

证券简称：福星股份

证券代码：000926



湖北福星科技股份有限公司

增发招股意向书

（注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号）

保荐人（主承销商）



国信证券股份有限公司

（注册地址：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦）

公告日期 年 月 日

发行人董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本招股意向书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

一、根据公司2007年第一次临时股东大会决议，本次增发完成前滚存未分配利润由发行后的新老股东共同享有。

二、需提请投资者特别关注的风险：

1、宏观调控政策引致的风险

2005年以来，国家出台了密集的宏观调控政策，运用税收、金融、信贷、土地、行政等多种政策对房地产市场进行宏观调控，调控的对象涉及土地供应、房地产的供给及需求等方面。未来国家可能会继续出台针对房地产行业的宏观调控政策，如果公司不能适应宏观调控政策的变化，将会对公司的经营造成不利影响。

2、市场集中的风险

公司现有房地产业务收入全部来源于武汉，武汉作为华中地区最重要的经济城市，房地产市场正处于快速发展阶段。为拓展新的业务区域，公司本次募集资金投资项目中的孝感福星城、恩施福星城均为武汉地区之外的项目，前景良好。

公司目前亦积极向湖北地区之外拓展房地产业务，但未来一段时期内，湖北地区仍将是公司的开发重点，公司将继续保持和扩大在该地区的市场占有率。因此，公司业务在一定时期内还会倚重本地区房地产市场的持续健康发展，如果这些区域的房地产市场不景气，将会给公司的经营业绩带来不利影响。

3、应收帐款金额较大的风险

2005年度、2006年度、2007年度，本公司合并会计报表应收账款余额分别为33,739.40万元、36,223.34万元、39,842.49万元，应收账款余额较大。其中，母公司应收帐款余额分别为33,364.10万元、33,430.31万元、31,616.89万元，占公司合并财务报表应收帐款的比例分别98.89%、92.29%、79.35%，显示公司应收帐款绝大部分为金属制品业务产生，房地产业务应收帐款较小。随着公司金属制品经营规模的扩大，公司应收账款可能会进一步增加，如果出现应收账款不能按期或无法回收发生坏账的情况，将对公司业绩和生产经营产生较大影响。

目 录

第一节 释义	9
第二节 本次发行概况	11
一、发行人基本情况	11
二、本次发行基本情况	11
三、本次发行的有关机构	13
第三节 风险因素	17
一、政策风险	17
（一）住房供应调控政策变化的风险.....	17
（二）土地政策调控的风险.....	18
（三）金融信贷政策调控的风险.....	19
（四）税收政策变化的风险.....	20
二、经营风险	21
（一）项目开发风险.....	21
（二）管理控制风险.....	21
（三）销售风险.....	21
（四）工程质量风险.....	22
三、市场风险	22
（一）市场集中的风险.....	22
（二）市场竞争加剧的风险.....	22
四、原材料价格波动的风险	24
五、财务风险	24
（一）偿债风险.....	24
（二）销售按揭担保风险.....	24
（三）应收帐款金额较大的风险.....	25
第四节 发行人基本情况	27
一、公司股本总额及前十名股东的持股情况	27

二、发行人组织结构	27
三、公司直接或间接控股企业的基本情况	28
四、公司控股股东和实际控制人的基本情况	31
五、房地产行业 and 金属制品行业的基本情况	36
(一) 房地产行业	36
(二) 金属制品行业	56
六、公司主营业务的基本情况	68
(一) 公司主营业务的构成	68
(二) 公司的房地产业务	70
(三) 金属制品业务	82
(四) 公司主要的固定资产、无形资产情况	88
(六) 公司境外经营情况	92
(七) 上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况	92
(八) 最近三年发行人及其控股股东、实际控制人所作出的重要承诺及承 诺的履行情况	92
(九) 公司的股利分配情况	93
(十) 公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况	94
第五节 同业竞争与关联交易	101
一、同业竞争	101
(一) 发行人与控股股东湖北汉川市钢丝绳厂及其控制的企业之间不存 在同业竞争	101
(二) 发行人律师意见	103
(三) 保荐人意见	103
二、关联方及关联交易	104
(一) 关联方及关联关系	104
(二) 关联交易内容及协议	105
(三) 报告期内关联交易履行公司章程规定程序的情况及独立董事对关 联交易审议程序是否合法及交易价格是否公允的意见	107
(四) 公司规范和减少关联交易的措施	108

第六节 财务会计信息	111
一、公司最近三年财务报告审计情况	111
二、公司最近三年的财务会计资料	111
(一) 合并会计报表	111
(二) 母公司财务报表	120
(四) 最近三年主要财务指标	124
三、合并报表范围及变化情况	126
(一) 纳入合并会计报表的公司范围	126
(二) 合并范围的重要变化情况	126
四、2005 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见	127
(一) 差异调节表的编制基础	127
(二) 差异调节表及差异调节过程	128
(三) 会计师审阅意见	130
第七节 管理层讨论与分析	131
一、本公司财务状况分析	131
(一) 资产状况分析	131
(二) 主要负债状况	138
(三) 偿债能力分析	140
(四) 经营效率分析	143
二、本公司经营成果分析	145
(一) 主营业务收入分析	145
(二) 主营业务毛利分析	146
(三) 期间费用分析	150
(四) 所得税分析	152
(五) 投资收益分析	152
(六) 净利润分析	153
(七) 非经常性损益分析	153
(八) 公司与同行业上市公司费用及主要盈利指标对比分析	153
三、重大资本支出情况及计划	155

(一) 公司房地产业重大资本支出情况及计划.....	155
(二) 公司金属制品业重大资本支出情况及计划.....	158
四、会计制度、会计政策变更及其影响.....	159
五、重大担保、诉讼、或有事项和期后事项.....	161
六、财务状况和盈利能力发展趋势的分析.....	162
(一) 公司整体财务状况和盈利能力发展趋势分析.....	162
(二) 房地产业财务状况和盈利能力发展趋势分析.....	162
(三) 金属制品业财务状况和盈利能力发展趋势分析.....	163
第八节 本次募集资金运用	164
一、本次募集资金总量及依据	164
二、本次募集资金投资项目基本情况	165
(一) 水岸星城三期项目.....	165
(二) 水岸星城四期项目.....	167
(三) 孝感福星城项目.....	168
(四) 恩施福星城项目.....	170
(五) 汉阳福星城项目.....	171
第九节 历次募集资金运用	173
一、近 5 年内募集资金运用的基本情况	173
二、前次募集资金实际使用情况	173
(一) 前次募集资金使用情况对照表.....	173
(二) 前次募集资金项目的实际投资总额与承诺存在差异的说明... 175	
(三) 前次募集资金产生效益情况及其与实际效益的对比.....	175
三、注册会计师对前次募集资金使用情况的结论性意见	176
第十节 董事及有关中介机构声明	177
一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明	177
二、保荐人（主承销商）声明	178
三、发行人律师声明	179
四、会计师事务所声明	180
第十一节 备查文件	181

第一节 释义

在本招股意向书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

本公司、公司、发行人 或福星股份	指湖北福星科技股份有限公司
汉川钢丝绳厂	指湖北省汉川市钢丝绳厂，为本公司控股股东
福星惠誉	指福星惠誉房地产有限公司，为本公司全资子公司
湖北福星惠誉	指湖北福星惠誉置业有限公司，为“福星惠誉”之全资子公司
孝感福星惠誉	指孝感福星惠誉房地产有限公司
联立投资	指湖北联立投资有限公司
星程投资	指湖北星程投资有限公司
北京福星惠誉	指北京福星惠誉房地产有限公司
咸宁福星惠誉	指咸宁福星惠誉房地产有限公司
汉阳福星惠誉	指湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司
内蒙古福星惠誉	指内蒙古福星惠誉房地产有限公司
恩施福星惠誉	指恩施福星惠誉房地产有限公司
团结公司	指武汉团结集团股份有限公司
安人公司	指北京安人投资有限公司
福星生物药业	指武汉市福星生物药业有限公司
北京晓程	指北京福星晓程电子科技股份有限公司
银湖科技	指武汉银湖科技发展有限公司
福星生物科技	指湖北福星生物科技有限公司

五证	指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销（预）售许可证
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
公司章程或章程	指《湖北福星科技股份有限公司章程》
深交所	指深圳证券交易所
本次发行、本次增发	指公司本次向社会公众增发不超过 18,000 万股 A 股之行为
保荐人/主承销商 /国信证券	指国信证券股份有限公司，为公司本次增发的保荐人（主承销商）
承销机构	指由国信证券股份有限公司担任主承销商所组成的承销团
律师、康达所	指北京市康达律师事务所
会计师、京都所	指北京京都会计师事务所有限责任公司
报告期、近三年	指本公司 2005 年度、2006 年度、2007 年度的会计期间
WTO	指 World Trade Organization，即世界贸易组织
容积率	指一个房地产开发项目的地上应计总建筑面积与该项目占地面积的比值
钢帘线	指子午轮胎用钢丝帘线
PC 钢绞线	预应力混凝土用钢绞线
元	指人民币元
招股意向书	指本次增发招股意向书

第二节 本次发行概况

一、发行人基本情况

发行人名称：湖北福星科技股份有限公司

英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO., LTD.

注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：福星股份

股票代码：000926

法定代表人：谭功炎

成立时间：1993 年 6 月 8 日

办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

邮政编码：431608

电 话：0712-8740018、8741411

传 真：0712-8740018

公司网址：[http:// www.chinafxkj.com](http://www.chinafxkj.com)

电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

二、本次发行基本情况

1、本次发行核准情况

本次发行经公司2007年10月9日召开的第五届董事会第二十七次会议表决通过，并经2007年10月25日召开的2007年第一次临时股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2007年10月10日、2007年10月26日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

本次发行已经中国证监会证监许可[2008]625号文核准。

2、发行股票类型：人民币普通股（A股）

3、每股面值：1.00 元

4、发行数量：不超过18,000万股

5、发行价格和定价方式：6.95元/股，不低于本招股意向书公告前二十个交易日公司A股股票成交均价。

6、预计募集资金量：本次发行预计募集资金不超过募集资金投向的总投资额。

7、预计募集资金净额：本次发行预计募集资金净额不超过125,100万元

8、募集资金专项存储账户：

帐户名称：湖北福星科技股份有限公司

账 号：531201040005003

开户银行：中国农业银行汉川市支行营业部

9、发行方式：本次发行采取网上、网下定价的方式发行。原股东可按照其 在公司相关股权登记日收市后登记在册的持股数以一定比例优先认购。公司原股 东最大可按其股权登记日2008年7月28日收市后登记在册的持股数量，按照10：1 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购52,522,765股，占本次增发最高发行 数量的29.18%。公司第一大股东湖北省汉川市钢丝绳厂承诺行使优先认购权的认 购数量不低于5,000,000股。

10、发行对象：持有深圳证券交易所A 股股票账户的自然人和机构投资者（国 家法律、法规禁止者除外）。

11、承销方式及承销期：

本次发行由保荐人（主承销商）国信证券组织的承销团以余额包销方式承销； 承销期的起止时间为本招股说明书刊登日至发行结果公告日，即2008 年7月25 日至2008 年8月1日。

12、发行费用：

发行费用包括承销佣金及保荐费用、律师费用、审核及验资费用、路演推介 宣传费用等。承销费将根据《主承销及保荐协议》中相关条款及发行情况最终确 定，路演推介费、媒体宣传费等专项审核及验资费等将根据实际发生情况增减。

13、本次增发发行日程安排

本次增发发行期间的主要日程与停牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停牌安排
2008年7月25日 (T-2日)	刊登增发招股意向书摘要、增发A股发行公告、网上路演公告	上午9:30-10:30公司股票停牌，其后正常交易
2008年7月28日 (T-1日)	网上路演，股权登记日	公司股票正常交易
2008年7月29日 (T日)	网上、网下申购日，网下申购定金缴款日（申购定金到账截止时间为当日下午17:00时）	公司股票全天停牌
2008年7月30日 (T+1日)	网下申购定金验资	
2008年7月31日 (T+2日)	网上申购资金验资，确定网上、网下发行股数，计算除原A 股股东优先认购外的网上、网下配售比例	
2008年8月1日 (T+3日)	刊登发行结果，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款（到账截止时间为T+3日下午17:00时），网上配售股票发售	公司股票上午9:30-10:30停牌，其后正常交易
2008年8月4日 (T+4日)	网上未获配售的资金解冻，网下申购资金验资，募集资金划入发行人指定账户	公司股票正常交易

14、申请上市地：深圳证券交易所

15、本次发行股份的上市流通：本次增发完成后，增发的A股股票在办理完股份上市的有关手续后即可上市流通（上市时间另行公告），无锁定期限制（公司董事、监事及高级管理人员所认购股份除外）。

三、本次发行的有关机构

（一） 发行人

名称：湖北福星科技股份有限公司

办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号

法定代表人：谭功炎

董事会秘书：冯东兴

联系人：冯东兴、杨望云

电 话：0712-8740018、8741411

传 真：0712-8740018

（二）保荐人（主承销商）

名称：国信证券股份有限公司

办公地址：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦

法定代表人：何如

保荐代表人：张群伟、吴卫钢

项目主办人：宋涛

项目组成员：张群伟 吴卫钢 郭峰 刘义 宋涛

电话：021-68865560

传真：021-68865179

（三）发行人律师事务所

名称：北京市康达律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街19号国际大厦2301

负责人：付洋

经办律师：鲍卉芳、王萌

联系人：王萌

电话：010-85262828

传真：010-85262826

（四）审计机构

名称：北京京都会计师事务所有限责任公司

办公地址：北京建外大街22号赛特广场五层

法定代表人：徐华

经办注册会计师：黄志斌、李连灯

联系人：李连灯

电话：027-87819677

传真：027-87812377

（五） 申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市深南中路5045 号

法定代表人：宋丽萍

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

（六）收款银行

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳市深港支行

账户名称：国信证券股份有限公司

账号：4000029119200021817

（七） 股票登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办公地址：深圳市深南中路1093 号中信大厦18 楼

法定代表人：陈耀先

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

第三节 风险因素

投资者在评估本公司此次发行的股票时，除本招股意向书提供的其他资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述各项风险因素根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素依次发生。

一、政策风险

2005 年以来，国家出台了密集的宏观调控政策，运用税收、金融、土地、行政等多种政策对房地产市场进行宏观调控，调控的对象涉及土地供应、房地产的供给及需求等方面。未来国家可能会继续出台针对房地产行业的宏观调控政策，如果公司不能适应宏观调控政策的变化，将会对公司的经营造成不利影响。

（一）住房供应调控政策变化的风险

根据 2007 年全国城市住房工作会议精神及《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》等政策规定，对住房供应结构的影响主要有：

规定以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度。新建廉租住房套型建筑面积控制在 50 平方米以内；经济适用住房套型建筑面积控制在 60 平方米左右；购买经济适用住房不满 5 年，不得直接上市交易，购房人因各种原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

规定重点发展中低价位、中小套型普通商品住房，增加住房有效供应。城市新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。

从上述政策规定可见，在政府加强对房地产调控的情况下，房地产市场将形成保障性住房体系和市场化住房体系并存的局面。新的调控方向将带来房地产业

的变革，改变房地产市场的竞争格局，从而为公司的生产经营带来一定的不确定性。

（二）土地政策调控的风险

根据《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《土地储备管理办法》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》等政策规定，对土地政策调控的影响有：

1、对土地使用方向的影响

保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

2、对土地使用进度的影响

对超出合同约定动工开发日期满 1 年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满 1 年的，按闲置土地处置。

土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。

3、提高获得土地门槛

2007 年 10 月发布的新版《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》规定：“受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部国有建设用地使用权出让金后，应当依法申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按合同约定缴清全部出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金

缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。”该政策规定提高了开发商进入土地市场的门槛，必须具备缴清全部的土地出让金能力才能参与土地竞买，对于开发商资本规模的要求显得更高。

预计未来国家将继续执行严格的土地政策，这可能导致城市住房用土地出让总量减少，由于土地是开发住宅的必需资源，这对于未来的市场供求将产生重大影响。如果公司不能适应土地政策的变化，将对公司的经营造成不利影响。

（三）金融信贷政策调控的风险

中国人民银行、中国银行业监督管理委员会 2007 年 9 月 27 日共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对商业性房地产信贷政策进行了调整，在重申原有房地产信贷调控政策的同时，重点调整和细化了房地产开发贷款和住房消费贷款管理政策：一是进一步严格房地产开发贷款条件。二是严格住房消费贷款管理，重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，并提高了第二套（含）以上住房贷款的首付款比例和利率水平，同时严禁发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款。三是明确提高商业用房购房贷款的最低首付款比例和利率水平。四是加强房地产信贷征信管理。

中国人民银行、中国银行业监督管理委员会又于 2007 年 12 月 5 日共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，该通知对《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中的第三部分“严格住房消费贷款管理”中的有关问题作出如下补充：一是以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）为单位认定房贷次数。二是对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住房贷款政策执行，但借款人应当提供当地房地产管理部门依据房屋登记信息系统出具的家庭住房总面积查询结果。当地人均住房平均水平以统计部门公布上年度数据为准。其他均按第二套房贷执行。三是已利用住房公积金贷款购房的家庭，再次向商业银行申请住房贷款的，按前款规定执行。

房地产信贷政策对房地产企业的信贷及住房需求将产生影响，如果公司不能应对该种变化，将对公司经营产生不利影响。

国家近年来采取紧缩银根的政策，2007年1月15日至2008年1月16日，国家11次宣布上调银行存款准备金率，至此，存款类金融机构将执行15%的存款准备金率标准。上述金融调控政策的变化需要公司具有更强的资本实力和更宽的融资渠道，并对公司资金的运用效率产生了影响。

此外，国家也在不断调整存贷款利率。自2007年3月至2007年12月，国家6次宣布上调一年期存贷款基准利率，一年期贷款基准利率由6.12%提高到7.47%。该项政策的调整一方面提高了公司资金的使用成本，另一方面也提高了购房成本，将对住房需求产生一定抑制作用。

（四）税收政策变化的风险

税收政策，特别是土地增值税、营业税、所得税等是国家常用的房地产业调控手段，若国家提高税收标准、改变原有征收方式等，将直接影响公司的盈利水平和资金流状况。2006年3月，国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》规定：房地产开发企业未完工开发产品预售收入按毛利率计算毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，待开发产品结算计税成本后再行调整。房地产开发企业所得税的提前缴纳，将增大公司的资金压力。

2007年1月，国家税务总局颁布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。国家在这之前已经颁布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《土地增值税暂行条例实施细则》，新的通知是对暂行条例及实施细则的重新明确，在缴纳标准等方面与以往规定并无重大变化。但是政策的严格执行将直接影响房地产企业的盈利水平和资金流。

二、经营风险

（一）项目开发风险

在房地产项目运作和建设过程中，涉及土地转让、融资、设计、监理、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议签约、履约过程，由于项目建设周期长，涉及的不确定因素多，如果在关键的过程出现控制失误，可能会造成项目定位不准、工程质量风险等问题，将给项目造成不利影响。房地产项目也可能受到市政规划包括拆迁、安置、补偿及“七通一平”等多方面影响，各种不确定或随机因素很多，处置不当将会影响整个项目的运作。

（二）管理控制风险

公司房地产开发业务全部由全资子公司负责经营，本次募集资金到位后，也将由子公司运用。如果子公司对募集资金使用不当，公司对募集资金控制不到位，则会产生募集资金使用不当的风险。

（三）销售风险

个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；此外，2007年9月中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》要求，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍，而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高，具体提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定，但借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。此规定提高了购买第二套住房的门槛，将可能对公司的销售构成一定的风险。

（四）工程质量风险

房地产项目开发涉及到勘探、设计、施工和材料等诸多方面，尽管本公司拥有丰富的项目开发经验，建立并完善了质量管理体系和控制标准，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，这不仅将影响公司的利润，而且还将对公司的品牌、声誉和市场形象造成不利影响。

三、市场风险

（一）市场集中的风险

房地产开发的地域性非常强，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都相互存在一定的差异，因此，为了保证项目开发的顺利进行，房地产企业必适应当地开发环境。目前，公司房地产业务主要位于湖北省内，具有丰富的区域房地产开发经验，使得公司具有很强的地缘优势。

公司现有房地产业务收入全部来源于武汉，武汉作为华中地区最重要的经济城市，房地产市场正处于快速发展阶段。为拓展新的业务区域，公司本次募集资金投资项目中的孝感福星城、恩施福星城均为武汉地区之外的项目，项目发展前景良好。

公司目前亦积极向湖北地区之外拓展房地产业务，但未来一段时期内，湖北地区仍将是公司的开发重点，公司将继续保持和扩大在该地区的市场占有率。因此，公司业务在一定时期内还会倚重本地区房地产市场的持续健康发展，如果这些区域的房地产市场不景气，将会给公司的经营业绩带来不利影响。

（二）市场竞争加剧的风险

1、房地产市场

虽然房地产行业进入壁垒日益提高，且随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的

中小房地产开发企业将被市场淘汰，但是近年来市场的迅速发展，买方市场的形成，房地产行业的市场竞争呈逐步加剧的态势。

近年来随着房地产行业的快速发展，武汉及湖北的房地产开发企业也逐步增强了自身的实力，并且随着城市基础设施建设和住房消费需求的快速增长、房地产开发总量及房屋销售价格的逐年攀升，外地大而有实力的房地产开发企业也开始看好武汉及湖北房地产市场，积极进入本区域从事房地产开发，因此，区域市场的行业竞争也日趋激烈。

2、金属制品

我国金属线材制品行业的产能较为分散。目前，年产量在 10 万吨以上的金属线材制品企业不足 10 家，绝大多数企业的产能在 1 万吨以下，而国外金属线材制品企业的年产量一般都在 10 万吨以上。产能的分散导致各生产企业在产品质量、价格、品种、服务及交货期等方面展开激烈的竞争。

国际市场上子午轮胎钢帘线已形成以贝卡尔特公司、米其林公司等公司为主的垄断竞争格局。据石油和化学工业规划院统计，目前国内钢帘线生产企业约有 15-18 家。由于钢帘线的技术含量较高、生产工艺复杂、保证质量体系的平稳较难，因此业内具有影响力、产能较大的企业并不多，能够大批量生产异型规格、高质量、多品种钢帘线的企业更少。目前，在资产规模、经济效益和市场份额等方面拥有一定竞争优势的子午轮胎钢帘线企业除本公司外，主要还包括江苏兴达（兴达国际 1899 HK，香港上市公司）、合资公司贝卡尔特等。这些公司发展较早，规模较大，产品占据了子午轮胎钢帘线市场绝大多数的份额。

我国钢丝、钢丝绳和钢绞线产品的生产企业众多，虽然产品规格比较齐全，但产品品种结构不尽合理，中低档品种产量过剩，不锈钢丝及制品、高应力弹簧钢丝、胎圈钢丝、高耐腐蚀钢丝绳等高附加值、高技术含量的品种比重偏低，无法完全满足国内市场需求。一些拥有技术优势和设备优势的外资企业和国内企业，将优质钢丝绳、预应力混凝土用钢绞线(PC 钢绞线)、高级弹簧钢丝为代表的一批高档产品生产规模扩大，产品质量提高，市场领域拓宽，部分或全部替代了进口产品，并开始进入国际市场。金属制品行业尤其是高端金属制品竞争的加剧将给公司的经营带来一定的压力。

四、原材料价格波动的风险

公司进行房地产开发所采用的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及一些装修材料，其供应渠道顺畅与否、价格高低、质量水平都会直接影响到公司项目的经济效益和工程质量。但随着国家对环境问题的日益关注和对建筑材料性能的要求不断提高，有可能限制某些建筑材料的使用，导致一段时期内那些符合要求的新型建材供不应求，价格上涨。建筑材料供应和价格的变动，会直接影响公司房地产开发的进度和房地产开发的成本，从而对公司的业务和经营业绩产生影响。

公司金属制品行业的原材料主要是盘条，其采购价格受上游钢材价格影响较大，2005年、2006年、2007年，公司金属制品原材料成本占其同期主营业务成本的平均比例分别为56.19%、75.63%、66.18%。如果钢材价格持续上涨导致原材料采购成本增大，将增加公司的生产成本，从而对公司的生产经营造成较大的影响。

五、财务风险

（一）偿债风险

截至2007年12月31日，母公司资产负债率为63.23%，随着公司规模的迅速扩大，资产负债结构对公司而言愈发重要。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

（二）销售按揭担保风险

公司控股的下属房地产公司按房地产经营惯例为商品房购房者提供抵押贷款担保，截至2007年12月31日，担保累计余额为3.595亿元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。如果担保期间购房者没有履行债务人责任，在担保期内未继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

（三）应收帐款金额较大的风险

2005年末、2006年末、2007年末，本公司合并会计报表应收账款余额分别为33,739.40万元、36,223.34万元、39,842.49万元，应收账款余额较大。其中，母公司应收帐款余额分别为33,364.10万元、33,430.31万元、31,616.89万元，占公司合并财务报表应收帐款的比例分别98.89%、92.29%、79.35%，显示公司应收帐款绝大部分为金属制品行业产生，房地产业务应收帐款较小。随着公司金属制品经营规模的扩大，公司应收账款可能会进一步增加，如果出现应收账款不能按期或无法回收发生坏账的情况，将对公司业绩和生产经营产生较大影响。

第四节 发行人基本情况

一、公司股本总额及前十名股东的持股情况

截至本招股意向书签署之日止，公司总股本为 525,227,650 股，其中有限售条件的流通股份 180,580,039 股，占总股本的 34.38%，无限售条件的流通股份 344,647,611 股，占总股本的 65.62%。公司的股权结构如下：

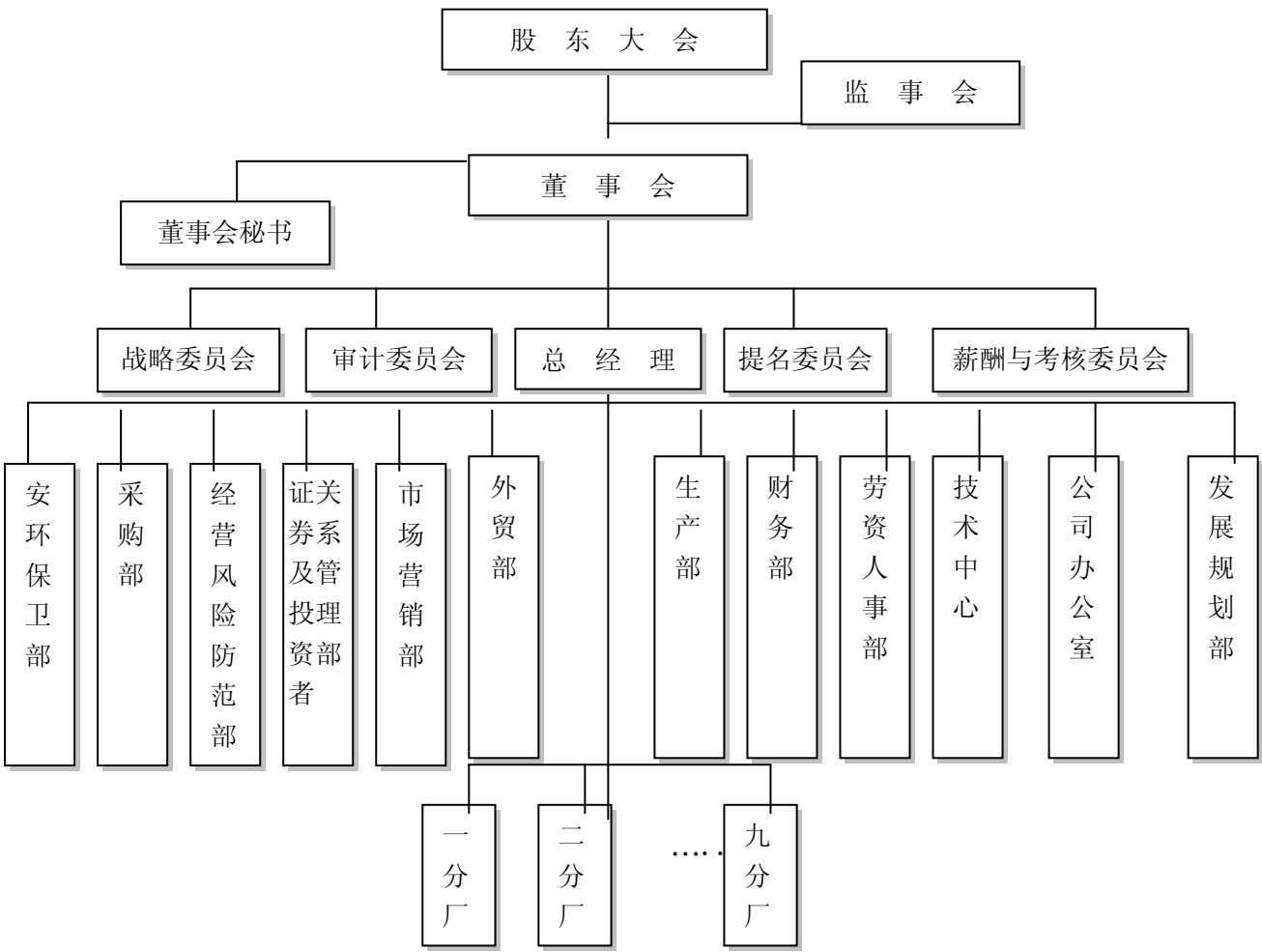
截至 2007 年 12 月 31 日止，公司前 10 名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	股份性质	限售情况
1	湖北省汉川市钢丝绳厂	180,359,071	A 股	限售
2	红塔证券股份有限公司	13,860,000	A 股	无限售
3	华宝信托有限责任公司	11,880,000	A 股	无限售
4	东海证券有限责任公司	11,880,000	A 股	无限售
5	鹏华价值优势股票型证券投资基金	9,622,855	A 股	无限售
6	上海博润投资有限公司	8,739,275	A 股	无限售
7	中工美投资有限责任公司	8,509,000	A 股	无限售
8	云南国际信托有限公司	8,377,000	A 股	无限售
9	武汉万业投资发展有限公司	8,163,708	A 股	无限售
10	易方达价值成长混合型证券投资基金	5,154,241	A 股	无限售

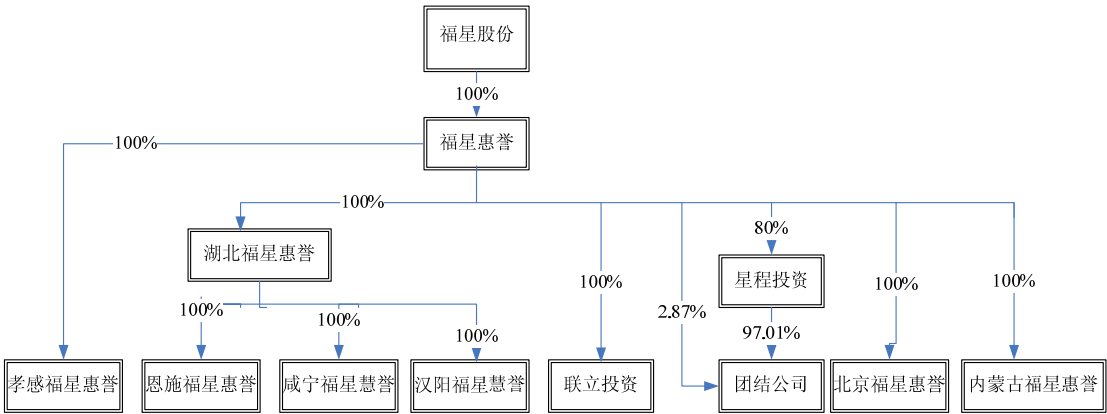
注：汉川钢丝绳厂持有的原非流通股股份自股权分置改革方案实施之日（2005 年 11 月 9 日）起，在 12 个月内不上市交易或转让，在 36 个月内不上市交易；在前述 36 个月期满后，在 24 个月内通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份的价格不低于 14 元（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权事项，应对该价格进行除权处理）；同时，在前述 36 个月期满后的 24 个月内，汉川钢丝绳厂通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份总数不超过公司总股本的 5%。汉川钢丝绳厂如有违反承诺的卖出交易，汉川钢丝绳厂将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。

二、发行人组织结构

截至 2007 年 12 月 31 日，公司的组织结构情况如下：



三、公司直接或间接控股企业的基本情况



公司直接或间接控股企业的基本情况如下：

直接或间接控股企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	主营业务	主要生产 经营地
福星惠誉	2001-01-18	30,000	30,000	房地产开发、商品房销售	武汉市
湖北福星惠誉	2003-08-29	30,000	30,000	房地产开发、商品房销售	武汉市
星程投资	2007-05-30	5,000	5,000	实业投资	武汉市
孝感福星惠誉	2006-12-14	30,000	30,000	房地产开发、商品房销售	孝感市
恩施福星惠誉	2007-09-25	30,000	30,000	房地产开发、商品房销售	恩施市
团结公司	1997-12-22	22,936.83	22,936.83	房地产和市场投资；房屋租赁；激光、阀门制造；日用百货、建筑材料等批发兼零售	武汉市
北京福星惠誉	2003-09-25	10,000	10,000	房地产开发；销售商品房；劳务服务；投资管理	北京市
联立投资	2006-12-07	2,000	2,000	实业投资；企业管理、财务咨询	武汉市
咸宁福星惠誉	2007-11-21	14,000	14,000	房地产开发经营	咸宁市
汉阳福星惠誉	2007-11-08	30,000	30,000	房地产开发、商品房销售	武汉市
内蒙古福星惠誉	2008-01-18	20,000	20,000	房地产开发、商品房销售	呼和浩特市

2007 年公司直接或间接控股企业的主要财务数据(截至 2007 年 12 月 31 日):

单位: 元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	是否经过 审计
福星惠誉	1,868,958,709.20	689,107,594.87	409,908,259.00	22,832,081.12	是
湖北福星惠誉	1,880,680,562.61	695,995,148.89	1,473,757,471.00	231,871,039.79	是
星程投资	559,893,145.09	64,490,750.02	8,674,590.43	28,576.43	是
孝感福星惠誉	321,481,693.37	142,859,239.39	-	-7,107,901.76	是
北京福星惠誉	102,366,824.39	97,360,157.57	-	-2,372,461.45	是
联立投资	30,533,740.67	20,028,886.67	-	28,886.67	是
恩施福星惠誉	299,760,332.92	299,758,361.90	-	-241,638.10	是
团结公司	243,739,685.77	212,913,558.86	8,674,590.43	2,984,770.09	是
咸宁福星惠誉	205,925,042.95	139,819,265.77	-	-180,734.23	是
汉阳福星惠誉	308,042,600.85	300,019,470.80	-	19,470.80	是

目前的房地产业务由全资子公司福星惠誉及其下属子公司开发。福星惠誉由福星股份、汉川钢丝绳厂、武汉市惠誉房地产开发有限责任公司（以下简称“武汉惠誉”）于 2001 年 1 月 18 日共同出资设立。设立时注册资本 4,500 万元，其中福星股份以现金出资 2,205 万元，占注册资本的 49%；汉川钢丝绳厂以现金出资 1,395 万元，占注册资本的 31%；武汉惠誉以现金出资 900 万元，占注册资本

的 20%。其中武汉惠誉成立于 1999 年 8 月 4 日，注册资金 4000 万元，由胡桂荣等 4 个自然人出资。武汉惠誉与公司不存在关联关系。

(1) 2001 年 5 月 27 日，汉川钢丝绳厂、武汉惠誉与福星股份、喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬签署《股权转让协议》，汉川钢丝绳厂将所持有的福星惠誉 31% 的股权转让给福星股份，转让价格 1,395 万元；武汉惠誉将所持有的福星惠誉 2.24% 的股权转让给福星股份，转让价格 100 万元；武汉惠誉将所持有的福星惠誉 17.76% 的股权转让给喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬（公司董事长谭功炎之儿媳，与公司存在关联关系）各 4.44%，转让价格均为 200 万元。

公司第三届董事会十三次会议，审议通过了公司受让武汉惠誉及汉川钢丝绳厂所持福星惠誉公司的股权的事项，关联董事进行了回避表决。2001 年 8 月 6 日，公司 2001 年第三次临时股东大会审议批准了上述《股权转让协议》，汉川钢丝绳厂进行了回避表决。

(2) 经 2001 年 8 月 6 日福星股份 2001 年第三次临时股东大会审议批准，并经 2001 年 8 月 26 日福星惠誉股东会决议，福星惠誉实施增资扩股，将注册资本由 4,500 万元增至 10,000 万元，新增注册资本 5,500 万元全部由福星股份认购。增资完成后，福星股份持有福星惠誉 92% 的股权，喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬各持有福星惠誉 2% 的股权。

(3) 经 2003 年 2 月 21 日福星惠誉 2003 年度股东会及 2003 年 2 月 22 日福星股份第四届董事会第十二次会议审议批准，福星惠誉实施增资扩股，将注册资本由 10,000 万元增至 20,000 万元，新增注册资本 10,000 元全部由福星股份认购，增资完成后，福星股份持有福星惠誉 96% 的股权，喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬各持有福星惠誉 1% 的股权。

(4) 经 2003 年 9 月 12 日福星惠誉 2003 年第一次临时股东会及 2003 年 9 月 15 日公司第四届董事会第十九次会议审议通过，福星惠誉实施增资扩股，将注册资本由 20,000 万元增至 30,000 万元，新增注册资本 10,000 万元全部由福星股份认购，增资完成后，福星股份持有福星惠誉 97.33% 的股权，喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬各持有福星惠誉 0.67% 的股权。

(5) 2008 年 3 月 8 日，公司与喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬分别签订的《出资转让协议》，喻惠平、喻小平、喻砚平、涂惠芬均以 1,740 万元的价格

将对福星惠誉的 200 万元的出资转让给福星股份。上述转让价格的定价依据为湖北众联资产评估有限公司出具的鄂众联评报字[2008]第 036 号《资产评估报告书》。上述出资转让的议案已经 2008 年 3 月 8 日公司召开的第五届董事会第三十一次会议表决通过。其中公司与涂慧芬之间的交易构成了关联交易，关联董事谭功炎先生回避了该议案的表决。

公司全资子公司福星惠誉持有星程投资 80%股权，湖北长河置业有限公司持有星程投资其余 20%股权。

湖北长河置业有限公司成立于 2007 年 3 月 30 日，注册资本 1000 万元；注册地址：武汉市武昌水果湖横路 11 号；法定代表人：程杰；经营范围：房地产开发，商品房销售；建筑材料装饰材料销售。湖北长河置业有限公司股东包括程杰和武汉银河水会康体饮食有限公司，其中程杰出资 510 万元，占注册资本的 51%，武汉银河水会康体饮食有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%。

经国信证券核查，湖北长河置业有限公司与发行人不存在关联关系。

四、公司控股股东和实际控制人的基本情况

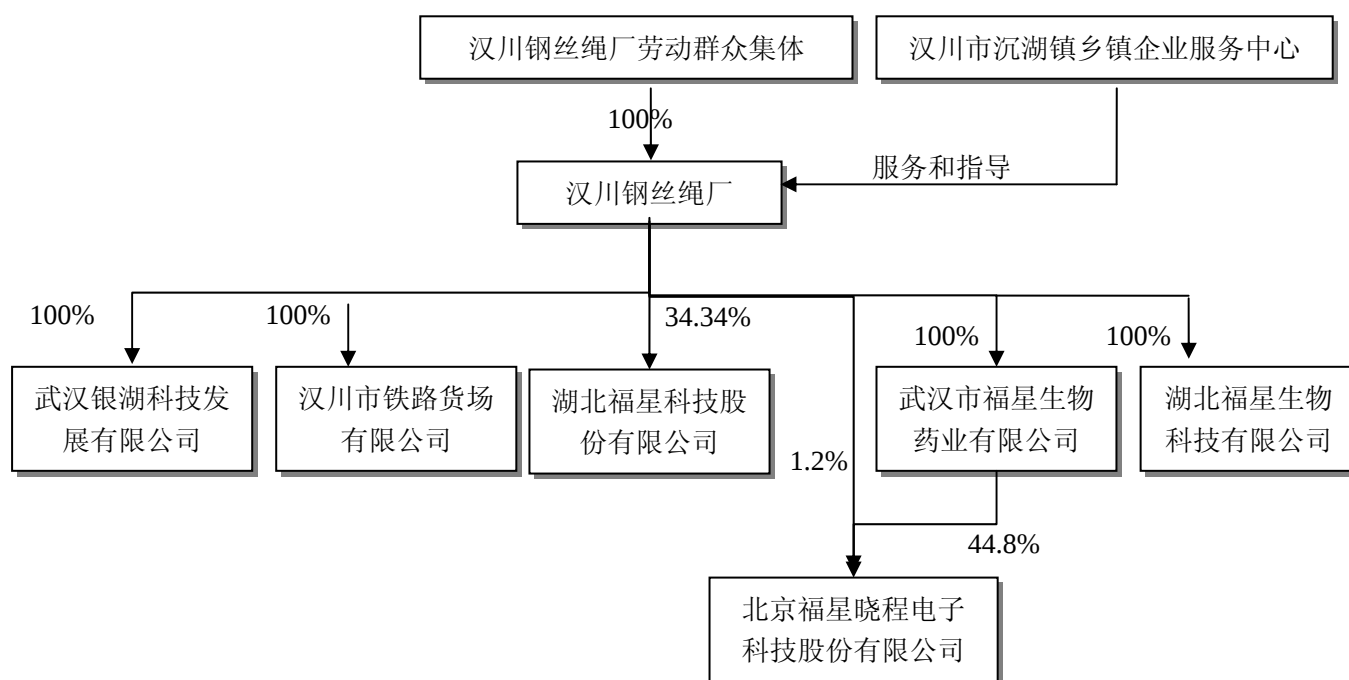
（一）公司控股股东的经营和资产状况

截至 2007 年 12 月 31 日，汉川钢丝绳厂持有本公司发起人股份 180,359,071 股，占本公司总股本的 34.34%，为本公司的控股股东和实际控制人。汉川钢丝绳厂为城镇集体所有制企业，其全部资产为汉川钢丝绳厂劳动群众集体所有。根据汉川钢丝绳厂章程，汉川钢丝绳厂的最高权利机构为职工代表大会，决定企业重大事项。汉川钢丝绳厂当地集体资产管理部门为汉川市沉湖镇乡镇企业服务中心，该中心对汉川钢丝绳厂主要履行服务和指导职能，不介入企业具体的经营管理和决策活动。汉川钢丝绳厂自成立以来未进行过分红，税后利润也未上缴当地政府，其资金主要用于下属子公司武汉银湖科技发展有限公司、武汉市福星生物药业有限公司、北京福星晓程电子科技股份有限公司、湖北福星生物科技有限公司和汉川市铁路货场有限公司的发展。

汉川钢丝绳厂成立于 1985 年 5 月 8 日，注册地址“湖北省汉川市沉湖镇福星街 18 号”，法定代表人谭才旺，注册资本 38,000 万元。汉川钢丝绳厂经营范

围为“日用百货，其他食品批发、零售，汽车运输、钢材销售；汽车轮胎销售”。

公司实际控制人及控股股东的产权及控制关系：



注：汉川市沉湖镇乡镇企业服务中心对汉川钢丝绳厂主要履行服务和指导职能，不介入企业具体的经营管理和决策活动。

武汉市福星生物药业有限公司成立于 2002 年 10 月 17 日，注册号为 420100000015886，经营期限自 2002 年 10 月 17 日到 2012 年 10 月 17 日，住所地为东西湖区武汉银湖科技产业开发园 18 号，注册资本 18,000 万元，实收资本 18,000 万元，法定代表人赵复勋，公司类型为有限责任公司(法人独资)，系汉川钢丝绳厂的全资子公司。公司经营范围为：大容量注射剂、硬胶囊剂、小容量注射剂、颗粒剂、片剂生产销售；福星牌花生四烯酸(AA)油剂、福星牌 AA 粉末福星牌 DHA(微藻)粉末剂福星 DHA 油脂的生产、销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和成员企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家有专项规定的经营项目经审批后或凭许可证在核定的期限内经营)。2007 年末武汉市福星生物药业有限公司的总资产为 28,670.82 万元，净资产为 19,827.21 万元，净利润为 682.52 万元。

武汉银湖科技发展有限公司成立于 2002 年 3 月 27 日，注册号为 420100000013552，经营期限自 2002 年 3 月 27 日到 2022 年 3 月 26 日，住所地为东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号，注册资本 20,000 万元，实收资本

20,000 万元，法定代表人李国清，公司类型为有限责任公司(法人独资)，系汉川钢丝绳厂的全资子公司。公司经营范围为：房地产开发、商品房销售；厂房租赁、物业管理、仓储服务、企业咨询服务(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)。2007 年末武汉银湖科技发展有限公司总资产为 32,746.09 万元，净资产为 20,716.27 万元，净利润为 371.61 万元。银湖科技自 2002 年 3 月 27 日成立以来，一直从事“武汉中小企业城”内标准工业厂房的开发，未开发过其他房地产项目。“武汉中小企业城”位于“武汉吴家山台商投资区”和“国家级武汉海峡两岸科技产业开发园”内，占地 530 亩。该项目分三期投资建设，目前已建成各式标准工业厂房 51 栋，25 万 m²。上述工业厂房以向进驻“武汉中小企业城”的中小企业出售为主。福星股份的房地产开发项目以普通商品住宅为主，并开发少量写字楼项目，取得的土地使用权用途均为住宅用地，而银湖科技主要从事标准工业厂房建设，取得的土地使用权用途为工业用地，两者在房地产开发中的业务范围和目标客户均不同。

北京福星晓程电子科技股份有限公司成立于 2000 年 11 月 6 日，注册号为 110000001747634，营业期限自 2000 年 11 月 6 日至长期，住所地为北京市海淀区北洼路 26 号东联商贸楼 4 层，注册资本 3,750 万元，法定代表人为罗汉章。公司经营范围为：承接网络系统集成；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。2007 年末北京福星晓程电子科技股份有限公司的总资产为 13,349.68 万元，净资产为 10,065.93 万元，净利润为 3,825.18 万元。

汉川市铁路货场有限公司成立于 2006 年 6 月 6 日，注册号为 4209841101064，住所地为汉川市新河镇马庙村，公司法定代表人为谭才旺，注册资本 400 万元，公司类型为有限责任公司(法人独资)，系汉川钢丝绳厂的全资子公司。公司经营范围为：装卸、代储；钢材、轮胎、农副产品及化工产品(不含危险化学品)销售(国家有专项规定的按专项许可执行)。2007 年末汉川市铁路货场有限公司的总资产为 467.46 万元，净资产为 363.66 万元，净利润为-1.69 万元。

湖北福星生物科技有限公司成立于 2005 年 12 月 29 日，注册号为 4209842111966，营业期限自 2005 年 12 月 29 日到 2012 年 10 月 17 日，住所地为汉川市沉湖镇福星街 18 号，法定代表人为高建和，注册资本为 30,000 万元，实收资本为 30,000 万元，公司类型为有限责任公司(法人独资)，系汉川钢丝绳厂的全资子公司。公司经营范围为：花生四烯酸、AA 营养球、AA 羊乳片、AA 乳酸菌的生产销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和成员企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外)；DHA 的生产及销售。(涉及专项审批的凭许可证经营)。2007 年末湖北福星生物科技有限公司的总资产为 39,122.63 万元，净资产为 31,306.30 万元，净利润为 1,071.35 万元。

汉川钢丝绳厂 2006 年主要财务数据：

单位：万元

项目		母公司	合并数
2006 年 12 月 31 日	资产总额	103,423.31	522,569.61
	负债总额	25,036.76	323,721.81
	净资产	78,386.55	78,450.78
2006 年度	主营业务收入	0	259,346.15
	净利润	8,816.97	8,860.17

注：以上数据已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计。

截至 2007 年 12 月 31 日，汉川钢丝绳厂所持有的本公司股份不存在质押或冻结情况。

(二) 公司控股股东的人员和管理层情况

职工人数	专业构成			
	技术	财务	行政管理	工程管理
106	5	4	38	59

汉川钢丝绳厂的管理层由一名厂长，一名副厂长、五名厂长办公会成员和五个部门负责人组成。各部门负责人对厂长负责；厂长对厂长办公会负责；厂长办公会对职工代表大会和全体职工负责。

（三）公司控股股东决策机制及其实情况情况

经国信证券核查，汉川钢丝绳厂设职工代表大会，职工代表大会是其最高权力机构，对工厂重大经营活动行使决策权。工会委员会是职工代表大会的常设机构，负责职工代表大会闭会期间的工作。职工代表大会在国家法律、法规的规定范围内行使下列职权：

- 1、制定、修改工厂章程；
- 2、按照国家规定选举、罢免、聘用、解聘厂长；
- 3、审议厂长提交的各项议案，决定工厂经营管理的重大问题；
- 4、审议并决定工厂职工工资形成方式、工资调整方案、奖金和分红方案、职工住宅分配方案和其它有关职工生活福利的重大事项；
- 5、审议并决定工厂的职工奖惩办法和其他重要的规章制度；
- 6、审议批准工厂的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准工厂的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8、对工厂增加或减少注册资本作出决议；
- 9、对工厂发行债券作出决议；
- 10、对工厂合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- 11、对工厂聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、法律、法规和企业章程规定的其它职权。

汉川钢丝绳厂还设有厂长办公会，成员由厂长、副厂长、其它厂级干部组成，对职工代表大会负责，具体执行职工代表大会的决议并负责工厂日常经营管理活动。

经本国信证券核查，汉川钢丝绳厂职工代表大会近三年对以下重大事项进行了决议：

2005年6月7日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂为福星股份向招商银行武汉市首义支行申请综合授信额度人民币1.2亿元提供连带责任担保；2005年9月6日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂参加福星股份股权分置改革，同意福星股份股权分置改革方案；2006年5月31日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂独立投资400万元设立“汉川市铁路货场有

限公司”，并选定汉川市铁路货场有限公司董事、监事；2006年6月14日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意福星股份非公开发行不超过6000万股的股票；2007年6月12日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂为福星股份向民生银行武汉分行申请综合授信额度人民币3亿元提供连带责任担保；2007年6月19日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂换届选举新一届的职工代表；2007年10月15日汉川钢丝绳厂职工代表大会同意福星股份公开增发不超过18,000万股股票的方案；2007年11月7日，汉川钢丝绳厂职工代表大会同意汉川钢丝绳厂为武汉福星生物药业公司向中国银行孝感分行申请贷款人民币0.23亿元提供抵押担保。

汉川钢丝绳厂的上级集体资产管理部门为汉川市沉湖镇乡镇企业服务中心，该中心对汉川钢丝绳厂主要履行服务和指导职能，不介入企业具体的经营管理和决策活动。

国信证券认为，汉川钢丝绳厂作为集体所有制企业，建立了以职工代表大会为最高权力机构，工会委员会为职工代表大会常设机构，厂长办公会为执行机构的决策机制，并且相关决策机制在日常经营管理中已经得到了贯彻和落实，能够有效保障企业和集体成员的利益。

五、房地产行业 and 金属制品行业的基本情况

（一）房地产行业

1、房地产行业的性质和特点

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的行业，其行业发展水平是衡量一国经济水平和人民生活水平的重要指标，是国民经济的重要支柱产业之一，在国民经济中具有重要地位。根据国务院国发[2003]18号文《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十

分重要的意义。

房地产行业主要具有以下特点：

(1) 资金密集性：开发房地产项目资金需求量较大，投资周期长，资金周转速度慢，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力和良好的市场信誉。

(2) 发展周期性：房地产行业的发展具有周期性波动的特点。一般来说固定资产投资的周期性波动大于 GDP 的周期性波动，而房地产投资的周期性波动又要大于固定资产投资的周期性波动。

(3) 发展地域性：房地产行业主要产品为房屋、土地等不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不可能象其它商品一样，通过房地产在地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。同时，房地产市场的供求状况主要受当地经济发展水平的影响，房地产产品设计和销售受当地人文环境和居民生活习惯等因素影响较大。因此，房地产业的属地化经营特点十分明显。

(4) 知识密集性：房地产业涉及的相关行业多、开发流程复杂、涵盖领域广，要求房地产开发企业具有较强的专业技术水平、项目操作能力和资源整合能力。

(5) 政策敏感性：政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展，使房地产开发企业具有较强的政策敏感性。

(6) 产业关联性：房地产业的发展能较大地拉动相关行业的发展，与许多行业都有着密切的关系，对国民经济的贡献率高。

(7) 生产资料稀缺性：土地资源是房地产开发的重要生产资料，具有稀缺性、不可再生性和不动产性，我国可供开发的土地少而人口众多。因此，土地价格总体呈上升趋势。

2、我国房地产业务的行业管理体制和主要法律、法规

(1) 行业管理体制

我国房地产行业目前的行业管理部门是中华人民共和国建设部。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。

(2) 行业主要法律法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》和《土地储备管理办法》等。

(3) 近年来国家对房地产行业出台的调控政策

我国房地产业近几年的发展状况表明，房地产业的高速增长在拉动相关产业发展的同时，也可能导致相关产业过度增长，产能过剩。国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几年连续出台的规范行业的相关政策如下：

① 调控住房供应结构的政策：《国务院关于解决低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》、《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》等政策。

② 调控土地供应和使用的政策：国土资源部《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、财政部、国土资源部和中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》等政策。

③ 调控对房地产行业信贷的政策：银监会《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》等政策。其中 2007 年 9 月 27 日发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》对商业性房地产信贷政策进行了调整，在重申原有房地产信贷调控政策的同时，重点调整和细化了房地产开发贷款和住房消费贷款管理政

策。此外，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会又于 2007 年 12 月 5 日共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》

④ 调控房地产行业相关税收政策：国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等。其中《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》要求房地产开发企业未完工开发产品预售收入按毛利率计算毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，待开发产品结算计税成本后再行调整；《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

上述调控政策综合运用了信贷、土地、税收政策以规定新建住房结构比例等经济手段和行政手段，分别从增加供给和抑制需求两方面对房地产进行调控，一方面抑制了房地产投资和投机需求；另一方面使房地产开发企业成本上升，使其盈利模式发生改变。房地产开发企业要保持较高的业绩增长，必将依赖于公司财务杠杆的有效利用、资本使用效率和项目开发效率的提高，通过提高财务杠杆和资产周转率来提高公司的业绩。

3、房地产行业近年来发展状况

(1) 房地产行业增长势头强劲

据国家统计局的数据显示，1998-2006 年全国房地产投资额和商品住宅投资额均保持 20%以上的增长速度，高于固定资产投资 17%的复合增长率。2003 年，房地产投资占固定资产投资的比例为 18.27%，2004 年该比例为 18.67%。尽管此后国家加强了对房地产投资的宏观调控，2005 年该比例有所回落，但仍然达到 17.79%，2006 年该比例为 17.62%。

(2) 商品房需求旺盛，房地产价格持续上涨

受消费者旺盛购房需求的拉动，我国房地产市场稳步升温，商品房销售额和销售价格稳步上升。2003 年商品房共完成销售 7,956 亿元，比上年增长 31.9%；2004-2006 年，各年商品房的销售额依次分别较上年增长 30.4%、74.25%和 13.44%。2006 年全国商品房平均销售价格为 3,500.32 元/平方米，同比增长

7.97%，其中，商品住宅销售价格为 3,246.49 元/平方米，同比增长 7.87%。从 1998 年至 2006 年全国商品住宅均价持续增长，7 年商品住宅均价增长 1,392 元，增长幅度达 75.08%。（数据来源：国家发展和改革委员会，国家统计局）

（3）房地产市场供求关系逐步转向需求略大于供给

根据国家统计局的数据显示，2002 年我国商品房竣工 34,975.8 万平方米，比上年增长 17.1%。从 2003 年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，2004 年商品房竣工面积增幅回落到 2.41%，2005 年商品房竣工 48,793 万平方米，比上年增长 14.9%。2006 年商品房竣工 53,019 万平方米，比上年增长 8.66%。

2002 年我国商品房销售 26,808.3 万平方米，比上年增长 19.6%，此后由于需求的不断释放，商品房销售面积逐年递增，2005 年全年商品房共完成销售 55,800 万平方米，比上年增长 46%。2006 年共完成商品房销售 60,005.9 万平方米，比上年增长 7.54%。

目前，商品房供求结构总体趋于平衡，2002 年商品房竣工销售面积比为 1.30，此后开始逐年回落，并于 2005 年下降至 1 以下，2006 年该比例为 0.88，需求略大于供给。

（4）房地产开发用地的土地价格不断攀升

我国地少人多，受到购房市场需求的拉动，土地价格呈上升趋势。由于采用招标、拍卖的交易方式出让土地，部分地区实施新的基准地价，全国土地交易平均价格呈较大幅度的攀升。2006 年在国家大力宏观调控下，全国土地交易价格仍保持了稳定上涨。

4、我国房地产行业的发展趋势分析

（1）我国经济的持续稳健的发展和城市化水平的提高将推动房地产业的发展

我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪 90 年代后，中国经济一直保持高速增长。2006 年全年 GDP 突破 20 万亿元，增长 10.7%。新制定的十一五规划纲要指出：到 2010 年，我国人均 GDP 将达到 19,270 元，GDP 年均增速达到 7.5%，城市化水平由 43%提高到 47%。

城市化水平提高 4 个百分点，意味着将有 5,400 万农村人口进入城市，按照 2005 年城镇人均 26 平米房屋计算，将带来 14 亿平方米的需求，平均每年

2.8 亿平方米。此外，同时，世界银行的研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 800-4,000 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 4,000-8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期。目前我国的人均 GDP 水平正处于房地产行业高速发展的阶段。

(2) 房地产行业的进入壁垒和行业集中度将日益提高

土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的抬高，造成资源向有资金实力的龙头公司集中，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰。此外，消费者品牌选择能力和选择偏好的显现以及直接融资渠道的开拓、也将使行业集中度不断提高。房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。

(3) 城市化进程加快，中等城市房地产发展潜力巨大

城市化水平在 30%-70%之间是一个国家城市化加速发展的时期。2005 年我国城市人口已达 5.6 亿，城市化率为 43%左右，已经进入加速发展期。我国到 2050 年将达到中等发达国家水平，初步实现现代化的目标，城市化率要达到 60%-70%。2000 年 10 月，在中共中央关于“十五”计划中提出，要不失时机地实施城镇化战略，同时指出要走大中小城市和小城镇协调发展的道路。随着城市化进程不断加快，人民生活水平的快速提高，中小城市基础设施的改建工作也进入了新一轮的增长期，中等城市房地产的规模化发展潜力巨大。

(4) 宏观调控政策将延续，重点发展普通商品住房

对住房供应结构不合理、房价上涨过快、房地产市场秩序比较混乱的问题，国家于近年来先后出台了一系列针对房地产行业的宏观调控措施，旨在调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨，促进房地产业健康发展。从国家对房地产行业的宏观调控政策中，可以看出宏观调控的主体思路是对住房供应的结构性矛盾进行调控，重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房，而不是对整个房地产市场的打压。相反，对于那些具有成熟发展理念、有良好品牌形象、具有雄厚实力的以普通商品住宅为主业的房地产公司将面临着良好的发展机遇。

(5) 自住性需求保持稳定增长，投资性需求将出现下降，市场供需关系趋于合理

随着宏观经济的持续、快速、稳定发展，我国居民自住性房地产需求将保持

稳定增长的态势。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化提高了投资者的投资成本，房地产的投资收益率下降，房地产投资性需求将随之下降。随着国家鼓励的普通商品住房、经济适用房、廉租房的发展，完整的住房供应体系也将逐步形成。上述因素将使房地产市场的供需关系趋于合理。

5、房地产行业的竞争状况

(1) 房地产行业集中度低，整体开发水平不高

由于我国早期房地产业市场进入门槛较低，国内房地产开发企业逾3万家，但具有一级房地产开发资质的企业仅占2%左右，房地产行业市场集中度较低，具有全国性品牌优势的大型房地产公司也较少。

(2) 中小开发商主要以区域市场竞争为主

房地产市场区域性较强，土地资源具有独占性、不可移动、不可替代等特性，企业间无法达到完全竞争。同时，房地产行业平均利润率较高，进入企业较多，因此房地产行业竞争较为激烈。除部分全国性房地产开发企业外，其余中小房地产开发企业面临的主要是本地的区域市场竞争。

(3) 房地产行业进入壁垒日益提高。

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理的日益规范，以及消费者品牌意识和品牌选择能力的增强，房地产行业对开发企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌和规模的中小房地产开发企业将逐渐被市场淘汰。

(4) 房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，土地占用资金量较大，占用期较长，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

(5) 房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展

随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

房地产开发投资量大，运作周期长，需要大量的资金做保障。但由于我国房地产业发展时间短，通过竞争来实现优胜劣汰的过程还没结束，且房地产市场区域性较强，土地资源具有独占性、不可移动和不可替代等特性，企业间无法达到

完全竞争。目前，除部分全国性房地产开发企业外，其余房地产开发企业面临的主要是本地市场的竞争。

6、公司房地产业在行业中的竞争地位

公司目前在房地产行业的竞争地位主要体现在以下几个方面：

(1) 连续三年位列全国房地产百强行列，武汉房地产行业第二名

根据由国务院发展研究中心企业研究所、中国房地产业协会、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同组成的中国房地产 TOP10 研究组对全国房地产企业规模性、成长性、盈利性、偿债能力和纳税额等五个方面共计 16 个指标进行深入分析研究的排名结果，公司全资子公司福星惠誉 2005 年至 2007 年连续 3 年进入全国房地产企业百强。

同时根据武汉市房地产开发企业协会统计，福星惠誉 2004 年至 2006 年连续 3 年位列武汉房地产行业第二名。（由于武汉市房地产业务的总量占据湖北省房地产业务总量的绝大多数，武汉市房地产行业的排名基本代表了整个湖北省的排名）

2004 年—2006 年度武汉市房地产行业综合实力十强企业排名情况如下：

序号	2006 年度	2005 年度	2004 年度
1	武汉地产开发投资集团有限公司	武汉地产开发投资集团有限公司	武汉地产开发投资集团有限公司
2	福星惠誉	福星惠誉	福星惠誉
3	武汉安居工程发展有限公司	武汉安居工程发展有限公司	武汉宏宇实业有限公司
4	湖北长城建设实业有限公司	湖北长城建设实业有限公司	湖北长城建设实业有限公司
5	武汉市万科房地产有限公司	武汉美好愿景房地产开发有限公司	武汉美好愿景房地产开发有限公司
6	金地集团武汉房地产开发有限公司	武汉宝安房地产开发有限公司	武汉万科房地产有限公司
7	武汉宝安房地产开发有限公司	武汉宏宇实业集团有限责任公司	武汉宝安房地产开发有限公司
8	武汉新世界康居发展有限公司	武汉新世界康居发展有限公司	武汉建工富强置业有限公司
9	武汉宏宇实业集团有限责任公司	武汉市龙腾置业有限公司	武汉新世界康居发展有限公司
10	武汉南国置业有限公司	武汉南国置业有限公司	纵横(武汉)盘龙城置业有限公司

注：武汉地产开发投资集团有限公司是由原武汉城市综合开发集团有限公司、武汉统建城市建设(集团)有限责任公司、武汉劳业综合开发股份有限公司等 43 家国有房地产开发公司于 2003 年 5 月合并重组而成，因此其规模可比性较低。

(2) 成长性位列全国房地产企业前十名

根据中国房地产 TOP10 研究组对全国房地产企业业务收入增长率和净利润

增长率等指标的研究排名的结果，公司 2007 年位列中国房地产百强企业成长性 TOP10。

2007 年中国房地产百强企业成长性 TOP10

序号	公司名称	序号	公司名称
1	上实地产	6	重庆金科实业(集团)有限公司
2	中远房地产开发有限公司	7	南京栖霞建设股份有限公司
3	恒大地产集团有限公司	8	上海城开(集团)股份有限公司
4	大华集团	9	福星惠誉
5	复地(集团)股份有限公司	10	上海市上投房地产有限公司

公司 2001 年进入房地产市场，2006 年商品房销售收入突破 10 亿元，从 2003 年至 2006 年房地产主营业务收入的复合增长率达到 48.86%。

(3) 品牌价值位列全国地方房地产企业前十名

根据中国房地产 TOP10 研究组对全国地方房地产企业品牌价值的研究结果，公司连续三年位列“中国房地产地方公司品牌价值 TOP10”，品牌价值由 2004 年的 3.13 亿元提升至 2007 年的 8.19 亿元。

(4) 公司业绩位列国内房地产行业上市公司前十名

根据中国房地产 TOP10 研究组对 2007 年沪深房地产行业上市公司业绩指标和估值指标研究排名的结果，公司位列沪深地产绩优股 TOP10。

2007 年沪深地产绩优股 TOP10

序号	公司名称	序号	公司名称
1	万科 A	6	北辰实业
2	保利地产	7	北京城建
3	招商地产	8	上实发展
4	金地集团	9	苏州高新
5	金融街	10	福星股份

除上述排名体现了公司在房地产行业的竞争地位外，公司和公司开发的房地产项目近年获得的主要荣誉如下。

公司全资子公司福星惠誉获得的主要荣誉如下：

序号	获奖名称	评比单位	日期
1	中国房地产品牌企业	中国住交会组委会	2003 年、2004 年
2	武汉市 A 级纳税人	武汉市地方税务局	2004—2005 年
3	湖北省地税十强纳税人	湖北省地方税务局	2004 年

4	全国用户满意企业	中国质量协会、全国用户委员会	2006 年
5	武汉地产文化十大卓越企业	联合国人类居住区中心、中国建设文化中心	2006 年
6	消费环境三优示范单位	武汉市消费者协会	2006 年
7	创建知名品牌(商标)企业	中国房地产及住宅研究会、中华商标协会	2007 年
8	2007 年度中国名企	中国住交会	2007 年

公司房地产开发项目主要获奖情况如下：

序号	获奖楼盘	获奖名称	评比单位	日期
1	城市花园	湖北名盘	住交会组委会	2003 年
2	城市花园	武汉地产十大经典名盘	湖北省住宅成果博览组委会	2003 年
3	城市花园	中国住宅创新夺标旧城改造特别贡献楼盘	湖北省住宅成果博览组委会	2003 年
4	城市花园	武汉市首届环保健康楼盘金奖	武汉市房地产管理局、环境保护局	2004 年
5	金色华府	中国景观环境示范住宅	建设部	2004 年
6	金色华府	中国名盘	中国住交会	2004 年
7	汉口春天	中国社区规划示范住宅	建设部	2004 年
8	水岸星城	中国国际花园社区	国际公园协会	2005 年
9	水岸星城	中国住交会湖北地区最具期待价值楼盘	中国住交会	2005 年
10	水岸星城	全国用户满意产品	全国用户委员会	2006 年
11	水岸星城	中国名盘	中国住交会	2006 年
12	水岸星城	武汉地标住宅	中国指数研究院	2007 年
13	孝感福星城	2007 年度中国名盘	中国住交会	2007 年

7、公司房地产业主要竞争对手及市场占有率的情况

由于公司目前的房地产业务集中于武汉地区，本次募集资金投资项目中也均处于武汉地区或湖北省内其他地区，而武汉市房地产行业发展水平基本代表了整个湖北省房地产行业的发展水平，因此以下主要介绍公司在武汉地区的市场占有率情况和主要竞争对手情况。

目前武汉市场的房地产开发商大致可分为两类：一类是进入武汉的外地开发企业。多为知名房地产开发公司在武汉设立的子公司，成功开发过多个项目，在资金实力、管理水平、营销理念以及开发经验等方面具有优势。但由于房地产行

业的地域性特点，上述企业对武汉房地产市场的熟悉程度不如本地开发商；另一类是武汉市本地开发商。大致分为三个阵营，一是有传统国企背景的大中型公司，以由多家市属企业合组的武汉地产开发集团为代表；二是近年来迅速崛起且具有较大规模的房地产企业，以福星惠誉、美好愿景等为代表；三是为数更多的中小规模房地产企业。

2004 年至 2006 年，公司房地产业务在武汉地区的市场占有率情况如下：

项目	2006 年	2005 年	2004 年
公司开工面积/武汉房地产开发面积	5.79%	3.32%	3.31%
公司竣工面积/武汉房地产竣工面积	2.84%	2.31%	1.94%
公司销售结算面积/武汉房地产销售结算面积	2.01%	2.19%	1.61%

数据来源：武汉统计信息网、公司管理层提供数据

房地产业务在武汉房地产市场的占有率呈现稳中有升的趋势，显示了公司房地产业务良好的发展态势。

8、公司在房地产行业的竞争优势与劣势

与其他竞争者相比，公司房地产业具有如下竞争优势：

(1) 公司是国内成长最快的房地产公司之一

公司 2007 年位列全国房地产企业成长性前十名，从 2003 年至 2007 年公司房地产主营业务收入的复合增长率达到 53.5%；2004 年至 2006 年，公司品牌价值由 2004 年的 3.13 亿元提升至 2007 年的 8.19 亿元；而公司也在 2005 年至 2007 年连续 3 年位列全国房地产企业百强行列。

(2) 公司具有明显的品牌优势

自进入武汉房地产市场以来，公司全资子公司福星惠誉已与他人合作完成了武昌惠誉花园项目，独立开发了福星城市花园、金色华府、汉口春天和水岸星城等项目。由于产品定位准确，营销措施适当，以及后续管理措施完备，上述房地产项目均得到市场的高度认可，使福星惠誉在武汉市房地产市场树立起了优良的信誉和品牌。

(3) 公司拥有优质、充足的土地和项目储备

截至本招股意向书签署之日，本公司拥有规划建筑面积为 251.75 万平方米的土地储备资源。优质、充足的土地储备保证了公司的盈利和持续发展。

此外，公司全资子公司福星惠誉已与呼和浩特市人民政府就呼和浩特市玉泉

区养鱼池片区“城中村”改造项目签订了《合作开发建设协议书》，双方就占地面积约 3000 亩的呼和浩特市玉泉区养鱼池片区的“城中村”改造项目的合作投资建设进行了约定。上述协议的签订为公司获得该项目土地储备奠定了良好的基础。

(4) 公司拥有房地产业务开发的区位优势

目前公司的房地产项目均位于武汉地区或湖北省内的二线城市，而公司房地产业务的开发策略也是以武汉为核心，逐步向湖北省内的二线城市扩张，并进而走向全国。国家目前对房地产行业的宏观调控主要是对非自住性需求加以抑制，与一线城市相比，武汉等二线城市的购房需求以自住为主，泡沫成份较少，受宏观调控的影响较小，从而使公司面临较低的房地产投资系统风险。

目前，公司房地产业的竞争劣势主要有：

(1) 公司已经开发完成的房地产项目仅限于武汉地区，尚未体现其他地区房地产开发项目的业绩。

(2) 公司房地产业目前的资产规模与少数几家全国性大型房地产开发企业相比仍有差距，大规模开发的能力尚显不足。

(3) 公司房地产业近几年处于快速发展阶段，对较高素质的技术人员和管理人员需求较为迫切。

(4) 目前公司房地产开发融资仍以自有资金、银行贷款和预售资金为主，融资渠道较为单一，公司需要积极拓展资本市场直接融资的渠道。

9、房地产行业与上下游行业之间的关系

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，呈现出支柱产业的特征：

(1) 房地产业的综合性

综合性主要体现在房地产行业是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。它以流通领域和服务领域为主，服务于生产和消费，但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理，兼有部分生产职能。房地产商品的租售活动则直接属于流通领域。

在房地产的使用过程中，提供房屋养护、维修等物业管理的服务则属于消费领域。可见，房地产业是与各行各业、各部门、各领域密切联系的多学科相结合

的知识密集型产业部门，这种高度综合性，与其它产业相比有很大区别。

(2) 房地产业的关联性

房地产业的产业链较长、产业关联度较大：房地产业联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有：建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有：建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有：家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，必然使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

10、影响房地产行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

① 宏观经济持续、稳定增长、居民收入增长和消费升级成为房地产市场发展的重要支撑

近年来我国宏观经济持续、稳定增长，城镇居民人均可支配收入始终保持稳步增长，随着居民可支配收入不断增加，购买力进一步增强，将带动消费结构的升级，房地产成为近年及未来相当长一段时间的消费热点，推动房地产市场长期走强。

② 国家产业政策重点支持

近年来，针对房地产行业发展过程中的供应结构失衡和局部性过热问题，国家开始对房地产行业实施宏观调控，但调控的目的并非打压房地产行业，而是为了房地产行业的长期持续发展。宏观调控政策并没有改变房地产行业作为国民经济支柱产业的地位，国家仍然强调对普通商品住房建设的政策支持。

③ 城市化进程的加快要求房地产行业持续发展

从潜在需求看，我国现有城镇居民 4.9 亿人，根据“十一五”规划，我国城市化水平由 43% 提高到 47%，城市化水平提高 4 个百分点，意味着将有 5,400 万农村人口进入城市。随着城市化进程的加快和农村劳动力向城市的转移，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

(2) 不利因素

① 宏观调控对中小房地产开发企业造成较大影响

国家宏观调控措施的出台对房地产行业产生深远的影响,实力较弱的开发企业将面临困境,最终被市场淘汰或遭到整合。

② 融资渠道有限制约房地产企业的发展

房地产业是典型的资金密集型行业,需要多种融资渠道提供强大资金支持,而目前我国房地产业的主要融资渠道还是银行贷款,通过房地产基金、企业上市等渠道进行融资的企业很少。在国家宏观调控政策的影响下,其他融资渠道的选择变得更加困难。

11、本公司主要开发项目所处地区的市场分析

(1) 公司房地产业务发展的总体战略及相应的土地储备和开发项目

公司房地产业务的发展战略为:以武汉为核心和重点发展领域,适时将土地储备及项目开发向孝感、恩施和咸宁等湖北省内二线城市扩张(本次房地产募集资金项目所在地),进而走向全国;通过品牌推广和盈利模式复制,走业务扩张和区域扩张并举之路,稳步提升业务规模和盈利能力。

为实现公司以武汉为核心,逐步实现区域和业务扩张的发展战略,公司在总结城市花园、金色华府和汉口春天等项目成功经验的基础上,分别在 2002 年和 2007 年通过招拍挂方式,获得了武汉市武昌区建设净用地面积 36.47 万平方米、规划总建筑面积 75.66 万平方米的土地储备和武汉市汉阳区建设净用地面积 11.45 万平方米、规划总建筑面积 33 万平方米的土地储备,分别用于开发水岸星城项目和汉阳福星城项目;此外,公司全资子公司福星惠誉于 2007 年以挂牌方式竞得位于武汉市洪山区团结村规划总建筑面积 58.97 万平方米的土地储备。

公司在武汉地区房地产项目开发和土地储备稳步推进的基础上,对湖北省内其他地区的房地产市场进行了深度分析。2006 年福星惠誉以招拍挂方式获得了湖北省孝感市建设净用地面积为 17.95 万平方米、规划总建筑面积 36.91 万平方米的土地储备,用于开发孝感福星城项目;2007 年福星惠誉又以招拍挂方式获得湖北省恩施市建设净用地面积为 8.30 万平方米、规划总建筑面积为 25.9 万平方米的土地储备,用于开发恩施福星城项目;此外,公司全资子公司福星惠誉之全资子公司湖北惠誉于 2007 年以公开挂牌方式竞得位于湖北省咸宁市长安大道规划总建筑面积约 73.3 万平方米的土地储备。上述土地储备和相应的房地

产开发项目为公司实施区域扩张战略奠定了坚实的基础。

除了在武汉地区及湖北省内其他二线城市的土地储备及项目开发外，公司全资子公司福星惠誉已与呼和浩特市人民政府就呼和浩特市玉泉区养鱼池片区“城中村”改造项目签订了《合作开发建设协议书》，双方就占地面积约 3000 亩的呼和浩特市玉泉区养鱼池片区的“城中村”改造项目的合作投资建设进行了约定。福星惠誉还通过收购安人公司，在北京设立了全资子公司北京福星惠誉。北京福星惠誉将作为福星惠誉在环渤海经济圈发展房地产业务的平台，负责公司在环渤海经济圈的土地区备工作和项目开发工作。呼和浩特城中村改造项目的开发和北京福星惠誉的设立是公司迈出的从区域发展向全国性房地产业务扩张第一步。

公司目前具体的土地储备情况见本节“六、(二)10、公司的土地储备资源”。

(2) 公司制定房地产业务发展战略所考虑的因素

公司实施上述房地产业务开发战略，是在遵循公司历史发展轨迹基础上，结合自身竞争优势和对中小城市房地产市场发展的专业判断而做出的理性选择：

① 公司是区域性强势品牌房地产企业，凭借在省会城市开发建设房地产的经验和优势，有助于公司在省内其他二、三线城市取得突破。

② 本次宏观调控的对象主要是对非自住性需求加以抑制，与一线城市相比，二、三线城市的购房需求以自住为主，泡沫成份较少，受宏观调控的影响小，且房价上升的空间更大，投资风险较低。

③ 二、三线城市房地产开发公司整体实力较弱，以公司目前的品牌优势和房地产开发专业优势，进入二、三线城市，可以获得更大的发展空间。

(3) 公司房地产业务目标市场的分析

① 武汉地区

本公司目前已经完成的房地产项目和正在开发的部分房地产项目位于湖北省武汉市中心城区，武汉位于长江及其最大支流汉江交汇处，是湖北省省会，全省政治、经济、文化教育中心。长江与汉江将武汉分为汉口、汉阳、武昌三部分，通称武汉三镇。在我国经济地理圈层中，武汉处于优越中心位置，水、陆、空交通十分发达，古称“九省通衢”。

2007年12月14日湖北省接到国家发改委的正式批文，国务院批准武汉城市圈成为全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区。所谓武汉城市

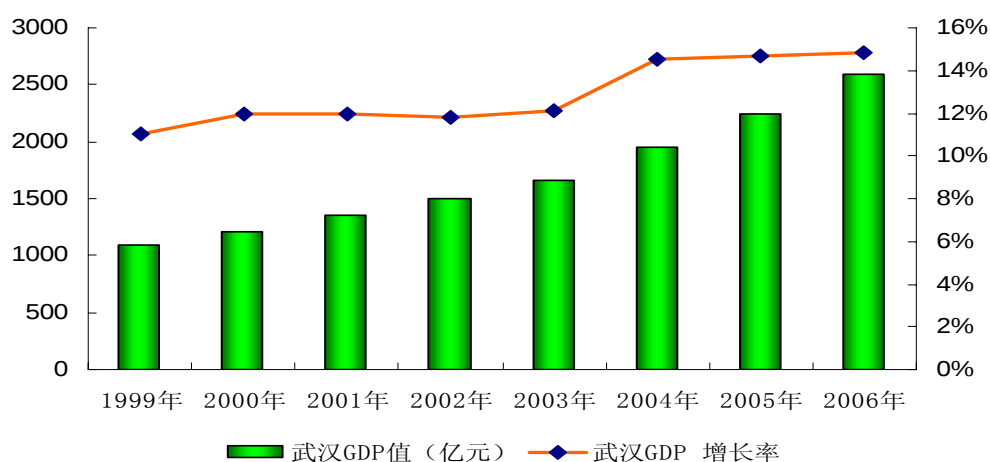
圈，又称“1+8”，是指以武汉为圆心，包括黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、天门、潜江等周边8个城市。该圈域占湖北省33%的土地和51.6%的人口，是湖北省乃至长江中游最大的城市圈。

武汉城市圈综合配套改革试验的主要内容是：按照建设资源节约型、环境友好型社会的总体目标，以武汉市为主体，发挥武汉在城市圈中的龙头和辐射作用，同时增强武汉城市圈内“1+8”城市在产业、金融、交通等方面的关联度，通过改革缩小城乡差别。武汉城市圈规划的确定将增强和提升该区域竞争力，快速推动这一区域的经济发展，使之成为中国经济新的增长极之一。而经济的发展又将间接刺激这一区域房地产市场的发展。

A、武汉市的 GDP 增长高于全国平均速度

2000 年至 2006 年武汉市 GDP 平均增长率在 12%以上，超过全国 GDP 增长的平均速度。2006 年武汉市 GDP 总值为 2,590 亿元，同比增长 14.8%。

武汉市GDP值及增长

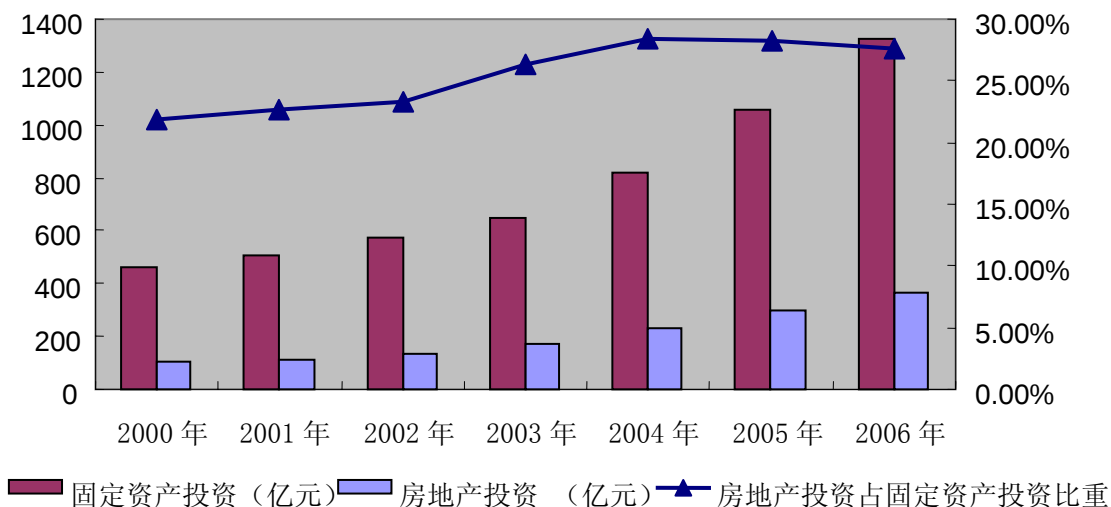


B、武汉市房地产投资增长速度较快

武汉市房地产投资在固定资产投资中占比逐年上升，房地产成为投资领域中热点板块，2000 年至 2006 年房地产开发投资平均环比增长率为 24.15%。

2006 年武汉市固定资产投资达到 1,325.29 亿元，同比增长 26.1%，其中房地产开发投资 366.15 亿元，比上年增长 22.9%，增幅比 2005 年回落 4.8 个百分点，其中住宅开发投资 271.80 亿元，增长 25.3%，增幅比 2005 年回落 9.1 个百分点。

武汉固定资产投资与房地产投资



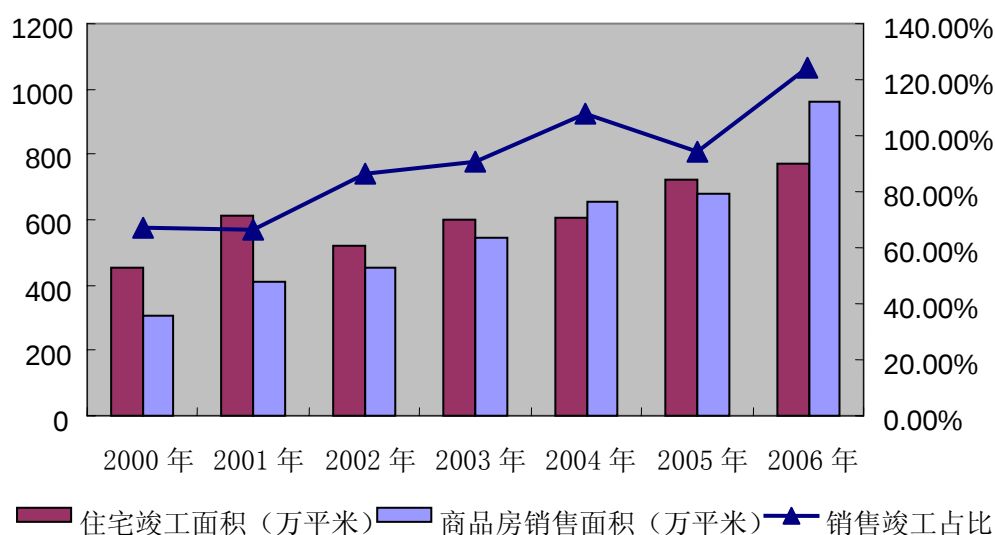
(资料来源: 武汉统计信息网: www.whstj.gov.cn)

C、武汉市房地产销售面积和竣工面积比例逐年上升, 消费需求旺盛

2000年至2006年武汉市房地产销售面积和竣工面积比例总体呈逐年上升趋势。武汉市房地产销售面积于2004年首次超过竣工面积, 2006年商品房销售面积和竣工面积比例达到117%, 显示武汉市房地产市场保持着旺盛的需求。

2001年—2006年武汉市房地产销售面积与竣工面积情况如下

房地产销售面积和竣工面积



(资料来源: 武汉统计信息网: www.whstj.gov.cn)

D、武汉市房价稳步上升, 绝对价格和增幅仍低于全国大城市的平均水平

近年来武汉市住宅平均价格呈稳步上升态势，年均涨幅在 8% 左右，2005 年全市住宅平均价格为 3,203 元/平米，2006 年为 3,549 元/平方米。武汉市作为湖北省的省会城市，住宅价格的绝对水平和相对涨幅仍低于全国大城市平均水平。（数据来源：武汉市房地产管理局）

E、较低人均住房面积和旧城改造的加速将使武汉市住房需求保持旺盛

从居民住房消费需求看，武汉城区居民的住房水平较低，人均住房建筑面积仅 24 平方米左右，因此改善型和首次置业的住宅需求市场潜力均非常大。再加上近年来武汉市加大了旧城改造力度，房屋拆迁规模较大，进一步刺激了当地的住房消费。

综上所述，武汉的房地产市场正处于增长期，与北京、上海、杭州等一线城市的房地产市场相比，开发过热的系统性风险较小，市场前景良好。

② 孝感地区

A、孝感市经济发展基本情况

孝感是“1+8”武汉城市圈内距离武汉最近的城市，地处武汉西北角，直辖孝南区，管辖孝昌、大悟、云梦、汉川、安陆、应城等 6 个县级市。国土面积 8,910 平方公里，总人口 506 万，其中孝感市中心城区人口 30 万。

近年来，孝感市经济总量快速攀升。从 2002 年到 2006 年孝感市国民生产总值由 236.8 亿元增加到 404.2 亿元，年均增长 10.4%。城镇居民人均可支配收入由 6,207 元增加到 8,635 元，年均增长 8.6%，城镇居民人均收入明显增加。

从 2002 年到 2006 年，孝感市固定资产投资由 81.4 亿元增加到 154.1 亿元，年均增长 15.4%，城市固定资产投资保持强劲、稳定的上升势头。随着武汉“1+8”城市圈区域经济共同体的形成，孝感房地产市场迎来极大的发展空间。

B、2007 年孝感市城区房地产市场运行情况

房地产开发项目及投资情况：2007 年上半年，孝感城区共有房地产开发项目 56 个，共完成房地产开发投资 4.71 亿元，同比增长 39.9%。

商品房销售情况：2007 年上半年，孝感市商品房销售面积 32.96 万 m²，其中，住宅销售面积 31.51 万 m²。

房地产价格情况：2007 年上半年，孝感城区商品房销售的平均价格为 1535 元/m²，同比增长 29.4%。其中，商品住宅为 1479 元/m²。

C、孝感市城区房地产市场运行特点分析

区位优势逐渐彰显:孝感加入“1+8”武汉城市圈后,区位优势明显,加之汉孝高速公路的修建和开通,孝武城际轻轨项目的立项,极大地吸引了越来越多的实力开发商进驻孝感。2007年下半年,预计孝感城区新开工项目21个,新增投资额约7亿元,再加上已有的在建项目增加的投资额约3.4亿元,房地产开发投资完成额将达到10亿元以上,相比上半年投资增幅约121.44%,增幅较大。

房产价格具有较大的上升空间:2007年孝感市商品房平均销售价格在武汉城市圈八个城市中仅居第四位,相对于其距离武汉最近的地理位置,孝感市房产价格具有较大的上升空间。

外地尤其是武汉购房者比例逐渐增加:目前孝感城市商品住房购买对象中,孝感城区居民购房的比例接近三分二;孝感城区居民以外的购房比例占35.32%(其中,其他县市占26.18%,武汉市占3.10%,本省其他地区占4.77%,外省市占1.22%,境外占0.05%)。近年来,随着孝感与武汉时空距离的进一步拉近,外地居民尤其是武汉居民在孝感城区购房的比例逐年增加。

③ 恩施地区

A、恩施地区的基本情况

恩施市地处湖北省西南腹地,位于长江之南清江中游,是华中进入西南和西北的重要门户、湖北省九大历史文化名城之一、也是恩施市府和自治州府两府驻地。2006年恩施市生产总值47.1亿元,按可比价格算,同比增长8.3%,人均生产总值达到6,038元;固定资产投资20亿元,增长17.6%;城镇居民人均可支配收入8,323元,增长8.3%。

2006年全年房地产开发投资4.1亿元,比上年增长52.4%。商品房屋销售建筑面积31.5万平方米,增长175%;销售额5.1亿元,增长234.5%。

B、恩施市房地产市场运行特点分析

房地产市场需求旺盛:2006年恩施市商品房施工面积82.6万平方米,比上年增长73.9%,商品房竣工面积21.7万平方米,比上年增长55.1%。在房地产开发量大幅增长的同时,恩施市商品房销售的增长速度更快。2006年全市商品房销售面积31.46万平方米,其中住宅29.42万平方米,同比增长1.7倍;

购房主体呈多元化发展:近年来,随着恩施城市建设步伐的加快以及沪蓉西

高速公路和宜万铁路“两路”建设的开工，恩施作为州府和市府城市的聚集效应日趋明显，吸引了不少外县市及乡镇人员前来工作、创业，从而使得恩施市购房主体呈现多元化发展趋势，从购房主体来看主要分以下几类：本市城区内居民约占 75%；本市各乡镇入城人员及外出打工返乡者约占 12%；其它县市到州城工作的各类人员及创业者约占 13%。

房产价格小幅上涨：2006 年恩施市商品房住宅平均价格 1,497 元/平方米，同比上涨 10%左右。总的来说，商品房价格属稳中略涨，各楼盘开盘定价基本与当时同类地段的住房价格相平。

C、未来恩施房地产市场走势分析

目前，恩施地区房地产市场受国家宏观调控的影响较小，主要是因为以下几方面的原因：第一，恩施市商品房需求因素主要以改善居住环境、拆迁、结婚等为主，都有其强烈的自身需要，投资性购房者很少。第二，州府城市聚集效应对周边县市、乡镇的辐射作用带来了住房主动需求；同时，因旧城改造、两路建设还带来了住房被动需求。

④ 咸宁地区

A、咸宁地区的基本情况

咸宁市位于湖北省东南部，138 公里长江黄金水道依境东流，京广铁路、京珠高速公路贯通南北，是湘鄂赣三省交界处，也是南下北上的主要通道，有“湖北南大门”之称。咸宁东与黄石市的阳新县交界，南与江西省的修水县、湖南省的平江县接壤，西与湖南省的临湘市相连，北与荆州市的洪湖市隔江相望，与武汉江夏区、鄂州市、大冶市毗邻。咸宁全市国土面积 9861 平方千米。总人口 277.8 万，其中主城区国土面积 1502 平方千米，人口 56 万人，其中城市人口 24 万人。

B、咸宁地区房地产市场运行特点分析

咸宁市商品房开发与销售呈现出强劲发展势头，空房率低。咸宁房地产开发从 2005 年开始呈现明显的上升趋势，商品房开发面积翻了一倍，并且投入市场的住宅基本上被消化，基本上竣工面积和销售面积相差不大，显现出住宅需求大且具备强劲的消费能力。但咸宁市房地产市场依然处于起步阶段，许多在建项目体量较小、户型设计缺乏新异、建筑风格单一、配套设施、物业管理缺乏、产品

同质化现象严重，造成目前咸宁市房地产市场楼盘品质不高，不能满足消费者日益增长的品质需求。

C、未来咸宁房地产市场走势分析

咸宁地区商品房均价从 2003 年的 495 元/m² 上升到 2006 年的 1300 元/m²，房地产价格上升速度较快，2007 年年底均价已超过 2000 元/m²。伴随着中部崛起和武汉“1+8”城市圈战略的实施，咸宁的房地产又将进入一个快速发展的时期，投资及发展空间较大。

(二) 金属制品行业

1、行业和产品的基本概念

本公司母公司主要从事子午轮胎钢帘线、钢绞线、钢丝、钢丝绳产品的研究、开发、生产和销售，上述产品均隶属于金属制品行业中的线材制品子行业。钢帘线、钢丝、钢丝绳及钢绞线等金属线材制品，由于其自重轻、抗拉强度高、承载能力大、抗压、耐磨、耐腐蚀等特性，用途十分广泛，是经济建设中不可缺少的基础材料。其产品广泛应用于橡胶轮胎、建筑、交通、汽车、铁路、水利、能源、电力、机械、家具等行业。

(1) 子午轮胎钢帘线

子午轮胎钢帘线加工程度深、技术精度高，是金属线材制品产品中的皇冠产品，其作为子午线轮胎的骨架材料主要用于子午线轮胎的胎体骨架层、钢丝带束层、胎侧增强层及胎圈包布等部位，是制造子午轮胎的重要原料之一。

按胎体结构划分，轮胎可分为斜胶轮胎(主要骨架材料为帘子布)和子午线轮胎两类(主要骨架材料为钢帘线)。子午线轮胎目前已逐渐取代斜胶胎，成为轮胎发展的主流品种。与斜胶轮胎相比，子午线轮胎具有如下优点：① 由于钢帘线的强度高，子午线轮胎的承载能力约比斜胶胎提高 30-50%；② 由于子午线轮胎的耐磨性好，可减少磨损，提高使用寿命，行驶里程约可提高 30-100%；③ 由于钢帘线散热快、弹性好，所以子午线轮胎的耐热性能好，滚动阻力小(约可降低 30%)，可以提高了汽车的行驶速度，并可节油 10%左右；④ 由于子午线轮胎耐穿刺、耐切割、耐冲击、抗湿滑，因此汽车在高速行驶时比较安全、舒适。

子午轮胎钢帘线由盘条制成。盘条经过抽丝形成直径一般只有 0.15 毫米至 0.38 毫米的细钢丝，然后镀上铜，再旋扭编织成子午轮胎钢帘线。子午轮胎钢帘线其后由轮胎生产商编结成网状，作为轮胎橡胶成份中的胎体。子午轮胎钢帘线可分为两大类，分别是货车子午轮胎钢帘线和客车子午轮胎钢帘线。

在国外，从子午轮胎于上世纪 20 年代末期由法国米其林公司发明至今，钢帘线生产在原材料、加工技术、工艺装备等各方面都已比较成熟。我国从 20 世纪 60 年代开始生产钢帘线产品，规模较大的钢帘线厂家由最初的不足五家发展到目前的十多家。经过 40 多年的发展，国内钢帘线企业通过自主研发和引进国外的先进技术和设备，生产能力有了大幅提高，生产工艺也开始逐步成熟。

(2) 钢丝、钢丝绳和钢绞线

钢丝产品的种类较多，主要包括 PC 钢丝、弹簧钢丝、不锈钢丝、低碳钢丝和胎圈钢丝等等。PC 钢丝主要用于预制板、铁路、管道、钢结构索；弹簧钢丝包括碳素和合金弹簧钢丝，碳素弹簧钢丝主要用于机械及非机械用弹簧，合金弹簧钢丝主要用于气门弹簧、悬架弹簧、摩托车减震弹簧、离合器弹簧、油泵/变速箱弹簧等；不锈钢丝按用途分为冷镦、气阀、编织、焊丝、深加工、精密轴、弹簧、滚珠、异型、制绳、医疗器材、餐具、筐篮台架、辐条、工业炉传输网带用耐热钢丝、结构件用钢丝、架空线、捆绑线、围栏用钢丝等种类；低碳钢丝包括捆扎打包丝、镀锌低碳钢丝、制钉丝、建筑用低碳钢丝、机械零部件用低碳钢丝等；胎圈钢丝是由优质盘条组成的冷拉高碳线，抽丝后钢丝的直径约为 2.2 毫米至 3.0 毫米，并镀上一层薄铜，胎圈钢丝的作用是把轮胎附在车轮的轮圈上。

钢丝绳是由多层钢丝捻成股，再以绳芯为中心，由一定数量股捻绕成螺旋状的绳。钢丝绳起到承受载荷的作用，其性能主要由钢丝决定。钢丝是碳素钢或合金钢通过冷拉或冷轧而成的圆形(或异形)丝材，具有很高的强度和韧性，并根据使用环境条件不同对钢丝进行表面处理。绳芯是用来增加钢丝绳弹性和韧性、润滑钢丝、减轻摩擦，提高使用寿命的。钢丝绳主要用在吊运、拉运等需要高强度线绳的运输中。

钢绞线主要包括 PC 钢绞线和镀锌钢丝钢绞线。PC 钢绞线主要应用领域为铁路、公路、跨江跨海桥梁，建筑工程，水利、核电工程和岩土锚固等工程；镀锌钢丝钢绞线是指中高碳镀锌(含辐条钢丝、伞骨钢丝)或磷化镀锌钢丝钢绞线(含

锌铝合金)，广泛应用于电力输送、电信线路架设、自行车、制伞等领域。

2、行业的技术特点

由于钢帘线、钢丝、钢丝绳及钢绞线等金属线材制品的客户广泛分布于橡胶轮胎、建筑、交通、汽车、铁路、水利、能源、电力、机械、家具等行业，而各行业对金属线材制品的性能要求差别比较大，这就要求生产厂家必须具备足够的技术实力，能够针对市场需求快速、准确地做出反应，生产出合格高质量的产品。

金属线材制品行业的技术特点主要反映在两个层次上：首先要求生产企业能够针对客户的需求和客户的设备运转情况，进行技术分析，确定各项参数、工艺技术和材料处理方式等（即客户的个性化技术服务）；其次是通过生产设备和工艺装备调试，保证产品各项技术指标得以实现，生产出高质量的产品。

客户的个性化技术服务主要在于对产品具体使用的情况作技术分析，集中体现的是多年的行业经验、技术人员的分析判断能力和对产品应用领域的了解程度。这种技术分析水平在满足特种行业要求和有特殊应用要求等方面非常有必要，而且能够带来超额利润。工艺技术装备水平方面，只有拥有性能良好的相关设备实现大盘重连续化生产，才能降低能耗和原材料消耗，减少生产成本，提高劳动生产率，保证产品质量达到标准要求。

在金属线材产品中，子午轮胎钢帘线是技术含量最高的产品。由于子午轮胎钢帘线会直接影响轮胎安全及耐用程度，因此子午轮胎钢帘线生产商必须经过较长时间的认证过程才能成为轮胎生产商的供货商。认证过程一般包括实验室测试、道路测试及试用等。国内轮胎生产商的认证过程可能需要六到十八个月，而跨国轮胎生产商更可能需要长达二至三年才能完成认证过程。为了保证轮胎产品的质量，轮胎生产商一般只会采用少数合格供货商的子午轮胎钢帘线产品。

3、行业管理体制及行业主要法规和政策

（1）行业管理体制

本公司子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳、钢绞线产品均属于金属制品行业中的线材制品子行业。我国金属制品行业的经营已逐渐实现市场化，原行业主管部门的部分职能被行业协会所代替。为适应新形势的需要，本行业成立了“线材制品行业协会”。线材制品行业协会主要由企事业单位、科研院所、专业委员会和高等院校等单位自愿组成，其主要职能是反映行业愿望、研究行业发展方向、收

集发布行业信息、协助编制、制定行业发展规划、经济技术政策、组织召开行业会议等。

(2) 行业主要法规和政策

金属线材制品的产品种类众多，且应用行业非常广泛，每个不同产品种类及其应用行业均涉及各自的行业法规和政策。以公司金属线材制品的主要产品子午轮胎钢帘线为例，子午轮胎及其配套材料子午轮胎钢帘线已成为国家重点支持和发展的产业。国家先后出台优惠政策扶持国内轮胎企业发展全钢和半钢子午轮胎，淘汰落后的斜胶轮胎产品。财政部、国家税务总局对子午轮胎生产免征消费税。2005 年 12 月国家发改委发布的《产业结构调整指导目录(2005 年本)》中规定“高等级子午线轮胎及配套专用材料、设备生产”属于国家鼓励发展类产业。

4、行业竞争格局

(1) 行业基本竞争状况

我国金属线材制品行业的产能较为分散。目前，年产量在 10 万吨以上的金属线材制品企业不足 10 家，绝大多数企业的产能在 1 万吨以下，而国外金属线材制品企业的年产量一般都在 10 万吨以上。产能的分散导致各生产企业在产品质量、价格、品种、服务及交货期等方面展开激烈的竞争。

① 子午轮胎钢帘线的竞争状况

从子午轮胎钢帘线产品的竞争情况来看，目前世界上最大的轮胎制造商法国米其林公司所需钢帘线全部由该公司的钢帘线厂提供，自产自用，对外不销售钢帘线。其他较大的轮胎公司如日本普利司通、美国固特异，其所用钢帘线一部分自产，一部分外购。世界上最大的专业钢帘线制造商是比利时的贝卡尔特公司，其产量约占世界总量的 1/3。国际市场上已形成以贝卡尔特公司、米其林公司等公司为主的垄断竞争格局。我国钢帘线、子午轮胎的发展与发达国家相比起步较晚。“九五”期间，国家将子午轮胎列入国家重点开发产品和高新技术产品加以扶持后，随着子午轮胎的快速发展，国内钢帘线行业通过引进国外钢帘线先进生产设备、工艺技术等方式大大加快了行业发展速度。近十年来国内钢帘线市场平均每年以 30% 以上的速度增长。

据石油和化学工业规划院统计，目前国内钢帘线生产企业约有 15-18 家。由于钢帘线的技术含量较高、生产工艺复杂、保证质量体系的平稳较难，因此业内

具有影响力、产能较大的企业并不多，能够大批量生产异型规格、高质量、多品种钢帘线的企业更少。目前，在资产规模、经济效益和市场份额等方面拥有一定竞争优势的子午轮胎钢帘线企业除本公司外，主要还包括江苏兴达（兴达国际 1899 HK，香港上市公司）、合资公司贝卡尔特和嘉兴东方等。这些公司发展较早，规模较大，产品占据了子午轮胎钢帘线市场绝大多数的份额。

由于钢帘线行业发展迅速，市场容量不断扩大，也给中小厂商进入该行业提供了机会。但中小厂商的市场培植期较短，产能也不大，在市场竞争中需要进一步扩大规模、提高产量、增加品种，开发新结构钢帘线来争取自身的市场地位。

② 钢丝、钢丝绳和钢绞线的竞争状况

我国钢丝、钢丝绳和钢绞线产品的生产企业众多，虽然产品规格比较齐全，但产品品种结构不尽合理，中低档品种产量过剩，不锈钢丝及制品、高应力弹簧钢丝、胎圈钢丝、高耐腐蚀钢丝绳等高附加值、高技术含量的品种比重偏低，产量不多，无法完全满足国内市场需求。

中低档产品过多造成我国钢丝、钢丝绳和钢绞线产品的竞争多数处于较低层次，产品的利润率较低，多数企业效益不好。但同时一些拥有技术优势和设备优势的外资企业和国内企业，将优质钢丝绳、低松弛预应力钢丝钢绞线（PC 钢绞线）、高级弹簧钢丝为代表的一批高档产品生产规模扩大，产品质量提高，市场领域拓宽，部分或全部替代了进口产品，并开始进入国际市场，经济效益将显著高于行业平均水平。

目前在资产规模、经济效益和市场份额等方面拥有一定竞争优势的钢丝、钢丝绳和钢绞线生产企业主要有本公司、贵绳股份（600992）、法尔胜（000890）、宁夏恒力（600165）、新华股份（600782）等。

（2）行业市场化程度

包括子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳和钢绞线产品在内的金属线材制品行业不属于国家政策禁入或存在行政准入审批的行业；行业内不存在重大技术、专利准入障碍。在我国，行业内亦未形成垄断企业或寡头企业；行业管理体制已经过渡到行业协会管理。总体而言，金属线材制品行业市场化程度比较高，属于完全市场化的行业。

5、公司金属制品业在行业中的竞争地位

(1) 公司是金属线材制品国内上市公司中净利润水平最高的企业

2004 年—2006 年金属线材制品行业国内上市公司的净利润比较情况如下：

单位：万元

	2006 年	2005 年	2004 年
贵绳股份	4,524.82	4,324.19	4,321.98
恒星科技	5,320.58	3,374.29	3,037.67
宁夏恒力	-3,687.38	373.46	581.73
新华股份	5,367.30	3,158.60	2,847.07
法尔胜	2,579.02	2,196.68	1,810.87
福星股份(金属制品业)	7,625.34	8,149.34	7,400.68

注：1、贵绳股份、法尔胜的主要金属线材制品为钢丝绳和钢丝；宁夏恒力的金属线材制品主要为钢丝绳、钢丝和钢绞线；新华股份的金属线材制品主要为钢绞线、钢丝和铝包钢线；恒星科技的金属线材制品主要为钢绞线、子午轮胎钢帘线和钢丝。

2、为确保可比性，福星股份财务数据采用未按新会计准则调整的年报数据。

近三年，公司是金属线材制品国内上市公司中净利润水平最高的企业。

(2) 公司金属制品产量位列市场前三名

根据公司管理层对 2006 年钢帘线、钢丝、钢丝绳和钢绞线市场产量统计结果，产量前五名情况如下：

排名	钢帘线	钢丝	钢丝绳	钢绞线
1	兴达股份	福星股份	贵州钢绳集团	新华股份
2	贝卡尔特	法尔胜	法尔胜	宝钢集团
3	福星股份	贵州钢绳集团	福星股份	福星股份
4	嘉兴东方	宝钢集团上海二钢	宁夏恒力	法尔胜
5	山东荣城	湘钢集团	南通钢绳集团	天津钢线集团

6、公司所处行业与上下游行业的关联性及上下游行业的发展状况

(1) 上游钢铁行业的发展状况及其对本行业的影响

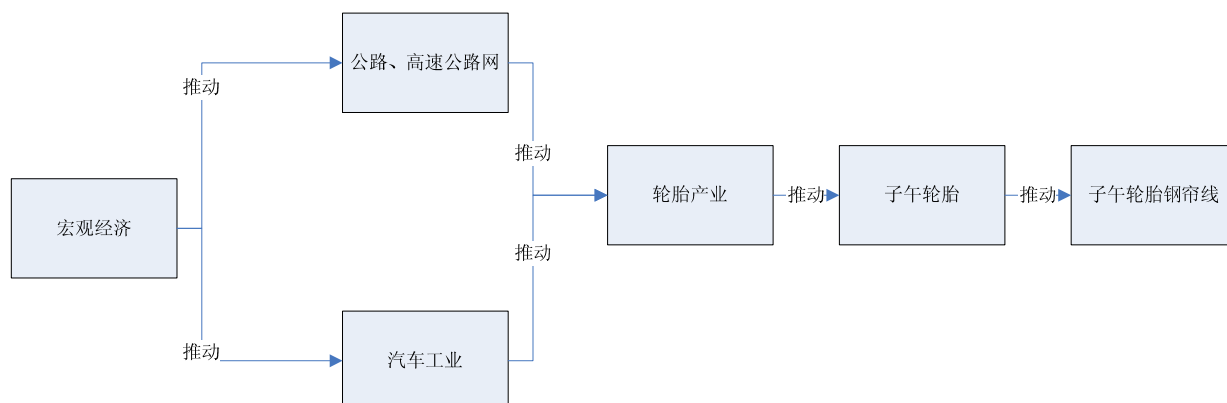
本公司子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳和钢绞线等金属线材产品的上游行业是钢铁行业。以公司金属线材制品的主要品种子午轮胎钢帘线为例，其主要原材料是盘条，该种盘条是特殊的钢材制品。我国虽然目前是世界第一大钢产国，但只有宝钢、武钢等几家大型钢产具备足够的产能及技术能力，能按照制造子午轮胎钢帘线的技术规格生产盘条。所以，目前国内子午轮胎钢帘线生产企业还需从国外进口部分盘条，主要来源日本、欧洲及韩国，这无疑会增加国内钢帘线生产

企业的生产成本。但随着国内钢铁行业技术水平的不断提升,预计未来对进口盘条的依赖会减少。

(2) 下游轮胎、汽车等行业的发展状况及其对本行业的影响

本公司子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳和钢绞线等金属线材产品的下游行业包括橡胶轮胎、汽车、建筑、交通、铁路、水利、能源、电力、机械、家具等众多行业。以子午轮胎钢帘线为例,其下游行业主要是轮胎工业,并间接辐射到轮胎下游行业汽车工业和公路、高速公路网络的建设。

近年来,我国宏观经济的高速稳定增长推动了公路、高速公路网络的建设以及汽车工业的发展,进而增加了对汽车轮胎的需求。而子午轮胎相较斜胶轮胎的明显的优势和国内仅约 50%的轮胎子午化率(世界平均轮胎子午化率已超过 90%),又进一步推动了对子午轮胎和作为其重要原材料的子午轮胎钢帘线的需求。



7、行业市场供求状况

(1) 子午轮胎钢帘线

需求方面:近年来,随着我国经济持续快速发展和产业政策的调整,汽车工业和公路运输的迅猛发展,中国的公路和高速公路总长分别由 1999 年约 1,351,700 公里和 11,605 公里增至 2005 年约 1,930,500 公里和 41,005 公里;全年货运量及客运量分别由 1999 年约 5,724 亿吨 / 公里及 6,199 亿人次 / 公里增至 2005 年约 8,693 亿吨 / 公里及 9,292 亿人次 / 公里;到 2010 年,我国汽车产量将增加到 1,000 万辆左右,汽车保有量将增加到 6,200 万辆左右。根据我国公路、汽车、交通运输事业的发展规划,有关方面预测到 2010 年,汽车轮胎总需求量为 3 亿条,其中子午轮胎 2.27 亿条,子午化率达到 70%以上。上述

情况将带动子午轮胎钢帘线的发展。目前,我国子午轮胎钢帘线的需求已经由1998年约4.15万吨增至2006年约55.01万吨;而根据《金属制品》的预计,2010年我国钢帘线需求量将达到70.3万吨。

供给方面:我国钢帘线的起步比较晚,这主要是因为我国子午轮胎的发展落后于欧美发达国家。但随着国内子午轮胎生产的发展,钢帘线的需求量快速增加,特别是近5年,年均增长速度在30%以上。市场需求的快速增加促进了国内钢帘线生产的发展,而且通过引进消化吸收国外先进技术,国内钢帘线企业的生产能力、产品质量和技术水平有了显著的提高。

据石油和化学工业规划院统计,目前国内钢帘线生产企业约有15-18家。由于钢帘线的技术含量较高、生产工艺复杂、保证质量体系的平稳较难,因此业内具有影响力、产能较大的企业并不多,能够大批量生产异型规格、高质量、多品种钢帘线的企业更少。2005年国内钢帘线产量约为37万吨,其中9家企业产量占到总产量的97%,其余企业因技术和质量问题,处于不正常生产状态,产量较少。2006年现有的各主要钢帘线生产企业纷纷扩大产能,使2006年全国钢帘线的供应量增至约51万吨。预计2010年产能将达到约72万吨。(数据来源:金属制品协会)

综上分析,未来几年内我国国内钢帘线产品的供求处于基本平衡的状态。

(2) 钢丝绳、钢丝

我国钢丝绳生产企业已达200多家,有一定规模的企业有130多家,在上述130多家企业中,江苏南通地区有70多家,其产量超过全国的三分之一。2006年全国钢丝绳产量达105万吨,近几年全国钢丝绳产量增长率在4%-6%之间。目前钢丝和钢丝绳企业比较多、产能较大的地区有江苏、河北、河南、山东、浙江、天津、上海、湖北、湖南等省市;(数据来源:《金属制品统计》)

(3) 钢绞线

目前,我国镀锌钢绞线生产厂有120余家,2006年产量达35万吨以上。2006年全国PC钢绞线产量为160万吨。(数据来源:《金属制品统计》)

8、进入本行业的主要障碍

(1) 资格认证壁垒

以公司金属线材制品中技术含量最高的子午轮胎钢帘线为例。由于子午轮胎

钢帘线会直接影响轮胎安全及耐用程度,因此子午轮胎钢帘线生产商必须经过较长时间的认证过程才能成为轮胎生产商的供货商。认证过程一般包括实验室测试、道路测试及试用等。国内轮胎生产商的认证过程可能需要六到十八个月,而跨国轮胎生产商更可能需要长达二至三年才能完成认证过程。

(2) 技术壁垒

金属线材制品行业的技术特点要求企业能够针对客户的需求和客户的设备运转情况,进行技术分析,确定各项参数、工艺技术和材料处理方式等(即客户的个性化技术服务),并通过先进的生产工艺和技术装备,保证产品各项技术指标得以实现,生产出高质量的产品。因此,进入本行业需具备相应的技术基础。

(3) 品牌效应

钢帘线、钢丝、钢绳、钢绞线等产品应用于矿山、桥梁、港口、汽车轮胎等重要领域,直接影响生产经营安全和生命财产安全,对产品质量要求较高。因此,质量稳定、性能高的知名产品才能具有较强的市场竞争力。

(4) 规模效应

金属线材制品尤其是子午轮胎钢帘线产品的生产需要大型设备多,投资规模大,且生产企业较多,缺乏规模经济的中小型企业将难以在激烈的市场竞争中获得发展。

9、影响行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

① 国家优惠的产业政策支持和较大的扶持力度

以公司目前金属线材制品中的主要产品子午轮胎钢帘线为例,针对子午轮胎钢帘线产品,国家发改委发布的《产业结构调整指导目录(2005年本)》中规定“高等级子午线轮胎及配套专用材料、设备生产”属于国家鼓励发展类产业。而财政部、国家税务总局对子午轮胎生产实行免征消费税的政策。

② 宏观经济支持行业的快速发展

在国家宏观经济持续快速增长的背景下,基础设施投资大幅增加,工业景气程度上升,高速公路建设、汽车工业、橡胶轮胎工业、石油、电站、水坝建设、铁路和西气东输工程建设等迅速发展使得金属线材制品的需求量会以较快速度增长。

③ 行业竞争推动产业升级

随着市场竞争的加剧，金属线材制品生产企业纷纷采取各种措施调整产品结构，包括引进、改造原有设备，调整产品生产比例，生产新产品等，有利于我国金属线材制品行业整体档次的提高。行业内企业对技术创新和改进方面越来越重视，一些骨干企业已经建立专门的技术中心，在提高产品性能、提高劳动生产率及节能环保等方面，开发应用大量的新技术、新工艺。

(2) 不利因素

① 国内原材料质量有待进一步提高

盘条等钢材线材是金属线材制品的主要原材料，其品质是影响金属线材制品行业进一步发展的重要因素之一。目前，我国国产钢材线材仍不能完全满足高性能钢帘线、汽车悬挂弹簧钢丝、阀门弹簧钢丝、不锈钢丝等品种的生产需要，所需部分原材料仍需从国外进口。

② 国产设备制造技术水平滞后增加生产成本

国内钢帘线设备制造厂家技术水平相对滞后，许多关键和核心设备主要依赖进口，短期内还不能实现设备的完全国产化，增加了生产设备采购成本。

10、公司面临的竞争状况

(1) 公司产品的市场占有率情况

本公司在金属线材制品行业的市场占有率情况见本节“五、(二)4、行业竞争格局”

(2) 本公司在行业中的竞争优势和劣势

① 客户优势：子午轮胎钢帘线生产商必须经过较长时间的认证过程才能成为轮胎生产商的供货商。国内轮胎生产商的认证过程可能需要六到十八个月，而跨国轮胎生产商更可能需要长达二至三年才能完成认证过程。为了保证轮胎产品的质量，轮胎生产商一般只会采用少数合格供货商的子午轮胎钢帘线产品，而且一旦选定供应商一般较少更换。

公司子午轮胎钢帘线的主要客户包括了目前国内领先的轮胎生产企业，优质、稳定的客户群体为公司金属线材制品可持续快速发展奠定了良好的基础。

公司子午轮胎钢帘线的主要客户情况如下：

客户名称	基本情况
固特异	世界三大轮胎厂商之一
佳通轮胎	中国最大轮胎企业
双钱(集团)股份有限公司 (原上海轮胎橡胶(集团)股份有限公司)	中国最大的载重全钢子午轮胎企业
山东玲珑橡胶有限公司	中国轮胎十大民族品牌
风神轮胎股份有限公司	中国轮胎十大民族品牌
朝阳轮胎	中国轮胎十大民族品牌
三角轮胎	中国轮胎十大民族品牌
成山轮胎	中国轮胎十大民族品牌

② 技术优势：本公司技术力量雄厚，产品开发技术手段齐全，主要生产设备从国外引进，辅助生产设备由国内配套，均处于国际、国内领先水平。本公司成立了以科技人员、技术骨干组成的技术中心，各分厂也相应成立了科技研究所，并建成了湖北省博士后产业基地。本公司已先后成功开发了 19 个品种、50 多种规格的产品，部分产品填补了国家和湖北省空白。

公司在金属线材制品技术领域获得的荣誉情况如下：

荣誉	颁发单位
全国技术创新示范企业	农业部
国家火炬计划高新技术企业	国家科学技术部
国家火炬计划重点高新技术企业	科学技术部火炬高技术产业开发中心
湖北省博士后产业基地	湖北省人事厅、湖北省博管办
湖北省级企业技术中心	湖北省人民政府、海关、地方税务局

③ 规模优势：目前，本公司已形成年产 21 万吨金属线材制品的生产能力，拥有钢帘线、PC 钢绞线、镀锌钢绞线、航空钢丝绳、胶带钢丝绳、操纵杆用钢丝绳、镀青铜回火胎圈钢丝、弹簧钢丝等 80 多个品种，是我国主要金属线材制品生产企业之一。据公司管理层对 2006 年国内市场统计显示，公司钢帘线产量排名第三，钢丝产量排名第一、钢丝绳产量排名第三、钢绞线产量排名第三。公司目前主营业务突出，已形成规模经济，并且产品开发基础手段齐全。公司目前主营业务突出，已形成规模经济，并且产品开发基础手段齐全。

④ 品牌优势：公司以优良的产品质量和良好的服务形成了较高的产品和企业知名度。

近年来，公司金属线材制品获得的品牌荣誉情况如下：

荣誉	颁发单位	年份
“福星”中国驰名商标	国家工商行政管理总局	2006 年

钢丝绳 “湖北省出口名牌产品”	湖北省商务厅	2006 年、2005 年
中国最佳供应商	全球进出口商协会	2005 年
国家级 “重合同守信用” 企业	国家工商行政管理总局认定	2004 年
钢帘线 “湖北省名牌产品”	湖北省名牌战略推进委员会	2004 年
钢丝绳 “中国名牌产品”	国家质量监督检验检疫总局	2007 年

⑤ 质量优势：公司金属线材制品业务拥有较强的质量管理基础及世界一流的设备与技术，采用国际标准生产，工艺先进，科技含量高，品质优良。

近年来，公司金属线材产品在质量方面获得的荣誉情况如下：

荣誉	颁发单位
钢丝绳和预应力混凝土用(PC)钢绞线国家免检产品	国家质量监督检验检疫总局
预应力混凝土用(PC)钢绞线国际标准考核合格证书	湖北省质量技术监督局
子午线轮胎用钢帘线和胎圈用钢丝 ISO/TS16949：2002 技术规范	美国质量认证(AQA)国际有限公司
煤矿矿用产品安全标志证书	矿用产品安全标志办公室

⑥ 市场优势

公司拥有多年金属制品行业的经营经验，产品质量高、性能好，市场定位明确，适合市场需求。公司在全国绝大多数省份共建立 56 个销售部门，并以此为销售统一平台，形成多达 1000 余家长期稳定合作关系的客户网络；公司拥有金属制品的自营进出口权，部分产品已进入国际市场，有国际市场操作经验，为公司日后在国内、国际两个市场做大做强奠定了基础。

目前，本公司的竞争劣势主要是：(1) 本公司产品结构仍需进一步完善，技术含量较高、附加值较高的子午轮胎钢帘线产品比例仍需进一步提高；(2) 与金属线材制品行业发展需求相比，本公司高级技术和管理人才相对紧缺；(3) 与国外同行优势企业相比，本公司在工艺装备、生产规模和管理经验等方面均有一定差距，公司需要快速提升自身规模和加快传统产品的现代化改造的步伐，增强核心竞争能力。

11、行业利润水平

近年来，金属线材制品行业包括子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳和钢绞线市场竞争日趋激烈，行业利润率有一定幅度的下降。

近三年金属线材制品行业国内主要上市公司毛利率水平情况

毛利率	2006 年(%)	2005 年(%)	2004 年(%)
贵绳股份	19.70	19.04	20.59

恒星科技	20.67	21.08	19.54
宁夏恒力	6.93	9.98	11.50
新华股份	13.60	14.17	13.98
法尔胜	13.92	15.32	19.07
福星股份	19.97	21.07	23.96
行业算术平均值	15.80	16.78	18.11

12、行业的周期性、区域性或季节性特征

金属线材制品行业发展的周期性与整个经济环境密切相关。当整体经济形势表现良好时，市场对新产品的需求会增加，金属线材制品的需求也会相应增加，则行业的发展会表现良好；当整体经济表现不良或消费不景气时，本行业也会受到不良影响。

公司金属线材制品销售的季节性和区域性不明显。

六、公司主营业务的基本情况

（一）公司主营业务的构成

1、公司及其全资子公司的经营范围和主要从事的业务

公司经营范围为：金属丝、绳及其制品的制造、销售和出口业务；商品房销售；高新技术的开发与投资；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含小汽车）、汽车轮胎的销售；本企业产品及生产所需原辅材料的汽车运输。

公司全资子公司福星惠誉的经营范围为房地产开发、商品房销售。

目前公司金属制品业务由福星股份母公司经营，而房地产业务由福星股份全资子公司福星惠誉经营。金属制品业务和房地产业务分别由两个专业的管理团队进行管理。

除通过股权关系实施控制外，福星股份母公司对其全资子公司福星惠誉经营管理的控制主要体现在两个方面：第一，福星股份母公司建立了完善的《湖北福星科技股份有限公司子公司管理制度》，全面规范对子公司的管理制度。第二，福星股份母公司的部分高管人员兼任了福星惠誉的董事或监事（其中母公司董事长谭功炎先生兼任福星惠誉董事长；母公司董事、财务总监胡朔商先生兼任福星惠誉监事会主席；母公司董事、董事会秘书冯东兴先生兼任福星惠誉董事），从

而进一步加强了对全资子公司经营管理的控制。

经过多年的运营和发展,公司对未来业务发展的战略定位为“做大房地产业、做强金属制品业”。其中房地产业务将以武汉为核心和重点发展领域,适时将土地储备及项目开发向孝感、恩施和咸宁等湖北省内二线城市扩张,进而走向全国。通过品牌推广和盈利模式复制,走业务扩张和区域扩张并举之路,稳步提升业务规模和盈利能力;金属制品业务将以高新技术改造传统产品,优化产品结构,进一步巩固国内效益领先的金属制品龙头企业的地位。

公司金属制品业务在 1999 年和 2006 年两年共募集资金 7.33 亿元,用于技术改造和产能扩张,使金属制品产业基本实现了生产的高速化、连续化、自动化和大盘重化,同时金属制品中的高科技含量、高利润空间的产品—钢帘线在公司金属制品毛利中占比已达到 67%,公司已成为国内金属制品同行业上市公司中盈利水平最高的企业。而公司房地产业将通过本次募集资金加大投入,加快发展,进一步增强现有优势,提高盈利能力和竞争能力,为实现“做大房地产业务,做强金属制品业务”发展战略目标打下坚实基础。

2、公司主营业务收入和净利润的构成情况

本公司近三年主营业务收入的构成情况如下:

主营业务	2007年		2006年		2005年	
	主营业务收入(万元)	占比	主营业务收入(万元)	占比	主营业务收入(万元)	占比
房地产	189,234.03	57.03%	112,361.32	45.83%	80,809.03	38.80%
金属制品	142,598.00	42.97%	132,806.73	54.17%	127,442.50	61.20%
合计	331,832.03	100.00%	245,168.05	100.00%	208,251.53	100.00%

本公司近三年净利润的构成情况如下:

主营业务	2007年		2006年		2005年	
	净利润(万元)	占比	净利润(万元)	占比	净利润(万元)	占比
房地产	24,585.11	74.47%	19,162.81	70.11%	17,780.04	68.57%
金属制品	8,429.90	25.53%	8,169.54	29.89%	8,149.34	31.43%
合计	33,015.01	100.00%	27,332.35	100.00%	25,929.38	100.00%

截至 2007 年,公司房地产业务的主营业务收入和净利润占比均已超过 50%,公司已经形成了以房地产业务为主导的公司主营业务架构。

(二) 公司的房地产业务

1、公司近三年房地产营业收入构成

(1) 公司近三年房地产主营业务收入构成情况

单位：万元

	2007 年	2006 年	2005 年
住宅	179,871.15	103,613.01	56,777.36
其他(写字楼、商铺等)	9,362.89	8,748.31	24,031.67
合计	189,234.04	112,361.32	80,809.03

(2) 公司近三年房地产的销售情况表

项目	2007 年		2006 年		2005 年	
	面积 (万平方米)	价格 (元/平方米)	面积 (万平方米)	价格 (元/平方米)	面积 (万平方米)	价格 (元/平方米)
城市花园	0.0379	9,395.51	0.0735	8,399.75	0.8528	9,710.33
金色华府	0.0058	10,137.93	0.0231	7,539.70	12.0051	4,884.00
汉口春天	8.2254	4,933.03	7.0719	4,246.88	3.7144	3,740.77
水岸星城	22.5400	6,538.41	12.1049	6,735.83	-	-
合计	30.8091	6,114.00	19.2734	5,829.88	16.5724	4,876.13

(2) 公司近三年房地产业务主营业务收入按地区划分

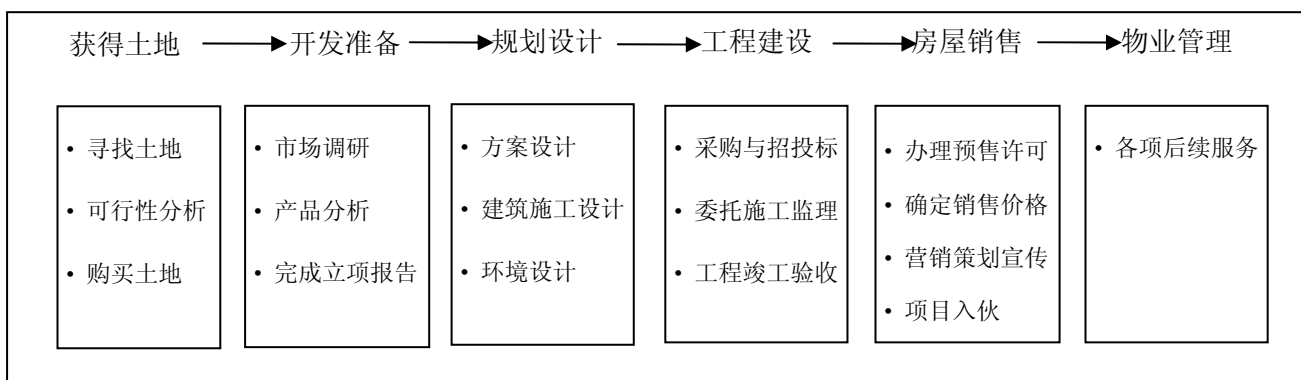
公司近三年房地产主营业务收入均来自武汉地区。

2、公司近三年房地产开发情况

公司近三年开工面积、竣工面积、销售结算面积具体情况如下：

	2007 年	2006 年	2005 年
开工面积(万平方米)	71.26	62.23	39.47
竣工面积(万平方米)	34.96	24.85	18.80
销售结算面积(万平方米)	30.81	19.27	16.57

3、公司房地产开发业务流程



4、公司房地产业务主要供应商和主要客户情况

公司房地产业务的项目开发以承包方式由建筑公司经营，房地产项目的具体建筑施工工作由本公司委托建筑施工单位实施，本公司支付给建筑施工单位的工程款计入开发成本，本公司不直接采购建筑材料。由供应商直接提供给本公司的原材料主要包括电梯等机电设备以及玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料。

公司房地产开发以普通商品房为主，主要客户群以个人购房客户为主。

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
前五名供应商合计采购额（万元）	8,787	2,172	2,198
前五名供应商合计采购额占年度采购总额比例	88.27%	89.01%	76%
前五名客户合计销售额（万元）	2,978	2,422	4,880
前五名客户销售额占全年销售总额的比例	1.57%	2.16%	6.04%

由于公司直接采购的原材料所占比重较小，因此公司房地产业务的供应商也较少，向前 5 名客户采购的金额占总采购金额的比例较高。公司不存在向单个供应商的采购比例以或对单个客户的销售比例超过总额的 50% 的情形。

由于公司房地产业务直接采购占总体开发成本较低，且直接采购的电梯和门窗等材料也均属于充分竞争行业，因此公司不存在严重依赖于少数供应商的情形。

本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，以及主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东，均没有在上述供应商及客户中占有权益。

5、公司房地产开发相关情况的介绍

(1) 公司房地产业务开发策略

公司房地产业务的发展策略见本节“五、（一）8、本公司主要开发项目所处地区的市场分析”

(2) 公司取得的开发资质证书

公司的全资子公司福星惠誉的子公司为具体项目操作者，并已取得相应的资质开发证书。2006 年 8 月，经建设部核准，福星惠誉获房地产开发企业一级资质。公司自此能够在全国范围内获取房地产开发项目，从而增强了公司的市场竞争力。

(3) 房地产专业技术人员情况

公司全资子公司福星惠誉目前拥有工程技术人员 85 人，其中：国家注册造价工程师及建筑师 17 人，高级工程师 15 人，工程师 38 人，助理工程师 15 人。

(4) 新工艺和新技术情况

目前福星惠誉采用的新技术和新工艺主要有包括：

1) 新型节能材料的使用：采用了聚苯板外墙外保温和外墙内保温的新技术，外墙保温采用胶粉聚苯颗粒保温砂浆，确保外墙不开裂、不渗漏；对外墙的门窗采用了隔热断桥门窗框和门窗框镀隔热膜的新材料、新工艺。门窗玻璃采用了中空玻璃且内部的密封节点只有一个的新工艺要求；以上产品的使用既满足了规范和节能要求，又满足了不同业主的需求。

2) 新型环保材料的运用：采用内衬塑钢管为用户给水管，既提高了生活饮用水的质量、又增加了产品的使用寿命；室外排水普遍采用 HDPE 双壁波纹管，属新型环保产品，而且便于安装，对提高工效效果明显。

3) 地下室的底板、墙、顶板的砼中均使用了聚丙烯纤维的新材料，确保防水抗渗砼不产生裂纹。在地下室砼的迎水面采用了聚丙烯和 SBS 双重防水新材料。

6、公司房地产业务主要经营模式及市场推广模式

(1) 房地产经营的理念、市场地位及主要消费群体

公司全资子公司福星惠誉自进入房地产行业以来，始终把创品牌与创效益放在同等重要的位置，注重品牌发展战略，把“一流质量，合理价格，完善服务”作为企业的核心竞争力，打造出“实力+信誉”的企业品牌形象，树立起“先做人，后做事”的经营理念，坚持“为政府分忧、为民解困”的宗旨。

公司房地产业产品定位于高质量、高品位的精品商品房住宅楼盘，产品形式以高层为主，辅以多层、小高层和花园洋房等多种形式。

(2) 主要从事房地产项目的类型

经过近年发展，公司全资子公司福星惠誉已形成较强的自主开发能力，拥有充足的项目储备，目前公司房地产项目均以商品房住宅自主开发并出售为主要开发模式。

(3) 房地产项目的定价模式和销售理念

定价模式采用以市场调查和成本加成相结合为主，满足目标客户的购买需求。通过预售来测定目标客户市场对公司开发项目的定价的认同程度，并据此对项目的定价进行相应的调整，确定出符合市场需求状况的销售价格。在正式开展项目的市场推广和营销活动之后，还会根据市场的销售情况再对项目销售价格进行灵活、动态的调整。同时以“追求卓越、诚信为本”为公司房地产销售理念。

(4) 项目主要融资方式

公司房地产开发的主要融资方式是银行贷款，同时公司注重预售房款的管理，以减轻外部筹资的压力。

(5) 主要销售模式和采购模式

房地产项目产品主要对外销售，以期房销售为主，保持恰当的产品性价比，实现稳定高速滚动开发。公司的房地产项目销售中，由公司在每个房地产项目处设立专门营销中心直接进行销售。

公司房地产业务的项目开发以承包方式由建筑公司经营，房地产项目的具体建筑施工工作由本公司委托建筑施工单位实施，本公司支付给建筑施工单位的工程款计入开发成本，本公司不直接采购建筑材料。

(6) 采用的物业管理模式

公司目前没有从事经营物业管理业务，已开发房地产项目物业管理外包于专业物业管理公司进行经营。

(7) 公司房地产经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力

房地产业务经营方面，公司建立了严格的管理体制，从项目的立项、规划、设计到开发建设、监理、和后续服务，都有明确的分工与考核，以保证项目质量，杜绝管理漏洞。

经过近几年的滚动开发，公司房地产业务已形成有效的开发模式和稳定的管理队伍，形成自有品牌，市场知名度和美誉度不断提高，福星惠誉已成为武汉重要的房地产开发企业。

公司十分注重企业文化建设，“先做人、后做事”的企业文化贯彻于房地产业务经营始终，增强员工凝聚力。

(8) 房地产经营模式

公司房地产开发的经营模式为，以大片中高档住宅小区为产品线，自主开发为主，产品全部对外销售。

7、房地产经营管理体制及内控制度

(1) 房地产开发项目决策程序

公司房地产开发项目决策程序为：搜寻土地信息，整理分析拟建项目相关资料；进行市场调查、现金流量分析，预测项目利润，拟定可研报告；提请董事会审议；董事会决议后积极参加竞买土地。对于超过董事会投资权限的项目，报请公司股东大会审议。

(2) 房地产开发项目管理架构

目前，公司房地产开发项目管理架构为：按项目设立项目部，设项目总经理，项目总工程师，项目副总经理，项目监理部、工程部、财务部等，项目开发的全过程由项目总经理负责。

(3) 房地产开发的质量控制体系

本公司房地产开发遵守美国联邦 NSF 国际认证机构的 ISO9001:2000 质量和产品认证体系的规定。为了规范、专业的运作房地产开发业务，结合自身实际情况，公司全资子公司福星惠誉制定了较为严密的房地产开发质量控制体系：

① 由公司常务副总经理主抓项目质量管理，全权负责福星惠誉质量管理体系的建立、实施和持续改进；

② 严控规划设计质量关，对方案设计图和施工图进行严格会审，保证项目的切实可行，把好质量第一关；

③ 对施工单位进行质量考核。在签订施工合同时，公司与施工单位签署详细的质量保证条款，约定相应的质量责任，并制定如发生质量问题的解决方法；

④ 注重建筑新材料、新技术的推广应用。主要以三条标准来决定是否采用新材料、新工艺，第一，是否能保证或提高工程质量；第二，是否显著优越于旧的材料或工艺；第三，是否能节约成本或缩短工期。

本公司严格执行国家产品质量法律法规，产品符合国家有关产品质量技术标准，近三年没有因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而被处罚的情况，主要产品亦无重大质量纠纷。

8、开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况

(1) 项目设计单位、设计方案的选择

公司采用招标方式选择设计单位和设计方案。公司主要通过核实投标单位的资质，考察其信誉，判断其设计质量及服务水平等方式进行综合评审，确定设计单位。

公司在招标过程中，组织外部专家和公司技术人员组成评审委员会，由其确定项目设计原则、制定适合项目开发地环境要求和满足公司设计要求的设计要点，委托设计单位设计出最佳方案并由专家委员会进行方案评审。必要时，公司有权要求设计单位根据评审结果修改设计方案。

(2) 对施工单位选择、考核和管理

公司在选择建筑施工单位方面严格按照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规的规定，采取公开招标的方式，确定中标的项目施工单位和施工方案。在施工过程中公司严格按照建设部颁布的《建设工程质量管理办法》对施工单位实行建设工程质量监督管理。

公司通常采用邀请招标的方式选择合作伙伴，邀请招标时必须有三家以上的投标单位参与竞标。中标单位为满足招标文件的实质性要求，并且投标价格是合理低价。对于技术简单、规模不大的施工招标原则上应按合理最低投标价法确定中标单位。

经过多年的实践，公司已经建立了比较完善的工程质量、工期、投资控制等制度体系，积累了丰富的项目建设管理经验，这些制度的实施，有效保证公司开发项目工程质量符合国家、地区有关建设工程质量标准，在客户中牢固树立公司产品“质量优秀”的良好形象。

公司房地产业务在质量方面获得的荣誉见本节“六、(二)7、房地产经营管理体制及内控制度”。

(3) 对监理单位的选择

公司根据开发项目地区《建设工程监理管理条例》规定要求对公司所开发每一项目都实行工程监理制度，监理单位的选择标准是监理单位的资质和监理人员的专业水平。公司委托具有相应资质证书的监理单位进行工程监理，以保证工程质量和工期。

(4) 出租物业的经营方式

公司暂无以出租为目的进行的物业开发。

9、公司主要房地产业务项目的情况

公司目前已经开发完成的房地产项目均处于武汉地区。正在开发的房地产项目处于武汉和孝感地区；拟开发的房产开发项目处于武汉和恩施地区。

(1) 已开发完成的项目

项目	土地面积 (万平米)	总投资 (亿元)	产品品种	开工时间	竣工时间	可结算面积(万平方米)	截至2007年12月31日销预售面积(万平方米)
福星城市花园	2.86	5.85	高层住宅、写字楼、商铺、车位	2001-9	2004-8	16.45	16.07
金色华府	3.34	6.13	高层住宅 商铺	2003-8	2005-6	16.74	16.74

① 福星城市花园项目

本项目位于江汉区新华路186号，地处新华路中段与江汉北路交叉的三角地带；总建筑面积20.14万平方米（其中可结算面积16.45万平方米），容积率5.44，建筑密度41.9%，绿化率达33.50%；由3栋高层住宅和1栋公寓·写字楼（福星国际商会大厦）组成，地下车位536个。

A、项目资格证书情况：

武国用[2002]字第264号、武国用[2003]字第1792号《国有土地使用证》；武规(补)地字[2002]120号《建设用地规划许可证》；武规建证[2001]182号《建设工程规划许可证》；420100200110220401、武建施证字[2002]第2022号《建筑工程施工许可证》；武开管预售[2002]432、[2003]209号、[2003]415号、[2004]140号、[2004]305号《预售许可证》。

B、项目经营模式：自主经营开发。

C、施工单位情况：

本项目1-3号楼(住宅)由华天建设股份有限公司负责承建，该公司为工程施工总承包二级企业，2001年11月26日正式通过了美国联邦NSF国际认证机构质量体系认证，同年12月该公司被评武汉市评为“AAA”级信誉企业，2002年3月该公司被评为武汉市汉南区“十强企业”，该公司创建了一批有影响的样板工程，如其承建的“惠誉花园”高层A栋和“福星城市花园”1、2、3号楼均被武汉建筑业协会评为“黄鹤杯银奖”。

本项目 4 号楼福星国际商会大厦由江苏正太建设集团股份有限公司负责承建,该公司是具有国家一级总承包施工资质和直接对外经济技术合作经营签约权的企业,连续三年被评为湖北省先进建筑企业,连续多年被评为武汉地区建筑业先进企业、武汉市建筑施工安全先进企业,武汉市“重合同、守信用企业”、武汉地区建筑业 AAA 信誉企业。

D、本项目总投资 5.85 亿元,于 2001 年 9 月开工,整体项目已竣工。

E、工程质量情况:本项目 1-3 号楼被武汉建筑业协会评为“黄鹤杯银奖”。目前已交付的商品房不存在质量纠纷。

F、项目销售情况:本项目于 2002 年 11 月开始预售,截至 2007 年 12 月 31 日,已累计实现销售金额 7.56 亿元,销售面积 16.07 万平方米。

② 金色华府项目

本项目位于江岸区解放公园路 83 号,总建筑面积 19 万平方米(其中可结算面积 16.74 万平方米),容积率 4.98,建筑密度 32.8%,绿化率 35%,车位 354 个,由 10 栋高层住宅组成。

A、项目资格证书情况:

武国用[2003]字第 1198 号《国有土地使用证》;武规地字[2003]032 号《建设用地规划许可证》;武规建证[2003]137 号《建设工程规划许可证》;420100200304080201《建筑工程施工许可证》;武开管预售[2004]262 号《预售许可证》。

B、项目经营模式:自主经营开发。

C、施工单位情况:

本项目分别由华天建设股份有限公司和江苏正太建设集团股份有限公司负责承建。

D、本项目总投资 6.13 亿元,于 2003 年 8 月开工,整体项目已竣工。

E、工程质量情况:本项目达到“楚天杯”工程质量目标。

F、项目销售情况:本项目 2004 年 6 月开始预售,截至 2007 年 12 月 31 日,已累计实现销售金额 8.16 亿元,销售面积 16.74 万平方米。

(2) 正在开发建设中项目

项目	土地面积 (万平米)	总投资 (亿元)	产品品种	开工时间	竣工时间	可结算面积 (万平方米)	截至 2007 年 12 月 31 日销预售面积(万平方米)
汉口春天	16.43	7.50	多层、小高层、高层住宅、商铺	2004-04	2008-06	24.06	19.72
水岸星城（一期、二期）	27.45	21.52	高层住宅、花园洋房、联排别墅、商铺	2004-10	2008-08	46.07	34.84
水岸星城三期	4.27	6.99	住宅、商业	2007-06	2009-12	13.62	0
孝感福星城	17.95	8.90	住宅、花园洋房、商业	2007-04	2009-12	35.60	2.14

① 汉口春天项目

本项目位于硚口区解放大道 109 号(原肖家地广播电视发射台);总建筑面积 26.84 万平方米(其中预计可结算面积 25.13 万平方米),容积率 1.63,建筑密度 19.6%,绿化率 40.8%。

A、项目资格证书情况:

武国用[2003]字第 2699 号《国有土地使用证》;武国用[2004]字第 1153 号《国有土地使用证》;武国用[2005]字第 0814 号《国有土地使用证》;武规地字[2002]243 号《建设用地规划许可证》;武规地字[2003]088 号《建设用地规划许可证》;武规地字[2005]177 号《建设用地规划许可证》;武规建证[2004]098 号《建筑工程规划许可证》;武规建证[2005]157 号《建筑工程规划许可证》;武规建证[2006]007 号《建筑工程规划许可证》;武规建证[2007]017 号《建筑工程规划许可证》;42010420031203002、4201042003120300214094003《建筑工程施工许可证》;武开管预售[2005]087 号、[2005]416 号、[2006]094 号和[2007]131 号《预售许可证》。

B、项目经营模式: 自主经营开发。

C、施工单位情况:

本项目由武汉东方建筑集团有限公司负责承建,武汉东方建筑集团有限公司为房屋建筑总承包二级企业。该公司多次被武汉市工商行政管理局、湖北省工商行政管理局评为“重合同守信用”企业,2000 年至 2003 年连续四年评为武汉地区建筑企业“AAA 级信誉企业”。

D、本项目计划总投资 7.50 亿元,计划分三期建设,截至 2007 年 12 月 31 日已累计完成投入 7.48 亿元。该项目一、二期工程合计开发 14.81 万平方米,

已全部竣工并交付使用；三期工程预计开发 12.03 万平方米，目前三期工程已接近尾声，除人防、地下室等部份配套设施还在施工外，其余楼栋均已竣工。

E、工程质量情况：本项目一期工程达到“楚天杯”工程质量目标。

F、项目销售情况：截止 2007 年 12 月 31 日该项目累计实现销售结算面积 19.01 万平方米，销售收入 8.45 亿元；该项目累计实现签约销售收入 8.91 亿元。

② 水岸星城项目(一期、二期)

本项目位于武昌徐东二路，项目占地面积 27.45 万平方米；总建筑面积 51.98 万平方米，预计可结算面积 46.07 万平方米，容积率 1.787，建筑密度：20.8%，绿化率 40.00%；该项目是武汉市内环线以内最大的能进行成片开发的地块，是颇具影响力的超大型生态项目，交通便利，自然环境和商业环境极其优越。项目紧邻内环线内最大的天然湖——6,000 亩的沙湖，有长达 2,000 多米的湖岸线，项目北面被徐东大街商圈覆盖，区位条件非常优越。

A、项目资格证书情况：

武国用[2005]字第 1005 号《国有土地使用证》，武国用[2006]字第 0184 号《国有土地使用证》；武规地字[2005]128 号《建设用地规划许可证》，武规地字[2005]238 号《建设用地规划许可证》；武规建证[2005]152 号《建筑工程规划许可证》，武规建证[2006]004 号《建筑工程规划许可证》；武规建证[2006]077 号《建筑工程规划许可证》；42010620040806002《建筑工程施工许可证》；武开管预售[2005]450 号《预售许可证》；武开管预售[2006]075 号《预售许可证》；武开管预售[2007]114 号《预售许可证》。

B、项目经营模式：自主经营开发。

C、施工单位情况：

本项目由华天建设股份有限公司和南京市第六建筑安装(武汉)工程有限公司承建。其中南京市第六建筑安装工程有限公司系房屋建筑工程施工总承包一级企业，拥有对外经营签约权，企业资本金达 1 亿元，员工近万名，其中有职称的技术、经济、管理人员达 1000 多人，公司具有健全的质量管理保证体系，2004 年获南京市“金陵杯”奖 11 项，江苏省“扬子江”奖 2 项，“省级文明工地”4 项。

D、本项目计划总投资 21.52 亿元，计划分二期开发，截至 2007 年 12 月 31 日已累计完成投入 21.09 亿元。该项目一期工程计划开发 29.92 万平方米，截至报告期

末一期工程已全部竣工验收，项目二期工程计划开发22.06万平方米，截至报告期末已竣工验收12.83万平方米。

E、工程质量情况：根据与施工单位的约定，本项目要求达到优良工程质量目标，质量标准的评定以现行国家或行业的质量检验评定标准为依据，并符合相关的检查制度。

F、项目销售情况：截止 2007 年 12 月 31 日该项目累计实现销售结算面积 34.65 万平方米，结算销售收入 22.89 亿元。

③ 水岸星城三期

本项目是公司本次公开发行募集资金拟投资项目，项目的具体情况见本招股意向书“第八节 本次募集资金运用”。

④ 孝感福星城

本项目是公司本次公开发行募集资金拟投资项目，项目的具体情况见本招股意向书“第八节 本次募集资金运用”。

(3) 拟开发的项目

项目	土地面积 (万平米)	总投资 (亿元)	产品品种	开工 时间	竣工 时间	可结算面积 (万平方米)	截至 2007 年 12 月 31 日销 预售面积 (万平方米)
水岸星城四期	4.75	4.49	住宅、电梯洋房	2008.03	2009.12	7.17	0
恩施福星城项目	8.30	10.31	住宅、商业	2008.03	2010.06	24.78	0
汉阳福星城项目	11.45	23.03	住宅、商业	2008.09	2011.12	33.00	0
咸宁福星城项目	31.99	16.13	住宅、商业	2008.03	2012.12	73.30	0
洪山福星城项目	15.51	29.49	住宅、商业	2008.06	2014.06	58.97	0

① 水岸星城四期

本项目是公司本次公开发行募集资金拟投资项目，项目的具体情况见本招股意向书“第八节 本次募集资金运用”。

② 恩施福星城项目

本项目是公司本次公开发行募集资金拟投资项目，项目的具体情况见本招股意向书“第八节 本次募集资金运用”。

③ 汉阳福星城项目

本项目是公司本次公开发行募集资金拟投资项目，项目的具体情况见本招股

意向书“第八节 本次募集资金运用”。

④ 咸宁福星城项目

本项目规划总建筑面积 73.3 万平方米。预计总投资 161,260 万元。2008 年度计划投入 30,000 万元，资金来源为自有资金和银行贷款。

⑤ 洪山福星城项目

本项目规划总建筑面积 58.97 万平方米。预计总投资 294,850 万元。2008 年度计划投入 50,000 万元，资金来源主要为自有资金和银行贷款。

(4) 开发项目代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况
公司目前不存在开发项目代为收取住宅共用部分、共用设施设备维修基金的情况。

(5) 截止 2007 年 12 月 31 日，公司已开发项目和正在开发项目不存在停工、烂尾、空置的情况。

10、公司的土地储备资源

截止本招股意向书签署之日，公司共拥有规划建筑面积为 251.75 万平方米的土地储备资源。

项目名称	位置	占地面积	规划建筑面积	土地用途	已办理的法律手续
水岸星城三期	湖北省武汉市武昌区徐东二路 2 号	4.27 万平方米	14.81 万平方米	住宅、商业	武国用[2005]第 1005 号《国有土地使用证》，武国用[2006]第 184 号《国有土地使用证》；武规地字[2005]128 号《建设用地规划许可证》，武规地字[2005]238 号《建设用地规划许可证》；武规建证[2007]089 号《建设工程规划许可证》。
水岸星城四期	湖北省武汉市武昌区徐东二路 2 号	4.75 万平方米	8.86 万平方米	住宅、商业	武国用[2005]字第 1005 号《国有土地使用证》；武国用[2006]字第 0184 号《国有土地使用证》；武规地字[2005]128 号《建设用地规划许可证》，武规地字[2005]238 号《建设用地规划许可证》。
孝感福星城	湖北省孝感市城区北京一路与天仙路交汇处西南角	17.95 万平方米	36.91 万平方米	住宅、商业	孝城国用[2007]字第 043 号、[2007]字第 044 号、[2007]字第 045 号、[2007]字第 046 号《国有土地使用证》、

					YA07-010-002号《建设用地规划许可证》、YA07-010-005号《建设工程规划许可证》、422201200710230101号《建设工程施工许可证》、[2007]022号《商品房预售许可证》。
恩施福星城	湖北省恩施市施州大桥南片区	8.30 万平方米	25.90 万平方米	住宅、商业	恩市国用[2007]字第 011075号
汉阳福星城	湖北省武汉市汉阳区汉阳大道、鹦鹉大道、拦江路及北城路、南城路围合区域以及汉阳区鹦鹉大道与拦江路交汇处东南角	11.45 万平方米	33.00 万平方米	住宅、商业	《国有土地使用权成交确认书》，武证土[2007]20号
咸宁福星城	湖北省咸宁市长安大道，北临山体、西临空地、南临长安大道、东临十六潭路	29.32 万平方米	73.30 万平方米	住宅、商业	咸国用[2008]字第 008号、《成交确认书》
洪山福星城	湖北省武汉市洪山区团结村徐东路20号	15.51 万平方米	58.97 万平方米	住宅、商业	武土交确字[2007]第 074号《成交确认书》

(三) 金属制品业务

1、分产品营业收入的构成

报告期内，公司金属线材制品收入来自于子午轮胎钢帘线、钢绞线、钢丝绳和钢丝的销售收入。

单位：万元

产品类别	2007年		2006年		2005年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
子午轮胎钢帘线	64,711.67	45.38%	57,380.88	43.21%	53,265.38	41.80%
钢绞线	38,955.58	27.32%	34,553.26	26.02%	35,127.89	27.55%
钢丝绳	19,768.94	13.86%	19,630.39	14.78%	20,257.32	15.90%
钢丝	19,161.81	13.44%	21,242.20	15.99%	18,791.91	14.75%
合 计	142,598.00	100.00%	132,806.73	100.00%	127,442.50	100.00%

公司金属线材制品业从2000年开始进行产品结构调整，降低了传统金属线材制品(钢丝、钢丝绳和钢绞线)的生产和销售，加大了科技含量高、利润空间大的子午轮胎钢帘线的生产和销售。

报告期内，公司金属线材制品分地区营业收入构成情况

单位：万元

产品类别	2007 年		2006 年		2005 年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
西北地区	4,429.98	3.11%	6,026.46	4.54%	6,407.78	5.03%
华中地区	40,971.82	28.72%	34,364.95	25.87%	25,831.67	20.27%
华东地区	1,847.46	1.30%	5,000.26	3.77%	5,399.45	4.24%
东北地区	5,041.99	3.54%	3,564.94	2.68%	3,622.69	2.84%
西南地区	5,692.40	3.99%	8,462.48	6.37%	8,249.92	6.47%
华南地区	11,482.94	8.05%	9,292.31	7.00%	15,524.21	12.18%
华北地区	57,161.32	40.09%	47,984.65	36.13%	53,100.23	41.67%
出口	15,970.09	11.20%	18,110.68	13.64%	9,306.55	7.30%
合计	142,598.00	100.00%	132,806.73	100.00%	127,442.50	100.00%

2、公司主要产品的工艺流程图

(1) 子午轮胎钢帘线

$\phi 5.5\text{mm}$ 高碳盘条 $\longrightarrow$ 检验 $\longrightarrow$ 盘条预处理：去皮、酸洗、涂硼、烘干 $\longrightarrow$
 粗拉丝： $\phi 2.05\text{--}3.60\text{mm}$ $\longrightarrow$ 中丝热处理、酸洗、涂硼、烘干 $\longrightarrow$ 中拉至： ϕ
 $0.85\text{--}2.05\text{mm}$ $\longrightarrow$ 检验 $\longrightarrow$ 成品拉丝至： $\phi 0.10\text{--}0.35\text{mm}$ $\longrightarrow$ 单捻、双捻成
 型、外绕 $\longrightarrow$ 检验 $\longrightarrow$ 包装 $\longrightarrow$ 入库。

(2) 钢丝绳

防锈润滑油脂→加热熔化
 原辅料→制绳钢丝→卷线→捻股→倒股→捻绳→理化检验测试→包装→成品
 纤维芯线→捻纤维绳→浸油

(3) 钢丝:

盘条→检验→表面处理→拉丝→镀层→检验、分类

↑

成品库

↓

热处理

(4) 镀锌钢绞线:

镀锌钢丝→卷线→绞线→理化检验测试→包装→成品

(5) 预应力混凝土用钢绞线:

盘条表面处理→拉拔→检验→绞线→重卷→检验→包装→成品

3、主要经营模式

(1) 生产运作模式

公司实行以销定产的生产管理模式。公司市场营销部在经过合同评审后签订供货合同，公司生产部根据市场营销部的合同订单情况编制当月生产作业计划并下达到各分厂、各分厂分解到车间落实到班组。同时，公司技术中心会根据购货方的技术要求制定每批次产品的生产工艺，而市场营销部按合同期限协调仓库备货、联系货运单位，按期发货。

(2) 采购模式

公司生产主要原材料为钢材线材。公司从事金属线材制品生产多年，与各主要供应商保持着长期稳定的商业关系，原材料供应充足、渠道畅通。公司生产所需的钢材线材主要从国内各大钢厂采购，多年来已形成较为稳定的供应网络。公司的钢材线材采购模式主要通过以下几种方式：向钢材制造商直接采购；向知名钢材代理商大额采购；通过钢材贸易商代理采购；公开征集招标采购；高端材料同国外厂家订单采购。

(3) 销售模式

为适应激烈的市场竞争，经过 20 年的市场营销网络建设，本公司已经逐步建立起较为完善的全国性销售网络和现代化的营销策略：

针对金属线材制品质量直接关系到工程安全、煤矿安全特殊的安全要求，经过 20 年的市场摸索和试验，公司在全国绝大多数省份共建立 56 个销售部门，并以此为销售统一平台，对全国范围内的金属线材市场做分析；而随着公司产品品种的增加，公司以各地销售部门为依托，建立起了 PC 绞线的临时办事处，极大地方便了市场开拓和客户服务；公司针对钢帘线产品“一厂一标准”和“单个客户产品量大、附加值高”的产品特质，为每个大型轮胎厂设立专门的销售经理，以不断提高客户服务水准。

在营销网络建立的同时，公司也制定了严密的市场开发计划：以钢帘线为龙头，不断增加钢帘线的开发力度，为公司后续产能的扩大打下坚实的基础；确保 PC 绞线销售的稳定；进一步加大钢丝、钢丝绳的开发力度，确保公司品牌常青；不断加大异型规格品种钢丝绳的市场占有量，确保公司钢丝绳市场份额的不断增加。

4、主要产品产能、产量、销量、销售价格

报告期内，公司各金属制品的产能、产量、销量及其产能利用率情况如下：

单位(吨)

产品	2007 年				2006 年				2005 年			
名称	产能	调整后产能	产量	销量	产能	调整后产能	产量	销量	产能	调整后产能	产量	销量
钢帘线	50,000	50,000	49,996	50,068	50,000	43,300	41,116	41,594	35,000	32,500	37,033	36,084
钢丝绳	45,000	45,000	30,608	31,797	45,000	45,000	32,165	31,279	45,000	45,000	34,170	34,635
钢绞线	80,000	80,000	80,764	82,660	80,000	70,830	79,781	78,838	70,000	59,600	66,827	64,117
钢丝	35,000	35,000	39,028	38,284	35,000	35,000	43,485	43,618	35,000	35,000	36,895	36,518
合计	210,000	210,000	200,396	202,809	210,000	194,130	196,547	195,329	185,000	172,100	174,925	171,354

注：1、钢帘线调整后的产能，是根据公司钢帘线产品的产能在报告期内分步投产的情况加权平均后得出。公司钢帘线产品一期 4,000 吨（实际产能 5,000 吨）、二期 6,000 吨（实际产能 7,000 吨）和三期 10,000 吨设计产能（实际产能 13,000 吨）分别于 2002 年 3 月、2003 年 9 月和 2004 年 7 月建成投产；公司前次募集资金投资项目—“新增年产 2 万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”中的 1 万吨设计产能（实际产能 15,000 吨）于 2005 年 7 月建成投产，其余 1 万吨设计产能（实际产能 10,000 吨）于 2006 年 9 月建成投产。

公司在建设钢帘线项目的过程中，通过对关键生产流程进行技术改进，突破了制约产能的瓶颈环节，使公司钢帘线产品的实际产能高于钢帘线项目的设计产能。

2、钢绞线调整后的产能，是根据公司钢绞线产品的产能在报告期内分步投产的情况加权平均后得出。2005 年 6 月公司在建的 2.5 万吨钢绞线项目建成达产；2006 年 12 月公司通过钢绞线生产设备的填平补齐，将钢绞线产能再提升 1 万吨。

产品	2007 年		2006 年		2005 年	
名称	产能利用率	调整后产能利用率	产能利用率	调整后产能利用率	产能利用率	调整后产能利用率
钢帘线	99.99%	99.99%	82.23%	94.95%	105.81%	113.94%
钢丝绳	68.02%	68.02%	71.48%	71.48%	75.93%	75.93%
钢绞线	100.95%	100.95%	99.73%	112.63%	95.47%	112.12%
钢丝	111.51%	111.51%	124.25%	124.25%	105.41%	105.41%
合计	95.43%	95.43%	93.59%	101.25%	94.55%	101.64%

报告期内，公司金属制品中钢帘线、钢绞线和钢丝产品一直保持较高的产能利用率。钢丝绳产品的产能利用率较低，主要是由于钢丝绳产品生产设备系 2002

年以前投资建设，大部分设备生产点接触钢丝绳为主。近几年，国家推广使用线接触钢丝绳和面接触钢丝绳，从而导致市场需求发生变化。为了贯彻公司以销定产的生产运作模式，减少产品库存积压的风险，公司根据市场订单状况主动减少钢丝绳产量，导致报告期内钢丝绳产品的产能利用率不高。

报告期内，公司主要产品的销售价格：

产品名称	2007 年	2006 年	2005 年
钢帘线(元/吨)	12,924.76	13,795.51	14,761.48
钢绞线(元/吨)	4,712.73	4,382.82	5,478.70
钢丝绳(元/吨)	6,217.33	6,275.82	5,848.78
钢丝(元/吨)	5,005.12	4,870.01	5,145.88

5、主要客户及供应商

在公司金属线材制品的主要客户及供应商中，无向单个供应商的采购比例超过发行人采购总额的 50%的供应商，也无发行人对单个客户的销售比例超过发行人销售总额的 50%的客户。公司报告期内金属线材制品前 5 名供应商及前 5 名客户的有关情况如下：

单位：元

项 目	2007 年	2006 年度	2005 年度
前五名供应商合计采购额	797,097,814.63	701,361,200	701,361,150
前五名供应商合计采购额占年度采购总额比例	68.41%	56.63%	56.63%
前五名客户合计销售额	529,034,503.01	461,666,781	446,630,873
前五名客户销售额占全年销售总额的比例	37.10%	35.05%	34.76%

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东未在上述主要供应商或客户中占有权益。

6、主要原材料、能源供应

(1) 主要产品的原材料供应

钢丝、钢丝绳、钢绞线的主要原材料为盘条，所需的盘条主要通过代理商从武钢、宝钢、邯钢、沙钢等大型钢铁企业采购；生产钢帘线的所需盘条需要有特定规格和特殊品质，2004 年以前主要从日本和德国进口取得。随着国内钢铁企业技术突破和质量改进，公司大力改进钢帘线生产工艺，确保国产盘条在钢帘线生产中的运用。从 2004 年起，公司加大了从国内钢铁企业采购钢帘线盘条的比例(主要从武钢、鞍钢和宝钢等大型钢铁企业采购)，将国产盘条运用比率从 2004

年的 18.67%提高至 2007 年的 92.43%。

(2) 主要产品的能源供应

本公司金属制品生产所需的能源主要有电力、煤炭和天然气。电力由汉川市电力局供应，煤和天然气由本公司对外采购。其他产品生产所需的能源供应也较为稳定，能够保障正常的生产经营活动。

7、安全环保措施

在安全生产中，公司坚持执行“三同时”即在新、改、扩建工程项目中的安全设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。在安全生产中，公司认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》，做到积极开展安全宣传教育，坚持做到上岗前开安全教育会，新职工入厂严格实行公司、分厂、车间班组“三级”安全教育，增强全员安全意识；在安全生产中，公司加强隐患查改，杜绝违章操作、违章指挥、违反劳动纪律的现象发生。同时，公司加强安全现场的督促检查，每月进行安全现场检查评比，做到安全生产与干部职工的工资直接挂钩。公司最近三年以来未发生重大安全事故。

公司金属线材制品生产过程中产生的污染主要包括固体废物、工业废水、废气等。其中固体废物主要包括氧化皮、熔铅浮渣、乳化浮渣、磷渣、炉渣、粉煤灰等；工业废水主要包括生产过程中产生的含有少量铜、铅、锌等重金属离子和废酸等污染物的废水；废气主要来自酸洗和电镀黄铜作业中排放的酸性烟雾、铅雾和干拉粉尘。废气、废水分别通过废气处理设施和公司污水处理站处理后达标排放，固体废物主要采取回收利用和安全填埋的措施加以处理。

汉川市环境保护局于 2008 年 1 月 22 日对本公司环境保护情况发表意见如下：“湖北福星科技股份有限公司自成立以来生产经营活动符合国家关于环境保护的要求，最近三年未发生因违反国家环境保护法律、法规而受我局行政处罚的情形。”

8、公司金属线材制品关键生产设备的主要情况(截至 2007 年 12 月 31 日)

资产名称(台/套)	数量	资产原值 (万元)	剩余安全运行 时间(年)	先进性
(1)钢丝				
镀铜生产线	2	6,990	6	国内先进
(2)钢丝绳				

捻股机	132	4,494	10	国内先进
(3)钢绞线				
PC 钢绞线生产线	3	7,162	13	国内先进
(4)子午轮胎用钢丝帘线				
电镀铜生产线	5	14,461	13	国际先进
翻转式水箱拉丝机	422	10,356	13	国内先进
收放机组	1	1,537	13	国际先进
双捻机	711	38,059	13	国际先进
外绕机	467	4,658	13	国际先进
直式拉丝机	46	4,974	13	国际先进
中丝热处理生产线	5	5,843	13	国际先进

(四) 公司主要的固定资产、无形资产情况

1、近三年公司主要固定资产情况

(1) 公司主要固定资产情况

本公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机械设备、自动化设备、动力设备、工业设备、运输设备及其他设备。根据公司审计报告，公司近三年固定资产情况如下：

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
原值：			
房屋及建筑物	272,761,004.24	250,113,534.20	232,090,817.72
机械设备	1,286,774,318.11	1,250,320,283.31	1,064,938,733.68
自动化设备	3,206,961.88	3,190,134.44	2,874,736.58
动力设备	47,632,724.41	47,632,724.41	46,848,101.17
工业设备	35,311,441.07	31,421,508.26	28,492,186.15
运输设备	25,593,765.25	18,556,335.91	20,106,778.49
其它设备	112,154,159.60	105,137,357.39	94,014,212.11
合 计	1,783,434,374.56	1,706,371,877.92	1,489,365,565.90
累计折旧：			
房屋及建筑物	55,352,144.68	46,729,396.74	38,848,949.49
机械设备	364,668,495.86	289,682,831.71	222,894,284.10
自动化设备	1,848,595.06	1,570,636.25	1,307,089.84
动力设备	22,016,229.66	18,902,271.32	15,641,108.12
工业设备	21,246,347.87	19,586,365.94	17,577,526.94
运输设备	8,335,637.90	5,918,688.47	4,951,304.84

其它设备	39,338,516.38	28,204,784.03	18,996,808.72
合 计	512,805,967.41	410,594,974.46	320,217,072.05
净值:	1,270,628,407.15	1,295,776,903.46	1,169,148,493.85

注：上述数据均按照新会计准则列示，不包括投资性房地产

公司主要固定资产的技术先进程度属国内、国际领先水平，目前没有报废或更新的计划或安排。

(2) 公司固定资产在本公司(母公司)与下属公司的分布情况

	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
本公司(母公司)	123,200.06	96.96%	127,331.56	98.27%	114,640.99	98.06%
下属公司	3,862.78	3.04%	2,246.13	1.73%	2,273.86	1.94%
合计	127,062.84	100.00%	129,577.69	100.00%	116,914.85	100.00%

2、公司主要无形资产

(1) 公司无形资产的账面价值

单位：元

无形资产名称	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
土地使用权	26,273,716.55	17,833,241.56	18,328,609.36

注：报告期内本公司无形资产不存在减值的情况

(2) 公司的商标、专利和非专利技术

公司母公司共有 73 件注册商标(其中 1 件正在待审,12 件在境外注册)。“福星”商标于 2006 年被国家工商行政管理总局认定为中国驰名商标。公司全资子公司福星惠誉共有注册商标 16 件。

目前公司的专利情况如下：

序号	证书号	专利号	名称	公告日
1	344979	ZL98.2.35968.3	6*12+FC 圆股麻芯钢丝绳	1998 年 6 月 22 日
2	354263	ZL98.2.35967.5	直冷可拆拉丝模套	1998 年 6 月 22 日
3	正在受理	200720084492.2	压制钢帘线应力胶片装置	2007 年 4 月 29 日
4	正在受理	200720084493.7	钢帘线单丝张力均衡器装置	2007 年 4 月 29 日

上述商标专利均为本公司自主取得，未在本公司无形资产入账。

(3) 公司的技术研发和非专利技术

公司于 1999 年 11 月建立技术中心，2001 年 12 月经省经贸委、省财政厅、

省地方税务局、武汉海关认定为省级企业技术中心。技术中心配有金相显微镜、原子吸收分光光度计、万能电子拉力试验机、红外碳硫分析仪、帘线橡胶压片试验机等各种试验、检验设备 515 台(套)。其中帘线橡胶压片试验机为自行开发设计的帘线应力专业检测设备,已申请国家专利。公司与华中科技大学、武汉大学、郑州冶金研究院、天津冶金专业学院、上海冶金机电学院、湘钢职工大学、西安冶金建筑科技大学等科研院所有着密切的合作关系,在产品开发、新工艺、新技术的研究、开发上取得良好的效果。

为了发挥技术中心的作用,促进公司的技术创新,公司强化了技术中心的组织建设。技术中心下设办公室、品保部、科研所、检测中心等部门。技术中心坚持“以人为本”,注重从多角度发挥和调动科技人员积极性、主动性和创造性,实施向科研人员倾斜的人才引进政策,执行科研人员专业技术研究系列职务及相应管理岗位的工资收入分配形式,对来公司工作的大专以上学历人才给予了优厚待遇。除了在待遇上给予优惠外,公司制定了技改专项奖励机制,按项目成果大小给予科研人员重奖,奖金额度最高 20 万元。

近两年,技术中心进行了多项技术改造和产品开发,包括钢帘线国产材料替代进口材料、钢帘线大盘重化生产、钢帘线电镀技术改进、工程子午线轮胎用钢帘线开发、电梯钢丝绳开发、4V 钢丝绳开发、面接触钢丝绳开发等,其中钢帘线应力试验装置、钢帘线单丝张力均衡器等申请国家专利。

目前公司拥有的非专利技术包括:“预处理中频感应加热”技术、“双丝预处理”技术、“天燃气明火热处理”技术、“电镀单丝控制”技术、“钢帘线镀后专用涂层”技术、“并捻一机多用技术”、“硫酸铜镀液 Cu^{+2} 控制技术”技术、“预处理烘干炉改造”技术、“1×13-φ 2.54 钢丝绳产品开发”技术。

3、土地使用权、主要经营性房产取得和占有情况

(1) 土地使用权

截至 2007 年 12 月 31 日,公司母公司共有土地使用权 10 处,均为依法以出让方式取得并持有土地使用权证。

公司全资子公司福星惠誉共有土地使用权 2 处,均为出让取得并已依法取得并持有相应的土地使用权证。

(2) 主要经营性房产

截至 2007 年 12 月 31 日，公司母公司拥有的房产 112 处，合计面积 448,943.67 平方米，上述经营性房产为购买或自建取得，并已取得相关的权属证书，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

公司全资子公司福星惠誉共拥有经营性自用房地产 2 处，合计面积 3,858.03 平方米，上述经营性房产为购买或自建取得，并已取得相关的权属证书，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

(五) 公司拥有的特许经营权情况

1、公司房地产业务获得的房地产开发企业资质证书

公司名称	证书编号	颁发日期	资质等级
福星惠誉	建开企[2006]577 号	2006-8-14	一级
湖北福星惠誉	武开管内资 3517 号	2006-6-15	三级
孝感福星惠誉	孝房开暂[2007]20	2007-6-20	暂定

2、公司金属制品业务获得的特许经营权

国家质量监督检验检疫总局颁发如下《全国工业产品生产许可证》

证书编号	产品名称	颁发日期	有效期截止日期
XK05-114-00040	预应力混凝土用钢材	2003 年 7 月 1 日	2008 年 6 月 30 日
XK05-005-00032	钢丝绳	2007 年 8 月 31 日	2012 年 8 月 30 日

国家矿用产品安全标志中心和矿用产品安全标志办公室颁发如下《矿用产品安全标志证书》：

安全标志编号	产品名称	规格型号	颁发日期	有效期截止日期
200700762	钢丝绳	6T*19S	2007 年 1 月 24 日	2009 年 11 月 30 日
200700763	钢丝绳	6T*7	2007 年 1 月 24 日	2009 年 11 月 30 日
200700761	钢丝绳	6T*19W	2007 年 1 月 24 日	2009 年 11 月 30 日
20060438	钢丝绳	6*37	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060445	钢丝绳	6*37S	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060437	钢丝绳	6*19	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060436	钢丝绳	6*7	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060439	钢丝绳	6*29FI	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060444	钢丝绳	6*25FI	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060442	钢丝绳	34*7	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060441	钢丝绳	6*19S	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060440	钢丝绳	18*19	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060435	钢丝绳	35W*7	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
20060434	钢丝绳	6*19W	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
2001081-2006	钢丝绳	6*36SW	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日

20060443	钢丝绳	18*7	2006 年 1 月 18 日	2009 年 1 月 13 日
----------	-----	------	-----------------	-----------------

汉川市道路运输管理所于 2006 年 8 月 31 日向公司颁发了《道路运输经营许可证》(鄂交运管许可 K 字 420984300030 号), 经营范围为普通货物运输, 有效期至 2010 年 7 月 31 日。

(六) 公司境外经营情况

公司及其下属公司不存在境外经营的情况

(七) 上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况

公司自上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况如下:

首发前最近一期末净资产额(万元)	28,792.54		
历次筹资情况	发行时间	发行类别	筹资净额(万元)
	1999-5-26	人民币普通股(A股)	28,435
	2006-10-16	人民币普通股(A股)	44,900
	合计		73,335
首发后累计派现金额(万元)	28,694.76 (不包括 2007 年现金分配预案)		
本次发行前最近一期末净资产额(万元)	216,246.39		

(八) 最近三年发行人及其控股股东、实际控制人所作出的重要承诺

及承诺的履行情况

在 2005 年进行的股权分置改革过程中, 公司控股股东湖北省汉川市钢丝绳厂承诺:

1、如果发生下述情况之一(以先发生的情况为准), 将追加对价安排一次(对价安排执行完毕后, 此承诺自动失效), 即在 2005 年或 2006 年年度股东大会结束后 10 个交易日内, 向在该股权登记日登记在册的全体流通股股东(除“汉川钢丝绳厂”外)追送 2,013,440 股作为补偿(相当于按照股权分置改革方案实施前流通股 10,067.20 万股每 10 股追加送股 0.2 股), 追加送股仅限一次, 送股实施期限为 2005 年或 2006 年年度股东大会后 30 日内(该部分股份将于本次股权分置改革实施日起由中国登记结算公司临时保管)。

① 根据公司 2005 年、2006 年经审计年度财务报告, 如果公司 2004 年至 2006 年净利润的年复合增长率低于 25%, 即如果 2006 年净利润未达到 24,848.36 万元;

②公司 2005 年度或 2006 年度财务报告被出具非标准无保留意见的审计报告。

2、所持有的原非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，在 36 个月内不上市交易；在前述 36 个月期满后，在 24 个月内本厂通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的价格不低于 14 元（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权事项，应对该价格进行除权处理）；同时，在前述 36 个月期满后的 24 个月内，本厂通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份总数不超过公司总股本的 5%。本厂如有违反承诺的卖出交易，本厂将卖出资金划入上市公司账户归全体股东所有。

履行情况：报告期内，公司没有出现湖北省汉川市钢丝绳厂承诺的追加对价安排的情形。

（九）公司的股利分配情况

本公司每年的股利分配方案由董事会根据公司的经营状况和发展计划提出，经股东大会审议批准后实施。

1、根据《公司法》及公司章程，本公司的股利分配政策情况如下：

公司当期实现的净利润，加上年初未分配利润（或减去年初未弥补亏损）和其他转入后的余额，为可供分配的利润。可供分配的利润，按下列顺序分配：

（1）提取法定盈余公积金百分之十；

（2）可供分配的利润减去提取的法定盈余公积后，为可供投资者分配的利润。

可供投资者分配的，按下列顺序分配：

（3）提取任意盈余公积金；

（4）应付普通股股利；

（5）转作资本（或股本）的普通股股利；

可供投资者分配的利润，经过上述分配后，为未分配利润（或未弥补亏损）。未分配利润可留待以后年度进行分配。公司如发生亏损，可以按规定由以后年度利润进行弥补。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提

取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。

股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

2、公司近三年的股利分配情况：

经 2006 年 6 月 16 日本公司 2005 年度股东大会审议批准，公司 2005 年度利润分配方案为“以 2005 年末总股本 205,266,490 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 2.00 元(含税)”。

经 2007 年 5 月 11 日本公司 2006 年度股东大会审议批准，公司 2006 年度利润分配方案为：“以 2006 年年末总股本 265,266,490 股为基数，按 10：1.8 的比例向全体股东派送红股并按每 10 股派发现金红利 0.20 元(含税)，同时以资本公积金按 10：8 的比例向全体股东转增股本。”

经 2008 年 1 月 27 日本公司第五届董事会第三十次会议决议通过，公司 2007 年度利润分配预案为：“以 2007 年年末总股本 525,227,650 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 52,522,765 元，剩余未分配利润结转下一年度。公司本年度不进行资本公积金转增股本。”该议案需提交 2007 年年度股东大会审议通过后实施。

（十）公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

1、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况：

单位：股

姓 名	性别	年龄	职 务	任期起止日期	截至 2007 年 12 月 31 日 持股数(股)
谭功炎	男	60	董事长	2005.4-2008.4	25,736
张守才	男	46	董事、总经理	2005.4-2008.4	25,736
夏木阳	男	47	董事、副总经理	2005.4-2008.4	25,736
张兆雄	男	70	独立董事	2005.4-2008.4	0
赵 曼	女	56	独立董事	2005.4-2008.4	32,868
李光忠	男	62	独立董事	2005.4-2008.4	0
胡朔商	男	34	董事、财务总监	2005.4-2008.4	28,314
冯东兴	男	41	董事、董事会秘书	2005.4-2008.4	12,741
张守华	男	45	董事	2005.4-2008.4	0
张运华	男	52	副总经理	2005.4-2008.4	25,740
张 俊	男	46	副总经理	2005.4-2008.4	0
谭想成	男	48	副总经理	2005.4-2008.4	0
谭才旺	男	52	监事会主席	2005.4-2008.4	51,474
涂相华	男	63	监事	2005.4-2008.4	25,736
夏德才	男	41	监事	2005.4-2008.4	27,720

2、董事、监事和高级管理人员的主要工作经历及在其他单位的兼职情况：

(1) 谭功炎先生，正高职高级经济师，长期从事金属制品的研制、开发和经销工作，具有丰富的生产和经营管理经验，曾获“全国优秀经营管理者”称号和全国“五一”劳动奖章，被评为全国劳动模范，连续当选为第八届、第九届、第十届和第十一届全国人民代表大会代表。现任公司董事长，公司战略委员会主任委员，同时兼任公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司及湖北福星惠誉置业有限公司（福星惠誉之全资子公司）董事长、湖北省工商联副会长、孝感市工商联会长。

(2) 张守才先生，高级经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂车间主任、副厂长，本公司一分厂厂长、公司副总经理，湖北省技术监督局行风监督员。现任公司董事、总经理，公司战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会委员。

(3) 夏木阳先生，高级经济师，历任公司技术科长、工程师、总工程师，湖北省质量监督与检验协会常务理事。现任公司董事、副总经理，公司战略委员会委员，金属制品委员会副理事长，湖北省质量管理协会常任理事，《金属制品》编委会编委。

(4) 张兆雄先生，历任国家广播电影电视部处长、司办公室主任、科技司副司长和国家广电总局信息网络中心高级顾问。现任公司独立董事，公司提名委

委员会主任委员、公司审计委员会、薪酬与考核委员会委员。

(5) 赵曼女士，曾任湖北财经学院教师、中南财经大学教授。现任公司独立董事，公司薪酬与考核委员会主任委员、公司提名委员会、战略委员会、审计委员会委员；中南财经政法大学公共管理学院院长、经济学教授、博士生导师，社会保障研究所所长，海南大东海旅游中心股份有限公司、武汉长江通信产业集团股份有限公司、武汉中百集团股份有限公司独立董事。

(6) 李光忠先生，曾任湖北财经学院工经系会计教研室支部副书记、会计教研室副主任，中南财经大学会计系主任、中南财经大学会计学院党委书记、中南财经政法大学会计学院党委书记兼副院长。现任公司独立董事，公司审计委员会主任委员、提名委员会、薪酬与考核委员会委员；中南财经政法大学会计学院会计学教授，湖北广济药业股份有限公司独立董事，葛洲坝股份有限公司独立董事。

(7) 胡朔商先生，高级会计师，高级理财师，历任公司财务科长、财务部副部长，全国青年联合会委员，湖北省青年联合会常务委员。现任公司董事、财务总监，公司战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉房地产有限公司监事会主席。

(8) 冯东兴先生，高级经济师，高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、财务部部长。现任公司董事、董事会秘书，公司战略委员会、审计委员会委员，兼任福星惠誉房地产有限公司董事，湖北省房地产经济学会常务理事。

(9) 张守华先生，高级经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂车间主任、湖北福星科技股份有限公司二分厂厂长。现任公司董事、钢帘线分厂厂长，公司战略委员会委员。

(10) 张运华先生，高级工程师，历任湖北省汉川钢丝绳厂班长、车间主任、副厂长。现任公司副总经理。

(11) 张俊先生，高级经济师，历任中国建设银行湖北省分行科长、国家外汇管理局湖北分局副处长、中国人民银行湖北省分行处长，湖北福星科技股份有限公司总经理助理。现任公司副总经理。

(12) 谭想成先生，经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂办公室主任、湖北省汉川钢丝绳股份有限公司销售经理、湖北福星科技股份有限公司西南地区销售

主管。现任公司副总经理。

(13) 谭才旺先生，高级经济师，高级会计师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂厂办主任、副厂长。现任湖北省汉川市钢丝绳厂厂长、本公司监事会主席，汉川市人大常委会常委。

(14) 涂相华先生，高级经济师，历任湖北省汉川钢丝绳厂班长、车间主任、副厂长，本公司副总经理、副董事长，孝感市化学冶金工程协会副理事长，孝感市第二届人大代表。现任公司监事。

(15) 夏德才先生，工程师，历任公司设备科长、科研所所长、新产品开发办主任。现任公司监事兼技术中心副主任。

3、董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

现任董事、监事、高级管理人员在公司领取的年度报酬总额(包括基本工资、各项奖金、福利、补贴、住房津贴及其他津贴等)

单位：万元

姓 名	职 务	2007 年年度报酬总额(含税)
谭功炎	董事长	28.00
张守才	董事、总经理	29.39
夏木阳	董事、副总经理	26.23
张兆雄	独立董事	4.00
赵 曼	独立董事	4.00
李光忠	独立董事	4.00
胡朔商	董事、财务总监	26.05
冯东兴	董事、董事会秘书	20.00
张守华	董事	20.59
张运华	副总经理	21.10
张 俊	副总经理	20.00
谭想成	副总经理	21.60
涂相华	监事	12.90
夏德才	监事	14.04
合 计		251.9

注：监事会主席谭才旺先生在公司控股股东湖北省汉川市钢丝绳厂领取报酬。

4、本次发行前公司对管理层的激励情况

公司对董事、监事及高级管理人员的薪酬考核以年薪制为基础，同时通过制定并实施股票期权激励计划，进一步完善了公司对高级管理人员的考评与激励机制。

制。

(1) 根据 2005 年年度股东大会制定的关于公司董事、监事及高级管理人员 2006 年度薪酬考核办法，公司对董事、监事及高级管理人员实行与企业经营成果挂钩的年薪收入分配政策，由基薪和奖励金组成高管人员年薪收入，基薪每月按比例发放，奖励金在年终根据年初制定的经济责任制方案进行分项考核兑现发放。

(2) 公司于 2006 年第三次临时股东大会通过《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》，对公司董事（不包括独立董事）、监事和高级管理人员进行股票期权激励。该计划的主要内容如下：

① 获授股票期权的条件如下：

A、福星股份未发生以下任一情形：

最近一个会计年度的财务会计报告被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的审计报告；

最近一年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚；

中国证监会认定不能实行期权激励计划的其他情形。

B、激励对象未发生以下任一情形：

最近三年内被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的；

最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的；

具有《公司法》规定的不得担任董事、监事、高级管理人员情形的。

② 行权计划

自股票期权激励计划授权日（T 日）起满一年后，满足行权条件的激励对象可以在可行权日行权；本次激励计划分三期行权：

第一个行权期：在满足规定的行权条件下，期权激励对象自授权日起满一年后的下一交易日起至授权日起满两年的交易日当日止，可行权数量为 304 万股，占可行权的标的股票总数的 40%；

第二个行权期：在满足规定的行权条件下，期权激励对象自授权日起满两年后的下一交易日起至授权日起满三年的交易日当日止，可行权数量为 304 万股，占可行权的标的股票总数的 40%；

第三个行权期：在满足规定的行权条件下，期权激励对象自授权日起满三年

后的下一交易日起至授权日起满四年的交易日当日止,可行权数量为 152 万股,占可行权的标的股票总数的 20%。

③ 行权条件

A、第一个行权期行权条件:

2006 年净利润不低于 24,848.36 万元;2006 年公司净资产收益率超过 10%;激励对象在 2006 年绩效考核合格;

B、第二个行权期行权条件:以福星股份 2005 年度净利润为基数,2007 年度净利润年平均增长率不低于 30%,即 2007 年净利润不低于 26,140.97 万元;2007 年公司净资产收益率超过 10%;激励对象在 2007 年绩效考核合格;

C、第三个行权期行权条件:以福星股份 2005 年度净利润为基数,2008 年度净利润年平均增长率不低于 30%,即 2008 年净利润不低于 31,042.40 万元;2008 年公司净资产收益率超过 10%;激励对象在 2008 年绩效考核合格。

上述行权条件中,净利润为经会计师审计的扣除非经常性损益前的净利润和扣除非经常性损益后的净利润中的较低者。若上述行权条件未能达到,则该期对应部分股票期权作废。

在满足上述行权条件的同时,福星股份必须未发生以下任一情形:

A、最近一个会计年度的财务会计报告被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的审计报告;

B、最近一年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚;

C、中国证监会认定不能实行期权激励计划的其他情形。

激励对象必须未发生以下任一情形:

A、最近三年内被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的;

B、最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的;

C、具有《公司法》规定的不得担任董事、监事、高级管理人员情形的。

本公司于 2006 年 12 月 11 日授予公司董事(不含独立董事)、监事及高级管理人员 760 万份股票期权,每份股票期权拥有在授权日起四年内的可行权日按照确定的行权价格 9.34 元购买一股福星股份股票的权利。由于 2006 年度公司利润分配时进行了资本公积金转增股份和派送股票红利之行为,公司激励对象所获授的 760 万份股票期权数量调整为 1,504.8 万份,同时每份股票期权行权价格由

9.34 元调整为 4.71 元。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票期权情况：

姓名	职务	期末数(股)
谭功炎	董事长	1,980,000
张守才	董事、总经理	990,000
夏木阳	董事、常务副总经理	594,000
胡朔商	董事、财务总监	594,000
冯东兴	董事、董事会秘书	594,000
张守华	董事	594,000
谭才旺	监事会主席	594,000
涂相华	监事	594,000
夏德才	监事	396,000
张俊	副总经理	594,000
谭想成	副总经理	594,000
张运华	副总经理	594,000

第五节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

(一)发行人与控股股东湖北汉川市钢丝绳厂及其控制的企业之间不存在同业竞争

1、本公司与控股股东不存在同业竞争情况

截至 2007 年 12 月 31 日,湖北省汉川市钢丝绳厂持有本公司 34.34%的股份,为本公司的控股股东和实际控制人,汉川市钢丝绳厂经营范围为“日用百货,其他食品批发、零售,汽车运输、钢材销售;汽车轮胎销售”。汉川市钢丝绳厂目前从事对外投资管理,不从事实际生产经营业务。

因此,汉川市钢丝绳厂与本公司没有从事相同或相似业务的情况,不存在同业竞争关系。

2、本公司与实际控制人所控制其他企业不存在同业竞争情况

截至本招股意向书签署之日,本公司实际控制人投资和控制的企业除本公司外,还投资如下公司:

(1) 武汉银湖科技发展有限公司

银湖科技系汉川市钢丝绳厂的全资子公司,经营范围为:房地产开发、商品房销售;厂房租赁、物业管理、仓储服务、企业咨询服务(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)。银湖科技自 2002 年 3 月 27 日成立以来,一直从事“武汉中小企业城”内标准工业厂房的开发,未开发过其他房地产项目。

“武汉中小企业城”位于“武汉吴家山台商投资区”和“国家级武汉海峡两岸科技产业开发园”内,占地 530 亩。该项目分三期投资建设,目前已建成各式标准工业厂房 51 栋,25 万 m²。上述工业厂房以向进驻“武汉中小企业城”的中小企业出售为主。

福星股份的房地产开发项目以普通商品住宅为主，并开发少量写字楼项目，取得的土地使用权用途均为住宅用地，而银湖科技主要从事标准工业厂房建设，取得的土地使用权用途为工业用地，两者在房地产开发中的业务范围和目标客户均不同。因此，银湖科技与福星股份之间不存在同业竞争。

（2）武汉市福星生物药业有限公司

福星生物药业系汉川市钢丝绳厂的全资子公司，经营范围为：大容量注射剂、硬胶囊剂、小容量注射剂、颗粒剂、片剂生产销售；福星牌花生花生四烯酸（AA）油剂、福星牌 AA 粉末福星牌 DHA（微藻）粉末剂福星 DHA 油脂的生产、销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和成员企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家有专项规定的经营项目经审批后或凭许可证在核定的期限内经营）

（3）北京福星晓程电子科技股份有限公司

福星晓程成立于 2000 年 11 月 6 日，注册资本 3,750 万元，法定代表人为罗汉章，钢丝绳厂持有该公司 1.2%的股权，福星药业持有 44.8%的股权。该公司经营范围为：承接网络系统集成；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

（4）湖北福星生物科技有限公司

福星生物科技系钢丝绳厂的全资子公司，经营范围为：花生四烯酸、AA 营养球、AA 羊乳片、AA 乳酸菌的生产销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和成员企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；DHA 的生产及销售。（涉及专项审批的凭许可证经营）。

（5）汉川市铁路货场有限公司

汉川市铁路货场有限公司系钢丝绳厂的全资子公司，经营范围为：装卸、代储；钢材、轮胎、农副产品及化工产品（不含危险化学品）销售（国家有专项规

定的按专项许可执行）。

因此，汉川市钢丝绳厂控制的银湖科技、福星生物药业、福星生物科技、汉川市铁路货场有限公司与本公司没有从事相同或相似业务的情况，不存在同业竞争关系。

3、避免同业竞争的承诺

为避免可能的同业竞争，汉川市钢丝绳厂于 2004 年 6 月 1 日出具了避免同业竞争的《承诺函》，承诺并保证如下：“湖北省汉川市钢丝绳厂及其全资附属企业、控股子公司和其他受其实际控制的企业与湖北福星科技股份有限公司不存在同业竞争情形；湖北省汉川市钢丝绳厂现有或将来成立的全资附属企业、控股子公司和其他受其实际控制的企业将不直接或间接以任何形式从事与湖北福星科技股份有限公司有竞争的或可能有竞争的业务；不在湖北福星科技股份有限公司业务的目标市场上新建公司与湖北福星科技股份有限公司进行同业竞争。如果未来可能发生同业竞争行为，遵循湖北福星科技股份有限公司优先原则。”

（二）发行人律师意见

发行人律师在出具的《法律意见书》就公司同业竞争的结论意见为：“福星股份与控股股东汉川钢丝绳厂及其他关联方不存在同业竞争。”

（三）保荐人意见

公司本次发行保荐人国信证券出具的《尽职调查报告》中就公司同业竞争问题的结论意见为：“汉川市钢丝绳厂及其控制子公司未从事与福星股份及其控股子公司相同或相似的业务，不存在同业竞争。为避免将来可能发生同业竞争的情况，汉川市钢丝绳厂已于 2004 年 6 月 1 日向公司出具了放弃竞争和利益冲突的承诺函，以避免同业竞争的发生。”

二、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》及《企业会计准则》关于关联方的规定，本公司的关联方如下：

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方：汉川市钢丝绳厂

（2）受本公司控制的关联方：

序号	关联方名称	与本公司关系
1	福星惠誉房地产有限公司	直接控制
2	湖北福星惠誉置业有限公司	间接控制
3	孝感福星惠誉房地产有限公司	间接控制
4	湖北联立投资有限公司	间接控制
6	湖北星程投资有限公司	间接控制
7	北京福星惠誉房地产有限公司	间接控制
8	恩施福星惠誉房地产有限公司	间接控制
9	武汉团结集团股份有限公司	间接控制
10	咸宁福星惠誉房地产有限公司	间接控制
11	汉阳福星惠誉房地产有限公司	间接控制
12	内蒙古福星惠誉房地产有限公司	间接控制

2、不存在控制关系的关联方：

序号	企业名称	与本公司关系
1	武汉市福星生物药业有限公司	同一控制人
2	湖北福星生物科技有限公司	同一控制人
3	汉川市铁路货场有限公司	同一控制人
4	武汉银湖科技发展有限公司	同一控制人
5	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司
6	武汉中商团结销品茂管理有限公司	联营公司

武汉中商团结销品茂管理有限公司系团结公司投资的联营企业，团结公司持股比例为 49%；北京盛世新业房地产有限公司系北京福星惠誉投资的联营公司，北京福星惠誉持股比例为 25%。其他各关联方情况参见“第四节 发行人基本情

况”之“五、发行人主要股东及全资、控股、参股企业情况”。

（二）关联交易内容及协议

本公司报告期内各项关联交易的具体内容如下：

1、经常性关联交易

本公司报告期内不存在经常性关联交易。

2、偶发性关联交易

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司控股股东湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司 13,000 万元短期借款、28,000 万元长期借款提供连带责任保证。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司控股股东湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司 14,800 万元短期借款、12,000 万元长期借款提供连带责任保证。

截至 2007 年 12 月 31 日止，本公司控股股东湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司 36,800 万元短期借款、78,000 万元长期借款提供连带责任保证。

福星惠誉本年度向本公司借款人民币 8.8 亿元，期限一年，按银行同期贷款基准利率支付利息，截至 2007 年 12 月 31 日止，本期已支付利息 24,060,250 元。

武汉中商团结销品茂管理有限公司向团结公司借款 1,000 万元，按银行同期贷款基准利率向武汉中商团结销品茂管理有限公司收取利息；北京盛世新业房地产有限公司向北京福星惠誉借款 2500 万元，借款用途是为了增加土地储备，未支付利息。

2007 年 10 月 16 日，本公司与武汉市福星生物药业有限公司签署了三份《商标转让协议书》，分别无偿转让“弘克”、“发剑泰”、“复灵”三项商标权给武汉市福星生物药业有限公司。本次商标转让是为了尽快落实 2002 年 10 月公司向大股东湖北省汉川市钢丝绳厂出售了生物医药领域的相关经营性资产时双方签订的《出售资产协议书》的未尽事宜，促进“弘克”、“发剑泰”、“复灵”三项商标的转让过户手续尽快办理完毕，保证武汉市福星生物药业有限公司的正

常经营活动不受影响。本次关联交易对本公司的财务状况和经营成果无影响。

2008 年 2 月 1 日，福星惠誉与其控股子公司（目前已为全资子公司）湖北福星惠誉签订了一份担保协议，协议约定由福星惠誉为湖北福星惠誉与中国农业银行武汉市东湖支行签订的关于“水岸星城”四期房地产项目开发贷款人民币 3 亿元提供连带责任保证。该项担保已经福星惠誉 2008 年 2 月 1 日召开的董事会和股东大会审议通过。

2008 年 3 月 8 日，公司与涂慧芬签订《出资转让协议》，涂慧芬以 1,740 万元的价格将对福星惠誉 200 万元的出资转让给福星股份。涂慧芬所持福星惠誉 200 万元出资，经具有证券从业资格的湖北众联资产评估有限公司以 2007 年 9 月 30 日为评估基准日、评估价值为 1,740 万元。

福星惠誉为本公司控股子公司，主要从事房地产开发、商品房销售。2007 年末该公司总资产 334,024.31 万元，净资产 109,480.56 万元，注册资本为 30,000 万元，每一出资额对应的净资产值为 3.65 元；2007 年度实现主营业务收入 189,234.03 万元，净利润 24,585.11 万元。涂慧芬出资 200 万元，出资比例为 0.667%。

福星惠誉在 2007 年 9 月 30 日的帐面每一出资额对应的净资产值为 3.38 元，200 万元出资所对应的帐面价值为 676 万元，本次评估后的每一出资额对应的净资产值为 8.70 元，200 万元出资所对应的评估价值为 1,740 万元，增值率为 157.40%。增值原因主要一为福星惠誉已经开发和正在开发的商品房项目，如恩施、汉阳、咸宁、孝感、水岸星城等项目在未来几年内预计将产生良好的收益；二是福星惠誉已成为全国知名的房地产公司，具有较高的品牌知名度。根据中国房地产 TOP10 研究组对全国地方房地产企业品牌价值的研究结果，福星惠誉连续三年位列“中国房地产地方公司品牌价值 TOP10”，品牌价值 2007 年评定为 8.19 亿元。

2008 年 3 月 8 日，福星惠誉与涂慧芬签订《出资转让协议》，涂慧芬以 200 万元的价格将对湖北福星惠 200 万元的出资转让给福星惠誉。

湖北福星惠誉为福星惠誉之控股子公司，主要从事房地产开发、商品房销售。

2007 年末该公司总资产 188,068.06 万元，净资产 69,599.51 万元，注册资本为 30,000 万元，每一出资额对应的净资产值为 2.32 元；2007 年度实现主营业务收入 147,375.75 万元，净利润 23,187.10 万元。涂慧芬出资 200 万元，出资比例为 0.667%。

确定湖北福星惠誉 200 万元出资的转让价格时，鉴于公司房地产业未来的收益以及福星惠誉的品牌价值已在上述转让福星惠誉 200 万元出资定价时已有考虑，因此双方协商确定湖北福星惠誉 200 万元出资的定价依据为原始投资成本。

上述出资转让的议案已经 2008 年 3 月 8 日公司召开的第五届董事会第三十一次会议表决通过。由于涂慧芬为公司董事长谭功炎之儿媳，与公司存在关联关系。上述交易构成了本公司的关联交易，关联董事谭功炎先生回避了该议案的表决。

本次关联交易符合公司关于“做大房地产业，做强金属制品业”的发展方略，对公司财务状况无重大影响，对公司经营成果将产生积极影响。本次交易完成后，福星惠誉和湖北福星惠誉均成为公司的全资子公司。

3、关联方应收应付款项余额

截至 2007 年 12 月 31 日，关联方应收应付款项余额如下：

单位：万元

科目	关联方名称	2007-12-31
其他应收款	福星惠誉	88,000.00
	武汉中商团结销品茂管理有限公司	1,000.00
	北京盛世新业房地产有限公司	2,500.00

（三）报告期内关联交易履行公司章程规定程序的情况及独立董事对关联交易审议程序是否合法及交易价格是否公允的意见

公司报告期内发生的关联交易均履行了公司章程规定的程序，公司独立董事对近三年关联交易发表意见如下：近三年，公司所发生的重大关联交易必要、价格公允，并履行了法定批准程序，充分体现了公开、公平、公正的原则，没有损

害公司及其他股东的利益；公司减少和规范关联交易的措施可行、有效。

（四）公司规范和减少关联交易的措施

1、公司章程对规范和减少关联交易的规定

关于规范关联交易的制度安排，公司在《公司章程》中对有关关联交易的决策权力与程序作出严格规定：

第三十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。控股股东与公司应实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

第七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。关联股东的回避情况，载入会议记录。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百一十九条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，为关联董事，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。

第一百四十一条 监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、关联交易决策制度

为保证与各关联方之间发生的关联交易的公允性及合理性，公司制定了更为细化的《关联交易决策制度》。

第二条 公司在确认和处理与有关关联方之间的关联交易时，须遵循并贯彻以下原则：

(一) 公司应采用招投标等方式尽量减少和避免关联交易的发生;

(二) 公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利;必要时可聘请独立财务顾问或专业评估机构出具意见;

(三) 关联交易应遵循公开、公平、公正的原则,定价原则应主要遵循市场原则并以协议方式予以规定。

第九条 公司总经理有权决定涉及金额达到下列情形之一的关联交易:

(一) 与关联自然人发生的金额在30万元以下的关联交易;

(二) 与关联法人发生的金额在300万以下且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以下的关联交易。

第十条 公司董事会有权决定涉及金额达到下列情形之一的关联交易:

(一) 与关联自然人之间发生的金额在30万元以上、且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以下的关联交易;

(二) 与关联法人之间发生的金额占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上、5%以下的关联交易。

第十一条 与关联人之间发生的金额占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易由公司股东大会审议批准。

第十二条 对于需经股东大会审议的关联交易,公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构,对交易标的进行评估或审计,但对日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的,可以不进行审计或评估。

第十五条 独立董事应对公司拟与关联自然人达成金额 30 万元以上,与关联法人达成金额 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易发表意见。

第十六条 公司为关联人提供担保的,不论数额大小,均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

第二十条 公司控股子公司发生的关联交易,视同本公司的行为,其审批程序及披露标准应遵循中国证监会、深圳证券交易所和本制度的相关规定。

第二十一条 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易,与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上,且占上市公司最近一期经审计

净资产绝对值 0.5%以上的关联交易应当在签订协议后两个工作日内进行披露。

第二十二條 公司与关联人发生的交易金额在3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当将该交易提交股东大会审议。

第六节 财务会计信息

一、公司最近三年财务报告审计情况

本公司 2005 年度、2006 年度、2007 年度财务会计报告已经北京京都会计师事务所有限责任公司审计，并分别出具了北京京都审字（2006）第 0163 号、北京京都审字（2007）第 0915 号、北京京都审字（2008）第 0088 号标准无保留审计意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会发行监管部《关于近期报送及补正再融资申请文件相关要求的通知》（发行监管函[2008]9 号）的相关要求，在本招股意向书中已统一按照新会计准则编制披露 2005~2007 年度财务报表，其中 2005 年度财务报表已根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定进行追溯调整，北京京都会计师事务所有限责任公司已对上述调节过程发表审阅意见。

本公司主营业务为房地产开发业务及金属制品业务，公司财务报表附注已根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2007 年修订）》以及《公开发行证券公司信息披露编报规则第 11 号——从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》的有关规定进行了披露。

二、公司最近三年的财务会计资料

（一）合并会计报表

公司最近三年合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表以及所有者权益变动表如下：

1、合并资产负债表

单位：元

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动资产：			
货币资金	447,387,742.17	493,469,560.33	213,021,633.13
交易性金融资产			
应收票据	121,439,495.59	110,593,120.08	31,441,940.71
应收账款	398,424,919.30	362,233,367.93	337,394,024.25
预付款项	881,341,772.19	239,116,219.51	592,232,570.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	110,649,621.62	17,173,197.58	22,505,932.25
存货	1,895,625,903.23	2,037,083,397.34	880,350,893.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	12,348,494.86	14,613,627.27	5,710,909.64
流动资产合计	3,867,217,948.96	3,274,282,490.04	2,082,657,903.54
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	303,191,952.33		
投资性房地产	290,408,021.27	106,492,652.65	110,166,255.01
固定资产	1,266,270,612.64	1,291,419,108.95	1,164,790,699.34
在建工程	104,365,347.74		88,961,267.20
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	26,273,716.55	17,833,241.56	18,328,609.36
开发支出			
商誉	5,967,380.98		
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,489,064.51	6,166,203.53	5,012,925.04
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,998,966,096.02	1,421,911,206.69	1,387,259,755.95
资产总计	5,866,184,044.98	4,696,193,696.73	3,469,917,659.49

合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动负债：			
短期借款	636,107,650.00	404,990,000.00	280,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	481,165,879.80	352,492,687.00	473,096,581.80
应付账款	249,557,054.12	221,326,130.76	82,352,271.38
预收款项	145,179,845.95	214,812,590.89	69,554,389.92
应付职工薪酬	8,884,354.20	8,056,340.69	6,256,411.58
应交税费	193,309,342.19	191,615,671.87	69,161,904.28
应付利息			
应付股利	2,118,898.20	4,133,710.00	3,849,182.84
其他应付款	18,319,421.68	4,547,889.63	5,684,926.84
一年内到期的非流动负 债	129,200,300.00	59,710,736.00	10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,863,842,746.14	1,461,685,756.84	999,955,668.64
非流动负债：			
长期借款	1,821,369,600.00	1,389,000,000.00	1,297,000,000.00
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			
其他非流动负债	18,507,811.71	27,761,717.56	37,015,623.41
非流动负债合计	1,839,877,411.71	1,416,761,717.56	1,334,015,623.41
负债合计	3,703,720,157.85	2,878,447,474.40	2,333,971,292.05
股东权益：			
股本	525,227,650.00	265,266,490.00	205,266,490.00
资本公积	436,499,147.76	639,427,140.83	249,897,531.19
减：库存股			
盈余公积	213,126,392.80	180,469,691.05	154,103,022.30
未分配利润	929,947,397.94	698,168,141.42	501,953,385.77
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益 合计	2,104,800,588.50	1,783,331,463.30	1,111,220,429.26
少数股东权益	57,663,298.63	34,414,759.03	24,725,938.18
股东权益合计	2,162,463,887.13	1,817,746,222.33	1,135,946,367.44

负债和股东权益总计	5,866,184,044.98	4,696,193,696.73	3,469,917,659.49
-----------	------------------	------------------	------------------

2、合并利润表

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	3,337,607,771.59	2,471,816,980.61	2,086,036,741.57
减：营业成本	2,389,966,562.70	1,761,557,484.71	1,588,311,007.05
营业税金及附加	136,605,348.63	75,297,171.81	51,550,200.18
销售费用	148,002,532.21	137,140,889.87	100,856,652.97
管理费用	75,034,854.70	46,360,168.02	40,149,620.89
财务费用	94,628,187.57	81,202,092.53	67,936,033.98
资产减值损失	3,533,735.92	5,788,978.72	6,682,549.45
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	-10,047,074.78		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(损失以“-”号填列)	479,789,475.08	364,470,194.95	230,550,677.05
加：营业外收入	25,636,770.13	982,047.94	140,625,676.81
减：营业外支出	17,574,362.06	1,330,911.77	384,785.20
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)	487,851,883.15	364,121,331.12	370,791,568.66
减：所得税费用	157,701,813.13	90,797,787.87	111,497,771.00
四、净利润(损失以“-”号填列)	330,150,070.02	273,323,543.25	259,293,797.66
归属于母公司所有者的净利润	317,489,256.27	263,634,722.40	254,815,860.21
少数股东损益	12,660,813.75	9,688,820.85	4,477,937.45
同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润			
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	0.60	1.22	0.97
(二) 稀释每股收益	0.60	1.22	0.97

3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
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	3,444,745,631.73	2,707,952,789.62	1,768,760,570.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	12,026,951.93	9,557,526.89	4,412,040.22
经营活动现金流入小计	3,456,772,583.66	2,717,510,316.51	1,773,172,610.79
购买商品、接受劳务支付的现金	2,753,294,420.04	2,547,107,662.36	1,230,548,195.56
支付给职工以及为职工支付的现金	103,034,838.30	85,117,062.53	75,934,019.79
支付的各项税费	354,473,961.81	101,207,376.63	185,095,857.66
支付其他与经营活动有关的现金	217,001,136.96	122,843,419.05	96,596,377.81
经营活动现金流出小计	3,427,804,357.11	2,856,275,520.57	1,588,174,450.82
经营活动产生的现金流量净额	28,968,226.55	-138,765,204.06	184,998,159.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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	17,775,831.82	946,195.14	518,000.00
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	17,775,831.82	946,195.14	518,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,347,706.84	127,286,000.21	365,787,688.92
投资支付的现金	468,131,097.04		
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	615,478,803.88	127,286,000.21	365,787,688.92
投资活动产生的现金流量净额	-597,702,972.06	-126,339,805.07	-365,269,688.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		449,000,000.00	5,320,000.00
取得借款收到的现金	1,905,000,000.00	1,310,000,000.00	1,332,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,905,000,000.00	1,759,000,000.00	1,337,320,000.00
偿还债务支付的现金	1,200,923,186.00	1,043,299,264.00	941,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,148,103.05	169,355,406.85	139,153,969.68

支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	1,384,071,289.05	1,212,654,670.85	1,080,153,969.68
筹资活动产生的现金流量净额	520,928,710.95	546,345,329.15	257,166,030.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,724,216.40	-792,392.82	-163,915.69
五、现金及现金等价物净增加额	-46,081,818.16	280,447,927.20	76,730,585.68
加：期初现金及现金等价物余额	493,469,560.33	213,021,633.13	136,291,047.45
六、期末现金及现金等价物余额	447,387,742.17	493,469,560.33	213,021,633.13

4、最近三年股东权益变动表

2007 年度

单位：元

	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	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	265,266,490.00	731,287,948.42		235,138,135.99	545,667,246.35			1,777,359,820.76
加：会计政策变更		-91,860,807.59		-54,668,444.94	152,500,895.07		34,414,759.03	40,386,401.57
前期差错更正								
二、本年初余额	265,266,490.00	639,427,140.83		180,469,691.05	698,168,141.42		34,414,759.03	1,817,746,222.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	259,961,160.00	-202,927,993.07		32,656,701.75	231,779,256.52		23,248,539.60	344,717,664.80
（一）净利润					317,489,256.27		12,660,813.75	330,150,070.02
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
上述（一）和（二）小计					317,489,256.27		12,660,813.75	330,150,070.02
（三）所有者投入和减少资本		9,285,198.93					10,587,725.85	19,872,924.78
1. 所有者投入资本							10,587,725.85	10,587,725.85
2. 股份支付计入所有者权益的金额		9,285,198.93						9,285,198.93
（四）利润分配	47,747,968.00			32,656,701.75	-85,709,999.75			-5,305,330.00
1. 提取盈余公积				32,656,701.75	-32,656,701.75			
2. 对所有者（或股东）的分配	47,747,968.00				-53,053,298.00			-5,305,330.00
（五）所有者权益内部结转	212,213,192.00	-212,213,192.00						
1. 资本公积转增股本	212,213,192.00	-212,213,192.00						
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
四、本年年末余额	525,227,650.00	436,499,147.76		213,126,392.80	929,947,397.94		57,663,298.63	2,162,463,887.13

2006 年度

单位：元

项目	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	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	205,266,490.00	342,287,948.42		174,430,322.10	389,235,668.74			1,111,220,429.26
加：会计政策变更		-92,390,417.23		-20,327,299.80	112,717,717.03		24,725,938.18	24,725,938.18
前期差错更正								
二、本年初余额	205,266,490.00	249,897,531.19		154,103,022.30	501,953,385.77		24,725,938.18	1,135,946,367.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	60,000,000.00	389,529,609.64		26,366,668.75	196,214,755.65		9,688,820.85	681,799,854.89
（一）净利润					263,634,722.40		9,688,820.85	273,323,543.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
上述（一）和（二）小计					263,634,722.40		9,688,820.85	273,323,543.25
（三）所有者投入和减少资本	60,000,000.00	389,529,609.64						449,529,609.64
1. 所有者投入资本	60,000,000.00	389,000,000.00						449,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		529,609.64						529,609.64
（四）利润分配				26,366,668.75	-67,419,966.75			-41,053,298.00
1. 提取盈余公积				26,366,668.75	-26,366,668.75			
2. 对所有者（或股东）的分配					-41,053,298.00			-41,053,298.00
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
四、本年年末余额	265,266,490.00	639,427,140.83		180,469,691.05	698,168,141.42		34,414,759.03	1,817,746,222.33

2005 年度

单位：元

项 目	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	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	266,695,000.00	189,424,623.24	137,640,020.11	315,983,925.70		909,743,569.05
加：会计政策变更		-955,602.05	-21,759,376.84	22,714,978.89	14,928,000.73	14,928,000.73
前期差错更正						0
二、本年初余额	266,695,000.00	188,469,021.19	115,880,643.27	338,698,904.59	14,928,000.73	924,671,569.78
三、本年增减变动金额	-61,428,510.00	61,428,510.00	38,222,379.03	163,254,481.18	9,797,937.45	211,274,797.66
(一)净利润				254,815,860.21	4,477,937.45	259,293,797.66
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	0	0	0	0	0	0
上述(一)和(二)小计	0	0	0	254,815,860.21	4,477,937.45	259,293,797.66
(三)所有者投入和减少资本	-61,428,510.00	61,428,510.00	0	0	5,320,000.00	5,320,000.00
1、所有者投入资本					5,320,000.00	5,320,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额						0
3、其他	-61,428,510.00	61,428,510.00				0
(四)利润分配	0	0	38,222,379.03	-91,561,379.03	0	-53,339,000.00
1、提取盈余公积			38,222,379.03	-38,222,379.03		0
2、对所有者(或股东)的分配				-53,339,000.00		-53,339,000.00
(五)所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0
1、资本公积转增资本(或股本)						0
2、盈余公积转增资本(或股本)						0
3、盈余公积弥补亏损						0
四、本年年末余额	205,266,490.00	249,897,531.19	154,103,022.30	501,953,385.77	24,725,938.18	1,135,946,367.44

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动资产：			
货币资金	282,725,780.57	107,736,962.28	160,367,997.93
交易性金融资产			
应收票据	115,349,495.59	110,593,120.08	31,441,940.71
应收账款	316,168,937.71	334,303,130.54	333,641,008.50
预付款项	110,341,761.99	80,385,235.09	63,038,047.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	907,889,043.93	11,791,795.25	12,696,114.12
存货	321,197,168.33	388,935,980.73	292,117,911.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,053,672,188.12	1,033,746,223.97	893,303,020.50
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	292,000,000.00	292,000,000.00	292,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	1,227,642,835.87	1,268,957,770.32	1,142,052,149.08
在建工程	96,144,168.07		88,961,267.20
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	26,273,716.55	17,833,241.56	18,328,609.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,208,000.59	5,971,642.54	4,161,999.64
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,644,268,721.08	1,584,762,654.42	1,545,504,025.28
资产总计	3,697,940,909.20	2,618,508,878.39	2,438,807,045.78

母公司资产负债表（续）

单位：元

项 目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动负债：			
短期借款	468,000,000.00	188,000,000.00	130,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	475,715,100.00	308,550,000.00	409,180,000.00
应付账款	46,276,966.93	53,587,779.74	53,498,140.58
预收款项	10,245,374.04	10,552,037.68	10,670,884.92
应付职工薪酬	7,043,129.35	6,324,699.64	5,099,580.75
应交税费	17,992,723.61	23,445,816.81	33,677,271.31
应付利息			
应付股利	2,118,898.20	4,133,710.00	2,788,500.00
其他应付款	3,890,434.99	3,535,376.19	5,684,926.84
一年内到期的非流动负 债			10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,031,282,627.12	598,129,420.06	660,599,304.40
非流动负债：			
长期借款	1,307,000,000.00	749,000,000.00	997,000,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,307,000,000.00	749,000,000.00	997,000,000.00
负债合计	2,338,282,627.12	1,347,129,420.06	1,657,599,304.40
股东权益：			
股本	525,227,650.00	265,266,490.00	205,266,490.00
资本公积	436,499,147.76	639,427,140.83	249,897,531.19
减：库存股			
盈余公积	119,480,831.74	111,050,936.26	102,881,395.73
未分配利润	278,450,652.58	255,634,891.24	223,162,324.46
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益 合计	1,359,658,282.08	1,271,379,458.33	781,207,741.38
少数股东权益			
股东权益合计	1,359,658,282.08	1,271,379,458.33	781,207,741.38
负债和股东权益总计	3,697,940,909.20	2,618,508,878.39	2,438,807,045.78

2、母公司利润表

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	1,445,267,451.16	1,348,203,728.61	1,277,946,392.57
减：营业成本	1,160,136,899.78	1,079,943,719.46	1,007,096,925.61
营业税金及附加	2,483,352.17	1,196,628.92	1,359,239.53
销售费用	78,614,976.08	71,953,721.09	72,437,410.53
管理费用	32,966,995.71	22,813,844.59	20,895,334.66
财务费用	73,348,700.64	83,002,870.28	68,278,672.45
资产减值损失	1,764,907.98	5,508,261.07	6,695,930.25
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(损失以“-”号填列)	95,951,618.80	83,784,683.20	101,182,879.54
加：营业外收入	3,943,571.23	961,107.84	407,447.78
减：营业外支出	4,645,669.63	693,463.80	362,785.20
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(损失以“-”号填列)	95,249,520.40	84,052,327.24	101,227,542.12
减：所得税费用	10,950,565.58	2,356,921.93	19,734,132.04
四、净利润(损失以“-”号填列)	84,298,954.82	81,695,405.31	81,493,410.08
归属于母公司所有者的净利润	84,298,954.82	81,695,405.31	81,493,410.08
少数股东损益			
同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润			

3、母公司现金流量表

单位：元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
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	1,681,469,559.32	1,463,229,881.60	1,317,104,891.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	7,015,542.83	3,881,761.62	4,061,867.45
经营活动现金流入小计	1,688,485,102.15	1,467,111,643.22	1,321,166,759.13
购买商品、接受劳务支付的现金	1,048,896,460.32	1,349,882,562.35	1,021,496,776.91
支付给职工以及为职工支付的现金	82,976,970.11	69,988,652.92	66,012,874.89
支付的各项税费	58,060,763.22	48,588,570.34	57,786,844.52
支付其他与经营活动有关的现金	63,043,596.35	54,169,815.25	53,133,722.19
经营活动现金流出小计	1,252,977,790.00	1,522,629,600.86	1,198,430,218.51
经营活动产生的现金流量净额	435,507,312.15	-55,517,957.64	122,736,540.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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	1,365,831.82	764,489.14	518,000.00
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	24,060,250.00		
投资活动现金流入小计	25,426,081.82	764,489.14	518,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138,948,355.05	125,301,682.85	316,660,607.61
投资支付的现金			
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	880,000,000.00		
投资活动现金流出小计	1,018,948,355.05	125,301,682.85	316,660,607.61
投资活动产生的现金流量净额	-993,522,273.23	-124,537,193.71	-316,142,607.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		449,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,032,000,000.00	384,000,000.00	982,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,032,000,000.00	833,000,000.00	982,000,000.00
偿还债务支付的现金	194,000,000.00	584,000,000.00	605,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,720,437.03	120,783,491.48	117,084,769.68
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	300,720,437.03	704,783,491.48	722,084,769.68
筹资活动产生的现金流量净额	731,279,562.97	128,216,508.52	259,915,230.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,724,216.40	-792,392.82	-163,915.69

五、现金及现金等价物净增加额	174,988,818.29	-52,631,035.65	66,345,247.64
加：期初现金及现金等价物余额	107,736,962.28	160,367,997.93	94,022,750.29
六、期末现金及现金等价物余额	282,725,780.57	107,736,962.28	160,367,997.93

（四）最近三年主要财务指标

1、公司最近三年主要财务指标

主要财务指标	2007 年度	2006 年度	2005 年度
流动比率	2.07	2.24	2.08
速动比率	1.06	0.85	1.2
资产负债率（母公司）	63.23%	51.45%	67.97%
应收账款周转率	8.78	7.07	7.79
存货周转率	1.22	1.21	1.78
每股经营活动现金流量	0.06	-0.52	0.9
研发费用占营业收入的比重（%）	1.89	1.55	1.71
每股净现金流量	-0.09	1.06	0.37

注：上述指标根据按新会计准则追溯调整后的最近三年财务报表数据计算，计算公式如下：

下：

- ① 流动比率=流动资产/流动负债
- ② 速动比率=速动资产/流动负债
- ③ 资产负债率=总负债/总资产
- ④ 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- ⑤ 存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- ⑥ 每股经营活动现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额
- ⑦ 每股净现金流量=现金流量净额/期末股本总额

2、报告期内净资产收益率

项目	2007 年	2006 年		2005 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
归属于母公司的所有者权益（万元）	210,480.06	178,333.15	177,735.98	111,122.04	111,122.04
归属于母公司所有者的净利润（万元）	31,748.93	26,363.47	25,819.27	25,481.59	16,338.10
全面摊薄净资产收益率（%）	15.08	14.78	14.53	22.93	14.70
加权平均净资产收益率（%）	16.37	20.21	19.94	25.44	17.09
非经常性损益净额（万元）	633.42	-23.37	-23.37	9,396.14	2.02
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益净额后的净利润（万元）	31,132.45	26,385.74	25,842.64	16,336.06	16,336.08
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	14.79	14.80	14.55	14.70	14.70

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	16.06	20.23	19.96	16.31	17.09
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

注：表中“调整后”一栏根据新企业会计准则追溯调整后的相关数据计算填列；“调整前”一栏根据 2005、2006 年度报告中披露的法定报表数据计算填列。

3、非经常性损益明细表

单位：元

	项目	2007 年	2006 年		2005 年	
			调整后	调整前	调整后	调整前
按新企业会计准则相关规定	非流动资产处置损益	-8,500,611.65	-1,053,186.47	--	-362,785.20	--
	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			--		--
	计入当期损益的政府补贴	3,685,106.00	551,000.00	--	170,000.00	--
	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			--		--
	企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值的损益	19,884,198.90		--		--
	非货币性资产交换损益			--	140,210,694.73	--
	债务重组损益	-4,486,101.38		--		--
	其他营业外收支净额	-2,580,741.20	153,322.64	--	222,982.08	--
	其他非经常性损益项目	1,452,185.27		--		--
	所得税影响数	-3,119,831.86	115,125.06	--	-46,279,494.23	--
	非经常性损益净额	6,334,204.08	-233,738.77	--	93,961,397.38	--
按原企业会计准则相关规定	处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	--	--	-1,053,186.47	--	-362,785.20
	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	--	--		--	
	各种形式的政府补贴	--	--	551,000.00	--	170,000.00
	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--		--	
	短期投资收益	--	--		--	
	扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入	--	--	431,047.94	--	244,982.08
	扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外支出	--	--	-277,725.30	--	-22,000.00
	所得税影响数	--	--	115,125.06	--	-9,964.97
	非经常性损益净额	--	--	-233,738.77	--	20,231.91

注：表中“调整后”一栏根据新企业会计准则及《规范问答第 1 号-非经常性损益（2007）年修订》等相关规定追溯调整后的相关数据计算填列；“调整前”一栏根据 2005、2006 年度报告中披露的法定报表数据及《规范问题第 1 号-非经常性损益（2004 年修订）》的相关规定计算填列。

三、合并报表范围及变化情况

(一) 纳入合并会计报表的公司范围

纳入本公司合并会计报表的公司全部为本公司的控股子公司或间接控股子公司。

控股子公司名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)	是否合并
福星惠誉房地产有限公司	30,000	100.00	是
湖北福星惠誉置业有限公司	30,000	100.00	是
孝感福星惠誉房地产有限公司	30,000	100.00	是
湖北联立投资有限公司	2,000	100.00	是
湖北星程投资有限公司	5,000	80.00	是
北京福星惠誉房地产有限公司	10,000	100.00	是
恩施福星惠誉房地产有限公司	30,000	100.00	是
咸宁福星惠誉房地产有限公司	14,000	100.00	是
汉阳福星惠誉房地产有限公司	3,000	100.00	是
武汉团结集团股份有限公司	22,936.83	80.48	是

(二) 合并范围的重要变化情况

2007 年增加公司	变动原因
武汉团结集团股份有限公司	2007 年 6 月, 福星惠誉分别召开董事会和股东会审议通过了关于同意其控股子公司星程投资根据团结公司经评估后的净资产 48,383.34 万元为参考, 收购团结公司不低于 67% 股份的议案。截至 2007 年 12 月末, 星程投资累计收购团结股份 97.01% 股份, 福星惠誉收购团结公司 2.87% 股份, 合计持股 99.88%, 收购成本为 46,312.86 万元, 此次收购后的工商变更登记备案手续已办理完毕。
湖北星程投资有限公司	湖北星程投资有限公司于 2007 年 5 月 30 日由福星惠誉房地产有限公司和湖北长河置业有限公司共同投资设立, 福星惠誉持股 80%。
北京福星惠誉房地产有限公司	2007 年 7 月 2 日, 福星惠誉分别与胡必亮、张硕签订股权收购协议。根据协议, 福星惠誉以 942 万元人民币受让胡必亮持有的北京安人投资有限公司 60% 的股权, 以 628 万元人民币受让张硕持有的安人公司 40% 的股权。并将安人公司更名为北京福星惠誉, 根据北京福星惠誉股东会决议及章程规定, 于 2007 年 8 月 14 日, 福星惠誉以现金方式对北京福星惠誉增资至 10,000 万元, 本次股本增加已北京京都会计师事务所有限责任公司出具了[北京京都验字(2007)第 044 号]验资报告验证。截止 2007 年 12 月 31 日止, 此次收购及更名的工商变更登记备案手续已办理完毕。
恩施福星惠誉房地产有限公司	恩施福星惠誉房地产有限公司于 2007 年 9 月 25 日由湖北福星惠誉置业有限公司投资设立。

咸宁福星惠誉房地产有限公司	咸宁福星惠誉房地产有限公司于 2007 年 11 月 21 日由湖北福星惠誉置业有限公司投资设立。
汉阳福星惠誉房地产有限公司	汉阳福星惠誉房地产有限公司于 2007 年 11 月 8 日由湖北福星惠誉置业有限公司投资设立。
2007 年度减少公司	变动原因
武汉京奥投资有限公司	京奥投资公司的设立目的是为了竞拍土地，因无实质经营业务已注销。
2006 年度增加公司	变动原因
孝感福星惠誉房地产有限公司	孝感福星惠誉房地产有限公司系 2006 年 12 月 14 日设立，根据该公司章程及协议规定各股东出资分期到位，福星惠誉房地产有限公司共出资 30,000 万元，占 100%。
湖北联立投资有限公司	湖北联立投资有限公司系 2006 年 12 月 7 日由福星惠誉房地产有限公司投资设立的有限责任公司。
武汉京奥投资有限公司	武汉京奥投资有限公司系 2006 年 12 月 8 日由湖北福星惠誉置业有限公司投资设立的有限责任公司。
2005 年度增加公司	变动原因
无	——

四、2005 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见

本公司按照中国证监会“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136号，以下简称“通知”）的有关规定，编制了新旧会计准则股东权益差异调节表，差异调节表已经北京京都会计师事务所有限责任公司审阅，并出具了北京京都专字（2008）第[0112]号审阅报告。

（一）差异调节表的编制基础

差异调节表系按照《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》的有关规定，并参照“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136号，以下简称“通知”）以及《新旧会计准则股东权益差异调节表的编制和审阅要求》的相关要求，结合本公司的具体情况，以合并财务报表为基础，依据重要性原则，按照以下政策编制：

1、按照《企业会计准则解释第一号》追溯调整影响股东权益

按照《企业会计准则解释第一号》对子公司的长期股权投资追溯调整，由权益法核算改为按成本法核算；根据《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》规定，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。

2、少数股东权益

本公司2005年12月31日执行新会计准则对股东权益中少数股东权益的影响金额，包括按照旧会计准则确认的2005年12月31日的少数股东权益，以及各子公司新旧会计准则股东权益差异调节数对有关少数股东权益的影响。确定后者的影响金额时，本公司主要根据各子公司新旧会计准则股东权益差异调节金额和少数股东持有的股权比率，计算相应差异调节金额。

（二）差异调节表及差异调节过程

1、新旧会计准则股东权益差异调节表及差异调节过程

单位：元

项 目	金 额
一、2005年12月31日股东权益（原会计准则）	1,111,220,429.26
加：1、长期股权投资差额	
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2、拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3、因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4、符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5、股份支付	
6、符合预计负债确认条件的重组义务	
7、企业合并	
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
根据新准则计提的商誉减值准备	
8、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	
9、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10、金融工具分拆增加的权益	
11、衍生金融工具	
12、按照《企业会计准则解释第一号》追溯调整增加股东权益	137,425,475.44
13、少数股东权益	24,725,938.18
14、按照《企业会计准则解释第一号》追溯调整所得税减少股东权益	-45,035,058.21
15、其他（资本公积）	-92,390,417.23
二、2005年12月31日股东权益（新会计准则）	1,135,946,367.44

按照《企业会计准则解释第一号》及《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》追溯调整子公司福星惠誉对湖北福星惠誉2005年增资形成的损益。福星

惠誉2005年以拥有的土地使用权认缴湖北福星惠誉新增注册资本194,680,000元,该土地使用权账面价值54,469,305.27元。根据《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》规定,双方确认的公允价值与换出资产帐面价值的差额136,469,873.39元(属于少数股东的3,740,821.34元,合计140,210,694.73元)列入营业外收入,增加2005年12月31日的留存收益;上述列入当期损益的金额按规定计提所得税45,035,058.21元(属于少数股东的1,234,471.05元,合计46,269,529.26元),减少2005年12月31日的留存收益;减少资本公积(2005年将上述损益计提所得税后的部分列入资本公积)91,434,815.18元(属于少数股东的2,506,350.29元,合计93,941,165.47元)从而减少2005年12月31日的股东权益。上述事项共减少资本公积91,434,815.18元;增加留存收益91,434,815.18元(属于少数股东的2,506,350.29元,合计93,941,165.47元)。

按照《企业会计准则解释第一号》追溯调整母公司长期投资和留存收益。其中减少资本公积955,602.05元(2003年公司对子公司福星惠誉增资时,投资成本小于所取得的权益份额的金额,当时列入资本公积,现追溯调整转入留存收益);增加留存收益955,602.05元。

截至2005年12月31日止,本公司各子公司少数股东权益合计24,725,938.18元列入股东权益。

2、2005年度新旧会计准则净利润差异调节表及差异调节过程

单位:元

项 目	金 额
一、2005年度净利润(原会计准则)	163,381,045.03
加:调节项目	
1、营业收入	
2、营业成本	
3、营业税金及附加	
4、销售费用	
5、管理费用	
6、财务费用	
7、资产减值损失	
8、公允价值变动收益	
9、投资收益	
10、营业外收入	136,469,873.39
11、营业外支出	
12、所得税费用	-45,035,058.21

13、按照 2007 年 2 月 1 日发布的企业会计准则实施问题专家工作组意见第十项进行的追溯调整	
14、少数股东损益	4,477,937.45
15、其他	
二、2005 年度净利润（新会计准则）	259,293,797.66

福星惠誉对湖北福星惠誉 2005 年增资时双方确认的公允价值与换出资产账面价值的差额 136,469,873.39 元（属于少数股东的 3,740,821.34 元，合计 140,210,694.73 元）列入当期营业外收入，增加 2005 年度的利润。

上述增加利润按规定计提所得税 45,035,058.22 元（属于少数股东的 1,234,471.05 元，合计 46,269,529.26 元），减少 2005 年度的利润。

（三）会计师审阅意见

差异调节表已经北京京都会计师事务所有限责任公司审阅，并出具了如下审阅意见：

“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。”

第七节 管理层讨论与分析

董事会成员和管理层结合近三年的相关财务会计资料，对公司的财务状况、经营成果及有关重大事项进行认真讨论和分析。

福星股份现有主营业务包括房地产业和金属制品业，考虑到房地产业务和金属制品业务具有不同的特性，在下述分析中采用将房地产业务和金属制品业务分别加以分析的方法，房地产业务数据摘自福星惠誉各期的财务报告，金属制品业务数据摘自本公司各期财务报告的母公司数。

除在与可比上市公司指标比较时，因可比公司未全部披露2007年年报，而采用2006年已披露年报的数据作为测算基础外，本节分析披露的内容以公司按照新会计准则追溯调整后的最近3年财务报表为基础进行。

一、本公司财务状况分析

（一）资产状况分析

1、公司资产构成及变化趋势分析

（1）公司资产规模快速增加

报告期内，公司总体资产规模随公司业务的扩张呈增长态势，公司资产规模由2005年末的346,991.77 万元增加至2007年末的586,618.40万元，增长了69.06%。报告期内，公司主要资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	386,721.79	65.92%	327,428.25	69.72%	208,265.79	60.02%
固定资产	126,627.06	21.59%	129,141.91	27.50%	116,479.07	33.57%
投资性房地产	29,040.80	4.95%	10,649.27	2.27%	11,016.63	3.17%
长期股权投资	30,319.20	5.17%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
在建工程	10,436.53	1.78%	0.00	0.00%	8,896.13	2.56%
资产总额	586,618.40	100.00%	469,619.37	100.00%	346,991.77	100.00%

（2）房地产资产占比提高

公司房地产业资产2007年末较2005末增长152.45%，公司金属制品业资产2007年末较2005末增长17.64%。由于公司房地产业保持着比金属制品业更快的增

长速度，公司房地产业资产在公司资产中的比重也相应增加，由2005年末的38.13%上升至2007年末的56.94%。公司资产分行业构成如下表所示：

报告期内公司资产分行业构成表

单位：万元

资产总计	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业	334,024.31	56.94%	236,968.48	50.46%	132,311.06	38.13%
金属制品业	252,594.09	43.06%	232,650.89	49.54%	214,680.70	61.87%
合 计	586,618.40	100.00%	469,619.37	100.00%	346,991.77	100.00%

注：①、房地产业资产数据摘自福星惠誉各期的财务报告；

②、金属制品业资产数=公司合并报表资产数－房地产业资产数。

2、公司房地产业资产构成及变化趋势分析

公司房地产业主要资产为货币资金、存货、预付账款等流动资产，报告期内流动资产占公司房地产业总资产的比重平均为80.64%。公司不直接从事房地产项目建筑施工，因此流动资产占资产总额的比重较高，固定资产占资产总额比重较低，符合房地产开发企业的特点。报告期内，公司房地产业主要资产构成如下表所示：

报告期内公司房地产业主要资产构成表

单位：万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	269,354.58	80.64%	224,053.63	94.55%	119,016.92	89.95%
货币资金	16,466.20	4.93%	38,573.26	16.28%	5,265.36	3.98%
应收账款	8,225.60	2.46%	2,793.02	1.18%	375.30	0.28%
预付账款	77,100.00	23.08%	15,873.10	6.70%	52,919.45	40.00%
存货	157,442.87	47.14%	164,814.74	69.55%	58,823.30	44.46%
长期股权投资	30,319.20	9.08%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
固定资产	3,862.78	1.16%	2,246.13	0.95%	2,273.86	1.72%
投资性房地产	29,040.80	8.69%	10,649.27	4.49%	11,016.63	8.33%
资产总额	334,024.31	100.00%	236,968.48	100.00%	132,311.06	100.00%

(1) 公司房地产业货币资金情况

2005年末、2006年末和2007年末，公司房地产业货币资金分别为5,265.36万元、38,573.26万元和16,466.20万元。2006年货币资金的增加主要系公司业务快速发展，销售回款增加，以及为把握市场机遇而增加对房地产业货币资金的配置所致。2007年货币资金在2006年的基础上减少主要系公司房地产业为增

加土地储备，在2007年通过“招拍挂”方式获得了多块土地使用权而相应支付的土地出让金。

(2) 公司房地产业应收账款情况

2005年末、2006年末和2007年末，公司房地产业应收账款分别为375.30万元、2,793.02万元和8,225.60万元，主要为应收客户购房按揭款。目前客户购房按揭款回款的期限一般为15-60天，在公司确认房地产销售收入时，对应收客户的购房按揭款列为应收账款。

2007年末，公司房地产业应收账款较2006年末增长较快，主要有以下两方面的原因：第一，2007年公司房地产业务主营业务收入较2006年增长68.42%；第二，2007年公司在11-12月份确认的签约销售收入2.71亿，而2006年11-12月确认的签约销售收入仅为0.5亿元，因此2007年末相对2006年12月末而言，有更多的应收客户的购房按揭款。

报告期内，公司房地产业应收账款账龄全部为1年以内。按照公司的坏账准备政策，2005年末、2006年末和2007年末房地产业应收账款坏账准备余额分别为3.79万元、28.21万元、89.54万元。

(3) 公司房地产业存货情况

2005年末、2006年末和2007年末，公司房地产业存货分别为58,823.30万元、164,814.74万元和157,442.87万元，公司房地产业存货由开发成本（在建商品房）和开发产品组成。报告期内，公司房地产业存货主要由福星城市花园项目、金色华府项目、汉口春天项目和水岸星城项目的开发成本和开发产品构成。报告期内，公司房地产业存货构成如下表所示：

报告期内公司房地产业存货明细表

单位：万元

项目	2007 年末	2006 年末	2005 年末
开发成本	100,275.57	133,787.13	48,783.35
金色华府项目	-	-	-
汉口春天项目	332.30	16,826.11	12,639.71
水岸星城项目	69,985.95	116,961.02	36,143.64
孝感福星城项目	28,213.01	-	-
恩施福星城项目	49.07	-	-
汉阳福星城项目	788.19	-	-
洪山福星城项目	907.05	-	-

开发产品	57,167.30	31,027.61	10,039.95
福星城市花园项目	4,740.41	5,067.86	5,644.12
金色华府项目	64.89	104.58	224.42
汉口春天项目	18,388.97	11,351.02	4,171.41
水岸星城项目	33,973.03	14,504.15	-
房地产存货合计	157,442.87	164,814.74	58,823.30

期末公司对房地产业存货进行全面清查,按单个存货项目的成本低于可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于近年来公司房地产项目的销售价格呈现上涨趋势,公司房地产业的存货未发生减值状况,未计提跌价准备。

(4) 公司房地产业预付账款情况

2005年末、2006年末和2007年末,公司房地产业预付账款分别为52,919.45万元、15,873.10万元和77,100万元,公司房地产业的预付账款主要为预付地价款及工程款。其中预付地价款指在相关房地产项目土地权证取得前公司已支付的地价款,该项预付款在相关房地产项目土地权证取得后全部转入“存货”;预付工程款指在项目未竣工前预付给承包方的工程款,该项预付款在相关房地产项目竣工时全部转入“存货”。报告期内,公司房地产业预付账款的主要内容和结构分布如下:

单位:万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
地价款	63,222.01	82.00%	14,702.14	92.62%	49,836.58	94.17%
工程款	13,877.99	18.00%	1,170.96	7.38%	3,082.87	5.83%
合计	77,100.00	100.00%	15,873.10	100.00%	52,919.45	100.00%

截至2007年末,公司房地产业预付账款为77,100万元,主要包括预付恩施项目土地出让金26,929万元,预付汉阳项目土地出让金15,699.65万元,预付咸宁项目土地出让金16,000万元,以及预付水岸星城项目、汉口春天项目和孝感福星城项目工程款13,877.99万元。

(5) 公司房地产业长期股权投资情况

报告期内,除2007年末外,其余各期均无长期股权投资。截至2007年末,公司房地产业长期股权投资为30,319.20万元。具体明细如下:

单位:万元

被投资单位	武汉中商团结销品茂管理有限公司	武汉团结激光股份有限公司	武汉市和平农村信用合作社	北京盛世新业房地产有限公司	合计
金额	27,680.59	204.20	20.00	2,414.41	30,319.20

其中武汉中商团结销品茂管理有限公司、武汉团结激光股份有限公司、武汉市和平农村信用合作社均系团结公司的联营公司；北京盛世新业房地产有限公司系北京福星惠誉的联营公司。上述长期股权投资均系公司房地产业为拓宽土地储备渠道，实现低成本快速扩充土地储备，2007年收购团结公司和安人公司（现更名为“北京福星惠誉”）导致。详情请参见本节“四、重大资本支出情况及计划”。

（6）公司投资性房地产情况

截至2007年末，公司房地产业投资性房地产为29,040.80万元。公司投资性房地产主要为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。其中包括福星城市花园及金色华府项目地下室10,281.91万元，团结公司持有并准备增值后转让的土地使用权及建筑物18,758.89万元。

3、公司金属制品业主要资产构成及变化趋势分析

2005年—2007年，公司金属制品业资产结构基本保持稳定。2007年，福星股份借款88,000万元予福星惠誉专项用作土地储备，使得2007年末公司金属制品业其他应收款占比大大高于其他各期，由此2007年末流动资产占比也高于其他各期。报告期内，公司金属制品业资产结构如下：

单位：万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	205,367.22	55.54%	103,374.62	39.48%	89,330.30	36.63%
货币资金	28,272.58	7.65%	10,773.70	4.11%	16,036.80	6.58%
应收票据	11,534.95	3.12%	11,059.31	4.22%	3,144.19	1.29%
应收账款	31,616.89	8.55%	33,430.31	12.77%	33,364.10	13.68%
其他应收款	90,788.90	24.55%	1,179.18	0.45%	1,269.61	0.52%
预付账款	11,034.18	2.98%	8,038.52	3.07%	6,303.81	2.58%
存货	32,119.72	8.69%	38,893.60	14.85%	29,211.79	11.98%
长期股权投资	29,200.00	7.90%	29,200.00	11.15%	29,200.00	11.97%
固定资产	122,764.28	33.20%	126,895.78	48.46%	114,205.21	46.83%
在建工程	9,614.42	2.60%	—	0.00%	8,896.13	3.65%
资产总额	369,794.09	100.00%	261,850.89	100.00%	243,880.70	100.00%

（1）金属制品业应收账款情况

2005 年末、2006 年末和 2007 年末，公司金属制品业应收账款分别为

33,364.10 万元、33,430.31 万元和 31,616.89 万元。公司金属制品业近三年应收账款金额保持稳定。公司金属制品业近三年“1 年以内的应收账款”占应收账款总额的比例均在 88%以上。2007 年末,1 年以内应收账款占应收账款总额的比例为 95.78%。应收账款具体账龄结构情况如下表:

单位: 万元

金属制品应收账款	2007 年末	2006 年末	2005 年末
1 年以内比重	95.18%	88.68%	92.33%
1~2 年比重	4.30%	4.81%	5.34%
2~3 年比重	0.36%	4.46%	2.33%
3~4 年比重	0.06%	2.05%	-
4 年以上	0.10%	-	-
合计	100.00%	100.00%	100.00%

本公司对单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备;单项金额不重大的和经单独测试未减值的应收款项,采用账龄分析法,按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失,计提坏账准备,具体标准如下:一年以内的应收款项坏账准备计提比例为1%;一至二年计提比例为5%;二至三年计提比例为10%;三至四年计提比例为15%;四年以上计提比例为100%。根据上述标准,2005年末、2006年末和2007年末,公司金属制品业应收账款提取的坏账准备金额为886.79万元、1,399.81万元和421.29万元。基于多年的信用合作,公司对往来客户的经营情况、信用品质已建立起动态的客户诚信档案。对一年期的应收账款,公司认为发生坏账的可能性较低。近三年,公司每年核销的坏账分别为7.70万元、0万元和1,098.65万元。其中2007年核销的坏账系东风(十堰)轮胎有限公司(原名为东风金狮轮胎有限公司)无法收回的应收账款,该笔应收账款属三年以上应收账款,公司自2005年起将其作为单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,计提坏账准备。在2005年,公司已对其计提坏账准备50%;在2006年,公司考虑到东风金狮轮胎有限公司已进入破产清算程序,将累计计提的坏账准备提高到了90%。

鉴于公司一年期应收账款形成的坏账均为0,大大低于报告期内公司提取的坏账准备金额,因此上述坏账准备计提政策与公司应收账款实际状况相符。

(2) 金属制品业其他应收款分析

2005年末、2006年末和2007年末，公司金属制品业其他应收款分别为1,269.61万元、1,179.18万元和90,788.90万元，除2007年末有88,000万元属于福星股份对福星惠誉的土地储备专项借款外，其余主要为金属制品业的投标保证金和履约保证金。

根据坏账准备计提政策，2005年末、2006年末和2007年末，公司金属制品业其他应收款提取的坏账准备金额分别为44.70万元、55.79万元和112.14万元。

(3) 金属制品业预付账款分析

2005年末、2006年末和2007年末，公司金属制品业预付账款分别为6,303.80万元、8,038.52万元和11,034.17万元。公司金属制品业的预付账款主要是公司预付的原材料采购货款。报告期内，随着公司金属制品业务规模的扩大，预付的原材料采购货款也相应增加。

(4) 金属制品业存货分析

报告期内本公司金属制品业存货明细表

单位：万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
原材料和辅助材料	15,965.56	49.70%	23,188.60	59.62%	14,372.85	49.20%
在产品 and 自制半成品	4,431.07	13.80%	4,339.05	11.15%	4,116.91	14.09%
产成品	8,157.31	25.40%	8,490.22	21.83%	8,835.77	30.25%
其他	3,656.96	11.38%	2,974.27	7.65%	1,958.08	6.71%
存货跌价准备	-91.18	-0.28%	-98.54	-0.25%	-71.82	-0.25%
存货合计	32,119.72	100.00%	38,893.60	100.00%	29,211.79	100.00%

注：“其他”主要包括低值易耗品、包装物、燃料等。

2006年末较2005年末增长33.14%，增长幅度较大。主要由于2006年末原材料和辅助材料较2005年末增加8,815.75万元所致，增加的主要原因为公司预期公司金属制品业主要原材料—盘条的市场价格将会上涨，因此在2006年末增购盘条所致。2007年公司进一步加强了存货管理，使2007年末存货较2006年末下降17.42%，其中原材料和辅助材料下降31.15%，产成品下降3.92%。报告期内产成品占存货比重较低。

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。2005年末、2006年末和2007年末，公司金属制品业存货跌价准备余额分别为71.82万元、98.54万元和91.18万元。

(5) 金属制品业固定资产和在建工程分析

单位：万元

金属制品业	2007 年末	2006 年末	2005 年末
固定资产	122,764.28	126,895.78	114,205.21
在建工程	9,614.42	-	8,896.13

2007年末，金属制品业的固定资产为122,764.28万元，金属制品业的固定资产主要为机械设备，2007年末，机械设备在金属制品业固定资产中的比重达74.80%。

为进一步巩固和加强公司在金属制品行业的优势地位，提高金属产品科技含量，优化产品结构，实现产业升级和效益最大化，公司一直致力于引进先进水平的设备、技术，进行传统产品生产线的现代化改造和新产品开发。2006年末金属制品业固定资产成新率为72.41%，高于金属制品业同行上市公司64.65%的平均水平，在国内同行业中处于领先水平，为公司金属制品业未来的发展奠定良好的基础。

期末公司对固定资产进行逐项检查，对单项固定资产可回收金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。2007年末固定资产减值准备为435.78万元。

2005年末和2007年末，公司金属制品业在建工程金额分别为8,896.13 万元和9,614.42万元，2005年公司金属制品业在建工程主要为在建的2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目。2006年9月，随着该项目全部建成投产，金属制品业在建工程科目金额全部转入固定资产科目。2007年末，金属制品业在建工程主要为在建的年产1万吨钢帘线项目和钢丝绳自动化改造项目。

(二) 主要负债状况

报告期内，公司总体负债规模随公司业务的扩张呈增长态势，公司负债规模由2005年末的233,397.13 万元增加至2007年末的370,372.02万元，增长了58.69%。公司的负债主要以银行贷款为主，截至2007年末，公司的短期借款和长期借款占负债总额的比重合计为66.35%。

报告期内公司主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2007 年末		2006 年末		2005 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	63,610.77	17.17%	40,499.00	14.07%	28,000.00	12.00%

应付票据	48,116.59	12.99%	35,249.27	12.25%	47,309.66	20.27%
应付账款	24,955.71	6.74%	22,132.61	7.69%	8,235.23	3.53%
预收账款	14,517.98	3.92%	21,481.26	7.46%	6,955.44	2.98%
长期借款	182,136.96	49.18%	138,900.00	48.26%	129,700.00	55.57%
负债合计	370,372.02	100.00%	287,844.75	100.00%	233,397.13	100.00%

1、短期借款

单位：万元

短期借款	2007 年末	2006 年末	2005 年末
抵押借款	16,810.77	25,699.00	11,000.00
保证借款	36,800.00	14,800.00	17,000.00
质押借款	10,000.00	-	-
合计	63,610.77	40,499.00	28,000.00

截至2007年末，公司抵押借款中7,510.77万元系以“水岸星城”项目部分开发产品作为抵押；8,300万元系以“孝感福星城”项目土地作为抵押；1,000万元系以团结集团部分房屋及建筑物作为抵押。保证借款由湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司作担保。质押借款系本公司以福星惠誉股权作质押物借款。

截至2007年末，公司短期借款为63,610.77万元，其中金属制品业的短期借款金额为46,800万元，房地产业的短期借款为16,810.77万元。

2、应付票据

单位：万元

应付票据	2007 年末	2006 年末	2005 年末
房地产业	545.08	4,394.27	6,391.66
金属制品业	47,571.51	30,855.00	40,918.00
合计	48,116.59	35,249.27	47,309.66

报告期内，公司应付票据主要系金属制品业的应付票据。截至2007年末，金属制品业的应付票据为47,571.51万元，占应付票据总额的98.87%。近年随着公司金属制品经营规模扩大，原材料和工程设备采购增加，为提高资金使用效率，公司以银行承兑汇票支付部分货款。

3、应付账款

2006年末和2007年末，公司应付账款较2005年末分别增长168.76%和203.04%，增幅较大，主要由于公司房地产开发量增加导致应付工程款项增加所致。

4、预收账款

单位：万元

预收账款	2007 年末	2006 年末	2005 年末
房地产业	13,493.44	20,426.06	5,888.35
金属制品业	1,024.54	1,055.20	1,067.09
合计	14,517.98	21,481.26	6,955.44

公司预收账款中除少数金属制品业的预收货款外，主要为房地产业的预收房款。公司房地产业的预收房款是已经签订商品房销售合同，但未交房的项目收取的客户房款。在项目交房时，该部分预收款将结转为主营业务收入。公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，预收账款不构成公司实质性负债。

截至2007年末，公司预收房款13,493.44万元，主要为汉口春天项目的预收房款4,401.77万元；水岸星城项目的预收房款2,544.17万元；孝感福星城项目的预收房款6,232.00万元。

5、长期借款

单位：万元

长期借款	2007 年末	2006 年末	2005 年末
房地产业	51,436.96	64,000.00	30,000.00
金属制品业	130,700.00	74,900.00	99,700.00
合计	182,136.96	138,900.00	129,700.00

报告期内，公司房地产业长期借款随着经营规模的扩张呈现快速增长态势，2007年末较2005年末增长71.46%。

报告期内，公司金属制品业长期借款出现了一定幅度波动。2005年，公司金属制品业因用长期借款先行投入了前次募集资金投资项目“2万吨钢帘线”项目。2006年随着公司非公开发行募集资金到位后，用募集资金偿还了前期投入的银行贷款，2006年末的长期借款较2005年末相应下降了24.87%。2007年，为进一步提高公司在钢帘线市场的占有率，公司利用银行贷款投入年产1万吨钢帘线项目，2007年末金属制品业长期借款较2006年末增长74.50%。

（三）偿债能力分析

1、公司主要偿债指标

主要偿债指标	2007 年末	2006 年末	2005 年末
流动比率	2.07	2.24	2.08
速动比率	1.06	0.85	1.20
利息保障倍数	4.38	3.90	5.36
资产负债率	67.22%	64.62%	51.12%

报告期内，公司流动比率基本保持稳定。2006年末速动比率较2005年末和

2007年末为低，主要由于2006年末存货较高所致。2006年末，公司存货为203,708.34万元，分别较2005年末和2007年末增加131.39%和7.46%。

由于公司近年房地产业务和金属制品业务发展较快，对两项业务的投入也在不断增加，自我积累和股权融资不足部分，公司主要通过债务融资解决，导致公司近三年资产负债率出现了一定程度的上升。

2、主要偿债指标比较

由于公司目前同时从事房地产业务和金属制品业务，因此将公司主要偿债指标分别与两个行业的可比公司进行比较。

(1) 与房地产行业可比公司比较

与房地产行业可比公司2006年主要偿债指标对比表

证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率(%)
万科 A	2.04	0.63	64.94
保利地产	1.84	0.56	75.71
招商地产	1.89	0.23	68.33
金地集团	2.01	0.26	66.76
栖霞建设	2.7	1	63.13
华发股份	2.49	1.01	78.04
金融街	1.44	0.46	64.4
亿城股份	1.38	0.35	77.6
阳光股份	1.46	0.57	73.14
中粮地产	0.85	0.46	41.99
荣盛发展	1.80	0.27	71.07
名流置业	4.73	2.05	25.99
福星股份	2.24	0.85	61.29
行业算术平均值	2.07	0.67	64.03

与房地产行业可比公司相比，公司的短期偿债指标流动比率、速动比率均略高于行业平均水平，资产负债率略低于行业平均水平。

(2) 与金属制品行业可比公司比较

与金属制品行业可比公司2006年主要偿债指标对比表

证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率(%)
贵绳股份	2.54	1.95	33.57
恒星科技	0.84	0.64	56.98
宁夏恒力	0.83	0.41	59.57
新华股份	1.36	1.01	47.37
法尔胜	0.93	0.69	66.45
福星股份	2.24	0.85	61.29
行业算术平均值	1.46	0.93	54.21

与金属制品行业可比公司相比,公司的流动比率高于同行业平均水平,速动比率与行业平均水平基本持平,资产负债率高于行业平均水平。

3、经营活动净现金流量分析

(1) 房地产业经营活动净现金流量分析

单位: 万元

项目	2007 年	2006 年	2005 年
经营活动产生的现金流量净额	47,346.09	-8,324.72	1,506.27
其中: 销售商品、提供劳务收到的现金	176,327.61	124,472.29	45,165.57
购买商品、接受劳务支付的现金	170,439.80	119,722.51	25,625.04

报告期内,公司房地产业“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、提供劳务支付的现金的金额”总体增长较快,显示了公司房地产业快速增长的态势。

(2) 金属制品业经营活动净现金流量分析

单位: 万元

项目	2007 年	2006 年	2005 年
经营活动产生的现金流量净额	43,550.73	-5,551.80	12,273.65
其中: 销售商品、提供劳务收到的现金	168,146.96	146,322.99	131,710.49
与同期主营业务收入比值	1.18	1.10	1.03
购买商品、接受劳务支付的现金	104,889.65	134,988.26	102,149.68
与同期主营业务成本比值	0.92	1.27	1.02

2005年、2006年和2007年公司金属制品业经营活动产生的现金流量净额累计数为50,272.58万元,同期“净利润与固定资产折旧之和”累计数为 52,560.61 万元,两者的比值为0.96,比值较高,说明公司金属制品业净利润有较好的现金流入支撑,盈利质量较好。

报告期内公司金属制品业经营活动现金流量整体情况较好,但各期之间波动较大。具体体现为2007年经营活动产生的现金流量净额较高,2005年和2006年经营活动产生的现金流量净额较低,这主要由于购买商品、接受劳务支付的现金各期波动较大所致。尤其是2006年,购买商品、接受劳务支付的现金与同期主营业务成本比值高达1.27,导致2006年金属制品业经营活动产生的现金流量净额为-5,551.80万元。2006年购买商品、接受劳务支付的现金与同期主营业务比值较高主要由以下两个因素造成:①2006年公司预期金属制品业主要原材料—盘条的市场价格将会上涨,因此在2006年末增购盘条,2006年末公司原材料金额较2005年末增长61.34%;②2006年公司非公开发行募集资金到位后,现金比较充裕,为

获得原材料供应商提供的现金采购折扣,公司原材料采购在结算中更多采用现金结算方式,2006年末公司应付票据金额较2005年末下降24.59%。

(四) 经营效率分析

1、房地产行业经营效率分析

房地产业	2007 年	2006 年	2005 年
应收账款周转率(次)	34.35	70.93	84.80
存货周转率(次)	0.76	0.61	0.92

报告期内,公司房地产业2007年应收账款周转率较其余各期为低,主要由于2007年末应收账款较高所致。公司房地产业存货周转率除2005年较高外,其余各期基本稳定。2005年房地产业存货周转率较高主要由于当年公司放慢房地产项目开发进度,2005年期末存货金额较低所致。

2006年房地产业上市公司资产周转指标对比表

证券简称	应收账款周转率	存货周转率
万科 A	46.83	0.49
保利地产	23.98	0.30
招商地产	104.22	0.24
金地集团	5255.83	0.32
栖霞建设	73,982.81	0.54
华发股份	-	0.20
金融街	5.93	0.42
亿城股份	80.61	0.49
阳光股份	118.57	0.39
中粮地产	22.64	0.47
荣盛发展	40.81	0.65
名流置业	101.84	0.47
福星股份(房地产业)	70.93	0.61
行业算术平均值	61.64	0.43

注:在计算应收账款周转率行业平均值时剔除了应收账款周转率超过1000倍的样本。

从房地产同行业应收账款周转率和存货周转率对比表可以看出,公司房地产业的周转指标高于行业平均水平。

2、金属制品业经营效率分析

金属制品业	2007 年	2006 年	2005 年
应收账款周转率(次)	4.38	3.98	4.93
存货周转率(次)	3.22	3.12	3.86

公司金属制品业应收账款周转率2006年出现了一定程度下降，主要由于公司金属制品业2005年末（2006年期初数）应收账款较2004年末（2005年期初数）增长较快所致。公司金属制品业存货周转率2006年出现了一定程度下降，主要由于2006年末存货增长较快所致。

2006年金属制品行业上市公司资产周转指标对比表

证券简称	存货周转率	应收账款周转率
贵绳股份	3.91	8.17
恒星科技	6.80	5.89
宁夏恒力	2.66	7.69
新华股份	6.67	7.62
法尔胜	3.35	2.83
福星股份（金属制品业）	3.12	3.98
行业平均值	4.42	6.03

从2006年金属制品同行业应收账款周转率和存货周转率对比表可以看出，公司金属制品业的周转指标均低于行业平均水平。

其中由于2006年末公司增购金属制品原材料一盘条因素，导致公司金属制品业2006年存货周转率低于同行业平均水平。

公司金属制品业应收账款周转率低于同行业平均水平，主要由于公司产品结构与同行业其他上市公司存在较大差异导致。就与生产相似产品的同行业公司对比而言，2006年公司钢帘线产品的应收账款周转率为3.72次，高于国内钢帘线市场龙头企业兴达国际（香港上市公司，股份代码1899）3.05次的应收账款周转率水平；公司的钢丝绳、钢丝主要为中细规格，与法尔胜较为相似，公司2006年钢丝绳、钢丝产品的应收账款周转率为3.65次，高于法尔胜2.83次的水平；公司生产的钢绞线主要为PC钢绞线，主要应用领域为铁路、公路、桥梁等公用设施工程，以政府采购为主，采购款中的质量保证金要在工程全部完成后才予支付。新华股份生产的钢绞线主要为镀锌钢绞线，镀锌钢绞线主要应用于电力输送、电信线路架设等领域。由于公司和新华股份生产的钢绞线目标市场存在差异，因此公司钢绞线应收账款周转率与新华股份存在较大差异，公司2006年钢绞线产品应收账款周转率为4.37次，低于新华股份7.62次的水平。

二、本公司经营成果分析

（一）主营业务收入分析

1、分业务的主营业务收入构成

单位：万元

项目	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业	189,234.03	57.03%	112,361.32	45.83%	80,809.03	38.80%
金属制品业	142,598.00	42.97%	132,806.73	54.17%	127,442.50	61.20%
合计	331,832.03	100.00%	245,168.05	100.00%	208,251.53	100.00%

报告期内，公司主营业务收入快速增长，2006年较2005年增长17.73%，2007年较2006年增长35.35%。其中，房地产业主营业务收入2006年较2005年增长39.05%，2007年较2006年增长68.42%；金属制品业主营业务收入2006年较2005年增长4.21%，2007年较2006年增长7.37%。

由于公司房地产业保持着比金属制品业更快的增长速度，房地产业在主营业务收入中占比由2005年38.80%提升至2007年的57.03%。

2、分地区的主营业务收入构成

（1）房地产业务主营业务收入的分地区构成

报告期内，公司房地产业主营业务收入全部来源于武汉市。

（2）金属制品业务主营业务收入的分地区构成

单位：万元

产品类别	2007 年		2006 年		2005 年	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
西北地区	4,429.98	3.11%	6,026.46	4.54%	6,407.78	5.03%
华中地区	40,971.82	28.73%	34,364.95	25.87%	25,831.67	20.27%
华东地区	1,847.46	1.30%	5,000.26	3.77%	5,399.45	4.24%
东北地区	5,041.99	3.54%	3,564.94	2.68%	3,622.69	2.84%
西南地区	5,692.40	3.99%	8,462.48	6.37%	8,249.92	6.47%
华南地区	11,482.94	8.05%	9,292.31	7.00%	15,524.21	12.18%
华北地区	57,161.32	40.09%	47,984.65	36.13%	53,100.23	41.67%
出口	15,970.09	11.20%	18,110.68	13.64%	9,306.55	7.30%
合计	142,598.00	100.00%	132,806.73	100.00%	127,442.50	100.00%

报告期内，公司金属制品主营业务收入地区构成相对平稳，销售区域相对集中在华中和华北市场，2007年华中和华北市场销售的比重占68.81%。

3、房地产业主营业务收入情况

报告期内，公司房地产业主营业务收入来源于福星城市花园、金色华府、汉口春天和水岸星城等四个项目。公司房地产业主营业务收入保持快速增长态势，2005年—2007年主营业务收入平均增长率为67.09%。

报告期内公司房地产业主营业务收入结构表

单位：万元

项目	2007年	2006年	2005年
福星城市花园项目	356.09	617.13	8,281.01
金色华府项目	58.80	174.50	58,633.17
汉口春天项目	40,575.94	30,033.49	13,894.85
水岸星城项目	147,375.74	81,536.20	—
其他	867.46	—	—
合计	189,234.03	112,361.32	80,809.03
比上年同期增长	68.42%	39.05%	47.22%

注：其他指下属公司一团结公司房屋租赁收入。

4、金属制品业主营业务收入情况

金属制品业报告期内主营业务收入结构表

单位：万元

项目	2007年		2006年		2005年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
钢帘线	64,711.67	45.38%	57,380.88	43.21%	53,265.38	41.80%
钢绞线	38,955.58	27.32%	34,553.26	26.02%	35,127.89	27.55%
钢丝绳	19,768.94	13.86%	19,630.39	14.78%	20,257.32	15.90%
钢丝	19,161.81	13.44%	21,242.20	15.99%	18,791.91	14.75%
合计	142,598.00	100.00%	132,806.73	100.00%	127,442.50	100.00%

报告期内，公司金属制品业主营业务收入保持稳定增长，金属制品业主营业务收入2006年较2005年增长4.21%，2007年较2006年增长7.37%。金属制品主营业务收入中钢帘线主营业务收入所占比重由2005年的41.80%，上升到2007年的45.38%。

（二）主营业务毛利分析

1、主营业务毛利结构分析

单位：万元

项目	2007年		2006年		2005年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业	66,251.07	70.20%	44,199.95	62.49%	22,687.62	45.80%
金属制品业	28,124.68	29.80%	26,526.77	37.51%	26,847.16	54.20%
合计	94,375.75	100.00%	70,726.72	100.00%	49,534.78	100.00%

报告期内，公司主营业务毛利快速增长，2006年较2005年增长42.78%，2007年较2006年增长33.44%。其中，房地产业主营业务毛利2006年较2005年增长94.82%，2007年较2006年增长49.89%；金属制品业主营业务毛利近三年基本保持平稳。

由于公司房地产业保持着比金属制品业更快的增长速度，公司房地产业在公司主营业务毛利中占比由2005年45.80%提高至2007年的70.20%。

2、公司房地产业主营业务毛利分析

(1) 主营业务毛利房地产项目构成情况

报告期内，公司房地产业主营业务毛利主要来源于城市花园、金色华府、汉口春天和水岸星城等四个项目。

单位：万元

项目	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水岸星城	50,375.58	76.04%	36,170.52	81.84%	0.00	0.00%
汉口春天	15,167.44	22.89%	8,827.48	19.97%	4,192.78	18.48%
金色华府	19.11	0.03%	-1,094.61	-2.48%	16,522.43	72.83%
福星城市花园	28.63	0.04%	296.55	0.67%	1,972.41	8.69%
其他	660.31	1.00%				
合计	66,251.07	100.00%	44,199.95	100.00%	22,687.62	100.00%

(2) 房地产业务毛利率情况

项目	2007 年	2006 年	2005 年
水岸星城	34.18%	44.36%	-
汉口春天	37.38%	29.39%	30.18%
金色华府	32.50%	-	28.18%
福星城市花园	8.04%	48.05%	23.82%
房地产业综合毛利率	35.01%	39.34%	28.08%

报告期内，公司房地产业毛利率水平出现较大波动，主要由于：一是不同房地产项目毛利率水平存在差异，而各年房地产项目结算结构有所变动；二是同一房地产项目不同销售品种的毛利率水平存在差异，而各年同一房地产项目结算品种结构有所变动。

2005年结算的楼盘主要为金色华府和汉口春天项目，2006年和2007年结算的

楼盘主要为水岸星城和汉口春天项目,城市花园在2007年主要还剩有少量车库出售。在公司的房地产项目的销售品种中,商铺和写字楼的售价高于住宅,因此商铺和写字楼的毛利率水平也相应高于住宅。由于结算品种结构的变化,报告期内,公司同一房地产项目的毛利率水平出现了较大波动。结算品种结构差异导致毛利率水平的波动为房地产行业正常现象。随着公司房地产业结算量的提高,结算品种结构将趋于稳定,由于结算结构导致毛利率的波动将日趋减小。

3、公司金属制品业主营业务毛利分析

(1) 金属制品主营业务毛利构成

报告期内公司金属制品主营业务毛利结构表

单位：万元

项目	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢帘线	18,844.02	67.00%	16,569.05	62.46%	15,789.86	58.81%
钢绞线	5,631.77	20.02%	5,322.84	20.07%	7,493.45	27.91%
钢丝绳	1,614.14	5.74%	2,199.36	8.29%	1,263.96	4.71%
钢丝	2,034.75	7.24%	2,435.52	9.18%	2,299.89	8.57%
合计	28,124.68	100.00%	26,526.77	100.00%	26,847.16	100.00%

报告期内,公司金属制品业主营业务毛利保持着基本保持稳定。在金属制品业主营业务毛利构成中,钢帘线主营业务毛利的快速增长使得钢帘线成为公司金属制品毛利的主要贡献品种,其贡献的主营业务毛利占比由2005年的58.81%上升至2007年的67.00%。

(2) 金属制品分产品毛利率情况

项目	2007 年	2006 年	2005 年
钢帘线	29.12%	28.88%	29.64%
钢绞线	14.46%	15.40%	21.33%
钢丝绳	8.17%	11.20%	6.24%
钢丝	10.62%	11.47%	12.24%
金属制品综合毛利率	19.72%	19.97%	21.07%

报告期内,公司金属制品业综合毛利率略有下降,从2005年的21.07%降至2007年的19.72%。金属制品分产品毛利率情况如下:

① 钢帘线毛利率分析

报告期内钢帘线售价、成本情况表

项目	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务毛利（万元）	18,844.02	16,569.05	15,789.86
平均售价（元/吨）	12,924.76	13,795.51	14,761.48
平均成本（元/吨）	9,161.07	9,811.79	10,385.95
其中：原材料（元/吨）	4,285.55	5,070.01	5,861.86
毛利率	29.12%	28.88%	29.64%

公司通过积极有效的内部成本控制举措，在激烈的钢帘线市场竞争态势下，2005 年以来基本保持了钢帘线产品毛利率的稳定。一方面，由于竞争激烈，钢帘线 2007 年售价较 2005 年下降 12.44%；另一方面，钢帘线生产的主要原材料盘条有国内、进口两个供应渠道，由于进口盘条的性能优于国产盘条，进口盘条价格平均比国产盘条高出约 40%。在公司生产钢帘线的前期，为保证钢帘线产品质量，公司主要采用进口盘条。面对钢帘线市场的激烈竞争，公司通过大力改进钢帘线生产工艺，不断提高国产盘条运用比率，将国产盘条运用比率从 2004 年的 18.67%提高至 2007 年的 92.43%，使 2007 年、2006 年公司钢帘线单位生产成本中的原材料耗用较 2005 年分别下降 26.89%和 13.50%。

②钢绞线、钢丝和钢丝绳毛利率分析

钢绞线、钢丝和钢丝绳是金属制品传统产品，处于市场饱和、价格竞争现象比较普遍的完全竞争状态。公司虽然从整体产能来说处于行业领先地位，具有较强的技术、装备、品牌和管理优势，但在激烈的市场竞争情况下，基本保持微利的状况。2005 年、2006 年和 2007 年钢绞线、钢丝和钢丝绳产品贡献的毛利总额分别为 11,057.30 万元和 9,957.73 万元和 9,280.66 万元。由于公司近年大力发展钢帘线产品，钢帘线贡献的毛利呈快速增长态势，钢绞线、钢丝绳和钢丝贡献的毛利总额占公司金属制品主营业务毛利的比重由 2005 年的 41.19%下降至 2007 年的 33.00%。

报告期内钢绞线售价、成本情况表

项目	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务毛利（万元）	5,631.77	5,322.84	7,493.45
平均售价（元/吨）	4,712.73	4,382.82	5,478.70
平均成本（元/吨）	4,031.42	3,707.76	4,310.03
其中：原材料（元/吨）	3,543.22	3,275.54	3,865.23
毛利率	14.46%	15.40%	21.33%

报告期内钢丝绳售价、成本情况表

项目	2007 年	2006 年	2005 年
----	--------	--------	--------

主营业务毛利（万元）	1,614.14	2,199.36	1,263.96
平均售价（元/吨）	6,217.33	6,275.82	5,848.78
平均成本（元/吨）	5,709.68	5,572.88	5,483.84
其中：原材料（元/吨）	2,954.19	3,015.35	3,124.98
毛利率	8.17%	11.20%	6.24%

报告期内钢丝售价、成本情况表

项目	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务毛利（万元）	2,034.75	2,435.52	2,299.89
平均售价（元/吨）	5,005.12	4,870.01	5,145.88
平均成本（元/吨）	4,473.64	4,311.44	4,515.87
其中：原材料（元/吨）	3,201.78	3,220.65	3,490.16
毛利率	10.62%	11.47%	12.24%

（三）期间费用分析

1、合并报表期间费用分析

报告期内，公司期间费用占主营业务收入的比例如下表所示：

单位：万元

项目	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业费用	14,800.25	4.46%	13,714.09	5.59%	10,085.67	4.84%
管理费用	7,503.49	2.26%	4,636.02	1.89%	4,014.96	1.93%
财务费用	9,462.82	2.85%	8,120.21	3.31%	6,793.60	3.26%
合计	31,766.56	9.57%	26,470.32	10.80%	20,894.23	10.03%

注：表中“比例”指“占主营业务收入的比例”。

报告期内，期间费用随生产、销售、资产和借款规模的增加而有所增加，公司期间费用占主营业务收入的比例基本保持稳定。

2、房地产业期间费用分析

报告期内，房地产业期间费用占房地产业主营业务收入的比例如下表所示：

单位：万元

房地产业	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业费用	6,938.76	3.67%	6,518.72	5.80%	2,841.92	3.52%
管理费用	4,206.79	2.22%	2,354.63	2.10%	1,925.43	2.38%
财务费用	2,127.95	1.12%	-180.08	-0.16%	-34.26	-0.04%
合计	13,273.50	7.01%	8,693.27	7.74%	4,731.75	5.86%

注：表中“比例”指“占主营业务收入的比例”。

报告期内，公司房地产业营业费用随房地产业销售规模的增加而增加，但营业费用占主营业务收入中的比例出现了一定的波动。2006年的占比高于2005年和

2007年的水平，主要原因为公司房地产项目推盘进度导致各期营销费用投入变动所致。其中2005年，公司暂缓了房地项目销售进度，房地产项目营销费用相应减少。2006年公司对“水岸星城”项目进行推广，由于公司销售策略得当，“水岸星城”项目已成为武汉地标性住宅之一。2007年，由于“水岸星城”项目已具备较高的知名度，公司适当降低了该项目营销费用的支出，由此2007年公司房地产业营销费用占比由2006年的5.80%降至3.67%。

报告期内，房地产业管理费用占主营业务收入比重平均为2.23%，且各期之间基本保持稳定。

根据会计政策，公司房地产业为开发房地产项目而借入的资金所发生的利息费用，在开发产品完工前计入开发成本，在开发产品完工之后而发生的利息费用计入财务费用。因此，公司房地产业大部分因开发借款利息均计入各房地产项目的开发成本中。公司房地产业财务费用在2005年和2006年较低的情况符合房地产企业特点。

2007年福星股份为支持房地产业土地储备扩张，向福星惠誉借出款项8.8亿元，福星惠誉获得的土地储备在未获得土地使用证前支付的款项计入预付账款而非开发成本，相应借款发生的利息也计入财务费用而非开发成本，因此导致公司房地产业2007年财务费用大幅增加。

3、金属制品业期间费用分析

报告期内，金属制品业期间费用占金属制品业主营业务收入的比重基本稳定，具体情况如下表所示：

单位：万元

金属制品业	2007 年		2006 年		2005 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业费用	7,861.50	5.51%	7,195.37	5.42%	7,243.74	5.68%
管理费用	3,296.70	2.31%	2,281.38	1.72%	2,089.53	1.64%
财务费用	7,334.87	5.14%	8,300.29	6.25%	6,827.87	5.36%
合计	18,493.07	12.97%	17,777.04	13.39%	16,161.14	12.68%

注：表中“比例”指“占主营业务收入的比例”。

报告期内，金属制品业营业费用基本保持稳定。

管理费用占比在报告期内有所上升，主要是由于公司于2006年度实施了首期股票期权激励计划，根据新《企业会计准则第11号-股份支付》的规定，该项

期权激励计划增加2006年管理费用 52.96 万元,在 2007 年增加管理费用 928.52 万元。

财务费用 2006 年占比较 2005 年和 2007 年高。公司在前次非公开发行募集资金未到位前,为加快项目建设进度,根据股东大会授权,通过银行贷款先行投入建设了 2 万吨钢帘线项目公司。该项目采取逐步建设、分步投产的方式,其中 1 万吨产能于 2005 年 7 月建成投产,其余 1 万吨产能于 2006 年 9 月建成投产。项目投产后,相应项目贷款所发生的利息由原来的利息资本化转入公司的财务费用科目,而当非公开发行募集资金到位后,公司以募集资金偿还了银行贷款,因此 2007 年的金属制品财务费用也相应有所降低。

(四) 所得税分析

报告期内,公司所得税随着公司盈利水平增加而相应增加,具体情况如下所示:

单位: 万元

所得税	2007 年	2006 年	2005 年
房地产业	14,675.12	8,844.09	9,176.36
金属制品业	1,095.06	235.69	1,973.41
合计	15,770.18	9,079.78	11,149.77

报告期内,公司及下属子公司均适用33%的所得税率,所得税的会计处理按照新会计准则的规定采用资产负债表债务法。

根据财政部、国家税务总局财税字[1999]290 号《技术改造国产设备投资抵免企业所得税暂行办法》的规定,本公司技改项目中国产设备投资金额的 40%可从技术改造项目设备购置当年比前一年新增的企业所得税中抵免,抵免期限最长不超过 5 年。根据湖北省地税局鄂地税函[2004]185 号、[2005]76 号、[2005]182 号批复,确认本公司子午轮胎钢帘线技改项目合计抵免企业所得税限额为 10,414.69 万元。经汉川市地税局确认,本公司 2005 年、2006 年和 2007 年抵免所得税额分别为 1,845.13 万元、2,144.38 万元和 2,493.48 万元。

(五) 投资收益分析

2005 年、2006 年和 2007 年公司投资收益分别为 0 元、0 元和-1,004.71 万元。2007 年的投资收益按业务性质列表如下:

项 目	2007 年度(万元)
-----	-------------

权益法核算	-998.65
公允价值差额摊销	
处置投资收益	-6.06
	-1,004.71

权益法核算的亏损 998.65 万元主要系权益法核算的亏损。主要系团结公司投资中商团结销品茂本年度亏损 930.25 万元；北京福星惠誉投资北京盛世新业房地产有限公司亏损 68.40 万元。

（六）净利润分析

报告期内公司净利润结构表

单位：万元

主营业务	2007 年		2006 年		2005 年	
	净利润	占比	净利润	占比	净利润	占比
房地产业	24,585.11	74.47%	19,162.81	70.11%	17,780.04	68.57%
金属制品业	8,429.90	25.53%	8,169.54	29.89%	8,149.34	31.43%
合计	33,015.01	100.00%	27,332.35	100.00%	25,929.38	100.00%

报告期内，公司净利润快速增长，2007年较2005年增长27.33%。其中，公司房地产业净利润2007年较2005年增长38.27%。公司金属制品业净利润2007年较2005年增长5.36%。由于公司房地产业净利润水平快速的增长，公司房地产业在公司净利润中占比由2005年68.57%提升至2007年的74.47%。

（七）非经常性损益分析

根据中国证监会关于发布《公开发行证券公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益》，并经京都所核验，公司2005年、2006年和2007年的非经常性损益分别为93,961,397.38元、-233,738.77元和6,334,204.08元。其中2005年非经常性损益较大，主要是因为根据《企业会计准则解释第一号》追溯调整子公司福星惠誉2005年以拥有的土地使用权认缴湖北福星惠誉新增注册资本194,680,000.00元，该土地账面价值54,469,305.27元，所取得的股权份额超过账面价值的金额140,210,694.73元，按规定计提46,269,529.26元所得税后，余下93,941,165.47元列入资本公积，本公司当时按持股比例计算列入资本公积91,434,815.18元，现追溯调整作为非货币性资产交换损益转入留存收益。

（八）公司与同行业上市公司费用及主要盈利指标对比分析

1、公司房地产行业与同行业上市公司费用及主要盈利指标对比分析

2006年房地产同行业上市公司费用及主要盈利指标对比表

证券简称	期间费用占 主营业务收入 比例(%)	营业费用占 主营业务收入 比例(%)	管理费用占 主营业务收入 比例(%)	财务费用占 主营业务收入 比例(%)	毛利 率(%)	净资产 收益率 (%)
万科A	9.06	3.51	4.77	0.79	28.42%	14.48
保利地产	6.88	4.18	2.87	-0.17	35.77%	18.16
招商地产	6.29	2.59	3.96	-0.27	37.71%	13.09
金地集团	11	3.78	7.29	-0.08	38.95%	14.42
栖霞建设	4.49	1.62	2.39	0.48	26.57%	15.96
华发股份	11.65	5.52	6.88	-0.74	36.66%	11.71
金融街	6.5	0.98	4.54	0.99	36.82%	13.73
亿城股份	9.7	3.35	4.66	1.69	34.08%	17.38
阳光股份	9.98	4.28	3.96	1.74	36.29%	10.09
中粮地产	33.74	0.5	26.36	6.88	30.63%	13.04
荣盛发展	2.25	0.78	1.59	-0.12	28.73%	29.15
名流置业	6.7	1.41	3.12	2.17	32.32%	10.12
福星股份(房地产业务)	7.76	5.80	2.12	-0.16	39.34%	22.63
行业平均值	9.69	2.95	5.73	1.02	34.02%	15.69

与同行业数据相比,公司房地产业期间费用占主营业务收入的比例为7.76%,低于9.69%的同行业平均水平。具体体现为,凭借公司良好的管理水平和费用控制能力,公司管理费用占主营业务收入比重为2.12%,低于5.73%的同行业平均水平;公司营业费用占主营业务收入比重为5.80%,高于2.95%的同行业平均水平,主要由于作为国内成长性最快的房地产公司之一,公司近年除了在项目营销上加大投入外,还特别注重在“福星惠誉”品牌的建设和维护方面的投入,公司连续三年被中国房地产TOP10研究组授予“中国房地产地方公司品牌价值TOP10”,品牌价值由2004年的3.13亿元提升至2007年的8.19亿元。

凭借公司在武汉市场强势的品牌地位和良好的项目开发能力,公司2006年的毛利率和净资产收益率分别为39.34%和22.63%,高于同行业平均水平。

2、公司金属制品行业与同行业上市公司费用及主要盈利指标对比分析

2006年金属制品同行业上市公司费用及主要盈利指标对比表

证券简称	期间费用占 主营业务收入 比例(%)	营业费用占 主营业务收入 比例(%)	管理费用占 主营业务收入 比例(%)	财务费用占 主营业务收入 比例(%)	毛利率 (%)	净利润 (万元)
贵绳股份	13.42	9.57	3.97	-0.12	19.70	4,524.82
恒星科技	9.42	3.82	2.27	3.33	20.67	5,320.58
宁夏恒力	13.90	5.00	5.38	3.52	6.93	-3,687.38
新华股份	8.79	6.22	1.62	0.95	13.60	5,367.30
法尔胜	11.28	2.86	4.12	4.30	13.92	2,579.02

福星股份（金属制品业）	13.76	5.42	2.09	6.25	19.97	7,625.34
行业平均值	11.76	5.48	3.24	3.04	15.80	3,621.61

与同行业数据相比，2006年公司金属制品业期间费用占主营业务收入的比例为13.76%，高于11.76%的同行业平均水平。其中营业费用占比和行业平均水平基本相同，管理费用占比低于行业平均水平，财务费用占比高于行业平均水平。因此公司金属制品业期间费用占主营业务收入的比例高于同行业平均水平主要由于公司财务费用占比较高所致。

公司在前次非公开发行募集资金未到位前，为加快项目建设进度，根据股东大会授权，通过银行贷款先行投入建设了2万吨钢帘线项目公司。该项目采取逐步建设、分步投产的方式，其中1万吨产能于2005年7月建成投产，其余1万吨产能于2006年9月建成投产。项目投产后，相应项目贷款所发生的利息由原来的利息资本化变为进入公司的财务费用科目，导致公司金属制品业2006年财务费用较高；同时截至2006年末，福星股份母公司累计向福星惠誉出资29,200.00万元，与其他金属制品业上市公司相比，福星股份母公司的资金除满足金属制品业发展外，还投入了房地产行业。上述两个因素导致2006年公司金属制品业财务费用占比高于同行业平均水平。

与同行业上市公司相比，公司金属制品业中高毛利率品种一钢帘线收入占比较高，因此公司金属制品业毛利率高于同行业平均水平。由于公司金属制品业的毛利率水平和规模优势，公司目前是国内金属制品业上市公司中净利润水平最高的企业。

三、重大资本支出情况及计划

（一）公司房地产业重大资本支出情况及计划

1、报告期内的重大资本支出

报告期内，公司房地产业重大资本支出主要包括收购团结公司和安人公司（后更名为“北京福星惠誉”）。

（1）收购团结公司

2007年6月，福星惠誉分别召开董事会和股东会审议通过了关于同意其控股子公司星程投资根据团结公司经评估后的净资产48,382.63万元为参考，收购团结公司不低于67%股份的议案。截至本招股意向书签署之日，星程投资收购团结

公司97.01%股份，福星惠誉收购团结公司2.87%，收购总成本为46,336.15万元，此次收购后的工商变更登记备案手续已办理完毕。本次收购前，公司与团结公司无关联关系。团结公司是武汉市洪山区和平乡团结村委会将集体资产量化到全体村民成立的股份公司。收购前，该公司股本为22,936.83万元，其中619位自然人股东持股21,136.83万元，武汉团结集团有限责任公司工会持股1,800万元。

经北京京都会计师事务所有限责任公司武汉分公司审计并出具的北京京都(汉)审字(2007)第139号专项审计报告，截至2007年5月31日止，团结公司经审计的最近一年及最近一期的财务状况及经营成果如下表：

单位：万元

项目	2006. 12. 31	2007. 5. 31
总资产	27,134.08	26,300.54
总负债	5,564.47	5,307.66
应收款项	1,487.89	1,150.23
或有事项涉及的总额	5,500.00	5,800.00
净资产	21,569.61	20,992.88
项目	2006 年度	2007 年 1-5 月
营业收入	1,677.44	570.70
营业利润	-1,845.54	-438.04
净利润	-1,952.98	-576.73

截至2007年5月31日止，团结公司主要资产包括：①投资性房地产余额为15,805.25万元，主要为商业用房和土地使用权；②长期股权投资余额为5,735.56万元，主要为持有武汉中商团结销品茂管理有限公司49%的股权。

湖北众联资产评估有限公司以2007年5月31日为基准日、采用重置成本法对团结公司进行了资产评估并出具了鄂众联评报字[2007]第061号评估报告，评估结果如下：

单位：万元

项目名称	帐面价值 A	调整后帐面值 B	评估价值 C	增减值 D	增值率% E=(C-B)/B×100%
流动资产	1,232.81	1,234.39	1,321.17	86.78	7.03
非流动资产	25,067.72	25,067.49	52,371.98	27,304.49	108.92
其中：长期股权投资	5,735.56	5,735.56	29,130.81	23,395.25	407.9
投资性房地产	15,805.25	15,804.65	16,518.97	714.32	4.52
固定资产	860.00	860.37	1,036.78	176.41	20.5
在建工程	1,367.24	1,367.24	3,293.32	1,926.08	140.87
无形资产	1,101.84	1,101.84	2,392.10	1,290.26	117.1
长期待摊费用	197.83	197.83	-	-197.83	-100

资产总计	26,300.53	26,301.88	53,693.15	27,391.27	104.14
流动负债	5,307.66	5,309.81	5,309.81	-	
非流动负债	-	-	-	-	
负债总计	5,307.66	5,309.81	5,309.81	-	
净资产	20,992.87	20,992.07	48,383.34	27,391.27	130.48

本次评估增值较大的资产项目主要有三项，即长期股权投资、在建工程 and 无形资产，具体原因如下：

①长期股权投资的增幅主要体现在团结公司对销品茂公司的投资项目上。销品茂公司建成于2005年，地处武汉主要商圈之一徐东商圈的核心地段，是一个包含百货店、大卖场以及众多专业连锁店和各种服务功能在内的超级商业中心。

销品茂公司净资产调整后账面值为11,247.30万元，评估值为58,335.50万元，评估增值47,088.20万元，增值率418.66%。按照团结公司持有武汉中商团结销品茂管理有限公司49%股权比例计算，实际增值23,073.22万元。销品茂公司评估增值幅度较大的主要原因在于销品茂商厦的增值。销品茂商厦建筑面积172,879.08平方米，评估前账面原值为79,186.57万元，账面单价为4,580元/平方米；评估原值为124,127.03万元，评估单价为7,180元/平方米。

②在建工程的增幅主要体现在团结公司以土地投资的合作开发项目“龙潭空中花园”的增值，龙潭空中花园项目已完成工程量约为90%，进入装修阶段，房屋已经开始对外预售。根据合同，该项目团结公司应获得完全产权门面1641平方米，经采用市场比较法测算，此部分门面的市场价值为2,469.05万元，比账面价值增值1,771.02万元。

③无形资产的增幅主要体现在团结公司申报的16宗土地，土地增值的原因主要包括以下几点：原始入账值是根据2004年3月31日的评估值入账，而土地价格有一定的增值；团结公司所拥有的16项土地，随着近几年房地产行业的持续发展，房屋价格上涨迅速，土地的开发费用、征地的补偿和安置费用以及新建建设用地土地有偿使用费均较2004年有部分提高，使土地价值有所上涨；从2004年到2007年5月份银行贷款利率多次调整，该因素也增加了土地的成本价值。

公司收购团结公司不以持续经营团结公司为目的。由于团结村地块中部分集体土地使用权的拥有人就是团结公司。因此，收购团结公司有利于公司在公开挂牌竞购团结村地块过程中获取主动权，降低土地使用权的获取成本，降低团结村地块的拆迁风险并控制拆迁成本，实现低成本扩充土地储备。

收购团结公司后，本公司控股子公司福星惠誉于2007年12月27日以挂牌方式顺利竞得位于武汉市洪山区团结村编号为P(2007)049号地块的国有土地使用权，成交土地面积为155,101平方米，规划总建筑面积589,673.30平方米，成交总价款为人民币13.78亿元，预计楼面地价不超过每平方米3000元。而同期武汉团结村周边可比地块的成交楼面地价均在3000—5000元之间。因此，公司收购团结公司的举措实现了低成本土地扩张的目的。

目前，武汉市洪山区团结村原有的集体土地使用权已依法转为国有土地使用权，本公司控股子公司福星惠誉于2007年12月27日以公开挂牌获得了上述国有土地使用权。根据成交确认书的约定，公司目前已支付了933,600元的政府“一费制”收入，剩余的成交价款公司将根据成交确认书的约定进行支付。

（2）收购安人公司

2007年7月，福星惠誉分别与胡必亮、张硕签订股权收购协议，以942万元受让胡必亮持有的安人公司60%的股权，以628万元人民币受让张硕持有的安人公司40%的股权。本次股权转让的定价原则是以2007年5月31日安人公司经审计的净资产984.55万元为基础，双方协商确定的。安人公司主要资产为持有北京盛世新业房地产有限公司25%的股权，北京盛世新业房地产有限公司主要在北京通州地区从事一级土地开发业务。2007年8月14日，福星惠誉以现金方式对安人公司增资9,000万元，增资后，安人公司的注册资本为人民币1亿元。同时，将安人公司名称变更为北京福星惠誉，该公司的名称及注册资本工商变更登记手续已于报告期内办理完毕。

本次收购前，公司与安人公司不存在关联关系。福星惠誉将北京福星惠誉作为在北京发展的投资平台，择机进入北京房地产市场，谋求房地产业在环渤海经济圈的战略布局。

2、未来可预见的重大资本支出计划

截至本招股意向书签署日，公司房地产业无可预见的重大资本性支出计划。

（二）公司金属制品业重大资本支出情况及计划

1、报告期内的重大资本支出

2005年、2006年和2007年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金合计为58,091.06万元，主要用于公司钢帘线生产线产能的扩充

以及钢绞线、钢丝和钢丝绳的技术改造等项目。上述资本性支出均围绕公司金属制品业的技改和扩大生产规模进行投资,包括 2006 年 10 月通过非公开发行股份募集资金建设 2 万吨钢帘线项目,均是围绕公司金属制品主业,遵循公司金属制品业“以高新技术改造传统产品,优化金属制品产品结构”的发展战略。通过上述举措,公司已成为国内金属制品行业的领先企业。

2、未来可预见的重大资本支出计划

鉴于钢帘线市场良好的市场前景,为进一步增强公司钢帘线产品的市场占有率,公司继续扩充钢帘线产能,2007 年决定投资建设年产 1 万吨钢帘线项目,此项目建成后,公司子午轮胎钢帘线年产能将达到 6.5 万吨,市场占有率将稳居市场前三名。该项目预计总投资 22,000.00 万元,截至 2007 年末,公司已投入 11,292.77 万元。除此外,公司金属制品业目前无可预见的重大资本支出计划。

四、会计制度、会计政策变更及其影响

根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的第 33 号令和财会[2006]3 号文件规定,公司自 2007 年 1 月 1 日起执行新修订的《企业会计准则——基本准则》和《企业会计准则第 1 号——存货》等 38 项具体会计准则,对 2007 年会计报表按新的会计准则编制。执行新的会计准则对 2007 年度的公司财务状况和经营成果的影响情况具体如下:

1、根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定,公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为成本法核算,对母公司 2007 度损益产生影响,减少投资收益 233,193,495.88 元,但不影响公司合并报表利润总额。

2、根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定,公司在首次执行日将符合投资性房地产定义的房产及土地分别从固定资产和无形资产转入投资性房地产,并采用成本模式进行核算。此项变更不会影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

3、根据《企业会计准则第 6 号—无形资产》的规定,新取得的土地使用权按照无形资产准则的要求进行核算,不再随同房屋建筑物计入固定资产进行核算,因公司原将土地使用权放无形资产进行核算,此项变更未影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

4、根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定,在未来期间无论资

产减值因素是否消除，公司计提的长期股权投资减值准备、固定资产减值准备等长期资产的减值准备将不得转回。此项变更将影响公司当期损益和股东权益。公司 2007 年度未发生长期股权投资及固定资产减值准备转回情况，因此未影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

5、根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》的规定，公司将原政策下按工资总额的 14%计提福利费变更为不再按工资总额的比例计提福利费，按实际发生的职工福利费据实列支。此项变更将影响公司损益和股东权益。公司本期实际按工资总额的 14%定额列支，因此对公司 2007 年度的损益和股东权益没有产生影响。

6、根据新《企业会计准则第 11 号-股份支付》的规定，公司于 2006 年度实施了首期股票期权激励计划，对完成行权条件规定业绩方可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照期权定价模型的方式估计公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。此项变更影响公司损益，但不影响股东权益。增加 2007 年度管理费用 9,285,198.93 元，同时增加资本公积 9,285,198.93 元。

7、根据《企业会计准则第 16 号-政府补助》的规定，公司原制度计入补贴收入的政府补贴，执行新准则将变更为区分与资产相关的政府补贴和与收益相关的政府补贴后，将与资产相关的政府补贴计入递延收益并分期计入损益、将与收益有关的政府补贴直接计入当期损益。此项变更将影响公司的当期利润和股东权益。因公司 2007 年度发生的均为与收益相关的政府补贴，故未影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

8、根据《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，公司可资本化的借款费用从原来的专门借款变更为符合资本化条件的专门借款和一般借款，所涉及的建造资产也从原来的固定资产变更为需要经过相当长的时间才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。此项变更将影响公司的当期利润和股东权益。公司 2007 年度的借款均为专门借款，因此未影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

9、根据《企业会计准则第 18 号-所得税》的规定，公司将原政策的应付税款法变更为资产负债表债务法。此项政策变更将会影响公司利润和股东权益。调

增 2007 年期初股东权益 5,971,642.54 元；调减 2007 年度利润和股东权益 3,677,139.02 元。

10、根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定，子公司福星惠誉房地产有限公司间接投资团结公司由于企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。2007 年度合并中投资成本小于被投资方可辨认净资产公允价值的差额 19,884,198.90 元从而增加股东权益。

11、根据《企业会计准则第 22 号—金融工具的确认和计量》的规定，公司对交易性金融资产采用公允价值计量且其变动计入当期损益，从而影响公司当期损益和股东权益。公司 2007 年度帐面未列示交易性金融资产，因此未影响公司 2007 年度的损益和股东权益。

12、根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并资产负债表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项下以“少数股东权益”项目列示。该项政策变化将会影响公司股东权益。公司本期股东权益增加 57,663,298.63 元。

五、重大担保、诉讼、或有事项和期后事项

1、对外担保

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2007 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 3.595 亿元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

除上述情况外，公司不存在重大对外担保。

2、重大诉讼

2006 年 7 月本公司诉青岛黄海橡胶集团有限责任公司拖欠货款一案，法院判决青岛黄海橡胶集团有限责任公司偿还我公司欠款 10,743,248.49 元，并支付逾期付款滞纳金 21.68 万元。截止 2007 年末，青岛黄海橡胶集团有限责任公司已偿还本公司货款 5,433,960.01 元。为了支持债务人债务重组计划，帮助其摆

脱财务困境，经公司总经理办公会议研究，本公司同意对债务人进行债务豁免 5,433,960.01 元。

3、期后事项

2008 年 2 月 1 日，公司控股子公司（目前已成为公司全资子公司）福星惠誉为其控股子公司（目前已成为公司全资孙公司）湖北福星惠誉与中国农业银行武汉市东湖支行签订的关于“水岸星城”四期房地产项目开发贷款人民币 3 亿元提供连带责任保证。该项担保已经福星惠誉公司 2008 年 2 月 1 日召开的董事会和股东大会审议通过。

2008 年 1 月 18 日，福星惠誉房地产有限公司投资人民币 2 亿元设立了全资子公司内蒙古福星惠誉房地产有限公司，该公司设立时注册资本人民币 2 亿元，注册地址呼和浩特市玉泉区西菜园乡西菜园村，法定代表人谭功炎，经营范围房地产开发、商品房销售。

六、财务状况和盈利能力发展趋势的分析

（一）公司整体财务状况和盈利能力发展趋势分析

目前，公司房地产业和金属制品业在各自领域里均已形成较强的竞争优势，为两个产业的持续发展奠定了坚实的基础。公司房地产业的快速发展使得公司房地产业在资产、收入、净利润占比迅速提高，2007 年，公司房地产业的资产、收入和净利润占比分别达到 56.94%、57.03%和 72.48%。预计随着公司房地产业的发展，特别是本次募集资金项目的实施，公司房地产业在资产、收入和利润中的贡献比重将进一步提高。

报告期内公司房地产业收入、净利润占比情况

房地产业	2007 年	2006 年	2005 年
资产占比	56.94%	50.46%	38.13%
收入占比	57.03%	45.83%	38.80%
净利润占比	72.48%	68.24%	66.74%

（二）房地产业财务状况和盈利能力发展趋势分析

目前，公司房地产业在品牌建设、开发能力、营销模式、人力资源和土地储备等方面已经形成较强的竞争优势，为公司房地产业的持续发展奠定了坚实的基础。

公司房地产业的土地储备情况直接影响公司未来财务状况和盈利能力。截至本招股意向书签署日，公司拥有规划建筑面积约 251.45 万平方米的土地储备。按照公司目前的开发能力，可以满足公司房地产业未来 4 年的发展需要。除上述已获取的土地储备外，公司还将根据业务发展需要，增加新的土地储备，为未来业务的滚动发展创造条件。

公司房地产业未来发展较大幅度受到国家整体房地产业发展的影响。国家已明确房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，重点发展普通商品住房。国家出台宏观调控政策的目的是为使房地产业稳定健康发展，将引导房地产市场向有序健康、集约化方向发展。同时，对公司而言，是扩大市场份额、获得更好发展的良机。公司主要从事普通商品住房开发，与国家“调整住房供应结构，重点发展普通商品住房”的政策是一致的，公司将充分发挥普通商品住房开发的经验和优势，扩大市场份额，特别是通过本次公开发行募集资金投入到相关房地产项目，将加快公司房地产业做大做强的步伐，使公司房地产业获得更大的发展空间。

（三）金属制品业财务状况和盈利能力发展趋势分析

经过多年参与市场竞争和企业自身发展，公司金属制品业在品牌、工艺流程、技术积累、人力资源、生产规模等方面已经形成较强的竞争优势，已成为国内金属制品业的领先企业。

目前，公司金属制品业已基本实现了产品结构调整和传统产品的现代化改造。包括通过近年大力发展钢帘线产品，使得钢帘线成为公司金属制品业主要利润贡献品种，2007 年，公司钢帘线贡献的毛利已占到金属制品毛利的 67%；同时为提高生产效率，公司已基本实现了金属制品生产的高速化、连续化、自动化和大盘重化。

未来公司将继续大力发展钢帘线产品，扩大钢帘线产品的市场占有率，提高钢帘线产品在公司金属制品收入、利润中的比重。同时将继续加大科技投入，开发研究技术含量高、市场紧缺的品种，加强市场调研和分析，根据市场需求的变化灵活调整生产，根据客户的需求和特点提供个性化产品与服务。

第八节 本次募集资金运用

一、本次募集资金总量及依据

经公司2007年第一次临时股东大会审议批准，公司拟向不特定对象公开发行A股股票，发行数量不超过18,000万股。

本次募集资金拟投向项目基本情况如下：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	运用募集资金投资额 (万元)	项目内容
1	水岸星城三期	69,904	36,000	住宅为主
2	水岸星城四期	44,858	24,000	住宅为主
3	孝感福星城	89,060	46,000	住宅为主
4	恩施福星城	103,128	54,000	住宅为主
5	汉阳福星城	230,296	120,000	住宅为主
合 计		537,246	280,000	

以上项目共需投入约 28 亿元的募集资金。募集资金到位后，如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司原则上将按上述项目顺序投入，董事会也可按项目进度的实际需求对募集资金投资顺序和金额进行调整，募集资金不足部分由公司通过其他融资方式解决；如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额，超过部分将用于补充公司项目开发流动资金。在本次募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以偿还。

考虑到通过向子公司增资的方式将募集资金用于房地产项目开发，所涉及的法律程序相对复杂，公司计划在募集资金到位后，以借贷的方式将募集资金提供于各全资子公司用于项目开发。由于进行房地产项目开发的各下属子公司均为公司的全资子公司，公司的借款计划均不收取利息。

二、本次募集资金投资项目基本情况

（一）水岸星城三期项目

本项目预计总投资69,904万元，其中地价19,956万元，建造成本41,616万元，期间费用8,332万元。拟用本次募集资金投入36,000万元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

1、项目占地情况

该项目位于武昌区徐东二路2号，总占地面积4.27万平方米，总建筑面积14.81万平方米，其中，住宅12.5万平方米，商业0.45万平方米，公建配套及地下车库1.86万平方米。

2、项目资格证件情况

本项目已取得以下项目资格证件：武规地字[2005]128号《建设用地规划许可证》，武规地字[2005]238号《建设用地规划许可证》；武国用[2005]第1005号《国有土地使用证》，武国用[2006]第184号《国有土地使用证》；武规建证[2007]089号《建设工程规划许可证》；42010620070801005SG044001号、42110620070801005SG054001号、42110620070801005SG064001号、《建筑工程施工许可证》。项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目已于2007年6月开工，预计到2009年12月全部竣工，目前该项目已开始主体工程施工，该项目已完成投资3.11亿元。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。

4、项目经营模式

本项目将由本公司全资下属公司湖北福星惠誉进行开发。募集资金到位后，公司将以借款的方式提供于湖北福星惠誉用于项目开发。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

水岸星城项目计划总投资33亿元，计划分四期开发，截至2007年12月31日已累计完成投入25.26亿元。该项目一期工程计划开发29.92万平方米，截至报告期

末一期工程均已竣工验收；项目二期工程计划开发22.06万平方米，截至报告期末已竣工验收12.83万平方米。

水岸星城项目是武汉内环线内唯一临湖的大规模社区，位于武昌沙湖之滨，项目南、北两侧分临福星路和武青四干道；东、西两侧分临的秦园路和福星西路并可直接与徐东大街、武青三干道、和平大道、中北路等城市主干道连通，而已建成通车的秦园路南部路段可使项目的居民直抵中北路。该地块地势平坦，周边城市基础设施完善，水岸星城项目处于一江（长江）两湖（沙湖和东湖）的绝佳位置，具有独特的水景资源和交通配套优势。

目前“长江第一隧”工程正在紧张施工中，这一贯通武昌和汉口的隧道工程，是解决武汉中心城区过江交通的一条城市主干线，预计2008年建成。水岸星城项目距离隧道武昌友谊大道入口仅5分钟车程，届时，从水岸星城项目通过隧道到汉口的车程仅为15分钟左右。

内环线改造工程正在全面建设，将使28公里的内环线逐步取消红绿灯，内环线武昌段的一大疏通工程——友谊大道下穿隧道已建成，随着武昌段的另一大疏通工程岳家嘴高架桥建设的建成，驱车绕行内环一圈将仅需半小时。这些项目周边和外围的城市道路构建了水岸星城项目“南北贯通、东西通畅”的交通格局。

水岸星城三期项目位于武昌区徐东二路2号，地处武汉市内环线沙湖边。该项目布局充分利用临湖地域优势，结合环境、保护自然景观，建筑布局北高南低，呈扇形朝向沙湖，有1500多米的临湖线，景观丰富有序、富有创意，独特而大气。

水岸星城三期项目由四栋楼组成，位于项目A地块，其中2栋为32层高层建筑，另外2栋为53层超高层建筑。建筑覆盖率低至14.2%，而绿化率则高达46.8%，高层和超高层的大部分住宅可观湖，部分高层和超高层住宅能观两湖一江。



(2) 收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	114,532
总投资	69,904
净利润	20,351
毛利率	44.97%
投资收益率	29.11%

(二) 水岸星城四期项目

本项目预计总投资44,858万元，其中地价10,648万元，建造成本27,909万元，期间费用6,300万元。拟用本次募集资金投入24,000万元。

1、项目占地情况

本项目地块位于武昌区徐东二路2号，总占地面积4.75万平方米，总建筑面积8.86万平方米，其中，住宅6.91万平方米，公建配套及地下车库1.95万平方米。

2、项目资格证件情况

本项目已取得如下项目资格证件：武规地字[2005]128号《建设用地规划许可证》，武规地字[2005]238号《建设用地规划许可证》；武国用[2005]字第1005号《国有土地使用证》，武国用[2006]字第0184号《国有土地使用证》。项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划于2008年03月开工，预计到2009年12月全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。该项目已完成投资1.06亿元，主要用于支付地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。

4、项目经营模式

本项目将由本公司全资下属公司湖北福星惠誉进行开发。募集资金到位后，公司将以借款的方式提供于湖北福星惠誉用于项目开发。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

水岸星城项目四期位于项目C地块，处于整个项目西面，由2栋高层住宅及多层住宅组成。项目市场状况请参见“水岸星城三期项目”。

(2) 收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	80,670
总投资	44,858
净利润	17,530
毛利率	50.39%
投资收益率	39.08%

(三) 孝感福星城项目

本项目预计总投资 89,060 万元，其中地价 25,583 万元，建造成本 53,878 万元，期间费用 9,599 万元。拟用本次募集资金投入 46,000 万元。

1、项目占地情况

该项目该地块位于孝感市城区北京一路与天仙路交汇处西南角。项目占地面积 17.95 万平方米，总建筑面积 36.91 万平方米，其中，住宅 26.60 万平方米，商业 2 万平方米，花园洋房 7 万平方米，公建配套及地下车库 1.31 万平方米。

2、项目资格证件情况

本项目已取得如下项目资格证件：孝城国用[2007]字第 043 号、[2007]字第 044 号、[2007]字第 045 号、[2007]字第 046 号《国有土地使用证》，YA07-010-002 《建设用地规划许可证》，YA07-010-005 号、A07-012-005 号、A07-012-009 号、

A07-010-005 号《建设工程规划许可证》，422201200710230101 号、422201200712070101 号《建设工程施工许可证》，孝房预售许字[2007]0022 号、[2007]0023 号、[2007]0027 号《商品房预售许可证》。项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目已于2007年4月开工，预计到2009年底全部竣工。截至2007年末，该项目已完成投资2.99亿元。该项目计划分三期开发，一期开发面积10.80万平方米，一期花园洋房、商铺已结构封顶，高层正在施工中。该项目2007年度累计实现签约销（预）售面积2.14万平方米，实现签约销（预）售收入0.87亿元。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。

4、项目经营模式

本项目将由本公司全资下属公司孝感福星惠誉进行开发。募集资金到位后，公司将以借款的方式提供于孝感福星惠誉用于项目开发。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

该项目位于孝感市东城新区，周边交通便利、环境优美。在城市东扩的大背景下，东城新区基础设施建设加速，孝感市政府也将迁移至该区域，东城区将成为孝感环境优美、高档楼盘云集、发展迅速、具向心力的城市新区。

目前，孝感城区房地产价格稳中有升，高端楼盘呈供不应求局势，福星城退台式花园洋房产品作为孝感首创高端产品，受到客户的关注，预计销售前景良好。

项目周边已形成孝感公认的高端居住氛围，在武汉“1+8”城市圈建设稳步推进，东城新区发展加快，市政府东移的背景下，福星城将成为孝感具有较大影响力的大规模高尚居住区。

（2）收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	121,500
总投资	89,060
净利润	16,599
毛利率	31.00%
投资收益率	18.64%

（四）恩施福星城项目

本项目预计总投资 103,128 万元，其中地价 42,724 万元，建造成本 49,108 万元，期间费用 11,296 万元。拟用本次募集资金投入 54,000 万元。

1、项目占地情况

本项目地块位于位居恩施市小渡船施州大桥南片区，北临清江，南临施州大道。占地面积 8.30 万平方米，总建筑面积 25.90 万平方米。其中：住宅 17.08 万平方米，商业 7.32 万平方米，公建及车位 1.5 万平方米。

2、项目资格证件情况

本项目用地以竞标方式取得，2007 年 8 月，湖北福星惠誉置业有限公司竞得恩施市施州大桥南片区地块国有土地使用权。本项目已取得恩市国用（2007）第 011075 号国有土地使用证，使用权面积 53,152.20 平方米。项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2008 年 03 月开工，预计到 2010 年 6 月全部竣工。截至 2007 年末该项目已完成投资 2.70 亿元。该项目正在进行地质勘探工作。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。

4、项目经营模式

本项目将由本公司全资下属公司恩施福星惠誉进行开发。募集资金到位后，公司将以借款的方式提供于恩施福星惠誉用于项目开发。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

该项目位于小渡船大桥和施州大桥之间，是联结恩施老城区和新城区的重要纽带。本项目目前为恩施最大规模的房地产开发项目，未来将成为恩施的地标性建筑。

恩施市地处湖北省西南腹地，位于长江之南清江中游，东瞰江汉，西接渝蜀，南控潇湘，北通豫陕，是湖北省唯一一个被整体纳入国家西部大开发范畴的城市，因拥有举世罕见的硒资源而被誉为中国“硒都”。恩施市国土面积 3967 平方公里，总人口 78 万，其中土家族、苗族、侗族等少数民族占 38%，少数民族聚居，享有

充分的民族自治权。1998年被列为国家对外开放城市，是湖北省九大历史文化名城之一，现为恩施土家族、苗族自治州首府所在地。

该地块位于恩施市小渡船施州大桥南片区，北临清江，南接施洲大道。项目所在地段属于恩施市最繁华区域，是该市的政治、文化、经济中心，市政府及相关大型企事业单位均位于本区域内，周边配套完善，交通便捷，是中心城区难得的大规模地块，而且地块三面临街，直面清江，政府规划中的清江走廊也从地块内经过，具有较高的商业价值与景观价值。

（2）收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	139,604
总投资	103,128
净利润	18,629
毛利率	32.13%
投资收益率	18.06%

（五）汉阳福星城项目

本项目预计总投资230,296万元，其中地价127,400万元，建造成本79,200万元，期间费用23,696万元。拟用本次募集资金投入120,000万元。

1、项目占地情况

本项目地块位于坐落于汉阳大道、鹦鹉大道、拦江路、北城路、南城路组成的围合区域及鹦鹉大道与拦江路交汇处东南角。占地面积11.45万平方米，总建筑面积33万平方米。其中：住宅30.23万平方米，公建配套及地下车库2.77万平方米。

2、项目资格证件情况

本项目用地以挂牌方式取得，2007年9月，湖北福星惠誉置业有限公司与武汉市国土资源和房屋管理局签订了《国有土地使用权成交确认书》。项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划2008年9月开工，预计到2011年底全部竣工。该项目已完成投资1.65亿元。该项目正在进行拆迁工作。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。

4、项目经营模式

本项目将由本公司全资下属公司湖北福星惠誉进行开发。募集资金到位后，公司将以借款的方式提供于湖北福星惠誉用于项目开发。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

本项目地块所在区域道路体系发达，交通便捷；该区域西接归元寺宗教文化区，南邻莲花湖公园和龟山、南岸嘴景区，东靠汉阳江滩，与月湖文化主题公园、晴川阁等共同构成汉阳核心文化区，景观资源丰富，文化积淀厚重；文化、教育、医疗、商业等配套设施完善，拥有武汉三中、钟家村中学等武汉优秀的教育设施，还有汉阳妇幼保健院、市五医院等医疗机构，以及铜锣湾购物广场、汉阳商场等商业设施。

同时，该项目用地位于汉阳旧城风貌区建设范围内，是风貌区建设的启动工程，该区域将定位为武汉市第一个融居住、商业、旅游为一体，具有浓郁地方文化特色的综合区域，发展潜力较大。随着月湖文化主题公园、汉阳江滩的逐步建设，用地周边环境将不断完善，地块潜力将不断提升，该地块将成为汉阳旧城核心片区全面发展的标志。

(2) 收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	321,930
总投资	230,296
净利润	47,088
毛利率	34.46%
投资收益率	20.45%

第九节 历次募集资金运用

一、近 5 年内募集资金运用的基本情况

截至2007年12月31日止，本公司前5年来共募集资金1次。

经中国证监会证监发行字[2006]87号文核准，本公司于2006年10月16日向特定对象非公开发行A股股票，发行股票数量6,000万股（面值人民币1元/股），发行价格人民币7.80元/股，募集资金人民币46,800万元，扣除发行费用后该次发行募集资金净额为44,900万元。截至2006年10月17日止募集资金已全部到位，上述资金到位情况业经北京京都会计师事务所有限责任公司出具的北京京都验字（2006）第066号验资报告予以验证。

二、前次募集资金实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况对照表

截至 2007 年 12 月 31 日止，前次募集资金使用情况如下：

前次募集资金使用情况对照表

单位：万元

单位：万元										
募集资金总额：		44,900				已累计使用募集资金总额：43,962				
						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额：						2004 年：		8,671		
变更用途的募集资金总额比例：						2005 年：		24,683		
						2006 年：		10,608		
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预定可使用 状态日期
序号	承诺投资 项目	实际 投资 项目	募集前承 诺投资金 额	募集后承 诺投资金 额	实际投 资金额	募集前承 诺投资金 额	募集后承 诺投资金 额	实际投 资金额	实际投资金 额与募集后 承诺投资金 额的差额	
1	新增年产 2 万吨子午 轮胎用钢 丝帘线项 目	同前	45,000	44,900	43,962	45,000	44,900	43,962	938	2006 年 9 月 30 日

（二）前次募集资金项目的实际投资总额与承诺存在差异的说明

在“新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”实际投建过程中，公司根据项目进展进行了技术改进，在确保产品质量和产能的基础上，采用部份国产设备代替进口设备，故实际投资额略少于承诺投资额。

根据公司2006年6月16日召开的2006年第一次临时股东大会决议，本次非公开发行股票募集资金全部投入“新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”。同时根据该次股东大会决议，“授权董事会根据市场情况，可在募集资金到位前用自筹资金对募集资金投资项目进行先行投入”。截至本次募集资金到位时，公司已使用43,962万元银行贷款投资建成了该项目。

本公司2006年10月19日召开的第五届董事会第十六次会议决议通过关于利用本公司2006年非公开发行股票募集资金偿还“新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”贷款的议案，该议案内容为：根据股东大会授权，公司董事会已用银行贷款投资建成了该项目，因此募集资金到位后，公司将用募集资金偿还“新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”已借银行贷款。

公司已通过在中国农业银行汉川市支行开立的募集资金专用帐户（账号531201040005003）归还银行贷款44,900万元，具体还款情况如下：

单位：万元

贷款银行	还款日期	还款金额
中国农业银行汉川市支行	2006年10月19日	32,000
中国民生银行武汉分行	2006年10月19日	12,900
合 计	--	44,900

（三）前次募集资金产生效益情况及其与实际效益的对比

单位：万元

项目名称	截止日投资项目累计产能利用率	承诺年效益	最近三年实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
			2007年	2006年	2005年		
新增年产2万吨子午轮胎用钢丝帘线项目	100%	5,761.70	5,257.47	3,929.39	1,910.32	11,097.18	实际效益为承诺效益的91.25%

公司前次募集资金投入项目采取逐步建设、分步投产的方式，其中1万吨产能于2005年7月建成投产，其余1万吨产能于2006年9月建成投产，2007年为全部达产的完整一年。因此在测算实际效益与承诺效益的比值时，以2007年实际效益作为比较的标准。实际效益略低于承诺效益水平主要由于钢帘线市场供求关系发生一定变化所致，公司钢帘线产品的平均销售价格从2005年的14,761元/吨降至2007年的12,924.76元/吨。

三、注册会计师对前次募集资金使用情况的结论性意见

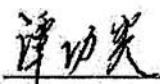
北京京都会计师事务所有限责任公司对公司截至2007年12月31日前次募集资金投入使用情况进行了审核，并于2008年1月27日出具了编号为北京都专字（2008）第0111号的《湖北福星科技股份有限公司前次募集资金使用情况鉴证报告》，该报告的结论性意见为：“我们认为，福星股份董事会编制的截至2007年12月31日止的前次募集资金使用情况报告、前次募集资金使用情况对照表和前次募集资金投资项目实现效益情况对照表符合中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007] 500号）的规定，如实反映了福星股份前次募集资金使用情况。”

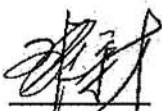
第十节 董事及有关中介机构声明

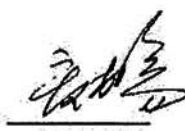
一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

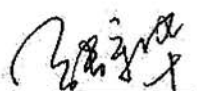

谭功炎

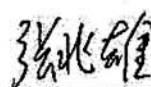

张守才


夏木阳

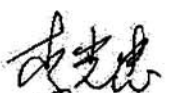

胡朔商


冯东兴

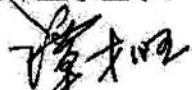

张守华

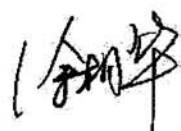

张兆雄

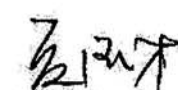

赵曼


李光忠

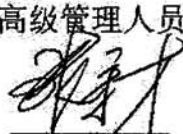
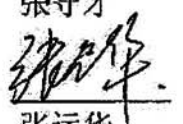
全体监事签字：

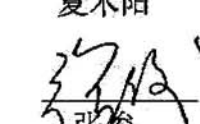

谭才旺

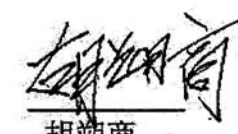
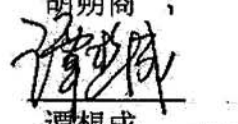

涂相华


夏德才

全体高级管理人员签字：


张守才

张运华


夏木阳

张俊


胡朔商

谭想成


冯东兴

湖北福星科技股份有限公司（盖章）



二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人（签字）：

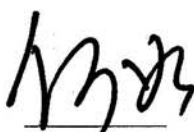

宋涛

保荐代表人（签字）：


张群伟


吴卫钢

公司法定代表人（签字）：


何如



三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

鲍卉芳 王萌
鲍卉芳 王萌

律师事务所负责人（签字）：

付洋
付洋



四、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办会计师（签字）：



黄志斌



李连灯

会计师事务所负责人（签字）：



徐华

北京京都会计师事务所有限公司（盖章）



第十一节 备查文件

- 1、发行人 2005-2007 年的财务报表及审计报告；
- 2、国信证券出具的发行保荐书；
- 3、法律意见书和律师工作报告；
- 4、北京京都会计师事务所有限公司出具的《前次募集资金使用情况鉴证报告》；
- 5、中国证监会核准本次发行的文件。