

武汉三镇实业控股股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§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，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 董事赵近秋先生因事请假，已委托董事涂立俊先生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
公司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	http://www.600168.com.cn
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

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	237,463,454.31	262,805,628.16	-9.64	300,566,959.24
利润总额	68,605,757.17	80,398,733.85	-14.67	84,163,983.66
归属于上市公司股东的净利润	56,921,782.46	58,595,480.68	-2.86	50,908,545.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,789,458.05	20,907,810.40	37.70	51,688,059.37
经营活动产生的现金流量净额	-31,494,499.37	88,144,995.47	-135.73	57,514,284.73

	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	3,176,861,350.91	2,678,462,046.11	18.61	2,157,097,570.01
所有者权益(或股东权益)	1,464,315,493.87	1,458,693,609.65	0.39	1,416,378,361.42

3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益(元/股)	0.13	0.13	0	0.12
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.13	0	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00	0.12
全面摊薄净资产收益率(%)	3.89	4.02	减少 0.13 个百分点	3.59
加权平均净资产收益率(%)	3.86	4.07	减少 0.21 个百分点	3.61
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	1.97	1.43	增加 0.54 个百分点	3.65
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.95	1.45	增加 0.50 个百分点	3.67
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.07	0.20	-135.00	0.13
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.32	3.31	-0.30	3.21

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	-361,657.83
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	28,246,794.52
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	223,854.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,117.24
所得税影响额	34,450.96
合计	28,132,324.41

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

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	27,285	61.85				-2,205.75	-2,205.75	25,079.25	56.85
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	27,285	61.85				-2,205.75	-2,205.75	25,079.25	56.85
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	16,830	38.15				2,205.75	2,205.75	19,035.75	43.15
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	16,830	38.15				2,205.75	2,205.75	19,035.75	43.15
三、股份总数	44,115	100				0	0	44,115	100

(1) 股份变动的批准情况：根据控股股东武汉市水务集团有限公司在公司股权分置改革中的承诺，2008年4月19日武汉市水务集团有限公司所持有有限售条件的流通股股份 22,057,500 股限售期届满可上市流通，详情请见 2008 年 4 月 15 日《中国证券报》相关公告。

(2) 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标无影响。

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：万股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
武汉市水务集团有限公司	27,285	2,205.75	0	25,079.25	股改承诺	2008 年 4 月 19 日
合计	27,285	2,205.75	0	25,079.25	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					49,439 户	
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	250,792,500	无	
于有喜	境内自然人	0.32	1,433,317	0	未知	
于秀荣	境内自然人	0.23	1,001,604	0	未知	

杨光	境内自然人	0.18	803,000	0	未知
施银龙	境内自然人	0.14	604,500	0	未知
朱慧珍	境内自然人	0.12	533,600	0	未知
张枝松	境内自然人	0.12	520,000	0	未知
王源	境内自然人	0.11	489,300	0	未知
祝勇杰	境内自然人	0.10	455,970	0	未知
耿义海	境内自然人	0.10	419,400	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的数量		股份种类	
武汉市水务集团有限公司		22,057,500		人民币普通股	
于有喜		1,433,317		人民币普通股	
于秀荣		1,001,604		人民币普通股	
杨光		803,000		人民币普通股	
施银龙		604,500		人民币普通股	
朱慧珍		533,600		人民币普通股	
张枝松		520,000		人民币普通股	
王源		489,300		人民币普通股	
祝勇杰		455,970		人民币普通股	
耿义海		419,400		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>			

(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，其中 250,792,500 股为有限售条件的流通股份，22,057,500 为无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

4.3.2.1 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

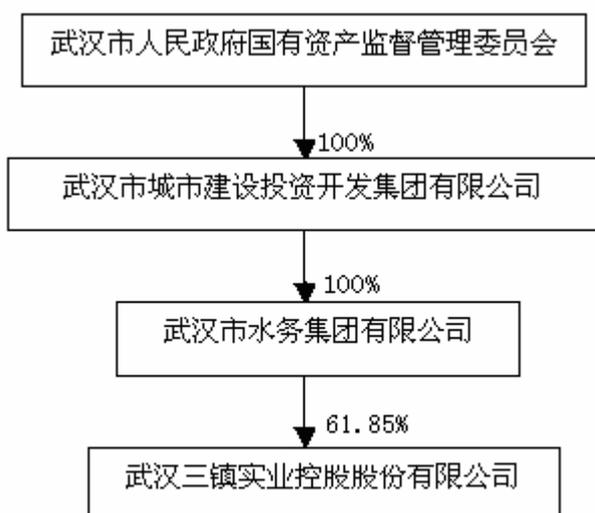
成立日期：2003 年 2 月 17 日

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

4.3.2.2 法人实际控制人情况

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	股份增减数	是否在公司领取报酬、津贴	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报酬、津贴
陈莉茜	董事、董事长	女	48	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	14.5	否
涂立俊	董事、总经理	男	49	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	13.8	否
龚必安	董事	男	41	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	否	0	是
陈玮	董事、副总经理	男	40	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	12.5	否
胡向阳	董事、副总经理	男	50	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	12.3	否
赵近秋	董事	男	46	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	否	0	是
黄进	独立董事	男	50	2008-6-26~2010-4-27	0	0	0	是	1.68	否
韩世坤	独立董事	男	41	2008-6-26~2010-4-27	0	0	0	是	1.68	否
汪胜	独立董事	男	45	2007-4-27~2009-6-30	0	0	0	是	3.04	否
李文鑫	独立董事	男	59	2007-4-27~2008-6-26	0	0	0	是	1.36	否
李光	独立董事	男	53	2007-4-27~2008-6-26	0	0	0	是	1.36	否
刘宁	副总经理	男	46	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	12.1	否
李丹	董事会秘书	女	33	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	10.3	否
孙丽	财务负责人	女	32	2007-8-23~2010-4-27	0	0	0	是	8.2	否
杨方麟	监事、监事会主席	男	55	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	否	0	是
李艳兰	监事	女	48	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	否	0	是
梁玉革	监事	女	40	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	否	0	是
谭嗣	监事	男	45	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	12	否
卫治	监事	男	32	2007-4-27~2010-4-27	0	0	0	是	8	否
合计	/	/	/	/			/	/	112.82	/

§ 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报告期内公司营业收入、营业利润、净利润和利润构成

	2008 年度	2007 年度	增减%
营业收入(元)	237,463,454.31	262,805,628.16	-9.64
营业利润(元)	40,731,737.72	51,937,216.30	-21.58
净利润(元)	56,921,782.46	58,595,480.68	-2.86

公司报告期营业收入较上年同期减少 9.64%，主要是因为受国内房地产市场下滑的影响，房价下跌，买方处于观望状态，成交量萎缩，对公司房地产业务产生了不利影响，使得本年度营业收入有所下降。

营业利润较上年同期减少 21.58%，主要原因是：A、今年的营业收入减少；B、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。

净利润较上年同期减少 2.86%，主要原因是：营业利润减少。

公司利润来源发生重大变化的说明：依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》准则，公司对同一控制下业务合并中取得的武汉市沙湖污水处理厂二、三期资产、负债按照相关资产、负债在转让方武汉市城市排水发展有限公司的原账面价值入账，所确认的净资产入账价值与支付的现金的差额，相应调整资本公积。2008 年 9 月 1 日起由公司享有的净收益记入资本公积。2009 年起享有的净收益将构成公司新的利润来源。

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，公司克服宏观经济下滑、成本上涨以及冰雪自然灾害的影响，在努力稳定现有供水量的同时，不断加强管理、控制供水成本，以提高经济效益。2008 年，公司供水量计划 28500 万吨，实际完成供水量 30561.90 万吨，比计划多供水 2061.9 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 2008 年沙湖污水处理厂（一期）污水处理量计划 1800 万吨。报告期内，沙湖污水处理厂（一期）实际污水处理量 1846.43 万吨，比计划多处理污水 46.43 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

公司 2008 年原定房地产预售（销售）面积 3.6 万平方米，2008 年中报预计房地产预售（销售）面积比原定计划下降 20%-30%。报告期内，在国际金融市场动荡、国内经济增速放缓的背景下，整个房地产市场处于整体下滑的趋势，房价下跌，买方观望状态明显，成交量萎缩。虽然下半年国家多次出台了刺激楼市的宏观政策，但政策叠加效应的发挥有其滞后性，再加之市场反应也有一个过程，因此效果不会立刻显现。在这种背景下，公司控股的房地产公司虽努力推进“都市假日”和“都市经典”项目三、四组团的销售工作，但是作用不明显，效果不尽人意。实际销售面积比调整后的房地产预售（销售）面积计划少 8470.49 平方米。

D、报告期公司控股的长江隧道公司的工程建设完成情况

报告期内，公司控股的长江隧道公司继续投资建设武汉长江隧道项目。截止 2008 年底，长江隧道工程建设情况为：（a）除 B 匝道外，武汉长江隧道工程基本完成；（b）2008 年 12 月 28 日起武汉长江隧道进入试运行通车调试阶段。

E、报告期内公司营业收入、营业成本的计划完成情况。

公司 2008 年营业收入计划 22000 万元，实际完成 23,746.35 万元，比计划增加 1,746.35 万元。

公司 2008 年营业成本计划 17000 万元，实际完成 16,624.83 万元，比计划节约 375.17 万元。

F、报告期内公司宗关水厂改造的投资建设情况

宗关水厂最后一期 32 万吨/日二期改造工程于 2007 年 12 月 8 日完成审计工作。经过一年多的运行检验、测试，各项技术指标均达到设计要求，运行情况良好，出厂水水质达到了国家生活饮用水水质标准。经国家有关部门评定，宗关水厂 105 万立方米/日净化系统总体改造工程获得了国家优质工程银质奖。大部分工程的质保金已到期，根据合同约定，报告期内公司支付总体改造工程质保金 800 万元。

③国内外市场形势变化、信贷政策调整、汇率利率变动、成本要素价格变化及自然灾害的影响

A、国内外市场形势变化。

报告期内，国内外市场形势变化对公司自来水、污水处理、隧道建设、物业服务业务无明显影响。

但受国内房地产市场下滑的影响，房价下跌，买方处于观望状态，成交量萎缩，对公司房地产业务产生了不利影响，也致使报告期内房地产业务预售（销售）面积比中报调整后的计划少 8470.49 平方米。

B、信贷政策调整、汇率利率变动

报告期内，信贷政策调整、汇率利率变动对公司自来水、污水处理、物业服务业务无明显影响。

对隧道建设业务的影响：根据《关于国家开发银行贷款转借管理的协议》，城投公司将其为武汉长江隧道项目取得的贷款转借给长江隧道公司使用，转借总额为人民币 112800 万元，借款期限为 2005 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 26 日，年利率 6.12%，2006 年利率上调至 6.84%，2007 年利率上调至 7.56%。2008 年末，长江隧道公司银行账户累计已收到借款 131800 万元，其中 29000 万元利率为 7.83%、102800 万元利率为 6.12%。按照《企业会计准则》这部分贷款利息的资本化计入资产价值。

对房地产业务的影响：2008 年下半年，虽然国家出台刺激楼市的宏观政策并多次降息，但政策叠加效应的发挥有其滞后性，再加之市场反应也有一个过程，因此效果不会立刻显现，在此情况下未对公司房地产业务销售产生明显影响。

C、成本要素价格变化

报告期内，虽然成本因素价格上涨对公司业务产生一定的影响，但公司采取各种有效手段和措施，减少和化解其对工程建设及主营业务的不利影响。

对隧道建设业务的影响：受拆迁成本、材料价格上涨的影响，武汉长江隧道建设成本增高。经武汉发改城建函[2008]114 号文件批准，调整投资概算，相应增加武汉长江隧道工程建设支出 20759 万元。

对公司其它业务的影响：2008 年，电价、矾价、氯价、人工成本等要素价格上涨增加营业成本 501.85 万元。为确保年初即定经营目标的实现，公司通过挖潜降耗、合理调度、优化运行来控制成本。报告期内公司克服电价、矾价、氯价、人工成本等要素价格上涨的影响，实现营业成本 16624.83 万元，比计划节约 375.17 万元。

D、自然灾害

今年一季度冰雪自然灾害对公司污水处理、房地产、隧道建设、物业服务业务无明显影响。

受一季度冰雪自然灾害影响，为确保供水，公司自来水业务供水量较上年同期增加 626.72 万吨。

(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)	营业利润(元)
自来水生产与供应	自来水	武汉市	158,575,884.87	119,253,946.64	31,520,004.68
城市污水处理	污水处理	武汉市	11,817,415.63	10,182,421.52	1,611,359.29
房地产开发	房地产	武汉市	64,138,092.77	34,158,532.43	19,586,233.22
物业服务	物业服务	武汉市	2,372,269.45	2,653,436.83	-617,969.06

主营业务分地区情况：

地区	营业收入（元）	营业收入比上年增减（%）
武汉市	237,463,454.31	-9.64

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。

2008 年，公司下属宗关水厂、白鹤嘴水厂累计供水 30561.9 万吨，比上年同期增加 1039.92 万吨。供水耗电率为 236.5 度/千吨，比上年同期增加 1.98 度/千吨；耗矾率为 12.04 公斤/千吨，比上年同期增加 1.19 公斤/千吨；耗氯率为 2.59 公斤/千吨，比上年同期增加 0.12 公斤/千吨。主要原因是：受今年一季度冰雪自然灾害的影响，为确保供水量、供水服务范围 and 出厂水质，两水厂消耗指标均有所上升。

2008 年两水厂千吨水完全成本 390.2 元，比上年同期减少 4.15 元/千吨；主要原因是折旧减少。

B、房地产开发。

报告期内“都市经典”项目三、四组团 11-18 号楼建筑结构工程已基本完工，正进行市政、园林、环境、绿化施工。房地产预售（销售）面积 16729.51 平方米，营业收入 64,138,092.77 元，营业成本 34,158,532.43 元，营业利润 19,586,233.22 元。

报告期内公司自来水业务、房地产业务的营业收入、营业成本及营业利润率：

分行业或分产品	营业收入（元）	营业成本（元）	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	158,575,884.87	119,253,946.64	19.88	3.52	2.43	增加 0.8 个百分点
房地产开发	64,138,092.77	34,158,532.43	30.54	-32.32	-38.87	增加 14.89 个百分点
产品						
自来水	158,575,884.87	119,253,946.64	19.88	3.52	2.43	增加 0.8 个百分点
房地产	64,138,092.77	34,158,532.43	30.54	-32.32	-38.87	增加 14.89 个百分点

公司房地产业务营业收入、营业成本比上年同期下降，主要是因为 2008 年受房地产市场整体下滑影响，公司房地产销售面积减少，使营业收入、营业成本比上年同期减少。营业利润率比上年同期增加，主要是因为：报告期营业收入和营业成本均比上年同期减少，但上年同期因土地增值税项目结算金额较大，使本期的营业税金及附加与上年同期比减幅较大，故营业利润比上年同期增加。

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、主营业务盈利能力与上年相比发生重大变化。

(a) 房地产业务营业收入较上年同期减少 32.32%。主要是因为 2008 年受房地产市场整体下滑影响，公司房地产销售面积减少，使营业收入比上年同期减少。

(b) 房地产业务营业利润率比上年同期增加 14.89 个百分点，主要是因为：报告期营业收入和营业成本均比上年同期减少，但上年同期因土地增值税项目结算金额较大，使本期的营业税金及附加与上年同期比减幅较大，故营业利润比上年同期增加。

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 5753.17 万元，占采购总额的 89.7%；公司前五名客户销售金额 17455.81 万元，占销售总额的 73.51%。

(3) 公司资产构成发生重大变动分析

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 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(%)	
货币资金	271,952,582.89	8.56	584,552,335.39	21.82	-13.26
在建工程	1,923,723,920.17	60.55	1,273,317,691.56	47.54	13.01
长期借款	1,318,000,000.00	41.49	860,931,000.00	32.14	9.35

说明：

①货币资金占总资产的比重较上年同期减少的主要原因是：本年子公司武汉长江隧道建设有限公司支付工程款以及公司支付沙湖二、三期资产收购款所致。

②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。

③长期借款占总资产的比重较上年同期增加的主要原因是：报告期向武汉市城市建设投资开发集团有限公司新增转贷借款 158,000,000.00 元，向中国农业银行武汉江汉支行新增保证借款 300,000,000.00 元。

(4) 报告期公司营业税金及附加、销售费用、财务费用等财务数据同比发生重大变动的说明:

项目	2008 年	2007 年	增减 (%)
营业税金及附加 (元)	6,807,060.32	24,068,677.77	-71.72
销售费用 (元)	10,484,553.99	8,113,404.17	29.23
财务费用 (元)	-292,498.94	-2,239,369.51	86.94
资产减值损失 (元)	2,453,789.18	736,671.37	233.09
公允价值变动净收益 (元)	223,854.00	2,049,576.00	-89.08
投资收益 (元)	0	11,080,907.13	-100.00
营业外支出 (元)	372,775.07	1,887,633.13	-80.25

说明:

①营业税金及附加本报告期比上年同期减少的主要原因是:上年同期公司结算“都市假日”建设项目的土地增值税所致。

②销售费用本报告期比上年同期增加的主要原因是: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。

③财务费用本报告期比上年同期增加的主要原因是:本年度投资长江隧道建设后,使得银行存款平均余额减少,利息收入相应减少。

④资产减值损失本报告期比上年同期增加的主要原因是:应收款项增加使计提的坏帐准备相应增加。

⑤公允价值变动净收益本报告期比上年同期减少的主要原因是:投资性房地产公允价值变动收益减少。

⑥投资收益本报告期比上年同期减少的主要原因是: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营业外支出本报告期比上年同期减少的主要原因是:本年的固定资产报废损失减少。

(5) 现金流量分析

项目	2008 年	2007 年	增减 (%)
现金及现金等价物净增加额 (元)	-312,599,752.50	46,673,603.86	-769.76
其中:经营活动产生的现金流量净额 (元)	-31,494,499.37	88,144,995.47	-135.73
投资活动产生的现金流量净额 (元)	-638,229,988.13	-416,938,204.45	-53.08
筹资活动产生的现金流量净额 (元)	357,124,735.00	375,466,812.84	-4.89

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减少的主要原因是:A、由于房地产销售的预售面积减少,预收的售房款减少;B、开发的都市经典一期三四组团尚处于建设期,支付的款项增加。

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:A、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;B、本期支付沙湖二三期资产部分收购款;C、上年同期可供出售金融资产售出,收到出售款项。

③筹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:本期支付的贷款利息增加。

④报告期经营活动产生的现金流量与净利润存在差异的原因为:开发的都市经典一期三四组团尚处于建设期,存货增加的金额较大。

(6) 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、预售“都市经典”小区、销售“都市假日”小区。报告期末,三镇地产公司(地产公司合并报表数据)总资产 47519.05 万元,净资产 37254.01 万元,营业收入 6659.04 万元,营业利润 1896.83 万元,净利润 1289.64 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。公司注册资本金 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 216133.96 万元，净资产 80000 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 110.70 万元，净资产-94.40 万元，净利润-61.57 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)虽然 2008 年公司供水量较 2007 年略有上涨，但受全球经济下滑、节能减排等因素的影响，预计在未来公司供水量可能会有下降的风险。

(b)随着我国经济的发展，从长远上看，水务市场的发展空间仍将很大，从水资源、饮水安全等方面，都会衍生出一个相当可观的机遇，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。从总体上来看，污水处理行业发展潜力巨大，也将为企业带来更多的市场机遇。

③房地产业务

A、竞争分析

2009 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 组团的良好市场口碑、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一定的优势。2009 年，在楼盘的开发和销售中，三镇地产公司将根据武汉市房地产市场的实际情况，制定合理的销售策略，努力促进楼盘的销售工作。

B、行业发展趋势

受 2008 年国家宏观调控和全球经济下滑的影响，2009 年武汉市房地产市场销售不容乐观。虽然国家在 2008 年底出台了一系列刺激楼市的政策，但政策叠加效应的发挥有其滞后性，再加之市场反应也有一个过程，因此效果不会立刻显现。预计 2009 年房地产市场难以在短期内走出观望态势，房价面临调整，房地产开发企业也可能面临新一轮的“洗牌”。公司控股的三镇地产公司将根据市场发展趋势，力争实现公司的持续健康发展和股东利益的最大化。

④隧道业务

A、竞争分析

预计长江隧道正式通车运营后，暂无市场竞争。

B、行业发展趋势

由公司控股的长江隧道公司投资建设的武汉长江隧道已于 2008 年 12 月 28 日起通车运行调试。根据武汉市目前过江交通的拥挤状态，武汉市政府也正在着手规划新建过江通道以满足日益增长的交通需求。

⑤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。根据《物业管理条例》，如果业主委员会成立，将有权选择新的物业管理公司，物业公司将面临着同行的竞争。

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。作为劳动密集型产业之一的物业管理业，将具有一定的发展潜力和空间，并走向社会化、市场化、专业化。

(2) 国内外市场形势变化、信贷政策调整、汇率利率变动、成本要素价格变化、自然灾害对公司未来业务的影响

A、国内外市场形势变化

预计目前国内外市场形势的变化对公司 2009 年污水处理、隧道建设、物业服务业务无重大影响。

全球经济下滑对公司自来水业务的影响：受全球经济下滑、节能减排因素的影响，武汉市部份企业有可能面临减产、停产的风险，从而降低用水需求；居民也可能会为节约生活成本而控制用水量。以上因素，在一定程度上可能存在导致公司供水量减少的风险。

受国内房地产市场持续下滑的影响，虽然国家在 2008 年底出台了一系列刺激楼市的政策，但政策叠加效应的发挥有其滞后性，再加之市场反应也有一个过程，因此效果不会立刻显现。预计 2009 年武汉市房地产市场买方在一段时间内将继续处于观望状态，可能会对公司房地产业务产生不利影响。

B、汇率变动

汇率变动对公司业务无明显影响。

C、信贷政策调整、利率变动

(a) 信贷政策调整、利率变动对公司自来水、物业服务业务无明显影响。

(b) 由于公司长江隧道建设投资、收购沙湖污水处理厂二、三期资产使用银行贷款，因此降息将有利于公司减少财务费用、提高盈利水平；加息将增加公司财务费用，降低公司盈利水平。

(c) 在 2008 年下半年国家持续降低房贷利率的基础上，如果 2009 年国家继续实行降息政策，将有利于房地产市场的复苏，对公司房地产业务产生积极作用；如果国家执行紧缩型货币政策，提高房贷利率，将对公司房地产业务产生不利影响。

D、成本要素价格变化

2009 年，成本要素价格变化将可能会对公司业务产生影响。成本要素价格降低，有利于公司降低成本，提高盈利水平；成本要素价格升高，将可能导致公司成本增高，降低盈利水平。

E、自然灾害

自然灾害属不可预见因素。如果 2009 再次发生自然灾害，对公司业务的影响将视自然灾害情况而定。

(3) 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、降低成本、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。

目前，一方面长江隧道公司将在 2008 年隧道工程基本完工的基础上，2009 年重点抓好运营管理工作。另一方面，三镇地产公司将做好“都市经典”小区三、四组团开发和销售工作，制定合理的营销推广方案，力争能够实最大的效益。第三，公司将在适当的时机，把握市场机遇，在城市基础设施建设上加大扩张力度，以实现公司持续健康发展。

C、降低成本、节能增效

在自来水生产、污水处理方面，通过生产工艺和技术的改造提高出厂水质、控制生产成本；同时，公司还将继续把好采购关，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 2009 年度经营计划

2009 年度公司主营业务收入计划 24038 万元，主营业务成本计划 19740 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：公司将在水厂安全、稳定生产的同时，采取有效措施，合理控制生产成本，提高经济效益。

在污水处理业务方面：公司在完成收购沙湖污水处理厂二、三期资产的基础上，对沙湖污水处理厂一、二、三期实行统一管理、优化运行，以提高公司污水处理业务的盈利能力。

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和房地产市场走势不明朗的形势，房地产公司将积极应对，制定合理可行的营销策略，做好“都市经典”项目的开发和销售工作。同时，房地产公司也将进一步强化管理，控制成本，力争能够为公司创造更多的效益。

(4) 资金需要及使用计划

①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全部完成，公司 2009 年将安排资金 440 元支付工程质量保证金及尾款。资金来源为自有资金。

(5) 风险分析

①自来水业务

A、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）的上涨和售水量的下降。针对这一风险，公司将努力加强经营管理，积极利用新技术、新工艺节能降耗，并合理控制成本。

②污水处理业务

A、政策风险

政策风险表现在：如果国家提高尾水排放标准，则有可能使沙湖污水处理厂为达标生产而增加难度和成本。针对这一风险，公司将在完成收购沙湖污水处理厂二、三期资产的基础上，对沙湖污水处理厂实行统一管理，合理调度，严格控制生产工艺；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；提高污水处理厂处理工艺的适应能力，满足尾水排放标准达到国家标准规定的要求。

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、排污费的上涨。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；对于诸如电价、原材料等价格上涨不可控因素导致的成本增加，公司将力争向政府部门申请调整污水处理价格。

③公司控股的房地产公司所面临的风险

A、宏观政策风险

2009 年国家将继续对房地产业进行宏观调控和全球经济下滑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，合理调整开发节奏，优化产品，深化管理，积极应对国家的宏观调控。

B、经营风险

国内房地产市场的持续下滑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，将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，根据市场情况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

一方面，2009 年房地产市场不明朗为公司带来了较大的市场风险；另一方面，目前武汉市存量及在建商品房、经济适用房规模较大，所有这些都为公司房地产业务带来了市场风险。针对这一风险，公司控股的房地产公司将努力培育自身的核心竞争力，树立品牌，把握持续开发、健康发展的战略，力求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

A、经营风险

经营风险主要指长江隧道正式运营后收入的实现。针对这一风险，长江隧道公司目前正在积极与政府相关部门沟通，力争能够尽早确定长江隧道正式运营后的收入实现方式。

(6) 公司存在实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划低 20%以上的情况：

公司 2008 年原定房地产预售（销售）面积 3.6 万平方米，2008 年中报预计房地产预售（销售）面积比原定计划下降 20%-30%。报告期内，在国际金融市场动荡、国内经济增速放缓的背景下，整个房地产市场处于整体下滑的趋势，房价下跌，买方观望状态明显，成交量萎缩。虽然下半年国家多次出台了刺激楼市的宏观政策，但政策叠加效应的发挥有其滞后性，再加之市场反应也有一个过程，因此效果不会立刻显现。在这种背景下，公司控股的房地产公司虽努力推进“都市假日”和“都市经典”项目三、四组团的销售工作，但是作用不明显，效果不尽人意。实际销售面积比调整后的房地产预售（销售）面积计划少 8470.49 平方米。

(7) 同公允价值计量相关的内部控制制度情况

投资性房地产：公司根据该房产已对外经营性租赁、资产可单独计量、产权可单独交割的条件，认定该资产符合“投资性房地产”的确认条件。公司参考该资产的市场价值评估报告，并对该资产所处区域的房地产交易的活跃程度、同类或类似房地产的市场价格及其他市场信息进行分析估计，认定该投资性房地产的市场价值能持续可靠的取得，对其采用公允价值模式进行计量，并提交公司董事会审议通过。

与公允价值计量相关的项目

单位：元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计 公允价值变动 (4)	本期计提的 减值 (5)	期末金额 (6)
投资性房地产	8,744,858	223,854	4,443,486.88		8,968,712
合计	8,744,858	223,854	4,443,486.88		8,968,712

(8) 持有外币金融资产、金融负债情况

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计 公允价值变动 (4)	本期计提的 减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价 值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	0	0	0	0	0
其中：衍生金融资产	0	0	0	0	0
2. 贷款和应收款	0	0	0	0	0
3. 可供出售金融资产	0	0	0	0	0
4. 持有至到期投资	0	0	0	0	0
金融资产小计	0	0	0	0	0
金融负债	0	0	0	0	0

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

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

宗关水厂最后一期 32 万吨/日二期改造工程于 2007 年 12 月 8 日完成审计工作。经过一年多的运行检验、测试，各项技术指标均达到设计要求，运行情况良好。大部分工程质保金已到期，根据合同约定，报告期内公司支付改造工程质保金 800 万元。

2、收购沙湖污水处理厂二、三期资产。

根据公司四届九次董事会决议，公司参与武汉市城市排水发展有限公司沙湖污水处理厂二、三期经营性资产的公开竞拍，公司经竞标以人民币 10392.156 万元收购标的资产，并已于 2008 年 12 月 30 日签订相关资产转让合同。（详见 2009 年 1 月 6 日《中国证券报》相关公告）

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股本预案

武汉控股母公司 2008 年实现净利润 44,288,235.58 元，根据《公司章程》的规定，提取法定盈余公积 10%，计 4,428,823.56 元后，扣除暂不用于利润分配的公允价值变动净收益 223,854.00 元，本年度可供投资者分配的利润为 39,635,558.02 元。

根据公司财务状况，拟以 2008 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 0.45 元（含税），共计 19,851,750.00 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

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
武汉市城市排水发展有限公司	沙湖污水处理厂改扩建工程(二、三期)经营性资产	2008 年 12 月 30 日	10,392.156	是	竞标	否	无	实际控制人的全资子公司

根据公司四届九次董事会决议,公司参与武汉市城市排水发展有限公司沙湖污水处理厂改扩建工程(二、三期)经营性资产的公开竞拍,公司经竞标以人民币 10392.156 万元收购标的资产,并已于 2008 年 12 月 30 日签订相关资产转让合同。公司与武汉市城市排水发展有限公司系关联方,但交易是按公开招投标的方式进行,根据《上海证券交易所股票上市规则》豁免按照关联交易的方式进行审议和披露。(详见 2009 年 1 月 6 日《中国证券报》相关公告)

7.2 出售资产

适用 不适用

7.3 重大担保

适用 不适用

为保证长江隧道项目工程建设的顺利进行,根据目前工程建设状况,公司控股子公司武汉长江隧道建设有限公司向中国农业银行武汉江汉支行申请贷款 3 亿元。按照中国农业银行武汉江汉支行的要求,武汉长江隧道建设有限公司以政府批准的武汉长江隧道项目完工后的隧道通行费收费权按贷款比例进行了质押担保,并协助银行在长江隧道项目通车时即办妥相应比例的收费权质押手续。根据签定的借款合同,质押期限由 2008 年 11 月至 2020 年 11 月。该事项已经董事会四届十三次会议及 2008 年第二次临时股东大会审议通过。(详见《中国证券报》2008 年 10 月 11 日及 10 月 28 日相关公告)

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	158,575,884.87	100	14,343,035.39	100
合计	158,575,884.87	100	14,343,035.39	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 158,575,884.87 元。

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止 2008 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

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 其他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

7.9 公司是否披露履行社会责任的报告：否

§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。

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司持续开展了上市公司治理专项活动相关工作，进一步健全完善了公司内控体系和治理结构。监事会依照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，认真履行了监督职能。公司决策程序合法，公司董事和高级管理人员在履行职务时勤勉尽责、忠实守信、廉洁自律。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会依法对公司的季度报告、半年度报告、年度报告进行了认真、细致的审议，认为公司 2008 年度财务报告真实，在所有重大方面公允的反映了公司的财务状况和经营成果，会计核算和财务管理符合国家相关法律法规的规定，利润分配预案履行了股改承诺，也符合公司经营现状。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司严格遵守相关规定，收购资产程序规范，价格公允，未发现有内幕交易和损害公司及股东利益的行为。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易程序规范，价格公允，未发现有损害公司及股东利益的行为。

8.6 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

公司财务报告未被出具非标意见。

8.7 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司不存在利润实现与预测差异较大的情况。

§9 财务会计报告

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		
审计报告		
		众环审字（2009）018 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“三镇实业公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2008 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公司管理层的责任。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，三镇实业公司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公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况、合并财务状况以及 2008 年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。</p>		
武汉众环会计师事务所有限责任公司 武汉国际大厦 B 座 16-18 层		中国注册会计师：谢峰、黄旻燕 2009 年 2 月 26 日

9.2 财务报表

合并资产负债表
2008 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
流动资产:			
货币资金	(八) 1	271,952,582.89	584,552,335.39
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(八) 2	58,600,000.00	50,000,000.00
应收账款	(八) 3	54,512,777.19	41,056,568.88
预付款项	(八) 4	1,717,749.07	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	(八) 5	40,853,283.44	24,889,407.77
买入返售金融资产			
存货	(八) 6	344,793,800.94	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		772,430,193.53	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	(八) 7	25,000,000.00	25,000,000.00
投资性房地产	(八) 8	8,968,712.00	8,744,858.00
固定资产	(八) 9	443,625,651.62	392,659,794.84
在建工程	(八) 10	1,923,723,920.17	1,273,317,691.56
工程物资	(八) 11	1,420,393.80	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	(八) 12	1,692,479.79	1,020,808.07

其他非流动资产			
非流动资产合计		2,404,431,157.38	1,702,160,722.16
资产总计		3,176,861,350.91	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	(八) 14	96,892,522.66	79,546,097.87
预收款项	(八) 15	46,549,382.71	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	(八) 16	7,596,544.80	10,942,245.41
应交税费	(八) 17	18,543,069.28	34,185,059.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(八) 18	56,244,803.29	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		225,826,322.74	190,474,800.91
非流动负债:			
长期借款	(八) 19	1,318,000,000.00	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	(八) 20	1,261,180.95	1,167,136.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,319,261,180.95	862,098,136.02
负债合计		1,545,087,503.69	1,052,572,936.93
股东权益:			
股本	(八) 21	441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积	(八) 22	748,525,032.94	773,355,931.18
减:库存股			
盈余公积	(八) 23	125,991,136.78	121,562,313.22
一般风险准备			

未分配利润	(八) 24	148,649,324.15	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		1,464,315,493.87	1,458,693,609.65
少数股东权益		167,458,353.35	167,195,499.53
股东权益合计		1,631,773,847.22	1,625,889,109.18
负债和股东权益合计		3,176,861,350.91	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 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
流动资产：			
货币资金		8,918,755.90	22,871,929.59
交易性金融资产			
应收票据		58,600,000.00	50,000,000.00
应收账款	(九) 1	54,081,298.59	40,565,390.02
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(九) 2	37,461,089.76	20,714,070.60
存货		253,696.86	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		159,314,841.11	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	(九) 3	969,000,000.00	969,000,000.00
投资性房地产		8,968,712.00	8,744,858.00
固定资产		427,091,747.31	376,115,478.19
在建工程		50,700.00	
工程物资		1,420,393.80	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		1,484,866.46	880,835.36
其他非流动资产			

非流动资产合计		1,408,016,419.57	1,356,158,741.24
资产总计		1,567,331,260.68	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		13,453,077.94	13,516,226.04
预收款项			
应付职工薪酬		7,193,655.28	9,604,191.27
应交税费		3,647,070.47	13,991,946.44
应付利息			
应付股利			
其他应付款		138,542,479.82	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		162,836,283.51	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		1,261,180.95	1,130,062.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,261,180.95	1,130,062.83
负债合计		164,097,464.46	80,280,272.15
股东权益:			
股本		441,150,000.00	441,150,000.00
资本公积		748,525,032.94	773,355,931.18
减: 库存股			
盈余公积		125,991,136.78	121,562,313.22
未分配利润		87,567,626.50	74,177,214.48
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,403,233,796.22	1,410,245,458.88
负债和股东权益合计		1,567,331,260.68	1,490,525,731.03

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
2008 年 1—12 月

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		237,463,454.31	262,805,628.16
其中:营业收入	(八) 25	237,463,454.31	262,805,628.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		196,955,570.59	223,998,894.99
其中:营业成本	(八) 25	166,248,337.42	183,870,564.98
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) 26	6,807,060.32	24,068,677.77
销售费用		10,484,553.99	8,113,404.17
管理费用		11,254,328.62	9,448,946.21
财务费用	(八) 27	-292,498.94	-2,239,369.51
资产减值损失	(八) 28	2,453,789.18	736,671.37
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	(八) 29	223,854.00	2,049,576.00
投资收益(损失以“—”号填列)	(八) 30		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)		40,731,737.72	51,937,216.30
加:营业外收入	(八) 31	28,246,794.52	30,349,150.68
减:营业外支出	(八) 32	372,775.07	1,887,633.13
其中:非流动资产处置净损失		361,657.83	1,285,185.33
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		68,605,757.17	80,398,733.85
减:所得税费用	(八) 33	11,421,120.89	21,633,751.86
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		57,184,636.28	58,764,981.99
归属于母公司所有者的净利润		56,921,782.46	58,595,480.68
少数股东损益		262,853.82	169,501.31
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.13	0.13
(二)稀释每股收益(元/股)		0.13	0.13

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
2008 年 1—12 月

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	170,873,092.09	165,440,674.96
减: 营业成本	(九) 4	129,436,368.16	125,563,487.03
营业税金及附加		1,570,999.84	1,527,823.32
销售费用		6,343,035.39	6,127,202.33
管理费用		9,306,546.51	8,291,012.96
财务费用		465,316.80	-1,088,369.46
资产减值损失		2,211,205.83	455,065.64
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		223,854.00	2,049,576.00
投资收益(损失以“—”号填列)	(九) 5	0	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)		21,763,473.56	37,694,936.27
加: 营业外收入		28,246,794.52	30,349,150.68
减: 营业外支出		372,571.06	1,724,023.37
其中: 非流动资产处置净损失		361,657.83	1,285,185.33
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		49,637,697.02	66,320,063.58
减: 所得税费用		5,349,461.44	15,793,989.12
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		44,288,235.58	50,526,074.46

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
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		219,371,959.90	306,621,104.18
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)36(1)	13,027,359.12	11,362,986.52
经营活动现金流入小计		232,399,319.02	317,984,090.70
购买商品、接受劳务支付的现金		175,280,294.40	144,681,346.41
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		39,118,465.43	38,911,474.52
支付的各项税费		37,786,130.96	40,793,039.82
支付其他与经营活动有关的现金	(八)36(2)	11,708,927.60	5,453,234.48
经营活动现金流出小计		263,893,818.39	229,839,095.23
经营活动产生的现金流量净额		-31,494,499.37	88,144,995.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			34,460,806.87
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		171,654.00	67,900.00
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	(八)36(3)	2,100,458.98	1,761,484.85
投资活动现金流入小计		2,272,112.98	36,290,191.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		577,502,101.11	453,228,396.17
投资支付的现金		63,000,000.00	
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		640,502,101.11	453,228,396.17
投资活动产生的现金流量净额		-638,229,988.13	-416,938,204.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			80,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			80,000,000.00
取得借款收到的现金		458,000,000.00	370,000,000.00
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		458,000,000.00	450,000,000.00
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		100,875,265.00	74,533,187.16
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		100,875,265.00	74,533,187.16
筹资活动产生的现金流量净额		357,124,735.00	375,466,812.84
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		-312,599,752.50	46,673,603.86
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		271,952,582.89	584,552,335.39

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		158,545,535.02	188,010,970.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(九)6(1)	64,148,964.49	18,952,934.41
经营活动现金流入小计		222,694,499.51	206,963,905.37
购买商品、接受劳务支付的现金		68,766,118.66	68,773,682.34
支付给职工以及为职工支付的现金		34,219,710.98	32,759,949.60
支付的各项税费		20,176,510.86	18,831,152.18
支付其他与经营活动有关的现金	(九)6(2)	7,068,890.21	4,511,287.96
经营活动现金流出小计		130,231,230.71	124,876,072.08
经营活动产生的现金流量净额		92,463,268.80	82,087,833.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			34,460,806.87
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		171,654.00	67,900.00
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		171,654.00	34,528,706.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,119,096.49	17,990,022.49
投资支付的现金		63,000,000.00	280,000,000.00
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		80,119,096.49	297,990,022.49
投资活动产生的现金流量净额		-79,947,442.49	-263,461,315.62
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	25,474,887.16
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	25,474,887.16
筹资活动产生的现金流量净额		-26,469,000.00	-25,474,887.16
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		-13,953,173.69	-206,848,369.49
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		8,918,755.90	22,871,929.59

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
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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		121,562,313.22		122,625,365.25		167,195,499.53	1,625,889,109.18
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-24,830,898.24		4,428,823.56		26,023,958.90		262,853.82	5,884,738.04
(一)净利润						56,921,782.46		262,853.82	57,184,636.28
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-24,830,898.24							-24,830,898.24
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		-24,830,898.24							-24,830,898.24
上述(一)和(二)小计		-24,830,898.24				56,921,782.46		262,853.82	32,353,738.04

(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			4,428,823.56		-30,897,823.56			-26,469,000.00	
1. 提取盈余公积			4,428,823.56		-4,428,823.56				
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	748,525,032.94		125,991,136.78		148,649,324.15		167,458,353.35	1,631,773,847.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	763,167,163.63		116,509,705.77		95,551,492.02		87,025,998.22	1,503,404,359.64
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
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

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
2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本金额					
	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		121,562,313.22	74,177,214.48	1,410,245,458.88
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	441,150,000.00	773,355,931.18		121,562,313.22	74,177,214.48	1,410,245,458.88
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-24,830,898.24		4,428,823.56	13,390,412.02	-7,011,662.66

(一) 净利润					44,288,235.58	44,288,235.58
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-24,830,898.24				-24,830,898.24
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		-24,830,898.24				-24,830,898.24
上述(一)和(二)小计		-24,830,898.24			44,288,235.58	19,457,337.34
(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				4,428,823.56	-30,897,823.56	-26,469,000.00
1. 提取盈余公积				4,428,823.56	-4,428,823.56	
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	748,525,032.94		125,991,136.78	87,567,626.50	1,403,233,796.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	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	763,167,163.63		116,509,705.77	55,172,747.47	1,375,999,616.87
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						

二、本年年初余额	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

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 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。
- 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

2009 年 2 月 26 日