山风电为湖北能源全资子公司，于2009年4月8日注册成立，负责齐岳山风电场的工程建设及生产运营管理。利川齐岳山风电场是湖北省最大的风电场，位于利川市城区西偏北约34km的北东–南西向连续山脊区域，海拔高度1580~1750m。利川齐岳山规划风场（三期）总装机容量为150MW。一期先行开发49.3MW，装设850KW风力发电机组58台，接南坪110kV变电站入网，工程总投资为56141.52万元，建成后年平均上网电量约8697万千瓦时，全部机组预计投产日期为2010年。

2、房地产开发业务

湖北能源的房地产开发业务主要由全资子公司清能置业所属房地产项目公司进行开发及经营。清能置业成立于2006年11月，是湖北能源全资设立的大型、专业、跨地域房地产开发公司，具有国家二级房地产开发资质，注册资本10亿元。截至2009年6月30日，清能置业总资产41.78亿元，归属于母公司所有者权益9.9亿元。清能置业持有广州天地、清江置业、北京麒麟、北京金麒麟、珠海正邦5家房地产公司100%股权和宜昌清能置业51%股权，所开发的项目主要集中在深圳、广州、珠海、武汉、宜昌、北京等地区，目前已开发了深圳时代骄子大厦、广州泓景花园房、北京新金山商务大厦等项目，在建项目主要包括武汉清江山水、珠海正邦岭秀城、宜昌梅子埡等。

湖北能源自1997年起经营房地产开发业务，具有丰富的房地产开发经验。截至2009年6月30日，湖北能源的已开发及正在开发的房地产项目的总建筑面积为115万平方米，待开发项目建筑面积117万平方米（含武汉清江三水待开发项目），能够保证未来三年房地产业务的正常经营和发展。

清能置业及其所属房地产项目公司的房地产开发资质等级证书情况如下：

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效日期
1	清能置业	二级	鄂房开〔2008〕020002号	2011年10月28日
2	广州天地	三级	1310276	2009年6月30日
3	北京麒麟	四级	CY–A–0850	2009年12月4日
4	珠海正邦	暂定	30060331	2009年12月31日
5	清江置业	暂定	鄂房开暂〔2006〕013号	2008年6月6日

注：广州天地、清江置业正在办理新证。

截至2009年6月30日，湖北能源已经开发、正在开发以及拟开发的房地产项目如下：

序号	项目名称	项目公司	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	总可售面积（平方米）	开发模式
一、已经开发项目						
1	深圳时代骄子	深圳金江岛	6,269	54,535	40,427	自主开发
2	广州泓景花园	广州天地	46,385	201,289	163,439	自主开发
3	宜昌清江山水	清江物业	19,938	77,724	71,345	合作开发
4	北京新金山商务大厦	北京麒麟	9,623	95,997	81,954	自主开发
二、正在开发项目						
1	珠海正邦岭秀城	珠海正邦	89,498	479,081	342,506	自主开发
2	武汉清江山水	清江置业	405,365	744,743	595,795（预估）	自主开发
三、拟开发项目						
1	宜昌梅子埡	宜昌清能	257,054	668,392	535,000（预估）	自主开发
	合计	–	834,152	2,321,760	1,830,466	–

①）已开发项目

A、深圳时代骄子

该项目位于深圳市南山区学府路以北，南山大道以东，位于南山区商业文化中心地区，地理位置十分优越。该项目规划占地面积6,269.17平方米，总建筑面积54,535.10平方米，由深圳市金江岛（原清能置业全资子公司，现已注销）全资拥有及自主开发经营。

该项目于2001年开工建设，2003年9月27日全部竣工并交付使用，项目销售率为99.9%。

B、广州泓景花园

该项目位于广州市海珠区赤岗北路18号，东距华南快速干线2公里，西临广州市新领事馆区及地铁三号线赤岗塔站，地理位置优越。该项目规划占地面积46,385平方米，总建筑面积201,289平方米，由清能置业全资子公司广州天地全资拥有及自主开发经营。

该项目于2005年3月开工，2007年4月全部竣工并交付使用，项目销售率为94.45%，未销售部分主要为商铺和车位。

C、宜昌清江山水

该项目位于宜昌经济技术开发区深圳路，北临大连路，西北角为开发区城市公园，地理位置优越，风景优美。该项目规划占地面积19,937.55平方米，总建筑面积77,723.51平方米，由清江公司全资子公司清江物业与宜昌市民生房地产开发有限责任公司合作开发建设。

该项目于2005年5月开工，2007年3月全部竣工并交付使用，项目销售率为91.42%，未售部分主要为临街商铺。

D、北京新金山商务大厦

该项目位于北京市朝阳区朝外大街南侧，西至司法部大楼，东接秀水河胡同，南起朝阳门南河沿，北至三丰路，是北京中央商务区（CBD）的中心地带，具有很高的投资价值。该项目规划占地面积9,623.18平方米，总建筑面积95,997平方米，由清能置业全资子公司北京麒麟全资拥有及开发。

该项目已于2008年8月全部竣工，通过预售方式已对外销售面积占目前可售面积的28.75%。

上述已开发项目均已按照有关规定缴纳了相关的住宅共用部分和共用设施设备维修基金。

②）正在开发项目

A、珠海正邦岭秀城

①项目概况

该项目位于珠海市拱北北岭，香洲区珠海迎宾南路与岭南路交汇处，毗邻规划中的港珠澳大桥，地理位置优越，土地使用权证于2006年至2007年取得。该项目规划占地面积89,498.平方米，总建筑面积479,081平方米，由清能置业全资子公司珠海正邦全资拥有及开发。

②资格文件

本项目已经取得的资格文件和证书，主要包括：

类别	证书编号
国有土地使用证	粤房地证字第C4447775号、第C4447776号、第C5226664号、第C5226671号、第C5630360号
建设用地规划许可证	2006用地字133号、134号、135号、136号，2006拱字062号
建设工程规划许可证	2004规字110号、2006规字040–1号、2006规字040–2号、2006规字040–3号、2006规字103–1号、2006规字103–2号、2006规字103–3号
建设工程施工许可证	440400200601200101、440400200602090101、440400200605160101、440400200601230101、440400200712200201、440400200712290201、440400200703140101
商品房预售许可证	S200800019、S200800019–2、S200800019–3

③项目投资、工程进度计划及销售情况

该项目预计总投资27.78亿元，该项目已于2004年全面开工，目前该项目运行良好，已经于2008年8月8日取得预售许可证进入预售阶段。截至2009年6月30日，已销售面积8.98万m2，占可售面积的58.2%。

B、武汉清江山水

①项目概况

该项目位于武汉东湖开发区曙光软件园，于2007年11月取得土地使用权证，规划占地面积为405,365.41平方米，总建筑面积为744,743平方米，由清能置业全资子公司清江置业全资拥有及开发。

②资格文件

本项目已经取得的资格文件和证书主要包括：

类别	证书编号
国有土地使用证	武新国用〔2007〕第019号、武新国用〔2008〕第006号
建设用地规划许可证	编号0629069、0629070
建设工程规划许可证	2007014、2007107
建设工程施工许可证	420198200702020081401400 1、420198200706140071401400 1
商品房预售许可证	武开管预售〔2007〕299号、武开管预售〔2008〕229号、武开管预售〔2009〕117号

③项目投资、工程进度计划及销售情况

该项目预计总投资24.75亿元，该项目于2007年4月开工，预计于2012年全部完工并交付使用。截至2009年6月30日，通过预售方式已对外销售面积占目前可售面积的72%。

③）拟开发项目

宜昌梅子埡

①项目概况

该项目位于宜昌市夷陵区发展大道，于2009年1月取得土地使用权证，规划占地面积为257,073.74平方米，总建筑面积为668,392平方米，由清能置业控股子公司宜昌清能置业负责自主开发。

②资格文件

宜昌清能置业通过挂牌竞价转让方式与宜昌夷陵城始建设投资有限公司签订了《国有建设用地使用权转让合同》，取得了该公司拥有的编号G〔2007〕第01号宗地的土地使用权，转让面积为257,073.74平方米。宗地用途为商业、住宅。目前，土地使用权证等其他手续正在办理中。

③项目投资及工程进度计划

目前该项目仍处于前期规划阶段。

上述在建项目和拟建项目所拥有的土地，均以协议出让或招拍挂等方式合法取得，不存在停工、烂尾以及土地闲置的情形。本公司自设立起亦从未发生因土地闲置被土地部门征收土地闲置费或无偿收回土地的情况。

3、其他对外投资

①）一次能源开发

湖北能源于2009年开始涉足非电能源领域，大力发展天然气中游管输业务，培育发展天然气下游运营业务。2009年6月，湖北能源成立了湖北省天然气，通过投资黄大线（黄冈—大冶天然气输气管道）项目进入天然气行业。

②）金融业务

湖北能源对金融业务的投资主要包括长江证券11.64%股份、长润保险5%股权。根据湖北能源对长江证券股权分置改革所作的限售承诺，其持有的长江证券的上述股份将于2010年12月27日上市流通。

(六)主要财务数据

1、主要财务数据及业绩波动说明

根据湖北能源2007年度、2008年度经审计财务报告与2009年半年度未经审计的财务报表，其近三年一期的主要财务数据（合并数）如下：

单位：万元

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2008年6月30日	2007年12月31日
总资产	3,005,135.14	2,905,833.54	2,823,086.06	2,908,754.83
总负债	2,152,171.90	2,138,448.08	2,047,768.42	1,986,782.61
归属于母公司所有者权益	778,377.83	735,470.28	749,860.96	873,654.53
项目	2009年1–6月	2008年度	2008年1–6月	2007年度
营业收入	205,455.94	441,535.91	190,997.83	386,602.22
营业利润	76,317.20	56,748.41	44,872.75	75,024.86
利润总额	76,412.58	57,195.45	44,971.19	74,380.15
归属于母公司所有者的净利润	58,353.26	37,652.82	34,877.09	54,311.56

单位：万元

项目	2007年6月30日	2006年12月31日	2006年6月30日
总资产	2,693,980	2,585,690.11	2,488,300
总负债	1,873,368	2,014,316.40	1,918,063
归属于母公司所有者权益	736,192	422,482.07	361,270
项目	2007年1–6月	2006年度	2006年1–6月
营业收入	106,504	347,926.42	105,244
营业利润	11,105	22,828.24	27,909
利润总额	11,792	23,411.38	642
归属于母公司所有者的净利润	7,783	16,081.48	526

注：湖北能源2006年1–6月与2007年1–6月的上述财务数据未经审计，且未按新会计准则编制，因此不具可比性。

湖北能源是一家主要以水力发电为主，兼顾火力发电的能源企业。2008年上半年归属母公司所有者的净利润为34,877.09万元，2009年上半年归属母公司所有者的净利润为58,296.79万元，2009年上半年净利润较去年同期增长67.15%。

湖北能源近年来业绩波动主要受上游来水量、煤炭价格以及汇兑损益等因素的影响。湖北能源近三年业绩波动主要原因如下：

①）2007年公司净利润较2006年增长237.73%，主要原因是：清江梯级电站所在流域来水量较2006年大幅增长，公司水电业务利润随收入的增长而大幅增长；长江电力以现金增资31亿元，大幅节约财务费用；公司水布垭基本电站第一台46万千瓦机组建成投产，当期贡献营业利润约0.22亿元；公司确认长江证券投资收益2.75亿元；公司外币借款产生汇兑收益0.67亿元。

②）2008年公司净利润较2007年下降30.67%，主要原因是：由于全球金融危机导致日元汇率大幅波动，鄂州发电的日元贷款因日元升值产生2.29亿元汇兑损失；由于煤价大幅上涨和发电利用小时下降，火电行业出现全行业亏损。公司所属鄂州发电经营成本上升出现亏损；公司权益法核算的联营企业长源电力、汉新发电巨额亏损，合计投资亏损1.46亿元，致使公司投资收益大幅下降；煤价上涨致使公司权益法核算的联营企业长源电力、汉新发电巨额亏损，合计投资亏损1.46亿元，致使公司投资收益大幅下降。

③）2009年1–6月公司净利润远大于2008年同期净利润，主要原因是：鄂州发电的日元贷款因日元贬值产生0.99亿元汇兑收益；2009年上半年所属水电站整体来水情况好于2008年同期，且公司的水布垭电站4台机组全面投产，而2008年同期水布垭电站的2、3号机组尚处于试运行阶段，4号机组于2008年下半年才投产，因此2008年同期发电收入低于2009年；2008年下半年鄂州、水布垭、九宫山上网电价进行了调整，电价变化使2009年上半年较去年同期增加收入1.1亿元；公司联营企业长源电力、汉新发电2009年上半年业绩有所回升，合计投资亏损0.11亿元，致使公司投资收益较2008年同期大幅上升。

2、按分部报告要求列示的不同行业业务的主要财务数据

截至2009年6月30日，湖北能源下属不同行业业务的主要财务数据如下：

单位：万元

项　目	电力	房地产	其他	抵消	合计
一、营业收入	200,699.28	2,828.92	1,927.73	–	205,455.94
其中：对外交易收入	–	–	–	–	–
分部间交易收入	–	–	–	–	–
二、营业费用	141,859.40	4,138.08	4,027.59	–10,809.23	139,215.84
三、营业利润（亏损）	58,839.88	–1,309.15	–2,099.86	10,809.23	66,240.10
四、资产总额	2,597,323.84	417,777.85	958,097.06	–968,063.61	3,005,135.14
五、负债总额	2,059,694.25	309,008.21	237,672.19	–454,202.75	2,152,171.90

截至2008年12月31日，湖北能源下属不同行业业务的主要财务数据如下：

单位：万元

项　目	电力	房地产	其他	抵消	合计
一、营业收入	406,150.17	31,911.22	3,799.67	–325.15	441,535.91
其中：对外交易收入					
分部间交易收入					
二、营业费用	352,636.20	24,880.48	8,834.32	–64.97	386,286.03
三、营业利润（亏损）	53,513.97	7,030.74	–5,034.65	–260.18	55,249.88
四、资产总额	2,562,578.93	637,967.69	974,559.12	–1,269,272.21	2,905,833.54
五、负债总额	2,104,762.61	475,558.76	245,993.61	–687,866.90	2,138,448.08

(七)置入资产预估值与盈利能力说明

1、湖北能源100%股权的预估值情况

①）总体情况

本次交易置入资产的预估主要采用成本法，对其中房地产公司下属的储备土地由土地估价机构采用市场比较法、基准地价系数法及假设开发法进行预估，对金融股权等采用市场法进行预估。置入资产的预估值为1,123,000万元，最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门核准的评估结果确定。湖北能源各股东将依据相关法律法规对置入资产作出业绩补偿承诺，具体方案将在重组报告书中予以披露。

②）本次交易定价与历次增资价格的差异情况

截至本预案出具日，湖北能源的注册资本为48亿元，本次交易预估基准日为2009年7月31日，湖北能源100%股权预估值为112.3亿元，按预估值测算每股交易价格为2.33元。2007年5月长江电力的增资价格为每单位出资额1.03元，若按注册资本48亿元换算每单位出资额为1.43元；2007年12月国电集团的增资价格为每单位出资额1.03元，若按注册资本48亿元换算每单位出资额为1.54元。本次交易价格与增资价格存在差异的主要原因是：

①定价基准日不同导致交易涉及的资产范围不同，因此资产作价存在差异。前两次增资的定价基准日均为2006年12月31日，而本次交易预估基准日为2009年7月31日，期间湖北能源的资产范围因剥离不良资产、收购优质资产等因素发生变化，因而对其资产价值也产生影响。根据湖北岳华资产评估有限公司出具的《2007第002号《资产评估报告书》，湖北能源（母公司）截至2006年12月31日的净资产评估值为48.91亿元，调整后的净资产账面值为40.31亿元。截至2009年6月30日，湖北能源（母公司）净资产账面值为71.34亿元。

②）资产增值幅度较大导致资产作价存在差异。本次交易湖北能源的预估值增值约40.96亿元，主要由于其长期股权投资增值较大，其中下属电力企业资产增值约17亿元、房地产企业资产增值约5亿元、参股企业股权增值约17亿元（注：主要为其所持有的长江证券1.95亿股股权因长江证券于2007年完成借壳上市增值较大）。

2、各子公司、参股公司预估值情况

①）总体情况

本次交易对各子公司、参股公司采用重置成本法进行预估，截至2009年7月31日，湖北能源各子公司、参股公司账面值及预估值列示如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值	预估值	溢价率%
1	湖北清江水电开发有限责任公司	1987年1月	100.00%	238,641.79	429,386.34	79.93
2	湖北能源集团清能置业有限公司	2008年6月	100.00%	112,590.05	164,223.61	45.86
3	湖北能源集团鄂州发电有限公司	1994年3月	100.00%	82,500.00	14,201.90	–82.79
4	湖北能源集团房县水利水电发展有限公司	2007年6月	100.00%	4,000.00	3,999.78	–0.01
5	湖北能源集团齐岳山风电有限公司	2009年4月	100.00%	2,000.00	1,997.54	–0.12
6	湖北省天然气发展有限公司	2009年5月	100.00%	7,000.00	7,000.00	0.00
7	湖北芭蕉河水电开发有限责任公司	2006年7月	66.00%	7,214.68	22,129.51	206.73
8	湖北锁金山电业发展有限责任公司	1989年6月	57.96%	2,896.88	6,062.14	109.26
9	湖北省能源集团葛店发电有限公司	2006年4月	51.00%	41,000.00	45,942.34	12.05
10	湖北宣恩洞坪水电有限责任公司	2002年4月	50.00%	10,000.00	33,434.75	234.35
11	湖北省九宫山风力发电有限责任公司	2000年2月	48.00%	1,152.00	1,164.19	1.06
12	湖北省谷城银隆电业有限公司	1992年9月	42.10%	5,964.98	4,616.63	–22.60
13	湖北核电有限公司	2008年5月	40.00%	1,213.90	1,213.90	0.00
14	咸宁核电有限公司	2008年7月	40.00%	12,000.00	12,000.00	0.00
15	湖北省煤炭投资开发有限公司	2005年6月	19.42%	2,000.00	2,000.00	0.00
16	湖北汉新发电有限公司	1993年4月	15.00%	7,155.94	7,084.34	–1.00
17	国电长源第一发电有限责任公司	1993年11月	5.19%	1,789.86	1,538.30	–14.05
18	北京长润保险经纪公司	2002年3月	5.00%	50.00	50.00	0.00
19	国电长源电力股份有限公司	1995年2月	12.36%	18,743.04	30,105.00	60.62
20	长江证券股份有限公司	1991年9月	11.64%	62,326.37	242,331.51	288.81
合计				620,239.49	1,030,481.80	66.14

各子公司、参股公司的溢价率分项说明如下：

①湖北能源对湖北清江水电开发有限责任公司投资比例为100.00%，预估增值19亿元，溢价率79.93%，主要原因是母公司对子公司投资按成本法核算与清江公司账面净资产形成为9亿元差额（注：2009年7月31日母公司对湖北清江水电开发有限责任公司投资比例为100.00%，按成本法进行核算，长期股权投资账面值为23.86亿元，而湖北清江水电开发有限责任公司2009年7月31日净资产账面值为32.86亿元，差额为9亿元），工业用地预估增值为9.4亿元。

其中：

划拨土地面积为828万平方米（2000年取得21万平方米，2008年取得807万平方米），主要集中在巴东县水布垭镇、磨市镇金子山村、渔峡口镇龙池村、渔峡口镇赵家湾村、宜都市高坝洲天平山村等地，账面值为1.1亿元，依据当地政府最新公告的基准地价，本次采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行预估，预估值为8.9亿元，预估增值为7.8亿元，对母公司长期投资预估增值的影响为7.8×100.00%=7.8亿元，该项土地属于划拨用地，由于土地取得成本远低于政府最新公告的基准地价，故造成该项土地评估增值。

②湖北能源对湖北能源集团清能置业有限公司投资预估增值5.2亿元，溢价率45.86%，主要是子公司房地产预估增值形成。

主要原因分项说明如下：

A、基准日已开发未销售建筑面积为34.5万平方米，正在开发的建筑面积为10万平方米，合计44.5万平方米。对其采用假设开发法进行预估，其账面值为27亿元，预估值为31亿元，预估增值为6亿，该项目增值主要原因在于楼面价格的上涨。

B、未开发土地面积63万平方米，主要集中在宜昌市小溪塔街道梅子埡村、武汉市东湖开发区曙光科技园以东、武九铁路以北，土地估价机构采用市场比较法、基准地价系数法及假设开发法进行预估，其账面值为9亿元，预估值为10亿元，预估增值为1亿元，土地增值的原因在于土地价格的上涨。

③湖北能源对湖北能源集团鄂州发电有限公司投资预估减值6.8亿元，溢价率–82.79%，主要原因是子公司项目建设期较长及进口设备采购成本较高形成预估减值。

④湖北能源对湖北芭蕉河水电开发有限责任公司投资比例为66%，账面值为0.72亿元，预估值为2.22亿元，预估增值1.5亿元，溢价率206.73%。

主要原因：

A、2009年7月31日母公司对湖北芭蕉河水电开发有限责任公司投资比例为66.00%，账面值为0.72亿元，而湖北芭蕉河水电开发有限责任公司2009年7月31日账面净资产为0.83亿元，对母公司长期投资预估增值的影响为0.83×66%–0.72=–0.18亿元。

B、湖北芭蕉河水电开发有限责任公司工业用地预估增值形成。土地主要集中在湖北省鹤峰县中营乡锅厂湾村、鹤峰县容美镇大溪村等地，土地使用权证均为2008年取得。

其中：

划拨土地面积为360万平方米，账面值为0.00万元，依据当地政府最新公告的基准地价，本次采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行预估，预估值为2.55亿元，预估增值为2.55亿元，对母公司长期投资预估增值的影响为2.55×66%=1.68亿元，由于土地取得成本远低于政府最新公告的基准地价，故造成该项土地评估增值。

出让土地面积为0.9万平方米，账面值为85万元，依据当地政府最新公告的基准地价，本次采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行预估，预估值为140万元，预估增值为55万元，对母公司长期投资预估增值的影响为36万元，由于土地取得成本远低于政府最新公告的基准地价，故造成该项土地评估增值。

⑤湖北能源对湖北锁金山电业发展有限责任公司投资比例为57.96%，预估增值0.3亿元，溢价率109.26%。

主要原因是子公司工业用地预估增值形成。公司土地为出让取得工业用地，主要集中在湖北省五峰县湾潭镇岗坪村、湾潭镇下街、湾潭镇北风垭林场三台坡村双垭村、湾潭镇九门红烈大垭鹿耳庄村等地，土地使用权证主要为1997年取得，面积82万平方米，依据当地政府最新公告的基准地价，采用的基准地价系数修正法及成本逼近法进行预估，账面值为0.00亿元0.6×57.96%=0.3亿元，由于土地取得成本远低于政府最新公告的基准地价，故造成该项