

# 武汉三镇实业控股股份有限公司

## 2007 年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 <http://www.sse.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 董事赵近秋因事请假，已委托董事涂立俊代为出席并行使表决权。

1.3 武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人陈莉茜女士，主管会计工作负责人涂立俊先生及会计机构负责人（会计主管人员）孙丽女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	武汉控股
股票代码	600168
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	武汉经济技术开发区联发大厦;武汉市江汉区天门墩路 68#
邮政编码	430015
公司国际互联网网址	<a href="http://www.600168.com.cn">http://www.600168.com.cn</a>
电子信箱	whkg@600168.com.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李丹	李凯
联系地址	武汉市江汉区天门墩路 68#	武汉市江汉区天门墩路 68#
电话	027-85725739	027-85725739
传真	027-85725739	027-85725739
电子信箱	dmxx@600168.com.cn	dmxx@600168.com.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要:

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2007 年	2006 年	本年比上年增减 (%)	2005 年
营业收入	262,805,628.16	300,566,959.24	-12.56	257,686,493.54
利润总额	80,398,733.85	84,163,983.66	-4.47	76,369,637.28
归属于上市公司股东的净利润	58,595,480.68	50,908,545.42	15.10	43,042,831.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,281,026.32	53,141,997.48	-58.07	4,513,146.95
经营活动产生的现金流量净额	88,144,995.47	57,514,284.73	53.26	48,243,889.75
	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末增减 (%)	2005 年末
总资产	2,678,462,046.11	2,157,097,570.01	24.17	1,787,821,071.48
所有者权益 (或股东权益)	1,458,693,609.65	1,416,378,361.42	2.99	1,396,769,541.19

3.2 主要财务指标

单位:元

主要财务指标	2007 年	2006 年	本年比上年增减 (%)	2005 年
基本每股收益	0.13	0.12	8.33	0.10
稀释每股收益	0.13	0.12	8.33	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.05	0.12	-58.33	0.01
全面摊薄净资产收益率	4.02	3.59	增加 0.43 个百分点	3.08
加权平均净资产收益率	4.07	3.61	增加 0.46 个百分点	3.10
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	1.52	3.75	减少 2.23 个百分点	0.32
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.55	3.77	减少 2.22 个百分点	0.32
每股经营活动产生的现金流量净额	0.20	0.13	53.85	0.11
	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末增减 (%)	2005 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	3.31	3.21	3.12	3.17

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-861,074.17
计入当期损益的政府补助, 但与公司业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	30,349,150.68
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-600,022.30
其他非经常性损益项目	7,426,400.15
合计	36,314,454.36

采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期净利润的影响金额
投资性房地产	6,695,282.00	8,744,858.00	2,049,576.00	1,373,215.92
合计	6,695,282.00	8,744,858.00	2,049,576.00	1,373,215.92

公司根据湖北众联资产评估有限公司 2008 年 1 月 8 日出具的“鄂众联评报字(2008)第 007 号”资产评估报告书,选取了与该处房产所处地区相近,结构及用途相同的三处房地产,参照武汉市房地产交易市场上 07 年 12 月的平均销售价格,结合周边市场信息和自有房产的特点,确定该投资性房地产的公允价值为 8,744,858.00 元。根据《企业会计准则》的规定,该投资性房地产的公允价值变动,使公司 2007 年度的利润总额增加了 2,049,576.00 元,净利润增加了 1,373,215.92 元。

### 3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

适用 不适用

### 限售股份变动情况表

适用 不适用

### 4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		50,869			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
武汉市水务集团有限公司	国有法人	61.85	272,850,000	272,850,000	无
张世宽	境内自然人	0.18	800,000	0	未知
施银龙	境内自然人	0.14	608,400	0	未知
沈伟超	境内自然人	0.13	566,632	0	未知
沈黎	境内自然人	0.12	509,100	0	未知
李雹	境内自然人	0.11	500,000	0	未知
张家荣	境内自然人	0.10	433,100	0	未知
王力	境内自然人	0.09	383,000	0	未知
张宝兰	境内自然人	0.09	380,000	0	未知
刘丽芬	境内自然人	0.09	378,200	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
张世宽	800,000		人民币普通股		
施银龙	608,400		人民币普通股		
沈伟超	566,632		人民币普通股		
沈黎	509,100		人民币普通股		
李雹	500,000		人民币普通股		
张家荣	433,100		人民币普通股		
王力	383,000		人民币普通股		
张宝兰	380,000		人民币普通股		
刘丽芬	378,200		人民币普通股		
林莉慧	377,000		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司不知上述无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 公司不知前十名无限售条件的流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。
--------------------	--

(1) 公司前十名股东中，武汉市水务集团有限公司是公司控股股东，其所持股份是国有法人股，为有限售条件的流通股份，无质押、冻结或托管。其他股东所持股份均为无限售条件的流通股，本公司不知其质押、冻结或托管情况。

(2) 公司不知前十名股东之间有无关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

##### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

###### (1) 法人控股股东情况

控股股东名称：武汉市水务集团有限公司

法人代表：桂敏侦

注册资本：800,000,000 元

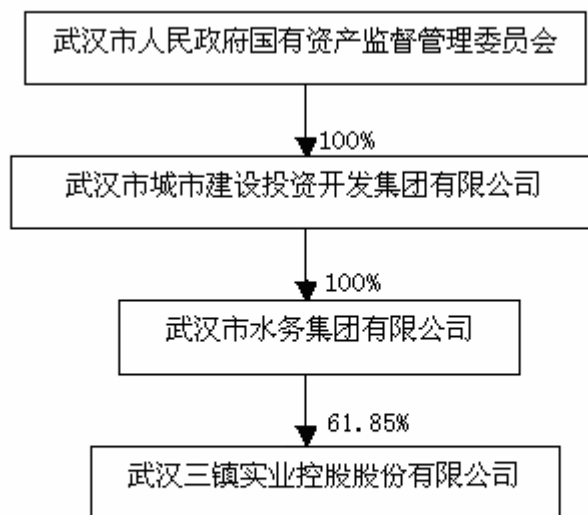
成立日期：2003 年 2 月 17 日

主要经营业务或管理活动：道路、桥梁、给排水基础设施的投资、建设与经营管理；建筑装饰材料、建筑机械批发兼零售

###### (2) 实际控制人情况

实际控制人名称：武汉市人民政府国有资产监督管理委员会

##### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



本公司控股股东及实际控制人情况关系图

## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
陈莉茜	董事、董事长	女	47	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		10.9	否
涂立俊	董事、总经理	男	48	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		10.6	否
龚必安	董事	男	40	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		0	是
陈玮	董事、副总经理	男	39	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		9.6	否
胡向阳	董事、副总经理	男	49	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		9.3	否
赵近秋	董事	男	45	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		0	是
李文鑫	独立董事	男	58	2007年4月27日~2008年6月26日	0	0		2.4	否
李光	独立董事	男	52	2007年4月27日~2008年6月26日	0	0		2.4	否
汪胜	独立董事	男	44	2007年4月27日~2009年6月30日	0	0		2.4	否
刘宁	副总经理	男	45	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		8.6	否
李丹	董事会秘书	女	32	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		7.7	否
孙丽	财务负责人	女	31	2007年8月23日~2010年4月27日	0	0		5.4	否
许洪	财务负责人	男	40	2007年4月27日~2007年8月23日	0	0		7.2	否
杨方麟	监事、监事会主席	男	54	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		0	是
李艳兰	监事	女	47	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		0	是
梁玉革	监事	女	39	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		0	是
谭嗣	监事	男	44	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		8.5	否
卫治	监事	男	31	2007年4月27日~2010年4月27日	0	0		5.3	否
合计	/	/	/	/			/	90.3	/

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司经营情况的回顾

##### (1) 报告期内公司的总体经营情况

##### ①报告期内公司主营业务收入、主营业务利润、净利润和利润构成

	2007 年度	2006 年度	增减数
营业收入(元)	262,805,628.16	300,566,959.24	-37,761,331.08
营业利润(元)	51,937,216.30	84,965,185.33	-33,027,969.03
净利润 (元)	58,764,981.99	51,351,671.15	7,413,310.84

公司报告期营业收入较上年同期减少，主要是因为本年度子公司武汉三镇房地产开发有限责任公司自行开发的都市假日楼盘已销售至尾盘，使得本年度营业收入有所下降。

营业利润较上年同期减少，主要原因是：A、今年的营业收入减少；B、上年应收的武桥股权转让余款收回，原计提的坏帐准备相应转回。

净利润较上年同期增加，主要原因是：公司对子公司武汉长江隧道建设有限公司增资后，累计确认的政府补助收入较上年同期增加。

本报告期内公司利润构成和利润来源未发生重大变化。

##### ②报告期内公司发展战略和经营计划的实施情况

##### A、报告期内公司自来水业务的经营计划完成情况。

报告期，在宗关水厂老净化系统改造投产的基础上，公司努力稳定现有供水量，同时加强管理，重点做好各项挖潜降耗、控制供水成本的工作，以提高经济效益。公司 2007 年供水量计划 28000 万吨，实际完成供水量 29521.98 万吨，比计划多供水 1521.98 万吨。

##### B、报告期内公司污水处理业务的经营计划完成情况。

公司 2007 年沙湖污水处理厂（一期）污水处理量计划 1800 万吨，实际完成 1878.19 万吨，比计划多处理污水 78.19 万吨。

##### C、报告期内公司控股的房地产公司的经营计划完成情况。

针对国家实施的紧缩货币政策和第二套房贷政策等宏观调控政策，公司控股的三镇实业房地产公司积极采取对策，重点抓好“都市假日”项目的销售工作和“都市经典”项目的开发建设。为了配合项目销售，房地产公司加大了宣传力度，结合销售节奏展开多种形式的宣传，扩大项目知名度，吸引目标客户购房；同时，物业公司也努力提高自身服务质量和效率，对项目的销售产生了积极的促进作用。报告期内“都市假日”项目累计完成销售面积 27016.98 平方米，销售额 8833.56 万元；“都市经典”项目一期 1、2 组团尾盘销售面积 1678.32 平方米，销售额 643.09 万元。

##### D、报告期公司控股的武汉长江隧道建设有限公司的工程建设完成情况

报告期内，公司控股的武汉长江隧道建设有限公司继续投资建设武汉青岛路长江隧道项目。截止 2007 年底，长江隧道工程建设情况为：a、隧道左线盾构累计掘进 2382 米，管片拼装 1190 环；右线累计掘进 1990 米，管片拼装 995 环。b、江北接收井完成门吊基础施工；进行防淹门施工和盾构到达准备工作。c、完成大智路段钢板桩 150 根，完成 JB14-15 节主体结构、JB11 节垫层及底板和 JB12 节垫层。完成北京路端头桩 49 根，完成地下连续墙 70 幅，降水井 30 口。d、江北拆迁基本完成，江南拆迁签订协议 27 栋。

##### E、报告期内公司营业收入、营业成本的计划完成情况。

公司 2007 年营业收入计划 24165.3 万元，实际完成 26280.56 万元，比计划增加 2115.26 万元。

公司 2007 年营业成本计划 19410.71 万元，实际完成 18387.06 万元，比计划节约 1023.65 万元。

F、报告期内公司增资武汉长江隧道建设有限公司的投资情况

根据长江隧道工程建设资金的需要和《武汉长江隧道建设有限公司发起人协议书》中对注册资本金逐步增加到人民币 8 亿元的约定，2007 年 1 月 17 日公司三届十八次董事会审议通过了《关于增资武汉长江隧道建设有限公司的议案》。2007 年 4 月 12 日公司与武汉市城市建设投资开发集团有限公司签订了《武汉长江隧道建设有限公司第二次增资协议》，增加武汉长江隧道建设有限公司注册资本金人民币 4 亿元，其中公司再出资人民币 3.2 亿元；增资后，武汉长江隧道建设有限公司注册资本金达到人民币 8 亿元，其中公司累计出资人民币 6.4 亿元，占 80%。增加的注册资本金已在 2007 年 10 月 30 日前全部到位。

G、报告期内公司宗关水厂改造的投资建设情况

根据公司第三届董事会第十八次会议的决议，公司在 2007 年安排改造工程资金 3574.39 万元，完成整个宗关水厂改造工程的收尾工作，内容共计七项：a、新建一座排污泵房及 2000 立方米调节水池一座；b、4#、5#取水泵船电气改造、自控设备及仪表；c、4#、5#取水泵船摇臂管更换；d、老泵房改造；e、3#、6#滤池改造；f、3#、4#清水池修理；g、36#、37#沉淀池改造。

截止到 2007 年底共完成决议工程内容四项：a、老泵房改造；b、3#、6#滤池改造；c、3#、4#清水池修理；d、36#、37#沉淀池改造。另外根据宗关水厂实际工作需要实施了：a、变电站直流屏更换一台；b、购置 1000KW 同步电机一台；c、更换一泵房出水检修闸阀一台；d、完善了弱电及 PLC 接地系统；e、恢复原有绿化设施。在董事会决议内容中，07 年有 3 项工程没有实施，其原因是：国家环保部门对水厂的排污拟出台统一要求，设计院无法确定新建排污泵房及调节水池的改造方案，因而该项目未能及时实施；另外，由于宗关水厂现有设备能力能够满足目前供水量的需求，而取消了宗关水厂 4#、5#取水泵船的电气改造、自控设备及仪表改造、摇臂管更换等项目。07 年全年项目实际发生合同资金为 2160 万元，支付合同款 1360 万元。项目决算的审计工作正在进行。

(2) 报告期内公司主营业务及经营情况

①报告期内公司分行业、分产品、分地区的营业收入、营业利润的构成情况：

行业	产品	地区	营业收入(元)	营业成本(元)	主营业务利润(元)
自来水生产与供应	自来水	武汉市	153,180,059.01	116,419,761.79	36,760,297.22
城市污水处理	污水处理	武汉市	11,932,715.29	9,143,725.24	2,788,990.05
房地产开发	房地产	武汉市	94,766,513.00	55,877,426.34	38,889,086.66
物业服务	物业服务	武汉市	2,092,009.71	2,429,651.61	-337,641.90

其中占营业收入或营业利润 10% 以上的主要行业和产品情况如下：

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
自来水生产与供应	153,180,059.01	116,419,761.79	19.08	0.07	8.72	减少 6.37 个百分点
房地产开发	94,766,513.00	55,877,426.34	15.65	-34.80	-35.25	减少 1.02 个百分点
产品						
自来水	153,180,059.01	116,419,761.79	19.08	0.07	8.72	减少 6.37 个百分点
房地产	94,766,513.00	55,877,426.34	15.65	-34.80	-35.25	减少 1.02 个百分点

主营业务分地区情况：

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
武汉市	262,805,628.16	-12.56

②报告期内占公司营业收入或营业利润 10%以上的主营业务

A、自来水生产与供应，该业务收入占公司营业收入的 58.29%，该业务利润占公司营业利润的 56.27%。

2007 年，公司下属宗关水厂、白鹤嘴水厂累计供水 29521.98 万吨，比去年同期增加 20.92 万吨。供水耗电率为 234.52 度/千吨，比去年同期降低 0.9 度/千吨；耗矾率为 10.85 公斤/千吨，比去年同期增加 1.96 公斤/千吨；耗氯率为 2.47 公斤/千吨，比去年同期增加 0.17 公斤/千吨。主要原因是：a、宗关水厂改造提高了生产工艺，对降低供水耗电率产生了积极作用；b、2007 年汉江平均水位较去年同期高，有利于降低电耗；c、由于 2007 年出厂水水质标准提高，相应地加大了矾、氯的消耗，致使供水耗矾率和供水耗氯率较去年同期略有提高。

2007 年两水厂千吨水完全成本 394.35 元，比去年同期增加 31.39 元/千吨；主要原因是电价上涨、折旧及工资等成本增加。

B、房地产开发，该业务收入占公司营业收入的 36.06%，该业务利润占公司营业利润的 27.42%。

公司控股的房地产公司 2007 年主要开发“都市经典”项目、销售“都市假日”项目。报告期内“都市经典”项目三、四组团 11-16 号楼结构至六层—十二层，17-18 号楼结构至五层；“都市假日”项目累计完成销售面积 27016.98 平方米，销售额 8833.56 万元；“都市经典”项目一期 1、2 组团尾盘销售面积 1678.32 平方米，销售额 643.09 万元。全年房地产公司营业收入 94,766,513.00 元，营业成本 55,877,426.34 元，主营业务利润 38,889,086.66 元。

③报告期内公司主营业务及其结构、主营业务盈利能力与上年度相比的变化。

A、主营业务及其结构与上年度相比无重大变化。

B、主营业务盈利能力（主营业务利润率）与上年相比发生变化。

公司物业服务盈利能力与上年相比发生变化。2006 年公司物业服务主营业务利润率为 2.54%，2007 年为-16.14%。物业服务盈利能力下降的原因是：“都市假日”小区入住率较低，导致物业服务亏损。

④公司主要供应商及客户情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 5215.61 万元，占采购总额的 91.65%；公司前五名客户销售金额 16813.77 万元，占销售总额的 63.98%。

(3) 公司资产构成同比发生重大变动分析

项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		占总资产的比重增减%
	金额(元)	占总资产的比重%	金额(元)	占总资产的比重%	
在建工程	1,273,317,691.56	47.54%	845,952,064.15	39.22%	8.32%
长期借款	860,931,000.00	32.14%	497,599,900.00	23.07%	9.07%

说明：

①在建工程占总资产的比重较上年同期增加的主要原因是：公司投资的武汉市过江隧道工程正在建设当中。

②长期借款占总资产的比重较上年同期增加的主要原因是：报告期内公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司向武汉市城市建设投资开发集团有限公司新增转贷借款 370,000,000.00 元。



报告期公司营业税金及附加、营业费用、财务费用、所得税等财务数据同比发生重大变动的说明：

项目	2007 年	2006 年	增减 (%)
销售费用 (元)	8,113,404.17	12,135,365.50	-33.14
财务费用 (元)	-2,239,369.51	-3,372,711.02	-33.60
资产减值损失 (元)	736,671.37	-15,928,113.99	-104.62
营业外收入 (元)	30,349,150.68	880,000.00	3348.77

说明：

①销售费用本报告期比上年同期减少的主要原因是：子公司武汉三镇房地产开发有限责任公司都市假日楼盘销售已至尾盘，营销费用下降。

②财务费用本报告期比上年同期减少的主要原因是：本年度增资长江隧道公司后，使得银行存款平均余额减少，利息收入相应减少。

③资产减值损失本报告期比上年同期增加的主要原因是：上年应收的武桥股权转让余款收回，原计提的坏帐准备相应转回。

④营业外收入本报告期比上年同期增加的主要原因是：公司对子公司武汉长江隧道建设有限公司增资后，累计确认的政府补助收入较上年同期增加。

#### (4) 现金流量分析

项目	2007 年	2006 年	增减比
现金及现金等价物净增加额 (元)	46,673,603.86	-60,671,926.95	176.93
其中：经营活动产生的现金流量净额 (元)	88,144,995.47	57,514,284.73	53.26
投资活动产生的现金流量净额 (元)	-416,938,204.45	-400,882,043.45	-4.01
筹资活动产生的现金流量净额 (元)	375,466,812.84	282,695,831.77	32.82

说明：

①经营活动产生的现金流量净额本报告期比上年同期增加的主要原因是：本期累计收到的政府补助收入较上年同期增加。

②投资活动产生的现金流量净额本报告期比上年同期减少的主要原因是：公司投资的武汉市过江隧道工程正在建设当中，工程成本增加。

③筹资活动产生的现金流量净额本报告期比上年同期增加的主要原因是：报告期内公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司本年度收到的增资款和转贷款都有所增加。

#### (5) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

##### ①武汉三镇实业房地产开发有限责任公司

武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的主营业务为房地产开发、销售、建筑材料销售等。公司注册资本 31,000 万元，其中武汉控股占 98%。目前，该公司正在武汉市开发“都市经典”小区、销售“都市假日”小区。报告期末，三镇地产公司总资产 47714.43 万元，净资产 35964.37 万元，营业收入 9736.50 万元，营业利润 1424.23 万元，净利润 823.89 万元，对公司净利润影响达到 10%以上。

##### ②武汉长江隧道建设有限公司

武汉长江隧道建设有限公司以公路、桥梁、隧道的投资、建设和经营管理及其拆迁还建相关的房地产开发为主营业务。2007 年武汉长江隧道建设有限公司增资后，注册资本金 80000 万元，其中公司占 80%。报告期末，武汉长江隧道建设有限公司总资产 168479.21 万元，净资产 80000 万元。根据武政[2005]23 号文件第 3 条的规定，公司将累计收到项目资本金补贴 3034.92 万元。

##### ③武汉三镇物业管理有限公司

武汉三镇物业管理有限公司以物业管理为主营业务，公司注册资本 50 万元，其中武汉控股直接持股 40%，间接持股 58.8%。报告期末，物业公司总资产 104.98 万元，净资产-32.83 万元，净利润-59.04 万元。

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 行业及竞争发展趋势分析

#### ① 自来水业务

##### A、竞争分析

公司经营的自来水业务属区域垄断，暂无竞争对手。

##### B、行业发展趋势

a、2007 年公司供水量较 2006 年略有增加。从长远来看，虽然存在供水价格上涨、供水区域调整、节能减排等不利因素，但受宏观经济发展形式及武汉市城市圈发展的影响，预计在未来的几年中公司供水量将趋于稳定并可能略有增加。

b、随着我国经济的发展，水务市场的发展空间仍将很大，从水资源、饮水安全等方面，都会衍生出发展机遇，这对公司将来在水务市场上的发展将起到积极的作用。

#### ② 污水处理业务

##### A、竞争分析

公司经营的污水处理业务居于区域垄断地位，暂无竞争对手。

##### B、行业发展趋势

湖北省、武汉市非常重视水污染的治理和水环境的保护，加快建设和完善城市的污水处理系统，提高城市污水处理率，实现城市污水处理率达到 70% 的政府工作目标，并按国家建设部的要求普遍开征污水处理费。污水处理行业将为公司带来一定的市场机遇。

#### ③ 房地产业务

##### A、竞争分析

2008 年，三镇地产公司将主要致力于“都市经典”项目一期 3、4 组团的开发和销售。“都市经典”项目依托于一期 1、2 组团的良好市场形象、优秀的物业管理服务和齐全的配套设施，相对周边其它楼盘而言具有明显的优势，为下一步的销售工作创造了有利的条件。同时，在楼盘的开发和销售中，三镇地产公司将加强宣传，调整销售策略，把提供高品位、高质量的楼盘和良好的物业服务并由此增加业主满意度作为楼盘开发的最终目标，促进楼盘的销售工作，努力提高公司的经济效益，在市场竞争中立于不败之地。

##### B、行业发展趋势

武汉市房地产市场在经过最近几年的政府宏观调控后，日益向成熟的市场迈进。武汉市房地产投资平缓增长，市场管理日益规范，土地出让规范化运作，严格规定了项目开发进度和中小房型商品房在房地产项目中的开发比例。从 2008 年房地产行业发展预测来看，一方面武汉市仍将对房地产业秩序进行规范和整顿，通过土地出让、开发管理和监控、税收、加大经济适用房和中小户型商品房的供应来调控和完善房地产市场；另一方面，央行加息、第二套房贷政策的实施也将对武汉市的房地产市场产生一定的影响。房地产公司将继续遵循稳健经营原则，以树立品牌开发商和品牌商品房项目为目的，保证房地产公司的持续健康发展、实现股东利益的最大化。

#### ④ 物业服务业务

##### A、竞争分析

公司控股的武汉三镇物业管理有限公司正在为公司开发的“都市经典”、“都市假日”两个小区提供物业服务，目前暂无市场竞争。但是，随着“都市经典”、“都市假日”两个小区入住业主的增多，将在物业服务质量上提出新的要求，尤其是业主委员会成立后，业主委员会有权选择新的物业管理公司，物业公司将面临同行的竞争。

##### B、行业发展趋势

在未来 10-20 年，武汉市将处于住宅建设与房地产快速发展时期，房地产业已成为国民经济的重要产业，物业管理服务走向社会化、市场化、专业化。

### (2) 公司发展机遇、战略及年度经营计划

#### ① 公司发展机遇及发展战略

公司从成立至今，一直以武汉市城市基础设施的投资、建设与经营管理为主业，在保障公司主营业务稳定发展的情况下，不断提高管理水平、控制成本、节能增效，同时积极开拓新的投资领域，不断提升整体竞争力，以股东回报为工作核心，努力实现公司的持续稳定发展。

A、把握水务市场的发展机遇，继续做好供水与污水处理两大主营业务，为公司的发展奠定坚实的基础。

自来水生产与供应、城市污水处理是公司利润的重要来源，也是公司稳健发展的基础。今后，公司将在做好两水厂和沙湖污水处理厂（一期）生产、经营的同时，积极寻找新的供水和污水处理投资项目，在条件成熟时采用投资新建、收购、BOT、TOT 等方式，加大对水务市场的投资力度。

B、致力于城市基础设施建设，为公司的兴旺和发达添加活力。

第一，公司继续与武汉市城市建设投资开发集团有限公司合作投资建设武汉市青岛路长江隧道，力争 2008 年内实现主线通车运营。第二，公司控股的武汉三镇实业房地产开发有限责任公司将加大“都市经典”小区的开发力度，在 2008 年推出三、四组团，公司将制定切实有效的营销推广方案，实现销售利润最大化。第三，房地产公司还将结合市场实际，适当增加土地储备，努力创建优质项目。第四，公司将在适当的时机，把握市场机遇，在城市基础设施建设领域加大扩张力度，以实现公司持续稳定地发展。

C、降低成本、节能增效

在宗关水厂老系统的改造完成的基础上，通过优化运行提高出厂水质、控制水厂生产成本；同时，公司还将继续把好采购关，采取有效的措施控制各项成本费用，提高经济效益和整体竞争能力。

## ②年度经营计划

A、公司 2008 年度经营计划

2008 年度公司供水量计划 28500 万吨，污水处理量计划 1800 万吨，房地产公司预售（销售）面积 3.6 万平方米，营业收入计划 22000 万元，营业成本计划 17000 万元。

B、为了实现经营计划，公司拟采取的措施

在自来水业务方面：针对电价等成本不断上涨的因素，公司将在宗关水厂老系统的改造完成的基础上，稳定现有供水量，不断挖潜降耗、控制供水成本，提高经济效益。

在房地产业务方面：针对国家对房地产市场、货币市场的持续宏观调控，房地产公司将积极采取对策，主要抓好“都市经典”项目的开发和销售工作，确保 2008 年销售目标的实现。根据房地产市场的情况，适时加快“都市经典”项目的开发进度，进一步强化管理，厉行节约成本，确保公司预定经济效益的实现。

## (3) 资金需要及使用计划

宗关水厂老净化系统改造的资金需要及使用计划

截止到 07 年底，宗关水厂老净化系统改造已基本完成，公司 2008 年将安排资金 1250 万元支付工程质量保证金及尾款。资金来源为自有资金。

## (4) 风险分析

### ① 自来水业务

A、政策风险

2007 年 7 月 1 日起，我国开始实行新的《生活饮用水卫生标准》，对自来水厂出厂水质有了更加严格的要求。针对这一政策风险，公司下属水厂将不断优化生产工艺，加强水质监测，确保出厂水质符合国家《生活饮用水卫生标准》，并实现优质供水。

B、经营风险

公司自来水业务所面临的经营风险主要来自于自来水生产成本（如：电价、原材料、人工工资等）的上涨。2007 年受通货膨胀、物价上涨的影响，这一风险更为突出。针对这一风险，公司将努力加强经营管理，积极进行挖潜降耗，同时利用新技术、新工艺节能降耗，控制成本。

### ② 污水处理业务

A、政策风险

政策风险表现在：如果国家环保部门提高沙湖污水处理厂的尾水排放等级，则有可能使沙湖污水处理厂为达标生产而增加成本。针对这一风险，公司已于 2006 年对沙湖污水处理厂初沉池进行了厌氧、缺氧改造，并于 2007 年竣工投产，提高了处理工艺；另外，公司还将加强与省、市环保部门的沟通，及时了解和掌握政策变化的最新情况；并适时对污水处理厂进行挖潜改造，实现达标排放。

#### B、经营风险

经营风险主要指生产成本的提高：电价、原材料、人工工资、污泥外运费的上涨。针对这一风险，公司将努力加强经营管理，节能降耗，挖潜改造。

### ③公司控股的房地产公司所面临的风险

#### A、宏观政策风险

2008 年国家将继续对房地产业进行宏观调控，紧缩货币政策和第二套房贷款政策的执行将会对公司今后的房地产开发产生一定的影响。面对宏观调控的政策背景，公司将认真研究和贯彻国家对房地产市场的相关政策，合理调整开发品种和开发节奏，深化管理，积极应对国家的宏观调控。

#### B、经营风险

土地挂牌交易、地价上涨、开发成本上涨，对开发商的实力提出了更高的要求。公司在项目开发中如果对开发成本、开发周期、以及市场走向的预测错误，也会对公司经营带来风险。对此，公司在开发好现有项目的基础上，还要适时地增加土地储备，强化管理，优化资源配置，严格控制开发成本，实现可持续发展。

#### C、市场风险

伴随着武汉市近几年房地产市场的高速发展，越来越多的本地房地产公司加入市场竞争，越来越多的外地品牌房地产公司入驻武汉，争夺市场份额；另外，目前武汉市在建商品房规模大于销售规模，市场呈现出一种供大于求的态势，也带来了一定的市场风险。针对这一风险，公司将充分利用自身的优势，努力培育自身的核心竞争力，树立“三镇地产”的品牌，把握持续开发、稳健发展的战略，在市场竞争中立于不败之地。

### ④公司控股的武汉长江隧道建设有限公司所面临的风险

公司控股的武汉长江隧道建设有限公司目前正进行武汉市青岛路长江隧道的投资和建设，工程存在一定的建设风险，如：盾构机出洞、联络通道冷冻阀施工、两岸匝道深基坑开挖可能会造成地面及周边构筑物不均匀沉降等。另外，工期紧、拆迁难、自然灾害也会隧道项目的建设带来一定的风险。

就我国目前工程界设计、施工、管理技术水平而言，以上风险都可以由设计、施工单位通过详尽的工程设计、严格的施工管理、有效的工程监理将工程风险降至最低，确保隧道的施工安全。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1, 1、, (2), ①条内容

## 6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1, 1、, (2), ①条内容

## 6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

### 变更项目情况

适用 不适用

## 6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

(1) 宗关水厂老系统改造

请见前述 6.1, 1、, (1), ②, G 条内容

(2) 增资武汉长江隧道建设有限公司

请见前述 6.1, 1、, (1), ②, F 条内容

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

武汉控股母公司 2007 年实现净利润 50,526,074.46 元, 扣除暂不用于利润分配的公允价值变动净收益 2,049,576.00 元, 根据《公司章程》的规定, 提取法定盈余公积 10%, 计 4,847,649.85 元, 本年度可供投资者分配的利润为 43,628,848.61 元。

根据公司财务状况, 拟以 2007 年 12 月 31 日总股本 44115 万股计算, 向全体股东以派现金方式进行利润分配, 每 10 股派现金红利 0.60 元 (含税), 共计 26,469,000 元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

## §7 重要事项

7.1 收购资产

适用  不适用

7.2 出售资产

适用  不适用

7.3 重大担保

适用  不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
武汉市水务集团有限公司	153,180,059.01	100	21,627,202.33	100
合计	153,180,059.01	100	21,627,202.33	100

其中: 报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 153,180,059.01 元。

7.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

截止 2007 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案  
适用 不适用

7.5 委托理财情况

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

报告期内或持续到报告期内，除公司控股股东武汉市水务集团有限公司在公司股权分置改革过程中所做出的特殊承诺外，公司或持股 5%以上的股东没有做出其他承诺事项。

原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
武汉市水务集团有限公司	1、关于特别减持承诺：法定承诺的限售期限届满后，十二个月内不通过证券交易所挂牌交易出售本次股权分置改革后获得流通权的武汉控股股票，二十四个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占武汉控股股份总数的比例不超过百分之五（启动管理层股权激励计划除外）。 2、关于现金分红的承诺：在公司股权分置改革方案实施之后，水务集团将在股东大会上提议并投赞成票：武汉控股在股权分置改革方案实施当年起的三年内，现金分红比例不低于武汉控股当年实现的可供投资者分配利润的 50%。 3、关于管理层股权激励计划的承诺：在本次股权分置改革完成后，将根据国资委与证监会相关规定，积极推进管理层股权激励计划，保证上市公司持续、稳定发展。	严格履行承诺事项

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

	股份名称	期初股份数量（股）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	使用的资金数量（元）	产生的投资收益（元）
卖出	浙江东方	3,020,819	3,020,819	0	24,539,500.46	9,870,247.01
卖出	航民股份	1,480	1,480	0	7,200	8,260.12

**§ 8 监事会报告**

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

**§ 9 财务报告**

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计 <input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见 <input type="checkbox"/> 非标意见
审计意见全文	
<b>审计报告</b>	
众环审字（2008）号	
<p>武汉三镇实业控股股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的武汉三镇实业控股股份有限公司（以下简称“三镇实业”）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2007 年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是三镇实业管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>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。</p> <p>我们认为，三镇实业财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了三镇实业 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。</p> <p>武汉众环会计师事务所有限责任公司</p> <p>武汉国际大厦 B 座 16-18 层</p> <p style="text-align: right;">2008 年 3 月 27 日</p>	

## 9.2 财务报表

## 合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(八) 1	584,552,335.39	537,878,731.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(八) 2	50,000,000.00	60,000,000.00
应收账款	(八) 3	41,056,568.88	45,828,091.53
预付款项	(八) 4	1,872,899.62	2,147,482.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(八) 5	24,889,407.77	2,485,631.05
买入返售金融资产			
存货	(八) 6	273,930,112.29	261,638,942.84
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		976,301,323.95	909,978,879.72
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(八) 7		9,339,584.71
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八) 8	25,000,000.00	33,000,000.00
投资性房地产	(八) 9	8,744,858.00	6,695,282.00
固定资产	(八) 10	392,659,794.84	334,181,096.10
在建工程	(八) 11	1,273,317,691.56	845,952,064.15
工程物资	(八) 12	1,417,569.69	2,009,472.96
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			9,687,190.45
递延所得税资产	(八) 13	1,020,808.07	6,253,999.92
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,702,160,722.16	1,247,118,690.29
资产总计		2,678,462,046.11	2,157,097,570.01



<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(八) 15	79,546,097.87	66,832,460.94
预收款项	(八) 16	52,245,147.05	33,446,783.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(八) 17	10,942,245.41	12,180,085.45
应交税费	(八) 18	34,185,059.59	17,603,206.84
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(八) 19	13,556,250.99	25,247,005.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		190,474,800.91	155,309,542.75
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(八) 20	860,931,000.00	497,599,900.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(八) 21	1,167,136.02	783,767.62
其他非流动负债			
非流动负债合计		862,098,136.02	498,383,667.62
负债合计		1,052,572,936.93	653,693,210.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(八) 22	441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积	(八) 23	773,355,931.18	763,167,163.63
减：库存股			
盈余公积	(八) 24	121,562,313.22	116,509,705.77
一般风险准备			
未分配利润	(八) 25	122,625,365.25	95,551,492.02
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,458,693,609.65	1,416,378,361.42
少数股东权益	(七) 3	167,195,499.53	87,025,998.22
所有者权益合计		1,625,889,109.18	1,503,404,359.64
负债和所有者权益总计		2,678,462,046.11	2,157,097,570.01

公司法定代表人：陈莉茜

主管会计工作负责人：涂立俊

会计机构负责人：孙丽

**母公司资产负债表**  
2007 年 12 月 31 日

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		22,871,929.59	229,720,299.08
交易性金融资产			
应收票据		50,000,000.00	60,000,000.00
应收账款	(九) 1	40,565,390.02	43,315,108.88
预付款项			42,987.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(九) 2	20,714,070.60	40,130,910.68
存货		215,599.58	249,992.92
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		134,366,989.79	373,459,298.56
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			9,339,584.71
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九) 3	969,000,000.00	657,000,000.00
投资性房地产		8,744,858.00	6,695,282.00
固定资产		376,115,478.19	316,476,857.80
在建工程			67,221,454.73
工程物资		1,417,569.69	2,009,472.96
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		880,835.36	6,172,196.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,356,158,741.24	1,064,914,848.58
资产总计		1,490,525,731.03	1,438,374,147.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		13,516,226.04	1,235,290.25
预收款项			

应付职工薪酬		9,604,191.27	10,805,844.06
应交税费		13,991,946.44	4,178,282.73
应付利息			
应付股利			
其他应付款		42,037,845.57	45,395,928.99
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		79,150,209.32	61,615,346.03
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,130,062.83	759,184.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,130,062.83	759,184.24
负债合计		80,280,272.15	62,374,530.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积		773,355,931.18	763,167,163.63
减：库存股			
盈余公积		121,562,313.22	116,509,705.77
未分配利润		74,177,214.48	55,172,747.47
所有者权益（或股东权益）合计		1,410,245,458.88	1,375,999,616.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,490,525,731.03	1,438,374,147.14

公司法定代表人：陈莉茜

主管会计工作负责人：涂立俊

会计机构负责人：孙丽

### 合并利润表

2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		262,805,628.16	300,566,959.24
其中：营业收入	(八) 26	262,805,628.16	300,566,959.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		223,998,894.99	217,771,830.79
其中：营业成本	(八) 26	183,870,564.98	203,556,473.86
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(八) 27	24,068,677.77	10,493,096.78
销售费用	(八) 28	8,113,404.17	12,135,365.50
管理费用		9,448,946.21	10,887,719.66
财务费用	(八) 29	-2,239,369.51	-3,372,711.02
资产减值损失	(八) 30	736,671.37	-15,928,113.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(八) 31	2,049,576.00	2,170,056.88
投资收益（损失以“-”号填列）	(八) 32	11,080,907.13	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		51,937,216.30	84,965,185.33
加：营业外收入	(八) 33	30,349,150.68	880,000.00
减：营业外支出	(八) 34	1,887,633.13	1,681,201.67
其中：非流动资产处置损失		1,285,185.33	1,676,865.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		80,398,733.85	84,163,983.66
减：所得税费用	(八) 35	21,633,751.86	32,812,312.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,764,981.99	51,351,671.15
归属于母公司所有者的净利润		58,595,480.68	50,908,545.42
少数股东损益		169,501.31	443,125.73
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.13	0.12
（二）稀释每股收益		0.13	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

公司法定代表人：陈莉茜

主管会计工作负责人：涂立俊

会计机构负责人：孙丽

**母公司利润表**  
2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(九) 4	165,440,674.96	164,100,355.35
减：营业成本	(九) 4	125,563,487.03	115,735,470.81
营业税金及附加		1,527,823.32	1,459,025.72
销售费用		6,127,202.33	6,122,861.07
管理费用		8,291,012.96	10,131,139.19
财务费用		-1,088,369.46	-2,384,634.33
资产减值损失		455,065.64	-15,926,410.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,049,576.00	2,170,056.88
投资收益（损失以“-”号填列）	(九) 5	11,080,907.13	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		37,694,936.27	51,132,960.70
加：营业外收入		30,349,150.68	880,000.00
减：营业外支出		1,724,023.37	1,678,732.67
其中：非流动资产处置净损失		1,285,185.33	1,676,865.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		66,320,063.58	50,334,228.03
减：所得税费用		15,793,989.12	21,079,533.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,526,074.46	29,254,694.30

公司法定代表人：陈莉茜

主管会计工作负责人：涂立俊

会计机构负责人：孙丽

**合并现金流量表**  
2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		306,621,104.18	306,669,819.05
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(八) 38	11,362,986.52	6,556,161.86
经营活动现金流入小计		317,984,090.70	313,225,980.91

购买商品、接受劳务支付的现金		144,681,346.41	152,985,346.77
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		38,911,474.52	31,394,546.49
支付的各项税费		40,793,039.82	61,614,391.71
支付其他与经营活动有关的现金	(八) 38	5,453,234.48	9,717,411.21
经营活动现金流出小计		229,839,095.23	255,711,696.18
经营活动产生的现金流量净额		88,144,995.47	57,514,284.73
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		34,460,806.87	269,916,821.23
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		67,900.00	835,270.00
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		1,761,484.85	1,096,629.03
投资活动现金流入小计		36,290,191.72	271,848,720.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		453,228,396.17	672,730,763.71
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		453,228,396.17	672,730,763.71
投资活动产生的现金流量净额		-416,938,204.45	-400,882,043.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		80,000,000.00	60,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,000,000.00	60,000,000.00
取得借款收到的现金		370,000,000.00	278,770,443.51
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	338,770,443.51
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		74,533,187.16	53,235,611.74
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,839,000.00
筹资活动现金流出小计		74,533,187.16	56,074,611.74
筹资活动产生的现金流量净额		375,466,812.84	282,695,831.77
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		46,673,603.86	-60,671,926.95
加: 期初现金及现金等价物余额		537,878,731.53	598,550,658.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		584,552,335.39	537,878,731.53

公司法定代表人:陈莉茜

主管会计工作负责人:涂立俊

会计机构负责人:孙丽

**母公司现金流量表**  
2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		188,010,970.96	168,005,169.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,952,934.41	3,528,877.63
经营活动现金流入小计		206,963,905.37	171,534,046.63
购买商品、接受劳务支付的现金		68,773,682.34	54,119,484.78
支付给职工以及为职工支付的现金		32,759,949.60	28,364,919.92
支付的各项税费		18,831,152.18	48,385,083.54
支付其他与经营活动有关的现金		4,511,287.96	4,132,392.08
经营活动现金流出小计		124,876,072.08	135,001,880.32
经营活动产生的现金流量净额		82,087,833.29	36,532,166.31
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		34,460,806.87	269,916,821.23
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		67,900.00	835,270.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		34,528,706.87	270,752,091.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,990,022.49	95,586,367.38
投资支付的现金		280,000,000.00	240,000,000.00
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			40,000,000.00
投资活动现金流出小计		297,990,022.49	375,586,367.38
投资活动产生的现金流量净额		-263,461,315.62	-104,834,276.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,474,887.16	30,880,511.74
支付其他与筹资活动有关的现金			2,839,000.00
筹资活动现金流出小计		25,474,887.16	33,719,511.74
筹资活动产生的现金流量净额		-25,474,887.16	-33,719,511.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		229,720,299.08	331,741,920.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		22,871,929.59	229,720,299.08

公司法定代表人：陈莉茜

主管会计工作负责人：涂立俊

会计机构负责人：孙丽

合并所有者权益变动表  
2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	441,150,000.00	773,355,931.18		118,764,788.26		75,468,489.96		1,408,739,209.40	
加：会计政策变更		-10,188,767.55		-2,255,082.49		20,083,002.06	87,025,998.22	94,665,150.24	
前期差错更正									
二、本年初余额	441,150,000.00	763,167,163.63		116,509,705.77		95,551,492.02	87,025,998.22	1,503,404,359.64	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		10,188,767.55		5,052,607.45		27,073,873.23	80,169,501.31	122,484,749.54	
(一) 净利润						58,595,480.68	169,501.31	58,764,981.99	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		10,188,767.55						10,188,767.55	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		10,188,767.55						10,188,767.55	
上述(一)和(二)小计		10,188,767.55				58,595,480.68	169,501.31	68,953,749.54	
(三) 所有者投入和减少资本							80,000,000.00	80,000,000.00	
1. 所有者投入资本							80,000,000.00	80,000,000.00	
2. 股份支付计入所									



有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配				5,052,607.45		-31,521,607.45			-26,469,000.00
1. 提取盈余公积				5,052,607.45		-5,052,607.45			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-26,469,000.00			-26,469,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	441,150,000.00	773,355,931.18		121,562,313.22		122,625,365.25		167,195,499.53	1,625,889,109.18

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	441,150,000.00	776,194,931.18		112,968,327.89		54,180,858.35			1,384,494,117.42
加:会计政策变更		-12,608,554.10		615,908.45		24,268,069.42		86,582,872.49	98,858,296.26
前期差错更正									
二、本年初余额	441,150,000.00	763,586,377.08		113,584,236.34		78,448,927.77		86,582,872.49	1,483,352,413.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-419,213.45		2,925,469.43		17,102,564.25		443,125.73	20,051,945.96
(一) 净利润						50,908,545.42		443,125.73	51,351,671.15
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-419,213.45							-419,213.45

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		3,611,621.71							3,611,621.71
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-1,191,835.16							-1,191,835.16
4. 其他		-2,839,000.00							-2,839,000.00
上述(一)和(二)小计		-419,213.45				50,908,545.42		443,125.73	50,932,457.70
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配				2,925,469.43		-33,805,981.17			-30,880,511.74
1. 提取盈余公积				2,925,469.43		-2,925,469.43			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-30,880,511.74			-30,880,511.74
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	441,150,000.00	763,167,163.63		116,509,705.77		95,551,492.02		87,025,998.22	1,503,404,359.64

公司法定代表人:陈莉茜

主管会计工作负责人:涂立俊

会计机构负责人:孙丽

母公司所有者权益变动表  
2007 年 1-12 月

编制单位：武汉三镇实业控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	441,150,000.00	773,355,931.18		118,764,788.26	75,468,489.96	1,408,739,209.40
加：会计政策变更		-10,188,767.55		-2,255,082.49	-20,295,742.49	-32,739,592.53
前期差错更正						
二、本年初余额	441,150,000.00	763,167,163.63		116,509,705.77	55,172,747.47	1,375,999,616.87
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		10,188,767.55		5,052,607.45	19,004,467.01	34,245,842.01
(一) 净利润					50,526,074.46	50,526,074.46
(二) 直接计入所有者 权益的利得和损失		10,188,767.55				10,188,767.55
1. 可供出售金融资产公 允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的 影响						
3. 与计入所有者权益项 目相关的所得税影响						
4. 其他		10,188,767.55				10,188,767.55
上述(一)和(二)小 计		10,188,767.55			50,526,074.46	60,714,842.01
(三) 所有者投入和减 少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者 权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配				5,052,607.45	-31,521,607.45	-26,469,000.00
1. 提取盈余公积				5,052,607.45	-5,052,607.45	
2. 对所有者(或股东) 的分配					-26,469,000.00	-26,469,000.00

3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	441,150,000.00	773,355,931.18		121,562,313.22	74,177,214.48	1,410,245,458.88

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	441,150,000.00	776,194,931.18		112,968,327.89	54,180,858.35	1,384,494,117.42
加:会计政策变更		-12,608,554.10		615,908.45	5,543,175.99	-6,449,469.66
前期差错更正						
二、本年初余额	441,150,000.00	763,586,377.08		113,584,236.34	59,724,034.34	1,378,044,647.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-419,213.45		2,925,469.43	-4,551,286.87	-2,045,030.89
(一) 净利润					29,254,694.30	29,254,694.30
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-419,213.45				-419,213.45
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		3,611,621.71				3,611,621.71
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-1,191,835.16				-1,191,835.16
4. 其他		-2,839,000.00				-2,839,000.00
上述(一)和(二)小计		-419,213.45			29,254,694.30	28,835,480.85
(三) 所有者投入和减少资本						

1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配				2,925,469.43	-33,805,981.17	-30,880,511.74
1. 提取盈余公积				2,925,469.43	-2,925,469.43	
2. 对所有者(或股东)的分配					-30,880,511.74	-30,880,511.74
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	441,150,000.00	763,167,163.63		116,509,705.77	55,172,747.47	1,375,999,616.87

公司法定代表人:陈莉茜

主管会计工作负责人:涂立俊

会计机构负责人:孙丽

### 9.3 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

1、本公司报告期首次执行新会计准则体系，按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）、《企业会计准则解释第 1 号》（财会〔2007〕14 号）、《企业会计准则实施问题专家工作组意见》的规定，追溯调整的事项如下：

(1) 按照新会计准则及相关补充规定，公司增加桥莎小区合作开发项目部为合并报表范围，此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算对 2006 年度、2007 年度期初留存收益无影响。

(2) 按照新会计准则及相关补充规定，对子公司投资原账面核算的投资成本、原摊销的股权投资差额、按照权益法确认的损益调整及股权投资准备等均进行追溯调整，但合并报表时按照权益法进行调整，此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为零元。调增 2006 年期初留存收益零元，其中盈余公积调减 1,872,489.34 元，未分配利润调增 1,872,489.34 元；调整 2006 年度净利润零元；调整 2007 年期初留存收益零元，其中盈余公积调减 4,037,874.45 元，未分配利润调增 4,037,874.45 元。会计政策变更对 2007 年度净利润无影响。

(3) 按照新会计准则规定，公司采用公允价值模式核算投资性房地产，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为 2,170,056.88 元。调增 2006 年期初留存收益零元；调增 2006 年度归属于母公司所有者的净利润 2,170,056.88 元；调增 2007 年期初留存收益 2,170,056.88 元，其中盈余公积调增 217,005.69 元，未分配利润调增 1,953,051.19 元。会计政策变更调增了 2007 年度利润总额 2,049,576.00 元，调增了归属于母公司净利润 1,373,215.92 元。

(4) 按照新会计准则规定，公司将原短期投资划分为可供出售金融资产，其公允价值变动计入资本公积科目，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为零元。调增 2006 年期初所有者权益零元，其中资本公积调减 18,818,737.46 元，盈余公积调增 1,881,873.75 元，未分配利润调增 16,936,863.71 元；调减 2006 年度归属于母公司所有者的净利润 3,611,621.71 元；调增 2007 年期初所有者权益零元，其中资本公积调减 15,207,115.75 元，盈余公积调增 1,520,711.58 元，未分配利润调增 13,686,404.17 元。会计政策变更调减了 2007 年度利润总额 15,207,115.75 元，调减了归属于母公司净利润 10,188,767.55 元。

(5) 按照新会计准则的规定，所得税由应付税款法变更为资产负债表债务法，此项会计政策变更采用追溯调整法，2007 年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为 5,469,095.14 元。调增 2006 年期初所有者权益 12,275,423.77 元，其中资本公积调增 6,210,183.36 元，盈余公积调增 606,524.04 元，未分配利润调增 5,458,716.37 元；调减 2006 年度归属于母公司所有者的净利润 5,614,493.47 元，调减少数股东收益 263.47 元；调增 2007 年期初所有者权益 5,470,653.86 元，其中，资本公积调增 5,018,348.20 元，盈余公积调增 45,074.69 元，未分配利润调增 405,672.25 元。会计政策变更调减了 2007 年度净利润 598,212.05 元。

2、本公司原采用余额百分比法和个别计提相结合的方法对应收款项计提坏帐准备，根据公司第三届董事会第十九次会议决议：本期开始采用应收款项账龄组合及个别计提相结合的方法计提坏账准备，对该项会计估计变更采用了未来适用法。此项会计估计变更调增 2007 年度净利润 247,720.15 元。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

董事长：陈莉茜

武汉三镇实业控股股份有限公司

2008 年 3 月 27 日