

武汉三镇实业控股股份有限公司

2011 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 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 董事未出席董事会的情况：

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
唐建新	独立董事	因事请假	黄泰岩
韩世坤	独立董事	因事请假	黄泰岩

1.3 公司年度财务报告已经众环海华会计师事务所有限公司审计并被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、主管会计工作负责人涂立俊及会计机构负责人（会计主管人员）孙丽声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

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

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	武汉市武昌区友谊大道特 8 号长江隧道公司管理大楼	武汉市武昌区友谊大道特 8 号长江隧道公司管理大楼
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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入	277,253,601.56	491,947,230.23	-43.64	318,980,886.72
营业利润	-126,870,800.87	-49,803,475.06	-154.74	-113,176,995.51
利润总额	72,984,527.18	140,572,136.55	-48.08	87,150,292.87
归属于上市公司股东的净利润	61,127,002.40	110,953,374.32	-44.91	72,432,365.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,429,319.87	83,587,445.53	-61.20	44,346,297.41
经营活动产生的现金流量净额	90,036,328.44	49,411,473.91	82.22	189,044,557.80
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额	3,188,829,869.87	3,285,290,761.24	-2.94	3,494,661,229.45
负债总额	1,366,470,933.09	1,511,625,815.84	-9.60	1,809,871,475.15
归属于上市公司股东的所有者权益	1,652,802,186.47	1,604,468,534.07	3.01	1,516,896,109.75
总股本	441,150,000.00	441,150,000.00	不适用	441,150,000.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.25	-44.00	0.16
稀释每股收益 (元 / 股)	0.14	0.25	-44.00	0.16
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.07	0.19	-63.16	0.10
加权平均净资产收益率 (%)	3.74	7.25	减少 3.51 个百分点	4.86
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.98	5.46	减少 3.48 个百分点	2.98
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.20	0.11	81.82	0.43
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.75	3.64	3.02	3.44
资产负债率 (%)	42.85	46.01	减少 3.16 个百分点	51.79

3.3 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-153,053.61	-897,874.96	-180,169.40
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	28,160,000.00	28,160,000.00	28,160,000.00
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	933,212.00	549,460.00	139,546.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-64,235.66	-622,591.73	-23,152.28
少数股东权益影响额	740.48	10,520.22	
所得税影响额	-178,980.68	166,415.26	-10,155.85
合计	28,697,682.53	27,365,928.79	28,086,068.47

§ 4 股东持股情况和控制框图

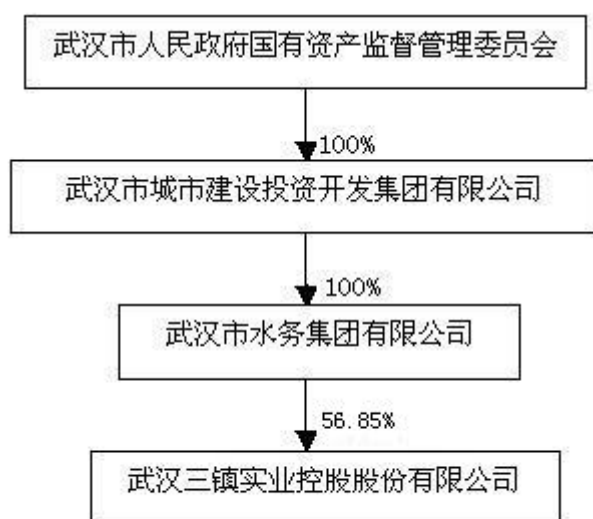
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	33,925 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	33,925 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	56.85	250,792,500	0	无
中国光大银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金	其他	2.18	9,623,464	0	未知
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞盛世中国股票型开放式证券投资基金	其他	1.41	6,218,962	0	未知
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.98	4,306,481	0	未知
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	其他	0.69	3,029,850	0	未知
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	其他	0.55	2,408,287	0	未知
李明	境内自然人	0.47	2,087,820	0	未知
中国银行股份有限公司—泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	其他	0.35	1,530,290	0	未知
上海国际信托有限公司	其他	0.27	1,205,903	0	未知
招商银行股份有限公司—富国低碳环保股票型证券投资基金	其他	0.26	1,167,701	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	250,792,500	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金	9,623,464	人民币普通股
中国银行股份有限公司－华泰柏瑞盛世中国股票型开放式证券投资基金	6,218,962	人民币普通股
中国建设银行－海富通风格优势股票型证券投资基金	4,306,481	人民币普通股
中国银行－景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	3,029,850	人民币普通股
中国银行股份有限公司－华泰柏瑞积极成长混合型证券投资基金	2,408,287	人民币普通股
李明	2,087,820	人民币普通股
中国银行股份有限公司－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	1,530,290	人民币普通股
上海国际信托有限公司	1,205,903	人民币普通股
招商银行股份有限公司－富国低碳环保股票型证券投资基金	1,167,701	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	(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。 (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。	

4.2 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 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

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

	2011 年度	2010 年度	增减%
营业收入(元)	277,253,601.56	491,947,230.23	-43.64
营业利润(元)	-126,870,800.87	-49,803,475.06	-154.74
净利润(元)	61,127,002.40	110,953,374.32	-44.91

A、公司报告期营业收入较上年同期减少 43.64%，主要原因是：a、由于受国家宏观经济调控影响，房地产销售收入有下降，使得营业收入下降； b、受“楚河汉街”等阶段性改造工程影响，进水水量下降，使得污水处理业务营业收入减少。（“楚河汉街”是由万达集团投资 500 亿巨资建造的“武汉中央文化区”，它位于武汉市武昌区东湖与沙湖连通之间，规划面积约 1.8 平方公里，将按照“中国第一、世界一流”的目标定位，建成以文化为核心，兼具旅游、商业、商务、居住功能为一体的世界级文化旅游项目。）

B、公司报告期营业利润较上年同期减少 154.74%，主要原因是：房地产和污水处理业务的营业收入减少，使得营业利润相应减少。

C、净利润较上年同期减少 44.91%，主要原因是： a、受国家宏观经济调控影响，使得房地产销售收入下降； b、受“楚河汉街”等阶段性改造工程影响，进水水量下降，使得污水处理业务营业收入减少。综上所述，房地产净利润和污水处理业务净利润均较同期减少，使得公司净利润减少。

②报告期内公司发展战略和经营计划的实施情况

2011 年，公司以经济效益为中心，以股东权益最大化为宗旨，紧紧围绕年度工作目标，狠抓落实，克服生产经营中出现的各种困难，恪尽职守，勤勉尽责，在自来水生产与供应和城市污水处理、房地产开发、隧道运营等方面都取得了较好的成绩。

A、报告期内公司自来水业务的经营情况。

报告期内，公司全年累计实现供水量 30409 万吨，供水营业收入 15778 万元，营业成本 12789 万元。

B、报告期内公司污水处理业务的经营情况。

报告期内，公司沙湖污水处理厂累计实现污水处理量 4940 万吨，污水处理营业收入 3191 万元，营业成本 2553 万元。

C、报告期内公司控股的三镇地产公司的经营情况。

报告期内，公司控股的三镇地产公司继续做好“都市经典”小区一期三、四组团的销售工作和“都市经典”小区二期、中北路 P（2009）039 号地块开发的前期工作。2011 年，三镇地产公司房地产业务实现营业收入 8307 万元，营业成本 3768 万元。

D、报告期内公司控股的长江隧道公司的经营情况。

报告期内，长江隧道公司重点做好隧道的安全运营工作，已完成消防验收、规划验收和整体验收。市城建基金办继续给予隧道公司营运补贴，用于支付长江隧道营运成本、财务费用等支出；同时向长江隧道公司股东支付项目资本金补贴。报告期内，隧道公司实现营业外收入 17191 万元、营业成本 10146 万元、财务费用 7027 万元、税费 18 万元。

E、报告期内公司营业收入、营业成本的计划完成情况。

公司 2011 年营业收入计划 23706 万元，实际完成 27725 万元，比计划增加 4019 万元。营业外收入计划 18549 万元，实际完成 20007 万元，比计划增加 1458 万元。营业成本计划 28003 万元，实际完成 29598 万元，比计划增加 1595 万元。

F、报告期内公司更新改造的投资建设情况

公司在 2011 年安排资金 1088 万元，对所属宗关水厂、白鹤嘴水厂及沙湖污水处理厂进行更新改造，内容主要包括以下项目：

- a、沙湖污水处理厂工艺设备改造；
- b、白鹤嘴水厂更新水泵机组及变频柜各一台；
- c、白鹤嘴水厂工艺设备改造；
- d、白鹤嘴水厂监控系统、自控系统改造；
- e、宗关水厂更新 315KW 电机及 DN900 液控蝶阀各 1 台；
- f、宗关水厂 3#滤池高位水池增设防藻顶棚；
- g、宗关水厂监控系统更新改造；
- h、宗关水厂更新通勤车辆一辆；
- i、公司节能减排及安全防护措施；
- j、其他零星更新改造项目。

在董事会决议内容中，整个公司改造工程共发生资金 412 万元。除了第一项中由于楚河汉街的修建过程中，大量泥沙淤积到沙湖二、三期生物池，对厂内生产造成严重影响，因此沙湖污水处理厂工艺设备改造未能实施，预计 2012 年实施；第五项中由于汉江流速过快，导致宗关水厂取水安全性受到严重威胁，因此计划更新 315KW 取水电机暂缓实施；其余均已全部完工。预计 2012 年将发生工程质量保证金及部分尾款共计 70 万元左右。

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、隧道运营、物业服务业务无明显影响。

对房地产业务的影响：2011 年，国家和武汉市出台了“新国八条”、《市房管局关于调整我市住房限购政策有关问题的通知》、《关于发布武汉市 2011 年度新建住房价格控制目标的通告》等一系列调控政策，从限购和限贷两个方面双管齐下，继续对房地产实施宏观调控，对公司房地产销售产生了不利影响。

B、信贷政策调整、汇率利率变动

报告期内，汇率对公司业务无明显影响。

利率上调对隧道运营成本的影响：受贷款利率上调的影响，使报告期内长江隧道公司财务费用增加约 425 万元。

利率上调及信贷政策调整对房地产业务的影响：自今年年初起，国家在去年从紧货币政策的基础上，再度加大了调控力度。报告期内，央行先后三次提高存贷款利率，并提高了购房首付的比例。从紧的货币政策，再结合限购令，对公司房地产销售产生了不利影响。

C、成本要素价格变化

报告期内，受人工成本上涨影响，增加公司自来水、污水处理成本约 200 万元；受全年

两次电价上涨影响，增加公司自来水、污水处理成本约 138 万元；受 6 月份氯价下调影响，减少公司自来水、污水处理成本约 14 万元。

D、自然灾害

今年公司经营区域内未发生自然灾害。

(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	157,784,904.98	127,890,607.51	22,143,373.73
城市污水处理	污水处理	武汉市	31,906,366.44	25,527,514.51	6,354,635.00
房地产开发	房地产	武汉市	83,071,413.27	37,681,576.42	24,365,123.19
隧道运营业务	隧道运营	武汉市	0.00	101,454,739.58	-171,912,617.32
物业服务	物业服务	武汉市	3,815,210.42	3,424,024.49	15,047.20

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	277,253,601.56	-43.64

报告期内公司营业收入比上年同期大幅下降，主要是因为报告期内受国家对房地产宏观调控，特别是商品房信贷政策调整和武汉市严厉的限购令的实施的的影响，使得公司商品房的销售量急剧萎缩，房地产业务营业收入较上年同期大幅下降。

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。

2011 年，公司下属宗关水厂、白鹤嘴水厂累计供水 30409 万吨，比去年同期增加 885 万吨。供水耗电率为 252.17 度/千吨，比去年同期增加 6.83 度/千吨；耗矾率为 13.83 公斤/千吨，比去年同期增加 2.63 公斤/千吨；耗氯率为 2.42 公斤/千吨，比去年同期增加 0.36 公斤/千吨。主要原因是：a、受气温上升及社会供水需求量增加影响，公司供水量与上年同期相比有所增加。b、受汉江水位下降影响，两水厂生产电耗与上年同期相比有所增加。c、受源水水质下降影响，为保障出厂水质达标，矾耗、氯耗与上年同期相比有所增加。两水厂千吨水完全成本 420.56 元，比去年同期增加 2.06 元/千吨；主要原因是电耗和人工成本增加。

2011 年，公司供水业务营业收入 15778 万元，营业成本 12789 万元，营业利润 2214 万元。

B、房地产开发。

报告期内公司控股的三镇地产公司继续销售“都市经典”小区一期三、四组团。房地产业务营业收入 8307 万元，营业成本 3768 万元，营业利润 2437 万元。

C、城市污水处理

报告期内，公司下属沙湖污水处理厂全年完成污水处理量 4940 万吨，营业收入 3191 万元，营业成本 2553 万元，营业利润 635 万元。

D、隧道运营

报告期内，隧道公司实现营业外收入 17191 万元，营业成本 10146 万元，营业利润-17191 万元。

报告期内公司上述业务的营业收入、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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
行业						
自来水生产与供应	157,784,904.98	127,890,607.51	14.03	3.00	3.46	减少 0.38 个百分点
房地产开发	83,071,413.27	37,681,576.42	29.33	-72.14	-78.42	减少 0.02 个百分点
城市污水处理	31,906,366.44	25,527,514.51	19.92	-13.16	1.52	减少 11.64 个百分点
隧道运营	0.00	101,454,739.58	-	0.00	8.48	-
产品						
自来水	157,784,904.98	127,890,607.51	14.03	3.00	3.46	减少 0.38 个百分点
房地产	83,071,413.27	37,681,576.42	29.33	-72.14	-78.42	减少 0.02 个百分点
污水处理	31,906,366.44	25,527,514.51	19.92	-13.16	1.52	减少 11.64 个百分点
隧道运营	0.00	101,454,739.58	-	0.00	8.48	-

公司污水处理业务营业收入及盈利能力比去年同期大幅下降，主要是因为报告期内公司下属沙湖污水处理厂受中北路楚河汉街及八一路延长线改造工程等影响，进水水量比上年同期大幅下降。同时由于来水含泥（沙）量增加，使公司清淤费等生产成本大幅上升。

公司房地产业务营业收入、营业成本比去年同期大幅下降，主要是因为报告期内受国家对房地产宏观调控，特别是商品房信贷政策调整和武汉市严厉的限购令的实施的实施的影响，使得公司商品房的销售量急剧萎缩，房地产业务营业收入和营业成本都较上年同期大幅下降。

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未发生重大变化。

B、主营业务盈利能力与上年相比发生重大变化。

a、污水处理业务盈利能力下降

报告期内，公司下属沙湖污水处理厂受中北路楚河汉街及八一路延长线改造工程等影响，进水水量比上年同期大幅下降。同时又由于来水含泥（沙）量增加，使公司清淤费等生产成本大幅上升。以上原因导致公司污水处理业务收入及盈利能力都较上年同期大幅下降。

b、房地产业务盈利能力下降

报告期内受国家对房地产宏观调控，特别是商品房信贷政策调整和武汉市严厉的限购令的实施的实施的影响，使得本报告期内公司商品房的销售量急剧萎缩，房地产业务收入及盈利能力都较上年同期大幅下降。

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 8482 万元，占采购总额的 66.44%；公司前五名客户销售金额 19456 万元，占销售总额的 70.17%。

(3) 公司资产构成无重大变动。

采用公允价值计量的项目

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	9,657,718.00	10,590,930.00	933,212.00	699,909.00
合计	9,657,718.00	10,590,930.00	933,212.00	699,909.00

公司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 2011 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，并依据湖北众联资产评估有限公司 2012 年 1 月 5 日出具的“鄂众联评报字（2012）第 001 号”资产评估报告书，确定该投资性房地产的公允价值为 10,593,930.00 元。该投资性房地产的公允价值变动，使公司 2011 年度的利润总额增加了 933,212.00 元，净利润增加了 699,909.00 元。

(4) 报告期公司营业成本、财务费用等财务数据同比发生重大变动的说明：

项目(元)	2011 年	2010 年	增减 (%)
所得税费用	11,497,185.80	28,315,995.45	-59.40

说明：所得税费用本报告期比上年同期减少 59.40%的，主要原因是：本年的利润总额较上年同期减少。

(5) 现金流量分析

项目(元)	2011 年	2010 年	增减(%)
现金及现金等价物净增加额	19,683,872.92	-85,615,160.21	122.99
其中：经营活动产生的现金流量净额	90,036,328.44	49,411,473.91	82.22
投资活动产生的现金流量净额	-14,342,140.93	-67,807,540.79	78.85
筹资活动产生的现金流量净额	-56,010,314.59	-67,219,093.33	16.67

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 82.22%，主要原因是：隧道运营补贴款增加，使本报告期经营活动现金流入较上年同期增加。

②投资活动产生的现金流量净额本报告期比上年同期增加 78.85%，主要原因是：支付的隧道工程尾款较上年同期减少，使本报告期投资活动现金流出较上年减少。

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 16.67%，主要原因是：(a) 隧道公司归还贷款本金后，支付的贷款利息减少；(b) 分红款减少，上述原因使得筹资活动现金流出较上年同期减少。

④报告期经营活动产生的现金流量净额与净利润存在差异的原因为：固定资产折旧数额较大。

(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，注册资本 31,000 万元，其中武汉控股占 98%。报告期内，三镇地产公司正在武汉市开发、销售“都市经典”小区。报告期末，三镇地产公司总资产 53918 万元，净资产 47784 万元，营业收入 8706 万元，营业利润 2438 万元，净利润 1802 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，注册资本金 80000 万元，其中武汉控股占 80%。报告期末，

长江隧道公司总资产 20.72 亿元，净资产 8 亿元，营业外收入 17191 万元、营业成本 10146 万元、财务费用 7027 万元、税费 18 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，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，三镇物业公司总资产 86 万元，净资产-224 万元，净利润 5015 元。

2、对公司未来发展的展望

(1) 竞争及行业发展趋势分析

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

2011 年，我国正式进入“十二五”规划期，自来水行业将获得新的可持续发展，水源保护力度和水污染防治力度不断加大，自来水厂、供水管网、二次供水设施、深度水处理设施的建设步伐加快，这些都将成为自来水行业的蓬勃发展以及安全优质供水提供保障。

a、市场规模不断扩大

随着“十二五”时期我国城镇化规模的进一步扩大，供水服务的区域范围将显著提高，老的水厂、供水管网和供水设施将不能再完全适应新时期的发展要求，新建和改造步伐加快，市场规模得以充分的扩张。

b、新技术、新工艺将得到广泛的应用

近年来，水污染的加重和国家供水水质标准的提高使得制水企业必须加快新技术、新工艺、新设备和标准化生产在制水工艺中的集成应用与推广，并积极研发和运用新的净水技术，如预处理技术、深度处理技术等。

c、自来水价格机制的建立和完善

长期以来，由于水价形成机制不合理，供水价格长期偏低，使得相当一部份制供水企业成本、价格倒挂，持续亏损经营，这不仅不利于水务行业的长远发展，而且也对制供水企业更好地为社会服务制造了阻碍。因此，需要抓紧研究和探索水价改革的相关政策，建立科学化、合理化的自来水价格机制，保障制供水企业的合理收益水平，促进自来水行业持续健康发展。

d、市场化步伐加快

近年来，随着我国国民经济和城市公用事业的快速发展，自来水政策法规、水价定价机制正在逐步理顺和完善。自来水行业的低风险加大了投资主体的青睐，市场化程度日益提高。从长远上看，自来水行业的发展空间较为广阔，其市场份额的扩大、政策法规的完善、合理定价机制的形成以及市场化进程的快速推进都将为公司立足水务行业做大做强带来机遇，公司也将充分把握这一机遇，努力寻求合适的投资机会，力争实现新的发展。

②污水处理业务

A、竞争分析

公司经营的污水处理业务属区域垄断，暂无竞争对手。

B、行业发展趋势

随着国家对环保工作的不断重视,近年来,地方各级政府对环保工作的力度和投入都在不断增加。“十二五”期间,污水处理设施建设、污水收集管网配套、污泥处置、再生水利用都将得到大力推进,这将为污水处理行业的发展赢来机遇。

a、污水处理市场规模与市场化进程

随着社会经济的发展,污水排放量逐年递增,大力建设发展污水处理设施已刻不容缓。十二五期间,我国将重点扩大污水处理设施的覆盖面,使全国 90%以上的县都建成污水处理厂。为加快和推进污水处理设施的建设步伐,地方政府积极采用市场化方式吸引社会资本参与污水处理设施的投资、建设和运营,这为社会资本创造投资机遇,使污水处理行业成为当前和未来的热点。

b、水质标准与处理工艺

近年来,国家环保部门对污水处理厂尾水排放水质标准的要求逐渐提高,这对污水处理厂的处理工艺和运营管理提出了更高的要求。为保障达标生产,污水处理厂积极开展污水达标处理及深度处理工艺的研究和运用,加强水质分析,努力提高除磷脱氮效果。与此同时,还积极探索、应用中水回用技术、污泥无害化、减量化和资源化处置方式,从兼顾生态环境、社会效益和经济效益的角度出发,科学地选择和应用新技术、新工艺,不断满足社会的需要。

c、污水处理费合理定价

目前,我国城镇污水处理费收费标准相对偏低,污水处理费收入难以涵盖各项污水处理成本支出。特别是随着污水处理市场化进程的推进,市场化后的污水处理厂的结算价格不足部份和水量不足部份又需由地方政府进行补贴,在一定程度上又增加了地方政府的负担。因此,需要建立合理的污水处理费定价机制,即要体现社会效益,又要充分保障污水处理企业的合理收益。

污水处理行业前景广阔,适合公司长期、稳定发展的需要。公司将把握契机,寻找合适的投资机会,创造新的利润增长点。

③房地产业务

A、竞争分析

2011年,三镇地产公司主要致力于“都市经典”项目一期3、4组团的销售,和“都市经典”小区二期、中北路P(2009)039号地块开发的前期工作。“都市经典”项目位于武汉市徐东大街,是武汉市住宅快速发展的区域之一。该区域内徐东大街、中北路、沙湖沿线楼盘项目较多,与公司在售的“都市经典”项目形成了竞争。2012年,三镇地产公司一方面将做好“都市经典”小区二期、中北路P(2009)039号地块的开发建设工作,打造高尚项目;另一方面,还切实结合国家宏观政策调整和武汉市房地产市场的实时走势,制定合理可行的销售策略,努力促进“都市经典”一期3、4组团剩余房源的销售工作。

B、行业发展趋势

2011年,国家对房地产继续出台、实施了一系列严厉的调控政策,货币政策和限购令双管齐下,抑制投资、投机性购房需求,控制商品房销售价格。国家持续对房地产市场的宏观调控表明了近期我国房地产行业的发展方向。通过宏观调控,一方面使城镇保障性住房建设加强,努力构建以廉租住房、公共租赁住房和经济适用住房为主的多层次住房保障体系,基本解决低收入住房困难家庭的住房问题;另一方面,使投资、投机性购房需求受到抑制,商品房价格理性回归,促进我国房地产市场健康发展。

公司控股的三镇地产公司将严格关注国家和武汉市对房地产市场的宏观调控政策以及武汉市房地产市场的走势,做好“都市经典”小区、中北路P(2009)039号地块项目的开发和销售工作,使公司房地产业务由单一的住宅开发延伸到商业开发,力争为公司的持续健

康发展和股东利益的最大化作出贡献。

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

目前，武汉市中心城区已通车的包括武汉长江隧道在内的长江过江通道共六条。长江隧道的建成和运营对缓解我市目前过江交通的拥挤状态发挥了重要作用。隧道公司也将继续做好长江隧道的安全运营工作，树立“长江第一隧”的优质品牌，为改善武汉过江交通状况作出贡献。

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继续为“都市经典”小区提供物业管理服务。由于“都市经典”小区业主委员会至今仍未成立，因此三镇物业公司为“都市经典”小区提供的物业服务暂无市场竞争风险。随着“都市经典”小区入住业主的增多，业主委员会一旦成立，将有权选择新的物业管理公司，三镇物业公司将面临着市场竞争。

B、行业发展趋势

2011 年 1 月 1 日《武汉市物业管理条例》正式开始执行，这标志着武汉市物业管理行业和其法规条例的进一步成熟和完善。新条例不仅对空置房管理、小区停车位做出了明确的规定，而且还降低了业主委员会成立的门槛，对物业管理公司的服务质量提出了更高的要求，这将促使公司控股的三镇物业公司为小区业主提供更加优质、精品的物业服务，不断向规范化、品牌化、专业化发展。

(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 2012 年隧道运营、污水处理、物业服务业务无重大影响。

产业结构调整 and 节能环保对公司自来水业务的影响：一方面，随着武汉市产业结构的调整，工业区逐渐向武昌等区域转移，可能会对公司供水量产生不利影响；另一方面，随着两型社会建设的深入和对节能环保的倡导，企业和居民的节水意识日益加强，使他们在生产和生活中加强对用水的管理，采取节水措施，控制用水量，在一定程度上也将会减少企业和居民的用水需求，并可能会导致公司供水量下滑。

宏观调控对公司房地产业务的影响：从房地产市场看，预计 2012 年我国仍将继续实施的宏观调控措施，继续遏制房价和投资性、投机性购房需求。国家对房地产市场的持续宏观调控，将使房地产开发企业面临商品房销售量下降和房价下跌的风险。

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、污水处理、物业服务业务无明显影响。

b、由于公司长江隧道建设投资使用银行贷款，因此降息将有利于公司减少财务费用、减少运营成本；加息将增加公司财务费用，增加运营成本。

c、信贷政策的变化对房地产业务产生影响：严格执行第二套及以上房贷的信贷政策，在一定程度上将抑制投资、投机性购房需求，使房地产开发企业面临商品房销售量下降、房价下跌的风险。

d、利率的变化对房地产业务产生影响：如果 2012 年国家继续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。如果国家实行降息政策，将有利于房地产市场回暖。

D、成本要素价格变化

2012 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 2012 年发生自然灾害，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、节能增效、控制成本，同时积极开拓新的投资领域，不断提升整体竞争力，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主要来源，也是公司长远、稳健发展的基础。公司将在做好两水厂和沙湖污水处理厂生产、经营的同时，把握全国水务行业市场化发展的机遇，积极寻找新的供水和污水处理投资项目，在条件成熟时加大对水务市场的投资力度，争取实现在水务市场上的新的拓展。

B、加大对房地产市场调控政策的研究力度，尽量降低国家宏观调控对公司开发项目的不利影响

虽然自 2009 年下半年起，国家连续实施了一系列针对房地产市场的宏观调控政策，加大保障房的供给，控制住房价格，抑制投资、投机性购房需求，但随着我国城镇化的进程和国民经济的增长，预计未来房地产的市场地位不会动摇，仍然会在我国国民经济中发挥举足轻重的作用。目前，三镇地产公司正在我市销售“都市经典”一期三、四组团，着手“都市经典”二期和中北路 P（2009）039 号地块开发的前期工作。下一步，三镇地产公司将加强做好对国家房地产宏观调控政策的研究力度，结合武汉市房地产市场的实际情况，推出有吸引力的销售政策，促进在售楼盘的销售；同时，加快“都市经典”二期和中北路 P（2009）039 号地块的开发力度，力争尽快开盘销售。

C、致力其他城市基础设施建设，为公司的兴旺和发达添加活力。

一方面，长江隧道公司将继续加强对各种安全应急预案的演练，强化设施设备的维护保

养工作和员工技能的再培训工作，为隧道安全正常运营创造条件。另一方面，公司将在适当的时机，把握市场机遇，利用两型社会发展的契机，在城市基础设施建设领域加大扩张力度，以实现公司持续健康发展。

D、采取各种手段，合理控制生产成本、加强主营业务的盈利能力

一方面，公司将通过在生产过程中的新技术、新工艺的运用，实现达标生产并合理控制生产成本；另一方面，严格把好采购关，控制各项成本费用，强化主营业务的盈利能力和整体竞争力。公司将继续做好水厂、污水处理厂和控股子公司的经济活动分析，尤其注重控制电耗、矾耗、氯耗等消耗指标，找准成本升降原因，采取多种手段和措施，科学组织，严格控制，合理调度。

E、不断完善内控制度，避免和防范各类风险

下一步，公司还将根据证券监管部门对上市公司的整体要求和企业内部控制规范指引，不断完善公司内部控制制度，避免和防范公司经营、筹融资、投资等领域的风险。

②年度经营计划

A、公司 2012 年度经营计划

2012 年度公司主营业务收入计划 21441 万元，营业外收入计划 19722 万元，主营业务成本计划 28333 万元。

B、为了实现经营计划，公司拟采取的措施

a、进一步狠抓安全生产工作，强化公司全体员工的安全意识，定期和不定期地组织安全检查，及时对发现的安全隐患进行整改，确保两水厂、污水处理厂、房地产、长江隧道的安全生产的安全营运。

b、自来水业务：切实做好制供水工作，优化运行，合理控制生产消耗指标。

c、污水处理业务：一方面，在确保出厂水质达标的基础上，不断挖潜降耗、优化运行，合理控制生产成本。另一方面，继续协调相关部门，尽可能地减少市政工程对污水来水水量的影响。

d、房地产业务：做好“都市经典”小区一期三、四组团的市场营销工作和“都市经典”小区二期、中北路 P（2009）039 号地块项目的开发工作。结合国家对房地产市场的宏观调控政策和武汉市房地产市场的实时走势，制定合理的营销策略，力争房地产效益的最大化。

e、隧道业务：继续抓好长江隧道的各项经营管理工作，确保安全运营。

f、物业服务业务：做好物业管理服务工作和“增收节支”工作。

(4) 资金需求及使用计划

公司拟在 2012 年安排更新改造工程资金 312 万元，主要用于以下项目：

- 1、水泵机组更新及阀门改造；
- 2、安防自控系统更新；
- 3、水质仪器仪表更新；
- 4、后勤及办公设备更新；
- 5、制水工艺设备更新；
- 6、沙湖污水处理厂更新通勤车辆一台；
- 7、宗关水厂更新通勤车辆一台；
- 8、其他零星更新改造项目

(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，不断优化运行，合理控制成本。

② 污水处理业务

A、政策风险

政策风险主要是指公司现有污水处理工艺不能满足尾水排放标准的风险。针对这一风险，公司将优化生产运行，努力实现达标排放。

B、经营风险

经营风险主要指生产成本的提高（如电价、原材料、人工工资、清淤费的上涨）和来水水量的下降。针对这一风险，公司将努力加强经营管理，节能降耗，合理控制生产成本；积极与相关部门协商，尽可能地减少市政工程建设对沙湖污水处理厂来水水量的影响，同时当污水来水水量不足时，严格按照保底水量确认污水处理量。

③ 公司控股的三镇地产公司所面临的风险

A、宏观政策风险

宏观政策风险表现在：预计 2012 年国家和地方政府将继续实施对房地产的宏观调控，进一步控制住房价格并抑制投资、投机性购房需求。这会对公司在售项目产生影响，使公司面临房价下跌、销售量下滑的风险。针对这一风险公司一方面将认真研究、贯彻国家对房地产市场的宏观调控政策，另一方面将合理调整开发节奏，制定切实可行的营销策略，优化管理，积极应对国家的宏观调控。

B、经营风险

经营风险指公司在项目开发中对开发成本、开发周期以及市场走趋预测错误给公司经营带来风险。针对这一风险，公司一方面积极研究房地产市场政策和走趋，另一方面加强对在建（在售）项目的管理，优化资源配置，合理调控节奏，严格控制成本，实现可持续发展。

C、市场风险

市场风险主要指目前武汉市存量及在建商品房、经济适用房规模过大以及项目周边楼盘竞争为公司带来了市场风险。针对这一风险，公司将努力培育自身的核心竞争力，树立品牌，实现持续开发、健康发展。

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运营收入实现的风险。针对这一风险，隧道公司将依据武政[2005]23 号文件，积极与市城建基金办协商，力争尽早确定长江隧道运营收入的实现方式。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
自来水生产与供应	157,784,904.98	127,890,607.51	14.03	3.00	3.46	减少 0.38 个百分点
房地产开发	83,071,413.27	37,681,576.42	29.33	-72.14	-78.42	减少 0.02 个百分点
城市污水处理	31,906,366.44	25,527,514.51	19.92	-13.16	1.52	减少 11.64 个百分点
隧道运营	0.00	101,454,739.58		0.00	8.48	
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
自来水	157,784,904.98	127,890,607.51	14.03	3.00	3.46	减少 0.38 个百分点
房地产	83,071,413.27	37,681,576.42	29.33	-72.14	-78.42	减少 0.02 个百分点
污水处理	31,906,366.44	25,527,514.51	19.92	-13.16	1.52	减少 11.64 个百分点
隧道运营	0.00	101,454,739.58		0.00	8.48	

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

A、主营业务及其结构与上年度相比未发生重大变化。

B、主营业务盈利能力与上年相比发生重大变化。

详见以上第 5.1, 1, (2), ③, B 条。

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

6.2 本报告期无前期会计差错更正。

6.3 本报告期无合并范围发生变化。

6.4 本报告期公司财务报告未被出具非标准审计报告。