



**湖北福星科技股份有限公司**

HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO.,LTD

## 二〇一〇年年度报告

(股票代码: 000926)

二〇一一年三月



# 湖北福星科技股份有限公司 2010年年度报告全文

## 第一节 重要提示及目录

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长谭功炎先生，主管会计工作负责人、董事、财务总监胡朔商先生及会计机构负责人黎文彦先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

### 目 录

第一节 重要提示及目录	1
第二节 公司基本情况简介	2
第三节 会计数据和业务数据摘要	3
第四节 股本变动及股东情况	5
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节 公司治理结构	16
第七节 股东大会情况简介	21
第八节 董事会报告	23
第九节 监事会报告	49
第十节 重要事项	51
第十一节 财务报告	60
第十二节 备查文件目录	147



## 第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：湖北福星科技股份有限公司  
中文名称缩写：福星股份  
法定英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY Co.,LTD  
英文名称缩写：HBFX
- 二、公司法定代表人：谭功炎
- 三、董事会秘书：冯东兴  
证券事务代表：汤文华  
联系地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号  
联系电话：0712-8740018、8741411  
传 真：0712-8740018  
电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com
- 四、公司注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号  
公司办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号  
邮政编码：431608  
公司国际互联网网址：<http://www.chinafxkj.com>  
公司电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com
- 五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：本公司证券及投资者关系管理部
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：福星股份  
股票代码：000926
- 七、其他有关资料：  
公司首次注册登记日期：1993年6月8日  
公司首次注册地点：湖北省汉川县沉湖镇复兴街1号  
公司最新变更注册登记日期：2011年2月18日



公司最新变更注册地点：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

企业法人营业执照注册号：420000000029014

税务登记号码：420984706959504

组织机构代码：70695950-4

公司聘请的会计师事务所名称：京都天华会计师事务所有限公司

办公地址：北京建外大街 22 号赛特广场五层

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、公司本年度主要利润指标

指标名称	金 额(元)
营业利润	674,899,577.34
利润总额	681,786,438.74
归属于上市公司股东的净利润	500,795,839.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	413,656,345.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,139,359,983.12

非经常性损益项目	金额(元)
非流动资产处置损益	-177,501.88
计入当期损益的政府补助,但与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	10,540,700.00
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	95,239,584.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-3,326,336.72
所得税影响数	15,173,701.28
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-36,750.00
合 计	87,139,494.12



## 二、截止报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标

单位：人民币元、元/股

项 目	2010 年度	2009 年度	本年比上年增 减 (%)	2008 年度
营业收入	5,625,510,470.20	4,097,329,640.67	37.30%	3,201,425,893.05
利润总额	681,786,438.74	444,392,006.95	53.42%	419,933,418.74
归属于上市公司股东的净利润	500,795,839.68	336,377,731.69	48.88%	330,369,143.34
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	413,656,345.56	329,535,353.88	25.53%	330,319,341.42
基本每股收益	0.71	0.48	47.92%	0.55
稀释每股收益	0.71	0.48	47.92%	0.55
扣除非经常性损益后的基本每股收 益	0.58	0.47	23.40%	0.55
加权平均净资产收益率 (%)	12.28	8.98	3.30%	12.17
扣除非经常性损益后加权平均净资 产收益率 (%)	10.14	8.80	1.34%	12.17
经营活动产生的现金流量净额	-2,139,359,983.12	-554,019,408.14	-286.15%	19,423,112.62
每股经营活动产生的现金流量净额	-3.00	-0.78	-284.62%	0.03
项 目	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2008 年末
总资产	15,528,053,351.97	9,445,297,605.60	64.40%	7,216,118,395.59
所有者权益 (或股东权益)	4,713,199,235.33	3,957,155,544.59	19.11%	3,575,875,701.76
归属于上市公司股东的每股净资产	6.62	5.57	18.85%	5.07



#### 第四节 股本变动及股东情况

##### 一、股本变动情况

##### 1、股份变动情况表（截止 2010 年 12 月 31 日）

数量单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）					本报告期变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	186,150,603	26.22	2,376,000			-537,063	1,838,937	187,989,540	26.39
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资股	182,259,871	25.67	1,029,600			633,600	1,663,200	183,923,071	25.82
其中：									
境内法人持股	180,359,071	25.40						180,359,071	25.32
境内自然人持股	1,900,800	0.27	1,029,600			633,600	1,663,200	3,564,000	0.50
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	3,890,732	0.55	1,346,400			-1,170,663	175,737	4,066,469	0.57
<b>二、无限售条件股份</b>	523,829,047	73.78				537,063	537,063	524,366,110	73.61
1、人民币普通股	523,829,047	73.78				537,063	537,063	524,366,110	73.61
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	709,979,650	100	2,376,000			0	2,376,000	712,355,650	100

##### 限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福星集团控股有限公司	180,359,071	0	0	180,359,071	见说明	
谭功炎	1,341,153	198,000	396,000	1,539,153	董事、监事、高级管理人员持股按规定锁定或流通；自愿承诺本年增加的限售股份自	
张运华	256,905	19,305	118,800	356,400		
夏木阳	256,902	19,302	118,800	356,400		
胡朔商	344,410	59,400	118,800	403,810		
冯东兴	337,156	59,400	118,800	396,556		



张守华	237,600	0	-118,800	118,800	2010年12月1日起锁定6个月
张俊	75,000	11,250	118,800	182,550	
谭想成	237,600	0	118,800	356,400	
谭才旺	276,205	38,605	118,800	356,400	
张守才	527,801	131,801	0	396,000	
涂相华	237,600	0	118,800	356,400	自愿承诺本年增加的限售股份自
谭少群	396,000	0	198,000	594,000	
谭胜兵	158,400	0	79,200	237,600	2010年12月1日起锁定6个月
谭颜平	158,400	0	79,200	237,600	
涂慧芬	158,400	0	79,200	237,600	
周谋烈	158,400	0	79,200	237,600	
陈冲林	158,400	0	79,200	237,600	
谭志红	158,400	0	79,200	237,600	
张铁雄	158,400	0	79,200	237,600	
姚泽春	158,400	0	79,200	237,600	
刘建荣	0	0	79,200	79,200	
尹长云	0	0	237,600	237,600	
合计	186,150,603	537,063	2,376,000	187,989,540	

说明：①上表中股份变动原因除尹长云的股份增加数系张守华转让外(因财产分割张守华将其所持公司限售股 237,600 股转让给尹长云，相关转让及过户登记手续已于2010年10月16日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕)，其余人员的股份变动系报告期内公司《股票期权激励计划》激励对象第三期股票期权行权增加股份 237.6 万股，并承诺自行权日起锁定 6 个月；②福星集团控股有限公司持有本公司有限售条件的流通股的限售原因及解除限售日期详见本节“二、5、报告期末公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件”。

## 2、近三年公司股票发行与上市情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]625号文核准，2008年7月29日，公司1.8亿股社会公众股在深圳证券交易所成功发行，发行价格6.95元/股，募集资金总额为12.51亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为1,213,012,051.11元，公司总股本由525,227,650股增至705,227,650股。



公司《股票期权激励计划》经 2006 年 12 月 6 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过后开始实施，经公司 2009 年 12 月 4 日召开的六届二十二次董事会会议、湖北安格律师事务所出具的《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的法律意见书》及《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第二个行权期股票期权的补充法律意见书》确认，公司《股票期权激励计划》第二期可行权数额为 475.2 万股，行权价格为 4.51 元/股。第二个行权期 475.2 万份股票期权行权出资款人民币 21,431,520 元，已于 2009 年 12 月 7 日前存入公司募集资金存储专用账户，行权事宜已由公司统一申请办理完毕，第二期行权股份 475.2 万股的上市时间为 2009 年 12 月 24 日，公司股份总数因此由 705,227,650 股变更为 709,979,650 股。

2010 年 11 月 22 日，经公司六届三十五次董事会、湖北安格律师事务所出具的《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第三个行权期股票期权的法律意见书》及《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第三个行权期股票期权的补充法律意见书》确认，公司《股票期权激励计划》第三期可行权数额为 237.6 万股，行权价格为 4.41 元/股。第三个行权期 237.6 万份股票期权行权出资款人民币 10,478,160 元，已于 2010 年 11 月 18 日前存入公司募集资金存储专用账户，行权事宜已由公司统一申请办理完毕，第三期行权股份 237.6 万股的上市时间为 2010 年 12 月 1 日，公司股份总数因此由 709,979,650 股变更为 712,355,650 股。

本报告期末，公司无内部职工股。

## 二、股东和实际控制人情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

### 1、股东数量和持股情况

单位：股

股东总数	69,763（户）
前 10 名股东持股情况	



股东名称	股东性质	持股比例%	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	26.02	185,359,071	180,359,071	0
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	1.98	14,100,000	0	0
融通新蓝筹证券投资基金	其他	1.84	13,079,904	0	0
交通银行－博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.82	12,999,918	0	0
中国农业银行－富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	其他	1.81	12,860,026	0	0
山东省国际信托有限公司－泽熙瑞金1号	其他	1.04	7,440,922	0	0
中国农业银行－华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.84	5,999,922	0	0
中国银行－同盛证券投资基金	其他	0.70	5,000,000	0	0
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	其他	0.70	4,999,961	0	0
中国工商银行－博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.70	4,999,823	0	0
<b>前10名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	14,100,000		A股		
融通新蓝筹证券投资基金	13,079,904		A股		
交通银行－博时新兴成长股票型证券投资基金	12,999,918		A股		
中国农业银行－富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	12,860,026		A股		
山东省国际信托有限公司－泽熙瑞金1号	7,440,922		A股		
中国农业银行－华夏平稳增长混合型证券投资基金	5,999,922		A股		
福星集团控股有限公司	5,000,000		A股		
中国银行－同盛证券投资基金	5,000,000		A股		
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	4,999,961		A股		
中国工商银行－博时第三产业成长股票证券投资基金	4,999,823		A股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东福星集团控股有限公司与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				



2、公司控股股东情况介绍：

控股股东名称：福星集团控股有限公司

法定代表人：谭功炎

成立日期：2008 年 1 月 31 日

注册资本：人民币柒亿元

主要经营范围：企业资产管理，实业投资管理（法律、行政法规禁止的不得经营）。

报告期内，公司控股股东未变更，为福星集团控股有限公司。

3、公司的实际控制人情况介绍：

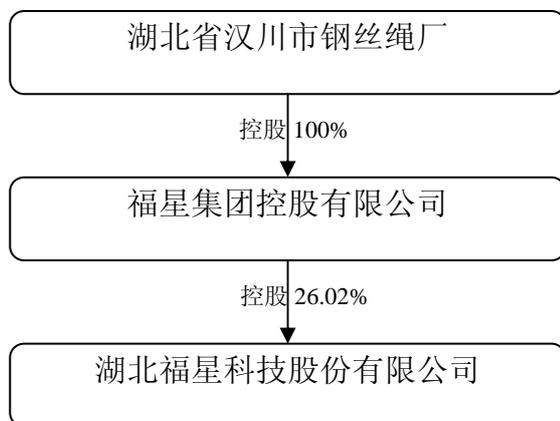
实际控制人名称：湖北省汉川市钢丝绳厂

法定代表人：谭才旺

成立日期：1985 年 5 月 8 日

注册资本：人民币叁亿捌仟万元

主要经营范围：日用百货，其他食品批发、零售，汽车运输、钢材销售。



4、报告期内，本公司无其他持股 10%以上（含 10%）的股东。

5、报告期末公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	福星集团控股有限公司	180,359,071	2010 年 11 月 9 日	180,359,071	见注释



注释：

在本公司股权分置改革中，湖北省汉川市钢丝绳厂曾作出承诺，湖北省汉川市钢丝绳厂持有的福星股份非流通股股份自福星股份股权分置改革方案实施之日（即 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，湖北省汉川市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福星股份总股本的 5%。湖北省汉川市钢丝绳厂若有违反承诺的卖出交易，将卖出资金划入福星股份账户归全体股东所有。此外，2008 年 7 月 16 日及 2008 年 8 月 27 日湖北省汉川市钢丝绳厂追加承诺，所持有的 2008 年 11 月 9 日可上市交易的福星股份 35,261,383 股，在原股权分置改革承诺可上市交易时间的基础上自愿延长锁定期二年。自 2010 年 11 月 9 日起，湖北省汉川市钢丝绳厂通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，应对该价格除权）。

2008 年 11 月，湖北省汉川市钢丝绳厂以其所持本公司股份对福星集团控股有限公司进行增资后，作为湖北省汉川市钢丝绳厂所持本公司 185,359,071 股股份的受让方，福星集团控股有限公司承诺：福星集团控股有限公司将承继湖北省汉川市钢丝绳厂所作出的股份限售承诺，在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况：

（一）、基本情况：

1、公司董事、监事及高级管理人员持有的公司股票情况：



数量单位：股

姓名	性别	年龄	职务	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减
谭功炎	男	63	董事长	2008.4-2011.4	1,524,204	1,920,204	396,000
张运华	男	55	董事、总经理	2008.4-2011.4	263,340	382,140	118,800
夏木阳	男	50	董事、副总经理	2008.4-2011.4	263,336	382,136	118,800
李守明	男	66	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
李顺义	男	61	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
唐国平	男	47	独立董事	2008.4-2011.4	0	0	0
胡朔商	男	37	董事、财务总监	2008.4-2011.4	380,014	498,814	118,800
冯东兴	男	44	董事、董事会秘书	2008.4-2011.4	370,341	489,141	118,800
张守华	男	48	董事	2008.4-2011.4	237,600	118,800	-118,800
张俊	男	49	副总经理	2008.4-2011.4	85,000	203,800	118,800
谭想成	男	51	副总经理	2008.4-2011.4	237,600	356,400	118,800
黎文彦	男	42	副总经理	2008.4-2011.4	0	0	0
谭才旺	男	55	监事会主席	2008.4-2011.4	289,074	407,874	118,800
汪益红	男	43	监事	2008.4-2011.4	0	0	0
徐志雄	男	41	监事	2008.4-2011.4	0	0	0

说明：上表中人员的持股变动原因主要系《公司股票期权激励计划》第三个行权期股票期权行权所致。

公司监事会主席谭才旺先生自1998年10月起一直在本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂任厂长。

## 2、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	年初数（股）	期末数（股）	增减（股）
谭功炎	董事长	396,000	0	-396,000
张运华	董事、总经理	118,800	0	-118,800
夏木阳	董事、副总经理	118,800	0	-118,800
胡朔商	董事、财务总监	118,800	0	-118,800



冯东兴	董事、董事会秘书	118,800	0	-118,800
张守华	董事	118,800	0	-118,800
谭才旺	监事会主席	118,800	0	-118,800
张俊	副总经理	118,800	0	-118,800
谭想成	副总经理	118,800	0	-118,800

说明：上述人员持有的股票期权数量变动的原因为《公司股票期权激励计划》第三个行权期股票期权行权所致。

(二)、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、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、提名委员会委员，同时兼任福星集团控股有限公司董事长兼总裁、湖北省工商联副会长、孝感市工商联会长、中南财经政法大学客座教授。

2、张运华先生，高级工程师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂班长、车间主任、副厂长，湖北省汉川钢丝绳股份有限公司董事、副总经理，湖北福星科技股份有限公司副总经理、销售总监。现任本公司董事、总经理。

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、湖北省质量管理协会常任理事。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，《金属制品》编委会编委。

4、李守明先生，武汉大学经济与管理学院会计系教授，1970年7月毕业于武汉大学数学系，留校任教至2006年退休。1993年评为享受国务院政府特殊津贴专家。曾任武汉大学财务管理系主任，湖北省会计高级职称评审专家，湖北宜化化工股份有限公司独立董事。现任公司独立董事，公司审计委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员，湖北金环股份有限公司独立董事，沙隆达股份有限公司独立董事，湖北大信会计师事务所专家委员会成员。

5、李顺义先生，一级律师，曾任中南政法学院客座教授、中华全国律师协会



理事、湖北省律师协会理事、襄樊市人民政府法律顾问、湖北省律师公证高级职称评审委员会委员、湖北联邦律师事务所主任、湖北省财政厅法律顾问，湖北中航救生科技股份有限公司独立董事，武汉南波湾房地产开发有限公司副董事长、湖北大顺投资有限公司副董事长，曾被评为湖北省先进律师工作者。现任公司独立董事，公司提名委员会主任委员、战略委员会委员、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，湖北武珞律师事务所律师。

6、唐国平先生，博士、教授、博士生导师、注册会计师，1987年研究生毕业留原中南财经大学任教至今，曾被评为教育部“优秀青年教师”、财政部“跨世纪学科带头人”。曾任博盈投资股份有限公司独立董事，现任公司独立董事，公司薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会、提名委员会委员，中南财经政法大学会计学院副院长，武汉塑料股份有限公司独立董事、荆门东莞电子股份有限公司独立董事。

7、胡朔商先生，武汉大学EMBA、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，湖北省青年企业家协会常务理事。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副董事长、福星集团控股有限公司董事。

8、冯东兴先生，华中科技大学EMBA、高级经济师、高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、审计科长、财务部部长、总会计师。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副董事长、福星集团控股有限公司董事，湖北省房地产经济学会副会长。

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、钢帘线分厂厂长。现任公司董事、公司战略委员会委员、湖北省质量管理协会理事。

10、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。现任公司副总经理及武汉润信投资有限公司总经理、福星惠誉



房地产有限公司监事长。

11、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。

12、黎文彦先生，高级会计师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂出纳员、湖北省汉川钢丝绳股份有限公司财务科长、本公司财务部长，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，福星集团控股有限公司董事，汉川市人大常务委员会常委。

14、汪益红先生，曾任职湖北省铁合金厂，2000年12月加入本公司，历任公司办公室科长、主任、销售主管职务，现任公司监事。

15、徐志雄先生，曾任职山东淄博有机化工厂，1993年12月加入本公司，历任公司技术科长、化工分厂厂长、钢帘线分厂副厂长，现任公司监事。

## 二、董事、监事、高级管理人员年度报酬情况：

### 1、董事、监事、高级管理人员的年度报酬的决策程序和确定依据：

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序和确定依据是根据《公司章程》的规定，由薪酬与考核委员会提出方案，并提请公司董事会与股东大会审议通过，实行年薪制。

2、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	2010 年度报酬总额（含税）
谭功炎	董事长	46.70
张运华	董事、总经理	31.70
夏木阳	董事、副总经理	23.00
李守明	独立董事	6.00
李顺义	独立董事	6.00
唐国平	独立董事	6.00
胡朔商	董事、财务总监	28.70
冯东兴	董事、董事会秘书	25.00
张守华	董事	22.60
张 俊	副总经理	22.00
谭想成	副总经理	22.40
黎文彦	副总经理	18.30
汪益红	监事	17.30
徐志雄	监事	6.20
合 计		281.90

注：监事会主席谭才旺先生在本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂领取报酬。

### 3、董事、监事、高级管理人员所获股票期权情况：

姓 名	期末持股数（股）	可行权股数（股）	已行权数量（股）
谭功炎	0	0	396,000
张运华	0	0	118,800
夏木阳	0	0	118,800
胡朔商	0	0	118,800



冯东兴	0	0	118,800
张守华	0	0	118,800
谭才旺	0	0	118,800
张俊	0	0	118,800
谭想成	0	0	118,800

说明：报告期内，公司2009年度利润分配方案后，公司股票期权的行权价格调整为4.41元（《公司关于〈股票期权激励计划〉股票期权行权价格调整的公告》刊登在2010年5月11日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站上），公司〈股票期权激励计划〉第三个行权期股票期权已行权（《关于公司〈股票期权激励计划〉第三个行权期股票期权行权情况及股本变动公告》刊登在2010年11月30日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站上），报告期末（2010年12月31日）公司股票收盘价为13.48元。

### 三、报告期内公司董事、监事、高级管理人员选举或聘任情况：

1、2010年1月25日，本公司原董事、总经理张守才先生因出差途中突发心脏病抢救无效不幸逝世。

2、2010年2月1日召开的第六届二十五次董事会议聘任张运华先生为公司总经理，同时增补张运华先生为公司第六届董事会董事候选人；2010年2月26日召开的公司2009年年度股东大会同意增补张运华先生为公司第六届董事会董事。

### 四、公司员工情况（截止2010年12月31日）

职工人数	专业构成					教育程度				离退休人员
	生产人员	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	大专以上	中专	高中	初中	
5460	4759	62	328	33	278	1594	658	1586	1622	152

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理情况：

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深



圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、《公司章程》以及中国证监会发布的关于上市公司治理的规范性文件要求,进一步完善公司治理结构和内控体系建设,健全了公司内部控制制度,加强治理活动的组织开展,不断提升公司治理水平。

报告期内,公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确,议事程序规范,权力均能得到正常行使,公司运作行为规范,公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求无差异。

1、关于股东与股东大会:公司严格按照《上市公司股东大会规则》和本公司《章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会,尽可能让更多的股东参加股东大会,充分行使股东的权利,保障所有股东特别是中小股东享有平等地位。

2、关于控股股东与上市公司的关系:控股股东行为规范,没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动,公司的重大决策均由股东大会和董事会依法作出;公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到了“五分开”,具有独立完整的业务及自主经营能力,公司董事会、监事会和内部组织机构能够独立运作。

3、关于董事与董事会:公司董事会人员构成符合法律、法规的要求,公司在《公司章程》中制定了规范的董事会议事规则,确保董事会高效运作和科学决策;公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会,积极参加相关培训,学习相关法律法规,掌握董事应具备的相关知识,并忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司按照有关规定建立了独立董事制度,选聘了独立董事,以保证董事会决策的科学性和公正性。

4、关于监事和监事会:公司监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求;《公司章程》中制定了规范的《监事会议事规则》,保证了监事会有效行使监督和检查职责;公司监事能够认真履行职责,能够本着对全体股东负责的态度,通过列席董事会会议、检查公司财务等方式对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督,维护了公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制:公司已经建立了有效的绩效评价和激励约



束机制，并实施了《股票期权激励计划》，该计划从公司长期利益和近期利益相结合，倡导公司与个人共同持续发展的理念，有利于充分调动公司高级管理人员的积极性，提高管理绩效，实现全体股东、公司和个人利益的一致，更好的维护全体股东的权益，为股东带来更高效更持续的回报，对健全公司激励约束机制，进一步完善公司治理结构，促进公司持续、稳定发展具有重要而深远的意义。

6、关于利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、公司员工及公司客户等其他利益相关者的合法权利，并与利益相关者积极合作，共同营造和谐氛围，推动公司健康发展，实现利益相关者利益最大化，并关注公司所在地区的福利、环境保护和公益事业的发展。

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照相关法律、法规和公司章程、信息披露管理制度的规定，真实、准确、及时、完整地披露可能对广大投资者决策产生实质性影响的信息，努力使广大投资者能及时、公平的获取信息。

## 二、独立董事履行职责情况：

报告期内，公司独立董事严格按照有关法律法规的要求认真履行职责并出席董事会，利用了充分的时间和精力来保证有效地履行独立董事的职责，保证了董事会公平、公正、公开地决策事项，维护了公司的整体利益，特别是中、小股东的利益。对会议的各项议题进行了认真审核，为公司规范化、专业化运作等方面提出了有益的建议和意见，保证了公司重大决策的科学性和公司运行的规范性。

独立董事在公司年报编制和披露过程中履行的责任和义务如下：

（一）每个会计年度结束后 30 日内，独立董事应安排时间听取公司管理层对公司本年度的经营情况和重大事项进展情况的全面汇报，同时对公司重大事项进行实地考察。上述事项应有书面记录，必要的文件应有当事人签字。

（二）在为公司提供年报审计的注册会计师（以下简称“年审注册会计师”）进场审计前，公司财务负责人应向独立董事书面提交本年度审计工作安排及其他相关资料。

（三）在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，独立董事应与年审注册会计师至少安排一次见面会，沟通审计过程中发现的问题。



见面会应有书面记录及当事人签字。

公司三名独立董事能充分认真地履行法律法规、《公司章程》和《独立董事工作制度》赋予的职责和义务，亲自或委托出席了公司召开的全部董事会会议和董事会专业委员会会议，对会议的各项议题均充分认真审议，并按相关法律法规和《公司章程》的规定对相应事项独立发表意见，工作勤勉尽责，特别是在2010年年报工作中，认真听取了公司管理层的工作汇报，按审计计划与年审注册会计师就审计工作中的重点问题进行了充分沟通，积极发挥了独立董事的作用，切实保障了公司利益和广大股东的合法权益。报告期内，独立董事未对公司有关事项提出异议。独立董事2010年度出席董事会会议情况如下：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
李守明	14	14	0	0
李顺义	14	14	0	0
唐国平	14	14	0	0

### 三、报告期内，公司内部控制制度的建立和健全情况：

#### 1、公司内部控制综述：

报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、财政部《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关法律法规要求及本公司章程的规定，按照建立现代企业制度的要求，结合公司实际制定并完善了各项内部控制制度，逐步建立了涵盖公司各个营运环节的基本合规、健全、有效的内部控制体系，保证了公司经营管理合法合规以及资产安全、财务报告等相关信息的真实完整，提高了经营管理效率，促进了公司快速稳健发展。

本公司内部控制检查监督部门为公司内审部，目前该部门设部长一名，内审工作人员三名。内审部和内部审计人员独立行使职权、不受其他部门或者个人的干涉和干预。其主要职责为对公司各项内部控制制度执行情况实施监督评价，对公司经营情况、财务情况及其他情况进行审计和监督。

#### 2、董事会、独立董事、监事会对公司内部控制的自我评价



### ①董事会对公司内部控制的自我评价

公司已结合自身的经营特点，建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动的正常有序进行，保护了公司资产的安全和完整，保证了会计资料等各类信息的真实、合法、准确、完整。公司内部控制制度总体而言体现了完整性、合理性、有效性。

对照财政部和深圳证券交易所《企业内部控制基本规范》以及《企业内部控制配套指引》，公司内部控制在内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、充分、有效，总体上符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求和规定。

### ②独立董事对公司内部控制的评价意见

2010年度，公司根据实际修订和完善了一系列公司内部控制及管理制度，公司内部控制制度得到了进一步完善，形成了以公司环境控制制度、业务控制制度、会计系统控制制度、信息系统控制制度、信息传递控制制度、内部审计控制制度为基础的、完整严密的公司内部控制制度体系。上述建立健全完善的各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合法性、完整性和有效性。

公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

### ③监事会对公司内部控制的评价意见

1、公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

2、公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、2010年度，公司没有违反《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及公司内部控制制度的情形发生。



综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

#### 四、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况：

报告期内，公司对董事、监事及高级管理人员的薪酬考核以年薪制（年薪与企业经营成果挂钩，由基薪和奖励金组成，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）为基础，同时实施股票期权激励计划（详见“第十节 重要事项 五.1、《公司股票期权激励计划》股票期权数量和行权价格的调整情况”），公司对高级管理人员的考评与激励机制较为健全，有利于充分调动和发挥公司董事、监事及高级管理人员的工作积极性。

### 第七节 股东大会情况简介

报告期内本公司共召开股东大会六次，其中年度股东大会一次，临时股东大会五次。

一、年度股东大会情况。2010年2月26日公司召开2009年年度股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共33人，代表股份193,443,484股，占公司股份总数709,979,650股的27.25%。会议以现场记名投票表决方式，审议并通过了《公司2009年度董事会工作报告》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年度利润分配方案》、《公司2009年年度报告正文及摘要》、《关于聘任会计师事务所及其报酬的议案》、《公司2009年度监事会工作报告》、《关于修改公司章程的议案》、《公司独立董事2009年度述职报告》、《公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》、《关于增补董事候选人的议案》、《公司2009年度监事会工作报告》和《关于同意武汉福星惠誉置业有限公司参与武汉市洪山区三角路村P（2009）129号地块竞拍的议案》等十一项议案。本次股东大会经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次年度股东大会的通知刊登在2010年2月12日的《中国证券报》D006版、《上海证券报》B27版和《证券时报》D9版上。此次股东大会决议公告刊登在



2010 年 2 月 27 日《中国证券报》C005 版、《证券时报》B28 版和《上海证券报》19 版上。

## 二、临时股东大会情况。

1、2010 年 5 月 26 日公司召开 2010 年第一次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 26 人，代表股份 188,581,686 股，占公司有效表决权总股份 709,979,650 股的 26.56%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》和关于下属全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司股权信托融资的议案。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 5 月 11 日的《中国证券报》D136 版、《上海证券报》B19 版和《证券时报》D76 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2010 年 5 月 27 日《中国证券报》B009 版、《证券时报》D4 版和《上海证券报》B15 版上。

2、2010 年 7 月 5 日公司召开 2010 年第二次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 24 人，代表股份 188,830,326 股，占公司有效表决权总股份 709,979,650 股的 26.60%。大会以现场记名投票表决方式审议通过了关于下属全资子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司股权信托融资的议案。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 6 月 18 日的《中国证券报》B012 版、《上海证券报》B22 版和《证券时报》B8 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2010 年 7 月 6 日《中国证券报》B012 版、《证券时报》D5 版和《上海证券报》B6 版上。

3、2010 年 8 月 16 日公司召开 2010 年第三次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 18 人，代表股份 189,282,439 股，占公司有效表决权总股份 709,979,650 股的 26.66%。大会以现场记名投票表决方式审议通过了《关于撤销 2009 年公司公开发行可转换公司债券方案的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所方芳律师见证并出具了法律意见书。



召开本次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 7 月 31 日的《中国证券报》B004 版、《上海证券报》B20 版和《证券时报》A9 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2010 年 8 月 17 日《中国证券报》B004 版、《证券时报》A12 版和《上海证券报》B45 版上。

4、2010 年 9 月 27 日公司召开 2010 年第四次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 23 人，代表股份 190,574,987 股，占公司有效表决权总股份 709,979,650 股的 26.84%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》和关于下属全资子公司湖北福星惠誉汉口置业有限公司股权信托融资的议案。本次会议经湖北安格律师事务所方芳、刘强律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 9 月 11 日的《中国证券报》B017 版、《上海证券报》31 版和《证券时报》B12 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2010 年 9 月 28 日《中国证券报》A33 版、《证券时报》D9 版和《上海证券报》B33 版上。

5、2010 年 12 月 24 日公司召开 2010 年第五次临时股东大会，出席本次会议的股东及股东代理人共 17 人，代表股份 193,752,688 股，占公司有效表决权总股份 712,355,650 股的 27.20%。大会以现场记名投票表决方式审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》和《关于同意下属子公司参与武汉市江汉区姑嫂树村地块竞拍的议案》。本次会议经湖北安格律师事务所方芳、刘强律师见证并出具了法律意见书。

召开本次临时股东大会的通知刊登在 2010 年 12 月 9 日的《中国证券报》B005 版、《证券时报》D8 版和《上海证券报》B28 版上，此次临时股东大会的决议公告刊登在 2010 年 12 月 25 日《中国证券报》B005 版、《证券时报》B1 版和《上海证券报》28 版上。

## 第八节 董事会报告



## 一、报告期内公司经营情况回顾

### 1、总体经营状况

公司主要从事商品房开发和销售；子午轮胎钢帘线、高强度低松弛预应力钢绞线、钢丝绳、钢丝系列产品的制造、销售。

2010 年我国经济受外部大环境改善、政策刺激以及此前低基数等因素共同影响，延续了 2009 年以来“前低后高”的发展态势。2010 年全年国内生产总值比上年增长 10.30%，各项经济指标运行平稳，内生性增长动力逐渐加强。报告期内，公司全体员工同心同德、克服困难、抢抓机遇，圆满完成全年各项经营目标。

报告期内，公司房地产业在密集的宏观调控政策下，按照“把握宏观、谨慎投资、积极应对、稳健发展”的指导思想，积极稳妥地推进项目建设，各项目的销售均取得了良好的经营业绩。在规避政策风险方面，公司及时调整产品结构，实施商业地产先行战略，逐步提升持有物业比例；在财务管理方面，拓宽融资渠道、加快资金周转，转变财务管理模式，提升管理效率；在土地储备方面，加大武汉“城中村”改造力度，保持合理土地储备；在品牌建设上，秉承“与客户分享价值”的营销理念，注重服务细节，使公司品牌知名度和美誉度得到进一步提升。

金属制品业方面，在全球经济复苏背景下，全行业保持了平稳健康发展，但激烈的市场竞争，以及复杂多变的市场环境也在与日俱增。报告期内，一方面有国家加大《轮胎产业政策》实施力度、积极推进小煤矿企业的集中国有化改造等市场需求增加的有利因素，也有国家对铁路、公路等基础设施建设项目投资减弱的不利因素，金属制品业认真分析市场形势，采取各种有效措施，积极应对，2010 年公司主导产品总体保持上升势头。

报告期内公司实现营业收入 562,551.05 万元（其中房地产业实现营业收入 357,301.03 万元，金属制品业实现营业收入 204,460.21 万元），比上年度增长 37.30%；实现净利润 50,079.58 万元（其中房地产业实现净利润 37,641.95 万元，金属制品业实现净利润 21,301.96 万元），比上年度增长 48.88%。

### 2、报告期内公司主营业务及其经营状况：



## 1)、主营业务情况分析

2010年度,公司房地产业全年实现开工面积130.82万平方米,竣工面积31.59万平方米。实现结算面积42.92万平方米,比上年度增加41.42%;实现结算收入357,298.03万元,比上年度增加76.88%;实现签约销售面积59.80万平方米,比上年度增加34.02%;实现签约销售收入435,487.48万元,比上年度增加57.30%。

项目名称	2010 年度结算		2010 年度签约销售	
	结算面积 (万平方米)	结算收入 (万元)	签约销售面积 (万平方米)	签约销售收入 (万元)
福星惠誉·恩施福星城	2.72	10,961.22	2.94	13,497.45
福星惠誉·孝感福星城	11.13	41,958.72	10.61	42,933.87
福星惠誉·咸宁福星城	7.00	19,589.77	4.74	15,681.87
福星惠誉·水岸星城	6.99	61,715.78	6.09	66,713.86
福星惠誉·国际城	15.04	155,286.38	10.89	114,906.64
福星惠誉·青城华府	-	-	4.97	48,679.39
福星惠誉·水岸国际	-	-	10.53	81,687.40
福星惠誉·福星城	-	-	9.00	51,030.00
砖厂村一级开发	-	67,536.00	-	-
其他项目	0.04	250.16	0.03	357.10
合 计	42.92	357,298.03	59.80	435,487.48

公司金属制品业 2010 年度实现营业收入 204,460.21 万元,比上年度下降 1.58%;实现销售总量 275,845 吨(其中子午轮胎钢帘线 75,148 吨,钢绞线 125,173 吨,钢丝绳 37,180 吨,钢丝 38,343 吨),比上年度下降 13.07%。

## 2)、主营业务收入、主营业务利润构成情况:

表一、分行业、分产品构成情况

单位:万元

分行业或	主营业务收入	主营业务成本	主营业务	主营业	主营业务成	主营业务



分产品	金额	比例%		毛利率 (%)	务收入 比上年 增减 (%)	本比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
<b>分行业</b>							
房地产	357,298.03	63.87	242,235.97	32.20	76.88	82.09	-1.94
金属制品	202,151.46	36.13	170,307.54	15.75	-2.62	-2.80	0.16
<b>合计</b>	<b>559,449.49</b>	<b>100.00</b>	<b>412,543.51</b>	<b>26.26</b>	<b>36.59</b>	<b>33.84</b>	<b>1.52</b>
<b>分产品</b>							
福星惠誉·水岸 星城	61,715.78	11.04	38,782.44	37.16	-53.48	-58.84	8.19
福星惠誉·孝感 福星城	41,958.72	7.50	32,901.44	21.59	60.65	84.72	10.21
福星惠誉·国际 城	155,286.38	27.77	86,492.93	44.30	605.65	1,522.87	-31.48
福星惠誉·恩施 福星城	10,961.22	1.96	8,419.43	23.19	-4.33	-3.20	-0.90
福星惠誉·咸宁 福星城	19,589.77	3.5	17,451.78	10.91	210.38	250.40	10.18
砖厂村一级开发 项目	67,536.00	12.08	57,534.88	14.81			14.81
子午轮胎钢帘线 系列	93,734.17	16.76	72,330.75	22.83	18.39	21.52	-0.99
钢绞线系列	62,280.97	11.14	56,018.11	10.06	-34.10	-33.42	-0.91
钢丝绳系列	25,099.45	4.49	22,998.43	8.37	31.15	29.60	1.09
钢丝系列	21,036.87	3.76	18,960.26	9.87	42.48	37.30	3.40

表二、分地区构成情况

单位:万元

分地区	主营业务收入	比例 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)
西北地区	3,799.24	0.68	62.30
华中地区	366,661.14	65.43	29.87
华东地区	1,659.10	0.30	-90.68
东北地区	2,294.91	0.41	11.85



西南地区	10,893.15	1.94	116.53
华南地区	6,712.05	1.20	-51.97
华北地区	154,120.93	27.50	107.37
出口	14,207.48	2.54	21.14
合计	560,348.00	100.00	36.81

### 3)、报告期内,公司主营业务及其结构、主营业务盈利能力变化情况:

报告期内,公司主营业务及其结构无重大变化;主营业务盈利能力方面,2010年房地产业综合毛利率为32.20%,较上年降低1.94%,主要原因为本期北京盛世新业确认毛利率较低的一级土地开发收入所致;金属制品业综合毛利率为15.75%,较上年增加0.16%,主要原因为盈利能力较强的产品销售占比上升所致。

### 3、主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商采购金额合计164,944.06万元,占公司2010年度采购总额的68.69%;公司向前五名客户销售额合计80,218.21万元,占公司2010年度销售总额的14.26%。

### 4、公司资产构成情况:

单位:元

项目	2010年12月31日		2009年12月31日		10年占比 比09年占 比增减%	变动原因
	金额	占总资产 比例 %	金额	占总资产 比例 %		
货币资金	1,964,265,308.42	12.65	567,847,788.20	6.01	6.64	主要系本期融资增加所致
应收款项	938,292,584.97	6.04	547,368,603.75	5.80	0.24	主要系本期一级开发后期地块保证金增加所致。
存货	6,743,121,411.53	43.43	3,704,726,385.75	39.22	4.21	主要系本期多个项目预付土地款转入和部分工程竣工结算增加所致
长期股权投资	45,632,400.00	0.29	-	-	0.29	主要系本期对外投资增加所致
投资性房地产	186,130,965.47	1.20	95,471,845.57	1.01	0.19	主要系本期可用于出租的开发产品转入所致
固定资产净额	2,121,467,390.89	13.66	1,617,314,091.28	17.12	-3.46	主要系本期年产3万吨子午轮胎钢帘线工程完工所致
在建工程	152,333,386.35	0.98	100,093,046.54	1.06	-0.08	主要系本期年产3万吨子午轮胎钢帘线工程项目后续扩能投



						入增加所致
无形资产	32,789,995.57	0.21	24,902,732.31	0.26	-0.05	主要系本期购买土地使用权所致
短期借款	690,660,000.00	4.45	430,000,000.00	4.55	-0.1	主要系本期银行贷款增加所致
长期借款	5,456,500,000.00	35.14	2,572,538,900.00	27.24	7.90	主要系本期融资增加所致
总资产	15,528,053,351.97	100.00	9,445,297,605.60	100.00	-	主要系本期融资增加及实现利润所致

其中与公允价值计量相关的项目如下表：

单位：元

项 目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动(4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	156,024,000.00				0.00
金融资产小计	156,024,000.00				0.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	156,024,000.00				0.00

说明：①本公司报告期内未持有外币金融资产。

②与公允价值计量相关的内部控制制度：公司根据《企业会计准则》及财政部《企业内部控制基本规范》的规定，结合本公司同公允价值相关的经济业务，制定了相应的内部控制制度，对公允价值的取得、计量、披露、使用的假设以及选择适当的估价方法等作了明确的规定。

公允价值确定的基本原则：

(1) 金融资产存在活跃市场的，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值；



(2) 金融资产不存在活跃市场时，参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格或参照实质上相同或相似的其他资产的市场交易价格确定其公允价值；

(3) 不存在活跃市场，且不满足上述两个条件的，采用估值技术等确定公允价值。

公司遵循谨慎性原则，严格按照《企业会计准则》规定的范围，在公允价值能够可靠计量的前提下，采用上述方法合理确定公允价值。

在财务核算方面，公司严格按照企业会计准则的相关规定进行核算；在内部审核方面，公司指派专业人员进行公允价值确认和内部审计工作；同时接受外部审计的内控指导和评价，对审核中指出的问题及时进行改进。

#### 5、期间费用、所得税等财务数据变动情况：

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	变动原因
营业费用	204,655,649.47	192,637,870.47	主要系本期营业收入增加，相应增加广告费及包装费所致
管理费用	114,225,966.18	98,293,419.75	主要系本期投资项目增加所致
财务费用	115,724,130.56	112,450,258.48	主要系本期银行借款增加及利率上调所致
所得税	166,995,665.48	109,649,338.78	主要系本期应纳税所得额增加所致

#### 6、报告期内，公司现金流量构成及变动情况

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	变动原因
1、经营活动产生的现金流量净额	-2,139,359,983.12	-554,019,408.14	主要系本期支付土地成交价款及工程款增加所致
销售商品、提供劳务收到的现金	5,862,110,735.40	5,057,601,580.87	主要系本期营业收入及预售房款增加所致
购买商品、接受劳务支付的现金	6,962,059,994.37	4,876,477,006.24	主要系本期支付土地成交价款及工程款增加所致
支付的各项税费	387,175,644.71	407,926,737.59	主要系本期支付的税费减少所致
支付其他与经营活动有关的现金	596,527,493.46	334,399,314.86	主要系本期银行承兑汇票保证金和期间费用增加所致
2、投资活动产生的现金流量净额	-392,344,934.80	-478,867,138.09	主要系本期取得投资收益收到的现金增



			加所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	24,623,690.14	4,649,801.71	主要系本期处置在建工程所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	516,372,808.94	457,077,342.59	主要系本期支付年产 3 万吨子午轮胎钢帘线工程款所致
投资支付的现金	45,632,400.00	-	主要系本期对外投资增加所致
3、筹资活动产生的现金流量净额	3,687,785,743.29	577,821,230.94	主要系本期融资增加所致
吸收投资收到的现金	1,010,478,160.00	21,431,520.00	主要系本期吸收股权投资增加所致
借款所收到的现金	6,200,660,000.00	4,891,000,000.00	主要系本期融资增加所致
偿还债务所支付的现金	3,085,038,900.00	4,091,994,520.00	主要系本期偿还银行借款所致
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	438,313,516.71	242,615,769.06	主要系本期支付利息及分配股利增加所致

公司 2010 年度实现净利润 50,079.58 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -213,936.00 万元，二者差异金额为 264,015.58 万元，主要原因系本期支付土地成交价款及工程款增加所致。

## 7、报告期内的技术创新情况

### 房地产业：

(1)、多层工程的开发中，采用了“水泥土夯扩桩复合地基”的新技术、新工艺，使复合地基的承载力达 300KPA，较素砼桩节省费用近 50%，且该方法工期短，无环境噪音污染，对水、电要求不高。

(2)、高层工程的开发中，普遍采用了钻孔灌注桩后注浆的新技术、新工艺，该方法不仅解决了深厚砂层应力松弛的不利因素，而且还缩短了桩长，提高了单桩承载力约 20%，较大幅度的节约了开发成本。

(3)、在超高层的开发建设中，做了如下工作：

①、在钢筋砼的板式结构中，采用建设部要求推广的“冷轧带肋钢筋”，使用该种新材料不仅提高了钢筋在砼构的抗拉强度，同时还可节约建筑材料；

②、在钢筋的横向和竖向连接中，采用了“粗直钢筋剥肋滚压直螺纹机械套筒连接”的新工艺、新技术，大大提高了钢筋连接的质量，同时解决了以往惯用的“闪光对接焊”存在的质量隐患和施工用电量大的弊端；

③、超高层中砼的标号高达 C60，极限垂直输送高度为 172.2M，采用多种工



艺，使高强、高性能砼的配制、搅拌、水平途中运输和垂直输送，以及酷暑、严寒中砼养护的各矛盾得到了很好的解决，经省市质监站等权威机构检测，砼强度全部符合设计要求；

④、外墙外架采用了“外挂式整体提升脚手架”的实用新技术，有效的解决了超高层垂直运输和安全施工的关键难题；

⑤、采用“地源热泵”的新工艺、新技术，不但有效的解决了玻璃幕墙外装空调带来的安装问题，而且其运行费用极低，同时空调效果亦满足了使用条件。

⑥、材料方面选用了“高分子复合卷材”、“聚氨酯”、“丙乙酸”、“GS”等高分子防水新材料，有效的保证了开发项目的防水、抗渗功能；

金属制品业2010年完成4V异形股锻打钢丝绳等新产品开发4项，采用锌液抗氧素覆盖剂新技术、铅液抗氧化抑制剂新技术等新工艺6项，完成110KV数字化电站技改项目1项，获国家实用新型专利2项，进一步提高了生产装备水平，降低了生产成本，较好地满足了市场需求。

#### 8、报告期内，公司在社会责任方面所做的工作

公司始终注重并积极履行社会责任，把社会责任的履行视同为公司可持续发展的重要保证，积极投入社会主义新农村建设与“两型社会”构建，发挥企业资源优势，支持当地经济发展，保障员工和股东的合法利益，维持企业良好形象。报告期内，公司社会责任方面主要做了如下工作：

(1)、开发优质楼盘，服务千家万户。报告期内，公司销售住宅近 4500 套，按每户入住 3 人计算，共为 13000 多人提供了安全舒适的住宅产品。在开发过程中，公司始终注重产品的质量，保证每个产品都是“精品”，经得起时间的考验；在社区管理中，公司一直注重社区的安全与和谐，保证物业服务的贴心周到，让每一个社区都是绿色、安全、舒适的社区。

(2)、注重“节能减排”，服务“两型社会”。在“节能减排”上，金属制品业投资建设热电联产项目，用大锅炉取代分散的小锅炉，降低了能耗，减少了废气、废渣排放量；公司还投资 2713 万元，建设 110KV 全数字智能变电站，淘汰原有 35kv 模拟变电站，建成了全省第一座全数字化智能变电站。改造后，每年可节



约电费及电损共 1100 多万元。另外公司投资 244 万元，对钢帘线一、二、三期的照明灯具改造，将原有普通照明灯换成 T5 和无极灯，不仅光线柔和，亮度提高 1 倍，大大改善了照明环境，而且每年可节电 123 万度，节约电费近 74 万元。房地产业在商业建筑开发中，采用了“水泥土夯扩桩复合地基”、“外挂式整体提升脚手架”、“地源热泵”等新技术、新工艺，缩短工期，保证了无环境噪音污染，解决了超高层垂直运输和安全施工的关键难题和玻璃幕墙外装空调带来的安装问题，空调效果亦满足了使用条件；通过对所在地区的自然气候进行了模拟分析，严格按项目所在位置的密度区标准，进行规划布局和建筑物平面布置，以利于形成自然通风和户内穿堂风。同时，采取空中绿化降低了城市中心的热岛效应，有效地改善了住户室内外环境，以便保温节能；在外墙保温隔热方面，反复比较外墙内、外保温的优劣，进行了详细的调研和科学的计算；在门窗施工上，采用了“隔热断桥铝合金框”和“6+9A+6 中空夹层玻璃”等新工艺，屋面施工上采取倒置式，商网外幕墙上使用了外挂内外通风式——“千思板前瞻式幕墙”，起到了很好的保温节能效果。在职工居住环境方面，公司出资 1200 万元，新建和改建了职工住宅楼及相关配套设施，进一步提高了员工的居住质量。

(3)、赞助公益活动，积极进行社会捐助。2010 年 4 月 24 日，福星惠誉独家赞助大型公益活动——“福星惠誉·国际城”第五届湖北青年相亲文化节。湖北青年相亲文化节从 2006 年开始已经成功举办了三届，累计吸引了 30 余万名青年热情参与，成为近年来我省规模最大、影响最广、公信力最强的公益文化活动。此次活动由共青团湖北省委、楚天都市报、福星惠誉和东湖管委会联合举办。除开幕式外，5 月 8 日在“福星惠誉·国际城”营销中心举办了“给爱情安个家”专场活动。5 月 22 至 23 日，“福星惠誉·国际城”第五届湖北青年相亲文化节之“民俗风·爱心缘”青年生态文化旅游及交友联谊活动在宜昌车溪举行。整个活动由福星惠誉独家赞助。本次活动一共举办五场，有近 3 万人次参加，各路媒体纷纷报道，引起了很高的社会关注度。此外，福星惠誉还举办了“家有儿女做可爱 BABY”社区活动、“福星惠誉·水岸星城”举办首届“福星惠誉·水岸星城”杯篮球赛等丰富多彩的社区活动，促进了业主间的友好交流，推动了社区文化建设。



2010 年 3 月公司出资 10 万元，捐助汉川市道路交通事故社会扶助基金，为交通事故中特需群体提供及时帮扶。

2010 年 10 月，由中央文明办主办的全国敬老、爱老志愿服务活动孝感启动，“全国道德模范与身边好人现场交流活动”同日举行，福星惠誉董事长兼总经理谭少群代表集团向参加活动的老革命现场捐赠 336 万元，体现了企业敬老、爱老的公益之心。

(4)、保障员工权益，满足员工需求。公司建立健全了养老、医疗、工伤等基本保障制度，按时为员工支付各种社会保险费用，对双职工的子女就医、就学给予一定幅度的资助，对其父母给予一定的养老补贴，本年度还花费 30 多万元对家庭特别困难的职工进行帮扶。为丰富员工业余文化生活，公司多次组织专题学习及丰富多彩的文化体育活动，组织员工开展技能培训和比武，员工素质得到进一步提高。

#### 9、公司主要控股子公司的经营情况及业绩

##### 1) 主要控股子公司的经营情况

A、福星惠誉房地产有限公司：注册资本人民币捌亿元，为本公司全资子公司。该公司主要从事房地产开发、商品房销售，报告期内开发的项目主要有“福星惠誉·水岸星城”、“福星惠誉·孝感福星城”、“福星惠誉·咸宁福星城”、“福星惠誉·恩施福星城”及“福星惠誉·国际城”、“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·东澜岸”、“福星惠誉·青城华府”、“福星惠誉·福星城”、“福星惠誉·汉阳华府”。报告期末，该公司总资产 1,151,572.67 万元，净资产 436,250.69 万元，报告期内实现营业收入 357,301.03 万元，营业利润 53,787.64 万元，净利润 37,641.95 万元。

B、汉川市福星科技机电设备有限公司：注册资本人民币伍佰万元，为本公司全资子公司。该公司主要从事机电设备制造。报告期末，该公司总资产 8,285.52 万元，净资产 907.09 万元，报告期内实现营业收入 9,185.77 万元，营业利润 581.99 万元，净利润 412.39 万元。

C、江苏名鼎商贸有限公司：注册资本人民币叁仟万元，为本公司全资子公司。



该公司主要从事钢材、五金交电、金属材料、机械设备及零部件、建筑材料、电线电缆、电器设备、电子元件、通讯设备购销。报告期末，该公司总资产 3,246.84 万元，净资产 3,054.08 万元，报告期内实现营业收入 26,417.34 万元，营业利润 77.65 万元，净利润 59.07 万元。

2) 报告期内，公司新设了二个全资子公司，即武汉润信投资有限公司和汉川市福星热电有限公司，具体内容详见本节中“三、3、股权投资情况”。

3) 报告期内无来源于单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的情况。

## 二、对公司未来发展的展望

### 1、房地产业、金属制品业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

#### 1)、房地产业

2010 年中国房地产市场风起云涌、跌宕起伏，“史上最严厉”的调控政策先后数次降临房地产市场，以控制房地产市场的热度，国家也在调控中探索房地产制度性变革的方向。作为公司房地产主要开发区域的武汉地区，各路房企也在调控中应力前行。

2011 年，在国家宏观政策调控下投机性需求将遭受打击，但刚性需求在可以预见的将来仍然存在强大的购买力。中国人口结构的特殊性、中国经济体制现阶段以投资为主导的特性以及房地产作为宏观经济的关键性领域等驱动因素短期内将很难改变，二、三线城市在大型城市圈的兴起后作为卫星城将逐渐吸引更多的购买人群，并提供持久的增长动力，因此未来 4、5 年内房地产市场将仍然充满着机遇和发展空间。

前几轮调控政策都集中在抑制投机性需求、增加供给、加大保障房建设力度和加强房地产市场监管等几个方面。未来的房地产市场将是多元化的竞争、商业地产的竞争以及公司硬实力的竞争。房地产企业不得不以住宅为主导逐渐转向以商业为主导、积极参与国家政策性住房建设、扩大规模增加硬实力等多元化发展方向上来。2010 年，房地产业向商业领域进军的步伐逐渐加快，其并购与整合也呈加速趋势。大房企的销售任务纷纷超额完成，市场集中度也明显提升。未来几



年，这种趋势仍将继续，通过商业转型来规避政策风险、扩展赢利方式，通过合作、收购来扩大企业规模，提高市场占有率和抗风险能力、降低开发成本。

公司目前房地产项目集中在湖北省，主要分布在武汉、孝感和咸宁“1+8城市圈”及鄂西生态旅游圈恩施、宜昌。经济的持续向好为武汉房地产市场的平稳发展奠定了稳固的基础；两型社会建设开始给力、武汉“城市圈”进入实际操作阶段、国务院批复武汉为中部中心城市、国家推进“中三角”发展战略等众多利好将有利于武汉房地产市场发展道路更加广阔。二三线城市也在城市圈“光环”的影响下展现勃勃生机。近几年来，公司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。在武汉房地产开发企业协会组织武汉地产综合实力20强评选中，福星惠誉近三年均排名第一。

## 2)、 金属制品业

随着欧洲市场继续恢复，国内轮胎行业也逐渐走出低谷，高速铁路和高速公路建设稳步推进，光伏太阳能产业发展带来的多晶硅切割丝的市场需求大幅增加，公司迎来进一步发展的良好机遇。2010年9月15日，工业和信息化部发布了《轮胎产业政策》，按产业发展规划，到“十二五”末，国内乘用车胎子午化率达到100%，轻型载重车胎子午化率达到85%，载重车胎子午化率达到90%。该项政策的出台，为公司加快子午轮胎钢帘线发展奠定了坚实的基础。另外，中共十七届五中全会审议并通过的“十二五”发展规划中，首次明确提出了未来五年内，政府直接投资4万亿元用于新能源、节能环保等行业的发展，太阳能光热首当其中。作为太阳能硅片厂易耗品的多晶硅切割钢丝的市场潜力巨大，这为公司进入切割钢丝领域提供了强大的市场支撑。金属制品业秉承“创新发展，效益优先”的发展策略，继续加大“四化”改造，切实提高劳动生产率、降低生产成本，不断研究新技术、新工艺、新方法，加快产品结构的调整，抢占市场先机，赢得发展机遇，谋求企业稳健发展。

## 2、公司发展战略及2011年度经营计划：

### 1)、公司发展战略

房地产业继续以武汉为核心发展区域，不断巩固和提升区域龙头地位；以环



武汉“1+8”城市圈为增长点，将周边二、三线城市打造为“福星光环”；全面提升业务规模、品质品牌、市场份额和盈利水平，努力打造全国房地产知名品牌企业。在经营中，不断丰富和完善公司产品结构，拓宽融资渠道，创新融资品种，谋求稳健发展，提升公司房地产业的抗风险能力和持续盈利能力。

金属制品业以高新技术改造传统产品，紧跟市场节奏开发新产品，优化产品结构，提升产品档次，拓宽产品销路，提高产品竞争力，努力建成国内规模最大的金属制品制造基地。

## 2)、2011 年度经营计划：

2011 年度，公司将密切关注国家宏观政策给房地产业带来的深刻影响，科学预测行业发展态势，适时适度调整公司的发展速度和规模，在发展中平衡，在平衡中发展，坚定做强房地产业和金属制品业的信心和决心，紧紧围绕 2011 年度总体经营目标，审时度势、把握机遇、科学决策、稳健发展，具体做好以下几个方面的工作：

(1)、强化各项内部管理，优化整合管理资源，创新管理模式，降低管理成本，提高管理效率，增强公司软实力，提高核心竞争力。

(2)、抓住武汉定位为中部中心城市的机遇，深耕武汉市场，充分利用自身的综合实力、行业地位、影响力以及品牌知名度、美誉度和忠诚度，加快项目建设力度，加大产品供应，丰富产品结构，提高产品市场份额，提升产品盈利能力和公司经营发展能力。

(3)、创新营销管理模式，充分发挥公司的品牌优势，围绕目标客户群体全面实施精准营销策略和引领市场的价格策略，加快产品销售和资金回笼，提高营销效率，缩短项目销售周期，规避市场风险。

(4)、积极拓宽融资渠道，创新融资品种，优化资金结构，合理使用财务杠杆，确保资金链的平稳运行，保障公司健康发展。

(5)、继续推进全面预算管理，根据现实市场需求和项目实际情况，以项目定位为起点、以项目规划设计优化为切入点、以大宗建筑装饰材料价格调整为突破口、以产品性价比最优为目标，切实降低产品建造成本，提高产品竞争能力和盈利水平。

(6)、坚持中心城区发展战略，扎根“城中村和旧城改造”，充分发挥自身在



武汉中心城区土地储备的专业特色能力，加快土地储备转化为开发产品的步伐，将公司优质土地储备资源转化为现实效益。

(7)、充分挖掘利用现有项目的商业潜力，走“住宅+商业地产”的综合发展路子，稳步提高商业地产所占比例，继续优化资产结构，增强公司的可持续发展能力和整体抗风险能力。

(8) 紧跟市场节奏，不断开发新品种，抢占市场制高点。金属制品业除保证公司拳头产品、常规产品继续稳定生产外，全力组织人力、财力、物力，积极探索开发一批高精尖产品，满足市场需求，提高公司利润率水平，保持公司持久发展。

### 3、未来公司资金需求、使用计划及资金来源情况：

#### (1) 房地产业资金需求、使用计划及资金来源情况

房地产业为完成 2011 年度经营目标任务，顺利推进 2011 年各项目开发进度，保障“城中村”综合改造工作的顺利进行，公司资金需求将通过自有资金、销售回款、银行借款、股权信托及资本市场融资等方式解决。

#### (2) 金属制品业资金需求、使用计划及资金来源情况

2011 年金属制品业为加快推进“新增年产 3 万吨子午轮胎钢帘线后续扩能项目”、多晶硅切割钢丝、电梯钢丝绳等技改、新建项目的建成投产，预计 2011 年资金需求总额约为 3.7 亿元，公司将通过银行借款和自有资金解决。

### 4、公司可能面临的风险因素及应对措施：

#### 1) 政策风险

近年来，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，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。

应对措施：公司目前主要从事政府支持、政策扶持的“城中村和旧城改造”项目，项目自身受宏观调控影响相对较小，公司将继续加强对宏观经济政策的跟踪研究，依据政策导向和市场变化，及时合理地调整产品结构和开发节奏，科学



确定项目开发规模和开发周期，积极规避宏观政策调控导致的经营风险。

## 2) 行业竞争风险

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，外地一批有实力的房地产开发企业也进入本区域，武汉房地产市场的行业竞争更加激烈；金属制品行业少数常规产品的市场需求随着国家产业政策的调整出现一定萎缩，整体产能过剩造成的竞争更加激烈，这将给公司的经营带来一定的压力。

应对措施：公司将通过强化营销、品牌、项目、财务、资金等各项管理，同时注重人才队伍建设，加大技术创新和市场开拓力度，根据市场需求科学合理地调整产品结构，加大开发科技含量和附加值高、市场需求大的高端产品，切实提高公司的核心竞争力和整体抗风险能力。

## 3) 原材料价格波动风险

公司房地产业所采用的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，金属制品业的原材料主要是优质高速线材，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本，从而对公司的生产经营造成影响。

应对措施：公司将切实加强原材料的采购管理和工程招投标管理，以降低生产（开发）成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，合理节能降耗、提高全员劳动生产率，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，以化解原材料价格波动风险。

## 三、公司投资情况

1、本报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

2008年7月29日，公司公开增发1.8亿股社会公众股，募集资金总额12.51亿元，扣除发行费用后的实际募集资金净额为1,213,012,051.11元，已于2009年末全部使用完毕，具体投资项目为“福星惠誉·水岸星城三期”、“福星惠誉·水岸星城四期”、“福星惠誉·孝感福星城”和“福星惠誉·恩施福星城”，以上四个



项目均为募集资金与自有资金共同投资建设（详见公司2009年年度报告），具体项目情况说明如下：

（1）“福星惠誉·水岸星城三期”：该项目占地面积4.27万平方米，总建筑面积14.81万平方米，项目已竣工。项目预计总投资6.99亿元，本报告期投资0.72亿元，累计完成投资7.71亿元。报告期内，项目实现结算面积1.37万平方米、结算收入1.05亿元，累计实现结算面积13.88万平方米、结算收入10.26亿元；实现签约销售面积1.43万平方米、签约销售收入1.10亿元，累计实现签约销售面积13.94万平方米、签约销(预)售收入10.31亿元。

（2）“福星惠誉·水岸星城四期”：该项目占地面积4.75万平方米，总建筑面积8.86万平方米，预计2011年6月完工。截止报告期末，项目住宅已全部竣工，尚有部分配套设施正在施工。项目预计总投资4.49亿元，本报告期投资0.18亿元，累计完成投资4.76亿元。报告期内，项目实现结算面积3.64万平方米、结算收入4.09亿元，累计实现结算面积7.15万平方米、结算收入8.85亿元；实现签约销售面积3.15万平方米、签约销售收入3.71亿元，累计实现签约销售面积7.43万平方米、签约销售收入9.30亿元。

（3）“福星惠誉·孝感福星城”项目：该项目占地面积17.95万平方米，总建筑面积36.91万平方米，预计2011年8月竣工。截止报告期末，一、二期工程已竣工、三期G10-G16号楼住宅及商铺已竣工，三期G17-G20号楼正在进行配套工程施工。预计总投资8.91亿元，本报告期投资2.04亿元，累计完成投资8.87亿元。报告期内，该项目实现结算面积11.13万平方米、结算收入4.20亿元，累计实现结算面积24.60万平方米、结算收入9.20亿元；实现签约销售面积10.61万平方米、签约销售收入4.29亿元，累计实现签约销售面积28.25万平方米、签约销售收入10.64亿元。

（4）“福星惠誉·恩施福星城”项目：该项目占地面积为8.30万平方米，总建筑面积24.40万平方米，预计2012年12月竣工。截止报告期末，项目一期1-6#楼已竣工，7-8#楼正在进行工程施工。项目预计总投资10.31亿元，本报告期投资1.20亿元，累计完成投资5.90亿元。报告期内，项目实现结算面积2.72万平方米、



结算收入1.09亿元，累计实现结算面积5.62万平方米、结算收入2.24亿元，项目实现签约销售面积2.94万平方米、签约销售收入1.35亿元，累计实现签约销售面积7.92万平方米、签约销售收入3.19亿元。

2、重大非募集资金投资项目的进度及收益情况：

(1) “福星惠誉·汉阳华府”项目：该项目占地面积11.45万平方米，总建筑面积33万平方米，预计2015年12月竣工。截止报告期末，项目正在进行拆迁工作。项目预计总投资23.03亿元，本报告期投资3.26亿元，累计完成投资5.18亿元。

(2) “福星惠誉·咸宁福星城”项目：该项目总用地面积31.99万平方米，总建筑面积72.99万平方米，预计2013年12月竣工。截止报告期末，该项目一期花园洋房、商铺、小高层已竣工，高层住宅主体结构已封顶。项目预计总投资16.13亿元，本报告期投资0.81亿元，累计完成投资4.28亿元。报告期内，项目实现结算面积7.08万平方米、结算收入1.96亿元，累计实现结算面积9.14万平方米、结算收入2.59亿元；实现签约销售面积4.74万平方米、签约销售收入1.57亿元，累计实现签约销售面积12.05万平方米、签约销售收入3.51亿元。

(3) “福星惠誉·国际城”项目：该项目总用地面积为15.51万平方米，总建筑面积58.97万平方米，预计2015年6月竣工。截止报告期末，项目一期k5地块已竣工，其余地块正在进行土地勘测和试桩工作。项目预计总投资35.38亿元，本报告期投资5.59亿元，累计完成投资19.26亿元。报告期内，项目实现结算面积15.04万平方米、结算收入15.53亿元，累计实现结算面积15.95万平方米、结算收入17.73亿元；实现签约销售面积10.89万平方米、签约销售收入11.49亿元，累计实现签约销售面积16.75万平方米、签约销售收入18.56亿元。

(4) “福星惠誉·水岸国际（一期）”项目：该项目总用地面积为8.31万平方米，总建筑面积为35.84万平方米，预计2012年6月竣工。截止报告期末，项目一期主体工程正在施工。项目预计总投资21.45亿元，本报告期投资7.28亿元，累计完成投资13.57亿元。报告期内，实现签约销售面积10.53万平方米、签约销售收入8.17亿元。

(5) “福星惠誉·水岸国际（二期）”项目：报告期内，武汉福星惠誉置业有



限公司以挂牌方式，于2010年2月5日竞得位于武汉三角路村（城中村改造项目）编号为P(2009)129号地块的国有土地使用权，成交价款为22.81亿元，总用地面积为21.7万平方米，总建筑面积86万平方米，规划用地性质为居住、商业用地。截止报告期末，部份地块拆迁工作已完成，正在进行施工前的准备工作。项目预计总投资55.90亿元，报告期末，项目已投入10.30亿元。

(6) 通州区砖厂村土地一级开发项目：该项目位于北京市通州区梨园镇砖厂村，总用地面积39.09万平方米，总建筑面积42.55万平方米，其中：住宅建筑面积33.38万平方米，商业建筑面积9.17万平方米。规划用地性质为住宅、商业服务及公共配套用地。本报告期投资1.95亿元，累计完成投资5.50亿元。

经报请北京市国土资源局批准，该项目分拆为两个地块进行入市交易。其中一期地块于2010年11月2日由北京市国土资源局发布国有建设用地使用权出让招标公告，该地块总用地面积21.67万平方米，规划总建筑面积31.21万平方米。2010年11月24日，北京盛世新业房地产有限公司与北京市华远置业有限公司组成联合体，以17.80亿元中标，11月25日取得中标通知书，其中北京盛世新业在联合体中所占股权比例为3%。北京盛世新业出售该一期地块，形成一级开发收入6.75亿元。目前项目剩余地块一级开发正在进行拆迁工作。

(7) “福星惠誉·东澜岸”项目：该项目总用地面积为23.26万平方米，总建筑面积为46.53万平方米，预计2015年5月竣工。截止报告期末，项目一期工程正在施工。项目预计总投资17.67亿元，报告期内完成投资2.33亿元，累计完成投资7.05亿元。

(8) “福星惠誉·福星城”项目：报告期内湖北福星惠誉汉口置业有限公司以挂牌方式，于2010年7月2日竞得位于武汉市江汉区贺家墩村（城中村改造项目）编号为P(2010)037号国有建设用地使用权，成交价款9.77亿元。总用地面积为12.53万平方米，总建筑面积为60万平方米，规划用地性质为住宅、商业用地。预计2013年7月竣工，截止报告期末，项目一期工程正在进行施工前的准备工作。项目预计总投资36亿元，本报告期投资5.71亿元，累计完成投资12.21亿元。报告期内，项目实现签约销售面积9.00万平方米、签约销售收入5.10亿元。



(9) “福星惠誉·青城华府”项目：报告期内湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司以挂牌方式，于2010年8月2日通过项目转让取得，成交价款6.22亿元，规划用地性质为住宅、商业用地。项目位于武汉市洪山区东方红村，总用地面积为7.32万平方米，总建筑面积为27万平方米，预计2013年7月竣工。截止报告期末，项目一期工程正在施工。项目预计总投资15.97亿元，本报告期投资8.25亿元，累计完成投资8.25亿元。报告期内，项目实现签约销售面积4.97万平方米、签约销售收入4.87亿元。

(10) “姑嫂树村”项目（暂定名）：该项目用地由湖北福星惠誉江北置业有限公司、湖北福星惠誉江汉置业有限公司、湖北鼎汉投资有限公司于2010年12月7日，以挂牌竞价方式分别竞得，具体情况如下：

湖北福星惠誉江北置业有限公司以挂牌方式竞得编号为P（2010）156号地块国有建设用地使用权，成交价款9.26亿元。该地块总用地面积为12.36万平方米，规划用地性质为居住、商业用地，建筑面积不大于58.14万平方米。

湖北福星惠誉江汉置业有限公司以挂牌竞价方式竞得编号为P（2010）157号地块国有建设用地使用权，成交价款9.51亿元。该地块总用地面积为14.61万平方米。规划用地性质为居住用地；建筑面积不大于58.81万平方米。

湖北鼎汉投资有限公司以挂牌竞价方式竞得编号为P（2010）168号地块国有建设用地使用权，成交价款8.49亿元。该地块总用地面积为11.34万平方米。规划用地性质为居住用地；建筑面积不大于51.37万平方米。

该项目正在进行拆迁工作，项目预计总投资107.42亿元，本报告期投资6.44亿元，累计完成投资6.44亿元。

(11) 新增年产3万吨子午轮胎用钢丝帘线项目：报告期内，公司自筹资金30,548.65万元建设“新增年产3万吨子午轮胎用钢丝帘线项目”，项目预计总投资60,064.33万元，截止报告期末累计投入36,237.65万元。项目已于2010年7月投入生产，报告期内已实现销售收入9,154.47万元。其后续扩能2万吨进度已达90%。

(12) 新增年产8.5万吨PC钢绞线项目：报告期内，公司自筹资金46.17万



元投入“新增年产 8.5 万吨 PC 钢绞线项目”，项目预计总投资 9,800 万元，截止报告期末累计投入 6,491.36 万元，项目已于 2010 年 6 月全部投入生产。报告期内已实现销售收入 3,774.23 万元。

(13) 热电联产工程项目：本项目为报告期内收购项目，具体内容详见本报告“第十节重要事项之四、2、收购湖北江汉热电有限公司资产”。本项目预计总投资额 1.62 亿元，设计能力年供电量  $9.25 \times 10^7$  KW.h、年供热量  $3.066 \times 10^6$  GJ。截止本报告期末，项目已累计投资 12,209.94 万元，已于 2010 年 7 月投入运行。报告期内已实现销售收入 1,767.78 万元。

### 3、股权投资情况：

(1) 为进一步贯彻公司“做大房地产业”的发展战略，壮大福星惠誉的资本金实力，增强其核心竞争力及抗风险能力，根据 2009 年 11 月 30 日召开的公司六届二十一次董事会决议，本公司决定将福星惠誉的注册资本由人民币 7 亿元增扩至人民币 8 亿元，本次增扩的注册资本人民币 1 亿元将由本公司用自有资金 12.83 亿元以现金方式认购。本次增资的相关手续已于本报告期内办理完毕。

(2) 2010 年 1 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北华纳投资有限公司，该公司注册资本人民币 1,000 万元，注册地址：武汉银湖科技产业开发园 18 号，法定代表人：杨威，经营范围：实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

(3) 2010 年 1 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北圣亚投资有限公司，该公司注册资本人民币 1,000 万元，注册地址：武汉市东西湖区团结南路特八号，法定代表人：邓世刚，经营范围：实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

(4) 2010 年 1 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北鼎汉投资有限公司，该公司注册资本人民币 1,000 万元，注册地址：武汉市东西湖区团结路南九支沟西，法定代表人：田果，经营范围：实业投资，企业管理，财务咨询，物业开发、



经营与管理（国家有专项规定的必须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）。

(5) 2010 年 2 月，本公司投资设立了全资子公司武汉润信投资有限公司，注册资本人民币 1 亿元，注册地址：武汉市东湖开发区关山二路 12 号，法定代表人：张俊，经营范围：对高新技术产业投资；企业投资咨询。（上述范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内经营）。

(6) 2010 年 3 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉汉口置业有限公司，注册资本人民币 4 亿元，注册地址：武汉市江汉区红旗渠路 89 号，法定代表人：谭少群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务。

(7) 2010 年 3 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司，注册资本人民币 1 亿元，注册地址：洪山区和平街和平村办公大楼 2 楼，法定代表人：谭少群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证内方可经营）。

(8) 2010 年 5 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司，注册资本人民币 2 亿元，注册地址：武汉市硚口区古田二路 1588 号，法定代表人：谭少群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证内方可经营）。

(9) 2010 年 5 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司，注册资本人民币 6 亿元，注册地址：武汉市江汉区杨汉湖特 8 号，法定代表人：谭少群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证内方可经营）。

(10) 2010 年 6 月，福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉江岸置业有限公司，注册资本人民币 8 亿元，注册地址：武汉市江岸区金桥大道 58 号，法定代表人：谭少群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证内方可经营）。



(11) 2010 年 9 月, 本公司投资设立了全资子公司汉川市福星热电有限公司, 注册资本人民币 4, 393. 90 万元, 注册地址: 汉川市沉湖镇福星大道, 法定代表人: 张四元, 经营范围: 热力生产和供应; 粉煤灰销售 (涉及专项审批的凭有效许可证方可经营)。

(12) 2010 年 10 月, 福星惠誉投资设立了全资子公司湖北福星惠誉武昌置业有限公司, 注册资本人民币 3. 96 亿元, 注册地址: 武汉市武昌区铁机路 88 号, 法定代表人: 谭少群, 经营范围: 房地产开发、商品房销售; 房屋租赁; 房地产信息咨询服务 (国家有专项规定的项目经审批后方可经营)。

#### 四、董事会日常工作情况

##### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

1) 2010 年 2 月 1 日, 公司召开第六届二十五次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度总经理工作报告》、《公司 2009 年度财务决算报告》、公司 2009 年度利润分配方案、《公司 2009 年年度报告全文及摘要》、《关于聘任会计师事务所及其报酬的议案》、关于修改《公司章程》的议案、《关于 2010 年度授权法定代表人决定公司银行授信的议案》、《公司 2009 年度内部控制自我评价报告》、《公司独立董事 2009 年度述职报告》、《公司董事、监事、高管人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《外部信息报送和使用管理制度》、《公司年度报告工作制度》、《公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》、关于增补董事候选人的议案、关于聘任公司总经理的议案和《关于召开 2009 年年度股东大会的通知》等十九项议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 3 日《中国证券报》D006 版、《证券时报》D9 版和《上海证券报》B27 版上。

2) 2010 年 2 月 11 日, 公司召开第六届二十六次董事会, 本次会议审议通过了关于同意武汉福星惠誉置业有限公司参与武汉市洪山区三角路村 P (2009) 129 号地块竞拍的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 12 日《中国证券报》D005 版、《证券时报》A12 版和《上海证券报》40 版上。



3) 2010 年 4 月 19 日, 公司召开第六届二十七次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》。本次会议决议未公告(已报深圳证券交易所备案)。

4) 2010 年 5 月 7 日, 公司召开第六届二十八次董事会, 本次会议审议通过了关于修改《公司章程》的议案、关于下属全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司股权信托融资的议案和关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会等三项议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 5 月 11 日的《中国证券报》D136 版、《上海证券报》B19 版和《证券时报》D76 版上。

5) 2010 年 6 月 13 日, 公司召开第六届二十九次董事会, 该次会议审议通过了关于下属全资子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司股权信托融资的议案和关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 6 月 18 日的《中国证券报》B012 版、《上海证券报》B22 版和《证券时报》B8 版上。

6) 2010 年 7 月 2 日, 公司召开第六届三十次董事会, 本次会议审议通过了关于同意湖北福星惠誉汉口置业有限公司参与武汉市江汉区贺家墩村 P(2010)037 号地块竞拍的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 7 月 6 日的《中国证券报》B012 版、《上海证券报》B6 版和《证券时报》D5 版上。

7) 2010 年 7 月 29 日, 公司召开第六届三十一次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告全文及摘要》、关于修改公司《年度报告工作制度》的议案、关于修改公司《外部信息报送和使用管理制度》的议案、关于撤销 2009 年《公司公开发行可转换公司债券方案》的议案和关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会等五项议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 7 月 31 日的《中国证券报》B027 版、《上海证券报》25 版和《证券时报》B24 版上。

8) 2010 年 8 月 2 日, 公司召开第六届三十二次董事会, 本次会议审议通过了关于下属全资子公司湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司受让“福星惠誉·青城华府”项目的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 4 日的《中国证券报》B004 版、《上海证券报》B20 版和《证券时报》A9 版上。



9) 2010 年 9 月 9 日, 公司召开第六届三十三次董事会, 该次会议审议通过了关于修改《公司章程》的议案、关于下属全资子公司湖北福星惠誉汉口置业有限公司股权信托融资的议案、关于聘任公司证券事务代表的议案和关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 9 月 11 日的《中国证券报》B017 版、《上海证券报》31 版和《证券时报》B12 版上。

10) 2010 年 10 月 27 日, 公司召开第六届三十四次董事会, 本次会议审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》。本次会议决议没有公告(已报深圳证券交易所备案)。

11) 2010 年 11 月 22 日, 公司召开第六届三十五次董事会, 本次会议审议通过了关于《公司股票期权激励计划》(以下简称《激励计划》)激励对象第三期股票期权行权有关事项的议案和关于本次股权激励募集资金使用计划的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 11 月 23 日的《中国证券报》A40 版、《上海证券报》B27 版和《证券时报》D9 版上。

12) 2010 年 12 月 2 日, 公司召开第六届三十六次董事会, 该次会议审议通过了关于向中国农业银行股份有限公司汉川市支行以资产抵押方式取得贷款的议案。本次会议决议没有公告(已报深圳证券交易所备案)。

13) 2010 年 12 月 7 日, 公司召开第六届三十七次董事会, 该次会议审议通过了关于同意下属子公司参与武汉市江汉区姑嫂树村相关地块竞拍的议案、关于修改《公司章程》的议案和关于召开公司 2010 年第五次临时股东大会的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 9 日的《中国证券报》B005 版、《证券时报》D8 版和《上海证券报》B28 版上。

14) 2010 年 12 月 23 日, 公司召开第六届三十八次董事会, 该次会议审议通过了关于与深圳市创东方瑞地投资企业签署增资合同的议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 25 日的《中国证券报》B005 版、《证券时报》B1 版和《上海证券报》28 版上。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况:

1) 2010 年 4 月 14 日, 根据公司 2009 年年度股东大会关于 2009 年度利润分



配方案的决议,实施了 2009 年度利润分配方案:以 2009 年年末总股本 709,979,650 股为基数,向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元(含税)。

上述利润分配方案实施后,根据公司 2006 年第三次临时股东大会决议授权及《公司股票期权激励计划》的相关规定,对《公司股票期权激励计划》股票期权行权价格及数量进行了相应调整,调整后的行权价格为 4.41 元/股。

《公司 2009 年度权益分派实施公告》、关于《公司股票期权激励计划》股票期权行权价格调整的公告分别刊登在 2010 年 4 月 14 日、2010 年 5 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上。

2) 根据 2010 年第一次临时股东大会和 2010 年第四次临时股东大会决议,公司办理了《公司章程》的工商备案手续。

3) 根据公司 2010 年第三次临时股东大会决议,公司撤销了 2009 年公司公开发行人可转换公司债券方案。

4) 2010 年 11 月,公司《股票期权激励计划》第三个行权期股票期权行权后,根据 2006 年第三次临时股东大会决议授权,公司已办理相关工商变更登记手续。

### 3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1) 公司制定了《审计委员会工作细则》,对审计委员会的组成及人员资格、审计委员会的职责及工作程序等作了明确规定。公司《审计委员会工作细则》及《年度报告工作制度》对审计委员会在公司年度报告的审计中应履行的职责作了如下规定:

A、应当与会计师事务所协商确定本年度财务报告审计工作的时间安排;督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告,并以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果,以及相关负责人的签字确认。

B、在年审注册会计师进场前,审阅公司编制的财务会计报表,形成书面意见;

C、在年审注册会计师进场后,加强与年审会计师的沟通,在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表,形成书面意见;

D、对年度财务会计报表进行表决,形成决议后提交董事会审核。同时,应当向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告。



2)2011年3月24日,公司董事会审计委员会召开会议,审议通过了公司2010年度财务会计报告及关于聘任会计师事务所的议案。

3) 审计委员会在2010年度审计期间所做的工作:

①在年审注册会计师进场前,审计委员会与会计师事务所协商,确定本年度财务报告审计工作的时间安排,并向会计师事务所发出书面函件督促其按约定时间进场审计。

②2011年2月12日,审阅了公司财务部提交的财务报表,并出具了审议意见:

A、公司会计政策选用恰当,会计估计合理,未发现有重大错报、漏报情况;

B、未发现有大股东占用公司资金情况;

C、未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况;

D、公司财务报表基本反映了公司截止2010年12月31日的财务状况和2010年度的经营成果,同意以此财务报表为基础开展2010年度的财务审计工作。

③在年审注册会计师正式进场审计后,审计委员会又先后二次向会计师事务所发出书面函件督促其按照审计总体工作计划按时提交初审意见和正式审计报告。

④2011年3月21日审阅了公司财务部提交的、经年审注册会计师出具初步审计意见的2010年度财务报告,形成书面意见:

A、年审注册会计师对公司2010年度财务报告的审计工作严格按照审计业务相关规范进行;

B、在年报编制过程中,年审注册会计师和审计委员会进行了有效的沟通,充分听取了审计委员会的意见,就年审中所有重大方面达成一致意见;

C、经注册会计师出具初步审计意见的年度财务报告已较完整,未有重大遗漏,在所有重大方面公允反映了公司2010年12月31日的财务状况以及2010年的生产经营成果和现金流量。

⑤2011年3月24日审阅了经年审注册会计师出具的标准无保留意见2010年度财务报告,出具了书面审核意见,同时建议续聘京都天华会计师事务所有限公司为公司2011年会计报表审计机构:



A、公司财务报告真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，同意将公司编制的经年审注册会计师审计的2010年度财务报告提交董事会审议。

B、京都天华会计师事务所有限公司在为公司提供 2010 年度审计服务期间，严格遵守法律法规、职业道德规范和审计准则的规定，尽职尽责，审慎查验，从会计专业角度维护公司与股东利益，审计委员会建议董事会续聘京都天华会计师事务所有限公司为本公司 2011 年会计报表审计机构。

2011 年 3 月 24 日，公司 2010 年度审计工作按计划如期完成。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会根据《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于薪酬方面的会议，并对公司董事、监事、高级管理人员薪酬进行了认真审核，认为公司在2010年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员薪酬符合公司董事、监事及高级管理人员薪酬考核办法。

公司已建立起了股权激励机制，《公司股票期权激励计划》推动了管理层与公司、股东利益的紧密结合。本年度内，公司根据股票期权激励计划的规定，在公司实施 2009 年度利润分配方案后，对《公司股票期权激励计划》股票期权行权价格进行了调整，调整的方法和程序符合相关规定，合法、有效。2010 年 11 月，公司董事会按规定程序为符合条件的激励对象统一申请办理了第三个行权期 237.6 万份可行权股票期权的行权事宜。

#### 五、本年度利润分配预案

经京都天华会计师事务所有限公司审计：2010 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 500,795,839.68 元，按公司章程规定提取法定盈余公积金 21,301,960.66 元，加年初未分配利润 1,373,953,280.58 元，减已分配股利 70,997,965.00 元，可供股东分配的利润为 1,782,449,194.60 元。

由于公司目前正处于快速发展阶段，为了进一步增强公司核心竞争力、保证公司的可持续发展，公司需要在经营中不断加大投入。为抓住战略发展机遇，加大产业投入，促进公司更好更快发展，从股东长远利益出发，公司 2010 年度不



进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司独立董事对此发表了独立意见，认为：为保证公司长远发展，公司2010年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，未分配利润将用于公司项目扩建，补充生产经营资金。该分配方案是客观、合理的，符合公司的实际情况，有利于公司持续稳定发展，对公司的股东有利，维护了公司全体股东的利益。

本预案须经 2010 年年度股东大会审议通过后实施。

#### 六、公司前三年现金分红情况

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例（%）	年度可分配利润
2009	70,997,965	336,377,731.69	21.11	1,373,953,280.58
2008	70,522,765	330,369,143.34	21.35	1,118,645,644.37
2007	52,522,765	317,489,256.27	16.54	929,947,397.94
最近三年累计现金分红金额占最近三年年均净利润的比例（%）				59.15

#### 七、其他事项

报告期内，公司选定信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》，没有发生变更信息披露指定报刊的情况。

#### 八、期后事项

1、根据 2011 年 1 月 13 日的第六届董事会第三十九次会议和 2011 年 1 月 31 日公司 2011 年第一次临时股东大会决议，公司同意福星惠誉为洪山福星惠誉向中国工商银行武汉市徐家棚支行申请“福星惠誉·国际城”三期城市棚户区改造项目贷款提供连带责任保证担保，最高保证金额为人民币 40,000 万元，担保期限为自借款合同项下借款期限届满之次日起两年。

2、2011 年 1 月 14 日，经公司第六届第四十次董事会审议通过，福星惠誉于当日与湖北省慈善总会（以下简称“慈善总会”）、荷沙公路汉川城关至田二河一



级公路建设指挥部三方共同签订了一份《捐赠协议书》。据此协议和《中华人民共和国公益事业捐赠法》等相关法律法规，福星惠誉将在协议签订后三日内向慈善总会捐赠人民币 3,520 万元，再由慈善总会拨付给荷沙公路汉川城关至田二河一级公路建设指挥部，本次捐赠全部款项定向用于本公司所在地区的荷沙公路汉川城关至田二河段一级公路建设，以支持汉川公益事业。

3、2011 年 1 月 19 日，福星惠誉向江汉置业增资 20,000 万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币 80,000 万元，江汉置业已于 2011 年 1 月 23 日完成工商变更登记手续。

4、2011 年 1 月 20 日，鼎汉投资召开股东会，福星惠誉作为唯一股东，同意将其所持鼎汉投资 100%股权转让给江汉置业，鼎汉投资于 2011 年 1 月 21 日完成工商变更登记手续。

5、2011 年 1 月 23 日，江北置业召开股东会，福星惠誉作为唯一股东，同意将其所持江北置业 100%股权转让给江汉置业，江北置业于 2011 年 1 月 24 日完成工商变更登记手续。

6、根据 2011 年 1 月 24 日的第六届董事会第四十一次会议和 2011 年 2 月 16 日公司 2011 年第二次临时股东大会决议，福星惠誉、江汉置业（系福星惠誉的全资子公司）、江汉置业之全资子公司江北置业、鼎汉投资与中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）共同签署《合作协议》、《增资协议》、《股权质押合同》。中诚信托与其他各协议方友好协商，拟将发行的“2010 年中诚信托民心 1 号集合资金信托计划”项下不低于 14 亿元且不超过 16 亿元的信托资金对江汉置业增资，取得江汉置业 50%股权，中诚信托支付的增资款中的 13 亿元资金只能用于江汉置业项下 K4 和 K5 地块的拆迁补偿及开发和建设，不得用于其他用途。剩余的增资款可用于江北置业和鼎汉投资项下地块的拆迁补偿及开发和建设。

## 第九节 监事会报告

一、报告期内监事会工作情况：

报告期内，公司监事会共召开四次会议：

1、2010 年 2 月 2 日，公司召开第六届监事会第九次会议，会议审议并通过



了《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告全文及摘要》、《公司 2009 年度财务决算报告》、公司 2009 年度利润分配方案和《公司 2009 年度内部控制自我评价报告》等四项议案。本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 3 日《中国证券报》D006 版、《证券时报》D9 版和《上海证券报》B27 版上。

2、2010 年 4 月 19 日，公司召开第六届监事会第十次会议，会议审议通过了《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

3、2010 年 7 月 29 日，公司召开第六届监事会第十一次会议，会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告全文及摘要》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

4、2010 年 10 月 27 日，公司召开第六届监事会第十二次会议，会议审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》。本次会议决议未公告（已报深圳证券交易所备案）。

## 二、监事会独立意见：

报告期内，公司监事会严格按照有关法律、法规及公司章程的规定，对公司依法运作情况、公司财务情况、关联交易等事项进行了认真监督检查，根据检查结果，对报告期内公司有关情况发表如下独立意见：

### 1、公司依法运作情况：

公司董事会在报告期内能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求，规范运作。公司重大决策科学合理，决策程序合法有效；公司建立和完善了各项内部管理和内部控制制度；公司董事、经理执行职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### 2、检查公司财务的情况：

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真核查，认为公司 2010 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，京都天华会计师事务所出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺项目完全一致，没有发生改变



募集资金投向的情形。

4、公司收购、出售资产交易价格公平合理，程序合法，没有发现内幕交易、损害部份股东的权益或造成公司资产流失的行为。

5、公司关联交易公平合理，程序合法，没有损害公司利益。

6、京都天华会计师事务所为本公司 2010 年度财务报告出具了标准的无解释性说明无保留意见的审计报告。

7、对公司内部控制自我评价的意见

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

(2) 公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 2010年，公司未有违反《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

## 第十节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司未发生破产重组相关事项。

三、报告期内，公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公 司股权 比例	期末账面 值(元)	报告期损益(元)	会计核算 科目	股份 来源
600469	风神 股份	49,797,000	9,900,000	2.64%	0	80,953,646.40	可供出售 金融资产	参与定 向增发

四、报告期内，公司资产收购及出售情况。



## 1、增加土地储备：

(1) 2010 年 2 月 5 日，福星惠誉之全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司以挂牌方式竞得位于武汉市洪山区三角路村编号为 P（2009）129 号地块的国有建设用地使用权，成交土地面积为 21.7 万平方米，成交价款为 22.81 亿元。该地块规划总建筑面积 86 万平方米，规划用地性质：居住、商业用地。

(2) 2010 年 7 月 2 日，福星惠誉之全资子公司湖北福星惠誉汉口置业有限公司以挂牌方式竞得位于武汉市江汉区贺家墩村（城中村改造项目）编号为 P（2010）037 号的国有建设用地使用权，成交总价款为人民币 9.77 亿元。该地块规划净用地面积 12.53 万平方米，规划用地性质：居住、商业用地，总建筑面积不大于 60 万平方米。

(3) 2010 年 12 月 7 日，福星惠誉之全资子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司、湖北福星惠誉江汉置业有限公司和湖北鼎汉投资有限公司以挂牌竞价方式分别竞得位于武汉市江汉区姑嫂树村编号为 P（2010）156 号、P（2010）157 号和 P（2010）168 号地块国有建设用地使用权，该地块总规划净用地面积为 38.31 万平方米，成交总价款为 27.26 亿元。规划用地性质：居住、商业用地；总建筑面积不大于 168.32 万平方米。

上述地块的成功竞得有利于增加本公司土地储备，增强公司房地产业的发展后劲，为公司提供新的利润增长点。

## 2、收购资产：

(1) 2010 年 2 月 1 日，本公司与本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂之全资子公司江汉热电公司签订了一份《资产转让协议》，约定由本公司受让江汉热电公司正在建设的热电联产工程项目。本次资产（即江汉热电公司对热电联产工程项目的前期投入费用，主要为勘测设计费、工程可研费、环境评价费、资源论证费、安全评估费等）转让价款为 2,491,553.78 元。京都天华会计师事务所有限公司武汉分公司以 2009 年 12 月 31 日为基准日对本项目进行了审计，并出具了京都天华（汉）专字（2010）第 43 号《专项审计报告》，确认本项目的前期投入费用为 2,491,553.78 元。截止本报告期末，上述转让款本公司已支付完毕。

(2) 2010 年 8 月 2 日，福星惠誉房地产之全资子公司湖北福星惠誉欢乐谷置



业有限公司(以下简称“欢乐谷公司”)与武汉汇峰房地产开发有限公司(以下简称“汇峰公司”)签订了一份《建设项目转让协议》，约定由欢乐谷公司以人民币62,200万元的价格受让汇峰公司房地产项目“福星惠誉·青城华府”。该地块土地使用权面积为73,250.62平方米，截止本报告期末，上述转让款本公司已支付完毕。

(3) 2010年12月25日，本公司子公司汉川市福星热电有限公司与福星集团控股有限公司签订了一份《资产转让协议》，约定由汉川市福星热电有限公司受让福星集团控股有限公司所有的土地使用权证号为川国用(2010)第1140号的土地使用权，受让价格为574.2万元。截止本报告期末，上述转让款本公司已支付完毕。

五、报告期内，公司股票期权激励计划的实施情况及其对公司财务状况和经营成果的影响：

1、《激励计划》股票期权行权价格的调整情况

2010年4月14日，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网刊登2009年度权益分派实施公告，并于2010年4月21日实施：以2009年年末总股本709,979,650股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元(含税)。

根据《激励计划》规定的调整方法和程序，公司《激励计划》激励对象所获授的每份股票期权行权价格由4.51元调整为4.41元。

2、《激励计划》第三个行权期股票期权行权情况

经公司2010年11月22日召开的六届三十五次董事会会议、湖北安格律师事务所出具的《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第三个行权期股票期权的法律意见书》及《关于湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划股票期权激励对象可行使第三个行权期股票期权的补充法律意见书》确认，公司《激励计划》第三期可行权的激励对象为20人，可行权数额为237.6万股，已由公司统一申请行权，行权后对应的股票已在中国证券登记结算公司办理完成登记。

《关于公司〈股票期权激励计划〉第三个行权期股票期权行权情况及股本变动公告》刊登在2010年11月30日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券



报》及巨潮资讯网上。

3、本公司《激励计划》中权益工具公允价值采用期权定价模型的方式估计。期权定价模型公式及参数如下：

$$C = SN(d_1) - Xe^{-rT} N(d_2) \quad \text{其中:}$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

行权价格 X：4.41 元

授权日 2006 年 12 月 11 日前一交易日股票收盘价格 (S)：5.54 元

股票波动率 ( $\sigma$ )：33.05% (根据授权日前一年福星股份股价测算)

无风险利率 (r)：1.8% (银行一年期零存整取利率)

期权到期时间 (T)：第一个行权期 1.5 年；第二个行权期 2.5 年；第三个行权期 3.5 年。

4、实施股票期权激励计划对公司本报告期财务状况和经营成果无影响。

## 六、重大关联交易事项

1、报告期内，公司无重大关联交易发生。

其他关联交易：

1) 收购江汉热电公司的热电联产工程项目。

关联交易方：转让方江汉热电公司系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂之全资子公司，为本公司关联法人；受让方为本公司。

交易内容：2010年2月1日，本公司与江汉热电公司签订了一份《资产转让协议》，约定由本公司受让江汉热电公司正在建设的热电联产工程项目。

资产的账面价值：2,491,553.78元。



定价原则与交易价格：以经审计的账面价值为基础协商定价转让价格为2,491,553.78元。

交易的目的是影响：本公司收购热电联产工程项目并将其建成投产后，有利于低成本满足本公司对热、电的需求，同时有效避免了本公司将要与江汉热电厂发生的经常性关联交易。

2) 收购福星集团控股有限公司的土地使用权。

关联交易方：转让方福星集团控股有限公司系本公司控股股东，为本公司关联法人；受让方为本公司全资子公司汉川市福星热电有限公司。

交易内容：2010年12月25日，汉川市福星热电有限公司与福星集团控股有限公司签订了一份《资产转让协议》，约定由汉川市福星热电有限公司受让福星集团控股有限公司所有的土地使用权证号为川国用（2010）第1140号的土地使用权。

定价原则与交易价格：以公允价值为基础协商定价转让价格为574.2万元。

交易的目的是影响：汉川市福星热电有限公司收购福星集团控股有限公司土地使用权，有利于汉川市福星热电有限公司厂房建设，同时有效避免了汉川市福星热电有限公司将要与福星集团控股有限公司发生的经常性关联交易。

2、报告期内，公司与关联方债权债务往来情况。

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
湖北福星生物科技有限公司	160.32	89.76	0.00	0.00
汉川市铁路货场有限公司	0.00	0.00	197.61	11.22
合计	160.32	89.76	197.61	11.22

3、截止2010年12月31日，本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司一年内到期的长期借款6,100万元、长期借款61,000万元及最高额为12,000万元的综合授信提供连带责任保证。本公司第一大股东福星集团控股有限公司为本公司短期借款46,800万元、长期借款69,350万元及最高额为40,000万元的综合授信提供连带责任保证。上述担保为公司顺利筹集资金，确保生产经营的正常运转及后续发展提供了保障。

七、重大合同及其履行情况：

报告期内公司各项业务合同履行正常，无重大合同纠纷发生。

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大交易、托管、



承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

## 2、重大担保

1) 公司无重大对外担保事项发生。

2) 对控股（含全资）子公司担保：截止 2010 年 12 月 31 日，公司及公司控股（含全资）子公司累计对外担保金额为人民币 34.95 亿元，其中：对控股（含全资）子公司或控股（含全资）子公司之间的累计担保总额为 34.95 亿元（占本公司最近一期经审计的净资产的 74.16%），对其他公司的担保金额为 0，逾期担保为 0。具体担保如下：

担保方	被担保方	与本公司关系	担保额
福星惠誉房地产有限公司	恩施福星惠誉房地产有限公司	下属全资子公司	0.35 亿元
福星惠誉房地产有限公司	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	下属全资子公司	2.50 亿元
福星惠誉房地产有限公司	孝感福星惠誉房地产有限公司	下属全资子公司	0.60 亿元
湖北福星科技股份有限公司	北京盛世新业房地产有限公司	下属控股子公司	1.50 亿元
湖北福星科技股份有限公司	福星惠誉房地产有限公司	全资子公司	30.00 亿元
合 计			34.95 亿元

3) 其他担保：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 2010 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 19,507.29 万元，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。

3、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的委托他人进行现金资产管理的事项，未来也没有委托理财计划。

## 4、其他重要事项

1) 2010 年 2 月 10 日，福星惠誉之全资子公司湖北华纳投资有限公司与武汉市青菱湖集团有限公司和武汉市洪山区青菱村村民委员会、武汉市白沙洲宏大实业有限公司共同签订了一份《青菱村“城中村”综合改造建设项目合作协议书》，三方合作建设青菱村“城中村”综合改造建设项目（具体内容刊登在 2010 年 2 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上）。



2) 根据 2010 年 5 月 7 日公司第六届董事会第二十八次会议和 2010 年 5 月 26 日公司 2010 年第一次临时股东大会决议, 福星惠誉、武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉福星置业”)与中融国际信托有限公司(以下简称“中融信托”)合作设立了“武汉三角路 B 地块”项目股权投资单一资金信托”, 即由中融信托接受委托人华夏银行(以下简称“委托人”)的委托, 将委托人募集的资金人民币 10 亿元, 以单一资金信托的方式对武汉置业增资, 其中 3 亿元用于增加武汉福星置业的注册资本, 剩余 7 亿元计入武汉福星置业资本公积; 武汉福星置业将增资取得的资金全部用于“三角路·B 地块”项目(即福星惠誉·水岸国际项目)开发。增资后武汉福星置业的注册资本由 3 亿元变更为 6 亿元, 福星惠誉与中融信托出资比例均为 50%。(具体内容刊登在 2010 年 5 月 11 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。截止报告期末, 本次募集资金 10 亿元已到位, 武汉福星置业注册资本工商变更登记手续已办理完毕。

3) 根据 2010 年 6 月 13 日公司第六届董事会第二十九次会议和 2010 年 7 月 5 日公司 2010 年第二次临时股东大会决议, 福星惠誉、湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)与吉林省信托有限责任公司(以下简称“吉林信托”)合作设立了“汉阳旧城风貌区改造(危改)项目股权投资单一资金信托”, 即由吉林信托接受委托人民生银行(以下简称“委托人”)的委托, 将委托人拟募集的资金人民币 10 亿元, 以单一资金信托的方式对汉阳福星惠誉增资, 其中 3 亿元用于增加汉阳福星惠誉的注册资本, 剩余资金计入汉阳福星惠誉资本公积; 汉阳福星惠誉将增资取得的资金全部用于“汉阳旧城风貌区改造(危改)”项目(即福星惠誉·汉阳华府项目)开发。增资后汉阳福星惠誉的注册资本由 3 亿元变更为 6 亿元, 福星惠誉与吉林信托出资比例均为 50%。(具体内容刊登在 2010 年 6 月 18 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。截止报告期末, 本次募集资金 10 亿元已到位, 汉阳福星惠誉注册资本工商变更登记手续已办理完毕。

4) 经 2009 年公司第六届董事会第十六次会议和公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过, 本公司拟公开发行可转换公司债券总额不超过人民币 145,000 万



元，并于 2009 年 8 月 17 日已向中国证监会发行监管部报送了公开发行可转换公司债券申请文件。但报告期内受国家宏观经济环境和政策变化影响，资本市场地产板块调整显著。在综合考虑各方面因素，经审慎分析论证之后，本公司认为暂不适宜申请公开发行可转换公司债券。根据 2010 年 7 月 29 日召开的公司第六届董事会第三十一次会议和 2010 年 8 月 16 日召开的公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，公司及保荐机构已向中国证监会提交了《湖北福星科技股份有限公司关于撤回公开发行可转换公司债券行政许可申请的报告》并得到了中国证监会的批准(具体内容分别刊登在 2010 年 7 月 31 日、2010 年 8 月 17 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上)。

5) 根据 2010 年 9 月 10 日公司第六届董事会第三十三次会议和 2010 年 9 月 27 日公司 2010 年第四次临时股东大会决议，渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）与福星惠誉协商，拟将发行的“福星惠誉汉口置业股权投资项目集合资金信托计划”的全部信托资金，用于向湖北福星惠誉汉口置业有限公司（以下简称“汉口置业”）增资，取得汉口置业 50%股权，其中 2 亿元用于增加汉口置业的注册资本，剩余资金计入汉口置业资本公积；汉口置业将增资取得的资金 5 亿元用于偿还股东借款，其余用于贺家墩城中村改造项目（即“福星惠誉·福星城”项目）的开发建设。增资后汉口置业的注册资本由 2 亿元变更为 4 亿元，福星惠誉与渤海信托出资比例均为 50%。（具体内容刊登在 2010 年 9 月 11 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上）。截止报告期末，本次募集资金 10 亿元已到位，汉口置业注册资本工商变更登记手续已办理完毕。

6) 2010 年 10 月 20 日，福星惠誉与武汉市江汉区姑嫂树村村委会、武汉市宏财房屋拆迁有限公司共同签订了一份《姑嫂树村“城中村”综合改造建设项目合作协议书》，三方合作建设姑嫂树村“城中村”综合改造建设项目（具体内容刊登在 2010 年 10 月 21 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上）。

7) 2010 年 12 月 23 日，福星惠誉之全资子公司湖北福星惠誉武昌置业有限公司与武汉市武昌区柴林头村村委会、武汉市信业盛世房地产有限公司共同签订了一份《柴林头村“城中村”综合改造项目合作协议书》，三方合作建设柴林头



村“城中村”综合改造建设项目（具体内容刊登在 2010 年 12 月 25 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上）。

8) 2010 年 12 月 23 日，经公司第六届董事会第三十八次会议审议通过，福星惠誉及其全资子公司湖北福星惠誉武昌置业有限公司与深圳市创东方瑞地投资企业（有限合伙）三方共同签订了一份《湖北福星惠誉武昌置业有限公司之增资合同》（具体内容刊登在 2010 年 12 月 25 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上）。

#### 八、公司或持股 5%以上股东的承诺事项及履行情况：

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺			
股份限售承诺			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）	完全履行
重大资产重组时所作承诺			
发行时所作承诺			
其他承诺（含追加承诺）			

#### 九、公司聘任、解聘会计师事务所情况：

经公司 2010 年 2 月 26 日召开的 2009 年年度股东大会审议通过，公司续聘京都天华会计师事务所有限公司为公司 2010 年度财务审计机构。本年度公司支付给京都天华会计师事务所有限公司年度审计费用为 150 万元人民币，审计人员差旅费、交通费等由公司另行列支。该会计师事务所已为公司提供审计服务 10 年。

2010 年度，为公司审计业务签字的注册会计师为黄志斌、孙宁。



十、报告期内，公司、公司董事会及董事、监事、高级管理人员、公司股东及实际控制人等没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

十一、报告期内，公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，公司接待调研及采访情况：

报告期内，公司经常接待各类机构投资者，分别就公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司房地产项目的建设进度及销售情况等问题与各类机构投资者进行了沟通交流。公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，在接待基金公司、证券公司、投资公司及媒体的调研、采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露的原则，未发生有选择性地、私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	地点	接待方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
2010.1.6	武汉	实地调研	信达澳银基金管理有限公司；招商基金管理有限公司；鹏华基金管理有限公司；广发证券股份有限公司；建信基金管理公司等	谈论的内容主要是：公司发展战略、公司总体经营情况、房地产行业状况及本公司土地储备情况、房地产项目的建设进度及销售情况、金属制品产能扩张情况等。 本公司向他们
2010.3.14	武汉	实地调研	中国人民健康保险股份有限公司	
2010.3.15	武汉	实地调研	天治基金；银华基金于；新华资产管理股份有限公司；深圳华强投资担保有限公司；长江证券；深圳长润资产管理有限公司等	
2010.3.16	武汉	实地调研	兴业证券	
2010.3.25	武汉	实地调研	中信建投证券有限责任公司；光大证券股份有限公司；榕树投资管理有限公司；银河基金管理有限公司；安信证券；汇添富基金等	
2010.3.26	武汉	实地调研	安信证券股份有限公司；深圳市尚诚资产管理有限责任公司；北京晓牛资产管理有限公司；长城基金管理有限公司；深圳市恒迎盛投资顾问有限公司；北京高华证券有限责任公司	
2010.3.29	武汉	实地调研	汇添富基金	
2010.4.7	武汉	实地调研	华夏基金管理有限公司	
2010.4.15	武汉	实地调研	华泰联合证券有限责任公司；山西太钢投资有限公司；山西证券股份有限公司	



2010.6.29	武汉	实地调研	东方证券股份有限公司；交银施罗德基金管理有限公司；瀚伦投资顾问（上海）有限公司；东海证券有限责任公司	提供了公司2009年年度报告印刷本。
2010.6.30	武汉	实地调研	光大控股；润晖投资	
2010.7.12	武汉	实地调研	兴业证券股份有限公司；长城证券有限责任公司；华宝信托有限责任公司；中国人寿资产管理有限公司；华安基金	
2010.7.25	武汉	实地调研	招商证券；光大证券股份有限公司；华夏基金管理有限公司；榕树投资管理有限公司	
2010.8.27	武汉	实地调研	深圳市金中和投资管理有限公司；国泰君安证券；北京鸿道投资管理有限责任公司；第一创业证券有限责任公司；华宝兴业基金管理有限公司等	
2010.9.9	武汉	实地调研	毕盛投资咨询有限公司；上海重阳投资管理有限公司；北京源乐晟资产管理有限公司；中国国际金融有限公司；上投摩根基金管理有限公司；国海富兰克林基金管理有限公司	
2010.10.22	武汉	实地调研	长信欺基金管理有限公司；东方证券资产管理有限公司；上海申银万国证券研究所有限公司；兴业证券股份有限公司；博时基金管理有限公司	
2010.10.29	武汉	实地调研	新华资产管理股份有限公司；交银施罗德基金管理有限公司；南方基金管理有限公司；天治基金管理有限公司；景顺长城基金管理有限公司；光大证券股份有限公司等	
2010.11.10	汉川	实地调研	平安证券有限责任公司；上海泽熙投资管理有限公司；华宝兴业基金管理有限公司；兴业全球基金管理有限公司；南方基金管理有限公司；国投瑞银基金管理有限公司	
2010.11.17	汉川	实地调研	华创证券有限责任公司；融通基金管理有限公司	
2010.11.26	武汉	实地调研	泰康资产管理有限责任公司；银华基金管理有限公司；中国人寿资产管理有限公司	
2010.12.1	武汉	实地调研	湘财证券有限责任公司；渤海证券股份有限公司；中国电力财务有限公司；里昂证券有限公司	
2010.12.3	汉川	实地调研	上海申银万国证券研究所有限公司；万家基金管理有限公司；国泰君安证券；齐鲁证券有限公司；上海上元投资管理有限公司等	
2010.12.6	武汉	实地调研	国泰君安	
2010.12.10	汉川	实地调研	易方达基金管理有限公司；光大证券股份有限公司；东方证券股份有限公司	
2010.12.24	汉川	实地调研	上海尚雅投资管理有限公司	
2010.12.26	汉川	实地调研	广发证券股份有限公司；宝盈基金管理有限公司；大成基金管理有限公司	
2010.12.28	武汉 汉川	实地调研	上海申银万国证券研究所有限公司；华富基金管理有限公司；上海源恺（集团）有限公司；德邦证券有限责任公司；睿信投资管理有限公司；华安基金管理有限公司等	



## 十二、公司荣誉榜

1、2010 年 1 月，在人民网主板的 2010 “责任中国”年度评选活动中，公司董事长谭功炎先生被评为“中国十大民生人物”。

2、2010 年 12 月，公司董事长谭功炎先生被中国乡镇企业协会、《乡镇企业导报》评选“创业之星”活动中当选为“中国乡镇企业三十年创业之星”。

3、2010 年 1 月，福星惠誉董事长兼总经理谭少群先生当选为 2009 湖北经济年度风云人物。

4、2010 年 4 月 27 日上午，2010 年全国劳模和先进工作者表彰大会在北京人民大会堂隆重举行。福星惠誉房地产有限公司董事长兼总经理谭少群被评为全国劳动模范。

5、2010 年 3 月，在北京钓鱼台举行的 2010 中国房地产百强企业研究成果发布会上，福星惠誉第 6 次荣登百强榜单，同时被评为“2010 中国房地产百强企业——稳健性 TOP10”。

6、2010 年 3 月，在北京钓鱼台举办的第六届中国企业文化创新论坛上，福星惠誉被授予“中国企业形象优秀单位”，福星惠誉董事长兼总经理谭少群先生被评为“中国企业文化建设先进个人”。

7、2010 年 8 月，在 2010 博鳌房地产论坛上，福星惠誉获中国地产风尚大奖“2010 中国最具影响力地产品牌”称号。

8、2010 年 9 月，福星惠誉获得“2010 中国房地产城中村旧城改造专业领先品牌 TOP10”，品牌价值提升为 18.27 亿元。

9、2010 年 9 月，公司被评为“第十届湖北省守合同重信用企业”。

10、2010 年 12 月，“福星”牌胎圈钢丝获“湖北省名牌产品”称号。

11、2010 年，公司被湖北省人民政府授予“慈善爱心企业”称号。

12、2010 年，福星惠誉被湖北省慈善总会评为 2009-2010 年度“最具爱心企业”称号。

13、2010 年 12 月，由搜房网和中国指数研究院共同举办的“第七届香港国际地产周”中，福星惠誉被授予“2010 金紫荆花奖”。



## 第十一节 财务报告

- 1、审计报告（附后）
- 2、会计报表（附后）
- 3、会计报表附注（附后）



## 审计报告

京都天华审字（2011）第 0796 号

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2010 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是福星股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，福星股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了福星股份公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

京都天华  
会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·北京  
2011 年 3 月 24 日

中国注册会计师



## 资产负债表

2010年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2010年12月31日		2009年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	五、1	1,964,265,308.42	513,324,416.23	567,847,788.20	292,659,023.74
交易性金融资产					
应收票据	五、2	175,367,594.30	162,301,802.30	149,601,554.35	83,760,990.23
应收账款	五、3	552,782,803.80	520,614,011.91	472,969,174.90	418,952,168.62
预付款项	五、5	2,976,278,050.35	173,433,640.73	2,368,441,445.15	145,011,781.39
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五、4	385,509,781.17	24,864,131.03	74,399,428.85	17,361,356.86
存货	五、6	6,743,121,411.53	348,644,852.41	3,704,726,385.75	323,811,218.71
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	141,784,299.13		99,014,827.48	
<b>流动资产合计</b>		<b>12,939,109,248.70</b>	<b>1,743,182,854.61</b>	<b>7,437,000,604.68</b>	<b>1,281,556,539.55</b>
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、8			156,024,000.00	156,024,000.00
持有至到期投资					
长期应收款					1,213,012,051.11
长期股权投资	五、9	45,632,400.00	3,550,600,000.00		2,032,600,000.00
投资性房地产	五、10	186,130,965.47		95,471,845.57	
固定资产	五、11	2,121,467,390.89	1,949,114,392.64	1,617,314,091.28	1,588,089,747.65
在建工程	五、12	152,333,386.35	154,207,698.57	100,093,046.54	99,552,797.67
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	五、13	32,789,995.57	24,217,240.19	24,902,732.31	24,902,732.31
开发支出					
商誉	五、14	10,517,911.54		10,517,911.54	
长期待摊费用	五、15			114,187.92	
递延所得税资产	五、16	40,072,053.45	1,863,734.80	3,859,185.76	2,101,399.18
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,588,944,103.27</b>	<b>5,680,003,066.20</b>	<b>2,008,297,000.92</b>	<b>5,116,282,727.92</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,528,053,351.97</b>	<b>7,423,185,920.81</b>	<b>9,445,297,605.60</b>	<b>6,397,839,267.47</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



## 资产负债表(续)

2010年度

编制单位:湖北福星科技股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2010年12月31日		2009年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款	五、19	690,660,000.00	172,660,000.00	430,000,000.00	190,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	五、20	1,178,314,887.79	1,174,214,887.79	809,150,620.53	806,200,620.53
应付账款	五、21	668,262,821.31	255,828,098.42	189,473,795.16	47,243,079.91
预收款项	五、22	1,251,352,264.39	18,370,775.08	941,876,577.79	10,121,812.60
应付职工薪酬	五、23	17,128,069.21	14,226,051.30	10,651,919.44	8,574,993.99
应交税费	五、24	541,602,972.99	35,064,522.60	308,901,007.72	15,539,557.97
应付利息	五、25	35,176,916.59		1,898,606.10	
应付股利	五、26			2,118,898.20	2,118,898.20
其他应付款	五、27	262,852,236.29	173,283,089.98	71,528,065.52	83,274,610.20
一年内到期的非流动负债	五、28	61,000,000.00	61,000,000.00	90,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		<b>4,706,350,168.57</b>	<b>1,904,647,425.17</b>	<b>2,855,599,490.46</b>	<b>1,203,073,573.40</b>
非流动负债:					
长期借款	五、29	5,456,500,000.00	1,883,500,000.00	2,572,538,900.00	1,606,000,000.00
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	五、16			15,934,050.00	15,934,050.00
其他非流动负债					
非流动负债合计		<b>5,456,500,000.00</b>	<b>1,883,500,000.00</b>	<b>2,588,472,950.00</b>	<b>1,621,934,050.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,162,850,168.57</b>	<b>3,788,147,425.17</b>	<b>5,444,072,440.46</b>	<b>2,825,007,623.40</b>
股本	五、30	712,355,650.00	712,355,650.00	709,979,650.00	709,979,650.00
资本公积	五、31	1,884,270,574.88	1,508,820,625.90	1,560,400,758.82	1,591,011,415.90
减: 库存股					
专项储备					
盈余公积	五、32	334,123,815.85	240,478,254.79	312,821,855.19	219,176,294.13
未分配利润	五、33	1,782,449,194.60	1,173,383,964.95	1,373,953,280.58	1,052,664,284.04
外币报表折算差额					
归属于母公司股东权益合计		4,713,199,235.33	3,635,038,495.64	3,957,155,544.59	3,572,831,644.07
少数股东权益		652,003,948.07		44,069,620.55	
<b>股东权益合计</b>		<b>5,365,203,183.40</b>	<b>3,635,038,495.64</b>	<b>4,001,225,165.14</b>	<b>3,572,831,644.07</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>15,528,053,351.97</b>	<b>7,423,185,920.81</b>	<b>9,445,297,605.60</b>	<b>6,397,839,267.47</b>

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



## 利 润 表

2010年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2010年度		2009年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、34	5,625,510,470.20	2,044,602,085.46	4,097,329,640.67	2,077,374,042.17
减：营业成本	五、34	4,151,208,114.79	1,723,570,278.06	3,082,453,947.82	1,752,167,562.92
营业税金及附加	五、35	455,429,458.47	3,377,542.13	164,016,625.33	2,834,791.10
销售费用	五、36	204,655,649.47	114,198,264.87	192,637,870.47	120,794,796.72
管理费用	五、37	114,225,966.18	37,829,418.05	98,293,419.75	45,458,579.03
财务费用	五、38	115,724,130.56	118,783,376.53	112,450,258.48	115,992,787.41
资产减值损失	五、39	4,607,157.39	3,298,129.75	3,694,149.47	814,562.10
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)	五、40	95,239,584.00	180,239,584.00	571,102.12	70,990,000.00
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)		674,899,577.34	223,784,660.07	444,354,471.47	110,300,962.89
加：营业外收入	五、41	12,903,598.47	12,878,598.47	4,021,220.12	4,011,220.12
减：营业外支出	五、42	6,016,737.07	976,581.80	3,983,684.64	2,566,989.17
其中：非流动资产处置损失	五、42	854,457.44	784,667.28	2,484,922.65	2,457,663.19
三、利润总额(损失以“-”号填列)		681,786,438.74	235,686,676.74	444,392,006.95	111,745,193.84
减：所得税费用	五、43	166,995,665.48	22,667,070.17	109,649,338.78	6,271,889.08
四、净利润(损失以“-”号填列)		514,790,773.26	213,019,606.57	334,742,668.17	105,473,304.76
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润(不适用的删除)					
归属于母公司股东的净利润		500,795,839.68		336,377,731.69	
少数股东损益		13,994,933.58		-1,635,063.52	
五、每股收益					
(一)基本每股收益		0.71		0.48	
(二)稀释每股收益		0.71		0.48	
六、其他综合收益		-90,292,950.00	-90,292,950.00	89,698,950.00	89,698,950.00
七、综合收益总额		424,497,823.26	122,726,656.57	424,441,618.17	195,172,254.76
归属于母公司股东的综合收益总额		410,502,889.68	122,726,656.57	426,076,681.69	195,172,254.76
归属于少数股东的综合收益总额		13,994,933.58		-1,635,063.52	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



## 现金流量表

2010年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2010年度		2009年度	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		5,862,110,735.40	2,190,243,607.93	5,057,601,580.87	2,323,571,736.14
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、46	91,470,224.49	139,399,983.10	131,568,871.28	507,915,067.79
经营活动现金流入小计		5,953,580,959.89	2,329,643,591.03	5,189,170,452.15	2,831,486,803.93
购买商品、接受劳务支付的现金		6,962,059,994.37	1,437,971,310.76	4,876,477,006.24	1,637,777,815.31
支付给职工以及为职工支付的现金		147,177,810.47	117,284,605.72	124,386,801.60	102,785,576.54
支付的各项税费		387,175,644.71	64,144,728.27	407,926,737.59	66,272,610.94
支付其他与经营活动有关的现金	五、46	596,527,493.46	409,427,839.50	334,399,314.86	532,828,390.82
经营活动现金流出小计		8,092,940,943.01	2,028,828,484.25	5,743,189,860.29	2,339,664,393.61
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,139,359,983.12</b>	<b>300,815,106.78</b>	<b>-554,019,408.14</b>	<b>491,822,410.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		49,797,000.00	49,797,000.00		
取得投资收益收到的现金		95,239,584.00	180,239,584.00	990,000.00	70,990,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,623,690.14	24,504,337.86	4,649,801.71	4,642,801.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				20,693.04	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		169,660,274.14	254,540,921.86	5,660,494.75	75,632,801.71
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,372,808.94	479,180,566.75	457,077,342.59	451,025,865.60
投资支付的现金		45,632,400.00	1,396,585,296.00		35,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				27,450,290.25	
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		562,005,208.94	1,875,765,862.75	484,527,632.84	486,025,865.60
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-392,344,934.80</b>	<b>-1,621,224,940.89</b>	<b>-478,867,138.09</b>	<b>-410,393,063.89</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		1,010,478,160.00	10,478,160.00	21,431,520.00	21,431,520.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		1,000,000,000.00			
取得借款收到的现金		6,200,660,000.00	1,882,660,000.00	4,891,000,000.00	3,351,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金			1,213,012,051.11		
筹资活动现金流入小计		7,211,138,160.00	3,106,150,211.11	4,912,431,520.00	3,372,431,520.00
偿还债务支付的现金		3,085,038,900.00	1,601,500,000.00	4,091,994,520.00	3,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		438,313,516.71	201,415,673.76	242,615,769.06	194,172,697.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利					
支付其他与筹资活动有关的现金					
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		3,523,352,416.71	1,802,915,673.76	4,334,610,289.06	3,394,172,697.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,687,785,743.29</b>	<b>1,303,234,537.35</b>	<b>577,821,230.94</b>	<b>-21,741,177.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-593,864.95</b>	<b>-593,864.95</b>	<b>107,017.65</b>	<b>107,017.65</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,155,486,960.42</b>	<b>-17,769,161.71</b>	<b>-454,958,297.64</b>	<b>59,795,187.08</b>
加：期初现金及现金等价物余额		465,342,310.98	193,103,546.52	920,300,608.62	133,308,359.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,620,829,271.40</b>	<b>175,334,384.81</b>	<b>465,342,310.98</b>	<b>193,103,546.52</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 合并股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	<b>709,979,650.00</b>	<b>1,560,400,758.82</b>			<b>312,821,855.19</b>	<b>1,373,953,280.58</b>		<b>44,069,620.55</b>	<b>4,001,225,165.14</b>
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年年初余额</b>	<b>709,979,650.00</b>	<b>1,560,400,758.82</b>			<b>312,821,855.19</b>	<b>1,373,953,280.58</b>		<b>44,069,620.55</b>	<b>4,001,225,165.14</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>2,376,000.00</b>	<b>323,869,816.06</b>			<b>21,301,960.66</b>	<b>408,495,914.02</b>		<b>607,934,327.52</b>	<b>1,363,978,018.26</b>
（一）净利润						500,795,839.68		13,994,933.58	514,790,773.26
（二）其他综合收益		-90,292,950.00							-90,292,950.00
上述（一）和（二）小计	0.00	-90,292,950.00				500,795,839.68		13,994,933.58	424,497,823.26
（三）股东投入和减少资本	2,376,000.00	414,162,766.06						593,939,393.94	1,010,478,160.00
1. 股东投入资本	2,376,000.00	414,162,766.06						593,939,393.94	1,010,478,160.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					21,301,960.66	-92,299,925.66			-70,997,965.00
1. 提取盈余公积					21,301,960.66	-21,301,960.66			
2. 对股东的分配						-70,997,965.00			-70,997,965.00
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
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									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（七）其他									
<b>四、本年年末余额</b>	<b>712,355,650.00</b>	<b>1,884,270,574.88</b>			<b>334,123,815.85</b>	<b>1,782,449,194.60</b>		<b>652,003,948.07</b>	<b>5,365,203,183.40</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2010年度

单位：人民币元

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

	上期金额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	705,227,650.00	1,449,727,882.68			302,274,524.71	1,118,645,644.37		9,999,622.31	3,585,875,324.07
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年年初余额</b>	705,227,650.00	1,449,727,882.68			302,274,524.71	1,118,645,644.37		9,999,622.31	3,585,875,324.07
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	4,752,000.00	110,672,876.14			10,547,330.48	255,307,636.21		34,069,998.24	415,349,841.07
（一）净利润						336,377,731.69		-1,635,063.52	334,742,668.17
（二）其他综合收益		89,698,950.00							89,698,950.00
上述（一）和（二）小计		89,698,950.00				336,377,731.69		-1,635,063.52	424,441,618.17
（三）股东投入和减少资本	4,752,000.00	20,973,926.14						35,705,061.76	61,430,987.90
1. 股东投入资本	4,752,000.00	24,952,752.00						45,700,923.15	75,405,675.15
2. 股份支付计入股东权益的金额		-3,978,825.86							-3,978,825.86
3. 其他								-9,995,861.39	-9,995,861.39
（四）利润分配					10,547,330.48	-81,070,095.48			-70,522,765.00
1. 提取盈余公积					10,547,330.48	-10,547,330.48			
2. 对股东的分配						-70,522,765.00			-70,522,765.00
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
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									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（七）其他									
<b>四、本年年末余额</b>	709,979,650.00	1,560,400,758.82			312,821,855.19	1,373,953,280.58		44,069,620.55	4,001,225,165.14

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

	本期金额						股东权益合计
	归属于母公司股东权益						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	709,979,650.00	1,591,011,415.90			219,176,294.13	1,052,664,284.04	3,572,831,644.07
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	709,979,650.00	1,591,011,415.90			219,176,294.13	1,052,664,284.04	3,572,831,644.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,376,000.00	-82,190,790.00			21,301,960.66	120,719,680.91	62,206,851.57
（一）净利润						213,019,606.57	213,019,606.57
（二）其他综合收益		-90,292,950.00					-90,292,950.00
上述（一）和（二）小计		-90,292,950.00				213,019,606.57	122,726,656.57
（三）股东投入和减少资本	2,376,000.00	8,102,160.00					10,478,160.00
1. 股东投入资本	2,376,000.00	8,102,160.00					10,478,160.00
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配					21,301,960.66	-92,299,925.66	-70,997,965.00
1. 提取盈余公积					21,301,960.66	-21,301,960.66	
2. 对股东的分配						-70,997,965.00	-70,997,965.00
3. 其他							
（五）股东权益内部结转							
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							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（七）其他							
四、本年年末余额	712,355,650.00	1,508,820,625.90			240,478,254.79	1,173,383,964.95	3,635,038,495.64

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



### 股东权益变动表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

	上期金额						股东权益合计
	归属于母公司股东权益						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
<b>一、上年年末余额</b>	<b>705,227,650.00</b>	<b>1,480,338,539.76</b>			<b>208,628,963.65</b>	<b>1,028,261,074.76</b>	<b>3,422,456,228.17</b>
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
<b>二、本年年初余额</b>	<b>705,227,650.00</b>	<b>1,480,338,539.76</b>			<b>208,628,963.65</b>	<b>1,028,261,074.76</b>	<b>3,422,456,228.17</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>4,752,000.00</b>	<b>110,672,876.14</b>			<b>10,547,330.48</b>	<b>24,403,209.28</b>	<b>150,375,415.90</b>
（一）净利润						105,473,304.76	105,473,304.76
（二）其他综合收益		89,698,950.00					89,698,950.00
上述（一）和（二）小计		89,698,950.00				105,473,304.76	195,172,254.76
（三）股东投入和减少资本	4,752,000.00	20,973,926.14					25,725,926.14
1. 股东投入资本	4,752,000.00	24,952,752.00					29,704,752.00
2. 股份支付计入股东权益的金额		-3,978,825.86					-3,978,825.86
3. 其他							
（四）利润分配					10,547,330.48	-81,070,095.48	-70,522,765.00
1. 提取盈余公积					10,547,330.48	-10,547,330.48	
2. 对股东的分配						-70,522,765.00	-70,522,765.00
3. 其他							
（五）股东权益内部结转							
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							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（七）其他							
<b>四、本年年末余额</b>	<b>709,979,650.00</b>	<b>1,591,011,415.90</b>			<b>219,176,294.13</b>	<b>1,052,664,284.04</b>	<b>3,572,831,644.07</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在湖北省注册的股份有限公司,于 1993 年 3 月 10 日经湖北省体改委鄂改(1993)16 号文批准,以定向募集方式设立,并经湖北省汉川县工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:4200001000087。本公司所发行人民币普通股(A)股,已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号。法定代表人:谭功炎。

经中国证监会证监发行字(1999)54 号文批准,本公司于 1999 年 5 月 26 日采用上网发行方式向社会公开发行人人民币(A)股 5,500 万股,同年 6 月 18 日在深圳证券交易所挂牌交易。股票发行成功后,本公司的总股本增加至 20,515 万股。

2000 年 9 月 12 日本公司临时股东大会决议以 20,515 万股的总股本为基数,每 10 股送红股 1 股、用资本公积金转增 2 股,送转股后的总股本为 26,669.5 万股。

2005 年第二次临时股东大会审议通过了《股权分置改革方案暨减少注册资本议案》,全体非流通股股东以其持有的非流通股份按照 1:0.63 的比例缩股,股改完成后的总股本变更为 20,526.649 万股。

2006 年 10 月经中国证监会发行字[2006]87 号文核准非公开发行股票 6,000 万股,发行后股本总额为 26,526.649 万股。

根据本公司 2007 年 5 月 11 日《湖北福星科技股份有限公司 2006 年年度股东大会决议》和修改后的章程规定,本公司以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额 25,996.116 万股,送转后股本总额为 52,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 52,522.765 万元。

2008 年 5 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]625 号文批复,核准本公司公开增发不超过 18,000 万股人民币(A)股。本次公开增发实际发行股份数为 18,000 万股,增发后本公司的股本总额为 70,522.765 万股,变更后注册资本为人民币 70,522.765 万元,企业法人营业执照注册号:420000000029014。

2006 年 12 月 6 日本公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权,公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的 25 名董事、监事及高级管理人员授予股票期权 760 万股,授予日为 2006 年 12 月 11 日,共分三期行权,其中第一期未行权。根据公司 2009 年 12 月 5 日召开的第六届董事会第二十二次会议决议,公司第二个行权期股票期权行权条件达到,向谭功炎、张守才、夏木阳等 19 位激励对象定向发行股票,由激励对象以调整后的行权价 4.51 元/股的价格参与认购的方式,增加股本人民币 475.20 万元,增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币 70,997.965 万元。

根据公司 2010 年 11 月 22 日召开的第六届董事会第三十五次会议决议,公司第三个行



权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、夏木阳、胡朔商等 20 位激励对象定向发行股票，激励对象以调整后的行权价 4.41 元/股参与认购的方式，增加股本人民币 237.60 万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币 71,235.565 万元。

经深交所核准，从 2007 年 10 月 22 日起本公司所属行业变更为“房地产业”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设一分厂、三分厂等五个分厂、公司办公室、安环保卫部、技术中心、总工程师办公室、生产计划部、人力资源管理部、财务计统部、市场营销部、证券及投资者关系管理部、发展规划部、采购部、对外贸易部、经营风险防范部等部门，拥有福星惠誉房地产有限公司、汉川市福星科技机电设备有限公司、江苏名鼎商贸有限公司、汉川市福星热电有限公司、武汉润信投资有限公司五个全资子公司。

控股子公司主营业务：房地产开发、商品房销售、机电设备制造、商贸、热力生产和供应、高新技术产业投资。

本公司经营范围：金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；商品房销售；高新技术的开发与高新技术项目投资；创业投资、主营业务以外的其他项目投资；经营本企业生产、科研所需的原辅料、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（不含九座及以下品牌乘用车）、汽车轮胎的销售；普通货运。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。



## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

如果企业合并是通过多次交易分步实现，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额会分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

本公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。本公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当本公司丧失对子公司的控制权时，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

## 6、合并财务报表编制方法



合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

#### 7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

#### 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

##### (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益



的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### （4）衍生金融工具



本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量, 并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产, 公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失, 直接计入当期损益。

#### (5) 金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时, 应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格(即所收到或支付对价的公允价值), 但是, 如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具, 该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### (6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 有客观证据表明该金融资产发生减值的, 计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据, 是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响, 且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

##### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值, 则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值, 减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值, 按照该金融资产原实际利率折现确定, 并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 确认减值损失, 计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产, 包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产), 包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产, 不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后, 如有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

##### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值, 原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失, 予以转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损



益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 2,000 万元的应收账款（含 2,000 万元）、期末余额达到 1,000 万元的其他应收款（含 1,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

#### (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

#### (3) 按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险组合计提坏账准备。



组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	1	1
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3-4年	15	15
4年以上	100	100

## 11、存货

### （1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、包装物、在产品、产成品、库存商品、开发成本、开发产品等。

### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品、产成品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）开发用土地使用权的核算方法

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发使用前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

开发用地的核算方法：

①土地开发过程中的各项支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他土地开发支出计入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”。

②房屋开发过程中的土地成本，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”科目核算。



#### (4) 公共配套设施费用的核算方法

①配套设施与房屋同步开发，发生的公共配套设施支出，能够分清并能直接计入有关成本核算对象的，直接记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”项目。如果发生的配套设施支出，应由两个或两个以上的成本对象负担的，应先在“开发成本—配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

②配套设施与房屋非同步开发，即先开发房屋，后建配套设施；或房屋已开发等待出售或出租，而配套设施尚未全部完成，在结算完工房屋的开发成本时，对应负担的配套设施费，采取预提的方法。即根据配套设施的预算成本（或计划成本）和采用的分配标准，计算完工房屋应负担的配套设施支出，记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。预提数与实际支出数的差额，在配套设施完工时调整有关房屋开发成本。

#### (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### (6) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

### 12、维修基金的核算方法

根据《武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》（武房物[2000]61号文）、《关于商品房住宅共用部分共用设施设备维修基金具体缴存管理的通知》（武房物[2002]16号文）及《武汉市房产局关于2006年开发建设单位缴存商品住宅共用部位共用设施设备维修基金标准的通知》（武房物[2006]27号文）规定，维修基金按照住宅总规模建安造价1.5%（配置有电梯的住宅楼按2.5%）的比例缴存，根据以上标准提取的维修基金记入开发成本，主要用于住宅共有、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造支出。

### 13、质量保证金的核算方法



按施工单位工程款的 5%预留质量保证金，列入“其他应付款”，待工程竣工验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

#### 14、长期股权投资

##### (1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后确认投资损益。

##### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该



种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、28。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（6）。

### 15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注二、28。

### 16、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-35	3	6.47-2.77
机器设备	10-15	3	9.70-6.47



自动化设备	12	3	8.08
动力设备	11-18	3	8.82-5.39
工业设备	7-13	3	13.86-7.46
运输设备	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	5-14	3	19.40-6.93

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、28。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、28。

## 18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：



① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## 19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注二、28。

## 20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。



## 21、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 23、股份支付及权益工具

### （1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

等待期内每个资产负债表日，本公司按照授予日权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的金额计入成本费用和资本公积（其他资本公积）；在行权日，根据实际行权的权益工具数量和行权价格，计算确定股本和股本溢价，作增发股份的会计处理，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。

本公司股票期权有效期内发生派息、资本公积金转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股、配股事宜，应对股份支付计划确定的股票期权数量和行权价格分别进行相应的调



整。

## 24、收入

### (1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

### (2) 房地产销售

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。即本公司在房屋完工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但取得了收款的凭据，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入。

### (3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

## 25、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 26、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：



(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 27、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 28、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产



的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

## 30、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

- （1）房地产分部，房地产开发、商品房销售；
- （2）金属制品分部，生产及销售金属丝、绳、线；
- （3）其他分部，机电设备制造、商贸、热力生产和供应、高新技术产业投资。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。



### 31、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### 开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 32、主要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否

#### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否

### 33、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错：否

#### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错：否



### 三、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、17
营业税	应税收入	5
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60
城市维护建设税	应纳流转税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	25

#### 2、税收优惠及批文

2008年12月30日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司被认定为湖北省2008年高新技术企业（证书编号：GR200842000455）。根据国科发火〔2008〕362号关于印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知和湖北省人民政府令第60号《湖北省高新技术企业高新技术产品认定和优惠办法（试行）》，高新技术企业自认定当年起三年内，减按15%的税率征收企业所得税。经汉川市地方税务局核准，本公司自2008年1月1日起按15%的税率缴纳企业所得税。

### 四、企业合并及合并财务报表

#### 1、子公司、孙公司情况

##### （1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”)	全资	武汉市	房地产开发	80,000.00	房地产开发、商品房销售	100.0	100.0	是
汉川市福星科技机电设备有限公司(以下简称“福星机电”)	全资	汉川市	设备制造	500.00	机电设备制造	100.0	100.0	是
江苏名鼎商贸有限公司(以下简称“江苏名鼎”)	全资	张家港市	贸易	3,000.00	钢材、五金交电、金属材料、机械设备及零部件、建筑材料、电线电缆、电器设备、电子元件、通讯设备购销	100.0	100.0	是
汉川市福星热电有限公司(以下简称“福星热电”)	全资	汉川市	热力生产和供应	4,393.90	热力生产和供应；粉煤灰销售	100.0	100.0	是



武汉润信投资有限公司(以下简称“润信投资”)	全资	武汉市	投资与咨询	10,000.00	对高新技术产业投资; 企业投资咨询	100.0	100.0	是
------------------------	----	-----	-------	-----------	-------------------	-------	-------	---

续:

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”)	328,060.00	--	--	--
汉川市福星科技机电设备有限公司(以下简称“福星机电”)	500.00	--	--	--
江苏名鼎商贸有限公司(以下简称“江苏名鼎”)	3,000.00	--	--	--
汉川市福星热电有限公司(以下简称“福星热电”)	13,500.00	--	--	--
武汉润信投资有限公司(以下简称“润信投资”)	10,000.00	--	--	--

说明: 通过福星惠誉控制的孙公司情况

孙公司全称	孙公司类型	取得方式	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
湖北福星惠誉置业有限公司(以下简称“湖北福星惠誉”)	全资	①	武汉市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.0	100.0	是
咸宁福星惠誉房地产有限公司(以下简称“咸宁福星惠誉”)	全资	①	咸宁市	房地产开发	14,000.00	房地产开发经营	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)	控股	①	武汉市	房地产开发	60,000.00	房地产开发、商品房销售	50.0	50.0	是
恩施福星惠誉房地产有限公司(以下简称“恩施福星惠誉”)	全资	①	恩施市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售	100.0	100.0	是
湖北联立投资有限公司(以下简称“联立投资”)	全资	①	武汉市	实业投资	2,000.00	实业投资、企业管理、财务咨询、仓储(不含危化品)	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉学府置业有限公司(以下简称“学府置业”)	全资	①	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.0	100.0	是
武汉福星惠誉置业有限公司	控股	①	武汉市	房地产开发	60,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋	50.0	50.0	是



(以下简称“武汉惠誉置业”)							租赁、房地产咨询			
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	全资	①	孝 感 市	房 地 产 开 发	30,000.00		房地产开发、商品房销售	100.0	100.0	是
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	全资	①	呼 和 浩 特 市	房 地 产 开 发	20,000.00		房地产开发、商品房销售	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	全资	①	武 汉 市	房 地 产 开 发	40,000.00		房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)	全资	①	武 汉 市	房 地 产 开 发	10,000.00		房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉不动产开发有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	全资	①	武 汉 市	实 业 投 资	10,000.00		房地产投资与经营管理;房地产策划推广、销售及代理、房屋租赁、房地产信息咨询	100.0	100.0	是
湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	全资	①	武 汉 市	实 业 投 资	1,000.00		企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	100.0	100.0	是
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	全资	①	武 汉 市	实 业 投 资	1,000.00		企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	100.0	100.0	是
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	全资	①	武 汉 市	实 业 投 资	1,000.00		企业管理、财务咨询、物业开发、经营与管理	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(以下简称“江岸置业”)	全资	①	武 汉 市	有 限 责 任 公 司	80,000.00		房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉武昌置业有限公司(以下简称“武昌置业”)	控股	①	武 汉 市	有 限 责 任 公 司	39,600.00		房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.5	50.5	是
湖北福星惠誉江北置业有限公司(以下简称“江北置业”)	全资	①	武 汉 市	有 限 责 任 公 司	20,000.00		房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.0	100.0	是



湖北福星惠誉 江汉置业有限公司（以下简称“江汉置业”）	全资	①	武汉市	有限责任 公司	60,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	100.0	100.0	是
湖北福星惠誉 汉口置业有限公司（以下简称“汉口置业”）	控股	①	武汉市	有限责任 公司	40,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务	50.0	50.0	是
北京福星惠誉 房地产有限公司（以下简称“北京福星惠誉”）	全资	②	北京市	房地产 开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售、劳务服务、投资管理	100.0	100.0	是
北京盛世新业 房地产有限公司（以下简称“北京盛世新业”）	控股	②	北京市	房地产 开发	10,000.00	房地产开发；销售自行开发后的商品房；施工总承包；专业承包、家居装饰、销售建筑材料、木材、金属材料、机械电器设备、化工产品、日用百货、五金交电、针纺织品、货物进出口、技术进出口、代理进出口、经济信息咨询	51.0	51.0	是

取得方式：①通过设立或投资等方式；②非同一控制下企业合并取得的孙公司。

通过福星惠誉控制的孙公司情况（续）：

孙公司全称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对孙公 司净投资的其他项 目余额	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
湖北福星惠誉置 业有限公司(以下 简称“湖北福星惠 誉”)	30,000.00	--	--	--
咸宁福星惠誉房 地产有限公司(以 下简称“咸宁福星 惠誉”)	14,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉汉 阳房地产有限公 司(以下简称“汉 阳福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
恩施福星惠誉房 地产有限公司(以 下简称“恩施福星 惠誉”)	30,000.00	--	--	--
湖北联立投资有 限公司(以下简称	2,000.00	--	--	--



“联立投资”)				
湖北福星惠誉学府置业有限公司(以下简称“学府置业”)	10,000.00	--	--	--
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉惠誉置业”)	30,000.00	--	--	--
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	30,000.00	--	--	--
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	20,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	40,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)	10,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉不动产有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	10,000.00	--	--	--
湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	1,000.00	--	--	--
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	1,000.00	--	--	--
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	1,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(以下简称“江岸置业”)	80,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉武昌置业有限公司(以下简称“武昌置业”)	20,000.00	--	59,385.04	--
湖北福星惠誉江北置业有限公司(以下简称“江北置业”)	20,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(以下简称“江汉置业”)	60,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	20,000.00	--	--	--



(以下简称“汉口置业”)

北京福星惠誉房地产有限公司(以下简称“北京福星惠誉”)

10,000.00

--

--

--

北京盛世新业房地产有限公司(以下简称“北京盛世新业”)

5,380.00

--

5,815.35

--

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

## 2、特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

## 3、合并范围发生变更的说明

持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

公司名称	表决权比例%	纳入合并报表原因
武汉惠誉置业	50.00	说明
汉阳福星惠誉	50.00	说明
汉口置业	50.00	说明

说明:

2010年5月,中融国际信托有限公司(以下简称“中融信托”)向武汉惠誉置业增资100,000万元,其中:注册资本增加人民币30,000万元,资本公积增加人民币70,000万元,增资完成后,武汉惠誉置业的注册资本增加至人民币60,000万元、福星惠誉与中融信托各占注册资本的50%,武汉惠誉置业已于2010年6月1日完成工商变更登记手续。

2010年6月,吉林省信托有限责任公司(以下简称“吉林信托”)向汉阳福星惠誉增资100,000万元,其中:注册资本增加人民币30,000万元,资本公积增加人民币70,000万元,增资完成后,汉阳福星惠誉的注册资本增加至人民币60,000万元、福星惠誉与吉林信托各占注册资本的50%,汉阳福星惠誉已于2010年7月19日完成工商变更登记手续。

2010年9月,渤海国际信托有限公司(以下简称“渤海信托”)向汉口置业增资100,000万元,其中:注册资本增加人民币20,000万元,资本公积增加人民币80,000万元,增资完成后,汉口置业的注册资本增加至人民币40,000万元、福星惠誉与渤海信托各占注册



资本的 50%，汉口置业已于 2010 年 10 月 11 日完成工商变更登记手续。

修订后的公司章程约定，本公司对武汉惠誉置业、汉阳福星惠誉、汉口置业拥有实质控制权，该公司在本报告期纳入合并财务报表的合并范围。

根据股东双方签订的协议，中融信托、吉林信托、渤海信托在本次交易中能够确保获得定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与武汉惠誉置业、汉阳福星惠誉、汉口置业的经营管理。故本公司认为，中融信托、吉林信托、渤海信托对武汉惠誉置业、汉阳福星惠誉、汉口置业的投资从公司整体层面考虑实质上为上述信托公司对本公司的一项债权，在本公司合并报表中将其作为长期借款处理。

#### 4、本期新纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
福星热电	132,778,760.42	-2,221,239.58
润信投资	99,742,970.30	-257,029.70
福星惠誉欢乐谷	88,690,971.06	-11,309,028.94
鼎汉投资	9,988,954.14	-11,045.86
华纳投资	9,987,193.32	-12,806.68
圣亚投资	9,984,645.48	-15,354.52
江岸置业	799,613,105.71	-386,894.29
武昌置业	1,199,820,279.77	-179,720.23
江北置业	199,880,049.16	-119,950.84
江汉置业	599,709,841.48	-290,158.52
汉口置业	1,194,557,534.83	-5,442,465.17

#### 五、合并财务报表项目注释

##### 1、货币资金

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	4,663,922.79	--	--	3,535,096.32
人民币	--	--	4,527,124.29	--	--	3,383,343.72
美元	--	--	--	1,272.66	6.8282	8,689.98
欧元	2,200.00	8.8065	19,374.30	2,200.00	9.7971	21,553.62
港币	138,000.00	0.8509	117,424.20	138,000.00	0.8805	121,509.00



银行存款:	--	--	1,616,165,348.61	--	--	319,712,788.88
人民币	--	--	1,616,045,270.74	--	--	317,911,616.62
美元	4,529.75	6.6227	29,999.18	209,674.14	6.8282	1,431,696.97
欧元	10,228.66	8.8065	90,078.69	37,712.72	9.7971	369,475.29
其他货币资金:	--	--	343,436,037.02	--	--	244,599,903.00
人民币	--	--	343,435,944.90	--	--	244,599,903.00
欧元	10.46	8.8065	92.12	--	--	--
<b>合 计</b>			<b>1,964,265,308.42</b>			<b>567,847,788.20</b>

说明: 期末所有权受限货币资金余额为 34,343.60 万元, 系银行承兑汇票保证金 32,771.13 万元及履约保证金 1,572.47 万元。

## 2、应收票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	38,656,694.30	71,601,554.35
商业承兑汇票	136,710,900.00	78,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>175,367,594.30</b>	<b>149,601,554.35</b>

说明: ①期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额 36,253.28 万元, 最大的前五名明细如下:

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
长沙中联重工科技发展股份有限公司	2010.7.23	2011.1.23	10,000,000.00	
东风汽车有限公司东风商用车公司	2010.10.15	2011.4.15	10,000,000.00	
东风汽车有限公司东风商用车公司	2010.10.15	2011.4.15	10,000,000.00	
庞大汽贸集团股份有限公司秦皇岛分公司	2010.9.3	2011.3.3	10,000,000.00	
中冀贸易有限责任公司	2010.11.9	2011.5.8	10,000,000.00	
<b>合 计</b>	--	--	<b>50,000,000.00</b>	

②截至 2010 年 12 月 31 日止, 本公司账面价值为 7,266.00 万元的商业承兑汇票已办理贴现, 确认短期借款 7,266.00 万元。

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--



按账龄组合计提坏账准备的应收账款	557,416,087.76	98.72	9,475,973.90	1.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.28	2,381,287.81	32.96
<b>合计</b>	<b>564,640,065.51</b>	<b>100.00</b>	<b>11,857,261.71</b>	<b>2.10</b>

## 应收账款按种类披露（续）

种类	金额	期初数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	480,520,614.29	100.00	7,551,439.39	1.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>480,520,614.29</b>	<b>100.00</b>	<b>7,551,439.39</b>	<b>1.57</b>

说明：A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	537,829,152.36	96.48	5,378,291.52	453,327,144.39	94.34	4,533,271.44
1至2年	8,421,840.03	1.51	421,092.00	17,494,766.32	3.64	874,738.32
2至3年	7,343,387.01	1.32	734,338.70	6,028,294.95	1.26	602,829.49
3至4年	1,034,654.92	0.19	155,198.24	2,505,657.05	0.52	375,848.56
4年以上	2,787,053.44	0.50	2,787,053.44	1,164,751.58	0.24	1,164,751.58
<b>合计</b>	<b>557,416,087.76</b>	<b>100.00</b>	<b>9,475,973.90</b>	<b>480,520,614.29</b>	<b>100.00</b>	<b>7,551,439.39</b>

期末单项金额重大的应收账款合计为 243,668,635.52 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

## B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
广东南粤物流股份有限公司	3,121,640.86	1,560,820.43	50.00	拖延还款
宁夏九天源橡胶有限公司	4,102,336.89	820,467.38	20.00	暂时财务困难
<b>合计</b>	<b>7,223,977.75</b>	<b>2,381,287.81</b>		

(2) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	98,934,683.92	1 年以内	17.52
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	65,132,494.63	1 年以内	11.54
风神轮胎股份有限公司	非关联方	52,646,221.96	1 年以内	9.32
双星东风轮胎有限公司	非关联方	26,955,235.01	1 年以内	4.77
固铂成山(山东)轮胎有限公司	非关联方	18,299,494.79	1 年以内	3.24
<b>合 计</b>		<b>261,968,130.31</b>		<b>46.39</b>

## (4) 终止确认的应收账款情况

项 目	终止确认金额	与终止确认相关的损失
山东玲珑轮胎有限公司	79,070,000.00	1,439,925.68

说明：截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司办理了无追索权的应收账款国内保理业务，保理余额为 7,907.00 万元，同时终止确认应收账款账面价值为 7,827.93 万元，并支付利息及手续费 143.99 万元。

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种 类	金 额	期 末 数	
		比例%	坏账准备 比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	393,156,120.57	100.00	7,646,339.40 1.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>393,156,120.57</b>	<b>100.00</b>	<b>7,646,339.40</b> <b>1.94</b>

## 其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	期 初 数	
		比例%	坏账准备 比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	81,864,705.74	100.00	7,465,276.89 <u>9.12</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>81,864,705.74</b>	<b>100.00</b>	<b>7,465,276.89</b> <b><u>9.12</u></b>

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款



账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	354,079,794.81	90.06	540,797.95	40,534,248.40	49.51	405,498.33
1至2年	4,681,970.55	1.19	234,098.53	11,347,769.23	13.86	567,232.61
2至3年	8,428,397.31	2.14	842,839.73	24,965,784.54	30.50	2,496,578.46
3至4年	23,455,711.43	5.97	3,518,356.72	1,201,101.27	1.47	180,165.19
4年以上	2,510,246.47	0.64	2,510,246.47	3,815,802.30	4.66	3,815,802.30
<b>合计</b>	<b>393,156,120.57</b>	<b>100.00</b>	<b>7,646,339.40</b>	<b>81,864,705.74</b>	<b>100.00</b>	<b>7,465,276.89</b>

期末单项金额重大的其他应收款合计为 340,046,880.00 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

(2) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质或内容
北京市土地整理储备中心通州区分中心	300,000,000.00	履约保证金
武汉市武昌区建设局	18,000,000.00	代垫款
武汉市武昌区财政局	8,501,880.00	代垫款
<b>合计</b>	<b>326,501,880.00</b>	--

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
北京市土地整理储备中心通州区分中心	非关联方	300,000,000.00	1年以内	76.31
武汉市武昌区建设局	非关联方	18,000,000.00	1年以内	4.58
武汉市武昌区财政局	非关联方	8,501,880.00	1年以内	2.15
北京市通州区梨园地区大马庄村民委员会	非关联方	6,000,000.00	3至4年	1.53
武汉市墙体材料改革办公室	非关联方	3,148,010.00	1年以内	0.80
<b>合计</b>		<b>335,649,890.00</b>		<b>85.37</b>

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,651,277,839.95	89.08	2,280,251,075.54	96.28
1至2年	281,979,457.65	9.47	88,190,369.61	3.72
2至3年	43,020,752.75	1.45	--	--
<b>合计</b>	<b>2,976,278,050.35</b>	<b>100.00</b>	<b>2,368,441,445.15</b>	<b>100.00</b>



(2) 账龄一年以上大额预付账款明细如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉洪山区和平乡和平村	非关联方	200,000,000.00	1至2年	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	非关联方	50,000,000.00	1至2年	支付的履约保证金
湖北合汇置业有限公司	非关联方	26,888,628.71	2至3年	拆迁未完成
湖北京奥建设工程有限公司	非关联方	19,327,861.74	1至2年	工程未完工
武汉新绿地园林工程有限责任公司	非关联方	15,961,454.00	1至3年	工程未完工
<b>合计</b>		<b>312,177,944.45</b>		

说明：账龄超过一年的预付账款主要系房地产预付的工程款、土地成交价款及拆迁、还建安置房价款。

(3) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
武汉三角集团股份有限公司	非关联方	1,029,708,494.64	1年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市汉阳区土地储备事务中心	非关联方	365,300,000.00	1年以内	支付的土地拆迁安置补偿款
武汉市江汉区姑嫂树村村民委员会	非关联方	230,090,978.33	1年以内	支付的土地拆迁安置及整合补偿款
华天建设股份有限公司	非关联方	226,508,016.00	1年以内	工程未完工
武汉市洪山区和平乡和平村	非关联方	200,000,000.00	1至2年	支付的土地拆迁安置补偿款
<b>合计</b>		<b>2,051,607,488.97</b>		

(4) 期末预付款项中不存在预付持本公司5%（含5%）以上表决权股份股东的款项。

## 6、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	134,489,504.65	--	134,489,504.65	129,924,769.60	--	129,924,769.60
低值易耗品、包装物	51,340,701.90	--	51,340,701.90	45,626,787.22	--	45,626,787.22
在产品	35,854,690.25	--	35,854,690.25	26,720,444.82	--	26,720,444.82
产成品	129,194,525.76	--	129,194,525.76	97,831,658.14	605,511.63	97,226,146.51
库存商品	59,796,965.10	120,272.56	59,676,692.54	28,590,117.90	4,277,047.34	24,313,070.56
开发成本	5,978,797,160.35	--	5,978,797,160.35	2,784,032,464.36	--	2,784,032,464.36



开发产品	353,768,136.08	--	353,768,136.08	598,578,495.52	1,695,792.84	596,882,702.68
<b>合 计</b>	<b>6,743,241,684.09</b>	<b>120,272.56</b>	<b>6,743,121,411.53</b>	<b>3,711,304,737.56</b>	<b>6,578,351.81</b>	<b>3,704,726,385.75</b>

说明: ①本期开发成本增加中含借款费用资本化金额 285,309,085.76 元, 系“福星惠誉·水岸星城”、“福星惠誉·孝感福星城”、“福星惠誉·恩施福星城”、“福星惠誉·汉阳华府”、“福星惠誉·国际城”、“砖厂村一级开发项目”、“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·福星城”及“福星惠誉·青城华府”等项目的利息资本化金额。②本期用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化率为 5.4%-12.00%。

### (2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转销	
产成品	605,511.63	--	--	605,511.63	--
库存商品	4,277,047.34	120,272.56	--	4,277,047.34	120,272.56
开发产品	1,695,792.84	--	--	1,695,792.84	--
<b>合 计</b>	<b>6,578,351.81</b>	<b>120,272.56</b>	<b>--</b>	<b>6,578,351.81</b>	<b>120,272.56</b>

### 存货跌价准备 (续)

存货种类	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例%
产成品	账面成本与可变现净值孰低	--	--
库存商品	账面成本与可变现净值孰低	--	--
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	--	--
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

### (3) 开发成本

项目名称	(预计) 开工时间	(预计) 竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
福星惠誉·水岸星城	2004.01	2011.06	3,467,000,000.00	735,757.26	145,768,374.51	--
福星惠誉·孝感福星城	2007.04	2011.08	890,600,000.00	218,628,141.58	249,658,250.05	--
福星惠誉·恩施福星城	2007.12	2012.12	1,031,280,000.00	347,058,618.85	223,438,954.88	--
福星惠誉·汉阳华府	2010.01	2015.12	2,302,960,000.00	232,669,951.32	165,064,360.85	--
福星惠誉·咸宁福星城	2008.05	2013.12	1,613,000,000.00	199,556,073.08	291,785,312.92	--
福星惠誉·国际城	2008.06	2015.06	3,538,000,000.00	851,012,428.78	1,314,399,582.02	--



砖厂村一级开发项目	2006.09	2011.09	964,807,800.00	113,239,730.22	354,732,854.13	--
小稿村一级开发项目	2007.12	2012.09	1,156,000,000.00	25,040,000.00	25,040,000.00	--
福星惠誉·水岸国际	2009.06	2012.06	2,144,820,000.00	1,249,563,686.20	8,389,700.00	--
福星惠誉·东澜岸项目	2010.05	2015.05	1,767,000,000.00	609,650,393.41	60,000.00	--
福星惠誉·福星城	2010.07	2013.07	3,600,000,000.00	1,194,794,744.78	--	--
福星惠誉·青城华府	2010.07	2012.03	1,597,000,000.00	697,656,359.87	--	--
宜昌项目(暂定名)	2010.11	2015.11	709,000,000.00	5,695,075.00	5,695,075.00	--
姑嫂树村项目(暂定名)	2011.12	2017.06	10,742,000,000.00	233,496,200.00	--	--
<b>合 计</b>			<b>35,523,467,800.00</b>	<b>5,978,797,160.35</b>	<b>2,784,032,464.36</b>	<b>--</b>

说明：截至 2010 年 12 月 31 日止，“福星惠誉·孝感福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 10,280 万元长期借款抵押；“福星惠誉·恩施福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 3,500 万元长期借款抵押；“福星惠誉·青城华府”项目的部分项目用地已用于 9,520 万元长期借款抵押；“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 3,000 万元长期借款抵押。

#### (4) 开发产品

项目名称	(预计)竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
福星惠誉·水岸星城	2011.06	307,277,601.66	239,963,933.86	387,824,444.50	159,417,091.02	--
福星惠誉·孝感福星城	2011.08	37,336,547.44	309,145,990.55	329,014,386.38	17,468,151.61	--
福星惠誉·咸宁福星城	2013.12	10,858,153.65	168,786,776.54	174,517,790.88	5,127,139.31	--
福星惠誉·恩施福星城	2012.12	112,235,710.93	1,759,806.09	84,194,348.57	29,801,168.45	--
福星惠誉·国际城	2015.06	30,599,005.83	975,923,215.43	864,929,267.10	141,592,954.16	--
其他项目		100,271,476.01	4,998,697.20	104,908,541.68	361,631.53	--
<b>合 计</b>		<b>598,578,495.52</b>	<b>1,700,578,419.67</b>	<b>1,945,388,779.11</b>	<b>353,768,136.08</b>	<b>--</b>

#### 7、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
营业税金及附加	70,121,369.94	53,544,347.72
预缴所得税	35,187,210.91	29,013,968.70
土地增值税	36,475,718.28	16,456,511.06
<b>合 计</b>	<b>141,784,299.13</b>	<b>99,014,827.48</b>

说明：期末余额为子公司预收房款按规定计提的税金，待确认收入时转销。

#### 8、可供出售金融资产



项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	--	156,024,000.00

## 9、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对其他企业投资	--	45,632,400.00	--	45,632,400.00
长期股权投资减值准备	(--)			(--)
合 计	--			45,632,400.00



## (2) 长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
对其他企业投资											
湖北知音 期刊出版 实业集团 有限公司	成本法	44,132,400.00	--	44,132,400.00	44,132,400.00	3.00	3.00	--	--	--	--
北京新通 源远房地 产开发有 限公司	成本法	1,500,000.00	--	1,500,000.00	1,500,000.00	15.00	15.00	--	--	--	--
<b>合 计</b>		<b>45,632,400.00</b>	<b>--</b>	<b>45,632,400.00</b>	<b>45,632,400.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>



10、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或 计提	自用房地产或 存货转入	处 置	转为自用 房地产	
<b>一、账面原值合计</b>	<b>113,382,789.31</b>	--	<b>96,682,097.20</b>	--	--	<b>210,064,886.51</b>
房屋、建筑物	113,382,789.31	--	96,682,097.20	--	--	210,064,886.51
<b>二、累计折旧和累计摊销 合计</b>	<b>17,910,943.74</b>	--	<b>6,022,977.30</b>	--	--	<b>23,933,921.04</b>
房屋、建筑物	17,910,943.74	--	6,022,977.30	--	--	23,933,921.04
<b>三、投资性房地产账面净 值合计</b>	<b>95,471,845.57</b>	--	<b>90,659,119.90</b>	--	--	<b>186,130,965.47</b>
房屋、建筑物	95,471,845.57	--	90,659,119.90	--	--	186,130,965.47
<b>四、投资性房地产减值准 备累计金额合计</b>	--	--	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
<b>五、投资性房地产账面价 值合计</b>	<b>95,471,845.57</b>	--	<b>90,659,119.90</b>	--	--	<b>186,130,965.47</b>
房屋、建筑物	95,471,845.57	--	90,659,119.90	--	--	186,130,965.47

说明：①投资性房地产本期折旧金额为 6,022,977.30 元；

②期末投资性房地产不存在减值迹象。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>2,288,057,011.50</b>	<b>671,342,536.99</b>	<b>19,555,725.10</b>	<b>2,939,843,823.39</b>
其中：房屋及建筑物	335,759,454.12	140,227,885.25	--	475,987,339.37
机器设备	1,654,702,003.87	417,775,793.53	10,807,036.20	2,061,670,761.20
自动化设备	3,786,226.50	151,447.11	--	3,937,673.61
动力设备	74,079,416.80	44,043,088.96	911,255.03	117,211,250.73
工业设备	21,148,903.77	9,923,230.26	6,062,897.53	25,009,236.50
运输工具	31,267,976.86	5,909,923.74	543,296.98	36,634,603.62
其他设备	167,313,029.58	53,311,168.14	1,231,239.36	219,392,958.36
		本期新增	本期计提	
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>670,742,920.22</b>	--	<b>164,303,829.83</b>	<b>16,670,317.55</b>
其中：房屋及建筑物	57,080,678.02	--	15,767,836.38	--
机器设备	496,498,901.83	--	117,509,751.65	8,956,216.20
自动化设备	2,408,556.30	--	257,232.78	--



动力设备	28,962,552.02	--	5,418,597.38	516,690.38	33,864,459.02
工业设备	12,661,168.99	--	1,962,417.85	5,881,010.60	8,742,576.24
运输工具	11,604,569.37	--	3,984,297.40	423,935.41	15,164,931.36
其他设备	61,526,493.69	--	19,403,696.39	892,464.96	80,037,725.12
<b>三、固定资产账面净值</b>	<b>1,617,314,091.28</b>				<b>2,121,467,390.89</b>
<b>合计</b>					
其中：房屋及建筑物	278,678,776.10				403,138,824.97
机器设备	1,158,203,102.04				1,456,618,323.92
自动化设备	1,377,670.20				1,271,884.53
动力设备	45,116,864.78				83,346,791.71
工业设备	8,487,734.78				16,266,660.26
运输工具	19,663,407.49				21,469,672.26
其他设备	105,786,535.89				139,355,233.24
<b>四、减值准备合计</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--	--
自动化设备	--	--	--	--	--
动力设备	--	--	--	--	--
工业设备	--	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--
<b>五、固定资产账面价值</b>	<b>1,617,314,091.28</b>				<b>2,121,467,390.89</b>
<b>合计</b>					
其中：房屋及建筑物	278,678,776.10				403,138,824.97
机器设备	1,158,203,102.04				1,456,618,323.92
自动化设备	1,377,670.20				1,271,884.53
动力设备	45,116,864.78				83,346,791.71
工业设备	8,487,734.78				16,266,660.26
运输工具	19,663,407.49				21,469,672.26
其他设备	105,786,535.89				139,355,233.24

说明：① 累计折旧本期增加 164,303,829.83 元，其中本期计提折旧金额 164,303,829.83 元；

② 本期由在建工程转入固定资产原价为 604,888,387.10 元；

③ 固定资产中账面净值为 105,767.11 万元的房屋建筑物及机器设备已用作 30,000 万元长期借款的抵押。

#### (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
六分厂工字轮厂房	产权证书正在办理中	2011 年 4 月
综合办公楼	产权证书正在办理中	2011 年 4 月



福星机电一号车间	产权证书正在办理中	2011年4月
福星机电二号车间	产权证书正在办理中	2011年4月
福星机电厂房	产权证书正在办理中	2011年4月
福星机电办公楼	产权证书正在办理中	2011年4月
福星机电职工住房	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电锅炉及汽轮机房	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电办公楼	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电循环水泵房	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电食堂	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电地泵房	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电输煤控制楼	产权证书正在办理中	2011年4月
福星热电职工住房	产权证书正在办理中	2011年4月

(3) 期末固定资产不存在减值迹象。

## 12、在建工程

### (1) 在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
年产3万吨子午轮胎钢帘线	137,516,966.17	--	137,516,966.17	56,890,050.62	--	56,890,050.62
代建职工住宅楼	--	--	--	22,039,481.00	--	22,039,481.00
年产8.5万吨PC钢绞生产线	--	--	--	11,890,254.12	--	11,890,254.12
综合办公楼	--	--	--	7,482,798.24	--	7,482,798.24
职工宿舍楼	8,715,820.03	--	8,715,820.03	--	--	--
热电机组	631,826.78	--	631,826.78	--	--	--
其他	5,468,773.37	--	5,468,773.37	1,790,462.56	--	1,790,462.56
<b>合 计</b>	<b>152,333,386.35</b>	<b>--</b>	<b>152,333,386.35</b>	<b>100,093,046.54</b>	<b>--</b>	<b>100,093,046.54</b>

### (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利 息资本 化率%	期末数
年产3万吨 子午轮胎 钢帘线	56,890,050.62	438,266,392.61	357,639,477.06	--	15,257,645.78	15,257,645.78	4.68	137,516,966.17
代建职工 住宅楼	22,039,481.00	--	--	22,039,481.00	--	--	--	--
年产8.5万 吨PC钢绞 生产线	11,890,254.12	461,683.24	12,351,937.36	--	--	--	--	--
综合办公 楼	7,482,798.24	10,858,013.78	18,340,812.02	--	--	--	--	--
职工宿舍 楼	--	8,715,820.03	--	--	--	--	--	8,715,820.03



热电联产项目	--	122,099,445.01	122,099,445.01	--	2,186,027.08	2,186,027.08	4.83	--
<b>合 计</b>	<b>98,302,583.98</b>	<b>580,401,354.67</b>	<b>510,431,671.45</b>	<b>22,039,481.00</b>	<b>17,443,672.86</b>	<b>17,443,672.86</b>		<b>146,232,786.20</b>

重大在建工程项目变动情况(续):

工程名称	预算数	工程投入占 预算比例%	工程进度(%)	资金来源
年产3万吨子午轮胎钢帘线	600,643,300.00	91.36	90.00	金融机构贷款及自筹
代建职工住宅楼	27,600,000.00	79.85	80.00	自筹
年产8.5万吨PC钢绞生产线	98,000,000.00	66.24	100.00	金融机构贷款及自筹
综合办公楼	19,000,000.00	96.53	100.00	自筹
职工宿舍楼	12,000,000.00	72.63	75.00	自筹
热电联产项目	122,015,900.00	100.07	100.00	金融机构贷款及自筹
<b>合 计</b>	<b>879,259,200.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

### 13、无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>33,894,358.17</b>	<b>8,635,330.24</b>	<b>--</b>	<b>42,529,688.41</b>
土地使用权	33,894,358.17	8,635,330.24	--	42,529,688.41
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>8,991,625.86</b>	<b>748,066.98</b>	<b>--</b>	<b>9,739,692.84</b>
土地使用权	8,991,625.86	748,066.98	--	9,739,692.84
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>24,902,732.31</b>	<b>7,887,263.26</b>	<b>--</b>	<b>32,789,995.57</b>
土地使用权	24,902,732.31	7,887,263.26	--	32,789,995.57
<b>四、减值准备合计</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
土地使用权	--	--	--	--
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	<b>24,902,732.31</b>	<b>7,887,263.26</b>	<b>--</b>	<b>32,789,995.57</b>
土地使用权	24,902,732.31	7,887,263.26	--	32,789,995.57

说明: ①无形资产本期摊销金额为 748,066.98 元;

②截止 2010 年 12 月 31 日止, 本公司账面价值为 1,585.18 万元的无形资产(账面原值为 2,476.84 万元、累计已摊销 891.66 万元)已用于农行 30,000 万元长期借款的抵押;

③期末无形资产不存在减值迹象。

### 14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末 减值准备
投资北京福星惠誉形成的商誉	5,967,380.98	--	--	5,967,380.98	--



投资北京盛世新业形成的商誉	4,550,530.56	--	--	4,550,530.56	--
<b>合 计</b>	<b>10,517,911.54</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>10,517,911.54</b>	<b>--</b>

说明：①商誉为本公司非同一控制下企业合并，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产公允价值的差额。

②本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来2年内现金流量，管理层根据市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值时以股票市场平均风险报酬率及债务成本为基础，所采用的税前折现率为8.93%，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

#### 15、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
租赁房屋装修费	114,187.92	--	114,187.92	--	--	

#### 16、递延所得税资产与递延所得税负债

##### (1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	3,127,844.29	3,472,420.70
可抵扣亏损	112,061.08	386,765.06
预提土地增值税	36,616,148.08	--
其他	216,000.00	--
<b>小计</b>	<b>40,072,053.45</b>	<b>3,859,185.76</b>
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	--	15,934,050.00
<b>小计</b>	<b>--</b>	<b>15,934,050.00</b>

##### (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,142,537.03	2,101,654.21
可抵扣亏损	31,295,142.01	12,228,029.36
<b>合 计</b>	<b>33,437,679.04</b>	<b>14,329,683.57</b>



(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2011年	--	129,363.68	
2012年	--	838,202.68	
2013年	800,284.83	1,456,774.08	
2014年	1,429,126.88	9,803,688.92	
2015年	29,065,730.30	--	
<b>合计</b>	<b>31,295,142.01</b>	<b>12,228,029.36</b>	

(4) 应纳税差异明细

其中：A、已确认递延所得税资产应纳税差异明细

项 目	金 额
可抵扣暂时性差异项目	
资产减值准备	17,481,336.64
可抵扣亏损	448,244.32
预提土地增值税	146,464,592.34
其他	864,000.00
<b>合 计</b>	<b>165,258,173.30</b>

B、未确认递延所得税资产应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣暂时性差异项目	
资产减值准备	2,142,537.03
可抵扣亏损	31,295,142.01
<b>合 计</b>	<b>33,437,679.04</b>

17、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
(1) 坏账准备	15,016,716.28	4,486,884.83	--	--	19,503,601.11
(2) 存货跌价准备	6,578,351.81	120,272.56	--	6,578,351.81	120,272.56
<b>合 计</b>	<b>21,595,068.09</b>	<b>4,607,157.39</b>	<b>--</b>	<b>6,578,351.81</b>	<b>19,623,873.67</b>



## 18、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、用于担保的资产				
1、应收票据	--	110,660,000.00	38,000,000.00	72,660,000.00
2、应收账款	70,948,674.30	--	70,948,674.30	--
3、固定资产	1,005,098,347.65	137,969,420.22	85,396,667.68	1,057,671,100.19
4、无形资产	--	15,851,770.32	--	15,851,770.32
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
1、货币资金	244,599,903.00	788,458,740.11	689,622,606.09	343,436,037.02
<b>合 计</b>	<b>1,320,646,924.95</b>	<b>1,052,939,930.65</b>	<b>883,967,948.07</b>	<b>1,489,618,907.53</b>

说明：资产所有权受到限制的原因：

① 货币资金系银行承兑汇票保证金及履约保证金；

② 应收票据系商业承兑汇票贴现确认短期借款。

③ 应收账款系上年质押借款归还。

④ 固定资产及无形资产用于 30,000 万元银行借款抵押；

⑤ 截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司开发成本中“福星惠誉·恩施福星城”项目的部分项目用地及在建项目、“福星惠誉·孝感福星城”项目的部分项目用地及在建项目、“福星惠誉·青城华府”项目的项目用地、“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 26,300 万元银行借款抵押。

⑥ 截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司子公司汉阳福星惠誉 50% 的股权、汉口置业 50% 的股权、武汉惠誉置业 50% 的股权、江岸置业 30,000 万元股权已用于 300,000 万元信托融资的质押。

## 19、短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	618,000,000.00	270,000,000.00
质押借款	72,660,000.00	60,000,000.00
信用借款	--	100,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>690,660,000.00</b>	<b>430,000,000.00</b>

说明：① 保证借款 46,800 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；保证借款 15,000 万元系北京盛世新业借款，由本公司提供不可撤销的连带责任保证，同时，北京盛世新业股东上海中住置业开发有限公司、北京贵源房地产开发有限公司分别在其各自持股比例范围内为本公司上述连带责任保证提供反担保。② 质押借款 7,266 万元系以账面余额 7,266 万元的应收票据为质押物，详见附注五、2。



## 20、应付票据

种 类	期末数	期初数
商业承兑汇票	100,000,000.00	--
银行承兑汇票	1,078,314,887.79	809,150,620.53
<b>合 计</b>	<b>1,178,314,887.79</b>	<b>809,150,620.53</b>

说明：①截至2010年12月31日止，一年内将到期的票据金额为117,831.49万元；

②期末金额重大的应付票据明细如下：

银行承兑汇票号码	收款单位	出票日期	票据到期日	金额
GA/0101726723	湖北省电力公司汉川市供电公司	2010.09.25	2011.03.25	10,000,000.00
GA/0101970933	湖北省电力公司汉川市供电公司	2010.07.23	2011.01.23	10,000,000.00
GA/0101973192	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.10.14	2011.04.14	10,000,000.00
GA/0101973193	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.10.14	2011.04.14	10,000,000.00
GA/0101973194	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.10.14	2011.04.14	10,000,000.00
GA/0101973195	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.10.14	2011.04.14	10,000,000.00
GA/0102421744	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.13	2011.06.13	10,000,000.00
GA/0102421745	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.13	2011.06.13	10,000,000.00
GA/0102421978	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0102421979	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0102421980	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0102421981	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0102421982	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0102421741	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.13	2011.06.13	10,000,000.00
GA/0102421742	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.13	2011.06.13	10,000,000.00
GA/0102421743	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.13	2011.06.13	10,000,000.00
AA/0105411822	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.24	2011.02.24	17,000,000.00
AA/0105411821	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.23	2011.02.23	20,000,000.00
AA/0105410150	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.04	2011.01.28	23,000,000.00
AA/0105410148	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.02	2011.01.28	10,000,000.00
AA/0105410149	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.02	2011.01.28	10,000,000.00
AA/0105412601	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.02	2011.01.28	10,000,000.00
AA/0105412602	湖北恒兴利商贸有限公司	2010.08.02	2011.01.28	10,000,000.00
GA/0107811031	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	20,000,000.00
GA/0107811033	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	20,000,000.00



GA/0107811034	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0107811035	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	10,000,000.00
GA/0107811036	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	11,000,000.00
GA/0107811037	武汉和顺记贸易有限公司	2010.12.20	2011.06.20	20,000,000.00
<b>合 计</b>				<b>351,000,000.00</b>

## 21、应付账款

## (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	601,595,802.56	90.03	150,005,487.41	79.17
1至2年	34,687,314.13	5.19	27,529,528.81	14.53
2至3年	20,791,735.17	3.11	5,076,251.28	2.68
3年以上	11,187,969.45	1.67	6,862,527.66	3.62
<b>合 计</b>	<b>668,262,821.31</b>	<b>100.00</b>	<b>189,473,795.16</b>	<b>100.00</b>

## (2) 账龄一年以上大额应付账款明细如下:

单位名称	与本公 司关系	金额	年限	未结算原因
中建三局建设工程有限公司	非关联方	14,606,977.43	1至2年	对方未结算
武汉新绿地园林工程有限责任公司	非关联方	4,980,912.93	2至3年	对方未结算
武汉福广厦装饰设计工程有限公司	非关联方	3,702,386.49	2至3年	对方未结算
湖北肖家地广播发射台	非关联方	3,676,720.56	2年以上	对方未结算
武汉市二次供水办公室	非关联方	2,467,560.00	3年以上	对方未结算
<b>合 计</b>		<b>29,434,557.41</b>		

说明：账龄超过1年的大额应付账款主要系尚未支付的工程款。

(3) 期末应付账款中不存在应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(4) 账龄超过1年的大额应付账款，资产负债表日后尚未偿还。



## 22、预收款项

## (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	1,231,426,782.51	98.41	936,517,414.04	99.43
1至2年	14,718,489.90	1.18	4,579,818.59	0.49
2至3年	4,528,785.10	0.36	37,213.57	0.00
3年以上	678,206.88	0.05	742,131.59	0.08
<b>合 计</b>	<b>1,251,352,264.39</b>	<b>100.00</b>	<b>941,876,577.79</b>	<b>100.00</b>
<b>其中：预收房款</b>	<b>1,232,981,489.31</b>	<b>98.53</b>	<b>929,885,792.26</b>	<b>98.73</b>

## (2) 预收房款按开发项目列示

项目名称	2010.12.31	2009.12.31	(预计) 竣工时间	预(销)售比例(%)
福星惠誉·水岸星城	35,747,811.91	163,143,563.26	2011.06	96.62
福星惠誉·孝感福星城	108,534,408.00	125,402,853.00	2011.08	84.51
福星惠誉·恩施福星城	80,367,876.00	57,139,304.00	2012.12	34.07
福星惠誉·咸宁福星城	72,703,418.00	112,053,405.00	2013.12	16.50
福星惠誉·国际城	53,851,433.00	453,684,922.00	2015.06	28.42
福星惠誉·青城华府	437,107,522.00	--	2012.03	16.41
福星惠誉·水岸国际	216,501,702.40	--	2012.06	17.39
砖厂村一级开发项目	197,690,000.00	--	2011.09	70.00
其他项目	30,477,318.00	18,461,745.00		
<b>合 计</b>	<b>1,232,981,489.31</b>	<b>929,885,792.26</b>		

(3) 期末预收款项中不存在预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项主要为本公司预售地下停车位收取的定金、尚未结转收入。

## 23、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,249,454.34	140,885,710.29	133,841,778.31	15,293,386.32



(2) 职工福利费	--	9,667,017.51	9,667,017.51	--
(3) 社会保险费	1,336,926.02	7,202,936.87	8,016,490.67	523,372.22
其中：① 医疗保险费	54,463.86	603,405.70	603,446.70	54,422.86
② 基本养老保险费	1,269,925.17	6,442,326.36	7,255,822.16	456,429.37
③ 年金缴费	--	140.00	140.00	--
④ 失业保险费	12,536.99	49,978.70	49,995.70	12,519.99
⑤ 工伤保险费	--	62,244.70	62,244.70	--
⑥ 生育保险费	--	44,841.41	44,841.41	--
(4) 住房公积金	--	83,592.00	83,592.00	--
(5) 辞退福利	--	16,100.00	16,100.00	--
(6) 工会经费和职工教育经费	1,065,539.08	646,424.33	400,652.74	1,311,310.67
(7) 非货币性福利	--	--	--	--
(8) 其他	--	57,600.00	57,600.00	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
<b>合 计</b>		<b>10,651,919.44</b>	<b>158,559,381.00</b>	<b>152,083,231.23</b>
				<b>17,128,069.21</b>

说明：本公司应付职工薪酬余额已于2011年2月基本支付完毕。

#### 24、应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	29,066,172.69	31,054,561.57
企业所得税	263,534,524.40	175,157,281.36
城市维护建设税	11,191,168.47	5,286,403.96
营业税	169,042,625.94	81,076,001.64
个人所得税	508,173.26	-603,895.03
教育费附加	5,898,363.08	3,052,424.80
堤防费	3,020,387.07	1,939,323.65
地方教育费附加	759,165.55	1,924,069.06
平抑副食品价格基金	2,321,956.00	1,505,009.94
土地增值税	53,357,330.55	4,966,852.25
土地使用税	1,260,006.98	3,483,216.60
其他	1,643,099.00	59,757.92
<b>合 计</b>	<b>541,602,972.99</b>	<b>308,901,007.72</b>



## 25、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	22,761,499.92	1,689,156.10
短期借款应付利息	12,415,416.67	209,450.00
<b>合 计</b>	<b>35,176,916.59</b>	<b>1,898,606.10</b>

## 26、应付股利

股东名称	期末数	期初数
孝感市产权交易中心	--	1,179,628.00
湖北鑫诚工贸有限公司	--	699,270.00
社会公众股	--	240,000.20
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>2,118,898.20</b>

## 27、其他应付款

## (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	250,228,316.32	95.20	38,018,469.70	53.15
1至2年	10,907,768.06	4.15	13,118,956.56	18.34
2至3年	294,353.62	0.11	19,141,266.72	26.76
3年以上	1,421,798.29	0.54	1,249,372.54	1.75
<b>合 计</b>	<b>262,852,236.29</b>	<b>100.00</b>	<b>71,528,065.52</b>	<b>100.00</b>

(2) 其他应付款本期增加主要是由于本公司下属子公司根据国税发 [2006] 187 号文《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》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计146,464,592.34元，本公司已对该补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。

(3) 期末其他应付款中不存在应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(4) 账龄超过 1 年的其他应付款主要系工程质量保证金。

(5) 账龄超过 1 年的大额其他应付款，在资产负债表日后尚未偿还。

## 28、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	61,000,000.00	90,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>61,000,000.00</b>	<b>90,000,000.00</b>



## 一年内到期的长期借款

## ① 一年内到期的长期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	--	50,000,000.00
保证借款	61,000,000.00	40,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>61,000,000.00</b>	<b>90,000,000.00</b>

## ② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
中国工商银行股份有限公司汉川支行	2009.5.8	2011.4.28	人民币	5.13	61,000,000.00	--
中国工商银行股份有限公司孝感牡丹支行	2008.4.1	2010.4.1	人民币	5.54	--	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司汉川支行	2008.3.28	2010.3.19	人民币	5.40	--	20,000,000.00
中国工商银行股份有限公司汉川支行	2008.4.1	2010.3.19	人民币	5.40	--	20,000,000.00
<b>合 计</b>					<b>61,000,000.00</b>	<b>90,000,000.00</b>

说明：保证借款 6,100 万元系本公司实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证。

## 29、长期借款

## (1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	3,563,000,000.00	1,026,538,900.00
保证借款	1,674,500,000.00	1,636,000,000.00
信用借款	280,000,000.00	--
<b>小 计</b>	<b>5,517,500,000.00</b>	<b>2,662,538,900.00</b>
减：一年内到期的长期借款	61,000,000.00	90,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>5,456,500,000.00</b>	<b>2,572,538,900.00</b>

## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
吉林省信托有限责任公司	2010.7.16	2013.7.15	人民币	12.00	1,000,000,000.00	--
中融国际信托有限公司	2010.5.10	2012.5.9	人民币	12.00	1,000,000,000.00	--
渤海国际信托有限公司	2010.9.29	2013.9.28	人民币	12.00	1,000,000,000.00	--



江西国际信托股份有限 公司	2010.5.31	2013.5.30	人民币	5.31	280,000,000.00	--
汉川市农村信用合作联 社	2009.12.16	2012.12.16	人民币	5.40	267,000,000.00	300,000,000.00
中国工商银行武汉徐家 棚支行	2009.9.30	2012.9.28	人民币	5.40-5.85	250,000,000.00	300,000,000.00
中国工商银行武汉徐家 棚支行	2009.6.16	2012.6.16	人民币	5.40		287,800,000.00
中国农业银行汉川市支 行	2008.1.1	2011.12.31	人民币	5.94		145,000,000.00
中国民生银行武汉分行	2009.1.20	2011.1.20	人民币	5.94		128,738,900.00
<b>合 计</b>					<b>3,797,000,000.00</b>	<b>1,161,538,900.00</b>

说明：①抵押借款中 30,000 万元系固定资产及无形资产作为抵押物；10,280 万元系以“福星惠誉·孝感福星城”项目的部分项目用地及在建工程作为抵押物；3,500 万元系以“福星惠誉·恩施福星城”项目的项目用地及部分在建项目作为抵押物；“福星惠誉·青城华府”项目的部分项目用地已用于 9,520 万元长期借款抵押；“福星惠誉·咸宁福星城”项目的部分项目用地及在建项目已用于 3,000 万元长期借款抵押。

②抵押借款中 300,000 万元信托融资系以本公司子公司汉阳福星惠誉 50%的股权、汉口置业 50%的股权、武汉惠誉置业 50%的股权、江岸置业 30,000 万元股权作为质押物。

③保证借款 69,350 万元系本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任担保；67,100 万元（其中一年内到期的长期借款 6,100 万元）系实际控制人湖北省汉川市钢丝绳厂提供连带责任保证；其他保证借款 31,000 万元系福星惠誉为其下属子公司提供保证。

### 30、股本

项 目	期初数	本期增减(+、-)				小计	期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他		
股份总数	709,979,650.00	--	--	--	2,376,000.00	2,376,000.00	712,355,650.00

说明：2010 年 11 月 18 日，根据公司第六届第三十五次董事会会议决议，经公司董事会申请、深圳证券交易所确认、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司核准登记的公司《股票期权激励计划》的第三个行权期股票期权行权条件达到，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，增加股本人民币 237.60 万元，详见附注七、股份支付。本次股本增加已由京都天华会计师事务所有限公司出具京都天华验字（2010）第 172 号验资报告验证。

### 31、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,392,484,322.75	418,784,086.06	-	1,811,268,408.81
其他资本公积	167,916,436.07	--	94,914,270.00	73,002,166.07
其中：股票期权	16,069,323.60	--	4,621,320.00	11,448,003.60
<b>合 计</b>	<b>1,560,400,758.82</b>	<b>418,784,086.06</b>	<b>94,914,270.00</b>	<b>1,884,270,574.88</b>



说明：①股本溢价增加系 a、本公司孙公司武昌置业吸收股东投资，本公司按持股比例确认股本溢价 406,060,606.06 元；b、本次行权增发股份产生溢价 8,102,160.00 元；c、从其他资本公积转入股本溢价 4,621,320.00 元；

②其他资本公积减少系 a、本年可供出售金融资产处置变动 90,292,950.00 元；b、本年股票期权激励计划行权转出 4,621,320.00 元。

### 32、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	304,999,789.72	21,301,960.66	--	326,301,750.38
任意盈余公积	7,822,065.47	--	--	7,822,065.47
<b>合 计</b>	<b>312,821,855.19</b>	<b>21,301,960.66</b>	<b>--</b>	<b>334,123,815.85</b>

### 33、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	1,373,953,280.58	1,118,645,644.37	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	--
调整后 期初未分配利润	1,373,953,280.58	1,118,645,644.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	500,795,839.68	336,377,731.69	--
减：提取法定盈余公积	21,301,960.66	10,547,330.48	10%
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	70,997,965.00	70,522,765.00	
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	1,782,449,194.60	1,373,953,280.58	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	53,242,352.07	42,180,921.70	

### 34、营业收入和营业成本

#### （1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	5,603,479,951.95	4,095,773,497.68
其他业务收入	22,030,518.25	1,556,142.99
主营业务成本	4,134,401,175.67	3,082,453,947.82
其他业务成本	16,806,939.12	--

#### （2）主营业务（分行业）



行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	3,572,980,306.00	2,422,359,708.59	2,019,955,598.50	1,330,286,384.90
金属制品	2,021,514,620.59	1,703,075,441.19	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92
其他	8,985,025.36	8,966,025.89	--	--
<b>合 计</b>	<b>5,603,479,951.95</b>	<b>4,134,401,175.67</b>	<b>4,095,773,497.68</b>	<b>3,082,453,947.82</b>

## ① 主营业务（房地产）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
福星惠誉·水岸星城	617,157,819.00	387,824,444.50	1,326,605,402.00	942,336,190.50
福星惠誉·孝感福星城	419,587,152.00	329,014,386.38	261,178,279.50	178,118,078.06
福星惠誉·国际城	1,552,863,803.00	864,929,267.10	220,061,700.00	53,296,442.76
福星惠誉·恩施福星城	109,612,170.00	84,194,348.57	114,572,402.00	86,974,000.84
福星惠誉·咸宁福星城	195,897,669.00	174,517,790.88	63,114,765.00	49,805,166.31
砖厂村一级开发项目	675,360,000.00	575,348,819.52	--	--
其他项目	2,501,693.00	6,530,651.64	34,423,050.00	19,756,506.43
<b>合 计</b>	<b>3,572,980,306.00</b>	<b>2,422,359,708.59</b>	<b>2,019,955,598.50</b>	<b>1,330,286,384.90</b>

## ② 主营业务（金属制品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
子午轮胎钢帘线系列	937,341,667.35	723,307,515.93	791,725,247.34	595,207,267.00
钢绞线系列	622,809,682.87	560,181,083.05	945,072,107.44	841,415,872.31
钢丝绳系列	250,994,527.96	229,984,267.55	191,375,535.53	177,451,097.42
钢丝系列	210,368,742.41	189,602,574.66	147,645,008.87	138,093,326.19
<b>合 计</b>	<b>2,021,514,620.59</b>	<b>1,703,075,441.19</b>	<b>2,075,817,899.18</b>	<b>1,752,167,562.92</b>

## ③ 主营业务（其他）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
机电设备销售	7,381,795.25	7,261,983.10	--	--
蒸汽供应	1,603,230.11	1,704,042.79	--	--
<b>合 计</b>	<b>8,985,025.36</b>	<b>8,966,025.89</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## (3) 主营业务（分地区）



地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	37,992,391.67	34,110,305.37	23,409,310.31	21,472,435.05
华中地区	3,666,611,361.99	2,511,196,021.09	2,823,202,320.85	2,027,109,480.36
华东地区	16,591,039.37	15,056,161.41	178,095,462.34	157,970,675.60
东北地区	22,949,114.62	19,244,606.29	20,517,505.81	16,519,985.93
西南地区	108,931,511.99	96,870,927.46	50,308,116.32	45,270,301.24
华南地区	67,120,494.75	60,305,734.88	139,740,684.45	124,706,570.62
华北地区	1,541,209,283.33	1,265,074,290.75	743,220,111.94	582,839,012.73
出口地区	142,074,754.23	132,543,128.42	117,279,985.66	106,565,486.29
<b>合 计</b>	<b>5,603,479,951.95</b>	<b>4,134,401,175.67</b>	<b>4,095,773,497.68</b>	<b>3,082,453,947.82</b>

## (4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	282,840,016.87	5.03
青岛双星轮胎工业有限公司	211,694,996.34	3.76
风神轮胎股份有限公司	151,253,273.99	2.69
双星东风轮胎有限公司	79,303,964.75	1.41
中铁大桥局汉宜铁路项目经理部	77,089,813.15	1.37
<b>合 计</b>	<b>802,182,065.10</b>	<b>14.26</b>

## 35、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	179,989,756.36	101,957,914.19	应税收入 5%
城市维护建设税	12,594,158.45	7,724,877.56	应纳流转税 1%、5%、7%
教育费附加	8,158,073.55	4,822,208.05	应纳流转税 3%
堤防费	2,870,574.21	1,924,459.16	应纳流转税 2%
地方教育费附加	2,041,755.54	2,023,379.58	应纳流转税 1.5%
平抑副食品价格基金	2,200,320.12	1,600,166.11	应税收入 1%
土地增值税	247,574,820.24	43,480,123.75	应税收入预征 1.5%-5%，清算执行国税发 [2006] 187 号文
关税	--	483,496.93	
<b>合 计</b>	<b>455,429,458.47</b>	<b>164,016,625.33</b>	



## 36、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	68,508,879.93	54,222,438.41
包装费	44,878,953.42	34,990,861.99
运输费	37,413,276.68	48,298,179.39
业务宣传费	20,215,146.21	20,845,851.55
职工薪酬	14,961,504.84	13,935,314.43
其他费用	18,677,888.39	20,345,224.70
<b>合 计</b>	<b>204,655,649.47</b>	<b>192,637,870.47</b>

## 37、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	30,455,413.14	27,435,478.47
人工费用	27,414,579.49	22,084,829.33
业务招待费	16,065,829.88	6,656,157.43
折旧及摊销	13,486,767.39	10,557,002.23
研发支出	12,633,747.41	11,382,202.05
税费	9,595,776.07	11,145,931.34
董事会费	2,116,573.87	293,399.50
其他费用	2,457,278.93	8,738,419.40
<b>合 计</b>	<b>114,225,966.18</b>	<b>98,293,419.75</b>

## 38、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	415,400,630.72	174,739,059.88
减：利息资本化	302,752,758.62	64,881,552.88
减：利息收入	10,506,046.50	9,934,388.59
承兑汇票贴息	6,739,561.42	7,542,439.71
汇兑损失	1,401,479.11	--
减：汇兑收益	--	107,017.65
手续费	5,055,473.18	4,541,868.00
其他	385,791.25	549,850.01
<b>合 计</b>	<b>115,724,130.56</b>	<b>112,450,258.48</b>

说明：利息资本化金额已计入存货和在建工程。



## 39、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	4,486,884.83	-2,884,202.34
(2) 存货跌价损失	120,272.56	6,578,351.81
<b>合 计</b>	<b>4,607,157.39</b>	<b>3,694,149.47</b>

## 40、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	--	-435,452.31
处置长期股权投资产生的投资收益	--	16,554.43
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	990,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	95,239,584.00	--
<b>合 计</b>	<b>95,239,584.00</b>	<b>571,102.12</b>

说明：本期公司出售持有的风神轮胎股份有限公司（股票简称“风神股份”，股票代码600469）非公开发行的股票990万股，取得投资收益9,523.96万元。

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京盛世新业	--	-435,452.31	2009年5月已吸收合并该公司
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>-435,452.31</b>	

## 41、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	676,955.56	1,319,664.42	676,955.56
其中：固定资产处置利得	676,955.56	1,319,664.42	676,955.56
政府补助	10,540,700.00	2,211,098.24	10,540,700.00
其他	1,685,942.91	490,457.46	1,685,942.91
<b>合 计</b>	<b>12,903,598.47</b>	<b>4,021,220.12</b>	<b>12,903,598.47</b>

其中，政府补助明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
科技三项经费	--	980,000.00
子午轮胎技改款	--	400,000.00



集成应用示范项目技术支持经费	--	200,000.00
外贸开拓资金	--	180,098.24
08年出口创汇奖	--	157,000.00
欧盟反倾销补贴款	--	100,000.00
08年度名牌产品和质量振兴奖励资金	--	100,000.00
其他	--	94,000.00
用循环流化床锅炉替代落后小锅炉并改造锅炉房系统项目奖励	9,300,000.00	--
2008年度进口贴息奖励	370,700.00	--
欧盟对华预应力钢绞线反倾销案应诉费资助	300,000.00	--
2007年优化机电和高新技术进出口结构资金项目补助	240,000.00	--
年产10万吨高强度、低松弛预应力钢绞线技改补助	150,000.00	--
科技进步补贴	100,000.00	--
外贸出口奖励	50,000.00	--
孝感市2009年度优秀纳税人奖励	30,000.00	--
<b>合 计</b>	<b>10,540,700.00</b>	<b>2,211,098.24</b>

## 42、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	854,457.44	2,484,922.65	854,457.44
其中：固定资产处置损失	854,457.44	2,484,922.65	854,457.44
对外捐赠	4,325,000.00	990,000.00	4,325,000.00
其他	837,279.63	508,761.99	837,279.63
<b>合 计</b>	<b>6,016,737.07</b>	<b>3,983,684.64</b>	<b>6,016,737.07</b>

## 43、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	203,208,533.17	107,910,017.13
递延所得税调整	-36,212,867.69	1,739,321.65
<b>合 计</b>	<b>166,995,665.48</b>	<b>109,649,338.78</b>

## (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	681,786,438.74	444,392,006.95
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*15%）	102,267,965.81	66,658,801.04
某些子公司适用不同税率的影响	71,363,389.15	41,350,979.88



对以前期间当期所得税的调整	75,909.06	-728,454.83
归属于合营企业和联营企业的损益	--	--
无须纳税的收入	-12,750,000.00	-85,665.32
不可抵扣的费用	3,739,086.04	1,736,934.32
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	--
利用以前期间的税务亏损	-1,884,264.84	-1,088,651.74
未确认递延所得税的税务亏损	12,959.97	-56,235.40
未确认递延所得税的资产减值	4,694,271.30	1,834,204.41
其他	-523,651.01	27,426.42
所得税费用	166,995,665.48	109,649,338.78

## 44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	500,795,839.68	336,377,731.69
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	87,139,494.12	6,842,377.81
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	413,656,345.56	329,535,353.88
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	709,979,650.00	705,227,650.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	2,376,000.00	4,752,000.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	1	1
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si * Mi / M0 - Sj * Mj / M0 - Sk$	710,177,650.00	705,623,650.00



加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	1,479,352.42
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	710,177,650.00	707,103,002.42
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	1,479,352.42
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.71	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	0.58	0.47
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y3= ( P1 + P3 ) /X2	0.71	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	Y4= ( P2 + P4 ) /X2	0.58	0.47

## 45、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	--	105,633,000.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	--	15,934,050.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-90,292,950.00	--
<b>合 计</b>	<b>-90,292,950.00</b>	<b>89,698,950.00</b>

## 46、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	67,687,535.08	39,096,788.44
利息收入	10,506,046.50	9,934,388.59
政府补助	10,540,700.00	2,211,098.24
收到银行承兑汇票保证金	1,050,000.00	80,263,972.36
其他	1,685,942.91	62,623.65
<b>合 计</b>	<b>91,470,224.49</b>	<b>131,568,871.28</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票保证金	241,980,559.80	102,505,477.22
期间费用	194,287,309.10	178,594,534.86
往来款	91,538,054.06	36,030,237.23



财务费用	5,441,264.43	4,541,868.00
其他	63,280,306.07	12,727,197.55
<b>合 计</b>	<b>596,527,493.46</b>	<b>334,399,314.86</b>

## 47、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	500,795,839.68	336,377,731.69
加：少数股东本期收益	13,994,933.58	-1,635,063.52
加：资产减值准备	4,607,157.39	3,694,149.47
固定资产折旧、投资性房地产折旧	170,326,807.13	129,090,528.17
无形资产摊销	748,066.98	685,492.12
长期待摊费用摊销	114,187.92	49,575.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	177,501.88	1,165,258.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	113,004,602.65	109,750,489.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-95,239,584.00	-571,102.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,212,867.69	1,739,321.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,135,197,395.54	-232,343,354.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-418,101,059.02	-2,493,054,967.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	716,943,299.96	1,608,979,632.48
其他	24,678,525.96	-17,947,098.72
经营活动产生的现金流量净额	-2,139,359,983.12	-554,019,408.14
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,620,829,271.40	465,342,310.98
减：现金的期初余额	465,342,310.98	920,300,608.62
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	1,155,486,960.42	-454,958,297.64



## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	--	28,800,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	--	28,800,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	1,349,709.75
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	27,450,290.25
4. 取得子公司的净资产	--	--
流动资产	--	156,762,035.42
非流动资产	--	1,114,734.02
流动负债	--	64,609,579.33
非流动负债	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	--	40,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	--	40,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	39,979,306.96
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	20,693.04
4. 处置子公司的净资产	--	--
流动资产	--	49,979,306.96
非流动资产	--	--
流动负债	--	--
非流动负债	--	--

## (3) 现金及现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,620,829,271.40	465,342,310.98
其中: 库存现金	4,663,922.79	3,535,096.32
可随时用于支付的银行存款	1,616,165,348.61	319,712,788.88
可随时用于支付的其他货币资金	--	142,094,425.78
二、现金等价物	--	--
其中: 三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,620,829,271.40	465,342,310.98

## (4) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括:	金 额
期末货币资金	1,964,265,308.42
减: 使用受到限制的存款	343,436,037.02
加: 持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	1,620,829,271.40
减: 期初现金及现金等价物余额	465,342,310.98
现金及现金等价物净增加额 (减少 “-”)	1,155,486,960.42



## 48、分部报告

## (1) 分部利润或亏损、资产及负债

本 期	房地产行业	金属制品行业	其他	抵销	合计
营业收入	3,573,010,306.00	2,044,602,085.46	373,708,923.29	-365,810,844.55	5,625,510,470.20
其中：对外交易收入	3,573,010,306.00	2,043,192,083.25	9,308,080.95	--	5,625,510,470.20
营业费用	89,235,185.22	114,198,264.87	1,222,199.38	--	204,655,649.47
营业利润/(亏损)	537,876,432.00	223,784,660.07	4,118,158.78	-90,879,673.51	674,899,577.34
资产总额	11,515,726,681.55	7,423,185,920.81	362,171,866.38	-3,773,031,116.77	15,528,053,351.97
负债总额	6,501,215,842.94	3,788,147,425.17	90,038,343.72	-216,551,443.26	10,162,850,168.57
补充信息：					
资本性支出	4,734,460.28	479,180,566.75	38,337,455.42	-5,879,673.51	516,372,808.94
折旧和摊销费用	11,730,741.46	155,920,941.97	3,537,378.60	--	171,189,062.03
资产减值损失	1,316,548.19	3,298,129.75	-7,520.55	--	4,607,157.39

上 期	房地产行业	金属制品行业	其他	抵销	合计
营业收入	2,019,955,598.50	2,077,374,042.17	--	--	4,097,329,640.67
其中：对外交易收入	2,019,955,598.50	2,077,374,042.17	--	--	4,097,329,640.67
营业费用	71,843,073.75	120,794,796.72	--	--	192,637,870.47
营业利润/(亏损)	404,156,385.02	110,300,962.89	-102,876.44	-70,000,000.00	444,354,471.47
资产总额	6,335,304,292.75	6,397,839,267.47	46,529,990.36	-3,334,375,944.98	9,445,297,605.60
负债总额	3,909,207,895.24	2,825,007,623.40	11,632,866.80	-1,301,775,944.98	5,444,072,440.46
补充信息：					
资本性支出	5,476,034.81	451,025,865.60	575,442.18	--	457,077,342.59
折旧和摊销费用	6,797,784.47	123,020,304.98	7,506.44	--	129,825,595.89
资产减值损失	2,834,095.37	814,562.10	45,492.00	--	3,694,149.47

## (2) 其他分部信息

## ① 产品和劳务对外交易收入

项 目	本期发生额	上期发生额
房地产行业	3,573,010,306.00	2,019,955,598.50
金属制品行业	2,043,192,083.25	2,077,374,042.17
其他	9,308,080.95	--
合 计	<b>5,625,510,470.20</b>	<b>4,097,329,640.67</b>



## ② 地区信息

由于本公司收入均来自于中国境内的客户，而且本公司资产均位于中国境内，所以无须列报更详细的地区信息。

## ③ 主要客户信息

本公司无收入达到或超过主体总收入的 10% 的外部客户。

## 六、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
福星集团控股有限公司	控股股东	有限责任	湖北省汉川市	谭功炎	实业投资	67037380-x

本公司的母公司情况（续）：

母公司名称	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
福星集团控股有限公司	70,000	26.02	26.02	湖北省汉川市钢丝绳厂

报告期内，母公司注册资本（万元）变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
40,000	30,000	--	70,000

## 2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例%	组织机构代码
福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）	直接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	80,000.00	100.0	100.0	72576851-9
汉川市福星科技机电有限公司（以下简称“福星机电”）	直接控股	有限责任	汉川市	谭少年	设备制造	500.00	100.0	100.0	69177634-1
江苏名鼎商贸有限公司（以下简称“江苏名鼎”）	直接控股	有限责任	张家港市	张守华	贸易	3,000.00	100.0	100.0	69788698-X
汉川市福星热电有限公司（以下简称“福星热电”）	直接控股	有限责任	汉川市	张四元	热力生产和供应	4,393.90	100.0	100.0	55974092-3
武汉润信投资有	直接	有限	武汉市	张俊	投资与	10,000.00	100.0	100.0	69834774-2



限公司(以下简称“润信投资”)	控股	责任			咨询				
湖北福星惠誉置业有限公司(以下简称“湖北福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	30,000.00	100.0	100.0	75340129-8
咸宁福星惠誉房地产有限公司(以下简称“咸宁福星惠誉”)	间接控股	有限责任	咸宁市	谭功炎	房地产开发	14,000.00	100.0	100.0	66767825-8
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(以下简称“汉阳福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	60,000.00	50.0	50.0	66767040-8
恩施福星惠誉房地产有限公司(以下简称“恩施福星惠誉”)	间接控股	有限责任	恩施市	谭功炎	房地产开发	30,000.00	100.0	100.0	66549139-3
湖北联立投资有限公司(以下简称“联立投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	倪扩斌	实业投资	2,000.00	100.0	100.0	79591281-1
湖北福星惠誉学府置业有限公司(以下简称“学府置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.0	100.0	69534645-3
武汉福星惠誉置业有限公司(以下简称“武汉惠誉置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	60,000.00	50.0	50.0	69534645-3
孝感福星惠誉房地产有限公司(以下简称“孝感福星惠誉”)	间接控股	有限责任	孝感市	谭少群	房地产开发	30,000.00	100.0	100.0	79591677-5
内蒙古福星惠誉房地产有限公司(以下简称“内蒙古福星惠誉”)	间接控股	有限责任	呼和浩特市	谭功炎	房地产开发	20,000.00	100.0	100.0	67066159-6
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(以下简称“洪山福星惠誉”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	40,000.00	100.0	100.0	67039047-4
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(以下简称“福星惠誉欢乐谷”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.0	100.0	55196198-3
湖北福星惠誉不动产开发有限公司(以下简称“福星惠誉不动产”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	实业投资	10,000.00	100.0	100.0	68265142-4
湖北圣亚投资有限公司(以下简称“圣亚投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	邓世刚	实业投资	1,000.00	100.0	100.0	69833544-2
湖北鼎汉投资有限公司(以下简称“鼎汉投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	田果	实业投资	1,000.00	100.0	100.0	69833546-9
湖北华纳投资有限公司(以下简称“华纳投资”)	间接控股	有限责任	武汉市	杨威	实业投资	1,000.00	100.00	100.00	69833549-3
湖北福星惠誉江	间接	有限	武汉市	谭少群	房地产	80,000.00	100.0	100.0	55503852-0



岸置业有限公司 (以下简称“江岸置业”)	控股	责任			开发				
湖北福星惠誉武昌置业有限公司 (以下简称“武昌置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	39,600.00	50.5	50.5	56233380-0
湖北福星惠誉江北置业有限公司 (以下简称“江北置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	20,000.00	100.0	100.0	55502043-5
湖北福星惠誉江汉置业有限公司 (以下简称“江汉置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	60,000.00	100.0	100.0	55501960-2
湖北福星惠誉汉口置业有限公司 (以下简称“汉口置业”)	间接控股	有限责任	武汉市	谭少群	房地产开发	40,000.00	50.0	50.0	55196232-9
北京福星惠誉房地产有限公司 (以下简称“北京福星惠誉”)	间接控股	有限责任	北京市	谭少群	房地产开发	10,000.00	100.0	100.0	75466528-7
北京盛世新业房地产有限公司 (以下简称“北京盛世新业”)	间接控股	有限责任	北京市	刘新华	房地产开发	10,000.00	51.0	51.0	79065249-1

### 3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方	72203209-8
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东	78819220-3
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东	78445655-8
湖北江汉热电有限公司	同一实际控制人	67037805-3
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员	

### 4、关联交易情况

#### (1) 销售商品

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例%	金额 (万元)	占同类交易金额的比例%
湖北福星生物科技有限公司	销售商品	参照市场价格定价	160.32	9.95	--	--



(2) 接受关联方劳务

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %
汉川市铁路货场有限公司	运输	参照市场价格定价	197.61	24.95	150.12	18.07

(3) 收购资产

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %
湖北江汉热电有限公司	热电工程	参照市场价格定价	249.16	100.00	--	--

(4) 购买无形资产

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 %
福星集团控股有限公司	土地使用权	参照市场价格定价	574.20	100.00	--	--

(5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保对应借款金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	42,000	2008.2.1	2011.2.1	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	14,000	2008.1.1	2011.12.31	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	6,100	2003.2.25	2015.12.31	否
湖北省汉川市钢丝绳厂	福星股份	5,000	2003.2.25	2015.12.31	否
<b>合计</b>		<b>67,100</b>			

说明：①截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司最终控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司一年内到期的长期借款 6,100 万元、长期借款 61,000 万元提供连带责任保证；

②截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司最终控制人湖北省汉川市钢丝绳厂为本公司最高额为 12,000 万元的综合授信提供连带责任保证。

担保方	被担保方	担保对应借款金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	福星股份	26,700	2009.12.16	2012.12.16	否
福星集团控股有限公司	福星惠誉	24,000	2010.12.21	2013.12.20	否



福星集团控股有限公司	福星股份	22,720	2010.1.8	2020.12.31	否
福星集团控股有限公司	福星惠誉	12,800	2010.2.26	2013.2.25	否
福星集团控股有限公司	福星股份	10,000	2010.4.29	2013.4.28	否
福星集团控股有限公司	福星股份	10,000	2010.7.22	2011.7.21	否
福星集团控股有限公司	福星股份	9,930	2010.1.8	2018.1.7	否
<b>合 计</b>		<b>116,150</b>			

说明：①截至 2010 年 12 月 31 日止，福星集团控股有限公司为本公司短期借款 46,800 万元、长期借款 69,350 万元提供连带责任保证。

②截至 2010 年 12 月 31 日止，福星集团控股有限公司为本公司最高额为 40,000 万元的综合授信提供连带责任保证。

#### (6) 支付关键管理人员薪酬

说明：上年度，本公司关键管理人员 15 名共领取年度报酬总额为 315.72 万元；本年度，本公司关键管理人员 15 名共领取年度报酬总额为 281.90 万元。

### 5、关联方应收应付款项

#### (1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	906,680.00	9,066.80	--	--
预付账款	汉川市铁路货场有限公司	--	--	131,230.00	--

#### (2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	汉川市铁路货场有限公司	112,233.54	--

## 七、股份支付

### 1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	2,494,800.00
公司本期行权的各项权益工具总额	2,376,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	118,800.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无



说明: 2006年9月21日召开的公司第五届董事会第十四次会议和2006年12月6日召开的公司2006年第三次临时股东大会决议通过了公司有关股权激励计划的所有十项议案。根据公司股权激励计划, 福星股份授予激励对象760万份股票期权, 授权日为2006年12月11日。本次股权激励计划分三期行权。

福星股份2006年实施了每10股派0.20元(含税)送1.8股转增8股的分配方案, 股票期权数量和行权价格等参数同时做了调整。据此, 公司《激励计划》激励对象所获授的股票期权数量由760万份调整为1,504.8万份; 每份股票期权行权价格(X)由9.34元调整为4.71元。授权日前一交易日股价(S)由11.85元调整为5.74元。

由于分配2007年度红利, 2007年行权价格(X)调整为4.61元; 授权日前一交易日股价(S)调整为5.64元。

由于分配2008年度红利, 2008年行权价格(X)调整为4.51元; 授权日前一交易日股价(S)调整为5.54元。

由于分配2009年度红利, 2009年行权价格(X)调整为4.41元; 授权日前一交易日股价(S)调整为5.44元。

第一期股票期权601.92万份在规定的行权期(2007年12月12日-2008年12月11日)内均未行权; 第二期股票期权601.92万份当期已行权475.2万份(其中喻惠平、喻小平、喻砚平、夏德才、刘建荣五人因已不在本公司任职, 其已获授的股票期权第二期共102.96万份不能行权; 张俊因2009年6月10日卖出过其持有的本公司股票, 其已获授的股票期权第二期23.76万份不能行权, 故第二个行权期的实际行权数量为475.2万股(即 $601.92-102.96-23.76=475.2$ )

第三期股票期权249.48万份在规定的行权期(2009年12月12日-2010年12月11日)已行权237.6万份(其中公司原董事、总经理张守才先生, 于2010年1月25日在外工作期间因病逝世, 根据公司《股票期权激励计划》的规定其未行权的股票期权应予注销, 其已获授的股票期权第三期共19.8万份本期不能行权; 刘建荣一直任职本公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司的项目总经理, 曾于公司股权激励期权第二期行权期间, 因工作调动原因, 不在本公司任职, 故未参与第二期行权。后因福星惠誉经营发展需要, 开发房地产项目的增加, 续聘任其为项目总经理, 符合公司《激励计划》规定的第三个行权期的行权条件, 其已获授的股票期权第三期共7.92万份本期可以行权, 因此公司本期失效的股票期权11.88万份为已注销的张守才先生的19.8万份与刘建荣获授的7.92万份的差额)(参见本公司2010年11月23日编号为2009-040公告)。故第三个行权期的实际行权数量为237.6万股(即 $249.48-19.8+7.92=237.6$ )。

截至2010年12月11日止, 本公司授与的股票期权共三期除第一期股票期权601.92万份在规定的行权期未行权外, 符合公司《激励计划》规定的第二期股票期权475.2万份、第三期股票期权237.6万份已全部行权。



本公司权益工具公允价值采用期权定价模型的方式估计。期权定价模型公式及参数如下：

$C = SN(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$  其中：

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

行权价格 X: 4.41 元

授权日 2006 年 12 月 11 日前一交易日股票收盘价格 (S): 5.44 元

股票波动率 ( $\sigma$ ): 33.05% (根据授权日前一年福星股份股价测算)

无风险利率(r): 1.8% (银行一年期零存整取利率)

期权到期时间(T): 第一个行权期 1.5 年; 第二个行权期 2.5 年; 第三个行权期 3.5 年。

本公司授与的股票期权共三期已按照《企业会计准则第11号—股份支付》的规定及权益工具计量和确认的相关规定,根据权益工具授予日的公允价值和预计可行权的权益工具数量计算的当期应确认的金额均已计入相应等待期年度相关成本、费用和资本公积。本期计入成本、费用和资本公积的金额为0。

## 2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用期权定价模型的方式
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据当期实际可行权数量估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	24,342,555.60
以权益结算的股份支付确认的费用总额	24,342,555.60

3、本公司不存在以现金结算的股份支付情况。

4、本公司不存在以股份支付服务情况。

5、除分配红利、股票股利及资本公积转增股本而调整行权价格外,本公司不存在其他股份支付计划的修改以及终止情况。



## 八、或有事项

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2010年12月31日止，担保累计余额为19,507.29万元，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。

除上述或有事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 九、承诺事项

1、截至2010年12月31日止，本公司尚未履行的承诺事项如下：

项 目	期初金额 (万元)	本期增加 (万元)	本期履行 (万元)	未来尚待支付 (万元)
武汉市土地中心三角路地块土地款	40,510.00	228,140.00	145,637.95	123,012.05
武汉市土地中心汉阳地块土地款	104,111.49	--	28,320.80	75,790.69
武汉市土地中心洪山团结村地块土地款	57,328.24	--	19,667.98	37,660.26
恩施州土地中心土地款	12,071.00	--	8,021.00	4,050.00
咸宁市财政局土地款	16,200.00	--	--	16,200.00
武汉市土地中心姑嫂树村地块土地款	--	272,600.00	62,680.00	209,920.00
武汉市土地中心区贺家墩地块土地款	--	97,740.00	97,740.00	--
武汉汇峰房地产开发有限公司	--	62,200.00	53,327.00	8,873.00
<b>合 计</b>	<b>230,220.73</b>	<b>660,680.00</b>	<b>415,394.73</b>	<b>475,506.00</b>

2、截至2010年12月31日止，本公司为购置固定资产及构建工程已签约而尚未履行的重大资本性承诺约为1,323.96万元。

除上述承诺事项外，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

## 十、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	根据第六届董事会第四十二次会议分配议案，不分配不转增
经审议批准宣告发放的利润或股利	

根据2011年1月13日的第六届董事会第三十九次会议和2011年1月31日公司2011年第一次临时股东大会决议，公司同意本公司全资子公司福星惠誉为其全资子公司湖北福



星惠誉洪山房地产有限公司向中国工商银行武汉市徐家棚支行申请“福星惠誉·国际城”三期城市棚户区改造项目贷款提供连带责任保证担保，最高保证金额为人民币40,000万元，担保期限为自借款合同项下借款期限届满之次日起两年。

2011年1月19日，福星惠誉向江汉置业增资20,000万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币80,000万元，江汉置业已于2011年1月23日完成工商变更登记手续。

2011年1月20日，鼎汉投资召开股东会，福星惠誉作为鼎汉投资唯一股东，福星惠誉同意将其所持鼎汉投资100%股权转让给江汉置业，鼎汉投资于2011年1月21日完成工商变更登记手续。

2011年1月23日，江北置业召开股东会，福星惠誉作为江北置业唯一股东，福星惠誉同意将其所持江北置业100%股权转让给江汉置业，江北置业于2011年1月24日完成工商变更登记手续。

2011年3月3日，中诚信托有限责任公司(以下简称“中诚信托”)向江汉置业增资160,000万元，其中：注册资本增加人民币80,000万元，资本公积增加人民币80,000万元，增资完成后，江汉置业的注册资本增加至人民币160,000万元，福星惠誉与中诚信托各占注册资本的50%，江汉置业已于2011年3月8日完成工商变更登记手续。

截至2011年3月24日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	524,136,871.76	98.64	8,365,549.79	1.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,223,977.75	1.36	2,381,287.81	32.96
<b>合 计</b>	<b>531,360,849.51</b>	<b>100.00</b>	<b>10,746,837.60</b>	<b>2.02</b>

#### 应收账款按种类披露(续)

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--



按账龄组合计提坏账准备的应收账款	425,528,595.29	100.00	6,576,426.67	1.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>425,528,595.29</b>	<b>100.00</b>	<b>6,576,426.67</b>	<b>1.55</b>

说明：A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	513,503,071.36	97.97	5,135,030.71	408,288,092.39	95.95	4,082,880.92
1至2年	6,004,443.03	1.15	300,222.15	7,825,945.32	1.84	391,297.27
2至3年	937,885.01	0.18	93,788.50	5,999,479.95	1.41	599,947.99
3至4年	1,005,839.92	0.19	150,875.99	2,250,326.05	0.53	337,548.91
4年以上	2,685,632.44	0.51	2,685,632.44	1,164,751.58	0.27	1,164,751.58
<b>合计</b>	<b>524,136,871.76</b>	<b>100.00</b>	<b>8,365,549.79</b>	<b>425,528,595.29</b>	<b>100.00</b>	<b>6,576,426.67</b>

期末单项金额重大的应收账款合计为 243,668,635.52 元，单独进行减值测试未发现减值迹象，按相应账龄计提坏账准备。

B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
广东南粤物流股份有限公司	3,121,640.86	1,560,820.43	50.00	拖延还款
宁夏九天源橡胶有限公司	4,102,336.89	820,467.38	20.00	暂时财务困难
<b>合计</b>	<b>7,223,977.75</b>	<b>2,381,287.81</b>		

(2) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	非关联方	98,934,683.92	1年以内	18.62
青岛双星轮胎工业有限公司	非关联方	65,132,494.63	1年以内	12.26
风神轮胎股份有限公司	非关联方	52,646,221.96	1年以内	9.91
双星东风轮胎有限公司	非关联方	26,955,235.01	1年以内	5.07
固铂成山(山东)轮胎有限公司	非关联方	18,299,494.79	1年以内	3.44
<b>合计</b>		<b>261,968,130.31</b>		<b>49.30</b>

(4) 终止确认的应收账款情况



项 目	终止确认金额	与终止确认相关的损失
山东玲珑轮胎有限公司	79,070,000.00	1,439,925.68

说明：截至2010年12月31日止，本公司办理了无追索权的应收账款国内保理业务，保理余额为7,907.00万元，同时终止确认应收账款账面价值为7,827.93万元，并支付利息及手续费143.99万元。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	26,421,919.53	100.00	1,557,788.50	5.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>26,421,919.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,557,788.50</b>	<b>5.90</b>

### 其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	<u>19,911,699.10</u>	<u>100.00</u>	<u>2,550,342.24</u>	<u>12.81</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
<b>合 计</b>	<b><u>19,911,699.10</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,550,342.24</u></b>	<b><u>12.81</u></b>

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	18,580,293.30	70.32	92,802.93	10,261,924.19	51.54	102,619.24
1至2年	1,156,062.94	4.38	57,803.15	4,485,907.64	22.53	224,295.38
2至3年	3,179,343.23	12.03	317,934.32	3,080,634.54	15.47	308,063.45
3至4年	2,843,496.43	10.76	426,524.47	197,492.43	0.99	29,623.87
4年以上	662,723.63	2.51	662,723.63	1,885,740.30	9.47	1,885,740.30
<b>合 计</b>	<b>26,421,919.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,557,788.50</b>	<b>19,911,699.10</b>	<b>100.00</b>	<b>2,550,342.24</b>



(2) 期末其他应收款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(3) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	性质或内容
汉川市福星热电有限公司	9,300,000.00	往来款
南粤物流太奥公路有限公司	2,820,058.00	投标保证金
铁道工程上海交易中心沪昆铁路客运专线	1,000,000.00	投标保证金
乐昌至广州高速公路项目部	800,000.00	投标保证金
铁道工程上海交易中心合福铁路安徽南段	500,000.00	投标保证金
<b>合 计</b>	<b>14,420,058.00</b>	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
汉川市福星热电有限公司	关联方	9,300,000.00	1年以内	35.20
南粤物流太奥公路有限公司	非关联方	2,820,058.00	2至4年	10.67
铁道工程上海交易中心沪昆铁路客运专线	非关联方	1,000,000.00	1年以内	3.78
乐昌至广州高速公路项目部	非关联方	800,000.00	1年以内	3.03
铁道工程上海交易中心合福铁路安徽南段	非关联方	500,000.00	1年以内	1.89
<b>合 计</b>		<b>14,420,058.00</b>		<b>54.57</b>

(5) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
汉川市福星热电有限公司	关联方	9,300,000.00	35.20



3、

## 3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
子公司投资											
福星惠誉房地产有限公司	成本法	1,997,600,000.00	1,997,600,000.00	1,283,000,000.00	3,280,600,000.00	100	100		--	--	85,000,000.00
汉川市福星科技机电设备有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	--	5,000,000.00	100	100		--	--	--
江苏名鼎商贸有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	--	30,000,000.00	100	100		--	--	--
武汉润信投资有限公司	成本法	100,000,000.00	--	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100		--	--	--
汉川市福星热电有限公司	成本法	135,000,000.00	--	135,000,000.00	135,000,000.00	100	100		--	--	--
<b>合 计</b>		<b>2,267,600,000.00</b>	<b>2,032,600,000.00</b>	<b>1,518,000,000.00</b>	<b>3,550,600,000.00</b>				<b>--</b>	<b>--</b>	<b>85,000,000.00</b>

说明:

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,021,514,620.59	2,075,817,899.18
其他业务收入	23,087,464.87	1,556,142.99
主营业务成本	1,705,359,469.75	1,752,167,562.92
其他业务成本	18,210,808.31	--

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
金属制品	2,021,514,620.59	1,705,359,469.75	2,075,817,899.18	1,752,167,562.92
合 计	<b>2,021,514,620.59</b>	<b>1,705,359,469.75</b>	<b>2,075,817,899.18</b>	<b>1,752,167,562.92</b>

## (3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
子午轮胎钢帘线系列	937,341,667.35	723,564,315.82	791,725,247.34	595,207,267.00
钢绞线系列	622,809,682.87	562,208,311.72	945,072,107.44	841,415,872.31
钢丝绳系列	250,994,527.96	229,984,267.55	191,375,535.53	177,451,097.42
钢丝系列	210,368,742.41	189,602,574.66	147,645,008.87	138,093,326.19
合 计	<b>2,021,514,620.59</b>	<b>1,705,359,469.75</b>	<b>2,075,817,899.18</b>	<b>1,752,167,562.92</b>

## (4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
西北地区	37,992,391.67	34,110,305.37	23,409,310.31	21,472,435.05
华中地区	760,006,030.63	658,267,952.75	803,246,722.36	696,823,095.46
华东地区	16,591,039.37	15,056,161.41	178,095,462.34	157,970,675.60
东北地区	22,949,114.62	19,244,606.29	20,517,505.81	16,519,985.93
西南地区	108,931,511.99	96,870,927.46	50,308,116.32	45,270,301.24
华南地区	67,120,494.75	60,305,734.88	139,740,684.45	124,706,570.62
华北地区	865,849,283.33	688,960,653.17	743,220,111.94	582,839,012.73
出口地区	142,074,754.23	132,543,128.42	117,279,985.65	106,565,486.29
合 计	<b>2,021,514,620.59</b>	<b>1,705,359,469.75</b>	<b>2,075,817,899.18</b>	<b>1,752,167,562.92</b>



## (5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例%
山东玲珑轮胎有限公司	282,840,016.87	13.83
青岛双星轮胎工业有限公司	211,694,996.34	10.35
风神轮胎股份有限公司	151,253,273.99	7.40
双星东风轮胎有限公司	79,303,964.75	3.88
中铁大桥局汉宜铁路项目经理	77,089,813.15	3.77
<b>合 计</b>	<b>802,182,065.10</b>	<b>39.23</b>

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	85,000,000.00	70,000,000.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	990,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	95,239,584.00	--
<b>合 计</b>	<b>180,239,584.00</b>	<b>70,990,000.00</b>

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福星惠誉	85,000,000.00	70,000,000.00	利润分配增加

## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	213,019,606.57	105,473,304.76
加：资产减值准备	3,298,129.75	814,562.10
固定资产折旧	155,235,449.85	122,334,812.86
无形资产摊销	685,492.12	685,492.12
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	107,711.72	1,137,998.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	111,449,002.65	109,750,489.35



投资损失（收益以“-”号填列）	-180,239,584.00	-70,990,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	237,664.38	2,952,066.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	-24,953,906.26	-86,573,553.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-297,800,269.65	-1,042,882.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	558,210,363.85	331,442,218.24
其他	-238,434,554.20	-24,162,098.72
经营活动产生的现金流量净额	300,815,106.78	491,822,410.32
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	175,334,384.81	193,103,546.52
减：现金的期初余额	193,103,546.52	133,308,359.44
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-17,769,161.71	59,795,187.08

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-177,501.88	
政府补助	10,540,700.00	
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	95,239,584.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,326,336.72	
非经常性损益总额	102,276,445.40	
减：非经常性损益的所得税影响数	15,173,701.28	
非经常性损益净额	87,102,744.12	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-36,750.00	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	87,139,494.12	



## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.28	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.14	0.58	0.58

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代 码	报 告 期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	500,795,839.68
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	87,139,494.12
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	413,656,345.56
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	3,957,155,544.59
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	10,478,160.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	1
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	70,997,965.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	8
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	315,767,656.06
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	0 至 11
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	4,713,199,235.33
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	4,078,326,130.26
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	12.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	10.14

## 3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额为人民币 196,426.53 万元，较期初余额增加 245.91%，主要系公司本期融资增加所致。

(2) 其他应收款期末余额为人民币 38,550.98 万元，较期初余额增加 418.16%，主要系公司本期一级开发后期地块保证金增加所致。

(3) 存货期末余额为人民币 674,312.14 万元，较期初余额增加 82.01%，主要系公司本期多个项目预付土地款转入和部分工程竣工结算增加所致。

(4) 其他流动资产期末余额为人民币 14,178.43 万元，较期初余额增加 43.20%，主



要系预收账款增加计提相关税费增加所致。

(5) 可供出售金融资产期末余额为 0 元，较期初余额减少 100%，主要系本期处置持有的风神轮胎股票所致。

(6) 长期股权投资期末余额为人民币 4,563.24 万元，较期初余额增加 100%，主要系公司本期对外投资增加所致。

(7) 投资性房地产期末余额为人民币 18,613.10 万元，较期初余额增加 94.96%，主要系本期可用于出租的开发产品转入所致。

(8) 固定资产期末余额为人民币 212,146.74 万元，较期初余额增加 31.17%，主要系年产 3 万吨子午轮胎钢帘线工程完工转入所致。

(9) 在建工程期末余额为人民币 15,233.34 万元，较期初余额增加 52.19%，主要系年产 3 万吨子午轮胎钢帘线工程项目后续扩能投入增加所致。

(10) 无形资产期末余额为人民币 3,279.00 万元，较期初余额增加 31.67%，主要系本期购买土地使用权所致。

(11) 递延所得税资产期末余额为人民币 4,007.21 万元，较期初余额增加 938.36%，主要系本期计提土地增值税清算准备金所致。

(12) 短期借款期末余额为人民币 69,066.00 万元，较期初余额增加 60.62%，主要系本期银行贷款增加所致。

(13) 应付票据期末余额为人民币 117,831.49 万元，较期初余额增加 45.62%，主要系本期签发银行承兑汇票增加所致。

(14) 应付账款期末余额为人民币 66,826.28 万元，较期初余额增加 252.69%，主要系本期多个项目工程竣工结算转入所致。

(15) 预收款项期末余额为人民币 125,135.23 万元，较期初余额增加 32.86%，主要系本期商品房预（销）售增加所致。

(16) 应付职工薪酬期末余额为人民币 1,712.81 万元，较期初余额增加 60.80%，主要系本期年末计提年终奖金所致。

(17) 应交税费期末余额为人民币 54,160.30 万元，较期初余额增加 75.33%，主要系本期与销售增长而相应计提税金增加所致。

(18) 应付利息期末余额为人民币 3,517.69 万元，较期初余额增加 1,752.78%，主要系本期贷款增加计提利息所致。

(19) 其他应付款期末余额为人民币 26,285.22 万元，较期初余额增加 267.48%，主要系本期预提土地增值税增加所致。



(20) 一年内到期的非流动负债期末余额为人民币 6,100.00 万元, 较期初余额减少 32.22%, 主要系本期到期贷款归还所致。

(21) 长期借款期末余额为人民币 545,650.00 万元, 较期初余额增加 112.11%, 主要系本期信托融资增加所致。

(22) 少数股东权益期末余额为人民币 65,200.39 万元, 较期初余额增加 1,379.49%, 主要系本期吸收少数股东投资增加所致。

(23) 营业收入本期金额为人民币 562,551.05 万元, 较上期金额增加 37.30%, 主要系本期确认商品房销售收入增加所致。

(24) 营业成本本期金额为人民币 415,120.81 万元, 较上期金额增加 34.67%, 主要系本期结算面积增加所致。

(25) 营业税金及附加本期金额为人民币 45,542.95 万元, 较上期金额增加 177.67%, 主要系本期结算收入及计提土地增值税增加所致。

(26) 投资收益本期金额为人民币 9,523.96 万元, 较上期金额增加 16,576.45%, 主要系本期出售持有的风神股份的股票收益所致。

(27) 营业外收入本期金额为人民币 1,290.36 万元, 较上期金额增加 220.89%, 主要系本期收到节能技术改造财政补贴所致。

(28) 营业外支出本期金额为人民币 601.67 万元, 较上期金额增加 51.03%, 主要系本期公益性捐赠增加所致。

(29) 所得税费用本期金额为人民币 16,699.57 万元, 较上期金额增加 52.30%, 主要系本期利润总额增加所致。

(30) 少数股东损益本期金额为人民币 1,399.49 万元, 较上期金额增加 955.93%, 主要系子公司北京盛世新业少数股东损益增加所致

(31) 收到其他与经营活动有关的现金本期金额为人民币 9,147.02 万元, 较上期金额减少 30.48%, 主要系本期收到银行承兑汇票保证金较上期减少所致。

(32) 购买商品、接受劳务支付的现金本期金额为人民币 696,206.00 万元, 较上期金额增加 42.77%, 主要系本期支付土地及工程款增加所致。

(33) 支付其他与经营活动有关的现金本期金额为人民币 59,652.75 万元, 较上期金额增加 78.39%, 主要系本年银行承兑汇票保证金增加所致。

(34) 收回投资收到的现金本期金额为人民币 4,979.70 万元, 较上期金额增加了 100%, 主要系本期出售可供出售金融资产所致

(35) 取得投资收益收到的现金本期金额为人民币 9,523.96 万元, 较上期金额增加



9,520.16%，主要系出售可供出售金融资产所致。

(36) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额为人民币 2,462.37 万元，较上期金额增加 429.56%，主要系本期处置在建工程所致。

(37) 投资支付的现金本期金额为人民币 4,563.42 万元，较上期增加了 100%，主要系子公司增加长期投资所致。

(38) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额本期金额为 0 元，较上期减少了 100%，主要系本期未取得子公司及其他营业单位支付的现金。

(39) 吸收投资收到的现金本期金额为 101,047.82 万元，较上期金额增加 4,614.92%，主要系子公司吸收股权投资收到货币资金所致。

(40) 分配股利、利润或偿付利息支付的现金本期金额为 43,831.35 万元，较上期金额增加 80.66%，主要系本期借款增加所致。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第四十二次会议于 2011 年 3 月 24 日批准。



## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有京都天华会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内，公司在指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、《公司章程》。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭功炎

二〇一一年三月二十四日