

武汉三镇实业控股股份有限公司

2008 年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示	2
§ 2 公司基本情况	2
§ 3 重要事项	3
§ 4 附录	5

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

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：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币			
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	2,841,033,472.36	2,678,462,046.11	6.07
所有者权益(或股东权益)(元)	1,470,283,979.83	1,458,693,609.65	0.79
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	3.33	3.31	0.60
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-406,720.83		-100.45
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.001		-100.45
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,591,462.99	38,059,370.18	-74.05
基本每股收益(元)	0.01	0.09	-50.00
扣除非经常性损益后基本每股收益(元)		0.05	
稀释每股收益(元)	0.01	0.09	-50.00
全面摊薄净资产收益率(%)	0.18	2.59	减少 0.52 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	0.18	1.63	减少 0.52 个百分点
非经常性损益项目		年初至报告期期末金额(元) (1-9月)扣除方式:分项扣除	
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		14,080,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收支净额		-5,497.24	
合计		14,074,502.76	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)	50,275	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类

武汉市水务集团有限公司	22,057,500	人民币普通股
田艺	1,717,900	人民币普通股
于有喜	1,339,377	人民币普通股
杨光	767,531	人民币普通股
施银龙	593,300	人民币普通股
朱慧珍	533,600	人民币普通股
王源	489,300	人民币普通股
金隆	485,550	人民币普通股
祝勇杰	455,970	人民币普通股
于秀荣	451,900	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

一、财务指标项目大幅度变动的说明：

1、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 100.45%的主要原因是：a 由于房地产销售的预售面积减少，预收的售房款减少；b 报告期内实际交纳税款的周期与去年同期不相同，使得本期支付的税款增加，应付的税款减少。

2、每股经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 100.45%的原因同上。

3、报告期归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少 74.05%，年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少 19.17%，主要原因是：a 上年同期可供出售金融资产售出，使上年同期投资收益增幅较大；b 由于国家对房地产市场的宏观调控政策，结合武汉市房地产市场的实时走势，为全面启动推进“都市经典”小区的销售工作，本期销售费用增加。

4、基本每股收益和稀释每股收益报告期比上年同期分别减少 50%，是由于净利润减少。

5、全面摊薄净资产收益率和扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率比上年同期分别减少 0.52 个百分点的主要原因是净利润减少。

二、资产负债表项目大幅度变动的说明：

1、报告期末货币资金比年初数减少 50.88%，是由于投资长江隧道的建设资金增加。

2、报告期末应收票据比年初数减少 40.00%，是由于将应收的银行承兑汇票已部分贴现兑付。

3、报告期末其他应收款比年初数增加 51.60%，主要原因是公司支付竞买沙湖污水处理厂 2.3 期资产的保证金 10,000,000.00 元。

4、报告期末在建工程比年初数增加 33.92%，主要原因是公司投资的长江隧道的建设工程增加。

5、报告期末预收款项比年初数增加 30.39%，是由于控股子公司武汉三镇实业房地产开发有限责任公司的预收房款增加。

6、报告期末应交税费比年初数减少 55.86%，主要原因是本期支付了上年的企业所得税款。

三、利润表项目大幅度变动的说明：

1、年初至报告期末，销售费用比上年同期增加 44.37%，主要原因是由于国家对房地产市场的宏观调控政策，结合武汉市房地产市场的实时走势，为全面启动推进“都市经典”小区的销售工作，本期销售费用增加。

2、年初至报告期末，管理费用比上年同期增加 37.10%，主要原因是税费和人工成本增加。

3、年初至报告期末，财务费用比上年同期减少 94.60%，主要原因是货币资金的存款利息减少。

4、年初至报告期末，资产减值损失比上年同期增加 92.60%，主要原因是应收款项增加，计提的坏帐损失相应增加。

5、年初至报告期末，公允价值变动收益比上年同期减少 43.35%，主要原因是投资性房地产公允价值变动收益减少。

6、年初至报告期末，投资收益比上年同期减少 100.00%，主要原因是上年同期可供出售金融资产售出，使上年同期投资收益增幅较大。

7、年初至报告期末，营业外收入比上年同期增加 64.60%，主要原因是投资长江隧道的政府补贴增加。

8、年初至报告期末，营业外支出比上年同期减少 86.29%，主要原因是本期无固定资产报废损失。

9、年初至报告期末，所得税费用比上年同期减少 61.79%，主要原因是本期应纳税所得额减少。

四、现金流量表项目大幅度变动的说明：

1、年初至报告期末，经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 100.45%，主要原因是：a 由于房地产销售的预售面积减少，预收的售房款减少；b 报告期内实际交纳税款的周期与去年同期不相同，使得本期支付的税款增加，应付的税款减少。

2、年初至报告期末，投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 44.73%，主要原因是公司投资的武汉长江隧道工程尚在建设中，支付款项增多。

3、年初至报告期末，筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加 255.39%，主要原因是公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司本期增加国家开发银行转贷款 15800 万元。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

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

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 证券投资情况

适用 不适用

武汉三镇实业控股股份有限公司
法定代表人：陈莉茜
2008 年 10 月 29 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2008 年 9 月 30 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	287,143,470.71	584,552,335.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	30,000,000.00	50,000,000.00
应收账款	42,858,239.55	41,056,568.88
预付款项	1,686,549.07	1,872,899.62
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	37,731,619.32	24,889,407.77
买入返售金融资产		
存货	333,380,101.29	273,930,112.29
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	732,799,979.94	976,301,323.95
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,000,000.00	25,000,000.00
投资性房地产	9,029,763.00	8,744,858.00
固定资产	366,309,665.76	392,659,794.84
在建工程	1,705,184,068.77	1,273,317,691.56
工程物资	1,504,472.79	1,417,569.69
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	1,205,522.10	1,020,808.07
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,108,233,492.42	1,702,160,722.16
资产总计	2,841,033,472.36	2,678,462,046.11

流动负债：		
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	79,379,852.28	79,546,097.87
预收款项	68,120,061.06	52,245,147.05
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	9,226,592.82	10,942,245.41
应交税费	15,090,263.61	34,185,059.59
应付利息		
应付股利		
其他应付款	11,417,622.71	13,556,250.99
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	183,234,392.48	190,474,800.91
非流动负债：		
长期借款	1,018,931,000.00	860,931,000.00
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	1,240,439.32	1,167,136.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,020,171,439.32	862,098,136.02
负债合计	1,203,405,831.80	1,052,572,936.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积	773,355,931.18	773,355,931.18
减：库存股		
盈余公积	121,562,313.22	121,562,313.22
一般风险准备		
未分配利润	134,215,735.43	122,625,365.25
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,470,283,979.83	1,458,693,609.65
少数股东权益	167,343,660.73	167,195,499.53
所有者权益合计	1,637,627,640.56	1,625,889,109.18
负债和所有者总计	2,841,033,472.36	2,678,462,046.11

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

2008 年 9 月 30 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	33,340,652.33	22,871,929.59
交易性金融资产		
应收票据	30,000,000.00	50,000,000.00
应收账款	42,408,158.60	40,565,390.02
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	34,274,130.88	20,714,070.60
存货	209,296.61	215,599.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	140,232,238.42	134,366,989.79
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	969,000,000.00	969,000,000.00
投资性房地产	9,029,763.00	8,744,858.00
固定资产	350,525,253.46	376,115,478.19
在建工程	1,159,544.75	
工程物资	1,504,472.79	1,417,569.69
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	1,062,908.67	880,835.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,332,281,942.67	1,356,158,741.24
资产总计	1,472,514,181.09	1,490,525,731.03
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	4,181,621.11	13,516,226.04
预收款项		
应付职工薪酬	8,450,423.99	9,604,191.27
应交税费	3,041,602.06	13,991,946.44
应付利息		

应付股利		
其他应付款	40,642,814.41	42,037,845.57
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	56,316,461.57	79,150,209.32
非流动负债：		
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	1,201,289.08	1,130,062.83
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,201,289.08	1,130,062.83
负债合计	57,517,750.65	80,280,272.15
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积	773,355,931.18	773,355,931.18
减：库存股		
盈余公积	121,562,313.22	121,562,313.22
未分配利润	78,928,186.04	74,177,214.48
所有者权益（或股东权益）合计	1,414,996,430.44	1,410,245,458.88
负债和所有者（或股东权益）合计	1,472,514,181.09	1,490,525,731.03

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

4.2

合并利润表

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 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	44,251,955.48	44,086,055.36	163,360,964.04	158,534,481.42
其中：营业收入	44,251,955.48	44,086,055.36	163,360,964.04	158,534,481.42
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	40,009,221.95	32,929,920.48	129,779,332.69	121,143,767.76
其中：营业成本	32,649,582.63	28,731,380.22	108,577,384.05	107,223,514.55
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	412,412.56	472,702.55	3,705,403.13	3,427,413.82
销售费用	3,850,444.89	1,974,064.63	8,338,591.36	5,775,952.36
管理费用	3,460,723.85	1,819,210.94	8,191,909.15	5,975,213.51
财务费用	-294,339.45	-447,593.22	-97,790.85	-1,810,679.43
资产减值损失	-69,602.53	380,155.36	1,063,835.85	552,352.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			284,905.00	502,945.00
投资收益（损失以“-”号填列）		1,202,400.00		26,288,022.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,202,400.00		1,202,400.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,242,733.53	12,358,534.88	33,866,536.35	64,181,681.54
加：营业外收入		1,514,082.19	14,080,000.00	8,554,082.19
减：营业外支出		7,350.00	5,497.24	40,101.55
其中：非流动资产处置净损失				24,595.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,242,733.53	13,865,267.07	47,941,039.11	72,695,662.18
减：所得税费用	1,698,291.12	3,862,460.37	9,733,507.73	25,473,655.20
五、净利润（净亏损	2,544,442.41	10,002,806.70	38,207,531.38	47,222,006.98

以“-”号填列)				
归属于母公司所有者的净利润	2,591,462.99	9,987,899.10	38,059,370.18	47,085,889.20
少数股东损益	-47,020.58	14,907.60	148,161.20	136,117.78
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.01	0.02	0.09	0.11
(二) 稀释每股收益	0.01	0.02	0.09	0.11

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

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 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额 (1-9月)	上年年初至报告 期末金额 (1-9月)
一、营业收入	43,821,726.75	43,519,110.87	128,942,022.00	122,396,279.10
减：营业成本	32,019,753.43	28,166,932.61	91,796,213.14	83,666,809.53
营业税金及附加	387,459.29	439,819.78	1,139,506.25	1,133,000.58
销售费用	1,628,492.51	1,629,006.18	4,787,254.95	4,570,844.72
管理费用	3,200,918.13	1,585,550.77	7,326,293.55	5,271,995.03
财务费用	-98,858.29	-133,448.29	507,951.90	-969,531.04
资产减值损失	10,786.01	514,594.42	809,354.16	451,316.29
加：公允价值变动 收益(损失以“-” 号填列)			284,905.00	502,945.00
投资收益(损失以 “-”号填列)		1,202,400.00		26,288,022.88
其中：对联营企业 和合营企业的投 资收益		1,202,400.00		1,202,400.00
二、营业利润(亏 损以“-”号填列)	6,673,175.67	12,519,055.40	22,860,353.05	55,062,811.87
加：营业外收入		1,514,082.19	14,080,000.00	8,554,082.19
减：营业外支出		7,350.00	5,293.23	39,001.55
其中：非流动资产 处置净损失				24,595.55
三、利润总额(亏 损总额以“-”号 填列)	6,673,175.67	14,025,787.59	36,935,059.82	63,577,892.51
减：所得税费用	1,668,293.92	3,822,283.01	5,715,088.26	22,121,500.95
四、净利润(净亏 损以“-”号填列)	5,004,881.75	10,203,504.58	31,219,971.56	41,456,391.56

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

4.3

合并现金流量表

2008 年 1-9 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 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末 金额 (1-9 月)	上年年初至报告期 期末金额 (1-9 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	199,032,101.05	224,127,847.85
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	13,505,822.93	94,664,254.14
经营活动现金流入小计	212,537,923.98	318,792,101.99
购买商品、接受劳务支付的现金	128,080,745.09	92,954,482.23
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	24,468,145.17	23,924,752.46
支付的各项税费	41,890,899.61	19,877,017.33
支付其他与经营活动有关的现金	18,504,854.94	90,655,577.99
经营活动现金流出小计	212,944,644.81	227,411,830.01
经营活动产生的现金流量净额	-406,720.83	91,380,271.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		9,339,584.71
取得投资收益收到的现金		25,085,622.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,812,288.10	80,896,786.23
投资活动现金流入小计	1,812,288.10	115,321,993.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	376,635,651.95	374,308,447.36
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	376,635,651.95	374,308,447.36
投资活动产生的现金流量净额	-374,823,363.85	-258,986,453.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	158,000,000.00	
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	158,000,000.00	
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	80,178,780.00	50,082,100.00
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		
筹资活动现金流出小计	80,178,780.00	50,082,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	77,821,220.00	-50,082,100.00
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	-297,408,864.68	-217,688,281.56
加：期初现金及现金等价物余额	584,552,335.39	537,878,731.53
六、期末现金及现金等价物余额	287,143,470.71	320,190,449.97

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

2008 年 1-9 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 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末 金额 (1-9 月)	上年年初至报告期 期末金额 (1-9 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	148,827,500.00	142,059,570.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	11,574,526.96	10,485,671.10
经营活动现金流入小计	160,402,026.96	152,545,241.40
购买商品、接受劳务支付的现金	51,451,668.75	52,946,904.70
支付给职工以及为职工支付的现金	21,447,734.52	21,221,924.85
支付的各项税费	26,912,345.73	11,582,191.73
支付其他与经营活动有关的现金	14,133,288.72	5,017,156.80
经营活动现金流出小计	113,945,037.72	90,768,178.08
经营活动产生的现金流量净额	46,456,989.24	61,777,063.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		9,339,584.71
取得投资收益收到的现金		25,085,622.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		34,425,207.59

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,519,266.50	14,562,451.01
投资支付的现金		200,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	9,519,266.50	214,562,451.01
投资活动产生的现金流量净额	-9,519,266.50	-180,137,243.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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	26,469,000.00	26,469,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	26,469,000.00	26,469,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-26,469,000.00	-26,469,000.00
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	10,468,722.74	-144,829,180.10
加：期初现金及现金等价物余额	22,871,929.59	229,720,299.08
六、期末现金及现金等价物余额	33,340,652.33	84,891,118.98

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