

武汉三镇实业控股股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 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，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	武汉控股	股票代码	600168
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	
电话	027-85725739	027-85725739	
传真	027-85725739	027-85725739	
电子信箱	dmxx@600168.com.cn	dmxx@600168.com.cn	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比 上年(末)增 减(%)	2010 年(末)
总资产	3,140,574,753.51	3,188,829,869.87	-1.51	3,285,290,761.24
归属于上市公司股东的净资产	1,692,657,720.39	1,652,802,186.47	2.41	1,604,468,534.07
经营活动产生的现金流量净额	116,896,349.18	90,036,328.44	29.83	49,411,473.91
营业收入	255,933,681.10	277,253,601.56	-7.69	491,947,230.23
归属于上市公司股东的净利润	51,325,433.92	61,127,002.40	-16.03	110,953,374.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,871,832.53	32,429,319.87	-23.30	83,587,445.53
加权平均净资产收益率(%)	3.06	3.74	减少 0.68 个 百分点	7.25
基本每股收益(元/股)	0.12	0.14	-14.29	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.14	-14.29	0.25

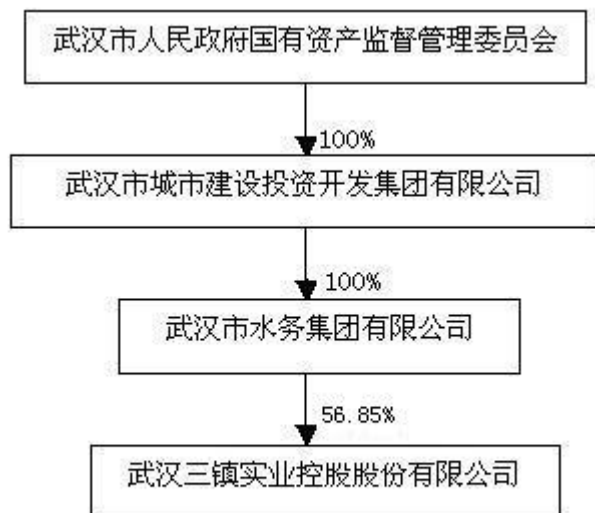
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	39,032	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	38,142		
前 10 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
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	其他	0.77	3,408,039	0	未知
向德培	境内自然人	0.28	1,252,000	0	未知
马元城	境内自然人	0.21	931,262	0	未知
曾志成	境内自然人	0.20	878,351	0	未知
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.18	805,031	0	未知
钱珍玉	境内自然人	0.16	700,000	0	未知
魏来	境内自然人	0.14	627,649	0	未知
金洪飞	境内自然人	0.14	621,312	0	未知
陈小红	境内自然人	0.13	558,542	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	<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，无质押、冻结或托管。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结或托管情况。</p> <p>(2) 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>(3) 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>				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



本公司控股股东及实际控制人情况关系图

三、 管理层讨论与分析

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	255,933,681.10	277,253,601.56	-7.69
营业成本	296,209,200.90	295,978,462.51	0.08
销售费用	9,721,703.09	8,646,929.71	12.43
管理费用	18,928,577.62	13,074,813.42	44.77
财务费用	58,876,232.78	68,260,904.96	-13.75
经营活动产生的现金流量净额	116,896,349.18	90,036,328.44	29.83
投资活动产生的现金流量净额	-5,207,518.09	-14,342,140.93	63.69
筹资活动产生的现金流量净额	-63,827,277.78	-56,010,314.59	-13.96
研发支出	0	0	0

2、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业	分产品	营业收入	营业成本	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	自来水	161,131,362.32	136,884,083.18	15.05	2.12	7.03	减少 3.83 个百分点
城市污水处理	污水处理	34,490,036.62	26,696,387.76	22.60	8.10	4.58	增加 2.60 个百分点
房地产开发	房地产	54,818,339.00	21,794,421.28	60.24	-34.01	-42.16	增加 5.60 个百分点
隧道运营业务	隧道运营	0	106,934,862.94		0	5.40	

(1) 上表是占公司营业收入或营业利润总额 10% 以上的各项业务。其中房地产开发业务本期大幅变动原因见本节 (一)、7、(1)。

(2) 除以上业务外, 报告期内公司物业服务业务主营业务收入 4,352,090.36 元, 主营业务利润 204,575.46 元。

3、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内, 公司累计供水量 31054 万吨, 结算价格 0.55 元/吨 (增值税率 6%), 实现营业收入 16113 万元, 为公司总营业收入的 62.96%。累计污水处理结算水量 5424 万吨 (其中保底水量 5130 万吨、超额水量 294 万吨), 保底水量结算价格 0.65 元/吨, 超额水量按 60% 结算, 实现营业收入 3449 万元, 为公司总营业收入的 13.48%。累计实现房地产业务存量房销售面积 0.6 万平方米, 营业收入 5482 万元, 为公司总营业收入的 21.42%。实现物业服务收入 435 万元, 为公司总营业收入的 1.70%。实现其他业务收入 114 万元, 为公司总营业收入的 0.45%。

此外, 公司还实现营业外收入 19652 万元, 其中: 长江隧道公司实现营业外收入 16836 万元, 占 85.67%; 其他营业外收入 2816 万元, 占 14.33%。

房地产开发业务本期大幅变动原因见本节 (一)、7、(1)。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户销售金额 20070 万元，占销售总额的 78.41%。

4、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况	分产品情况	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
自来水生产与供应	自来水	电	56,408,489.98	41.21	51,501,532.04	40.27	9.53
		矾	2,918,104.00	2.13	2,454,620.00	1.92	18.88
		氯	1,239,717.00	0.91	1,663,239.00	1.30	-25.46
		折旧	22,743,336.57	16.62	23,523,734.00	18.39	-3.32
		人工成本	38,102,370.13	27.84	34,371,476.73	26.88	10.85
		土地租金	4,840,000.00	3.54	4,840,000.00	3.78	0.00
		其他生产成本	10,632,065.50	7.77	9,536,005.74	7.46	11.49
城市污水处理	污水处理	电	5,197,464.61	19.47	4,584,104.42	17.96	13.38
		药剂及消毒剂	860,812.20	3.22	718,159.00	2.81	19.86
		折旧费	6,432,807.40	24.10	6,512,930.75	25.51	-1.23
		人工成本	7,856,997.46	29.43	7,074,510.89	27.71	11.06
		土地租金	525,500.00	1.97	525,500.00	2.06	0.00
		其他生产成本	5,822,806.09	21.81	6,112,309.45	23.94	-4.74
房地产开发	房地产	房地产开发成本	20,973,237.93	96.23	36,303,367.58	96.34	-42.23
		人工成本	655,913.33	3.01	1,101,124.43	2.92	-40.43
		折旧	8,483.51	0.04	14,095.71	0.04	-39.81
		其他开发成本	156,786.51	0.72	262,988.71	0.70	-40.38
隧道运营业务	隧道运营	电	8,661,057.61	8.10	7,820,414.97	7.71	10.75
		折旧	72,528,384.75	67.82	72,263,056.75	71.23	0.37
		人工成本	7,806,906.67	7.30	6,374,540.03	6.28	22.47
		维保费	11,129,754.14	10.41	9,725,107.38	9.59	14.44
		其他运营成本	6,808,759.77	6.37	5,271,620.45	5.20	29.16
物业服务	物业服务	人工成本	1,383,789.57	35.49	1,117,837.71	30.78	23.79
		折旧	12,058.60	0.31	18,386.84	0.51	-34.42
		能源	1,010,496.17	25.91	1,053,127.52	29.00	-4.05
		维修费	560,743.38	14.38	207,795.00	5.72	169.85
		其他物业成本	932,358.02	23.91	1,234,672.42	34.00	-24.49

说明:

A、房地产开发成本及其各成本子项目金额比上年同期大幅下降，主要是因为今年房地产销售面积比上年同期大幅减少，按销售面积确认的房地产开发成本相应减少。

B、物业服务折旧较上年同期大幅减少，主要是因为部份设备折旧已提完。维修费比上年同期大幅增加，一方面是因为报告期内对“都市经典”小区一期一、二组团进行了配电房电气维修改造，增加了成本；另一方面是因为三、四组团电梯质保到期，维保费增加。

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 8904 万元，占采购总额的 69.89%。

5、费用

项目	期末余额(元)	年初余额(元)	增减
管理费用	18,928,577.62	13,074,813.42	44.77%
资产减值损失	-152,032.12	-46,514.16	-226.85%
所得税	7,264,339.60	11,497,185.80	-36.82%

(1) 管理费用本报告期比年初数增加 44.77%，主要原因是报告期内公司发生了资产重组相关费用，使得管理费用较同期增加；

(2) 资产减值损失本报告期比年初数减少 226.85%，主要原因是报告期内应收款项减少，使计提的坏账损失相应减少。

(3) 所得税本报告期比年初数减少 36.82%，主要原因是报告期内利润总额较同期减少。

6、现金流

项目(元)	2012 年	2011 年	增减(%)
现金及现金等价物净增加额	47,861,553.31	19,683,872.92	143.15
其中：经营活动产生的现金流量净额	116,896,349.18	90,036,328.44	29.83
投资活动产生的现金流量净额	-5,207,518.09	-14,342,140.93	63.69
筹资活动产生的现金流量净额	-63,827,277.78	-56,010,314.59	-13.96

说明：投资活动产生的现金流量净额本报告期比上年同期增加 63.69%，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。

7、其它**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

A、报告期内，公司房地产业务营业收入、营业成本、利润水平均比上年同期大幅下降，主要是因为受国家和地方政府对房地产宏观调控的影响，公司商品房的销售量萎缩，营业收入、营业成本、利润水平相应下降。

B、报告期内，公司物业服务业务净利润（-2.3 万元）比上年同期（0.5 万元）下降，主要是因为人工成本、维修费等成本增加。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司 2012 年 6 月 1 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过了重大资产重组方案，并已及时向中国证监会申报。根据 2012 年 10 月 16 日中国证监会网站公布的《上市公司并购重组行政许可审核情况公示》，我公司并购重组申请被暂停审核，目前尚未完成审核程序。（详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 2012 年 1 月 20 日、2 月 3 日、3 月 19 日、3 月 20 日、4 月 28 日、5 月 16 日、5 月 21 日、6 月 2 日、10 月 18 日公司相关公告）

(3) 年度经营计划的完成情况

A、公司 2012 年营业收入计划 21441 万元，实际完成 25593 万元，比计划增加 4152 万元。营业外收入计划 19722 万元，实际完成 19652 万元，比计划减少 70 万元，主要是因为

报告期内央行两次降息，长江隧道公司财务费用下降，相应取得的营业外收入减少。营业成本计划 28333 万元，实际完成 29621 万元，比计划增加 1288 万元，主要是因为报告期内三镇地产公司销售面积比原订计划高，相应确认的营业成本增加。

B、根据公司董事会决议，公司计划在 2012 年安排资金 312 万元，用于对所属宗关水厂、白鹤嘴水厂、沙湖污水处理厂进行更新改造。截止报告期末，所有项目均已全部完工，发生资金 271 万元。另有工程质量保证金及部份尾款约 20 万元将在 2013 年发生。

(二) 资产、负债情况分析

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	251,973,234.15	8.02	204,111,680.84	6.40	23.45
应收票据	60,000,000.00	1.91	60,000,000.00	1.88	0
应收帐款	51,772,126.53	1.65	60,837,806.13	1.91	-14.90
预付款项	1,709,371.94	0.05	421,398.73	0.01	305.64
应收股利	3,580,228.24	0.11			100.00
其他应收款	6,895,909.27	0.22	11,254,978.00	0.35	-38.73
存货	452,577,282.63	14.41	441,038,288.27	13.83	2.62
长期股权投资	5,000,000.00	0.16	5,000,000.00	0.16	0
投资性房地产	11,631,707.00	0.37	10,590,930.00	0.33	9.83
固定资产	2,291,430,111.04	72.96	2,391,296,026.55	74.99	-4.18
在建工程	435,000.00	0.01	900,323.00	0.03	-51.68
预收款项	30,686,120.20	0.98	23,368,431.54	0.73	31.31
其他应付款	175,264,317.29	5.58	129,315,012.22	4.06	35.53
一年内到期的非流动负债	119,000,000.00	3.79			100.00
长期借款	683,000,000.00	21.75	937,000,000.00	29.38	-27.11

说明:

- 1、预付款项：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为未到结算期的预付款项增加。
- 2、应收股利：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期确认的红利款增加。
- 3、其他应收款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期按约定收回了武汉体育中心股权转让款 5,000,000.00 元。
- 4、在建工程：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为下属水厂在建的固定资产更新改造工程较同期减少。
- 5、预收款项：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期预收售房款增加。
- 6、其他应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要系市城建基金办代本公司支付武汉城投集团转借国家开发银行贷款的本金及利息增加。
- 7、一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是由于本期从长期借款中转入一年内到期的长期借款所致。

(三) 主要子公司、参股公司分析

- 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 31000 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销售“都市经典”小区一期三、四组团“卓锦园”，开发“都市经典”小区二期“金沙泊岸”和“武汉控股大厦”项目。截止报告期末，三镇地产公司（合并报表）总资产 55776 万元，净资产 49074 万元，营业收入 5981 万元，营业利润 1777 万元，净利润 1290 万元，对公司净利润影响达到 10% 以上。

三镇地产公司（合并报表）营业收入比上年同期大幅下降，原因详见本节（一）、7、（1）。

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%。报告期内，隧道公司正在运营管理武汉长江隧道。截止报告期末，长江隧道公司总资产 19.88 亿元，净资产 8 亿元，营业外收入 16836 万元，营业成本 10693 万元，财务费用 6119 万元，其他成本费用 23 万元，无净利润。

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，其中武汉控股占 40%，三镇地产公司占 60%，其设立目的是为三镇地产公司所开发项目配套的物业管理公司。报告期内，三镇物业公司正在为“都市经典”小区一期业主提供物业管理服务。截止报告期末，三镇物业公司总资产 65 万元，净资产-227 万元，净利润-2 万元。

三镇物业公司净利润比上年同期下降，主要原因详见本节（一）、7、（1）。

（四）2013 年度经营计划

2013 年，公司将在董事会的带领下，以安全保供为核心，合理调度，优化运行，进一步控制成本费用，实现公司各项业务的稳健发展和股东利益最大化。同时，公司还将积极推进重大资产重组工作，争取尽早实施。

2013 年度公司供水量计划 30548 万吨，污水处理量计划 5400 万吨，营业收入计划 26790 万元，营业外收入计划 19470 万元，营业成本计划 31991 万元，期间费用计划 8744 万元（不含重组相关费用）。

如果 2013 年中国证监会核准公司实施重大资产重组，公司将根据中国证监会的批复结果和重大资产重组实施时点对经营计划进行修改并披露。

（五）重大仲裁事项

事项概述及类型	查询索引
子公司长江隧道公司与武汉市市政建设集团有限公司有关建设工程的施工合同仲裁事项	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 2011 年 12 月 2 日、2012 年 2 月 4 日、4 月 25 日、7 月 21 日公司相关公告
子公司长江隧道公司与中铁隧道集团有限公司有关建设工程的施工合同仲裁事项	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 2012 年 10 月 24 日公司相关公告

董事长：陈莉茜
武汉三镇实业控股股份有限公司
2013 年 2 月 6 日